

マンション暮らしのフォーシーズン[®]

36

2012.1
Winter



© Images.com/Corbis/amanaimages

特集

第9回

「マンション川柳」 入賞作品発表

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
マンション生活で始めるエコ活動	8-9
建築家によるリフォーム紹介	
共用部分のアイデアリフォーム	10-11
歴史コラム	
歴史にみる、アパート暮らしと管理	12-13
マンションと地域コミュニケーション	16
マンションクロスワード／編集後記	17
フォーシーズンニュース	18

14-15



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

新年あけましておめでとうございます。昨年の東日本大震災で被災された皆様の1日も早い復興をお祈り申し上げますと共に、皆様にとって本年が良い年でありますようお願い申し上げます。

意識や価値観を変えた震災

新年に当たり改めて申し上げますなければならないのは未曾有の大災害となった東日本大震災のことです。震災は様々な分野において人々の意識や価値観を変えてしまったとも言われます。我々管理会社にとっても、自治体を含めた地域との共生など、これまで取り組んできた様々な施策を訓練ではなく現実として実践することになりました。

今年度は「住生活総合サービス」のあり方を確立し、業界内外へその浸透を図るべく策定した「新中期事業計画」の初年度でありましたが、その矢先に震災が発生。東北支部に災害対策本部を設置し、

協会本部との連携のもと、早い段階から会員社の技術者を被災地へ派遣し被災状況調査を実施して参りました。その調査結果は、マンション被

害に関する調査報告書として官界・学会などで広く利用されることになるなど、現地における管理組合・居住者への支援と併せ、復旧・復興に役立つことができたいと思います。

宮城県のマンションでは、地震発生後に押し寄せる津波を見た管理員が近くを歩く方にマンションの上層階へ避難するよう呼び掛け、津波被害から救ったことなど、第一線の方々の働きぶりには感動的な話が幾つもありました。マンション管理会社の社会的な役割に改めて気付かされた次第です。

震災を経て認識されたマンションの課題

今回の震災では首都圏などの都市部も含め、マンション管理の課題として今後解決すべき幾つもの事案が浮上しました。一つは地震の揺れを感じてエレベーターが停止し、使用できなくなることで、救援のため給水車で駆け付けても高

住文化の再創造を目指す

層階の方は階段しか使えず自宅まで水を運ぶことができない。これはエレベーターの復旧に時間がかかるために生じる問題です。エレベーターは、メーカーの安全規定等によりメーカー技術者以外による復旧作業は認められていないようですが、例えば、緊急時は専門講習受講者など一定条件をクリアした者であれば再稼働できる、つまり、有資格者であれば管理会社の社員でも緊急時の対応ができるような制度が必要であると考えます。これを実現するためには、機器等の危険度判定など障壁は多いと思いますが、特に首都圏などの大都市では切実な問題です。

もう一つは耐震診断と耐震補強の問題です。診断は実施したものの資金不足により補強工事が実施できない管理組合が多いのも実情です。私は、マンションは常に安全な状態を維持すべき公共財としての一面があると考えます。そのためには耐震診断を義務化する一方で、必要な工事費用を助成する仕組みが必要です。建物の耐震化が急務とされる中で、様々な制度や仕組みが必要であることを、震災を通じて痛感させられました。

地域におけるマンションの新たな役割と期待

マンション居住世帯が増加し、都市居

住の一つの典型となった今、マンションが建つことによって地域がより快適になり、地域と共生できる関係が築き上げられつつあります。例えば、災害時には地域の防災センターとしての機能や、備蓄倉庫、集会所を開放して地域の方々に利用していただくこともできるでしょう。昨年9月に大阪市西区の協力を得て開催した防災セミナーでは、区の要請によりボランティアとしてマンションを災害避難ビル用に開放する登録事例も紹介されました。このような動きから、社会的な存在としてマンションの役割と期待度が高まっていると言えると思います。そして、地域と一体になって笑顔の関係を築く、地域を巻き込んだ「住生活総合サービス」という方向性もはつきりと見えてきます。

今年度、当協会が事務局となり「マンション長寿命化協議会」を設立しました。この協議会は、「マンションに安心して長期に住まうための新たな仕組み、課題の検討を総合的に行うこと」をテーマとして、各分野を代表する有識者の方々に集まりいただき討議を行うもので、予定している全6回のうち2回の討議を終えました。マンションの「建物」と「居住者」の高齢化という「二つの高齢化」に対応するための検討を行うものですが、震災の発生を受けて、まず建物自体の「ハード面」について討議を進めております。2月にはシンポジウムを開き、年度内に耐震診断の義務化と補強工事の公的助成の必要性などを提言していきたいと考えております。

その後、居住者の高齢化対応やコミュニティ形成などの「ソフト面」について討議を行う予定です。現在、国土交通省では第三者管理者方式に関する検討が進められています。私は5年ほど前に（当時は協会副理事長）協会内における勉強会での検討結果を「信託風味の管理者管理方式」として提言したことがあり、個人的にも特別な思いがあります。

昨今この問題について誤解や混乱があるように思います。マンションの管理は

マンション長寿命化に向けた対応

信頼をキーワードに

本来、区分所有者の方々が自ら物事を決めて、その上で管理会社に委託して管理実務を進めることが健全であるという原点を大切にすべきです。居住者の高齢化や区分所有者の非居住性（リゾート型、賃貸化したマンション）等により、やむを得ず第三者管理者方式を行う場合には、管理組合の財産を保全するための規制（資金力・信用性・専門性などの的確な業務執行能力）を加えた上で認めるなど慎重な検討が必要だと考えております。

安全にポイントを合わせた住まい方の提案

新年は、「住生活総合サービス業」をより早く浸透させ、その概念を確立させるために、マンション居住者や地域の皆様に「住まうこと」の楽しさをもっと発信していきたいと考えております。

従来の「専有部サービス」に加え、例えば、一個人の趣味の領域までサポート出来るくらい暮らしや住まい方に深く関心を持ち、幅広くサービスを提供していきたいと思えます。そのためにはまずはしっかりと足もとを固めることが重要です。業界の根幹である法令遵守に軸足を置き、さらには、東日本大震災を機に意識が高まっている「安全」にポイントを合わせながら、業界の一層の信頼確保に向けて取り組んで参ります。

お悩み解決! マナーと解決法

Trouble

快適な暮らし が持続しない?

いつ行っても誰もいないジャグジー。快適だね。これがあるからこのマンションに住んでいるんだ!

いったい誰が使うんだろうか。温泉なんて。そんな暇なやつがこのマンションに住んでいるのか? どうせ、誰も使わないのなら、潰^{つぶ}してしまえ!

