

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
アムニティ編集室
(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
年間@3,700円・郵便振替 00120
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第456号*

2020年(令和2年)

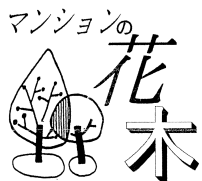
9月5日(土)

www.mansion.co.jp/



アベリア

(スイカズラ科)



暖かい地方で
初夏から初冬ま
で枝いっぱい
白い小さな花を
咲かせる。干ば
つ、排気ガス、
病虫害に強い常
緑の低木。

団地の読み聞かせ会 新型コロナで中止に

子どもたちに絵本の読み聞かせを、年2回開催してきたすき野第三住宅(横浜市青葉区、136戸)で18年前から、継続してきた活動が新型コロナの感染の広がりで7月の開催が中止になった。12月の開催も中止を決めた。「今度はいつ読み聞かせやるの」と子供たちにせがまれるのがつらいと、創設者の女性の一人は胸をいためる。



18年続いた読み聞かせの会もコロナ禍で中止に＝すき野第三住宅で(昨年12月)

再開待つ子供ら

鍋の中でぐつぐつ煮込む様子パネルで表現する。保育園勤めだから、幼児を引き付けるのはお手の物だ。

今年春、団地の西側を流れる黒須田川で、8羽のカルガモが巣立った。7月の会で読むことにしていた絵本も、8羽のカルガモが巣立った話だった。7月は、ぜひこの絵本をと思っていただ矢先、新型コロナウイルスによる中止で、かなわなかった。

10年ほど前からは紙芝居が加わった。鍋田勝輔さんが担当する。近隣の小学校、保育園、福祉施設などで年間65回ほど口演する大ベテランだ。桃太郎などの昔話の紙芝居を得意の口調で披露する。子供たちが目を輝かせる。

団地を離れた
女性もカムバック

夫の転勤で団地を離れ、数年前に戻ってきた杉坂万喜子さんは世話役を務める。図書館から絵本を借りてきて、よく通る声で、宮沢賢治の童話などを読む。

斎藤起世子さんら団地住民5名で、団地集会所で子どもたちに絵本などの読み聞かせを始めた。夏休みの7月と冬休みの12月の2回。メンバーは、転勤や高齢化で数名が入れ替わり、現在は6名。

絵本を読むのを得意とする国井恵子さんは、図書館から2、3歳の幼児向けの大型絵本を借りてきて、それを読む。伊藤洋子さんは、1メートル50センチほどのパネルに絵を張り付けながら、パネルの中でストーリーを展開してゆく。

読み聞かせの会の創設者として会をリードしてきた斎藤さんらは、いつも絵本を読む。毎年2回、だから、18年間で36回、読んできた計算になる。

〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇大規模修繕工事一覧表 2面
- ◇IT技術導入状況 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協賛し案内 5面
- ◇論議・危機意識を持つ 5面
- ◇美しく生きるための音楽 8面
- ◇マンション法律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
- ◇老後の新生活情報 7面
- ◇オーロラオイルを旅する 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

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の進行状況を公表/東京都
- ・「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択事業を決定/国土交通省
- ・管理状況の届出内容に応じたアドバイザー派遣費用の助成開始/東京都

硯 滴

理事長A
が大幅模修
繕工事を独
断でやった

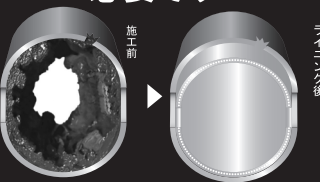
夫の転勤で団地を離れ、数年前に戻ってきた杉坂万喜子さんは世話役を務める。図書館から絵本を借りてきて、よく通る声で、宮沢賢治の童話などを読む。

読み聞かせの会の活動資金の一助にと老人会の「花みずき会」も支援する。団地の掲示板に、7月の読み聞かせの会の中止の張り紙を出した斎藤さんは、「安心して開催できる日が早く来るようにと願っています」と書き添えた。

— 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! —

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

ゲリラ豪雨
対策も万全!

P・C・G
FRPライニングの
ルーフドレン更生工事で
老朽マンションの
漏水問題も完璧です。



給・排水管ライニングは
P・C・Gテクニカに
おまかせください!

P・C・Gの
排水管更生は
耐震性を高め
配管を強靱にする
ライニング技術です!

