

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(16)

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

狭さからの脱出I

団地族なんて呼ばれ羨望の的となったときを経て、住宅団地は80年代に高・遠・狭と揶揄された。こんな中、分譲住宅団地に大きなウェーブが登場してくる。それは、狭さからの脱出という一大ムーブメントだった。

もちろん狭さへの対処は、住宅団地に限られたことではない。当時の一般のマンションにおいても越えられない問題として横たわっていた筈だ。

例えば、かつての同潤会アパートでは、わずかな空きスペースに張り出した居室が上下階で異なりながら改築されていたり、市街地にあるオフィスビルでは、最上階付近の壁色がわずかながら既存部分と違いを見せているなど不自然な容姿を曝け出したが、制度上からすると、オフィス街に関しては都市計画法や建築基準法に合せて増築が進められ、同潤会アパートでは、制度面をクリアして行われてきた増築であったのかという点、そこではないのが事実だろう。

一方、URの賃貸・分譲居室、旧ペランダ部分を

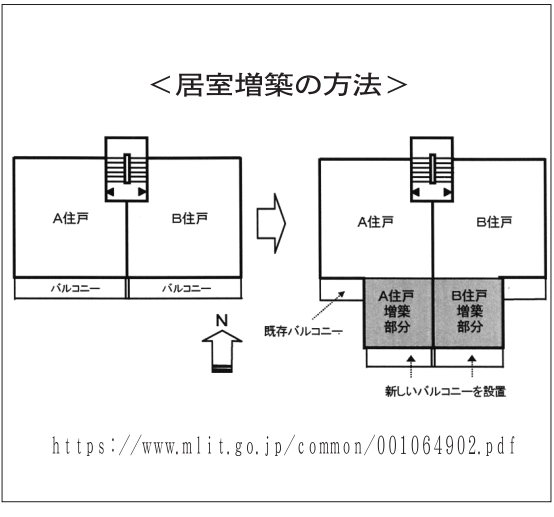
見直しを区分所有者に説明し、住民の増築に対する理解、コンセンサスを得るために相当の時間をかけて徐々に進行させていったとされる。

これを受けて、URは増築事業制度を87年度に創設、スタートさせた。当時のUR分譲は、全国に約21万戸。増築を希望する戸がかなり寄せられていたとされる。とはいえず、首都圏でも30棟1000戸に満たない実績を残し、創設からほぼ5年で導入実績を失った。83年以降、90年代になると、URの増築は建替えへとシフトする。これもまた現在、先細りの傾向を示している。何処か同じ雰囲気がある。次回も増築の現状を覗いてみる。

1階軒下部分を利用し半地下式の居室を造るといったことがあった。

ここで取り上げる増築制度は、83年に大阪府堺市のURの分譲住宅である下野池(しもつけ)第2団地(70年入居、410戸)での実例を起原とするもので、同住宅では、「住み続けられる住宅の確保」を目標に住民が中心となって81年頃から住棟の増築問題の検討を開始し、民間企業とタイアップし83年に1棟の共同増築に成功し、86年までに全16棟中5棟の共同増築を行った。

同住宅団地は全棟、階段室型中層5階建(1棟10戸ないし40戸で構成、北側階段室、南側ペランダ)、全戸3DKタイプで専有床面積は約48・85㎡、増築によって南面2居室、旧ペランダ部分を



限られた工事予算で目的達成

大規模修繕工事・電気設備改修工事

株式会社モア・プランニングオフィス 一級建築士事務所 尾崎 京一郎



建物概要

「すすき野第三住宅」

は、1982年竣工、鉄筋コンクリート造の地上4〜5階建て7棟+付属棟、住戸数は136戸の(旧)日本住宅公団分譲の中層住宅団地である。最寄りの駅は、東急田園都市線「あざみ野駅」である。

大規模修繕工事実施から竣工まで

管理組合では、理事会の諮問機関として計画修繕検討委員会を設置し、会則では「すすき野第三住宅の土地建物共有部分の財産価値の維持増大を図るため、将来必要となる大規模修繕等に関する諸問題につき、あらかじめ継続的に検討し、管理組合からの諮問にこたえることを目的」としてい

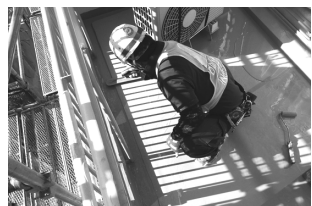
「工事概要」

「すすき野第三住宅」は、1982年竣工、鉄筋コンクリート造の地上4〜5階建て7棟+付属棟、住戸数は136戸の(旧)日本住宅公団分譲の中層住宅団地である。最寄りの駅は、東急田園都市線「あざみ野駅」である。

見直しの主旨は、将来的な住宅の改善を含む後の維持保全の資金計画が、どのように推移していくかの検証を含めた計画である。もう一つに大規模修繕工事を迎える団地としてのスローガンとして「安全・照明器具のLED化」を掲げ、その対策費用も計画修繕の中に落とし込んでいった。

