

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 4 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

第469号*

2021年(令和3年)

10月5日(火)

www.mansion.co.jp/



コスモス(秋桜)

キク科

秋を代表する花で秋桜ともいう。春に種をまく1年草で、明治のはじめにメキシコから渡来了。



「マンション管理フェア2021<秋>」

第5回「団地・マンションリノベーション総合展」(11/17~19東京ビッグサイト)

マンション管理に長期展望の視点を!

表1 <NPO日住協セミナー>

Table with 3 rows: 11月17日(水)10:30~11:30 「マンションの将来展望と設備改修」, 11月18日(木)10:30~11:30 「マンションの長期修繕計画と設備改修」, 11月19日(金)10:30~11:30 「マンションの設備改修と事例紹介」

今回のマンション管理フェアでは、マンション管理における生命線ともいえる長期修繕計画とそれに伴う設備改修にスポットをあてて展開する。社会的インフラとしてのウエイトが高まり、ますます存在の重要度が...

度重なる「緊急事態宣言」と「まん延防止特別措置」の発令で、まもなく丸2年になろうとする新型コロナウイルス感染症。長引くコロナ禍で、社会は疲弊したが、それでも日常への回帰を目指すし、人々の奮闘は続いている。いまだ終息が見通せていないなか、最大限の感染防止策を講じて、本年も「マンション管理フェア<秋>」が開催される。

表2 「マンション管理フェア2021<秋>」 出展企業(団体)と出展概要ご紹介(順不同)

Table with 2 columns: 出展企業・団体名, 出展概要. Includes entries for P・C・Gテクノカ, いずみテクノス株, 株マルナカ, NSリノベーション(株), 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会(NPO日住協).

「マンション設備改修をけん引する出展企業」によれば、長期修繕計画期間を30年以上とするマンションが60%を占め、長期修繕計画を作成している管理組合の割合も5年前の調査より増加し約91%に達したと報告している。ここにも長期視野の重要性が認められる。

管理の「長期」を展望するセミナー このフェアでの見どころは、マンションの将来像を見据えた長期修繕計画と設備改修に関する3つのセミナー。NPO日住協が蓄えた経験、知見と出展企業のノウハウがコラボした展開は目が離せない。※表1参照

硯滴

木造高層ビルが最近各地で建ち始めているという★木造といえは少し前までは二階建てが限度だった★三階建て以上も認められるようになったから暫く経つが、早くも高層化にすすんできた★ノルウェーでは二年前に高さ85層の木造複合ビルが完成、上部はアパートだという★ほかにカナダ、アメリカ、フランスなど建設例があり広がっている★日本でも仙台で十階建てマンションができた★東京でも十階を超える木造高層が相次いで建築中だ★さらには350層の大構想もある★木造高層建築物といえは昔から五重塔などがあつたといえ、最近の技術の進歩は目覚ましい★とくにSDGs(持続可能な開発目標)の叫ばれている現状にあつて鉄とコンクリートから木への転換は人類の期待でもある★マンションで木造高層が普及する日を大いに期待したい。

マンション関連の動き

- 2021年度マンション管理士試験受付開始(公財)マンション管理センター
改正マンション管理適正化法、改正マンション建築替え等円滑化法施行に伴う関係法令を閣議決定~改正法が令和4年4月1日から全面施行/国土交通省

Japan Home & Building Show 2021

第5回 団地・マンションリノベーション総合展

室内リフォームから大規模修繕、建替・解体技術に焦点をあてた展示会

会期 2021.11.17(水)▶19(金) 10:00~17:00

会場 東京ビッグサイト 西1-2ホール/アトリウム (有明・東京国際展示場)

主催 JMA一般社団法人日本能率協会

共催 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会 一般社団法人リビングアメニティ協会 一般社団法人住宅生産団体連合会 公益社団法人日本建築家協会

NPO日住協セミナー

聴講無料 事前登録制

Table with 3 rows: 11月17日(水)10:30~11:30 マンションの将来展望と設備改修, 11月18日(木)10:30~11:30 マンションの長期修繕計画と設備改修, 11月19日(金)10:30~11:30 マンションの設備改修と事例紹介

※聴講予約方法や最新情報は本展公式WEBよりご確認ください。発表者の都合により、セミナーの中止またはテーマ・講演者が変更になる場合がありますのでご了承ください。(敬称略)

マンションの肖像

(42)

