

# マンションドクターニュース

No.122

## ゲリラ豪雨



マンションドクターニュースでは、表紙に掲載する写真を募集しています。マンション生活のスナップ写真にタイトルをつけてご応募ください。採用の方には、謝礼として図書カードを差し上げます。

### 目次

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 小学生マンションドクター養成塾Stage.4タワーマンション安全大作戦！ | P2~3 |
| マンションドクター養成塾に参加して開催報告(工事見学会)         | P4   |
| 「マンションドクターの知恵袋」その21-マンション維持管理用語集①    | P5   |
| あっちこっちコミュニティ⑭ みんなで壁洗い                | P6~7 |
| マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ               |      |
| VOL.6 コーポラティブハウスの大規模改修工事             | P8~9 |
| 尻取りレーえっせい No.12 手作りの鉛筆入れと年賀状         | P10  |
| 理事長コラム                               | P11  |
| 開催報告(マンション管理実践講座)                    | P12  |

2019,12

特定非営利活動法人 マンションドクター®  
集合住宅維持管理機構  
<http://www.kikou.gr.jp/>

集合住宅維持管理機構は、多くのマンションが抱えるさまざまな問題を解決し、良好な住環境を長期にわたって維持するために結成された技術者集団です。

## 小学生マンションドクター養成塾 Stage. 4 「タワーマンション安全大作戦！」

### はじめに

都市部において分譲マンションは主要な居住形態として定着し、そこで生まれ育つ子どもが増加しています。しかし子どもが分譲マンションの維持管理や安全・防災などを学ぶ機会は、非常に少ないのが現状です。集合住宅維持管理機構ではこの点に着目し、2015年から大阪教育大学教育教養学科の確田研究室と協働して次世代の主体的なマンション居住者を育成することを目的に、子どもたちが分譲マンションの維持管理、共用部分のしくみ、安全や防災の設備などを学べる多彩なオリジナル教材と学習プログラムを開発し、親子参加型のセミナーを通じて普及活動に努めています。

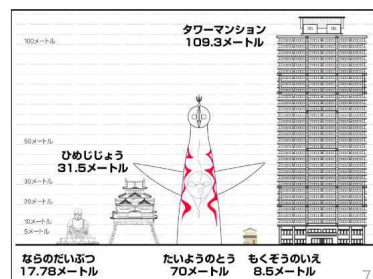
分譲マンションの共用部分に子どもたちの意識を向け、建物内に数ある共用部分の存在を認識してもらえることを目的とするステージ1に始まり、共用部分にある安全のための設備や工夫、防災のしくみをクイズやゲームを用いて紹介し、分譲マンションをはじめとする建物内における子どもたちの防災や安全への意識を高めることを目的とするステージ2、そしてマンションの建物の安全性を守るために欠かせない普段の維持管理を疑似体験し、それに伴う費用の集め方や使い方にも触れることができるステージ3まで、3つのプログラムおよび使用教材をこれまで本誌でも紹介しています。

今回は本年8月24日に大阪市立住まい情報センターと共催（2019年度タイアップ+plus事業）したステージ4「タワーマンション安全大作戦！」について報告します。超高層（タワー）マンションの建設が本格化したのは2000年代以降で、当初から建築的な維持管理や管理組合の運営について様々な課題が想定されてはいますが、それらが十分に検証、解決されているとは言えません。居住経験も浅く、居住者の経験に基づく維持管理や住まい方のノウハウも蓄積途上です。子ども向けの教材を開発し、子どもとその保護者向けのセミナーを開催することは、超高層マンションの維持管理という今日的課題解決への実践的かつ有効なアプローチであると考えられます。

### タワーマンションの大きさと、安全のための設備

はじめに、タワーマンションのボリュームをイメージしてもらうために、スライドにクイズを交え、太陽の塔や姫路城など実在する他の建造物と大きさを比べました。

次に、タワーマンションに備えられた安全のための設備やしくみの中から子どもたちに関連が深いものを取り上げ、その役割を紹介しました。その上で子ども



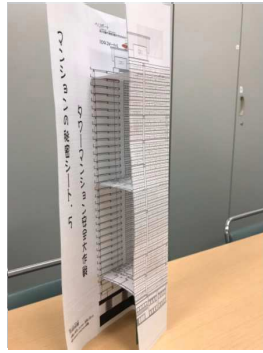
たちには、会場となった大阪市立住まい情報センターの3階フロアで、班に分かれて保護者ととともに、ポイントで待つマンションドクターの説明を聞きながら設備を探す「探検」に出かけてもらいました。普段何気なく目にしている設備の役割を初めて知る保護者も少なくないようで、親子で熱心に探検している姿が印象的でした。