更生実績
2,100棟
以上

地震列島ニッポン

信頼と実績
57th
SINCE 1964

一般社団法人 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1億4,800万円 —

〈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・GTEXASビル)
(国交大臣許可特定建設業)

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

(29)

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④

団地群の一角を占めていた。

マンション建替え実例は現在、全国ベースで200例を超えている。区分所有者全員の合意を必要とした「任意建替え」に始まり「法定建替え」へと移行、日本マンション学会によると、借地上の分譲マンションにおいても建替えが進行しているとした報告もある。

さて、今回（以降）紹介したいのは、先回に続き昭和40年代から本格化しはじめた郊外の団地型マンションの建替えである。バブル経済と騒がれた時期に建替え運動が大きく波及したのは事実だ。が実現するのは、その崩壊後しばらくしてのことになる。実現に向けた道程は常に波高し。困難の連続であった。そついった中で、建替え構想の当初こそ、「狭さからの脱出」といったスローガンを多く耳にしたが、その後の展開としては、「住み続けられる街づくり」、「安心・安全な住宅へ」といったように、若干ながら針路、方針の変更が見られたように記憶している。

ところで、首都圏にお

駅前を中心として同住宅群は、起伏の富んだ地形上に位置し、昭和50年代は、N.Tの最も北側にあった住宅団地で、タウンハウス、商店街等が隣接する。また当時は、通うたびに駅前開発が進行し、起伏に富んだ地形が覆い隠され、ビル群が立ち並び、それらを人工地盤の歩道が縦横に走りながら結びつける、ヒルズ

宅群は、起伏の富んだ地形上に位置し、昭和50年代は、N.Tの最も北側にあった住宅団地で、タウンハウス、商店街等が隣接する。また当時は、通うたびに駅前開発が進行し、起伏に富んだ地形が覆い隠され、ビル群が立ち並び、それらを人工地盤の歩道が縦横に走りながら結びつける、ヒルズ

単に団地型マンションというよりは、ヒルズトッパガーデンの中の住宅群と映る。先に述べたように建替えマンション実例は既に200件を超えている。その中の郊外型の住宅団地建替え事例の中にあつて、これは異彩を放つ事例ではなからうか。従来の住戸数は1248戸。人口約3300人。現在のところ、わが国最大規模の建替え実例である。（つづく）

究極の管理と郊外型の住宅団地の究極の管理は、そもそも違つものだろうと想像はされるが、ここまで夢の実現を現実化した住宅団地は筆者としても初の経験であった。

多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅団地（多摩市、71年入居・640戸）は、京王・小田急多摩線「多摩永山」駅の東側丘陵に建設された中層5階建23棟の、いわゆる団地である。もう少し正確にいうと、同住宅は永山、諏訪といった高・中層の賃貸・分譲団地で構成された



11年7月の諏訪2丁目住宅団地（同住宅マンション建替組合提供）

従前の居住者の大半の夢を乗せて変貌を遂げた。敷地内には、ゲストルームのある高層住棟のほかクラインガルデン、ドックラン、保育所、高齢者支援施設、クリニック、コミュニティカフェ、コンビニエンスストアに地形上の段差と自然林を生かしたゲストハウスを備えた新しい街並みを持つ一大拠点として生まれ変わったのである。

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.8

工 種			主な内容	工 事 実 施 年	(所在地) マンション名	設計・監理	(工事後) 築後年数	棟数 階数 戸数	施 工	掲載号
外壁・屋上等	給排水管	設備改善他								
	○		小規模マンション。高置水槽方式から特例直圧給水方式へ切り替え。高置水槽の耐震性不安の解消やメンテナンスコストの削減。	2004	(東京都豊島区) Fコープ	(有)鈴木哲夫設計事務所	25	1棟 4階 30戸	日本リフォーム(株)	266号
○	○	○	給水システム変更及び外壁総合改修工事。直結増圧給水方式に変更。グレードアップ化もはかる。	2004	(東京都品川区) Rマンション	(有)八生設計事務所	22	1棟 14階 234戸	(株)長谷工コーポレーション	265号
	○		貯水槽方式から直結給水方式へ変更。「ガス管改修工事」も同時に施工して経費節減。	2004	(埼玉県新座市) N住宅	—————	20	278戸	(株)きんぱいリノテック	264号
○		○	2回目の大規模修繕工事。2台のエレベーター更新、防犯カメラ増設、宅配ボックス新設工事を実施。	2004	(東京都荒川区) Oハイツ	(有)柴田建築設計事務所	23	1棟 11階 182戸	大木リフォーム(株)	263号
○			小規模マンション2回目の大規模修繕。管理組合主体の大規模修繕工事。修繕委員全員で日住協の相談会へ出向く。	2004	(神奈川県鎌倉市) Kハイツ	(有)八生設計事務所	24	1棟 50戸	ヤマギシリフォーム工業(株)	262号
○		○	居住環境向上と施設改善はかる。エントランス改修、各戸玄関改修工事、駐輪場改修増設工事等実施。	2003	(埼玉県朝霞市) Sマンション	—————	20	1棟 11階 214戸	東方工業(株)	261号
○		○	長命化を目指すグレードアップ工事。将来の世代交代を意識した改修設計内容。	2003	(神奈川県横浜市) M住宅	(株)汎建築研究所	30	6棟 10～14階 214戸	大成建設(株) (株)東急コミュニティー	260号
○			繁華街での大規模修繕工事。前回足場から泥棒が侵入した経緯から、夜間警備を実施。	2003	(東京都中野区) Sマンション	(有)柴田建築設計事務所	26	1棟 8階 63戸	柏原塗研工業(株) (現)カシワバラコーポレーション(株)	259号
○			特殊仕上塗材の改修と色彩計画。新築時の設計関係者にヒアリングし、当時の色彩計画とコンセプトを確認。	2003	(東京都多摩市) Kマンション	(株)スペースユニオン	13	14棟 221戸	(株)浅沼組	258号
	○		給水設備等の改修工事。高架水槽方式から直結増圧給水方式に切り替え。大型団地では稀なケース。専有部分オプション工事。	2003	(千葉県千葉市) Sコーポ	—————	29	4棟 5階 169戸	京浜管鉄工業(株)	256号
	○		給水管の共用・専有部分を修繕積立金で改修。	2003	(埼玉県) K住宅	(有)鈴木哲夫設計事務所	20		日本リフォーム(株)	254号
○			「建替え」と「修繕」は車の両輪という考えで3回目の大規模修繕工事を実施。	2003	(東京都府中市) F団地	—————	37	4・5階 702戸	ユアサ商事(株)	253号
○			耐震補強工事と3回目の大規模修繕工事。防犯機能、意匠的な向上をはかる。	2003	(神奈川県横浜市) Mハウス	(株)スペースユニオン	33	2棟 9・13階 196戸	(株)新井組	252号
○		○	3回目の大規模修繕工事。ベランダ手摺をアルミに交換など設備改善に注力。	2003	(千葉県千葉市) T住宅	(株)協和建築設計事務所	33	19棟 5階 620戸	柏原・ヤマギシJV	251号
○		○	玄関ドア等設備更新に注力した大規模修繕工事。マンション機能・イメージの一新。	2003	(埼玉県) Tハイツ	—————	27	8棟 5階 305戸	建装工業(株)	250号

