

マンション Life

魅力ある環境

明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2019年11月1日発行
第127号

発行所・編集／NPO法人埼玉管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク） 編集責任者／栗原照明

〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

事務所 Tel 048-887-9921 Fax 048-887-9924



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員 NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

会員 マンション 紹介



フォルスコートグランマークス

川口市

鉄筋コンクリート地上11階建

205戸

延床面積 20,241.32m²

築年 平成13年3月

毎年新年に餅つき大会が盛大に開催されています。埼玉管ネットもご招待いただき、会長以下役員も参加させていただいております。



秋号

Autumn

- 石綿含有建材への対応 … p.2
- 第51回マンション管理組合
実践セミナー報告… p.3
- 管理不全マンション実例報告 … p.6
- 第18回通常総会報告 … p.8

石綿含有建材への対応

青山和憲

アスベスト(石綿)は、天然に存在する繊維状鉱物です。熱や摩擦等に強く、安価であることから、建設資材の他にも、さまざまな工業製品に使われてきました。しかし、建築物に使用されている吹付け石綿などは経年劣化や損傷などにより飛散し、空気中に浮遊する石綿繊維を吸入すると、肺がんや中皮腫などの重篤な疾患が発症するおそれがあります。中皮腫は潜伏期間が30〜50年と長く、どれだけばく(曝)露すると発生リスクが高くなるかは分かっていませんが、他の疾患に比べて少ないばく露量でも発症することが知られています。

このため13年前の2006(平成18)年9月1日以降は重量比0.1%以上の石綿を含有するすべての物の製造や使用が禁止されました。

建築物に使用されている恐れのある石綿含有建材

石綿含有建材は建築物の解体等の作業時の発じん(塵)

(飛散性)の度合いによる作業レベルにより区分されています。

レベルⅠ 石綿含有吹付け材・解体等の作業時に発じん性が著しく高い

レベルⅡ 石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材・解体等の作業時に発じん性が高い

レベルⅢ その他の石綿含有建材(成形版等)・解体等の作業時の発じん性は比較的低い

上記のうちレベルⅠ及びレベルⅡに相当する建材は鉄骨造の鉄骨の耐火被覆材として使われている場合が多いです。マンションは鉄筋コンクリート造か鉄骨鉄筋コンクリート造が多くレベルⅠ、レベルⅡはあまり使われていないと思われま

す。レベルⅢは天井、壁等のボード材、ビニル床タイルなどのほか外部廊下の天井の仕上げ塗材や、外壁の仕上塗材にも使用されている場合があります

ます。

このレベルにより届け出等の要否が決まります。(市によって違いがあります。)

石綿含有建材が使用されている恐れがある建築物は、法律により様々な対応をしなければなりません。

・定期検査報告で吹付け石綿等の使用状況、劣化の状況等を調査する必要があります。

(建築基準法)

・石綿含有調査の結果がある場合建物の売買をする際の重要事項説明に調査結果の内容を説明する必要があります。

(宅地建物取引業法)

・吹付け石綿等は飛散防止対策を行う必要があります。

(石綿障害予防規則)

・解体等工事を行うにあたり工事受注者は石綿含有建材の有無を事前調査し発注者に調査結果を書面で報告しなければなりません。吹付け石綿等がある場合工事発注者は所管行政庁に届け出をしなければなりません。(大気汚染防止法)(労働安全衛生法)等があります。

法律とは別に県、市は条例

やガイドラインにより様々な取り組みをしています。一般的に国の法律よりもきめ細かい対応を要求している場合が多いので注意が必要です。

大規模修繕工事を実施する際には所在地を所管する市や県に相談するのが良いでしょう。

マンションの大規模修繕工事について

法律上の解体等工事は建物や工作物の解体、改造、補修を含み大規模修繕工事は補修に該当します。したがって2006年9月1日以前に着工したマンションは大規模修繕の際には工事施工者は必ず石綿含有建材の事前調査を行わなければなりません。管理組合で事前に調査会社に依頼して石綿含有建材の調査結果を施工会社に示してもよいことになって