セミナー会場に戻り、免震装置を模型で体験してもらいました。厚さ5mmのスチロールの板を床、12mm径のストローを柱にし、ストローにゴムを通してアルミのクルミボタンで蓋を付けたラーメン構造のフレーム模型を乗せた机を左右に揺ると、模型は大きく揺れ今にも倒れそうになり、間近で見つめる子どもたちからは悲鳴に近い声があがりました。続いて免震装置に見立てたキャスターを付けて同様に机を揺ると、子どもたちはあまりの揺れ方の違いに虚を突かれたようにきょとんとします。ストローに通しているゴムの張り具合を調整することで、揺れによる建物のダメージの違いも体験できるので、休憩時には模型の周りに子どもたちが集まり、思い思いに様々な揺れを試していました。





ところで、小学生マンションドクター養成塾では補助教材として、「マンションの秘密シート」というマンションの構造を重層的に見せるパンフレット型教材を配布しています。今回は、タワーマンションの安全のための設備に関する情報を掲載した初の組み立て型のシートを完成させました。



ここまでは、子どもたちに、マンションは本来、災害に強い構造と設備を持っていることを理解してもらうための内容です。後半は、自然災害への備えと効果をオリジナルゲームで疑似体験し、考えるプログラムです。

## 2つのすごろく

ステージ4のメイン教材は、2種類で1セットのすごろくです。1つめのすごろくでは、グループに分かれた子どもたちが、それぞれ一つの管理組合として相



談しながらコマをすすめ、マンションの日常管理や修繕、管理組合活動を通じて、災害に強いマンションになるための備えを積み重ねます。ラミネート加工を施しA4サイズに統一したすごろくのマス（総枚数28）には、点検や不具合箇所の修繕、グレードアップ工事などハード面の備えに加え、防災備品の購入や、居住者への啓発、コミュニティ活動などソフト面での取組みを記載しており、管理組合はマスの内容に応じた支出をすることで、「安全・安心パワーカード」を獲得することができます。実施した備えは、すごろくに連動したハンドブックにジャンル別にシールやスタンプを使って記録します。制限時間内に集めたパワーカードの枚数と残金も記録します。

2つめのすごろくのマスには、自然災害に伴うさまざまなアクシデントを記載してあり、すべてのマスが1つめのすごろくのマスと一対一対応しています。2つめのすごろくで止まったマスに対応する1つ目のすごろくのマスに書かれている備えがなされていなければ、相当するパワーカードを失うばかりか、割高の支出を余儀なくされます。

1つめのすごろくで意気揚々とパワーカードを集めていた子どもたちは、2つめのすごろくでは一変して、止まるたびにハンドブックを繰りながら「備えてある！」、「備えてない。」と一喜一憂し、ついには「早く終わってくれないとお金もパワーカードもなくなってしまおう」と大騒ぎです。

2つめのすごろくが終了した時点でのパワーカードの枚数によって各マンションの防災力を評価し、班ごとに認定証が授与されます。



マンションの防災について、建物の日々の維持管理をはじめとする管理組合活動が災害時の備えとして有効であること、さまざまな局面を想定して備えておかなければ災害時に思わぬ事態が生じてしまうことなどを、ゲームを通じて子どもたちと保護者に感じてもらうことがこの一連のすごろくの目的です。

## 「グラザービューカード」

プログラムの最後には、自然災害時どのような行動をとればよいか、普段から個人または家族単位で備えられることはないか、カードを使



って考えてもらいました。グラザービューカードは全60枚あり、地震発生時（グラグラ）、風水害発生時（ザーザービュービュー）、一般事項、備え、の4つのジャンル別に、正しい行動とそうでない行動が記載されています。トランプのポーカーゲームの要領で、手札に正しい行動だと思われるものを残し、得点を競います。

子どもたちは配られたカードに記載されている内容を吟味し、子どもたちなりに残すカードと捨てるカードを選別していました。

## 参加者（保護者）の感想

セミナー実施後のアンケートでは、参加者した保護者から「いろいろと楽しみながら学ぶことができ良かった。」「とても考えられた企画と内容で親子で楽しみながら学べました。」「すごろくで具体的にマンションで起こり得る事についての管理が学べて、わかりやすかったと思います。子供達もとても楽しそうでした。」などの評価を得ました。（すべて原文のまま）

\*マンションドクター養成塾 stage4には、大阪教育大学教養学科の4回生が、準備段階から参加して企画を盛り上げてくれています。これまでの感想を寄せていただきましたので、紹介します。