・ 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/maintenance_category/env/
・ 記事をご希望の方はコピーをFAXサービスします。FAX03-3667-1808アメニティ編集室

情報 I N D E X

- ★マンションの「置き配」共用部、法的にはグレー 経産省と国交省が立ち上げた「置き配検討会」では、3月に公表した「置き配の現状と実施に向けたポイント」の中で「置き配の運用方法について、管理組合による総会の普通決議による運用方法に関する合意等を行う事が望ましい」とされている。(7/23日本経済)
- ★マンションの老朽化、管理不全招かぬ手立てを(社説) 築40年を超えるマンションは既に90万戸を超え、全体の1割強を占める。現行の耐震基準を満たしていない建物も多い。放置すれば、建物の損壊やスラム化を招く懸念がある。まずは実態把握が急がれる。理事会や総会の開催状況、修繕計画の有無を調べ、管理組合が機能しているか確認する必要がある。人口減少もあり、空き家や空室が増えている。新築の供給を中心とする住宅政策から、中古の有効活用を軸足を移すべきだ。(7/24毎日)
- ★マンション管理に「お墨付き」官民で 外部からわかりにくいマンション管理の状況に「お墨付き」を与える制度が相次いでいる。改正マンション管理適正化法により自治体は2022年までに認定制度を始める。公的制度に先行し不動産コンサルティングのさくら事務所は19年「管理診断サービス」、不動産仲介のコンドミニアム・アセットマネジメントは9月から取り組みに着手、不動産情報サービスのLIFULLは日本マンション管理士会連合会と提携し準備を進めている。(7/27日本経済)
- ★中古マンション価格、AIが推定 不動産テック企業のエーステックノロジーズ(東京)は都内10万棟の中古マンションの相場価格を人口知能で提供するサービスを始めた。(7/27日本経済)
- ★新築マンション、コロナで下落? 実際に購入検討者が望むような値崩れなし。(8/5朝日)
- ★松原団地、たどる今昔 「東洋一のマンモス団地」写真などの資料で伝える企画展が、草加市立歴史民俗資料館で開催、10月4日まで。月曜休館、入場無料。(8/13東京)

マンション管理に広がるIT技術の活用

管理会社の導入事情

新型コロナウイルスの影響により、今年の春は在宅勤務となる企業も現れ、今その状態が継続中の企業もある。在宅勤務を可能にしているのが、在宅でのweb会議等を可能にするIT技術だが、既に存在していたこれらの技術の活用が、コロナ禍により促進された一面がある。今春以降、三密を避けるため総会や理事会の開催を巡り、創意工夫を凝らす管理組合も多い中、非対面での業務遂行を可能とするIT技術の活用は、マンション管理の現場でも進んでいるのだから。

確実に進むIT技術の活用

マンション管理の現場におけるIT技術導入の進捗状況は、(一社)マンション管理業協会の「マンション管理トレンド調査」が参考になる。同調査によれば、「AI・IoT等の先進技術導入」状況は、2019年度調査では、何らかの技術を「導入中」、「試験的に導入」としたのは、回答社332社のうち10%であったが、2020年度調査では、回答社335社のうち、「管理組合収納口座の出納にネットバンキング活用」を「導入済」、「検討中」

が52%、「現場での現金のキャッシュレス化(完全一部)」が同42%と、出納現場での導入が進んでいる。さらに「ITを活用した理事会」が、昨年度は2社であったのに対し、今年度は105社(31%)と急速に増えている。そのほか、管理組合口座の通帳レス、デジタル掲示板の導入、共用部分への清掃ロボット等、この一年間でIT技術を導入及び検討する管理会社が増えている。

