

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461号*

2021年(令和3年)

2月5日(金)

www.mansion.co.jp/

NPO日住協

『マンション管理フェア2021(春)』

〈3月9日(火)~12日(金)東京ビッグサイト・日経「建築・建材展」にて開催〉



カンツバキ(寒椿)

ツバキ科



晩秋から咲き始めて、冬の寒い間咲き続ける。紅色の大きな花が、3メートルもの木にいっぱい咲く。

出展社・出展概要

(株)P・C・Gテクニカ 排水管布設替費用よりも少ないコストでマンション排水管を更生できる「P・C・G FRPサポーター工法」等を紹介。

(株)マルナカ 耐用年数を超えた腐食による排水管の漏水被害は重大な問題である。この老朽管の更生工法として、非解体で行う工法の中でも省エネ・耐久性・経済性に優れたのが「マルライナー工法」。

マンション関連の動き

- 一定の省エネ性能を有するリフォーム工事等に商品や追加工事と交換できる「グリーン住宅ポイント制度」を創設/国土交通省
令和元年空き家所有者実態調査の集計結果を公表/国土交通省

一年が明けて早々、政府が明けて早々、政府による2度目の「緊急事態宣言」が発せられて...

一年に一度の開催義務がある。密を避けての総会をどう開くか? 一つの答えとなるのがZOOMなどのコミュニケーションツールを使ったIT総会である。今回、NPO日住協では「マンション管理フェア」の中で、「ITを導いた総会の準備について」と題して、IT専門家とNPO日住協の理事がトークセッションを行ないます。

の両方を同時に行う。リアル会場には役員だけが集まり、ZOOMのホスト基地としての機能を持たせ、他の組合員はオンライン会議は始まる。3密回避にはオンライン会議は避けられない。実際にはOL理事会を開き、中には大規模修繕工事の業者選定のヒアリングや工事打合せ会議をOL開催している管理組合もある。OL総会の前には、先ずは理事会や委員会でも小さく始める。場合によっては専門家に相談、伴走者を依頼することも。

硯滴

「マンション管理員オロオロ日記」という本がある。私が読んだのは発売後一カ月で第六刷だから良く売れている。内容は「オロオロ」どころか、こういう管理員ばかりだった管理の水準は何倍も上がるような立派なものだ。しかし、だからこそ区分所有者や理事会として管理会社の無理解のために夫婦とも次々に悩まされることになる。この本はその毎日の苦悶の記録だ。私たちにいろいろ考える材料を提供してもらったと思えるものでもあった。ところで皆さんは理事としてあるいは居住者として自分のマンションの管理員の人たちとどうつきあっておられるだろうか? 立場が違うから時には見解が一致しないこともあろう。しかしマンション管理という(こと)では、それぞれの位置からの協働者だという視点が求められるのではないだろうか。

NIKKEI MESSE

日本最大の街づくり・店づくり総合展示会

第27回

建築・建材展2021

最新の建材や設備機器、ソフトウェア、工法、関連サービスが一堂に集まる建築総合展

2021. 3.9(火)→12(金) 東京ビッグサイト 西展示棟

[時間] 10:00~17:00(最終日のみ16:30まで) [入場料] 3,000円(税込) ※同時開催の全展共通 [主催] 日本経済新聞社 [同時開催] JAPAN SHOP/ライティング・フェア/リテールテックJAPAN/SECURITY SHOW/フランチャイズ・ショー

[お問い合わせ先] ハローダイヤル 03-5777-8600(2021年1月~3月15日までのご案内)



ウェブサイトからの来場事前登録で

入場無料

http://www.ac-materials.jp/



マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(34)

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⑨

マンション建替え実例の中には、建替え実現など殆ど考えられないといったものも含まれてくる。いわゆる「特殊解」としての町田山崎住宅団地(旧名称)もそのことながら、そもそも指定容積率を上回る建物を建て替えるという至難の技を成し遂げた。新潟県新潟市にある「富士マンション」がそれである。

このマンションは、既存の建物が、敷地面積約740㎡上に鉄筋コンクリート造9階建て、専有床面積40㎡から60㎡、居室部分は2DKと3DKで構成されていた。新築は、隣接地約110㎡を加えた約850㎡の敷地上に鉄骨鉄筋コンクリート造13階建て、専有床面積50㎡から85㎡、1LDKタイプから3LDKタイプのバリエーションの豊富な住棟に建て替わった。新潟県新潟市のほぼ中心市街地に位置し、民間建設業者による新潟初の分譲マンションとして登場した。