え!? マンション内コンビニをやめるのですか? あそこの焼き立てパンは、私の毎日の楽しみだったのに…。

Example

マンションの 共用施設

マンションには戸建て住宅地にはないような豊かな共用施設がみられます。

集会所だけでなく、ロビー、ラウンジ、パーティールーム、料理室、ライブラリー、カフェ、ゲストルーム、大浴場やサウナ・温泉・スパ、キッズルーム、展望ラウンジ、フィットネス・ジム、シアタールーム、庭にはテニスコー

トやプール、庭園など。本当に部屋の中にもつていてはもったいないほどの魅力的な施設があります。

マンションの起源ともいえる、大正14年につくられた東京御茶の水の「御茶の水文化アパート」は、みんなで豊かな共用施設、共同サービスを持つ住宅として登場しました。

1階には店舗、社交室、宴会場、カフェ、地下には駐車場や洗濯場を整備。ほかに洗濯や掃除のサービスがあつたのです。この住宅は、アメリカから帰国した北海道大学森本教授が企画しました。

様々な施設やサービスをみんなで共有することで、「能率の高い進歩的な生活を送って1人で2、



▲オートロック外にある喫茶コーナーで遊ぶ子供たち

3人分の働きをしよう」と願ってのことです。1戸では持てない、サービスや施設を、みんなで持つのは効率的ですよ。

こうして、日本でマンションが本格的に広がっていきます。そのブームをつくった、マンションパイオニアの代表ともいえる、「コーポリンピア」が昭和40年、原宿駅前につくられました。ここにはロビー、フロント、管理事務室、医務室、来客用宿泊室、ランドリー、集会所、店舗・レストラン、喫茶店など、豊かな施設とサービス付きで販売されました。まさに、憧れの住宅の登場です。

Example

でも問題は ランニングコスト

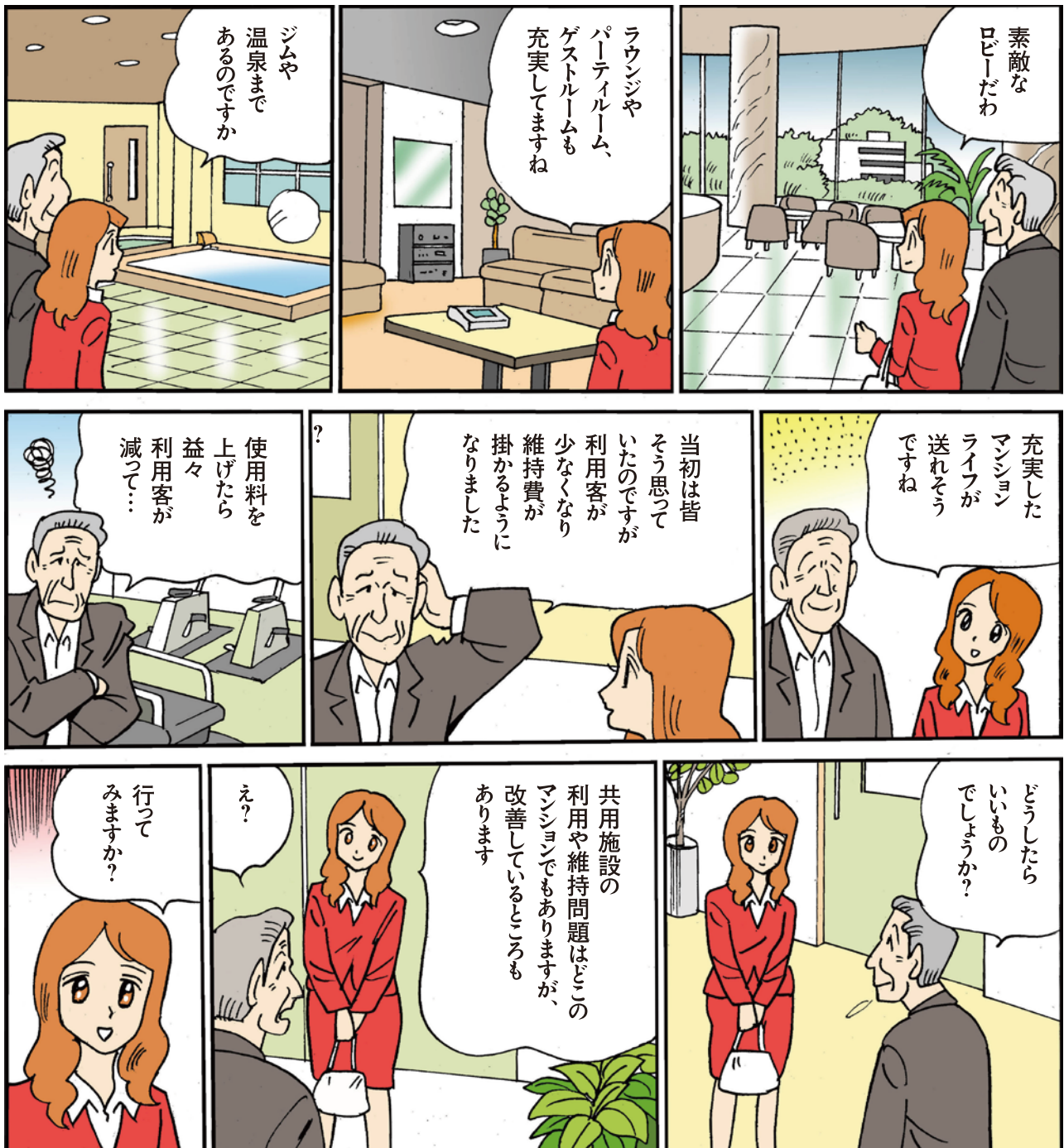
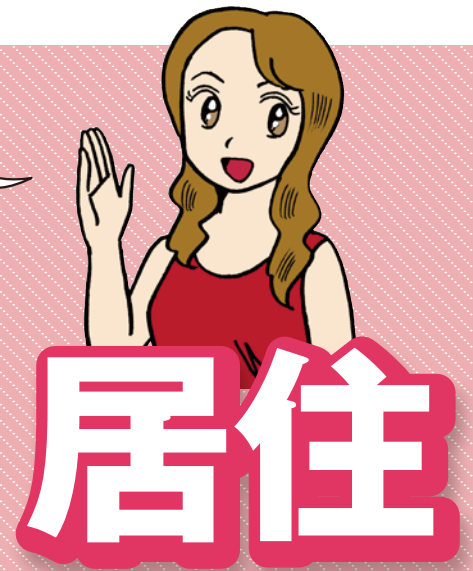
買う前に、きらきら光って見えていた施設やサービス。住んでみると意外に重荷になることがあります。

そうです。きらきらしていたものには、維持するのにお金がかかるのです。ゲストルームであれば、清掃やクリーニング代。プールがあれば、水代だけでなく、消毒や清掃、安全確認のためのスタッフ

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

の雇用も必要です。ランニングマシーンが故障すると修繕や取換え部品も必要です。これらを維持するのは、管理組合です。誰も使わないと使用料が入らない。施設運営の赤字が続き、管理費で補填していると、管理費がどんどん上がってしまいます。使用料を上げると、益々使わなくなる人も増えてしまいます。

では、どうすればいいんだと頭を抱えている理事長さんも少なくはないのではないでしょうか。

Rule 頑張っている マンションに訪問

みなさん、よく似た悩みを持っていることがあります。そこで、こうした悩みに取り組んだ経験をもつマンションを訪ねてみましょう。

仙台市の約400戸、32階建てのマンションには、30階には料理ができるスカイラウンジ、2・3階には卓球もできるプレイスタジオ、料理も作れるテラスラウンジ、スポーツジム、スタジオ、保育園、そして1階には集会室、キッズルーム、ゲストルーム、近



