

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

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427号*

2018年(平成30年)

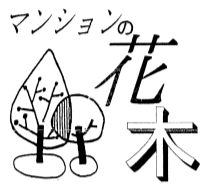
4月5日(木)

www.mansion.co.jp/



サクラ(桜)

バラ科



日本各地の桜の中で最も広く分布しているのがソメイヨシノ(染井吉野)で春を代表する花。

民泊禁止の規約改正軒並みか

総会シーズン迎える管理組合

5月、6月はマンション管理組合の総会シーズン。今年は、6月15日の住宅宿泊事業法(民泊新法)施行を前にして、民泊禁止か容認かの規約改正を主要議題とする管理組合が過半となる異例のシーズンを迎える。昨年末に禁止の規約改正をした一部先行組もあるが、目下規約改正案を検討している組合がほとんどだ。

民泊事業を始めようとする区分所有者などの自治体への事業届け出は、3月15日から始まったが、東京都内の区役所にすると、「くまれでまともな届け出は出ない」といって、届け出に承認をえなければならぬ。ただし、住宅宿泊事業法第3条第1項の届け出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業を行うが、そこまではっきり承認を決議した管理組合はまれだと推測される。

総会は、5、6月に集中しているが、禁止の場合、以下のような規約改正のケースが多い。**高尾第2住宅管理組合(厚木市、250戸、築)** 一方、旧公団タイプの管理規約を採用しているが、禁止の場合、手直しが必要となる。

適切な条項がない場合、新たに民泊禁止条項を設けることも対処は可能だ。旧公団タイプの規約を守っている団地は、相当数あるとみられ、この際、規約のチェックが必要となる。

41年)は、総会は団地入居時から4月に開き、今年15日の予定。2月から総会準備を始めた。理事会ですでに民泊禁止の決議をしているが、総会では規約改正を予定している。同住宅は旧住宅公団分譲。規約は、旧公団タイプで、どこに民泊条項を入れるか、難航した。その結果、第5章、団地管理の第30条(組合員は、共同利益を維持するため、住宅および共用部分の使用、模様替えまたは改修等を行うときは、別に定める規則を守らなければならない)に2項を設け、区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け出を行って営む第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない、とした。

高齡化の進行で4分の3が壁に? 民泊禁止もしくは容認するにせよ、規約改正は特別決議を要する。組合員及び議決権のそれぞれ4分の3以上の多数による議決を必要とされる。最近の住民の急速な高齡化で、4分の3の賛成を得ないだろう。効果にやや疑問符がつくが、この場合、民泊禁止の団地・マンションであることを明示するたし、民泊禁止のステッカーを掲示板、エントランスなどに張り出すなども効果がある。ステッカーは、日住協ホームページからダウンロードできる。とりあえず細則の改定で、<http://www.mansion-kankuniai.or.jp/>

手前もあるが、特に禁止規定は組合員の権利を制約することだから、「やはり規約改正で対応すべきだ」とする専門家が多数。日住協専門相談員の石川貴康弁護士は、「規約改正ができれば、過半数で改正できる細則で対応することやむを得ないだろう。効果にやや疑問符がつくが」と指摘する。この場合、民泊禁止の団地・マンションであることを明示するたし、民泊禁止のステッカーを掲示板、エントランスなどに張り出すなども効果がある。ステッカーは、日住協ホームページからダウンロードできる。とりあえず細則の改定で、<http://www.mansion-kankuniai.or.jp/>



日住協HP「Information」からダウンロードできるステッカー

硯 滴

「漫画」君たちはどう生きるか」が200万部を数えるベストセラーだ。原作の発行は80年以上前であり、マンガとはいえない生き方の倫理を書いた本がこれだけ売れるのは驚異である。★学校の先生がよい教材だとすすめるケースも多く、授業例もまた本になっている。★親が買って子どもに読ませるのか、子ども自身で買うのか、いずれにしても自分でとことん考える生き方を勧めるのは大変喜ばしい傾向だ。★この本の著者・吉野源三郎に「自分のためにすることが同時に他人のためになる仕事、それが理想の仕事だ」との趣旨の文章がある。★それを中学生のとき教科書の表紙裏に見て感激した★自分でもそういう生き方をしたいと思いが、それはどうおき、ボランティアとしてのマンション管理組合の仕事こそ、自分のためと他人のためが一致する理想の仕事ではないだろうか。

〈主な記事〉

- ◇新マンション事情 2面
- ◇耐震補強・大規模修繕工事 2面
- ◇リニューアル施工工事高 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇論議・不適切コンサル 5面
- ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇むつこの料理教室 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
- ◇リフォーム実例調査から 8面
- ◇美しく生きるための音楽 8面

マンション関連の動き

- ・「マンション標準管理委託契約書」「同コメント」を改訂/国土交通省
- ・ランタからの転落事故防止のための注意喚起リーフレットを作成/東京都
- ・「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置/東京都

