

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

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ編集室
(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402号*

2016年(平成28年)

3月5日(土)

www.mansion.co.jp/

管理組合との接点を広げる

NPO日住協 第14回通常総会

開催日 3月27日(日)
時間 通常総会午後2時~4時30分
(受付開始 午後1時30分より)
会場 江東区総合市民センター 第2研修室
東京都江東区大島4-5-1 江東区総合市民センター
TEL 03-3637-2261
懇親会 JAPANESE DINING「和民」 西大島店
東京都江東区大島1-34-12 菅沼ビル3F
(総会終了後に懇親会を開催。是非ご参加ください)

3月27日、通常総会

NPO日本住宅管理組合協議会(日住協)の第14回通常総会が、3月27日(日)に開かれます。27年度の活動報告、28年度の事業計画案などを議題として挙げ、審議していただきますが、事業計画では、法律相談を拡充するなど相談業務を見直すことを含め、会員管理組合との接点を「管理組合」とともに歩む「日住協」に、外部専門家・総会監理型」の管理方式が提案されました。3月中にも、正式な改正案が発表されます。

この1年、マンションをめぐる動きは、目まぐるしいものがありました。管理組合で改正案導入の是非の議論が活発に行

相談を2回程度に増やします。また、現在、法律相談を担当していた、内藤弁護士が、アメニティ紙に告知して30分まで無料というマンション相談を独自に開設します。これと連携を取りながら進めることも検討します。日住協といえ、マンション法律相談といわれるような態勢の構築を目指します。

恒例となったマンション管理大学。ここ2年ほどの管理大学は、管理組合役員、住民の参加が減少して、おもにマンション管理士向けのような講座の様相を呈してきました。管理士の参加は否定しませんが、管理組合の皆さんも参加が少なくなっています。その講座です。独自のスタンスで管理運営を頑張っている団地などの理事

28年度の事業計画案では、まず法律相談の拡充をはかります。標準管理規約の改正にどう対応するか、景気の低迷などで管理費・積立金の滞りが生じているなど、相談すべきテーマも広がるとみられています。月一度の法律務めです。

昨年、日住協としては久しぶりに、「マンション管理のなぜ?がよくわかる本」(住宅新報社)を出版し、おかげさまで好評でした。今年は、管理組合法人化の手引きの改訂版を出すほか、高経年マンションで増えてくる、ライフライン、給排水管給湯管、ガス管の更新工事の事例を集めた資料集を出す予定です。これから工事の準備をする管理組合には格好のテキストになるはずです。

硯 滴

わが国はヨーロッパといえど、何となく先進的で模範的だと思っている人が多い。そんなところへ衝撃的なニュースだ。世界のサッカーの元締めであるFIFAの会長と副会長の不正行為である。★公金を使う買収容疑だが、会長報酬が年十億円ともいわれ、額も定かでないという。★FIFAは会長絶対で、必要な情報はほとんど出てくず、やりたい放題だ。理事会は議論もなく民主主義とはいえないのか。★これでは理事長ワンマンに悩むマンション管理組合の理事以下ではないか。★FIFAでは会長らの職務停止をきっかけに改革にとりかかろうとしたことだ。各国の理事がいかに動かさず注目を集めたか。★大切なのは理事や一般監視すること、そのうえでものをいうことだ。★独裁やワンマンにはどうしようもないとあきらめるのは最悪の道だ。

マンション関連の動き

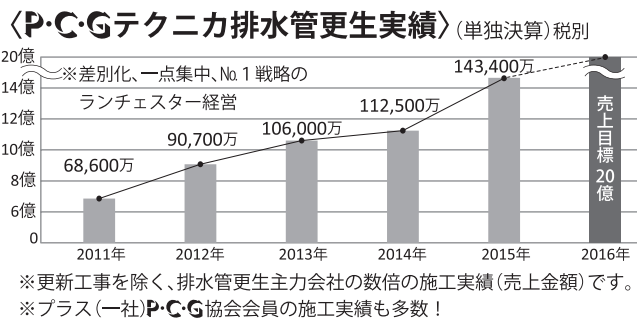
- 都市再生特別措置法の改正案閣議決定/国土交通省
- 良質なマンションストックの形成促進計画(案)について都民の意見を募集/東京都

