

マンション暮らしのフォーシーズン[®]

34

2011.7
Summer



© RYUICHI GAMO/orion /amanaimages

予告

次号10月号にて 第9回マンション川柳大募集!

第9回マンション川柳を来る10月1日(土)~11月4日(金)に募集を予定しております。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「粋な笑い」に仕上げてください。詳しくは10月号に掲載いたします。

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 12-13
- ~夏の節電対策 マンション共用部分~

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

- 歴史にみる、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

集合住宅での日本人と外国人との共存・共栄

~どのようにコミュニケーションをとればよいか~ 2-7

集合住宅での 日本人と外国人 との共存共栄

特集

〜どのようにコミュニケーションをとればよいか〜



※掲載の写真は一部イメージです。

近年は日本国内外で外国人を採用する日本人企業も増え、労働市場を日本に限定しないグローバル時代。法務省によると、日本で暮らす外国人の数は200万人以上とされ、日本の総人口の1・74%を占めています（平成22年版在留外国人統計法務省調べ）。

3月11日に起こった東日本大震災後、帰国した外国人も多いといわれていますが、今なお日本に住み続けている外国人もたくさんいます。今回は、集合住宅での住まい方について、「どのようにすれば日本人と外国人は共存できるか」を解説してまいります。

マンションの隣人は外国人

今や外国人は、とても身近な人たちになりました。あらゆる場面で日常的に出会いますし、公共施設や交通機関を利用すると多言語の案内表記をよく目にします。都心の百貨店や家電量販店では、外国語の店内放送が当たり前になりました。

東京23区内には35万人の外国人がいますが、その中でも外国人が



集合住宅での日本人と外国人との共存・共栄

～どのようにコミュニケーションをとればよいか～

多い新宿区には、110カ国以上の国からやってきた人々が生活しています。既に区民の9人に1人が外国人という状況です。ここま

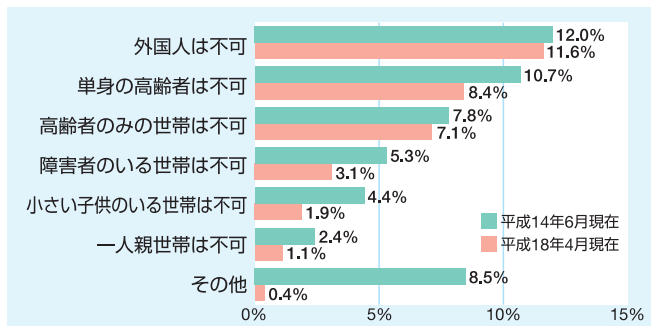
で外国人が多くない地域でも、マンションの隣人が外国人というのは一般的な現象になっています。ところで「外国人」というと、どのような人をイメージしますか。日本企業でも多くの外国人が働いていますし、経営者が外国人という会社も少なくありません。製造業や食品加工業で働く労働者や、介護施設で高齢者の世話をするヘルパーなど、私たちの生活を支えるさまざまな仕事に従事し、外国人は日本社会を支える一員になっています。

外国人は住まい探しで「苦労

外国人が日本で生活する上で、苦労するのが住まい探しです。高齢者が部屋を借りられないという話はよく耳にしますが、国土交通省の資料によると、実は「外国人不可」という家主が一番多いのです。その理由は、日本語が通じないのではないかと、生活習慣の違いからトラブルが起きるのではない

民間賃貸住宅における入居制限

入居限定の対象



入居限定の理由

(単位：%)

	平成14年6月現在	平成18年4月現在
家賃の支払いに対する不安	46.8	39.1
住宅の使用法に対する不安	38.6	39.1
他の入居者との協調性に対する不安	35.5	45.3
居室内での死亡事故等に対する不安	29.1	48.4
入居者以外の者の出入りへの不安	23.2	18.8
習慣・言葉が異なることへの不安	20.0	59.4
生活サイクルが異なることへの不安	8.2	17.2
その他	7.7	1.6