▲震災時に皆が集まったキッズスペース

隣の人も使える喫茶コーナーがあります。それに立体駐車場に洗車場です。

共用施設の悩みは、温水プールでした。過去5年間の使用回数を調べると、月に5・5回しか使われていませんでした。しかし、ガス代と設備の保守代でランニングコストが年間約200万円掛かっていました。あまりに利用者が少ないので、利用料を下げる試みもしましたが、無駄でした。そこで、他の施設の利用状況も見て、多目的スタジオに変えることにしました。

このマンションでは共用施設が使われない無駄な空間にならないように工夫しています。

入居時には多かった子供たちも今は大きくなりました。そのスペースは、介護予防体操をする場になっています。今は、月2回の

ペースですが、将来的にはもっと本格的に取り組んでいく予定です。さらに、オートロックのそとにある喫茶コーナーは、利用の少なかつたギャラリイを用途変更したものです。

震災時には、1階のキッズルームはエレベーターが停止している間の一時避難スペース、洋室ゲストルームは車椅子の方の宿泊スペースになりました。

メンテナンス費用が掛かる立体駐車場の台数を減らすために、マンション内でカーシェアリングを始めました。現在、22名のメンバーが参加しています。

Rule みんなで マンションの経営を

さあ、みなさんのマンションでも使われていない共用施設がないかチェックしてみましょう。一部の人だけしか使わない施設は人々の不満が多くなり、維持管理負担感が高くなります。きちんと利用の回数・頻度を把握しましょう。どうすればもつと使ってもらえるのか、料金や利用のルール等、利用の仕方をはじめに考えてみま

しょう。そのうえで、別の利用方法を考えることが必要です。せっかく豊かなマンションライフが可能なのだから、みんなで粗大ゴミを持ち、無駄なお金を使うのではなく、マンションを賢く経営していきましょう。まさに、マンション管理はマネジメントの時代です。

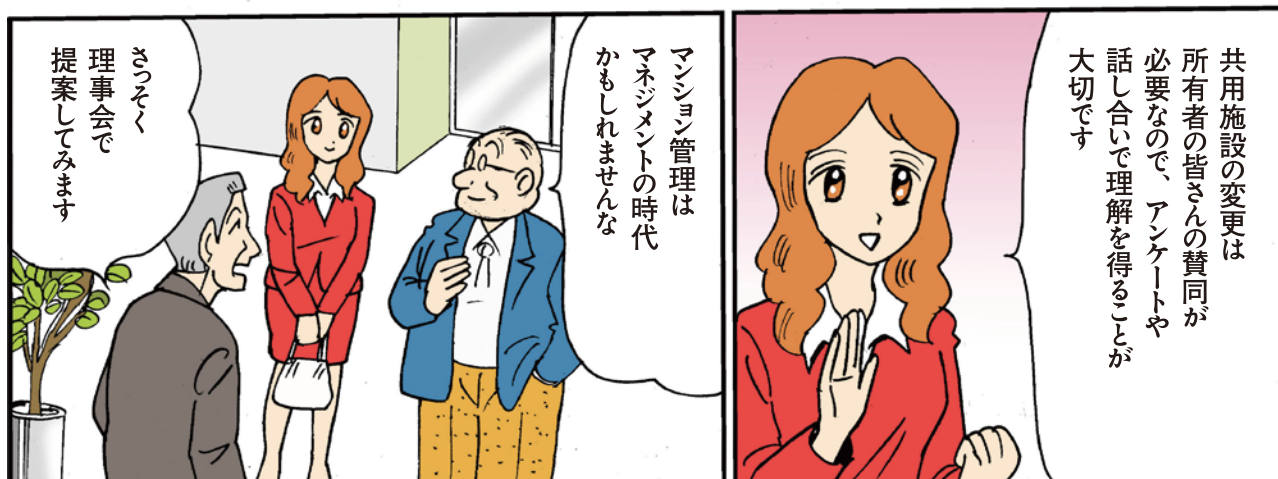
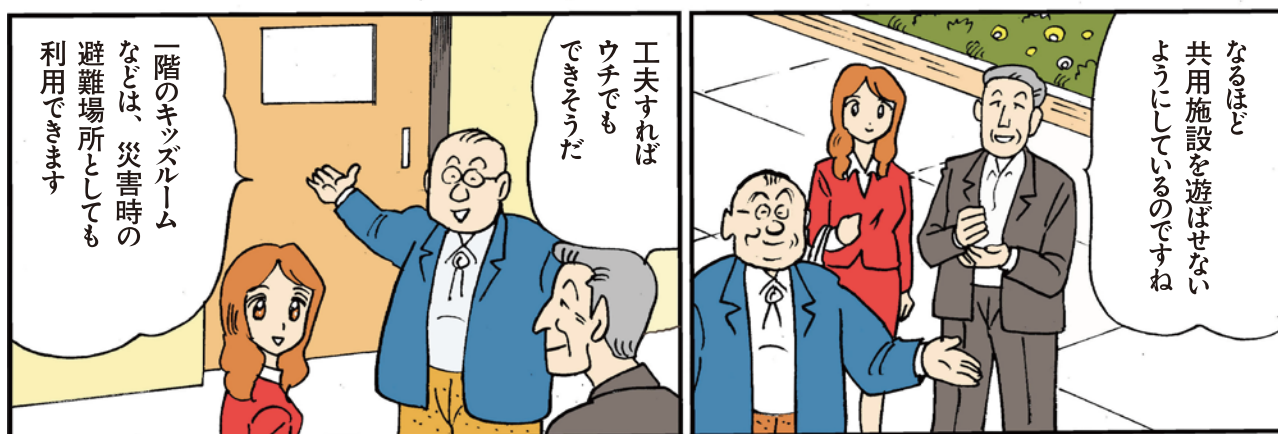
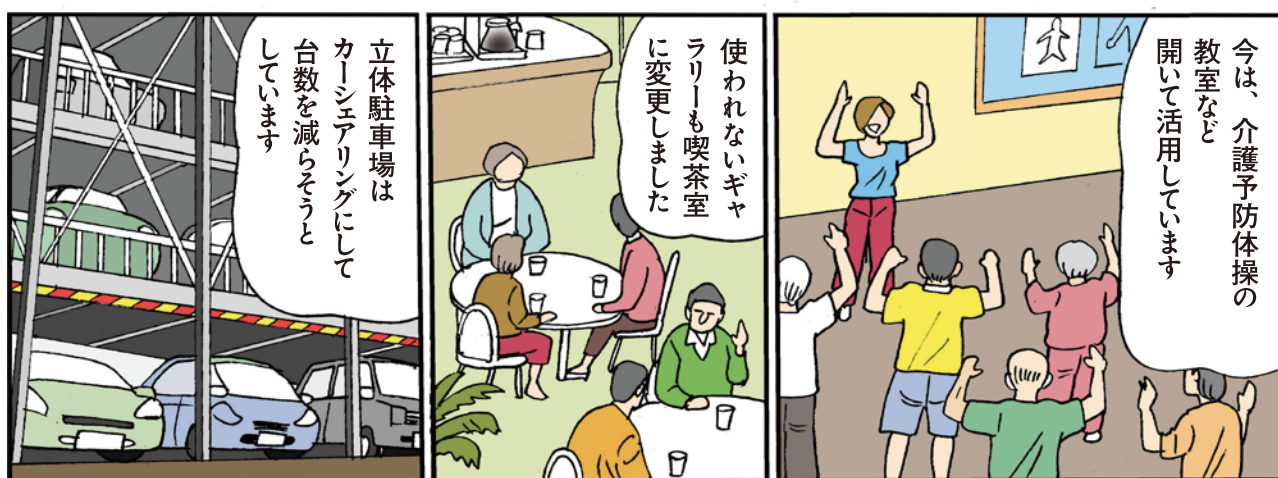
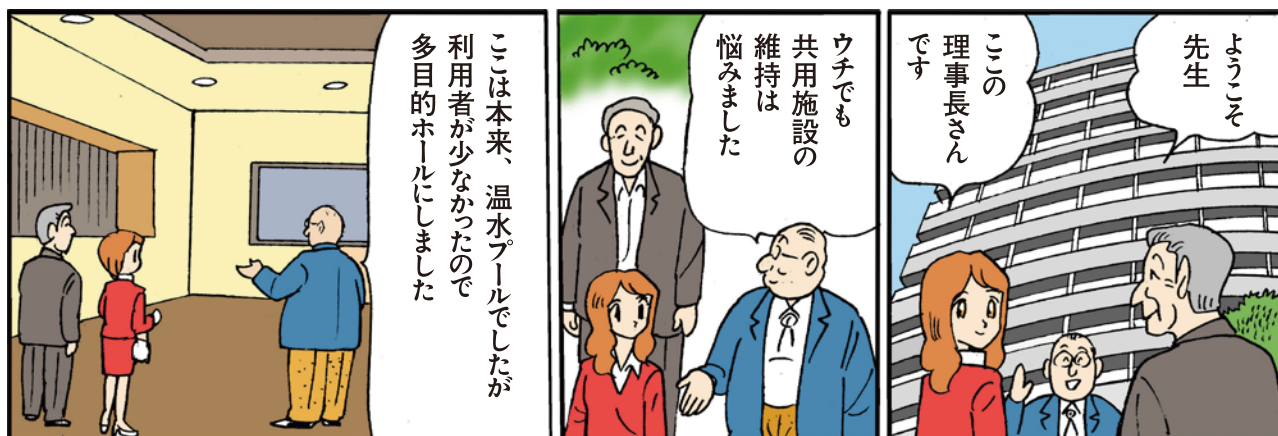
なお、規約の変更や共用部分の変更は区分所有者と議決権の4分の3以上の賛成が必要となりますので、皆様にアンケートを実施する等、くれぐれも十分に理解を得てから変更するようにしましょう。