間違いのない排水管更生を行うために、財務基盤のしっかりした、施工実績の豊富な施工会社をご採用ください。

排水管更生
No.1

P・C・Gは排水管・雨水管更生に特化。ランチェスターNo.1理論に基づく経営を行っています。

ご相談、お見積り、説明会など無料で承っております。お気軽にどうぞ。



7つの栄誉は10年保証・あかし
20年保証の裏付けです。



〈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)
創業昭和39年/資本金9,800万円 国土交通大臣許可特定建設業

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

審査証明第0402-B号排水管更生技術
P・C・Gマルチライナー工法
特許・FRP耐震ライニング

20年保証

パイプの中に、パイプを作る、テクノロジー。

4層サンドイッチ構造!!
補強材入り二重パイプで強度がアップ!

P・C・Gは、雨水管更生も得意です。

差し込み式改修用ドレン方式と違い、管口径が小さくなることはありません! 防水層を傷めず、ルーフドレンの寿命を延ばし、マンションの資産価値を保持します。博物館・美術館・図書館などからもお問合せをいただいています。

「タフネスクロス」層 エポキシ樹脂層
「クレタネックス」層
既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術

千葉 喬／監修 不動産総合研究会／編集 A5判444頁・定価2808円（税込）
週刊住宅新聞社／発行



★ 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

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材 塗 料 料 メ ・ ー 防 水 ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場メディアビル11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング(株)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
販 材 売 料	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に4つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防 水 ・ 塗 装 ・ 大 規 模 修 繕 工 事 (専 業 大 手)	(株) 久 野 建 装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) ミヨヤ イイロ	建物の調査診断から、下地補修(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	建 装 工 業 (株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。
	Safety & Quality (株) サ カ ク ラ	(本社) 横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000(代) (東京支店) 港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	シ ン ヨ ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 営業部	ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追求し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株) ソ エ ジ マ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、テニスコート)、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	南 海 工 業 (株)	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経歴をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本防水工業(株)	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、給排水設備改修工事。
	ヤマギシリフォーム 工 業 (株)	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウオール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。
管 給 設 排 備 水	(株) ヨ コ ソ ー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
	リノ・ハピア(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を 7 営業所で網羅する。
	(株) P・C・G テクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14 (1 階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	いずみテクノス(株)	杉並区上荻 2-19-17 TEL03-5335-7601 営業部 http://www.izumilining.co.jp	㈱小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で斯界席卷中！

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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。

★ 保 存 版 ★

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他)	(株) 神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考へご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業(株) 首都圏マンション リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を担っています。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOCビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail: mail@ruscut.com	創業 110 年！ 給水管電気防食のパイオニア『ラスカット工法』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (テクニカルセンター) 港区芝 3-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
加 ス エ テ ン レ ス 会 管 社 理	日 本 水 理 (株)	中央区新川 1-2-8 第 5 山京ビル TEL03-3523-0611 (代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専門特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	日本設備工業(株)	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail: info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「N T 工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	(株) マ ル ナ カ	(本社) 平塚市四之宮 7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) FAX0463-79-6160	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は 10 年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail: info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐震性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
工 電 事 気	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
	SECエレベーター(株)	台東区台東 3-18-3 SECビル TEL03-5256-1171 営業部	高技術・低料金・24 時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
手 サ 摺 シ	(株) 電 設 工 業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841 (代) FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ 社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0367 S T E R 部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
(結 窓 露)	(株) あけぼの通商 関 東 営 業 所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	枠はそのままガラスのみを交換できる「あんみつガラス」を開発！窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。
	(株) 千 六 屋 窓 メンテナンス 事業 部	相模原市南区相模台 1-2-4 TEL042-705-2006 FAX042-705-2005 http://www.senrokuya.com/	窓のメンテナンス(サッシ・硝子・網戸)修繕・改修工事に特化した専門工事業者。戸車、気密ゴム、部品、網戸製造施工。全メーカーに対応。
ホ イ ン タ ー	ユアサクオビス(株)	千代田区神田錦町 1-8 O P ビル 2F TEL03-6369-1453 アメニティ・クリエイト部 田崎	集合住宅用インタナーホン設備の更新(施工実績350棟、2 万戸)調査、機種選定、提案、見積、施工、アフターメンテナンスまでの一括請負

