

マンション暮らしのフォーシーズン

33

2011.4
Spring



© RYUICHI GAMO/orion /amanaimages

CONTENTS

マンガで事例研究

- お悩み解決! 居住マナーと解決法 8-11
- マンション生活で始めるエコ活動~CO₂削減①~ 12-13

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 14-15

歴史コラム

- 歴史に見る、アパート暮らしと管理 16-17
- マンションと地域コミュニケーション 18
- マンションクロスワード/編集後記 19
- フォーシーズンニュース 20

特集

デジタル放送完全移行に向けた

「共聴施設デジタル化 加速プログラム」について 2-7

この度の震災で被災された皆様に
心より お見舞い申し上げます。

当協会では 被災された分譲マンションの
管理面での相談を受け付けております。

また、被災地以外の分譲マンションに
お住まいの方々には お部屋内での
節電の心掛けをお願い申し上げます。

社団法人高層住宅管理業協会

理事長 黒住 昌昭

特集

「共聴施設デジタル化加速プログラム」について

デジタル放送完全移行に向けた

総務省では、2011年7月のデジタル放送完全移行に向けて、対応が遅れている受信障害対策共聴施設および集合住宅共聴施設のデジタル化について「共聴施設デジタル化加速プログラム」を策定しています。①受信障害対策共聴施設への対策として「周知活動の支援」「簡易アンテナ貸出」「助成金拡充」他②集合住宅共聴施設への対策として「助成金交付」「地デジカ・ステッカーの交付」「不動産情報サイトとの連携」「デジタル化訪問確認」他③共聴施設のデジタル化加速化体制を構築するため「不動産業界との連絡会の開催」他の対策によって、デジタル化促進の体制を強化し、施策の推進を行っています。

宅建業者が管理・販売する集合住宅の地デジ化は、アナログ放送が終了する今年7月までに完了させることが重要です。本稿では集合住宅共聴施設への対策として「共聴施設デジタル化加速プログラム」のポイントをご紹介します。

集合住宅(アパート・マンション)共聴施設への対策

集合住宅共聴施設とは、マンション等の集合住宅で、放送電波を受信する共同アンテナを屋上に立て、各戸に放送電波を分配するために設置された施設。地上デジ

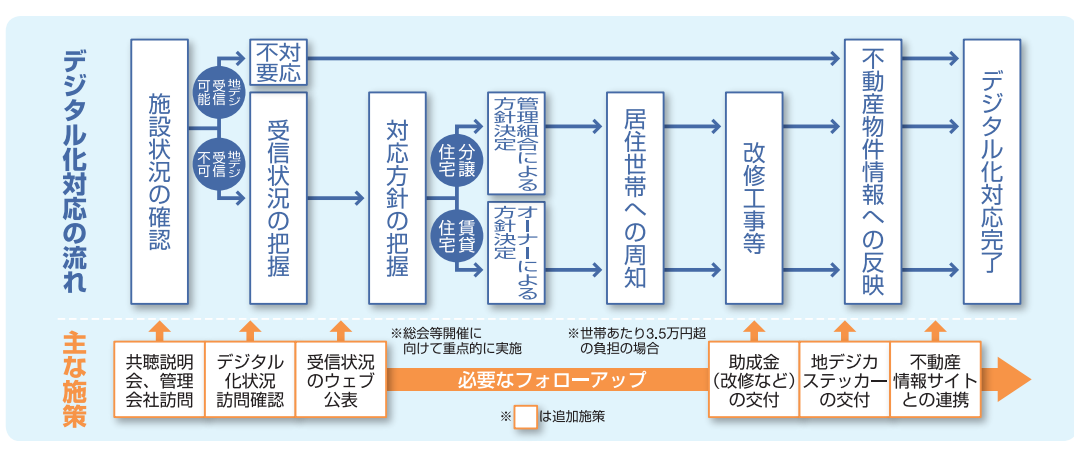
タル放送を視聴するためには、その共同アンテナを整備した上で、各ご家庭で地上デジタル放送受信機を接続する必要があります。

まずは、地デジ受信状況を調査した上で、管理組合やオーナーが、デジタル化の方針を決定することが重要です。分譲住宅の場合は、

管理組合等が総会等を通じて方針決定することが必要。賃貸住宅の場合は、オーナー等が方針決定することが必要です。

施策として、共聴説明会・管理会社訪問、助成金交付、地デジカステッカーの交付、不動産サイトとの連携などの既存施策に加え、

「デジタル化訪問確認」を実施。デジタル化対応の各局面で、必要なツールを提供。特に分譲については、総会等の開催で重点的に実施している。



集合住宅共聴施設のデジタル化対応の流れ



デジタル放送完全移行に向けた 「共聴施設デジタル化加速プログラム」について

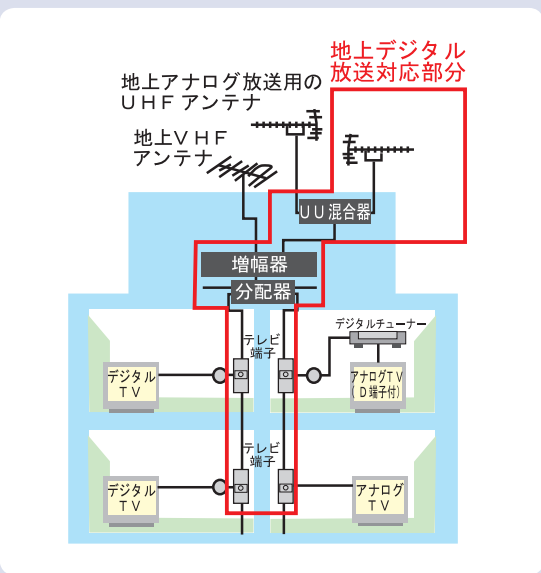
①集合住宅共聴施設の地デジ化経費に対する助成金

全国の約213万棟、約2,070万戸の集合住宅のデジタル化対応促進のため、デジタル化対応費用が著しく過重となる場合を対象に、施設のデジタル化改修およびケーブルテレビへの移行についてその費用の一部を補助します。申請対象者：共同住宅共聴施設の管理者。（既改修施設や工事途中の施設、また、国、地方公共団体が所有する施設は対象外です）

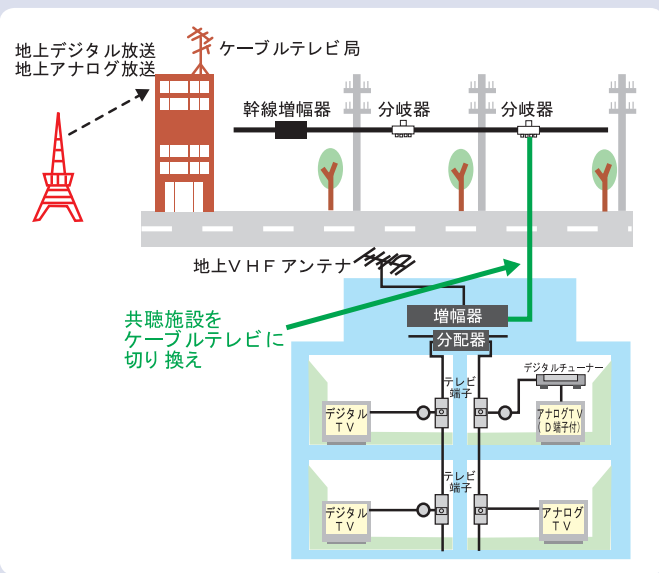
対象施設

A アナログ放送対応の共聴施設を地上デジタル放送に改修する場合

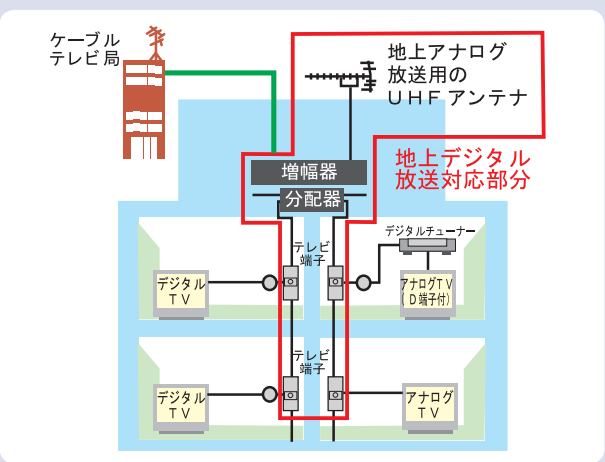
1世帯当たりの経費が3.5万円以上が対象となります。3.5万円以下の場合には助成制度対象外です。



