

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

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447号\*

2019年(令和元年)

12月5日(木)

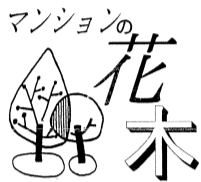
www.mansion.co.jp/



カンツバキ(寒椿)

ツバキ科

日本では古くから親しまれてきた常緑小高木。赤やピンクの花が、寒い季節の少ない初冬から長く咲き続ける。



台風から得た教訓 防災の考え方を整理しよう

マンションでの災害リスクを考える 近年の豪雨は「局地的」「集中化」「激甚化」しており、台風19号はそれらに加え「広域化」し、多くの地域に被害をもたらした。ハード面では堤防、ソフト面では災害情報...



「自分が居るところに」「正常性バイアス」に注意! 「自分が居るところに」管理組合は、地震・強風・豪雨・浸水・火災など広範な災害に対する知識を得て、団地・マンションの防災計画の策定...

①管理組合は、災害時の安否確認及び援助等を目的として、あらかじめ各戸ごとの名簿を作成する。高齢者等で災害時に援助が必要な居住者について、持病、常備薬、緊急時の連絡先、区の避難行動要支援者名簿登録の有無等の情報をもとめて記載するものとする。

②職業 資格 技術等 「どのよう」「誰に」により援助者となる居住者等は、積極的に対策本部に情報提供し、各階地・マンションの立地等によって、どのような災害リスクがあるのかを考慮し、タイムラインを作成し、それに沿ったタイムラインを作成し、整備しておくべき。強風・豪雨・浸水などの複合災害も考えられるので、災害対策はその辺りにも考慮しておくべき。絵に描いた餅にならないように。

避難の タイミングと命 避難に対する考え方も改めたい。台風が直撃しない場合や豪雨でも自分の住んでいるところには影響がないと考えて(正常性バイアス)避難しない人も多いが、それが逃げ遅れに直結することもある。空振りになっても、それは何もなかったと喜ばず、安全確認を怠らぬこと。避難のタイミングと命。避難に対する考え方も改めたい。台風が直撃しない場合や豪雨でも自分の住んでいるところには影響がないと考えて(正常性バイアス)避難しない人も多いが、それが逃げ遅れに直結することもある。空振りになっても、それは何もなかったと喜ばず、安全確認を怠らぬこと。

〈主な記事〉

- マンションの肖像 2面
大規模修繕工事事例一覧 2面
マンション100年計画 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・知本主義のすすめ 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
大人と子供の楽しい算数 7面
オリブオイルを旅する 7面
美しく生きるための音楽 8面

マンション関連の動き

- 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針を新たに策定/東京都
マンションの総合的な計画に関する検討会を設置/東京都
2019年度「マンションすまいる(賃)」の応募口数過去最高に/ (独)住宅金融支援機構

硯 滴

先日の台風15号、19号そしてその後の大雨は大変な被害をひじょうに広い範囲に及ぼした★遅ればせながら被災者の皆さまにお見舞いを申しあげたい★被害のうちに取上げたいのはマンションの水害である★マンションは高層階があるから水害には強く、下階は上階に避難できるから、比較的安安全全だと思っていた★ところが大都市・川崎市の真ん中で1階の住民が浸水のため亡くなった。また、川からかなり離れた超高層マンションの地下が水没して水も電気も供給できず住民は他の場所への避難を余儀なくされたというケースも続出した★超高層のみならずマンションでは給水設備や電気設備が地下か一階にあるから浸水対策はもとから重要だ★盲点をつかれたともいえるが、そもそもやはり危機管理対策の不足というほかに★改めて災害対策の見直しを考えた。

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

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!

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!!

# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(20)

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

### 憂鬱な警鐘 II

先回は、不動産に関する

学会の動向を報告した。その甲斐あって、二つの老いが進行するわけではないが、どうも土地の相続登記が義務化される気配である。義務化が徹底されれば、所有不明土地の予防策が、打開策として、土地所有権の放棄による帰属先に国家が据えられれば円滑化が進展するだろう。

さて問題はマンションである。当シリーズの前任者である松本恭治教授は、地方都市の放置マンションが5割を上回っている現状を続々と報告し、それが例外なく首都圏に迫り、タワマンの人氣に支えられた東京、横浜のベイエリアでさえ暗澹とほしてはられない状況だと説いた。

こういつた流れの中で、今後マンションが抱える課題のひととして、居室の相続問題に着目したのは、かのユニーク管理を展開した大正区分所有者の団体側からすれば、具体的な対象はむしろ、問題住戸の相続面ではなく円滑な管理

が難しい。まして、新入居者が外国人が多数だとなれば、区分所有者の団体が把握できる範囲を超える。あくまでも啓蒙活動として呼び掛けるしかないか。予防策すら困難である。

では、ウルトラCもいえるような打開策はあるか。放置住戸の収用という考え方も取り沙汰されるだろうが、フランスと違いわが国は、その規模が余りにも多いと予測される。

この場合、不在者に関する必要書類、申し立てた側の必要書類等の準備のために、司法書士等の資格者による業務が必要不可欠だから、当然のことながら費用負担が発生して行くという訳だ。

最初の話に戻すと、相続登記の徹底が、どれほど効果的かという点では、土地と違って具体化



マンションの相続問題を議論する小澤氏(右)と駒井マンション管理士(左)