IT活用の実証実験も開始

また同協会では「新しいマンション管理様式」

として、ITを活用した総会の在り方について実証実験を開始した。現行の区分所有法でも、ITを活用した総会と、人が一堂に会するリアルな総会を併用して行う、ハイブリッド型バーチャル総会の実施は可能となっているが、実験では、この形態の新たな総会の在り方を、法的・実務的観点から課題を明確化することを目指している。併せて、ITを活用した理事会についても、適正な実施が図られるよう、「マンション管理適正化指針」及び「マンション標準管理規約」の改正を目指し、さらに、将来的なバーチャルオンライン型も視野にガイドラインを策定し、モデルケースを共有することで、ウイズコロナ時代への対応の一助となることを目指すとしている。

管理会社のIT技術導入・開発状況事例

管理会社ではどのようなITの活用・開発が行われているのか。

■(株)大京アステージ・(株)穴吹コミュニティ
(株)大京アステージ・(株)穴吹コミュニティでは、次世代型マンション管理サービス「MIDDPROJECT(ミッドプロジェクト)」の開発に今年6月から着手した。同プロジェクトでは、これまで両社に蓄積されたマンション管理の知見に、ICT(情報通信技術)やAI(人工知能)などの最新テクノロジーを融合させたマンション管理サービスを目指す。今後、管理組合や居住者と管理会社の接点をスマートフォンを通じたデジタルに変換することで、時間・場所を問わず利用できるサービスを提供できるサービスを提供したい。

■(株)大和ライフネクスト
大和ライフネクスト(株)は、パソコン・スマートフォン等を利用して、WEB上の理事会開催を可能とした「Web理事会サービス」を開発した。同サービスにより、理事会の開催通知から議事録の収録までWEBのシステム上で完結するため、スピーディーな理事会運営が可能となる。なお、同サービスの利用には、同社提供のマンション入居者専用WEBサイト「住まいサポートネット」の導入が必要だが、新型コロナウイルスの感染拡大以降、同サービスへの問い合わせが相次いだため、同社の受託

供するとともに、建物老朽化等、合意形成が困難な専門性が高いサービス領域へ、管理会社の人的資源を集約させる。今年7月には、プロジェクトの第一弾として、「WEB総会サービス」の提供を試験的に始めている。

利用できるよう、「リモート・アポ」を(株)ラジヒルと共同開発し、10月上旬より無料で利用できる。同アプリにより、管理会社が担ってきた管理組合の所有者・居住者情報等の基本情報管理から、理事会資料の保管・閲覧、収支状況・支払管理までの全ての業務がスマートフォン及びWEB上アプリで一元管理可能となる。

三菱地所コミュニティ(株)

三菱地所コミュニティ(株)は、管理業務自体をアプリ上で完結させるシステムを開発した。同社が開発したアプリ「KURASEL」は、管理組合が管理会社に業務を委託が予定されている。今年11月から利用開始



理事会もテレビ会議が主流の時代に(?)

ぶっくがいと

「マンション大規模修繕—暮らしやすく豊かな生活空間づくり—」

竹山清明著 クリエイツかもがわ発行

事例をもとに賢い大規模修繕のあり方を伝授。また現在の大規模修繕はどのような状況にあり、様々な問題点の解決には、どのような取り組みが必要か、国、管理組合、コンサルティング専門家・団体のあるべき対応を提言。定価1,760円(税込)



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



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



★ 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 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 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求し、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(18F) 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。

〈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自由にご利用下さい。

	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 シーバンス 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 6 F 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 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	㈱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 イブリッド工法で界席席中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区島浜町 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 事を担っています。
	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 4-16-9 本駒 4 ビル TEL03-5842-1955 FAX03-5842-1954 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管内側から再生！ 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.ruscut.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 (テクノカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・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。
エ レ ー ベ ー	SECE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 E 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)

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/

<お知らせ>

NPO日住協の業務について

(開業・相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止策として、本部事務所での業務は月～金曜日の午前11時～午後3時としています。

■相談業務は、Webサイト(「NPO日住協」と検索してください)のトップ頁上部にある「相談受付」をクリックし、相談申請のフォームに必要事項をご記入の上、お申し込みください。

<各種相談会>

●法律相談会

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。
開催日時未定

●建物・設備相談会

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。
開催日時未定

●管理組合運営相談会

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。
開催日時未定



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

決 はこの規約改正と追認決議の存在を理由に管理組合を勝たせています。が、原審の神戸地裁の判決理由については否定的な考えを示しています。標準管理規約を前提として、修繕積立金を取り崩して、非常通報装置導入費用に充てることは、規約違反行為と判断されるリスクが高いと考えられるので避けたい方が多いと思います。

管理組合は危機意識をもとう

万が一に備えよう

管理会社に管理を委託している場合、何から何まで管理会社が行うものだと思ってい

面的な危機・危険が存在する。その対策には管理組合自身が衆知を集め、万が一に備えておきたい。

国土技術政策総合研究所は3月に最終報告を発表。「水による流動・崩壊ではない」と指摘し、直接的な引き金は不明としつつ「地表面の低温、凍結、強風の複合的な作用で風化が促進された」などと結論付けている。