計画策定において、先ず「すすき野第三住宅」の建築物・構造物・各所の設備・建物の使用勝手などを調査し、次に2008年6月に公表された「長期修繕計画の標準様式(国土交通省)の推定」について説明を行った。大規模修繕工事については、基本として長期修繕計画で策定した工事項目で実施したが、計画17年後に予定しているリニューアルや玄関扉の交換工事に対して、居住者から今回実施の要望が委員会へ届くようになり、限られた予算の中でどの工事を優先するかを納得いくまで検討した。

2016年5月から大規模修繕工事実施に向けて、建物調査診断の実施、大規模修繕工事基本計画策定、大規模修繕工事実施計画、施工会社選定を行い、2018年9月に大規模修繕工事実施を迎えることとなった。大規模修繕工事前、先送りしていた玄関扉(フッシュプル錠+対震丁番)の更新工事が本工事で実施することが出来た。管理組合のスローガンであった「安全」がひとつ増え、竣工の喜びがまたひとつ増えた。



バルコニー防水



ポストの取替え

すすき野第三住宅大規模修繕工事・電気設備改修工事

[設計・監理]

モア・プランニングオフィス
一級建築士事務所

横浜市都筑区茅ヶ崎中央 44-5-503
電話 045-532-9260



すすき野第三住宅

[施工]

株式会社 大和

リニューアル事業部
横浜市南区高砂町 2-19-5
電話 045-225-8200

情報INDEX

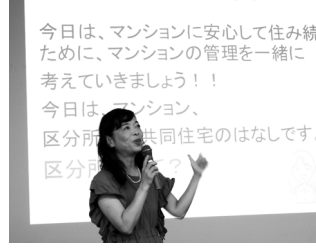
- ★管理組合の2000万円着服 容疑で元会計担当の女(76)逮捕。江東区のマンション管理組合名義の口座から52回にわたって計約2000万円を引き出したとしている。(6/26産経)
- ★ニュータウン物件流通へ協議会 神戸市は郊外のニュータウンの中古住宅の流通を後押ししようと、2つの団地で官民の協議会を発足。既存住宅への定住を後押しする方針。(7/9日本経済)
- ★マンション耐震施工不良「構造スリット」不備相次ぐ 耐震設備の一部である「構造スリット」が設計通りに施工されていない鉄筋コンクリート造マンションが全国各地で見つかっている。地震が起きれば重大な被害につながる恐れもあり国土省も情報収集を始めた。(7/11日本経済)
- ★相続放棄・高齢化…マンション空き家、悩む管理組合 親のマンションを子が相続放棄、管理組合が法的措置をとった例や、高齢化で役員不足に悩む管理組合が外部専門家を採用した事例など紹介。住民の高齢化や役員のなり手不足で、機能不全に陥る管理組合も目立つ。国は外部専門家の登用を推奨するも進まない。住民の当事者意識が乏しいことが背景にある。(7/15日本経済)
- ★上半期マンション発売戸数13%減 首都圏、駆け込み需要なし 今年上半期の首都圏のマンション発売戸数は、前年同期比13.3%減の1万3436戸。上半期としては3年ぶりの減少で、1992年以後の低水準。不動産経済研究所発表。(7/18東京)
- ★マンション保険料、最大5割高く・対象は破損多発物件 東京海上日動保険と三井住友海上保険は2021年に設備の破損や水漏れなど多発するマンションの保険料を4~5割高くする。保険金の支払い頻度を保険料に反映させる制度を導入するため、頻度の少ない物件は保険料を2割安くする。また、損害保険ジャパン日本興亜、あいおいニッセイ同和損害保険を含む大手4社は2019年10月に一斉にマンション向け保険を値上げする。(7/19日本経済)
- ★21年度にもマンション認証、神戸市・条例化視野に作業 市がマンションの管理状況を審査し優良物件を認証する制度の導入方針を表明。(7/25日本経済)

の現状と将来の展望・マ
 ションが行われた。
 第一部は「マンション
 市や町田市分譲マンシ
 ン管理組合ネットワーク
 やマンション管理士等の
 町田市内の団体の関係者
 によるパネルディスカッ
 ションが行われた。

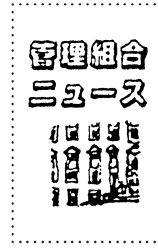


第一部では、「マンション
 が抱える「二つの老い」
 をテーマに市や各団体が
 ら居住者の高齢化の状
 況、及びその対応、大規
 模修繕への取り組み方
 ついて発表が行われた。

第50回町田市分譲マンシ
 ユン管理セミナー開催
 町田市都市づくり部住宅課
 6月30日、町田市役所
 会議室で第50回町田市分
 譲マンション管理セミナ
 ーが開催された。
 同セミナーは、町田市
 内のマンション管理組合
 を対象に、適正なマンシ
 ユン管理の成功事例を共
 有することを目的に、2
 003年2月に第一回目
 が行われ、今回第50回
 の開催を迎えた。



