

# マンション暮らしのフォーシーズン<sup>®</sup>

# 32

2011.1  
Winter



© orion / amanaimages

## CONTENTS

新春インタビュー

(社)高層住宅管理業協会 理事長 黒住 昌昭 .....2-3

マンガで事例研究

お悩み解決! 居住マナーと解決法 .....4-7

相談コーナー

共用部分のアイデアリフォーム .....8-9

歴史コラム

歴史に見る、長屋暮らしと管理 .....10-11

第8回「マンション川柳」入賞作品発表 .....12-13

マンションと地域コミュニケーション .....14

マンションクロスワード／編集後記 .....15

協会からのお知らせ .....16

## 第8回

# 「マンション川柳」 入賞作品発表

.....12-13



年頭にあたり、  
新春のお慶びを申し上げます。

### 建物の管理から人へのサービス

高層住宅管理業協会の2010年は、「住生活総合サービス」の展開の年であり、3カ年の中期事業計画の仕上げの年でありました。当協会では、協会設立30周年事業を展開した一昨年から「住生活総合サービス」としてのサービスのあり方を発信して参りました。今年はそのあり方を確立し、業界内外にその浸透を図っていく年だと考えております。そして、新年度には新たな中期事業計画を策定、実施していく予定であります。

「住生活総合サービス」の一つの形として、ここ数年各社が取り組み始めたのが、緊急時における駆け付けや福利厚生といった、居住者の方々に対する「専有部サービス」であります。戦後日本の復興過程で、衣食住のうち、「住」の進化

が最も遅れておりましたが、住宅が量的に充足された今、ただ建物に住むのではなく、「どう住まうか」ということが新たな課題になって参りました。そこで、住生活をより豊かで快適にするために、「建物の管理から人へのサービス」に焦点を当て、「住まい方の提案」をしていくことがこれからの管理会社の役割であると考えております。

### 地域社会との連携とサービスの広がり

「住まい方の提案」をさらに広げ、マンションと地域の壁を越えて、戸建も含めた地域全体がより良い関係を築いていくような取り組みにも力を入れていきたいと思えます。戸建にお住まいの方々も、当然住まいに関するお困りごとはあるでしょう。このような相談にも、管理会社がアドバイスやサポートをすることもできます。そうすることにより、「マンションができたなら生活が便利になった」と言われるようなサービスを提供していきたいと思えます。それはまた、マンションだけでなく、地域全体の価値の向上にもつながります。

当協会のこれまでの取り組みとして、町内会などと管理組合・管理会社が共同で防災訓練を行ったケースでは、大変良

# サービス」の浸透を図る

い評価をいただいております。また、関西2府4県における「子どもの安全見まもり活動」につきましては、現在も活動が続けられており、今後は更に他地域への広がりを見せていくことを期待しております。

### 人と建物の「二つの老い」

昨今のマンションにおいては、「居住者の高齢化」と「建物の経年劣化」という、いわゆる「二つの老い」が大きな問題となっております。「居住者の高齢化」につきましては、高齢者が多い管理組合に対して、理事長のなり手がいない場合の支援のあり方として「第三者管理方式」があり、年々必要性は高まってくると思えます。これまでも検討を進めて参りましたが、管理組合が正しく運営されるために、また、管理組合の財産を守るためにはどのような資格要件を管理者に課すべきかを十分に議論し、適切な「第三者管理方式」の実現に向けて取り組んで参ります。

「建物の経年劣化」につきましては、数年前まではまず「建替え」ありきの考え方が主流でありました。しかしながら、マンションにお住まいの方々は世代も生活様式も様々で、合意形成がスムーズにはいかないなど、そう簡単には進ま

ないといった現実があります。これからは、「マンションをいかに長く持たせるか」という、『長寿命化』の方向が重視されて参ります。『延命化』という言葉がよく使われますが、ぎりぎりのところまで何とか持たせるのではなく、もっと元気な状態で、快適に長く持たせることが大変重要となってきます。これが当協会の目指す『長寿命化』の促進であります。

昨今の建物は、工夫次第で長持ちするようにできております。欧米の住宅のように、もっと長持ちするための工夫や提案を積極的に進めていくことが必要であり、建物を良好な状態に維持するためには、適切な維持管理と計画的な修繕が不可欠です。