— P・C・G は排水管更生業界 7年連続施工実績 No.1 のブランド工法です! —



55周年を記念してP・C・G TEXAS第2ビル(P・C・G 開発・研修センター)を建設! P・C・Gはこれまで以上の技術開発と技術の研鑽に努めます。

ホテルナゴヤキャッスルで「55周年記念パーティー」を開催することができ、お取引企業様はじめ多くのお客様にお越しいただきました。これからもより一層精進してまいりますので指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

5月30日(水)~6月1日(金) 東京会場 R&R建築再生展 東京ビッグサイト 次回の展示会は大規模修繕と排水管更生中心の「R&R建築再生展」に出展いたします!! 招待状をご希望の方はお気軽にお申し付けください。

新 マンション事情

〈122〉

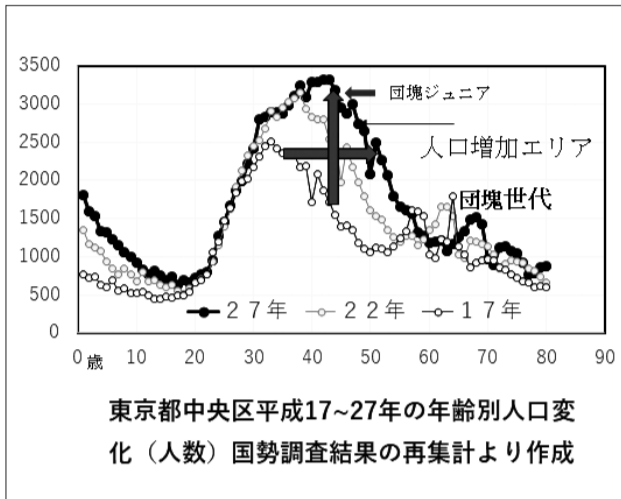
前回報告した多摩市と対局する位置にあるのが都心3区である。多摩市は人口増加から減少に転じたが、一方、都心3区の人口増加はますます大きい。2005年から10年間の人口増加率は中央区が最大で44%、次いで千代田区40%、港区31%の順である。本来都市はゆっくり変化すべきで、ヨーロッパ先進国では都市の「成長のコントロール」と「社会計画」が都市計画上の重要な政策となっている。ところが日本では基本的に開発自由で、不動産業、建設業、銀行等はビジネスチャンスとみたら集中豪雨のごとく住宅供給をする。行政は容積緩和で支援するから開発に歯止めが無い。勿論目指す都市像は無い。急激な都市の成長は様々な社会的ひずみを抱え、拡大してもそれを修正する仕組みはない。イギリスのニュータウンを見学したことがあるが、80年かけて当初計画を達成すると現地で聞かされたに感銘した。石の文化と木の文化の違いではない。私が見たニュータウンは大半が木造戸建てで、75年経過しても手入れが良く、老朽化をみじくも感じさせなかった。社会の仕組みが変わり、科学技術が進歩しても、住宅は数世代に渡って住み継がれることで歴史的

東京都心区における単身化と小規模住宅化の負のスパイラル 開発自由の暴走を止めることが可能か

松本 恭治

居住の生涯未婚者が増え、転居・死亡しても多くは家族世帯向けに転用できない。全住宅の単身世帯率は従来より木造アパートベ

ル土地帯が高く、新宿区64.8%、豊島区63.4%、渋谷区62.7%、中野区61.4%、文京区57.2%、千代田区56.6%、杉並区56.3%、台東区56.3%、板橋区56.3%、これら地域は無縁社会の代表地域とも言われる。ところが持ち家共同住宅に絞れば、中央区55.6%、渋谷区52.1%、新宿区49.3%、台東区47.5%、千代田区45.1%、文京区44.7%、杉並区43.9%、目黒区42.0%、港区41.7%、豊島区、中野区、板橋区等の借家ベルト地域の一部が上位から消え、一方中央区、目黒区、港区等のブランド区がランクインする。中央区に至っては最高比率を示す。戸建てや長屋住宅がワンルーム等の狭小分譲マンションに大量に転換したことが大きな理由である。持ち家だから借家比べてね。(つづ)



桜台コーポ

当初、管理組合では耐震補強工事を考えていなかったが、耐震補強工事は建物の外付け工法がメインであったため外部に足場をかけることになり、大規模修繕工事

まず、管理組合は東京都に相談。専門家としてのコンサルタントが必要というところになり、耐震設計(工事仕様等)を次の通りに決めさせてい

工事事例

耐震補強工事と大規模修繕工事を同時施工

安全性の確保と美観の向上並びに工事費節減につながった

耐震診断

当マンションは、平成23年に制定された都の「緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進条例」により、耐震診断が義務化された。旧耐震基準の特定