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

管理、立場変われば……

報道あるいは書店やネットでも、「マンション」という言葉を目にすると、反応せずにはいられない変な癖が身につけてしまった。つい最近、鎌野邦樹日本マンション学会前会長（早稲田大学法科大学院教授）と、さる研究会で話した際（リモート）、話題に上った本なのだが、「竹田君はもう読んだと思うが、南野苑生さんという方が書いた『マンション管理員オロオロ日記』というのがある。オロオロ日記」というのが美に面白い」と先生自ら、珍しく絶賛した。そのとき筆者は、まだ読んでいない。筆者としては、文化人類学者の小川さやか氏が著した「チョンキンマンション（重慶大廈）のボスは知っている」（春秋社）が一押しだと、お話ししたかどうか。こんなことがあった。

さて鎌野先生絶賛の著書は、マンション管理の中枢は理事会であろう中で、その窓口で、管理員が行っている（民間マンション）。現UR系は、管理主任あるいは事務局長と称しているが、このいわゆる零戦部隊の「生

の出現である。朝一番に管理事務所現れ、もしくは電話で、それが夜分まで及ぶ。返事の仕方が悪い、口の利き方が良くない、態度が悪い等々クレームの内容を超えて吠えられるというものだ。

この点は、取材に限らず、マンションの法廷闘争、判決にも色濃く反映されている。以前ならば、この点は全く問題にならなかった。今から思えば、筆者は兎も角として、筆者在籍した媒体への伝統的な信頼があったからこそ、経験できた事なのかもしれない。

こういつた中で、暗黙の了解事項のある事に気が付いた。筆者も新聞人、ニュースは欲しい。でも、そこでは話されていることをそのまま記事にはできないのである。もし筆者がその話を書けば、彼らの中には仕事を失う人も出てくるから。

本書の最大の魅力は、この管理員さん達の生の声を聞くことができる。特に昨今、いろんなマンションで増加の一途をたどるのが、クレーム絶品かも。(つづく)



「マンション管理員オロオロ日記」南野苑生著
三三館シンシャ発行
1430円(税込)

工事事例

第一回大規模修繕工事

オーベル多摩永山エンブレムヒルズ(東京都多摩市)
大規模修繕推進プロジェクト 事務局長 福勢 実

1 建物の概要

建物は多摩市諏訪一丁目10番10号、京王線と小田急線間電鉄の永山駅から徒歩5分の分譲マンションで、竣工は2007年9月、鉄筋コンクリート造10階建、L型単棟81戸、建屋内一階に平置き駐輪場と屋外に機械式駐車場(附置率各100%)を保有している。

付され、その後5年毎に更新されている。修繕委員会では提出された計画内容を原案として、必要修正を加え、理事会の承認を経て総会審議に結び付けている。なお、その総会に先立ち事前説明会を複数回開催し、内容の浸透に努め、これ迄に2回の積立金の増額を実施してきた。

その結果、今回の大規模修繕時の戸当たり平均積立額は国交省の推奨額を確保できている。

2 修繕委員会の活動

竣工1年目に建物管理の必要性から、理事会の諮問機関として修繕委員会を設置し、定期的な建物点検と、突発修繕への対応や計画修繕実施の判断、更には長期修繕計画内容の定期的な見直しによる修繕積立金の増額判断を理事会に答申してきた。

3 修繕履歴

これ迄に実施した主な修繕は、竣工4年目に発生した東日本大地震での外壁補修、7年目の鉄部塗装、11年目の屋上防水シートの補修と、駐車場の全段塗装である。

4 長期修繕計画と修繕積立金
「長期修繕計画書」は入居時に管理会社から配

5 設計監理方式の採用

大規模修繕を「設計監理方式」で行う際の最大の悩みは「適切な設計監理コンサルタントをどのようにして探すか」であった。

その解決に、「NPO 日住協」に協力を求めた。最初に「建物一日診断」を行い、その診断結果を紹介された設計監理コンサルタントの候補となる設計事務所5社に提示し、受託の打診をした。依頼に応じた4社の中から2社と面談した上で、設計監理姿勢に敬意を感じられた「汎建築研究所」を選考した。汎社は、独自に専門技術者による建物診断を行い、その内容と当組合からの情報を基

6 修繕工事の範囲

長期修繕計画書で大規模修繕対象とした部位の範囲のほかに、日頃の点検で補修を延期してきた部位と、この先2年以内で計画され、今回まとめ実施は暫定的に担当する事と判断した部位も対象に加えた。

②2020年末の通常総会で、3か月後に開催の臨時総会で「大規模修繕計画」の審議を予告。

③2021年3月に臨時総会を開催し、「第一回大規模修繕計画」を内容として、今後の推進業務は建築技術面だけでなく生活環境面なども議論できる様に関係専門委員会(多くの理事が専門委員を兼務)と居住者代表の婦人でプロジェクトを編成し、リーダは理事長と修繕委員長が事務局長となりリーダの代行を可能にした。