【Q】 私たちのマンションでは一人暮らしの高齢者が増えてきました。各戸に非常通報装置(緊急ボタンが押されると警備会社に自動通報されて、警備員が駆けつけます)を導入したいと考えています。費用については修繕積立金を取り崩して充てる予定です。組合員の

この点が争われた裁判例として神戸地方裁判所平成30年1月18日の判決があります。この裁判例では非常通報装置の導入は「管理」行為に含まれないという主張に対しては「管理」とは変更行為違反すると言われています。規約は標準管理規約に準じていますが、問題があるでしょうか。



返子の崩落事故の教訓 神奈川県逗子市の築16年、38戸のマンション敷地の斜面の土砂が崩落し、通行中の女子高生が死亡した事故が2月に発生した。

6月、遺族側が同マンションの区分所有者に対し、安全対策を怠っていたとして損害賠償を請求した。

今回の崩落原因について、現地調査を行った国土交通省

事前措置を考える 遺族側は同研究所の調査結果を踏まえ、崩落が発生しないように安全性を確保するための斜面の管理がなかった結果、事故が起きたなどと訴えている。

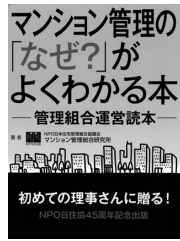
【回答者】 法律相談会専門相談員 弁護士 石川 貴康

は、「本件通報装置のうち本件端末機器及び管理室内設備は文言上これに該当しない。しかし、同号が「敷地及び共用部分等」と定めているのは、本件マンションが当該建物と敷地から構成されるものであり、このうち専有部分に関する事項が区分所有者全体の利益に係ることが通常想定されないのであり、同号が本件端末機器及び管理室内設備のような被告(「管理組合」)の所有する動産に対する支出を排除する趣旨であると解される。本件通報装置を構成する各設備は、本件マンション内に設置され、機能的に一体として存在しているものである。非常通報装置導入決議を追認する決議を行いましたが、原告の神戸地裁の判決理由については否定的な考えを示しています。標準管理規約を前提として、修繕積立金を取り崩して、非常通報装置導入費用に充てることは、規約違反行為と判断されるリスクが高いと考えられるので避けたい方が多いと思います。

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もとめた本です。具体的でわかりやすいと好評を得ています。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、FAX 03-5256-1243)



マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



高齢者増え、各戸に非常通報装置導入検討
修繕積立金を取り崩して費用に充てたいが：

5号には「その他敷地及び共用部分等の管理に關し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」に該当する場合に修繕積立金を取り崩すことができる規定がありますが、これに該当するといえるでしょうか。

この点が争われた裁判例として神戸地方裁判所平成30年1月18日の判決があります。この裁判例では非常通報装置の導入は「管理」行為に含まれないという主張に対しては「管理」とは変更行為違反すると言われています。規約は標準管理規約に準じていますが、問題があるでしょうか。

この神戸地裁判決は控訴されましたが、判決後に被告の管理組合が「風紀秩序及び安全の維持、防災等組合員の共同の利益を確保するために必要な物品の購入及び設置」のために修繕積立金を取り崩せるとする条項を追加する規約変更と当初の非常通報装置導入決議を追認する決議を行いましたが、原告の神戸地裁の判決理由については否定的な考えを示しています。標準管理規約を前提として、修繕積立金を取り崩して、非常通報装置導入費用に充てることは、規約違反行為と判断されるリスクが高いと考えられるので避けたい方が多いと思います。

災害時を想定して 防災食で実際に 料理をしてみよう！

大体の家庭では、乾パン、水、トイレ、懐中電灯など何かしらの防災グッズは備えていらっしゃると思います。でも実際に使ったり、食べてみたり体験をしている方は少ないのではないのでしょうか？

年に1度は点検を兼ねて、災害時を想定して備蓄食品で実際に料理をしてみよう。

備蓄食品の賞味期限切れを防ぎ、災害時にも自分の好みに合わせたもの

新しいポリ袋を使うことでお鍋も食器も汚さずに済みます。

電気・ガス・水道が切

断されたときでも工夫を凝らして楽しんでみてください。

＜ポリ袋でほっこりチョコ蒸しパン＞



(材料)
ホットケーキミックス150g、卵1個、水(牛乳)150ml、板チョコ(割る)1枚、砂糖大さじ3

(作り方)
ビニール袋の中で材料を混ぜ、袋ごとお皿に乗せて蒸気で7分加熱して出来上がり。

＜ポリ袋で簡単人参サラダ＞



(材料)
人参1本、塩1つまみ、ツナ缶1缶(オイル)、酢大さじ1、醤油小さじ1

(作り方)
にんじんはピーラーで薄切りにし、ビニール袋の中でもんで出来上がり。

Mrs.タエコの マンション物語 タエコ'sライフ

暑い日が続いていますが、朝晩の空気に秋の気配を感じるようになって来ました。昨年の台風の時、壊れた窓のアルミ格子が漸く修理される予定になりました。今回のコロナもそうですが、自分一人の努力だけでは、どうにもならない事にいつまで我慢すれば解決するのか分らない事って起ります。