耐震補強工事



鉄骨枠付きブレース



1階ピロティ柱のコンクリート巻

耐震補強工事の内容として、①外付けのコンクリートフレーム工法(斜材の入らないタイプ/宇部興産のデザインUフレム工法)②耐震スリット

管理組合からは、工事費が安く抑えられ、住戸内に入らなくても出来る工法、美観を損なわない工法、補強後の使い勝手

また、耐震工事の助成金は、耐震工事をした部分の防水・塗装費用しか出ない。したがってその

外壁改修工事は、浮きクラック等の下地補修と塗装が主な内容。

おわりに

補助金については練馬区と理事長、弊社で協議を重ね練馬区の全面協力もあり最大限活用することが出来た。

居住者からは「これから安心して住める、工事の騒音はすごかったけど工事して良かった、住宅が相場よりも高く売れた」などの声があった。

《建物概要》
 建物名：桜台コーポ
 住所：練馬区豊玉北3-1-2
 構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造、14階塔屋2階
 延面積：3213.63㎡
 敷地面積：643.59㎡
 建築年：昭和44年
 戸数：51戸(分譲)
 《工事概要》
 工事内容：耐震補強工事及び大規模修繕工事
 設計者：株式会社耐震設計
 施工者：神興建設株式会社
 耐震工事費：153,360,000円(内税11,360,000円)
 ※補助金率は耐震工事費の約80%
 外部改修工事費：61,020,000円(内税4,520,000円)
 工期：平成29年8月1日～平成30年3月10日(約7ヵ月)

