

新

マンション事情

<86>

空家化は、①人口減少による中古市場の低迷②各立地における相対的低下水準化による市場での脱落③高齢単身世帯の施設入所、親族宅一時移転等で生じ易い。空家の個別対策は論議されるものの、予防を含めた視点が欠けている。以下は必要な空家対策である。

(1)空家を少なくする予防策

①都市の安定、郊外開発の抑制、特に公営企業の住宅供給停止は問題②コンパクトシティ、自転車利用(専用道路整備)、路面電車③適正管理推進④供給をコントロール、新築住宅の税制、金融の優遇を取りやめる(独)、中古の優遇措置新設拡大⑤無駄な道路整備を行わない。バイパス沿道の開発を禁止、地方都市では市街化調整区域自体の開発が多い⑥地域再生をする。雇用促進、育児子育て環境確保⑦郊外の沿道では、店舗+住宅の複合ビルを避ける⑧家族数と住宅規模のミスマッチを無くす↓住宅流通の改善。近隣の学生にシェアハウスとして貸与し、後輩に引き継がせる。安価+地域住民との交流を魅了する⑨防犯性能を高める⑩退院時の住宅確保支援⑪管理費等の長期滞り納者には競売にかけても持ち主交代を促進する。不良化しつつある住宅に

人口減少・高齢社会の空家住宅問題にどう対応するか 建てるばかりが能でない

松本 恭治

は査察の上、適正管理推進の勧告を行う。

(2)空家を活用する

①コンバージョン 競売物件なら格安。高齢者向け居住施設、倉庫。但し空家の増加に追いつかない②複数住宅使用促進 所有と借借を組み合わせた

施設入所者の住宅活用と安心保険保障。

(3)取り壊す

①現地で建替える②管理組合を解散し空家を取り壊し、土地を売却する。戸建住宅に建替える前からは気づきにくい。た

家からの火災防犯不安、害虫、ゴミ等の苦情が多いが、一方、非木造共同住宅の場合は、内部がゴミ部屋でも、鉄扉一枚で隔離されているから外部からは気づきにくい。た

ラズハウス↓戸建て分譲。住宅以外の用途に変わる③集団移転による等価交換を行う(事例)東京杉並区、宮城仙台市④改善命令を出しても効果が無い危険、不衛生建築物には閉鎖命令を出し、強制執行を行う。

マスコミも研究者も空家問題に関心が高いが、予防策となると、全く触れず仕舞だ。行政の対策は現在戸建てに限定されている。分譲マンション、非木造賃貸共同住宅、非住宅施設の空家までは手を付けていない。理由は、戸建は目立ちやすく、隣

せる③2戸1、3戸2の水準向上。賃貸住宅・住宅等で有効④共用施設として共同利用する⑤空家を課税し、年ごとに増額する(仏)⑥空家所有権をそのままにして、行政が管理権を持つ。一般に貸出し、賃料を取り家主に渡す(英)⑦親族近居を促進する(税制優遇、公共住宅の倍率優遇)⑧長期

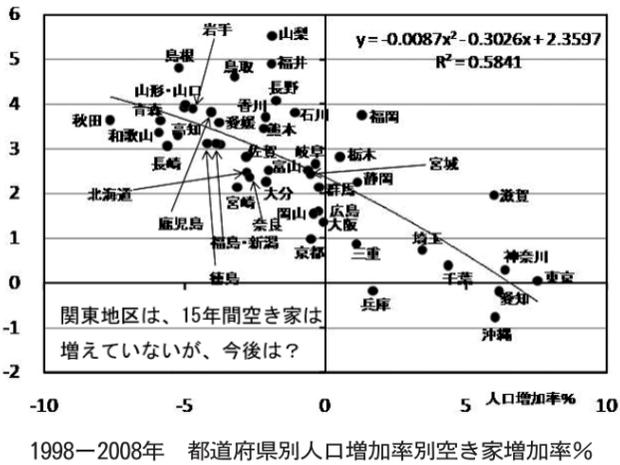


写真-1 駐車場の使用と複雑な形状の外部足場架設



写真-2 梁底モルタルをガードピン工法で予防保全

を調査し、モルタルが塗られている梁底について、大きく浮いている部分をモルタルを撤去し、小さな浮き部はエポキシ樹脂注入を行い、浮いていない部位についても予防的にガードピン工法(T字型特殊ピン)で補修を行った(写真-2)。

