

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

# Amenity

集合住宅管理新聞

発行所  
アメニティ編集室  
(株式会社・東京プランニング)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋  
茅場町2-4-10 大成ビル  
TEL (03) 3666-1973  
FAX (03) 3667-1808  
年間@3,700円・郵便振替00120  
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第396号\*  
2015年(平成27年)  
9月5日(土)  
www.mansion.co.jp/

## 耐震化を実施して 安全・安心なマンションをめぐろう

### 危険マンションは 差別される時代

1万2000棟が旧耐震、そのうち約3000棟が旧耐震だった。

4月末現在(一社)マンション管理業協会では、「旧耐震基準マンションの耐震化」を推進している。

耐震診断の実施数は、改修の実施状況を半年ごとに確認している。今年3月に第6回結果として、昨年10月以降の精密耐震診断の実施数、改修の実施数が増加したと発表された。

本紙では昨年12月号に取上げた。当時は、そんな言葉があるのか、との問い合わせも受けた。ところが、今年7月7日にすまい・るホールで開催された講演会では、随所に「旧耐震」を用いた講義もあった。旧耐震とは、昭和46年以前の基準である。

東京都の調査(平成25年3月公表)では、都内総数5万3000棟中約

1万2000棟が旧耐震、そのうち約3000棟が旧耐震だった。4月末現在(一社)マンション管理業協会では、「旧耐震基準マンションの耐震化」を推進している。



団地高層棟の耐震補強

耐震化工事見学会は見逃さず  
一部の自治体は耐震改修中・改修後のマンションの見学会を開催している。耐震化に携わった先輩管理組合の話を聞くことができるので、参加することをすすめる。更にその後、自分の管理組合へ先輩管理組合役員を招いて、多くの組合員の前で説明してもらう。

診断の結果、耐震性能十分と判定されたマンションは、構造的な面では安心できる。しかし、避難経路の確保や配管等諸設備まで安全性が確保されなければならない。こうした点について「マンション耐震化マニュアル」に要点が記載されている。空調機の脱落、貯湯式給湯器からの温水噴出、エレベーター内に閉じ込められる事故などを防ぎたい。故などをお勧めする。また、エレベーターの耐震性については、昨年4月施行の国交省告示がある。構造計算基準(25-11047号、11048号)などが定められたので、調査しておくことが必要だ。

自治体が介護保険の軽減を求め、貯金通帳の預金残高の照会をする承諾書も出せという★本当に福祉施策をうける必要があるかどうかを知るのが目的だが、同時にプライバシーが丸裸になるとの批判だ★同じようなことをマンション管理組合にも適用しようという考えが出てきた★国交省の「管理のあり方」検討会が、管理費の滞納者については「残高照会」ができることを管理規約に入れている★規約に入れば承諾書もいらぬ★公共機関でさえ種々の論議の対象になる手段を管理組合に認められるだろうか★せっかくなのでマンションを守りたいので、組合にそんなことをする権利があるだろうか★組合財政健全化は重要だが、ポイントが違ふ。

既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術  
配管を強靱にする排水管更生技術  
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  
FRP施工  
既設管  
補強材入り二重パイプで強度がアップ!

緊急輸送道路等の沿道建物(旧耐震基準とは異なる)についても別途集計され、診断実施数

診断結果は組合員へすぐに公表する

昭和46年以前(旧耐震基準)の時代に竣工したマンションでも、耐震性能不十分のマンションであれば、売却後の敷地を利用したマンション再建制度を、調査しておくことが必要だ。

また、既に長期間建替えに取り組んでいる管理組合なら建替え推進を強化し、検討が進捗しなれば、情報不足を疑って、これを正確に認識することが肝要である。ここでは、行政と密接に連絡を取り合うことをお勧めする。

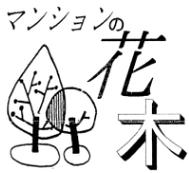
また、既に長期間建替えに取り組んでいる管理組合なら建替え推進を強化し、検討が進捗しなれば、情報不足を疑って、これを正確に認識することが肝要である。ここでは、行政と密接に連絡を取り合うことをお勧めする。

また、既に長期間建替えに取り組んでいる管理組合なら建替え推進を強化し、検討が進捗しなれば、情報不足を疑って、これを正確に認識することが肝要である。ここでは、行政と密接に連絡を取り合うことをお勧めする。

また、既に長期間建替えに取り組んでいる管理組合なら建替え推進を強化し、検討が進捗しなれば、情報不足を疑って、これを正確に認識することが肝要である。ここでは、行政と密接に連絡を取り合うことをお勧めする。



ハギ(萩) マメ科



秋に花を咲かせる秋の七草の一つ。高さ2メートルくらい、落葉低木で日本各地の山野に生える。

### 〈主な記事〉

- ◇東京都新マンション施策 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇感震ブレイカーの設置を 3面
- ◇メンテナンステナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◇美しく生きるための音楽 8面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇みどりのQ&A 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇オーロウオイルを旅する 7面

