

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞

年間@3,700円 ©禁無断転載・複製



サザンカ(山茶花)

ツバキ科



ツバキと似ているが、花が終わると花びらが散らばって落ちるのがサザンカ、花の形のまま落ちるのがツバキ。晩秋の頃ピンクや白色の花を咲かせる。日本の固有種。

侵入者は下見をしている 侵入者が避ける環境をともにつくる

警視庁の「住まいる防犯110番」によれば、住宅対象の侵入窃盗は、2004年から2022年まで減少したが、2023年は約1万7千5百件と、前年比11.3%増加している。最近、住宅への無差別な侵入強盗事件が多発している。また年末年始を控え、家を空ける機会も多くなるこの時期、増える住宅への侵入対策を考えたい。

ソフトで対策

住宅への侵入対策を個人・管理組合で、普段から心がけるべきことは、ボカす等の加工が必要なことをハードとして分けたのが別表1である。

個人の対応

徹底したいのが確実な「住まいる防犯110番」によれば、侵入経路の約4割は無施錠の窓等から。そのため、外出時はもちろん、在宅時も施錠を心がけたい。また、家族で合鍵を持つ際は管理も徹底したい。

管理組合の対応

次に、これは個人にも共通する対策であるが、管理組合は、「コミュニティ形成に力を入れたい」。

ハードで対策

個人の対応

個人経路で「無施錠」侵入者は、周りからは見えにくいところを狙っている。

管理組合の対応

最近の防犯カメラは、電源さえあればよい。高性能カメラの映像は、インターネットを経由してクラウド上に保存され、

防犯カメラ最新事情

しかし、防犯カメラの映像は、個人情報に関わるものであり、その活用は慎重に行う必要がある。先の埼玉県の管理組合でも、別表2のような運用細則を定め、その目的、どのような場合にカメラの映像を見るのか、

運用細則で利用の制限を

個人・管理組合ともに、侵入に5分かかると侵入者の約7割はあきらめ、10分以上かかるとほとんどあきらめるといわれる。簡単に侵入を許さない対策が有効である。

個人

・確実な施錠
・合鍵の管理
・SNSに自宅等の情報を載せない
・コミュニティ形成

管理組合

・コミュニティ形成の促進

表1 個人・管理組合別の防犯対策

	ソフトで対策	ハードで対策
個人	<ul style="list-style-type: none"> 確実な施錠 合鍵の管理 SNSに自宅等の情報を載せない コミュニティ形成 	<ul style="list-style-type: none"> 補助錠の設置 窓(できれば全体)に防犯フィルムを貼る 表札の変更(名字のみ)
管理組合	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ形成の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な照明の配置による暗闇の解消 防犯カメラによる死角の解消

表2 防犯カメラ運用規定(抜粋)

第1条 目的 犯罪の防止及び居住者の利用保護の為に運用するものとする。
第2条 モニターの監視及び犯罪への対応 モニターによる常時の監視はおかないものとする。ただし、下記のような場合にハードディスクの記録内容を視聴し確認する。 1. 犯罪が発生した場合 2. 悪戯等により器物が破損された場合 3. 管理組合が必要と認めた場合

マンション関連の動き

- 火災予防啓発映像「住宅における電気火災の原因と予防対策」の制作・発表/消防庁
- 管理計画認定取得済みマンション管理組合に管理計画認定制度に関するアンケート調査実施。12月1日迄/国土交通省

硯滴

「管理組合役員」の義務を認識して意識していただきます

P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!

廃棄物抑制、省エネ・省資源・耐震補強・CO2削減効果で P・C・Gは脱炭素社会に貢献しています。

①給水管・冷温水管ライニング

審査証明技術 10年保証

蘇るパイプの生命

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術
P・C・G VaGL工法

赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

②立管から分岐部までFRP一体化

審査証明技術 20年保証

シームレスライニング管に改修

(分岐管はロボット施工)

審査証明第1502-A号排水管更生技術
P・C・G FRPサボーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

※保証期間は排水本管20年、分岐部は10年保証となります。

③本管からソケット継手までFRP施工

審査証明技術 10年保証

パイプの中に、パイプを作る反転テクノロジー

審査証明第0402-D号排水管更生技術
FRPソケット&耐震ライニング

P・C・Gマルチライナー工法 (FRPライニング)

④マンション専有部排水管更生

審査証明技術 10年保証

パラシュートとパラボールで

本管、枝管問わず更生

審査証明第0403-D号排水管更生技術
P・C・Gマルチライナー工法

特許・パラシュートライニング

更新工事や他の反転工法とはここが違います!!

※内部よりロボット施工

枝管部 建築工事不要

防火区画 貫通部 外部工事不要

防火区画貫通配管対応!