当協会には、マンションの修繕や長期修繕計画策定のスペシャリストとして、「マンション維持修繕技術者資格」の認定制度があります。マンションの『長寿命化』を促進していくうえでふさわしい知識を備えた資格者をさらに増やし、活躍の場を広げていくために、国家資格化に向けた働きかけをしていきたいと考えております。

また、マンションは超高層や複合型など、形態が多様化していく中、マンション管理にも高度な知識が必要とされてきております。当協会の認定資格である

「区分所有管理士」が持つ知識を、このようなマンション管理の場で活用していくことも検討しております。

# 新春インタビュー

## (社)高層住宅管理業協会 理事長 黒住 昌昭



# 2011年「住生活総合

### 法令遵守の取り組みにより 信頼向上を目指す

マンション管理適正化法の施行から、8月で10年を迎えます。当協会ではこれまで、法律に則って業務が行われているかを直接会社に訪問して調査する「モニタリング制度」などを通じて、会員社の指導・改善に当たって参りました。さらに、本年からは、モニタリングの結果に対する改善度合いを確認する「フォローアップ制度」をスタートし、飛躍的な改善に努めて参りたいと考えております。

会員社においては徐々に改善が見られておりますが、今後は、非会員社を含め、業界全体の業務品質向上に向けた取り組みにも力を入れ、より信頼の高い魅力ある業界を目指して参ります。

以前より「マンションは管理で買え」と言われております。サービスの品質はなかなか目には見えにくいものですが、将来的にはサービスの品質や費用について、目安となる基準も必要となるかもしれません。

そのような長期的な展望も見据えながら、まずは「住生活総合サービス」の浸透を図り、「住文化の再創造」に向けて実績を積み上げていきたいと考えております。(談)

マンガで事例研究

お悩み解決!

# マナーと解決法

## 誰? マンション車 を止めたのは!?

誰だ、ここに車を止めたのは! エントランスに乗り上げて駐車するなんて。ここは駐車場じゃないのにどうして止めるんだ。ゴミ収集車は通れないし、もちろん万が一の時に救急車や消防車も通れない。歩みにくいし、視界も悪い。危険じゃないか? エントランスのタイルも割れている。

え? 誰なの? 私のところには勝手に車を止めているの? 一体いつになったら出て行ってくれるの? 私はどこに止めればよいの? マンション暮らしが嫌になっってしまう…。

あ! また、来客用駐車場を無断で、長く駐車している人がいる。「来客用」という意味を知っているのだろうか。安心して、友人もよべやしない。

マンションに車を捨てるってどういうこと? 敷地内通路に車が放置されて、はや1週間。持ち主も現れないし、警察に連絡したら、なんだかとても冷たい。私たちのマンションはゴミ捨て場なの??

## マンションの 違法駐車

こうしたマンションの違法駐車問題は、平成20年度マンション総合調査ではトラブルのトップ3になっていきます。過去1年間に発生した問題で、生活音に関するものは37・1%、ペット飼育に関するものが34・8%、そして違法駐車に関するものが31・2%と、第3位です。

問題になっている違法駐車とは、法に違反しているだけでなく、マンション内のルールに違反している、他の居住者に迷惑をかけるものも含まれます。こうしたルール違反が多いと、マンションライフもストレスになってしまいますね。何とか、問題を予防することと、起こってしまったら早めに解決をしたいと思います。

## 違法駐車への 対応

上記の問題はどうも複数の原因があるようです。

1つはちよつと用事がありマンションを訪ねてきた人が、一時的

に車を置くスペースがないという問題です。例えば、荷物の配達などがありません。

2つめはもう少し長い時間のマンションの滞在で、例えばマンションに遊びに来た友人が車を置くスペースがないという場合です。3つめはそもそも駐車場が不足していて、他人のスペースや来客用を占有する人がいる場合です。

4つめはマンションが私有地であり、警察が立ち入りにくい、その一方で、マンション居住者が自分たちのマンション内の変化や環境に関心が低いことがあります。起こっている問題は何が原因で生じているのかを見極める必要があります。

## 来客用等の駐車 スペースの対応

### ●スペースの新設・増設

一時利用等の駐車スペースや来客用駐車場が全くない場合にどうすればよいでしょうか。こうした問題をマンション内で共有し、植え込みのスペースをうまく工夫し、ちよつと1台分のスペースを確保しようということもあります。

