

マニシヨンと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.04





LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.04

マンションと暮らす。

CONTENTS

PAGE.3 -12

FEATURE.1

マンション別、「大規模修繕」のイロイロ。

PAGE.15 - 18

FEATURE.2

かんたん DIY で毎日を豊かに暮らす。

マンション暮らしを彩る、2つのぬくもりインテリア。

PAGE.21

SERIES

DIYでできるマンションの防災 Vol.4



TURE.1

「別、 修繕」の イロ。



CASE.01

棟ごとに異なるレイアウト、 足場組みから紡がれる信頼関係。

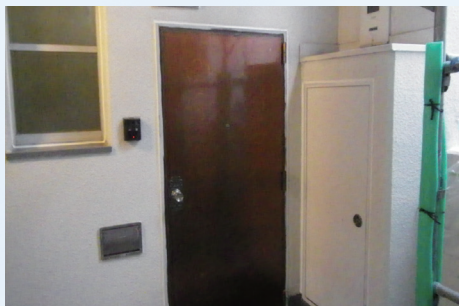
～泉北赤坂台 B 住宅の場合～

細やかな居住者ケアが
工事を成功へと導くカギ

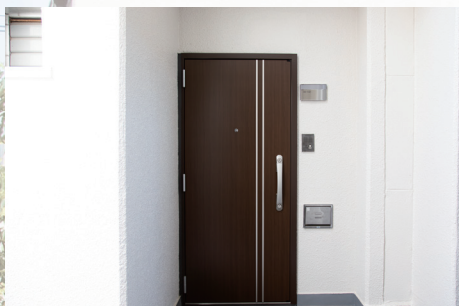
大規模修繕工事において足場組みは、工事の根幹を担う重要なポイントです。通常は1階部分を組んで上へと伸ばしていくのですが、ここ大阪・堺市の泉北赤坂台B住宅は事情が異なりました。築38年、今回で大規模修繕は4回目。棟ごとにレイアウトが異なるという稀なケースゆえの難しさを持った物件です。「なので資材置き場や導線確保を含めて、作業計画を立てる際には悩みました」と現場代理人を務める芝崎さん。検査で修繕委員会の方と共に工事への理解を求めて各戸を回ったことで、居住者からの信頼を獲得。同委員会の中山さんも「実際、通行者への丁寧な声かけや挨拶が徹底されていて好印象。『今回の業者はいいね』ってみんな言っています」と話し、コストパフォーマンスの高さはもちろん、居住者への安全配慮など細やかなケアを評価する声が多かった模様。「やっぱりいかに良い職人さんを集められるかが大事。修繕内容的にも10年前にやり残していた懸念点が今回でクリアできたので満足しています。次はまた10年後ですね」と中山さん。現場で作業する職人と居住者、そしてカシワバラ。三者の信頼関係の大事さを改めて学んだ現場でした。

POINT

—— 修繕前 ——



—— 修繕後 ——



玄関扉を、外壁のホワイトにもよくマッチするダークブラウンに変更することで、今までより落ち着いた印象に。また、カギも最新式へとアップデート。玄関前の雰囲気良くなった上、防犯性も向上しています。

—— 修繕前 ——



—— 修繕後 ——



こちらは住民が利用する集会場の洗面所&トイレ。ドアは力を要せず開閉が容易な引き戸に交換し、手すりも新たに設置。さらに床段差もフラットに。様々な年代が集まる場所ゆえバリアフリー対策もバッチリです。