### マンション関連の動き

- ・国民の安全・安心の確保等を柱とする約6・6兆円の2016年度予算概算要求を公表/国交省
- ・空き家発生を抑制するため所得税を控除する特例措置の創設などを盛り込んだ2016年度税制改正要望を公表/国交省

## 51年の歴史と実績が 信頼の絆を証明します。



P・C・Gイメージキャラクター  
元気配達人  
パンチ佐藤

〈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/多摩・神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪

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



# 情報INDEX

★中古マンション3000万円超 首都圏  
6月の中古マンション平均価格が4年2カ月ぶりに3000万円を超えた。新築の値上がりも影響。不動産調査会社の東京カンテイ発表。

(7/21日本経済)

★ベランダ活用で幼児の転落相次ぐ  
窓を開けることが多い夏場に多発。ベランダを居住空間として活用する家庭が増え、テーブルや椅子、おもちゃなどを置くことが増えたことが一因との指摘もある。子供の踏み台になるような物を置きっぱなしにしないこと。子供を一人でベランダに出さない、鍵を二重にロックする等呼びかけている。

(7/23日本経済)

★中古マンションを選ぶポイント 将来、管理や修繕が困難になったり、空き室だらけになったりして快適な住環境を保てなくなる可能性があるマンションを避けるためのポイントを考える。「管理を買え」は鉄則等。

(8/6東京)

★タワーマンション、大改修時代に突入 17年前の建設当時、日本最高層のマンションだった埼玉県川口市の「エルザタワー55」(55階建て総戸数650戸)で初めての大規模修繕工事が進んでいる。

(8/7朝日)

★EV駐車場、身近に 都内の大型ビルやマンションで、電気自動車(EV)の駐車設備を導入する動きが広がってきた。

(8/11日本経済)

★シンドラー元社員がエレベーターを意図的停止 都内や千葉県の上野貨住宅で7件発生。約45分閉じ込められ緊急搬送された人もいた。

(8/12毎日他各紙)

★都内マンション、働く女性に照準 女性の社会進出を追い風に仕事とプライベートの両立を後押しする住環境の提案が目立っている。三井不動産リアルティは中古マンションを働く女性向けに改装する事業をはじめた。

(8/12日本経済)

★若者PR役、団地に生活を 若い世代に無料で部屋を提供し、インターネットで情報発信してもらおう「はいつ特命大使」の取組みが、埼玉県「新狭山ハイイツ」(築40年32棟770戸、民間開発の大規模マンション)で始まった。特命大使を志望した25歳の松田さんは週末を同団地で過ごし団地の夏祭りなどを紹介。任期は来年2月迄。

(8/24読売)

# 9月は防災月間

## 感震ブレーカーを設置して震災時の二次災害を防止しよう

毎年9月は防災月間。東日本大震災から4年半が経過し、防災意識が薄れつつあると言われるが、近い将来発生が予測される首都直下地震や南海トラフ大地震への備えを再認識する機会としたい。そこで今回は、大規模地震発生時に大きな被害をもたらす可能性があるものの、一般の認識が進んでいない「電気火災」について考える。

意外に多い電気火災  
大地震が発生したとき、まずは、机の下などに身を隠し、家具等の倒れやすいものから身を守ることを最優先される。次は火を出さないこと。ガスを使用していた場合、揺れが収まったら火を止め、元栓を閉める。ガスメーターは、ガス使用中に震度5以上の揺れを感じると、自動的にガスを遮断する。

原因の火災は多い。  
別表1にあるように、大地震が発生したとき、大地震の出火原因のうち、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震とも、北地方太平洋沖地震ともに、電気火災原因の火災は60%を超えている。

別表1 地震別出火原因一覧

兵庫県南部地震		東北地方太平洋沖地震	
電気火災原因の火災約61%(85件/139件)※原因不明なケースを除く	電気火災原因の火災約65%(71件/110件)※津波火災除く	電気火災原因の火災約70%	電気火災原因の火災約70%
電気火災原因の内訳	電気火災原因の内訳	電気火災原因の内訳	電気火災原因の内訳
・電熱器具 50%(42件/85件)	・電熱器具 48%(34件/71件)	・電気器具 48%(34件/71件)	・電気器具 48%(34件/71件)
・配線・配線器具 29%(25件/85件)	・電気配線・コンセント 32%(23件/71件)	・電気配線・コンセント 32%(23件/71件)	・電気配線・コンセント 32%(23件/71件)
・電気機器・装置 20%(17件/85件)	・電気設備 20%(14件/71件)	・電気設備 20%(14件/71件)	・電気設備 20%(14件/71件)

