

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アメニティ

集合住宅管理新聞

発行所
アメニティ新聞社
(株式会社・アメニティ新聞社)
〒101-0041 東京都千代田区
神田須田町1-26-2 松浦ビル
TEL (03) 3526-2847
FAX (03) 3526-2848
年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

第503号*

2024年(令和6年)

8月5日(月)

www.mansion.co.jp/

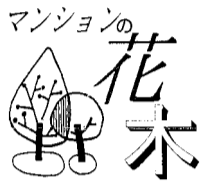
夏祭りが繋ぐコミュニティ 地域のお祭りとして定着



ヒマワリ(向日葵)

キク科

大きな花の形から太陽を連想し、日について回るとしてこの名前がついた。北米原産の1年草で茎は高さから1~3メートル。切り花や花壇用にも栽培される。



梅雨も明け、本格的な夏がやってきた。7月から8月の間、日本各地で夏祭りが行われるが、団地・マンションで独自に夏祭りを開催しているところもある。その中には、ひとつの団地・マンションの範囲を超え、地域の夏祭りとして、長く受け継がれている夏祭りがある。そんな夏祭りが続々ひとつの団地・マンションに話を聞いた。

地域に定着した夏祭り

藤の台住宅管理組合(東京都町田市)の台住宅(二街区)は、1971(昭和46)年日本住宅公団分譲1199戸の団地である。同団地には、同時期に開発された賃貸団地(一・三街区)2227戸があり、全体で3000戸を超えて大団地である。例年7月の最終週の土日に開催される夏祭りは、今年は藤の台ショッピングセンターが主催して行われ(写真1)、管理組合は協賛という形をとる。今年も飲食系や遊戯系の模擬店はもちろん、ものまねタレントや芸人を招いて盛大に行われたようである。

しかし、もともと夏祭りは、分譲・賃貸

団地で構成される自治会が運営に参加しているほか、今回主催のショッピングセンターや地域のNPO法人も参加するなど、担い手の多様化を生んだ。団地全体で高齢化が進んでいることも事実だが、担い手の多様化が進んだことで、当面は夏祭りの開催に問題は無いと見られる。

分譲初期から続く夏祭り

前野町ハイツ住宅管理組合(東京都板橋区)の前野町ハイツ住宅は、1981(昭和56)年、日本住宅公団分譲、301戸の団地である。同管理組合で夏祭りが始まったのは、分譲2年目から。この時には組合内部で声をかけ、小規模なものであった。そのきっかけは、2代目の理事長がお祭り好きというところがあったが、できたばかりの団地を、お祭りを通して「居住者の親睦を

深める」という明確な目的もあった。例年、8月の最終週の土日に行われる夏祭りは、次第に太鼓や神輿を揃えた本格的なものになる。

そして、長く続けるうちに、夏祭りは地域のお祭りとして定着していき、同管理組合の夏祭りは子どもが中心のお祭りとして定着している様子も出てきた。太鼓や神輿は子どもが動かす、模擬店等も子ども向けのものが中心となる。そのため、夏祭りの時期が近づくと「居住者の親睦」のための夏祭りは、その準備等を通して、居住者間の親睦を深めてきたが、もう一つの機能がある。それが管理組合の役員候補探し。お祭りの準備・手伝い等を通して、役員を引き受けてくれる人を探す機会になっており、実際に新たな役員が生まれている。夏祭りは管理組合の催行事が行っているが、こちらも新たな候補者があり、今後の運営の心配は無いようである。



写真1 今年の夏祭りポスター



写真2 前野町ハイツ夏祭り(前野町ハイツ30周年記念誌より)

硯滴

大阪のマンションで、グループホームの退去をめぐる裁判のその後★このほど大阪高裁でホーム側が居住を継続する内容で和解した★当紙「論談」で二度取り上げて、和解希望を表明していた立場として大歓迎である★処理に当たった双方の関係者と裁判所の努力に敬意を表したい★最近では障がい者などのグループホームはかなり普及してきており、そのなかで集合住宅の占める割合も相当多いという★たしかに分譲マンションでは居住専用以外の用途については厳しい規定が多い★しかしグループホームは、若干出入りは多いが、名前が示すように「居住」が目的である★管理という観点から言うと多少の業務の負担は増えるかもしれない★そうであっても目的は福祉であり、こういうところにも目が向く管理組合が増えることを期待している。

マンション関連の動き

- 「第29回防災まちづくり大賞」の事例募集。9月18日まで/総務省
- 「東京都リフォーム総合相談窓口」を開設/東京都
- P.F.O.Sを含有しない泡消火薬剤への転換を補助/東京都

日新火災

マンション管理組合の役員・分譲マンションにお住まいの皆さまへ

マンションドクター 火災保険

管理費を値下げする方法はないの?とお考えの方必見!

築年数だけでなくメンテナンス状況の診断結果に応じて火災保険料が決定!