CASE.02

将来的なコスト削減も
見越した初めての
マンション大規模修繕。

～ ラ・コスタ横浜・山下公園の場合～

現場の周辺環境を 配慮した修繕提案が 重要なポイント

横浜中華街からも近い関内エリアにあるラ・コスタ横浜・山下公園。「初めての大規模修繕で、外壁の躯体補修と防水及びタイル補修がメインです。部分的に経常補修することも可能ですが、大規模修繕時に一緒に行えば安全面も確保出来て、かつ将来的にもコスト削減に繋がります。居住者の皆さんにはこういったメリットを理解していただき、修繕作業を進めました」とカシワバラ現場代理人・宮地さん。またこちらは場所柄、周辺環境への対応力が求められる物件。「なので作業は月々土曜日、足場作業は平日のみという提案を致しました。結婚式場が隣接していますし、横浜中華街も近いいため騒音や安全性を配慮すると当然ですが、カシワバラ独自のものとして評価いただけたのではと考えています」。現場に合わせた周辺環境への配慮。居住者からの意見にも都度対応するという柔軟な姿勢。検査時には仕上りの良し悪しはもちろん、いかに居住者の満足度を高められるか。それらの全てが揃うことで、品質の高い大規模修繕が可能となるのです。



—— 修繕前 ——



—— 修繕後 ——



今回のメイン作業が屋上・バルコニーの防水工事。修繕前のシンターコンクリートでは、目地の劣化や防水層との隙間にコケが生えるといった問題があったため、高圧洗浄とウレタン防水通気緩衝工法を施しました。

—— 修繕前 ——



—— 修繕後 ——



屋上貯水槽から各フロアへと伸びる配管の鉄部も、今回の修繕対象でした。しっかりと磨いて錆を落としたのち、アクリルシリコン樹脂塗料を塗って劣化部分を修繕。漏水のリスク軽減にも繋がる重要なポイントです。

POINT

CASE.03

膨れ上がった予算問題を どうやってクリアするべきか？ 解決策は現場代理人にあり。

～レクセルプラザ若葉の場合～

現場代理人のアイデアで
費用の最適化に成功！

物件ごとの個性が存在するがゆえに、大規模修繕では各々に応じた施工が求められます。レクセルプラザ若葉では、外壁一面に貼られた10種類以上のタイルがその一つ。築13年・初の大規模修繕となった今回、大きな壁として立ち上がったのは予算の問題。外壁に使用されるタイルに、経年によりひび割れや浮きが発生。張り替えるには、色合わせをした数種類のタイルを揃える必要がありました。その結果、膨れ上がってしまった予算の問題を、現場代理人の金増さんが解決。「普段以上に不具合の程度を細かく振り分け、状況、部位、施工コストをトータル的に精査。張り替えに代えて、タイルと躯体の間に接着剤を注入するエポキシ樹脂注入工法の割合を増やし、コストダウンに成功しました」。大規模修繕の工期中はエントランスにデジタルフォトフレームを設置し、工事内容の説明動画を公開。この取り組みも金増さんの提案ですが、住民の大規模修繕への理解度も深まり、工事を円滑に進める上でも効果的だったそう。現場代理人の発想力や細やかな配慮の重要性を再認識した現場でした。

POINT

—— 修繕前 ——

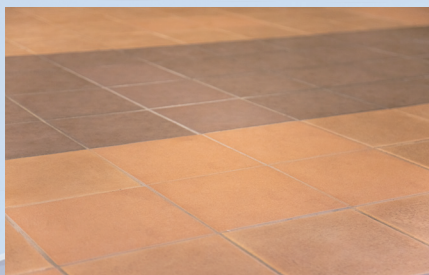


—— 修繕後 ——



共用部分である外廊下の壁は、今回の大規模修繕のタイミングで塗り替え。ビフォアの写真では12年の間に雨風にさらされた結果、汚れが隙間に溜まってしまい黒ずんで見えていましたが、アフターではこの通り！ 見違えてしまうくらいの白さに。

—— エントランスタイル ——



日々、人々が行き交う共用部分。なかでもエントランスの床タイルは損傷しやすく、大規模修繕の対象に。経年変化も念頭に置いた絶妙な色合わせの甲斐もあって、仕上がりの違和感を全く感じさせません。

—— 外壁塗装 ——



当物件最大の特徴が、タイルを使った爽やかな外壁。日焼けにより褪色してしまうため、エントランス以上に繊細な色合わせが要求されます。物件の見た目を良くし、資産価値を上げるためにも必須です。