株式会社 P・C・G 協会工法開発元
株式会社 P・C・G テクニカ

〈排水管ライニングのトップランナー〉
首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市中区白鳥1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
https://www.pcgtxas.co.jp



第三の再生パイプ工法
特許取得技術

給排水管改修に備える基礎知識

<3>

有限会社マンションライフパートナーズ 柳下 雅孝

3、配管とは

マンション管理の分野において給排水管の耐久性を語る時は、わかりやすくするために「継手」についても「管材」を単体で扱いがちで、私も前身ではそのように記載しました。

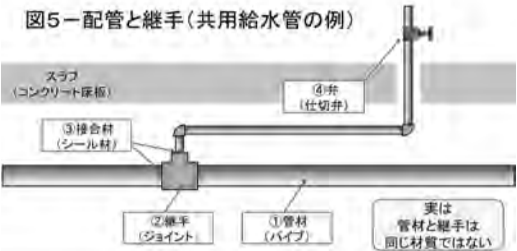
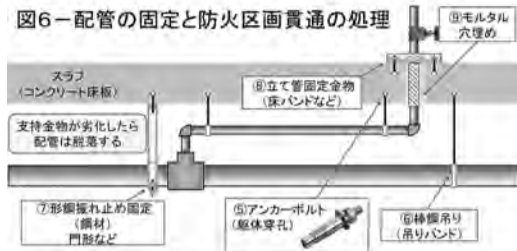
しかしながら、実際の配管というものは単一的な材料で構成されているものではなく、複数の素材からなる管材を接続しながら敷設していくもので、以下の構成から成るものを総称して「配管」と呼ばれています。

①管(直管)

いわゆる主要管材で、配管の材質を語る時はこの部分の名称で呼ばれることとなります。マンションの給排水管においては、地域性やマンション開発者の考え方、グレードなどの違いにより、採用される管材は異なります。「平成何年建設のマンションだからこの管材だ」とは、おおよその想像はついたとしても言い切ることはできません。

②継手

管の中に圧送される上水を二方向に分岐させたり、流下する下水を合流させたりするためには、その目的に応じた「継手」が管に挿入されることとなります。



③接合材

管と継手を接合するためには、管と継手を接合する材料が必要である。例えば給水管で数多く使用されてきた「水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管」であれば「ねじ接合」による接合方法が多用されてきました。

接合前のネジ部には液状のシール剤が塗布され、接合後の余ネジ部外面には錆止めペイント塗りが行われ、この丁寧さが後の耐久性に大きく作用することになります。

排水管で多用されている樹脂製の「硬質ポリ塩化ビニル管」は、管と継手は同じ素材でそれを専用の接着剤により溶着されます。さらに雨掛り部分のステンレス鋼の場合には板金で保護されるので、施工完了後は継手内部にゴム製のパッキン類が挿入されている製品がほとんどで、それにより止水機能が保持されており、管の耐久性は母材と同等にパッキン類の性能も重視されるべきです。

その他にも、水の流れを制御する弁類や圧力を調整する減圧弁、配管の伸縮や変位を吸収するフレキシブル継手、一番身近な蛇口(水栓)などが配管に接続され初めて有効に機能するようになります。(次号へつづく)

④支持金物

配管は自重や地震動に負けないよう躯体へ強固に固定する必要があります。その固定方法やピッチが重要になってきます。管の接合に問題は無かったのに、固定する金属製の吊り棒が腐食で折れてしまい、配管が脱落して漏水事故が発生したという事例もありますので、支持金物による固定は接合と同じくらい重要です。室内のリフォーム工事に伴って、残念ながらこの管の支持固定が疎かになりがちです。

⑤外装材
配管は裸になっている事の方が少なく、何らかの形で管の外側が覆われています。

⑥弁類
その他にも、水の流れを制御する弁類や圧力を調整する減圧弁、配管の伸縮や変位を吸収するフレキシブル継手、一番身近な蛇口(水栓)などが配管に接続され初めて有効に機能するようになります。(次号へつづく)

マンションストック長寿命化等モデル事業 成果報告会

10月25日、都内の主婦会館にて「マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会」が開かれた。主催者の国土交通省関係者が事業の説明を行ったほか、2023年度までに同事業に採択された10モデル事業の関係者が説明を行った。

「先導的再生モデルタイプ」は、事業の段階に応じて「計画支援」「工事支援」の2つがある。それぞれの詳細は別表を参照のこと。

その中で、先導的再生モデルタイプの工事支援で採択事業となった「入船東エステートの事例」が掲載された。

同事業では、マンションの管理適正化、再生円滑化を進めるため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組を支援。長寿命化に資する新しい工法や、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と管

千葉県浦安市の入船東エステートは、築42年、8棟807戸である。同部給水・給湯・追炊き管がコンクリート内に配管されているため更新が進まず、漏水事故が増加していた。

そこで、①スラブ下排水管のスラブ上化、樹脂管更新による維持管理の向上
②専有部給水・給湯・追い炊き管コンクリート内配管の解消、樹脂管への更新
③専有部バルテ作成による今後メンテナンスの容易さを行った。

同管理組合では、専有部分配管の更新工事のため管理規約を改正、さらに合意形成のため、全住民に対するアンケート調査を実施。その他工事内容については住戸タイプ別に説明動画を作成し、ビデオ映写会を実施したほか、YouTubeで住民限定で動画を公開するなど、積極的に広報活動を行った。