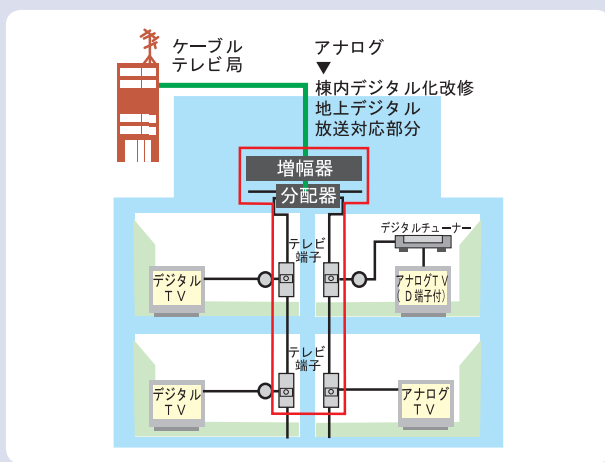
B 共聴施設をケーブルテレビに切り換えてデジタル対応する場合の対応



C 地デジアンテナを設置し、棟内改修して視聴する場合

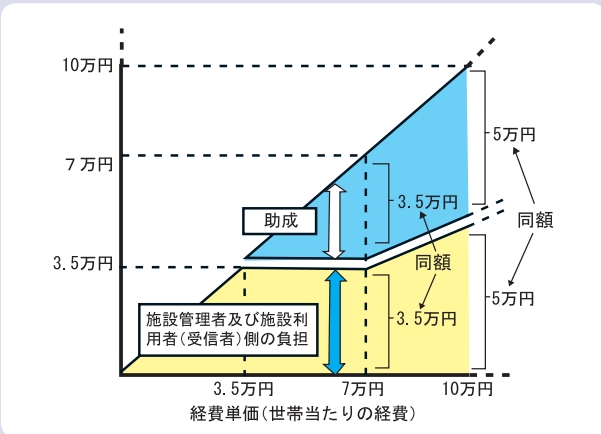


D 棟内改修して、ケーブルテレビで地デジも視聴する場合



助成額

- 助成額は、総経費が「加入世帯数×3.5万円」の2倍以上の場合と、2倍未満の場合とで計算式が異なります。「加入世帯数×3.5万円」の2倍以上の場合には総経費の半額、2倍未満の場合には「加入世帯数×3.5万円」を超える額を助成します。
(総経費が「加入世帯数×3.5万円以下」の場合は助成対象外となります)
- 総経費を加入世帯数で割った額を「経費単価」として説明すると、図のように助成が行われ、助成金総額は助成の単価×加入世帯数となります。
- 例えば、加入世帯数が10で総経費が100万円であったとすると、世帯当たりの経費は10万円ですが、これを2分した5万円助成し、総額では50万円の助成となります。



集合住宅の共同アンテナで受信する場合、UHFアンテナと、各ご家庭で地上デジタルテレビ放送対応のテレビもしくは今の(アナログ)テレビに地上デジタルチューナーや地上デジタルチューナー内蔵録画機器を接続することで受信いただけます。

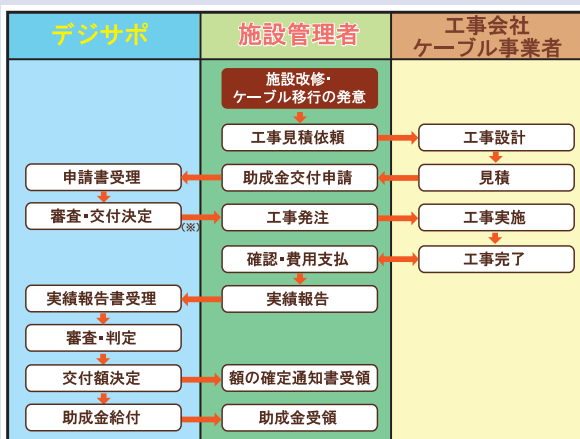
UHFアンテナがついてない場合は、UHFアンテナを新たに設置するなど、設備の改修が必要です。UHFアンテナがついている場合も、設備が地上デジタルテレビ放送に対応していない場合や、地上デジタルテレビ放送と現行の地上アナログテレビ放送の受信方向が異なる場合は、設備の改修や調整が必要です。

※設備の改修等については、管理組合や保守管理業者などにご相談ください。

〈デジサポ助成金 お問い合わせ窓口〉 **0570-093-724**(平日9:00～18:00)

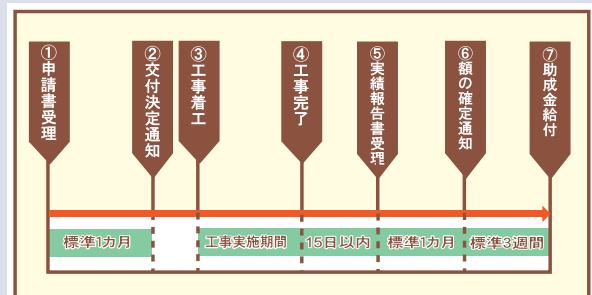
※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。

助成金給付までの流れ



※施設の規模等に応じ、有線テレビジョン放送業務開始届書記載事項変更届等が必要となる場合があります。詳細はお問い合わせください。

申請スケジュール



助成金申請受付 平成23年1月5日(水)より

※なお、平成22年度予算の範囲内で実施するために、予算の上限に達した時点で申請受付を終了します。



デジタル放送完全移行に向けた 「共聴施設デジタル化加速プログラム」について

②ステッカー

アパートやマンションが地上デジタル放送を受信できることを、管理会社・オーナーが確認したことを示すステッカーです。地デジカ・ステッカーを集合住宅の玄関先・入口に貼ることで、入居希望者が、その物件が地デジ対応済みかどうか、一目で確認することができます。地デジ化の機運を高め、集合住宅における地デジ化対応促進を目指します。



地デジ化 完了OK

この集合住宅では地上デジタル放送を受信できます。

〇〇コミュニティ株式会社
凸凹区営業所

**アパート・マンションの
管理会社様オーナー様へ
地デジカ・ステッカーをご提供します。**

正面玄関等、外からよく見えるところに貼ってください。
ステッカーは、申請書に書かれた送付先まで、無料でお送りします。

無料!