## マンションドクター養成塾 ステージ4 タワーマンション大作戦 に参加して

大阪教育大学教養学科 居住環境学研究室 4回生 長瀬結乃

2019年8月24日(土)、初めて小学生マンションドクター養成塾のセミナーに参加いたしました。「小学生マンションドクター養成塾」の取り組みを大学の研究室の卒業論文の題材として取り上げさせていただくため、今年の5月頃から、ヒアリング調査やセミナーの打ち合わせ等に参加させていただいており、ついに初のセミナー当日を迎えることとなりました。

私自身、マンションに住んだ経験がなく、マンションの安全・維持管理に関する知識はほとんどない状態からのスタートでしたので、私が機構の一員として、プログラムの開催側としての役が務まるのかかなり不安もありました。そんな中、セミナーの直前にはカード作りやリハーサルの参加など、私なりにできる作業を通じて準備のお手伝いをさせていただき、わずかながらメンバーの一員としてお力になれたのではと嬉しかったです。また、以前からセミナーで使用する教材類はすべて手作りだということは存じていたものの、実際に準備に携わることによって、教材のデザインから印刷、切り分けまでを丁寧に時間をかけて行っていることを身をもって体感することができました。さらに、リハーサルでは機構のみなさんとすごろくゲームを体験することで、子どもたちが楽しみながらマンションの安全・管理について学べるよう工夫されたゲーム作りの巧みさ・面白さに改めて驚かされました。

そして当日、やはり初のセミナー参加ということもあって、実際に会場に入って子どもたちを迎えるまでは、一体どのような子どもたちが参加し、どのような雰囲気でもプログラムが進められていくのかなどわからない面も多く、不安な気持ちもありました。しかしいざセミナーが始まり、タワーマンションに興味津々で、すごろくやカードゲームに夢中になる子どもたちを目にすると、自然と私も前のめりになるほど楽しく子どもたちと接することができました。さらに、会場探検の安全設備の紹介やすごろくのマスの説明など、少し知識がないとできないような役も、機構の方々にサポートしていただいたおかげで無事にこなすことができ、私もマンションドクターへの第一歩を踏み出したようで嬉しかったです。

今回のセミナーでは、どのように説明すれば子どもたちが話に興味を持ってくれるか、どのように接すると心の底から楽しんでもらえるかなど、実際に子どもたちと触れ合うことでできた多くの発見がありました。次回のセミナーからは、今回得ることができた自分なりの感覚を活かして、さらにパワーアップしたマンションドクターとしてサポートをさせていただきたいと意気込んでおります。よろしくお祈りします。

### 開催報告

## 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

### 第134回 勝山東ガーデンハイツ（7/6）～3回目の大規模改修工事と改善・改修工事への取り組み



現場見学に先立ち、設計監理を担当した小薄和男と細井健至（ともに主任専門委員/一級建築士）が竣工から今回の工事に取り組むまでの修繕履歴と今回工事の流れ、工事説明会や工事内容、工事監理のポイントについて説明しました。修繕積立金や、管理組合の運営、取組、広報活動、そして今までの膨大な資料の管理方法などに関する参加者からの質問に対し、修繕実行委員会委員長が丁寧に答えていただきました。

### 第135回 名谷14団地（9/21）～住みたいと思える魅力ある団地を目指した改修工事～ ※後援：神戸市すまいとまちの安心支援センター



初めに設計監理を担当した中島幸博主任専門委員（一級建築士）より調査診断・設計監理から工事の概要について説明がありました。入居後41年が経過し3回目の大規模修繕工事になりますが、建物の構造の利点を活かし、今回の工事では外壁塗装に高耐久性の材料を使用し、斜壁も塗装から屋根材へ変更したことなどにより、今まで12年だった大規模修繕工事の周期が今後は18～20年周期になることが見込まれます。毎週末、複数名の役員が工事の検査をするなど、熱心な管理組合の取組みにも参加者は感心していました。



## 「マンションドクターの知恵袋」その21

－マンション維持管理用語集⑩－

前回から始まった仮設工事の解説の2回目です。今回は共通仮設工事の内、現場事務所・作業員詰所、資材倉庫について解説します。



現場事務所（1階を事務所、2階を作業員詰所とした例）



集会室を養生して使用した例

### ○現場事務所・作業員詰所について

現場事務所は工事にもなって必要となる事務作業や打合せを行う場所です。契約書などの書類の保管、配布物の作成、居住者や来客者との連絡・対応、工事を行う技術者・作業員との打ち合わせなどを行う場となります。作業員詰所は、主に作業員の休憩場所となります。

どちらも敷地に余裕のあるマンションでは、プレハブを設置することが多いのですが、敷地に余裕のない街中の現場では、集会室やエントランスの一部など、マンションの共用部分を工事中に貸し出して、設置することもあります。うまくいけば工事費の削減になりますが、工事期間中に、貸し出すスペースを居住者が定期的に利用することがある場合は、その調整が必要になります。