大地震が発生したとき、大地震の出火原因のうち、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震とも、北地方太平洋沖地震ともに、電気火災原因の火災は60%を超えている。このように、大地震で電気火災原因となることは多いにも関わらず、経済産業省が首都圏居住者に実施したアンケート

一方、電気は自動的に止まらない。そのため、地震の揺れで電気ストーブの上で可燃物が落ちた場合や、停電が復旧し、スイッチが入った電気ストーブが点火して可燃物に燃え移り出火するなど、電気

大地震が発生したとき、大地震の出火原因のうち、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震とも、北地方太平洋沖地震ともに、電気火災原因の火災は60%を超えている。このように、大地震で電気火災原因となることは多いにも関わらず、経済産業省が首都圏居住者に実施したアンケート

では、電気火災を「知っている」が34.3%、「聞いたことはあるがよく知らない」等が65.7%と、電気火災への認識は進んでいない。

感震ブレーカーとは、大きな揺れを感じると自動的に電気のブレーカーを落とすもので、大きく分けて以下の3つのタイプがある。

大地震が発生したとき、大地震の出火原因のうち、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震とも、北地方太平洋沖地震ともに、電気火災原因の火災は60%を超えている。このように、大地震で電気火災原因となることは多いにも関わらず、経済産業省が首都圏居住者に実施したアンケート

有効な対策は感震ブレーカー  
大地震が発生したとき、大地震の出火原因のうち、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震とも、北地方太平洋沖地震ともに、電気火災原因の火災は60%を超えている。このように、大地震で電気火災原因となることは多いにも関わらず、経済産業省が首都圏居住者に実施したアンケート

感震ブレーカーの普及が不可欠だが、普及率は約7%程度と進んでいない。そのため国はチラシを作成し、感震ブレーカーの普及に尽力している。

感震ブレーカーの普及が不可欠だが、普及率は約7%程度と進んでいない。そのため国はチラシを作成し、感震ブレーカーの普及に尽力している。

感震ブレーカーの普及が不可欠だが、普及率は約7%程度と進んでいない。そのため国はチラシを作成し、感震ブレーカーの普及に尽力している。

地震による電気火災対策を!  
感震ブレーカーが効果的です!  
東日本大震災における本震による火災111件のうち、原因が特定されたものが108件。そのうち過半数が電気火災の出火でした。

電気火災防止啓発チラシ(出典:内閣府ホームページ)

### ぶっくがいと

「これで完璧! マンション大規模修繕」  
マンション大規模修繕研究会著  
エクスマレッジ発行

管理組合が修繕工事ですべきこと、基礎知識から修繕計画、工事の流れまでを手順に沿って豊富な図・写真等で詳しく解説。また、耐震補強等、平成25・26年法規制改正にも対応。定価2592円(税込)



また、店舗スタッフ全員が防災士(災害時は自助・共助活動を実施)、平時にも重宝されている。【店舗所在地】東京都千代田区四番町8-13(吉野ビル1F)

防災グッズを見て、さわって、試せるお店 SEI SHOP(セイショップ)  
「防災グッズの必要性は理解してはいるけど、いざという時に本当に使えるのか?」そんな不安に悩める店が東京の市ヶ谷駅近くにある。

「SEI SHOP(セイショップ)」では、防災グッズがいざという時役立つには、普段から使えることを重視。例えば写真左の「災害用消費下着」は、災害時、長期間入浴できなくても、臭いを気にしなくて済むように作られたが、汗ばむ季節にも重宝されている。

「防災グッズの必要性は理解してはいるけど、いざという時に本当に使えるのか?」そんな不安に悩める店が東京の市ヶ谷駅近くにある。

「SEI SHOP(セイショップ)」では、防災グッズがいざという時役立つには、普段から使えることを重視。例えば写真左の「災害用消費下着」は、災害時、長期間入浴できなくても、臭いを気にしなくて済むように作られたが、汗ばむ季節にも重宝されている。

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

積算資料ポケット版  
マンション修繕編  
2015/2016  
7月1日(隔年1冊) 全国書店にて発売

特集 | マンション維持管理と再生  
リノベーション/玄関ドア・窓サッシ/給排水/耐震  
施工実例、製品情報 他

●最新情報トピックス (推薦)  
●見積り実例  
●見積書分析結果

●お申し込みは(FAX)または(インターネット)から  
一般財団法人 経済調査会 業務部 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 ☎0120-019-291  
FAX03-3543-1904 Bookけんせつ Plaza 検索

★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. Rows include categories like 塗料・防水, 販材, 防水・塗装・大規模修繕工事, and 管給・設備水.