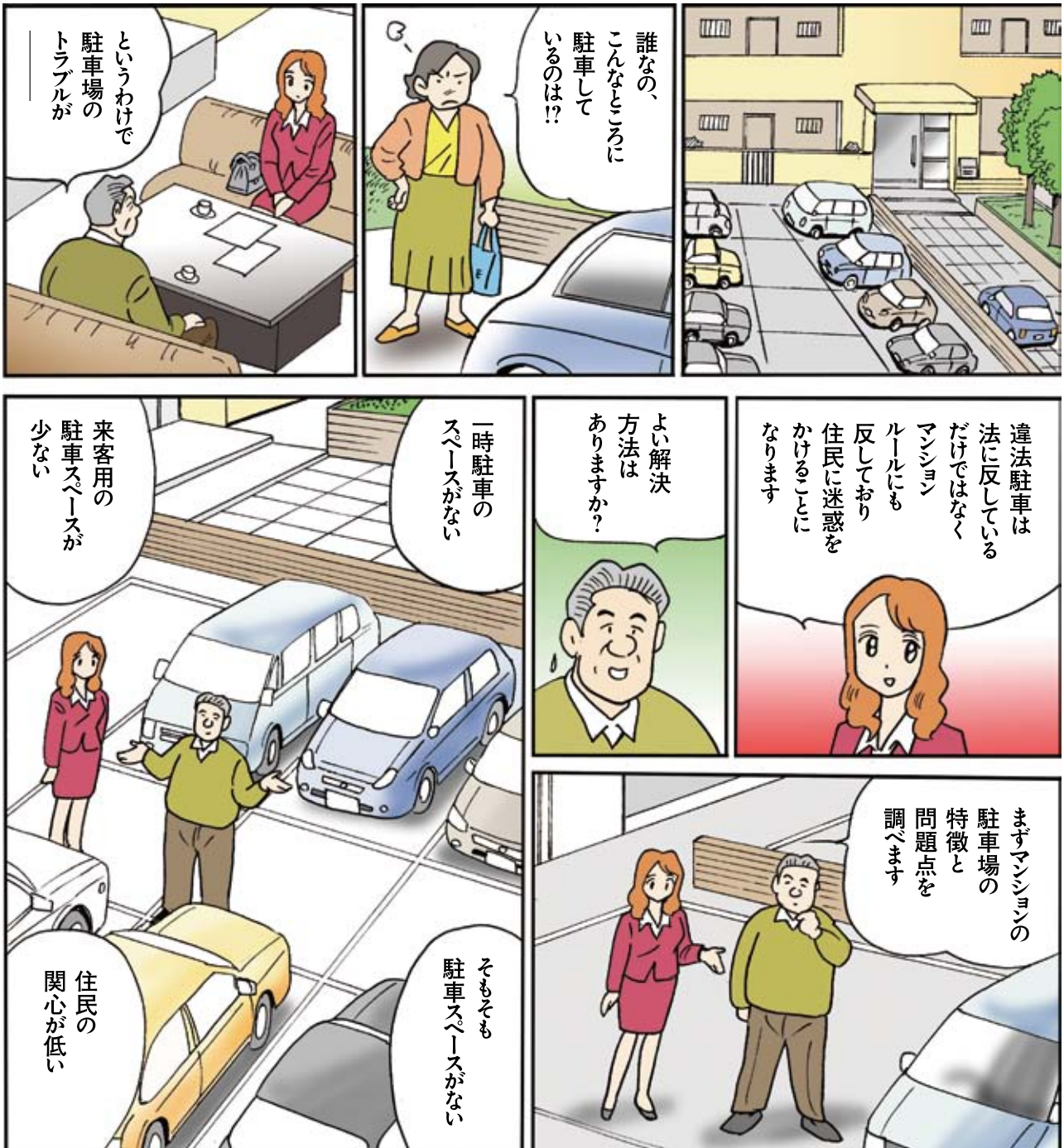
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法など…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。



もつとわかりやすく！マンガで解説



しかし、これには手続きがいりま  
す。

1 理事会などで十分案を検討  
してください。いままで緑  
地だった所が駐車スペース  
になると、そのまわりの住  
戸の方への配慮が必要にな  
ります。騒音や排気、人の  
出入り、安全性等は大丈夫  
でしょうか。こうした検討  
が必要となります。また、  
法的な問題がないかの検討  
も必要です。  
マンション建設時の近隣協  
定等により、緑地等を削れ  
ないこともありますのでご  
注意ください。