ご提供の目的・条件
ご注意事項
ステッカー申請
よくあるご質問

地デジカ・ステッカーの申し込みにWeb申請がスタート

「一物件ごとの申請」や「複数物件をまとめて申請する一括申請」
をご利用いただけます。(ステッカー申請からWeb申請用ページへお進みください。)

[報道発表資料はこちら](#)

〇地デジカ・ステッカーでご提供の目的:地デジ化が一目でわかります

アパートやマンションが、地デジ放送を受信できることを、管理会社様・オーナー様が確認したことを示すステッカーです。

↓

- ・入居希望者が、地デジ対応済みの物件かどうか、一目で確認できます。
- ・アパートやマンションの入居を決める際の優良不動産物件かどうかの評価要素となる可能性が期待されます。

地デジカ・ステッカーの申請

(詳細は総務省のホームページへ)

●1件の申請(FAXまたは郵送にて申請)

1件ごとの申請ご希望の方は、FAX、または、郵便にて総務省テレビ受信者支援センターまでお送りください。(FAX番号、郵送先の住所・宛名は、申請書に記載してあります)

●複数件の申請(データを郵送にて申請)

複数件を一括して申請ご希望の方は、集合住宅一覧表を電子ファイル(CD-R等)を郵送でお送りください。

●デジサポホームページより申請

ホームページの案内に従って入力し、送信。1件の申請、複数件の申請の対応可能です。

〈申請先 お問い合わせ〉
 総務省 テレビ受信者支援センター統括本部 地デジカ・ステッカー事務局
03-5772-4770



デジタル放送完全移行に向けた 「共聴施設デジタル化加速プログラム」について

③不動産サイトとの提携

不動産情報サイトの主要事業者と連携し、不動産物件情報に「地デジ対応済み」を位置づけ検索可能としたり、地デジ関連情報の提供および、キャンペーン、相互リンクを実施する等、順次対応していきます。（一部対応済み）

④地デジ化対応済み集合住宅の情報提供

「地デジカ・ステッカー」が貼付されているなど、地デジ化対応済みの集合住宅をデータベース化してウェブ上で検索可能とすることで、集合住宅の地デジ化対応を促進していきます。また「地デジカ・ステッカー」の普及状況を踏まえつつ、検索システムを早期に導入していきます。

地デジカ アパート・マンション 検索

お調べになりたい地域を選んでください。

都道府県 市町村区

住所

市町村区以下の住所を記入してください（例：北青山1-2-3）
建物名、ビル名は入力できません。

検索結果を表示する

東京都世田谷区上馬1丁目 検索条件に一致するデータ全 36 件 ページ: 1 ← → 5

住所	物件名	地デジ導入状況	確認者	ステッカー
東京都世田谷区●●1丁目20-14	ハウス△△	地デジ可	管理会社	あり
東京都世田谷区●●1丁目32-5	S P A △△	地デジ可	管理会社	あり
東京都世田谷区●●1丁目5-10	G L A R S △△	地デジ可	CATV	あり
東京都世田谷区●●1丁目1-7	△△マンション	地デジ可	CATV	あり
東京都世田谷区●●1丁目18-8	三軒△△ハウス	地デジ可	CATV	あり

凡例 地デジ可 管理会社、オーナー、施工業者、CATV事業者等により、地デジの受信が確認された施設

地デジが受信できる集合住宅には、地デジカステッカーが貼りつけられています。また、管理会社様やオーナー様には、地デジカステッカーをお送りしています。詳しくは、こちらをご覧ください。 <http://dligisuppo.jp/sticker/index.html>

管理組合の皆さま

- 地上デジタル放送は、アンテナやブースターなどの受信設備改修工事が必要となります。
- 改修工事を行う場合は、地上アナログ放送と地上デジタル放送の両方に対応した受信設備にする方法と、地上デジタルのみの対応にして、マンション内のテレビを同時に地上デジタル対応タイプに変更する方法がありますが、2011年以降はアナログの受信設備が不要となりますので、どちらの方法が良いかコスト面を含めた検討が必要です。
- 集合住宅共同受信設備改修工事／分譲住宅の場合は共用のアンテナからの共同受信になり、管理組合の費用負担となりますので、費用準備が必要です。

〈地デジ全般に関するお問い合わせは〉

総務省 地デジコールセンター 電話 **0570-07-0101**

〈IP、電話等、ナビダイヤルがつかない方は〉

電話 **03-4334-1111** (平日9:00～21:00 土・日・祝日9:00～18:00)

電話番号のおかけ間違いにご注意ください！

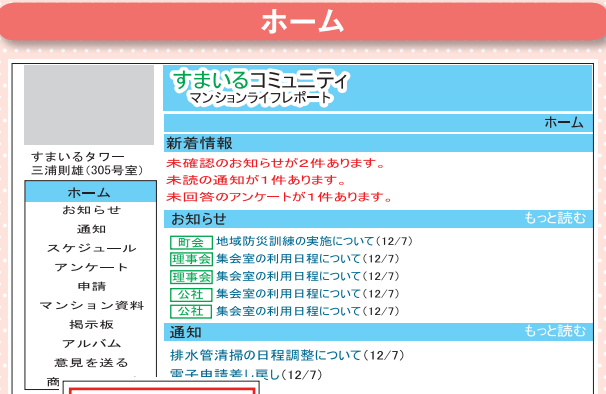
取材レポート

～マンション管理もデジタル化～

すまいるコミュニティ(仮)

財団法人 中央区都市整備公社が開発

東京都の中央区都市整備公社での取材で、平成17年の国勢調査の結果、中央区が世帯数に対して集合住宅に居住している人の割合が全国1位。区民の約86%が集合住宅居住者だということが分かった。中央区では、今後もマンション居住者の割合率が上がるだろうと想定。今後の政策として「マンションの管理組合業務の相談を受ける窓口」や「修繕工事などに必要な費用を部助成する」などを実施していた。対策のひとつとして、インターネットを使って分譲マンションの管理組合の業務を支援するシステム『すまいるコミュニティ(仮)』を2011年4月に本格稼働させる。システム開発の依頼を受けた財団法人 中央区都市整備公社は、「管理組合や理事会上にマンションの維持業務をお願いしていますが、理事会役員の入替わりが激しく、マンション管理業務の専門的なスキルを勉強するところまで至らぬまま、次の理事の方にバトンタッチしているようです。また『仕事をしながら理事会業務をこなすのが難しい』とのご相談を受けたこともあり、解決策として、マンション居住者の住環境や生活環境の手助け、管理組合の理事さん



理事会議室
マンション交流
名簿
工事業者今検索
マンション設定
アクセス状況
バックアップ
理事長用メニュー (追加項目)

たちが本来やらなければならない業務を、直接支援できるようなシステム『すまいるコミュニティ(仮)』の開発に着手いたしました」と担当者。システムの内容としては、各マンション専用のホームページを作り、住人に個別に連絡する機能や、組合の役員同士がネット上で話し合う機能などを付ける。住人は専用のIDとパスワードを打ち込んで、自分専用のページが確認でき、組合は住人のページにあるメールボックスにお知らせを出したり、アンケート調査ができる。一部詳細は次のとおり(サイト画面は予定)。

▲ログインしたときに最初に開くのがホーム画面。

ホーム画面には、画面左にログインした方の権限に応じたメニューが表示される。メニューは区分所有者用のIDでログインした場合は16種類、理事のIDでログインした場合は21種類、最も権限の大きな理事長のIDでログインした場合は23種類の機能が使用可能になる。画面中央には、新着情報、お知らせ、通知、商店お得情報などが表示されている。「新着情報」の欄には、まだ内容を確認していないお知らせや未回答のアンケートなどの件数が表示。「お知らせ」の欄には、理事会や公社などからのお知らせが日付順に表示され、また、内容の確認を求める理事会からのお知らせには、旗のマークが表示される。

お知らせ

NO	確認	差出人	件名	日付	状況
1		理事会	居室内排水目清掃日程について	2010.10.22	未
2		公社	平成22年 第3回 マンション管理セミナー予告	2010.10.22	
3		理事会	旗の差し物	2010.10.22	
4		理事会	花壇及び前庭の植栽整備について	2010.10.22	
5		理事会	平成22年10月定例理事会議事録	2010.10.22	
6		公社	つきましたか?住宅用火災警報器	2010.8.22	
7		中央区	地上デジタル放送に準拠した番房前法にご注意ください	2010.8.22	

◀「お知らせ」は、理事会、公社、中央区、町会から区分所有者等に情報を提供するものです。最も一般的なものは理事会からの「お知らせ」だ。理事会の「お知らせ」には、総会の連絡や工事の日程の連絡など、区分所有者等に必ず確認していただきたいものがあるので、すまいるコミュニティは、理事会がお知らせを作成するとき、区分所有者がお知らせを読んだことの確認を求めることができる。

アンケート

※質問は最大10個まで設定できます。

質問 質問を挿入 質問を削除

質問を入力してください。

この質問の回答を必須にしたい場合は、チェックしてください。 [] 回答を必須にする

説明が必要な場合は、記述してください。(その1)

どのような回答方法にしますか?