7 プロジェクトを編成

当組合の理事会役員の内、任期は一年で全員が交代し、期が跨る今回のような活動には不向きな事と、修繕計画作成迄の工程は仕様固めであり、計画が承認されて以降は工事の理解度と、組合への加わる事から修繕委員会を核に次のような推進を行った。



8 工事の推進確認

工事開始と同時に監理コンサルタントと施工元請会社の現場代理人との二者会議が毎週定期的に行われ、工事への指示と施工現場での確認が細かに続けられた。

その内容は、毎月一回定期開催のプロジェクト会議の場で、工程の進捗状況や課題への対応策が報告され、課題はその場で解決が図られた。

9 むすび

工事は新型コロナウイルス禍への対応や梅雨や台風での遅れも加わり、2週間遅れで完工したが、契約金額内で終了できた。特に大過なく完工出来たのは、次の要因が大きいと言える。

◆合意形成策
工事には居住者の理解と協力が重要で、その合意形成には、修繕に関するテーマ毎に参加率を上げるため夫々3〜4回の

10 建物外観



建物外観

また、これらの説明とは別に今回の工事に伴う広報は施工会社発行の掲示や配布を除き、プロジェクトの事務局から「大規模修繕

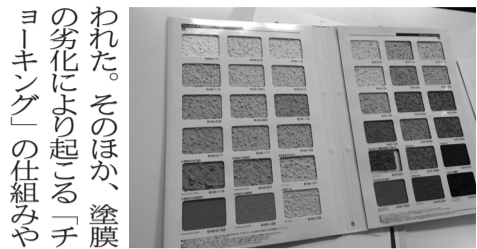
情報INDEX

- ★マンション管理、更新拒まれ 管理会社から管理を断られるケースが都市部を中心に増えている。契約拒否されやすいのは、50戸以下の小規模で築年数が古く、今後の修繕工事等の利益が見込みづらいマンション。背景には、人件費の高騰などで管理コストが上がり、管理会社が利益を出しにくくなっていることがある。値上げ迫られ「自分たちで運営」決断する管理組合も。(9/12朝日)
- ★強くて安い、木造の中高層マンション建設相次ぐ 強度や耐火性を高めた建材の開発が進み、低コスト化や工期短縮が実現。脱炭素につながり、民間の建築物に国産木材の利用を促す改正法も10月に施行。今後さらに建設が広がりそう。(9/14読売)
- ★ベランダ、コロナで脚光 家でキャンプ気分、テレワークも。洗濯物を干すだけではない使い道にメーカーも商機を見いだす。(9/15朝日)
- ★ベランダでも癒やし、外出自粛で身近に「自然」 新型コロナウイルス禍で、ベランダやバルコニーなどでガーデニングを楽しむシニアが増えている。(9/16日本経済)
- ★タワマン建設、税金を支える 都内再開発46地区の再開発事業の資金計画を分析したところ、22地区で総事業費の20%以上を税金でまかない、最大の地区では68%になる。(9/18朝日)
- ★「団地の未来」再生でにぎわいづくり、横浜・洋光台 賃貸約71万戸を管理する都市再生機構(UR)の2020年調査によると、居住者の36.9%が65歳以上となっている。団地の特性は建物や設備の老朽化と居住者の高齢化が同時に進むことにあり、全国の多くの団地が建て替えや改修、リノベーションなどの「再生」を迫られている。URが再生のモデルケースとして位置づけているのが「洋光台団地」(横浜市磯子区)。現在、URは3団地で約80棟(約3200戸)を管理。県や市と協力して15年から「団地の未来プロジェクト」を始めた。建築家の隈研吾氏やクリエイティブディレクターの佐藤可士和氏が参画し、様々な場所をリニューアル工事している。(9/21日本経済)



予防措置が取られた。講師は同協会の理事の三條信幸氏が務め、主に「特長」と「選び方」を開催した。開催にあたっては、消毒の徹底やアクリル板の設置など、万全の新型コロナウイルス感染予防措置が取られた。

また「溶質」と「溶媒」の違いといった理学的な知識から迫る内容もあり、既定の時間では収まりきれないセミナーとなった。



外壁塗装に使用される塗料について、管理組合関係者に説明を行った。セミナーでは、外壁に使用されている塗料について、どの様な塗料が使われているか、そして、塗装は3層に分けて塗られており、それぞれの層の役割など、塗料材についての基本的な説明が行