メンテナンス状況	保険料
メンテナンス状況(劣化)	約1,020万円
メンテナンス状況(良好)	約540万円

無料診断を! まずはもちろん診断のみでもOKです

無料診断累計 20,000件突破 (2024年4月末時点)

管理費節約のためにもお住まいのマンションの管理組合役員さんにぜひお勧めしてください!

無料診断のお申込みは右記二次元コードから!

日新火災海上保険株式会社 | ホームページアドレス <https://www.nissinfire.co.jp/>

マンションドクター 火災保険ご相談窓口 | フリーダイヤル 0120-585-231 | 受付時間 9:00~17:00(土日祝休み)

「マンションドクター火災保険」はマンション管理組合特約付すまいの保険のペットネームです。本広告はごく簡単な説明を記載したものです。詳細につきましては、マンションドクター火災保険パンフレットをご請求いただくか、弊社までお問い合わせください。

フランスのマンション 日本のマンション

新潟大学 人文社会科学系フェロー 寺尾 仁

その5 気候変動対策

一 はじめに

フランスでも建物セクターは気候変動対策の主要な対象の一つである。二酸化炭素排出量の27%、最終エネルギー消費の約45%が建物セクターによる。ちなみに日本の建物セクターは、二酸化炭素排出量の33%、最終エネルギー消費の30%を占めている(環境省、国土交通省)。

二 建物診断

フランスの気候変動対策においてマンションに求められる出発点は、建物のエネルギー効率診断である(建設・住居法典第126-26条以下)。

診断内容は、建物の①エネルギー消費、②温室効果ガス発生量で、マンションを含む集合住宅では建物全体と各住戸を別に診断する(同法典令第126-20条)。この結果は、A～Gの7段階で示され貼付票で表示される(図参照)。この表示は家庭電化製品にも共通である。

三 中期修繕計画

性能不足のマンションは、性能を向上させる工事が必要となる。区分所有法は、築15年以上のマンションに中期修繕計画の案の作成を義務づけている。計画の内容は①不動産の保存、占有者の健康と安全、省エネルギーの実現、温室効果ガス削減に必要な工事の一覧、②工事によるエネルギー効率改善の見積、③工事費見積と工事の優先順位、④今後10年間の工事予定表を含む。すなわち、気候変動対策を含むマンションの総合管理計画である。

四 工実施

中期修繕計画を定めた管理組合は、計画で決めた予定に従って工事を実施する。中期修繕計画を議決しないマンションには、エネルギー性能を満たすために三つの選択肢がある。第一は、省エネルギー工事に特化した工事の一覧とその実施予定、工事費見積を作成して、管理組合総会で議決する。第二は、管理組合が事業

五 工事実施

中期修繕計画を定めた管理組合は、計画で決めた予定に従って工事を実施する。中期修繕計画を議決しないマンションには、エネルギー性能を満たすために三つの選択肢がある。第一は、省エネルギー工事に特化した工事の一覧とその実施予定、工事費見積を作成して、管理組合総会で議決する。第二は、管理組合が事業

六 工事実施

中期修繕計画を定めた管理組合は、計画で決めた予定に従って工事を実施する。中期修繕計画を議決しないマンションには、エネルギー性能を満たすために三つの選択肢がある。第一は、省エネルギー工事に特化した工事の一覧とその実施予定、工事費見積を作成して、管理組合総会で議決する。第二は、管理組合が事業

