

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458号*

2020年(令和2年)

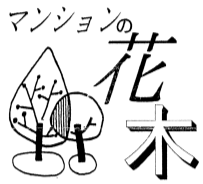
11月5日(木)

www.mansion.co.jp/



皇帝ダリア

(キク科)



2メートルも高く伸びた茎の先にピンクの大きな花が咲く。秋が深まった頃に開花する多年草。

50年を記念、記念式典開く

新座住宅管理組合法人(埼玉)

築50年の歴史を刻んだ埼玉県新座市の「新座住宅管理組合法人(1010戸)」が10月25日、同団地集会所で記念式典を開いた。昨年から進めてきた記念事業の大半は終えたがコロナ禍で、来賓など招いての記念式典は延び延びになっていた。



新座住宅50周年記念式典で、表彰を受ける職員さんら=25日、新座団地集会所で

式典には管理組合役員、住民を含め50人余が参加。50周年記念事業実行委員長の星川一恵委員長の司会で進められた。並木傑新座市長は、「新座市も新座団地と同じような歴史を歩み、市制施行50年を迎えました。新座住宅は、本市で最も歴史のある分譲住宅で、入居50周年を迎えられたことは、理事長はじめ理事、職員などの並々ならぬご尽力のたまものと、謹んで敬意を表します」と挨拶された。続いて、51期となる久慈宏管理組合法人理事などが次々と挨拶に立った。

職員など表彰 式典の最後に、自主管理業務で雇用している事務員、清掃作業など8人の職員が理事長から表彰された。自主管理らしい配慮といえる。同団地は、管理会社に頼らない自主管理を続けていることが特徴だ。記念事業とともに編集作業が進められた記念誌、「新座住宅 50年のあゆみ」(92頁)は、団地とともに生活してきた理事、住民たちの生の声がつづられていて興味深い。

〈主な記事〉

- マンションの肖像 2面
大規模修繕工事 2面
工費資金計画試算ツール 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・コロナ禍で考える 5面

理会社に委託してはどの意見もありますが、これには反対です。これまでどんな事業についても住民同士が賛成、反対、喧嘩の議論や委員会の検討を経て、総会で決定されてきました。委託管理になれば、理事会も形骸化して、住民も高齢化ゆえにすべてお任せムードになってしまつてしまいます。

硯滴

内閣主催の桜を見る会が新内閣で廃止になった★ただ疑念をもたれた招待客増の真相解明は残っている★江戸時代には「お目見え」という言葉があった★将軍と会うこと、あるいは会う資格を持った立場だとの意味だ★人間関係が全てにフラットなマンションでは考えられない★明治以後も身分の上下はなくなったが、庶民が高い地位の人と会う機会が少ないのは今も同じだ★1881(明治14)年の昔から皇室主催の「観桜会」、戦後の1952(昭和27)年からは政府主催の「桜を見る会」という行事だった★桜を見る会は名目で実際は高い地位の人と会う「お目見え」の機会なのだ★戦後当初は少人数だったが、徐々に増えスポーツ選手や芸能人も加わるようになった★それに選挙目当ての招待疑惑が発生したのだからなくなるのも当然だろう。

マンション関連の動き

- マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果を公表/総務省関東管区行政評価局
長期優良住宅化リフォーム推進事業の交付申請の受付期間を2021年1月29日(金)まで延長/国土交通省

P・C・Gは排水管更生業界9年連続施工実績No.1のブランド工法です!

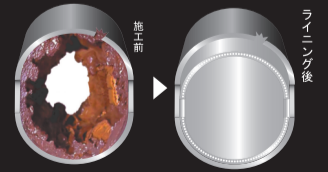
お待たせしました。いよいよ展示会が開催されます!

東京会場 11月11日(水)~13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) 東京ビッグサイト南1ホール

見る、聞く 確かめる 当社も出展! 展示しています

失敗しない賢い選択

築25年以上経過した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

57th SINCE 1964

株式会社 P・C・G テクニカ

排水管用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)

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

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS P・C・Gは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

マンションの肖像

(31)

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

リビルディング・ロード⑥

異彩の具体的中身と（公衆衛生学）は、コンビニが人の集まる場所にあるに設けられたコンビニであろうか。若い時分にしてお話になった黒川和美先生（経済学）が、コンビニのパワーをこう分析して紹介してくれたことがある。

まずは最寄りの金融機関であること。わざわざ銀行の窓口で時間を考えていく必要はなくなる。また宅配の基地にもなる。温度管理の必要があるもの等は、コンビニに預ける事で安全性が格段に向上する。店舗は小規模ながら文字通りコンビニエンスなのだ。

