

マンション暮らしのフォーシーズン[®]

31

2010.10
Autumn

特集

地震大国ニッポン 管理組合のための防災知識



© orion / amanaimages

CONTENTS

マンガで事例研究

お悩み解決! マナーと解決法6-9

相談コーナー

共用部分のアイデアリフォーム10-11

歴史コラム

歴史に見る、長屋暮らしと管理12-13

マンションと地域コミュニケーション14

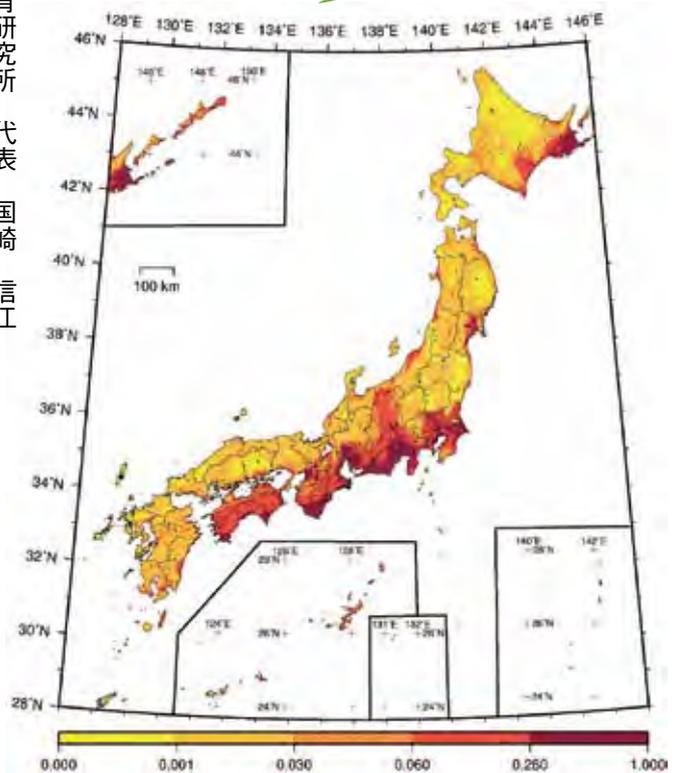
マンションクロスワード／編集後記15

第8回マンション川柳 大募集16

地震大国ニッポン 管理組合のための 防災知識



株式会社 危機管理教育研究所 代表 国崎 信江



▲確率論的地震予測地図(30年以内に震度6以上)

巨大地震の発生には、一定の周期があり、日本は地震の活動期に入ったといわれており、今後30年以内に大きな地震がいくつも発生する可能性があることが指摘されています。地震発生に備えて、マンションの管理組合の防災力を向上させるための事前対策や、管理組合で準備する防災備蓄品、マンションの災害への対応力を高めるために何をしたらよいのかをまとめました。

地震大国ニッポン

日本には、政府の特別機関のひとつである「地震調査研究推進本部」(以下・地震本部)が文部科学省に設置されています。地震本部では、わが国の地震調査研究成果として、今後30年以内に震度

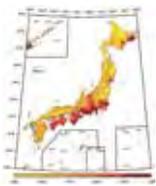
6弱以上の揺れに見舞われる確率を表した地図を公表しています。一方で、世界でも最高の技術を誇るわが国の地震調査研究でも、まだ解明できていない地震が多く存在し、とくにM7クラスの直下型地震は日本のどこにでも起こる可能性があるのですが、いつ起こ

るかは予測できません。つまり確率論で低い評価である地域であっても安心はできないのです。過去に大きな地震に見舞われた被災地で「ここには大きな地震は来ない」と思われていた被災者がどれほどいたことでしょう。もともと日本は、震度1以上を

観測する有感地震は年間およそ2000回(気象庁の震度データベース)も発生している地震大国ですが、地震の活動期にある今日は、「日本で地震が起きない場所はない」という事実を忘れずに、大地震や巨大地震に備える時期といえます。

マンションの防災を考える

マンション防災を考えたとき、管理組合で問題とされるのが「居住者の防災意識をいかに高めるか」ということです。つまり、マ



マンション防災がなかなか進まないという管理組合は、参加者が少なく、マンション全体の共通意識をつくるのが難しく苦労されているようです。

マンション防災で大切なポイント

- 地震が発生した際にマンションにどのような被害が出るのかを知る・伝えること
- 被害が出たら生活がどのように困るのかを知る・伝えること
- 被害が出たら修復するまでの期間・費用・仮住まいの負担など、どれほど掛かるのかを知る・伝えること
- 被災後の復旧・補修費用の拠出方法などを話し合い、管理規約で定めておくこと
- どのような事前対策をすればマンション全体、各世帯の被害を減らせるのかを知る・伝えること

地震発生の際の被害状況

地震が発生した際にマンションにどのような被害が出るかについて、多くの方が関心のあるところだと思えます。これを

調べようと思えば、書籍だけでなく、インターネットでも過去の地震のマンションの被害について、簡単に情報を得ることが出来ます。

いま住んでいるマンションの被害を予測するには、市町村の役所で地域のハザードマップ（※洪水や地震などの災害発生時に、被害の予想区域や規模、避難場所などを示した地図で自治体で作製している）から地域の災害特性（揺れやすさ・液状化・がけ崩れなど）の情報を得ます。市町村のホームページでも公開されていますが、公開されていない場合は「国土交通省ハザード