特別企画

第14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

留意したい 専有部分の配管工事

専有部分のリノベーション等で 気をつけたいこと

居住空間を住みやすくするからと言って、勝手にリフォームなどを行うのは団地・マンションでは許されません。リノベーションを行う際には、リフォーム申請書といった管理組合が用意している所定の書類を流用して必要事項を記入し、行うべきリノベーションの内容・設計図や進行表などを添えて管理組合に申請します。

管理組合は、その申請書の内容を確認するために、申請者に聞き取りを行う場合もあります。さらに、施工業者に確認する必要もあるかもしれません。前回も述べましたが、配水管の移設等を伴う場合、これをそもそも許可するの否かについて、管理組合は細則等において明確に決めておくことが重要です。この点をあいまいにすると、大きなトラブルに繋がりがかねません。

排水管は勾配が重要

専有部分のリフォームやリノベーションで

もっとも重視したいのが、給水管や排水管の配管の移設です。近年、管の素材は向上していますが、施工会社の施工技術は差があります。排水管は勾配をしっかりととることが求められますから、いい加減な施工ではいずれ何らかの問題が発生する恐れが考えられます。水道は圧があるので、勾配はあまり関係ありません。先程も述べた通り、施工技術が問われます。とくに管と管のつなぎ目をしっかりとつなぐこと。これはいったん工事が終わると、床の下になるので、見えなくなるので、水漏れ事故が起きると厄介なことになります。

居住価値を高めるために 見えない部分に気を配る

配管の交換だけではなく、システムキッチンの取替え、便器の取替え、浴槽や浴室の交換などは、すべて配管を扱うこととなります。実際にキッチン廻りの給水管のつなぎ目の締め方が緩かったために、じわじわと漏水を起し階下に迷惑をかけたという事例もあります。団地・マンションの水漏れは階下の部屋に迷惑をかけてしまいます。

リノベーションは専有部分の居住価値を高めるという目的がありますが、見えなくなる配管などにも目を配り、後々後悔しないよう、実績があり信頼のおける施工会社を選び、丸投げをすることなく、話し合いを行った上で設計を行ってもらい、納得感を得てから工事を依頼することが大切です。

ぶっくがいと

マンションの「音のトラブル」を解決する本
井上勝夫著 あさ出版発行

本書はマンションの音の性能や住まい方、対応策について専門知識を交えてイラストでわかりやすく、管理組合の対応例も含む18のケースを紹介。子どもの飛び跳ね、落下音、移動音、開閉音、トイレ、シャワー、楽器・テレビ、リフォーム後のもめ事に悩んだら、まずはこの1冊。定価1650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。
管理組合からの初回相談(30分程度)は無料
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



建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。



おかげさまで118年

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
 - 給排水設備・内装工事
 - 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
 - 診断・設計業務
- ※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える
さまざまな情報をご覧ください。



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



★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), 防水・塗料・防カビ・防カビ, 販材売料.

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), 会管社理, エレベーター, 手サッ.

〈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。

<お知らせ>
・日本水理株式会社は、2021年9月30日付で、吸収分割契約により、建物の給排水等の設備工事事業及び保守管理事業をNSリノベーション株式会社に承継することになりました。
・化研マテリアル株式会社は、2021年10月11日以降、下記住所に本社を移転します。
新本社住所 〒105-0003 東京都港区西新橋2丁目14番1号 興和西新橋ビルB棟(1・3・4階)

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/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後3時までとじています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料
一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制です。お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。
- 法律相談会
弁護士が対応します。管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。
- 建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。
- 管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



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51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 製麵会館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

最後の、一部のユニットバスメーカーでは現況の浴室のコンクリートに合せてセミアスターでユニットバスを製作してくれるところもありま

新型コロナウイルスは、感染拡大は小康状態になったとはいえず、とりわけ感染力が強いといわれるデルタ株への置き換わりで予断は許されぬ。感染予防の有力な手段とされるワクチンの接種をめぐっても混乱が続いている。

◇管理組合の取り組み
感染対策は、管理組合によって差がみられる。進んでいるところでは、いち早くコロナ危機管理室を設けて権限や予算も与え、どんな場合にも

◇最大の対策をとる
緊急事態宣言のもとでのオンラインピック、パラリンピックの実施という矛盾した対応も

◇理事会の姿勢がカギ
大課題だという意識がなかなか浸透していない。しかし、管理組合理事会としては傍観せず、管理運営の前提として

◇理事会の姿勢がカギ
このことをいっているだけのようだが、身近なところからの直接の呼びかけは、けっこう効果があるものである。コロナ禍のなか、外出規制や三密

◇理事会の姿勢がカギ
管理組合の担当理事にその旨を話し、コンクリートを削ってもよいかと相談しましたが、「管理規約上コンクリート躯体を損傷してはならない」とあるので認可できないと言われ頓挫してしま