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

お問い合わせ・申込み ☎ 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

3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

3月16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

3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

3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

4月13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 第14回通常総会開催のお知らせ>

日時 3月27日(日)14時～16時半

会場 江東区総合区民センター 第2研修室(東京都江東区大島4-5-1)

交通＝都営地下鉄新宿線「西大島」駅A4出口より徒歩1分、またはJR「亀戸」駅徒歩15分

※総会終了後、懇親会を予定しております。ぜひ、ご参加ください。

懇親会 17時～19時

JAPANESE DINING「和民」
西大島店(江東区大島1-34-12)
菅沼ビル3F)

参加費 お一人1000円



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46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

怪文書を撒く…独裁的な人々!

◆怪文書氏は理事長経験者
築40年ほどの公社分譲の団地管理組合で、排水管更生工事を巡り、怪文書が数百のボストに投函されている。内容は、工法がよくない。・下請け業者は経験が浅い。・既にミス工事を連発している。・したがって、A社で行うべきである。・委託管理は公社がよい。などで週に数回、A4の紙に2〜3枚配布されている。



◆NPO日住協を標的にした

怪文書氏は、「NPO日住協は、業者とつながっている」

当該管理組合の理事は1年続いていた。しかしウソばかりで、協会は、業者とつながっている

「春の交流会」開催 NPO日住協
NPO日住協は、2月23日、お茶の水ホテルジュラクで「春の交流会」を開催した。当日は、管理組合関係者、賛助会員等から約百人が出席した。



盛大に行われた交流会

最終的には、全壊判定を受けた10管理組合のうち、5棟のマンション建築替えにも管理会社としてかわった経験から、管理組合や管理組合をサポートする企業が、被災後、何をすべきかを講演した。



講演する白川氏



白川氏の著の本

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q 私に住んでいるマンションには、長期にわたり管理費や修繕積立金を滞納している住民がいます。そこで、管理費等を請求する訴訟を起こすことを理事会で検討していますが、訴訟は弁護士に依頼するようです。この場合、弁護士費用も全額滞納者へ請求できますか。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A まず、ご自身のマンションの管理規約を、ご覧下さい。標準管理規約には、その規定がなされています。管理規約を、ご覧下さい。前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、請求は原則としてできません。

滞納者に訴訟の弁護士費用を全額請求できるか?

せん。仮に弁護士費用等を特定の滞納者に負担させる旨の総会決議があったとしても、このような決議は、「特定の組合員に対して、その意に反して一方的に義務なき負担を課し、あるいは、他の組合員に比して不公正な負担を課するような決議」として無効とされています(東京高判平成7年6月14日)。

そのため、管理費等の滞納者に対して弁護士費用等を請求するためには、滞納者は当然に負担すべき管理費等の支払義務を怠っているのに対し、管理組合は、その当然の義務の履行を求めるに過ぎないのだから、定めが管理規約にある場合、管理組合は、弁護士費用を全額請求できるのではありませんか、それとも裁判所が相当と認めた金額のみ請求できるのでしょうか。

この点が争われた判例として、東京高判平成26年4月16日(判例時報2226号26頁)があります。

第一審は、規約にいうた「弁護士費用が確定金額ではないことを理由に、実額ではなく、裁判所によって認定される相当額である」としました。しかし、高等裁判所は、管理組合が弁護士に支払義務を負う全額の支払いを命じました。その理由として、弁護士費用等は規約金であって、その性格は違約金(制裁金)であると考えられます。

これまでも、実額が相当額につき、地方裁判所レベルでは結論が分かれていましたが、今回紹介した高等裁判所の判例により、今後は実額との考え方が定着するものと思われま。

Mrs.タエコの マンション物語

タエコ'sライフ

春の足音が、聞こえて来ました。急に冷える朝もありま
す。うっすら雪化粧をした家
々の屋根に日の光が当たると
煌めいて美しいです。桜の開
花は、もうじきですね。

さて、『大人の塗り絵』に
夢中になっています。書店に
は、コーナーまで設けられて
おり、テレビのワイドショ
番組でも紹介されています。
天邪鬼の私は人気があると思
うと人真似の様で嫌だなと始