第二部では、マンシ
 ユンが抱える「二つの老い」
 をテーマに市や各団体が
 ら居住者の高齢化の状
 況、及びその対応、大規
 模修繕への取り組み方
 ついて発表が行われた。



ンションに棲み続けるた
 めに」と題して講演が行
 われ、講師の齊藤氏から
 マンション管理の基礎的
 な知識から、マンション
 の置かれている高齢化等
 の問題、それらの問題を
 克服しようと努力するマ
 ンションの事例などが紹
 介された。

建築工業株式会社は、「マ
 ンション100年化計画研究
 所」を応援し、管理組合のパ
 ートナーとして「マンション
 の価値づくり」の提案と施工
 を行います。

特別企画
第1号
 隔月掲載
マンション100年化計画ニュース
 発行 株式会社東京プランニング
 マンション100年化計画研究所

マンション100年時代の維持・保全

マンションの物理的な寿命
 マンションの寿命はどのくらいなのでしょう
 うか。マンションの建物の寿命は30年、40年
 と発していた人たちがいましたが、これはロ
 ーン返済を終える期間で、その後すぐに別の
 マンションを買うことを勧める販売促進キャ
 ンペーンで、木造の戸建て住宅で言われてい
 たことをそのままコンクリート造りのマンシ
 ユンでも喧伝したのです。
 マンションの法定耐用年数は、鉄筋コンク
 リート造りの建物で47年、設備は15年です。
 だからと言って、47年経ったら建物を壊さな
 ければならないということではありません。
 マンションは私たちの買物として、とても高
 額ですから法定耐用年数が来たからといって
 も簡単に壊すわけにはいきません。

日本人の寿命
 日本人の寿命は昭和22(1945)年は男
 性50.06歳、女性が53.96歳でしたが、201
 8(平成30)年7月20日公表の厚生労働省の
 男性81.09歳、女性は87.26歳と驚異的な伸び
 になっています。食・運動・医療・住生活・
 交通手段など、寿命を伸ばす要因が多くあり、
 さらに私たちの健康志向の高まりが一般化し
 ていることも長寿化に繋がっています。今や
 100年長寿は夢ではなく、いかに健康状態
 を保ちつつ長生きをするかに焦点が当てられ
 ています。
 医療と健康は密接に連関し、適時・適切に
 健康診断を行い、疑わしいことがあれば詳し
 い検査が行われ、いざという場合には入院を
 して手術などによって適切な治療が実施され
 ます。

マンションの健康管理
 マンションの建物・設備も、人の健康管理と

同じように考えるとわかりやすいでしょう。
 建物・設備をからだに例えると、建物は皮膚
 や骨と筋肉、設備の中でも給排水管は静脈と
 動脈といえます。皮膚は見ることも、触れるこ
 とができる唯一の臓器で、体内の水分の蒸散
 や体外からの水分や雑菌の侵入を防御してい
 るとても重要な役割を担っています。
 皮膚を害すると内臓への影響があることも
 わかっており、その健康を保つこと。紫外線
 による皮膚のダメージは体内の変調へとつな
 がります。
 屋上防水や外壁塗装などはコンクリートへ
 の雨水の侵入を防ぎ、皮膚のような役割を果
 たします。
 血液は体内に栄養を送り届けますから、
 血管が詰まったりするとそれができなくなり
 ます。給水管によって水道水を家庭に送り、
 使用済みなどの水を排水管によってマンシ
 ユンの外に送り出します。配管が劣化し漏水が
 起きると、躯体を傷めるなど建物にダメージ
 をもたらします。



(本文と写真は関係ありません)

100年マンションへの道
 建物等の健康管理をしっかりと行うこと、
 つまり建物・設備の点検を適時・適切に実施
 することで、建物等の傷んでいる状態を確認
 できます。それによって適切な維持・保全が
 可能となります。
 マンション100年時代、その建物・設備
 の維持・保全の考え方と方法によって、長寿
 化への道が開かれるのです。

ぶっくがいと
「限界のタワマンション」
 (集英社新書)
 榎 淳司 著 集英社 発行
 空き家が急増する
 中、これ以上住宅を供
 給する必要があるのか
 ? 住環境、健康等多角
 的な視点からタワマン
 を徹底検証。タワマン
 は「限界」にきている
 一。その不都合な真実
 を明らかにする!
 定価864円(税込)

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

NPO日住協は2019年秋創立50周年を迎えます 17

10月18日(金) 創立50周年記念「講演会」「祝賀会」を開催します。

●NPO日住協創立記念「講演会」及び「祝賀会」を下記のとおり開催します。
 講演会は、新潟大学准教授寺尾仁氏の講演を予定しています。寺尾氏には創立40周年記念の際にも講演していただき、たいへん好評を博しました。テーマはフランスの区分所有についてで、管理者の位置付けが特徴的でした。今講演でも同様のテーマですが、深く研究されているのでとても楽しみです。
 ●祝賀会には会員管理組合をはじめ、NPO日住協の創立時から応援等をしていただいている個人や団体、その後のNPO日住協を理解しともに管理組合のために活動していただいている技術者や弁護士、さらに管理組合運営などの専門家、賛助会員企業にお集まりいただきます。
 NPO日住協が50年もの活動が継続できているのは、すべて、