また、当シリーズの前任者である松本恭治先生

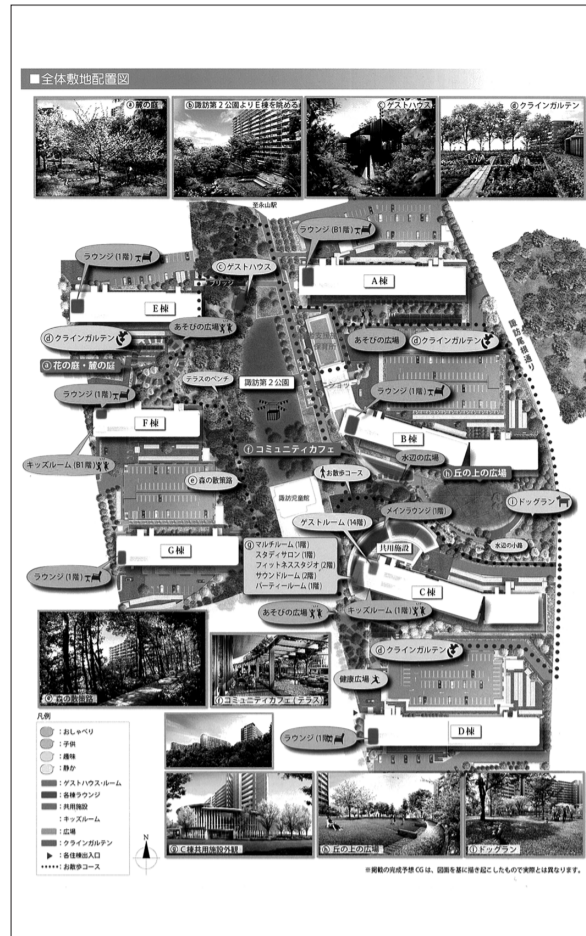
筆者がかつて歩いた住宅団地の商店街は今や、シャッター街と化し死角となつてしまふ傾向が強い中で、コンビニが違つて形で街区を支えるというわけだ。もちろん、ダメリットも併せて訳だろつから、コミュニティを前提

といた住まい手側の議論は重要さを増す。た感があつて何処かに、

次に、クラインガルデン。筆者としては、都市農業への挑戦こそ今後の面白い、新しい街の原動力と期待したいところなのだが、個人の菜園と共同の菜園、そこで繰り広げられる生産と収穫は、われわれにとって最も基本的な喜びを提供してくれている唯一無二の代物だ。クラインガルデンの今後の展開こそ、かつての住宅団地では望めなかつた夢の実現、彩りの源泉とも思われる。

新しい街づくりという夢の実現が、このプロジェクトに関わつた多くの人達の根底に自然に芽生えてきて、丘の上に展開したのだから。そこには、住宅と駐車場と集会所を超えた、開かれた街

が異彩さばこれだけではない。これまでの住宅団地と圧倒的に違つて、アリア多摩N.T.の象徴とは何か。思つて、これまでの住宅団地は、それが確かに広がつていく。



全体の配置図（同住宅マンション建替組合提供）

ザ・戸塚マークレジデンス（神奈川県横浜市）

第1回目の大規模修繕工事を終えて

◆建物概要

「ザ・戸塚マークレジデンス」は横浜市戸塚区JR東海道本線「戸塚駅」から徒歩圏内に位置する地上7階建て123戸のマンションです。建物形状は、南北を軸とした棟と東西を軸とした棟、及び管理室、エントランス、ゴミ置場等からなる共用棟がE・F・Jを介して繋がりのひとつの建物となつています。2007（平成19）年2月に竣工し築13年を経過した、第1回目の大規模修繕工事となります。

◆工事内容

第1回目の大規模修繕工事であるため、初めて経験する居住者も多く、情報共有を心掛けました。理事会・修繕委員会では会議の開催毎にその内容を、会議に出席していない居住者の方にも分かり易くまとめた「大規模修繕委員会NEWS」を発行し、居住者への広報活動に努め、最終は30号となりました。また、工事範囲、仕様の決定後は、設計説明会を開催し大規模修繕工事に対する理解を深めました。

工事の内容は、躯体補修、及び塗装、防水の機能回復を中心に、足場の必要部位を優先に計画を行いました。屋上については、共用棟で既存ア

スファルトシートの膨れや口開きが顕著で、エンジン天井からの漏水の空気が0.03%しかなかったため出幅が1m以下となるアルミ製の庇を再防水を行いました。

仕様は、改質アスファルトシート防水冷工法2層貼りとなりました。居住棟は経年相場の劣化の進行があり、延命処置の検討も行いましたが、パラペットの立上りが低く、シート立上り部の末端シールを打替えることが出来たため、再防水を行いました。仕様は、改質アスファルトシート防水トーチ工法1層貼りをベースに、冷工法、改質アスファルト塗膜防水を併用した複合工法とし、パラペット天端までシートを巻き込む納まりとしました。