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。(社)高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」座長。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、日本不動産学会著作賞、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)、『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる～』(学芸出版社)など多数。

もつとわかりやすく! マンガで解説



マンション生活で始めるエコ活動

～エネルギー消費量を抑えた、冬の過ごし方～

2011年は4月号の「身近なエコ活動」をテーマに始まり、7月号では、マンション住民全体で考える「CO₂削減のための共用部の設備機器関係」を掲載、10月号ではマンション管理組合で始められるエコ活動として「自転車シェアリング」をご紹介いたしました。2012年1月号の今回は、夏の節電対策に引き続き、お部屋でできる「エネルギー消費量を抑えた、冬の過ごし方」をご紹介していきます。経済産業省が推奨する室温20℃が目標です。

電気を使用しないで温まる方法

上着を1枚多く着たり冬用スリッパを履くなど、身に着けるものを工夫すると温まることができます。またカーテンやこたつ布団の素材を選ぶことで暖房器具の使用量を減らし、寒さを防ぐことができます。また、寝るときの湯たんぽ利用も見直され人気が出ているそうです。



冷房と暖房どちらが電気を使う!? エアコンの使い方

家庭での電気使用量が一番多いのはエアコン（年間約25.2%）で、そのうち約15%ほどが暖房です。同じエアコンを使用する場合でも冷房と暖房を比較すると暖房のほうが電気の使用量が多くなります。

設定温度を1度変えた場合 (夏:27度→28度、冬:21度→20度)

	1日あたりの 節約電力量	年間 節約電力量	金額 /年	原油換算 /年	CO ₂ 削減量 /年
冷 房	0.27kWh	30.24kWh	670円	7.62L	16.8kg
暖 房	0.31kWh	53.08kWh	1170円	13.38L	29.5kg

※稼働日数が異なります。冬:169日(10/28～4/14)、夏112日(6/2～9/21)

※エアコン暖房は設定温度を21度から20度にかけて1日9時間使った場合
年間で約53.08kWhの節約になります(稼働日数:169日)

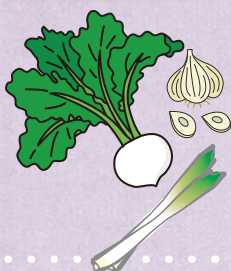
1日1時間、短縮した場合

	1日あたりの 節約電力量	年間 節約電力量	金額 /年	原油換算 /年	CO ₂ 削減量 /年
冷 房	0.167kWh	18.78kWh	410円	4.73L	10.4kg
暖 房	0.241kWh	40.73kWh	900円	10.26L	22.6kg

家庭では暖房の使用量を調節することでCO₂削減に貢献できます。暖房時は、温かい空気は上にたまりやすいので送風口を下に向けたり、扇風機の風で循環させましょう。こまめなフィルターの掃除も効果的です。また適度に換気をしながら窓や扉をしっかり閉めましょう。

体を温める食べ物を摂ろう！

お部屋を暖かくしても体の中が冷たくては身体全体は温まりません。食べ物から得るエネルギーで体を温めましょう。根菜類や香りの強い野菜は身体を温めます。



エコな調理方法で省エネ

調理する前にちょっとしたことに気を付ければ、省エネにつながります。

●鍋底の水滴を拭き取ろう。

鍋底に水滴が付いたまま火にかけると、残った水滴を蒸発させるために余分なエネルギーが掛かります

●炎がはみ出さない火加減で調理しよう

炎は鍋底からはみ出さない程度が効率的。強火ではみ出した部分の熱は鍋に伝わらず、弱火すぎても時間がかかり、放熱する量が多くなってしまいます



家庭での節電取り組み結果

平成23年の夏に全国の家庭で行われた節電対策の結果報告が資源エネルギー庁より発表された。今夏の節電に関するアンケート調査結果では、家庭の節電への取り組みについて「無理ある節電だった」と回答した家庭は5.8%で、大半の家庭では「無理なく節電を実施できるもの」との回答だった。また「今後も節電を続ける」との回答があった家庭は9割以上あり、6割超の家庭が「10%以上の節電が可能」と回答している。また節電の取り組み方法では、照明や空調（28℃設定、扇風機の活用）を中心とした節電が行われているようだ。