います。この場合の調査費は、施工者が調査依頼する場合に比べ高くなる傾向があると言われています。大規模修繕工事は塗装の塗り替えだけでなく、爆裂などの躯体の劣化部分の補修も行います。躯体の劣化部を除

去する際には仕上塗材も同時に除去することになります。仕上塗材が石綿を含有する場合は石綿の飛散防止処置が必要になります。近年この石綿含有仕上塗材の飛散防止対策が大規模修繕工事費を押し上げている要因となっているとい

われています。大規模修繕工事の際の石綿含有仕上塗材への飛散防止対策の具体的なお話は別の機会にいたします。

アスベスト含有仕上塗材・下地調整塗材の概要 平成元年(1989年)以降も使われていたものを抜粋

塗材の種類	販売期間	石綿含有量 (%)
可とう形外装薄塗材 E (弾性リシン)	1973~1993	1.5
複層塗材 CE (セメント系吹付けタイル)	1973~1999	0.1~0.5
複層塗材 E (アクリル系吹付けタイル)	1970~1999	0.1~5.0
複層塗材 Si (シリカ系吹付けタイル)	1975~1999	0.3~1.0
複層塗材 RE (水系エポキシタイル)	1970~1999	0.1~3.0
防水形複層塗材 E (複層弾性)	1974~1996	0.1~4.6
厚塗材 C (セメントスタッコ)	1975~1999	0.1~3.2
軽量塗材 (吹付けパーライト)	1965~1992	0.4~24.4
下地調整塗材 C (セメント系フィラー)	1970~2005	0.1~6.2

出典 本建築仕上材工業会 ウェブサイトより

第51回マンション管理組合 実践セミナー&ワークショップ ツプ開催報告

6月16日(日) 越谷市中央市民会館にて開催
白倉潤洋



廣田信子代表

コミュニティが活発なマンションでは、「日頃から居住者間で必要な情報共有をしているため、工事の事業化もスムーズ」と良く耳にしますが、コミュニティが希薄なマンションでは、どうすれば良いのでしょうか？
今回は2つのテーマで講演頂き、参加者の皆さん、講師陣、地元市議、県議、市職員でワークショップを行いました。

テーマ

『高齢化に負けないコミュニティづくり』について、マンションコミュニティ研究会代表の廣田信子氏を迎

え、管理組合運営の糸口について伺いました。

■管理組合運営の課題

①マンションの高経年化↓
将来の選択に高度な決断が必要

・建替えor再生(耐震化)

or清算

*建替えは簡単ではない

・居住者の高齢化

・空室の増加

・管理費・修繕積立金不足

②価値観の多様化

・世代間の考えにギャップ

・外国人居住者組合員増加

・居住価値重視派↓資産運用重視派

■管理組合が直面する3つの高齢化

①組合員の高齢化

・90歳の半数以上は認知症

・意思表示がきちんとできないように(成年後見制度、

家族信託 e t c)

②役員の高齢化

・「高齢化で役員のなり手がいない」ではなく「世代交代ができない」

・若い世代へコミュニティ行事を通じて役員にリクルート

・若い世代のやり方に任せて世代交代を進める

・高齢役員の引退のルールをつくる

③居住者の高齢化

・孤独死防止、認知症の見守りの取組みは避けて通れない↓地域包括支援センター、民生委員と直ぐ連絡がとれるようにする

・施設入居、入院中の人も子供世代を通じて繋がる

■マンションに必要なのは合意形成力

↓合意形成ができないと:

①マンションの再生等の重要案件が決議出来なくなる

②紛争があり、人間関係で採めているマンションは住むのに快適な環境ではない

③良い管理会社、専門家の支援が受けられず、問題が多い関係者に付け込まれやすくなる

■合意形成ができる管理組合運営

①マンションの将来ビジョンを明確にする

②理事の行動規範を明確にする

③コミュニケーションに配慮する

④専門家、コンサルタン

ト、管理会社、施工会社等の選定は公明正大に行う

⑤理事会の討議内容を常にオープンにする

⑥普段から質問や意見を言いやすい状況を作る

⑦総会議案書は丁寧にする

⑧大多数の人が納得する決議を目指す

■本当の合意形成に必要なことは

①人と人とのつながりをこつこつとつくり、信頼関係を育む

②集まって暮らすことの意味を常に確認する

③それぞれが相手の立場を思いやる風土を育てる

■合意形成できるベースを育てるには

①日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

②日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

③日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

④日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑤日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑥日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑦日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑧日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑨日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

