

マンションの肖像

(18)

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

狭さからの脱出 Ⅲ

まず、増築制度は団地全体を統括する規約の改正で、全区分所有者、議決権の四分の三以上の承認を求め、1棟全員の合意を必要とし実現するわけである。建替えは、敷地利用権を共有する区分所有者の集会において四分の三以上の承認を得ること、受忍限度上の承認を得て実現できる想定である。その際1住棟の合意は、区分所有法62条の建替え決議に照らし組合員、議決権とも五分の四以上の承認によって可能だとすると、コンセンサス面の緩和は増築よりはるかに緩い。

一部撤去等)の改変の許容はどうか。30年程前までの増築制度をめぐる住民総会での現地調査からすると、①持分割合に変更を及ぼさない、管理費等の負担割合の変更、②建築協定の変更、③居室増築制度の創設、④居室増築制度を設けるにあたっての組合員の合意という形で賛否を問い、①②が特別決議、③④が普通決議であり、議案として可否を住民に諮るケースは見当たらなかった。

まず、敷地の利用量の増加という点については、区分所有法第14条「共用部分の持分割合」が特別決議、③④が普通決議であり、議案として可否を住民に諮るケースは見当たらなかった。

ただ、従来型の増築であれば構わないと思うが、今後に向けたいわゆる団地再生型の更新事業にあつては、持分権の変更に前提とした対応が必要であり、いわゆる団地経営という立場を構築するにすれば、建替えも、増築も、既存のゾーンを

増築を実施する場合の管理組合が行うべき手続的な合意のプロセスについては先述の通りである。筆者は増改築禁止の管理規約条項の改正を取上げ、区分所有法31条との関連から説明したに留まるが、区分所有法におけるこの増築との関係はこれだけかという

は、持分権の再分配もふくまれるだろうことは予測できるのであり、当然のことながら各ゾーンによつては、維持・管理コストも大きく変動してこよう。再生に向けた更新がスタートした段階で一定時期を定め持分権の変更を行う必要が生じてくるのではなからうか。

増築を実施する場合の管理組合が行うべき手続的な合意のプロセスについては先述の通りである。筆者は増改築禁止の管理規約条項の改正を取上げ、区分所有法31条との関連から説明したに留まるが、区分所有法におけるこの増築との関係はこれだけかという

は、持分権の再分配もふくまれるだろうことは予測できるのであり、当然のことながら各ゾーンによつては、維持・管理コストも大きく変動してこよう。再生に向けた更新がスタートした段階で一定時期を定め持分権の変更を行う必要が生じてくるのではなからうか。

増築を実施する場合の管理組合が行うべき手続的な合意のプロセスについては先述の通りである。筆者は増改築禁止の管理規約条項の改正を取上げ、区分所有法31条との関連から説明したに留まるが、区分所有法におけるこの増築との関係はこれだけかという



単純増築を超えるバリエーションの展開
<https://www.ur-net.go.jp/rd/rn1/technical/lrmhph00000011z4-att/01.pdf>

市街地に立つマンションの第2回大規模修繕工事

設計・監理／有限会社鈴木哲夫設計事務所 福智千秋

工事事例 ライオンズシティ 蕨 (埼玉県蕨市)

当建物は、ファミリータイプと一部ワンルームタイプの住戸が併設している135戸の建物である。第1回目の大規模修繕工事時の設計・監理の実績を踏まえ、引き続き前回から15年(築27年)を迎えたところで第2回目の大規模修繕を実施することになった。

◆屋根等防水の全面改修(写真1)

屋上陸屋根部は、第1回目の改修では部分補修にとどめたが、数年前の降雪時に漏水が発生したことや全体的に劣化も進んでいることから、今回の大規模修繕時に全面的な防水改修を行うこととした。

◆エントランスのオートロック化と防犯機能の確保(写真2、3)