CASE.04

仕上がりイメージの共有こそが 大型物件・大規模修繕のカギ。

～センチスの場合～

初の大規模修繕において
本当に必要なのは何か？

今回の物件、センチスは竣工から12年が経ち、初めての大型規模修繕を迎えました。現場代理人は、経験豊富で細やかなケアにも定評のある中さん。「私はよく大規模修繕を“お化粧”に例えます。人間だって若いうちは肌も美しく張りがあり、薄化粧でも十分若さを保つことが出来ますよね、まさに今回の物件のポイントです。そこに品質重視で余計な手を加えすぎると、工期とコストの双方でデメリットが生まれてしまう。なので、今回は“新築時の姿に戻す”というイメージで提案しました」。さらに本物件は401戸、3棟に分かれた大型物件のため、工事を期間内に仕上げるために施工チームを棟ごとに分配する必要があります。そこで効果を発揮したのが共用部に展示されたモデル施工です。居住者に工事内容を伝えると同時に、分配された現場スタッフたちの目線を揃えることで、工事品質の均一化に成功しました。

「初めての大型規模修繕では、遠慮してしまう居住者さんが大多数。だからこそ、我々には居住者の立場に立ち“この物件に本当に必要なのは何か？”をしっかりと提案する義務があると考えています」。

POINT

安全対策

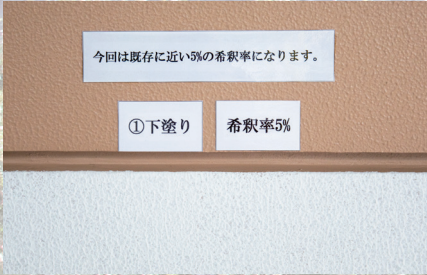


高層マンションの大規模修繕において重要な突風対策。ここでは屋上や風が通りやすいコーナー部分に目の大きなラッセルネットを採用し、突発的強風にも対応。工期中には大型台風の直撃もありましたが、無事にトラブルなく工期も予定通り。



子供を持つ世帯が多く、その数は全戸数の1／4ほどにもなる本物件。フィールドセキュリティもその点を配慮し、ひらがなイラストを交えた子供にも分かりやすい表示を採用。また安全性を担保するための区画分けも徹底し、安全対策は万全。

モデル施工



共用部を中心とした各所には、実際の工程を知ってもらい、完成イメージを共有するためのモデル施工が。居住者の工事への理解を深めると同時に、施工スタッフの認識を揃えることで品質の平均化に繋がり、不具合を事前に予測することも可能。



専有部である各部屋のパルコニーの修繕に関しては建物の1Fに位置し、居住者が自由に使えるパティールームを使ってモデル施工。自由に見学が出来るようになっているため、部分的ではイメージしにくい全体の仕上がりも一目瞭然です。

なら、お任せください！

困りのことは、
ンにお気軽にご相談ください。
設備などの更新計画づくり
真心を込めて
トいたします！

SUPPORT.1

無料で「建物診断」 いたします！

建物の劣化状況を把握するための
「簡易建物診断」を無料にて承ります。

<診断項目>

1. 全体目視、打診、測定など
2. コンクリート診断
3. 外壁タイル付着力測定
4. 塗膜付着力測定
5. シーリング劣化診断

* 足場が必要な場合は、
別途有償となる場合がございます。

建物を
長持ちさせるために
特に鉄部の塗り替えは
4～6年ごとに必要です。
無料点検を実施し、
参考お見積書を提出
いたします。

○マンション修繕工事“カシワバラの6つの安心”

1. 業界トップクラスの実績及び営業網
2. 万全の品質管理体制
3. 外壁タイル付着力測定（引張試験器、破壊）
4. 塗膜付着力測定（引張試験器）
5. 豊富な経験と信頼
6. 研究開発と社会貢献

○各種修繕工事を承ります。

- ・ 大規模修繕工事 ・ 鉄部塗装工事
- ・ 屋上ほか防水補修工事 ・ 駐車場等アスファルト改修工事
- ・ ライフラインのリフォーム その他

マンションの大規模修繕

お見積もり
無料!