2 総会に提案し、議決をする  
こととなります。増設が専  
有部分の使用に特別な影響  
を及ぼす場合は、総会の決  
議だけでは足りず、専有部  
分の所有者の承諾が必要で  
す。

さらに、過半数決議ではなく、  
特別決議が必要な場合もあります。  
これは、増設する駐車場の種類や

規模によって「形状または効用の  
著しい変更を伴う」場合には、区  
分所有者及び議決権の各4分の3  
以上の多数決による決議が必要と、  
区分所有法で決められています。

### ● 昼間の来客用スペースの確保

新たにスペースをつくらなくて  
対応した例があります。つまり、  
昼間に使われていないスペースを  
利用する方法です。もちろん無断  
駐車は困りますので、管理員に届  
け出してもらい、「駐車許可証」を  
フロントガラス内に置くのに加え、  
訪問先の部屋番号や連絡先、利用  
予定時間も明記して置くようにし  
ている例があります。

こうした取り組みは、協力者を  
募ることや、管理組合が朝、昼、  
夕方に駐車場空き調査を行い、昼  
間不在スペースを把握し、1軒1  
軒、丁寧をお願いして実現してい  
ます。

### ● 違法駐車をさせない態勢づくり

迷惑な駐車の予防には、管理組  
合の取り組みが必要です。実際に  
どんなことが行われているかを見  
てみましょう。

### ● 広報誌で、違法駐車をしない

よう啓発する。

● 禁止看板、規制看板などを、  
目に付く所に設置する。

● 駐車禁止エリアを設け、その  
表示を行う。

● プランター等を置いて、駐車  
しにくくする。

● 違法駐車には警告票を挟み込  
む。

● 来客用駐車には、駐車許可証  
を発行する。

● 来客用駐車は予約制にする。  
(更に強化した対策を取って  
いるところもあります。)

● ロボットゲートをつける。

● 夜間・休日など、見回りをす  
る。

## Summary マンションライフ を賢く楽しく

管理組合や居住者の目の届かな  
いマンションは、居住者がお互い  
に快適に暮らせないだけでなく、  
「ゴミ捨て場」になる可能性もあ  
ります。マンションは共同で生活  
する場です。そのためにルールを  
守ることが当然必要になります。  
ルールを守ってもらうための見回  
り活動を通じて、居住者のコミュ

ニティがより育成された事例があ  
ります。ルールで「規制」するだ  
けでなく、ルールを通じて「コ  
ミュニティが育成」される、そん  
な楽しい事例がもつと出てきてほ  
しいと思います。



齊藤 広子  
Saito Hiroko

明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。専門は住  
まい学、住環境管理学。居住のための不動産学。研究テー  
マは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。  
日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日  
本不動産学会業績賞著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、  
日本建築学会賞等受賞。

著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』（鹿島出版会）、  
『これからの価値が上がる住宅地』（学芸出版社）、『住まいと  
建築のための不動産学入門』（市ヶ谷出版）など多数。

# 居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説



でもこれには手続きが必要ですね

なるほど



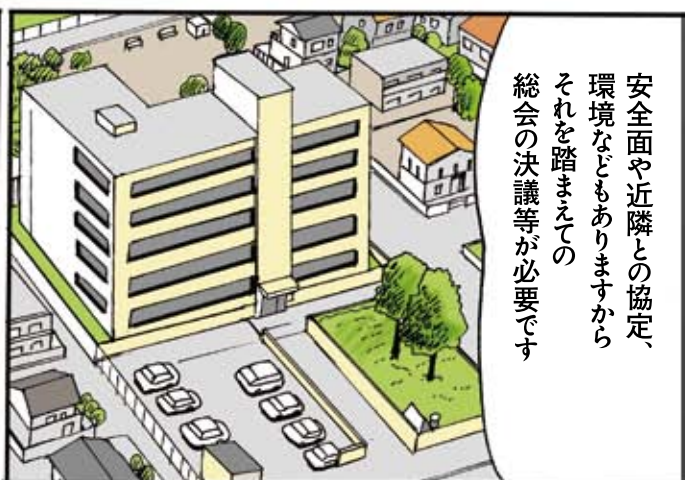
この植え込みを取り払って駐車スペースをつくるという手もありますね



ウチには来客用の駐車スペースがないのです



決議では、過半数決議ではなく、特別決議が必要となることもあります



安全面や近隣との協定、環境などもありますからそれを踏まえての総会の決議等が必要です



駐車許可証を発行するのです



と、いいますか?