事前に実施したアンケートでは、漏水や建物躯体に関する気になる点の調査の他、修繕工事で希望する改善点や要望等の意見を募りました。回収率は95%を超え関心の高さが伺えました。このアンケートから要望の多かった「ゴミ置場」を工事に取り入れる事として、以前から「降雨時に両手でゴミをもつて扉の開閉をする間にどうしても濡れてしまふ。何とかして欲しい」との要望があった案業界紙の「民間公募情報」を活用し、広く施工会社を募集する事で、透明性のある施工会社の選定を実施しました。

◆施工者選定

応募のあった15社より6社に絞り込んで見積を依頼し、見積金額の価格の低い3社へのヒアリングを実施。ヒアリングでは見積価格に加え、現場の品質管理、安全管理はもちろん現場代理人の経験や人柄、会社としての現場のバックアップ体制等を総合的に評価し、(株)大和に決定しました。

◆工事期間中

2020年2月12日より工事に着手し、工事期間中は毎月1回、理事会・修繕委員会、設計事務所、施工会社の三者で現場の検査や進捗確認、改善点や提案、居住者からの要望や対応結果等の情報共有を行いました。

途中、新型コロナウイルスの影響により4月7日に緊急事態宣言が発令され、現場では、スタッフ及び作業員一人一人の健康管理チェック表を作成して現場入場者全員の健康状態を常

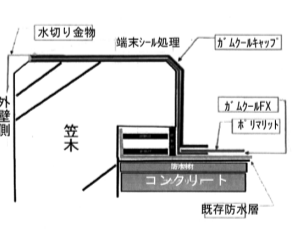
いとの要望があった案件でした。仕様は容積率の空気が0.03%しかなかったため出幅が1m以下となるアルミ製の庇を再防水を行いました。

業界紙の「民間公募情報」を活用し、広く施工会社を募集する事で、透明性のある施工会社の選定を実施しました。

応募のあった15社より6社に絞り込んで見積を依頼し、見積金額の価格の低い3社へのヒアリングを実施。ヒアリングでは見積価格に加え、現場の品質管理、安全管理はもちろん現場代理人の経験や人柄、会社としての現場のバックアップ体制等を総合的に評価し、(株)大和に決定しました。

2020年2月12日より工事に着手し、工事期間中は毎月1回、理事会・修繕委員会、設計事務所、施工会社の三者で現場の検査や進捗確認、改善点や提案、居住者からの要望や対応結果等の情報共有を行いました。

途中、新型コロナウイルスの影響により4月7日に緊急事態宣言が発令され、現場では、スタッフ及び作業員一人一人の健康管理チェック表を作成して現場入場者全員の健康状態を常



ザ・戸塚マークレジデンス大規模修繕工事

[設計・監理]

株式会社英総合企画設計
一級建築士事務所

横浜事務所
横浜市金沢区釜利谷東 2-11-14 MKビル 102
TEL 045-788-1935

横須賀事務所
横須賀市小川町 25-5-203
TEL 046-825-8575



ザ・戸塚マークレジデンス



竣工引き渡し風景

[施工]

DAIWA 株式会社 大和

本社新社屋
横浜市中区港町 6-28
TEL 045-225-8200

創立60周年を迎え、本社ビルを新築・移転しました。

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました。

情報 INDEX

- ★中古マンション売却額をA I表示 不動産テック企業の「すむたす」は中古マンションの売却を検討する人がオンラインで売却価格を調べられる新サービス「ウレタ」を始めたと発表。(9/24日本経済)
- ★在宅勤務用リフォーム補助、国交省検出 2021年度に在宅勤務用の自宅リフォーム費用の3分の1を補助する制度の創設をめざす。戸建て、マンションともに対象とし、100万円の補助の上限と内容を検討している。省エネや耐震のリフォーム費用を補助する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の対象に在宅勤務向け改修を加える。(10/4日本経済)
- ★合人社、積水化学系の株式取得 合人社計画研究所(広島市)は、分譲マンションの管理などを手がけるセキスイタウンマネジメント(東京)の株式を取得。社名を「セキスイ合人社タウンマネジメント」に変更し、今後は積水化学が手がける分譲マンションの管理を共同で行う。合人社計画研究所が分譲マンション事業者と共同で会社を運営するのは18社目。(10/14日本経済)
- ★マンション管理会社の変更、増える相談 コロナ禍で自宅にいる時間が長くなる中、分譲マンションに住む人から、不動産コンサルティング会社に対し、管理会社の変更の相談が増えている。ただ、変更にはリスクも伴うと専門家は助言する。(10/17朝日)
- ★首都圏新築マンション発売、過去最少…価格は上昇 不動産経済研究所が発表した今年度上半期の首都圏の新築マンション発売戸数は、前年同期比26.2%減の8851戸。調査開始以来、上半期で1万戸を下回るのは初めてのこと。(10/21読売)
- ★目黒の高層マンション、少年3人が強盗 宅配業者を装った17~19歳の少年3人がマンションの一室に侵入し、住人の30歳代の女性に「金を出せば帰る。俺は人を刺したこともある」と言って脅し、金庫などから現金計約600万円を奪った疑い。(10/27読売)