これら活動が先導的と評価され、採択事業となった。

先導的再生モデルタイプの概要

	計画支援	工事支援
支援の対象	先導性の高い長寿命化改修や建替えに向けた事業実現のために必要となる調査・検討等の準備段階の取組	・長寿命化に向け、先導性が高く創意工夫を含む改修工事等 ・長寿命化改修が高コストになるなど建替えが合理的な場合
対象事業者	・マンション再生コンサルタント ・設計事務所 ・管理会社 等 ※ ※応募段階で補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合の提案受付(採択後に補助事業者確定)。	改修工事 ・施工業者 ・買取再販業者 ・事業参画者 ※ ※応募段階で補助事業者が確定していない場合、計画支援の対象事業者、管理組合の提案受付 建替え ・施工業者 ・買取再販業者 ・事業参画者 ※ ※応募段階で補助事業者が確定していない場合、計画支援の対象事業者、管理組合の提案受付
補助対象費用	マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に要する費用。 選定1案件 原則500万円/年(最大3年)を上限※ ※直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象	次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額 ①調査設計費用に要する費用 ②土地整備に要する費用 ③共同施設整備に要する費用(建替え前マンションの共同施設の面積相当分)

発表会では、来年度創設予定の「マンション対策総合支援事業」(2025年度予算概算要求額40億円)についても触れられた。

消費生活センター 一人で悩まず、気軽に相談を

Q1 どのような内容を相談できますか?
「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。消費生活相談員が、事業者との自主交渉の方法や具体的な解決策などについて助言します。ケースによっては交渉の手伝い(あっせん)をすることもあります。

Q2 事前に準備しておくといものはありますか?
契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくといでしょう。

Q3 どこに電話をすればよいですか?
局番なしの「188」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。

Q4 料金はかかりますか? また、秘密は守られますか?
相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。

©相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。(独立行政法人国民生活センター・見守り新鮮情報)



本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

やまとばし法律事務所

千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502

電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471

弁護士・マンション管理士 内藤 太郎

(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)

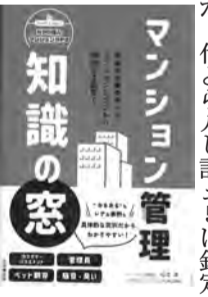
情報INDEX

- ★都心マンション・管理費増、相談件数も増 管理費の高騰を背景にマンションの維持管理をめぐって住民や管理組合、管理会社間のトラブルが増加。タワーマンションで管理費の根拠をめぐって住民が疑問を呈したケースを取材。(11/3朝日)
- ★都内新築マンション、駅徒歩5分以内は10年で価格2倍に 平均販売価格は2024年1～9月に1億1449万円の上昇。(11/10日本経済)
- ★URと良品計画、横浜の団地再生 「港南台かもめ団地」(1970年代に整備された賃貸住宅、16棟1500戸)でリノベーションが進んでいる。スタイリッシュに生まれ変わった部屋は子育て世代の人気を集めている。(11/11日本経済)
- ★管理人が戸別配達、大和ハウス系都内マンションで 大和ハウス工業傘下の大和ライフネクストは管理業務を担うマンションの各戸に送られてきた荷物を管理人がまとめて受け取り、戸別に届けるサービスを始める。(11/12日本経済)
- ★中古マンション、上昇相場に陰り (11/12日本経済)
- ★1都3県、高齢世帯4割 (11/13日本経済)
- ★築年数重ねて、マンションは？管理状況、評価制度に注目 管理の「見える化」は、住民の意識向上や管理組合の運営、長期的な住みやすさなどへの好影響も期待される。どのような制度があるか取材。「マンション管理適正評価制度(運営=マンション管理業界)」「マンション管理計画認定制度(国・地方自治体)」「マンション管理適正化診断サービス(日本マンション管理士会連合会)」の制度について。(11/14東京)
- ★新築マンションに宅配用駐車場 国交省が自治体に義務化促進。非効率な配送等解消が目的。(11/15産経)
- ★マンションにも闇バイト侵入か パールでこじ開ける手荒な手口、別々のグループが同じ部屋襲う。今年4月、大阪市淀川区で化粧品関連会社社長が居住するマンション一室で窃盗や侵入事件が4日間で2回相次いでいたことが大阪県警への取材でわかる。(11/15読売)

ぶっくがいと

「マンション管理 知識の窓」

著者 マンション管理士 松本 洋/発行 日本橋出版
 今や国民の約1割超が住むマンション。多様な人が、ひとつ屋根の下に暮らすだけに、大小さまざまなトラブルが発生している。
 本書は、『講談社現代オンライン』の記事として寄稿した、これら実際に起きたトラブルをわかりやすく解説し、反響が大きかった記事をYahoo!ニュースで配信。2022年5月～2024年6月までに配信された記事を採録した。
 定価1760円(税込)



マンションの維持管理に係る融資制度のご案内

分譲マンションの大規模修繕工事は高齢者向け返済特別を実現

マンションの大規模修繕工事を行う際に、高齢者向けに返済特別を実現しています。返済特別とは、返済期間を延長し、返済額を軽減することです。返済特別を利用することで、返済負担を軽減し、安心して返済することができます。