▲国土交通省ハザードマップポータルサイト

ドマップポータルサイト」

(<http://www1.gsi.go.jp/geo/www/disapotal/index.html>)で日本中のハザードマップを閲覧できます。

これらの情報と、いま住んでいるマンションの構造や設備の耐震性を鑑みて、地震に遭った際の被害を予測します。防災は、この時点でいかに現実に具体的に被害予測できたかが重要であり、地震発生時の基本行動や避難方法、災害時に必要な備蓄品の内容、防災訓練の内容の精査など、様々な対策に大きな影響を与えます。実践的な対策につながるか、はたまた形式だけで現実の被害とかけ離れた対策になるかの分かれ道となります。

マンションは地震に強い？

昭和56年6月から適用されている新耐震基準で建てられているマンションでは、震度6強から震度7程度の地震に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。そのため、建物の倒壊など大きな被害はないということで、全く何の被害も受けないということではないのです。

例えば、生活を維持する設備関連が被害を受ければ、避難所で生活するよりも自室で過ごしたいと居住者が願っても、かなえられないこととなります。

マンション設備の被災例

- 屋上に設置されている高置水槽が転倒・脱落する
- 地上に設置している受水槽や地中埋設配管が地盤沈下等により周辺の配管が破断する

- 建物内の配管や、躯体に固定された露出配管、エキス

マンション・ジョイント部等の露出配管がその周辺部位の損傷に伴い破断、損傷する

- 電気設備（動力設備、TV 共聴設備、電話配管設備等）で、コンクリート躯体内に打ち込まれている配管・配線が多いと、帳壁（非耐力壁）が壊れ配管が露出・損傷する

- 空調室外機はしっかりと固定されていないと脱落する

- 貯湯式給湯器は固定が不十分な場合、転倒し配管が破断し温水が建物内に噴出する

このように、水道もガスも共用の管でつながっているマンションでは、個人だけの対策では対応できなくなります。居住者にこの点についてしっかりと周知し、マンション全体の防災に関心をもつことが居住者の生活につながることを理解し関わっていくことが大切

です。

マンションが被災すれば、その被害の程度によって補修するか建て替えるかといった話になります。そこで大きな問題になるのが費用の拠出です。「管理費」「修繕積立費」など、どの財政から出金するかは決定や、速やかに出金するための仕組みを管理規約で定めおくことは居住者間のトラブルを回避するうえで非常に重要なこととです。地震などの自然災害に対応した保障を考える、国や自治体の住宅再建支援制度の仕組みや、補修または建替えの際に居住者の仮住まいが必要かどうか、工事期間も含めた情報を得て、被災後の再建に向け、先手を打って準備しておくことが望まれます。

なお、拠出を考えるにあたり、被災直後から予想外の出費が重なることも忘れてはなりません。包帯・消毒液などの救急用品、テント、毛布、ポリタンク、電池、文具などの追加備品以外にも、コンクリート片、窓ガラスなどの飛散物の撤去、処分費、清掃・消毒、被害の調査費、設備の点検費、応急修繕費など、挙げたらきりのないほど細かい出費が重なるのです。

災害後に発生する費用をリスト化し、計画的に予算を立てておくことで、できる限り予想外の出費を減らすようにしましょう。すべてを業者任せにせず、管理組合や居住者で手分けして作業することに より費用を抑えることはないか整理し、撤去、清掃などに必要な道具を用意し、作業方法を決めておきましょう。

居住者の関心を高めるため、管理組合として、マンションの地震への対応力を知る必要があります。



具体的な災害への対応力

- 消防計画・安全点検が地震に対応しているか

- 建物の耐震診断を受けたことがあるか

- マンションの災害対策本部の設置場所を決めているか

- 定期的に条件・内容の異なる防災訓練をしているか

- 水・食料より救助資機材や応急手当品を優先して十分に備えているか

- 居住者の安否を確認する方法を決めているか

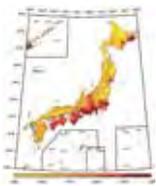
- 破損箇所の補修に備えた資金の用意があるか

- 管理会社や地域など関係者と災害時の連携について話し合っているか

これらについて確認してみてください。

入居者名簿の作成

安否確認には入居者名簿の作成が必要になります。管理組合の運営において、総会の開催や管理費等の請求などのための組合員名簿



地震大国ニッポン 管理組合のための防災知識



や、自然災害等緊急時の連絡のために入居者名簿等を作成することが一般的です。居住者の家族構成・緊急連絡先などの情報が記載されていて、要配慮者の支援、閉じ込められた人の救出、居住者の安否確認等の行動が迅速かつ効率的に実施できます。

個人情報保護法の面で、情報流出などの不安から情報提供に否定的な居住者もいるかもしれません。しかし、マンションの管理規約が標準管理規約に準拠していれば、「組合員名簿等」の個人情報情報は管理規約の定めに従い理事長の責任で作成・保管し、閲覧できることになっていきます。しかも、「管理組合のみで管理する場合、個人情報保護法は適用されない」ことや

「管理会社で管理する場合でも、合計で5千件以内のデータベースなら法対象外」となっているため、個人情報保護法のしぼりはありません。とはいえ、いくら個人情報保護法に該当しないとしても、個人情報保護やプライバシー保護の認識が高まっていますから、名簿作成の前に、名簿を管理する責任者を選ぶ、漏洩や紛失を防ぐ保管場所・保管方法を決める、閲覧の方法を決めるなどの取り扱いのルールを管理組合で決めて、流出の不安を取り除くように努めましょう。