例えば、毎年集会室で総会を開催するのに、集会室すべてを現場事務所として貸し出してしまうと、総会を開催する場所がなくなってしまいます。貸し出す場所の使用状況を把握して、どの範囲まで使用を許すのかをしっかりと伝えなくてはなりません。また、養生を行って汚さないようにすることは当然のこととして、汚した場合の復旧方法なども事前に協議しておく必要があります。

その他、作業員のための喫煙スペースなどを設置することもあります。灰皿や防火用水・消火器を設置することは当然ですが、匂いや煙などで居住者に迷惑を掛けないような場所を設定し、仮囲いなどで外部からの視線をさえぎるような配慮が求められます。

### ○資材倉庫・資材置場について

作業を円滑に進めるためには、道具や材料を保管しておく場所が必要になります。盗難や悪戯に備えて、保管場所を決めて、管理する必要があります。近年は施錠可能なユニット型の倉庫が利用されることが多いのですが、塗装材など、大量に現場に搬入されるものは、やむを得ず倉庫外に保管することもあります。その場合も、保管場所を指定して、汚さないように養生を行い、人目につかないように、シート掛けや仮囲いなどを行う必要があります。

また、鉄部塗装などに用いるシンナーなどの有機溶剤は、現場に保管せずに、毎日持ち帰ってもらいましょう。

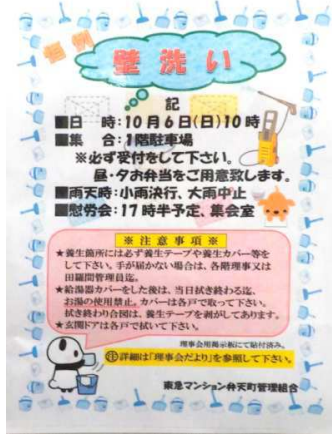


仮設倉庫

## みんなで壁洗い

前号の『打ち水大作戦』に引き続き、東急マンション弁天町のイベントの様子をお届けいたします。マンションの詳細は前号を参照してください。

記録的猛暑もやっと落ち着き、日本中がラグビーワールドカップ日本代表の活躍に大盛り上がり真っ只中の10月6日、東急マンション弁天町で毎年恒例の「壁洗い」が行われました。いつごろから始めたのかはすぐにわからないぐらい昔からの行事だそうで、1年に1回行われ、予算は今年の場合30万円で、管理費からの支出ということです。以前は6月開催だったそうですが、時期的に暑いので、昨年の大規模修繕工事後は10月実施に変わりました。掲示板にポスターを貼って告知します。10時集合ですが、1階エレベーターホール前の受付には時間前から続々と居住者のみなさんが集まってこられます。住戸数140戸+店舗12区画の中で、参加世帯は49世帯。実に全体の3分の1にあたる世帯数の参加です。

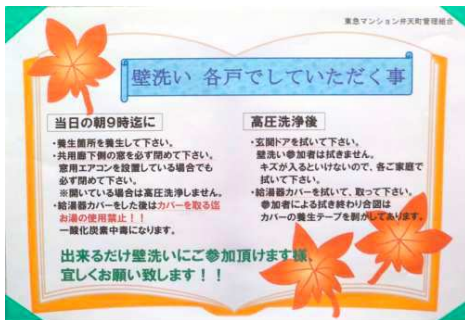


洗浄で大量の水を掛けるので、自分の住居の換気口やインターホン・給湯器などを水が入らないように養生テープや養生カバーでしっかり養生する作業です。午前9時を過ぎても養生されていないお宅には、役員が養生するように呼び掛けて回ります。役員が勝手に外から給湯器を養生してしまうと、それを知らずに居住者がお湯を使った時に、給湯器ガスの不完全燃焼などの事故が起こってしまいます。それを防ぐために自分で必ずやってもらうようにしているとのこと。写真の給湯器養生カバーは各住戸が保管して毎年使いますが、古くなって穴が開いてしまった場合や、新しく入居された方でもすぐに入手できるように、管理人室でも販売されています。



### 準備ができたなら、いよいよ壁洗い開始

#### 開口部の養生は全員で



当日、直接「壁洗い」に参加できなくても全員が必ず自分でしなければならないことがあります。それは高圧



洗う場所は共用廊下の壁、天井、床、サッシ、面格子、手摺、階段など。毎年のことなので、さすがに手際がよく、どんどん進んでいきます。



上階のフロアから順に洗っていくのですが、その廊下には長い行列が?!この行列には、それぞれの役割を持った人たちが並んでいるのです。

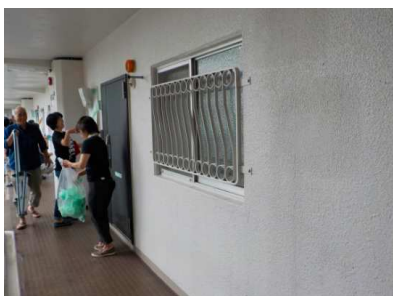
まず先頭は「高圧洗浄隊」で、壁や天井の汚れをどンドン吹き飛ばしていきます。サッシに溜まったホコリや、隅っこに溜まった土汚れもどンドン流していきます。高圧洗浄機を操作する人、ホースを引っかからないように持って歩く人と、慣れた手付きで行列を引っ張っていきます。