⑩日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が重要

世紀を超えて 快適サポート



北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所

- ◎ 大規模修繕工事
- ◎ 各種防水工事
- ◎ 内装工事
- ◎ 給排水設備工事
- ◎ 防音工事
- ◎ 建物・設備診断

～ Total でご提案します ～
大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム、充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が、世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

KNS 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丁目11番1号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL : <http://WWW.KENSO.CO.JP/>

- ・意見が分かれる重要案件の合意形成は、総会、理事会等、管理組合運営の仕組みだけではうまくいかない↓ゆるやかな集まりで、非公式に意見を言える（聞き役がいる）場が必要
- マンションらしいコミュニケーション形成のために
- ①コミュニケーションを育てるコツ
 - ・強制しない
 - ・相手に関心を持つが踏み込まない
 - ・きつかけになる色々なメニューを用意する
 - ・あきらめずに1対1でソフトに働きかける
 - ・相手に「お願い」「うれしい」の気持ちを確り伝える
- ②コミュニケーションを育てる方法
 - ・総会を利用する↓総会議案書を手渡し
 - ・建物診断を利用する↓マンション探検隊
 - ・防災訓練を利用する↓防災スタンプリー、安否確認訓練
 - ・あえてアナログな方法を取る↓回覧板、挨拶カード

「越谷市の取組み」として、セミナー開催地自治体組織の越谷市地域包括ケア推進課より小林道之副課長、内田元洋副課長、石川怜王事を迎え、越谷市の福祉、独居老人への対応などの取組みについて伺いました。



越谷市地域包括ケア推進課の皆さん

は、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制

②75歳を超えると、医療や介護、生活支援などのニーズが高まる

※団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に構築を推進している

■地域包括支援センターとは？

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、また、できるだけ介護が必要な状態にならないよう、地域にある様々な関係機関・団体等と連携を図り、必要な援助・支援を総合的に行う機関である。保健師・主任介護支援専門員・社会福祉士を配置し、高齢者の生活を支える役割を担っている。

越谷市では、13の行政区に対して11か所の地域包括支援センターを設置している。

■高齢者に向けた取組み


①『高齢者の見守り』における地域包括支援センターで抽出した課題

- ・集合住宅はオートロック等のため、対面での対応が難しく把握が難しい
- ・自治会に未加入の入居者が多い（特にアパート）
- ・近隣との付き合いが希薄な高齢者が多い
- ・閉鎖的な方が多い
- ・見守りをするには、地域の力だけでは限界がある
- ②担当者間で抽出した対応策、取り組み
 - ・住民や大家さん、管理人（会社）に対して、地域包括支援センターの周知を行う。そのために、マンション内の掲示板を活用する
 - ・集合住宅内での隣近所同士の見守りを行う
 - ・大家さんや管理人（会社）との連携を図っていく
 - ・自治会の加入者を増やすための取組みを行う
 - ③具体的な取り組み
 - ・地区健康教育（介護予防や疾病予防等の、高齢者向けの講話）
 - ・認知症への理解を深めるための普及・啓発

※顔の見える関係性の構築が何よりも重要

マンション管理について様々な問題を
解消したいと考えている方は
経験豊富な国土管理にご相談ください。

お客様に『安全・安心・快適な建物管理サービス』を
迅速・誠実にお届けします。


KOKUDO 国土管理株式会社
 東京都新宿区西新宿3丁目9番12号 西新宿ダイヤモンドビル
 電話 03-3376-1401（代表）

■参加者の皆さんからワークショップを通じて得られた意見と課題について(抜粋)