思いがけない出来事に遭遇
私宛の振込が亡夫の口座に
相続となり手続きが必要に

止めました。そこで出資金を返金する手続きをして、銀行口座に振り込まれるのを待っていました。長男が生まれた頃から加入していた生協なのでまああの額になっていま

とでまああの額になっていま

いと潰れてしまいます。そんな中、何でも今頃という事がありました。こんな時期なので、解約者が多くなっているのかなと思いましたが、問い合わせした。なんと、一カ月前に振り込

に捜して、古い通帳を発見したのですが、それでもありませんでした。そこで考えられるのは、主人名義の口座です。亡くなった時に、凍結している筈ですが、見逃してしまったのでし

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

国土交通大臣賞「春の幸せ」
田中伸芳氏(滋賀県)



例・提案募集
(一社) マンション管

詳細<https://mansion-wa.com/>

●第6回マンション大規模修繕工事フォトコンテスト入賞作品決まる
(一社) マンション計画修繕施工協会は、マンション大規模修繕工事の写真作品を対象にした同フォトコンテストの審査結果を発表した。応募総数422点から「国土交通大臣賞」(写真)、「土地・建設産業局長賞」(住宅局長賞)各1点、入選10点を選出。同フォトコンテストはマンション大規模修繕工事の必要建物・設備、安心・安全性やそれに携わる職人の技術について広く知ってもらうことを目的として実施している。今回の募集は10月頃の予定。http://www.mks-as.net/photocontest_top/

●「マンション・バリエーション・アワード2020(MVA)」事例・提案募集
同協会ホームページに詳細<https://mansion-wa.com/>

グランプリ賞・賞金30万円
同協会ホームページに詳細<https://mansion-wa.com/>

「ヨーグルトパフェ」



(材料)
桃半分、バナナ1/3本、フローズンフルーツ大さじ3〜5、ヨーグルト100g、シユガーコーンフレーク大さじ5、(ハスカップ)ジャム 大さじ3、アイス(シャーベット)1/2個
縦長のグラス

(作り方)

冷やしたグラスに各種材料を彩り良く層になる様に入れていく。甘みを順番に入れると良い。上部を安定させる為にアイスを真ん中に置き、周りに残して置いたフルーツを飾って出来上がり。

この他HPにもレシピを載せています。→



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。

図解/身内が亡くなった後の手続きがすべてわかる本 2021年版 5名様にプレゼント！



令和2年の相続法改正完全対応！

葬儀・保険・年金・相続、すべての手続きが、この1冊でまるわかり。大切な人が亡くなった時の葬儀から相続税の納付まで全ての流れを時系列でわかりやすく解説。複雑な書類の書き方も記入例をマネするだけ。相続税改正2つの重大ポイントと税金を大幅に減らす節税対策も伝授。付録に「遺言状作成マニュアル&エンディングノート」付き。

曽根恵子(相続コーディネーター) 監修
扶桑社発行、定価1100円(税込)

【応募方法】 はがきかFAXにて、①本の題名「身内が亡くなった後の手続きがすべてわかる本」②住所、電話番号、氏名③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 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「本プレゼント」係。FAX03-3667-1808、9月30日必着。

別冊エッセ

老後の新生活

情報

身の回りを整理しよう⑫

仏壇じまい その2

仏壇じまいの前には
専門店で情報収集を

先月は、仏壇じまいをするにあたって、御本尊、掛け軸、位牌（三点セット）を替える、あるいは処分する際には「魂抜き」が必要と書きました。

このように仏壇の情報について、一般人は詳しくないのが普通です。そこで、仏壇専門店、一般的な仏壇じまいの情報収集を行いましよう。そうすれば、お寺に魂抜きをお願いする際、お寺へ渡すお布施の相場等、様々な情報が得られます。そのうえで、お付き合いのあるお寺に相談しましよう。お付き合いのあるお寺が無い場合は、仏壇専門店で紹介も受けられます。

お寺でお焚き上げ

そこで、仏壇をお寺に持っていく、お焚き上げしてもらいましよう。しかし、大きな仏壇だと、今は火の取扱に規制があるため、お焚き上げが難しく、御本尊等は別にお焚き上げていただくことも、仏壇そのもののお焚き上げについては、お寺側が困ってしまうということがあるようです。

最近増えているのが、リビングにも置けるコンパクトな大きさの家具調の仏壇です。

そして、仏壇と言え、御本尊、掛け軸、お位牌がセットになって中に入っているものなのですから、最近では、これらも置かず、故人の形見の品や写真を飾り、供養の場とする人が増えていきます。また、飼っていたペットの写真を仏壇に入れることは、仏教上好ましくないこととされていますが、それでも飾る人が増えています。