行列の後方に続くのは「拭き拭き隊」のみなさんです。それぞれが乾いた雑巾を持ち、次々と水を拭き取っていきます。サッシ廻りや手摺子の1本1本まで、丁寧に拭き取るので、見違えるようになっていきます。



行列の最後尾は「養生テープ剥がし隊」のみなさんです。きれいになった壁の換気ガラリやインターホンの養生テープを剥がしていきます。剥がし役の人の後ろの人がゴミ袋を持って回収していきます。



作業開始から1時間ほど経過した頃、理事長が500mlのペットボトルがいっぱい入ったかなりの重さだと思われる大きなビニール袋を持って、作業されているみなさんの元へ。「おつかれさま!水分補給してくださいねー。」笑顔が広がるひと時です。

おっと!忘れてはならない、もうひとつの清掃があり

ました。敷地廻りの側溝の清掃です。グレーチング(溝蓋)を全て上げて、溝の中のゴミを取り、高圧洗浄します。これをするとゴキブリの数が減るそうです。にぎやかな壁洗いとは違い、少数精鋭で作業が行われます。



### 実益を兼ねた親睦イベント

朝の「おはようございます!」の挨拶からはじまり、作業中もみなさんの会話が広がります。1日がかりのこのイベントは、お昼の弁当付き。そして、みなさんで汗を流して作業した後は慰労会も行われます。

この「壁洗い」を始めたきっかけをお聞きすると、「たぶん居住者の親睦のための、コミュニティー活動として始まったと思う。」と、ある役員さんのお話でした。

丸1日のこのイベントは、間違いなく居住者間の距離を縮め、また、今後も子どもたちに継承されていくものだと思います。

### 「ONE MANSION」(ワン マンション)

「ONE TEAM」(ワン チーム)は、先ごろ行われたラグビーワールドカップにおいて、日本代表が目指したチーム像で、多様な人たちが、それぞれの役割を果たし、お互いを認め合い、ひとつになって勝利を目指す、という思いが込められているそうです。今年の流行語大賞にもノミネートされています。

縁があつて同じマンションに居住するたくさんの方が、みんなで住まいを大切に、ルールを決め、それぞれに役割を果たし、お互いを認め、共に考え、行動することにより、ひとつになって、日々の暮らしをより豊かに、そして安心して過ごせるマンションを目指す、という思いを込めて・・・「ONE MANSION」!

(専門委員 原多摩樹)

## マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

### VOL. 6 コーポラティブハウスの大規模改修工事

コーポラティブハウスとは、集合住宅のひとつで、分譲会社が販売する一般の分譲マンションと違い、その建設過程に特徴があります。用地確保、入居予定者による建設組合の設立、建物や住戸間取りの設計、工事発注、着工、建物竣工・引渡し、入居開始（管理組合設立）が主要な流れです。事例のコーポラティブハウスは、府公社と都市計画コンサルタントによる企画、入居者募集から設計、そして建設組合による工事発注というプロセスを経てすすめられました。

入居予定者が集まり、住戸間取りや共用部分について、居住者の要望を取り入れながら設計が進められ、それぞれの住戸プランと建物形状になり、建設段階から入居予定者が集まり、いろいろなことを話し合いで決めていくのでコミュニティは非常に良好です。

|            |                    |
|------------|--------------------|
| コーポラティブハウス | 建物概要（所在地 大阪府）      |
| 鉄筋コンクリート造  | 5階建 1棟 住戸22戸       |
| 管理形態       | 自主管理               |
| 入居開始       | 1983年4月 築36年経過     |
| 主な修繕履歴     | 1990年 第一回大規模修繕     |
|            | 2004年 第二回大規模修繕（機構） |
|            | 2007年 市水直結化工事（機構）  |
|            | 2012年 エレベーター設置工事   |
|            | 2019年 第三回大規模修繕（機構） |