ほんの少しだが、当該マンション建替えのプロジェクを追ってみよう。まず、注目すべき点

戸を比較すると還元率は平均で20%以下と低く抑えられたものの、各区分所有者による自己負担と事業資金調達に協力的な地元金融機関(全国市街地再開発協会の債務保証、高齢者住宅財団の債務保証の活用)もあり事業を無事成し遂げたのである。総工費は参加組合員としてのディベロップ加入によるものとの比較約20%程度減額されているとする。なお、建替

等整備事業の指定を受け、いわゆる自主管理の実績や活発な自治会活動がある。総工費は参加組合員としてのディベロップ加入によるものとの比較約20%程度減額されているとする。なお、建替

同決議以前の厄介な取組みとしては、既存不適格建築物(容積率オーバー)であったため、隣接地を買い入れるなど敷地面積増を図った。或いはまた総合設計制度の活用により容積率の割増し(基準400%→436%)を新潟市に要請した。保留床の発生を見込めな

「困難」とするa、bをクリアーとしての建替えを成功させた。



富士マンション(新潟市中央区寄居町)

3回目の大規模修繕工事

工事事例 ドルミ葛西(東京都江戸川区)

(有)八生設計事務所 鈴木和弘

1、建物概要

「ドルミ葛西」は、東京メトロ東西線の西葛西駅と葛西駅の間に位置する分譲マンションです。建物は1979年竣工、鉄筋コンクリート造の6階建て、開放廊下タイプのマンションです。

3、工事内容

今回の工事は、通常の大規模修繕工事の内容に加え、築41年で劣化が進んだスチール製品の補修・改修や玄関扉の全面改修を行いました。

4、工事中の対応

当マンションは、バルコニーと開放廊下に手摺金物を取り付けられていますが、こちらもアルミ製ですが、手摺支柱の固定部分がスチール製で、腐食が進んでいました。特にバルコニーの支柱では固定金物が腐食で破断し、グラツキが生じている箇所もありました。今



手すり固定金物取替工事

より穴があいが多かったため、既存の枠の上から新しい枠を取り付け、新しい扉に取り替える工法(カバー工法)で全面改修を行いました。新しい扉はアルミ製のハードウェアを取り替えました。また、既存の排水口が、各種性能が向上して小さく排水がスムーズに流れなかったため、雨樋の取替に合わせ排水口の大きさを広げ、開放廊下床面の雨水が排水しやすくなるよう改善しました。

管理組合では築37年目の2016年に長期修繕計画の見直しを行い、その際に第3回目の大規模修繕工事を前回の13年後の2020年に実施する計画としました。長期修繕計画見直し後は、大規模修繕実施までの期間に余裕があったため、時間をかけて準備を進めることとし、工事予定の2年前の2018年に建物調査と設計、1年前の2019年に施工業者の選定作業と、十分な検討期間を設けることができました。

雨樋は、開放廊下側の装の劣化、すき間風、閉不良等の不具合の報告が多かったため、既存の枠の上から新しい枠を取り付け、新しい扉に取り替える工法(カバー工法)で全面改修を行いました。新しい扉はアルミ製のハードウェアを取り替えました。また、既存の排水口が、各種性能が向上して小さく排水がスムーズに流れなかったため、雨樋の取替に合わせ排水口の大きさを広げ、開放廊下床面の雨水が排水しやすくなるよう改善しました。

