

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

アムニティ編集室

(株式会社・東京プランニング) 千103-0025 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

年間@3,700円・郵便振替00120-2-59596 © 禁無断転載・複製

第450号*

2020年(令和2年)

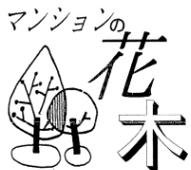
3月5日(木)

www.mansion.co.jp/



ジンチョウゲ(沈丁花)

ジンチョウゲ科



中国原産の常緑低木。春のはじめに開花すると辺りに芳香が漂う。ジンコウ(沈香)と丁字の香りに似てこの名がついた。

第18回NPO日住協通常総会

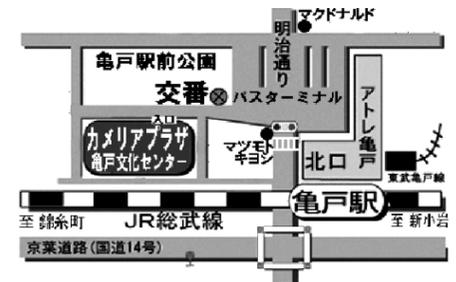
日住協の基本は、管理測している。旧団分譲組合への協力、支援だが、その柱として相談、セミナーをとりえ、理事会一体となって、それへの対応を一層充実させた。国交省のデータでは、築40年以上のマンションが84.4万戸、10年後は、その2.4倍の197.8万戸、20年後には36.6万戸に増えるという。日住協の協力は、管理測している。旧団分譲組合への協力、支援だが、その柱として相談、セミナーをとりえ、理事会一体となって、それへの対応を一層充実させた。国交省のデータでは、築40年以上のマンションが84.4万戸、10年後は、その2.4倍の197.8万戸、20年後には36.6万戸に増えるという。

NPO法人日本住宅管理組合協議会の第18回通常総会が3月29日(日)午後2時から、東京都江東区亀戸、亀戸文化センター5階研修室で開かれる。令和元年10月には、日住協は設立50周年を迎え、記念誌「自立と絆」の発行、帝国ホテルでの記念式典と会員管理組合、協力技術者、賛助会員などの参加を得て、記念すべきイベントになった。全国の管理組合団体のなかでも、半世紀を超えたのは初めてだが、これからの道のりこそが、大事だと受け止めた。

第18回NPO日住協通常総会

日時 3月29日(日) 14時~16時半 (受付開始1時半)
会場 亀戸文化センター5階 第1研修室 (江東区亀戸2-19-1 カメラプラザ)
交通 JR総武線・東武亀戸線「亀戸駅」北口徒歩2分

(カメラプラザ案内図)



〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
◇大規模修繕工事事例 2面
◇長寿化等を国が支援 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・修繕周期見直し 5面
◇美しく生きるための音楽 8面

都内に住むあるマンション住民から、高齢化、住民の高齢化、空家の増大、相続放棄と問題だらけ、日住協はどのような対応を、日住協にとって、どのテーマも、切実で全方で行い、取り組まなければならない。ほとんどの問題は団地、公団発足当初から予測可能なテーマでもあった。その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく関係者たちで、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

団地に住むあるマンション住民から、高齢化、住民の高齢化、空家の増大、相続放棄と問題だらけ、日住協はどのような対応を、日住協にとって、どのテーマも、切実で全方で行い、取り組まなければならない。ほとんどの問題は団地、公団発足当初から予測可能なテーマでもあった。その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく関係者たちで、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

解決できないところまで来ているのが今日だ。最近、マンション管理組合は展望もなく、解決策もたないという管理組合無能論を唱える一部学者、評論家が多くなり、そうした論調の出版も目立つ。敷地売却制度を唱え、建て替えに誘導する声も一段と高鳴る。1970年代、80年代と、マンションを大量供給して、そのついで管理組合に押し付けるのか、という反論の声も広がる。国家論の観点から解決に向かうべきテーマを、一管理組合に担わせていいのか。日住協は、マンション問題の原点に立ち返り、その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく関係者たちで、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

