

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

アムニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 Amenity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

第429号*

2018年(平成30年)

6月5日(火)

www.mansion.co.jp/



アヤメ(菖蒲)

アヤメ科

花の形がよく似ている「ハナショウブ」や「カキツバタ」は水辺や湿地が適しているが「アヤメ」は野山に自生する多年草で、庭に植えるのも楽しめる。



NPO日住協「建物一日診断」

200件を超える28年間で

NPO法人日本住宅管理組合協議会は、大規模修繕工事の前提となる建物一日診断を管理組合団体として、他に先んじて平成2年から実施しているが、このほど通算受注件数が200件を超えた。当初は、外壁塗装、屋上防水、ベランダ防水、階段室の改修工事などが圧倒的に多かったが、最近は高経年マンションの改修時代に入り、給排水設備など設備関連の診断が増えた。



専門家による建物診断

日住協の一日診断は、会員、非会員にかかわらず受け付けている。大規模修繕工事を予定している管理組合は、建物の劣化状況を確認するため専門家に一日診断が欠かせないとされている。担当も藤木良明(元愛知大学教授、田辺邦男(元横浜マンション管理組合ネットワーク会長、マンションリフォーム技術協会会長、近藤武志(八生設計事務所代表)が主担当した。田辺、近藤氏は故人となったが、

藤氏は故人となったが、診断はその前提となる調査で、目視と過去の修繕履歴の調査から探り出される。ベテランの設計士なら目視でほとんど建物、設備の問題点を探り出せる。「一日診断で内視鏡調査などまで実施するのはいかげなものか」と日住協専門技術者のA一級建築士は指摘する。日住協の一日診断は、一般では、物性調査(塗膜付着力試験)などを実施すること、コストアップするが、日住協では、大規模修繕を担う設計士・事務所は、独自の内視鏡検査などを実施するのが通例。一日千円、非会員5万円、非

会員では25万円となる。建物の構造などが複雑な場合は、ポイントが加算されるケースもある。最近急増してきた設備診断では、築51年、19棟580戸の旧公団団地のケース(埼玉県、非会員)では、19棟全体ではなく3棟、3戸の住宅と一部共用部を選び、給排水設備の診断を実施した。このポイントは6ポイントで、診断見積もりは37万円だった。「団地の場合、同じ構造、様式なので一部棟の調査でも全体像がつかめる。このケースは、日住協が大規模修繕の設計事務所を選定にもかかわらず、方向なので、一日診断のデータを設計事務所を選定に十分活用できる」と日住協の担当者は指摘する。日住協では、マンション管理組合を対象に、8年前から大規模修繕工事を支援する事業を展開しているが、この場合、一日診断を受けていただくのを原則としている。大規模修繕支援事業は、この8年間で25管理組合から支援事業を受注している。お問い合わせ・申し込みは、NPO日住協本部 TEL 03-52556-124

〈主な記事〉

- マンションの肖像 2面
排水管改修工事・工事事例 2面
健康とアレルギー 5面
都マンション改良工事助成 3面
タコさんの生活エッセイ 6面
メンテナンス企業ガイド 4面
大人と子供の楽しい算数 6面
日住協催し案内 5面
オリウオイルを旅する 7面
論議・腐ったリング取除く 5面
美しく生きるための音楽 8面

マンション関連の動き

- 住宅宿泊事業法(民泊新法)が15日から施行/国土交通省
マンション大規模修繕工事に関する実態調査を初めて実施/国土交通省
共同住宅における円滑な統計調査の実施に向けた意見交換会を実施/総務省

硯滴

民泊新法の実施が五日に迫った★五月には「管理人不在の民泊は止めて」とホテル・旅館業者のデモがあった★登録開始から二カ月余を過ぎても七百万の登録にとどまったという★業者を通じてすでに営業しているのが数万件というのどういこうことだろう★殺人や麻薬取引の事件もおこっている★確かに犯罪者には絶好の密室★ほとんどの自治体が条例で実施日数を大幅に制限するなど法律を上回る規制を考えている★政府は民泊新法の趣旨に反するといいますが、自治体の対策の方が住民の意向を正しく反映している★民泊の特徴は利用者を持ち主、持ち主と業者、仲介業者と利用者、いずれも顔を合わせない★すべてネットで済ませる。外から見えないプラットフォームの世界的★こんな問題点が続出するのは、何とか見合わせるべきではないだろうか。

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency (旧「住宅金融公庫」)

マンション管理組合の皆さまへ 住宅金融支援機構が修繕積立金をお預かりします。

マンションすまい・る債 募集中!!