修繕工事でお
カシワバラ・コーポレーショ
建物診断、その後の修繕・
から施工まで、
トータルサポー

SUPPORT.2

ライフラインの リフォームもお任せ！

給排水設備の簡易調査も行っております。
お問い合わせはお気軽に。

共用部

専有部

両方お任せください！

マンション改修専門業者ならではのノウハウを駆使し、
給排水設備の更新工事も各種承ります。

—— 給排水設備の更新工事 ——

共用部の給排水設備の更新
専有部の給排水設備の更新

—— 給水システムの変更工事 ——

直結増圧給水方式ほか



お問い合わせ先

株式会社 カシワバラ・コーポレーション統括営業本部 第2営業部

お電話の場合

☎ 0120-48-4116

【受付：平日 8:00 ～ 17:00】

〒108-0075 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

インターネットの場合

カシワバラコーポレーション



<http://www.kashiwabara.co.jp/>

*トップページ「お問い合わせ・資料請求」ボタンよりお問い合わせください。

かんたんDIYで毎日を豊かに暮らす。

マンション暮らしを彩る、 2つのぬくもりインテリア。



～ 整理整頓と忘れ物防止をコレ1つで～



2枚の板でかんたんDIY！ 壁掛けマルチシェルフ

板を2枚、前後の高さをズラして重ね合わせることで壁との間に隙間を作って、そこに雑誌や郵便物を収納する便利なシェルフ。部屋や玄関先に設置すれば、整理整頓ができて忘れ物や失くし物も防止できます。端材などでも簡単に作れて、なおかつ特殊な工程や本格的な工具も必要としないので、DIY ビギナーにもオススメ！

TOOLS

ビス：6本 / トレーシングペーパー / ペンキ / 筆 / プリントアウトしたデザイン画（※後面となる木材は、収納したいものに合わせた厚さのものを用意。雑誌だったら20mm、封筒だったら15mmほどが目安です）

MATERIALS

厚さの異なる板：2枚



STEP.01



2枚の板のうち、前面になる板にトレーシングペーパーを敷いたら、その上に準備しておいたデザイン画を固定。あとは鉛筆でデザインをなぞって板に複写していきます。

STEP.02



なぞり終わって、トレーシングペーパーを外した状態。板表面の凹凸や筆圧によっては上手く複写できていない場合もあるので、その際はズレないように再チャレンジ。

STEP.03



複写された下書きをペンキではみ出さないよう丁寧に塗っていきます。この時にマスキングテープで養生することで時短になるとともに、失敗の可能性も減ります。

STEP.04



いよいよ組み立て！ 前後の板をビス止めするのですが、前面と後面は最低でも50mmほど重なるように設計するのがコツ。位置が決まったら、クランプで固定します。

STEP.05



固定用のビスは、見栄えをよくするために裏側から。間隔を空けて3箇所ほど打ち込むのですが、失敗を避けるためにも、下穴を開けてからビスを通すのが正解です。

STEP.06



壁に固定するための穴を左右の下部に開けておきます。この時に、座りドリルを使用しておけば、ビスの頭が板より出っ張ることがなく、さらに仕上がりがキレイ！

POINT!

～ 忘れ物を防ぐ+1アイデア ～



ついでに後面の板に鍵などを引っ掛けるためのビスを打ち込んで完成。後面の板に厚みのあるモノを使ったり、2枚重ねにすることでさらに収納力もアップするので、あとは皆さんお好みでどうぞ。