新型コロナウイルスによる肺炎の拡大が、猛威を振るっている。国内の感染者はNHKによると、894人(2月26日現在)。街にはマスクをつけた市民が急増し、さらに感染者が全国各地で増えはじめ、危機感が広がっている。感染者に対する差別を懸念する世論も出てきた。2月27日には、安倍首相が感染防止のため3月2日から春休みまで全国の公立小中、高校、特別支援学校の臨時休校を要請した。突然の要請に一部の家庭においては負担がかかるなどの指摘もある。一方、マンション住民に感染者が広がってきた情報はまだ聞かないが、万全の注意で臨みたい。5月、6月が団地・マンションの定時総会シーズン。そこまでは仕方ないとしても、新聞や文書を業とする人は、調べたり確認したりして発表するものなどと思うが違つか、同時に、私たちがもっとマンション管理の常識をPRすることも必要だ。

滴 硯

最近「マンションの建て替えは全員一致が必要」と誤って書いている文章を二カ所で見つけた。一つは全国紙の書評欄★もう一つは住宅について書いた学者の本★前者はすぐ訂正が載り、読み誤り、確認も不十分との弁解がついていた★後者はあとがきでは官庁の専門家が原稿を見ていたとのこと。ほんとうに見たとは信じられない★この事実が残念ながら区分所有法やマンション管理についての常識が浸透していないことであらわれた★確かに建て替えについては法律も実情におおじて変更してお

マンション関連の動き

- ・マンションの長寿化等を支援する「マンションの長寿化等支援プログラム」を創設
・国土交通省、当面取り組むべき事項をまとめた「マンションの長寿化等支援プログラム」を創設
・国土交通省、当面取り組むべき事項をまとめた「マンションの長寿化等支援プログラム」を創設

ビル・マンションを元気にする会社P・C・Gの排水管更生!

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

すわっ、動脈硬化か!!
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!

まさか?
しかも短時間に配管替えよりお値打ちに、配管補強と耐震更生、その上20年保証なんて信じられますか?
信頼の20年保証
その理由は、建築工事不要のロボット施工!工費も安く、建物の資産価値も落ちません。

ホントに?
まさか!
「配管革命」

もちろん
公的機関でも証明されている最高品質の高級更生法です。保全技術審査証明機関である、(一財)建築保全センター殿より保全技術審査証明書の交付を受けており、証明書の中にも「穴の開いた配管も施工可能」と「20年保証」は共に明記されています。

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(23)

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・ムーブメント③

マンション建替え第一号、宇田川住宅団地(渋谷区、56年入居)について、その詳細を先回まで紹介したが、シンドロームはその後の展開を後からこじつけたというわけである。さて、その後についてだが、余りのショックの強さによって、さまざまな雨後のタケノコのように建替え実例が、あちこちで現れた訳ではない。

首都圏だと次例となるのが、シャンポール三田(同潤会アパート/港区・28年入居、68戸、隣接地の開発と併せ建替え)を除くと、単独建替え事例はフラッツ景丘(公社分譲/渋谷区・53年入居、24戸)。だとすると実に丸8年間の開きがある。余りのショックの大きさに浸透するにも時間を要したのである。

首都圏における初期の建替え実例(20余事例)は、ほぼ任意・等価交換方式を採用。土地資産依存による、いわゆる土地本位制による建替えが当初の姿だったということになる。時期的にも初期に83年(昭58)法62条があった訳ではないので、

模原(2002・8%)35↓71㎡、199%、⑩清風苑1255・9%81↓102㎡、224・5%。

⑪仙台坂Aと、⑫面影橋は詳細不明。⑬代々木G(2004・5%)44↓90㎡、149%、⑭羽沢(1552%)48↓73㎡、149%、⑮用賀2(2011・7%)47↓100㎡、124・7%。⑯若葉(140%)48↓67㎡、199・9%、⑰材木座(161・8%)35↓47・3㎡、168・6%、⑱小山(151%)

45↓68㎡、199%、⑲豊川町(266・3%)44↓2117・9㎡、296%、⑳千歳桜丘(191・6%)42↓1↓80㎡、199%となっている。

ほぼ全てが、従前の容積率が40から70%へらい。これが200から400%使用可能としたことで建替えを実現。無償で手に入れられる、専有床面積は、従来と比較し1・2倍から2・7倍といつことになる。ではこれは「濡れ手で粟」といふことか。筆者からすると、全員の一致というコンセンサスの軌跡に現在進行形で接してきた経験からすれば、この実現こそ奇跡だと思われてならない。