ドルミ葛西 大規模修繕工事

〔設計・監理〕

八生設計事務所

一級建築士事務所
東京都墨田区業平3-8-12-201
TEL:03-3624-7311



ドルミ葛西

〔施工〕

建物を元気に、人を笑顔にする

リノ・ハピア株式会社

東京都大田区北千束3-1-3
TEL03-3748-4011
URL: http://www.daikibo.net

情報INDEX

- ★マンション敷地内の崖崩れ、通行人死傷の賠償責任は？ マンション敷地内の共用部分は、所有者に管理責任がある。管理組合加入の「施設賠償責任保険」でカバー可能。管理組合の多くはこの種の保険に加入しているが、設定している保険金額は管理組合でまちまち。数千円レベルの保険金額では、深刻な事故では不足が生じる可能性がある。ハザードマップ上でリスクが高い区域にある住宅なら、保険金額の設定にはより慎重な検討が必要。(12/29日本経済)
- ★NTTテレコンが自治体と高齢者見守り支援、実証実験へ NTTテレコン(東京・台東)は自治体と連携し、高齢者の見守り支援の実証実験に乗り出す。千葉県富津市と包括連携協定を締結した。ガス使用量から異常を察知し見守り訪問を支援するほか、防災情報を住民に知らせる仕組みを導入する。実験は今年夏から2022年3月末まで実施し、うまくいけばほかの自治体での展開も検討する。(1/12日本経済)
- ★東京都、多摩でテレワーク施設拡充 昼間人口増えるか 東京都は府中や東久留米など多摩地域の3カ所にテレワーク向けのモデルオフィスを設けた。感染リスクを抑制するとともに、都心に集中する昼間人口を多摩に誘導する狙い。(1/18日本経済)
- ★住宅クライシス・マンション修繕費用は適正か マンションなどの集合住宅の場合は、購入後も維持管理をめぐるトラブルに悩む人が少なくない。住民同士の合意形成でもめたり、住民が積み立ててきた修繕費の使われ方が不透明だったり。知らない間に手続きが進んでいて、高額な工事費を請求されて驚くといったケースもある。大切な財産を守るには、住民自らが主体的に取り組む姿勢が必要だ。大阪市の分譲マンションの事例を紹介。(1/18産経)
- ★水道蛇口、非接触式広がる 新型コロナウイルスの感染を警戒し、公園や学校にある水道の蛇口を手回し式から非接触のセンサー式などに切り替える動きが広がっている。(1/19日本経済)



マンション管理士試験の結果を発表
(公財)マンション管理センター

管理業務主任者試験の結果報告
(一社)マンション管理業協会
一般社団法人マンション管理業協会は、昨年12月6日に令和2年度管理業務主任者試験を全国8地域(29会場)で実施した。試験には、申込者数18997人に対し、15667人が受験し、3473人が合格した。合格率は22.2%。
合格基準点は、50問中37問正解(試験の一部免除者は45問中32問正解)。合格者の平均年齢は43.2歳で、最高年齢は78歳、最低年齢は18歳。
1月22日に全受験者に合格の通知が郵送されたほか、官報で合格者の受験番号、氏名が公告され、同法人ホームページにも、合格者の受験番号等が掲載された。
1月15日に、全受験者に合格の通知及び合格者には合格証書が発送されたほか、同日付で官報に合格者の氏名及び受験番号が掲載された。同センターホームページには、2月15日まで合格者の受験番号や合格最低点及び正解が掲載される。

特別企画

第10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

建築工業株式会社は、「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。

大規模修繕工事を行うには綿密な計画を要するので、数年前からの早めの取り組みが欠かせません。工事を管理会社などに一切任せるとはせず、管理組合が主体的・積極的に自ら学びながらピースを埋めていくように、徐々に進めていきます。そのためには、前もっての準備が不可欠なのです。そのためにも、大規模修繕委員会の設置が必要です。委員会が行うべき業務は以下の流れによりますが、居住者全体が委員会を盛り立てるという姿勢と役割を担うことがとても大切です。そのためにも、委員会による居住者アンケートの実施や都度の活動報告によって、居住者全体が理解できる情報提供が必要になります。

大規模修繕工事を進めるための委員会の業務の流れ

- (下記の流れは、それぞれの管理組合によって多少変化があります)
- ◎修繕委員会の目的・目標等を明確にする。
 - ◎修繕委員会は理事会が設置するので、委員に理事が数名就任し、その他数名(マンションの規模による)を一般の組合員から募るといった方法をとっている管理組合もある。
 - ◎設計監理方式を視野に入れ、それについて検討する。
 - ◎同時に建物・敷地全体を見て廻り、傷み具合や、居住者から寄せられている漏水情報などを検証する。
 - ◎課題や将来構想(ビジョン)を得るためのワークショップを開催する。
 - ◎ワークショップは委員会メンバーに加え、組合員や居住者から募り、多面的な意見を取り込むことも必要。
 - ◎次の長期修繕計画を策定することを考え、

- 最短30年先までのビジョンを策定することを考えたい。
 - ◎居住者の意向調査を実施する。このアンケートの設計がとても重要となる。居住者の年齢構成、団地・マンション内で困っていること、こうあってほしいと願っていることなどについてアンケートを実施し、課題を浮上させる。団地・マンションが陳腐化しているところ、時代や居住者の要請によって変える箇所はあるのか。アンケート結果を参考にすることを明記し、実際にそのようにすることが望ましい。
 - ◎設計監理コンサルタントを選定する。
 - ◎総会を開催し、設計監理コンサルタントに係る費用等について承認を得る。
 - ◎上記で把握したことを、設計監理コンサルタントと一緒に考えてみる。
 - ◎上記を基に設計監理コンサルタントが、何(どこ)を、どのように、いつ、いくらぐらいで工事をするかの共通仕様書を作成する。
 - ◎公募条件をつくり、アメニティなどで施工会社を公募する。
 - ◎施工会社から届いた会社の財務状況などを確認し、書類選考する。
 - ◎選考して残った施工会社(3~4社)に対して見積もりを依頼する。(仕様書を渡す)
 - ◎数社の施工会社に対して、ヒアリングを実施する。
 - ◎ヒアリングの印象と見積り金額を総合的にみて、施工会社を最終的に選定する。
 - ◎総会を開催し、大規模修繕工事に係る費用、時期と期間及び施工会社などについて承認を得る。
- そして、管理組合、設計監理コンサルタント、施工会社の三者が一体となって工事に取り組みます。委員会は、会議の議事録を残すことが必要です。それらをもとに広報を行います。