エントランスホールの両開き扉は、新築時から開閉が重いという住民の



写真3：エントランスホールの自動扉と操作盤の移設

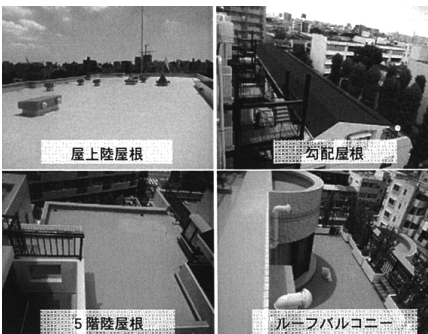


写真1：各部屋根防水の全面更新



写真2：エントランスホール両開扉(右上)を引分け自動扉に改良



写真4：P C a板踏板と踊り場の長尺塩ビシート張り

ライオンズシティ 蕨大規模修繕工事

＜設計・監理＞

有限会社 鈴木哲夫設計事務所

東京都新宿区早稲田鶴巻町 554

小西ビル3A

TEL 03-3204-1530



ライオンズシティ 蕨

＜施工＞

株式会社カシワバラ・

コーポレーション

東京本社

東京都港区港南 1-8-27 号日新ビル9階

TEL 03-5479-1400

情報 I N D E X

- ★マンション防災23区温度差、8区は冊子も作成せず マンション特有の防災対策について東京新聞が調査。築年数が新しく倒壊の危険が低いマンションでは災害時に住民が避難しない場合もある。そうした災害時の心構えを記した啓発の冊子を8区では作成・配布していない。取り組みには区毎の差がある。(9/2東京)
- ★マンション、中古が主役 首都圏は3年連続で新築超え、中古の成約件数は新築の供給戸数を2018年まで3年連続で上回った。新築にこだわらない人が増え、マンション市場にも変化。(9/2日本経済)
- ★アスベスト規制、全工事が対象 飛散防止へ事前調査義務化。環境省の有識者会議、建物の解体などに伴うアスベスト(石綿)飛散防止の強化策をまとめた。規制対象を大幅に広げ、石綿が使われた全ての建物の解体・改修工事について、施工者に事前調査などを義務付ける。年内にも環境相に答申し、環境省は来年の通常国会に大気汚染防止法の改正案を提出する方針。(9/2毎日)
- ★マンション2棟、1人で巡回管理 穴吹ハウジングサービス(高松市)が新たな仕組み作りに乗り出した。人手不足が厳しさを増す中管理業務の効率化を進め、常駐型から巡回型への移行を目指す。(9/3日本経済)
- ★耐震強度不足マンション、住民と鹿島建設和解 久留米市の分譲マンション(15階建て、1996年完成)の住民が、鹿島建設などに建て替え費用など約46億円を求めた訴訟で、福岡地裁久留米支部で和解が成立。(9/3毎日)
- ★マンションに顔認証システム ヨシコン(株)は静岡県藤枝市の新築分譲マンションでエントランスのほか共用のゲートルーム、エレベーター、宅配ボックスなど計7カ所に顔認証システムを導入し維持管理のコストを低減し利便性を高める。子供や高齢者が鍵を持たなくてもよく紛失などのリスクを減らせる。(9/9日本経済)

ぶっくがいと

マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと
～築50年時代のマンション再生～

編著・発行/(公社)日本建築家協会 関東甲信越支部メンテナンス部会

築50年のマンションで安心・快適に住まうにはどのようなことが必要なのか。そのためにはお金がいくらかかるのか。管理組合の方々とともに、日々難問にぶつかりながら改修に取り組んでいる専門家が、築50年マンションの改修事例と課題をまとめた必携書。定価2900円(税込)、問合せ/日本建築家協会TEL03-3408-8291



同組合は、本年度総会で役員改選を行い、新理事長に山岸大輔氏(ヤマギシリフォーム工業(株)代表取締役)、副理事長に伊勢雄太氏(南海工業(株)会長)が就任した。専務理事・奥村召司氏(株)空間設計社代表取締役、事務局長・内木京子氏(内木建築計画事務所代表)。前理事長の澤田博一氏(有限会社建物診断センター)取締役会長は相談役として同組合を支えている。

103・4%となった。契約工事高実績を伸ばしており、本年も前年対比103・4%となった。



第13回通常総会並びに懇親パーティーを開催
マンションリフォーム協同組合
マンションリフォーム協同組合
協同組合(略称「MR協」)は、9月24日千代田区六番町主婦会館プラザエフにて第13回通常総会と懇親パーティーを開催。