◇理事会の姿勢がカギ
この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

◇理事会の姿勢がカギ
この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

◇理事会の姿勢がカギ
この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

部の撤去は可能です。ただし、規約を改正しコンクリートを削ったり撤去出来る様になって

コロナ感染防止、管理組合としての対策

あつて、感染防止が現在の最大課題だという意識がなかなか浸透していない。しかし、管理組合理事会としては傍観せず、管理運営の前提として

このことをいっているだけのようだが、身近なところからの直接の呼びかけは、けっこう効果があるものである。コロナ禍のなか、外出規制や三密

管理組合の担当理事にその旨を話し、コンクリートを削ってもよいかと相談しましたが、「管理規約上コンクリート躯体を損傷してはならない」とあるので認可できないと言われ頓挫してしま

この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

この在来工法の浴室を、工期が短く、新しいデザインで色々な備品が付属したユニットバスに取替えるケースが増えています。ユニットバスは

部の撤去は可能です。ただし、規約を改正しコンクリートを削ったり撤去出来る様になって



マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



コンクリートを削らないとユニットバスに取り替えられない

【回答者】

NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

Q マンションの浴室はおおよそ1985年以前は、コンクリート下地に床防水を

A マンションの浴室はおおよそ1985年以前は、コンクリート下地に床防水を

では、このコンクリートは決して削ったり撤去したりしてはならないの

問題はありません。ただ、管理規約に禁止が明記さ

浴室周囲のコンクリート壁が耐力壁や防火壁で

ないかを専門家に確認し

い壁であれば、リフォームの際の規制を緩和出来

る様に規約を改定する事が望めます。また、床

の段差部も洗いの床タイルの下部数cmはモルタル

でコンクリートではあり

ますので、モルタル部の撤去は可能です。

ただし、規約を改正しコンクリートを削ったり撤去出来る様になって

も、その工事騒音に周囲の居住者の理解を得るこ

とは必須です。

最後に、一部のユニットバスメーカーでは現況の浴室のコンクリートに

合わせてセミアスターでユニットバスを製作して

くれるところもありま

災害関連死ゼロの社会を目指す

<19>

火山噴火の場合 想定されること

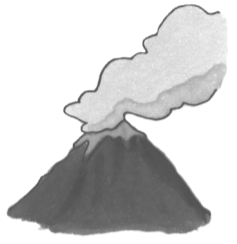
前回(土砂災害の場合、想定されること)について述べましたが、今回は火山噴火の場合について述べます。我が国は世界でも有数の火山国で、桜島や御嶽山など複数の火山で噴火が発生しています。火山が噴火すると大きな噴石、火砕流、融雪

雪型火山泥流は、避難までの時間的猶予がほとんどなく、生命に対する危険性が高くなります。

火山災害時の行動

では火山災害時には一体どのように行動するべきでしょうか。まずは噴火の影響が及ぶ範囲などを地図に示した火山ハザードマップ上に防災上必要な情報を記載した「火山防災マップ」で噴火警戒レベルに対応する危険な場所を確認しておく必要があります。次にあらかじめ、避難場所や避難

経路を確認し、気象庁が発表する噴火警報・噴火警戒レベルなどに留意します。噴火の恐れがある場合には、「警戒が必要な範囲」からの事前避難が必要となります。



はまずなどの対策が望まれます。

◆噴火災害軽減のため、噴火災害軽減のため、気象庁では、噴火警報及び噴火予報の発表を開始していますので、特に火山噴火が起こる可能性高い地域の方はいつ、何時起こるか分からない火山噴火に備える必要があります。

◆火山灰から身を守る
火山灰が触れることで皮膚炎症を起こす可能性があります。火山灰により見通しが悪くなるので、車の運転は控える。
◆火山灰から身を守る
火山灰が触れることで皮膚炎症を起こす可能性があります。火山灰により見通しが悪くなるので、車の運転は控える。

- ・災害関連死ゼロフォーラム <http://zero-forum.jp/>
- ・一般社団法人地域防災支援協会 <http://www.boushikyo.jp>
- ・一般社団法人日本環境保健機構 <http://jeho.or.jp>

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ



家で一人トレーニングはさびしい
イケメンの励ましがあればいいな
終息後はスポーツクラブ再入会

1ツクラブから、続ける意思。仕方ありません。安心してはいるのかと確認のメールが通る様になったらお世話になりました。続ける意思は充分にある事約束して退会手続にありますが、高齢者の施設をさしました。仕事帰りに通で働く身としては、万が一のスポーツクラブは、本当に感染リスクを避けるので楽しんでました。そんなんだなあ、仕事で流