平成30年度 応募受付期間

4月25日(水)~9月19日(水)

10年満期時年平均利率 0.143%(税引前)

募集口数150,000口(応募数が募集口数を超えた場合は抽選)

経過年数に応じて年平均利率は年々アップし、10年満期まで預けた場合の年平均利率は0.143%(税引前)になります。

お問合せ先 資料請求先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター

住宅債券専用ダイヤル

0120-0860-23

・営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業)

・国際電話などの場合は、次の番号におかけください

(通話料金が掛かります。)

電話:048-615-2323

「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから!

すまい・る債

検索

https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html

マンションの肖像

(2)

これまでの30年、これからの30年

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

草創期のマンション

古いマンション(1950年代の供給)、集合住宅は質・分を問わず、大屋根・屋上付近にTVアンテナが林立し、どうしても目立つのだが最近では、減法減少してきた。区分所有法も無かった時代に建設され、それがそのまま残ったのだらう。筆者が研究室に通った時分、稲毛駅で快速電車を降り、総武線の各駅停車に乗り換えるとき、南側の車窓に、いかにも古めかしい住宅群として見えてくるのが、UR分譲第一号の稲毛住宅団地だった。4階建てで10棟ばかりが2列に並んで立っていたように思う。

この当時に供給された



稲毛住宅団地



四谷コーポラス



宮益坂ビルディング

民間分譲マンションの国内第一号である四谷コーポラスは、入居60年を超え現在、建替え工事が進んでいる。

JR・地下鉄の「四ツ谷」駅から徒歩5分圏内、外堀が隣接し都心にも関わらず、閑静な雰囲気の中に佇んでいて、やがて現代的なバリエーションを備えた建物として姿を見せるのだらう。来夏にも竣工の見通しである。

当時の、超高級住宅であり、憧れの的。コミュニティが充実しているものの高層化の波が急速に押し寄せながらも、建替えに舵を切ったからというのは、とても円滑な進行というのが印象である(写真中)。

最後に、宮益坂ビルディングだが、東京都が53年に供給した公的分譲マンションの第一号である(写真上)。

。渋谷の中心とも云えそうな「ひかりえ」とは地下鉄銀座線を挟んでお隣同士。あの渋谷しかも駅前隣接する建替えとあって、建替え計画はスムーズで、軽やかに進んだかと思えるが、実は相当な難産であった。

工事事例

リフォームが容易になり団地の価値が高まる排水管改修

清新北ハイツ住宅(東京都江戸川区)における第3期目の排水改修

「団地概要」
東京都江戸川区、全12棟(中層棟RC造4階建て96戸、高層棟SRC造8〜14階建て367戸、超高層棟SRC造23階建て358戸、計823戸)
・昭和57〜58年竣工
・旧日本住宅公団の分譲団地

「団地全体としての改修方針策定」
遡ること2011年、築30年となるこの年に、排水管の劣化診断を行つた。団地概要を、4階建てまで4階建から23階建てまで多種多様な形態から成る団地である。公団住宅とはいえず、棟により排水管の設計思想や材料などはかなり異なっており、これまでの修繕履歴も異なっていた。歴史を紐解きながら調査結果を整理し、さらに長期修繕計画の見直しを行いつつ、他工事との優先準備を調整した。その結果、排水管の改修は棟ブロック毎の特徴を合理的に反映させ、4期に分けて改修していくことを決めた。

「第1期・第2期工事」
1棟だけ、材料の違いにより排水管の老朽化がかなり進行しており、待ったなしの状態であった(配管用炭素鋼鋼管)。

まずはこの棟の改修は長期修繕計画の見直しと同

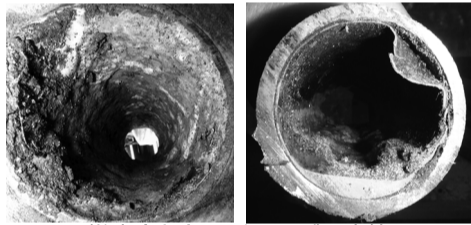
時平行的に先行実施した(アメニティ紙2013年11月5日号に掲載)。

第2期工事は2014年10月に8階建ての高層棟(塗装鋼管)をひとまとめに完成した。タイムリーに在来浴室の改修を考慮し、段階的スラブ上改修手法により行つた。

「今回の第3期工事」
そして築36年目となる本年4月に完成した第3期工事は、4階建ての中層棟(塗装鋼管)を対象とした。中層棟のみ過去にライニング更生工法による延命措置が施されていたので本年まで猶予があったのだが、やはり工事により撤去した古い配管を見ると、ライニング塗膜は浮きや剥がれがかなり発生しており、排水障害や漏水を招く恐れがある状態であることが確認できた。