昼間に使われていないスペースを活用する方法もあります



今のままで新しくつくらないで何とかできないものかなあ?



ところであの車は先生のですか?

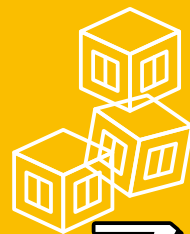


居住者にルールを伝えましょう



なるほど管理員に管理してもらおうわけですね

これには全戸の協力がが必要です



# 共用部分の アイデア リフォーム

時間が経過し建物が古くなると、見た目の老朽化や設備の劣化や破損、耐震などの構造上の問題など、建物全体の価値を低くしてしまいます。マンションの共用部分である外観と、構造上の改修も合わせた総合リフォームについて、著者が提唱する『リファイン建築』をご紹介します。解説していきましょう。



青木 茂  
Shigeru Aoki

首都大学東京戦略研究センター 教授  
株式会社青木茂建築工房 主宰  
博士(東京大学工学)

1948年大分県生まれ。老朽化した建物の躯体を活かしたうえで構造補強をし、用途に沿ったデザインに一新してその建物を再生する建築技術「リファイン建築」を提唱し、取り組んでいる。著書に『建築再生へ』『再生建築』『団地をリファインしよう。』など。受賞作品には、日本建築学会賞・業績賞(2001) BELCA賞(2001) JIA環境建築賞(2000)エコビルド賞(2002)グッドデザイン賞特別賞(1999、2010)グッドデザイン賞(1999、2005、2008、2010)福岡市都市景観賞を連続受賞(2005、2006)JFMA賞(2010)など他多数

## リフォームが検討される 3つの要因

建物の老朽化が進み、建て替えや再生が検討される時、その要因として3つのことがあげられます。

1つ目は、設備に関するトラブル。水道管から赤錆が出る、配水管が詰まり漏水をおこす、電気の容量が足りないなど、もともと建設時から抱えていた問題が時間の経過とともに、トラブルを起しにくるものと、数年間のIT世界の発展に設備が対応できなくなってきたなどです。

2つ目が美観上の問題。「外観が古くなり汚れが目立ってきた」

「エントランスなど、パブリックなスペースが新築に比べて見劣りする」「トイレが汚くなった」「クロスが汚れた」「床が古い」など内観の問題も含めた、見た目のトラブルです。商業施設や賃貸マンションのようなテナント事業として計画される建物は新築物件と比較されるので、これら2つの問題は、入居率の低下に直結します。

3つ目が構造上の問題。新耐震以前の建物は、基本的に現在の耐震基準に合わないもので、ほとんどのものが耐震診断をすればアウトになるのは当たり前です。また、外資系ファンドから融資を受ける際に必要とされるコンプライアンス

が要求される場合は、耐震性も加味して所有者が判断することになります。以上のような3つのことが起こり、スクラップアンドビルドにするか、美観だけやり直しか、設備機器をどうするかという話になっていきます。

## 耐震リフォームへの 改善要求？

現在、日本で行われる改修や修繕は、美観上の問題をまず解決することが主流で、それを細かく分類すればリフォームやリニューアル、リノベーションといったものの枠に当てはまります。例えば、

室内設備のトラブルはリノベーションでも修繕を行います。建物全体の共同管理下にある共用部分についてはかなり曖昧なものとなっていてはかたがた思われます。また、耐震に関する問題は、リフォームやリノベーションでは、ほとんど対策がなされていないのが現状であり、今後、このことはコンプライアンスの観点から、今の状況が許容され続けることは考えにくいのではないのでしょうか。

一方、特に学校においては耐震改修が行われていますが、これは耐震補強のみを行うもので設備に関することや、美観上の問題はそのままになっています。耐震補強





Before



After

には鉄骨ブレースが使われることが多く、かえって美観上、そして機能上マイナスとなっているケースが見受けられ、もっと適切な方法があるのではないかと思われます。すべてこのような工事は、あ

と何年、その建物が使われるかということに対してあまり注意が払われておらず、それを総合的に考えることが本格的に議論されてもよい時期にきているのではないのでしょうか。耐震補強にしても、莫大な税金がつき込まれていますし、個人所有のビルであっても、相当額な投資になり、建物の長期的利用からみれば物足りなさを感じるのではないかと思います。