NPO日住協を理解していただいたステークホルダーの皆様のおかげであり、心からの感謝でいっぱいです。
 ●そこで祝賀会では、会員管理組合をはじめ多くの個人や団体への感謝を込めて、「感謝状をお贈り」します。
 ●記念祝賀会でははじめての試みですが、「弦楽四重奏の演奏」も予定しています。美しい旋律とハーモニーを背景に、お集まりいただいた皆様が親しく語り合える場となることを願っています。
 ●「創立50周年記念誌」の発刊も行います。今回の記念誌は今までと一味違うのは、祝辞に終始するのではなく技術的、法的な課題や進言等について、それぞれの専門家に寄稿していただき、それを掲載することです。読んで役立つ記念誌を目指しています。また、記念誌には多くの賛助会員企業のご協力のもと、広告を掲載しますので、企業ガイドとしても活用できます。
 NPO日住協の一旦を知ることができる記念誌をお楽しみください。

★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. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他), 会管社理, エタレバ, 手サツ, LED.

Table with 4 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), 会管社理, エタレバ, 手サツ, LED.

〈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

<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
- 1管理組合1時間
- ※日住協へ電話予約してください。

●法律相談会

8月21日(水)、9月4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

8月23日(金)、9月20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、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

月～金の10時30分～16時(事前予約制)
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、経費節減、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

<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49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
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

第15回合同研究会を開催

7月23日、都内ホテルにて、日住協賛助会員並びにアメニティ協力会員が参加した第15回合同研究会が開催された。



川上会長

研究会には31社46人が参加。日住協からは本部役員が参加した。研究会ではNPO日住協・川上会長が、最近のマンション事情について



川上会長

説明した後、NPO日住協・上地理事長が今年10月18日に行われる「日住協50周年記念事業」の案内、及び今秋と来春に開催予定の「マンション管理フェア」の案内を行った。その後行われた懇親会では、各企業の出席者や日住協役員との間で、活発な交流が行われた。

「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!

第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方(第8章「対談」)マンションのコミュニケーション、第9章「対談」理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション管理組合団体とは。

定価1620円(税込)
申込みは日住協 TEL 03-5256-1241

「設計監理方式」を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
NPO日住協協賛事務所
事務所を前掲に話しますと、建物の劣化調査・修繕方針立案・修繕設計・見積依頼代行・施工会社選定支援及び工事監理等を設計事務所へ委託します。

これにより、建物の劣化状況からどのような修繕が必要かを設計事務所へ提案してもらい、その中から管理組合の修繕予算の範囲で、優先順位の高い修繕内容を検討・選出し設計してもらいます。

このため、管理組合で設計監理方式を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

このため、管理組合で設計監理方式を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

管理組合の自立めざし、相談・交流・支援を続ける

～NPO日住協50周年～



『マンションの終活を考える』の標題の本が発行されている。通常の「所有」より「終活」をすすめるという傾向の論考が多いことである。一例をあげると、この本の最後に編著者の二人と我正晴の課題自身は改めて別に扱う機会を必要とするため、ここでは論じない。しかし、本の内容で特に気になったのは、肝心のマンションの主人公である区分所有者と管理組合には判断・処理能力が不足するの

の解消ができる仕組みや法制を整備して、第三者の手で「終活」をすすめるという傾向の論考が多いことである。一例をあげると、この本の最後に編著者の二人と我正晴の課題自身は改めて別に扱う機会を必要とするため、ここでは論じない。しかし、本の内容で特に気になったのは、肝心のマンションの主人公である区分所有者と管理組合には判断・処理能力が不足するの

「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!

「設計監理方式」を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
NPO日住協協賛事務所
事務所を前掲に話しますと、建物の劣化調査・修繕方針立案・修繕設計・見積依頼代行・施工会社選定支援及び工事監理等を設計事務所へ委託します。

これにより、建物の劣化状況からどのような修繕が必要かを設計事務所へ提案してもらい、その中から管理組合の修繕予算の範囲で、優先順位の高い修繕内容を検討・選出し設計してもらいます。

このため、管理組合で設計監理方式を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

このため、管理組合で設計監理方式を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

このため、管理組合で設計監理方式を採用して、今までの管理組合では設計監理方式を採用してこなかったため、この設計監理方式がどのような長所があるのかを区分所有者に説明しなければなりません。端的な説明方法を教えてください。又、責任施工方式との違いもお願いします。