◆排水管経路の瑕疵改善

ゴミ置き場屋根は、アスファルト露出防水である。10年程度で異常に平場防水層の劣化が多かったため、防水層の全面更新を行った。屋根に隣接するバルコニーからの排水管が、パラペット上り部の防水層を貫通して設置されていたため、雨仕舞の悪い貫通部が雨水浸入ルートになり、防水層の劣化をもたらしたので貫通配管を止めて排水管の経路変更を行った

◆建物廻りの地盤陥没

建築物の妻側と隣地境界部分の一部には、地盤の陥没があり埋設排水管が露出している。排水管の下部に空洞が確認された。排水管廻りの埋戻し不良による地盤陥没である。また、廊下廻り地盤陥没は、床版持出先端部に立下りがないため、床版裏の空間に土が移動することによる。立下り土留め壁を設置して土の流れ込みを防止する処理を行った(写真-5)。

工事例 目黒大塚山ローレルコート(東京都目黒区)

『マンションの大規模修繕工事と瑕疵補修工事』

設計・監理/有限会社 鈴木哲夫設計事務所 福智千秋

◆複雑な建物形状による外部足場架設

建物形状が複雑であること、建物内に駐車場があることから、車両を外部に移動すると駐車場費用が高くなるため、駐車場を使用しながら工事を行えるように足場計画を検討した。駐車場入り口は鉄骨ブレースを設け、車路部分は吊り足場とした。さらに、建物の壁際に機械式駐車施設になっている部分は、駐車場上部に構台を設置して外部足場を架設した(写真-1)。

◆梁底モルタル瑕疵補修

一部の住戸バルコニー

や外廊下で、露出した梁の梁底に塗ったモルタルが突然剥落したことから、剥落部のモルタルを調査したところ、新築時の施工不良であることが認められた。同様の部位は、今後順次浮きから剥落に至ることが予想されることから、売主と協議し、瑕疵補修対応として大規模修繕工事の折に梁底の補修工事を行うことになった。全ての梁底



写真-3 防水層を貫通する排水管の経路を変更



写真-4 EVホール床に排水溝を設置



写真-5 建物廻りの地盤沈下部に土留め壁を設置

目黒大塚山ローレルコート大規模修繕工事

<設計・監理>

有限会社鈴木哲夫設計事務所

東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A
TEL03-3204-1530

<施工>

建設塗装工業株式会社

リフォーム事業部
東京都千代田区鍛冶町2-6-1堀内ビル6F
TEL03-3252-2512



工事中の目黒大塚山ローレルコート

<協力会社>

●ATS工法補修工事・防水工事
株式会社ビルドリペア
東京都調布市深大寺元町3-1-1 TEL042-444-4781

●ウレタン防水材
株式会社ダイフレックス
東京都新宿区西新宿2-4-1NSビル TEL03-5381-1188

●防滑性ビニル床シート
タキロンマテックス株式会社
東京都港区港南2-15-1品川インターシティ-A TEL03-5781-8150

●外装材
日本ペイント販売株式会社
東京都品川区南品川4-7-16 TEL03-5479-3613

●塗料販売
松岡塗料株式会社
東京都江東区常盤1-16-6 TEL03-3634-6711



★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 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・1防水水、販材料、防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), and 管給設備水.

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備 (赤水対策他), エレベーター, 会社管理, エレベーター, 電気, 手サツ摺シ (結露), and ホンター.

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎03-3666-1973

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご自由にご利用下さい。

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

http://www.mansion.co.jp/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

マンション建替え円滑化法改正！ 要点と実際

マンション界2014年最大のニュースは円滑化法の改正。建替えに直面していないマンションへも適用範囲が広がり、大きく改正しました。12月に施行されたこの改正法を管理組合役員やマンション管理士等、マンション管理に関心が高い方々に知っていただくために、下記の通り改正法に特化した研修会を開催します。

日時 2月14日(土)13時半～16時50分
(13時受付開始)
会場 亀戸文化センター(カメラアプラザ)5F第1研修室
JR亀戸北口徒歩2分
参加費 会員1000円、一般2000円
(申込み後指定の口座へ振込)
定員 50名(定員に達し次第締切り)

(予定プログラム)

- ①円滑化法改正の要点、改正法の地位
千葉大学名誉教授・弁護士 丸山英氣氏
- ②行政は改正法にどう対応する
東京都都市整備局・マンション課長 高橋竜太郎氏
- ③行政、特に耐震化推進者の改正法への期待
東京都都市整備局市街地建築部 耐震化推進係長 石橋和実氏
- ④質疑応答・パネルディスカッション