関連業界
品目一覧



第13回通常総会並びに懇親パーティーを開催
マンションリフォーム協同組合
マンションリフォーム協同組合

協同組合(略称「MR協」)は、9月24日千代田区六番町主婦会館プラザエフにて第13回通常総会と懇親パーティーを開催。

特別企画

第2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

長期修繕計画書の見直しと修繕積立金

健康長寿マンション

私たちが100年人生を楽しもうとすると、第一に重視するのは健康ではないでしょうか。単に長生きをするのではなく、健康長寿でありたいということです。そのためには、予防的な健康管理が大事になります。

「歯を磨く」のは歯をきれいに見せたい、不快なおいを抑えたい、そして、虫歯や歯周病などを予防するという幾つか目的がありますが、「歯を磨く」というひとつの行為によって、一石三鳥の効果を得ることができます。逆に「歯を磨かない」とすれば、歯は汚れ、不快なおいを発し、歯周病で歯が傷むだけでなく苦痛をもたらすことになります。もちろん磨き方も大切な要素です。

長期修繕計画書の策定と修繕積立金

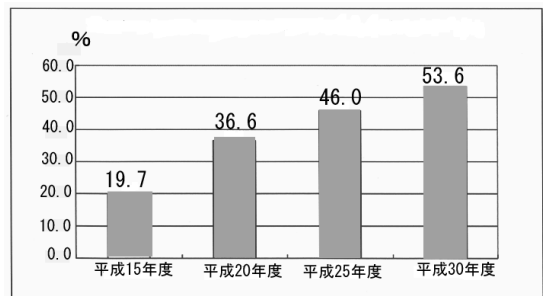
建物や設備も放っておけば、そのうち朽ち果ててしまいます。不健康な状態が続ければ、傷んで最悪の事態に陥り、マンションは短命に終わることになります。そうならないようにするためには、工事を適時・適切に実施するのですが、それは思いつきや傷んでから行うのではなく「保たせたい」という強い意思を持ち、常に健康な状態を保っていくことが求められます。マンションは、みんなの大切な財産なのです。

そのためには大規模修繕工事などについて

国交省の
マンション総合調査から考える

国交省の平成30年度マンション総合調査(5年に一度)によると、長期修繕計画と修繕積立金は次のような結果になっています。平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は、平成30年度は90.9%ですが、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は53.6%(前回調査より+7.6%)となっています。

<計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合>
国交省の平成30年度マンション総合調査



自己の管理組合の長期修繕計画書が数年ごとに見直され、修繕積立金はそれを反映しているかを確認しましょう。健康長寿マンションには、この視点が非常に重要です。



自立管理を
支援する
NPO 日住協



NPO 日住協は2019年秋 創立50周年を迎えます 18

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です。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。今回は「マンション管理の動機づけ—フランスの試み」と題してフランスでは、2014年の区分所有法改正によりマンション管理が正常な段階から破綻してしまった段階に至るまで、マンションの正常な管理を促す制度を体系化した。しかし、マンションは民間住宅であり、その管理は区分所有者・居住者ひとりひとりの意思と行動の積み重ねによってしか正常に運営できない。そこで、区分所有者・居住者にマンション管理に関心をもってもらおうとする試みが行われているので、それを紹介していただきます。

- 祝賀会では多く会員管理組合をはじめ、多くのステークホルダーの皆さまにお集まりいただきたいと願っています。
- 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。

10月18日(金)の「講演会」と「祝賀会」に、多くの会員管理組合がご参集されることを願っています。カレンダーや手帳へのご記入をお願いいたします。



★ 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 ー防 力 水 ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707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)カシワバラ・ コーポレーション	(東京本社)港区港南1-8-27 日新ビル9階 TEL03-5479-1402 FAX03-5479-1401 統括営業本部 第2営業部	北関東・東関東・南関東・西関東の 4 営業所が調査診断、下地補修工事、 鉄部・壁面塗装工事、各種防水工事、 大規模修繕工事を担当します。
	(株)久野建装	小平市天神町 1-4-16 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。
	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.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)品川区東品川 1-2-5(パ ーキング)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・マスチック工法。
	(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。