大規模修繕工事費と資金計画の試算ツール「マンションライフサイクルシミュレーション」を公開

(独)住宅金融支援機構

快適な住環境を維持するために欠かせない大規模修繕工事。管理組合には一大事業ではあるが、十数年単位で行われる事業のため、管理組合内でその見解が蓄積されにくい側面がある。さらに1回目、2回目と回を重ねるごとに、必要な工事内容も変わるため、施工会社から見積もりをとっても、その内容及び費用の妥当性を管理組合が判断するのは困難なことが多い。このような状況に対して、(独)住宅金融支援機構は、管理組合が大規模修繕工事の工事費等を試算できるツールを開発し、無料でネット上に公開した。

同機構が開発した「マンションライフサイクルシミュレーション」は、2013年から2018年までの同機構が実施した「マンション共用部分リフォーム融資」1550棟分の工事費データを活用したものである。

各マンションの管理規約や長期修繕計画、収支予算書等から、マンションに関する建物情報、過去の工事情報、資金情報等の基礎情報を入力することで、建物規模、築年数などに応じた各マンションの

1 平均的な大規模修繕工事費用
2 修繕積立金会計の収支計画グラフ・キャッシュフロー表

を試算することができ、

1 平均的な大規模修繕工事費用
1で試算される大規模修繕工事費用の例は図1の通り。

試算される工事項目は、直近の外壁塗装等改修工事を実施する年に必要となる総額工事費と、長期修繕計画ガイドライン(国土交通省)に示された、仮設工事から外構工事、付属設備までの17項目の工事費が、同規模のマンション工事費データを低い順に並べた時に、当該マンションがどこに位置するか示されている。同シミュレーション結果から、見積額とシミュレーション結果との差異の要因に

2 修繕積立金会計の収支計画グラフ・キャッシュフロー表
限り試算するため、建物の形状が複雑あるいは、豪華なエントランスがある等設備が豪華なマンションや、工事でグレードの高い工法・材料を選択した場合は、シミュレーションとの乖離が広がる。また、同シミュレーションで想定するマンションの規模等は、階数30階以下、平均専有面積100㎡以下、単棟型等を想定しているため、想定を超えるマンションも乖離幅が広がる。

立金残高、大規模修繕費用等)について、現状のまま積立を続けた場合の現状シミュレーションと、積立金に過不足が生じた場合に、改善シミュレーションを実行した時のグラフが表示される。改善シミュレーションでは、計画通りに大規模修繕工事を実施し、修繕積立金残高が赤字となる

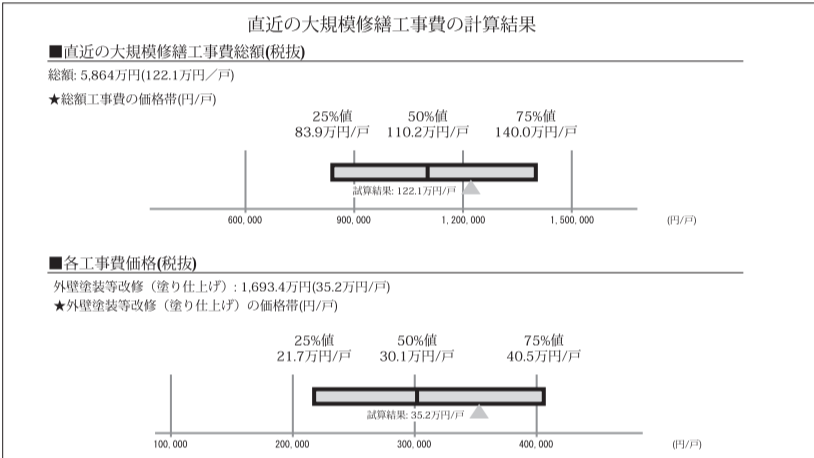


図1 大規模修繕工事費の試算例

ついで、施工会社などに確認することにより、管理組合が工事内容や金額の納得性を高めることができる。

2 修繕積立金会計の収支計画グラフ・キャッシュフロー表
改善シミュレーションでは、計画通りに大規模修繕工事を実施し、修繕積立金残高が赤字となる

ぶっくがいと

「100年マンションへの道すじ」

100年マンションへの道すじ編集委員会編
消費者経済研究所発行

京都のマンション管理組合役員、研究者や建築士らによる共著。先駆的にマンション問題に取り組んできた著者らが管理組合の重要性を説く。「『建物古くてもお金をかければいくらでも良くなる。しかし管理組合はそうはいかない』、これは管理組合役員の名言。ヒトの関係性こそマンションの価値が見い出せる。本書ではこの景色が語られる」(序章より抜粋) 頒価1500円、問合先TEL075-351-3570