桜台コーポ 耐震補強工事 及び 大規模修繕工事

〈設計・監理〉 株式会社耐震設計

東京都豊島区東池袋 1-27-8
 池袋原ビル 6階
 TEL 03-3353-3352

〈施工〉 神興建設株式会社

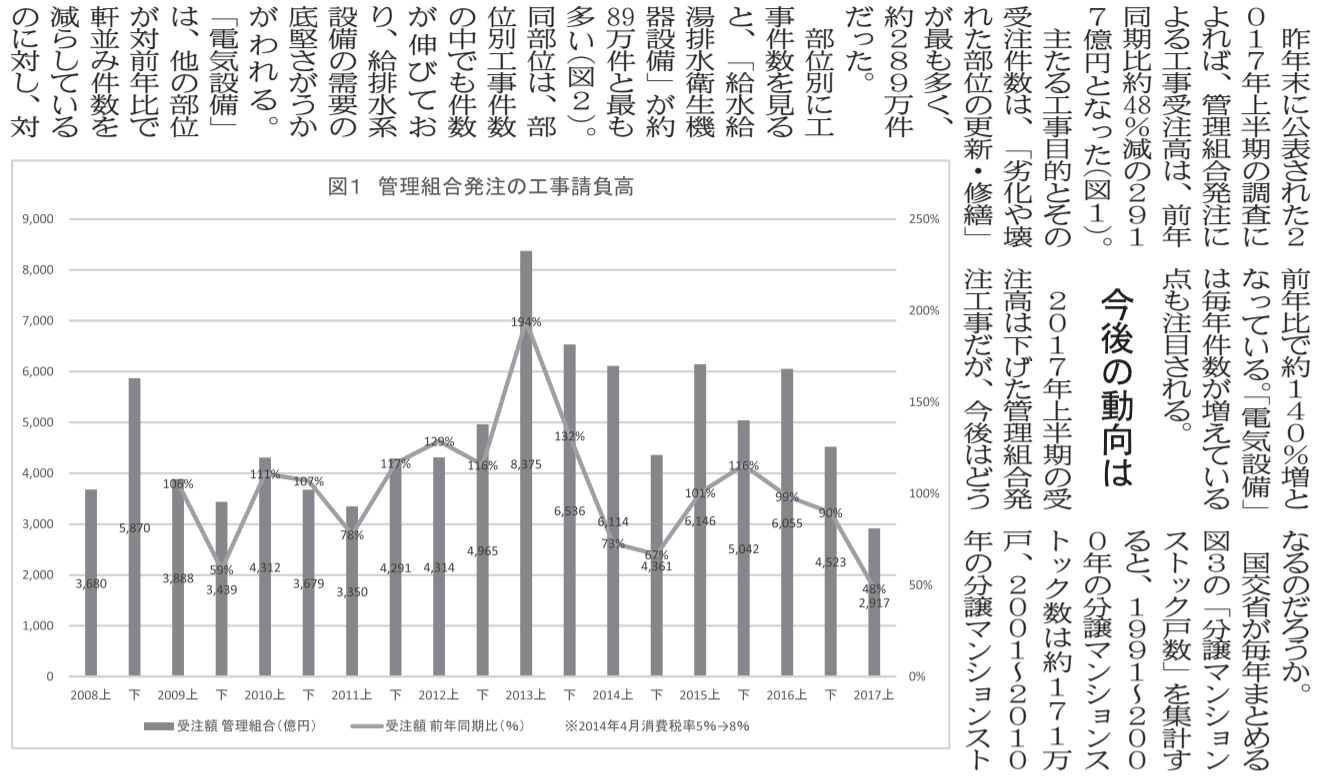
東京都世田谷区池尻 2-13-3
 TEL 03-3410-5590

情報INDEX

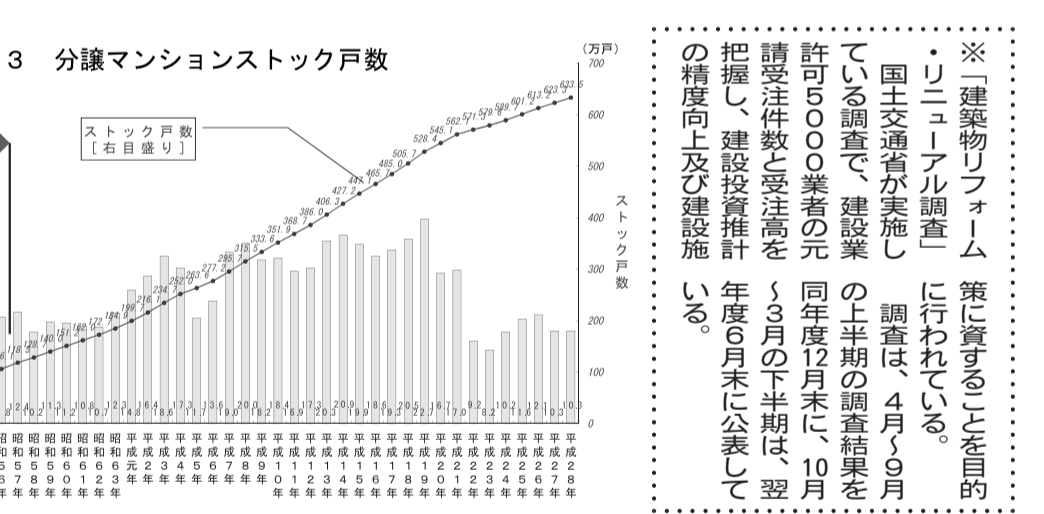
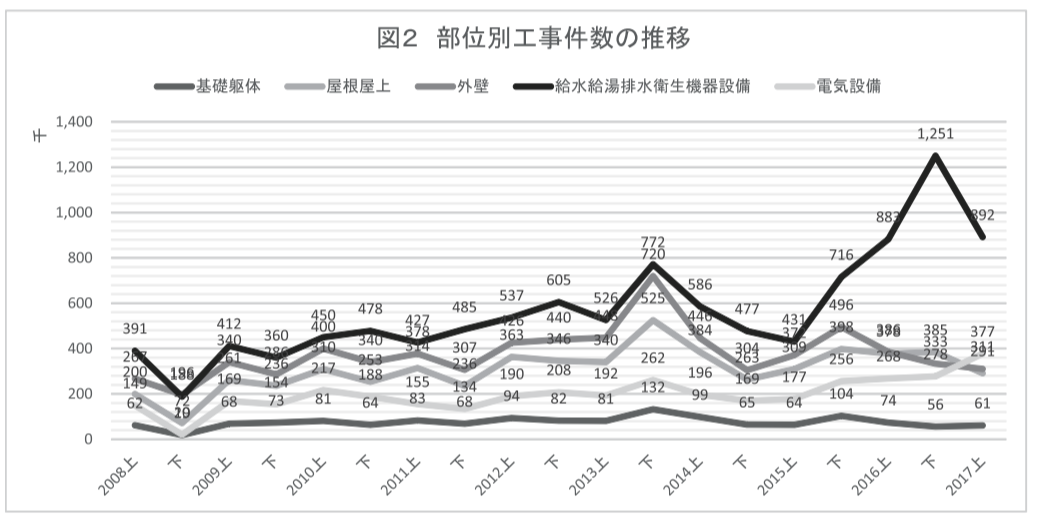
- ★マンション住民の交流支援 大京は日本赤十字社と組み、マンション住民の交流事業を首都圏で始める。災害時などの高齢者支援を学ぶ場を設けるほか、安否確認や介助をし合う取り組みを提案。(2/28日本経済)
- ★民泊8割超が禁止 マンション管理業協会の会員企業が業務を受託しているマンション管理組合の調査でわかる。トラブル発生や環境悪化に対する強い警戒心が鮮明になっている。(2/28朝日)
- ★住宅の容積率緩和廃止、東京・中央区 同区は今夏にもマンションなどの住宅建設に対する容積率の緩和制度を廃止する。(3/5日本経済)
- ★都認定「子育て住宅」広がる 東京都が認定する「子育てしやすい住宅」がじわり広がっている。転落防止でバルコニーなど安全性を高めた住宅が対象。認定を取得するマンションが増えている。(3/14日本経済)
- ★シンドラー事故が逆転無罪 保守会社3人、点検時「異常なし」。東京高裁判決。(3/15読売)
- ★民泊、首都圏自治体の半数が規制 首都圏(1都3県)で条例によって民泊の営業制限のできる自治体のうち約半数が独自に規制する方針であることが日本経済新聞の調査でわかった。(3/15日本経済)
- ★子供のベランダ転落防止へ 手すり高さは110センチ超、室外機は離して設置。都有識者会議、関係業界に提言。東京消防庁などのデータを元に都が把握した数字によると、12歳以下のベランダ転落事故は平成19年以降、都内で145件発生、死亡例も2件あった。(3/22産経)
- ★マンション75%修繕不安、積立金国の目安届かず 修繕積立金の水準を日本経済新聞が全国の1割にあたる1万4千棟を調査したところ、物件の75%が国の目安を下回っていた。このうち約900棟あるタワーマンションは8割弱が未達。高齢化で増額難しく。(3/27日本経済)