資料：(財)日本賃貸住宅管理協会調べ 出典：国土交通省「平成20年度 国土交通白書」

か、トラブルが発生したときに誰に相談したらよいか心配...という不安があるからです。このような不安は、外国人が入居すると聞いてマンション管理組合が抱く心配と共通するのではないのでしょうか。

まず言葉の問題ですが、まちな不動産店へ行つて自分で部屋を借りることが出来る外国人ならば、日本語で日常会話ができると考えてよいでしょう。次にトラブルですが、私がかかわっている「NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター」では、不動産業者や家主に対して、入居時に契約内容や生活ルールをきちんと外国人に伝えるようにアドバイスしています。そうすれば、入居後に大きなトラブルが発生することはほとんどありません。来日したばかりの外国人は別として、既に日本で生活経験がある人ならば、一般的な生活ルールやマナーは身につけているからです。

外国人は部屋探しで苦労しています。ですから入居できたならば、新しい環境で日々穏やかに暮らしたいという思いは、日本人と変わらないと思います。

分譲マンションならではの管理上の難しさ

近年は外国人が分譲マンションの区分所有者になるという事例も増えてきていますが、実際には、区分所有者が賃貸に出している住戸に外国人が入居してくるといのが一般的でしょう。外国人が部屋を借りるとい意味では、普通の賃貸住宅と同じなのですが、実は、分譲マンションならではの管理上の難しさがあります。分譲マンションでは区分所有者の一人ひとりが家主という立場になるので、住戸ごとに仲介する不動産業者も異なりますし、どのような貸し方をするのかという考え方も区分所有者によって違ってきます。しっかりと人柄の入居者を選びたいと考える区分所有者もいれば、とにかく採算性を優先したいと考える区分所有者もいます。家主がひとりだけの賃貸マンションであれば、マンション全体として統一的な方針で入居者を選び、契約時に丁寧に生活ルールを説明することができそうですが、家主が複数存在する分譲マンションでは、これを徹底するのが難しい状況にあります。

す。そういう意味では、賃貸マンションよりも分譲マンションのほうが、外国人居住者への対応が難しいといえるかもしれません。

困った時の生活ルールの伝え方

外国人居住によるトラブルを未然防止するためには、住戸を賃貸に出している区分所有者に対して、入居時に生活ルールの伝達を徹底するように要請することが一番重要です。また企業が外国人用の寮や社宅として住戸を借り上げている場合には、その企業の担当者に連絡を取り注意してもらおうケースが多いです。それでもトラブルが発生してしまつたらどうするのか。区分所有者や企業に対応を求めるのは当然ですが、現実には、管理組合として対応せざる得ない場面が起こります。

代表的なトラブルとしては、①ゴミ問題、②生活騒音、③友人との同居や転貸、が挙げられますが、ここでは、マンション管理組合が対応することが多い①と②について説明します。

●ゴミの捨て方・分別方法

ゴミ問題は、外国人から見れば「ゴミを出す曜日がわからない」から「分別方法がわからない」から起きてしまうトラブルです。特にゴミの分別は、「可燃ゴミ」「不燃ゴミ」「プラスチック」「ビン・カン」「新聞紙」「ダンボール」など、地方自治体によって分別方法や種類、回収方法が異なるため非常に複雑です。ですから外国人に対して、きちんと情報を伝えてあげる必要があります。

例えば、自治体や清掃事務所へ問い合わせると、外国語で作成したイラスト入りのゴミ分別のパンフレットが用意されていることが多いので、それを取り寄せて外国人に渡してあげたらいかがでしょうか。また、外国人

の入居者が多い団地の中には、外国人に集まってもらい、集会所で食材トレーやペットボトル、ビン・カンなど、ゴミの現物を使って、分別方法を実演しながら説明している事例があります。この方法は非常にわかりやすく、疑問があればその場で質問できるので好評です。さらに思わぬ副産物的効用が得られます。それは、このような機会を通して、お互いに知合いになれるという効用です。