マンションの建物 Q&A



設計監理方式をなぜ採用するのか

担当理事又は委員が設計事務所からのアドバイスや情報をもらいながら総合的な評価で1社の施工会社を選定します。また、工事が開始されたら、設計書通りに工事が実施されているか設計事務所が検査(＝工事監理)をし、ながら工事を進めます。よって、管理組合が予算内で必要性の高い修繕範囲を明確にでき、同一条件下(統一した設計書に基づく見積)での競争見積によるコストダウンがはかられ、より適切な施工会社を選定し、専門家の検査を受けながらの良質な工事が進められる方式です。

一方「責任施工方式」は、修繕内容決定も修繕工事も施工会社に依頼する方式です。1社にだけ依頼する場合もありますが、多くは複数の施工会社に見積を依頼しているケースが多いようです。複数の施工会社に見積を依頼する場合は、設計書無となり最悪な発注方式となります。

尚、設計監理方式には多くの長所があります。設計監理方式を採用する設計事務所を選定する際、昨今問題になった不適切なコンサルタントを選定すると、これらの長所は皆無となり最悪な発注方式となります。

災害関連死ゼロの社会を目指す

<6>

●災害時の病院はパンク状態

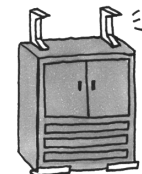
阪神・淡路大震災や新潟県中越地震、熊本地震などの直下型地震と呼ばれる地震のタイプでは、ケガをする原因の約70%が「家具の転倒や落下、移動」「ガラスの飛散」によるものです。日常は基本的に受付をした方から順番に診療を行っていきませんが、災害時は一人でも多くの命を救うために、ケガの程度が酷い方から優先的に治療を行うように流れが変わります。

消防・救急機関などの医療専門機関が、防災訓練が伴ったことになりま

●被災後に体調を崩すリスク

「地震災害の発生直後は、多くのケガ人が病院に殺到する」状況が発生することは、理解いたただけたかと思えます。一方で、被災後に体調を崩してしま

日常生活の中での運動は中止します。しかし、災害発生後の対応は時間が勝負となることも多いに勝つことには、健康な被災者自身のケアが重要です。被災後に体調を崩してしま



防の重要性

●防災対策における予防の重要性

- 一般社団法人地域防災支援協会 <http://www.boushikyoo.jp>
- 一般社団法人日本環境保健機構 <http://jeho.or.jp>

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのタイプ



役員になり町内会の会議に参加
高齢者幹部の議事進行に感動
イベントのじゃが芋掘りも好評!

今年の梅雨は長くて、洗濯物は乾かないし、雨続きで肌寒い日も多くて夏は来るのかなと心配になってしまいました。でも、子供達が夏休みになった頃より夏らしくなってきました。久しぶりに安心して洗濯物を外に干して、お日様の香りを味わいました。

その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。

その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。

と当日は丁度良い天気になりました。採れたじゃが芋は、水分が多く、重いの、子供達は引きずる程を巡行する事が出来ました。子供達の元気な「ワッシャー」の掛け声が梅雨の晴れ間の空に響き渡っていました。

その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。その後の、じゃが芋掘りイベントも泥だらけになりました。

大人と子供の楽しい算数

《48》 出題・松

<座る時間>

【問題】
5人で電車で1時間乗りました。席が2つしかあいていなかったため、交代で同じ時間ずつ座ることにしました。1人が座る時間は何分ですか。
※答えは7面



アンチエイジングにも効果 「豆苗ガーリック炒め」



えんどう豆を発芽させた新芽野菜の豆苗は、「豆」と「緑色葉物野菜」の両方の栄養を併せ持つ、栄養バランスのいい野菜です。「βカロテン」「タンパク質」「ビタミンB群」を多く含んでいます。

（材料）
豆苗1パック、ニンニク2かけ、エリンギ2本、塩コショウ少々、オリーブオイル大さじ3

（作り方）
ニンニクは微塵切りに、豆苗は半分に、エリンギは細切りにする。オリーブオイルでニンニクを炒めて香りが出てきたら他の材料を入れて塩コショウをしてさっと炒める。

むつこの料理教室



長尾睦子
3人の子供を持つ料理研究家。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。

●NPO法人リニューのポイントを紹介します。現在代田区外神田4-14-1アル技術開発協会管理組合 合セミナー第20回 当日お伺いすることでも「管理組合が知っておくべきこと(小修繕編)」参加ください。

日時/8月24日(土) 14時~16時(質疑応答含む) 受付開始時間13時半

場所/田島ルーフィング(株)東京支店会議室(千代田区) TEL 03-3297-0176 <http://www.renewal.or.jp/>

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

工期短縮 & コスト削減

1day

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込み円形に復元(70%)

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

埋設横主管 既設管密着後切断

作業車 巻き上げ機

共用排水立管 専有部枝管

形状記憶型硬質塩ビ管

人・街・未来へ

いずみテクノ株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

お気軽に相談ください

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 横浜市緑区北八朔町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>