主催 NPO日住協
後援 (公社)マンション再生協議会
NPO全管連
(一社)マンション管理業協会
申込み NPO日住協ホームページから
またはFAXでお願いします。
お問い合わせはNPO日住協へ

<各種相談会>

相談場所=日住協本部4階(神田)
会員=無料 一般=5千円 ※要予約

- 設備相談会
2月12日(木)17時から
給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修についての相談
- 法律相談会
2月18日(水)17時から
マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談
- 管理組合運営相談会
2月19日(木)17時から
管理組合の運営。理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック
- 建物相談会
2月20日(金)17時から
マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の相談など
- 管理事務委託相談会
3月11日(水)17時から
管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談



NPO日住協

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45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1-20 製麺会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

管理会社のあるべき姿とは

最近管理会社の再編一合従連衡がすすまじい。その背景には、管理業界の寡占化の流れがある。しかし、こうした流れは必ずしも管理会社の健全化、管理業務の適切な遂行に繋がっているわけではない。むしろ、災害対策や専有部サービスの拡充など、本来の管理業務とは離れたところでの「サービス」競争が目立っている。そこで、そもそも管理会社とは何か、管理会社



「管理会社とは、実はその名称とは異なり、「管理の会社」ではなく、「管理業務実施会社」の管である。「管理会社」と名乗っているから、そもそも管理会社とは何かを改めて問われざるを得ないのである。管理会社は、管理の主体である管理組合との「管理委託契約」(本来は、「管理業務委託契約」)に基づき「管理業務」を適切・誠実に

したがって、管理会社の本来の役割は、管理の主体である管理組合の自立性を前提と利害関係の対立する管理組合の緊張関係が弱

「管理」の領域に限定すべきではない。これにたいし、それでは輪番制で毎年理事が交代する管理組合が多いなかで、理事会や総会運営ができないと言われ、現在の管理会社の合従連理会社に依存してしまえば、管理業務の委託・受託という管理会社像を明確にした管理会社が生まれてくることを望

「タイキ工業株式会社」が「タイキ工業株式会社」を共同開発した「いずみテクノス株式会社」が、既設管に新しいパイプをつなげる「マルライナー工法」の「株式会社マルナカ」の6社、計15アースが皆さまのお越しをお待ちしています。建築・建材展そのものも大いに役立ちますので、併せてお楽しみいただけます。管理組合の理事や修繕委員会の皆さまのご来場をお待ちしています。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
建築 山田 俊二
A アルミサッシを取り替える際は、マンションも30年以上経年し、様々なリフォームが行われています。このリフォームが干渉し

Q 当マンションでアルミサッシの取り替え工事を始めました。着工時の全戸調査結果、専有部の内装や設備機器等の関係で通常の施工ではサッシが取り替えられない住戸が十数件出てきました。既存サッシの換気小窓にエアコンの配管を通しエアコンを取り外さなければならなかったり、サッシの内側を壁で覆ってありその壁を解体しなければならなかったり、二重サッシにした内側のサッシを取り外さなければならなかったり、様々な障害が発生しています。他のマンションではこれらの処置の費用はどのように対処しているのでしょうか?

「ピアノ練習室のためサッシの内側を防音壁で覆っている」「掃き出しサッシの内側に腰壁を付けないのが現状です。取替工事が始められてもないため、管理組合は勿論、設計者・施工者も十分対応準備が出来ていないのが現状です。共用部であるサッシに専用設備を組み込むのは論外ですが、専用部である室内側に壁や造付けし器を新設するのは専有者の自由であると思われるが、他の管理組合の対応も様々で、共用部の改修の妨げになる専有部のリフォームは、十分予測が付き、説明し専有者に除去してもらっているケースや除去費用の一部を共用部の工事費用としているケースが見られます。また、サッシを貫通してエアコン配管をしているのは、配管用スリーブ穴のサッシ取り替え工事が無いためやむを得ず行っている場合が大半です。決議前、サッシ取替の際には、サッシに配管貫通パネルを組み込む工事や希望者負担のオプション工事にしたり、全戸共通で共用部工事として行う事の検討も必要です。

NPO日住協と会員相互の親睦会
「2015年 春の交流会」

会員管理組合をはじめ、協力企業、協力技術者のみな様方相互の懇親及び一層の交流を図るため、恒例の「春の交流会」を開催します。

期日 2月26日(木)15～18時
会場 お茶の水 ホテル ジュラク 千代田区神田淡路町2-9

お申込み 各会員にお送りしました案内状「申込書」の必要事項にご記入していただき、2月18日迄に日住協(FAX03-5256-1243)宛にご送付ください。
(プログラム)