## 大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー 一覧(アメニティ)

(掲載年次順) NO.4

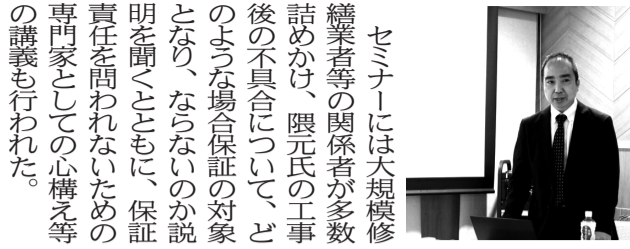
工種	主な内容	工実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数	棟数 階層 戸数	施工	掲載号
○	○	○	旧公団の分譲マンションの2回目の大規模修繕工事。外壁、給水システム、電気幹線(40Aから60A)、設備改善等を同時施工。	H20 (東京都練馬区) Hパークタウン	(株)汎建築研究所	22 3棟 14F 234戸	戸田建設(株)	331号 H22.4
○	○	○	1回目の大規模修繕工事。過剰な費用をかけない方法で出窓やバルコニーに鳩よけ対策も施した。	H21 (千葉県白井市) S団地	(株)スペース・ユニオン	12 4棟 122戸	建装工業(株)	330号 H22.3
○	○	○	民間分譲団地の3回目の大規模修繕工事。団地内企業社宅棟との合同による統一工事。建物色彩は居住者による投票で決めた。	H21 (千葉県千葉市) Hプラザ	秋建築設計事務所	36 13棟 360戸	ヤマギシリフォーム工業(株)	329号 H22.2
○	○	○	増圧直結方式にシステムを変更。室内給水管更新は化粧カバーで仕上げ露出配管の美観を維持。給水塔は撤去。	H21 (千葉県千葉市) A団地	—	37 17棟 5F 490戸	京浜管鉄工業(株)	327号 H21.12
○	○	○	都心立地型マンションの1回目の大規模修繕工事。周辺はオフィス街、危険防止には特別の注意を払う。	H21 (東京都中央区) Tマンション	(株)三衛設計事務所	11 1棟 14F 47戸	シンヨー(株)	326号 H21.11
○	○	○	修繕実行委員は16名で発足。コンサルタントを選定の上、2回目の外壁等大規模修繕工事の計画を進める。	H21 (埼玉県入間市) M住宅	(有)八生設計事務所	32 7棟 5F 150戸	三和建装(株)	324号 H21.9
○	○	○	高台の斜面に建つ環境共生マンション。修繕委員会・委員長が語る。工事を経験して実行できるコミュニケーション能力ある組織作り。	H21 (埼玉県さいたま市) Gマンション	(株)スペース・ユニオン	12 6棟 4F 115戸	建装工業(株)	323号 H21.8
○	○	○	大型団地の給排水設備改修。3年がかりの綿密な計画による優先順位設定と段階的改修。コンセプトは「高品質、ローコスト」。	H20 (埼玉県坂戸市) W住宅	IK都市・建築企画研究所、宮城設計	29 35棟 2~14F 889戸	建装工業(株)	321・322号 H21.6~7
○	○	○	大型公団分譲団地の2回目の屋内給水管改修工事(専有部はNPC工法による更生工事)。2工区に分けて工事。	H20 (千葉県千葉市) T団地	(株)協和建築設計事務所	35 47棟 5F 1430戸	京浜管鉄工業(株) 建装工業(株)	320号 H21.5
○	○	○	玄関扉の更新、地上波デジタル共聴設備改修工事、電気増量(30Aを50A)工事等も同時施工。	H20 (千葉県千葉市) N住宅	(株)東京建物リサーチ・センター	37 37棟 5F 990戸	(株)長谷工コミュニティ	319号 H21.4
○	○	○	陸屋根・開放廊下型、L字の分譲民間マンション。今後は機械式駐車場を自走式立体駐車場に改修する検討を行う。	H20 (千葉県) Rシティ	(有)八生設計事務所	12 1棟 8F 78戸	佐藤リフォーム(株)	318号 H21.3
○	○	○	傾斜地に建つ雁行型テラスハウス。漏水が各所にありその解決、排水保全処理と階段の安全性を重点に行う。	H20 (神奈川県横浜市) Hハウス	(有)鈴木哲夫設計事務所	22 1棟 3F 50戸	佐藤リフォーム(株) 建設塗装工業(株)	317号 H21.2
○	○	○	共用給水立て管、浴室・洗濯・洗面の専有排水管、共用雑排水立て管を更新。排水立て管は便器の脱着を要する工事だった。	H20 (東京都板橋区) Mハイツ	—	27 5棟 5~8F 301戸	(株)太平洋エンジニアリング	316号 H21.1
○	○	○	共用給水管の更新と直結増圧給水方式による給水設備改修工事。管理組合は3年前から準備を進める。	H20 (神奈川県横浜市) S住宅	(有)トム設備設計	26 4・5F 136戸	京浜管鉄工業(株)	315号 H20.12

・本紙ホームページにバックナンバー記事を掲載しています。  
<http://www.mansion.co.jp/maintain/example/index.html>  
 ・記事をご希望の方はコピーをFAXサービスします。FAX03-3667-1808 アメニティ編集部