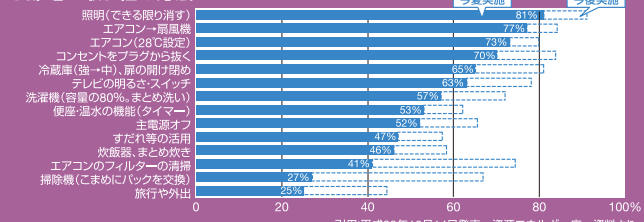
●今夏の節電に関するアンケート調査結果 n=1200(東京・東北管内の家庭から無作為抽出)

今夏の節電への取組について	今夏、無理なく実施可能な節電率
無理のない節電行動だった	26.3%
あまり無理のない節電行動だった	54.8%
どちらともいえない	13.0%
やや無理のある節電行動だった	5.0%
無理のある節電行動だった	0.8%
	20%以上の節電率 9.7%
	15%程度の節電率 20.4%
	10%程度の節電率 34.5%
	5%程度の節電率 14.2%
	それ以下の節電率 5.5%
	わからない 15.7%

●今後の節電の実践意向(参考)

今後の節電の実践意向	無理のない節電目標
今夏と同程度の節電行動を、今後とも継続して実践する予定	20%以上の節電率 9.4%
今夏ほどではないが無理のない範囲で継続して実践する予定	15%程度の節電率 25.0%
継続して実践する予定はない	10%程度の節電率 30.3%
まだわからない	5%程度の節電率 11.5%
	それ以下の節電率 4.1%
	わからない 19.7%

●節電の取り組み方法

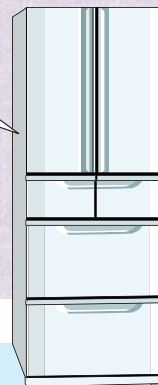


エコ家電で 新年を迎えませんか？

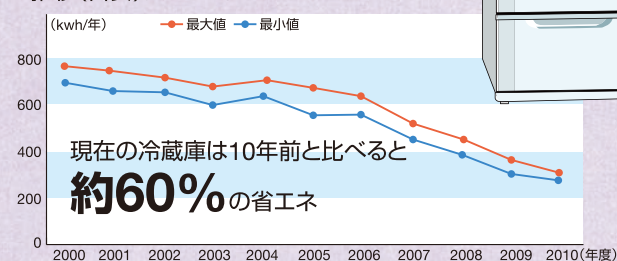
省エネ性の製品に買い替えると、電気代もCO₂排出量も大きな削減効果が得られます。年末や新年を区切りにお財布にも環境にも優しい家電への買い替えはいかがでしょうか？

冷蔵庫

特徴・機能／最新冷蔵庫は、省エネ性能の向上と共に、自動製氷機能、除菌脱臭機能、スピード冷凍機能、野菜の鮮度保持機能、インバーター、真空断熱材などの省エネ技術を搭載し、ノンフロンを採用した冷蔵庫が増えています。



●冷蔵庫の年間消費電力量の推移(目安)について



現在の冷蔵庫は10年前と比べると
約60%の省エネ

※このデータは特定の冷蔵庫の消費電力量を示したものではありません
各年度毎に定格内容積 401～450Lの冷蔵庫の年間消費電力量を推定した目安であり、幅をもたせて表示しています
出所：一般社団法人日本電気工業会

エアコン

気になる消費電力量は…

現在のエアコンは10年前と比べると
約14%の省エネ

●省エネ性能の推移(期間消費電力量)

2001年型



2011年型



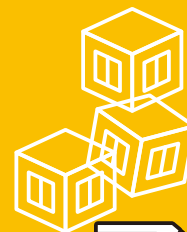
※冷暖房兼用・壁掛け形・冷房能力 2.8kWクラス省エネルギー型の代表機種の単純平均値。
地域、気象条件、ご使用条件により値は変わります。
出所：社団法人日本冷凍空調工業会

算出基準

- 外気温：東京をモデルとしています。
- 使用時間：6:00～24:00の18時間
- 室内設定温度：冷房27℃/暖房時20℃
- 住宅：JIS C 9612による平均的な木造住宅(南向)
- 期間：冷房期間 3.6ヵ月(6月2日～9月21日)
- 部屋の広さ：機種に見合った広さの部屋(下表参照)

冷房能力ランク(kW)	～2.2	2.5	2.8	～3.6	～4.5	5.0	5.6	6.3
畳数(畳)	6	8	10	12	14	16	18	20

※(財)省エネルギーセンター「省エネ型製品情報サイト」のデータベースに、2011年10月中旬までに登録された主な製品で計算算出しています。
引用：経済産業省資源エネルギー庁「省エネ性能カタログ2011年冬版」



建築家による
リフォーム紹介

共用部分の

アイデア リフォーム

マンション建物の価値を上げるため、機能性だけではなく、洒落た印象にデザイン修繕していくことも必要になります。今回は、床や壁、天井に使用する色の配色、リフォーム時にマンション居住者への配慮で優れた点を持つ建材など、女性の細やかな感性でリノベーションした共用部分の例をご紹介します。



鈴木 祐美子
Suzuki Yumiko

株式会社朝日リビング リフォームプランナー
マンション・ビルから戸建住宅・オフィス・店舗等のリフォームデザイン・提案営業に従事。優秀なリノベーション作品を選ぶ社内表彰で、全国18拠点・年間約3,000棟の施工物件の中から入社以来5年連続で社長賞を受賞。女性の視点からの建物内外装プランニング、敷地内全体のリノベーションをテーマにしたリフォーム・セミナー講師も務める。

築年数が古くなり、建築当初の

物件コンセプトと今日のニーズに

ズレが生じていませんか？

マンションの価値を高めるために、共用部の顔であるエントランスをオシャレに改善してみたいかがでしょうか。いわゆる今流行りの言葉、リノベーションですね！『リノベーション』という言葉は皆様耳にしたことがあるかと思いますが、『リフォーム』との違いはご存知でしょうか？

リフォームとは、原状回復のメンテナンスを基本に、物件価値を何とか新築時と同じように維持しようとすること。『修復』です。

リノベーションとは、今後の時代変化を考慮しながら、今までの空間に新たな価値を付け加え、今あるものを生まれ変わらせること。

物件価値を高める『再生』です。

資産価値を上げるためには、古

くなった建物をリ

フォームするだけではなく、何らかのリノベーションが必要となります。では、弊社で施工したエントランスにポイントを絞って、お話しさせて頂きます。

Before



After



こちらの物件はエントランスが薄暗く古い印象を与えていました。

そこでエントランス

に重点を置いたリノベーションを行いました。壁に石調の建材を使用し、床はテラコッタ調タイルに貼り替え、現代的でオシャレな空間に仕上げております。植栽プランターも壁や床の色、素材感に合わせたものと交換をしております。また、高齢者のためにスロープを設置いたしました。

オシャレというのは抽象的で感覚的な

基準ですが、住まい選びの時、購入でも賃貸でも、女性の意見や感性を尊重されるご家庭は多いと思います。汚い＝不快という、美観も快適性の一部として捉える反応は女性の方が敏感な傾向があるからかもしれません。マンションに住んでいる方で、お子様がいらっしゃる家庭では「ママ友達」というネットワークがあります。幼稚園からお子様を迎えに行った後、ママ友達とご自宅マンション前で立ち話

：そこで、エントランスが、薄暗かったり、汚れていたり、劣化などしていたらとても印象が悪くなってしまう。共用部にも、女性の好む清潔基準やファッション感覚の演出を用いることで、結果として男女偏りなくすべての人に好印象を持たれます。

