

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(38)

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①

まだ駆け出しだった夢の実現かも。頃、もつ春を迎えようとしていた時だった。写真写真は諦めざるを得なかつたのだが、思わず植栽管理の詳細に触れることができた。桜並木は当然ながら、数10センチの灯台躰までナンバリングされた敷地内の平板図と施肥等を行なった期日のデータブック、ライフラインと枝葉、根に至るまでの詳細なノートを見せられたのである。また、水道の親メーターと子メーターの関係、全てデータ化されていて、植栽と水漏れの把握が事務局で察知できるのだ。世田谷区の指定樹木で枝を自由に切ることもできず、害虫に晒され、2階に居住される方達にとっては迷惑この上ない代物といつのである。また、根っこが繁茂しライフランを痛めつける元凶だと。入居当初、みんな植えた桜がこんなことになると思っても見なかつた。「桜を取り上げるなどもってのほか」。筆者としては、意気消沈が、先回の記事で桜並木の写真を掲載(下)できたのは、約30年越しの

な住環境を誇っていた。桜上水ガーデンズは、その名称が示すように、6階建て住棟から14階建ての高層住棟全9棟に変わったものの、桜並木はもちろん、コナラの群生林、イチヨウ並木と、外周にはプラタナス並木が配される。新・旧織り交ぜた並木と世田谷区の保存樹木である大ケヤキも健在。春には桜が、秋には落葉樹の紅葉に彩られることになるのだろう。思えば、80年代後半に席巻したモータリゼーションの最中、同住宅団地では既に敷地内駐車場の増設を完了。支出から収入に転換していた。

「庭園が配されている。その名称は、「記憶の丘」であったり「ハナミズキの庭」であったり、ユニークなところでは、「たまごの劇場」、「ミュージアムガーデン」など12か所以上にも及ぶ。こつこつとした新たな住環境は、筆者がこれまでに取材した建替住宅団地の経験では見当たらない。では何処がどう違うのか。実は、地上に駐車場スペースがないのである。約500台分以上の駐車スペースは、半地下に設けられ、その屋上スペースが、テーマの異なった庭園として提供されている。



旧桜上水住宅団地
(「桜上水団地建替事業の記録」16年から)

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.10

工種	主な内容	工事实施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数 (工事時)	棟数 階数 戸数	施工	掲載号
○	窓アルミサッシ改修工事。実施時期を慎重に検討。結露対策を重視し、サッシの室内側が樹脂で被覆された「樹脂複合サッシ」採用。	2019	(神奈川県厚木市) T住宅	(株)スペースユニオン	42	10棟 5階 250戸	(株)LIXIL リニューアル	450号
○	費用の3分の1を補助金で賄った給排水管更新工事。国交省の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」制度利用。	2018~2019	(千葉県千葉市) I団地	—	34	3棟 11~15階 410戸	京浜管鉄工業(株)	448号
○	高層大型マンションにおける耐久性・耐震性を向上させた給排水設備改修工事	2018~2019	(東京都江戸川区) Uマンション	建築再生総合設計 協同組合	38	1棟 14階 220戸	(株)太平エンジニアリング	446号
○	市街地に建つマンションの2回目の大規模修繕工事。屋根等防水の全面改修。エントランスをオートロック化し防犯機能を確保。	2018	(埼玉県蕨市) Wマンション	(有)鈴木哲夫設計事務所	27	1棟 7階 135戸	(株)カシワバラ・コーポレーション	445号
○	LED化、郵便受更新、要望の多いオプション工事にも対応した4回目の大規模修繕工事	2018~2019	(東京都立川市) N団地	(有)八生設計事務所	52	9棟 5階 240戸	リノ・ハピア(株)	444号
○	長期修繕計画を見直し、限られた工事予算で目的達成。スローガンに「安全・照明器具のLED化」を掲げる。	2018	(神奈川県横浜市) S住宅	(有)モア・プランニングオフィス事務所	37	7棟 4・5階 136戸	(株)大和	443号
○	バルコニー手摺のアルミ改修を含めた複合的な4回目の大規模修繕工事	2018	(神奈川県横浜市) M団地	(株)Azuno	51	16棟 4・5階 136戸	J S日本総合住生活	442号
○	デザイン性にすぐれた外観のマンション。1回目の大規模修繕工事。建物の初期性能の回復に主眼。	2018	(東京都江東区) Rマンション	(有)八生設計事務所	13	1棟 14階 83戸	建設塗装工業(株)	441号
○	躯体改修に注力した約20年ぶりの大規模修繕工事。外壁、屋上防水、ベランダ防水等、躯体改修を重点的に実施。	2018	(神奈川県横浜市) T団地	(株)アーバン・プランニング	50	47棟 5階 1254戸	建装工業(株)	440号
○	住民合意と公的資金活用のもとで成功したグレードアップ工事。サッシ・玄関扉更新工事。	2018	(東京都港区) Sマンション	鈴木理巳建築計画所	40	1棟 5階 23戸	(株)大和	439号
○	築40年を迎え、環境省の補助金を活用して住環境を改善。アルミサッシ改修工事実施。	2018	(神奈川県厚木市) A団地	(株)スペースユニオン	40	12棟 5階 280戸	YKK AP(株)	438号
○	長期修繕計画に基づき、着実な修繕・グレードアップを行った4回目の大規模修繕工事。	2018	(東京都国立市) Nマンション	(株)スペースユニオン	45	1棟 5階 51戸	(株)リニューアルウイングス	437号
○	工事費削減のため給水管は一部露出配管、排水管は洗面・浴室系統とトイレの縦管を一本化した給排水設備改修工事	2017~2018	(千葉県千葉市) S団地	(有)八生設計事務所	46	16棟 5階 380戸	建装工業(株)	433号
○	コの字型の建物。1階テラス及び2階から上のバルコニーは新築時からウッドデッキ設置。ウッドデッキを一時撤去して改修。	2018	(神奈川県鎌倉市) Gマンション	(有)八生設計事務所	13	1棟 9階 78戸	建設塗装工業(株)	432号
○	高経年マンション。安全・安心・良質な住まいに向けての大規模修繕工事。各戸玄関扉の更新、エントランスのオートドア化等。	2017	(東京都中野区) Sマンション	(株)スペースユニオン	41	8階 112戸	ヤシマ工業(株)	431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。
https://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INDEX