ぶっくがいと

「マンションの老いるショック!」
データから学ぶ管理組合運営」
松本洋著、日本橋出版発行

分譲マンションは区分所有者、建物設備、管理スタッフの3つの「老い」を抱えている。本書はマンション管理士が業務の経験から得た知識やデータを基にわが国がおかれているマンションの状況をわかりやすい表現で解説。問題解決の一助となる一冊。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
マルチライナー工法
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

▲維持排水立て管の現状 ▲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

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



★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) and 耐震.

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), and 会社管理.

〈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/

<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10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日住協イベント案内(予定)

「春の交流会2021」の延期について
新型コロナウイルスの感染対策の緊急事態宣言を受け、2月予定「春の交流会2021」を次のとおり延期しました。

■「春の交流会2021」
期日：4月20日(火)
会場：亀戸文化センター カメリアホール
第一部 「今年、日住協はどう動く！」(2021年度の事業計画説明会)
第二部 「3.11(東日本大地震)あれから10年！」
講演：東北マンション管理組合連合会会長 紺野智博氏
第三部 「金管五重奏のコンサート」
第四部 参加管理組合の紹介
*懇親会は行いません。

■NPO日住協「マンション管理フェア2021<春>」

日本経済新聞社主催の建築・建材展内に「マンション管理フェア2021<春>」を展開します。設備を主体とした賛助会員企業がブースを構え、日住協は管理組合運営についての無料相談会を開催。

期日：3月9日(火)～12日(金)までの4日間
会場：東京ビッグサイト 西ホール
主催：日本経済新聞社
協力：NPO日住協

10日(水)は、NPO日住協のセミナーを開催。参加する方は、日経のホームページからお申し込みください。
第1部 3月10日(水)10時半～11時15分
『大規模修繕工事の進め方』
講師：日住協理事 横井博氏
第2部 3月10日(水)11時半～12時15分
『ITを導入した総会の準備について』Zoomを使うことを前提にIT専門家と日住協理事のトークセッション。
講師：オンライン・イベントプロデューサー 柿沼義郎氏

コンプライアンスとインテグリティ

◆コンプライアンスは当たり前
大規模修繕工事は多額のお金を遣う。それを不当に狙う一部の管理会社や設計コンサルタント会社の不適切行為が未だに続いている。

管理組合の中には不適切行為を防ぐために、管理会社や設計監理会社あるいは施工会社を選定する際に、コンプライアンス部門のある会社を選んでいる。気持ちはわかるが疑問も残る。

コンプライアンスは法令遵守と訳されているが、それはインテグリティは高潔、誠実、などと訳されているが、完全という意味でもあるが、そう単純ではない。



◆インテグリティを重視する
インテグリティは高潔、誠実、などと訳されているが、完全という意味でもあるが、そう単純ではない。

米国の企業経営方針や社員が守るべき規範には、「インテグリティ」という言葉が使われていることが多い。「人としての資質を求め、高潔さ、知性、活

◆管理組合が主体との理解と行動
インテグリティこそが組織の管理を担う人材にとって決定的に重要な資質だと、ピーター・ドラッカー氏。「管理者が学ぶことのできる資質、習得することができ

「高潔さ」と訳されている概念がインテグリティ。インテグリティを伴わない知性や活力は危険でさえあり、ならば愚かで怠惰な人間を雇うほうがまだとバフェット氏は主張している。

◆「高潔さ」と訳されている概念がインテグリティ。インテグリティを伴わない知性や活力は危険でさえあり、ならば愚かで怠惰な人間を雇うほうがまだとバフェット氏は主張している。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊一
A 建物(給排水電気設備を除く)の大規模修繕工事は外壁などに発生するひび割れなどコンクリート劣化の補修をメインとし、外壁やバルコニー天井等コンクリート面の塗装や鉄製品の塗装の塗り替え、タイル仕上げがある場合はタイルの浮きや