Table with 4 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, エレベーター, 電気, 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/

☆株式会社ヨコソー
東関東営業所開設
千葉県市川市湊10-16 TEL047-709-3451
(平成27年9月1日より)

# NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

## <各種相談会>

NPO日住協では毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は一級建築士、弁護士、マンション管理士などそれぞれの分野でマンション管理に精通した一流の専門家です。

相談場所 = 日住協本部 4階 (神田)  
 会員管理組合 = 無料  
 一般管理組合 = 5千円  
 ※日住協へ電話予約してください。

- 管理事務委託相談会  
9月9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
- 法律相談会  
9月18日(金) 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  
9月17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  
9月18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
- 設備相談会  
10月14日(水) 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

### ◇NPO日住協本部事務所案内◇



- ・JR神田駅北口徒歩約5分(JR中央線ガード沿いにお茶の水方面へ)
- ・地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分(浅草方向の改札を出て5番出口より地上へ)
- ・その他 地下鉄都営新宿線小川町徒歩約10分



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 製麵会館3階  
 電話 03-5256-1241  
 F A X 03-5256-1243  
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

## 安全なマンションに住みたい 手抜き工事は困る!

工事見学会を開催(霧が丘グリーンタウン第一住宅)  
 8月22日、横浜市緑区の霧が丘グリーンタウン第一住宅において、NPO日住協主催の工事見学会が開催された。



同住宅では、将来も団地に住み続けることを見据えた専有部分・共用部が丘グリーンタウン第一

## NPO日住協がはじめての理事さんに贈る「マンション管理の『なぜ?』がよくわかる本」

この本は、マンション管理組合の仕事や、基礎的なことからなぜそんなかまで、誰でもわかるように体系的にまとめた本です。管理組合の運営について纏まって書かれた本はおそらく初めてと思われると思います。

管理組合関係者はぜひとも一読ください。NPO日住協でも販売しています。

会員組合は定価(1500円)の1割引。非会員でも3部以上の場合1割引です。

お問合せは、日住協(電話03-5256-1241)まで。

## マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



私達のマンションでは、あることがきっかけで今の理事会を支持する組合員とそれに対して一部組合員との間で激しい感情的な対立が生じるようになりました。そのため、総会もヤジが飛び交う有様で、とても冷静な議論ができません。私は今度の総会で議長を務める予定ですが、議長はヤジを飛ばす人を会場から追い出すことはできるのでしょうか。

【回答者】  
 弁護士 石川 貴康

一般的な認められている。これは株式会社の総会であろうと、管理組合の総会であろうと同様であり、法律に規定が無くても議長という立場から当然に有する権限とされています。

この権限は、議事を整理する権限(議事整理権)と議場の秩序を維持する権限(議場秩序維持権)とに分けられます。

議長はこの権限に基づいて、総会の秩序を乱した場合には、議事を進行を正すために必要な理由無く妨害する者に対して、議長はこれを退場させることができます。

議長の退場命令が、適正な要件で行われた適法なものであれば、退場命令を受けた者が総会の場に居続ける正当な権利はありません。

にもかかわらずその場に居続けることは刑法130条の不従罪に該当する可能性があります。議長としては不従罪を繰り返すのであって通報を伝えて、総会の会場からの退場を求めることにはなりません。

また、退場命令を受けたにもかかわらず、退去せずにさらにヤジや暴言などの不規則発言を続ける場合は刑法234条の威力業務妨害罪も成立します。

このような行為が予測される場合は予めビデオで録音することを検討して下さい。退場命令は強力な権利ですから、その行使には一定の慎重さが求められますし、総会が荒れることが予想される場合はマンション問題に詳しい弁護士をアドバイザーとして出席させることを検討して下さい。

## 総会での議長の権限は? ヤジ発言者を退場させられるか

【回答者】  
 弁護士 石川 貴康

議長の権限は、議事を整理する権限(議事整理権)と議場の秩序を維持する権限(議場秩序維持権)とに分けられます。

議長はこの権限に基づいて、総会の秩序を乱した場合には、議事を進行を正すために必要な理由無く妨害する者に対して、議長はこれを退場させることができます。

議長の退場命令が、適正な要件で行われた適法なものであれば、退場命令を受けた者が総会の場に居続ける正当な権利はありません。

にもかかわらずその場に居続けることは刑法130条の不従罪に該当する可能性があります。議長としては不従罪を繰り返すのであって通報を伝えて、総会の会場からの退場を求めることにはなりません。

また、退場命令を受けたにもかかわらず、退去せずにさらにヤジや暴言などの不規則発言を続ける場合は刑法234条の威力業務妨害罪も成立します。

このような行為が予測される場合は予めビデオで録音することを検討して下さい。退場命令は強力な権利ですから、その行使には一定の慎重さが求められますし、総会が荒れることが予想される場合はマンション問題に詳しい弁護士をアドバイザーとして出席させることを検討して下さい。

