

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) 千103-0025 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413号\*

2017年(平成29年)

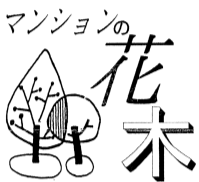
2月5日(日)

www.mansion.co.jp/



オトメツバキ(乙女椿)

ツバキ科



ツバキには多くの種があり、その中で一つで晩秋に咲き始めて花が少なくて美しいピンク色の花が目立ちます。

「マンション管理フェア2017」 出展企業(団体)と出展概要

Table with 2 columns: 出展企業(団体)名 and 出展概要. Lists various companies and their services related to apartment management and maintenance.



昨年の展示会

《会場内セミナー》3月10日(金)11:00~12:30 「マンションの大規模修繕と耐震(診断と改修)」 ◎「マンションの長期修繕計画の策定と大規模修繕工事」 柿沼英雄氏(NPO日住協副理事長) ◎トークセッション 「地震に備えるマンション管理・熊本地震の現場から学ぶ」 岡田和広氏(耐震設計代表取締役)、柿沼英雄氏

●第23回建築・建材展「マンション管理フェア2017」3月7日~10日 日経ビッグサイト 事前登録で入場無料となります。 http://www.ac-materials.jp/

「マンションの大規模修繕と耐震(診断と改修)」に関する様々なご相談をNPO日住協ブースで毎日お受けいたします。ぜひ、お立ち寄りください。 NPO日住協50年の歩みを皆様にご覧いただけます。

強いマンションをきくく

戸建住宅はもとより、比較的耐震性能に優れていると言われているマンションにも甚大な被害をもたらした熊本地震から10カ月。復旧の道のりはまだ険しく、いまなお多くの人が避難所暮らしを強いられている。阪神・淡路大震災、東日本大震災から熊本へとつなげる大地震災害。また、いつどこで起こるかわからない災害に、マンションと居住者が備えるべき対策はどうか。大きな地震に強い「マンション」に不可欠な条件とは何なのか? そのヒントをマンション管理フェアが提案します。

高邁な計画を立て、財政的な保証があったとしても、それらを実現していくのは管理組合とそれを支える居住者の力です。自分たちのマンションを将来にわたって住みよい環境に維持していくというコミュニケーションの共有がもっとも重要なのです。マンション管理フェアでは、経験豊かなスタッフがつらしたソフトな課題へのサポートも行います。

「マンションの大規模修繕と耐震」と題した会場内セミナーを開催します。大規模修繕というマンションの維持管理に普遍的なテーマと耐震という、今日的で喫緊の課題を、その第一線で活動する専門家を交えてセッションします。また、無料相談会ではマンション管理に関する様々なご相談をNPO日住協ブースで毎日お受けいたします。ぜひ、お立ち寄りください。

談会ではマンション管理に関する様々なご相談をNPO日住協ブースで毎日お受けいたします。ぜひ、お立ち寄りください。 NPO日住協50年の歩みを皆様にご覧いただけます。

硯滴

都庁は伏魔殿。言葉作家の元知事がいうのだから、これほど確かなことはなからう。まさに魔物がいっぱい棲んでいる★豊洲市場問題。天下の大問題だ。多くの人が関わりながら、真相が明確にならない★真実を知る魔物たちが皆たまる、逃げる、ごまかすのだ★本日は、関係した人間が自らの関わりを報告すれば、すぐに全貌が明らかになるはずだ★先の伏魔殿の元トップ氏。当初は素人だから専門家の説明を伝えただけと責任逃れをのべた。冗談ではない。

マンション関連の動き

- UR賃貸団地と周辺地域を対象にまちづくりに関する協定締結
「東京都日野市・都市再生機構「よこはま団地再生コンソーシアム」設立/神奈川県、横浜市等6団体
「住宅団地再生」連絡会議を設立/国土交通省

●第23回建築・建材展「マンション管理フェア2017」3月7日~10日 日経ビッグサイト 事前登録で入場無料となります。 http://www.ac-materials.jp/

最新の各種建材や関連製品・サービスなどが一堂に集まる国内有数の建築総合展、過去最大規模で開催!

第23回 建築・建材展2017

3月7日[火]-10日[金] 10:00~17:00 (最終日のみ16:30まで)

東京ビッグサイト[東3・5・6ホール] 主催▶日本経済新聞社

入場料▶2,000円(税込み、同時開催全展共通)

NPO日住協マンション管理フェア2017 開催!

- 「マンションの大規模修繕と耐震(診断と改修)」
日時:3月10日(金)11:00~12:30
会場:東3ホール内セミナー会場
受講料:無料(事前申込制)
主催:日本経済新聞社・協力:日本住宅管理組合協議会

セミナーの詳細・お申し込みは▶http://www.ac-materials.jp/

同時開催展・特別企画 ※特別企画は3月8日(水)~10日(金)開催

JAPAN SHOP LIGHTING FAIR リテールテック JAPAN SECURITY SHOW

【特別企画】最新-空間演出EXPO GOOD DESIGN BizEXPO ヘルスケア&スポーツ 街づくりEXPO

お問い合わせ▶ハローダイヤル 03-5777-8600 (3月末まで)

NIKKEI MESSE 街づくり・店づくり総合展



ウェブサイトからの来場事前登録で

入場無料 (3月10日(金)まで)