割れの補修、各所の床防水改修やシーリングの取り替えなどが10～15年おきの大規模修繕毎に繰り返して実施される「基本修繕工事」です。

第1回目の大規模修繕ではこの基本修繕工事だけで済む場合がありますが、2回目、3回目と経年数が増えると共に、修繕項目も増えてきます。経年数が20年を過ぎると、色んな金物類(雨樋、金属手摺、換気口、物干

金物、郵便受、室名札等)が入ってきたりし、パールの劣化が進み、部分或いは全数の取り替えが必要になってきます。又、屋根防水の改修が必要になる際、前記「基本修繕工事」に加えて検討しなければならぬ修繕項目が増えてきます。サッシの取替や手摺の取り替えは高額な費用がかかることから、長期修繕計画で費用を見込んで修繕積立金を設定しておく必要があります。

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



2回目以降の大規模修繕工事の修繕項目について

Q 第2回目の大規模修繕工事の実施にあたり、修繕項目を検討しています。汚れが目立つ外壁や錆が出ている鉄部の塗装の他に屋根防水・バルコニーや共用廊下の床防水・シーリングの取り替え等は思いつきますが、その他のような修繕を行うべきでしょうか。玄関扉やアルミサッシの取替はいつ頃行つ必要があるのでしょうか？

玄関扉やアルミサッシの取替については、性能が低下する築30年～40年位(第3回目大規模修繕頃)に実施されるケースが多いようです。尚、対震性(大きな地震でドア枠が変形してもドアが開けられる機構)のない玄関ドアは、耐用年数に満たなくても、早めに対震ドアに取り替える事も必要です。又、築40年以降(第3回目あるいは第4回目大規模修繕)には

災害関連死ゼロの社会を目指す

<15>

大雨の場合、想定されること

前回の地震が起きた場合に想定されることについて述べましたが、今回は大雨の場合について述べます。

◇水害・土砂災害
近年では地球温暖化による気候変動の影響により大雨による水害や土砂災害のリスクが高まっています。但し、水害や土砂災害のリスクは、正しく理解し、家庭や地域で準備しておくことで被害を軽減することができ、また危機に際して冷静・

適切に対処することで命を守ることもできます。

◇想定されること

大雨が続くと、①川の洪水が急激に増えたり、氾濫する。②床下・床上浸水が起ったり、道路が冠水する。③排水溝や下水で処理しきれない水が地下街などへ流れ込む。④地盤がゆるみ、土石流やがけ崩れが発生する。⑤大雨時の行動

平時にハザードマップで、災害の発生が予測される範囲や被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報を確認し、ま

では、適切に避難するためには必要なことをいくつか挙げてみます。①近所での避難場所はどこか、ザードマップの情報をよく確認しておく。②避難の規模の大きな現象が生じたりする場合も、大雨や暴風などによって発生する災害の防止・軽減のため、防災気象情報を確認し、無理に屋外に避難せず、建物の上の階へ避難することも有効である。

③一人では避難できない高齢者など要配慮者を守るため、支援者の手助けにより、早い段階から立退き避難等の避難行動が必要となる(支援者の安全配慮も必要)。

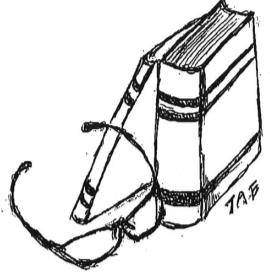


- ・災害関連死ゼロフォーラム <http://zero-forum.jp/>
- ・一般社団法人地域防災支援協会 <http://www.boushikyo.jp>
- ・一般社団法人日本環境保健機構 <http://jeho.or.jp>

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

新しい年を迎え、コロナ禍の中、状況は良い方向へ進みつつありますが、未だに先の見えない日々が続いています。大変な毎日を送っている全ての皆様、感染してしまっている皆様、早く回復するようにお祈りします。諦めず、信じて制約の無い生活を訪れる時まで頑張りましょう。必ず乗り越えましょう。



スポーツジムも自粛が続き自粛疲れが出てきたこの頃、気持ち切替えて乗り越えよう

新しい年を迎え、コロナ禍の中、状況は良い方向へ進みつつありますが、未だに先の見えない日々が続いています。大変な毎日を送っている全ての皆様、感染してしまっている皆様、早く回復するようにお祈りします。諦めず、信じて制約の無い生活を訪れる時まで頑張りましょう。必ず乗り越えましょう。

生活の一部になっていった私、駄目だよなと思いつつ、やっぱり、

のスポーツクラブ通いですが、感染予防のために自粛が続いていて、週に2回のペースで行く事を目標にしています。仕事でのストレス解消に効果あり、仕事で溜まった身体的疲労の回復にも役立つ