「大人の塗り絵」は
どこでも出来るので
今、はまっています

ヨン暮らしにはぴったりの趣
味でした。どれも道具や材料
がかなりの量になります。制
作中は、ひと仕事ですから、
やりたくなかったと思っ
て、上いっばいに広げないと出来
ません。3LDKですが、息
溜まったものです。

ところが、塗り絵は、塗り
絵の本と色鉛筆があれば始め
られます。広げたまにしてい
ても食事のスペースは確保
出来ます。家事のひと休みの
時間、仕事へ出かける前でも
支度が早く出来た僅かな時間
でも1カ所だけ塗ってみよう
かと作業出来ます。少しづつ
少しずつ塗り重ねて行くのが
楽しいのです。

心を整える、認知症予防に
もなると言われています。確
かに美しい花の絵、風景、可
愛らしい動物、模様を眺めて
どんな作品に仕上げようか、
どんな色彩にしようかと色鉛
筆で色を塗る作業は単調です
が、精神的に落ち着きます。
癒やされます。

そうして出来上がった作品
は、額へ入れてリビングに飾
ります。大満足の日々です。



買い物の荷物を自宅まで届けます

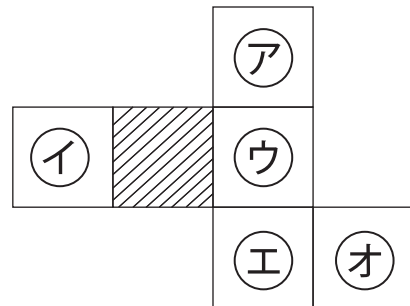
団地商店街の助っ人役 高齢者の手荷物キャリアー

高齢者と商店街のシヤ
ッター店舗が目立つよう
になった高経年郊外型団
地の中で、頑張っている
商店街がある。ここ花見
川団地千葉市花見川区、
昭和43年入居、総戸数
貸5551戸・分譲15
30戸、店舗55戸、旧日
本住宅公団建設)の商店
街でも高齢化が進み、シ
ッター店舗
が約半数にな
ってしまっ
た。
商店街で
は、買い物
をした荷物
を自宅まで
届ける無料
サービスを
数年前から
始めた。
た。高齢者に大人気で、NHKでも放映された。黄色い車体のキャリアー三輪車は11時から夕方まで1台が毎日運行している。希望者がいけば自宅まで迎えに行く。数人のボランティアが交代で乗務しているが、5階まで本住宅公団建設)の商店街を運ぶのはかなりきついなと、シッター店舗が約半数になってしまった。



大人と子供の 楽しい算数 《12》

＜立方体の展開図＞
【問題】 下の図は、立方体（サイコロの形）の展開図を表しています。この展開図を組み立てたとき、かげをつけた面と平行になるのは、⑦～⑩のどの面ですか？ (出題者・松) ※答えは7面



低温やけどにご用心！ 見た目より重症の場合も

事例1 一こたつで就寝し朝起きると、足の指から出血しており、やけどに気づいた。左足の親指と人差し指を切断し、中指は皮膚移植を行うほどの重症だった。(70歳代 男性)

事例2 腰にカイロを貼り、電気毛布のスイッチを付けたまま就寝した。翌朝カイロをはがすと「痛がゆさ」があったので、皮膚科を受診したところ、皮がむけており



皮膚の深い部分までやけどをしていると言われた。(70歳代 女性)

（ひとこと助言）

◎カイロやこたつ、電気毛布など、暖かく感じる程度の温度でも、長時間皮膚が接することによって「低温やけど」が起

きます。高齢者は若年者に比べて皮膚が薄く、運動機能や感覚機能が低下しているため、重症となりやすく、特に注意が必要

です。

◎低温やけどを防ぐ為には、長時間同じ部位を温めない事が重要です。

◎低温やけどは痛みも少なく、一見軽そうに見えますが、見た目より重症の場合があります。早めに医療機関を受診しましょう。(独立行政法人国民生活センター「見守り新鮮情報」)