いずみテクノ

建装工業株式会社

～ Total でご提案します ～

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

◇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

老後の新生活

情報

食事を直そう③

「中食(なかしょく)」「宅配弁当(宅配便当)で食生活の充実を」と利用してみよう

先月までは、食事の摂り方としてたんぱく質に注目し、家や外食で食事を摂る時に注意したい事を掲載してきました。

しかし食事の摂り方には「中食(なかしょく)」と呼ばれるものがあります。

「中食」とは、スーパーやコンビニ等でお弁当やお惣菜を買って帰る、あるいはそれを宅配で届けてもらうものです。

ここでは宅配で自宅に栄養バランスの取れたお弁当を届けてくれる「中食」をご紹介します。

自宅でする習慣が無い、料理したくない、したくも諸事情でできない、あるいはできるだけ料理はしてあげたい、たまたまは楽したいという人等が宅配弁当の利用者として考えられます。

宅配弁当は、常温・冷蔵で届くお弁当が主流です。常温・冷蔵で届くお弁当が主流です。

は温めればすぐに食べられるのでとても便利です。しかし、衛生上の問題もあるため、宅配時に不在だと持ち帰りになることがあります(不在置きサービスを行う事業者もあります)。そのため、自宅にいない時間が長く、宅配時、確実に受け取る人に向いているでしょう。

一方、外出することが多く、なかなか決まった時間に自宅にいない人は、不在がちな人向けのお弁当もいろいろあります。

二種類のサービスを行う事業者はたくさんありますが、いくつかの事業者を表にまとめました。おかげでのごはんの有無、塩分調整食やカロリー制限食、あるいは噛む力が弱くなった人向けの刻み食への対応など、各事業者様々なサービスを展開していますので、詳細は各事業者にご確認のうえ、サービスを利用してください。

不在がちな人向けのお弁当

不在がちな人向けのお弁当は、二種類のサービスを行う事業者はたくさんありますが、いくつかの事業者を表にまとめました。

自宅にいないことが多い人向けのお弁当は、常温・冷蔵で届くお弁当が主流です。常温・冷蔵で届くお弁当が主流です。

事業者名	不在置きの可否	連絡先
株式会社学研ココファン	×	0120-616-558
株式会社シルバーライフ	○	0120-028-546
生協(コープデリ)	○	各地域のコープデリへ
生協(パルシステム)	○	各地域のパルシステムへ
ワタミ(株)	○	0120-321-510

事業者名	不在置きの可否	連絡先
ナッシュ(株)	×	0120-947-426
日清医療食品(株)	×	0120-814-939
ウェルネスダイニング(株)	×	0120-503-999

集合郵便箱

「そんな大金なら、きちんとウチに来て話して!」と答えて難を逃れたのだが、今なら「アポ電強盗」に発展するかも知れない。正しい対応とは、言えないのだから。電話は留守電設定にして、対応することが最善だと、このようにポイント。

「香水の処分に困る」というおはなし。使いかたの香水でも十分価値がある。年数が経つていても大丈夫。躊躇せず、チラシのお店に持ち込みましょう。

実は私の体験ですが、アメニティ6月号の集合郵便箱で「香水の処分」に困るという投稿を拝読しました。我が家にも、もったいない衣類、本、CD、ファンデーションと違い、劣化しませんがフリマアプリに出品してみれば良いと思います。時には「探していました!」と喜んで頂くことも、今や楽しみの一つです。(ベイスターズ・67歳女)

詐欺防止の講座ももっと広く

貴紙7月号6面で、東京都には詐欺防止の「出前講座(高齢者見守り人材用)」があることを知った。今や詐欺は身近に迫っていると思う。3年前、平凡な我が家にも証券マンの従兄弟を名乗る電話があり、「顧客トラブルで300万円必要、振り込んでほしい」と言

われ、「そんな大金ならきちんとウチに来て話して!」と答えて難を逃れたのだが、今なら「アポ電強盗」に発展するかも知れない。正しい対応とは、言えないのだから。電話は留守電設定にして、対応することが最善だと、このようにポイント。

「香水の処分に困る」というおはなし。使いかたの香水でも十分価値がある。年数が経つていても大丈夫。躊躇せず、チラシのお店に持ち込みましょう。

実は私の体験ですが、アメニティ6月号の集合郵便箱で「香水の処分」に困るという投稿を拝読しました。我が家にも、もったいない衣類、本、CD、ファンデーションと違い、劣化しませんがフリマアプリに出品してみれば良いと思います。時には「探していました!」と喜んで頂くことも、今や楽しみの一つです。(ベイスターズ・67歳女)

オリーブオイルを旅する

前号で触れたとおり、日本国内のオリーブ栽培は、徐々に着実に広がりをみせています。しかし、その広がりを支えるには、農業従事者の熱意や地道な努力に加え、国や自治体による多大な補助が必要とされます。