ナ太りは大丈夫ですが、気持ちを切り替えなきゃと思っ

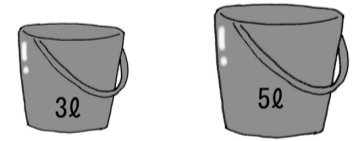
大人と子供の楽しい算数

脳トレ

〈64〉 出題・松

＜油分け算＞

【問題】
江戸時代の有名問題です。5ℓと3ℓの容器があります。この2つの容器を使って4ℓの油を量るにはどうすればよいですか？
(油は自由にくんで入れたり捨てたりできます) ※答えは7面



配置薬の補充だけのはずが、高額な健康食品を買うはめに

（内容）
一人暮らしの母は20年以上前から配置薬を使用し、約3カ月ごとに訪問を受けていた。先日、今までのとは別の担当者が来ると、常備薬の補充の後、1瓶約4万円もするサプリメントの勧誘を受け、断つても「10回払いにすればいい」と言われ、配置薬補充代金とは別に約3千円を集められた。湘南の海へ行って友達と遊びたい。テーマパークに行きたい。いろいろあります。高齢者相手の仕事なので行動には充分注意しています。私が感染源にならないために緊張の毎日を送ることは当然のことです。日本だけではなく世界が丸くなって感染がこれ以上広がらないように、協力して行けたらいいですね。

仕事や休みの日には、食料品の買い物以外は家で過ごします。なかなか読めなかった長編小説を読みました。今出る事やります。



国内初マンション法体系書

信山社から出版 丸山英氣著「区分所有法」を読む

昨年末、丸山法学の集大成「区分所有法」が刊行された。師の本筆者が紹介するなど、とても鳥肌がたつが、生原、初校、再校と関わって120余年、区分所有法深めたい気がした竹。た事がある。民法施行後施行後半世紀余。このよ



「みそバターもち」



（材料）
おもち2切れ
味噌小さじ1
みりん大さじ1
バター大さじ1
ネギ小口切り少々（飾り）

（作り方）
おもちを薄く半分になり、バターを引いたフライパンで焼く。柔らかくなってきたら調味料を絡めて出来上がりです。お皿に盛りつけてネギをかけて出来上がり。
このほかにもHPで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。

住まい悠久— 5名様にプレゼント!

“人生100年時代”に捧ぐ



コロナ不況後の不動産・住宅業界の未来は如何に！
“人生100年時代、長い人生のよき伴侶となるのが、長い時間を共に過ごす「住まい」。今こそ、住まいのつくり手と住み手（ユーザー）との垣根を越えて、住まいとはなにかについての議論を始めようではありませんか。（はじめにより一部抜粋）

（目次）第1章・“人生100年時代”の光と影／第2章・住宅業界が求め始めた『幸福論』／第3章・社会を変える新しい価値観／第4章・国民が迫る「不動産大変革」／第5章・長寿に挑む『住まい革命』／第6章・幸福は生きること、そのこと／第7章・幸福論で考える終の棲家一住む人の、住む人による、住む人のための住まい

本多 信博 著
プラチナ出版 発行
価格 1,650円（税込）

【応募方法】はがきかFAXにて、①本の題名「住まい悠久」②郵便番号、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、2月28日必着。応募多数の場合は抽選。なお、当籤者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

表 自宅に住みながら受けられる介護等

類型	名称	サービスの内容
自宅にヘルパー等が訪問	訪問介護(ホームヘルプサービス)	ホームヘルパーが訪問し、食事や掃除等の日常生活支援を受ける
	訪問入浴介護	自宅に移動入浴車が移動し、専門スタッフから入浴介助を受ける
	訪問看護	自宅に、看護師等が訪問し、療養上の世話や診療補助を受ける
	訪問リハビリテーション	主治医がリハビリが必要と認めた人を対象に、看護師等が自宅に訪問し、療養上の世話や診療補助を受ける
	居宅療養管理指導	医師や看護師などの専門家が定期的に利用者の自宅を訪問し、医療器具の管理や病状の管理などの往診を受ける
自宅から施設に通う	通所介護(デイサービス)	日帰り施設に通い、日常生活上の介護や機能訓練等を受ける
	通所リハビリテーション(デイケア)	施設で、利用者の自立した生活を目的に、日帰りでのリハビリを中心としたサービスを受ける
短期間施設に入所	短期入所生活介護(ショートステイ)	要介護者が数日～1週間程度、施設に入所し日常生活の介護や機能訓練などの介護を受けながら、その期間施設で生活を送る
	短期入所療養介護(ショートステイ)	短期的に(連続30日間まで)施設へ入所し、医学管理の下、日常生活の介護や機能訓練などを受ける
自宅での介護をしやすくするための用具等を揃える	福祉用具貸与(福祉用具を借りる)	利用者の介護度に応じ、自宅での介護負担軽減に必要な車いす等の福祉用具のレンタル費用の補助を受ける
	特定福祉用具販売(福祉用具購入費を補助)	自宅での介護負担を軽減するために必要な福祉用具の購入費を、年間10万円まで受ける。福祉用具でも、使用中に品質や形状が変化する場合、介護用トイレ等、衛生面や心理面で再利用が難しいものが対象
	住宅改修費支給(リフォーム費用の一部を貰う)	手すりやスロープ、風呂場等の改修を行う必要がある場合、住宅改修費を20万円まで補助される