日頃の交流が大きな力に

マンション防災を継続・発展させるには、思い切った改革と柔軟



な発想の展開が必要です。1つに、マンションの防災エキスパート（専任者・組織）を育てることと、2つめに、楽しい、有意義と感じる活動にすることです。

任期は長くて2年という管理組合の運営がなされている場合、防災のリーダーやエキスパートが育ちにくい環境にあります。防災の知識を得て戦略的に対策を企画し、実践していくにはあまりに期間が短いので、災害時にマンション全体が抱える問題が見えず、同じ訓練の繰り返しになり、セミナーや避難訓練を企画しても人が集まらないという事態になってしまっています。知識や経験の積み重ねの中で、実践的な対策を練ることができ、防災エキスパート（専任者・組織）を育てましょう。

防災を意識するあまり、防災のことばかりという活動では長続きはしません。防災では、人を身近に感じられるコミュニティ、つまり日頃の交流こそ災害時に大きな力を発揮します。「防災」というくくりにとられず、楽しい、有意義だ、と感じるイベントを通して多くの居住者と顔見知りになる機会を創出することこそが大切です。

す。参加を呼び掛けたときにも集まってくれる関係が築かれたなら、防災のみならず、防犯、ごみ処理、駐（車）輪場など、マンションが抱えるあらゆる問題の速やかな解決に資するでしょう。

マンションの災害対応・復旧では、個人の利害に絡むことや費用捻出のための各世帯の状況により、合意形成が難しくなる事案が出てきます。説明会と個別の面談を実施していくなかで、日頃の居住者間において交流があれば、より良い復旧に向けた理解や協力を得て、意見を取りまとめていくことができるでしょう。マンション防災はぜひ「近くに人がいる」ことを力にしてください。



国崎 信江
Nobue Kunizaki

防災対策、防犯対策等の安全に関する様々な情報提供を行う危機管理教育研究所の代表を務める。著書は「サバイバルブック—大地震発生その時どうする?」（日本経済新聞出版社）など多数。危機管理研究所ホームページアドレス <http://www.kunizakinobue.com>

お悩み解決!

マナーと解決法

garbage

ゴミに悩まされる
マンションライフ

え?もう行っちゃったの。ゴミ収集車!。またこのゴミが3日間もわが家にいるの?どうして、ゴミを前の日に出したらいけないのかしら? わが家は仕事上、深夜に帰宅し朝が遅いので、朝8時までのゴミ出しは、大変なのに:。ゴミが一杯でわが家はゴミ屋敷?

何とかならないかしら? 前の日からゴミを出す人がいて、カラスや猫がゴミを荒らすし、夏にはおいがするし、ハエも来る:。そして、燃えるゴミと燃えないゴミを一緒にする人がいて、ゴミを持っていつてもらえず、残っているし:。粗大ゴミは出さなくてくださいと言っているのに!

problem

マンションの
ゴミ問題

マンションに住んでいて、毎日のように身近で生活にかかわる問題にゴミの問題があります。

マンションのゴミ置き場の形態や管理組合の決めたルールから、同じ地域でもゴミの出し方が違う場合があります。

365日24時間、いつでもゴミが出せる施設・設備があるマンション。生ゴミデイスポーター付きや、各家庭から出る可燃ゴミや不燃ゴミを地下の共同溝内のパイプを通してゴミ処理施設へ送られる施設が整備された街もあります。その一方で、マンションのゴミ置き場として全くオープンなスペースがあり、ゴミ回収の日の朝にだけ、そこにゴミを出すことになっていない場合もあります。

そこで、マンションのゴミ問題の1つに、各家庭のゴミを回収日までのように保管するかがあります。各家庭では大きな問題です。ベランダが回収日時までの一次的置き場になることもあります。でも夏は生ゴミ対策に悩まされます。2つめの問題は、ゴミ置き場にルールを守らないで、ゴミを出す人がいます。決められた時間や場所に出さない、分別をしない、粗大ゴミを置くなどです。たつたひとりの行動が皆のマンションライフを不愉快にしています。

confirm

ゴミ問題への
対応

第一に、ゴミの出し方のルール

を確認し、広報・啓発をしましょう。この地域ではゴミをどのように分別するのか、ゴミを出す時間・方法を居住者に周知徹底しましょう。管理規約や使用細則には明記されておらず、ゴミ出しルールは意外に周知徹底されていません。その際に、リフォーム工事や引っ越しのゴミ出しルールも確認しておきましょう。

第二に、ゴミ置き場は常にきれいにしておきましょう。衛生面からも大切ですが、ゴミがゴミを誘うことを予防するためです。

第三に、マンション居住者以外がゴミを捨てられないようにしましょう。

ゴミをきちんと出さないからといって、すぐに「出ていけ」とはなかなか言えません。マンションのゴミ置き場はゴミ回収のしやすさから、公道からアクセスしやすいことがありますが、マンション居住者でない人が、ゴミを捨てているかもしれません。