2017年上半期管理組合発注の リニューアル工事施工高の概要

国土省「建築物リニューアル・リフォーム調査」から



昨年末に公表された2017年上半期の調査によれば、管理組合発注による工事受注高は、前年同期比約48%減の2917億円となった(図1)。主たる工事目的とその受注件数は、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」が最も多く、約289万件だった。部位別に工事件数を見ると、「給水給湯排水衛生機器設備」が約89万件と最も多い(図2)。同部位は、個別工事件数の中でも件数が伸びており、給排水系設備の需要の底堅さがうかがわれる。「電気設備」は、他の部位が対前年比で軒並み件数を減らしているのに対し、対



ぶっくがいと

「マンション法の現場から－区分所有とはどういう権利か」
丸山英氣著 プロGRESS発行

昨年末の最高裁判決、本紙416号の判例批評、区分所有法に基づく判決にあって、徐々にではあるけれども、何処か地殻が変動してきてはいないだろうか。我が国の学会にあってマンション法の大家の一人である丸山英氣先生が3月20日、プロGRESSから「マンション法の現場から」を出版した。大御所が問う区分所有権は、マンションと呼ばれる建物に居住する者にとって今後、とっとも大きな解決すべき宿題だ。(T) 定価4000円+税

分譲マンションは、この予想される。ストック数は約185万戸と同時期に分譲されたマンションは、総分譲マンション戸数約633万戸の半数以上となっている。2001～2010年の分譲マンションは、この予想される。これから第一回目の大規模修繕工事を、1991～2000年の分譲マンションは、第二回目の大規模修繕工事を迎えるマンションが多くなる(ことが

※「建築物リフォーム・リニューアル調査」策に資することを目的として、国土交通省が実施している調査で、建設業の調査は、4月～9月、許可500業者の元、同年度12月末に、10月請受注件数と受注高を、3月の下半期は、翌年度6月末に公表している。把握し、建設投資推計の精度向上及び建設

NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ③

●先月号で事務局員を募集したところ、数人の方から応募が寄せられました。書類選考を終え、面接を行う予定です。

◆自主管理や委託管理は管理形態のことですが、自立管理か否かは、管理組合の管理の取り組みや態様のこと、管理組合の基礎になります。基礎がでたらめであれば、自主管理であっても主体的ではないので、うまくいきません。

◆委託管理であっても主体的・自立管理をしていれば、管理会社をうまく付き合えますから、むしろ双方がパートナーとして尊重しあえる関係を築くことができます。

◆自主管理でも委託管理でも、民主的な運営を求められるのは同じです。ところが、どちらも民主的運営を行なっているのは少数ではないかと感じることがあります。自立管理を支えるのは主体的で民主的な運営です。管理規約には数の論理が記されているので、過半数や4分の3以上の確保に固執しがちですが、丁寧な説明と少数意見を重視するのも、自立した管理の要諦です。

NPO 日住協の理事は、すべて管理組合の理事経験者です！
したがって、単なる知識のみではなく管理組合の考え方を十分に理解しています。
皆様の管理組合のお手伝いをします。

■ご相談やご入会について、お気軽にお電話ください。
特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

TEL. 03-5256-1241
FAX. 03-5256-1243



★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 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・防カ水, 販材売料, 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), and 耐震.

Table with columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他), and 加エメ・カ.