- ★夏に備えるベランダ掃除 汚れをためると不衛生なうえ、排水口が詰まって水があふれる危険もある。大雨や害虫の季節が来る前に点検しておこう。(4/17日本経済)
- ★被災マンション、処分は「いばらの道」人捜し・説得 熊本市西区にあった「第2京町台ハイツ」(7階建41戸)管理組合元理事長の松本一さん(84)は、敷地売却までの道のりを振り返る。(4/19朝日)
- ★荒川区、宅配ボックス設置費用を助成 同区は区民や区内事業者対象に設置費用の5割を助成し、集合住宅を含めて1つの建物につき申請は1つまでとする。(4/26日本経済)
- ★マンション総会もオンライン 出席率向上、勤務先からも。コロナ下でも集会を円滑に進めようとする取り組みを探った。現実の会場とオンラインの併用や、理事会を完全オンライン化したマンション等。(4/30日本経済)
- ★新技術で団地住みやすく、首都圏で官民の実験相次ぐ 横浜市住宅供給公社は地元企業の青葉電子と太陽光パネルや水道を接続した自動栽培ロボットの実証実験、都市再生機構はパナソニックと「みさと団地」(埼玉県三郷市)で、低速の移動用機器を使った移動・搬送サービスの実証実験を始めた。(4/30日本経済)
- ★マンション売却を容易に、外壁劣化など新基準 国交省は有識者会議で老朽化したマンションの建て替えを促すため、物件や敷地を売却しやすくする新たな基準案を示した。新たに外壁の劣化などが深刻なものも認める。容積率を緩和する条件も広げる。年内の一部施行をめざす。(5/13日本経済)
- ★丸紅系、マンションのネット、混雑にも遅延しにくく 丸紅の子会社の「アルテリア・ネットワークス」は、マンションの住戸ごとに接続を制御し混雑時でも遅延が少ない通信サービスを始める。同様のサービスは日本で初めてという。(5/19日本経済)
- ★火災保険料、来年度にも値上げへ 住宅向け火災保険料が、来年度にも再び値上げされる見通し。契約期間は5年に短縮。(5/20朝日)

ぶっくがいと

《持続可能なマンション再生》SDGsのまちづくり
一住み続けられるマンションであるために
山口幹幸・高見沢実・大木祐福編著 榎プロダクション発行
2015年、国連加盟国が採択した17の目標からなる「持続可能な開発目標」(通称:SDGs)の一つ「住み続けられるまちづくり」に関連した「マンション問題」に焦点を当てた。「持続可能性」という観点から見ると、様々な課題を抱えるマンションに対し、都市計画、法律、不動産等、11の分野からなる執筆者が、マンションの将来的な持続可能性をそれぞれの立場から見据え、課題を考察している。定価4180円税込



福岡市が宅配ボックス設置に助成金
福岡市は、市内の住宅に設置される宅配ボックスの購入費用を一部助成する「宅配ボックス普及促進事業」を開始した。同事業は、地球温暖化対策の取組のひとつで、宅配ボックスの設置により、再配達削減され、結果自動車から排出されるCO2が削減される。また、非接触による荷物の受け取りが可能になる。