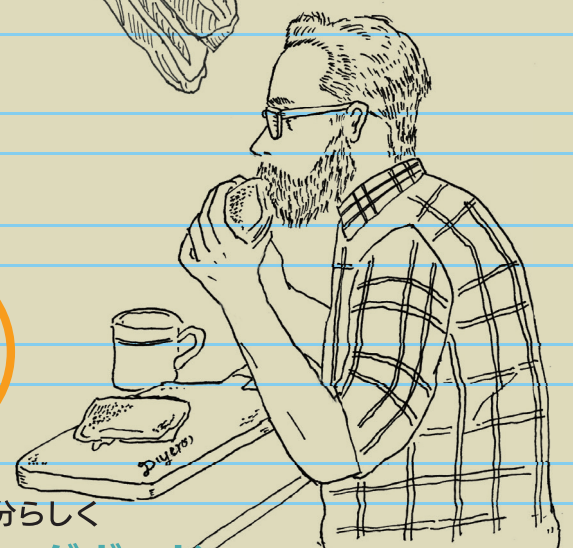
～ 便利で映えも◎ 食卓をオシャレに！～



DIY
02

自由な形で自分らしく カッティングボード

アウトドアでは食材を切る際のまな板として、食卓では写真映えするプレートとして活躍するこのアイテムも、基本的には木材を切るだけなのでとても簡単。あとは自分好みの形にカッティングしたり、焼印風のデザインを施して、持ち手をゴム樹脂加工したりと、ちょっとひと手間を加えるだけで、さらに素敵なオリジナル仕様に早変わり！



TOOLS

サンダー（なければ紙やすり）／ジグソー（なければ手ノコ）／電動ドリル／半田ごて／トレーシングペーパー／好きなデザイン

MATERIALS

木材 470 × 180mm / プラスティディップ（常温乾燥合成ゴム被覆剤）／紐



鉛筆で描いた下書きに沿って、ジグソーで自分好みの大きさ・形にカット。クランプで固定すると作業効率も◎。持ち手部分は長めに設定しておく方が応用も利きます。



次に、持ち手部分に紐を付けるための穴を電動ドリルで開けます。穴が小さすぎると、あとで紐が通らなくなってしまうので、少し大きめに開けておくといいでしょう。



見た目を良くするため、エッジ部分の面取りをしましょう。サンダーがあれば早いのですが、持っていないなら紙やすりで十分。角を丸くしつつ表面も磨いていきます。



あっという間にカッティングボードの本体が完成！モチロンこのまま使えますが、どうせなら手間掛けて、オリジナリティ溢れるひと品にアップデートしましょう。



液体ゴム樹脂塗料「プラスティディップ」に、カッティングボードの持ち手部分を浸します。塗料で穴が詰まらないように注意しつつ、あとは4時間ほど乾燥させます。



持ち手部分がしっかりと乾燥したら、穴に紐を通します。これ1つで酒脱感と機能性が加わって実にお手軽。世界にひとつだけのカッティングボードが完成しました！

POINT!

～焼印風デザインでさらなる雰囲気出し～



さらにオリジナリティを求めるなら焼印風デザインにも挑戦。デザインをトレースして（手描きでもOK）先端が細い60ワットの半田ごてで、しっかり焼き目が付くようなぞるだけ！



「分譲マンション」にお住いの
「共用部改修・耐震工事等」をお考えのみなさまへ。

固定
金利

カシワバラ・アシスト マンション管理組合ローン

マンション管理の先を見据えた選択をしませんか？

スクラップ&ビルドの時代は終わり、これからのマンションの価値は修繕メンテナンスにどれだけ力を入れられるかで大きく変わってまいります。マンションの修繕計画を立てる際、共有部分はもちろん、ライフライン・外壁補修・耐震補強に特化した「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」をぜひご検討ください。

- ✓ 保証人不要！
- ✓ 担保不要！
- ✓ 法人格不要！



共用部の工事・
修繕・設備工事に

いつかはやらなければならない共用部の修繕・設備工事。しかし、その工事をいざ実行する際には資金繰りなどの悩みはつきものです。当社にご相談いただければ、未来を見据えた計画的な御融資を提案させていただきます。