※屋上防水=屋上防水を単独施工した工事

# 情報INDEX

- ★クックパッド、マンション共用部で生鮮食品受取り可能に 料理レシピサイトのクックパッドは、マンション大手と組んでネットスーパー事業「クックパッドマート」を強化。(10/21日本経済)
- ★マンション総会、委任状争奪戦避けるには 中古マンションの成約件数が新築を上回るなか、修繕計画などで新旧住民の対立問題が浮上。合意形成の場は住民総会だが、現状では委任状で関わる住民が多い。解決につなげる委任状の使い方が欠かせない。(10/27日本経済)
- ★マンション防災診断サービス開始 (一社) 防災事業経済協議会が「マンション防災診断サービス」を開始。基本料金は15万円で診断から約3カ月後に報告書を出す。(10/28産経)
- ★廃虚マンション、強制解体に1億円 滋賀県野洲市では、分譲マンション(全9戸)が廃虚化、市によって取り壊される。(10/29日本経済)
- ★神戸市、マンション管理状況の公開検討、市場評価の材料に 2021年度にも管理状況に関する届け出制度を導入する方針。(10/31日本経済)
- ★中古マンション、管理を価格に反映 マンション管理業協会が「マンション管理適正評価研究会」を立ち上げ、管理の品質を適正に評価する指標作りに乗り出した。管理状況の善し悪しを資産価値に反映し売買の活性化につなげる狙い。(11/9日本経済)
- ★マンション管理、適切な修繕で住環境を守ろう(社説) マンションは私有財産であり、原則として所有者らが対応すべき問題だ。だが管理の行き届かない物件は、近隣にも悪影響を及ぼす。修繕や改修を促す施策が要る。(11/5読売)
- ★停電時に電気届けます、高層ビルの断水解消へ「宅配」電気設備工事の北海電気相互(札幌市)は、停電時に必要な電気を電源車を使ってスポット供給する新サービスを、札幌市とその周辺30キロ圏内で始める。(11/5日本経済)
- ★タワマン浸水、他人事とは思わずに地下に電気設備、多くのタワマンに似た構造。(11/13朝日)



セミナーには大規模修繕業者等の関係者が多数詰めかけ、隈元氏の工事後の不具合について、どのような場合保証の対象となり、ならないのか説明を聞くとともに、保証責任を問われないための専門家としての心構え等の講義も行われた。

プロジェクトアジアズ 第21回研修セミナー開催  
マンション改修の専門家等が立ち上げた「プロジェクトアジアズ」(鈴木哲夫会長)は、11月26日、新宿区牛込笹塚地域センターで第21回研修セミナー「大規模修繕工事の品質保証の限界とあり方」を行った。講師は隈元康郎氏。

設立25周年(NPO認証20周年)記念事業開催  
NPO法人リニューール技術開発協会(望月重美会長)は、11月30日、東京ビッグサイトにおいて、設立25周年(NPO認証20周年)記念事業を開催した。同事業では、会員企業12社による展示コーナーが開設されたほか、「マンションの動的管理、長寿命化・再生へー過去・現在・未来ー」と題し、関東学院大学名誉教授の山本育三氏による基調講演、「マンションの30年先をどう考えるか(住み続けるためには)」と題し、有識者によるパネルディスカッションが行われた。



建装工業株式会社は、「マンション100年計画研究所」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。

第3号 隔月掲載

## マンション100年計画ニュース

発行 株式会社東京プランニング  
マンション100年計画研究所

## 設計コンサルタントを選ぶ

### 長期修繕計画策定に 不可欠な設計コンサルタント

長期修繕計画を策定するとき、専門家である設計コンサルタントにすべてを任せるのではなく、管理組合の考え方を示し、相互で方向性を整理していく過程を重視することがとても大切です。

チカラのない設計コンサルタントは管理組合の意見に耳を貸さず、お仕着せの、どこにでもあるような提案のみを主張することがあります。もちろん、一見ありきたりと思っても、そのマンションに合致していることもあります。大切なのは意見交換をしっかりとすることで、コンサルタントの人となりわかります。

ですが、冷静になって考えることが必要です。設計コンサルタントの本質とは何か、です。

### マンションをどのようにすべきか!

長期修繕計画はマンションを「どのようにすべきか」といった計画書であり、それは区分所有者がみんなで話し合い、議論を重ねて決めていく必要があります。そのきっかけのための委員会を設置し、さまざまな知識などを収集し議論に幅と奥行きを持たせることを前提とします。

コンサルタントは、マンションをどうしたいのかをしっかりと訊き、それを計画に落とし込もうとしているか、それらの話し合いの中からより具体的な提案や、逆にやるべきではないといった見解を示すことをしてくれているか。目当てはお金と大規模修繕工事の段取りを一手に引き受け、施工会社を談合に導こうとしているのではないか。残念ながらそのような事も、考えなくてはならないのです。

良心的な設計コンサルタントは小規模ですが、熱心に意見交換をしてくれ、課題や問題を指摘し、何が不足し、何が必要なのかなどについても、また、ときに間違いも指摘してくれる、本当の意味のコンサルタント志向の技術者なのです。

100年マンションには、良心のある設計コンサルタントの選定が不可欠です。



(本文と写真は関係ありません)

### いい加減な大手建築設計会社

ある管理組合が長期修繕計画の策定を大手設計事務所に依頼したところ、ほとんどの項目の費用部分に「1.5」とだけ示されたものができあがって来ました。つまり、前回の1.5倍の費用がかかるということなのですが、そもそも何も行なっていないのは明らかです。このような劣悪な長期修繕計画はありがちで、かつ後を絶ちません。したがって、専門家の選定がまずは重要になってきます。