補助対象者は、マンションの場合、共用部分での使用を目的として所有または管理する福岡市内の集合住宅に宅配ボックスを設置する者(管理組合)。
補助対象となる宅配ボックスは、盗難防止のため、容易に移動ができません。



福岡マンション管理組合連合会

いよつ固定されていると、宅配物を安全に保管できないこと、新品であること等、7つの要件を満たす必要がある。

第12号 隔月掲載
マンション100年化計画ニュース
発行 株式会社東京プランニング
マンション100年化計画研究所

建装工業株式会社は、「マンション100年化計画研究所」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。

団地・マンションを老朽化させない

平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状
国交省の「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」では、「マンションの老朽化問題についての対策」によると、「マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、建替え等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は21.9%となっている。一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は16.6%、議論を行っていない管理組合の割合は56.3%であった。」となっています。

ビジョンなきマンションは
老朽マンションの多くが、この先のマンション、つまり前回まで繰り返し述べてきたビジョンを策定するどころか、マンションをどのようにすべきかについて議論をしていないので建替えか長寿命化かの結論も出ていないのです。問題の先送りが続けば、老朽化に歯止めをかけることができないまま、建物等はどんどんと傷んでしまいます。
兎にも角にも、建物や設備の改修を実施することが賢明です。そのためには、設計コンサルタントなどに相談をし、建物等の診断をして、劣化の範囲や程度を把握することが課題と言えます。

コンクリートを守る
鉄筋コンクリート造の場合、躯体のコンクリートの劣化と鉄筋の劣化を防ぐことが建物を永く保つ第一歩になります。それには屋上防水と外壁塗装によって、雨水をコンクリートに浸入させないこと、つまり、コンクリートの外側に雨水の浸入をくい止めるバリアを

形成し、それを常に健全な状態にしておくことが求められるのです。
さらに、給・排水管の劣化からピンホールや亀裂が生じ、それらから漏水してコンクリートに影響を与えることもあるので、それらの健全な状態を維持することが必要です。つまり、コンクリートの外側と内側に対して気を配ることが必要ということになります。

適時適切な大規模修繕工事を
そのような観点から、大規模修繕工事は10数年ごとに実施するように長期修繕計画書に示します。先程述べたように、建物診断をし建物等の劣化状態を確認し、それによって長期修繕計画より、実際の工事日程を前や後ろにずらして実施することもあり得るのです。机上の計画と実際の劣化は異なることを理解しておくことが大切です。

永住意識を大切に
今住んでいるマンションに住み続けたいという「永住意識」も年々高まっています。これは、高齢者にとって住み慣れていて、長年築き上げたコミュニティを離れたいということがあると思われます。
永住意識の高まりはマンションの長寿命化につながるはずですが、先述の老朽マンションにおける議論をしなければ前進しません。そうすると高齢者マンションになり、管理組合の運営の担い手不足に陥り、ますます建物等の劣化が加速することになります。

劣化をくい止める
建物等の劣化をくい止めるには、問題を先送りせずに議論を始めること。マンション100年化には理事会が根気よく継続して居住者に訴え、他の事例なども紹介するといった啓発活動が必要です。
とくに老朽マンションでは、何もしないのは危機的状況と呼び込むことになります。若い居住者にも移り住んでもらえるマンションづくりを、ヒントにしたいものです。

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。
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 建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」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
マンションにまつわ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 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), 防水・塗料・防カビ・防カビ, 販材売料.

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), 会管社理, エレベーター, 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/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(開業・相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止策として、5月12日以降の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・ガス設備等の維持管理・改修についての相談など。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)創設以来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日住協の業務時間等について

■新型コロナウイルス感染予防に関し、緊急事態宣言等が首都圏で発令されている状況が続いていますが、NPO日住協は、コロナ下にあっても管理組合の課題・問題は当然あるとの認識から、相談等を受けるために平日の業務は以下のとおり続けています。

- ・電話相談は10分程度です。
- ・予め相談内容を整理してからお電話ください。
平日(祝・祭日除く) 10:00~15:00
- ・本部事務所で行なう来会相談(60分)は予約制です。事務所入口に非接触型体温計とアルコール除菌液を用意しています。マスク着用の上、ご来会ください。(会員管理組合は無料)

■管理組合への出張訪問(有料)も行っています。感染リスクを極力減らす為に、3密回避、換気などの対策をお願いします。

設計コンサルタントの役割と選定

◇大規模修繕工事の成功のために

大規模修繕工事を成功させるには、達成するための計画・実行・検証・見直しと計画の全体と部分の最適化を俯瞰し、課題などの捉え方やその対応の進め方等に矛盾がないかをしっかりと検証しながら進め、場合によっては修正したい。