①グループA

マンシヨンのコミュニティとは如何なるものなのか? 他の方から意見を聞く人により描いていることが大きく違うものであると感じた。今日、得られたことを持ち帰り「コミュニティ」についてもっと深掘して行く必要があると感じた。

②グループB

先ず、日頃の挨拶が必要である。まつりなどを通じて気軽に顔を合わせる環境づくりが大事。お隣や近くに誰が住んでいるか分かるようにする取組みが必要であり、そのような場を設けるにはどうすれば良いのかを考えて行きたい。

③グループC1

同じマンションに住まう皆の希望はどうか↓趣味が同じ仲間をつくることから始める。行政と連携して包括センターを利用することを促進させたい。総会に出て来やすいようにす

る。管理組合活動にどう関心を持つてもらうか? 今、理事会で何をやっているかをオープンにすることが大事。

④グループC2

単独マンションで自治会のあるところでは何をやっているのか? 50%の世帯が加入している。主に子供がいる世帯が子供会活動に参加するために入会している。子供が大きくなると脱会する世帯が多い。独身者にとつてメリットはないのではと感じている。セミナーを通して住民目線に立つて自治会の在り方を考えるべきであると感じた。

⑤グループD



ワークショップ発表風景

前のグループからの発表と同様に自治会が中心となりコミュニティを促進するために、防災訓練などに對して、もっと積極的に取り組むべきである。また、その他の課題については管理会社とどう関係を築いて行くか? マンシヨン管理士の活用を模索。住民の意識。アルコールあり無しの効用。福祉口座の活用。福祉サービスが必要としている人がどれだけいるのかわからないため、実態を掴む必要がある

⑥グループE

マンシヨン内のコミュニティの場づくりとして、「ふれあいサロン」、「カラオケで唄を歌う」、「様々なイベントの企画」、「災害対策では個人情報が必要であり管理組合が把握する必要あり」また、役員会方針の継続性が必要(年度ごとに半数の改選など)

⑦グループH

マンシヨンは一人で行みたい人が多い中で、どう関係を築いて行くか? 無理強いとは出来ないが、参加することからはじめないと何もはじまらない。色々なものを手渡しで渡すことを活動の中に組込む。

⑧グループI
居者同士の「顔が見えない」関係性から、サークル活動が自然に行われる環境づくりが必要。AED設置の検討から生まれる居住者間のコミュニティに。初めから自治会加入を管理規約に謳われているマンションも多くあり、個々の住人が地域と関わることに関心が持てるようにして行くことが必要である。

■編集部より

この場を借りまして、講師陣の皆さま、越谷市役所職員の方の皆さまに深謝致します。

ワークショップ風景
参加者の皆さん



関東経済産業局認可第1744号
エレベータ保守事業協同組合員
SHINTO.ELV
http://shinto-elv.com
E-mail:info@shinto-elv.com

辰東エレベータ工業株式会社

本社 〒101-0031 東京都千代田区東神田2-8-7 TEL.03-5820-2280 FAX.03-5820-5891
神田営業所 〒101-0047 東京都千代田区内神田1-15-3 TEL.03-5281-9230 FAX.03-5281-9280
市川営業所 〒272-0032 千葉県市川市大洲1-5-6 TEL.047-378-4539
船橋事業所 〒273-0017 千葉県船橋市西浦2-9-4 TEL.047-434-8460
パーツセンター 〒273-0035 千葉県船橋市本中山6-11-7 TEL.047-302-0101

●サービスセンター FreeDial.0120-002725



管理不全マンション実例報告

土屋公司

●維持・管理が適切に行われていないマンションを「管理不全マンション」といいます。

埼玉県が平成26年度から28年度にかけて築後30年経過した県下のマンションの一部を対象に行った管理実態の調査によると調査対象となった363管理組合のうち18管理組合(5%)が「管理運営が適正でない、建物に劣化が認められる等、早急に管理組合運営等の改善が必要」と報告されています。「管理不全マンション」がどのようなものなのか、筆者が相談を受けた事例を報告します。