	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)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。
給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他)	(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.izumitechnos.co.jp	榊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巻中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 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 設備・リフォーム事業部	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@ruscut.com	創業 119 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 業特化した企業で、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 できます。
丨 エ タ レ 丨 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 S T O R 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)
L E D	アイコムソフト(株)	品川区東五反田 1-4-1 TEL03-6408-5720 FAX03-6408-5730 IoTソリューション部 LED 担当	共用部分の LED 化を当社独自の技術で 施工します。通常の単なる LED 化より 消費電力が大幅に低下し、コストを削 減出来ます。お気軽にご相談下さい。

〈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。

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/

しかし、その後バルコニーや共用廊下の雨漏りで、下階の床や天井・洗濯物などが汚れたり、コンクリート躯体を傷めてしまったため、バルコニーや共用廊下の床も防水をするようになってきました。その防水の工法として、配が発生します。

は奥行10cm(≒100mm)程ウレタン防水が水下で2mm程度・水上で0mm程度に水下から水上に向かって勾配をつけ擦り付けるように塗られていきます。よってここに2mm/100mm≒1/50の逆勾配が発生します。

し1/50≒1/10001/1000の逆勾配が残っています。これが側溝の手前で滞留水が発生する原因です。

この滞留水を防止するには、床下地を1/50の勾配にしておくか、ラップ部のウレタン塗膜防水

よって、ラップ部のウレタン塗膜防水を1mm以下にし、シート端末のシール材でウレタン防水の厚み不足を補うのが現実的です。

また、勾配不良な防漏性ビニル床シートの上に何かを塗って逆勾配を補正するには側溝に平行に200mm以上の幅で塗らなければならない上、シ

<7>

も強い建物構造です。

ら、21世紀末には最大で年平均気温は5・4度上昇、最高気温が35度を超える猛暑日も最大で54日程度増加すると予測されています。また20世紀末では「300年に一度の豪雨」が、21世紀末には「100年に一度の豪雨」として発生すると予測されています。令和の時代は、新たに暑さへの対策、そして大雨や強風への対策が、防災上欠かせない視点として必要になってきたと言えるでしょう。

- ・災害関連ゼロフォーラム
<http://zero-forum.jp/>
- ・（一社）地域防災支援協会
<http://www.boushikyo.jp>
- ・（一社）日本環境保健機構
<http://jeho.or.jp>

※答えは7面

誰ひまむかむかん

HPに申込書 http://renewal.or.jp/wp-content/uploads/2019/09/20191019_seminar.pdf

(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

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。

イパンにオリーブオイルを
目を下にして並べ、
ついたらふたをして
にする。器に盛って
え目でむね肉を使い
っとりと仕上がりま

きさにちぎる。
火で熱し、鶏肉
りと焼く。焼き
に4分ほど蒸し
今回はカロリ
をよく揉み込む

—3267—0176
HPに申込書「http://renewal.or.jp/wp-content/uploads/2019/09/20191019_seminar.pdf」
●誰でもわかるマンシ
ョン改修セミナー（基礎講座）マンションに絶対必要な工事！
日時／11月16日（土）
13時～16時30分
場所／長谷工芝二ビル
1階「地下鉄芝公園駅」
A1出口徒歩1分）
受講費／1000円
定員／60名先着順受付
（事前申込み要）
第1部・大規模修繕工事、第2部・給排水設備改修 第3部・リフォームローン、第4部・個別相談
主催／（一社）マンシ
ョンリフォーム推進協
会（REPCO）、TEL 03
—3265—4869
HPに申込書「<http://renewal.or.jp/sites/default/files/attached/event/2019-09/190912repc.pdf>」

鶏肉は一枚を一口大に切り、塩、粗ひき黒こしょう、各少々をふってすり込む。ビニール袋にたれと一緒に鶏肉を入れて手でもみ込み、1時間ほどおく。きゅうりは斜め薄切りにする。好みの葉野菜は食べやすい大きさにちぎる。フライパンにオリーブオイル大2を中火で熱し、鶏肉を皮目を下にして並べ、両面をこんがりと焼く。焼き色がついたらふたをして、弱火でさらに4分ほど蒸し焼きにする。器に盛って出来上がり。今回はカラー抑え目でもね肉を使いました。たれをよく揉み込むとしっかりと仕上がります。