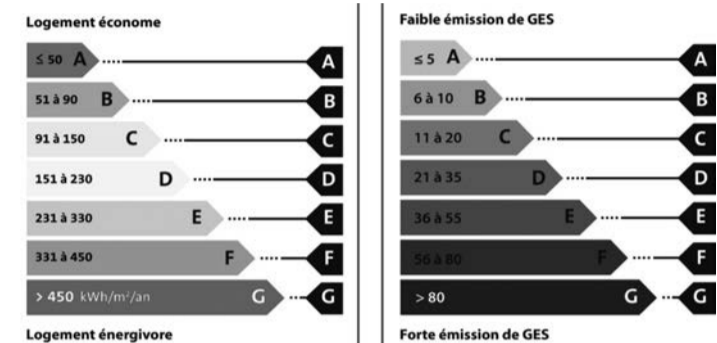


図 エネルギー性能表示
左図がエネルギー消費の診断結果 右図が二酸化炭素発生量の診断結果 いずれも上方がエネルギー性能良

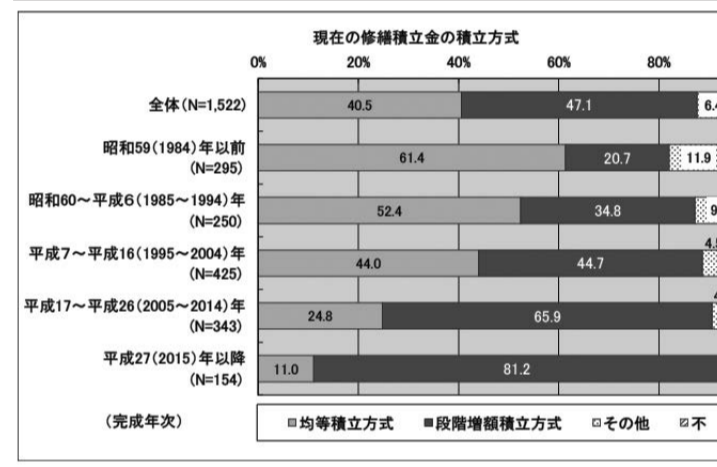


図1 出典：国土省令和5年「マンション総合調査」より

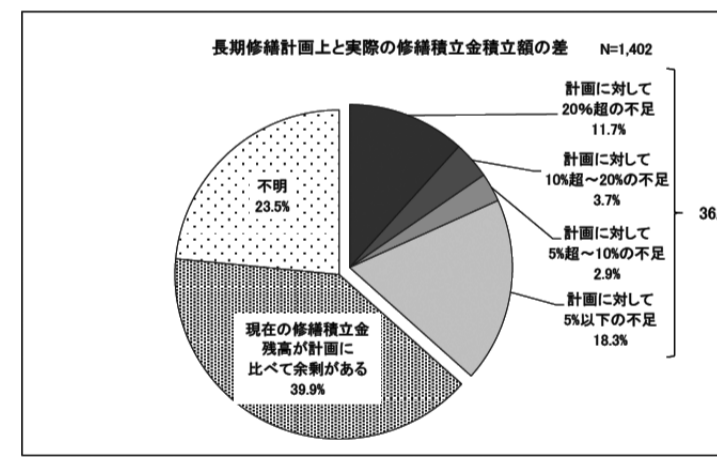


図2 出典：国土省令和5年「マンション総合調査」より

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事の **パイオニア** マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管立って管の現状 ▲ライニング後

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL http://www.maruliner-honbu.co.jp

建物診断から

設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン

保全設計協同組合

(本部)

〒130-0002

東京都墨田区業平 3-8-12-201

電話 03-5819-2266

f a x 03-5819-2267

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)

2023年度マンション総合調査より
修繕積立金不足のマンション約4割

国土交通省は、2023年度「マンション総合調査」の結果を公表した。同調査は、マンション管理に関する調査で、これまで以上に管理組合の割合が増え、前回の調査の88.4%から90.9%に増加している。また、前回の調査の60.7%から66.2%に増加している。調査対象の管理組合の調査票とオンラインによる調査が行われた。回収率は、管理組合が37.2%、区分所有者が36.3%となっている。増加し、「修繕工事実施

直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が9.9%、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が9.4%と、何らかの機会に見直しを行う管理組合が8割を超えている。一方、見直しをしていないマンションの割合は3.7% (前回5.7%だった)。そして、今回調査より新設された長期修繕計画作成ガイドラインの準拠状況は「準拠している」が72.8%となっている。現在の修繕積立金の積立額が計画に比べて不足しているマンションが36.6%となっており、不足がある割合が20%超のマンションが11.7%になっている(図2)。

概ね作成される
長期修繕計画

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は88.4%と、前回の調査の90.9%から若干減少しているが、大体的に管理組合で作成されている。長期修繕計画の計画期間が「30年以上」が72%と、「30年未満」が28% (前回5.7%だった)。調査対象の管理組合の調査票とオンラインによる調査が行われた。回収率は、管理組合が37.2%、区分所有者が36.3%となっている。増加し、「修繕工事実施

された必要額に基づき決めた」が78.4%と最も多く、前回の調査の72.5%から増加している。修繕積立金制度がある管理組合のうち、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は62.4% (全体に対する割合は59.8%)。

現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%、均等積立方式が47.1%で、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式の割合が多い(図1)。

情報INDEX

- ★マンション修繕、広がる借金依存 機構融資は10年で3倍 住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」年々増加。2023年度は約196億円。(7/2日本経済)
- ★マンション、相続税の負担増 評価に新ルール、低層も影響 2024年1月にマンションの相続税評価額の算出ルールが改定、評価額が上がるケースが増加。(7/6日本経済)
- ★マンション隣人がベランダで喫煙 不法行為に該当することも。ホーム法務Q&A、回答者・志賀剛一弁護士。(7/9日本経済)
- ★マンション建築費最高6月0.7%高、人件費が押し上げ 銅価高騰や円安も要因に。(7/12日本経済)
- ★マンション管理規約「古い」対応に マンション管理規約のガイドラインとして国が示す「標準管理規約」が6月に改正された。区分所有者の所在不明問題への対応や、マンションの管理情報の「見える化」の推進などを盛り込んだ。(7/10朝日)
- ★マンション管理費が2万円突破、首都圏で初めて 不動産調査会社の東京カンテイによると2023年に首都圏の新築分譲マンションの平均管理費(70㎡換算)前年比4.1%増の月2万358円となった。管理費を押し上げているのは共用施設の多様化。(7/15読売)
- ★仙台市内のマンションで耐震施工不良 清水建設が20年以上前に施工したマンションで地震の揺れで建物が損壊しないように設ける隙間「構造スリット」が不足していることが分かった。当該マンションの外壁にひび割れが複数見つかったことを受けて6月に管理組合と調べたところ、無作為に選んだ85カ所のうち74カ所で構造スリットの存在が確認できなかった。(7/17日本経済)
- ★富士山遮るマンション解体に着手 積水ハウスが国立市で建設していた分譲マンションの解体が始まった。(7/23日本経済)