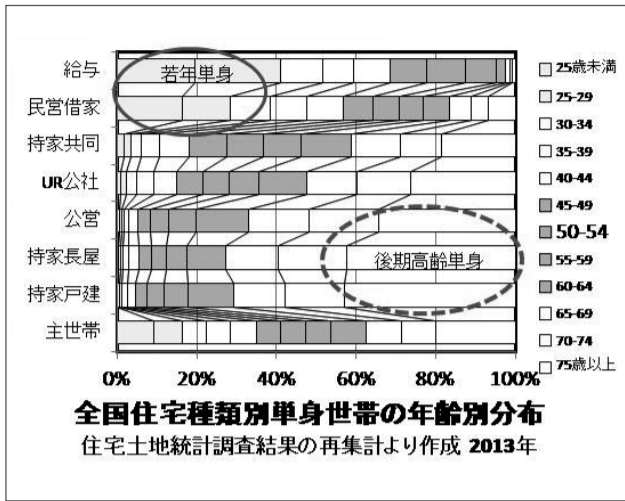
http://www.ac-materials.jp/

新

マンション事情

<108>

平成13年に実施した住宅土地統計調査結果の再集計による住宅種別世帯主年齢分布では、持家戸建、公営借家、持家長屋住宅の全世帯の半数近くが65歳以上である。これを単身世帯に限定すると65歳以上が7割前後に上昇する。中でも75歳以上の占める割合が高い。全世帯に占める単身世帯の割合は住宅種別で異なるが、もとより単身が多い民営借家と給与住宅を除けば、全ての住宅で急速に増加している。単身は親から世帯分離した若年期と、家族分解が進んだ高齢期に多いが、近年では45〜65歳の中年でも急速に増えている。離婚、未婚による単身世帯が増しているためだ。



# 前門の虎と後門の狼 住宅政策の大転換の必要性

松本 恭治

一方持家の高齢単身世帯の住宅規模は大きい。一生単身で過ごす人は数を増しているとは言え、配偶者死で単身化した世帯が多数派だから、中には一人では持て余すほどの規模の住宅に住み続ける人が多い。平均住宅規模は子育て世帯よりよりほかに大きい。いわゆる居住人数と住宅規模のミスマッチが進行している。

経済停滞が長く続く昨今では、分譲マンションは持ち家から持家の住み替えは次第に減少する傾向にある。20年以上前では、分譲マンションはの途中下車が多かったが、マンション水準の向上と長期不況、高齢化が重なって、終着駅化したところがある。この状況は、単身世帯が貯まる一方で、公営住宅、UR・公社住宅は、政府の方針で新規建設を制限している。転出世帯が少ないうえ、住宅難の子育て世代を受け入れる余裕はない。

では、分譲マンションは戸建てに住み替えるまでの途中下車が多かったが、マンション水準の向上と長期不況、高齢化が重なって、終着駅化したところがある。この状況は、単身世帯が貯まる一方で、公営住宅、UR・公社住宅は、政府の方針で新規建設を制限している。転出世帯が少ないうえ、住宅難の子育て世代を受け入れる余裕はない。

80年マンションを指すことと決断した。築48年経過の「稲毛海岸三丁目団地」(27棟768戸)付属棟5棟の長期修繕計画策定から始まり、今回工事の設計・監理業務を受託するにあたり、当センターではまず次のことに注力した。

① 地下補修工事  
脆弱塗膜の除去、モルタル浮きの補修、爆裂部を撤去し、防水層を再構築した。また、バルコニーの防水も確認し、必要箇所は再施工した。

② 断熱・遮熱対策  
断熱性能を向上させるため、既存の断熱材を撤去し、高性能断熱材を施工した。また、窓ガラスの断熱性能も確認し、必要箇所は交換した。

③ 共用部照明更新工事  
共用部の照明器具をLED照明に更新し、省エネと寿命の向上を図った。

④ 窓サッシの更新工事  
窓サッシを断熱性能の高い樹脂サッシに更新し、省エネと防音性を向上させた。

⑤ 玄関扉の更新工事  
玄関扉を防火性能の高い防火扉に更新し、安全性を向上させた。

⑥ 共用部照明更新工事  
共用部の照明器具をLED照明に更新し、省エネと寿命の向上を図った。

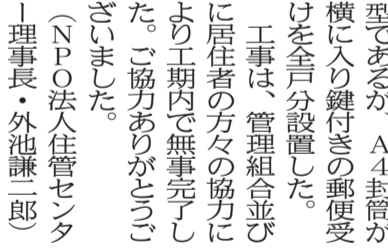
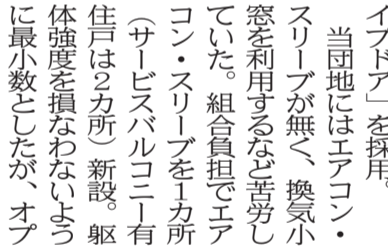
⑦ 郵便受け更新工事  
郵便受けを防水性能の高い樹脂製のものに更新し、耐久性を向上させた。

⑧ 断熱・遮熱対策  
断熱性能を向上させるため、既存の断熱材を撤去し、高性能断熱材を施工した。また、窓ガラスの断熱性能も確認し、必要箇所は交換した。

⑨ 共用部照明更新工事  
共用部の照明器具をLED照明に更新し、省エネと寿命の向上を図った。

⑩ 窓サッシの更新工事  
窓サッシを断熱性能の高い樹脂サッシに更新し、省エネと防音性を向上させた。

⑪ 玄関扉の更新工事  
玄関扉を防火性能の高い防火扉に更新し、安全性を向上させた。



## 稲毛海岸三丁目団地 大規模修繕工事 / 窓サッシ・玄関扉更新工事

(設計・監理)  
**NPO法人 住管センター**  
マンション管理総合コンサルタント事務所  
千葉県船橋市印内町603-1 田中ビル  
TEL 047-420-3307

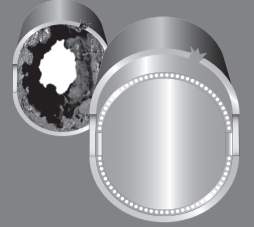


(窓サッシ・玄関扉更新工事)  
**YKK AP株式会社**  
リノベーション事業部 東京改装支店  
東京都台東区台東1-28-2 台東YFビル  
TEL 03-5816-7307  
(大規模修繕工事)  
**株式会社 ラクシー**  
千葉県松戸市東松戸3-7-21  
TEL 047-312-8888