## 論談

◆大がかりな手抜き工事 旧住宅・都市整備公団(公団)が1989年〜93年に分譲した多摩のマンション。1回目の大規模修繕工事に着手した際に、鉄筋が設計よりも少なく、コンクリートの流し込み不足などの大きな手抜き工事が判明。当該マンションでは雨漏りなどの問題が居住者から指摘されていたが、公団は対応しなかった。躯体のミスをし偽装を見抜けなかったのはジューズの伍やボロ布などがあり、職人の悪質行為と監理者等の杜撰な監理が常

◆耐震偽装 姉齒氏による耐震偽装事件。構造設計を安く請け負った。それを監査すべき組織は計算ミスをし偽装を見抜けなかった。震度5強程度で倒壊する危険性もあり、建替えを余儀なくされ、二重ローンを組まざるをえなくなった人も多

◆基礎杭が役割を果たしていない。 一昨年表面化したのが、基礎杭が支持基盤に未到達、杭はその役割を果たしていない。数年前から管理組合は「建物が傾いている」とテレビロPPERに訴えたが「問題はない」という回答。管理組合が専門家に調査依頼し、先述の問題が明らかになった。

◆免震ゴムの改ざん 東洋ゴム工業で起きた、免震ゴムの性能偽装。性能は同社の装置で測るのだが、必要な性能が出ていないので改ざんを続けた。地震の揺れをゴムが吸収するが、病院、商業ビル、マンションも偽装免震ゴムを使用。不安がいっぱいだ。設計、製造、品質保証の社員が偽装に加担、組織ぐるみの犯罪である。

◆企業は倫理教育を継続的に 企業は倫理教育等をコストと捉え抑制する傾向にあるが、職業倫理についての継続的な教育・啓発訓練を実施し、これを企業の理念や技術とリンクさせ、マンションの基本である安全を確保することを貫いてほしい。管理組合も万が一に備えて、連携を深めて

◆企業は倫理教育を継続的に 企業は倫理教育等をコストと捉え抑制する傾向にあるが、職業倫理についての継続的な教育・啓発訓練を実施し、これを企業の理念や技術とリンクさせ、マンションの基本である安全を確保することを貫いてほしい。管理組合も万が一に備えて、連携を深めて

◆企業は倫理教育を継続的に 企業は倫理教育等をコストと捉え抑制する傾向にあるが、職業倫理についての継続的な教育・啓発訓練を実施し、これを企業の理念や技術とリンクさせ、マンションの基本である安全を確保することを貫いてほしい。管理組合も万が一に備えて、連携を深めて

# 誰にでもわかる 緑のQ&A

〈8〉

**A** 紅葉シーズンになると天気予報やニュース番組などで「紅葉前線」を、存知でしょうか。日本各地の紅葉が見頃を迎える時期を知らせてくれる紅葉前線は、南から北へ進む春のサクラ前線とは反対に、9月中旬頃に北海道の大雪山周辺から始まり、徐々に南下して

進みます。最低気温8℃以下の日が連続と紅葉が始まり、通常20〜25日後に見頃を迎えます。



赤く紅葉したモミジの葉

## Q 毎年紅葉の美しさが違うのはなぜ?

紅葉は、落葉樹は、厳しい冬を生き残るために、秋になって気温が下がると、葉への水分の供給や糖分の生産を停止させ、葉を緑色にしている葉緑素(クロロフィル)を壊します。

これにより本来の緑色が失われ、黄色や赤色に色づきます。そして、気温が下がり、根から水分を吸い上げる力が弱くなると、紅葉の良し悪しはその年の天候に左右されるのです。特に重要な条件は寒暖の差で、これが山間部や深谷に紅葉の美しい名所が多い主な理由です。逆に市街地では、寒

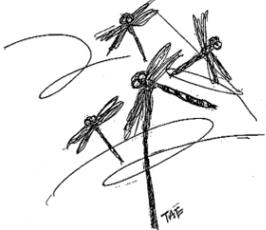
暖の差が小さかったり、日当たりが悪かったりするので、名所と同様の美しい紅葉を見ることが難しくなります。さて、今年も紅葉の『当たり年』となるのでしょうか。色合いが違ってくるのでしょうか。モミジなどが美しく紅葉するために主に3つの条件があります。昼と夜に会

# Mrs.タエコのマンション物語

## タエコの悩み

朝晩涼しく、夕暮れの空にトンボが飛びまわります。訪れを感じたこの頃です。学生達は夏休みの課題は間に合ったのでしょうか。忘れてないかい?の試験もあるかな。

さて、私は今、夜勤もある仕事をしています。皆さんが活動している時間に夜に備えて眠っています。そんな時、マンションの外廊下で面した



園の周りの植栽の雑草取り、剪定も定期的に行われているので、仕事に疲れて帰宅した

良い管理の我がマンション  
特にゴミ集積所は感謝です  
緑が多ければもっとサイコー

最後に、とにかく一番感謝しているのが、ゴミ集積場で。私も含めて不規則な仕事をしている、週3回のゴミの日朝、ルール通り出すのは不可能です。夜勤明けの日がゴミの日だと、帰宅後では間に合わないの出動前の前日から出す事になってしま