1. ● 選択肢の中から1つだけ選ぶ
2. ● 選択肢の中からいくつ選ぶ
3. ● 自由記述

説明が必要な場合は、記述してください。(その2)

◀区分所有者等の意見の聴取や意向を調査するためのツールとして、「アンケート」機能がある。この機能は、管理組合(理事会)が区分所有者等に対して実施したいアンケートを作成し、すまいるコミュニティシステム上で回答していただくことで、結果を自動集計するもの。集計結果CSVファイルとして出力することが可能だ。

商店情報関連



▲「商店情報」は情報を提供していただいた店の所在ほか、行き方、電話番号などの基本的な事項や、扱っている品物などをみることが可能。お店の「チラシ」の閲覧や「クーポン」を取得することも可能。

お悩み解決!

マナーと解決法

Trouble
何が起こって
いるんだ!

ガガガー、ガガガガー、ガガガガー、ガガガガー、地震か? 地震にしては、なんかすごい壁や床に響く振動だ! 何だ。何が起こったのか!?

一体どこの部屋の人の? 乱暴な資材の運び方をしている業者を雇ったのは? エレベーターの中も共用の廊下もあちらこちらに資材をぶつけた跡があり、傷だらけ。

え? 何? この〇〇リフォーム会社の車? 私の駐車場になぜ勝手に置いているの?

わが家の玄関扉をガラス入りのものに変えたら、管理組合に叱られた。なぜなの? どうして?

Trouble
マンションリフォーム
のトラブル

マンションの専有部分のリフォームにまつわるトラブルは、平成20年度マンション総合調査によると、過去1年間に5・4%のマンションで、発生しています。築年数が浅いマンションではリ

フォーム工事はまだ少ないかもしれませんが、築年数が経ってくる家族構成や年齢の変化に伴うリフォーム需要が出てきます。住みなれた環境の中で、新たな間取りや内装にして暮らす、それはとても魅力的なことですね。

また、中古住宅として購入した人たちが入居前に大掛かりなりフォーム工事をすることも増えています。

豊かな住生活へとつなげていければ本当にいいですね。

でも、忘れてはいけないのが、マンションの住戸は各区分所有者の所有ですが、何でも自由にリフォームすることはできないということです。マンション居住者がお互いに快適に、そして安全に暮らすには、各マンションのルールを守る必要があります。それはなぜでしょうか? 困ったりフォームの工事事例を見てみましょう。

Example
困ったりフォーム
工事事例

①構造に影響を与える工事
隣の住戸を購入し、2つの住戸

をつなぐために勝手に壁を取り除いた事例や、ユニットバスを入れるために梁などの建物の大事な躯体を解体した事例があります。これでは、建物の構造に影響を与え、安全性が低下します。

②全体の防火性が低下する工事

区分所有者が、玄関ドアを和風にしたとガラス入りドアにした、ベランダを囲う事例があります。これは、共用部分であり、個人で勝手に改造できないだけでなく、マンション全体の防火性が低下することがあります。

③近隣住戸に迷惑となる工事内容

リビングが絨毯敷きだったものをフローリングにしたら、下の階の住戸に大変響き、大きなトラブルになった事例があります。

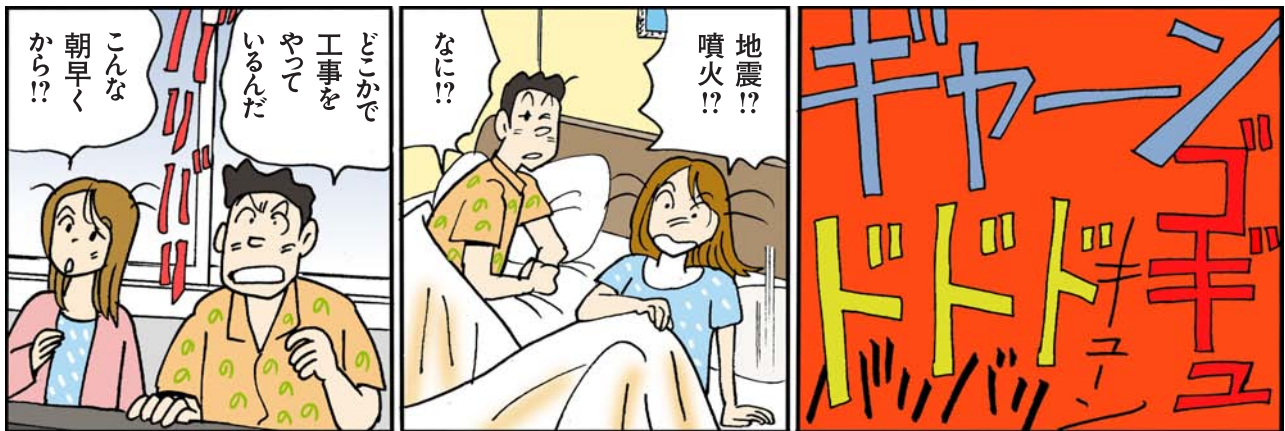
④共用部分への配慮不足

リフォーム用の資材搬入により、共用部分を傷つける、工事作業員の車がマンション内に不法駐車となっている、あるいは多くの工事作業員の出入りで、マンション内に見知らぬ人が多く出入する等が問題となっている事例があります。

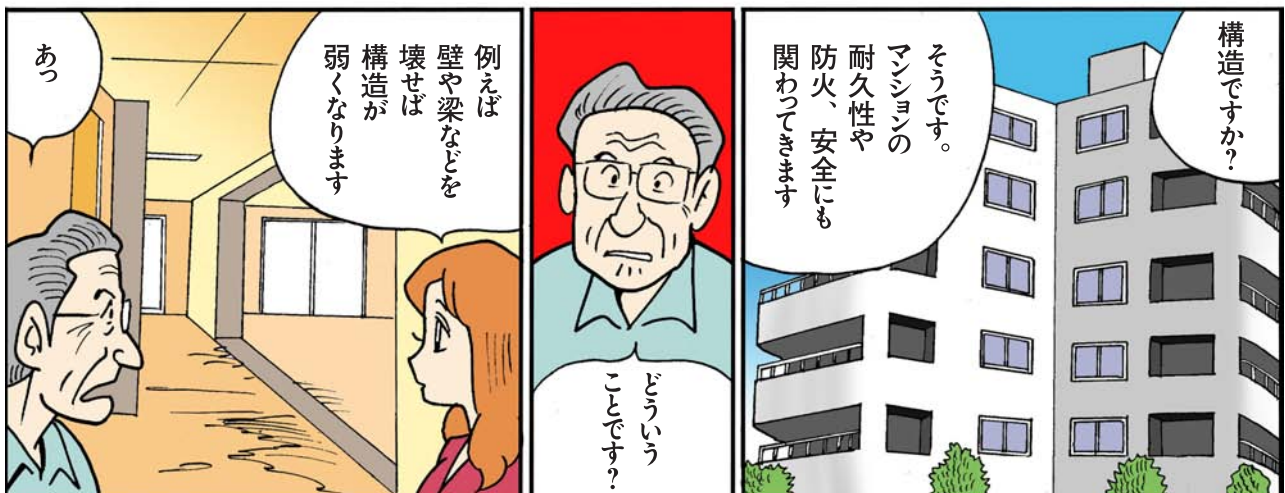
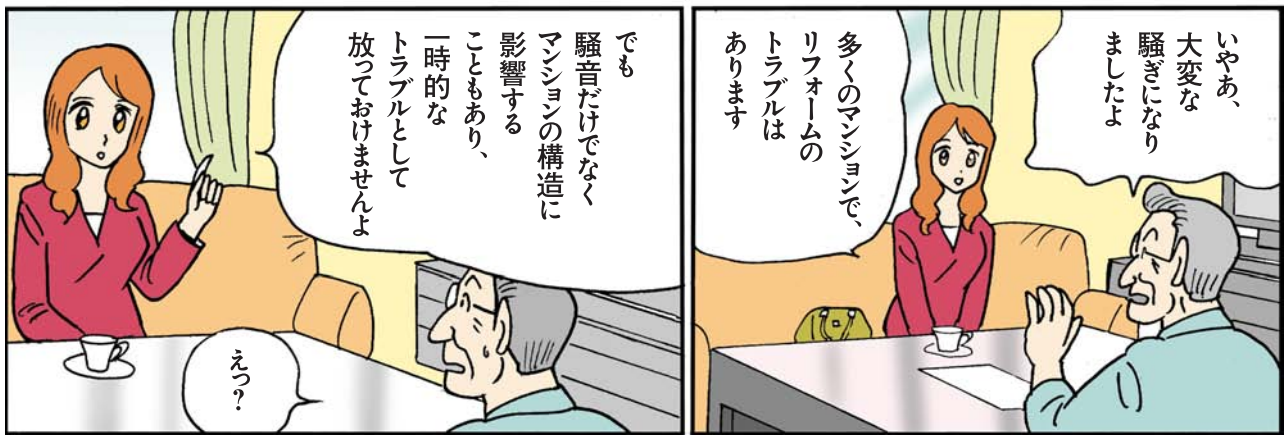
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法などなど…。