第一部 講演「マンション改修に携わって40年」(仮題)
講師 南海工業株式会社
代表取締役 伊勢 雄太氏
(講演の内容等は、予告なく変更する場合があります)

第二部 「今年、日住協はこう動く」
第三部 交流・懇親会
お問い合わせ
日住協 TEL03-5256-1241

マンション管理フェア 3月3日(火)～6日(金)東京ビッグサイト

今年から「建築・建材展」に「住まいのリフォームゾーン」を設けてマンション管理フェアを開催します。

2007年まで日住協 オーム博「内リフォーム」を再開し、大きな集客単独で開催していたマンション管理フェアは、多画展として「第13回マンション管理フェア」を展覧する。リフォームゾーンを設け、そこに8年より日本経済新聞社が「住まいのリフォーム博」を開催。日経住まいのリフォーム博は、再開後初のマンション催の「日経住まいのリフ

管理フェアといってもあり、その規模は僅かですが、管理組合にとって不可欠かつ粒ぞろいの6社が出展します。

大規模修繕工事等、マンション改修を一手に引き受ける「建築工業株式会社」、給・排水管の更生に独自技術を持つ「株式会社P・C・Gテクニカ」、給・排水設備の更新等で長い歴史を持つ「京浜管鉄工業株式会社」、排水管オンソク旋回洗浄工法の「タイキ工業株式会社」、昨秋積水化学工業とリノベライナー工法を共同開発した「いずみテクノス株式会社」、既設管に新しいパイプをつなげる「マルライナー工法」の「株式会社マルナカ」の6社、計15アースが皆さまのお越しをお待ちしています。

マンションの建物
Q&A
「建物相談会」から



「ピアノ練習室のためサッシの内側を防音壁で覆っている」「掃き出しサッシの内側に腰壁を付けないのが現状です。取替工事が始められてもないため、管理組合は勿論、設計者・施工者も十分対応準備が出来ていないのが現状です。共用部であるサッシに専用設備を組み込むのは論外ですが、専用部である室内側に壁や造付けし器を新設するのは専有者の自由であると思われるが、他の管理組合の対応も様々で、共用部の改修の妨げになる専有部のリフォームは、十分予測が付き、説明し専有者に除去してもらっているケースや除去費用の一部を共用部の工事費用としているケースが見られます。また、サッシを貫通してエアコン配管をしているのは、配管用スリーブ穴のサッシ取り替え工事が無いためやむを得ず行っている場合が大半です。決議前、サッシ取替の際には、サッシに配管貫通パネルを組み込む工事や希望者負担のオプション工事にしたり、全戸共通で共用部工事として行う事の検討も必要です。

誰にでもわかる 緑のQ&A

〈1〉

A 「何回も樹木を植え替えているのですが、すぐに枯れてしまします…」という相談を受けることがあります。樹木には、生育に必要な条件や生育に適していない環境があります。これを忘れて樹木を植えてしまうと、何回植え替えても、枯れてしまします。

■生育に必要な条件
まず、「日当たりが良いこと」「雨がかりがよいこと」があげられます。樹木は生育するために太陽光をもとに光合成をします。しかし、建物の中庭や建物の北側など、昼間でも日光が当たらない場所では光合成をすることができないため、樹勢が衰え、枯れてしまします。また、バルコニーの下や建物の間など、雨がかりにくい場所では、よほどごまめに水やりをしない限り、土壌が乾燥して生育に必要な水分を得ることができず、枯れてしまします。



透水不良となった植栽地

Q 「樹木が枯れてしまうのですが…」

「水はけが悪く、実際に地盤を締め固めてしまっている」ということが考えられます。水はけが悪いと、根が十分に張ることができず、樹勢が弱って枯れてしまいます。雨後に水が溜まったり、根が地表面に出てきたりしている場合は、土壌が硬くなっていることが考えられます。

他にも、風の強い場所や風の通り道では、新芽が傷んだり、過度の水分蒸散、樹木が揺さぶられることで細かい根が切れることで、樹勢が弱っていきまします。

言われてみれば、当たり前のような話ですが、実際にはこのような原因で樹木が枯れることが多くあります。まずは、樹木の植えてある場所を観察し、生育に必要な条件が揃っているか、生育に適さない環境に植えていないかを確認してみてください。