稲毛海岸三丁目団地

第三の再生パイプ工法  
**PIPE  
IN  
PIPE**  
パイプ・イン・パイプ  
パイプの中にFRP管を作る更生工法

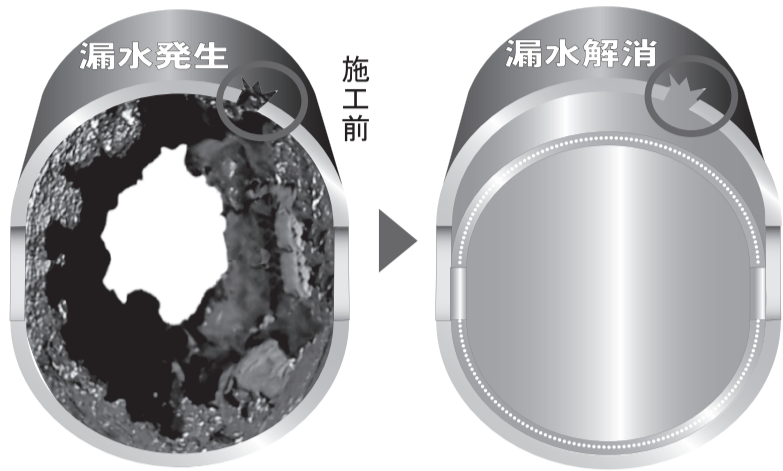
配管を強靱にする排水管更生で  
 ビル・マンションを元気にする会社  
**P・C・Gグループです！**



— P・C・Gは排水管更生業界6年連続施工実績No.1のブランド工法です！ —

●水道用亜鉛めっき鋼管  
15年～20年程度  
●硬質塩ビ管30年程度  
●排水用鋼鉄管30～40年程度  
(修繕周期) ※国土交通省マニュアルより

ビル・マンションの  
古くなった排水管、  
それも修繕周期を過ぎた  
穴の開いた老朽管も、  
敷設したままで  
再生できる方法なんて、  
あるわけないと  
思いませんか？  
P・C・G  
...それができるんです！



配管を強靱にする  
**排水管更生技術**

ハンマーで叩いても大丈夫！  
破壊試験でも他に  
類を見ない強度です。

信頼の  
安心管

FRP管と  
既設管を一体化※  
 これまでの  
更生工法とは  
品質と工期や  
保証期間が  
全く違います！！

安心の  
20年保証

施工費は 更新工事の 1/2 程度

※一体管は独立管と違い、竣工後縦本管においてズレ落ちることがありません！

東京会場  
**3月7日(火)～10日(金)**  
**建築・建材展**  
 東京ビッグサイト

当社は今年も  
**「建築・建材展」**  
 に出展します！

建築・建材展「日住協 大規模修繕ゾーン」に出展します。



今年の展示会は、さらにパワーアップ！  
 展示会出展も30年以上の実績！通算160回以上出展！！

書籍第4弾出版！

第4弾！  
マンション管理組合理事のための  
**大規模修繕  
成功の秘訣**  
 藤井金蔵  
 KANEZO FUJI

排水管更生で  
抜群の費用対効果を実現！  
大規模修繕実績30年のプロが明かす  
マンションの価値を  
高める方法

幻冬舎より絶賛発売中！

定価：1600円(税別)

◎これまでになかった「外壁から配管設備まで  
 網羅した大規模修繕の解説本」と管理組合様・  
 管理会社様を始め設計事務所・管理士の先生方  
 も絶賛、お褒めをいただいております。(順不同・敬称略)

話題の新刊書、マンション関係の皆様<sup>に</sup>無料進呈！

※大好評につき部数に限りがありますのでご希望の方は早めにお申し付けください。

日住協 大規模修繕ゾーン

← 大通り →		※敬称略	
建築工業	いすみテクノス	P・C・G グループ	
マルナカ	デザイン工法		
日住協	京浜管鉄工業		
	サカクラ	タイキ工業	
	三和建装		

2017年上半期展示会出展予定

東京会場 3月28日(火)～30日(木) <b>MACS2017</b> 東京ビッグサイト	東京会場 5月31日(水)～6月2日(金) <b>R&amp;R建築再生展</b> 東京ビッグサイト
東京会場 6月8日(木)～11日(日) <b>住スタイルTOKYO</b> 東京ビッグサイト	大阪会場 6月8日(木)～9日(金) <b>KENTEN大阪</b> インテックス大阪

2017年上半期展示会出展予定の一部をご案内します。  
 展示会の最新情報については、ホームページでお確かめください。  
<http://www.pcgtxas.co.jp>

＜一般社団法人 P・C・G協会事務局＞  
**株式会社 P・C・G TEXAS**  
 創業平成13年 / 資本金 5,000万円

＜一般社団法人 P・C・G協会工法開発元＞  
**株式会社 P・C・G テクニカ**  
 創業昭和39年 / 資本金 9,800万円

首都圏本部  
 〒141-0001  
 東京都品川区北品川  
 5丁目7番14  
 グローリア初穂御殿山1階  
 TEL 03-3440-6401



本社 / 開発センター  
 〒468-0015  
 名古屋市天白区原  
 1丁目1204番地  
 P・C・Gビル  
 TEL 052-804-0081



阪神営業所  
 〒663-8141  
 兵庫県西宮市高須町  
 1丁目5番3-103号  
 TEL 0120-014834

P・C・Gは6年連続  
**No.1**  
 排水管更生

(国交大臣許可特定建設業) 無料電話 0120-014834 フリーダイヤル も おいしゃさんよ <http://www.pcgtxas.co.jp>

★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. Includes categories like 材塗料メ・力水, 販材料, and 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手).