管理組合が好むのが、大きい設計事務所、営業が夜打ち朝駆けをするということのようです。大きさや営業がいるだけで、管理組合の理事や委員は信用してしまうことがあるよう

## ぶっくがいと

### 東京都「マンション再生ガイドブック」

改修や建替え、マンション敷地売却により、分譲マンションの再生に取り組む際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイントなどについてまとめたもの。東京都マンションポータルサイトで公開。<http://www.mansion-tokyo.jp/>

### 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

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲縦排水立て管の現状 ▲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)の一体成型事例

排水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

## 建物診断から 設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

### マンション・ユニオン 保全設計協同組合

(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

## 管理組合の法律問題お任せ下さい

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.

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 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



★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).

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), 会社管理, エレベーター, 手サツ摺シ, 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、マンション管理士等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5千円

1管理組合1時間

※相談される方は日住協へ電話予約してください。

(受付時間 月～金・10時～17時)

### ●法律相談会

12月18日(水)、1月15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

12月20日(金)、1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、給排水設備、配管、電気・ガス設備維持管理・改修相談

### ●管理組合運営相談会

月～金の10時30分～16時  
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50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

## NPO日住協 マンション管理士NPOの開催

NPO日住協(川上湛永会長)は、11月13日、15日、東京ビッグサイト西展示棟で行われた「第3回団地・マンションリノベーション総合展」とのコラボレーション企画「NPO日住協マンション管理フェア2019」を開催した。



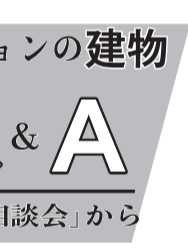
同フェアには、NPO日住協をはじめ、7つの企業が出展したほか、展示会期間中に、2回にわたって、日住協と出展企業によるトークセミナーも開かれ、各企業のブースはもろろんのこと、トークセミナーにも多くの来場者が訪れ、いずれも盛況のうちに終了した。

## 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  
NPO日住協の理事たちの経験をまとめた本です。  
(目次) 第1章マンション管理とは、第2章マンション管理規約第3章

第4章管理規約最大の章、第5章大規模修繕、第6章管理会社とどう付き合おうか、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)。日住協会員は割引。申込みは日住協へ(TEL 03-5256-1241)



# 知本主義のすすめ

### 覚悟

◇これからの50年に向けた

義といった組織展開をさらに進めたいと考えている。資本主義はお金が必ず絡む。ここでいう知本主義とは、知識・知恵を相互に循環し合うという意味合いである。

50年前、団地の課題や問題には共通したことが多く、それをみんなで解決するというのが、管理組合による方針の下に、組織化されてきた。NPO日住協は組織化された。

「上から下へ」の教条的働きかけではなく、同じ立場、



共有し合うことで見えてくる景色によって視野を広げ、課題の解決方法が明確になったり、実は課題や問題の深層が別のごとくに存在していること

新しい発見を見出すことも多く、知る「わかる」で成るために、会員管理組合及びステークホルダーの皆様のご理解・ご鞭撻を賜りたい。今後ともよろしくお願いたします。(NPO日住協論説委員会)

以上が知本主義であり、NPO日住協存在の基でもある。管理組合相互の結びつき・絆は、管理組合の運営にとって不可欠であり、その接点としてのNPO日住協の役割は今後もますます重要であることとを、祝辞のメールから伺えた。

◇知本は減らずに増えている。大きく増やすことができ

管理組合は得た知識やスキルを、他の管理組合に循環させた。

その管理組合はそれを倍加させるようにして別の管理組合に影響を与える。知本は減ることがないし、むしろその場(情報提供と議論など)で

管理組合は得た知識やスキルを、他の管理組合に循環させた。

管理組合は得た知識やスキルを、他の管理組合に循環させた。

# 台風でバルコニーの隣戸避難板が割れた

## マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



### 【回答者】

NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

### A

令和元年台風15号は一部の地域で最大瞬間風速が60m/sに達したとの報告があります。この風速は木造の建物の倒壊が始まる風速と言われています。

### Q

先の台風15号でバルコニーの戸境に設置されているパーティション(隣戸避難板)のボードが破損した住戸が10戸程ありました。比較的高層階に多く見られましたが低層階でも確認されています。使用されているボードは補修業者に確認したところケイカル板5mmであるとのことでした。滅多に無い強風だったのでやむを得ないと思いが、割れたボードが飛散して手摺のガラスが割れたり、外壁や天井の塗装が傷付いたりする二次被害も発生しています。地球環境が変わりこの様な強風が今後多発する事が想定され、ボードの破損防止対策をしたいと思っています。その方法を教えてください。

ケイカル板(ケイ酸カルシウム板)の5mm厚のボードは隣戸避難板に使用されている例が多いボードです。このボードは割れやすい反面風圧で破損しやすいボードです。解決策としては、隣戸避難板が中棧が設けられ上下2枚に分かれている場合は、下段をケイカル板5mmとし、上段をセメントと繊維を主原料としたフレキシブルボード