「改修コンセプト」
改修のコンセプトは、複雑な段階的なスラブ上化の考え方を居住者の方に説明するために、CGアニメーションによる動画などを用いながら、できる限りわかりやすく説明してきたこともあって、今回工事による2階以上のスラブ上化率は75%に達した。

しかしそのことより(設備設計担当：柳下雅孝)



撤去されたライニング更生管



在来浴室をユニットバス化した住戸



居住者のための仮設物

清新北ハイツ中層棟排水設備改修工事

〔設計・監理〕

宮城設計一級建築士事務所

東京都渋谷区神宮前 4-17-8
オリエンタル原宿 201

TEL 03-5413-4366

有限会社マンションライフ パートナーズ

東京都新宿区北新宿 1-1-16JS ビル 504

TEL 03-3364-2457



清新北ハイツ

〔施工〕

おかげさまで115周年

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

東京都港区西新橋 3-11-1

TEL 03-3433-0503

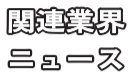
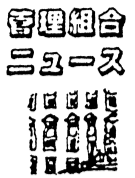
情報INDEX

- ★管理組合実態ないマンション、文京区がサポート 同区はマンションの管理組合を設立する「マンション管理士」の派遣をはじめた。組合設立を目的とする派遣は東京23区ではじめて。管理組合の実態がない分譲マンションは都内に少なくとも600棟あるとされる。(5/2東京)
- ★首都圏の中古マンション価格、3000万円超 不動産情報サービスのアットホームがまとめた2018年3月の首都圏の中古マンション成約価格は、前年同月比12%上昇して3014万円だった。「若年層も高齢者も利便性高い東京23区に居住する志向が強く、新築より割安な中古に人気が集まっている」という。(5/8日本経済)
- ★マンション修繕、割高に注意 国交省は、各地のマンション修繕工事費を調査し公表。調査結果は同省のHPで紹介。費用の目安を管理組合に情報提供することで、コンサルタントが工事業者にリポートを要求するトラブルを未然に防ぐのが狙い。調査対象は過去3年間に施工された944事例。1戸あたり「75万~100万円」が31%で最も多く、「100万~125万円」25%。(5/12朝日)
- ★団地リノベに奮闘 横浜市の都市再生機構(UR)で、古い団地の家を作りかえて、新しく生まれかわらせ、若者に団地の魅力を伝える仕事をしているURの小川絵美子さんを紹介している。(5/14産経)
- ★機械式駐車場、事故防げ 国交省は、機械式駐車場の管理者向けに、設備の点検項目をリスト化した維持管理の指針案をまとめた。人の進入を察知する装置や警報の点検強化を求めると200項目に及ぶチェックリストの導入で故障や不備を見つけやすくする。管理者は業者と契約を結んで保守契約を行うのが一般的だが、点検の項目や頻度は業者によって違い、精度にばらつきがあった。(5/16日本経済)
- ★民泊の区域や期間制限 川口市が埼玉県内初の条例案 同市は市内で民泊事業ができる区域や期間を制限する独自の条例案を公表。(5/26産経)

「福管連だより」(273号より)
「民泊営業は不法行為にあたる」大阪地裁
民泊新法施行前の1月13日、民泊を営む区分所有者に対し、「民泊営業は管理規約に明らかに違反するものであり不法行為にあたる」と大阪地裁が判決した。当該マンションでは、床の汚れ、ゴミ放置、非常ボタンの誤用多発、鍵の管理状況などで困っていた。管理組合では管理規約を「住戸部分は住宅もしくは事務所として使用し、不特定多数の実質的な宿泊施設(会社寮等)としての使用を禁ずる(以下省略)」と改正していた。福管連では、民泊営業禁止のため、管理規約未改正の管理組合に対し早急に手を打つことを呼び掛けている。(NPO法人福岡マンション管理組合連合会)