な音となって響いてきます。煩いなぁと言つてはありませぬ。夏の暑い時、冬の寒い時、本当に良く働いて下さるので感謝なのです。私が、仕事へ出掛ける時、駆け降りる階段にもゴミが落ちてい

ます。美しい緑って人間を健康にしてくれます。欲を言えれば、駐車場、駐輪場になってる部分も植栽だったら嬉しいなと思います。必要なスペースだから仕方ありません

# 大人と子供の脳トレ 楽しい算数

《6》

**【問題】**  
インド式計算(基礎問題)  
工夫して次の計算の答えを出してください。(できれば暗算で)  
① 32 × 25  
② 444 × 25  
ヒント! 4 × 25 = 100であることを利用します。  
(応用問題)  
③ 16 × 125  
④ 888 × 125  
(出題者・松) ※答えは7面

# 消費生活相談は「1888」へ!

悪質商法等による被害、不適切な表示に関するトラブル、製品やサービスなどによる危険や危害などについて相談したときは「消費者ホットライン」局番なしの「1888」を「利用ください」



地域の消費生活センターなどと音声ガイダンスが等々ご案内します。消費生活でのトラブルをどこに相談してよいか分からない場合には、一人で悩まずに「消費者ホットライン」を利用しましょう。(独)国民生活センター

**グリーンcommons川越 第2回長期修繕工事建物診断見積参加希望会社募集**

所在地 川越市伊勢原町5-5-3、5-5-5  
建物概要 9棟(1~8号棟、コミュニティセンター)、360戸(棟別階数、戸数)  
1・6号棟(3階、12戸)、2・3・4・5号棟(8階、64戸)、7・8号棟(5階、40戸)、コミュニティセンター(1階)RC造、1994年竣工  
(2006年第1回大規模修繕工事実施)  
工事項目 第2回大規模修繕工事のための建物、共用設備劣化診断及び改修提案  
工期 2016年4月~5月(予定)  
応募条件 ・資本金 総合建設会社10億円以上、改修専門会社1億円以上、専業設計事務所1000万円以上  
提出書類 ①見積指名願い(書式は自由) ②会社概要・経歴書(設立年度・資本金・売上高・社員数等の明記されたもの) ③実績表④その他PR・パンフレット  
提出先 埼玉県川越市伊勢原町5-5-3グリーンcommons川越管理事務所 管理組合理事長宛て  
提出方法 郵送のみ  
提出期限 9月28日(月)必着  
問合せ先 グリーンcommons川越管理事務所 TEL049-233-3366

**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

**確かな技術と安価な工事費**

排水管再生工事の **マルライナー工法** バイオニア BCI-審査証明-57

**ライニングイメージ**

▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ図

▲排水管を立てる現状 ▲ライニング後

排水管再生工事のバイオニア **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

**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。

<http://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  
TEL03-3666-1973  
FAX03-3667-1808

# 敬老の話

9月1日は、9月1日の「防災の日」のイメージから、「防災」の話が多くなりますが、「敬老の日」もありません。そこで、高齢者に関するあれこれを取り上げてみます。

兵庫県が「敬老の日」発祥の地

そもそもなぜ9月に「敬老の日」なのだろうか。これは、1947年に兵庫県多可郡野間谷村で行われた敬老行事がきっかけです。1950年には9月15日を「としよりの日」とする県民運動が開始され、翌1951年には、中央社会福祉協議会が9月15日から21日までの一週間を「老人を敬い、励ます」とともに、老人福祉に対する国民的理解を促進し、老人自身もまたその立場を自覚し、新しい社会建設に参加することを目指して様々な活動が始まりました。その後、「としよりの日」は1966年に国民の祝日「敬老の日」となりました。

1708万人(13.4%)、ねたところ、70歳以上が75歳以上が1592万人(12.5%)となっていて、9%、80歳以上が18.4%と、70歳以上が最も多くなっています。しかし、このことから、高齢者とは65歳以上の事で、これは、国連の世界保健機関(WHO)が65歳以上を高齢者としているのを受けています。国の制度でも、65〜74歳までを前期高齢者、75歳以上を後期高齢者として、諸制度が設計されています。