鍵をつけることで不法投棄の予防や、防犯対策を行うのもひとつの方法です。

第四に、ゴミ置き場のスペースを整理し、ゴミ出しルールを改善



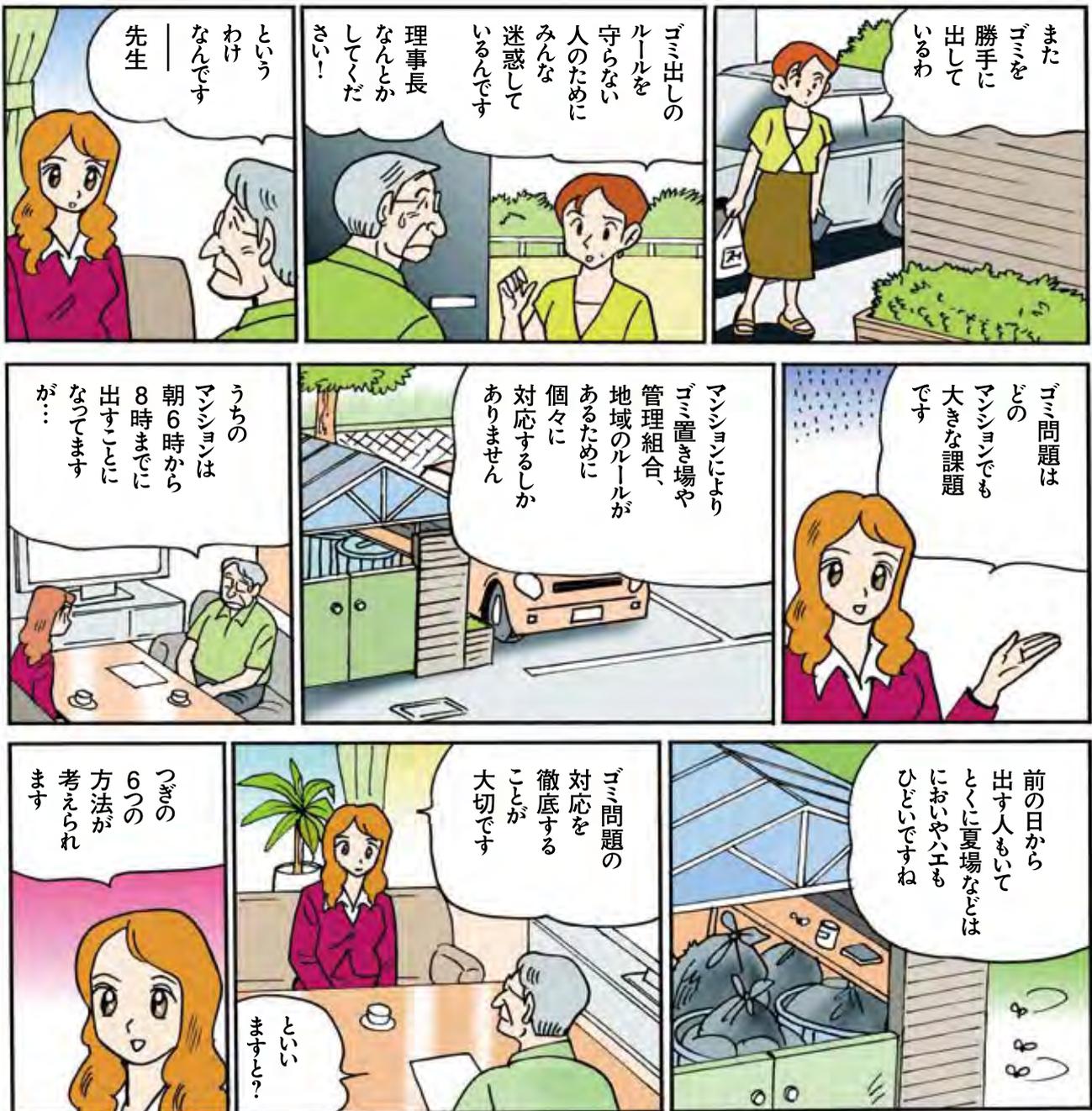
居住

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。

もっとわかりやすく！マンガで解説



しましよ。囲われたゴミ置き場がある場合に、可燃ゴミ、不燃物ゴミ、資源ゴミ、粗大ゴミ置き場を整理し、柵や新たなゴミ箱を設置して、家庭内のゴミをいつでも出せる態勢にすることも可能です。

第五に、現在のゴミ置き場では、施設できないし、資源ゴミを置くスペースもない。でも、居住者の生活スタイルが多様化し、ゴミをいつでも出したい人が増えてきました。そんな場合に、ゴミ置き場を改修することがあります。ゴミをいつでも出せるようにするのはカラスや猫、におい・衛生上の問題に対応可能な施設・設備・構造管理体制を整備する必要があります。つまり、費用が掛かります。マンションの居住者の皆様がどのような意向を持っているか把握することが必要です。

ゴミ置き場の改修工事は、管理組合の総会での決議が必要です。工事の大きさ等により、総会で過半数以上の賛成が必要か、あるいは4分の3以上の賛成が必要かで変わってきます*1。

第六に、悪質なルール違反者への対応です。マンションの「共同の利益」に反するわけですから、

管理組合として必要な措置をとることができません*2。法的措置をとる前に、違反者は誰か、違反の程度を把握し、情報を集める必要があります。法的措置をとるための写真やビデオ撮影は管理組合内で十分に合意を取ってからにしましょう。