返済期間	元金	元金総額
通常	1.27%	1,058万
返済特別	1.07%	891万

※返済特別は、返済期間を延長し、返済額を軽減することです。

また、支払いは利息のみとなる(元金は申込人全員が無くなったとき、相続人が住宅等の売却・自己資金等で一括返済)。最大1500万円まで融資を受けられ、また融資の際には、高齢者住宅財団が連帯保証人となる保証も受けられる(保証料は融資額の4%)。この高年齢者住宅財団の保証料が、2025年2月まで半額になる。

対象は管理組合の総会決議に基づき行われる大規模修繕工事で、区分所有者が一時金として負担するもの。同制度利用時には、住宅金融支援機構のカウンセリング(概要説明)を面談または電話で受ける必要がある。

通常の融資に比べ金利が抑えられ、金利は全期間固定のため、毎月の支払額は変わらない(今年10月の金利年1.27%、耐震改修工事の場合年1.07%。金利は毎月見直し)。



建装工業株式会社は、「マンション100年化計画研究所」を応援し、管理組合のパートナーとして「マンションの価値づくり」の提案と施工を行います。

特別企画

マンション100年化計画ニュース

第33号 隔月掲載

発行 株式会社アメニティ新聞社
 マンション100年化計画研究所

適切に長期修繕計画を見直す

次の大規模修繕工事は25年後

マンションを長寿命化させたいと思っても、先立つ資金がなければ大規模修繕工事などは計画通りにはいきません。

都内のDマンションは次の大規模修繕工事を、前回の工事から25年後に設定した長期修繕計画を立てました。といってもこれは当時の理事長の手作りで、極めて大雑把なものです。なぜ25年後に大規模修繕工事なのかと言えば、工事に必要な資金がそのときまでに貯まっているということなのです。洋服に体を合わせるような、靴に足を合わせるような無茶な計画といえます。なぜこうなっているのかですが、「値上げ(積み増し)はしない」ということを大前提にしたからです。

外壁や屋上防水などが25年間、事故なく、保つかもかもしれませんが、とても甘い計画ではないかと感じます。25年以前に劣化が進み、修繕を行わなければならない時、資金が不足するの目に見えています。前回の大規模修繕工事では資金不足で住宅金融支援機構から借り入れをしました。次の工事では更なる借り入れが必要になる可能性があり、修繕積立金の積み増しは待たなしになると思われます。急激な積み増しは区分所有者の理解を得られないことも多々あります。

長期修繕計画をしっかりと見直す

そうならないためには、長期修繕計画を適

切に見直すことが極めて重要です。長期修繕計画は修繕積立金の根拠であり、資金計画の大元ですから計画の見直しは絶対条件といえます。

長期修繕計画を見直すとき、マンションの建物等の構成している共用部分の各項目を漏れなく洗い出すこと。それに加え、プラスαとして今までの項目にはなかったものを追加していくことも必要になります。この追加項目は、高齢者を考えた設備や新しく入居してほしいファミリー層を意識した環境改善の項目を追加します。これらは、委員会など、しっかりした組織を設置してみんなで決めていくことが求められます。

ビジョン=将来展望

管理組合からの相談で感じるのは、長期修繕計画や大規模修繕工事といった話は出てくるのですが、それは何のために実施するのかというコアが抜け落ちていることがあります。もちろん、工事は修繕等によって長寿命化を図るためなのはその場にいる人はわかっているのですが、長寿命化は何のためになのか。単にハードの保全だけのために行うといったトーンに陥っているように感じます。

目的と手段が曖昧になり、その手段は何のためになのか。それがほとんどないのが実態ではないかと思うこともあります。つまりビジョン(将来展望)がないまま、長期修繕計画を立てるので、事務的・機械的なものになり、場合によっては他のマンションの長期修繕計画をコピーしていると思われる事案もあり、管理組合から相談を受けることもあります。

大切なのはマンションをどのようにしたいのか、みんなで話し合っただけでビジョンを作り上げること。これによって、長期修繕計画の方向性や進路ができることとなります。

建装工業

建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。

■■ おかげさまで121年 ■■

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
 - 超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
 - 防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 診断・設計業務

※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine
 マンションライフの未来を考える
 マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。

建装工業株式会社
 首都圏マンションリニューアル事業部
 〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
 TEL.03-3433-0503 FAX.03-3433-0535

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正
 迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。
 管理組合からの初回相談(30分程度)は無料
 管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

コンパサーレ法律事務所
 千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階
 電話 043-202-2336
 FAX 043-202-2337
 弁護士 石川貴康

★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes entries for 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes entries for 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要な事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- * 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料
一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

- 法律相談会
弁護士が対応します。
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

- 建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

- 管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。

NPO日住協年末年始休業日
12月28日～1月5日



NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来55年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町
1-26-2 松浦ビル6階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
e-mail info@mansion-kanrikumiai.or.jp

