



この夏の気候はどうなる？！

7月に入ったばかりで猛暑とは・・・。
ゴルフの途中で熱中症になり、帰る人
が出ています。暑さ対策をいろいろ講じ
ても、身体がだるくなります。天気予報で
は、「外のスポーツは辞めましょう！」
送風機が搭載されたコートが出てきました。

たかし

今月の『トピックス』【編集】

1. シロアリ対策！
2. 管理規約の見直し！
3. 人工知能が抱える問題点！
1. 5 岡山貴紀
2. 3. 4 岡山佳代子
4. 福祉用具貸与とは！
5. 今月のリフォーム事情！

1. シロアリ対策！

岡山 貴紀

7月になりました。多くの方がそうだと
思いますが、梅雨のじめっとした空気は不
快ですよ。天気が悪くても気温が高けれ
ば熱中症の危険があります。エアコンをつ
けると除湿もしてくれるため、涼しいだけ
でなく気分も爽快になります。しかし、電
気代が高いですよ。

アサガオの花言葉
白色・・・固い絆・あふれる喜び
青色・・・儚い恋・短い愛
紫色・・・冷静
ピンク色・・・安らぎに満ち足りた気分



2024年の5月に電気代・ガス代の負担
軽減策「電気・ガス価格激変緩和対策事
業」が終了しましたが、物価高や円安によ
る家計への影響を考慮し、**電気代とガス代
の補助を再開する方向**で調整が進められて
いるようです。期間はエアコンの使用が増
えると想定される、2024年8月から10月
までで、「酷暑乗り切り緊急支援」となっ
ています。

電気代の補助金額は8月と9月は1kWhあ
たり4円、10月は2円50銭。1カ月の使用
量が260kWhの家庭なら8月と9月は
1,040円、10月は650円補助される計算
となります。都市ガスは、8月と9月は1㎡

あたり17円50銭、10月は10円補助され
ます。少しとはいえこうした補助が出るの
は助かりますが、それも微々たるものだと
感じている方も多いのではないのでしょうか。

さて、話は変わって先日のこと、**私が住
んでいる住宅にシロアリのような虫が大量
発生した**と妻から言われました。賃貸で借
りている一戸建なのですが、さっそく管理
会社の担当者が確認に来たそうです。

そこで、担当者から驚きの発言が。「こ
の家を購入する気はありませんか？」と開
口一番に言われたそうです。突っ込みど
ころ満載ですが、**丁重にお断りしました**。冗
談としても笑えないですし、本気で言っ
ているとしたら同業者として理解に苦しみま
す。このタイミングで「買います」なんて
言うとても思っただけでしょう。

その後、**専門業者を呼んでシロアリ調査**
をしてもらったところ、**結果的にはシロア
リではなく羽の生えた黒アリだ**ということ
がわかり、とりあえず安心しました。

人気の3階！
4年前にフルリフォーム！

指扇駅徒歩5分
スーパーライフ
徒歩10分
セブンイレブン
徒歩4分

お勧め物件情報



大宮指扇住宅1号棟

住 所 西区西遊馬
価 格 795万円
管理費等 12,000円
専有面積 52.51㎡
バルコニー 9.19㎡
構造 鉄筋コンクリート造5F
築 年 昭和46年11月
交通 指扇駅 徒歩5分
管理形態 自主管理
設備 都市ガス・本下水
給湯器・エアコン・温水洗
浄暖房便座・システムキッ
チン・TVドアホン

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



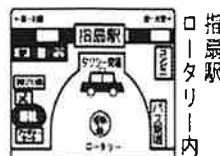
LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



そしてちょうどいい機会なので、改めてシロアリ対策について調べてみました。シロアリ予防は被害がなくても、できるだけ対策をやったほうが良いそうです。シロアリは高温多湿な環境を好む害虫で、野外の切り株や枯れ木などから蟻道（ぎどう）と呼ばれる土の道を作り、その中を通して地面から侵入します。

気づかないうちに住宅の柱や床、土台などに使われている木材が食べられてしまい、主要部分が空洞化して耐震性に影響を及ぼします。さらに屋根裏や天井の木材も食い荒らし、雨漏りの原因を引き起こします。修繕するのに甚大な費用と時間がかかるため、被害が出る前に予防対策を行うのは欠かせません。

4〜7月はシロアリの被害が多いです。羽アリが出たらすぐに調査しましょう。



シロアリは湿り気が多く、日の当たりにくい場所を好んで生息する性質があります。外壁に沿って荷物を置くと光が届かず、湿気がこもりやすくなります。なるべく壁沿いに荷物を置かず、空気が流れやすい状態にしましょう。