◇日住協の協力技術者

大規模修繕工事にあたっては仕様書を作り、工事はそれに基いて施工する。施工が仕様どおりのかを検証するのが監理であり、仕様書と工事監理はセットである。仕様書づくりと工事監理は設計コンサルタントが担う。日住協は一握りではあるが設計コンサルタントを協力技術者として見つけ直すべき。



組合の将来を見通した時に合理的なのかを、異見をおしつけて見直す度量がほしい。

これは、管理組合の利益(りや者として協力関係を築き、設計監理方式を磨いてきた。この設計事務所A社が管理組合の推薦があったにも関わらず、日住協が関与すると明らかにした時点でA社は自ら降りた。日住協の眼が気になったと思われる。

築50年の団地管理組合では、前回までの設計コンサルタントではなく、まったく別の設計事務所に依頼したという。コンサルタントは主治医ともいえる。前回までの健康状態を把握している主治医を代えるのは得策とは言えない。もちろん、その主治医に

適切コンサルタントは、より巧みに談合を行っている。◇こわい日住協の眼

先ごろ、日住協の大規模修繕工事支援制度を取り入れた管理組合で、一回目に携わった設計事務所A社が管理組合の推薦があったにも関わらず、日住協が関与すると明らかにした時点でA社は自ら降りた。日住協の眼が気になったと思われる。

築50年の団地管理組合では、前回までの設計コンサルタントではなく、まったく別の設計事務所に依頼したという。コンサルタントは主治医ともいえる。前回までの健康状態を把握している主治医を代えるのは得策とは言えない。もちろん、その主治医に

適切コンサルタントは、より巧みに談合を行っている。◇こわい日住協の眼

先ごろ、日住協の大規模修繕工事支援制度を取り入れた管理組合で、一回目に携わった設計事務所A社が管理組合の推薦があったにも関わらず、日住協が関与すると明らかにした時点でA社は自ら降りた。日住協の眼が気になったと思われる。



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) 初めての理事さんに贈る!

NPO日住協の理事たちの経験をまとめた本です。具体的でわかりやすい。243頁。定価1620円(税込)。日住協会員は割引価格になります。申込みは日住協へ(TEL 03-5256-1244 FAX 03-5256-1243)

マンションの建物 Q&A



排気口廻りの外壁や天井の汚れを防止する方法は?

【回答者】

NPO日住協協力技術者 一級建築士 山田 俊二

【A】 住戸内の換気扇と外壁の排気口とはダクトというパイプでつながっています。換気扇に吸い込まれた排気の汚れが、ダクトを通って排気口から排出される際、外壁や天井面に付着してしまいます。また、長年の間にダクト内にも、台所系統では油煙の油が付着し、トイレ・浴室合流系ではトイレ・浴室合流系の繊維がダクトに付着し、そこに浴室の湯気が浸透しカビが生えてきます。これらの汚れが排気と共に排出され、より一層換気扇やレンジフードの

【Q】 排気口廻りの外壁や天井が汚れます。一昨年大規模修繕工事で外壁の塗装を塗り直し綺麗になったのですが、また排気口廻りが汚れてきました。バルコニー面などは踏み台を使い手の届く範囲は清掃出来ますが、バルコニーの無い外壁面は清掃出来ませんが、また、他の住戸でも、揚げ物料理が多いのか著しく油汚れが付いています。排気汚れを防止する方法は無いのでしょうか?

また、排気ダクトは一般的に専有部であるという見解が主流です。この工事は希望者負担のオプション工事にする場合と、修繕積立金を使うと、全戸一斉に行う場合が有ります。大規模修繕時には、塗装や防水だけでなく、種々の不具合をあらいだし、改善する工事を行う事が大切です。

清掃は日常行っているとありますが、ダクト内の清掃は専用道具を持った専門業者でないと出来ません。これらの方法は、バルコニーがない外壁面などは足場を設置する大規模修繕時でないとい出来ません。

災害関連死ゼロの 社会を目指す

<17>

津波の場合、 想定されること

前回、雪害の場合に想定されることについて述べましたが、今回は津波の場合について述べます。地震によって発生する津波の全てを正確に予測することはできず、被害を免れた多くの例は、可能な限り早く高い場所へ逃げるという津波襲来時の避難の原則に従ったケースでした。また津波は一度だけでなく複数回にわたり襲来し、第一波より第二波や第三波など後から来襲する波の方が高