また、定年と言えは60歳でしたが、2013年施行の「高齢者雇用安定法」により、本人が希望すれば65歳まで雇用が継続されるようになりまし



## 集合郵便箱



えだが、よく見ると先く止まったグループが席を詰めるように枝を移動して、鳥の世界にもルールはあるのだと感心した。夕涼みのお陰で可愛い一面面を見ることができた。

エアコン故障でおもわぬ発見が

7月の台風の際、エアコン室外機が壊れた。猛暑日のエアコン不可はきつかった！敷地内の公園で夕涼みをしていたら、樺にムクドリがやっ

友入との雑談の中で、今、学校教育でフォー

エアコン故障でおもわぬ発見が

7月の台風の際、エアコン室外機が壊れた。猛暑日のエアコン不可はきつかった！敷地内の公園で夕涼みをしていたら、樺にムクドリがやっ

## オリーブオイルを旅する



記録的な酷暑を経験したことし、夏、いくつか紹介したオリーブオイルと食材のマリアージュ、少しはお役に立ちましたでしょうか？さて、今回は旅の歩みを少し止めて。

2014・15収穫年、オリーブは不作にあたる年と本稿8号で触れました。しかし、そうした予測をはるかに超える事態が起こっているようです。全加盟国合計で世界のおよそ97%の生産量を占める国際オリーブ協会の発表によれば、この期の生産量は前期に比べて約30%減のおよそ230万トンであったとされています。

大量に枯死するという事態に直面しました。感染拡大を防ぐために、樹齢数百年の古木を含む数千本のオリーブの木を伐採、焼却しなければならぬといった過酷な試練が立ち回りました。ピラス病菌への効果的な対処法は、いまだ確立されておらず、イタリアのみならずEUヨーロッパ連合)全体での対応が引き続き

## 「オリーブ・クライシス」

市場での真正な商品の見極めです。100%のエキストラバージン・オリーブオイルであることを目安に、成分表示などもしっかり確かめて購入されることをお勧めします。

大量に枯死するという事態に直面しました。感染拡大を防ぐために、樹齢数百年の古木を含む数千本のオリーブの木を伐採、焼却しなければならぬといった過酷な試練が立ち回りました。ピラス病菌への効果的な対処法は、いまだ確立されておらず、イタリアのみならずEUヨーロッパ連合)全体での対応が引き続き

「大人と子供の楽しい算数」の解答

①  $32 \times 25 = 8 \times 4 \times 25 = 8 \times 100 = 800$

②  $444 \times 25 = 111 \times 4 \times 25 = 111 \times 100 = 11100$

③  $16 \times 125 = 2 \times 8 \times 125 = 2 \times 1000 = 2000$

④  $888 \times 125 = 111 \times 8 \times 125 = 111 \times 1000 = 111000$

## 「プロが教える 資産価値を上げる住まいのメンテナンス」

プロが教える 資産価値を上げる住まいのメンテナンス

●中古住宅のインスペクションからリフォームまで不動産業者も知らないプロのテクニックを全公開！！

●家は大切な資産。その資産が今全国で使われないまま腐りつつある。

●「住宅の選び方」「住宅のメンテナンス方法」を知り、その価値を維持しつづけることが「空き家問題」解決の糸口！！

●住宅の価値を決める判断基準は、「環境」「耐震」「地盤」「躯体」「シロアリ」「防水」「履歴」の7つ。

●本書は、その検査基準からメンテナンスのノウハウをくわしく紹介し、新しいインスペクションの形の「リノベーション」を提案。

【日本図書館協会選定図書】  
★本書は2015年の「日本図書館協会選定図書」に選ばれました

【応募方法】はがきかFAXにて、①本の題名②住所、電話番号、氏名③年齢④本紙で興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「資産価値を上げる住まいのメンテナンス」係。FAX03-3667-1808 9月30日必着。  
※応募者多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

10名様プレゼント!

印南 和行 著  
週刊住宅新聞社 発行  
定価 1,620円(税込)

# 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	マンションの耐震化
2面	工事事例、都のマンション施策
3面	感震ブレイカー、INDEX他
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、タエコ物語他
7面	オリーブオイル、集合郵便箱他



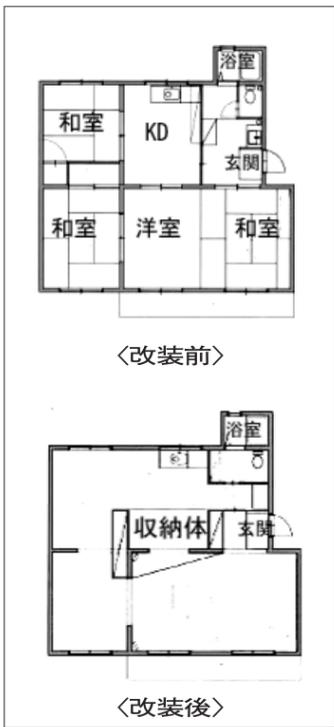
## 中央部にまとめた収納が居心地の良い住空間に

で開放感を生み、成功している。そればかりでなく逆に居心地の良い入隅や背もたれスペースを生み出し、収納体は大工事、建具は最小限、床は合板張り、風・光が部屋全体に流れる、気持ちの良い仕上げ塗装はDIYが好き、な施工主が行った、関係者全員が一体になって格闘したあとが伺える。