私が提唱する『リファイン建築』はこれらをすべて行い、美観上、設備上、耐震上の問題すべてをクリアにして、再生した建物が長時間にわたり使われることを考え、実践しています。

構造上の問題を挙げれば、コンクリートの劣化に対する対策を、耐震補強とともに行うことが必要ではないでしょうか。私は、建物そのものをガラスや板金などですっぽりと包み、コンクリートの保護とともに意匠の一新を行っています。このことを30年毎に2回繰り返せば、100年建築として利用することができ、また、その工事の際に、設備に関する問題や内部の意匠に関する対策も行えば、何ら新築と損色のない建物として利用することができます。

### 今後の建築ビジョン

『リファイン建築』を始めて23年になりますが、耐震強度偽装事件以来、状況は一変し、この数年は、施工中の記録やまた安全性をどう担保するかということに着目して、取り組んできました。この5年間程の最新の『リファイン建

築』では、改めて確認申請を提出することをやっています。完成後には検査済証を取得します。法律的には、これ以上に建築基準適合を証明するものはなく、新築と同等の権利を得ることになります。これが認められないと言われれば、別の法整備をしなければならなくなり、つまり『リファイン建築』とは、『すべての面で新築と同じとする手法』であります。

ある銀行で講演した時に、講演が終わり「質問はありますか」と尋ねると、ただ全員黙ったままなので「じゃあこれで融資をしてくれますね」と聞き返すとそこで質問が出ました。

「これは金融の問題であり、建築の問題ではありません。この問題を解決するためには、金融庁と協議をしなければなりません」と言われ、僕は絶句してしまいました。彼らは、これらを持ち帰り、社内規定を見直せば、確認申請を提出し検査済証を得た建物については、「もしかしたら融資ができるのではないか」と考えたらしく、現在、この協議を行いながら、一歩、二歩と歩みを進める努力をしています。これがうまくいけば、



Before



After

新しい都市と建築のビジョンが見えてくるのではないのでしょうか。

# 歴史にみる、 長屋暮らしと管理

～住まいのミュージアム・大阪くらしの今昔館～

大阪の住宅に関する情報発信地「大阪市立住まいの情報センター」ビル内の最上階に設けられた「住まいのミュージアム・大阪くらしの今昔館」。江戸時代（天保期）の近世の大阪、「大坂町三丁目」を復元、その町並みが一望できるフロアや、来館者自身が実物大の町並み散策と日の入りから日の出までの1日の移り変わりを体感できるフロアに加え、明治初期から戦災復興まで6つのテーマごとに近代の大阪の「変遷」を映像・模型で紹介するフロアなどで構成。時代時代の大阪像を紹介した「テーマパビリオン」だ。今回は大坂の町家について同町の玄関口「木戸門」から覗いてみよう。



▲木戸門からみた大坂町三丁目の町並み。通りの両側に軒を連ねる町家。

歴史に見る、長屋暮らしと管理 ~住まいのミュージアム・大阪くらしの今昔館~



▲路地と裏長屋。狭い路地に沿って建ち並ぶ裏長屋。

「天下の台所」と全国に名がどろいたここ大坂（大阪）は、全国各地の物資集積地として栄えた商工都市。江戸期の復元・大坂町三丁目の「木戸門」を抜けると通りを挟んで両側に建ち並ぶ町家のほか、町の代表的な共有施設で人々の交流の場となる風呂屋、屋根上に火の見櫓を設けた町会所、路地を抜けると小さな祠に裏長屋：といった一般的な当時の町の姿が見られる。

平均的な町家は間口2間半（約4・5m）以上、通り庭が表から裏まで通っていた。さらに、中戸によって表の店庭と奥の台所庭に分かれている。台所庭は壁沿いに



▲最上階から見た「大坂町三丁目」の町並み。ひと際目を引く表通りの火の見櫓（中央左）。

水屋・へっつい・走りなどが並び炊事場として機能していた。その屋根上には明かり取りや煙出しを兼ね備えた天窓がある。

ところ変わって大坂の風呂屋。東の江戸と比べて内風呂が普及していたので風呂屋そのものの数は少ないものの、町の社交場として庶民に愛されていた。内部は脱衣所、洗い場、柘榴口を潜って浴槽に入る。江戸と違って客を2階に上げることはない。壁には芝居興行などの「ポスター広告」が貼られ、湯銭は当時のお金で大人8文（約200円）、子供6文（約150円）。