1 IT活用の取組状況について
 2 「管理計画認定制度(適正化法)」の取組について
 3 「管理適正評価制度(協会)」の取組について

調査対象は全会員社348社、回答社数は333社で、回答率は95.6%であった。
 調査項目は、
 1 IT活用の取組状況について
 2 「管理計画認定制度(適正化法)」の取組について
 3 「管理適正評価制度(協会)」の取組について

同調査はマンション管理業の総合的な基礎資料とするため実施している。
 調査対象は全会員社348社、回答社数は333社で、回答率は95.6%であった。
 調査項目は、
 1 IT活用の取組状況について
 2 「管理計画認定制度(適正化法)」の取組について
 3 「管理適正評価制度(協会)」の取組について

同調査によれば、「管理計画認定制度(適正化法)」の取組について、18%の会員社が「既に計画認定を受けたマンションがある」、54%の会員社が「対応中(管理物件所在地の地方公共団体の施行に合わせ提案予定)」、25%の会員社が「特に検討していない」「特に検討していない」との回答となっている。「特に検討していない」理由として、「管理計画認定が取れそうにない」「認定基準を満たさず」「長期修繕計画の作成」や「修繕積立金の基準が高い」との回答が寄せられている。その他に、「管理組合に具体的なメリットが感じられない」との回答もある等、認定基準を満たさず長期修繕計画や修繕積立金が検討上のネックとなっているほか、具体的な取得のメリットが感じられないことも検討上のネックになっているようだ。



第31号
隔月掲載

特別企画 マンション100年化計画ニュース

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

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。

大規模修繕工事の 施工会社を選ぶための前提

<仕様書><見積り合わせ>

3つの方式

大規模修繕工事を実施する際の方式には、設計監理方式と設計責任方式(責任施工方式)及びプロポーザル方式の大きく3つがあります。
 プロポーザル方式は設計と施工について、或いはどちらかについて、提案を行うとする方式ですが、場合によっては設計会社と施工会社はノウハウを明らかにすることになり、また、それらの評価をどのような人や組織が行うのか、行えるのか、という問題があります。提案型というとなんとなく響きは良いのですが、それは他の方式でも提案は必要です。

特命で施工会社を選定する

NPO日住協は、設計監理方式を長年推奨しています。マンションの大規模修繕工事という特殊性(人々が住み生活している中での工事。民主的な選定)を考えると、それがもっとも最適だと考えています。
 しかし、極めて特殊な改修工事、例えば超高層マンションや構造的に複雑なマンションなどの場合、前回の施工会社の取り組みや施工がよかったということであれば、また、その評判をもとに、その会社を特命で選定することもあり、そのほうがむしろ競争して、特殊な工事の経験が乏しいコンサルタントや施

工会社を選定して失敗することを避けられ、満足できる施工が期待できるわけです。
 特命の場合、設計コンサルタントをどのように位置付けるのかも場合によっては課題になります。適当な設計コンサルタントが見つからず、特命の施工会社による責任施工が可能であれば、そのように行うこともあります。つまり、責任施工方式の選択によって、前回、よい工事を行った施工会社を特命することになります。

設計監理方式による施工会社の選定

特命は別として、大規模修繕工事で最適なのは設計監理方式です。
 まず、設計コンサルタントによって仕様書(設計)を作成します。これは修繕委員会とともに作り上げます。次にそれをもとに施工会社に見積もり参加してもらいます。基準となる仕様書があるので、見積もり金額の多寡が比較できることが最大のメリットです。施工会社の選定を競争原理を取り入れることで、見積り金額が透明性をもって担保できます。しかし、見積り金額が低いからよい会社とも言い切れません。
 管理組合の大規模修繕工事での施工会社の選定で取り入れるのは見積り金額だけではなく、「見積り合わせ」です。見積り金額だけでなく、施工会社の業容、経験、安全対策、現場代理人の経験と人柄(工事中、現場代理人とのコミュニケーションが工事の成否に直結しますから、この人選がポイントになります)などを、総合的に評価することによって最適な施工会社を選定することが可能になります。
 あらかじめ設計コンサルタントなどと、選定するための評価すべき事柄を決めておくことがとても大切になります。