場合に、「修繕積立金の引き上げ」や「ローン利の実施を想定した試算結果が表示されるほか、余剰金がある場合は、「マンション(すまい・る)の積立を実施した場合の運用益も算出される。また現状シミュレーション及び改善シミュレーションの表示に併せ、今後40年間のキャッシュフロー表(図2)が表示される。

シミュレーションによる、

10~19年後

区分	修繕工事項目	暦年	2030	2031
仮設	仮設工事	49	50	0
建築	屋根防水	13,310,987	0	0
建築	床防水	21,147,000	0	0
建築	外壁塗装等	4,252,128	0	0
建築	鉄部塗装等	16,934,352	0	0
建築	建具・金物等	2,997,264	0	0
小計		58,641,731	0	0
消費税		5,864,173	0	0
支出	推定修繕工事費年度合計	64,505,904	0	0
支出	推定修繕工事費累計	64,505,904	64,505,904	64,505,904
支出	借入金の償還金年度合計	64,505,904	0	0
支出	借入金の償還金累計	64,505,904	64,505,904	64,505,904
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金含む)	0	0	0
収入	修繕積立金年度合計	5,760,000	5,760,000	5,760,000
収入	専用使用料等からの繰入金	0	0	0
収入	修繕積立金の運用益年度合計	0	0	0
収入	借入額(改善時利用)	0	0	0
収入	一時取戻金	0	0	0
収入	収入年度合計	5,760,000	5,760,000	5,760,000
収入	収入累計	133,360,000	139,120,000	139,120,000
年度収支		-58,745,904	5,760,000	5,760,000

図2 キャッシュフロー表例

オーベル多摩永山エンブレムヒルズ 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 多摩市諏訪1-68-1
建物概要 RC造10階建1棟81戸
設計監理 (株)汎建築研究所
工事内容 大規模修繕工事
予定工期 2021年4月~8月

応募条件
①資本金1億円以上であること
②首都圏で過去5年間に工事費5,000万円以上の元請分譲マンション大規模修繕工事を毎年3件以上かつ5年間合計20件以上の実績があること
③直近過去3年間で赤字決算がないこと

提出書類 応募指定様式等を問合先にメールで請求

提出期限 11月12日午後0時

提出先 ①管理組合 ②日本住宅管理組合協議会 ③汎建築研究所

問合せ先 (株)汎建築研究所 担当・松浦

詳細https://www.mansion.co.jp

アネージュ上水戸2021年度 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 茨城県水戸市
建物概要 鉄筋コンクリート造11階建て、戸数85戸、2008年竣工
工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、外構改修、オプション工事
設計監理 宮城設計一級建築士事務所
工期 2021年8月~2022年1月予定

参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②過去3年間に分譲集合住宅における5000万円以上の大規模修繕が10件以上③資本金が5000万円以上④関東に本店、支店又は営業所
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③過去3年間分譲集合住宅修繕工事実績表④過去3年間財務諸表⑤過去3年間経営事項審査通知書の写し⑥その他
上記書類はA4サイズでA4ファイル1冊にまとめたものを2部提出。(全てのデータをPDFにしたCDも同封する)

提出場所 (郵送のみ) アネージュ上水戸管理組合 宛

〒310-0041 水戸市上水戸3-7-8

問合せ先 宮城設計一級建築士事務所

(宮城秋治) TEL03-5413-4366

メール miyagi-a@kf6.so-net.ne.jp

提出期限 12月21日(月)まで

詳細https://www.mansion.co.jp/

コートハウス上野毛2021年度 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 東京都世田谷区
建物概要 壁式鉄筋コンクリート造3階建て4棟、戸数76戸、1978年竣工
工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、設備改修、外構改修、オプション工事
設計監理 宮城設計一級建築士事務所
工期 2021年8月~2022年1月

参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②過去3年間に分譲集合住宅における1億円以上の大規模修繕が5件以上
③資本金が5000万円以上④東京に、本店、支店または営業所
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③過去3年間分譲集合住宅修繕工事実績表④過去3年間財務諸表⑤過去3年間経営事項審査通知書の写し⑥その他:各社の判断
上記書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出する。(全てのデータをPDFにしたCDも同封する)