新しい供養の形へ

今後供養を行わない人には、仏壇じまいは終着点となります。しかし、形を変えて供養を継続する人も増えています。

集合郵便箱

北東には遠く小さな都庁の灯りも…感動の景観です。七十歳を過ぎての選択でした。

子供や孫たちから「階段で5階までの昇り降り大丈夫？」と心配されましたが「足腰をおかげで鍛えさせてもらっているのよ」と、楽しみながら「どうか、いくつになっても元気でこの昇降を楽しみたい」と祈っている、日々…

友から花束のリレー

昨年母が他界し、初七日に学生時代からの友人が花を贈ってくれた。その花が枯れる頃に別の友人から花が届き、そしてまた別の友人から…と新しい世の中にするためにが盆まで花が絶えなかつた。友達は私に内緒で花をリレーしてくれたのだ。当時は校内暴力といわれる時代だったが、こうして悲しみに付き合ってくれた友に出会えた。今のコロナ禍は人と触れ合いづらけれど「それでも、捨てたもんじゃありません」と思う。

(M57歳)

＜大人と子供の楽しい算数＞

【解答】
15を（1コ、2コ、3コ、4コ、5コ）と分けた数がちがうようになります。

70歳過ぎての選択
5階の住まいへ

大成建設さんが40年以上前、高幡の小高い丘陵に築かれたマンションに転居して来た者です。素敵なボーチのエントランスが気に入って、幅広い階段を上った5階から一挙に視野が広がります。高幡不動尊の五重の塔、夜景の美しいこと、



千年続くケヤキ並木

住むまち自慢を一つ。市中心部のケヤキ並木は国指定の天然記念物。豪快な緑のアーケード。両側はにぎやかな商店街です。（東京府中・日鋼団地、富澤徹92歳）

【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。
〒103-0002
5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「集合郵便箱」係、f a x 03-3667-1808

オリーブオイルを旅する

今号はバスタの話から離れて、本題のオリーブオイルの話題に。いまは、うれしいニュースに思えるかも知れませんが、新型コロナウイルス感染症の蔓延が続くスペイン、イタリア、フランスなどヨーロッパの国々。これらの国々はオリーブの主要な生産国ともなります。つまり、オリーブオイルの生産者にとっても、例外なく過酷な状況をもたらしているようです。

◆低下する生産者価格◆

IOC（国際オリーブ協会）が先ごろ発表したデータによれば、消費者価格を決定する元となる生産者価格がスペイン、イタリアで大きく下落しています。2019・2020の収穫年を経た、今夏のエクストラバージン・オリーブオイルの生産者価格は、スペインで19%、イタリアで33%、ギリシャで22%と大きく値崩れして

『コロナ禍のオリーブオイル事情』

出荷を待つEXVオリーブオイル

場の流通の停滞といったことが大きな要因となっているからです。

◆消費者価格に反映しないわけ◆
一般に収穫されたオリーブは直ちに搾油にかけられ、外気の影響を受けない密閉性の高いタンクに貯蔵されます。これが鮮度と品質を保つカ

77

はならないことは明白です。ここでも、ウイルス感染症の終息が待たれます。

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。良質な食材の店「ベル・グスト」



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

排水管更生技術
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

▲排水管の現状

▲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)

2020年(令和2年)
9月5日(土)

☆第456号☆

快適な暮らしを求めて

☆「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。



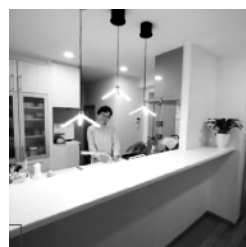
アメニティ

今月の紙面
1面 団地の読み聞かせ会、中止に
2面 マンションの肖像、事例一覧
3面 IT導入事情、情報INDEX
4面 メンテナンス企業ガイド
5面 論談、法律Q&A、管理フェア
6面 タエコ物語、料理、算数他
7面 老後新生活、オリーブ、投稿

長年住んだマンションをリフォーム 老後はオープンな住まいに



↑広々としたリビングダイニング



↓向きを変えて対面型のキッチンに

2枚の構造壁で3区画に分けられ中央に水回りのある3LDKであった。これを設備の更新に合わせてキッチンの向きを一新、老後を楽しんで暮らすためにリフォームした。2枚の構造壁で仕切られた1LDKとすることで室全体の回遊性を実現している。壁による制約がありながら、生活動線と風通しが大きく改善されている。

(リフォームの動機)
短所(3階までの階段)と長所(馴染み住んだ環境)を検討しリフォームを決意。階段の上り下りも健康のために役立つ。老朽化した配管や機器は合わせてキッチンの向きを一新、老後を楽しんで暮らすためにリフォームした。

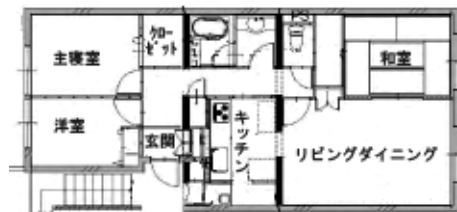
(設計・施工の工夫点)
①施主の希望は、ひろいLDKのオープンな暮らし。排気ダクトと排水経路は構造壁内から動かさない。向きを90度変えて対面型のオープンキッチンとした。