このうち、いま、オリーブ栽培を第6次産業化しようという機運が高まっています。

◆右肩下がり・日本の農地を救え◆

少し古いデータになりますが、農水省が平成28年に発表した「荒廃農地の現状と対策について」によれば、平成26年までの過去15年間に右肩下がり農地の推移を趨勢とすると、令和7年には農地はさらに32万ヘクタール減少して420万ヘクタール迄落ち込むと予測されています。

しかし、荒廃農地発生抑制と再生を試みている自治体があります。広島県の江田島では、それまで島の主産業だった柑橘類に代えて手間のかからないオリーブの栽培に着目。高齢化や傾斜地栽培の負担による耕作放棄地の再生を図るため、自治体と民間企業が主導する形で苗木の8割補助、球根、整地などに必要な機器のリースや人件費を補助するといった支援策を実施していると、今年3月の「農業新聞」は伝えていました。

オリーブ栽培が、減り続ける農地回復の救世主となるか? いま、わが国の農業の底力が試されていると言えましょう。(M)

「日本産オリーブ事情」③

耕作放棄地に光をあてよう

おたずねください。安全で美味しいオリーブオイルのこと。良質食材の店「バル・グレスト」

6月号の「集合郵便箱」に思う

「香水の処分に困る」というおはなし。使いかたの香水でも十分価値がある。年数が経つていても大丈夫。躊躇せず、チラシのお店に持ち込みましょう。

実は私の体験ですが、アメニティ6月号の集合郵便箱で「香水の処分」に困るという投稿を拝読しました。我が家にも、もったいない衣類、本、CD、ファンデーションと違い、劣化しませんがフリマアプリに出品してみれば良いと思います。時には「探していました!」と喜んで頂くことも、今や楽しみの一つです。(ベイスターズ・67歳女)

家内女性もいるのでトイレの汚物入れに毎日ひと吹きシユツ。そのオアデコロン10年近く使ったまま底に幾分あります。もう少し使えそうです。(匿名希望男性)

不用品はフリマアプリで売却

アメニティ6月号の集合郵便箱で「香水の処分」に困るという投稿を拝読しました。我が家にも、もったいない衣類、本、CD、ファンデーションと違い、劣化しませんがフリマアプリに出品してみれば良いと思います。時には「探していました!」と喜んで頂くことも、今や楽しみの一つです。(ベイスターズ・67歳女)

<大人と子供の楽しい算数>

【解答】24分

1つの席が60分ずつ空いているので、2つの席に座れる時間の合計は60×2=120分。これを5人で同じ時間ずつ座るので1人が座る時間は120÷5=24分。

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

マルチライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで空っぽにします

形成液を注入(約10分)

先導管をカットします

完成

排水管の中に空気を反転挿入のイメージ

排水管を立てる現状

ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)一体成型事例

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

クリオ上北沢

大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 世田谷区上北沢5-28-5

建物概要 RC造、4階建、その他附属施設、45戸+管理事務室1戸、2004年竣工

設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所

工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他付帯する工事

工事予定 2020年3月~7月

見積参加概要 (詳細は問合せ先にて資料を入手) ①資本金5千万円以上(共同企業体の場合は合算可) ②創業15年以上 ③直前年間工事高=完成工事高10億円、分譲マンション大規模修繕工事高5億円以上 ④過去5年間に分譲マンション大規模修繕(関東圏内)の1現場契約額5千万円以上が5現場

参加要領資料配付 7月25日(木)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(必ず事前に下記まで電話連絡してください)

書類提出期限 9月4日(水)午前中必着 ※郵送か宅配のみ受付

問い合わせ先 資料提出先 〒162-0041 新宿区早稲田鶴巻町55-4 小西ビル3A、(有)鈴木哲夫設計事務所クリオ上北沢管理組合担当(宛)、TEL03-3204-1530、担当:井口

新刊! 「まちがう人」

まちがい大将・和田さんの迷言&迷事件集「Wadadas」

5名様に本プレゼント!

まちがう人

百獣の王様

「全く、ちがうよ!」

「まちがい」の数々

和田さん研究家・K著
ダイヤモンド社発行

【本プレゼント応募方法】 はがきか f a x にて、①希望する本の題名②郵便番号、住所、電話番号、③氏名、年齢④本紙に興味を持った記事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)東京プランニングアメニティ編集室「本プレゼント」係。
f a x 03-3667-1808
8月31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。

定価 1,100円+税
2019年7月発行

快適な暮らしを求めて

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	夏休み・子供の事故を防ぐ
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	情報INDEX、ブックガイド他
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、料理教室、算数
7面	老後の新生活情報、オーリーブ

30代夫婦の全面改装 生活のずれにも配慮した上質な住空間



↑改装後LDK



改装前→

30代夫婦が住むマンションの全面改装事例。ご主人は大手設計事務所、奥様は古道具屋に勤務しており、施工会社の設計担当者らと三者で計画を進めた。また古道具屋の商品を採用することも要望にいった。