### 活発なコミュニティ活動

コーポラティブハウスということもあり、入居時にはすでに、居住者同士が顔なじみであり、その後、長年にわたり良好なコミュニティが築かれてきたといえます。コミュニティ活動事例としては、夏祭り、ビアパーティ、忘年会、餅つき、鏡開き、周年記念パーティなどがあり、かなり活発で良好な状況といえます。このコミュニティ活動が、後の大規模修繕やエレベーター設置などの合意形成に役立つこととなります。

私たちが設計監理業務を受託した築21年目の第二回大規模修繕の竣工記念パーティに参加しましたが、区

分所有者・居住者の区分所有者・居住者の中には、生まれて育って外へ出て行った子供達が遠方から駆けつけ、竣工を祝い、親交を深めていました。その時「ここに、帰って来てぜひ住みたい。」という話があると聞きました。



2004年第二回大規模修繕 竣工記念パーティ



2004年第二回大規模修繕 竣工時（E L Vなし）

### 地域とのつながりと大規模修繕工事の取り組み

このコーポラティブハウスは、入居時から自治会に加入するだけでなく、自治会長を任されるほど地域とのつながりは濃厚で、大規模修繕工事時に敷地内駐車場の外部移動先を探す時や近隣挨拶先の選定などの情報が得られるなど、地域とマンションの理想的な関係を築いてきました。このような地域とのつながりは、防災や防犯、高齢化対応などで、今後ますます重要になるでしょう。

コーポラティブハウスは、住戸の数だけ住戸プランがあり、外部建具の種類が多く、住戸によっては、高窓や



トップライトなどが設置されています。また、バルコニーやルーフバルコニーの床仕上げも住戸により違うなど、一般の分譲マンションでは考えられないような特徴があり、そのことが、建物形状（平面、立面、断面）も複雑にしています。

そのため、大規模修繕を計画する場合に重要なことは、設計図から建物全体と住戸別の設計内容を把握、理解する必要があります。また、建物外部に仮設足場を設置することになるので、設計段階から足場計画と工区割りも考慮しておくことになります。

第一回大規模修繕は、躯体修繕、外壁改修、鉄部塗装、防水改修等が実施され、その14年後の第二回大規模修繕は、躯体修繕、シーリング、外壁塗装、防水改修等を実施しましたが、コンクリート打ち放し外壁の変更（左官工法による外装仕上）を行いました。コーポラティブハウスの区分所有者・居住者は建物への愛着が深いので、外壁の材質感を著しく変更する理由と必要性について、理事会は慎重に検討を重ねた上で、総会において丁寧な説明を行い、承認を得て実施しました。さらに、その14年後の第三回大規模修繕は、躯体修繕、シーリング、外壁塗装、防水改修、改修・改善等を実施しました。この時は、バルコニー・ルーフバルコニー床のタイル面について、防水仕上げによる質感の変更と防水改修後の仕上げについての各住戸からの要望による個別調整が必要となりました。これらの変更内容に理解が得られ、合意ができるのは、コーポラティブハウスならではのといえます。



2019年 第三回大規模修繕 竣工時

## エレベーター設置と住み替えや住み継ぎ

現時点で入居開始後36年を経過していますが、入居時にはエレベーターはなく、入居当時の世帯主の年齢は、40才未満が18名と若い世代でした。しかし、経年と共に家族構成の変化、高齢化が進行して、上階住戸の居住者が不自由していたことから、エレベーター設置について全戸アンケートを実施し、検討がなされ、現状と将来を見通して、車椅子対応のエレベーターが設置されました。エレベーター増設は一般の分譲マンションでは、ほとんど事例がありませんが、これもコーポラティブハウスのコミュニティの良さが実現につながったといえます。

入居時から、ながく3階住戸に居住していた住民が、1階住戸が空くとの情報を得て、専用庭で植物を思う存分に楽しみたいという夢を、同建物内での住み替えて叶えることができました。一般の分譲マンションでは空き情報を直接入手できることはほとんどないでしょう。



2019年 第三回大規模修繕 竣工時  
エレベーター設置（2012年）

築36年の今、子供の頃に入居し、成長して社会人になって外へ出ている時に空き住戸情報を聞いて、小さい頃から育ったコーポラティブハウスが自分の故郷だという深い愛着があり、居住者にも昔からの知り合いが多いことから、Uターンしてきた住民がいます。あるいは入居時の親世代が外部に住むことになったのでそこへ子供が里帰りして家を継いでいる例もあります。住み替えや次世代への住み継ぎにより、居住する世代のバランスが良くなり、今後の維持管理においても良い影響を与えるものと期待されます。（主任専門委員 小薄和男）