5mmとする事です。上段のパネルは手摺より上部にあり強風をまともに受け破損すると外部へ飛散しやすい一方、避難の際、上段から避難することは

5mmとする事です。上段のパネルは手摺より上部にあり強風をまともに受け破損すると外部へ飛散しやすい一方、避難の際、上段から避難することは

5mmとする事です。上段のパネルは手摺より上部にあり強風をまともに受け破損すると外部へ飛散しやすい一方、避難の際、上段から避難することは

5mmとする事です。上段のパネルは手摺より上部にあり強風をまともに受け破損すると外部へ飛散しやすい一方、避難の際、上段から避難することは

5mmとする事です。上段のパネルは手摺より上部にあり強風をまともに受け破損すると外部へ飛散しやすい一方、避難の際、上段から避難することは

# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<8>

## ●水害

台風15号や19号の爪痕が残る中、21号が発生し広い範囲で川の氾濫や堤防の決壊が相次ぎ、浸水被害が出ています。その影響により各地で避難勧告や避難指示が出ました。異常気象による大雨は今後も各地で起きることが予想されますが、地震による影響よりも軽視されその対策は遅れてきたともいえます。ここではその水害について説明を加えていきます。



●「外水氾濫」と「内水氾濫」  
一般的に水害は「外水氾濫」と「内水氾濫」に分けられます。「外水氾濫」は河川の上流で降った雨により水位が上がり、河川の堤防から水が溢れたり、決壊し家屋や田畑などを浸水させることをいいます。一方「内水氾濫」は側溝や下水道などだけでは降った雨の処理能力を上回り、排水しきれずに建物や道路の浸水被害で個人への影響が大きいのは地下駐車場やエントランス部分も考慮されます。雨水が

路などに水がつかって流入することを前提にまつことをいいます。そのため川沿いでない市街地でも浸水のリスクに備える必要があります。●マンションの浸水リスク  
通常マンション住まいであれば被害は少ないと思われがちかもしれませんが、今回の大雨の影響でタワーマンションをはじめ、多くのマンションに浸水や停電の被害をもたらしました。そこでマンションの浸水リスクや停電リスクを考慮する必要があります。建物の問題なくとも電気がこないと給水の浸水被害で個人への水ポンプにも影響を及ぼし、なかには断水の恐れも考えられます。雨水が

このように停電や断水が起きると、水や食料などを高層階に運び込むことが難しくなるため各自の備蓄およびマンション内での高層階や中層階、低層階ごとの備蓄の確保も考えていく必要があります。管理組合としてこのような水害を想定し、設備やシステムなどの整備を行い、備えることが必要となります。

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

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコの悩み

日毎に寒くなってコートの必要な季節になったと思ったら師走ですね。一年が経つのは早いです。全国各地で、災害の多い一年でした。まだまだ復旧には遠い生活をしている方々が多い事でしょう。来たるべき年が明るものであることを祈ります。



## 火の用心

### 町内会の防災訓練に参加 訓練に参加する高齢者達 元気に地域を支えている

必要なく、帽子を忘れた事を後悔していました。私が会場に入った頃には、市の消防署の方による訓練は始っており、受け付けを終わらせています。火災現場での煙

なっているのが積極的に参加させていたが、当日は、小春日和の汗ばむ程の陽気でした。屋外の訓練も用意されていたので、天候には恵まれました。徒歩で町内会館の広場に到着した頃には上着は

ユード9で揺られて大丈夫だろうかと心配になってしまいました。階段を上って乗り込む足元も不安です。心臓止ても専門家居るから大丈夫だよ！と本人達から冗談が出る程。

消火訓練も、実際に消火器を持って放水するのですが、腰は大丈夫なのかと心配になってしまいました。火事だ！と叫ぶ声はまだまだお元気でした。

最後に、AEDの使い方方を学びました。心臓マッサージの実技をしたのですが、これもまた、やっつる最中に具合悪くなりませんかと思う程ハードでしたが、80歳超える方も頑張りました。高齢社会、地域を支えているのは、こんな方々です。年金値上げ頼みます。

## 脳と子供の楽しい算数

《52》  
出題・松

<道順>

【問題】

図のようにA町からB町へは2本、B町からC町へは3本の道があります。A町からB町を通ってC町へ行く方法は何通りありますか？



※答えは7面

## ●管理組合セミナー

「マンションの大規模修繕工事」で話題になっている塗料・塗材のおはなし」  
大規模修繕工事に向

日時/12月21日(土)  
14時~16時30分  
場所/田島ルーフィング株式会社東京支店会議室(千代田区外神田) 定員/50名先着順

受講料/無料  
申込方法/申込書(左記HPからダウンロード)申込み締め切りは12月13日(金)  
主催/NPO法人リニエール技術開発協会  
TEL 03-3297-0101  
http://www.renie

資料代/無料  
問合せ/(事務局)象地域設計TEL 03-3601-6841 ※事前申込み

●第44回マンション維持管理、講座・パネルデ

高年齢者サポートサービス

## 高年齢者サポートサービス 契約前に十分な検討を

頼れる親族がいらない、又は、事業者によって提供されるサービスの内容、身元保証サービスや死後の事務手続きを代行する事業者とサポート契約を結ぶ前に、自分自身の状況を十分に検討する必要があります。

「明日どうなるかわからない。一刻も早く預託金100万円を支払うように」と事業者から急がされているが、契約内容の詳細な説明を受けていない。どうしたらよいか。(60歳代 女性)