老後の新生活

情報

これからの住まいを考える②

「これからの住まいを考えると、介護認定の手続きをスムーズに行うには、事前に「要支援、要介護」の状態と認められれば、一定の自己負担で介護保険のサービスを自宅で受けることができ、今まで通り自宅に住み続ける事ができます。

その一方で、ヘルパー等に家事を委託する事が考えられます。また高齢者であれば、介護保険の被保険者ですかにして見えていきます。

集合郵便箱

疑問が残る軽減制度のあり方

都の主税局から、コロナの影響で事業収入が減少した中小事業者向けに固定資産税軽減制度の案内があった。該当するの



「紅梅の花の数ほど恋をせし」...

いつか歳時記で見た、女性をその国に誘った。今年も私達を楽しませてくれました。(富澤徹・93歳男性、年金生活)

「紅梅の花の数ほど恋をせし」... だからハガキに記してはいけない、喪中欠札の事実のみ書くべきだ」と。そうだろうか。受取人が後ろで日中見舞いを書くには必要な情報だと思ふ。文面も当事者の自由であるはず。自分が正しいの前提で批判する行為は(きなこ/57歳会社員)

確認を依頼すると「顧問定をなぜ必要とするのか、先でなければ受けれない、金融機関も融資(行政書士、井上尚)先ならば内情が分かるのだが」と門前払いだ。

中高年の絵手紙サークルで活動、気の合う会員もなければ折角の「恩恵」を受けられないのか、その交流を断っている。皆さ、誰が何歳で死去したとしても自らの都合を優先するような機関の認

<大人と子供の楽しい算数>

- 【解答】
- まず、3 l 容器をいっぱいにして、5 l 容器に入れます。(3 l、0 l)
 - 次に、3 l 容器をいっぱいにして5 l 容器に入ると1 l 残ります。(5 l、1 l)
 - 5 l 容器の油を全部捨てて、3 l 容器の1 l を5 l 容器に移します。(1 l、0 l)
 - 3 l 容器をいっぱいにして、5 l 容器に移せば5 l 容器の油が4 l になります。(4 l、0 l)

オリーブオイルを旅する

本欄74号では筆者のイチ押し、パラバジンでなければなりません。スタ・ピアンコ(直訳すると白いパスタ)のバツパルデッレを、紹介しました。今回は、スタ・ピアンコの基本中の基本ともいえるべき「オリーブオイル」について、そのおいしさの決め手、乳化するまでを詳しく解説します。

『シンプルだからその絶品パスタ』

〜つま味の魔法「乳化」〜その2

82

その名が示すように「オリーブオイルとニンニクをベースとするシンプルなパスタ料理。一般的には「アリオ・オリーブ・エ・ペペロンチーノ」または単に「ペペロンチーノ(トウガラシ)」と呼ばれるパスタです。パスタを茹でる際に使う塩味を除けば、極めて淡白なパスタ。この淡白さを絶妙な味わいに変換させる「乳化」がポイントです。そして、ここで使うオリーブオイルは何でも良いという訳ではありません。そう、品質正しいエキストラバージンオリーブオイル(一般的には水1リットルに対して15g)

パスタ『アリオ・オリーブ・ペペロンチーノ』(材料2人分)

- スパゲッティ 200g
- にんにく 2片
- 鷹の爪(赤トウガラシ) 1〜2本
- 粗塩(水1リットルに対し15g程度)
- エキストラバージン・オリーブオイル 60g程度

手順は、オリーブオイルをフライパンに入れて、一旦火を止めます。茹で上がったパスタをフライパンに入れて再び火をつけます。そこに茹で汁を少しずつ加えながら、フライパンをゆすって空気を取り込みながら攪拌します。乳化の必須技だ。



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.kensho.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

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 & 円コスト削減

既設管内部に密着新しい管を形成!