(つづく)

工事例

鳶尾第二住宅(神奈川県厚木市)

窓アルミサッシ改修工事実施時期を慎重に検討

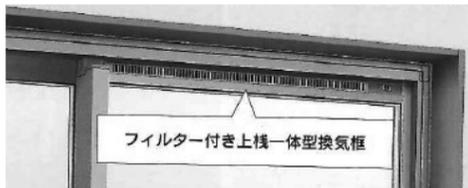
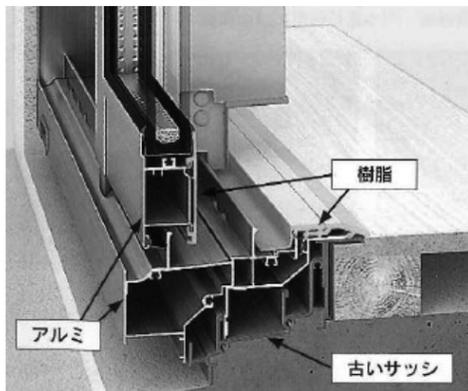
株式会社スペースユニオン 一級建築士 藤木亮介

マンションの概要

鳶尾第二住宅は、厚木市に建つ5階建て10棟250戸の団地型マンションである。1977年に分譲された当住宅は、2019年度で築42年目になる。

サッシ改修工事実施時期

当住宅では、多額の費用が必要になる修繕工事として、過去に2回の外壁等大規模修繕工事、給水設備改修工事、雑排水管更新工事を実施している。また、近い将来実施を予定する工事としては、第3回目の外壁等大規模修繕工事を見据えている。これに対し、窓アルミサッシ改修工事を第3回目の外壁等大規模修繕工事と併せて実施するか、あるいは外壁等大規模修繕工事は数年先になるから、先行して実施するかの検討が行われた。



近年、マンションにおける窓アルミサッシ改修工事味を持つ。また、窓アルミサッシ改修工事において非常に重要な要素は、高層化が進む当住宅ではあるが、樹脂複合サッシはアルミサッシに比べて冷たさを感じず、手触りが良いという印象があった。

補助金の活用
窓アルミサッシ改修工事には、劣化を要因として改修が必要になるといっただけでなく、機能的陳腐化を要因として改修が必要になる側面がある。特に冷暖房効率の向上は、高層化が進む当住宅ではあるが、樹脂複合サッシはアルミサッシに比べて冷たさを感じず、手触りが良いという印象があった。

おわりに
本工事の成功は、施工会社の実直な業務姿勢も大きい。管理組合の積極的な活躍も大きい。管理組合が率先して動くことで、各居住者との調整等がスムーズに行われた。

鳶尾第二住宅アルミサッシ改修工事

[設計・監理]

株式会社スペースユニオン

一級建築士事務所

東京都豊島区東池袋1-44-10-1106

TEL 03-3981-1932



鳶尾第二住宅

[アルミサッシ改修工事]