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備 (赤水対策他), エレベーター, 電気, and 窓 (結露, 修繕).

〈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/

# NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

## マンション管理組合 防水セミナー

日時 2月11日(土) 13時～16時20分  
(受付開始12時半)  
会場 NPO日住協4階会議室  
定員 27名 (先着順受付)  
参加費 会員一人1000円  
一般一人2000円

※申込みは、EメールまたはFaxで  
内容  
①建物防水の重要性と基礎  
NPO日住協副理事長 西山博之氏  
②各種防水材料の特徴  
田島ルーフィング(株) 西山喜広氏  
③事例にみる最新防水工法  
南海工業(株)代表取締役 伊勢雄太氏

## 雑排水管「更新工事」 現場実践セミナー

築44年、19棟620戸の大型団地「高洲三丁目住宅団地」での現場見学会  
日時 2月18日(土)  
13時半～16時(受付13時)  
会場 高洲三丁目住宅管理組合 管理事務所  
(千葉市美浜区高洲3-4-20)  
定員 30名 (先着順受付)  
参加費 会員一人500円  
一般一人1000円

※申込みは、EメールまたはFaxで  
内容  
①施工中の住戸見学  
②計画の立ち上げから更新工事に至る住民の合意形成まで  
高洲三丁目住宅管理組合原山理事長  
③工事実施における諸問題とその解決に向けての取り組み  
高洲三丁目住宅管理組合員森理事・建築専門委員長  
日本総合住生活(株)関東支社現場代理人・山口晋平氏  
④質疑応答

### <各種相談会>

相談場所＝日住協本部4階  
会員管理組合無料  
一般管理組合＝5000円  
※事前に電話予約が必要です。

- 法律相談会 2月15日(水)、3月1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・細則の相談など
- 管理組合運営相談会  
2月8日(水)、2月16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、管理会社との委託契約についての相談
- 建物・設備相談会  
2月17日(金)17時から  
マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修相談など



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)創立以来48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  
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

## 春の交流会開催のご案内

さて、恒例の「NPO日住協・春の交流会」を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。「春の交流会」は会員管理組合の役員や委員と個人会員及び賛助会員と広報紙「アメニティ」のクライアントなどの企業の皆様など、NPO日住協を支援して頂いております皆様方相互の懇親及び一層の交流を図ることにより、管理組合の様々な課題等を企業の皆様にご覧いただき、相互の情報交換が共に役立つことを願って開催する次第です。

記念講演は、20年間の長きにわたり耐震設計に関わっている耐震設計(株)の岡田和広氏に、熊本地震とマンションの耐震について講演していただきます。マンションでの終の住処志向が年々増加しており、マンションの長寿命化と耐震性の強化が課題となっています。耐震についての知識を学ぶ絶好のチャンスであり、管理組合役員必聴の講演です。

日時 2月21日(火)15時～18時  
(受付14時半)  
会場 御茶ノ水ホテル ジュラク  
千代田区神田淡路町2-9  
(プログラム)  
第一部 講演「熊本地震とマンションの耐震化」(仮題)  
講師 耐震設計株式会社  
代表取締役 岡田和広氏  
第二部 「今年、日住協はこう動く」  
①2019年の創立50周年に向けての抱負  
②2017年度NPO日住協事業概要のご案内  
③NPO日住協マンション管理フェアのご案内(日本経済新聞社)  
④大規模修繕フォーラムのご案内(日本経済新聞社・日本経済社)  
第三部 交流・懇親会

(お問い合わせ)  
NPO日住協 TEL03-5256-1241

## 第15回NPO日住協 通常総会のご案内

日時 3月26日(日)14時～16時半(受付13時半)  
会場 豊洲文化センター 8階  
第2研修室  
(豊洲駅徒歩1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。

# 村の「寄り合い」とマンションのコミュニティ

民俗学者の宮本常一の『忘れられた日本人』の冒頭は、こんな話で始まる。  
氏が対馬へ現地調査に行ったときのこと。ある村である老人から村の古文書を見せてもらった。面白いので「しばしば貸してくれ」と頼んだ。老人は相談していると言いつつ、村の「寄り合い」に出かけた。ところが、なかなか帰ってこない。行ってみると、会場でもその外でも、人びとが三々五々話しかけている。聞いてみると、村で取り決める行くときは、みんなの納得のいくまで、何日も話し合っていた。全員で話し合い、また地域ごとに話し合う。夜となれば、昼となく話し合う。用があれば帰り、終わればまた来て話し合う。とにかく無理せず、納得のいくまで話し合う。こういう習慣が、何百年となく、対馬の村々で続いてきた。全国各地にもあったという。



たしかにこれは昔の村落共同体の、動きの少ないのんびりとした時代からできたことであろう。しかし、観点を改めてみると、マンション管理組合の集会(総会)も、形は違っても、こうした村の「寄り合い」の復活という面があるように思う。

区分所有法では、区分所有者全員の集会(総会)を一年一回、必ず開くことを義務づけている。昔の村落共同体では、生活の全体が共同体のなかにあった。これに対して、管理組合では住宅の管理に関する範囲が限定されている。その範囲が限定されている点も違っている。だが、そうはいっても、こと住生活、住宅の維持・管理については、一つの共同体を形成していることには違いない。

法律の立案者たちの考えが違っても、こうした村の「寄り合い」の復活という面があるように思う。

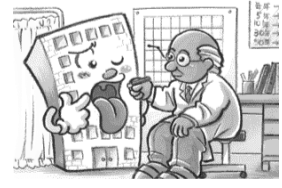
マンション管理の「なぜ?」がよくわかる本  
管理組合運営読本  
初めての理事さんに贈る!