「マンション管理フェア2024(秋)」開催

NPO日住協

NPO日住協は、「大規模修繕工事及び排水・日本能率協会の「団地・マンションリノベーション」をテーマにした3つのセミナー」が開催された。



82人と、昨年より約1万人多くの来場者が訪れた。

「団地・マンションの自立管理と住みやすさを考える」セミナー

～大規模修繕工事と保険・保証を考える～

日時/1月11日(土)13:30～16:30
会場/東京都立産業貿易センター 浜松町館4F 第3会議室
(港区海岸1-7-1) JR「浜松町」北口徒歩5分
参加費/無料
定員/40名
内容/①大規模団地の給排水工事事例による損害保険と選択に
②マンションの工事完成支援サービス
③工事完成後、大規模修繕工事瑕疵保険
④マンションの管理費削減
⑤マンションの防災対策
主催/NPO日住協、日新火災海上保
協/京浜管鉄工業(株)、日新火災海上保
険(株)、マンションあんしんセンター、(株)
住宅あんしん保証
申込み/申込書に記入の上、FAX(03-5256-1243)でNPO日住協
までお送りください。
申込書はNPO日住協HPよりダウンロードしてください。
https://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/

問合せ
NPO日住協
TEL 03-5256-1241



安全で安心なマンション環境のために

最近、闇バイトといわれる強盗事件が続発している。一軒家中心と思われていたが、マンションが襲われた例も現れており、マンションでも同種の犯罪リスク、脅威を感じている人も多い。そこで安全で安心なマンション環境のために何ができるかを防犯対策と災害対策について検討してみたい。

防犯カメラの設置や各住戸の窓の強化、錠カギの強化など設備を充実させることも管理組合として考えたい。一定の費用が必要だが、組合員の安全が第一である。管理組合として、近所での留守の頼み合いなどできるようなれば万全である。



防犯カメラの設置や各住戸の窓の強化、錠カギの強化など設備を充実させることも管理組合として考えたい。一定の費用が必要だが、組合員の安全が第一である。管理組合として、近所での留守の頼み合いなどできるようなれば万全である。

識の向上につながる。

◇地震・風水害・火災

災害対策は「地震・風水害・火災」について取り上げた。風水害はとくに立地条件によって対応が異なるので、マンションごとに地勢や周辺環境を考慮して管理組合で実情に合わせて対応を検討していただきたい。

◇防災委員会の常設化

災害は何時来るかわからない。業務ではないので、防災委員を常設化し、理事会の日常の通常業務でも、常時居住者を中心に設置することが望ましい。

緊急輸送道路沿いの建築物耐震化は進んでいるのでしょうか？

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



【回答者】

NPO日住協協力技術者

一級建築士 山田 俊二

緊急輸送道路 耐震化を推進する条例」とは震災時の救済を目的として、2012年に緊急輸送道路沿いの旧耐震建築物(1981年以前に建てた建物)の耐震診断を義務づけ、その費用の助成をするようにしています。

Q

昨今地震が各地で頻発していますが、今住んでいる首都圏の首都直下型地震が起きた場合色々心配しています。その中で時々耳にする、震災時の救命・消火活動、物資輸送に重要な緊急輸送道路に面する建築物の耐震化を進めているとの事ですが、進んでいるのでしょうか？ 耐震化率86%とか耐震診断実施率97%とか耐震改修率47%と言った数字が錯綜してよく分かりません。何が耐震化したのでしょうか？

A

この条例施行後、緊急輸送道路沿いの旧耐震建築物の耐震診断が進み2020年末時点で耐震診断率が97.8%となりました。これは耐震診断を行った率であり耐震建築物に耐震診断を義務づけた率(耐震化率)ではありません。この条例が施行された建築物は耐震診断を義務づけた率(耐震化率)は97.8%です。耐震化率とは耐震化を義務づけた率(耐震化率)と耐震建築物に耐震診断を義務づけた率(耐震化率)の両方を合わせた率(耐震化率)です。耐震化率とは耐震化を義務づけた率(耐震化率)と耐震建築物に耐震診断を義務づけた率(耐震化率)の両方を合わせた率(耐震化率)です。

条例施行後に緊急輸送道路沿いの旧耐震建築物で耐震化されたものはその耐震化率は86.3%です。耐震化率とは耐震化を義務づけた率(耐震化率)と耐震建築物に耐震診断を義務づけた率(耐震化率)の両方を合わせた率(耐震化率)です。耐震化率とは耐震化を義務づけた率(耐震化率)と耐震建築物に耐震診断を義務づけた率(耐震化率)の両方を合わせた率(耐震化率)です。

災害関連死ゼロの社会を目指す

<38>

災害経過

災害経過は大きく災害前および災害直後、災害後に分けられ、各タイミングで何に気を付け、何をやるかについて2回に分けて説明していきます。今回は「災害前」について述べていきます。

「災害前」

災害前に行うことは災害にあっても被害が最小になるように努める努力をすることです。そのために①教育②災害準備③室内の備え④BCP(事業継続計画)⑤レジリエンスを考慮する必要があります。