●生活騒音

生活騒音としては、上下階の音の他に、音楽がうるさい、夜遅くまで友人たちが集まって話し声があるといったトラブルがあります。音に対する感覚は文化的差異が大きいため、外国人本人は母国と同じように普通に生活しているつもりなのですが、日本人は「迷惑だー」と思ってしまう。

How to Sort Out & Dispose of Garbage and Waste

Enforced from October 1st, 2008

Recyclable Plastic

- Films / Plastic bags: Plastic packages, shopping bags, etc.
- Food containers / Cups: Cups of instant noodle, dairy products, eggs, etc.
- Trays: Plastic lunch boxes, etc.
- Caps / Lids: Caps of plastic bottles, etc.
- Tubes: Toothpaste, mayonnaise, etc.
- Bottles: Shampoo, detergent bottles, etc.
- Cushions, Cases, etc.: CD cases, styrofoam, etc.
- Other Plastic Items: Plastic products for daily use, etc.

Recyclable Items

- Plastic Bottles: Plastic bottles and caps, remove caps and label as "plastic".
- Newspapers, cardboard: Milk carton, waste paper (magazines, postcards, documents, candy boxes, etc.).
- Food / drink bottles: Rinse inside.
- Food / drink cans: Rinse inside.

Combustible waste

- Food waste: (drain water before disposal).
- Waste paper.
- Rubber / leather products, CDs, video, cassette tapes.
- Unwashed plastic products (that is difficult to wash).
- Clothes, old cloth, diapers, etc. (remove mark before disposal).

In-Combustible waste

- China ware, glass products.
- Metal products (Wrap edged tools in paper and indicate "danger").
- Aluminum foil, light bulbs, fluorescent light bulbs, tubes, etc.
- Spray cans, lighters (Be sure to empty inside).
- Electrical appliances (smaller than 30cm).

Large-size Waste

You must request collection of wastes larger than 30cm a side by telephone or through internet.

Large Garbage Reception Center TEL : 5296-7000
Hours: Mon - Sat 8:00 to 19:00

Via internet (24hours)
http://sodal.tokyokankyo.or.jp

●Please take out all garbage and recyclable wastes by 8 o'clock in the morning on the specified days.
●You have to pay for the collection of garbage and recyclable wastes from business activities.

Minato Call Information service TEL : 5472-3710
Hours (every day) 7:00 to 23:00 FAX : 5777-8752

Minato Waste Management and Recycling Section TEL : 3450-8273
Hours (Mon to Fri) 8:30 to 17:15 FAX : 3450-8275

Minato Waste Collection Office TEL : 3450-8025
Hours (Mon to Sat) 7:40 to 16:25 FAX : 3450-8063



集合住宅での日本人と外国人との共存・共栄

～どのようにコミュニケーションをとればよいか～

しかし、実は日本と外国では常識が異なるということを理解する必要があります。その上で、外国人には日本の生活文化としてマナーを伝えて、協力してもらうことが大切です。

外国人が新しく引っ越してきたら、マンション管理組合の役員や管理員から、隣戸へ挨拶に行くようにアドバイスしてあげてください。日頃からコミュニケーションが取れていれば「お隣さん、今日はお友達が集まって楽しそう」と思えますが、隣人が誰か顔もわからないような状況だと「なんて迷惑な隣人だ」という気持ちになります。

「引っ越し挨拶をすると近隣トラブル防止効果が大きい」という



外国人向けゴミ分別の実践講習会(三重県津市)

のは、外国人への賃貸を専門に扱っている不動産業者の秘策です。

外国人が新しく入居してきたら、最初にマンションの管理員か管理組合から、マンションのルールを伝えるというのが、一番重要なポイントです。ゴミ分別の多言語パンフレットは、その場で渡せるようにあらかじめ取り寄せておく、音に気をつける時間帯を具体的に伝える、隣に挨拶へ行くように促す、是非ともこれらを実践してください。