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



⑤ 近隣生活を脅かす工事の仕方

床を解体する、間仕切を撤去する、タイルを剥がす等の大掛かりな工事による騒音、また夜間や休日の工事により、近隣住戸の快適な暮らしが阻害される事例があります。

Rule 必要なリフォームのルールとマナー

こうした困った事例を出さないためにルールをしっかりと作り、規約や使用細則で明記、運用し、区分所有者のマナーを高めましょう。
※1

① リフォーム工事の内容の指針をつくります。どんな工事ができるのか、あるいはできないのか。これはマンションによって違います。例えば、マンションによって遮音性能が異なるため、フローリングのための具体的に床衝撃音の遮音等級値を定める等があります。また、構造によっては住戸間の壁を一定限度で撤去が可能な場合があります。マ

ンションにあつた指針が必要ですよ。

② リフォーム工事承認のルールを作ります。工事の前に管理組合に届出をし、理事会の承認を得ます。その際に、近隣の了承を得て、工事内容が分かる図面（設計図、仕様書、工程表等）を付けて管理組合に届け出ます。提出書類の部数や、工事の何日前に提出するのか、どんな工事が該当するのかも決めておきます。

③ リフォーム工事実施のためのルールを作ります。工事可能な日時、リフォームのための資材置き場や搬入方法、工事人であることの表示（腕章義務付け等）や休憩場所、工事用車両の駐車スペース、共用部分の養生の仕方、ゴミの処理などです。

④ 居住者全体に工事の内容を知らせることも必要に応じて大切です。振動や騒音を含め、マンション全体の居

住者に何らかの影響を与える可能性があるからです。また近隣に配慮するマナーを高めます。所有者自らが挨拶に行き、工事期間や振動・騒音の可能性等を説明します。事前に分かることで問題予防につながります。

⑤ 共用部分の計画修繕の情報を区分所有者にしっかりと伝えます。折角したばかりのリフォーム部分を撤去して共用部分の工事を行うことを避けるためです。管理組合が共同で管理する範囲を明確にすることも大事です。 ※2

Advice 専門家の支援を受けたルールの運用

あれだめ、これだめのルールでは、マンションで快適に暮らせませんね。どんなリフォームなら可能であるか、どんな工事の仕方なのか、近隣へ迷惑を最少にできるのかのアドバイスがあれば、よいですね。そこで、適切なアドバイスを

もらうために専門家を活用することも大事になってきます。

※1 専有部分のリフォームの使用細則があるがマンションは61・3%である（平成20年度マンション総合調査より）

※2 例えば、床下の横方向の枝管についての取扱いが明確でない、あるいはマンションにより異なることがあります。



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

これはマンション全体の問題になるのです

共用部分のベランダを改修するのは防災上も問題です

玄関をガラス戸にした人がいます

それは防火性や防犯性が弱くなります

また業者によっては壁など傷ついたり騒音などで近所への迷惑も引き起こします

我々だけの問題ではありませんね

どうすればいいのでしょうか？

ルールづくりです

管理組合でどのような工事が可能か指針を示すのです

工事の内容や計画などの書類を提出させ、承認するルールをつくりま

リフォームの際は、事前に全戸近隣に了承を得て、工事工程や進捗も公開します
工事関係者の出入りや資材管理などの徹底も大切です

504号室リフォーム	
期間 〇月〇日～〇	
本日予定	拘日
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
%	〇〇〇
担当	〇〇〇〇

では、さっそく先生、お願いします

え!!

ルールの中で、どのようなリフォームが可能かを専門家も交えて話し合うのが大切ではないでしょうか？

マンション生活で始めるエコ活動

～CO₂削減①～

地球温暖化対策としてCO₂(二酸化炭素)の削減が、世界中で叫ばれているのはご承知のことだと思います。なぜ、CO₂が地球温暖化の要因なのか……。CO₂などの温室効果ガスは、地球を覆う大気の層を厚くし、本来ならば大気を抜けて宇宙へと出て行くはずの赤外線などが抜けて行かなくなります。すると熱が外へ出て行かなくなり、溜まる一方になるのがその理由です。CO₂削減対策は、国や企業の対策がメインで個人の環境貢献としては意識が低いようです。しかし、いずれは個人の生活にも影響が出始め今後の子どもたちの未来の生活にも悪影響が出てきます。そこで私たちマンションの住民が身近に出来るさまざまなエコライフ活動を4回に渡り、ご紹介してまいります。

室内に観葉植物を置く

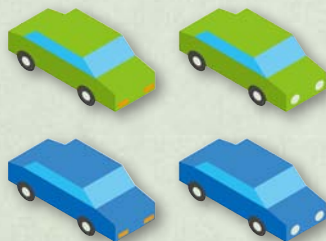
植物は光合成をする際に、二酸化炭素を吸収して酸素を放出。その一方で酸素を吸って二酸化炭素を出してもいる。通常は二酸化炭素を吸収する量の方が多く、植物の体内に二酸化炭素が蓄積され、大気中の二酸化炭素を削減していると考えられる。



ポイント
情報

カーシェアリング

カーシェアリングとは、クルマを共同で使う形態のこと。予約が必要だが、短時間でも利用可能。車を所有するよりも1人当たりのCO₂排出量を減らせ、駐車場代なども節約できるメリットがある。最近ではエコカーを設置するマンション物件も増加。エコカーでカーシェアリングを行うマンションに住めば、楽しみながら2倍CO₂を減らせそうだ。



公共料金を見直す

契約している電気のアンペアをご存じだろうか？ 自分の住居に合っているアンペアを調べてみるのはいかがだろうか。多めに電気を使うとブレーカーが落ちると分かっているならば、小まめに電源を落とすようになり節約ができるかも。またアンペアを下げるだけで基本契約料金も安くなり節約にもつながる。