ここで空間づくりのテクニックとして、色使いのお話をいたします。

空間に使用する色は、①ベース

カラー（基調

色）、②アソ

トカラー（配合

色）、③アクセ

ントカラー（強

調色）の3つに

分けることがで

きます。

ベースカラー

は全体の約70%

を占める基本の

色で、床・壁や

天井などの色の

ことです。全体

のイメージに大

きな影響を与え

るので、高彩度

の色は避け、な

じみやすい低彩

度の色を選びます。

アソートカラーは全体の約25%

を占め、ベースカラーの特徴を高

めたり、変化をつけたりする色を

います。

そして、アクセントカラーは全

体の約5%を占め、ベースカラー

を主とする全体の色調に対して、目立つ色を用いることで、全体を引き締め、変化や動きを創り出す役割を持ちます。

この手法は、ご自宅のお部屋に

も使えるテクニックですので、是非

試してみてください。ソファに

置くクッションにアクセントカ

ラーを入れると、急にセンスよく

印象が変わったりします。失敗も

少なく気軽に挑戦できますよ！

アクセントカラーをラインとし

て使うテクニックもあります。

縦や横に延びる線の視覚的效果

を活用すると、広さや高さの印象

を変化させることができます。

ここでは、色を変えたボーダー

建材を使

用し、奥

行き感を

演出して

います。

経年の

印象が否

めないマ

ンション

の場合は、特にカラーコーディネート

ネットを考慮した見直しをお勧め

します。

時代にあった配色にすることに

より、まるで新築の印象に『再生』できるのです。

次の物件では、建材のご紹介を

いたします。

エントラ

ンスを含め

壁面に採用

した建材は、

超軽量の天

然石調シー

ト。

大理石や

インド砂岩

の気品ある

質感で、色

やデザイン

のバリエー

ションがた

くさんあり

ます。

本石とは

異なり、厚

さが2〜3mmのシート建材ですの

で、曲面にも貼れる特性がありま

す。また、軽量で既存躯体に負担

を掛けません。建物に負担をかけ

ずに石調の質感にイメージを一新

することが出来ます。タイルでも

塗装でも既存の壁の上に簡単に施

工することが出来るので、下地を剥がす工程や産業廃棄物処分の費用などを削減、工期短縮も利点です。

また、作業時に騒音、振

動、粉塵、臭いが少なく、

人への配慮でも優れた面を

持ちます。そのため居住者

のいるマンションには最適

な建材で、保育園や病院の

リノベーションにも採用し

ています。

最後に…

これからは建物本体だけ

ではなく、ランドスケープ

を含めたリノベーションが

求められてきています。

ランドスケープとは、地

面の起伏や植栽から、人の

視線や動線をデザインする

ことです。最近では、自然

の色彩で春夏秋冬の訪れを

うたったものや、森の中の邸宅を

コンセプトにした新築マンション

も増えてきています。

これからの大規模修繕のタイミ

ングに、敷地内の見直しや近隣環

境とのバランスにも目を向けてみ

てはいかがでしょうか。

Before



After



Before



After



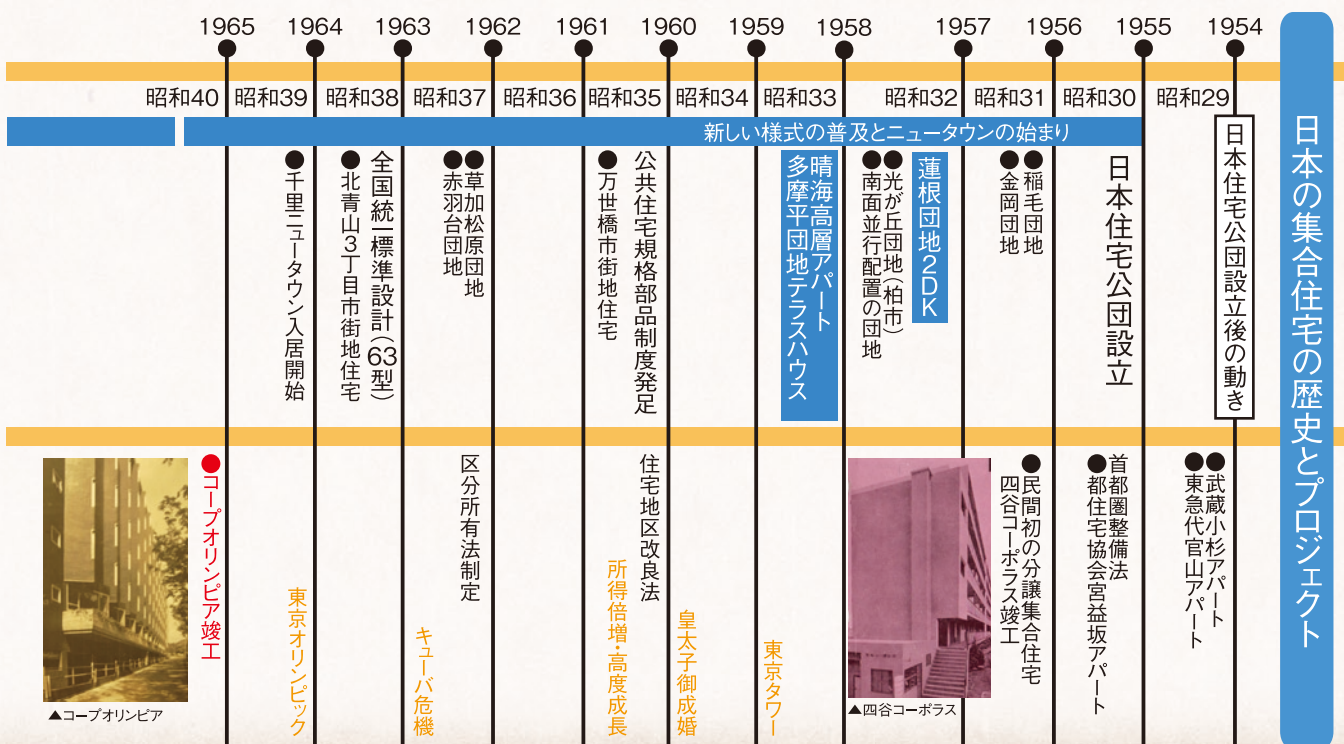
歴史にみる、 アパート暮らしと管理

～第一次マンションブーム「コープオリンピア」～

昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）が制定され、分譲マンションが資産として認められるようになり、その後、昭和39年に開催された東京オリンピックを契機に、民間の分譲マンションの建設ラッシュが始まりました。今回は第一次マンションブームに建設されたマンション「コープオリンピア」をご紹介します。