間取りは三面を外気に面することが特徴の住居。2人の生活時間の異なる。設計・施工/株式会社古谷野

30代夫婦が住むマンションで、南側には住宅街が続き、北側は緑地帯が存在する。奥様は古道具屋に勤務しており、施工会社の設計担当者らと三者で計画を進めた。また古道具屋の商品を採用することも要望にいった。

水まわりと収納をコアとして配置した回遊性のある間取りを計画。南側に明るいLDK、北側には落ち着いた寝室・書斎の2つのエリアに分かれた。東京都杉並区、築17年。床面積/60.51㎡。施工期間/70日間。総工事費/1050万円。

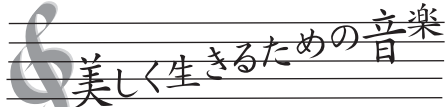
既に持っている家具との相性を考慮した計画で、玄関から時計回りにトイレ・キッチン・洗面所・浴室・寝室と配置し、ご主人の深夜の帰宅時に奥様を起こさないような工夫をしている。

に配慮した計画で、玄関から時計回りにトイレ・キッチン・洗面所・浴室・寝室と配置し、ご主人の深夜の帰宅時に奥様を起こさないような工夫をしている。

ボサノバ

ロス・ジョビン。彼が歌ったことを見据えて多くの曲を作りました。それが、「新しい潮流」を意味する「ボサノバ」の誕生というわけだ。

サクソフォンのスタン・ゲッツとの連名アルバム『ゲッツ/シルベルト』を1962年にレコーディングし、1964年にグラミー賞にて最優秀アルバム賞を獲得。ボサノバがアメリカで流行るきっかけになり



ました。しかし、本来のボサノバとは異なるという意見もあったようです。ライヴCDとライヴ映像、彼の初来日公演は2003年でした。日本の聴衆の集中力に感動し、「この聴衆を私は数十年間 探していた」と熱く語ったとされます。この時、記録用に録音していたライヴ音源のCD化を希望し、翌年に『ジョアン・シルベルト・イン・トーキョー』が発売されました。

その後04年、06年に来日公演を行い、06年のコンサートを収録した映像ソフトが今年(19年)、『ジョアン・シルベルト・ライヴ・イン・トーキョー』として発売されました。これが唯一の公式ライヴ映像ですが、世を去った今年に重なったことを彼と日本の因縁を感じます。彼のボサノバで広く親しまれているのは、「イパネマの娘」ではないでしょうか。読者もきっと耳にしているのではないかと思います。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

108



玄関ホール

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせください。意見ご相談は本紙編集室へ。

TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

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!



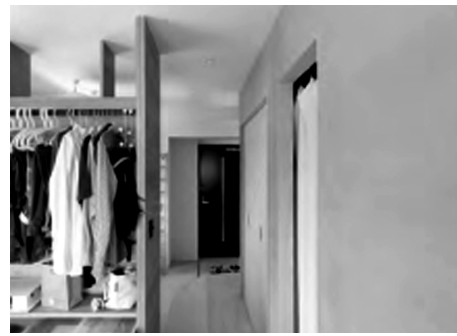
工務店

◇

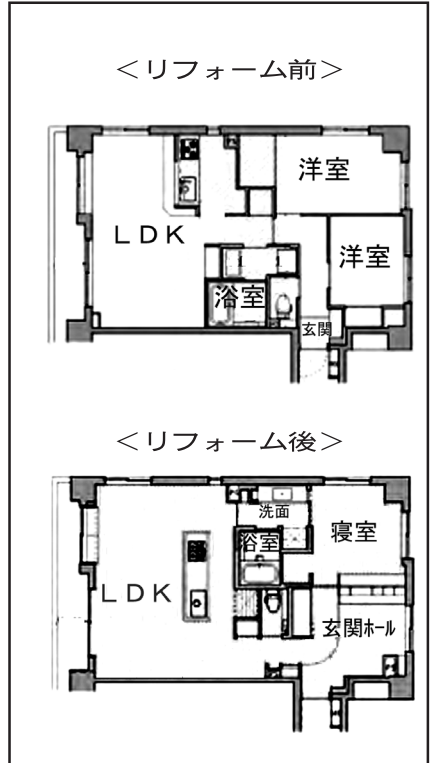
本事例は昨年の公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第35回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞」を受賞した。玄関土間スペースに設けた書斎から、LDK、洗面スペース、寝室と連続させた空間構成は、共働き夫婦の生活動線そのもののユニークな間取り。梁型を消しながら窓を生かしてデザインされたベンチは、LDKを大人のくつろぎ空間へと生



寝室



収納棚で緩やかにスペースを仕切る



ライニング後、10年経過した給・排水管の再ライニングも施工可能です!

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
...それができるんです!

ビル・マンションの給・排水管はまだまだ取り替えなくてもよみがえります!

P-C-Gの排水管再生工事

(2度目のライニングが可能になりました!)

勿論 他社工法ライニング施工管の再ライニングも可能です!!

亀裂の入った共有管も20年保証のFRPライニングで再生

排水管施工例