マンションに住んで、「がまん」取り締まり」ばかりではつまりません。集まって住むことを生かしましょう。

①ゴミに悩まされない暮らし方

マンションのゴミ出しルール徹底広報の際に、夏場の生ゴミ対策など、同じマンションならではの妙案があれば、紹介するのもよいでしょう。ゴミを出さない、ゴミに悩まされないエコライフのススメです。

②組合が音頭を取り、ゴミ少量作戦

管理組合等が音頭を

取って、マンションの集会室を使い、バザーを開催する。エコ活動の実践として、マンションの共用庭にコンポスター*3を置き、エコクラブで運営する等々もあるでしょう。

③組合保有物のレンタル

各家庭には1年に1〜2回しか使わないものが一杯あります。パークキューセット等、管理組合が夏祭りで使ったものを居住者に貸し

広報の一例

マンション居住者の皆様へ
マンションのゴミの分別と収集日

- 可燃ゴミ…毎週 月・水・金曜日です。
(可燃ゴミに何が含まれるのか、具体的に示しましょう)
- 不燃物ゴミ…毎週 木曜日です。
(不燃物ゴミに何が含まれるのか、具体的に示しましょう)
- 資源ゴミ…毎週 月曜日です。(指定場所があれば具体的に示しましょう)
- 粗大ゴミ…(大きさ等を具体的に示し、捨てる方法を明記しましょう)

☆ゴミを出す際のご注意

- ・ゴミ収集日の当日、朝8時までに出して下さい。
- ・ゴミ収集日以外の日にゴミを出すのはやめて下さい。カラス等によってゴミ捨て場が散らかされたり、放火等の原因になります。
- ・ゴミは、指定場所以外には置かないで下さい。
- ・ゴミは、分別方法をきちんと守って出して下さい。
- ・ゴミは、汁だれや散乱がないようにまとめ、袋の口をしっかりと結んで出して下さい。

☆ゴミを出す前に／エコライフのすすめ

- ・夏場の生ゴミ対策：生ゴミは水分をしっかりと切り、ビニール袋に入れて密閉をする。
- ・バザーの告知

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。

出す等すれば、ゴミ予備軍がなくなるはず。私たちの生活は物があふれています。これを機に生活スタイルを見直すことも大切ですね。共同利用や、使えるものはリサイクルへ、買い物にはエコバックなどの袋を用意して、梱包ゴミを減らすなど、ゴミに悩まされないマンションライフを実現していきましょう。

*1 区分所有法第17条
*2 区分所有法第57条1項
*3 生ゴミ処理機

居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説





共用部分の アイデア リフォーム

マンションの共用部分は、マンションの顔であり第一印象を決める重要な部分。老朽化や汚れ、破損などが目立れば建物全体の価値を落としてしまいます。しかし、場当たりのリフォームを繰り返すのも考えものです。マンションの価値を維持し、誰もが住みたくなるようなリフォームについて解説しましょう。



大島 芳彦
Yoshitiko Osbima

【ブルースタジオ専務取締役】
建築家、建築コンサルタント
1970年東京生まれ。93年武蔵野美術大学卒業後海外で建築を学び、2000年ブルースタジオ取締役に就任。リノベーションをメインに、消費者のライフスタイルニーズに合致した住まいやオフィス空間を多数プロデュースし、WEBサイトを通じて消費者へ提供するまでに関わっている。「ラティス青山」「ラティス芝浦」「モーフ青山」でグッドデザイン賞受賞。

共用玄関に 安らぎを

共用部分の中でも共用玄関（エントランスホール）はマンション全体の顔でありこの部分の建築的な改善はマンションの価値を向上させるうえで非常に重要なポイントとなります。また、エントランスホールとは住人にとって日常的に目にする場所であるばかりでなく、帰宅の際には我が家へ帰ってきてホッと精神状態をリラクゼーションモードに切り替える社会と安らぎの環境を分かち合えるような場所でもあります。このエントランスホールリノベーション。いくつかの事例をご紹介しますながら、リノベーション成功のポイントを解説します。

「エントランスホールは 明るく」とは限らない

まずは最も費用対効果が大きいい照明計画の改善について。築年数の古いマンションは「薄暗い玄関」という問題点を抱えていることが多く、現場に伺うと昼間に薄暗さを感じる玄関が多いものです。一般的に空間の明るさは、様々な光源から得られる総合的な光の量を特定の面で測定する「照度」という数値で表されます。照明計画の大幅な変更を施す場合、照度計算をしっかりと行うことは必須条件。ではどの程度の照度がエントランスホールには適当なのでしょう？「暗い」ことが問題ならば「明るく」、つまり空間全体の照度を高くすればよいのかという



と、実はそう簡単な話ではありません。せん。通常そのような明るい照明計画とは機能を優先する場所に施されます。病院、学校、オフィスなどが典型的な例。単純に空間全体の照度を上げてしまう

と機能性は高まるものの、住宅には欠かせない「落ち着き」という感覚は失われ殺伐とした空間と

なってしまいます。

マンションのエントランスホールに必要な照明計画とは、照度を高くすることではなく、いかに住人を帰宅時に「安らかな気持ちにさせるか」ということです。そのためには照明の色温度を低く（暖色に）設定し、明るい場所と暗い場所のメリハリをつけることがコツです。そして明るくする場所は明確な目的をもって明るくする、ということが大切。