①教育 実際に体験していないことや想像しづらいことを普段の生活で学び、実践できるように教育することは容易なようで実は非常に難しいことといえるからこそ災害教育を継続的かつ地道に行う必要があります。

②災害準備 災害時に備え、「持ち出し用」と「自宅備蓄用」といった2つのタイプの防災グッズを準備しておく必要があります。

③室内の備え 家具類の転倒や落下・決壊を防ぐ計画のことが重要です。

④BCP(事業継続計画) BCP(事業継続計画)とは、企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続を図るための早期復旧を可能とするために、平時で行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めることについて述べていきます。

⑤レジリエンス 災害前にどれだけ災害に対する強靭さ(レジリエンス)への事前投資ができるかという点です。これは左記が挙げられる方法、手段などを取り決めることについて述べていきます。

⑥レジリエンス 災害前にどれだけ災害に対する強靭さ(レジリエンス)への事前投資ができるかという点です。これは左記が挙げられる方法、手段などを取り決めることについて述べていきます。



移動、さらにストロブの転倒などにより火災などの二次災害に注意しなければなりません。さらにドアや避難経路をふさがないように、家具配置のレイアウトを工夫する必要があります。

(通信や水・医療など)しかしどんなに想定してもやはり完全には防ぐことは、難しいのも事実です。そのなかで、一旦災害が発生すると、その復旧に長期間と膨大な費用がかかります。そこで、災害が発生しても、できるだけ速やかに、復旧するという考え方が重要になってきました。

今回は災害経過の「災害直後」と「災害後」について述べていきます。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



今年は勤務形態に変化 まだ身体が適応してない 慣れるまで頑張ろう!

今年最後の月になりました。つい最近まで暖かい日があったりして、外出する際には着る物に悩みましたね。薄着の半袖の人が居たり、毛糸のセーターの人、ダウンを着込んだ人、私自身はTシャツにダウンで、歩き回れば汗ばんだりして、もうすぐ師走なのになんか思ったものです。さすがに半袖の人は、風邪ひいてないかと心配です。

さて、一年間を振り返ってみると私自身は変化の年。職

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

場ではまだまだコロナウイルスの戦いは続いていました。5類に移行したとは言っても、高齢者の施設なので喉の痛みや軽い頭痛でも、コロナだったらどうしようかと心配

管理会社 見積参加会社募集

日神パレステージ河辺
所在地 東京都青梅市東青梅4丁目14-1
建物概要 RC造、5階建、25戸、1989年築

参加条件 資本金2500万円以上、担当者はフロント経験5年以上
提出書類 ①見積参加願書(書式自由) ②会社概要

提出期限 12月12日(木)12時にまでに、先着12社とさせていただきます。

送付先 〒273-0123 千葉県鎌ヶ谷市南初富1-22-43 今川守宛
メール m.imagawa91th@gmail.com
電話090-4427-7223

設計・監理コンサル募集

これの木台第二住宅管理組合 第3回大規模修繕工事

住所 千葉市花見川区朝日ヶ丘2-3-31
建物概要 2・3・4・5階・RC造、総戸数480戸、竣工1983年
工事項目 ①仮設工事②外壁/鉄部/外階段塗装工事③外壁補修工事④庇/床防水工事⑤建具/金物取替工事⑥施設工作物塗装・補修工事

工事予定 2027年7月~2028年2月
見積参加条件 ①千葉県内又は東京都内に会社があること②直近5年間で当団地と類似団地の大規模修繕工事コンサルに係わる設計監理の受注実績があること③施工業者と資本関係がないこと④資本金1,000万円以上⑤会社設立から10年以上経過

提出書類 ①会社案内②会社概要③1級建築士事務所登録写真④大規模修繕工事設計管理の過去5年間業務実績④直近3年間の財務諸表⑤その他※上記書類はA4サイズでファイル1冊に纏め2部送付

提出先 〒262-0019千葉市花見川区朝日ヶ丘2-3-31
これの木台第二住宅管理組合 締切 2025年1月10日(金)必着
問合せ先 これの木台第二住宅管理組合 e-mail:dai2jyuutaku@gmail.com 詳細 https://www.mansion.co.jp

どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

https://www.mansion.co.jp

(問い合わせ先)
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL 03-3526-2847
FAX 03-3526-2848

避雷針点検の豊富な経験と実績

2019年~2023年までの集合住宅点検棟数 **4,500棟以上**

避雷針や避雷設備の状況は把握されていますか?
屋上塔屋などの高所に設置されているので見逃しやすい設備です。腐食等で穴が開いていませんか?機能面より物理的な劣化に対するご相談が多く、適切な対応を怠ると、脱落や落下といった人身事故に繋がるリスクもございます。

避雷針や避雷設備の点検・新設交換撤去工事

株式会社サンセイ

〒150-0047 東京都渋谷区神山町5-19 神山町H5ビル
TEL:03-3481-7541 FAX:03-3481-7544
URL:https://www.sansei-inc.com/
無料通話:0120-126-371
受付:平日9:00~17:00