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/

〈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。

☆住所変更のお知らせ☆

株式会社耐震設計 新住所/豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル 6F 電話・FAXの変更はありません

日本水理株式会社 新住所/中央区八丁堀 9-6 電話・FAXの変更はありません

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

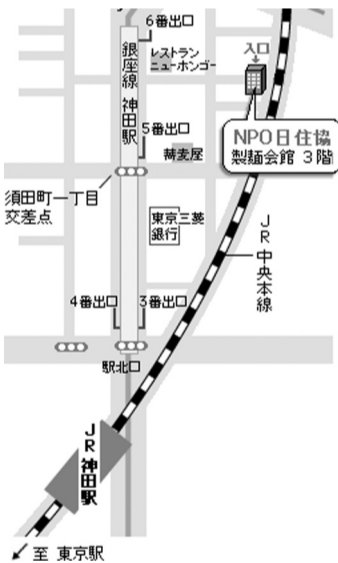
<各種相談会>

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。

- 法律相談会
4月18日(水)、5月2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
- 建物・設備相談会
4月20日(金)、5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、大規模修繕の給排水設備、配管、電気・ガス設備維持管理・改修相談など
- 管理組合運営相談会
4月12日(木)、4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、管理会社との委託契約についての相談

<NPO日住協事務所案内図>



- 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 (浅草方面改札を出て5番出口)
- その他 都営新宿線小川町徒歩10分



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-mail info@mansion-kanrikumiai.or.jp

第16回通常総会を開催

NPO日住協(川上湛永会長)は3月25日、東京都江東区のカメリアプラザで、第16回通常総会を開催した。



総会には、NPO日住協、上地理理事長が第一号協理事及び13管理組合が、議案の2017年度事業報告及び2017年度収支報告、第二号議案の2案が賛成多数により、可決した。



●第14回「NPO日住協フォーラム」開催
協マンション管理大学」第3回「日経・大規模修繕フォーラム」を日本経済新聞社とのコラボで9月頃に開催予定です。7月8月にかけて開校します。詳細は決まり次第お知らせします。

●「日経・大規模修繕」5256-1241
問合せ/日住協03-

今後のイベント案内

組織再編で不適切コンサルに立ち向かう

マンションの大規模修繕で、安い見積もりで改修設計を請けた設計コンサルタントが、帳尻合わせに施工業者に裏金を要求する不適切コンサルト問題。

1年5カ月前に広報誌でこの問題に火をつけたMARTA(マンションリフォーム技術協会、柴田幸夫・会長)が3月に組織を改編、クリーンコンサルタント連合会(CCU)を立ち上げた。

MARTAは、コンサルタントと施工業者(約83社)からなる組織だが、今回、この問題を再編で、CCUの会員の資格として、以下の5団体に所属する改修設計事務所とした。日本建築家協会関東甲信



再編で、CCUの会員の資格として、以下の5団体に所属する改修設計事務所とした。発起人として、奥澤健一、島村利彦、尾崎京一郎、星川晃二郎、今井章晴、田中昭光、町田信男、宮城秋治、山田俊二の9氏が名を連ねている。

MARTAが不適切コンサルト問題を提起したにも拘わらず、マンション大規模修繕の状況は、「一部のコンサルトが施工業者からバックマージンを要求する悪習はなくなっていない」と柴田会長は見ている。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

Q 経年35年目のマンションで、3年後に排水管の取替を計画しています。共用排水(立管)は住戸内のパイプスペースに配管されているため、パイプスペース周囲の内装壁(専有部)を解体復旧する必要があると思います。その費用は共用排水取替工事の一環として修繕積立金からの支出となりますが、共用排水管に接続されている専有排水管との接続部はどこまでが共用部扱いで取替るのでしょうか？

又、共用部と一緒に専有排水管も同時に取替た方がコストメリットはあると思いますが、専有排水管の取替はどのように進めたら良いのでしょうか？

A 共用排水管 この工事は共用排水管取替に伴い発生する工事なので修繕積立金からの支出となります。

Q は、大半のマンションは住戸内のパイプスペースに配管されているため、パイプスペース周囲の内装壁(専有部)を解体復旧する必要があると思います。その費用は共用排水取替工事の一環として修繕積立金からの支出となりますが、共用排水管に接続されている専有排水管との接続部はどこまでが共用部扱いで取替るのでしょうか？

又、共用部と一緒に専有排水管も同時に取替た方がコストメリットはあると思いますが、専有排水管の取替はどのように進めたら良いのでしょうか？

「専有部配管取替工事」積立金の計画が必要

共用排水管に設けられている分岐継手(専有排水管との接続するための接続金物)及びそこから数十センチの専有排水管(分岐継手取替に伴い取替が必要)の取替の費用が必要になります。修繕積立金から支出しての工事は難しいため、よって、パイプスペース周囲の壁だけではなく専有排水管との接続のためにパイプスペース周囲数十センチの床(場合により天井)の解体・復旧も必要になります。

又、専有排水管の取替は、共用排水管と同時に取替た方がコスト的にも工期的にも有利ですが、その費用が用意されているかが課題です。

管理規約を改定し修繕積立金から支出して専有排水管を取替える事は可能ですが、修繕積立金の余剰が充分ある事が必要です。専有排水管取替は内装の床の解体・復旧を行うため、内装材の取替工事の専有部積立金を管理組合主導で計画する事が望まれます。