天高く馬肥ゆる秋。空が高く澄み渡っている様子が好きです。一年中で一番好きな季節です。秋生まれだからでしょうか。ほんの少し前までは、夏の終わりを惜しむ様に鳴いていた蝉達の声が聞けなくなりました。そして夕暮れ時になると秋の虫達が騒ぎ出し

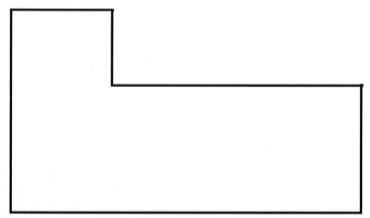
さて、コロナの影響で行動制限が続く中、とうとう無期限休会扱いになっていたスポ

えたと、一日退会して下さいと言われてしまいました。かれこれ1年半経ってしまっていますので、スポーツクラブ側としても幽霊化している会員を整理したいのでは

大人と子供の楽しい算数

<<72>> 出題・松

<面積の二等分>
【前回の応用問題】
下のような図形の面積を一本の直線で二等分する方法があります。どのように引けば良いですか。
※答えは7面



●「都市・住宅団地の再生」に関する調査研究発表会
日時/10月20日(水) 13時~15時
会場/学士会館(千代田区) ※詳細は後述HP
●フォーラム「超高齢社会における住まいを考える」~人生100年時代の住生活のあり方~
日時/10月26日(火) 14時~16時30分、WEB配信 ※詳細は後述のHP
●マンション管理・再生セミナー、10月下旬以降予定、後述HPでご確認ください。
住生活月間オフィシャルサイト <http://www.ji-a.or.jp/jyuseika.html>

マンション管理士執筆、日本一分かりやすいマンション管理読本と管理相談会をクラウドファンディング(READY FOR)にて募集中!

深刻な事態にも! 強引な自宅の買い取りに注意

(内容)

要介護認定を受け一人暮らしをしている。不動産業者から「住宅について有利な話がある」と電話があり訪問を承諾した。すぐに営業員一人が訪ねて来て、「自宅マンションを1千万円で買取る。その後は家賃13万円に住み続けられ、管理費や固定資産税もかからない」と言われた。一人では決められないと断ったが「早く決めないと売れなくなる」とせかされ、夜11時頃まで勧誘され、契約書にサインしてしま



(80歳代 女性)

良い話だけではありませんが、不動産取引は複雑です。信頼できる人に相談するなどし、一人に対応せず、取引の内容を理解するまで契約してはいけません。
◎安易に自宅を売却してしまつと、住む場所がなくなるなど、生活に深刻な影響が生じる可能性もあります。自宅を売るつもりがなければ、訪問を許さず、「売りません」「契約しません」ときっぱり断りましょう。
◎困ったときには、お住まいの自治体の消費生活センター等に相談ください(消費者ホットライン188)。(独立行政法人国民生活センター「見守り情報」)

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
千葉県中央区中央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)

簡単です!
「抹茶クッキー」

(材料)
小麦粉 100g
抹茶 5g
砂糖 50g
サラダ油 40g

(作り方)
上記材料をビニール袋に入れて混ぜ、5mmくらい厚さに成形して、オーブン180度で15分焼くだけです。

HPにもいろいろなレシピを掲載しています。

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。

老後の新生活

情報

自分を大切にしよう①

— 人生100年時代を健康に生き抜くために

自分で自分をケアする

今月からは、「自分を大切にしよう」をテーマに、人生100年時代を健康に生き抜くために必要な情報をお伝えしていきます。

この差は、近年縮まる傾向も見られますが、その期間分、何らかの医療・介護サービスを受ける可能性が男性・女性ともに高くなることになりま

す。そして、日本の高齢者数がピークになる第2次ベビーブーム世代が、65歳以上となる2040年代まで、社会が現在と変わらない医療・介護サービスを提供し続けられるか、大きな課題になっているのです。

増え続ける高齢者

先月20日は「敬老の日」で、同日、総務省は「統計から見た我が国の高齢者」を発表しました。

それによれば、65歳以上の高齢者人口は3640万人と過去最多となり、総人口に占める割合も、29.1%と過去最高となりました。

この割合は今後も上昇を続け、第2次ベビーブーム(1971年〜74年)に生まれた世代が65歳以上となる2040年には、35.3%になると見込まれています。

差を短くする対策を

課題への対応策は様々な考えられますが、最も有効なのは、この差を可能な限り短くし、健康寿命を延ばすことです。

既に何らかの医療・介護サービスを受けている人が、適切な治療や生活習慣の改善により、医療・介護サービスが必要なくなるようにすることも大切ですが、そのような状態を漫然と受け入れるのではなく、健康なうちに、なるべく早い段階(40・50代)から予防対策を始めたほうが、効果は高くなります。