今日もOMO日和

<5>

「このお肉はこの生ですか?」
「はい、そうです。」
「はい、そうです。」
食べた気がしなかつたです。

「〇〇牛フェア」をやっている
お肉を食べようとして、テーブルに立ててあった写真を見ると料理長が愛嬌のある牛と並んで写っていました。



●取り残された専有部
分マンション給排水管
等改修工事の進め方
日時/12月13日(金)
14時~17時

会場/NPOユニ
アル技術開発協会3階
議室(中央区新富)

参加費/4000円
参加者/15名
定員/15名
問合せ/NPO法人リ
ニューアル技術開発協会
TL03-3297-01
76 Eメール jimak
yoku@renewal.or.jp

●外断熱改修後の見学
2009年の大規模修
繕時に外断熱改修とサッ
シガラスの取替工事を実
施した「ホームタウン南
大沢」を見学。

日時/1月25日(土)
14時~15時30分
対象マンション/八王
子市南大沢4-2「ホー
ムタウン南大沢」

●第11回マンション
大規模修繕工事フォト
コンテスト
募集期間/10月1日
~2025年5月7日
募集テーマ/①修繕
工事の365日:春夏
秋冬、朝昼晩、晴れの
日、雨の日②ベランダ
さん、新人さん、外国



老後の新生活

情報

老後のお金を考える⑤

厚生労働省の2023年「国民生活意識調査」によれば、65歳以上の世帯では「生活が苦しい」とする世帯が約6割となつています。

このような状況の中、既に十分に取り組まれているとは思いますが、改めて行いたいのは「支出の見直し」です。

民間保険は必要か考える

公的保険と貯蓄で医療費や介護費の備えができていけば、高齢になると民間の保険は、一般的に必要性が低くなります。

民間の医療・介護保険は年齢が上がるほど保険料も上がります。「持病があっても入れる保険」もありますが、そのような保険は通常の保険よりも保険料が最初から割高になっていきます。本当に民間の保険が必要か、よく考えましょう。

通信費を見直す

次に通信費です。固定電話を解約したり、スマートフォンを格安スマホに変えることで、通信費を抑えられます。

通信の中心がスマートフォンなら、固定電話は特殊詐欺対策として、解約したほうが安心です。また、スマートフォンの契約内容が契約時のままになっていないでしょ

交際費を抑える

総務省の「家計調査」では、高齢世帯の交際費が他の世帯と比べて多く削減に繋がります。

ただし、食費は減らさないで、健康状態を維持することが、医療費や介護費を抑制し、支出の削減に繋がります。

表 格安スマホの安い理由

●月額基本料金が安い

- 大手キャリアの回線を借りているため、設備の整備・維持管理費がかからない→借りられる回線数に限りがあるため、通信速度が遅いときがある
- ネット販売が主で、有人店舗が限られている、あるいは無いため人件費が少ない→トラブル時のサポートに不安がある
- 料金プランがシンプルでわかりやすい

集合郵便箱

灯台もと暗し

日常生活でもよく使われる格言の一つだ。「もとの答えや身近なことはそばにあって見えにくい」などの例えに使われる。

明治時代の国語の教科書に岬の位置を示す舟の航路のための「燈台」がその格言の挿し絵として

描かれていたそうだ。実はこの格言、江戸時代からあったという。日本に西洋式燈台が造られたのは明治時代になってからのこと。

この灯台はロウソクなど立て燃やして灯りをとる「燭台」のことなのだ。よく時代劇の小道具として使われる。

意味としては「燭台」でも「灯台」でも違いないようだ。格言はしばしば誤解・誤用されているようだ。

(彦太郎/72歳)

ダイヤル式電話

実家はまだダイヤル式の電話を使っています。最近では商品の問い合わせも思いませんが、こち

わせた電話を取店などで対応しました。

へかけると、自動でアナウンスが流れ、ガイダンスに従い、例えば「契約変更の方は1を…」と、解りやすい案内が流れる。プッシュ式の電話の場合は番号を選んで押せばその係へ電話が繋がるのですが、ダイヤル式は希望の番号を回しても反応なしです。係の部署へつながりません。

先日、ガイダンスでつながらないから代わりに電話してくれと実家から頼まれました。両親は携帯電話も持っていないので、携帯でかけられるのは…

菜を食べるようにしませう。

【投稿先】皆さんのの回りで起きた出来事、住まいや暮らしに関する意見など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階(株)アメニティ新聞社「集合郵便箱」係、fax 03-35526-284

オリーブオイルを旅する

いま、あらゆる分野でAIの活用が進んでいる。その能力はさながら人智を越え、えんばかりの勢いだ。AI、端的に言えば、人工知能である。このAIが、とりわけ文字や画像、音声などの学習したデータから新しいアイデアやコンテンツを生み出す「生成AI」が、市場を混乱に陥れている偽物オリーブオイルの駆逐を可能にする救世主になるかもしれない。

先ごろ、アメリカのメディアのある試みが目に止まった。これが、即座にニセモノ退治に直結するといわなければならないが、大きな可能性を秘めていると筆者は考える。世界で最も多くの読者を抱え、本稿でもたび