有給湯管や専有給水管、専有ガス管などの取替も同時に行う事が望まれます。それらを同時に行うと戸当たり100万円以上の費用が必要になります。

修繕積立金から支出しての工事は難しいため、専有部の配管取替は専有者負担で、希望者のみが行う共用排水取替工事のオプション工事扱いにする場合も見られます。

この場合は、取替工事を希望しなかった住戸の配管は、この先漏水や排水不良の危険性があります。出来れば全戸一斉に専有部配管も取替えたいものです。

それには、修繕積立金とは別に専有部配管取替の費用が必要である事を区分所有者にアピールすると共に、共用部の修繕積立金とは別に、いずれ必要になる専有部配管取替工事の専有部積立金を管理組合主導で計画する事が望まれます。

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



アレルギーと健康

12

災害とアレルギー その1

災害とアレルギーは当事者でなければ他人事になりやすい問題ですが、地震や水害など自然災害はいつどこで発生するかわからず、またアレルギーなど環境由来の健康問題も現代社会の環境下では誰にでも発症する可能性があるという事実を知っておく必要があります。



予想される負担やリスク

- ・環境悪化による増悪
- ・感染症の流行による悪化
- ・災害のストレスによる悪化
- ・周囲に対する気遣いなどから生じるストレスによる悪化
- ・ケガ人など、緊急度の高い疾患患者が優先になる
- ・食べることが可能な食物の入手が困難になる
- ・常用薬の入手が困難になる
- ・服薬歴など医療上の個人情報の消失
- ・入浴など、衛生面の確保が困難となる

災害時におけるアレルギー対応

東日本大震災では、避難所においてアレルギー患者に対して、劣悪な環境の中で、かつ周囲の人に気を遣いながら生活しなければならぬという過酷な状況が確認されました。普段の生活環境が確保できず、アレルギー患者およびその家族は、その何倍もの負担を強いられることとなります。

このように様々な不安に襲われる環境の中で、アレルギー患者と一緒に過ごす周囲の人は、アレルギー患者や、その家族に対して少しでも理解し、配慮して、より快適な生活環境を双方で保つことが望ましいといえます。

一般社団法人日本環境保



Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's 暮らしタイプ



暖かな休日、息子と断捨離
「いつか着るかも」も処分
感謝しながらゴミ袋へ

春本番、進学、就職など新たな一歩を踏み出した皆様、おめでとございます。未来が光輝く瞬間を心よりお祈り申し上げます。

さて、先月は季節外れの突如の寒さと積雪があり、驚きました。その時には、春はもう来ないのかな、どこへ行ってしまうんだろうと不安になったものです。ところが、初夏を思わせるような暖かい日が出て来てくれたのです。そこで一気に桜が満開に

なりました。近所の小学校の校は、入学式を待たずに鮮やかなピンク色に染まりました。記念写真を前倒しで撮るんだなと思ったものです。

そんな暖かい一日、仕事も休み、この春から社会人になりました。

この何年も着ていないのに前回は、いつか着るかもと捨てずらした物が、急に気になったのです。

冬の寒い時期、まったく出されずに押入の天袋の箱の中で眠っていた衣類達、全て和

整理する物は、衣類だけではなくありません。景品でいただいたオモチャやぬいぐるみ、捨てられずにしま込んでいた目鼻のある物は、塩で清めてから感謝をしながらゴミ袋へ入れました。

買った時は高価だったなあなんて考えると捨てられませんが、感謝しながらゴミ袋へ、結局12袋分、ゴミステーションへ行きましました。



「薔薇寿司」と「小松菜の五目和え」

バラ寿司
(材料)
海苔、明太子、紅生姜、野沢菜、薄焼き玉子
酢飯(ご飯2合に酢大さじ5、砂糖大さじ4、塩小さじ1.5)
(つくり方)
①酢飯=ご飯に昆布を入れて固めにたく。切るように合わせ酢を混ぜて冷ます。
②酢飯の上に薄焼き卵をのせ、明太子、紅生姜、酢飯をアットラッグに乗せて細卵巻きを作る。
③酢飯の上に海苔を乗せて薄く酢飯を引いて真ん中に切る断面が「薔薇(バラ)」になる。

小松菜の五目和え
(材料)
小松菜1/2、えのき1束、油揚げ1枚、醤油大1、だしの素小1、みりん大1、砂糖小1、炒りごま大1
(つくり方)
きのこ青物を茹でて5センチに切る。お揚げは湯通しして細切りに、全ての材料を混ぜて出来上がり。

むつこの料理教室



youtube: sign.com



長尾睦子
3人の子どもの持料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食育を通じて子ども達に伝える活動をしています。今日食べた物で明日の私達がつくれます。

●弁護士と考える！
最近の判例から考えるマンション管理
日時/4月7日(土) 14時~16時半
会場/株式会社あんしん
保証会議室(中央区京橋1-6-1三井住友海上テアコビル6階)
資料代/1000円