明るくすべき場所とは空間の中で特定の機能を持った場所。玄関扉前とそこに至る道筋、建物サイディング、集合玄関器、建物内部にあつてはエレベーター前や途中に存在するラウンジ、飾棚と人の動線。それ以外の部分は極端な話暗くても構わないのです。大抵それ以外



Before



After

外部廊下や建物へのアプローチは夜間のみセンサーで点灯する設定になっていますが、エントランス

あべこべのケースが多く見られます。外の太陽光の明るさの中から建物に入ってきた人は人工照明に照らされた玄関を「暗い」と感じます。

ランスホールの照明は夜より昼を明るく、という原則です。意外にこの原則が守られず、昼夜

の場所には天井裏の点検口や、壁の消火設備、MDF（木質ボードの一種）の扉など、見えるとあまり美しくないものが多いからです。明るい場所と暗い場所のメリハリをつけ、見せたいものを際立たせ、それ以外を闇に葬り去りましょう。もう一点大事なことは、エント

と明る過ぎる照明とセットになった日には、見せたくない設備関連の扉達まで露わになり、共用玄関内の要素はコントロール不能となり、混沌とした状況になります。そこでやるべきことは何か？それは要素を切り詰めること、抽

その狭いナケナシの環境に大抵のケースで間違った状況が生じています。狭いにもかかわらずやってしまった「何でも盛り込み」の内装です。風除室、折上げ天井、飾棚にシャンデリア、等々…。これだけの要素がエントランスホールに存在していれば、それらが調和をもって存在することはほぼ不可能でしょう。おまけに前述の煌々

マンションとは一般的に新築の際、可能な限り売り床、貸し床面積を増やすべく共用部分が必要最小限に計画されます。つまり共用玄関とは、高級マンションでない限り、狭さという宿命を背負っています。これは仕方ないのですが、

「奥の細道？」がキーワード

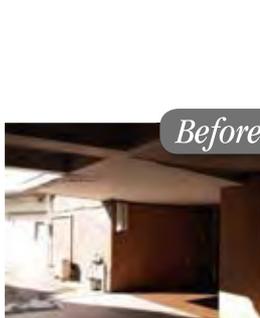
ホールはその反対で、外部が明るくなるとセンサーで点灯される照明を導入するとよいでしょう。



Before



After



Before



After

象化することです。俳人の気持ちになり、表現対象を明確にし、五、七、五の俳句を詠むように簡潔さを心掛けること。表現の対象はその空間の主体のことです。扉なのか飾棚なのか、壁の素材感なのか。狭い空間に主体は一つで十分です。そして空間には「奥行き感」を与えること。人を導き入れる動線に従って壁面を連続させる、照明を連続させるのです。狭い環境ゆえに、広がりが出出できないのであれば、グレード感向上のために採

れる手段はこの「奥行き感」のみです。先斗町路地裏の茶店に通じる行灯に照らされた路地のような落ち着きを目指しましょう。キーワードを「奥の細道」としたのはいささか無理があるでしょうか。ご理解いただけただけでしょう。機能を付加すれども目立たせず、「引き算」のデザインを心掛け、落ち着きのある照明で奥行き感を演出する。これぞマンション共用玄関デザインの王道です。

★注意点

国交省が策定した「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成18年4月改正）では、「共用玄関の照明設備は、その内側の床面において概ね50ルクス以上、その外側の床面において、極端な明暗が生じないように配慮しつつ、概ね20ルクス以上の平均水平面照度をそれぞれ確保することができるものとする。」とされています。

歴史にみる、 長屋暮らしと管理

～東京・江東区「深川江戸資料館」～

(2010年7月24日リニューアルオープン)

都営地下鉄大江戸線『清澄白河駅』から徒歩3分。深川飯を売る小さな店や、子どもたちの声がする昔ながらの駄菓子屋が並ぶ小路を歩いていくと、『深川江戸資料館』にたどり着きます。1986（昭和61）年に完成したこの資料館には、江戸時代末（天保年間）の深川佐賀町の町並みを実物大で再現した常設展示室があります。2010（平成22）年7月24日に照明設備などを一新し、リニューアルオープンしました。今回は防災をテーマに、この時代に生きた人々が築いた防災システムを紹介します。



江戸・深川の町が細部まで再現され、八百屋や米屋では商品も並び、当時の世界観に浸ることができる

歴史に見る、長屋暮らしと管理 ～東京・江東区「深川江戸資料館」～



当時の一般的な火の見櫓は3丈（9m）だったが、深川佐賀町のは2尺（0.6m）高かった

資料館の中へ入ると、ワンフロア吹き抜けでつくられた江戸の町が現れます。そこへ降りる高い階段の横には、この町のシンボルとなっている三丈二尺（9.6メートル）の『火の見櫓』が建っています。その火の見櫓の前には、『火除け地』という小さな広場があり、町が燃えてもこの場所で延焼を食い止めることができるようになっていきます。

「江戸の町では火事になった場合、燃えている場所の先に建つ家を破壊して消火していました」と、同資料館次長の久染健夫さんが解説してくれました。火の見櫓から火事を発見したら、その場所に火消したちが急行。燃えている家を壊しながら風の向きを確認し、火が燃え移っていくであろう先の、まだ燃えていない家々を破壊していききました。これは『破壊消防』という消火の仕方です。江戸時代の消防の考え方です。