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。今日食べた物で明日の私達がつくられます。

(本部)
〒130-0002
東京都墨田区業平3-8
電話 03-5819-2266
fax 03-5819-2267

(材料・2人分)
鶏もも肉か胸2枚(約500g)、きゅうり1/3本、好みの葉菜適宜
つけだれ=んにくのすりおろし1かけ分、しょうがのすりおろし1かけ分、トマトケチャップ大2、カレー粉大1、プレーンヨーグルト大3、塩・粗びき黒こしょう少々、オリーブオイル大2

(作り方)
鶏肉は一枚を一口大に切り、塩、粗びき黒こしょう各少々をふってすり込む。ビニール袋にたれと一緒に鶏肉を入れて手でみ込み、1時間ほどおく。きゅうりは斜め薄切りにする。好みの葉野菜は食べやすい大きさにちぎる。フライパンにオリーブオイル大2を中火で熱し、鶏肉を皮目を下にして並べ、両面をこんがりと焼く。焼き色がついたらふたをして、弱火でさらに4分ほど蒸し焼きにする。器に盛って出来上がり。
今回はカロリー抑え目でもむね肉を使いました。たれをよく揉み込むとしっかりと仕上がります。



長尾睦子
3人の子どもを持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食育を通し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づられます。

f a x 03-5819-2267

排水管再生工事のバイオニア
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>

老後の新生活

情報

身の回りの整理をしよう①

「モノ」の整理
今月からは「身の回りの整理をしよう」が始まります。「身の回りの整理」と言うと、家の中に溢れるモノが思い出されるかも知れませんが、その他にも「資産」や「人間関係」等々対象はいろいろあります。今回はそれらの中でも、最も身近な家の中の「モノ」の整理を取り上げます。

長い時間を過ごす家を安全、快適な場所に
なぜ家の中の「モノ」を整理する必要があるのでしょうか。

老後、最も多くの時間を過ごす場所は、家の中になると思われます。その時、家の中にモノが溢れていたらどうなるでしょうか。あるモノを使いたいとき、そのモノがどこにあるかわからず探すのに手間取る、同じモノが既にあることに気が付かずまた買ってしまう、モノに躓いて転び、怪我をする、といったことが起こる可能性があります。

これらのことが整理を行うことで、モノを探す時間が節約され、同じモノを買う無駄が無くなり、モノに躓かなくなることで、将来的な怪我・介護のリスクを減らすことができます。

「いつ使う」かを基準に少しずつ分類
いよいよモノの分類に入りますが、「部屋の中を一気に片付けよう」とは思わないことです。分類は意思決定の連続で、慣れないうちは疲れるものです。最初は「この棚の中のモノ」とか「服」

など、モノが収納されている場所や、テーマに分けて、少しずつ行ったほうが良いようです。この時大事なのが、分類の基準です。今、家の中にあるモノは「そのうち使うだろう」という思い込みからそのままになっているモノがたくさん含まれています。

そこで具体的に「いつ使う」かを基準にしましょう。例えば、これから少しすると、冬着の季節となりますが、そのなかには毎年着ている服もあれば、何年も袖を通していない服もあるでしょう。この着ていない服、

第三者とは、娘さんや息子さん等の身内の方がいいでしょう。ただし、作業を行う際、モノを「残す」か「捨てる」かの判断をするのは第三者ではなく、自分自身です。

モノの中には、一見、価値が無さそうに見えても、本人には思い入れのあるモノもあり、それは身内と言えどもわかりません。だから、判断は本人がする必要があるのです。

「いつ使う」かを基準に、少しづつ、かを基準に、少しづつ、そして分類の判断に慣れたら徐々にペースを上げてモノを分類していきます。(つづく)

た。それはラジオを聴いて水解した。実に巧妙な話術を使っている録音テープを流したから。

信用調査・統計調査を装い、好青年と思わせるような明るい声と話しぶりで「世間の平均現金保有高は四百万円と言われている。お宅はそれより上ですか、下ですか。また置く場所は金庫、タンス、仏壇が上位の三つです。お宅の場合はどこですか、これはあくまで統計調査ですからお答えにならないまでも一向にかまいません」という聴き方をするといい。