また、健康寿命が長くなれば、それだけ自分の希望通りに過ごせる時間が増えることになりま

差がある平均寿命と健康寿命

一方、昨年厚生労働省がまとめた「厚生労働白書」によれば、2016年時点の平均寿命は、男性80.98歳、女性87.14歳なのに対し、自立した生活を送れる健康寿命は、男性72.14歳、女性74.79歳と、男性で約8年、女性で約12年の差があります。

時間が取れなかった人は趣味に、まだまだ働きたい人は仕事にと、生活の質を高めるには健康であることが何よりも必要な条件となります。

「自分をケアする」とは、そのためには日々から「自分で自分をケアする」ことが大切です。

「自分で自分をケアする」第一歩は、自分の体を「知る」ことです。

まだ痛み等の症状は無いものの、健康診断では何らかの異常を示す数値が表れているかもしれない。数値を知ることは怖いかもしれませんが、どの数値が悪いのかわかれば、具体的な対策も取りやすくなります。

次は「食事」です。私たちの体は日頃食べたもので作られています。健康に配慮するため、食事はどの様な事に気を付ければ良いのでしょうか。

そして「運動」も大切です。いつまでも自分の意思で動き続けられるようにするには、適度な運動を続け、筋肉を維持する必要があります。そのためどのような運動が良いのでしょうか。

最後は、「継続」。せっかく始めた対策も、それらの取組を続けることで健康につながります。

来月以降はそれぞれの項目について、取り上げさせていただきます。

集合郵便箱

「松茸」

今こそ高級品の松茸、一本数万円もするのだから、年金生活者の私には無縁だ。そんな松茸は栽培が容易になった。松茸の価値は逆転してしま

った。

古希になり知ったことである。(彦太郎・70歳)

郵便の土曜配達廃止

10月から普通郵便は土曜配達廃止となるが、配達業者は、配

達アルバイトをしているも、もう少し相手目線の想像力があればと思う。(空豆/58歳)

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の返礼をさせていただきます。

かつて郵便番号を7桁に統一した際には、それ

で近隣なら翌日配達が可能になるとのことだったのに、土曜配達廃止で木曜日の場合はその旨、記入ください。T103-002

5 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、Eメール 03-67-1808

オリーブオイルを旅する

世界オリーブデー

11/26

90

「存じでしたか? 11月26日は「世界オリーブデー」。

「世界オリーブデー」。不勉強ながら、かく云々筆者も知ったのはつい最近のこと。じつは、オリーブオイル生産国でもあるチュニジアとレバノンによって提起され、国連教育科学文化機関・ユネスコによって2019年に正式承認された、いわば国際的なオリーブの記念日なのです。

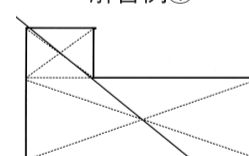
健康に貢献することの科学的な説明が進んでいることもあって、いまや、世界中で食されているオリーブオイル。しかし、本欄でも何度も触れているように、偽物やまがい物が市場に横行するの一面の真実。こうした状況にクサビを打ち、保証された品質のオリーブオイルによって、生産者、流通業者と消費者の間に信頼関係を築き、活動しています。


◆日本も国際基準との早期な一本化を◆

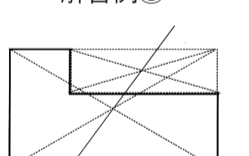
IOCが定める、より厳密な国際規格との整合化が実現しており、国内法に基づく、緩(ゆる)やかで独自の規格が運用されているのが本は、残念ながら現在まで、このメジャーにはなっていない。規格基準の違いが、結果としてオリーブオイルのグレードを偽ったり、まがい物の横行をゆるす大きな要因ともなっている。こうした状況を考えれば、わが国も、政府の積極的な関与を促し、IOCとの密接な連携を図り、生産者、流通業者、そして消費者の間に、一日も早く信頼関係を取り戻すことを願ってやまない。11月26日は「世界オリーブデー」、そのカギは日本にもあるのだから。

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。良質食材の店「バル・グスト」

<大人と子供の楽しい算数> 解答

解答例① 

解答例② 

解答例③ 

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

▲排水管立って管の現状 ▲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

f a x 03-5819-2267

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**

既設管内部に密着新しい管を形成!