一方で、町の自治を担う中心的な施設が町会所。火の見櫓に

え、火事に備えて石造りの用水桶が軒下に設けられている。

大坂の長屋は商家の所有が多く、表通りに面した借家、「表長屋」のほか、その奥には「裏長屋」が路地に沿って建てられている。

その長屋は軒先に物干し、間口2間（約4m）、奥行2、3間（約4〜5m）程度で正面に土間が付き、居室は奥に1、2室、長屋横に共同井戸・便所が設けられているのが一般的な佇まい。

紹介したのは、「今昔館」のほんの一部。「近世の大坂」から「東洋のマンチエスター」と呼ばれた近代の工業都市・大阪。経済の一大中心だった「大大阪」の面影など、大阪が歩んできた道と都市としての発展をタイムスリップしながら見学することができるコンセプト館だ。

さらに、1年を通して「商家の賑わい」、「夏祭りの飾り」の2テーマに基づいて展示替えを行っており、その時々の大坂の町風景をいつでも気軽に堪能できる。

従来の常設展では経験できない、「新・発見」を見出す展示場と言えよう。



▲用水⇒火災による延焼を防ぐため各町に設置された石造りの用水桶。



▲町の玄関口、大坂町三丁目の木戸門。門の正面に打ち付けられた木札に町名、「張札壁無用」。



▲炊事の間、台所庭には壁沿いに水屋・へっつい・走りなどが並ぶ。

# 第8回 マンション川柳

# 入賞作品発表!

今回で8回目を迎えた『マンション川柳』。多くの方々より、前回を上回る1000首を超える作品をお寄せいただきました。心より感謝、御礼を申し上げます。マンション管理やマンション生活を通じて感じingことを、川柳を通じて表した応募作品には、「クスッ」と笑えるような微笑ましい出来事や、世相に反映されたものまで、皆さまの力作が多く寄せられました。数多くの応募作品の中から、選考委員が吟味し、選んだ入賞作品の数々を本誌でご紹介します。

(社)高層住宅管理業協会 理事長賞

委任状 口を出すなら 顔を出せ

宮城県 早坂 章様

【選評】  
応募作品1077首の中から選ばれた厳しさの中に笑いが見える、選考委員長一押しの作品。選考にあたり、思わず管理組合役員の本音が見えました。

(社)高層住宅管理業協会 副理事長賞

政府より 厳しい仕分け ゴミ置場

東京都 上小倉 武様

【選評】  
毎日出るゴミを仕分けながら、ひらめいたのでしょうか？  
ゴミ選別を頑張ってエコライフを目指しましょう。

(社)高層住宅管理業協会 広報委員長賞

理事になり 管理規約が 愛読書

大阪府 安達 孝明様

【選評】  
役員としての責任への熱い想いが伝わる作品。大変なこともあるかも知れませんが、任期満了まで頑張ってください。

エレベータ 顔見て笑顔 空巢よけ

大阪府 西 美和様

【選評】  
空き巣被害も多いのは住民のつながりが希薄なマンションだとか。程良い距離感で、笑顔あるコミュニティを目指しましょう。



マンションは

みんなでひとつの

大家族

東京都 武藤 麻里子様

【選評】

ほのぼのと優しい気持ちにさせてくれる作品。縁あって同じマンションに住んでいるんですもの、家族のようにありたいですね。

子が巣立ち

広さを感じる

3DK

長崎県 鳥谷 裕子様

【選評】

今は夫婦水入らずで生活をされているのでしょうか？セカンドライフをぜひ、楽しんでください。

つれあいも

大規模修繕

して欲しい

神奈川県 上野 建彦様

【選評】

ご夫婦で年を重ね、大規模修繕といかなくても、「お洒落心は忘れず」に仲良く居てくださいね。

総評

今回の作品の多くは、スカイツリーや事業仕分け、タバコの値上げなどの最近の話題を題材にしたものが、多く寄せられました。また、例年のごとく人付き合いや地域コミュニティといったことへの関心の高さも目立ちました。

川柳は、俳句と違って季語や切れの制限もありません。この意味からマンション川柳は、皆さんの日常生活において楽しかったこと、驚いたことや感激したことなど、素直に詠んでいただければと思います。

これまで皆様からお送りいただきましたマンション川柳の応募総数は、5000首を超えております。時代とともに移り変わるマンションの姿や住まい方をマンション川柳はわかりやすく表現してくれるといえるでしょう。