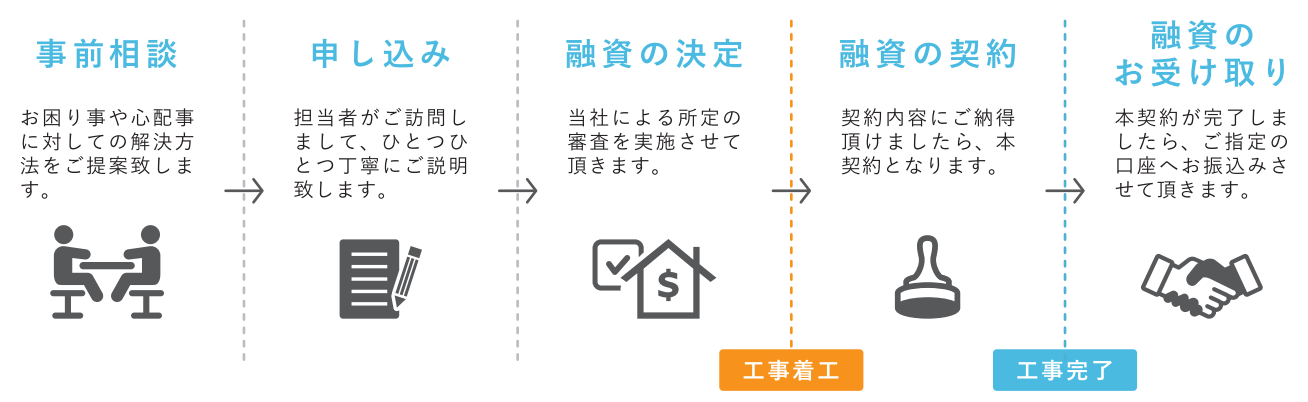
法人格のない
管理組合様でも

当社では、法人格のない管理組合様へのご融資も可能です。法人でないで一連のお手続きができないと思われる方もいらっしゃると思いますが、当社では法人格の有無は問いません。ぜひお気軽にご相談ください。



「カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン」

契約の流れと商品のご案内



商品名	カシワバラ・アシストマンション管理組合ローン
対 象	1. 管理規約により、管理組合の運営に関する定めが整備されていること 2. 管理会社に管理業務を委託していること 3. 管理組合の代表者が規約または総会において区分所有者より選任されていること 4. 修繕積立金が管理費と区別して経理され、健全な状況（前会計年度の未収金割合が10%以内）にあり、適正に保管されていること 5. 融資を受けることについて、適正に総会決議がなされ、総会後に決議内容を証する議事録の提出が出来ること 6. 管理組合の預金通帳のコピー 7. 総戸数のうち、賃貸利用（テナント）の割合が40%以内であること
資金使途	分譲マンションの共用部分にかかる改修工事・耐震工事費用
ご融資金額	1億円以内。ただし、共用部分のいずれかの少ない方の金額までとなります ①工事費用の80%以内 ②住宅戸数の×150万円以内
ご融資期間	10年以内
金利種類	固定金利
ご融資利率	当社所定の金利
遅延損害金	年14.5%
担保	不要
保証人	不要
ご返済方法	毎月元利均等返済
ご返済比率	「毎月の返済額（元利金）」が「毎月の修繕積立金」の80.0%以内になること
手数料	一部繰り上げ返済をする場合・・・5,400円 繰上完済をする場合・・・5,400円 返済条件を変更する場合・・・10,800円
指定紛争解決機関	日本貸金業協会 連絡先：貸金業相談・紛争解決センター Tel：0570-051-051 受付時間：月曜～金曜日 9:00～17:00（祝日及び年末年始を除く）

※実質年率：年15.0%以内 ※リゾートマンションは対象外とさせていただきます ※大規模修繕ローンの取り扱いには本社のみの取り扱いとなります

株式会社カシワバラ・アシスト	東京本社	関西支社
貸金業登録番号 関東財務局長(5)第01433号 日本貸金業協会会員 第002761号	〒108-0075 東京都港区港南一丁目8番15号 Wビル8階 TEL:03-5782-7930（代表）FAX:03-3450-0835	〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満五丁目14番10号 梅田UNビル12階 TEL.06-6467-4646（代表）FAX.06-6467-4647



今回はレトルトご飯の元祖、アルファ米の作り方とその戻し方をご紹介します。お湯やスープなどを使うと短時間で食べられるようにはなりますが、非常時は沸かすための燃料調達だって困難。なので、水を入れるだけで食べられるというのは非常に有用性が高いと言えます。普段からちょっと多めにご飯を炊いて、余った分を何回かに分けてストックさせておくのも良いでしょう。