「UR賃貸」のCO₂排出を、10年間に最大2万7,000トン削減

賃貸住宅事業による二酸化炭素(CO₂)の排出削減を推進するため、UR都市機構は、2020年度に最大で年間約2万7,000トンを減らす新たな取り組みを発表。約76万戸のUR賃貸住宅の廊下や階段など、共用部分にある約100万台の照明器具すべてをLED(発光ダイオード)を使用した照明に切り替える取り組みだ。それによって20年度の時点で約1万2,800世帯が1年間に消費する約4,600万KW/時が節約。CO₂の約1万7,500トン削減が実現する予定だ。

「キッチンガーデン」で野菜栽培

「キッチンガーデン」とは、自宅の庭、キッチンスペース、マンションのベランダなどの小さなスペースで野菜や花を栽培すること。プランターなどで収穫を楽しむことが魅力。育てる野菜はベビーリーフなどの葉もの野菜やトマトなどの実もの野菜、またバジルなどのハーブがおすすめだ。身近な「自産自消」の暮らしは、採れた野菜をその場で消費するため、生産地から輸送する必要がなくCO₂の排出量を低減させる。
※マンション全体のエコ活動によるため各管理組合の規約によります



LED照明にかえる

LED照明とは蛍光灯と比較し値段は割高。だが消費電力が蛍光灯や白熱灯よりも少なく、済み長寿命。約10年間取り換え不要の利点がある。地球環境に優しい照明として注目されている。



「緑のカーテン」で日差しよけ

マンション居住者が、自宅バルコニーでゴーヤなどのつる性植物を栽培して作る「緑のカーテン」。日差しを和らげるだけでなく、果実の収穫を楽しんだり、栽培を通じて住民同士のコミュニティが形成されたりする効果が出ているよう。

※マンション全体のエコ活動によるため各管理組合の規約によります



「節水」を行う

なぜ「節水」をするとCO₂削減になるのだろうか？ 水道水は川や湖などの原水を「浄水場」で浄化してから供給している。浄水場では水をきれいにするために機械を使用、そして機械を動かすのに必要なのは「電気」だ。水を使えばそれだけたくさんの電気を使うことに直結している。また下水処理場でも、さまざまな施設や設備で浄化されるためこちらでも「電気」を使用している。



ゴミ削減を徹底する

例えばペットボトルのキャップを捨てずにリサイクル。世界の子どもにワクチンを寄付する運動に参加できる。生ゴミを生ゴミ処理機やコンポスト容器を利用して堆肥する。など「捨てる前に利用できないか」を考えれば、大きなゴミの削減につながっていくだろう。



エコ貢献度 計算式で導く削減指数

一般家庭でのCO₂排出量

1カ月エコ活動を頑張ったら、削減指数を算出してみよう。どれだけCO₂削減に貢献できたでしょうか？ CO₂削減は、家計のコスト削減にもつながるので、節約にもなりますよ！

項目	使用量	CO ₂ 排出係数	排出量CO ₂
電気	kWh	× 0.378	=
都市ガス	m ³	× 2.108	=
水道(上下水道)	m ³	× 0.36	=
灯油(石油ヒーター有)	L	× 2.5	=
ガソリン(自動車等)	L	× 2.322	=
ゴミ(可燃ゴミ)	kg	× 0.34	=
CO ₂ 排出量の合計(二酸化炭素換算)			=

出典「事業者からの温室効果ガス排出量算定方法ガイドライン」(環境省)



共用部分の アイデア リフォーム

共用部分のアイデアリフォームというと、玄関回りを改善改良して最新のマンションに対して見劣りしないようにする、階段室型マンションにエレベーターを付けて高齢化社会に対応する、旧式の狭い公団型の階段室型マンションの隣り合った2戸や、上下2戸を1戸にして時代に合った広さのマンションに改修する等、デザインや機能面での改善改良、リノベーションなどか思い浮かべられますが、今回は少し違った角度からの共用部分の改善改良アイデアについてお話ししたいと思います。

外壁の塗料の選択により マンションの寿命を延ばす

マンションの改修は建築家のやるべき重要な責務である、と考えた私達のような建築家数名がJIA日本建築家協会の中にマンション改修の専門部会であるメンテナンス部会を立ち上げ、マンションの正しい改修技術の研究とその普及活動を通じて20年以上経過しました。その間、塗料メーカーに対して、躯体コンクリートに馴染みやすい水性のセメント系塗料の開発を促してきました。塗料メーカーもそれに応えて、セメント系の塗料が作られ、一般的に使用できるようになりました。

水に侵されて、表面から徐々に酸化してアルカリ性が無くなり、コンクリートが中性化していきます。中性化が鉄筋の位置まで進むと鉄筋は錆びて膨張し、コンクリートは破壊されます。中性化が表面から3センチ奥にある鉄筋の位置まで進むのに70年程度掛かることが、コンクリートの建物の寿命が70年といわれてきた根拠です。

しかし、セメント系の塗料で建物の外壁を塗装することによって、中性化の進行が止まるのが最近になって分かってきました。私が継続して設計監理を行っている2つのマンションで、12年前の大規模修繕工事と今回の大規模修繕工事に合わせ、事前に測定した中性化の進み具合を比較してみたところ、2つのマンションで中性化の進行の程度が2〜3mm少なくなっ

ていました。

これは何を意味するのか考えてみると、築20年のマンションをセ

メント系の塗料で塗装し直すことによって、12年後にコンクリートの中性化は、築10年のマンションの状態になったということを示しています。即ち、マンションのコンクリートは若返ったということですから、コンクリートの中性化は外側からだけでなく、内側からも進みますが、外側から見た限り、セメント系塗料を塗装することで、コンクリートの寿命

Before



After



▲塗料により中性化の抑止復旧効果のあったマンション グレー系の外壁を明るいベージュ系に大変更

塗料メーカーサイドでも驚きの結果でした。私達の建築家仲間が設計監理をしているマンションでも同じような測定結果が出ています。もちろん、外壁の塗装だけ行えばよいというものではなく、ひび割れの補修や防水の改修など、大規模修繕で行うような一般的な修繕を合わせて行うことが重要です。築36年の川崎の



岸崎 孝弘
Kishizaki Takabiro

有限会社日欧設計事務所 専務取締役 一級建築士
建築家、建築コンサルタント、デザイナー
1965年生まれ、京都造形芸術大学卒
マンション大規模修繕のコンサルタントをメインに、住宅設計、住宅リフォーム、店舗デザイン、ウルフルズのステージセットデザインなど、幅広く設計・デザイン活動を行う。日本建築家協会メンテナンス部会、耐震総合安全機構にも所属し、マンション居住者向けの改修セミナー講師や、都内各区のマンションの耐震診断も手掛けている。著書に『マンション改修読本』(共著)などがある。

マンションでは、12年前の塗装時の調査では平均11ミリであった中性化深度が、近年の調査時には平均8ミリと躯体の劣化が抑えられていることが分かりました。このマンションでは、これまでは新築時のマンションの塗装色を継承して塗り替えを行ってきましたが、三回目の大規模修繕を機に外壁の色を変更することになり、いくつかの変更案を提示して住民の投票により塗装色を決定しました。それまでは明るめのグレーであった外壁が、温かみのあるベージュに変更となり雰囲気が一変しました。

合わせて、エントランスもアルマイト色の開き戸だったものを木製のものに一新した他、各住戸の玄関ドアも新築時の鋼製のプレスドアから、最新の断熱材の入った意匠性の高い玄関扉に更新するなど、グレードアップを図っています。

専有部内の設備配管を 共用部として改修する

高経年のマンションでは、設備の更新も重要です。武蔵野市のマンションでは共用部分だけでなく、専有部分内の給水管・給湯管更新

を全戸で実施（内装の一部を壊し配管して復旧）、杉並区のマンションでもそれに加え、下階の天井裏に配管されている排水管の更新までの実施（上階の排水管工事のために下階の天井を壊して工事して復旧）を、大規模修繕の中で全戸での実施を条件に、修繕積立金を利用して更新した事例があります。