入居者サポートクラウドサービス
Cuutos キュートス
マンション管理組合様へ朗報！
理事会業務の効率化！
関連資料をいつでもWebで！
選べる3つのプラン！（無償版有）
お知らせ 役員引継ぎ 費用削減
詳細はこちら

http://www.socon.biz/cuutos-prm/
株式会社 総合設備コンサルタント
システム技術開発部
〒151-0072 渋谷区幡ヶ谷1-34-14
tel. 03-5453-3059 fax. 03-5453-3064
〒860-0016 熊本市中央区山崎町66-7
tel. 096-325-8075 fax. 096-311-1232

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
BCJ-審査証明-57
ライニングイメージ
エアーで送り
はしめます
形成速度
約1m(分)
先端を
カットします
完成
▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ図
▲排水管立て後の現状
▲ライニング後
トラップライナー
工法
浴室排水トラップ(TSB)
の一体成型事例
▲浴室排水トラップ工法
▲ライニング後
▲完成後の排水写真
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

高齢者向け住まいの種類	運営主体	入居対象者				入居一時金※	月額費用※	住まいの特徴
		年齢	自立	要支援	要介護			
介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	公的団体(地方公共団体、社会福祉法人等)	65歳以上	×	×	○	無	6～10万円程度	きめ細やかなサービスを比較的安全で受けられる
介護老人保健施設							9～15万円程度	リハビリを中心に医療ケアと介護ケアを受けられる
介護療養型医療施設							9～15万円程度	医療を中心にサービスを受ける。2020年までに廃止の予定
軽費老人ホームA型		60歳以上	○	○	×	無(所得制限有)	6～17万円程度	給食サービスのほか、日常生活の支援を受けられる
軽費老人ホームB型						無	3～4万円程度	自炊できる人が対象で、施設のサービスは、必要最低限になっている
ケアハウス(軽費老人ホームC型)		65歳以上	×	×	○	必要な施設もある	6～17万円程度	日常生活に必要なサービスから介護まで、低料金で利用できる
養護老人ホーム	民間事業者	65歳以上	○	×	×	無	0～10万円程度	環境上或いは経済的理由で自宅での生活が困難な人向けの施設
グループホーム		65歳以上	×	認知症と診断された要支援2以上の入居者	必要		15～20万円程度	食事、排泄等の日常生活上の世話、及び機能訓練を受けられる
介護付有料老人ホーム		60歳以上	○	○	○		12～30万円程度	介護から日常生活の介助まで幅広いサービスを提供
住宅型有料老人ホーム		60歳以上	○	○	○	必要のないところから数千円まで	12～30万円程度	日常生活の援助が中心で、介護が必要になったら、外部の事業者から訪問サービスを受ける
健康型有料老人ホーム		60歳以上	○	×	×		10～40万円程度	食事の提供などの日常生活に必要なサービスを提供。介護が必要になったら、退去の必要がある
サービス付き高齢者向け住宅		60歳以上	○	○	○	敷金を要することもある	10～30万円程度	安否確認、日常生活の困りごとの相談が受けられる賃貸住宅
シニア向け分譲マンション		制限無し	○	×	×	分譲マンションの購入費	十数万円～	家事の多くを施設に依頼でき、シニアライフを楽しむ設備が充実している。分譲形式のため物件の売却・相続が可能

※入居の条件や一時金、月額費用は、各施設により異なるため、参考程度にしてください。

住み替え

情報

上手な買換えのための情報をお届けします

高齢者向けの施設や住宅の種類

本紙では、これまで高齢者向け施設や住宅を選ばしましたが、読者の方にご覧いただき、具体的な紹介し

くため、左の表を作成しました。来月号以降は、左表の各施設について、個別に、具体的に紹介して参ります。

集合郵便箱

若いお父さんの参加を

我が団地では、毎年2月に、4月に新一年生になる子供たちのお祝いのためのもちつき大会をしています。その年の役員や、毎年必ずお手伝いに来て下さる年配の方々と準備をします。お客様をもてなすメンバーは決まっています。お父さんにも是非参加してもらいたいと思ってしまいましたが、もうそいつう考え方が古いのではいでしょうか？