●建物は、築36年・5階建て・30戸、エレベーターありの小規模マンションです。

現在10戸に賃借人が居住し、残り20戸は空き住戸で、区分所有者は居住していません。

●7年前に管理を委託していた不動産管理業者が倒産

し、管理費の剰余金及び修繕積立金の行方は不明。管理業者の倒産以降、管理費、修繕積立金は収納されていません。

管理業者からの共用部分の電気代の支払がない為、東京電力が電気の供給を停止。エレベーターが突然停止する事態が発生しました。管理委託業者の倒産を知っても何の措置も講じなかった為です。

取急ぎ、占有部分に「入居している区分所有者に集まっていただき集会を開きました。この集会で合意できたのは、賃貸に出している住戸の区分所有者は規約の管理費を支払う事、その管理費を収納するための預金口座の開設と通帳保管者を決めたのみでした。

●管理組合は存在しますが、活動実態はありません。従って全区分所有者に管理費、修繕積立金は徴収していない状況です。居住者(賃借

人)が生活する上で必要なエレベーター、共用部分の電灯、給水のためのポンプ等の電気代は居住者がいる住戸のみ集めて支払っています。

●ホームレスが屋上に通ずる階段の踊場に住み付き、夜な夜な、変な音がするため。幽霊ではないか、との噂が立ったこともありました。ホームレスは人が来ると屋上に出てかくれ(カギはあるが掛かっている状態)人が帰ると踊り場に戻っていたようです。やがて発見され、住居侵入で逮捕されるようなこともあったようです。



ホームレスが住み付き、夜になると徘徊していた

●非居住住戸はユニットバスのトラップが腐食し漏水の

恐れがあるため賃貸に出せず、空室の状態が続いています。

●今後、管理組合運営を正常化するためには総会を招集し役員を選出し、執行機関である理事会を立上げる必要があります。理事会は、実現可能性のある管理方法(現状を見ると委託管理を受ける管理業者はありそうにない)の検討、管理規約の改定、滞納管理費の収納、今後の適正な管理費の算定、当面の修繕計画の策定と修繕積立金の算定等山積する課題を解決するため議案を総会に諮らなければなりません。前途は多難です。



占有部分トラップが腐食、連結共用部分の腐食も疑われる

●このマンションが、このような「管理不全」な事態に

陥った原因を考えてみましょう。

一、当マンションは資産運用の為の物件であり区分所有者は収益には関心があるが建物の維持管理には無関心になりがちなこと。

二、管理の委託先業者が倒産したこと。

三、業者の倒産時に適切な対応をしなかったこと。

四、維持管理を執行する理事会が無いこと。

等が挙げられますが、つまるところは、このマンションの区分所有者が管理組合の運営に無関心で「誰かが管理してくれるだろう。」と言う考えの人ばかりであったことに「管理不全マンション」に陥る原因があったのではないかと考えられます。

●区分所有法第三条には「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う為の団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことが出来る。」と規定があります。

●このマンションには、当然ながら建物新築時に定められた管理規約（原始規約）がありますが、規約の中に、区分所有者は敷地及び共用部分の管理に要する費用に充てるため、次の費用を管理組合に納入しなければなりません。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 組合費

との規定もあります。しかし、ここに至るまでに管理規約が機能しているとは思われません。区分所有者の無関心さが規約を空文化させていたのではないのでしょうか。



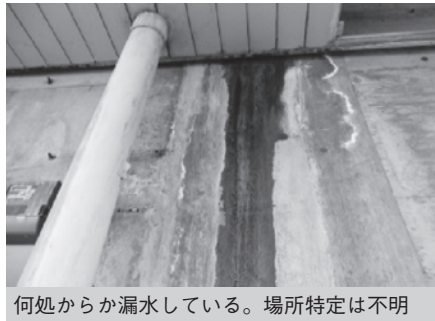
Pタイルは剥がれたまま、補修出来ず

言うまでもなくマンションは高価な資産です。全てを管理業者任せにするのではなく、自分の資産は、自分で守る。自分たちの資産は、自分たちで守る。という気概を持つことが大切なのではないでしょうか。また、各区分所有者は常に、管理組合運営に関心を持ち、積極的に関与すべきではないでしょうか。「管理不全マンションに陥らないように！」