(都市緑化機構 造園新領域開発共同研究会 マンションみどりの研究会)

災害BCPポータルサイトの構築セミナーのご案内

企業は、事業継続計画(BCP)を作成し、大規模災害が発生しても社員の被災状況等を収集し、事業の継続を図ることが求められ、マンションでも同様の計画が求められています。

このような情報収集ツールとして、ソーシャルメディア(SNS)が注目されています。

本セミナーでは、ソーシャルメディア(SNS)災害BCPポータルサイトを、無料のWordPressを使って簡単に作成する方法を解説します。無線インターネットに接続できるパソコンがあれば、その場でサイトを作成できるので、お持ちの方はご持参下さい。

0120-1108-565(平日9時30分~17時)か、セイショクWebサイト、http://www.seishokushop.jp/wpまで。

【プログラム概要】

- 1 災害BCPポータルサイトの概要
- 2 Word Press

○会場 麹町アカデミア(東京メトロ有楽町線 麹町駅徒歩3分)・東京都千代田区四番町7-7 Belle Maison 402号室

○主催 株式会社セイエントアップ事業部

○協賛 プリンシプルBCP研究所

○日時 2月20日(金曜日) 14時~17時

○参加費 三千元(税込)

○定員 10名

○会場 麹町アカデミア(東京メトロ有楽町線 麹町駅徒歩3分)・東京都千代田区四番町7-7 Belle Maison 402号室

○講師 林田朋之(プリンシプルBCP研究所 所長)

○日時 2月20日(金曜日) 14時~17時

○参加費 三千元(税込)

○定員 10名

○会場 麹町アカデミア(東京メトロ有楽町線 麹町駅徒歩3分)・東京都千代田区四番町7-7 Belle Maison 402号室

○主催 株式会社セイエントアップ事業部

○協賛 プリンシプルBCP研究所

Mrs.タエコの マンション物語

タエコのライフ

年が明けて、時間と仕事に追われているうちに、もう2月です。今年はお正月休みもなく、ゆっくりする連休もなく新しい1年が始ったなあと思える事もなく1カ月前過ぎてしまいました。

テレビのニュース等で、年末年始海外で過ごした人達を成田空港で取材した映像が流されます。それを観ていると、子供も連れて海外でお正月をゆっくり過ごせるのは羨ましい



なぐても仕事があるのが幸せだなと感じています。寒い朝、目覚めて暖かい布団から出るのが嫌で休みたいと思う時もあります。好きで入った介護の仕事です。どんな疲れた状態でも職場へ行って、利用

今年のお正月は仕事でした
介護職の待遇がよくなれば
若者も安心して働けるのに

政府は、介護職員の処遇を給与をもっと上げてくださる。介護職員の平均給与は、他の職種より十数万円近く安いと言われており、その事による質の低下が懸念されています。私達の意識はそんな事はありません。しかし、家庭を持ち子供を育てるには充分ではありません。若い世代の職員達が安心して、介護の現場で働けるための政策をお願いしたいです。子供の将来の学費のために、好きな介護の現場を去った職員もいます。志のある優れた人材を現場に残すために、何とかしていただきたいです。

寒い朝、仕事に出掛けるために、マンションの外階段を降りて駐車場へ向かいます。そんな時、ディサービスの送迎を待つお年寄りとお顔を合わせます。いつまでもお元気でね。



団地・マンションの 公園遊具あれこれ 42

● 山型雲梯 ●

誰もががついついチャレンジしてみたくなる雲梯(うんてい)。筋力や腕力はもちろん、身体能力全体を養う効果が高い、人気の定番遊具です。利用対象年齢6~12歳。定価249,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業(株)

私たちは足場工事のプロです。そんな足場屋が選んだ「新時代足場」ハイグレードマンション向け高性能足場

静音工事



NETIS 登録 No. KT-130098-A



これからは 静音工事が 当たり前の時代になります!

株式会社 **スタック**
http://www.stack-net.com

- ・メッシュシート開閉システム
 - ・アンカーブラケット仕様など
- 建物と住環境に配慮したハイスペック足場!



静音だから、リニューアル工事に最適!