「つながりをもとめ(て)」→ 手作りの鉛筆入れと年賀状

手作り品 その1. 鉛筆入れとティッシュ入れ



私は趣味で鉛筆入れとポケットティッシュ入れを作っています。

ミシンを使い始めたのは小学生の時からで、65年前の話になります。最初はおふくろの使っていた足踏みミシンを使い、夏休みにセミをとる袋を作った記憶があります。再びミシンを使った思い出は、長男が生まれた時。哺乳瓶とおしめを入れるトートバックを作った事を思い出します。長男が中学生になった時、「鉛筆入れを作って欲しい。」と言われ、初めて鉛筆入れを作りました。子供たちの結婚式には、引き出物の一つに私の手作り鉛筆入れを加えてもらいました。

せっせと鉛筆入れを作り配っていると、逆に「こんなものが出来ますか。」とリクエストがあり、作れる物が増えてきました。最近では幼稚園・小学校入学に使用する通園・通学バッグ・上履き入れや、ティッシュ入れ、扇子入れも新しく私の手芸品メニューに加わりました。星野阪神が優勝した2003年にはトラのマークの入った阪神柄の生地の鉛筆入れを作り、阪神ファンの方へプレゼントしました。今までにティッシュ入れは500個以上、鉛筆入れは300以上作り配っています。

私から鉛筆入れをもらった人同士で私の知らないところで話がはずんだと聞きました。今では電車に乗った時、席を譲ってもらうことも増えて来ましたので、お礼に渡すティッシュ入れをリュックに入れて電車に乗っています。手芸の話、鉛筆入れ・ティッシュ入れを通して会話

のきっかけ作りにも使えますので、今後もせっせつと鉛筆入れとティッシュ入れを作り配っていこうと思っています。

手作り品 その2. 年賀状

昨今の年賀状はパソコンを使ってきれいに出来上がっていますが、申年生まれの私は干支1回目(12歳)から木版画の年賀状を作っています。

初めての木版画は、干支でなく学習雑誌の柔道漫画の主人公を彫った記憶があります。干支の木版画は酉年(13歳)から始まったように思います。今、手元に残っている木版画の板は全部で28枚、56年分(1枚裏表で2年分)です。一番古い物は1964年(辰年)の物です。彫り始めてから6回の引越しにも関わらず、良く残すことが出来たものと自分ながら感心しています。

版画の干支の図柄も、家族の出来事を彫っていたことも改めて思い出しました。次男が高校野球で甲子園(第74回大会)に出場した年の翌年の干支は申年(48歳)で、版画の図柄は申が野球のバッティングをしている図柄にしました。



又、再婚したのは2010年春で、翌年の干支がうさぎだったので図柄は2匹のうさぎが仲良く並んだ図柄にしました。



今後も、極少数派となった木版画で年賀状を作っていこうと思います。

(理事 河上勲)

❁ 次回のタイトルは、「う」から始まることばです。



## タワーマンション管理の心配

20 階以上の超高層はタワーマンションと呼ばれているが、これが急増している。特に東京を中心とした関東が多くを占めているが、関西でも建設が相次いでいる。タワーマンションは投資用に購入されているのが多らしく、賃借人居住が多くなるようだ。また、入居者の低層階と高層階の収入格差も管理の難しさを生み出すのではないかとされている。

さて当面管理面で心配されるのは、第一に災害への対応だ。先日台風 19 号の影響で地下 3 階が浸水し、電気設備が故障し、エレベーターや排水施設が動かず、トイレも使えず、給水ポンプも電動のために断水したタワーマンションの様子をテレビで見た。47 階建ての川崎市武蔵小杉駅近くのマンションで、玄関口に水が溢れていた。このような事態の起きることは分譲主も管理会社もおそらく想定してなかったであろう。タワーマンションは地震の振動や強風による揺れに対しては十分な備えをして設計・建設されていて、その面での安全性は高い。しかし今回のような建物の浸水が何らかの災害で起きると、地下に配電設備を設置しているのが一般的なもので、停電や断水が起こればタワーマンションでの生活はストップする。自家発電がいろいろな事態を想定して機能するような備えが要るし、飲み水の確保、食料備蓄などもタワーマンションに応じた形で考えておかねばならないだろう。

もう一つの管理上の心配は大規模修繕工事や改修工事への対応である。2018 年の国土交通省のマンション総合調査によれば、長期修繕計画の作成はタワーマンションでは 100% だと言うが、修繕積立金の状況は長期修繕計画で設定された金額を下回っているのが 37% ある。管理費などの滞納は 4 割強のところで見られる。タワーマンションの大規模修繕工事は一般の中高層のそれに比べて費用は 2 倍以上を要し、工期も長くなるという。工法上も難点が多い。例えば外壁補修では足場は 15 階までで、ロングパンのゴンドラを付けるなどの方法がとられるが、強風など天候不良の折には工事を中止せねばならず、中高層の工事のように進まず、時間がかかる。機構で以前「超高層マンションのリニューアル」という特別講座を持ったが、そこでタワーマンションの大規模修繕工事の施工事例を紹介してもらい、施工上の技術面の難しさなど上記の事柄も含めて伺った。1 回目の大規模修繕工事はなんとか順調にいくとしても、2 回目以降になると積立金の不足が予想され、一時金の徴収が必要になりそうだが区分所有者の合意形成が出来るかどうか心配である。