LIxil
リニューアル

株式会社 LIxilリニューアル

第一事業本部(ビル・マンションリニューアル)
マンション営業開発課
東京都台東区東上野6-9-3
住友不動産上野ビル8号館2階
TEL 03-3842-7127

情報INDEX

- ★マンション管理システムをクラウド化 ソフト開発を手掛ける内田洋行 ITソリューションズが、マンション管理に必要な情報をクラウド上で一括管理するサービスを管理会社向けに発売。(1/21日本経済)
- ★点検中のマンションひさし落下、作業員1人死亡 渋谷区恵比寿の6階建てマンションで、1階エントランスの鉄製のひさしが落下し、補修工事の点検中だった50代の男性作業員2人が下敷きになった。(1/27朝日)
- ★単身の高齢者に安心の住まいを 埼玉県は住人同士の交流を通じて相互の見守りを促す単身高齢者向け集合住宅を建設し、モデルケースとする方針を固めた。住人が見守り合う形は全国の公営住宅で初めてで、高齢者が安心して暮らせる環境をととのえる。(2/7東京)
- ★マンション管理の認定制度創設 国土交通省、優遇措置も検討 国土省は修繕費用の積み立てや管理組合の活動を計画通り実施する物件の認定制度を2022年までに創設する。認定物件には税制上の優遇措置などを検討。老朽化したマンションをそのまま放置しないようにする狙いがある。(2/9日本経済)
- ★浸水リスクの調査実施を、政府の指針原案 浸水に関するリスクの調査実施が柱で、高層マンションなど大規模な建物で電気設備が浸水しライフライン機能が停止する事態に、あらかじめ備える。国土省や経産省などが設けた有識者検討会で議論し、今春策定する見通し。(2/18産経)
- ★マンション向け次世代移動サービス「MaaS」 日鉄興和不動産はトヨタ自動車やソフトバンクが出資するモネ・テクノロジーズと組み、マンション向けの次世代移動サービス「MaaS(マース)」を江戸川区の分譲マンションで実証実験を始める。駅や公園、病院など11カ所を住民専用バスでつなぐ。専用のスマートフォンアプリで乗車日時や乗車地、目的地を指定。利用料1回300円。(2/20日本経済)

マンションの長寿命化等を国が直接支援 マンションストック長寿命化等モデル事業

国土交通省は2020年度予算案で、「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設する。同事業は、高齢マンションストックの長寿命化等に資する先進性のあるモデル的な取組みを行う民間事業者を支援し、その成果を広く公表すること、マンションの長寿命化・再生への取組の広がりや意識啓発を進めることを目的としている。

事業期間は2020年度から2024年度までで、来年度の予算案額は17億円。

また、先導的な取組みとは、先導的な長寿命化改修として、

○団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事(例・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替等)

○建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替え等の例も示されている(国土省当該事業HP <http://www.mlit.go.jp/report/press/content/001327694.pdf>)。

そのほか先導的な建替体が、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)こと等が事業要件となる(該当する地方公共団体は、国土交通省のホームページで後日公表予定)。

※本稿は2月下旬現在の内容で、同事業の実施は来年度予算の成立が前提となり、その間、事業内容が変更されることもあるので、最新の情報の確認を。

4月から募集開始

同事業の募集は今年4月中旬に開始される予定で、募集要項等の詳細はホームページ等で公表される。

なお、同事業は、国土交通省公共団体のマンション施策を一体的に進める観点から、応募マンションが所在する地方公共団

その他の事業要件等の概要は別表1を参照。

応募のあった事業の中から有識者委員会で先導性を審査した結果を踏まえ、支援するプロジェクトが決定される。

なお、有識者委員会で長寿命化工事を行うことが不合理と認められた場合は、先導的な建替えも支援対象となる。

表1 マンションストック長寿命化等モデル事業【2020年度予算案額17億円(創設)】の概要

	計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階]	工事支援型 [長寿命化等の工事实施段階]
支援内容	先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等	老朽化マンションの長寿命化に向けて先進性が高く創意工夫を含む改修・修繕等
事業要件	区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること 原則として当該事業完了後、速やかに長寿命化等の事業実施の提案を行うこと	区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること(その他要件は国土省HP参照)
補助対象	長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費	調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものにする工事
補助事業者	民間事業者等	民間事業者等
補助率	定額500万円/件・年 ※事業実施期間は最大3年間	上記補助対象調査設計計画費及び工事費の3分の1

ぶっくがいと

「マンションの大規模修繕でダメされない方法」
建山晃著、彩図社発行

一級建築士の著者が管理組合の理事長になって知る体験からのアドバイス。第1章私たちのマンションで実際に起きたこと、第2章大規模修繕工事の裏で何が起きているのか、第3章大規模修繕工事を始める前の注意点、第4章大規模修繕工事を始めよう、第5章快適な暮らしのために見直したいポイント。定価1,760円(税込)。

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

エアーで送りはじめます
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
f a x 03-5819-2267

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)



★ 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 マリックス・タワー5階 TEL03-3436-3391	[総合改修専門工事事業] 経営理念、「最高の施工は最大の信用をあたた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、さらに一歩前に進み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 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。リフリード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。	
ヤマギシリフォーム工業(株)	(本社)品川区東品川1-2-51(パレット品川港南ビル)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・リフリード工法・セブンCRシステム工法・マッシュク工法。	
(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1600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	株式会社グループの一員。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をリード!
	(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た様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法を考案ご提供致します。
	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・エンジニアリング(株)	文京区本駒込2-27-15 JES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 ー 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 ツ 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)
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

☎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/

冷蔵庫の機能を知ろう!