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-23-3 新横浜 AK ビル4F
TEL. 045-474-0001



建装工業株式会社

~ Total でご提案します ~

- ◇大規模修繕工事 ◇給排水設備工事
- ◇各種防水工事 ◇防音工事
- ◇内装工事 ◇建物・設備診断

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
URL : http://www.kenso.co.jp/

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

上手な買換えのための情報をお届けします

住み替え情報

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京/千葉/埼玉/神奈川)

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
越中島三丁目ハイ	門前仲町	歩7分	S55	3LDK	61.29	2,600
高幡台団地	高幡不動	歩13分	45	3DK	48.85	800
清新中央ハイ	西葛西	歩13分	61	3LDK	88.05	3,100
アーバンハイ	北砂大	歩10分	62	3LDK	74.62	2,800
柏町住	玉川上水	歩6分	46	3DK	48.85	850
牧の原団地	五香	歩15分	50	3DK	48.85	450
八千代台団地	八千代	歩11分	43	3DK	49.71	420
金杉台団地	船橋	歩18分	46	3DK	48.85	400
市川中山団地	本八幡	歩15分	42	3DK	56.63	400
フローラルシティ	西の原	歩11分	H07	4LDK	99.91	1,000
新座団地	志木	歩8分	S45	3DK	48.85	450
三郷早稲田	三郷	歩13分	56	3LDK	76.85	1,100
杉戸内田	東武動物公園	歩10分	52	3DK	54.38	400
西雄馬	指扇	歩6分	55	3DK	54.37	450
入間黒	入間市	歩9分	48	3DK	48.99	400
相模原台	相模原	歩20分	41	3LDK	75.80	700
港南台	港南	歩5分	51	3LDK	79.13	2,500
すすき野第	あざみ野	歩8分	57	4LDK	99.42	2,700
天王町スカイ	天王町	歩5分	51	3DK	59.85	1,600
六浦台	六浦	歩8分	46	3DK	48.93	600

*方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を表示しています。 http://www.mansion.co.jp/

リバースモーゲージを活用して住み替えを実現

住み替えを考えると、住み替え先の「住宅」とともに、「資金」をどうするかも問題となる。そこで注目されるのが「リバースモーゲージ」。

金融機関から自宅を担保に融資を受け、返済は本人死亡時に相続人が担保の自宅を売却することによって一括返済する。借入金の使い途は、投資や事業資金以外なら、だが、担保にできる金融

自宅をリフォームして他人に貸したり、高齢者向け住宅の入居一時金にする等、特に制限はない。担保となる住宅は、従来「戸建て住宅」が条件の金融機関がほとんどで、「マンション」は、仕組みを金融機関向けに設けており、今後さらに「リバースモーゲージ」の利用を促進する見込み。

また来年度予算では、中古住宅・リフォーム市場の活性化や個人のライフスタイルの変化に合わせた住み替えを支援するため、「リバースモーゲージ」の利用を促進する見込み。

集合郵便箱

役員選挙改革提案したい!

私たちのマンションは「次年度理事選出会議」を12月にしますが、話し合いはなく「くじ引き」です。30年位前からだとか。今回は最近入居組から「入居年の近い住民で相談して役員選出したい」と提案がありまして。でも、ある理事さんが赤いシールのついた半額商品を求めて群がりが全否定、「以前からくじ引き。若い人はどうせいつも赤いシールが貼ってある。こんな実態を政治家の方々は知っているのではありませんか。景気はよくなっているのでしょうか。疑問です。」

節約はアタマが働く年金生活2年目、夫婦だけの生活。年金だけでは暮らせず、パートに出る。もっと高齢になったときのことを考えると働けるうちは働いておこうと思う。健康のためにもいいと思う。

そういうわけで節約、節約の生活だ。スーパーのタイムセールでは皆さなが赤いシールのついた半額商品を求めて群がりが全否定、「以前からくじ引き。若い人はどうせいつも赤いシールが貼ってある。こんな実態を政治家の方々は知っているのではありませんか。景気はよくなっているのでしょうか。疑問です。」

「新しい人にも任せてみたい」という他の元理事もいたの残念。新入りにも改革のチャンスが欲しいです。(白蓮・51歳女・会社員)

節約とはいえ、何でも安物買いというわけではなく、よく吟味してより良い食材を買うように心がけている。

先日、2万円ほど思わぬ収入があり、気が大きくなったのか、よく見もせず食材を買ってしまった。賞味期限は間近だし、同じレベルの品物でももう少し安いのもあった。雑(た)が緩むと駄目だ。やはり、私はお金を持たない方が働く。(千葉市・ヨコ66歳)

【投稿先】 皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する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。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いいたします。また、匿名希望の場合はその旨、記入ください。