当日は各部会の発表や事務局から、同協会が行っている東日本大震災被災地でのボランティア活動等の報告も行われた。



都のマンション改良工事助成

機構融資の利子を補助 今年度から10年に補給期間延長

東京都では、分譲マンションの維持・管理や修繕が適正かつ円滑に実施されるよう、管理組合を支援するため、(独)住宅金融支援機構と連携した助成制度(利子補給)を実施しており、2018年度の募集を開始した。同制度は、管理組合が住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用して、建物共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化などの改良・修繕工事を行う際に、同機構の融資金利より1%(1%未満の場合は当該金利)低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給を行うもの。

5月現在の機構の融資金利は0.57%(耐震改修工事実施時は0.3%)のため、このような場合、利子補給により、管理組合の返済は元本のみ返済となる。なお、機構の融資金利は毎月見直される。

利子補給の対象額は、東京都以外にも、リフォーム融資の利子補給を行う自治体もある。都内では墨田区、江東区が行っており、いずれも機構融資の金利より、

1%低い金利となるよう利子補給を行う。現在に機構の融資金利が1%を下回っているため、都は、千葉県浦安市が利子補給を行っている。この制度を利用すれば補給される利子は残らないが、(独)住宅金融支援機構は、必要な債務保証を、150万円を上限に助成している。

制度の改正点
今年度より制度を拡充し、
① 利子補給期間の上限を7年から10年に延長
② 対象工事として都の助成を受けた耐震改修工事を追加
した。従来、都の助成を受けた耐震改修工事は対象外としてきたが、今年度から助成金を除いた費用を機構のリフォーム融資で賄えば、その分について利子補給を行う。

東京都以外の自治体では、機構融資ではないが、利子補給ではないが、東京都港区では、機構融資の際に、(公財)マンション管理センターへ債務保証を委託した場合に、必要な債務保証を、50万円を上限に助成している。

表1 マンション改良工事助成制度募集概要

申込受付期間	2018年5月14日(月)~2019年2月28日(木)※土、日、祝日除く ※受付期間中でも、申込戸数が募集戸数に達した時点で申込締切
受付時間	午前9時~11時30分・午後1時~5時
受付場所	都庁第二本庁舎26階北側※12月25日以降は第二本庁舎13階南側 都市整備局住宅政策推進部マンション課 〒163-8001新宿区西新宿2-8-1 電話03-5320-5004
受付方法	申込に必要な書類をそろえて持参(代理人可) ※受付時に簡単な書類審査があるため、来庁前にマンション課に来庁日時を電話で予約
募集戸数	5,000戸(ただし、予算の範囲内)
申込資格等	申込資格及び申込条件
	助成内容
	利子補給期間 取扱金融機関

ぶっくがいと
「空き家の実家を収入源に変える法」
著者 (株)ALIVE代表取締役赤羽聖子
発行 自由国民社(1400円+税)

相続や管理、税金等々、関わった途端に様々な問題が降りかかる「空き家の実家」。しかし、この実家が新たな収入源や仕事場として事業を始める場となるなど、「収入源や生きがい」に生まれ変わる。その方法を、豊富な実例を交えながらわかりやすく解説。不動産を人生の舞台として活用する「きっかけ」に。

空家の実家を収入源に変える法
赤羽聖子
売れない・買えない・税金6倍の金食い「お宝」に
空家の実家の「とへえ」と、そうか！がわかります 新刊2巻

NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ⑤

◆いくつもの管理組合の相談を聞いていると、つくづく自立管理の重要性を感じます。多くの管理組合が管理会社に依存し過ぎていて、その主体性・自主性を失い、考えることまで停止させています。管理会社の提案に疑問を感じることなく、受け入れてしまっている管理組合が多いのです。それによって管理組合の大切なお金の無駄遣いに繋がっていることに気づく理事さんは少数です。

◆気づいた理事さんに対して、反発をする管理会社を擁護する守旧派理事さんもあり、それは大抵が管理組合運営に熱心で永く理事長を務めている、というのが多くあるフレームです。「管理会社と阿吽の呼吸で運営できるし、面倒なことは、管理会社が処理してくれる」というような理由で依存度がどんどん高まり、管理会社がいなくてもできなくなっていくのです。自立管理を考えましょう!