冷蔵庫の中が満杯になっていませんか?
冷蔵庫内は冷気が流れた方が適正温度を保てます。冷蔵庫をきれいに片付けると、それだけで暑さがシンプルになります。

冷蔵室(2℃~5℃) つけ置き食品、ケーキ、卵、バター、納豆、調味料など

冷凍室(-18℃~-20℃) 冷凍食品やアイス、ホームフリージング品など。水分の多い豆腐、こんにゃくはNG

野菜室(3℃~6℃) 一定の湿度と温度を保つ。カットした野菜の場合はすぐに保存

チルド室(0℃~3℃) 食品が凍る直前の温度。肉、魚、ハムなど

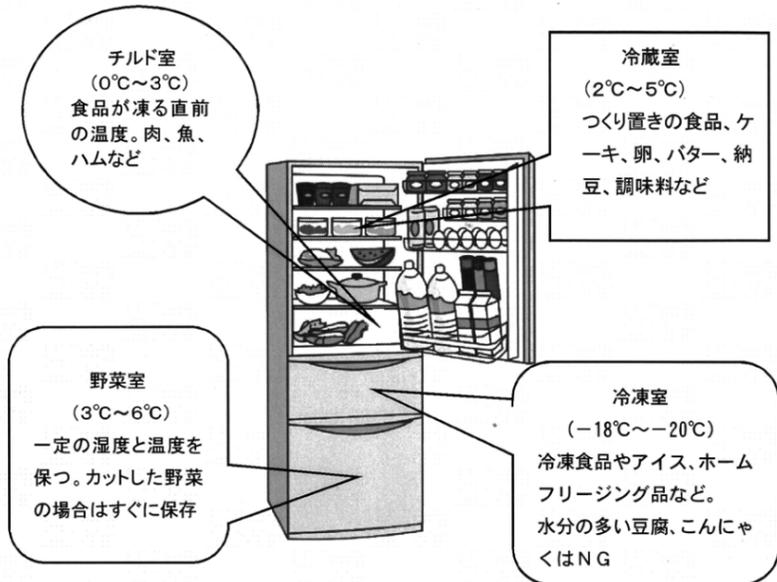
スーパーの陳列状況を参考に
庫内はそれぞれの食品に合った環境で保存でき入れましょう。

但し、カットした野菜、醤油、味噌など酸化や発酵が進むものは冷蔵庫に入れません。

お弁当についてくる醬油、マヨネーズ、お寿司のわさび、しょうがのペーストなどの余計な物は捨てましょう。

お弁当についてくる醬油、マヨネーズ、お寿司のわさび、しょうがのペーストなどの余計な物は捨てましょう。

<それぞれの食品に合った環境で上手に保存しましょう!>



Mrs.タエコのマンション物語

タエコの屋根ライフ

今年は暖冬で、暖かい冬でしたね。マフラーや手袋の出番はほとんど無く三月を迎えました。本格的な春、桜の花が楽しめます。が、新型コロナウイルスの流行が一日も早く終息を迎える事を祈る日々です。



大きなその対応で管理会社の担当の方には、大変お世話になりました。

あの強風に怯えながら一夜を過ごした朝、割れている窓ガラス、変形して閉まらなくなりました。

大ききその対応で管理会社の担当の方には、大変お世話になりました。

あの強風に怯えながら一夜を過ごした朝、割れている窓ガラス、変形して閉まらなくなりました。

大型台風被害の屋根修繕費は迅速な対応で保険で保証 理事を務め様々な事を知った

さて、そんな中、任期一年のマンション理事も今月末の総会を最後に新年度の役員へ引き継ぎになります。今年度は、昨年の大型台風の被害がマンションにとってはかなり中、給水ポンプの工事を昨年