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

オリーブオイルを旅する

スペイン155%、イタリア209%、これは2014年12月における前年同月の生産者価格と比較した数値です。

IOC(国際オリーブオイル協会)の発表によれば、エキストラバージン・オリーブオイルの生産者価格が極めて高騰していることを伝えています。このシリーズNo.8で触れましたように、2014/15収穫年は不作にあたる年ではありません。その低い収穫見通しが、もろに価格に反映された結果のようです。これがそのまま小売価格に転嫁されるわけではありませんが、世界のオリーブオイルの平均70%を生産するEU圏、なかでもギリシャを含めた主要生産国のスペイン、イタリアの価格高騰は少なからず消費者価格へ跳ね返ってくるものと予想されます。こういったときにこそ、より良いオリーブオイルを賢く見分けることがとくに大切になってきます。



エキストラバージンオリーブオイルの表示例(瓶のラベル)

賢いオリーブオイルの見分け方と保存法(1)

「エキストラバージン」にこだわらう

ことに、ここ数年における研究で、健康なカラダの維持促進や、免疫力の強化など、オリーブオイルの持つ有効性がどんどん明らかになっていきます。そして、その有効性の殆どは、

「エキストラバージン」にこだわらう

ことに、ここ数年における研究で、健康なカラダの維持促進や、免疫力の強化など、オリーブオイルの持つ有効性がどんどん明らかになっていきます。そして、その有効性の殆どは、

排水管更生技術の革命!!

建設技術審査証明BCJ審査証明-57 特許第3797989号 特許第3803821号

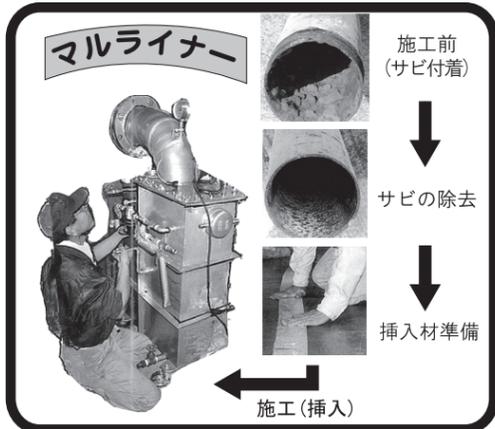
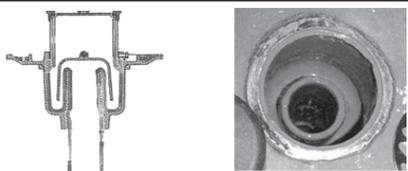
マルライナー工法

- コンクリートを壊さない静かな工法
- 耐久性は更新と同じ。パイプインパイプ工法
- 価格も安い

ショートマルライナー工法

- 排水トラップの更生
- ルーフドレンの更生
- 銅製配水管の更生
- 埋設管の更生工事
- 貫通部の工事

一体式排水トラップ成形法



確かな実績。インフォームド・コンセント = お客様とわたくしたちと、話し合いながら問題を解決していきます。

株式会社 **マルナカ**
http://www.maruliner-honbu.co.jp

NPOリニューアル技術開発協会会員
〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161(代) FAX 0463-79-6160
E-Mail: a-nakao@orion.ocn.ne.jp

☆「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。

アメニティ

今月の紙面	
1面	マンションの耐震診断・改修
2面	新マンション事情、工事事例
3面	管理費滞納対策 情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	緑のQ&A、タエコ物語
7面	オリーフオイル、集合郵便箱他

シックハウスと健康 ⑪(最終回)

シックハウス問題から学ぶ、知っておくべきこと

知っておいてもらいたいこと

- ・代替物質の存在 (例)ホルムアルデヒドからアセトアルデヒドへ
- ・24時間換気システムの必要性の理解 (換気の必要性の再認識)
- ・竣工後の引き渡し状態
- ・現代住宅の住まい方



まずは知ることから!

飲食により口から入るもの、皮膚に接触するものに関しては安全で安心と謳われる商品の購入に関心が高かったけれども、呼吸時に吸う空気に関する情報は、今までの考え方で済ませてきた。しかし、シックハウスと呼ばれる住まいが原因で引き起こされる健康問題に、より改めて気づかされたのが空気(空気質)の大切さでした。

室内空気は普段の生活をしていくだけで汚れます。例えば、呼吸をするだけでも、布団の上げ下り、シックハウスの要因の1つである建材から揮発する化学物質でも空気を汚す原因となります。