②寝室からクローゼット経由で玄関に至る。また、帰宅時は直接キッチンに荷物を運ぶ。住人の行動を考慮し間取りを決定。

③洗濯機は脱衣室、洗面台はトイレ内にし、広く使いやすく。

通風確保しすべて引き戸で住戸の中を風が吹き抜ける。

結露対策Ⅱ北側の洋室の外壁面に発砲ウレタンの吹付。



〈改装前〉



〈改装後〉

くちなしの花

子どもは遊びのプロ、私が住む団地。当時小学生だったT君がリーダーになって様々な遊びをしていました。秋になると橙色の実をもち取り、その実をチョークがわりにして地面に絵や長い線を延々と描いていました。ある日、その木々を引き抜いたので、理由を訊いたところ「地面に埋まっている部分がどうなっているのか知れたかった」「もっと何かが隠

美しく生きるための音楽

121

意思を固め、時々会つと、誰だっけと思うような外見。確かにミュージシャンの気配。このコロナ禍、どうしているか心配をしています。

渡 哲也さん、
少々ぶっきらぼうで不器用な感じの、俳優の渡哲也さんが亡くなりました。彼が唄った「くちなしの花」は、1973年8月に発表したシングル曲で、翌年90万枚を売り上げ、彼の代表作になると同時に、この年紅白歌合戦に出場しました。

水木しげる作詞 遠藤実作曲のこの歌は、短調で半音階をつましく使ったメロディーに特徴があります。少し不安定な音を随所に配し、それによって情感を与えています。

くちなしは梅雨どきに純白の6弁の花を咲かせて遠くまで香りを漂わせ、秋には橙色の実をつけ、それは黄色の染料として利用されるようです。熟しても裂開しない、つまり口が開かないことから「くちなし」の和名がつけられたようです。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

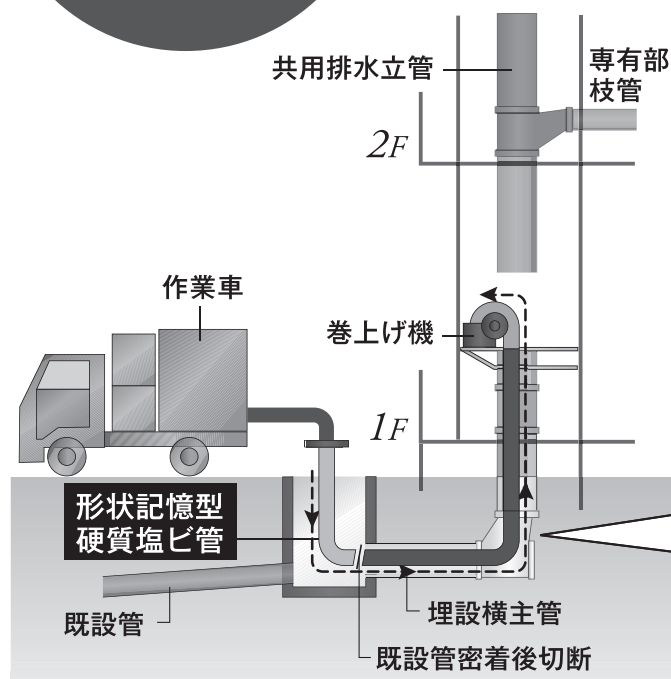
コロナ対策 みんなのマナーで



積水化学工業 SEKISUI との共同開発

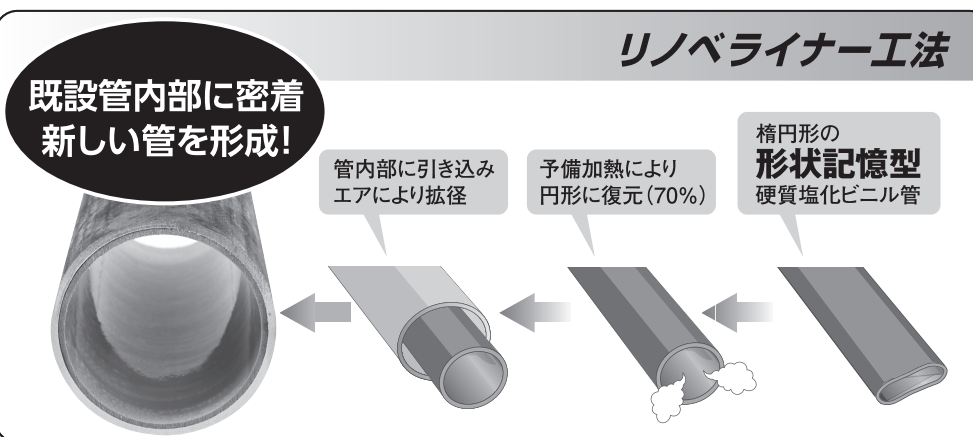
地面を掘り返さないから

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 & 円 コスト削減



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

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>

お気軽に
ご相談
ください

03-5335-7601

(FAX: 03-5335-7611)

いずみテクノス

検索