●マンション管理の「なぜ?」がよくわかる本  
管理組合運営読本

お申込みは日住協へ  
TEL 03-5256-1124

マンション管理の「なぜ?」がよくわかる本  
管理組合運営読本

## マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



# 大規模修繕工事 期をまたいで行うには

Q 今年度、理事役が回ってきり理事長に就任しました。前期より行っていた大規模修繕工事が今期に完了する工程のため、工事の引き渡し等新理事会が受ける事になっています。工事の内容などはほとんど判からず引き渡しを受けるのは大変不安を覚えます。修繕委員会は引継ぎ対応してもらえますが、あくまでも諮問機関ですので、責任は理事会に掛かっています。どのように対応すれば良いでしょうか?

A 大規模修繕工事はマンションの規模が大きいと6ヶ月以上掛かる事はよくあります。その際理事の交代になるケースも多くあります。工事ばかりでは無くて、その前の修繕設計と修繕工事との間に理事交代の場合もあります。この様なとき、新旧理事の引継ぎが十分時間を掛けて行わないと、色々な誤解のため紛糾することがあります。新理事は内容をよく判らないまま引継ぎ、責任を負わされることを恐れ、極度に慎重になり、修繕工事が遅滞したり頓挫したりする場合があります。

大規模修繕工事の計画から実施までの間に理事交代になる場合は、新旧理事、修繕委員、コンサルタントが何度か引継ぎ打ち合わせを行い、丁寧な説明し新理事に修繕工

事の経過やその内容を理解してもらおう事がとても重要です。また修繕委員が一貫して担当することが重要で、出来れば旧理事がアドバイザーとして工事が終わるまで残留し、工事後の総会で事業報告の際も旧理事が説明補佐の役割を担うべきです。また、管理組合員も大規模修繕時の担当理事はプロではありませんので、不慣れながらも最善を尽くしているのだから小さな事で攻撃的にならず、苦勞を労い感謝する気持ちが必要だと思います。

# アレルギーと健康 5

## 花粉症

周りの人に花粉症ではない人はいないくらい花粉症の人は増えています。そのアレルギー疾患の一つである花粉症と、スギなどの花粉に対して人間の体が起こすアレルギー反応で、体の免疫反応が、花粉に過剰に反応して花粉症の症状が起きます。

### ◆主な症状

花粉症の主な症状には次のようなものがあります。くしゃみ、鼻水、鼻づまり、目の痒み、涙、目の異物感

我が国において最も重要なアレルギーとなるスギ花粉は、地域やその年の気候にもよりますが、3月～6月前後にかけて大気に飛散します。また4月から5月はヒノキ花粉が飛散します。

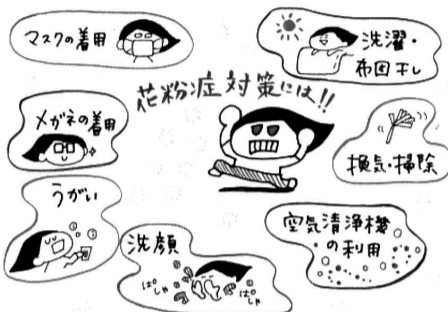
花粉症の人は、花粉以外のアレルギーに起因して一年を通して鼻が詰まる人もいます。

### ◆発症と悪化の要因

花粉症は、花粉症以外のアレルギー疾患を持っている人や、家族が何らかのアレルギーを持っている人は、それのない人よりも発症しやすいと考えられています。また、花粉症を悪化させている可能性があるものとして空気中の汚染物質やストレスの影響などが考えられています。

花粉症の治療には、医療機関での治療と

### ＜主な花粉症対策＞

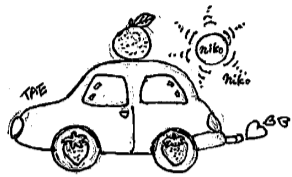


並行して行わなければならぬ花粉症対策の基本は原因である花粉を避けることですが、完全に避けることは不可能です。普段から規則正しい生活習慣を身に

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコのライフ

ました。現在乗っているステーションワゴンが、燃費が悪くガソリンを撒いて走っているようなもの。購入した10年前は、家族でフリーマーケットに夢中だったので、馬力も収容能力も重要でした。が、



### 人生最後の？ 新車を購入 付属品も頑張りました 色は赤、納車が楽しみ！

新年の挨拶を申し上げてから早いですね。もう2月を迎えました。今年の冬は、各地で雪が多くて、被害も出ています。私の住む地域では、温暖な積もる事はまだありません。何年前かに積もった時には、マンション住民達で協力して雪かきをしたもので

今は私が一人で通勤に使用して、たまに免許のない息子の運転士をする位で、小型車です。2月に車検だったので、それを区切りにして新車購入を決心した訳です。まず、試乗しました。操作

の慣れない車に乗るのは不安なのですが、小型車の乗り心地を知る必要がありました。ハイブリッド車なので加速も良く、快適なドライブでした。これで車種は決定しました。付属品をどうするかです。次は、カーナビやガラスのコーティング加工等、良いと言われる物は、全て装備しました。たぶん人生で最後の新車購入になるかと思うので、頑張ってみました。

そして重要だったのは色です。今までは、無難なシルバーメタリックばかりでしたが、今回は、絶対に赤と決めていました。憧れの赤です。実現出来て幸せです。そして、ナンバープレートは、好きなアーティストのデビュー日と同じ私の誕生日。納車が楽しみです。

かわつる三芳野団地管理組合法人 (埼玉県川越市、昭和57年入居開始548戸) ペットの飼育は設立総会時に決まり、今も犬と一緒に散歩をする居住者が行き交う。



## 大人と子供の楽しい算数

《21》

### 【問題】

＜本のページ数＞  
太郎君は、ある本を毎日15ページずつ読んだところ、7日目に何ページか読んで読み終わりました。

この本のページ数は、何ページ以上何ページ以下と考えられるでしょうか？  
出題・松 (答えは7面)