その汚れた空気を吸い

換気の必要性の認識

換気を行い新鮮な空気を取り入れるという習慣が減ってきた今、住宅では24時間機械換気を設置することで外気との空気の入れ替えを行う方法がとられています。しかし、機械換気の音やランニングコストなどの問題で機械換気の運転を止めてしまったりも見られます。なぜ機械換気が設置されているのか、空気を

入れ替えることがなぜ必要なのかを改めて考える必要があります。えいてるか、いかに換気が必要であるかということ。さらに現代社会において室内空気質に影響を及ぼす化学物質が使われ、その有害性と有害性を知ることのない空気(空気をしっかりと理解した上で

- * シックハウスの予防策
- * 建材や家具、日常生活用品の選定(どのような製品か確かめましょう)
- * 住まい方の見直しを(不必要な薬剤をむやみに使用しないように)
- * 普段から換気を(24時間換気は止めないように)
- * 施工会社のシックハウスへの見識及び相談対応の見極め
- * おかしいと思ったら、まず相談を

最後に:

シックハウス問題により学ぶことは、普段意識され、その有害性と有害性を知ることのない空気(空気をしっかりと理解した上で

YouTubeで聴く

世界中の投稿映像を観る。YouTubeは、表現活動の一つとして、また、偶然に出会った事故や災害などのニュース配信として普及しています。子どものサッカー等の試合で偶然撮ったスロープレーやペットの驚きの行動など、中には吹き出すような愉快な映像や世界中の人をびっくりさせようとする工夫をした映像を制作して投稿するなど、その世界は拡がりをみせています。

それら投稿された様々な映像が、ニュース番組などで紹介されています。それを切っ掛けに身のまわりのできごとを投稿したり、見るだけで十分、と立場はいろいろだ

美しく生きるための音楽

57

と思いますが、YTを楽しんでいる読者は大勢いらっしゃると思います。とくにアマチュアのオーケストラなどは、その存在をアピールするのにYouTubeを格好の道具として使っている例が多くあり、YouTubeに投稿したコンサートの様子を、披露している映像を楽しめます。腕自慢として、また、記録としてYouTubeは最適な場所です。

パソコンの検索画面に、好きな曲や気になる曲とキーワードという語を入力して検索すると、たちまちいくつもの動画のタイトルが現れます。スマートフォンをお持ちでしたら、外出していても好きな音楽をYouTubeを通して聴くことができます。ぜひ、お試しください。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

人から
生活から
物から

空気の汚れ

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

インターネット・ホームページのご案内

管理と管理組合運営のことなら...日住協インターネットホームページを URL=http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/

メンテナンスと住み替えのことなら...マンション・メンテのホームページを URL=http://www.mansion.co.jp/

生活に役に立てていかなければならないことを知ることが大切です。(終わり)

一般社団法人日本環境保健機構
http://jeho.or.jp/
TEL03-6869-8270 FAX03-6869-8272

NPO法人シックハウス診断士協会
http://www.sicklife.jp/index.shtml
TEL03-3524-7127 FAX03-5847-8236

環境に由来する健康問題であるアレルギー、シックハウス症候群、化学物質過敏症のご相談を受け付けております。

品質保証 No.1 20年保証

20年保証の排水管更生 / 枝管分岐部更生で マンションを元気にする会社 P・C・Gテクニカです。

2015年度も昨年以上の規模と内容で展示会出展致します。

東京会場 3/3(火)~3/6(金) 建築・建材展 東京ビッグサイト東ホール	名古屋会場 3/13(金)14(土)15(日) あいち住まいるフェア 吹上ホール	東京会場 6/3(水)4(木)5(金) R&R 建築再生展 東京ビッグサイト東ホール	東京会場 6/5(金)6(土)7(日) 朝日住まいづくりフェア 東京ビッグサイト西ホール
大阪会場 6/10(水)11(木)12(金) KENTEN インテックス大阪	東京会場 7/28(火)29(水)30(木) 管工機材設備総合展 東京ビッグサイト東ホール	名古屋会場 10/1(木)2(金)3(土) 建築総合展 吹上ホール	名古屋会場 11/4(水)~11/7(土) メッセナゴヤ ポートメッセなごや

〈排水管ライニングのトップランナー〉
株式会社 P・C・Gテクニカ

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)
工事部/神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪・福山

審査証明申請中排水管更生技術 P・C・G FRPサポーター工法 特許・排水本管、分岐部FRPライニング

分岐管は ロボット施工

サンドイッチ構造 工本低減 工本低減 補強材入り二重パイプで強度がアップ!

FRP施工 既設管

既設老朽管の中に FRP管を作る最高技術

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