ぶっくがいと

「資産価値向上と円滑な運営を両立する マンション管理の成功法則」

藤原正則著 クロスメディア・パブリッシング発行
 多くのマンションで発生している大規模修繕と役員不足問題。管理会社との付き合い方を間違えて修繕費が不足したり、役員不足で運営が滞っている。本書は、その2つの問題を解決するとともに、資産性を向上させるためにどのようにマンション管理をすればいいのかを説明。1408円(税込)



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)創設以来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メール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

役員のなり手不足を解消するために

最近寄せられた相談の一つに「管理組合役員のなり手不足」にどう対処したらよいかという話がある。この問題にはいくつかのアプローチがある。まずは意義の徹底、次に、分譲マンションでは、持主である区分所有者(組合員)が自律的に自分の判断で自由に運営している組織であること、役員は、よく知られていないのかもしれない。役員就任は、義務の面もあるが、持主である区分所有者(組合員)が自律的に自分の判断で自由に運営している組織であること、役員は、よく知られていないのかもしれない。



多くの管理組合は、管理会社に業務委託をしており、役員は、よく知られていないのかもしれない。役員就任は、義務の面もあるが、持主である区分所有者(組合員)が自律的に自分の判断で自由に運営している組織であること、役員は、よく知られていないのかもしれない。

役員を辞退する人の多くは、役員の仕事を過大視しているのではないかと。業務委託をし、役員輪番制の導入は、役員の出発点である。役員は、よく知られていないのかもしれない。役員就任は、義務の面もあるが、持主である区分所有者(組合員)が自律的に自分の判断で自由に運営している組織であること、役員は、よく知られていないのかもしれない。

若い世代も高齢者も管理組合の具体的な状況により、アプローチはいろいろあり得る。NPO日住協では管理組合の運営サポート、相談もしており、活用されたい。(NPO日住協論説委員会)

「マンション」首都直下地震対策セミナー開催
NPO日住協は7月13日(土)、大宮ソニックシティにてマンション防災士の釜石徹氏を講師に迎えてセミナーを開催した。



講師 釜石徹氏

での在宅避難が可能な場合、その期間が一週間以上になることを想定し、マンションでの在宅避難を可能にするために、事前に何をすべきかについて講演が行われた。そのためには、自宅内が安全なように、家具の固定やガラスの飛散対策、火災が発生した際の初期消火

●第11回「会員管理組合意見交換会」 ～第三者管理・外部管理者管理について考える～

日時 9月14日(土) 13:30~15:30(予定)
会場 東大島文化センター 第1研修室 (江東区大島8-33-9)
※詳細は追ってお知らせします。

●「マンション管理フェア2024(秋)」 ～日本能率協会「第8回団地・マンションリノベーション総合展」とのコラボレーション～

日時 11月13日(水)~15日(金)10:00~17:00
会場 東京ビッグサイト

問合せ NPO日住協
TEL 03-5256-1241

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



管理組合の外部管理者方式とは どのような方式ですか？

【回答者】

NPO日住協協力技術者

一級建築士 山田 俊二

Q

当マンションは築55年を過ぎ、高齢者がばかりが居住しています。管理組合の理事のなり手がほとんど無く、何とか2~3人の理事が改選できずに継続的に就任して、総会も居住者の1割程度しか出席せず、委任状でなんとか議決数を確保している状況です。この3人すら理事への着任を外れるのもそう遠くないだろうと想像されます。最近第三者管理方式(外部管理者方式)というのを耳にしますが、どのような方式なのでしょうか？

A

国土交通省の「マンションに於ける外部管理者方式等に関するガイドライン」(令和6年6月改訂)では、「近年マンションの高齢化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家を活用して、外部の専門家の活用が考えられ、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。」とし、外部専門家(マンション管

理士・弁護士・公認会計士など)や管理業者など、区分所有者以外の者が管理となる管理方式のことを「外部管理者方式」としています。

外部管理者方式には3つのパターンを想定し「①理事・監事又は理事長が外部専門家型」「②外部管理者による理事会監事型」となっています。

これらを十分協議し、今しばらく若い区分所有者の同居を誘う方法等の検討もしては如何でしょうか？

災害関連死ゼロの社会を目指す

<36>

『災害関連死から身を守る』

災害関連死は、高齢者や障がい者、持病を抱える方々が、通常の医療や介護を受けられなくなった場合に起こりうる可能性があります。復讐作業により疲労する人や避難生活の中で疲労し、ケガにつながったり、病気に繋がったりします。

・普段飲んでいる薬をよびに
・定期的な水分補給を
・避難所の環境が早期に改善することや、環境の変化によるストレスをゼロにすることを考えられますが、簡単とは言えません。その中でも災害関連死から身を守るためには避難者同士の支え合いや思いやりの心で協力し合うことも必要になってきます。