最上階5階の部屋、屋上からの漏水が原因で天井落下

●この事例は資産運用マンションで起こった極端な事例とは思いますが、建物の維持管理に無関心な管理組合の行く末が案じられます。



何処からか漏水している。場所特定は不明



石膏ボードは壊れ、コンクリはむき出し



ベランダも雑草が枯れ、何も手を入れられていない



屋上は雑草が生え、漏水の原因となっている

マンション・建物大規模改修

■東日本リニューアル事業部

東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》☎(03)3474-1941

■西日本リニューアル事業部

関西支店・福岡営業所
《お問合せ》☎(06)6382-8410



快集力
快通・集まる・改修力



ヤマギシリフォーム工業株式会社

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

第18回通常総会報告

埴管ネット 栗原照明

令和元年6月16日(日)11時から越谷市中央市民会館で埴管ネット総会を開催いたしました。朝日プラザ越谷・白倉理事長の司会進行により、栗原会長の開会宣言に始まり、総会成立要件の確認が報告され、正会員57名の内、本日出席会員11名、議決権行使者7名、委任状出席者22名の合計40名の出席と云う報告を受け、定款第28条に定められた成立要件を十分にクリアしており、有効に成立する旨が報告され、定款に基づき、栗原会長が議長として選任。議事が順次進行し、議事録署名人として青山理事及び白倉理事を選出し、第1号議案から順次、逐一審議に入りました。

*議案の提案概要説明と質疑応答、採決の順に、議案書に則り、説明が付け加えられ、慎重に審議した結果、以下のように採決が行われました。

第1号議案「平成30年度事業活動報告」青山理事

第2号議案「決算報告並びに監査報告」白倉理事・松下監事

第3号議案「事業計画案」白倉理事

第4号議案「収支予算案」青山理事

第1号〜第4号議案【全て賛成多数により承認可決。】お蔭様で、可決承認され、11時50分閉会宣言がなされ、無事散会となりました。

【全管連総会・概要報告】

令和元年度通常総会が9月23日(祝・火)〜24日(水)の二日間に亘り、東京・亀戸文化センターにて、北は北海道から南は沖縄県に至る各団体に呼掛け、参加いただき、盛大に開催された。前日23日には、専門部会も開催され、「管理不全マンション」の実例紹介等が報告・披露されました。

開催に先立ち、全管連の川上湛永会長の挨拶から始ま

り、通常の総会同様、前年度の事業報告及び今年度の事業計画・活動計画が報告され、各団体からの活動報告がなされ、全ての議案が承認可決されました。

尚、来年度は、同時期に、関西方面での開催を予定(尚、具体的には、10月以降に開催される関西ブロック会議にて)決定したいとの報告がなされました。(出席者・栗原照明)



事務局インフォメーション

- 1. 管理組合様のポストが設置されていない場合、理事長様宅の集合郵便受けに「管理組合」の表示をする等のご配慮を御願ひ申し上げます。
2. マンション管理に関する相談は随時受付しております。相談希望日の2週間程度前迄に届くよう、TEL・FAX・郵送等にて事務局宛にお申出下さい。相談希望日時は、相談対応者の都合もありますので、第1希望、第2希望の日時をご指定の上、申し出下さい。
3. 昨年度より、メルマガの配信を開始しております。どうぞ遠慮なくご活用下さい。まずは、機関誌「マンションLife」メルマガ版にご登録を御願ひいたします。

事務局連絡先 / Tel : 048-887-9921 FAX : 048-887-9924
e-mail : info@saikan-net.com/ (栗原個人) kuri1310_pro@yahoo.co.jp
パソコン版 / URL : http://www.saikan-net.com/
スマホ版 / URL : http://www.saikan-net/
メルマガ版 / URL : http://www.mag2.com/m/0001682307.htm

Advertisement for NPO 埴管ネット (NPO Saikan-net). It features a logo, contact information, and a list of services including membership, newsletters, and consultation. A prominent message states 'スマホ版ホームページの配信をはじめました!' (We have started distributing the smartphone version of the homepage!).