- マンションの大規模修繕30年の軌跡  
JIAメンナンス部  
会30周年記念大会  
日時/2月8日(水)  
14時～17時  
会場/建築家会館(渋谷区神宮前) 定員/80名 (先着順受付)  
受講料/3000円 (学生無料)  
申込先/JIA日本建築家協会関東甲信越支部、TEL03-3408-8291
- 「高経年マンションの大規模修繕計画」  
どう考えれば良いのか？ 建替？再生？さあどうする？  
日時/2月18日(土)  
14時～16時  
場所/㈱住宅あんしん保証会議室(東京都中央区京橋1-6-1三井住友海上テアポビル) 定員/50名(先着順)  
受講費用/無料  
主催/NPO法人リニユール技術開発協会、申込み/同協会WEB
- マンション大規模修繕セミナー 全国9会場で開催、入場無料  
東京/2月25日(土)、すまい・るホール定員150名、横浜/2月26日(日)、崎陽軒・ヨコハマジャスト1号館 定員80名  
主催/一社マンション計画修繕施工協会 申込み/同協会WEB

**新宿第二ローヤルコーポ**  
耐震・排水設備改修工事見積参加会募集

再生プロジェクト第2期  
所在地 新宿区西新宿8-2-36  
建物概要 RC造 5階建1棟48戸、S43年竣工

設計監理 建築再生総合設計協同組合 募集区分と工事概要

①A工事: 排水設備改修工事 (共用排水管の更新、専有部分内部排水横引管改修、内装付帯)  
②B工事: 耐震補強工事※新宿区建築物等耐震改修支援事業申請予定 (外壁増し打ち3構面、耐震スリット約20本、付帯ガス設備、外構)

工期 H29年7月～H30年3月  
申し込みパターン ①A工事のみ②B工事のみ③A工事とB工事の両方

参加条件 ①特定建設業の許可②資本金3千万円以上③国土省「経営規模等評価結果通知書」提出④マンションの改修工事5年以上の営業実績⑤現場代理人にマンション改修工事の経験豊富な1級建築施工管理技士、1級管工事施工管理技士を選定

参加申込み手続き  
http://www.u-rd.jp/ (建築再生総合設計協同組合) から見積参加申込み要領書等をダウンロード  
提出期限 3月10日(金) 正午必着  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

**狭山台第二住宅大規模修繕工事**  
見積参加会募集

所在地 狭山市狭山台3-26-2  
建物概要 RC造5階建11棟、270戸、S50年竣工

工事内容 躯体改修、旧塗膜の除去ケレン、タイル補修、シーリング改修、外壁等塗装、金物等改修、建具補修、鉄部等塗装、防水改修、オプション

工期予定 H29年8月～30年2月  
参加条件 ①資本金3億円、専業1億②完成工事高20億・過去3年間平均③同規模分譲集合住宅修繕工事の元請実績過去5年間3件④請負額5千万円以上元請実績過去3年間合計10件⑤特定建設業許可、建築一式工事⑥東京都・埼玉県いずれかに本社・支店・営業所⑦1級建築士又は1級建築施工管理技士10名以上⑧施工管理10年以上かつ大規模修繕現場代理人を5現場経験の有資格者が現場代理人、現場監督員3名以上常駐体制

提出書類 ①見積指名参加願②会社概要(指定書式を(有)八生設計事務所配布。下記アドレスに請求)  
hassei.architects@nifty.com 担当鈴木③会社案内・沿革④経営事項審査結果通知書  
提出先 ※詳細下記HP参照  
提出期限 2月15日(水) 正午まで (郵送は宅配便にて)  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

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.

## 管理組合の法律問題 お任せ下さい

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。

初回相談(30分程度)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  
弁護士 内藤太郎 (マンション管理士)

**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

▲排水管の中に空気を圧入して反転挿入のイメージ図

▲排水立てる現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法  
浴室排水トラップ(TB)の一体成型事例 ▲浴室排水トラップ工法 ▲ライニング工法 ▲成層後の断面図

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

# 住み替え情報

## 介護保険制度を利用して介護を受ける方法①

まだ元気で、「介護はしばらく先と思って」、  
「介護が必要な事態は、突然やってきます」。  
厚労省の「国民生活基礎調査」によれば、介護が必要となった原因は、脳卒中等の脳血管疾患が最も多く、次いで、「認知症」「高齢による衰弱」「骨折・転倒」の順で、突然の病気やケガから介護が必要になるケースが散見されます。

介護保険制度の利用にはまず申請を  
では、介護が必要になったら、どうしたらいいのでしょうか。  
65歳以上になれば、介護保険の被保険者証が届けられますが、健康保険のように、保険証を介護施設に提示しても、サービスは受けられません(健康保険と介護保険の違いは表1参照)。この介護保険を利用するには、お住まいの市区町村窓口「要介護認定」の申請が必要となります。

申請は、介護サービスを受ける本人か、家族

表1 健康保険と介護保険の違い

種類	健康保険	介護保険
内容	国民健康保険(自営業者、企業等の退職者が加入):市区町村後期高齢者医療制度(75歳以上の高齢者が加入):市区町村組合管掌健康保険(大企業の従業員等が加入):健康保険組合協会けんぽ(中小企業等の従業員が加入):全国健康保険協会短期給付(公務員等が加入):共済組合	市区町村
制度の運営		市区町村
被保険者(治療費を受けられる人)	全国民	40歳~64歳の健康保険加入者 65歳以上の高齢者
保険料の支払い方法	国民健康保険:口座振替、納付書による納付、年金天引き 後期高齢者医療制度:年金から天引き 組合管掌健康保険、協会けんぽ等の給与所得者:給与から天引き	給与から天引き(退職した場合は、国民健康保険料と一緒に支払う) 年金から天引き
保険を使う理由	病気・ケガを治療する場合	40歳~64歳:特定の病気が原因で介護が必要と認められた場合 65歳以上:介護が必要と認められた場合
利用するには	医療機関に被保険者証を提示することで、0歳~小学校入学前までは2割、小学生~69歳までは3割、70歳~74歳までは2割、75歳以上は1割の自己負担で治療を受けられる(70歳以上でも、現役並みの収入のある人は3割負担)	市区町村の要介護認定を受けることで、介護度に応じた介護サービスを、自己負担1割で受けられる(65歳以上で一定以上の収入のある人は2割負担)