提出場所 (郵送のみ) コートハウス上野毛管理組合(管理

事務所) TEL03-3702-5870 宛

〒158-0091世田谷区中町1-24-4

提出期限 12月21日(月)まで

詳細https://www.mansion.co.jp/

愛宕2丁目住宅 第3回大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 多摩市愛宕2丁目
建物概要 RC造・5階建て・全14棟・402戸、1972年竣工
設計監理 (株)スペースユニオン
工事内容 下地補修・シール・外壁塗装・鉄部塗装・各所床防水・他
予定工期 2021年8月~2022年4月

応募条件 ①特定建設業の許可②東京都内に本社又は支店・営業所③資本金1億円以上④直近5年間に分譲マンション大規模修繕で1億円以上の元請実績10件以上⑤実務経験10年以上の有資格者が工事現場常駐
提出書類 ①会社案内②建設業許可証写し③財務諸表(直近3年分)④従業員数・有資格者数⑤大規模修繕工事元請実績(直近3年分)⑥その他指定書式(問合先にメールで請求)※A4ファイルで各々下記へ提出(大規模修繕工事応募書類在中と記載)

提出先 ①〒135-0032多摩市愛宕2-5-

1愛宕2丁目住宅管理組合理事長宛

②〒170-0013豊島区東池袋1-44-106(株)スペースユニオン 奥澤宛

提出期限 11月25日(水)必着(郵送または宅配便)

問合せ先 (株)スペースユニオン(担当:奥澤) TEL03-3981-1932

メールinfo@spaceunion.co.jp

詳細 https://www.mansion.co.jp/



★ 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 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 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, エタレバ, 手サツ摺シ.

〈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

https://www.mansion.co.jp/

コロナ禍の中で、いち早く「衛生対策チーム」が活動開始

PR

頑張れ！「衛生対策チーム」



排水管更生工事のパイオニア(株)マルナカの「マルライナー工法」は、優れた技術と安全と安心を住民の方達へお届けしています。

マルライナー工法による 大規模団地の排水管改修

現在、当社が施工中の排水管改修工事は、横浜市の大規模団地「みずきが丘住宅管理組合法人(388戸)」で、まさにコロナ禍の中で工事となっている。

工事概要

今回の排水管改修にあたっては、当社のマルライナー工法を、採用いただき、緊急事態宣言明けの6月から準備を開始して本年8月から来年2月までの工期で着工した。

工事の概要

立管はマルライナー工法、横枝管は更新、浴室排水トラップは当社のトラップライナー工法という3つの工法の組合せによる施工を理事会で承認

<マルライナー工法>

従来の更生工法は塗布方式が主流だが、反転工法のマルライナー工法は芯材(ポリエステル繊維筒)にエポキシ樹脂をむらなく含ませ、既存管内に反転挿入して定着させる。芯材・樹脂が強固になるため大きな節があっても高耐久パイプを管内形成できる。

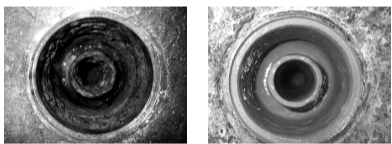
また、最長34mのパイプを形成することが出来るため、10階建ての立管を上から下まで継ぎ目のないシームレスパイプを形成することが特徴。



みずきが丘住宅

<トラップライナー工法>

マルライナー工法を応用した工法で、複雑な構造の浴室のトラップ内にもう一層新たなトラップを形成することができる。



施工前

施工後

工事現場でのコロナ対策には特に注力し、「衛生対策チーム」として専門の人員を現場に配置した。現場では、各関係機関の指示に基づき作業員に消毒をして、作業員の衛生意識を高めている。

工事中の コロナ対策

また、住戸内の作業に当たっては、衛生対策チームには特に注力し、「衛生対策チーム」として専門の人員を現場に配置した。現場では、各関係機関の指示に基づき作業員に消毒をして、作業員の衛生意識を高めている。

創業55年、実用化して20年の実績

株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL0463-79-6161 FAX0463-79-6160

老後の新生活

情報

身の回りを整理しよう⑭

家じまい

これまで本欄では、身の回りの整理について、家庭内にあるモノから仏壇に至るまで、程度の差はありますが、比較的整理しやすいものを取り上げてきました。

家を売却した後の住まいは

生前に「家じまい(処分)」をしてしまうと、生きている間の住まいの心配が残ります。施設に転居する方法や賃貸住宅に住むという方法もあります。



子どもが将来その家に住みたいという希望があるならこの方法が最良の方法です。この場合生前に親から子へ所有権を移し、子が家主(大家)になりますから、後々相続等の面倒がなくなりま