また、建物のコンクリートの基礎には、換気を目的とした通気孔（換気口）が設置されていますが、物置や鉢などで通気孔を塞がないようにしましょう。床下に新鮮な空気が入らず、シロアリの好むジメジメとした暗い環境となり、蟻道ができる可能性があります。

建物の周りに木の杭や切り株、ダンボールなど、シロアリのエサになるものは置かず、使わないものはすぐに処分しましょう。たとえば、植木から出る枯葉や枝、新聞紙などを屋外に放置したまま処分し忘れるとシロアリが住み着き、巣を作ってしまう。特に日が当たりにくい北側の壁際などは、日が当たりにくくてシロアリが住み着きやすいので、置かないようにしましょう。

埼玉県ではヤマトシロアリという種類しか発生しないので、一度形を覚えてしまえば判断はしやすいのかな、と思います。持ち家でも賃貸でも、自分が住む家にシロアリ被害が出ると大変です。耐震にも影響が出ますし、命にかかわることでもありますので、ぜひ皆さん予防対策をしていただければと思います。

2. 管理規約の見直し！

「現行の管理規約が現在の生活様式に合っていない」「管理規約の記載があいまいで、管理組合の運営に支障をきたしている」「法や標準管理規約の改正などによって、現行の管理規約のままだとトラブルに発展する可能性がある」などの理由から、管理規約や使用細則の変更を検討している管理組合が多いです。

一般的なマンションで管理規約や使用細則を変更したい場合、管理会社に依頼すれば改正案を作成してくれますが、自主管理マンションの場合は、管理組合側で管理規約や使用細則の変更を進めていく必要があります。

区分所有法が適用される分譲マンションですが、世帯数が多いといろいろな人が住んでいますし、トラブルも多く発生します。トラブルが発生した時の対処方法として「管理規約」があります。基本的な取り決めは「管理規約」に記載しますが、マンションによって必要な「使用細則」が違ってきます。

主なトラブルについて調べてみました。

(1) ゴミ出しのルールに関するトラブル

ゴミ出しのルールを守らない人がいると、「ゴミ収集車に収集されない、猫や猪などに荒らされる」ということで、異臭やハエに悩まされることがあります。

まずは、ゴミだしのルール違反の対策としては、「掲示板で、ゴミだしのマナーが乱れていることを指摘し、ゴミだしのルールの徹底を周知する」といったことを行うことで、自分がルールを守っていなかったことに気づき改善されることがあります。

(2) 管理組合の活動に「積極的な人」と

「消極的な人」のトラブル
マンションの管理組合での活動は、居住者が同等に行う義務と権利があります。

しかし、管理組合の活動に「積極的な人」と「消極的な人」に分かれ、それぞれが「不公平感」をいだいてトラブルになる可能性があります。

【積極的な人の思い】

管理組合の活動に積極的な人は、消極的な人に対して「他人任せで義務を果たさないで無責任な人」と不満を感じます。

【消極的な人の思い】

マンション管理組合の活動に消極的な人は、積極的な人に対して「自分たちで管理組合を好きに動かし決め、私物化しているのでは？」といった疑念を抱いています。

マンションの住民間でトラブルで、もっとも不公平感が感じやすいのは、役員を引き受けられない人です。高齢や病気の人は仕方ないとはいえ、それ以外、基本的に役員を引き受けられない例外を作らずに、消極的な人にも何かしら役員の仕事をしてもらうように話し合うのが大切です。

公平に役員をするために、無理やり役員を押し付けると「幽霊理事」になり、名前だけの理事で、管理組合の活動に参加しないことになるので注意が必要です。その為、何かしら理由があり、理事の活動への参加が難しい人に対しては、「引き受けるにはどうすればいいのか？」「どのような参加が可能か？」などを一緒に考える姿勢を示しましょう。

マンション理事会役員不足



★管理組合の役員の資格要件も

緩和傾向にある

マンションの管理組合の役員は、なり手が不足している深刻な問題です。この件を受けて2011年7月にマンション標準管理規約が改正されて、マンションに住んでいない人でも組合員になれるように資格要件が緩和されました。

以上はほんの一部のトラブルですが、

マンションでのトラブルは、まずは話し合いが最重要です。規約違反があっても「管理規約を読んでいない、むかし管理規約を読んだが忘れていた」というケースもあります。管理規約はいつも手元において、何かあった時に読めるようにしましょう。