ただ、もちをつく労働がだんだんきつくなってきたので、おもちをつく方、若いお父さん方は、是非参加してもらいたいと思ってしまいましたが、もうそいつう考え方が古いのではいでしょうか？

「大人と子供の楽しい算数」【解答】④(ほかに、⑦と①、①と④が平行になります。)

オリーブオイルを旅する

◆ワインが知らしめたポリフェノール◆ヨーロッパの国々では、食事にワインは欠かせません。お酒は百薬の長など言われますが、ヨーロッパでもワインは古くから薬としても飲用されてきました。また、キリスト教の宗教儀式にはパンとともにワインが重要な役割を果たすことはよく知られています。

1990年代初め、フランスの科学者が、動物性脂肪をたくさん摂取しているにも関わらず、日頃から赤ワインを飲んでいる国々や地域では心臓疾患による死亡率が低いという研究結果を発表しました。着目されたのは、赤ワインに多く含まれるポリフェノールの存在でした。以前にも触れましたが、ポリフェノールなどのファイトケミカル類は、ヒトの体内では作ることができず、植物によつてしか生成できない抗酸化物質です。これらは、血圧を下げたり、

肝機能の向上を助けたり、消化器や代謝性疾患を改善したり、そして、強い抗酸化作用でからだのサビつきを予防したりします。

◆豊かなフェノール成分が健康をサポート◆もうお気づきだと思いますが、コレステロール・オリーブオイルの有用性と一緒じゃないでしょうか。

なぜカラダにいいの？

オリーブオイルの秘密②

24

フェノール類が豊富に含まれています。そして、オレイン酸とともに、これらの有効成分によつて動脈硬化、高血圧、高コレステロール血症、乳がん、大腸がん、などを含む生活習慣病への予防効果があることが医学的にも示されています。



オリーブオイルたっぷりエキストラバージンオリーブオイルと新鮮野菜のミックスサラダ

か…。そうなんです、というよりも、じつは、ワインに勝るとも劣らないエキストラバージン・オリーブオイルの秘めたるパワーを知っていただきたいのです。

エキストラバージン・オリーブオイルにはフラボノイド、アントシアニン、フラバンなどのポリフェノール類はもとより、オレウロペインに代表されるオリ

ーヴオイルに特徴的にみられるフェノール類が豊富に含まれて

います。そして、オレイン酸とともに、これらの有効成分によつて動脈硬化、高血圧、高コレステロール血症、乳がん、大腸がん、などを含む生活習慣病への予防効果があることが医学的にも示されています。

提出期限 3月10日17時必着(郵送) 詳細 http://www.mansion.co.jp/

アイビハイツ川口 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 川口市江戸袋1-17-41 建物概要 S55年竣工、SRC造11階建(一部10階建て)3棟、265戸、変電室その他付属設備 工事項目 建物全体大規模修繕工事 工事予定 H28年8月～12月 見積参加条件 ①特定建設業認可建設業者②過去3年間に分譲マンションにおける3000万円以上の大規模修繕工事実績が10件以上、且5000万円以上の工事実績が3件以上③資本金5000万円以上④東京都か埼玉県に本店支店又は営業所⑤工事保証人、又は、工事履行保証保険(請負額の20%)の加入⑥一括請負⑦債務免除を受けていないこと⑧当マンション同規模の経験ある有資格者現場代理人常駐提出書類 ①見積参加願書②会社概要③大規模修繕工事実績表;過去3年間、④財務諸表;過去3年間⑤過去3年間の「経営事項審査通知書」の写し⑥その他 ※書類はA4サイズとし、ファイル1冊にして提出。 提出場所(管理組合宛1部) 埼玉県川口市江戸袋1-17-41 アイビハイツ川口管理組合宛 「大規模修繕工事 公募資料在中」と明記のこと。 提出期限 3月10日17時必着(郵送) 詳細 http://www.mansion.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

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

開削工事不要

斜線部分が「共用横主管」(施工範囲)