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

NPO日住協 50th 自立管理を支援する NPO日住協 njk NPO日住協



★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 メー 防 力 水	昭石化工(株)	港区台場2-3-2 台場701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5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	小平市天神町1-4-16 TEL042-348-1116(代) 久野 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。
	クリステル工業(株)	中野区弥生町2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 http://www.crystel.jp	「思いやりのある、人にやさしい工事」をモットーに防水工事を土台とした大規模修繕工事をご提供いたします。小規模建物の実績多数。
	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.sanwakensho.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。
	シンヨ一(株)	本社/川崎市川崎区大川町8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	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及し、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験を持ち、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。
ヤマギシリリフォーム 工業(株)	(本社)品川区東品川1-2-511 〒143 品川港南ビル3F TEL03-3474-2900	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マッシュ工法。	
(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。	
耐震	(株)耐震設計 一級建築士事務所	豊島区東池袋1-27-8 池袋原ビル6F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkei.com/	耐震診断・補強設計は延べ1200棟を超える実績があり、培われた知識と技術で誠実に対応いたします。 お気軽にご相談ください。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐震	宇部興産建材(株)	港区芝浦1-2-1 シーパンスN館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6269 http://www.ube.co.jp/ubekenzai/	耐震補強工法 「デザインリフレーム工法」により住む方々に安心と安全を提供いたします。
	(株)P・C・Gテクニ 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.izumitechnos.co.jp	欄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業界最中!
	(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えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	豊島区目白2-1-1 目白NTビル6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962	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行っています。
	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込2-27-15JESビル内 TEL03-3945-1493 FAX03-3945-1880 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生! 配管加工メーカーの技術を排水管再生に生かした工法により技術審査証明を取得しております。
	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.ruscute.com E-mail: mail@ruscute.com	創業116年! 給水管電気防食のバイオニア『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5-26-30 専売ビル 東京都4水第382号	洗浄製品の総合メーカー・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。
	日本水理(株)	中央区八丁堀1丁目9-6 TEL03-3523-0611(代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のバ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「NT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。	
会管 社理	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出来ます。
エ タ レ ベ	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 ッ 摺 シ	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 STER事業部 首都圏営業部	集合住宅のリフォーム事業の提案から施工までをトータルでサポートいたします。(サッシ、玄関ドア、手摺、エクステリア商品等)
(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。

〈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/

アレルギーと健康

13

災害とアレルギー その2

震災や水害などの災害時、場合によっては避難所の生活を強いられることがありますが、アレルギー患者やその家族には健康な人とは違った様々な負担がかかります。中でも特に食物アレルギーやアトピー性皮膚炎、喘息を持っている人がいた場合、その理解と配慮が必要になります。

食物アレルギーの場合
避難所や避難先で配られる貴重な支援食であっても、食物アレルギーの人には、食べられないどころか、食べてはいけないうものとなりえます。家族の方はアレルギーを引き起こすものが入っていないか、食事の度に気を遣います。非常時のため、保護者が支援食を遠慮したり、周囲の無理解から苦勞してたりする声を少なからず耳にします。ここでも、一緒に過ごしている方の食物アレルギーについても悪化させないようしなくてはなりません。アレルギーについての理解、配慮が重要となります。

アトピー性皮膚炎の場合
アトピー性皮膚炎のケアの一つには、皮膚を清潔にするのは大変気を遣います。汗みが強くなり、夜中に掻き始めたりした場合は、本人や家族は周りの人たちに迷惑をかけているのではと大変気を遣います。

喘息の場合
喘息では、発作までに至らなくても夜に咳き込んだり、児童等の場合は急に泣き出したりすることがあります。すべてを理解することは難しいかもしれませんが、少しでも寄り添うことが、アレルギー患者やその家族にとっての理解が必要だと思います。

これが時々あります。本人や家族は、咳き込む音などで周りの人たちに迷惑をかけていないか、大変気を遣います。そのため、周囲の人は避難所などで一緒に過ごす喘息の方への配慮、また、喘息についての理解が必要です。

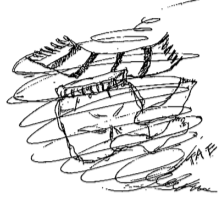
すべてを理解することは難しいかもしれませんが、少しでも寄り添うことが、アレルギー患者やその家族にとっての理解が必要だと思います。



Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

真夏を思わせるような暑い日が続いていました。今年の梅雨は、どうなるのかなど心配なこの頃です。カビの戦いが始まる。洗濯物は部屋干しの多い我が家です。湿気対策をしっかりしないと駄目ですね。隙間を無くしてしま