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

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

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

お気軽に相談ください

03-5335-7601

(FAX 03-5335-7611)

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノス

☆「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	マンション管理フェア案内
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	100年化マンション、INDEX他
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q&A、日住協案内
6面	タエコ物語、楽しい算数、料理
7面	老後新生活情報、オリーブ、投稿

1部屋を姉弟で使う子供部屋のリフォーム 秘密基地のような空間に大喜び



1段目のベッド側



2段目ベッド側
脇には収納棚も埋め込んだ



リフォーム前。1部屋に姉弟とお母さんが所狭しとごる寝状態だった

造作ベッドで悩みを解消

マンションによくある悩み(この辺りは1部屋をふたりで使う子供部屋のレイアウト。ベッド2台を置いてしまうと狭すぎて使えないため縦動線をどう使うかがポイントになります。このほドリノベーションした下さん宅の子供部屋部分の事例をご紹介します。

2段ベッドを部屋の仕切りにして、1段目と2段目のベッドの向きを互い違いにすることで、姉弟のそれぞれのプライベート空間をつくりました。フックはランドセル掛けに。

子供の成長により自我が芽生えたタイミングで収納を兼ねたBOXを階段に

のペースで成長できる住空間が実現しました。秘密基地のような空間に姉弟は大喜びです。

目黒区、築21年、鉄骨
分造費用は約60万円。
寺田 勤江(二級建築士)

鉄筋コンクリート15階建て
総工事費1200万円
円、2LDK(73㎡)
工期60日

※今回、ご紹介した子供部屋は女性目線で素敵な暮らしのお手伝い
株式会社ワンダフル
http://wonderful.co.jp

2段目ベッドの上がり下りには収納兼用BOXを階段に

照明とコンセントとカウンターをそれぞれのベッドサイドに設置

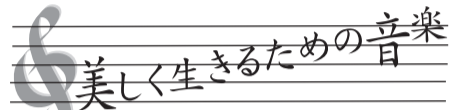
指揮者の役割

多くの奏者で演奏するオーケストラ。奏者はすべて客席に向かい、さらに全員が一定の方向を向いていますが、一人だけ楽器を持たず、客席に背を向けて立っている人がおり、その人に奏者が向いているのです。その人とは指揮者。

指揮者は、楽器を演奏するわけではない。音出しのキッカケと音楽像。

のステージに立ち、オーケストラの奏者に向かって棒を振っています。

オーケストラは多くの奏者がいますから、音の出だしがバラバラにならないと音を出さず、必要楽器が揃って指揮者の役割は音出しのキッカケだけにとどまらず、音楽の解釈とそれにともなう実際の演奏をどうすべきなのか、表現をどう



指揮者の資質

指揮者の資質で最も重要なのは、譜面を読み込むチカラとともに、奏者とのコミュニケーション力がカギになります。オーケストラを自在に方向に誘うにはそれが欠かせないのです。これによって、あらゆる組織のリーダーに必要な資質と言え、キッカケの合図を出すという点も同じような気がします。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

「住生活月間」

10月1日~31日



10月は住生活月間

国土交通省は、住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開。

フォーラム等を開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を提供。

住生活月間オフィシャルサイト
http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html



コロナ対策
みんなのマナーで

P・C・Gは排水管更生業界 10年連続施工実績 No.1 のブランド工法です!

SDGsへのアプローチ/配管を守り社会に貢献

4工法とも審査証明に裏付けられた給・排水管更生技術!!

① 給水管・冷温水管ライニング

10年保証

審査証明技術

蘇るパイプの生命

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術
P・C・G V&G工法

赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

② 立管から分岐部までFRP一体化

20年保証

審査証明技術

シームレスライニング管に改修

(分岐管はロボット施工)

審査証明第1502-A号排水管更生技術
P・C・G FRPサポーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

※保証期間は排水本管20年、分岐部は10年保証となります

③ 本管からマンホールまでFRP施工

10年保証

審査証明技術

パイプの中に、パイプを作る
反転テクノロジー

審査証明第0402-C号排水管更生技術
FRPソフット&耐震ライニング

P・C・G マルチライナー工法 (FRPライニング)

④ マンション専有部排水管更生

10年保証

審査証明技術

パラシュートと
パラボールで

本管、枝管問わず更生

審査証明第0403-C号排水管更生技術
P・C・G マルチライナー工法

特許・パラシュートライニング

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!

地震が
起こる度に
パイプは
痛めつけ
られています

地震列島ニッポン

信頼と実績
58th
SINCE 1964

株式会社 P・C・G テクニカ
創業者 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・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。