もしも、規約違反があった場合は、「掲示板で、規約の周知の徹底を周知することから行い、違反に気づいてもらうことから行います。さらに、迷惑行為は、日頃のコミュニケーション不足が原因になることが多いので、管理組合が、住民が交流できる行事などを行うことで、トラブルの回避が可能になります。

管理規約に決まりが無ければ、総会で決議して管理規約、使用細則に追加する、注意しても受け入れない場合は、理事長名で「内容証明郵便」を送る。

上記のような形で、まずは、警告を行う必要があります。それでも解決されない場合は、「法的処置」を行うことを検討することになります。

区分所有者や居住者が快適に暮らせるよう、管理規約や使用細則を見直しましょう。

3. 人工知能が抱える問題点！

私たちの生活にAIが入り込んできています。スマホや会社へのアンケート電話、先日は電気の通電もAIと話をしました。お掃除ロボットやスマートスピーカーなど、私たちの身近な範囲でも人工知能を活用した商品やサービスが増えてきました。

将来的には自動運転に対応した自動車や医療診断をサポートするロボットなど、人工知能にはさらなる進化が見込まれ今も研究・開発が進んでいます。

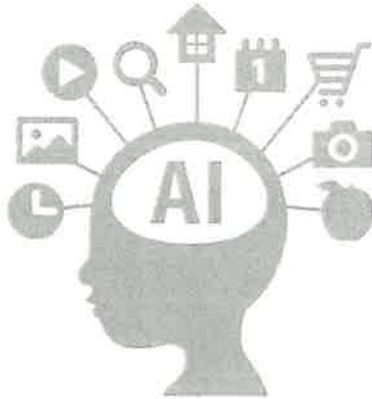
今回は人工知能が具体的にどんな問題を抱えているかについてご紹介します。

1. 人工知能が人間の仕事を奪う可能性

これまでは単純作業しかできなかった機械ですが、人工知能と手を組むことによって人間のような複雑な判断を下せるようになります。機械がこれまで以上に活躍の場を広がっていくことは誰の目にも明らかでしょう。

機械やロボットが導入されることで仕事を失ってしまう人が出てくることも予想できます。会社の経営者からすると給料だけでなく従業員のために負担している各種社会保険の出費も抑えられます。もちろん初期投資の費用はかかりますが、**長期的に見れば社員を雇うよりもずっと安上がり。その上、機械は人間よりもミスが少ないので**すから導入しない理由がありません。

AIと電話で話をしたことがありますが、なんとなく空しくなりました。人と話したいです。



2. 人工知能が犯したミスは誰の責任か

ミスを犯した時、普通は必ず責任を負う人がいます。しかしそのミスが人工知能によるものだったとしたら誰が責任を負うべきなのでしょう。機械や人工知能は人間よりもミスが少ないと考えられていますが、それでも**絶対にミスをしないわけでは**ありません。

例えば自動運転の車が交通事故を起こした例を考えてみます。従来通りであれば交通事故は起こした人の責任。一方的な追突であれば、その責任のすべてを運転手が負うことになります。しかし**乗っていた車が人工知能によって制御されていた場合であれば、事故を起こしてしまう人工知能を作ったメーカーにも責任がある**と考えられるはずです。

3. 人間が人工知能の決定を

理解できなくなるリスク

人工知能は今もなお進化を続けています。そのスピードはあまりに急速で、**2045年には人工知能が人類を超え**と言われているほど。しかし人工知能が人類の能力を超えてしまうと、今度は人工知能の判断が本当に正しいのか分からなくなってしまいます。

簡単なプログラムであればバグがあっても人間がそれを見つけ、正しく動作するよう修正できます。しかしあまりに成長した

人工知能に対してはバグがバグと分かりません。

4. 人工知能はどこまでプライバシーを

集めてよいか

いくら高性能な人工知能があっても、真に実力を発揮するためには**判断の元となる大量のデータが必要**です。実際、Webサイトに掲載される広告やYouTubeのおすすめ動画などはすでに人工知能の力を借りています。ユーザーがこれまでに見たサイトや検索履歴といったデータがなくては適切な広告やおすすめ動画は表示できません。

一見便利な機能ではありますが、これは**ユーザーの個人情報企業が抜き取られて**いるとも考えられます。

5. 人工知能に人権を与えるべきか

今は誰もが機械をモノと考えているはずです。しかし人工知能が今以上に進歩し、人間と同じような感情を持つようになったとしたらどうでしょう。

現状、人工知能はまだ人間と同じレベルには達していません。しかし夢物語と切っ捨てておけるには悠長過ぎる問題です。**人間とロボットが将来どうやって共存していくかは今のうちに考えておかな**くはいけません。