第1次マンションブーム

日本住宅公団は1955（昭和30）年設立当初から、短期間で大量の住宅を供給するため設計の標準化、規格部品の開発など、在来建設方式の枠内での合理化を目指した。生産形態を根本的に変え、反復生産に適した形を追求、躯体の工業化に取り組んだ。そこでRC造の壁式やラーメン構造のほかに鉄骨造、PC工法（プレキャスト工法）の先駆けとなる「リフトアップ」（ティルトアップ）工法など、躯体工法の模索が行われた。その後、1957（昭和32）年に低層集合住宅の試作を行い多摩平団地、高根台団地など約1600戸を建設し、1962（昭和37）年からは中層集合住宅の建設を開始。高度成長期における住宅の大量供給を支えた。その頃民間では、区分所有法が制定され分譲マンションが資産価値を持つようになり、マンションの建設が大量に行われた。そして1964年（昭和39）開催の東京オリンピックを契機に、景気の上昇、区分所有法制定による条件整備などが重なり、第1次マンションブームが起った。



歴史に見る、アパート暮らしと管理 ～第一次マンションブーム「コープオリンピア」～

高級ホテルとアパートを合体「コープオリンピア」

1964（昭和39）年に開催された東京オリンピックは原宿近くの代々木公園が会場となり、周辺地域はオリンピック景気に沸いた。翌年の1965（昭和40）年、表参道沿いに建設された「コープオリンピア」はオリンピック開催にちなんでオリンピックと名付けられた。

コープオリンピアは、当時販売した東京コープ（株）の宮田慶三郎氏が、アメリカのマンションを視察後、高級ホテルのようなアパート「 آپार्टテル」を目指し、施設入口には居住者用のフロントを配置、部屋には洋式バスを設置



▲平成23年現在の「コープオリンピア」。2000年に公益財団法人ロングライフビル推進協会の「BELCA賞」受賞

◀昭和40年「コープオリンピア」が分譲販売するために制作したパンフレット



▲昭和40年代分譲当時の「コープオリンピア」

し、分譲マンションは高級な時代であった。昭和38～39年、原宿周辺の戸建住宅の価格が約800万円に対し、「コープオリンピア」は広さ約29・75平方メートルの住居で約600万円（昭和40年代当時）。約214平方メートルの住居で約800万円（昭和40年代当時）で一般の戸建住宅よりも10倍近い価格だった。地下1階、地上8階建て、総戸数166戸の物件で、メゾネットタイプも含め、住戸は11タイプあるそうだ。

し、キッチンには生ゴミを切り刻むデイスポーターを取り付け、すべての部屋に冷暖房を完備。部屋の間取りや生活様式もアメリカンスタイルを目指した。また広い居住スペースを確保するため、ベランダと洗濯機置き場は作らず、地下1階に洗濯業者が24時間常駐している洗濯室を設けた。生活スタイルの変化もあり、現在では居住者が自由に利用できるよう洗濯機、乾燥機が置かれている。

また分譲当時の管理に関しては、マンション居住者の自治会への意識が低く、販売会社がマンション管理を行っていた。その後、販売会社と居住者間で管理システムの考えに相違が起こり、1966年11月に第1回の区分所有者集会が開かれた後、マンション居住者による自主管

理組合が立ち上がった。長年にわたり、丁寧で細やかなメンテナンスを重ねた結果、2000（平成12）年には、公益財団法人ロングライフビル推進協会が優秀な建築物を表彰するロングライフ部門「BELCA賞」(*)を受賞した。

コープオリンピアを含めた高級分譲マンションと同時期に、大衆派路線の分譲マンション建設も進み、1968（昭和43）年頃から第2次マンションブームが巻き起こる。



写真①／1階にあるロビー。竣工当時からモダンなインテリア
写真②／居住階の廊下。廊下には深紅の絨毯が敷かれている
写真③／地下1階の機械室。メンテナンスを兼ね現役で稼働
写真④／分譲当時より屋上にあるプール。2年半前まで実際に使用されていた

第9回 マンション川柳

入賞作品発表！

今回で9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1200首を超える作品をお寄せいただきました。心より感謝、御礼申し上げます。

応募作品には、世相を反映されたものから身近に起こった出来事まで、皆様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

高層を 買って出不精 腹も出た

神奈川県 原田昇様

【選評】

応募総数1294首の中から選ばれた選考委員長一押しの一品。メタボをマンションの切口で表現したニヤリとする作品です

(社)高層住宅管理業協会 副理事長賞

管理人 田舎の祖父より 孫なつく

神奈川県 間宮康嗣様

【選評】

実のお祖父様に人柄も年格好も近い管理員がいらっしゃるマンションなのでしょう。充実したご近所コミュニティが伺える作品です

(社)高層住宅管理業協会 広報委員長賞

助け合い
住んでて良かった
マンションに

東京都 山田寛樹様

【選評】

「人のつながりの大切さ」をたくさんの人々が実感した1年でした。居住者間の交流の輪(コミュニティ)が見える作品です

節電で

ひとつの明かり

絆増す

大阪府 川越一矢様

【選評】

「今年の漢字」に選ばれた「絆」。世相を反映しつつ心温まる作品です



(株)住宅新報社
社長賞

理事会で

植替えました

なでしこに

兵庫県 山本光雄様

【選評】

2011年の明るい話題「なでしこジャパン」。これにあやかっけうちのマンションも…。確かに在りそうな微笑ましい作品です

マンションは

これだけ選び

この亭主

東京都 橋かおる様

【選評】

マンションは時間を掛けて選び抜いた自信の物件。それに比べてご主人は…。ウィットに富んだ作品です

マンションも

日々のお手入れ

大切です

愛知県 下山肇子様

【選評】

日頃からメンテナンスを重ねていけばマンションは劣化予防になり、お肌はアンチエイジングに繋がります。女性の気持ちを上手に表した作品です

総評

今回の応募には震災や節電、地域コミュニティ等を題材とする作品の割合が多くありました。

思わず「クスリ」と笑うウィットに富んだ言い回しや軽味を含んだ世情風刺が川柳の真骨頂ですが、今回の選考でもこれらの点を重視させて頂きました。

お蔭様で9回目の募集で応募頂いた作品は6千首を超えております。マンションでの住まい方や世情は時代とともに変化する部分、またある意味、江戸の昔より変わらぬ部分が混じり合っておりますが、今後も皆様からの楽しい作品のご応募を願ってやみません。

マンション川柳選考委員長 黒住昌昭

マンションが

建つてリバーと

呼ぶ小川

山口県 竹重満夫様

【選評】

ひっそりと流れていた小川もマンション名となって出世することがあるようです。笑いのこぼれる作品です



武蔵小杉駅周辺で居住区の街づくり活動を行っている「NPO法人 小杉駅周辺エリアマネジメント」。4年目を迎えた今年、3月の震災を機に「多くの親戚より近くの他人」の意識が、高層マンション住民間で芽生え始めている。



▲高層マンションが立ち並ぶ、武蔵小杉駅周辺

川崎市では、武蔵小杉駅周辺地区における再開発計画の進展に伴い、平成15年に地域住民・商業者などからなる「小杉駅周辺地区まちづくり戦略会議」を発足させ、以後4年間にわたりまちづくりのコンセプトについて議論を行った。

「当時の戦略会議のメンバーのうち10人が理事となり、平成19年に特定非営利活動法人小杉駅周辺エリアマネジメントを設立しました」とまちづくり局小杉駅周辺総合整備推進室 植木義行氏。