の鉄扉、ぐにやりと曲がったので充分でした。これもしっかりとした修繕計画のおかげです。

そして、マンションとして最大の被害が屋根防水層の剥がれでした。予想外の強風

により大きな打撃を受けました。それに伴い、最上階の七階の住戸の方も被災しました。これは、一日も早く工事をしてもらわないと日々の生活が大変です。これも管理会社の方の尽力により、保険会社への申請、現地調査、審査までの道のりが最短で行われ、無事修繕に必要な金額が保証されたのです。

そして結果、大規模修繕計画の屋根防水工事のサイクルが何年か分先送りになり、大変な思いはしましたが、その分他の案件に積立金を回せますし、蓄えることが出来

夫人と脳トレ 楽しい算数

《54》 出題・松

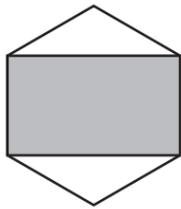
<正六角形>

【問題】

右図のように正六角形の中に長方形があります。

正六角形の面積は長方形の面積の何倍でしょうか?

※答えは7面



「いつも参加していた方のお顔が見えないと、心配で、電話してしまいます」。横浜市緑区霧が丘グリーンタウン第一住宅。毎週金曜日に集会所で開く「ふらっとほっと」。午前11時から午後4時。毎回、20人ほどのお年寄りが集まる。

安本やす子さん(84)が呼び掛けて始まった。11年目になる。理事会に申し出て、賛意を得てスタート。常連が来ないと、倒れたのでは、と気になって電話するのが習慣になった。一人暮らしの高齢者も多い。お茶のみ話や、お弁当を食べたりと、何気ない集まりだが、お年寄りの安心感の確認でもある。

団地は築40年。高齢化に加え、病気がち、認知症気味のお年寄りも増えた。

ひや

団地の高齢者対策に力を尽くす 安本 やす子さん



看護師。東京で22歳の時、資格を取った。「人の役に立つことをやりたい」と、思っ「飛び込んだ道、夜勤とか厳しい勤務も、使命感で乗り切ってきた。結婚して子育てをしながらも続けた。

今の団地には、昭和54年に入居。「緑が多くて、公園の中で暮らしているよ」で気に入っています。趣味を兼ねて、団地の仲間と家庭菜園で野菜作りを楽しみます。6年前には、管理組合の理事長を務めた。団地の先輩に助けられながらでしたと振り返る。75歳まで、民生委員を18年間務めた。霧が丘地区民生委員協議会に参加しているが、平成15年に霧が丘地区子育てサロンを立ち上げた。毎月第三火曜日に、霧が丘ケアプラザで、ゼロ歳から3歳児までの親子40人が参加する。「子育て中の若いお母さんなどが孤立しないように」と支援しています。18年務めた民生委員の経験が生かされたと振り返るが、人に尽くすことが自然体でできる人柄からかもしれない。

「あさりの味噌汁」



(材料)
あさり300g位、
塩小1、水200cc、
ねぎの小口切り少々、味噌大2、水600cc

(作り方)

海水の塩分はおよそ3.5%なので、それと同じ3~3.5%くらいの塩水で3時間程付けて砂抜きして、真水で貝を擦り合わせながら洗います。水から加熱し貝の口が開いたら味噌を加えてお椀によそってねぎを散らして出来上がり。貝と一緒に5センチ角の昆布を入れると一層おいしくなります。なお、冷凍のあさは湯から火を入れてください。

※この他HPでもレシピを紹介しています。



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。今日食べた物で明日の私達がつくれます。

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日土地千葉中央ビル5階

電話 043-202-2336

FAX 043-202-2337

弁護士 石川貴康

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 NPO日住協通常総会開催
- 2面 マンションの肖像、工事事例
- 3面 マンション長命化、情報INDEX
- 4面 メンテナンス企業ガイド
- 5面 論談、法律Q & A、催し案内
- 6面 タエコ物語、料理、「人」
- 7面 老後新生活、オリーブ、投稿

読者投稿 私のリフォーム体験談

リフォームのきっかけは消費税アップ 綺麗になり断捨離の意識も高まった



キッチン設備を交換
床の色はピンクに

平成2年に、築年数が、昭和40年代の旧公団が建てた団地の1室を購入しました。その後、何もしてきませんでした。

①台所は、中古で購入した際、綺麗になっておりましたが、建築当時のものでした。その後、使ったままの状況でしたので、傷みが激しく、錆びも出てきておりました。

②リフォーム前は、6畳の部屋に川の字で寝ていたのですが、子供の寝相がすく、押入れのふすまに頭が何度もぶつかり、襖の下部は、骨組みがなくなるほどになっておりました。