●大規模修繕工事・管理組合が知っておくべき
www.renewal.or.jp/

内容/理事長解任の方(工事編)
法、共用部分と専有部分の配管・設備の一体改修
主催/マンション維持管理支援・専門家ネットワーク
参加費/無料
日時/4月21日(土) 14時~16時
場所/株式会社あんしん保証会議室
主催/NPO法人リニューアル技術開発協会
問合せ/申込 http://www.renewal.or.jp/

大人と子供の楽しい算数

《34》 出題・松

<箱を開いた図>

【問題】
下の太線の図は直方形(箱の形)の展開図(切り開いた図)で、はしからはしまで60cmあります。xの長さは何cmですか?
※7面に解答



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.kensou.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

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)

アメニティ

今月の紙面

1面	民泊禁止の規約改正軒並みか
2面	新マンション事情、工事事例
3面	リニューアル工事施工高概要
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、料理、アレルギー
7面	オリーブオイル、住み替え情報

☆「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。

住宅リフォーム実例調査から「300万円以下」と「1000万円超」の工事が増加

《住宅リフォーム実例調査より》
(マンション194件)

リフォーム契約金額	平均契約金額 720.2万円 (中央値 555万円) ※100万~1,000万まで幅広く分布。
工事の種類	改築 17.0% 大規模な修繕・模様替え 28.4% その他修繕・模様替え 52.1%
リフォーム工事の目的	使い勝手の改善等 76.3% 住宅・設備の老朽化 70.1% 高齢対応 29.9% 省エネ・冷暖房効率向上 22.2% 中古住宅の購入 17.5% 子供の成長・世帯人員変更 16.5% 耐久性の向上 14.9% 健康増進や病気予防に配慮 4.6% 防犯性能の向上 3.6% 空き家の活用 3.1%
リフォーム工事の内容	内装の変更 86.6% 住宅設備の変更 82.0% 収納スペースの改善 59.3% 室内建具の変更 54.6% 間取りの変更 51.5% 冷暖房設備、給湯等 36.6% 段差解消、手すり設置 27.8% 居室の用途変更 19.1% 窓ガラス・サッシ等の改良 17.5%
住宅の築年数	築10年位から30年超まで幅広く分布 (築20年以下は 26.3%、築30年超は 20.6%)
リフォームまでの居住期間	0年から30年超まで幅広く分布。(入居時前後にリフォームが 22.7%)
施主の年齢	60代が 31.4%を占めるが、50代以下が 62.9%
家族構成・家族人数	核家族 41.8%、夫婦のみ 43.8%、単身 6.7%、平均家族人数 2.72人

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会は、「平成29年度・第15回住宅リフォーム実例調査」報告書を公表した。報告書によると、リフォーム工事の契約金額の2万円以下と1000万円超の工事が増加している。平均値は全体(マンション・戸建て)で759万円。また、リフォーム工事の平均値は「300万円以下」と「1000万円超」の割合が増えている。リフォームの目的は、中古住宅の購入に合わせた、60代以上の「高齢化対応」の割合が高い。マンションの40代以上では、「使い勝手の改善、自分の好みに変更(嗜好対応)」や「住宅設備の老朽化」の割合が高い。特に50代では「嗜好対応」が前年より上昇。

93

美しく生きるための音楽

心が折れた時に求める音楽。気持ち落ち着かせるために、あるいは、自分に気合いを入れるために音楽を利用する人は多いのではないかと思います。Tさんは音楽好きで、CDを随分と購入してそれをパソコンに、さらにスマートフォンに移して持ち歩いて気分に合わせて聴いていました。そんなTさんはがんを患い、治療の副作用のつらさに心が折れそうになった。

聴かず嫌いはありませんか？

そうです。いつもだったら、音楽を聴いて癒しを求めるのですが、音楽を聴く力もなく、本を読むこともできず、しかし、新聞には目を通すことができたと言います。それは、社会の動きを知りたいのはもちろん、社会と自己とのつながりを強く意識していたのではないかと、と自己分析をしています。

心あり様を支える音楽探し。音楽は様々なジャンルがあります。洋楽と邦楽があり、邦楽というジャンルや三味線、尺八、和太鼓などを使った音楽があり、遡るに雅楽や長唄、各地の民謡など多種多様です。歌謡曲、J-POPなどの現代の邦楽もあります。洋楽もクラシック、ジャズからPOPまで多種多様な音楽があり、また、国や地域の民族的な音楽も興味を惹きます。メロディーの美しさ、独特のリズムの楽しさなど知らない音楽が多いのです。多くの音楽を食べず嫌いのままにしていくのはもったいないとTさんは思ったそうです。病気の後、次に病気がかかった時(？)のために、タワーレコードに通ってはジャズ、民族音楽など、今まであまり聴いたことがない音楽をあえて求めていたそうです。そして、知らなかった音楽に、とても優れたものがあることを発見していると言います。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & 円 コスト削減

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

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%)

楕円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管