火災に備え店の軒先に構える天水桶

住民には火事への理解があり、家を破壊されることは暗黙の了解でした。そして人々には堅い結束があり、火災時の初期消火は皆で行っていました。その際、大店や船宿などの前にある『天水桶』に溜まった水で、火を消していました。『天水桶』とは、軒下に大きな桶を置き、雨水を常に溜めておくものです。蔵を持つという店では、消防対策をしているということが店の信頼につながるため、店の軒下には必ず天水桶を置き、火事に対処できるというアピールをしています。



長屋の狭い通路は、きれいに片付けられている



長屋の脇には、帳簿も投げ込んだ井戸がある



櫓の前には、火除け地の広場がある



マンションと住民の関係だけでなく、市民と地域に目を向け、行政を巻き込んだコミュニティ形成を目指す人物がいる。「地域の資産価値」市民が住み続けてくれる街」を掲げ、10年先を見据えた街づくりを考える吉澤康博さんが、その人だ。

埼玉県川口市。かつて鋳物の街として名を馳せ、工場の煙に包まれていたこの街も現在は10万人以上がマンションに住む「マンションのまち」と言われるまでに姿かたちを変えた。

その街の成長過程で、希薄になりつつある住民同士の繋がりに危機を感じ、「川口マンションコミュニティ連絡協議会」の旗揚げの中心人物となったのが、吉澤康博さんだ。川口マンションコミュニティ連絡協議会とは、市とマンション管理組合員、そしてNPOが手を結んで、マンション住民との繋がりを図る団体で、これは埼玉県初の試みとなる。協議会は、平成20年8月に発足したが、その経緯について吉澤さんは「マンションの住民の方々に川口を好きになってもらいたいから」と語る。



吉澤さんの考えに賛同し、協議会に参加する人々。いつも熱い意見交換が行われる

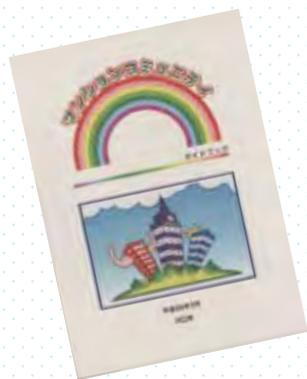
マンションが増え続けることに関して、吉澤さんは地域コミュニティに関して不安を抱えていたことも事実だ。「もともとマンションを購入する方々は、人間関係に関してあまり興味を持たない人たちが多いと思うんですね(笑)。世帯主のお父さんたちは川口市ではなく、会社がある東京に目を向けている。となると、地域でコミュニティを形成するのはお母さんになってくるわけです。子供が小学校、

中学校の頃は、お母さん同士の繋がりがありますけど、子供が成長してしまおうと地域への意識が希薄になってしまおう。そこが問題なんです」。

何も吉澤さんが重要視しているのは、30代、40代が中心の核家族だけではない。高齢者の安全性にも目を向けている。

「市が、図書館などの施設を作ることによってコミュニティの場ができる。例えば共働きの家庭で、高齢者の方がひとり家でいるケースも多いと思うんです。そういった方に公共の施設をつかってもらうことによって、コミュニティはもとよりれっきとした防災にもなるわけです」。

そう、吉澤さんの目はマンション内でのコミュニティではなく、地域、それも広範囲にわたる地域に住んでいる人々に向けられているのだ。それゆえ、川口マンション



平成20年3月に発行された川口市のマンションコミュニティガイドブック



NPO法人マンションオーナーズコミュニティの吉澤康博氏

ンコミュニティ連絡協議会を発足させた理由も自ずとうなずける。協議会の活動内容には、管理組合員のための基礎講座や情報交流会、そして住民たちも参加可能なコミュニティフェスタという祭りも開催している。ことしも11月7日に川口駅前の広場で開催する予定だ。

マンションの建設ラッシュもひと段落した現在、吉澤さんは笑いながら「これから」についてこう語った。

「これからが大変になりますよ。今の子供たちがどれだけ川口を好きになってくれるか。川口を住みやすい街にするためにも住民に川口を好きになってもらわなければならない。本当の意味で資産価値をあげるためにもこれから先、私たちがやらなければならないことはたくさんあるんです」。

解けばスグに使える!

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面がすべて埋まったらA～Fの文字をひろってある用語を完成させてください。

タテのカギ

- ① マンションの床を支える板状のコンクリートのこと。これが厚いほど遮音性能が高くなる。
- ② 江戸時代の中期に京都で考案された伝統的和菓子
- ③ ゲームセンターで90年代、大ブームに。今でも女子高校生などヤングたちの必須アイテム
- ④ 今や体を洗う空間から癒しの空間に変わってきました
- ⑤ 舟の櫓をこぐときの音
- ⑥ 恋愛ドラマにはこれがいなければ成り立たない
- ⑦ チャートでよく聞く言葉。トップ10に○○○○○!