こんな巧妙な話術にはお年寄りならずだまされ、おかしな結果に効率的な犯罪が出現する。(東京・彦太郎68歳)

最近、青信号の点灯中にいつもの横断歩道を渡りきれなくなってきた。青信号を待って、すべすべと渡りきれない。車優先にして信号機の時間を短くしたのか、と最初は信号機を疑っていた。しかし、それは違った。私の歩く速度が遅くなったのだ。

気が付けば、普段歩いていると人に追い抜かれることが多くなってきた。昔は早足で追い抜く方だったのに。いつの間にか遅くなってしまったのだ。これが老いなのかと、今の自分を認めるしかない。

集合郵便箱

アポ電強盗

事前に電話で現金の有無を問うて、有りとなればその家に強盗に入るというアポ電強盗のこと

よくなる。電で「お宅に現金置いてますか」などと問うこと

はどうか。こんな巧妙な話術にはお年寄りならずだまされ、おかしな結果に効率的な犯罪が出現する。(東京・彦太郎68歳)

最近、青信号の点灯中にいつもの横断歩道を渡りきれなくなってきた。青信号を待って、すべすべと渡りきれない。車優先にして信号機の時間を短くしたのか、と最初は信号機を疑っていた。しかし、それは違った。私の歩く速度が遅くなったのだ。

気が付けば、普段歩いていると人に追い抜かれることが多くなってきた。昔は早足で追い抜く方だったのに。いつの間にか遅くなってしまったのだ。これが老いなのかと、今の自分を認めるしかない。

オリーブオイルを旅する

「マカロニ・ウエスタン」年配の読者には懐かしい響きではないでしょうか。1960年代から70年代にかけて、一世を風靡したイタリア製を中心とした西部劇映画の総称です。しかしこれは日本での造語、西欧ではスパゲッティ・ウエスタンと呼ばれます。ウエスタン＝西部劇と言えばアメリカが当たり前なのになぜイタリアなのか？まず、マカロニとイタリア移民の関係から。

◆イタリア移民とマカロニの間(あいだ)◆
マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

からの移民でした。彼らがアメリカの地で生活を成り立たせるには、多くは今でいうブルーカラーの職業に就き、一世を風靡したイタリア製を中心とした西部劇映画の総称です。しかしこれは日本での造語、西欧ではスパゲッティ・ウエスタンと呼ばれます。ウエスタン＝西部劇と言えばアメリカが当たり前なのになぜイタリアなのか？まず、マカロニとイタリア移民の関係から。

◆イタリア移民とマカロニの間(あいだ)◆
マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

66

「オリーブオイルを支えるパスタ史」②

マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

マカロニ・ウエスタン(マカロニ・ウエスタン)を「存じ」ですか？
ウィキペディアによれば、アメリカのイタリア人移民は合衆国総人口の凡そ6%、約1780万人と推計されています。それは現在の統一イタリアが誕生して間もなくの1880年代から急増したとされています。そして、その多くは貧困から逃れるためのイタリア南部

＜大人と子供の楽しい算数＞
【解答】10本
はじめの3本で1本のおまけをもらえるので、あとは2本買うごとに1本のおまけをもらえます。買ったジュースを○、おまけを△で表すと(○○○)(△○○)(△○○)△となり、7本買うと全部で10本飲めます。



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

～ Total 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

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

積水化学工業 **SEKISUI** との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちが
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

工期短縮 & コスト削減

1day

既設管内部に密着
新しい管を形成!