マンション川柳選考委員長

黒住 昌昭

マンションも、

体と同じ

診断を

愛知県 肥川 徹紀様

【選評】

病気を見つけるのも『早期発見、早期治療』。建物も同じですね。毎年、マンションも健康診断をしてほしいものです。



▲スーパー、病院、スポーツクラブも併設されている「THE TOKYO TOWERS」

中央区勝どき。木造2階建ての長屋や路地も残されているこの町は、東京都の再開発事業で建設された高層マンションも増えている。そんな高層マンションの一つである「THE TOKYO TOWERS」は、RS（以下、東京タワーズ）は、居住者数を合わせると一つの町が出来るとほどの大所帯。この大所帯を一つにまとめ、「住みやすいマンション」を目指すのが東京タワーズ管理組合だ。第一種市街地再開発事業認定第一号の事業（マンション）である東京タワーズはその準備段階で管理規約・使用細

東京の下町情緒が色濃く残されている中央区勝どきに、そびえ立つ地上58階の高層マンション「THE TOKYO TOWERS」。約2800戸が住居を構えるこのマンションの管理組合は「人と人とのつながり」と「暮らしやすさ」を大切に日々、活動をしている。

則等を取り決めるため、当時の地権者（権利者）により管理組合を構成していたが、分譲後、一般のマンションと同様に、新役員を選任し運営が始まった。今回は、理事長を務める片山浩美さんと、第一期、第二期と理事長を務められた村澤優子さん、そして管理会社住商建物（株）の荒尾さんにお話を伺った。勝どき地区の年間行事で、大きなイベントとなるのが「東京湾大華火祭」。この地域では、住民が行政と協力して自らの手で地域の警備・誘導を行っている。「この日だけは東京



▲高層階にある「展望室」。東京湾を一望できる素晴らしい眺望



▲セントラルパークにある階段。更なる安全性向上のため近日中に手すりを交換予定



▲3階にある「CENTRAL PARK」広場。季節折々の植栽が楽しめる

普段もマンション内はセキュリティで守られている東京タワーズだが、お台場が一望できるセントラルパーク（3階有効空地）は開放され、きれいな植栽を通じて、周囲の憩いの場となっている。取材日の11月3日文化の日は、セントラルパークの中心にあるコミュニティギャラリーで、マンション内の住民で組織しているグループコミュニティの発表会が催されていた。また、セントラルパークの3階から1階に通じる階段は、近所にある小学校の通路路として利用されている。住民やPTAの父兄から階段が急で転びやすく上り下りに不安を感じるなどの意見が寄せられた。その声に対し、管



▲村澤さんが参加するマンションコミュニティ研究会より発行のカード冊子。ぜひ、お問合せ願いたい



▲グループコミュニティ発表会にて。元気いっぱいの住民のみなさん

理組合は、より安全な手すりに交換することとした。このようにマンション住民の意見だけでなく、地域の方々の意見にも十分配慮し、活動する東京タワーズの管理組合。片山さんに今後の目標を尋ねると「もっとコミュニケーションを活性化させたい。まずは東京タワーズの住民の皆さん、そして、近隣の皆さんと楽しめるようなイベントを開催できれば」と希望を語った片山さん。マンションコミュニティ研究会の副代表でもある村澤さんは「お隣に誰が住んでいるのか分からないのではなく、住民同士、程良い距離感を保ち、困った時にお互い助け合っていければ」と、今後も「温かなコミュニティ」づくりを目指す。



# 謹賀新年

これまで管理組合様に配布させて頂きました「マンション暮らしのフォーシーズン」は、2011年発行の4月（春号）号より、社団法人高層住宅管理業協会のホームページへ掲載に変更させて頂きます。

これにより管理組合の役員の方々、他、マンションにお住まいの方々にも身近な情報誌となります。

ペーパーレス化により地球環境を守ることもつな갑니다ので、ご理解とともに、引き続きのご愛読をお願い申し上げます。

社団法人 高層住宅管理業協会



社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等などを行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。現在、407社が加入しています。



社団法人 高層住宅管理業協会

編集人／株式会社 住宅新報社

発行人／社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F

電話／03-3500-2721 ファックス／03-3500-2722 協会ホームページ／<http://www.kanrikyo.or.jp>

平成23年1月1日発行 通巻32号〈年4回発行〉