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | B | C | D | E | F |
|---|---|---|---|---|---|

- ⑩ アルファベットの一番最後はこの言葉
- ⑫ 阿弥陀仏の本願力によって衆生が生死の苦しみから抜け出すことができるところを、船が彼岸に導くことにたとえ、「○○○○○の船」という
- ⑬ 漢字で書くと易易、唯唯。なんと読む?
- ⑭ 石綿。これは常識問題
- ⑮ 野球など球技の損入部員は誰もが、まずはココからスタート。
- ⑯ 子供たちのこれは大人たちにとって宝物です
- ⑰ 赤ん坊のことです
- ⑱ わたしも始めました!
- ⑲ 乗組員
- ⑳ 四季折々の気候

ヨコのカギ

- ① 共用廊下を1階または2階おきに設置する方式
- ② 走るを英語でいうと?
- ③ 話などの筋道が整っているさま。話し上手な人はこれが得意
- ④ フランスに関する学問のことをこう呼ぶ
- ⑤ 冬になればこんな寒さは日常茶飯事になってきます
- ⑥ 拍手○○○○。大喝采!
- ⑦ 雇うこと、雇い人
- ⑧ ほかの人に任せること。○○○販売など
- ⑨ 大吉、中吉、小吉…とくれば?
- ⑩ 織姫星のこと。そういえばこんな牝馬も活躍していました
- ⑪ 決して外部にもらしてはいけない
- ⑫ 歴史好きならすぐ分かる!? 現在の山口県東部のことを昔はこう言いました
- ⑬ 住居を構えずに、さまよい歩くこと
- ⑭ 最近ではこれもお手頃な値段に。だれでもカントンにできるようになりました
- ⑮ 生活がよくなならないことを「○○○があがらない」という
- ⑯ 蛹化

編集後記

現在マンション探しを行っている方は、どんなことにこだわっていらっしやいますか? マンション本体のデザインであったり、設備であったり、こだわ部分、皆さんそれぞれだと思いますが、そのマンションが建つ地域のコミュニティも大切なことだと思います。

いま、地域のコミュニティを含めて「環境を買う」ということが昨今の住宅市場のキーワードになっているそうです。設備や立地だけにこだわるのではなく、住む方の生活スタイルに合った「環境」を広い視野で見ても、マンションを選択する方が増えているからでしょう。

ご近所の方との付き合い方もそれぞれで「まめに交流を取りたい」方もいれば、「あいさつ程度の関係が気楽」という方もいると思います。なかなかきつかけをつかみにくいかもしれませんが、ちょっとした声掛けから親しくなり、お得な情報交換や困ったときの助け合いなど、心地よい距離感さえ保てれば、周囲の方とコミュニケーションがあった方が日常生活を送りやすいのではないのでしょうか。

ご近所同士のちょっとした心づかいで「住みやすい街」そして「よりよい社会」へとつながっていくことを期待します。

フォーシーズン編集部

（46）（47）（48）（49）（50）【51】（52）（53）（54）（55）（56）（57）（58）（59）（60）（61）（62）（63）（64）（65）（66）（67）（68）（69）（70）（71）（72）（73）（74）（75）（76）（77）（78）（79）（80）（81）（82）（83）（84）（85）（86）（87）（88）（89）（90）（91）（92）（93）（94）（95）（96）（97）（98）（99）（100）



第8回 マンション川柳

大募集

日頃、マンション生活、マンション管理で感じていることを、17文字の「粋な笑い」に仕上げてください。優秀作品には以下の要領で賞品を差し上げます。また、優秀作品は本誌新年号で発表いたします。

これまで
の
理事
長
賞
受
賞
作
品
例

- ▶ 徒歩5分 タワーの我が家へ また5分
- ▶ 水漏れて 初めて知った 上の顔
- ▶ お願いね 夫婦げんかは 専有部
- ▶ あいさつが 飛び交うところ スキはなし

【応募要領・選考委員会】

- 募集期間 平成22年10月1日(金)~11月4日(木) (当日消印有効)
 課題 マンション生活、マンション管理に関すること
 応募資格 マンション居住者など
 応募点数 1人3首まで(未発表に限る)
 応募方法 ファクスまたは郵便(住所、氏名、電話番号をご記入ください)
 選考委員会 社団法人 高層住宅管理業協会・黒住昌昭理事長を選考委員長に有識者5名が選考にあたります
 送付先 社団法人 高層住宅管理業協会事務局 マンション川柳応募係
 〒105-0001東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階
 ファクス 03-3500-2722

【表彰要領】

- 表彰 社団法人 高層住宅管理業協会理事長賞 1名(賞品・3万円相当のギフト券)
 同副理事長賞 1名(賞品・2万円相当のギフト券)
 同広報委員長賞 3名(賞品・1万円相当のギフト券)
 株式会社 住宅新報社社長賞 3名(賞品・1万円相当のギフト券)
 発表 本誌第32号・新年号(平成23年1月発行)

※表彰対象以外の優秀な作品についても、作品・氏名を掲載させていただくことがございます。応募作品は、お返しいたしかねますので予めご了承ください。

植栽管理の参考情報

環境省では、本年5月に各都道府県知事宛に「公園・街路樹等病害虫・雑草管理マニュアル」の周知とこれに則した管理を呼びかけています。同省では、このマニュアルをマンションの植栽管理を含む一般の緑地等の管理にも有効と考えており、参考として活用してほしいとのことです。詳しくは、以下の環境省のウェブサイトをご参照ください。

URL→http://www.env.go.jp/water/dojo/noyaku/hisan_risk/manual1_kanri.html

問合せ先：環境省水・大気環境局土壌環境課農業環境管理室



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411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 ファクス/ 03-3500-2722 協会ホームページ/ <http://www.kanrikyo.or.jp>

平成22年10月1日発行 通巻31号〈年4回発行〉