「身元保証や日常生活の支援、死後事務等を行う高年齢者サポートサービスは、事業者によって提供されるサービスの内容、身元保証サービスや死後の事務手続きを代行する事業者とサポート契約を結ぶ前に、自分自身の状況を十分に検討する必要があります。」

「国民生活センター」高年齢者見守り新情報(一)



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)

## クリスマスに「焼肉ピザ」



<材料>  
(生地) 強力粉200g、薄力粉50g、砂糖20g、塩小さじ1/2、ドライイースト5g、水100ml、オリーブオイル20g、強力粉(打ち粉)適量  
(具材) モモ肉切り落とし150g、玉ねぎスライス1/2個、しめじ1/2束、焼肉のたれ大4、チーズ大4、コーン大2、パプリカ1/4、刻みのり適量、マヨネーズ適量

### <作り方>

(生地) 全ての材料を混ぜて良くこねる。板の上でこねてグルテン膜がしっかりできたらラップをして30分休ませる。生地を発酵させている間に具材を用意する。フライパンにサラダ油をひき、肉、玉ねぎ、しめじをたれに絡めて炒める。ピザ生地を2等分にして丸め、麺棒で伸ばす。焼肉のたれを薄く塗り、炒めた具を載せ、パプリカ、チーズ、マヨネーズを掛けて200℃のオーブンで10分ほど焼いて刻み海苔を載せて出来上がり。

## むつこの料理教室



### 長尾睦子

3人の子どもを持つ料理研究家。大自然の全て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。

# 老後の新生活

## 情報

### 身の回りの整理をしよう③

「モノ」を収納する  
先月は、処分するモノについて取り上げました。ここでは、溢れるモノを分類し、いつ使うかイメージできないモノを捨てた後、家の中には必要なモノが残りました。次はこれらをどう収納するかを考えましょう。

### 取り出しやすい場所に収納する

高齢になると、昔は手を伸ばせば届いた場所も届かなくなったり、力が弱く、重いものを持ち上げるにも苦労する等、身体機能の低下を踏まえた収納方法を考える必要があります。

そこで、よく使う生活用品(タオル、洗剤等)等は、取り出しやすい肩から腰にかけての高さに収納しましょう。この高さなら、モノが目につきやすく、取り出しやすくなります。

普段あまり使わず、重いものは腰よりも下に収納しましょう。しゃがんで重いものを出し入れするのは足腰への負担が大きいため、フロンや台車に載せると出し入れが楽になります。

高いところの収納は使用頻度が低いモノを、次に問題になるのは、

ることで、今あるモノの量が把握でき、モノの無駄な買い足しを防ぐことに繋がります。

### モノを預ける方法も

モノの中には、衣類の様に、季節により全く使わないモノもあります。そのようなモノを専門業者の倉庫に預けるといいう方法もあります。倉庫は温度や湿度も管理されているため、衣類のカビの心配も少なくなります。パソコンやスマートフォンアプリを通じて利用するサービスのため、これらを使えることが条件となります。

### モノを分類して定位置を決める

使いやすい肩から腰の位置に収納するものは、小箱やトレイを活用して、用途に応じて分類して収納しましょう。小箱等は既にあるモノを活用する、あるいは100円ショップ等で購入できま

す。こうしてモノの定位置を決めていきます。

### モノの位置を「見える化」

さらに、どこに何があるか分かりやすくするため、小箱等にラベルを貼って「見える化」しましょう。ラベルは文房具店や100円ショップにある書き込み可能なシールや、既に「タオル」「夏服」等と印字されたシールを活用すると簡単に「見える化」ができます。

こうしてモノの定位置を決め、「見える化」す

# 集合郵便箱

## 心強い「近所さん

私共のマンションは築数十年、修繕は丁寧に行っているものの近年は発生源のわからない漏水や騒音があり、母の介護休業中で在宅時間が増えたからか「謎の事件」をよく見聞きする。遂に我が家も当事者(?)になり、先日階下の方が来られ「変な音がしたの、何かあったの?」と。音は多

## 節約も楽しいけれど

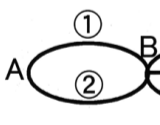
ビールを発泡酒に替えて、テッシュペーパーやトイレトペーパーもい

分さらに上階の手打ち廻り...。もしかして介護虐待かと心配した? 「そんな失礼よね」、女二人手を取り合って導つと苦笑い。無関係な音のせいで迷惑だけど気に掛けてくれる「近所さん」がいてくれることは心強く幸せなのだと思つた。それでも一部住民から「トラブルは嫌、建て替えを検討しよう」の声がある。我がマンション、この先どうなる?

【投稿先】掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。〒103-0025中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニングアメニティ

【投稿先】掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。〒103-0025中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニングアメニティ

【解答】6通り  
①-A、①-I、①-U、  
②-A、②-I、②-U  
の6通りあります。  
(2×3=6とかけ算でも求められます)



# オリーブオイルを旅する

先日、パソコンを操っていたら、気になる情報にぶつかりました。「健康増進を考へるなら、パスタは乾燥パスタ」と誤解している人が全体の40%にのぼり、ダイエット中の女性に限ると52%の人がそう信じているのだそうです。ご存知のようにパスタは100%のデュラム小麦を挽いたセモリナ粉で作られます。乾燥パスタの原材料は、このセモリナ粉と水だけが基本。一方、生パスタのほとんどは強力粉と卵、それに塩を加えて作られます。単純な比較はできませんが、これだけ見ても、どちらがダイエット向きかは想像できるのではないのでしょうか。もっとも、ダイエットを「痩せる」ための方法と定義すること、そのものが誤りとも言えますが。