6. 人工知能の問題点を解決するのも

重要な仕事

今回の記事で紹介した通り、人工知能には解決しなくてはならない問題点がまだまだたくさん残っています。とはいえ人工知能のメリットはあまりに大きく、今さら進化・普及のスピードが落ちることはないでしょう。

人工知能には今回紹介したような問題点があるということもしっかりと認識し、**誰もが納得できる解決策を考えるのも技術者にとって重要な仕事**なのです。

4. 福祉用具貸与とは！

母の足腰が少し弱くなったので、担当のケアマネジャーに相談して、車いすと杖を貸して貰う事にしました。福祉用具を貸して下さる会社を紹介して頂き、母に必要な福祉用具を選ぶことにしました。

福祉用具は買取が良いのか、レンタルが良いのかも解らず、説明されるまま聞いていました。

レンタルするにも費用が掛かりますが、介護保険が適用されます。結果的に**母の場合は杖と車いすを借りて、月額500円に満たない額でした**。これは母が1割負担だからです。

介護用品があれば、**体が不自由になっても自分でできることが多くなり、活動の幅も広がります**。福祉用具貸与を利用できるのは、要介護1以上の認定を受けている人で、対象となる商品は13品目に限定されています。

介護用品をレンタルするには、まずケアマネージャーに相談します。アドバイザーを頂けます。



福祉用具貸与のメリット

・・・少ない費用で利用できる

特に大きなメリットは、購入するよりも費用を抑えられることです。たとえば、介護用ベッドをレンタルする場合、購入しようとする最低でも10万円程度はかかります。ところが福祉用具貸与でレンタルすると、全額実費であっても月額1万円程度。

介護保険を利用すれば支払いは1～3割の自己負担額のみとなるため、1割負担であれば1,000円程度でレンタルが可能です。**状況にあわせて商品の変更や返却ができる心身の状態や環境に応じて、福祉用具の変更や返却が容易にできます**。

購入すると使用後の返品が難しく、合わなくても無理をして使い続けたり、再度購入することになります。福祉用具貸与なら、使用する人や住居環境に合っているかを試せて安心です。

レンタルした商品は定期点検してくれるさらに、定期的に点検してくれるのもメリットのひとつといえるでしょう。

福祉用具貸与は、各自治体から指定を

受けた事業所だけがその事業を行えます。事業所には福祉用具専門相談員などの専門のスタッフが在籍し、**定期的に訪問してレンタル中の福祉用具を点検**してくれます。使用者の状態に合わせて微調整することも可能です。

ほとんどの事業者がお試し期間を設けているので、**数日実際に使ってみてからの決定が可能です**。パンフレットにはほかにも、「特殊寝台付属品・床ずれ防止用具・体位変換器・手すり・スロープ・歩行器・歩行補助杖・認知症老人徘徊感知器・移動用リフト・自動排泄処理装置」なども掲載されていました。

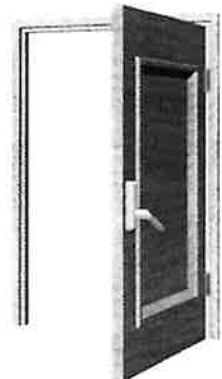
いざとなった時に、すぐに相談に乗って頂けて、介護用品を持って来て頂けるのは本当に助かります。

5. 今月のリフォーム事情！

リビングの内装をきれいにしたり、キッチン新しいものに入れ替えたり……せっかくリフォームをしてもドアが古ければ、なんとなくまとまりがない空間に。インテリアに合わせて、**ドアもお気に入りのデザインのものに交換すれば、お部屋がグレードアップします**。せっかくなら機能性や動線も考えたドア選びで、おうちをもっと快適にしましょう。

室内ドアで最もスタンダードなのが、片開きのドア。どんなお部屋でも取り付けやすく、色やデザインも豊富です。ガラスの入ったタイプなら、リビングなど光や風を通して開放的になります。デメリットは、**扉の大きさのぶんだけ廊下側か室内側にスペースが必要なこと**。ドアの裏に電源スイッチなどがこないようにしたり、近くに人がいて気づかず開けてしまう危険がないような配置にしたりと気を付けましょう。