なぜ「家じまい」なのか

それは、相続の時、面倒を伴うからです。家(不動産)は現金のように簡単に分けることができません、その分けにくさゆえに、残された家族間で揉め事の原因(売却した価格や相続手続き等)となりやすいのです。

住宅のほかに土地や有価証券等、たくさん資産がある場合はともかく、唯一の不動産は住宅のみという場合は、家(不動産)が相続の対象となり、それなりに面倒を伴うこととなります。

そこで生前に整理(処分)しておくことで、後顧の憂いをなくしておくのが「家じまい」なのです。

家を売ってそのまま住み続ける「リースバック」

「リースバック」とは家を売ると同時に、家を買った人(個人または事業者)と賃貸借契約を結び、家賃を払って自分の家に住み続ける方法です。

「リースバック」を家族や親戚間で行うことも考えられます。ただし、家族間だからと言って格安な条件で家を売ると、他の親戚とのトラブルになったり、課税の対象になる可能性も愛します。

あるため、売却価格は隣の相場価格に沿った金額にする必要があります。そのため、家族間取引でも、売買は不動産会社等を介して(仲介)、契約すると良いでしょう。仮に親子間でリースバック契約を結んだ場合でも、現金(家を買った金額)が親の元に残ります。親は老後の生活資金にできますし、現金ですから相続の場合、相続人間で分けやすくなります。子どもが将来その家に住みたいという希望があるならこの方法が最良の方法です。この場合生前に親から子へ所有権を移し、子が家主(大家)になりますから、後々相続等の面倒がなくなりま

オリーブオイルを旅する

ワインの世界では、まもなくボジ・ン・オリーブオイルとはひと味違つめることで注目されているポリフェノール・ヌーヴォーが注目の的。フて、絞った果実をフィルターで濾過し、ノールや豊富なオレイン酸などの正味の必要書類を揃えて厚口俺は」と言われ返答に窮してしまつた。実は私もこの方80代前半かと思つていたので、二人が同時に出発するとは何日目でしょうか？

◆限られた期間しか味わえないノヴェット
◆コールドプレスが有用成分を守る
◆値段は高め、でも試す価値はある

「収穫期到来！今年のオリーブオイル」
新物「ノヴェット」の世界
一年のうち限られた期間しか味わえない「オリーブ・ノヴェット」、通常のエキストラバージンより価格は高め。日本での価格帯は500ml入りで下は2500円から上が7500円程度の幅で出回ります。

も節約になりますし、掃除も来ません。まとまった時間が確保でき、将来次男も結婚して独立して出て行くだろうと、つてみたい事を今から考えておきたいです。そんな贅沢をいつか味わいたいと思うこの頃、

Mrs.タエコのマンション物語

入居したのが三十歳の時です。私は、定年まであと三年とないから、もう三十二年間暮らしてしまいました。現在は、夜勤もありません。当初はこんな長くて、休みの日は疲れを取り替らすつもりはありませんでした。仕事の日には頑張るつもりでしたが、シングルになった今、準備をする必要があるのは、一戸建てより安心して過で、やりたい事はあるのです。子供の頃、どうしてかわからないのですが、姉二人は習っていたのに、私だけは習わしてもらえませんでした。楽譜を読むのから勉強ですが、弾き語りが出来たら素敵だなと思つています。もう一つは、国内旅行をしたいです。連休の取れない仕事なので、のんびり旅が出来なかつたので、まとまった休みをもらつて時間に行きたいです。いろんな所へ行きたいです。時計を見ないで過ごす生活が夢です。そんな贅沢をいつか味わいたいと思うこの頃、



今後もこのマンションで暮らそう
一人になったらぴったりの住まい
定年後はピアノも習いたいな

集合郵便箱

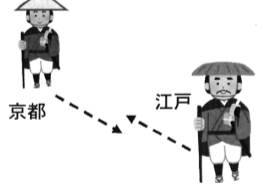
タエコさんを読んで
456号のタエコさんの連載エッセイを読み、「家族の死後事務」は本当に大変だと思つています。散歩していると知人に会つた。さつきそごでオジサンに道を聞かれたんだよ、頭は真っ白だし、シワは多いし、どう見ても俺より年上だと思つたら「先輩、先輩」と繰り返す。ちよつと話し合つた。俺はまだ73歳だが、ハダのツヤはいいし足取りもしっかりしている。タロ、老人に見られたらどうしよう。京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、fax 03-3667-1808

大人と子供の楽しい算数

《62》 出題・松

＜出会うまでの日数＞

【問題】江戸の時代に東海道・江戸⇄京都(道のりを480キロとします)を弥次(やじ)さんは江戸から京都に向かって24日で、喜多(きた)さんは京都から江戸に向かって30日で歩く予定です。二人が同時に出発するとは何日目でしょうか？