## オリーブオイルを旅する

おじいさんと健康志向による需要の高まりで、いま日本でも様々なオリーブオイルが手に入るようになり、反面、産地や品質の偽装の報道も目にするようになり、信頼が揺らぎかねないのが実情のようです。このシリーズ①②でも触れましたが、いま一度読み返していただき、確かなオリーブオイルの選び方を再確認してください。

◆80%以上が「品質に不安」  
国際オリーブ理事会(IOC)がすすめる「日本向け啓発キャンペーン」「ピリブイン オリーブオイル」が昨夏の調査によれば、消費者の8割以上が、日本国内に流通しているオリーブオイルの品質に不安を感じている。また、購入の際に基準となるべき品質規格がないことから、IOC加盟国間で取り決められているよう

◆見分けのつきにくい「まがいもの」  
わが国で消費されるオリーブオイルの99%以上は輸入品です。そのうちイタリア、スペインが90%を占めます。完成品として日本に輸入されるオリーブオイルを日本で販売するには、名称、原材料名、原産国容量、消費賞味期限、保存方法等、一定

## 偽物にご注意!

34

な「オリーブオイル」の品質規格が日本においても必要だ」とする声が高まりました。9割にも迫りました。日本の消費者の8割以上が品質を重要な購入動機とし、なかでもエクストラバージンといった、グレードを重視している傾向も明らかになりました。待ったなしの食の問題。早期の規格づくりに官民一体となった啓発活動が求められます。

表示が義務付けられています。しかし、原材料を輸入し、日本国内でブレンドしたり加工製造されたものには、原材料に関する原産国表示などの義務はないのです。つまり、エクストラバージン以外の混ぜものでもわからないという事です。ここに産地の偽装や品質表示の盲点が潜んでいると言えます。オリーブオイルを選ぶ際には、エクストラバージンであることほどもとより、原材料、原産国表示などをぜひ確かめましょう。この時ラベルの英文表記など、あわせ確認するのも有効でしょう。(M)



IOC基準に基づくエクストラバージン表示

- 名称: 有機食用オリーブ油
- 原材料名: 有機食用オリーブ油
- 内容量: 500ml
- 賞味期限: 製造ラベル内に記載
- 保存方法: 直射日光を避け、冷蔵庫に保存してください
- 原産国: イタリア
- 輸入者: [不明]

## 集合郵便箱

### 寒風のバス停で

バスを待っていると、後ろに並んだご婦人が「あと何分でバス来ますか」と訊かれた。「あと8分です。寒いですね」「いえ東京は暖かいです。私の出身の秋田が、何だか楽しかった、面白かった。とても幸せな思い出です。私90歳になりましたが、子供の頃は思えない話し振りに驚きました。今は東京で暮らし、娘さんと同居のこと。お元気で。(清瀬市・彦太郎65歳)

役員は誠実な対応で、皆様のマンションでは、「新年度理事候補」は、お決まりですか？私には力不足ながら、理事の期に運営4期を経験致しましたが、「ゴネル人」や「名ばかり役員」が出てきた方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名のご記入をお願いいたします。また、匿名希望の「集合郵便箱」係、FA X03136671180

【投稿先】  
東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、株式会社東京プランニングアメニティ編集室「集合郵便箱」係、FA X03136671180

「大人と子供の楽しい算数」  
【解答】  
91ページ以上、105ページ以下  
(最小は7日目に1ページ読んで終わる場合で6×15+1=91ページ)  
(最大は7日目に15ページ読んで終わる場合で7×15=105ページ)



**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.kensho.co.jp

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 福岡営業所

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**

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
- 3 リバイナー工法 形状記憶型硬質塩ビ管が主人公! 共用部横主管の更生

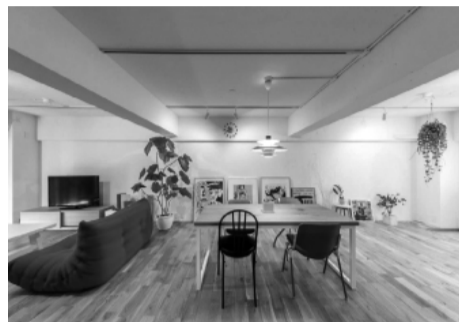
リバイナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。  
人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社(株)小泉 グループ  
**いずみテクノス株式会社** お気軽に ご相談ください。 **03-5335-7601**

# 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	マンション管理フェア案内
2面	新マンション事情、工事事例
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q & A、催し案内
6面	タエコ物語、楽しい算数他
7面	集合郵便箱、オリーブオイル

## 各部屋を空間的に一体化 暗かったリビングが明るく広いスペースに



明るく広くなったLD

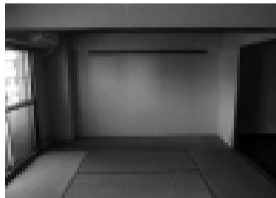


リビングと寝室の仕切りはガラスで

南北に開口部を持つ、3LDKファミリー向けマンションリノベーション。家の中心にあるリビングは、窓から遠い位置にあり暗い空間であった。夫婦二人暮らしのためLDKへと間取りを変え、玄関からベランダまで、廊下や玄関を取り込み、空間的に繋がった大きなリビングダイニングを配置することで、明るく広い空間を創造した。