いケースもあります。さらに発表された津波の到達予想時刻を過ぎて津波が到達しなかった場合、津波警報・注意報が解除されるまで、避難は継続する必要があります。到達予想時刻はあくまでも目安であり、実際の到達時刻は到達予想時刻から前後する可能性があります。

◎津波警報・注意報が解除され安全が確認されるまでは決して被災地域には立ち入らない。などが挙げられます。

◎津波警報・注意報が解除され安全が確認されるまでは決して被災地域には立ち入らない。などが挙げられます。



- ・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.boushikyoo.jp>
- ・一般社団法人日本環境保健機構 <http://jeho.or.jp>

津波の時に気を付けるべきことには、



津波避難場所 津波避難ビル



津波注意

出典：首相官邸ホームページ

◎避難をする時は、

津波の危険がある場所

近々の高台

や津波避難

塔、津波

避難ビル

などに向か

います。普段より津波

なれません。

◎津波警報・注意報が

解除され安全が確認され

るまでは決して被災地域

には立ち入らない。など

が挙げられます。

◎津波警報・注意報が

解除され安全が確認され

るまでは決して被災地域

には立ち入らない。など

が挙げられます。

Mrs.タエコの マンション物語

タエコ'sライフ

出来ることを楽しむようにしています。近頃自分でも腕をあげたと思う。大人の塗り絵も夢中です。色鉛筆、サインペン、イラストペン等いろいろありますが、新しい物を見つけてはジャンジャンと買ってしまいます。

予想が一致した時は、やったねと嬉しくなります。学生時代の美術の授業ではないので他人から評価される訳ではありませんが、自己満足は大切だと思っています。

そんな日々の中、我がマンションから降りて来たのは、刑事ドラマで見るのと同じ検視官と思われる方々でした。5名があなただとして建物の中に入れて行きました。それから暫くして大きなジュラルミンのケースを持った男性が入って行きました。

その後の事はわかりませんが、野次馬をしていては駄目だなど思ったので見るのを終りにしました。

人間は生きていると様々な事に出会います。良い事、悪い事、辛い事、私は月並みですが思います。乗り越えられます。フライト!



ペン取り寄せて塗り絵に夢中
家中での生活を楽しんでいたら
窓の外にパトカー、事件かな?

シメシメ、ジトジトの梅雨の季節が訪れました。この原稿を書いている今は、朝から爽やかに晴れています。コロナ禍ですが、近所の小学校から校庭で運動する子供達の元気な声が届いています。安心して過ごせる当たり前の幸せな日々が戻りますように。雨が降り過ぎて被害が出ません様に心から願います。

緊急事態宣言の発令など関係なく仕事以外の外出は、最小限にしています。家の中で

の奥地より取り寄せてしまします。同じような物ばかりですが、メーカーにより硬さや発色が違ったりするので、塗位置にありませう。いつもの様にリビングのテーブルで塗り絵をしています。出来映えと

シヨンの隣の公営団地で何やら事件が起きました。パルコナーから全体が見渡せる位置にありませう。いつもの様にリビングのテーブルで塗り絵をしています。出来映えと

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

▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ

▲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

マンショリフォーム 6名。合格率31%。

試験日/10月3日(日)

「マンショリフォーム改良工事助成制度」試験は、

平成4年度に公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが創設し、これまで試験合格者は延べ10874人(平成4年度研修修了者を含む)。2020年度の試験合格者は12名であること等々。

●東京都・分譲マンションの修繕への助成(マンション改良工事助成制度)

申込受付期間/令和3年5月17日(月)~令和4年2月21日(月)

募集戸数/5000戸

申込資格対象は都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合です。

詳細はHPで確認してください。

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>

●試験地/札幌・東京・名古屋・大阪・福岡

詳細 <http://www.c-hond.or.jp/>

受験申込受付/7月12日(月)~8月31日(火)

●東京都市・分譲マンションの修繕への助成(マンション改良工事助成制度)

申込受付期間/令和3年5月17日(月)~令和4年2月21日(月)

募集戸数/5000戸

申込資格対象は都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合です。

詳細はHPで確認してください。

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>

大人と子供の 楽しい算数

脳トレ

《68》
出題・松

〈立体の表面積〉

【問題】
右図のような立方体の一部から直方体を、切り取ったとき残りの立体の表面積(表面の面積の合計)は何cm²ですか?

※答えは7面

「無限アボカド」

むつこの料理教室

(材料)
アボカド1個
ゴマ油小さじ2
おろしニンニク少々
塩小さじ1/4
黒コショウ少々
小ネギ

(作り方)
アボカド1個を一口大に切り、ゴマ油、おろしニンニク、塩、黒コショウと和え、小ネギをふりかけて完成。

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つづられます。

HPにもいろいろなレシピをご紹介します。→

地面を掘り返さないから

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!