※答えは右に

◆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。匿名希望の場合はその旨、「記入ください」。

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

エアーで送り始めます
形成速度約1m(分)
先端をカットします
完成

▲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

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

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
fax 03-5819-2267

フライパン一つでできる「チキンパスタ」

(材料)
鶏胸肉 1枚、パスタ 100g、玉ねぎ 1/2個、コンソメ 1個、にんにく 1かけ、シソの葉 2枚、醤油 大1、塩 大1/2、バター 大1、塩胡椒 少々、水 300cc

(作り方)
鶏胸肉にフォークで穴を開け、塩を揉み込む。フライパンに水、にんにくスライス、胸肉、コンソメを入れて蓋をして弱火で20分茹でる。シソ、玉ねぎは細切りにしておく。パスタ、玉ねぎをその茹で汁の入ったフライパンに投入し、パスタの袋に記載された時間茹でる。最後に蓋をあげて水分を飛ばしながらバターと醤油を加えて塩胡椒で味を整えて仕上げる。お皿にパスタ、ほぐした鶏肉を添え、シソを飾って出来上がり。

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。

2020年(令和2年) 11月5日(木)

第458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 新座住宅50周年式典
 - 2面 マンションの肖像、工事事例
 - 3面 工費資産ツール、情報INDEX
 - 4面 メンテナンス企業ガイド
 - 5面 論談、法律Q&A、講演会案内
 - 6面 マルライナー工法、老後生活情報
 - 7面 タエコ物語、オリーブ、投稿

第37回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞などの受賞決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催の「住まいのリフォームコンクール」は、住宅リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを目的として、全国各地で施工された住宅リフォーム事例を募集し、住まいとして優秀な事例について表彰し、これを消費者や事業者にも紹介するもので、昭和60年度より毎年実施しており、今年で37回目となる。

今年度の上位賞6作品を含む入賞25作品がこのほど選ばれた。コロナ禍で作品数が集まるか等、心配もされたが、応募数は、計405件で、昨年は、計405件で、昨年

「国土交通大臣賞」に、
「掛軸の家」引き継がれる家族の物語(株)田口建設が受賞。この建物は、140年ほど前に建てられた「長屋門」を現代の生活様式の居住スペースに改装したもので、歴史と伝統を重んじながらも、現代の生活の利便性・快適性などを存分に生かした優れた作品と評価された。



国土交通大臣賞
「掛軸の家」引き継がれる家族の物語
ダイニング

コーヒード豆は60粒。今年、ベートルヴェン生誕250年。記念コンサートが日本だけでなく世界中で催されることになっていきましたが、コロナウイルス感染拡大によって大幅に縮小されてしまいました。極めて残念です。

ベートルヴェンはコーヒード好きでした。毎朝湯を沸かし、自ら豆を数えて挽き、コーヒードを楽しんでいました。豆の数はぴったり60粒だったと、訪問をした人々や養子

ベートルヴェンとコーヒード

の息子が伝えています。数え間違いがあったと思っただけには再度数え直したようで、その几帳面さは作曲にも現れており、一日の始めのルーティーンというか儀式でもあったようで、創作の基点を朝のコーヒードから整えたようです。作曲家などの創作家は、自由気ままな生活をしているようなイメージがありますが、それは物語の世界であり、それなりに活躍した人々は規則正しい生活をしていることが多いようです。

美しく生きるための音楽
123

人と違うことを恥ぢない。
曲作りで重要なのがモチーフです。モチーフとはその芸術表現をする動機である着想を言いますが、それがその作曲の根本なのです。モチーフはふつと思いつくことでもあるようですが、なかなか思うようには現出しないのです。ベートルヴェンは日課としてウィーンの森を散歩し、モチーフや曲のアイデアを思索していたのです。黒いコートを着て、うつむき加減に森の中を歩き、顔を見つけた人があざむきをしても気づかないほど、夢中というか集中していたようです。

ベートルヴェンは変人など思われたようですが、それは自分と違う考えなどを持つ人への無理解、単なる偏見だったのです。ベートルヴェンを聴くたびに、単なる変人ではない、すごい才能を感じます。

筆者もコーヒードが好きで、かつてドリッパや水出しなど、いろいろなコーヒードの淹れ方をやりましたが、今ではカフェで喫むというより、薫りを鼻腔から脳に注ぐようにして活力を得ています。

(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!

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。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

【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)



コロナ対策

みんなのマナーで



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

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により拡張(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化ビニル管

人・街・未来へ
いずみテクノス株式会社
住宅設備機器総合会社(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 横浜市緑区北八期町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

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

~ Total でご提案します ~

- ◇大規模修繕工事
- ◇各種防水工事
- ◇内装工事
- ◇給排水設備工事
- ◇防音工事
- ◇建物・設備診断