リノバライナー工法

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%)

橋形形の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

作業車

形状記憶型
硬質塩化ビニル管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

専用部
枝管

2F

1F

巻上げ機

共用排水立管

人・街・未来へ

いず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

お気軽に
ご相談
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

いずみテクノス 検索

2019年(令和元年)
10月5日(土)

☆第445号☆

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	マンション管理フェア開催
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、オリーヴ

「第36回住まいのリフォームコンクール」受賞作品決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター



↑改修後
リビング・ダイニング



改修前→

公益財団法人住宅リフォームの依頼主(施主)や設
ム部門」に397件、
計者・施工者を表彰し、
「コンバージョン部門」
には33件の応募が寄せら
れた。このなかから、特
別賞5作品をはじめとす
る入賞27作品が選定され
た。
以下は「国土交通大臣
賞」をはじめとする5件
の特別賞
●国土交通大臣賞
このほど36回目となる
同コンクールの入賞作品
が発表された。
前より応募会社数は
増加し、「住宅リフォー

- (住宅リフォーム部門)
『浦和の家』全室床暖房のある可変する終の棲家(写真)(株)マスタープラン(一級建築士事務所)(埼玉県さいたま市)
- (独)住宅金融支援機構理事長賞(住宅リフォーム部門)
『若い僕らも老後は心配しませんでした!』(株)アルティザン建築工房(北海道札幌市)
- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞(コンバージョン部門)
『アトリエのある家(河北町)』ストックの再生が地域を変えていく(株)結設計工房(山形県西村山郡河北町)
- (一社)住宅リフォーム推進協議会会長賞
入賞作品は、10月12日(土)13日(日)に、住生活月間中央イベント展示会場である「がすてな」(カスガの科学館)(東京都江東区)において展示される他、全国各地で開催される住宅関連のフェアやセミナー等においても展示が行われる予定。

国交省は、住意識の向上を図り豊かな住生活を実現するため毎年10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開。東京都港区において合同記念式典、江東区において展示イベント等を開催するほか、官民協力の下、全国各地でシンポジウム、住宅フェア等を通じて様々な情報を提供。住生活月間オフィシャルサイト
<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>



アート・ブレイキー生誕100年

素敵なジャズドラマー
1919年10月11日生まれのジャズドラマー、アート・ブレイキーを初めて聴いたのは55年前のことでした。ジャズがいろいろな当初思ったのはトランペット、トロンボーン、サクソフォーン、ピアノ、ドラムスなどによるビッグバンドジャズでした。16名ほどの大編成で、管楽器のハーモニーとキレのあるリズムに魅力を感じ、それが



110

アート・ブレイキーの影響、ジャズでのドラムの役割はリズムを的確に刻むのが当たり前ですが、いくつかのドラムの大きさ、その音程を叩きつけて色彩感を醸し出し、演奏全体の流れをつくり上げていきますが、アート・ブレイキーのドラミングにはそれらを明確に感じました。中学2年の数学の授業中に、無意識のうちアート・ブレイキーになっていたように、机を両手で叩いていて、先生から「猿のような真似はやめなさい」と注意を受けました。リズムを刻むことが、その当時から好きでした。アート・ブレイキーから得たジャズ的なこと。それは私の体内に入り込んでいます。それがあって、夏祭りの盆踊りと盆太鼓の指導は40年近く続けています。それはアート・ブレイキーが原点と言えます。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

あなたのリフォーム体験談の原稿募集!

あなたのリフォーム体験を原稿にしてみませんか。「ここはこうしてよかった」「ちょっと失敗した」「お得にできたからみんなに教えてあげたい」などのリフォーム体験談をぜひお聞かせください。

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取り図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例など、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望の方はその旨をご記入ください。

〔送付先〕

〒103-0025

東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室

メールでも受け付けます。

eメール

info@mansion.co.jp

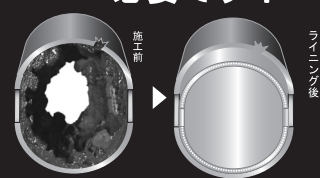
(文章は「テキストファイル、ワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)



ビル・マンションを元気にする会社 P・C・G の展示会です!

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

〈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!

全国で開催された展示会也大盛況でした。

いよいよ今年最後の展示会になります。お見逃しなく!!

東京会場

11月13日(水)~15日(金)
団地・マンション
リノベーション総合展
(日住協 マンション管理フェア)
東京ビッグサイト 西ホール

展示会で
見る、聞く
確かめる!

〈一社 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 —

〈一社 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 —

〈排水管ライニングのトップランナー〉

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 TEXASビル)

(国交大臣許可特定建設業)

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