災害関連死を防ぐには個人として災害関連死を防ぐためには、以下のことが挙げられます。

- ・手洗いを忘れずに行い、感染症にかからない
- ・口の中の健康状態を保つ口腔ケアを行う
- ・避難所での暮らしに役立つものを準備する
- ・震災前の自助として栄養バランスの取れた非常食や携帯トイレ、薬の備蓄など
- ・当然、個人のみで対応するには限界があり、災害関連死を防ぐための避難所環境整備も行わなければならないと思います。数の足りないトイレや冷たく栄養の偏った食事、多くの人がいる中での睡眠場所など環境改善を行う必要



・普段飲んでる薬をよびに
・定期的な水分補給を
・避難所の環境が早期に改善することや、環境の変化によるストレスをゼロにすることを考えられますが、簡単とは言えません。その中でも災害関連死から身を守るためには避難者同士の支え合いや思いやりの心で協力し合うことも必要になってきます。

一般社団法人地域防災支援協会
https://www.boushikyoo.jp/
一般社団法人日本環境保健機構
https://jeho.or.jp/

Mrs.タエコのマンション物語

タエコの部屋



付き合いの長い隣室の女性
いつもパワー全開の彼女
そんな彼女も背中が曲がり...

連日の猛暑の中、いかがお過ごしですか。もう十分に夏を満喫したので、そろそろ秋にきていただいても良いのですが、八月は始まったばかりです。付き合い方を工夫して元気に過ごせる様に頑張ります。

さて、この猛暑の中でも元気に過ごされている我がマンションの隣室に暮らしているに、ご主人を亡くされてしまった。私もお悔みを申し上げなければいけないのに逆に、お仕事がから大丈夫ね、

その日、仕事から帰った彼女が鍵を忘れて部屋に入れない。バルコニー側の窓は開いているからと我が家に来て、家の中を通らせて

欲しいと言ったのです。私は身軽だから大丈夫と制止する私を振り切り、素早い動きで隣の様に飛び乗り、自分の部屋のバルコニーに移って行きました。

その後も、彼女は常にパワー全開の笑顔満開で、声大きめで外で話して居ても内容は全て解ってしまいます。掃除も好きなので、毎日の様に玄関と窓を拭いています。私の知る限りバルコニーもピカピカです。話し掛けられると元気はもらえますが、話の切り所が難しいと息子は言っています。でも、今日、隣のおばさんと話したと嬉しそう

そんな彼女も、背中が曲がって来ましたが、私から彼女へもパワー注入したいと思えます。

事前申し込み不要
問合先/東京都マンション管理士会城北支部
https://tatekaeshi.jp/

今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

<2>

ひまわりフェスティバル

わが家から5分のところに、ひまわり畑があります。東京の外れ、清瀬市のグリーンタワーのバス停から徒歩7〜8分。10万本のひまわりがも



「ひまわりフェスティバル」日時：8月6日(火)〜13日(火) 9時〜16時(最終入場15時) ※8/10〜8/13の4日は事前予約制、清瀬市HPから予約してください。会場/清瀬市下清戸3丁目地区 入場料/無料

目となるフェスティバル。西武鉄道と市が力を合わせて宣伝活動を行っています。テレビで紹介された影響もあり、土日は臨時バスも満員。普段は静かな地域ですが、8月末から9月初めまで都内近郊からのお客様でいっぱいになります。私は絵を頼



「ひまわりフェスティバル」日時：8月6日(火)〜13日(火) 9時〜16時(最終入場15時) ※8/10〜8/13の4日は事前予約制、清瀬市HPから予約してください。会場/清瀬市下清戸3丁目地区 入場料/無料

マンション管理・修繕の無料相談

https://www.kanrisio.co.jp/jouhoku/ (税込) 受験資格/以下、国家試験の合格者(弁護士・司法書士・公認会計士・税理士・不動産鑑定士・一級建築士・土地家屋調査士・測量士・マンション管理士・宅地建物取引士・管理業務主任者・行政書士・一級建築施工管理技士)

第7回マンション建替

試験の合格者(弁護士・司法書士・公認会計士・税理士・不動産鑑定士・一級建築士・土地家屋調査士・測量士・マンション管理士・宅地建物取引士・管理業務主任者・行政書士・一級建築施工管理技士)

日時/8月6日(火)、8月24日(土)、9月10日(火)、10時〜16時30分
受験会場/札幌、東京、横浜、名古屋、大阪、福岡
申込受付期間/7月1日(月)〜10月22日(火)

当日消印有効
問合せ/一社/マンション建替推進協会
https://tatekaeshi.jp/

急増する老朽化マンションの再生にはあなたの力が
必要です。

第7回
2024年
11月17日
(日)

詳しくはこちらをご覧ください

一般社団法人
マンション建替推進協会(MARK)
横浜市西区浅間町1-2-6-302
TEL: 045-594-6100(代表)
MAIL: info@tatekaeshi.jp
HP: https://tatekaeshi.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

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

既設管内部に密着新しい管を形成!