コンプレッサー 発電機 形状記憶型硬質塩ビ管 既設管 屋外 第一樹 既設管密着後切断 屋外→建屋側

共用排水立管

2F 2F室内 専有部枝管

1F 1F室内

2F 2F

1F 1F

地下 地下

埋設横主管

リノバライナー工法は、当社と積水化学工業(株)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

いずみテクノス株式会社 お気軽に相談ください。 03-5335-7601

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせます。

1 吸引工法 専有部の研磨とライニング

2 吸引ピグ工法 共用部立管の研磨とライニング

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公！ リノバライナー工法 共用部横主管の更生

☆「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	NPO日住協第14回通常総会
2面	工事事例、新マンション事情
3面	感震ブレーカー、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	買い物の助っ人、タエコ物語
7面	オリーブオイル、集合郵便箱

緑のネットワーク



マンションの緑と役割

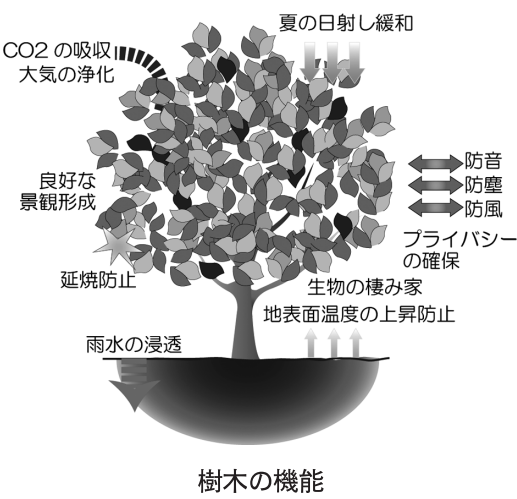
緑の機能と働き

NPO日住協マンション管理総合研究所は、平成18年より(公財)都市緑化機構マンションのみどり研究部会と「マンションの緑と管理」についての共同研究を進めております。昨年度は、毎年開催されている管理組合向けセミナーが実施されませんでしたので、「マンションの緑と役割」について同研究部会より寄稿していただきました。皆様方の団地やマンションのグレイドアップの参考にしてください。

日頃、何気なく接している身の回りの緑。サクラやウメのように花や香りを楽しんだり、ケヤキやモミジのように新緑や紅葉を楽しんだり、季節の彩りを楽しませてくれる植物により、目の疲れや気持ちの和らぐ効果があります。また、様々な機能を発揮して私たちの生活を支えてくれています。

■大気浄化の機能など
まず緑の働きとして思い浮かぶのは、光合成により二酸化炭素を吸収して酸素を放出したり、大気中の粉塵を葉に吸着させて大気を浄化する機能です。樹木の有り無しで粉塵の量が4〜10倍も違うという実験結果もあるそうです。

■緑のネットワークづくりの機能
住棟が複数ある大規模なマンションでは、大きな生長した樹木が並木を形成したり、遊び場や広場にも大きく生じた樹木があると思います。これらの緑は単独で緑が存在する以上に、連続性のある緑、塊の緑として大気の浄化やヒートアイランド現象の緩和に大きな効果を発揮します。



また、これらの緑は良質な街並み景観の創出や鳥や生きものの棲みかとして、地域の緑のネットワークを形成する重要な緑として位置付けられ、効果を発揮します。

■延焼防止の機能など
阪神・淡路大震災の際に機能を発揮した事例として、延焼防止の機能があります。

火災が起こった際、熱風が広がるのを遮断したり、葉に含まれる水分を放出したり、火の粉が飛散するのを防ぐなどして、延焼を防止する機能を持っています。特にク



駐車場の緑

■生活環境を保全する機能
窓先前の緑は住戸内への視線を遮ったり(プライバシーの確保)、防風や防塵の役割を果たします。駐車場の生垣は住戸への排気ガスの遮蔽やヘッドライトの遮光、侵入者の立入り防止等の機能を持っています。

また、住民同士の会話やコミュニケーションが良くなるという効果もあり、日頃、自宅に籠りがちな高齢の方も草花の手入れを通してこれらの効果を実感したり、体力の維持に繋げることが可能になります。