## 「オリーブオイルが支えるパスタ小史」④

### 相性抜群、パスタとオリーブオイル

どが生麺に比べて豊富に含まれているため、乾燥パスタとの出会いによって、血糖値の急激な上昇が抑えられ、消化と吸収がゆっくり進みます。それによってインシュリンの分泌が抑制され、余分な糖が細胞に溜めこまれないで、結果として肥満の抑制や防止につながるという訳で

◆パスタは 高カロリー?の誤解◆  
乾燥パスタの主原料のデュラム小麦には、エネルギーの基礎とも言える炭水化物、筋肉をつくるたんぱく質、そして糖質をエネルギーに変えるB群を中心とした多様なビタミン類、さらに代謝を促進させる鉄分な

◆オリーブオイルを使って 相乗効果を◆  
一方で、パスタはコレステロールがゼロ。このことは良いのですが、アンチエイジングに欠かせない抗酸化物質・不飽和脂肪酸もごく少量。これを補って、栄養バランスのとれた健康レシピにするのに欠かせない食材こそ、抗酸化物質の優等生、エキストラバージン・オリーブオイルなのです。

さて、次回こそ、あまたの種類にめぐめくパスタの世界にお誘いしましょう。(M)

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



**大泉学園ゆめりあ2**  
第1回大規模修繕工事見積参加施工会社募集

所在地 練馬区東大泉5-43-1  
建物概要 RC造、27階建、住戸193戸、店舗等施設25区画、2002年竣工  
設計監理 マンション・ユニオン保全設計協同組合(担当:柴田建築設計事務所)

工事概要 外壁等躯体コンクリート・タイル補修、床防水・塗装改修、他  
予定工期 2020年8月から  
応募条件 ①首都圏に本・支店のある特定建設業許可の建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅の大規模修繕工事10件以上元請施工。但し100円以上又は請負金額5千万円以上③現場代理人にマンション大規模修繕工事の現場管理10年以上経験の有資格者含め計3名以上の専門技術者常駐

応募方法 下記URLから応募要領書入手、詳細は本書に従うこと。  
http://shibata-co.cside.com/oizumigakuen/

提出場所(各1部) ①大泉学園ゆめりあ2管理組合 〒178-0063練馬区東大泉5-43-1大泉学園ゆめりあ2内4階管理事務所  
②柴田建築設計事務所(TEL048-767-6454)〒336-0017さいたま市南区南浦和2-42-6日東ビル4B

提出期限 1月10日(金)15時必着(問合せ不可)  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

**千鳥町アーバンドエル**  
耐震補強工事見積参加施工会社募集

所在地 東京都大田区千鳥2-1-10  
建物概要 地上1階~11階:鉄骨鉄筋コンクリート造、共同住宅(分譲96戸)・店舗、1975年1月竣工  
設計監理 株式会社耐震設計

工事概要 ①仮設工事②躯体改修・止水工事③耐震改修工事・デザインUフレーム工法(予定)・柱袖壁増打ち(予定)・耐震スリット(予定)④付帯建築工事(バルコニー解体復旧含む)⑤付帯建築設備工事

予定工期 2020年9月~2021年3月(準備期間等含む)

参加条件 ①特定建設業の許可を受けている②資本金2千万円以上である③デザインUフレーム工法(宇部興産建材(株)の施工が行えること④分譲マンション耐震改修工事の実績がある⑤本工事の現場代理人として、マンション改修工事の経験がある一級建築施工管理技士を選定できる

参加申込み 下記メールで参加申込要領書等の資料請求を行って下さい。請求先メール:tidorityo@taishinsekkei.com

提出先 東京都大田区千鳥2-1-10千鳥町アーバンドエル管理組合  
管理組合ポスト 宛  
提出期限 1月16日(木)17時必着  
詳細 http://www.mansion.co.jp

**東高森住宅**  
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 神奈川県伊勢原市高森5-23  
建物概要 22棟、5階建て、600戸、1972年竣工

コンサルタント (株)スペースユニオン  
工期予定 2021年2月~11月  
工事概要 (予定) ①外壁改修、バルコニー・階段・屋上等防水改修②その他、付帯工事

応募資格 ①特定建設業の許可を受けた者で、神奈川県内、もしくは東京都内に事業所を置く者②資本金1億円以上③分譲マンションの外壁を中心とする大規模修繕工事で、過去5年間に1件1億円以上の元請け工事実績が5件以上ある者

提出書類 ①会社案内②建設業許可証の写し③直近3年間の財務諸表④その他実績表等  
(詳細は見積参加要領書に記載。見積参加要領書は12月13日(金)午前中までに問合せ先に電子メールで請求)  
※下記提出先までA4ファイルで2部提出

提出先 神奈川県伊勢原市高森5丁目23番 東高森住宅管理組合管理室  
付 理事長宛(宅配便にて提出)  
提出期限 12月20日(金)16時迄  
問合せ先 (株)スペースユニオン(担当:藤木) 電話03-3981-1932  
メールinfo@spaceunion.co.jp  
詳細 http://www.mansion.co.jp

どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。  
http://www.mansion.co.jp