他にも私達の事務所です必ず行っているのが、換気扇のダクト内の清掃です。マンションの換気扇には台所系、浴室系、便所・洗面所系統とだいたい3系統の換気扇ダクトがあります。お住まいの皆さんは換気扇の清掃は行う方もいらつしゃるのですが、ダクトの中となると通常は行っていません。しかし築後10年もすると、台所系では油の汚れが、便所系では服の脱ぎ着のために細かな



▲ダクト清掃時に発見されたダクト配管が接続されていなかった換気扇



▲専有部内の床を壊して給水給湯管を更新する。全戸行うことで大規模修繕工事として修繕積立金を使って施工(内装の復旧も含む)する

ホコリが、ダクト管内に溜まってダクトの管径を半分程度にしてしまっており、換気機能を著しく阻害しているケースが見受けられます。これを大規模修繕工事の中に組み込み、全戸のダクトを清掃専門業者に清掃してもらおうことで、換気扇の引きの悪さが改善されるだけでなく、新築時からのダクト配管の不具合や施工不良（スパイラルダクトが錆びてポロボロになつていた例や、換気口と換気扇

が接続されていないなど
た例などがある）などが発見され、改善したというケースもあるのです。

これらのケースでも以前よりコンサルタン
トを行っており、管理規約の見直し等も含め、配管更新に伴う専有部内の内装工事まで修繕積立金で行えるよう長期修繕計画の中で計画し、総会や住民説明会の中で意思統一と合意形成を行っていたことで工事が実現しています。

こういった事例は、1つのマンションを1人の建築家（もしくは1つの設計事務所）が継続して、広い視野を持って大規模修繕のコンサルタントを務めない限り、なかなか見えてきませんし実行することもできません。マンション改修のコンサルタントというのは一度かかわったら終わりではなく、継続して長期的な修繕計画の元にそのマンションにかかわり続け、計画修繕も適宜見直して資金計画のことも考慮し、調査の上で先延ばしにできる工事は先に延ばすなど資金計画にも気を配り、そのマンションのことを熟知した、人間でいえば掛かり付け医師のような関係を保つことが重要です。

このようにマンションの骨格ともいえるコンクリートの寿命を延ばすとともに、血管となる電気や給排水換気設備の更新を正しく行うことができれば、後は経年で劣化していく防水、手すりや窓サッシなどの2次部材、エレベーターなど機器等をその都度更新していくことによって、100年でも200年でもマンションを使い続けていくことが可能となるのです。

歴史にみる、 アパート暮らしと管理

～独立行政法人 都市再生機構 都市住宅技術研究所～

ライフスタイルの多様化を踏まえた居住性能、暮らしの安心を支える耐震防災や耐久性、さらに省エネルギーサイクル、環境共生といった「まちとすまい」に関する、先進的な調査研究や技術開発を行っているのが都市住宅技術研究所（八王子市石川町2683-3）。安心して暮らせる快適な住環境の未来のために施設の一部を体験型として、一般に公開しています。

▶「晴海高層アパート円形階段」。エレベーター不停止階の2階の住戸専用階段を復元展示



▲「集合住宅歴史館」。時代と共に大きく変化した玄関ドア、照明スイッチ、配管など集合住宅建設技術（工法、部材、部品、設備機器等）の歴史も展示公開



▲手前が1970年代のキッチン。燃焼に対して安全なBF釜や換気扇、ステンレス製のシンクを採用

JR八高線「北八王子駅」より徒歩10分。赤白のタワーマンションが目印の都市住宅技術研究所は、住宅の歴史に関する実験・体験型の16施設で構成されている。

施設の中のひとつ「集合住宅歴史館」。集合住宅歴史館は、建築史的に価値の高い「同潤会アパート」の住戸等を移築復元し、集合住宅技術の変遷をたどる展示を行っている。中でも「同潤会代官山アパート」は昭和2年（1927年）に入居が始まった総戸数337戸の同潤会アパートメント最大規模の郊外団地。都心から程近い場所に勤労者の住宅として計画され、起状のある敷地を生かして、3階建てや2階建て



▲「同潤会代官山アパート」世帯住戸復元展示。台所に近い部屋が茶の間。台所は土間になっている

4戸単位の世帯向け住棟、3階建ての単身用などが巧妙に配置されていた。戦後は居住者に払い下げられたが、共用施設の食堂や銭湯は最後まで営業を続け、地域のコミュニティに貢献していた。

その後、昭和30年代の中層集合住宅、低層集合住宅を経て、来るべき高層化時代に向けて試作されたのが「晴海高層アパート」。「晴海高層アパート」（昭和33年竣工）は、日本住宅公団（当時）の初期の高層住宅であった。

設計は、1930年代に「現代建築国際会議」の主唱者として世界の建築をリードし、日本において「国立西洋美術館」の基本設計を行った巨匠ル・コルビュジエの元で学んだ前川國男氏。

3層6住戸分を一単位として住戸規模の可変性を持たせた架構方式の採用や、スキップ形式のアクセス、従来の寸法にとられない畳など、戦後日本の合理性への追求が見られる。

当時、晴海高層アパートへの課題が、中層住宅と同じコストで高層住宅を実現させるというものだった。同時に13坪という制約で将来の規模拡大を念頭に入れた設計が行われた。

そこで、構造体の主要部分は耐震性に優れた鉄骨鉄筋コンクリート構造としているが、コストの高い鉄骨の使用量を減らし、将来の規模拡大を許容できる大架構を採用。これは、同時に非廊下階住戸の居住性向上やエレベーターの停止階が減ったことによるコスト削減にも有利に働いた。

また、躯体をはじめとする施工精度を上げることにより、取り合い部分の補修や仕上げの左官工事を減らし、間仕切りや内装は将来の改装に対応するようブロックや部品化された木造作により構成された。

日本におけるRC（鉄筋）集合住宅の歴史も80年を超え、現在ま

で親しまれたきた建物も解体、建替が行われている状況。今後時代とともに多様なライフスタイルの対応として、集合住宅の性能はより一層向上していくだろう。



▲「同潤会代官山アパート」独身住戸復元展示。作りつけのベッドや各所に設置された収納など細かな工夫が見られる



▲「晴海高層アパート」の非廊下階住戸。エレベーターの停止しない階のため、屋外に設置している円形階段を利用する



▲町内会とマンション住民が共同で手入れを行う浜町公園内の花壇

東京都中央区日本橋浜町、明治座近くにある、緑豊かな公園に面した、都心エリアとは思えない落ち着いた佇まいのマンション。
このマンション管理組合の理事長、監事を務めた今井清純さんは、中央区の地域活動にも積極的に参加。多忙な毎日を送られている。

以前は中央区にある別のマンションにお住まいだった今井さん。静かな環境で生活がしたいと考え、同じ中央区で並木のある公園に面して立つ、日本橋浜町にあるマンションに引っ越してきたそう。

2005年に竣工したマンションの管理組合活動は、初回理事は抽選で選任、2期目からは区分所有者の立候補を優先し欠員の場合、輪番制で理事になっている。

理事長に就任した今井さんは、管理組合の細則作りや住民間イベ

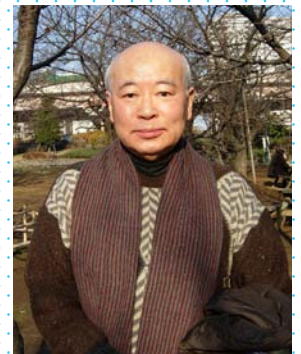


▲地元の相撲部屋力士も餅つきに参加。毎年、大勢の人が訪れる

ントの企画を提案。防災管理者として自営消防隊組織も結成した。

「毎年、年明けにはマンション住民が集う『新春顔合わせ会』や消防訓練を行っています。マンションに住んでいる方たち同士で親交が深まれば嬉しいです」と今井さん。

近隣住民とのコミュニティとしては、所属町会の水やり班の一斑をマンション住民で結成。地元・浜二町会と協力しマンション前に



▲今井清純氏。東京家裁関連のボランティア(少年友の会)などさまざまな活動を行っている。

ある浜町公園内花壇の水やりを行っている。また町会ではゴミのリサイクルを実施しているが、当マンションも中央区のリサイクル活動班に登録し、管理人を中心に決められた日にリサイクル品を業者に渡している。