リノバライナー工法

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

積形形の形状記憶型硬質強化ビニル管

埋設横主管 既設管密着後切断

作業車 形記憶型硬質埋管

専用部材管 2F 1F

共用排水立管

巻上げ機

埋設横主管

既設管密着後切断

人・街・未来へ

いずみテクノス株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

お気軽に相談ください

03-5335-7601 (FAX: 03-5335-7611)

URL: https://www.izumitechnos.co.jp

いずみテクノス

老後の新生活

情報

老後の「お金」を考える①

デフレ基調が収束に
今年「お金」という視点から見ると、大きく流れが変わった年と言えます。

まず、1989年以来最高値(1989年12月29日の終値38915円87銭)を超えることが無かった日経平均株価が、今年3月に最高値を更新しました。そして、今年7月現在、日経平均株価は3万円台後半から4万円を挟んだ値動きを示しています。

この動きに影響を与えているのが、今年からのNISA制度の変更です。NISA(少額投資非課税制度)は2014年1月にスタート。通常、株式や投資信託などの金融商品に投資し、これを売却して得た利益や受け取った配当には約20%の税金がかかりますが、金融機関にNISA口座を開設し、そこで投資した金融商品から得られる利益は非課税になります。2023年までは、非課税保有期間に制限があったり、投資金額の制限があったりしましたが、今年から非課税保有期間が無制限になり、投資金額は拡大されました。

そして、2016年から導入された日銀のマイ

等、ここ数年続く物価上昇の例を上げたら、きりがありません。物やサービスの値段が上がっても、収入がそれ以上に上がればいいのですが、賃金上昇は物価上昇に追いつかず、年金も同様の状況です。ほかに、今後予想される増税や社会保険料の改定により、手取り収入がさらに減ることも考えられます。

1990年代のバブル崩壊以来、日本経済はデフレの様相を示し、その期間が30年以上続きました。物やサービスの値段が下がるデフレ時は、いかに現金を減らさないようにするのが大事でした。しかし今は逆の状況になっていきます。

「物価の優等生」と言われた卵の価格が上がり続け、最近少し落ち着いてきましたが、それでも以前のような価格では買えなくなると感じている方も多くいます。他にも、光熱費

この状況にどう対応すればいいのでしょうか。それは、家計の現状を細かく分析して、お金の見直しをつけることです。そこで、来月以降は「老後のお金」の考え方について、何回かに分けてまとめていきたいと思います。

この状況にどう対応すればいいのでしょうか。それは、家計の現状を細かく分析して、お金の見直しをつけることです。そこで、来月以降は「老後のお金」の考え方について、何回かに分けてまとめていきたいと思います。

この状況にどう対応すればいいのでしょうか。それは、家計の現状を細かく分析して、お金の見直しをつけることです。そこで、来月以降は「老後のお金」の考え方について、何回かに分けてまとめていきたいと思います。

この状況にどう対応すればいいのでしょうか。それは、家計の現状を細かく分析して、お金の見直しをつけることです。そこで、来月以降は「老後のお金」の考え方について、何回かに分けてまとめていきたいと思います。



集合郵便箱

自分では若いつもり

地下鉄の車内で外国人に席を譲られました。若く見えていたつもりだったのに、友人に話したら、あちらのお国はレディファーストだからレディなど適度の運動、電子申請などの業務を行うことなどによって、若手のストレスを感じていることが、重たいごみ捨ても頼まないご家族は持つて

「推し」やめました
なら時間とお金の無駄
と言われました。今は少しづつ17年間一生懸命なめたグッズや写真、真夜中に眠い目をこすりながら起きて録音したカセットテープを処分しつつあります。(匿名希望)

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まいや暮らし方に関する意見や提案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 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 03-35526-2848

オリーブオイルを旅する

◆説明される有用性と気候変動との矛盾◆
オリーブオイル、とりわけエキストラバージンの健康への有用性については、これまで世界中の研究機関や研究者の調査と実証研究によって、次々と明らかにされてきている。オリーブオイルを切っても切れない、いわゆる地中海ダイエ

価格の高騰、実態はどう
「オリーブオイル、主要3地域の実情」
気候変動が、その恩恵を奪おうとしているかのよう

世界の約60%の生産量を占める3カ国・3地域に絞って、2019/2020生産年と2023/2024生産年を比べてみた。以降はそれぞれ100kgあたりの生産者価格(単位ユーロ・%)の比較である。

◆世界三大産地の実情は

「我が家のリフォーム」原稿募集中!