③消費税も上がることで1つ目のキッチンが1つ目の業者さんが来ており、動き出しましたが、やはり混んでいて、完了したのが、11月上旬でした。

経緯

業者選定は、よく団地が1つ目の業者さんが来ており、動き出しましたが、やはり混んでいて、完了したのが、11月上旬でした。

業者選定・リフォーム場所・金額

感想・メリット

①もっとかかるとかと思っておりましたが、綺麗になり気分も良くなりましたので、もっと早くやっておけばと思っておりました。

②リフォームする際、業者の方から「台所は、食器棚は物入れがないように、押入れの物は、奥の半分まで、にしてください」との事でしたので、これは片付けたいの事、断捨離となりました。

③食器は、もちろんのこと、かなりの物を捨てました。毎週、不燃物の日には、相当出しておりました。

④リフォームすると気持ちも晴れるので、掃除する機会が増えました。また、リフォームしていいない部屋も、きれいにしました。

⑤本、飲まないウイスキーなど、買取業者も活用しました。

(埼玉・S)

襖は破れないような部材にした



長時間手術、A氏は昨年2月に緊急手術。7月末にその関連の手術。今年2月初旬、その総決算的な手術は7時間30分かつたそうです。

このような手術は、執刀医の技量が最大のポイント。その医療施設では類似の手術は何度も行っているものの、特殊なその手術は初めてだったそうです。そうなるが当然、執刀医はもちろん、チーム全体の緊張

病室にこそ、音楽を

も相当なものだったでしょう。手術台上に上がったのが8時30分、リカバリー室で目が覚めたのが17時。チーム全体に、心からお礼を伝えたいとA氏、リハビリが大切、翌日10時に、ドクター数人による回診。何をやるべきかをA氏が訊ねると、「フリー」との答え。とたんに、補助的な器具等が外されたそうです。要はトイレも何もか

美しく生きるための音楽

115

も一人で行うということ。術後、15時間を経ただけなのに、です。

その時からリハビリに努め、50メートルある廊下を一回3往復、一日7回程度歩きました。歩数が6000歩強。傷口の痛みは耐えながらのリハビリでした。

クラシックもジャズも・・・

A氏はベッド上ではiPadを使い、YouTubeでクラシックやジャズを聴き、楽しい時間を過ごしました。

以前の手術時は音楽を聴くことができなかったA氏ですが、今回はできる限り積極的に聴く努力をし、それがむしろ治療に専念できる好循環を生んだともいいます。今回の入院生活は2週間でしたが、「やるべきことが多く、けっこう忙しかった」でも、iPadを持ち込んだのがよかったとA氏。音楽を聴くことで、持参したMacBook Airで仕事も可能となり、すごい手術とはいえ予定どおりの退院となりました。

(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。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 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)



納得。

マンション水道工事のご提案を、お客様に「納得」頂くことだけでなく、私達自身が「納得」いくまで現場を調査致します。

株式会社 サンコウ設備

0800-800-7388

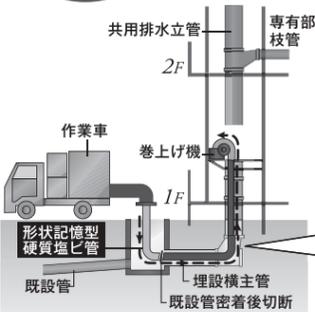
〒352-0015 埼玉県新座市池田2-4-20 工事直販 サンコウ設備

https://www.sankou-setsubi.co.jp

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

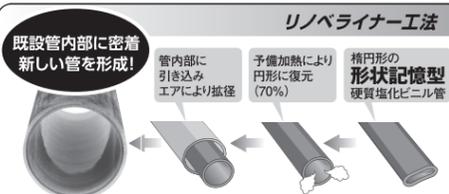
地面を掘り返さないから

私たちの
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

1day 工期短縮 & ¥コスト削減



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



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