ベッドルームとリビングは、ガラスで区切っており、視覚的に一体の空間として認識されるため、広いワンルームのようになり、壁を隔てることなく、空調等のコストがからないう工夫している。

来子供部屋を拡張できるように、玄関側には、独立した照明やスイッチをあらかじめ設置してあり、ライフステージの変化にも対応できるように性能の向上を図った。将



リフォーム前の室内

### 偉大な二人のエピソード

小澤征爾さん、クラシックの音楽家は、ステージでは曲に合った表情や態度を醸し出しています。趣味というより、その道のプロのような極めて半端ではない人もいます。音楽を極める姿勢が趣味や生き方にまで反映しているように。

小澤征爾さんは若かりし頃、ラグビーとピアノに明け暮れていた時期がありました。ラグビーの練習中、ピアノリストとして致命的な指の怪我をし、指揮者を目指すことになりました。この場合、マエストロ小澤さんの存在は、その怪我のおかげでも

### 美しく生きるための音楽

79

言えるのです。私たちが、彼のオーケストラを導く指揮の才能に感銘できるのは、まさに怪我の巧妙なからです。

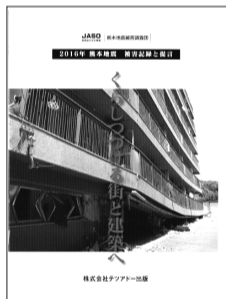
山本直純さん、ヒゲ面有名な指揮者で作曲家の山本直純さんは、音感を期待されて、軍に招かれ、速くからやってくる米軍の爆撃機の機種を、聞き分けられるか試されたそうです。しかし、子供の音感にあてにならないという結果になり、クビになったそうです。

もちろん、本当はその程度の音の聞き分けは簡単なのですが、戦争中のごく食糧事情が悪く、試験の後のおやつが欲しくて、いい加減に答えていたのです。

子供の音感を頼るような戦争。勝てるわけがなかったのも当然でしょう。彼が、競争終結を早めたのかもしれない。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

## 10名様にプレゼントします!



### 「2016年熊本地震被害記録と提言」 くらしつづける街と建築へ

熊本地震の被害調査を克明に実施し、考察、提言が貴重なものとなっています。

【応募方法】はがきかFAXにて、①住所、電話番号、氏名②年齢③本紙で興味を持った記事④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ください。

〒103-0025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「本プレゼント」係。FAX03-3667-1808 締切2月28日必着。応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

NPO耐震総合安全機構著  
株式会社テアダー出版発行  
定価3700円(税別)A4版188頁

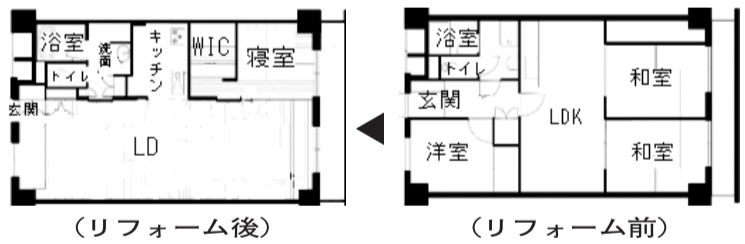


リフォーム後キッチン

リフォーム後トイレ

福岡市、築36年  
施工期間/60日間  
総工事床面積67・20㎡  
総工事費1000万円  
設計・施工/（株）アポロ

間的に一体化し、暗かったリビングを大きなリビングダイニングスペースにする事で、明るく広い空間を得ている。また、各開口部には内窓を付加することで、断熱性能と防音性能の向上が図られている。」と評価されている。



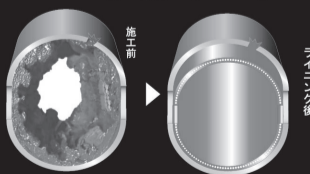
スマートフォンでも、アメニティ  
ホームページを見られます。右のQR  
コードを読み取り、アクセス!



## — P・C・Gは排水管更生業界 5年連続施工実績 No.1 のブランド工法です! —

### 失敗しない買い選択

昭和の建物は、  
排水管更生が  
必要です!



配管を内部から強靱にする  
排水管更生技術

- 水道用鉛めっき銅管 15年~20年程度
  - 硬質塩ビ管30年程度
  - 排水用鋼鉄管30~40年程度
- (修繕周期) ※国土交通省マニュアルより

ビル・マンションの古くなった排水管、それも修繕周期を過ぎた穴の開いた老朽管も、敷設したままで再生できる方法なんて、あるわけがないと思いませんか? P・C・G...それができます!

### ロボット施工で 即日完了!

P・C・GFRPサポーター工法は昼間だけの排水制限! 主管1系統1日の即日仕上げ!! その秘密は、ライニング層の熱硬化処理によるスピード硬化。更に枝管分岐部の削孔とFRP施工はロボット施工で、素早く加工します。もちろん枝管切断と各部屋の建築付帯工事は不要となりました。



### ハンマーで叩いても大丈夫!

FRP管と既設管を一体化※ これまでの更生工法とは品質と工期や保証期間が全く違います!!

安心の20年保証

芯材が違います。機械が違います。技術が違います。さらに難燃性樹脂を使います。

### 書籍無料進呈!

マンション管理組合理事のための  
大規模修繕成功の秘訣

排水管更生で  
抜群の費用対効果を実現!

設計事務所様に無料進呈!

書籍第4弾出版!  
幻冬舎より絶賛発売中!

定価:1,600円(税別)

※一体管は独立管と違い、竣工後縦本管においてズレ落ちることがありません!

〈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