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚)またはイラスト、間取図に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

【送付先】
〒101-0041
千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階
株式会社アメニティ新聞社
メールでも受け付けます。
info@mansion.co.jp
(文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)

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)

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



今月の紙面

1面	夏祭りが繋ぐコミュニティ
2面	フランス・日本のマンション他
3面	マンション100年、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q&A、日住協案内
6面	タエコ物語、今日もOMO日和
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

一枚天井でつながる、小さくて広いイエ <50㎡5人暮らし>



↑窓に向かった明るいキッチン。見える棚は収納力があり、使い勝手も良い

戸を開けると外の景色へと繋がる。ハンガードアなので、床が連続する



一枚天井との隙間は収納空間。ハンガーも吊るせて室内干しも便利



玄関はミニマム。段差を活用し床下収納。引戸で視線制御



出窓は、幅広い窓枠で景色の良いテレワークスペースに

子どもが3人に増え、また体も大きくなり、マンションが手狭になってきた。約10年前に購入した、このマンションから近隣への住み替えも検討したが、リフォームすることにした。

【動機】50㎡の家に5人家族が豊かに暮らすことは可能か？愛着あるこの家に住み続けたいが、部屋数・収納不足、暑い寒い、設備老朽、窮屈感など課題が山積。子育て、老後、生

【性能向上の特性】機能充実(2LDK→3LDK、テレワーク対応)、温熱性能(東京都世帯上位4%水準)

【感想】綿密な調査のうえ設計をしたため、リフォーム完了から1年半とても快適に暮らしている。家で過ごす時間が増えたこと、友達親戚を招く機会が増えたことは、この家

【特に配慮した事項】動作寸法収納容量など生活を綿密に調査し徹底的に合理化。空間を使い尽くす必要な室と多様な居場所を創出。直貼断熱の一枚天井が小さな家に機能充実と広さ感を実現した。

【工夫】この家の大きな特徴は、「一枚天井」である。11・5m×3・6mの「一枚天井」である。断熱ボード直貼りとすることで、環境性能と天井

【価値】リフォームにより、有効床と家族の居場所が増えた。出窓のテレワークスペース、ベランダと子ども室を繋ぐサンルーム空間など、コンパクトながら「広いイエ」とな

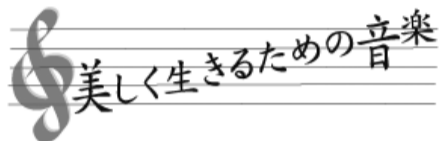
【満足】への満足の表れである。東京都豊島区、築36年 施工期間/90日間 総工事床面積/50・33㎡ 総工事費/1500万円 設計会社/sasat design office

施工会社/株式会社/水雅 この作品は(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第40回住まいのリフォームコンクール」で「ミニマルの美学賞(分野別特別賞)」を受賞した。

中国の方たちと日本と中国の文化について話す機会がありました。いろいろな話から、やはり文化の違いは食文化にあるのではないかと感じました。中国の食は、とにかく多面的で多角的。加鍋に肉を入れる、いわゆるしゃんしゃんも、さまざまな食材を用意しており、多彩なメロディーが浮かんできます。

中国料理と音楽

中国料理は洗練されており、見た目が美しいです。色、形など、音を感じるのです。ゆったりとしたモルタルの流れる感じたり、モーツァルトの4番が聴こえてきたり、料理に響きとリズムを感じるのです。



ある地方ではキノコがおいしいのだそうです。毒キノコもあって注意が必要だと言います。しかし地元ではそれを食べる人もいます。食への「幻覚」を見るのもいいですね。

塩を効かせている日本国内の料理とは一線を画し、身体にいいだけでなく、心に訴えかけるやさしい味です。食文化の違いはあるものの、料理の違いが文化の違いではないかと、やはり思った次第です。しかも中国料理はやさしく、なだらかなメロディーが聴こえてきました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

リフォームやDIYのアイデアを募集します!

「我が家ではこうして快適な住まいになった」「費用もかからず素敵なインテリアになった」等々の原稿と写真をメールまたは郵送にて本紙編集室までお送りください。掲載された方には薄謝をお送りします。

〈送り先〉
株式会社アメニティ新聞社
〒101-0041
東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6F
株式会社アメニティ新聞社
リフォーム投稿係
info@mansion.co.jp



子供室は必要最低限の寸法。整理整頓が習慣化、いつでもキレイ



浴室は、梁型を下がり天井とした。デッドスペース排除、収納空間を獲得

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!

【汚水立管・横枝管】
調査の結果、壁材がアスベストレベル2と判明! 壁開口による更新は市の許可が出ず、更生工事へ計画変更となった。

壁開口部も少なく
他の反転工法とも差別化
更新工事等で今、問題になっているアスベスト対策にも一役買っています
住戸のPS内にあった汚水立管は壁材のアスベストレベルが高かったため交換は行わずFRP工法による更生工事を実施している。



株式会社 P・C・G テクニカ
創業昭和39年/資本金1億4,800万円

〈排水管ライニングのトップランナー〉
首座/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原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