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

形状記憶型硬質塩ビ管

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ビ管

作業車

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

専用部材管

2F

1F

巻上げ機

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 横浜市緑区北八朔町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川口市今成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

老後の新生活

情報

最近の葬儀事情①

今月からは葬儀事情を見ていきます。

葬儀は簡素化の流れ

「お葬式(こ)では仏式で行われるものを指します」と言えば、故人にゆかりのある人達を招いて、飲食をともにしながら、通夜・告別式を行うのが一般的でした。しかし最近はお葬式への参列者を限定したり、通夜・告別式がないなど、お葬式の簡素化が見受けられます。

最も簡素な「直葬」

もっとも簡素化されているのが「直葬」です。「火葬式」とも言います。「直葬」は、通夜・告別式を行わず、火葬のみとなります。

「直葬」の流れ

遺体が病院や施設にある場合は、自宅や葬儀社が手配する遺体安置所まで搬送する必要があります。自分で搬送することもできますが、専用の設備をもつ葬儀社に依頼したほうが、安全に搬送できるでしょう。

お経はあげるのか

次に僧侶の読経ですが、これも決まりはありません。簡素に行うことが目的のため、読経をあげないことのほうが多いのですが、必要であれば、安置所や火葬場で読経してもらえます。檀家であれば、その僧侶に頼むことになり、檀家でない場合は、葬儀社に手配してもらいます。檀家でない場合は、葬儀社に手配してもらいます。檀家でない場合は、葬儀社に手配してもらいます。

費用は、遺体の搬送距離(病院等)自宅・安置所、自宅・安置所・火葬場)とドライアイスの量により変わりますが、搬送と火葬のみの最も簡素な形であれば、10万円代で収まるようです。

参列者の範囲や香典は

直葬の参列者ですが、特に決まりはありません。ただし、簡素に行うことが目的のため、故人の家族や親しい親戚までということが多いようです。また香典も必要ないことが多いようです。

お経はあげるのか

次に僧侶の読経ですが、これも決まりはありません。簡素に行うことが目的のため、読経をあげないことのほうが多いのですが、必要であれば、安置所や火葬場で読経してもらえます。檀家であれば、その僧侶に頼むことになり、檀家でない場合は、葬儀社に手配してもらいます。檀家でない場合は、葬儀社に手配してもらいます。



このシリーズの本文に関連したことや、相続、介護、転居、リフォーム、その他の心配事などの相談は左記へ(専門的なことは専門窓口に紹介いたします)。〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5階、(株)東京リビング内アメニティ編集室 TEL03-3666-1973

集合郵便箱

ペットのマナー

私共のマニションは、犬猫飼育禁止の規約があるため、犬が苦手な住民が少なからずいて、私は最近その人達から「何にマナー教育を修了する人も住民が敷地内で犬の散歩をしているのが嫌」と相談された。排せつ用の袋も持たず「飼っているのではありません」という態度で、正の審議ができればと私は思っている。(PN/白蓮)

ポリ袋の開け方 スーパーのロール形式ポリ袋の口がなかなか開かないのは、開け方の問題です。開け方を工夫すれば、簡単に開けられます。開け方のコツは、袋の口を少し開けて、指で引っ掛けることです。開け方のコツは、袋の口を少し開けて、指で引っ掛けることです。

ウェットティッシュ 誰しも同じことで悩んでいる人がいるものです。私も神経質ではありませんが、スーパーでビブルと椅子を簡単に拭いて、ゴミ入れがなければ、持ち帰ります。とっても楽です。人それぞれ様々な利用方法があると思いますが、私の工夫をお知らせします。(N.C)

【投稿先】 〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5階、アメニティ編集室「集合郵便箱」係

オリーブオイルを旅する

このシリーズを書き始めた2014年当時と比較すれば、日本人の食生活において、格段に近い存在となったオリーブオイル。いまやスーパーや食品専門店はもとより、身近なスーパーマーケットに至るまで、オリーブオイルの陳列棚はバラエティに富んだ広がりを見せています。加えてネットによる販売も加速して、百花繚乱の趣。そのしなやか、つつい考えてしまおうか、この中にどれくらい「ニセモノ」が潜んでいるのだろうか?との疑問。

◆安さに釣られないで!◆ 健康や安全な食生活という視点から見たオリーブオイルの有用性については何度も触れてきました。しかし、これは「出目の正しい」エキストラバージンオリーブオイルに限ったことで、オリーブオイルと一括りされて市場に出回っているものすべてが指す訳ではありません。真