現在、今井さんは中央区分譲マンション管理組合交流会に参画。管理組合役員経験を活かし、中央区のマンション住民の悩みや問題解決の対応を行っている。

「中央区はマンション住居率が全国1位と聞きました。これだけマンション住民が多い地区なので、他マンション管理組合との交流会を積極的に行ったほうがよいと思います」。また省エネや環境問題にも関心を持つ今井さんは、「マンション共用部分の電気を節約したいと考えています。内廊下だと24時間電気を使えばなしなので、現在使っている蛍光灯を、長寿命

で消費電力が少ないLED電球に交換するなどです」と話す。

そして、今後の目標を尋ねると「マンション住民の高齢化が進んでいると思います。地域には民生委員がいるが、マンション内はオートロックで民生委員も入りにくい。それなら管理組合の中で、『あの部屋には寝たきりのお年寄りがいる』などの情報共有が必要で災害時など声掛けをするなどの体制ができればよいと思います。防犯、防災対策にも、地元地域で積極的に協働していきたいと思えます」と安心でコミュニティ豊かなマンション生活を目指す。



▲マンション住民もそりのハッピーで、地元のお祭りにも参加

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パズル面がすべて埋まったらA～F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 登記所に備え付けられている公図において、赤く塗られた部分のこと
- ② いにしえ
- ③ 天気のいい日に縁側でいると：
- ④ 旅の宿、旅館のことをいう
- ⑤ 天上
- ⑥ 敷地面積から建築面積を差し引いて敷地面積で割った値のこと
- ⑨ 都心は各地でこれが行われている

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

- ⑪ 寒い時期これは手放せない
- ⑫ パンなどの原料になります
- ⑬ 継続的な取引によって生じる不特定の債権を担保するための仕組
- ⑰ 処刑台？
- ⑳ 4月は卯月、では5月は？
- ㉑ ゴム、皮、布でつくった丸いボール。
- ㉒ 競馬は馬がこれをくぐらないと始まらない
- ㉓ 競馬は馬がこれをくぐらないと始まらない
- ㉔ 当たった
- ㉕ これは社会問題です

ヨコのカギ

- ① 完成する前に宅地や建物を売却すること。新築マンションや戸建分譲住宅の販売手法としてひろく使われている
- ⑤ 土地の用途のことをいう
- ⑦ 歯と歯の間のお掃除はこれで
- ⑧ この制度は、一般の土地取引の当事者に対して信頼度の高い標準価格としての情報を提供するために立てられた
- ⑩ 赤ちゃん
- ⑫ 不気味な吸血鬼
- ⑬ これが開くと消費者はどっちが正しいか分からなくなる
- ⑭ 原材料は樹木から採れます
- ⑮ 現在、若い人に急増中。社会問題にも
- ⑯ 熱いうちに打たなくちゃ
- ⑰ 何の利？
- ⑳ 北海道にある湖
- ㉒ きみの発言にはこれがある
- ㉔ これはうけたくない
- ㉕ 即席
- ㉖ 売買契約が成立した後、売買代金の一部として買主から売主へ交付される金銭
- ㉗ 工事

編集後記

八王子市石川町にあるUR都市機構の「都市住宅技術研究所」に施設見学に行ってきた。JR中央線「八王子駅」から、さらにJR八高線に乗り換えて「北八王子駅」で下車。赤白のタワーが目印に歩いていくと都市技術研究所があった。まずは、「受付」のある本館へ。本館では、昭和の集合住宅の生活の様子をビデオで閲覧。その後は担当の方々に「すまいと環境館」へと案内していただいた。こちらの施設では、雨水を自然循環し、回復させる総合水循環システムの研究を行っており、館内アナウンスによる説明がとても分かりやすかった。次の「集合住宅歴史館」に移動する途中に、目印としていた赤白のタワーが「超高層住宅実験タワー」。高さ108mで地上36階相当になり、このタワーでは給排水、換気、給湯設備、避雷対策などについての研究や建物の風揺れや風観測等の研究を行っているそうだ。

「集合住宅歴史館」では、20年前に代官山や表参道にあった「同潤館アパート」が復元されていた。当時から「同潤館アパート」内には、洒落た雑貨店やBAR、洋服店などもあり、憧れの住居だった。都市開発により取り壊しが始まったとき、とても残念だったが、このような形で「同潤館アパート」に再び出会え嬉しく思った。

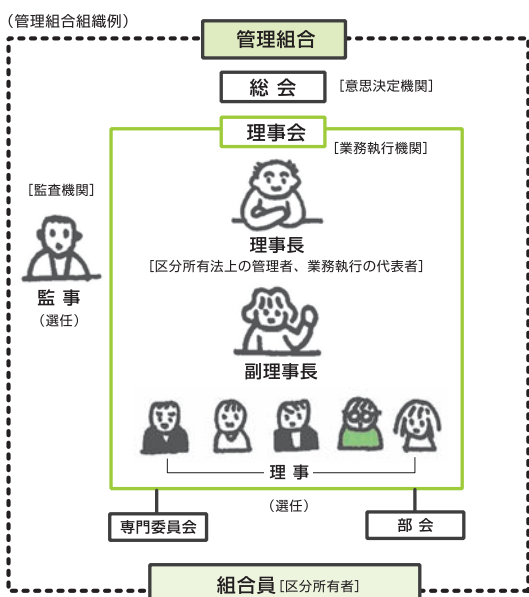
フォーシーズン編集室

フォーシーズンニュース

春の総会決議後、構成・運営が始まるマンション管理組合。マンション管理組合とは、マンションを購入した人で構成された、そのマンションを管理するための組合組織です。より快適なマンションライフのために管理組合の仕組みと業務内容をご紹介します。

管理組合の組織は

管理組合は区分所有者全員で組織・運営されます。具体的には、規約に基づき、総会で決まった業務の執行を担当する理事会、管理組合の業務をチェックする監事がおかれることが一般的です。また必要に応じて専門委員会や部会が設置されることがあります。



管理組合ではなにを

管理組合の業務にはマンションの管理・使用に関する色々なものがあります。どんな業務をどのように実施するかは管理規約の定めや総会決議に従って行うことになります。

● 管理組合の業務例

- | | |
|---------------|----------------------|
| ① 収支予算の作成 | ⑩ 管理・使用ルールの作成 |
| ② 管理費等の徴収 | ⑪ 損害保険の付保 |
| ③ 諸費用の支払い | ⑫ 敷地・共用部分等の変更及び運営 |
| ④ 収支報告 | ⑬ 修繕積立金の運用 |
| ⑤ 居住者名簿の作成 | ⑭ 官公署、町内会等との渉外業務 |
| ⑥ 諸設備の保守点検・検査 | ⑮ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 |
| ⑦ 建物・敷地内の清掃 | ⑯ 防災に関する業務 |
| ⑧ 補修・修繕の実施 | ⑰ 広報及び連絡業務 |
| ⑨ 長期修繕計画の作成 | ⑱ その他管理に必要な業務 |



詳しい内容は
こちらに載ってます



「見えてわかるマンション暮らしのガイド」は、初めてマンションにお住まいになる方や管理組合の役員になられる方に分かりやすい基本的な内容となっております。(1冊700円税込・送料別)

編集企画 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
TEL.03-3500-2721
<http://www.kanrikyo.or.jp>

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、409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4月1日発行 通巻33号(年4回発行)