最後にもう一つ付け加えたいことは、タワーマンションの立地する周辺地域への影響という問題だ。神奈川県川崎市の武蔵小杉駅周辺は、「タワマン銀

座」と呼ばれており、多くのタワーマンションが林立している。この地域では人口が急増して JR の改札口に毎朝列が出来て、並ばないと改札を通れないという事態が起っているという。マンションの集中、急増による思いがけない地域問題である。



タワーマンションで使われているロングスパンゴンドラ(韓国釜山にて)

タワーマンションの建設は多くの住民を急激に生み出す。これは自治体にとっては人口の都心回帰で税収も増え歓迎だというのだが、しかし総合的なバランスあるまちづくりという点から見ると問題も生まれてくる。神戸市はこの点を考えてタワーマンションの規制を打ち出した。三宮など JR 駅を持つ中央区の駅周辺にはタワーマンションが集中して立地し、人口の増加で学校の教室など子育て公共施設の不足が生じた。災害時の避難場所の確保なども問題となり、都市のバランスの取れたまちづくりを考えて建物の用途制限をし、タワーマンションの規制を行うこととした。このような民間の開発への行政側からの指導行政は必要だろう。ずいぶん昔の話だが、1970 年代に建売住宅の開発が猛烈になされて公共施設の供給が追いつかず、兵庫県の川西市が宅地開発指導要綱というのを作って開発に規制を行ったことがあったが、たちまち周辺の自治体にこの施策が広まっていったことがあった。これを思い出した。ただ人口が増えて税収が増えればよいのではなく、総合的にバランスのある街が出来ることが望ましいのだろう。

2019 年 11 月 5 日 梶浦 恒男

## マンション管理実践講座（7～10月）

## 第119回 生命を守る、マンションの補強と改修（7/27）

講師：乾井哲主任専門委員（一級建築士）

住んでいる場所の、川の氾濫や、大地震の津波による浸水状況をハザードマップで確認することや、建物の構造や形状により被害の出やすい箇所を把握することが重要だと説明したうえで、地震、台風、火災の災害別に防災対策について話しました。建物に施す補強工事や改善工事だけでなく、バルコニーの使い方など、管理組合や居住者が日頃の暮らしの中でできる備えについてもアドバイスがありました。



## 第120回 電気設備の修繕とグレードアップ（8/31）

講師：北村順一主任専門委員（一級建築士）

強電設備と弱電設備に分類されるマンションの電気設備をイラストで示し、区分や機器の種類によって修繕周期に違いがあることを説明しました。また電力供給の仕組みや、電気幹線まわりの各設備の財産区分と維持管理の区分を解説し、故障事例についても写真で紹介しました。水・埃・紫外線などさまざまな要因で不具合が発生するため、定期点検と維持管理の必要性を説きました。その他、電気容量の改善の進め方について具体的に解説し、電気設備に関するさまざまなグレードアップ事例も報告しました。



## 第121回 管理組合運営編～管理会社との付き合い方（9/28）

講師：NPO 法人マンション管理支援の関住協 木村智世話人

標準管理委託契約書に沿って、管理組合の注意点を解説しました。締結している管理委託契約書の内容をしっかりと把握して管理会社に任せきりにしないことが、管理会社と「上手につきあう」ための前提条件です。管理組合が知識や問題を解決するための力をつけなければ、管理会社をかえても問題が解決されなかったり、別の問題が生じたりする可能性があります。管理組合が主体性をもつことの大切さを再確認できた講座でした。



## 第122回 給排水設備改修工事～一般耐用年数に惑わされず管種と管内の確認を（10/26）

講師：大槻博司主任専門委員（一級建築士）

初めに給水設備、給水管の材種（管材、管種）と特徴、それぞれの一般耐用年数について説明がありました。国土交通省の長期修繕計画ガイドラインでは給排水管の管種の区別なしに配管の更生、取替えの年数が設定されていますが、管種と配管の設置場所、排水の種類によっても劣化進行状況は大きく変わるので、管理組合で長期修繕計画を作成する際には、管種を調べてから設定するようアドバイスがありました。そして、性急な工事の提案があった場合は、一旦立ち止まって第三者に相談をするよう呼びかけました。



マンションドクター®  
 編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構  
 〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階  
 TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791  
<http://www.kikou.gr.jp/>



「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。