「エキストラバージン」の矜持(きょうじ)『その2』 エキストラバージン・安さのワナ

おたずねください。安全で美味しいオリーブオイルの良質食材の店「ベル・グレスト」

新宿団地 大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 川越市新宿町5-13-35
建物概要 壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造4階建、10棟272戸、1969~1971年竣工

工事項目 ①仮設工事②防水工事③外壁塗装等工事(躯体補修工事含)④鉄部塗装等工事⑤建具等修繕工事(玄関扉更新含)⑥その他工事

工事予定 2022年1月~2022年8月

見積参加条件 ①建設業法に基づく特定建設業の許可を受けた建設業者②過去3年間に集合住宅における1億円以上の大規模修繕工事実績が10件以上(団地での複数棟の工事実績があることが望ましい)

提出書類 ①見積参加願書②会社概要③大規模修繕工事実績表④財務諸表⑤過去3年間の決算書⑥過去3年間「経営事項審査通知書」の写し

提出先 〒350-1124 川越市新宿町5-13-35 新宿団地管理組合法人

提出期日 6月22日(火)17時必着(郵送等にて送付のこと)

問合せ 管理組合宛のメールのみとします。 kumiai@aradann.com 詳細 https://www.mansion.co.jp

コスモ船橋滝不動大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 船橋市南三咲3-22-15
建物概要 RC造、7階建、その他附属施設、106戸、1995年竣工

設計・監理 (有)鈴木哲夫設計事務所

工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他附帯工事

工事予定 2022年2月~7月

見積参加概要 (参加条件等の詳細は、問合せ先にて資料を入手)

①資本金8千万円以上②創業15年以上③直前年間工事高=完成工事高20億円以上、分譲マンション大規模修繕工事高10億円以上④過去5年間に分譲マンション大規模修繕(関東圏内)1現場工事契約額8千万円以上の工事5現場以上

参加要領資料配付 6月4日(金)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(配付日時を設定、必ず事前に下記まで電話連絡してください)

書類提出期限 7月5日(月)午前中必着※ 郵送か宅配のみ受付

問合せ・資料提出先 〒162-0041 新宿区早稲田鶴巻町5-4小西ビル3A、(有)鈴木哲夫設計事務所コスモ船橋滝不動管理組合担当(宛) TEL03-3204-1530 担当:井口 詳細 https://www.mansion.co.jp

加茂川団地 住戸内給水管更新工事 見積参加会社募集

所在地 さいたま市西区植田谷本

建物概要 RC、PC造、5階建て25棟、810戸

募集条件 室内給水管更新工事

予定工期 令和4年1月から8か月

募集条件 ①首都圏に本・支店のある建築業法に基づく特定建築業の許可を受けた建築業者②資本金5千万円以上③過去3年間に関東地域で管理組合発注の給水管更新を請負金額1億円以上の工事実績が5件以上あること④分譲集合住宅の給水管更新工事の現場管理を5年以上経験の1級工事施行管理技術者1名以上常駐⑤直近5年間で赤字決算がなく、公共工事・民間工事で指名停止などの行政処分を受けていないこと

提出書類 ①会社概要書、工事実績表②財務諸表(過去2年分)③建築業法の許可の写し④有資格技術者、資格取得者リスト(技術者名簿等)

*上記書類2部

提出期限 7月20日(火)まで必着

提出先 〒331-0053 さいたま市西区植田谷本137-1 加茂川団地管理組合 管理事務所 給・排水担当理事 宛 TEL048-623-1264 詳細 https://www.mansion.co.jp

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

2021年(令和3年) 6月5日(土)

第465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	がんばって！新任理事さん
2面	マンションの肖像、事例一覧
3面	マンション100年化、INDEX
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

介護と在宅ワークの両立

一人と環境が支える母の時間



母親の退院直後は、仕事スペースに介護ベッドを置き、お互いの安心感を。以前は、光と風が入らなかった場所が、明るく爽やかな空間に。



退院から1年半後は、母親の病状の変化に合わせて介護ベッドの配置を変更。バルコニー側に配置し、景色やテレビ、またキッチンや仕事スペースにいる娘さんの姿が見えるよう母親の目線にも配慮。いろいろなことが楽になったとのこと。訪問入浴の際は浴槽をベッドの横に置いて介助の負担が軽減された。

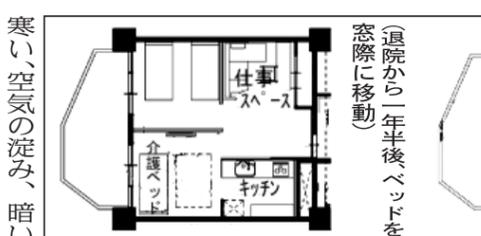
【動機】
離れて独居していた母が病気になる、要介護度が5に。
いずれ近居する予定で購入してあったマンションを、退院後二人で暮らすのに困らないようにしたい。