NPO法人を受け皿とし、再開発地区の街づくりを開始。その後、横須賀線の新

駅「武蔵小杉」の側にあるマンション「レジデンス・



▲NPO法人 小杉駅周辺エリアマネジメントの皆様

居住するエリアとなった。

「現在は7つのマンションがNPO法人会員に加入頂き、理事の数も会員マンションの住民が過半数を占めるまでになりました」と植木氏。

昨年7月には各マンションの防災担当者が集まり、防災対策の取り組みを開始。そして平成23年3月11日東日本大震災が発生した。

塚本より専務理事は「自主防災組織を発足して防災マニュアルの制作中で、地震を想定した訓練をやりましょうと話し合っていたところでした。その活動準備中、まだ住民に周知できていない時に地震

ザ・武蔵小杉」を筆頭に他マンションも立ち並び、約1万人が

が起きました。この地区のマンションは一瞬にして停電しエレベーターが停止。各マンションで自家発電機は備えていましたが、使用期限の時間も不明でした。多くの住民が管理事務所や防災センターに集まり始め今後は模索していたところ、変電所区域の関係で1棟だけ停電を免れたマンションがあった。レジデンス・ザ・武蔵小杉だった。

「近隣のマンションが混乱している様子を見て、マンションのロビーを解放。高齢者の方や乳幼児連れの方を優先に停電が復旧する夜中までロビーに避難してもらいました」とNPO理事でもあり、レジデンスの住民でもある保崎氏。

震災後に行った防災対策としては、まず全住民を対象に緊急アンケートを実施。3月11日の地震発生直後の行動や困った点などの調査を開始した。アンケート結果は各マンションにフィードバックし、それぞれのマンションの防災対策に役立ててもらおうそう。また人々の意識も変わり、あるマンションで実施した防災セミナーでは、震災前には40人だった参加希望者が震災後には急増し約200

人の参加になったそう。

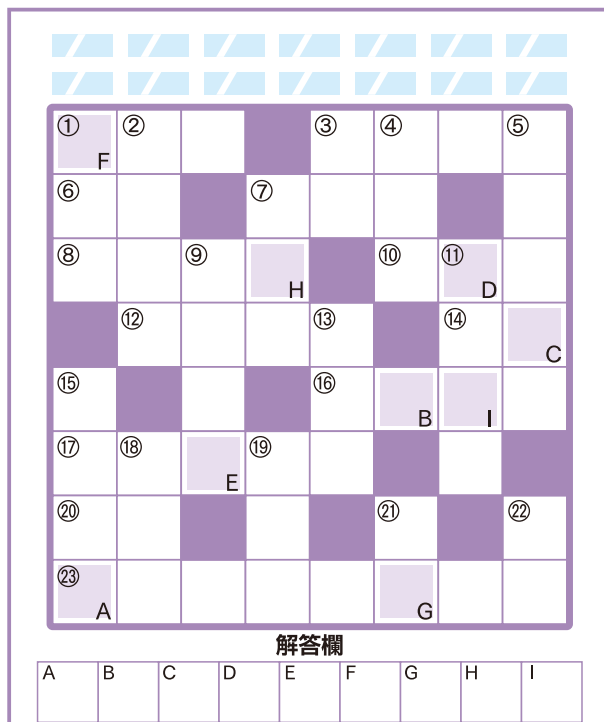
「遠くの親戚より近くの他人といいますが、同じマンションに住む人たちは、知り合いになる意識が必要だとアンケート上に表れていました。今回の地震で臨機応変にマンション同士が助け合えたのも、普段から交流や話し合いの活動があったからこそだと感じています。防災訓練だけでなく、住民同士、マンション同士の交流にも力を入れていきたいです」と塚本氏。地震発生後、自粛ムードで一時は中止も検討したお祭り「コスギフェスタ2011」も無事開催。多くの住民が参加し、大盛況で幕を閉じたそう。



▲コスギフェスタ2011 衣装コンテスト

解けばすぐに使える！ マンションクロスワード

ドリル形式のクロスワードパズルです。タテの問題、ヨコの問題にチャレンジしてパズル面がすべて埋まったらA～Iの文字をひろってある言葉を完成させてください。



タテのカギ

- ① 壁、塀、手摺、腰壁、パラペツトなどの頂部に施工する仕上材のこと
- ② 今の住宅不況はこの国が巻き起こした!?
- ③ 部族、団体でトップの人のことをこうとも呼ぶ
- ④ 江戸時代、武家に仕えていた人、身分の低い者をこう呼んでいた。表記は「奴」
- ⑤ 団体や施設などを管理し、運営、経営すること。わたしたち

もこう呼ばれます

- ⑦ ↓ 今の時代、人まかせの人も多い
○○○本願
- ⑨ ↓ ギターをかじったことがある人
ならこのメーカーのギターを使
いたい
- ⑪ ↓ 西洋風の部屋。今の時代のマン
ションはこのタイプの部屋がほ
とんど
- ⑬ ↓ 粒の目があらいいことから昔は
「あらめ」と呼ばれていた
- ⑮ ↓ 力士のまげや役者、人形などの
かつらを結いあげる職業
- ⑰ ↓ ストロベリー、チョコとくれば

ヨコの力ギ

- ○ ○
- ⑲ ↓ 精神鍛錬のために寺などで行う
修行
- ⑳ ↓ 次のいいことがあるようにこれ
を担ぐ人も多い
- ㉑ ↓ フェンシングでは腰のことをい
います

健康、ダイエットにこのトレーニングは大流行

- ③ ↓ 子供を持つようになればみんなこうなる？
- ⑥ ↓ 高級食材ふかひれのもととはこれ
- ⑦ ↓ この事件はこの臭いがする
- ⑧ ↓ もう限界です
- ⑩ ↓ 漢字で書くと「紙縫」。一般的にティッシュを細くひも状にしています
- ⑫ ↓ 銀座にある歌舞伎の総本山
- ⑭ ↓ 競争でねずみに負けた動物？
- ⑬ ↓ こうなったら乱れ打ち
- ⑰ ↓ 正式名称は「コバンイタダキ」
- ⑳ ↓ 分煙化でこの臭いに悩む人も少なくなつた
- ㉓ ↓ 女性の有名どころは高橋尚子、野口みずき

◎ 編集後記

本誌の制作を担当させて
いただくようになり、マン
ションコミュニティを含め、
近隣コミュニティがとても
大切だということが分かり
ました。ご近所同士のお付
き合いによって、思い出が
できたり情報交換や助け合
いが可能になるのではない
かと思っています。

もし、人とかかわることなく毎日を一人で過ごしていたら、煩わしいことがない代わりに、助け合うことも、互いに笑い合うこともないでしょう。

平成23年は「コミュニティ
テイ」の大切さに気付いた
方もたくさんいらっしゃる
のではないのでしょうか？

今まで、人とかかわることに煩わしさを感じていた方も、1日1回の挨拶から始めてみませんか？ 何か変わるかもしれません。

フォーシーズン編集室

[illegible]

クロスワードパズルの解答

新春を寿ぎ謹んで
お慶び申し上げます。

旧年中は格別の御高配を賜り
厚く御礼申し上げます。

皆様のご健勝と益々のご発展を
心よりお祈り申し上げます。

本年も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、401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24年1月1日発行 通巻36号〈年4回発行〉