片開きドアの特徴は、開閉方法がシンプルで、片方の側面にヒンジで固定されており、別の側面にロック機構が付いている点特徴です。



手で持つ部分は「レバーハンドル」が主流ですが、下に曲げてから押すというのが、小さなお子さんには難しいことも。「プッシュプルハンドル」なら軽く押すだけで開くので、小さなお子さんや車いすの方、両手に荷物を持っているときなんかなにも開閉しやすいですよ。体をハンドルにぶついたり、洋服を引っ掛けたりする心配が少ないのもメリットです。

お子さんがいるご家庭におすすめしたいのが、ソフトクローズ（ソフトモーション）機構がついたドア。勢いよくドアを閉めても、最後はゆっくりと閉まるような仕組みになっているので、指をはさんでケガをしてしまうようなことはありません。閉めるときの「バタン」という音も小さくなるので、近隣の音が気になるマンションにもおすすめです。

室内ドア



1 扉を閉めると 2 閉まりきる直前でブレーキがかかります 3 手を添えなくても、ゆっくり閉まりきります

室内引戸・間仕切

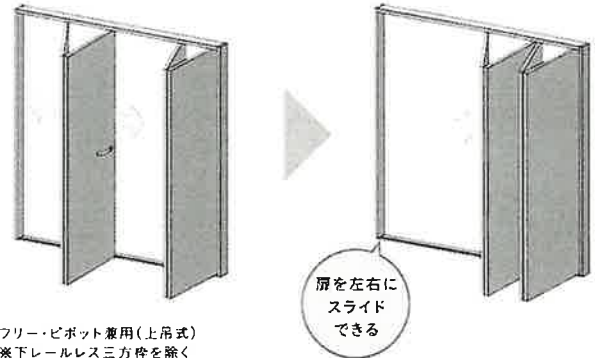


左右にスライドして開閉する引き戸は、開きっぱなしにしてもスッキリとして見えるので、大きな空間の間仕切りとしてもおすすめ。ドアが前後に動かないので、車いすなどバリアフリーにも適しています。急にドアを開けたとき、家族にぶつかってしまう心配もなく安全です。

引き戸は「下にレールがあるタイプ」「上吊りタイプ」と大きく2種類あります。高齢者のつまずき防止などフラットにしたい場合は「上吊りタイプ」がおすすめです。開口部の幅が広いタイプを選べば、車いすや介護用ベッドなども通行しやすいです。

引き戸のなかにも扉の枚数や納め方によって種類があります。ポピュラーなのは「片引き戸」ですが、よりスッキリ見せたいなら扉を壁の中に隠すことができる「引込み戸」もおすすめ。動線を変えたいなら、左右のドアが開く「引違い戸」が適しています。リビング隣のお部屋など、大きく開け放って空間を広々と使いたい場合は、

両サイドに2枚をスライドさせる「引分け戸」を検討されるとよいでしょう。



フリー・ピボット兼用（上吊式）
※下レールレス三方枠を築く

クローゼットでよく見かけます

扉が折れ曲がって開く折れ戸は、狭いスペースでも邪魔になりにくいのが良いところ。クローゼットなどによく使われていますが、室内ドアとして採用することもあります。廊下が狭いおうちのトイレやお風呂のドアにもぴったりです。パタパタと折れ曲がって大きく開くことができるので、介護スペースなど大開口が必要な場所にも最適。バリアフリーを考えるなら、折れ戸も上吊りタイプを選ばれるとよいでしょう。

リビングがなんだか暗くて閉塞感がある……そんなときには、光を取り込めるドアを選んでみてはいかがでしょうか？ ガラスが組み込まれたドアなら、光を通して圧迫感が出にくいです。ガラス部分の大きさやデザインもさまざま。子ども部屋のドアなど、「丸見えなのは嫌だけど、少し気配が分かるほうがいい」という場所には、ガラス部分が小さめのタイプがおすすめです。

ペットがいるご家庭では、ペット用の小さなドアがついた室内ドアが重宝します。ペットが自由に家の中を動くことができ、冷暖房のロスが少なく済むのでお財布にも優しいですよ。最近では「ルンバ」などのお掃除ロボットを使っているご家庭も多いですね。なるべく大きな空間をいっぺんにお掃除してほしいもの。開き戸だと開けっ放しにしてもドア裏が掃除できないので、お掃除ロボットのことを考えると引き戸がおすすめです。

いろいろな種類がある建具ですが、どんな種類がいいのか迷ったらお気軽にご相談ください。

工事のお見積りは無料です。お気軽にご相談下さい。