たび登場しているメディア「AI」がニセモノ退治の救世主になるかあるメディアの試みから

コンペティション「ニューヨークオリーブオイルコンペティション」を主宰することで行われる。

その品評会でランキングされたオリーブオイルの膨大な画像やその他のデータを分析することで市場に出た受賞歴のあるオリーブ

オイルを特定するというもの。例えば店頭で並ぶオリーブオイルのボトルの写真をAIに期待されるのは、網の目の外にある偽物の発見である。おそろくそれを可能にするには、市場に出まわっている段階、つまり生産、出荷段階での製品情報開示の法的なルール化が必要となる。また、このルールを確かなものとする上で、集積されたデータに基づき、品質分析の義務化も必要となる。食の安全とオリーブオイル市場の健全化にAIが貢献する日の近からんことを、切に期待したい。

期待される生成AIの責

◆期待される生成AIの責

◆期待される生成AIの責

128

に期待したい。



こんなに色づきました。収穫間近

若葉台第一住宅 外構改修工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県坂戸市千代田4-7
建物概要 RC造2~8階建、SRC造14階建、住棟34棟・付属棟4棟・住戸数889戸、1979年竣工

設計監理 宮城設計一級建築士事務所
工事種目 仮設工事、外構改修
工期 2025年9月~2026年6月予定

参加条件 ①特定建設業許可②分譲集合住宅外構改修工事実績③資本金500万円以上④過去5年間行政処分なし⑤関東に本店、支店または営業所

提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤特定建設業登録⑥経営事項審査通知書の写し⑦直近⑧その他上記書類はA4サイズでA4ファイル1冊にまとめて2部提出(全てのデータをPDFにしたCDも同封)

提出場所(郵送のみ)
以下の2箇所に1部ずつ郵送
①若葉台第一住宅管理組合 〒350-0214埼玉県坂戸市千代田4-7-3、TEL 049-283-7950
②宮城設計一級建築士事務所 〒150-0001 渋谷区神宮前4-17-8-201、TEL 03-5413-4366

提出期限 2月3日(月)必着
問合先 宮城設計一級建築士事務所(宮城秋治/TEL 03-5413-4366 メール miyagi-a@kf6.so-net.ne.jp)
詳細 https://www.mansion.co.jp

パルファサ旧軽井沢 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢1272-2
建物概要 RC造、3階建、50戸
2000年竣工

設計監理 宮城設計一級建築士事務所
工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、外構改修他

工期 2025年9月~2025年12月

参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②同等規模の寒冷地リゾートマンションの大規模修繕実績

提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅改修工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤経営事項審査通知書の写し:直近⑥その他上記書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出。また、提出書類すべてを電子データ(PDFなど)にしたCD-R1枚を添付。

提出場所(郵送のみ)
送付先 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前4-17-8-201 宮城設計一級建築士事務所、TEL 03-5413-4366
提出期限 1月14日(火)必着
詳細 https://www.mansion.co.jp

ウインベルコーラス古淵管理組合 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 〒252-0203神奈川県相模原市中央区東淵野辺3-7-14
建物概要 RC造6階建、1棟、総戸数82戸、1995年竣工

工事内容 ①躯体改修工事②旧塗膜の除去③タイル補修工事④シーリング改修工事⑤外壁等塗装工事⑥金物等改修工事⑦建具補修工事⑧鉄部等塗装工事⑨防水改修工事⑩オプション工事

工期 2025年8月~2026年2月中旬

参加条件 ①資本金500万円以上②完成工事高15億円以上(過去3年間平均)③請負金額500万円以上の外壁等大規模修繕実績を過去3年間で10件以上④特定建設業許可⑤東京都・神奈川県いずれかに本社・支店・営業所⑥有資格者10名以上在籍⑦施工管理を10年以上かつ大規模修繕の現場代理人を3現場以上経験の有資格者が現場代理人。又現場代理人を含め現場監督員2名以上の常駐体制(管理組合と設計事務所)

提出書類 ①見積指名参加願書②会社概要(指定書式を(株)ハセ設計事務所の下記アドレスにeメールで請求)hassei_architects@nifty.com
担当:鈴木
提出期限 12月26日(木)正午まで(郵送又は宅配便にて)※提出先は下記HPに掲載
詳細 https://www.mansion.co.jp

パロス門前仲町管理組合 第2回大規模修繕工事見積会社参加募集

所在地 東京都江東区富岡2-8-7
建物概要 RC造7階建、17戸1棟

竣工 1998年11月
外壁 45二丁掛磁器タイル貼

工事内容 仮設、下地補修、外壁塗装、鉄部塗装、シーリング、屋上防水、他

工事予定 2025年9~12月予定

見積参加要領
①資本金3,000万円以上
②過去5年以内に毎年1億円以上の工事実績表
③会社案内、経歴書 各2部

設計監理 イーストサン株式会社
郵送期限 12月20日(金)正午必着
※宅配便、郵送以外受け取りません。
送り先 〒136-0076東京都江東区南砂2-2-16 東陽町グリーンハイツ301 イーストサン株式会社