■風格や品格を表す機能
手入れの行き届いた緑は、マンションの風格を高め、住んでいる人の品格も表すと言えます。住んでいる人には毎日慣れた風景になって気にならないようですが、エントランス前の手入れが行き届かない状態(鬱蒼としたり、枯れかかった緑が放置してある)は、マンションを訪れた人や下見に来た人にマイナスの印象を与えることになりす。せめてエントランス周りの緑はきちんと



共同花壇
(公益財団法人都市緑化機構マンションのみどり研究部会 西山秀俊)

この度、「暮らしのみどりをもっと豊かに」をテーマに、管理組合と改善ガイドが、当部会とNPO日住協とにより共同発行されました。ご希望の方は、アメニティ編集室までご連絡くだ



公益財団法人都市緑化機構 マンションのみどり研究部会メンバー ＜植栽管理と改善に関するコンサルタント・工事の専門会社＞					
会社名	アゴラ造園株式会社	イビデングリーンテック株式会社	株式会社大場造園	有限会社城北造園	株式会社グラック
担当者	水上 浩二	久田 友吾	尾澤 修	元村 貴久子	西山 秀俊
業務内容	造園空間や公共緑地の設計、施工、メンテナンス、運営業務。マンション植栽メンテナンス都内中心に約400件超の実績	マンション、ビル、商業施設などの造園設計・施工から樹木診断、改修提案、改修工事、維持管理まで緑に関する全業務	植物管理から大規模修繕に伴う樹木の移植・養生、外構緑化の再生・改修を調査から維持管理まで、一貫してサポート	マンションなどの大規模な緑地空間から個人邸等の小規模な植栽管理及び改修に伴う造園工事	マンションなどの集合住宅の緑や屋外環境の改善、改修に伴うコンサルティング、計画設計及び工事発注支援
所在地	東京都練馬区高松 6-2-18	東京都港区三田 3-14-10	東京都杉並区永福 2-47-12	東京都練馬区向山 2-8-7	東京都中央区東日本橋 3-6-17
電話 /ファックス	03-3997-2108/03-3997-2252	03-5419-6910/03-5419-6911	03-3321-8688/03-3325-5329	03-3998-0900/03-3998-9131	03-3249-3010/03-5645-7685
URL	http://www.agora-zoen.co.jp/	http://www.ibiden-greentec.co.jp	http://www.obazouen.co.jp/	http://johoku-zoen.com	http://www.glac.co.jp/
支店・営業所	埼玉・板橋・江東	東京、横浜、関東、名阪、阪神	多摩・相模原	練馬	神奈川・横浜
会社名	株式会社昭和造園	天龍造園建設株式会社	東光園緑化株式会社	株式会社柳島寿々喜園	マンションのみどり研究部会
担当者	間庭 直行	内山 晴芳	田丸 敬三	渡辺 隆昭	鳥越 昭彦
業務内容	マンションや公共緑地の設計・施工・管理のみならず、リニューアル工事や樹木の診断から樹勢回復まで実績のある会社です	心に癒しと豊かさをもたらす緑と共に歩んで60年。地域に愛される企業を目指し、皆様に「幸せのグリーン」をお届けしております	集合住宅、商業施設等のみどり等、造園土木工事業の設計、施工、メンテナンスまでトータルサポート	マンション、オフィスビル、社寺、工場、個人邸、公共施設等の緑地維持管理業務及び緑化工事	マンションのみどりをより良い状態で維持・管理するために、ハード・ソフトの両面から研究・技術開発を行っています
所在地	東京都杉並区和泉 4-42-33	静岡県浜松市東区材木町38番地	東京都渋谷区恵比寿南3-7-5	東京都墨田区業平5-12-16	東京都千代田区神田神保町3-2-4 村ビル2階
電話 /ファックス	03-3315-9796/03-3315-9750	053-421-1180/053-422-0655	03-3719-4611/03-3793-1852	03-3625-7428/03-3625-2921	03-5216-7191/03-5216-7195
URL	http://www.showa-zoen.co.jp	http://www.tenryu-landscape.com	http://www.tokoen.jp/	http://www.yanagishima.co.jp/	https://urbangreen.or.jp/
支店・営業所	新宿・川崎	東京・名古屋	関西・神戸・千葉・台東・品川・上海	江東	公益財団法人 都市緑化機構内