剤を使い、ゴミ取りネットの手入れもすっかりして大切に使用してきました。それでも寿命は来てしまったのです。15年と言え、長男が小学

子供の成長期を支えてくれた
15年活躍した洗濯機が寿命
買替えに息子2人と電気店へ

15年と言え、長男が小学ムセンターで購入した部品槽洗浄機能。素晴らしい。

さて、最近、気付いたので、6年生、次男が小学2年生ですが、連日動かさない時の洗濯機ですが、もう15年も使用してました。回転が不規則になったみたいで、多めに洗うと汚れが落ちていきません。月1回、槽洗浄

で、予備スイッチを作った使用するように改造してくれたのです。それから、さらに8年間使用出来たので、器用な人間だったんだなと懐かし

そんな訳で、息子と2人で電気店へ行きました。その前に、置く場所のサイズを計測したり、搬入の際、廊下から洗濯室へのアプローチも大切



りんごソースのポークソテー

(材料) ロース肉4枚、りんご1/2個、塩ひとつまみ、粗挽き胡椒少々、タイム(お好みで)、小麦粉大さじ1、白ワイン(或いは酒)

1/2カップ、オリーブオイル大さじ2、付け合せパセリなど

(作り方) りんごはよく洗い、皮のまま1cm角に切る。豚肉は塩胡椒を振り小麦粉をまぶす。フライパンにオリーブオイルを入れ肉を焼く。焦げ目が付いたらりんごを加え軽く炒める。ワインを加えて5分くらい蒸し焼きにする。肉を取り出しソースを煮詰めて上にかける。



グリーンピースごはん

(材料) 米1.5合、塩小1/2、ダシ昆布1かけ、グリーンピース1パック(200g)、ゆで汁150cc、酒大さじ3

(作り方) 米は研いでおく。グリーンピースはさやから出して(300cc) 固めに茹でる。ゆで汁にひたひたにつけておく(シフにならないように)。ゆで汁と昆布を入れて炊く。炊き上がったたら蒸らし時間に豆を入れる。

むつこの料理教室



長尾睦子
3人の子どもの持つ料理研究家。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。今日食べた物が明日の私達がつくれます。

●マンションの地震災害への備えー熊本地震第4次調査報告+JASOの事前復旧計画タイムライ
日時/6月13日(水曜) 18時~20時半
会場/JIA館1階・建築家会館1階大ホール 地下鉄「外苑前」歩5分
受講料/1000円 定員/100名
主催/NPOユニー
info/180514.html

●第13回マンション管理組合向けセミナー「アルミサッシ・玄関扉改修と省エネ」
日時/6月23日(土) 14時~16時
会場/住宅あんしん保険協議室 参加費/無料
http://m-saisei.info/

●マンション再生協議会 総会及び講演会
日時/6月29日(金) 15時10分~17時(講演会15時半)
場所/すまい・るホール

申込先/JIA(担当 菊地) TEL03-3408-8291
アル技術開発協会・TEL03-3297-0176

大人と子供の楽しい算数

《35》
出題・松
〈どちらが長い〉

【問題】
棒Aの長さの1/2と、棒Bの長さの2/5が等しいそうです。長いのはどちらの棒ですか?

※答えは7面

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & 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ーによる拡張
予備加熱により円形に復元(70%)
積円形の形状記憶型硬質塩ビ管

私たちが排水管更生工事の特長はズバリこれです!

作業車 形状記憶型硬質塩ビ管 既設管 埋設横主管 既設管密着後切断

共用排水立管 専有部枝管 2F

いすみテクノス株式会社
住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ
03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611)

本社:〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所:〒226-0021 横浜市緑区北八潮町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
URL: http://www.izumitechnos.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

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 九州支店

アメニティ

今月の紙面	
1面	NPO日住協の建物一日診断
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	都のマンション改良工事助成
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、料理他
7面	オーリーブオイル、住み替え情報

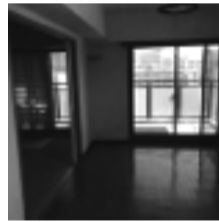
☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

職住一体のリノベーション 工房と広いLDK



3方眺望の良い22帖のリビング

4LDKの中古マンションを購入し、都心にあった仕事場から職住一体の生活が送れるよう、「フラット35」を利用してフルリフォームを行った。間取りは22帖のLDKがある3LDKに変更。3方眺望のよい間取りを活かした広いLDKと使いやすさ動線の水廻りで、開放感と風通しの改善をはかった。楽器を直すお仕事をしている主人の作業場は、重い器材を運ぶことが多い主人のために、