(問い合わせ先)  
集合住宅管理新聞  
「アメニティ」編集室  
TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

# 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。



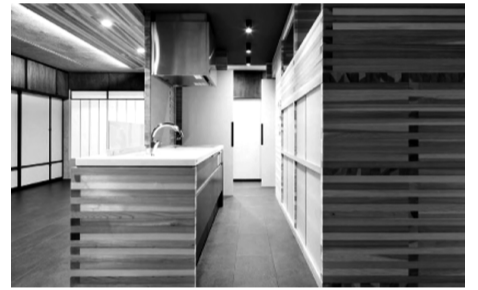
今月の紙面

1面	マンションの防災計画
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	100年マンション、情報INDEX
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、オリーブ

## 木質化を図ったリノベーション 垂木を積層し、家具のような間仕切り



ダイニング



キッチン

（リフォームの動機）  
まだ小さな子供と楽しく暮らすため、最初はワンルームで将来的には3LDKにできるような計画性の高いリフォームが求められた。同時に西向き最上階の角部屋として断熱が不十分だったこと、子供が大きな音を出すようなロフトベッド付きの間仕切り家具をつくす環境としては防音が必要ではなかったこと、その周りを屋外に見

（リフォームの動機）  
まだ小さな子供と楽しく暮らすため、最初はワンルームで将来的には3LDKにできるような計画性の高いリフォームが求められた。同時に西向き最上階の角部屋として断熱が不十分だったこと、子供が大きな音を出すようなロフトベッド付きの間仕切り家具をつくす環境としては防音が必要ではなかったこと、その周りを屋外に見

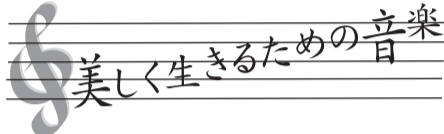
### 夫婦愛の詩

昨年3月9日付の朝日新聞朝刊の投稿欄に「妻が願った最期の『七日間』」が掲載されました。1月に奥様をがんてくし、奥様が入院されていたときのお二人の交換日記の一部を投稿したのは宮本英司さん。その後、本も出版され、歌にもなりました。私は歌は聴いていませんし、本を読んだのはつい最近のこと。夫婦の深く尊い愛情

### 七日間

物語に、驚きと感動で胸が詰まります。物語に、驚きと感動で胸が詰まります。

「七日間」は次のような内容です。「神様お願い、この病室から抜け出して七日間の元気な時間をください」「一日目には台所に立って、料理をいっぱい作りたい。あなたが好きな餃子や肉味噌、カレーを冷凍しておくわ」「二日目は趣味の手織りのマフラーなどをいっぱい作る」「三日目はお片付け」「四日目は愛犬を連



112

歌は聴かない・・・  
私は、この歌をまだ聴いていません。聴くことができないというのが本当のところ。歌はイメージに合致しているのだからかとか、どのように歌っているのかがとても気になるというよりも、不安なのです。世に出ている歌も、テレビなどを通して耳に入ってくるが、嫌なら、チャンネルを切り替えるはずですが、自らCDを購入する場合は、積極的なリスナーという立場になります。

私が信頼している歌手であればもちろんすでに購入しているのですが、そうではないので躊躇せざるを得ないのです。詩だけを読み、今回は音楽なしで済ませよう。そう考えています。  
(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」「DIY」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等、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)



ロフトベッドを設えた2人の子供部屋

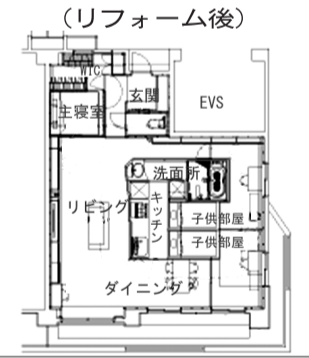
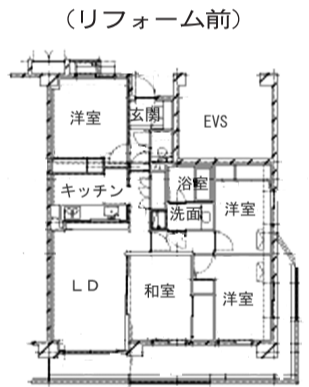


（講評より）

「県産材の垂木を積層し、家具のような間仕切りを作ることで、木質化を図ったリノベーション。下地と仕上げの兼用でコストを抑えながら、無垢材を大量に使用することで調湿や防音など室内環境の改善が図られているなど、木を生かす新しい取り組みが評価される（講評より）」

内環境に配慮した。

設計/富永大毅建築都市計画事務所  
施工/市前澤工務店



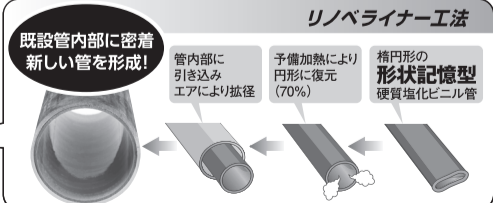
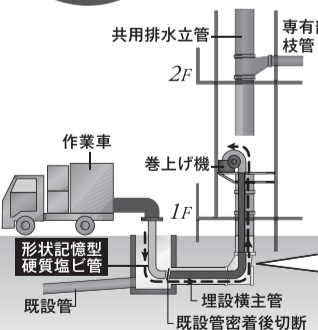
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

## 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



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 九州支店

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

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



~ 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