リノベライナー工法

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

挿入部の形状記憶型硬質塩ビ管

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

作業車

巻上げ機

専用部材管

共用排水立管

2F

1F

形状記憶型硬質塩ビ管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

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

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	マンション管理フェア2021案内
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	マンション100年化、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	災害関連死ゼロ、タエコ物語
7面	老後新生活情報、オリーブ、投稿

檜の香りに包まれた住まい 暮らしに寄り添う設えに

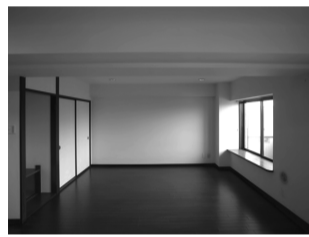


LD。床は裸足が気持ちよい杉板、垂れ壁と天井はチャフウォール

(動機) 夫婦二人の住まい。中古マンションに入居する為、明るくて寛げる空間を求められた。水回りの設備機器は現状のまま使用できる状況だった為、300万円以下という予算のほとんどを、LD廻りの改修に当てた。(設計上の工夫) ワンルームのLD空間

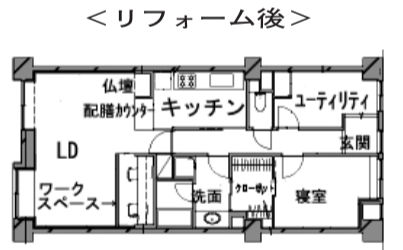
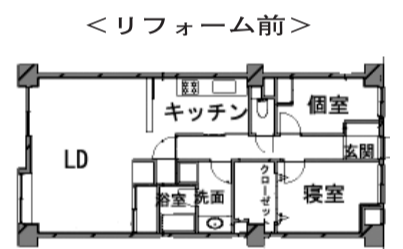


LD。左側はワークスペース



リフォーム前

には、新たにワークスペースや仏壇置場、配膳力アップ、窓辺のベンチほのかに満たされるよう。また面取りなど、小さな加工に配慮することによって、深みと愛着が生まれた。総工事費/285万円 設計/株式会社ラッキーテック 施工/フォーメーション



玄関とユーティリティの壁撤去、寝室とクローゼットと洗面室の間仕切りは引き戸にしてヒトと空気の流れをつくった。

彼らを牽引したのはポール・マッカートニーとジョン・レノン。共同で作曲し、それを歌いヒットさせたのです。ジョンは気になる存在でした。彼の音楽への目覚めは、母ジュリアから教わったパンジョーとエルビス・プレスリー。「ハートブレイクホテル」を聴いた時「これだと思った」と語っています。プレスリーの、あつなさとパンチ力、覚えている読者諸氏も多いのでは、と思います。

ジョン・レノン

美しく生きるための音楽

126

平和への関心とともに、反戦活動家としての側面が強まります。アメリカ政府は反国家的扇情家のジョンの活動に困り国外退去を命じ、裁判闘争となります。オノ・ヨーコの間にジョンが生まれ、退去命令が撤回されます。彼が40歳の時、狂言的なフアンに5発の銃弾を浴び「亡くなりました。FBIやCIAの仕業との見方もあります。が真相は闇。昨年ジョン・レノンの生誕80年、没後40年でした。「イマジン」は彼の代表作であり、平和を考えるきっかけになっています。(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)



ワークスペースの造付けのデスクと本棚 床はフレンチパイン材

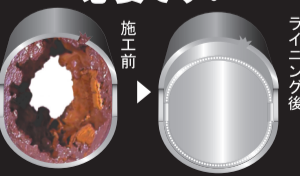
千葉県・築32年 総工事面積/76.7㎡ 施工期間/90日間

「優秀賞」を受賞した。LDの内装とヒト・モノの居場所を設える中古マンション入居前のリフォーム。壁、床は無垢材、天井は自然塗料で、思わず深呼吸したくなる目にも肌にも気持ちの良い空間であり、入居後の時間の経過と共に素材の色合いが変化していくのも楽しみな空間である。

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!

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



P・C・G テクニカです!

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!

お陰様で創業58周年を迎えることができました。今年も「SDGs」に基づいた「給・排水管更生技術」で、これまで以上に管理組合様・管理会社様に支持され感謝される企業を目指してまいります。

いよいよ3月に東京でも展示会が開催されます!

3月9日(火)~12日(金)
建築建材展
東京ビッグサイト

SDGsへのアプローチ
配管を守り社会に貢献
P-C-GはSDGsに賛同し社会課題の解決に積極的に取り組み持続的な社会の実現を目指しています。



信託と実績 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-G TEXAS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