【設計・施工の工夫点】
築50年以上の使い勝手の悪さを改善し、設備制限がある中、住宅性能を

抜本的に見直すことと併せて、娘さんが介護と仕事を両立可能にすることが課題と感じた。
◎分断した部屋を低い仕切り壁の一室にするこにより、見守り易さ、高い間取りに。
◎お母様の状態に合わせて、必要な介護の変化や距離感など、様々な変化に対応できる自由度の高い間取りに。
室温・換気環境、採光の問題を解決。
◎お母様の状態に合わせて、必要な介護の変化や距離感など、様々な変化に対応できる自由度の高い間取りに。

【施主の感想】
◎電力制限で24畳の部屋に14畳用のエアコンを設置しているが十分快適で省エネ。
◎誤って換気を止めた時、空気が重くなり換気が重要だと感じた。
◎外部の介護を受けており、母には社会とふれあう大切な時間。様々な人・器具が入りすぎるが、その人達にも便利かつ気持ちよく対応してもらえ、環境ができた。母にも良い影響を及ぼしている。

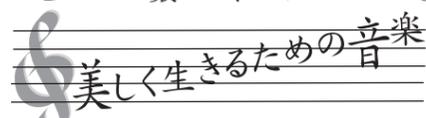
設計・施工/株式会社屋ホムトピア
本事例は、「第37回住まいのリフォームコンクール」(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)において「優秀賞」を受賞。
(講評より)「間仕切りは高さ1300mmで建具を作らない思い切った判断。立ち上がり何処からでも見守りでき動線も楽で、暑い、寒い、空気の淀み、暗いなども解消。配管や排水勾配の確保、躯体壁の下地補正などで安心感も得て、家族の満足度は高く幸福感が繋がっている。」



親しみやすい曲の数々、多くの人が耳にし、口ずさむことができる。国民的な歌といふべき「ドラえもん」「ドレスランパ アラレちゃん」など、昭和のアニメや特撮の音楽を数多く手がけた作曲家の菊池俊輔さんが、4月24日、亡くなりました。89歳でした。アニメ「タイガーマスク」や「ゲッターロボ」「忍者ハットリくん」「オバケのQ

作曲家 菊池俊輔さん

太郎「特撮の「仮面ライダー」シリーズ、それに加え時代劇の「暴れん坊将軍」や「長七郎江戸日記」も手掛けました。実に幅広く、しかもわかりやすい曲の数々です。
盆踊りの定番、筆者は、いくつかの自治会で夏祭りをくくってお手伝いをしてきましたが、その際、盆踊りと盆大鼓を祭りの中心に据えます。地域一番の盆踊りの先生に踊りの稽古をお



130
美しく生きるための音楽
願いますが、どの自治会でも「ドラえもん音頭」ははずせません。テンポが速く、リが良いため、太鼓を叩く子ども(おとなも)に、とても人気があります。これをうまく叩きたいということで小学一年生の夏以降毎年参加し、一昨年は大学2年生になった叩き手もいます。彼がドラえもん音頭を叩き終えると、盛大な拍手喝采。夏祭りか盛り上がりです。
平易だが叩くのは難しい、この曲のパワー、菊池俊輔さんの偉大さを、毎年感じます。歌自体は子供向けで、曲は平易でわかりやすいのですが、太鼓を叩くのはとてもハードルが高く、結構なワザが要る曲です。そのギャップがさらに盆踊り・盆大鼓を見ている人々に深く入り込むのだと感じます。そのような曲を作れるのは、やはり才能といつほかありません。今年の夏は、コロナ感染予防対策を徹底して、ドラえもん音頭で盛り上げられぼと思っています。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

リフォーム体験の原稿お待ちしております!

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」をお願いします)

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!

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

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。

まさか?

こんなになったパイプも再生できます。

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?

パイプの中をFRPで再生!!

これまでの気流式塗布方法では 塗装する事はできても、穴をふさいだり配管補強する事は、不可能でした。そこでP・C・Gは、既設管をFRP管と一体管にする 鉄より強い補強材入りの P・C・G耐震ライニング 塗布方式とは全く工法が違います。パイプの中にパイプを作る完璧工法。

まさに! “配管革命”

“地震列島ニッポン”

排水管用 P・C・Gの 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

〈排水管用ライニングのトップランナー〉
株式会社 P・C・G TEXAS | 株式会社 P・C・G テクニカ
創業平成13年 / 資本金5,000万円 | 創業昭和39年 / 資本金9,800万円
電話 03-3440-6401(代) | FAX 03-3440-6402 | https://www.pcgtxas.co.jp