通常の壁式の公団住宅でワンルーム化リフォームを考えるとき、必ず何ヶ所かで現れる構造壁がプランニングや開放感を制約することが多い。しかし本作品では、この収納体に取り込むことで壁の存在感を消すの

神戸に建つ、築25年の公団住宅の住戸改装。ひとり暮らしの施主(男性)の要望に対し、設計者は収納を中央にまとめてその回りに居室スペースを配し、ぐるりと回れるようにした。

この収納体は、「小上がり」やベンチまでをくみこんだ装置であるが、中央部をくり抜いたこと



約することが多い。しかし本作品では、この収納体に取り込むことで壁の存在感を消すの

視線や空間が区切られ、開放的であるにもかかわらず、意外に住みやすそうにして、居室側とバルコニーも防いでいる。収納体回りのスペースは、適度にどろろと変えていないが、トイレ、洗面・脱衣を一室に

うな印象もある。コストを抑えるため、収納体は大工事、建具は最小限、床は合板張り

の取れた開放感を持たせている。

一見改装自由度の低そうな公団住宅にも、またこのような生き生きとしたリフォームが可能であることを示したこの作品の意義は大きい。(講評より抜粋)

(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第22回住まいのリフォームコンクール」で「審査員特別賞」受賞)

築後年数/25年  
該当工事面積65・70㎡  
該当部分工事費300万円  
設計者/SWITCH  
一級建築士事務所  
施工/有大路工務店

夏の楽しみ♪  
以前も紹介しましたが、毎年8月は「山野・ビッグバンド・ジャズ・コンテスト」を楽しんでいます。2010年からは会場をさいたま市、大宮駅近くのソニックシティ大ホールに移しての開催で、46回目の今年の優秀な大学は、第1位・最優秀賞は慶應義塾大学「ライト・ミュージック・ソサエティ」。

### ビッグバンド・ジャズ・コンテスト

エディ、第2位・優秀賞は東京工業大学「ロス・ガラチエロス」、第3位・優秀賞は明治大学「ビッグ・サウンズ・ソサエティ・オーケストラ」。それぞれが練習の成果を発揮し、元氣あふれる素晴らしい演奏を聴かせてくれました。

ビッグバンドはトランペット(4)5

### 美しく生きるための音楽

64

本、トロンボーン(4本)、サクソ(4本)、ダブルベース、ピアノ、ドラムといった編成で、このサウンドがとにかく心を心地よく揺さぶってくれます。

審査員が超一流♪  
コンテストの審査員は、エリック・ミヤシロ(トロンボーンプレイヤー)、角田健一(トロンボーンプレイヤー)、前田憲男(作・編曲家)、守屋純子(作・編曲家)、ジャズピアニスト)、納浩一(ジャズベーシスト)、内堀勝(審査員長/作・編曲家)、岡崎正通(音楽ライター)、本田雅人(作・編曲家/サクソプレイヤー)、三木敏悟(作・編曲家)といった日本のジャズ界をリードしている人々です。彼らの講評を聞けるのもコンテストの価値の一つと言えます。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。

## モバイル・ハイブリッド工法Ⅱ

新登場

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせることで、高い評価を得てきた「モバイル・ハイブリッド工法」が、画期的新工法を採用して更に進化しました。

もちろん、スピーディ、低コスト、高信頼。



**スピーディ**  
工事は一日で終了・引き渡し可能



**低コスト**  
更新工事に比べ経済的(更新工事の約半分)

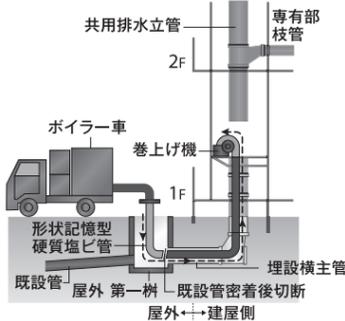


**抜群の信頼性**  
既設管内部に挿入して密着させる形状記憶型塩ビ管は、公共工事等で数多の実績を持つ積水化学工業株式会社が開発・製造した製品です。

SEKISUI

### 秘密は「形状記憶型硬質塩ビ管」

弊社では、マンション中の雑排水が集中する扇の要、共用部横主管の改修に、従来とはまったく異なる工法「リノベライナー工法」を採用しました。新素材「形状記憶型硬質塩ビ管」が、排水管内部にぴったり密着して耐久性に優れた新しい層を形成します。



エアにより管内部に密着!



リノベライナー工法は、いずみテクノ株式会社と積水化学工業株式会社が共同開発した工法です。



人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社 (株)小泉 グループ

いずみテクノ株式会社 URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17  
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八期町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

お気軽にご相談ください。

03-5335-7601

(FAX. 03-5335-7611)