HOW to MAKE

～作り方～



炊飯は少し固めに。すし飯やおこわの目盛りがあったら、合わせてOK。炊き上がったら冷まして、粘りを取るために流水でざっと洗う。



洗った米はクッキングシートを敷いたオープン皿に素早く広げます。バランス良く乾燥させるため、なるべく薄く広げていきましょう。



110℃のオーブンで100分間加熱。20分ごとに確認し、全体が均等に乾燥するように混ぜ返す。この作業を5回繰り返します。



完全に乾燥したら完成。保存をするときは、ジップロックなどの密閉できる袋に入れましょう。そしてここからはアルファ米を戻す方法！



65gのお米に対して水は約3/4カップ、150ccあれば十分。水は密閉袋に直接注いでOK。洗い物が出ないので、非常時に最適。



水を入れたら袋の中でよくかき混ぜる。そのままジップを閉め、米が水を吸収するのを待ちます。可食までの目安は約6時間前後。



水を入れた直後の様子。さっそくアルファ米が水を吸収し始めています。3時間後に状態を確認すると、袋の角にはまだ水分が。



さらに3時間が経過して、6時間後の状態がコチラ。袋内に水分も残っておらず、全体がバランスよくふっくらしているのがわかります。



では、いよいよ袋を開けてみましょう。見た目は普通に炊いたご飯とも遜色ナシ。味は冷めたご飯のようで、甘みさえ感じられました。

DIYでできる マンションの 防災 Vol.04

—— 今回のテーマ ——

水だけで戻せる アルファ米

最近様々レトルト食品が登場していますが、アウトドア好きの間でよく知られているレトルトのご飯と言えは「アルファ米」ではないでしょうか。アルファ米は、炊いた米のデンプンをアルファ化（糊化）させ、乾燥処理を施すことによって、その状態を固定させたもの。よくテレビドラマの時代劇などで「乾飯（ほしいいい）」と呼ばれる、似たような保存食品が登場しますが、両者は乾燥方法に違いがあって、乾いたあとの糊化度合いが異なるため、似て非なる

モノ。そんなアルファ米の最大のメリット、それは。水のみで戻せる。という点です。もちろん味に関しては、米を1度炊いて乾燥させ、再び水分を与えるので、食感や味の劣化は避けられませんが、イザという非常時にこれほど便利なモノはありません。アウトドアで携行するにはコンパクトで軽量、保存も利く上、日常生活では料理の時短にも活躍し、さらに万が一の災害に備える非常食としてもオススメ。では、その作り方をご覧頂きましょう！

◇ アルファ米に使った材料 (3人分)

- ・炊き上がった米 1膳分 (約140g)
- ・水 150cc (約3/4カップ)

◇ 使った道具

- ・ざる
- ・クッキングシート
- ・オープン
- ・しゃもじなど
- ・食品保存袋
- ・計量カップ

マンションと暮らす。

LIFE STYLE WITH APARTMENT Vol.04

発行者	柏原伸介
発行所	株式会社カシワバラ・コーポレーション 〒108-0075 東京都港区港南 1-8-27
制作	株式会社オリジナルテキスト 問い合わせ 03-5783-7114

©KASHIWABARA CORPORATION 2019
Printed in Japan

無断転載の禁止
本誌掲載記事（本文、図表、イラストなど）を当社及び著作権者の承諾なしに無断で転載（翻訳、複写、データベースへの入力、インターネットでの掲載など）することを禁じます。
本誌掲載の情報は、2019年10月現在の編集部調べによるものです。本誌発行後に、仕様や価格などに変更になる場合があります。あらかじめご了承ください。

STAFF
アートディレクション&デザイン 高原弘樹
エディット 山口圭輔 / 富永 TOMMY 修朗 / 伊藤沙耶佳 / 山科拓郎
フォト 会田秀人（表紙・裏表紙 / P1・12）
イラストレーション 大津祐子（P15・18）

kashiwabara.co.jp