改装前

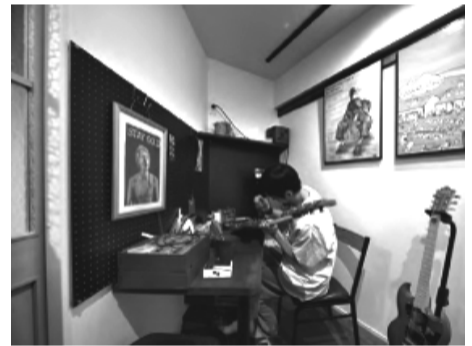
活感を表に出さない空間を実現。また、SIC(シューズインクローゼット)を広く設け、器材の置きスペースにもなる。施工期間/70日間

埼玉県 築17年

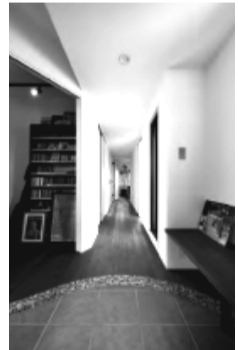
工事床面積/85㎡
総工事費/1230万円

設計・施工/株式会社OKU TA

本事例は、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第34回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞」を受賞。



↑ご主人の工房 玄関→



人生楽ありや 苦もあるぞ!

二十四の瞳
1954(昭和29)年に公開された、高峰秀子主演の映画といえば・・・そう、二十四の瞳です。原作は壺井栄。監督・脚本は木下恵介。第二次世界大戦によって翻弄された教師と生徒たちをとおして、戦争の悲惨さと師弟愛、友情などを描いた作品です。当時、小学生だった筆者は、学校の授業の一環として

美しく生きるための音楽

95

も忠司さんの作曲、「俺(おい)ら岬の灯台守は妻と二人で 沖行く船の」、この曲は、作曲はもちろぬ、作詞も彼が手がけています。佐田啓一と高峰秀子のコンビが最大のヒット要因だったでしょうが、若山彰が声量たっぷりな歌い上げをおかげもあって、映画とレコードは大ヒットしました。テレビ時代劇「水戸黄門」の主題歌「あゝ人生に涙あり」、「人生楽ありや 苦もあるぞ・・・」は、筆者でも歌えるカラオケの数少ないレパートリーの一つですが、この作詞・作曲も木下忠司さんです。ドラマの土台をよく理解し、主題歌の覚えやすさと歌いやすい平易性、歌詞の普遍性、「水戸黄門」が長く続いたのは、この歌のおかげだったのではないのでしょうか。忠司さん、天国でも作詞・作曲をお願いします。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

第35回住まいのリフォームコンクール「作品募集」

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の同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募集し、住まいとして優秀な事例についてリフォームの依頼主(施主)・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者へ広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としている。

今年で35回目を迎える同コンクールは、個々の住宅リフォーム作品を評価する「住宅リフォーム部門」と今回から空き家をはじめ住宅をカフェ、コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外の用途にコンバージョンした活用事例(その逆も可)を評価する「コンバージョン部門」の2部門にて募集する。

対象となる住宅リフォーム工事では、施主・居住者が計画や施工等へ積極的に参画したリフォーム工事のほか、例えば、水回りのみの部分リフォームなど小規模なリフォーム工事、マンション共用部分の大規模修繕工事などの事例も広く募集。

応募条件
応募者は、応募作品のリフォームの依頼主(施主)、設計者、施工者を原則としますが、その他関係者からの応募も可能です。

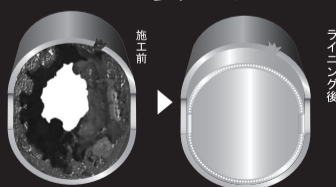
応募対象
平成28年7月～平成30年6月の応募締切までの間に、リフォーム工事が完了したものなど。
応募締切 平成30年6月29日(金)

(お問い合わせ先)
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住まいのリフォームコンクール」係
事務局 TEL 03-3261-4567
詳細は下記ホームページをご覧ください。
http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html

— 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! —

失敗しない賢い選択

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

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...それができます!

ロボット施工で 即日完了!

P・C・G FRPサポーター工法は、屋間だけの排水制限! 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。



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。