そして日頃から挨拶や言葉を交わすように心掛けます。お互いに顔がわかっていくことで、「友人との同居や転貸」のトラブルに対する心理的抑制効果も得られます。

外国人とのコミュニケーションのコツ

相手が外国人でも日本人でも、コミュニケーションの取り方の基本は同じですが、少しの配慮で、コミュニケーションがスムーズに取れるようになります。そのポイントは次のとおりです。

- ① やさしい日本語で話す
- ② 相手（外国人）の話聞く
- ③ 連絡文書には日本語と外国語を併記する
- ④ お役立ちツールを活用する

● やさしい日本語で話す

外国人が日本語をよく理解できない人ならば、日常的に使う日本語で話してもよいのですが、あまり日本語が得意ではないような場合



出典:まち居住研究会「きょうから大久保」

は、簡潔な日本語で話したほうが、外国人にとっては親切です。例えば「お友達がが勢集まって夜分遅くまで盛り上がりつついらつしやるようですが、うちは子供がいるので配慮していただけないでしょうか」↓「もう、夜遅い時間です。うちでは、小さな子供が寝ています。お友達とは、静かに話してください」。

日本人は、相手に対して失礼がないように（あるいは日常的慣習で）婉曲で丁寧な表現を使いますが、丁寧すぎると、かえって相手

に伝わらない原因になります。

しかし、どうしても通訳が必要な場合には、日本語が得意な外国人の友人に手伝ってもらう方法があります。携帯電話で通訳をお願いするのが一番簡単な方法です。

●相手（外国人）の話を聞く

生活ルールの伝達やマナー違反を注意する際は、「郷に入っては郷に従え」という口調で一方的に話すのではなく、相手（外国人）の話や意見に耳を傾けることも大切です。

これも団地自治会の例ですが、外国人が自治会に入らず困るところ、「外国には自治会がない」ということがわかり、日本人のほが逆に「自治会とは何か」を最初に説明する必要があったということに気付かされました。

「あなたのお国では、どうなっていますか？」と尋ねることで、意外な外国の文化を知る楽しみが生まれます。相手の話に耳を傾けることで、日本人も自分たちのことを理解しようとしてくれると感じて、お互いの関係性が良くなっ

たという話があります。まさにこれが「相互理解」であり、「異文化交流」というわけです。

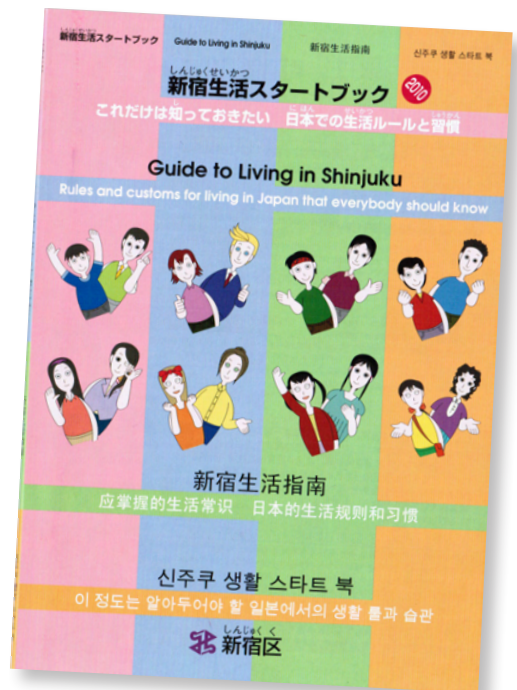
●連絡文書には日本語と外国語を併記する

外国人からよく聞くのは、自分ばかりとゴミを捨てているのに、日本人の先入観から「このゴミの原因は、あの外国人に違いない」と決めつけられたという体験です。

特に「○○をしていけません」というような注意文書を外国語だけで作成するというのは、外国人の立場からすると、トラブルの原因は外国人にあると決めつけていることと同義になります。管理組合としては親切で翻訳しているつもりでも、受け取る側からすると不平等感があります。実際、トラブルの原因は日本人かもしれないのですから、連絡文書等を作成して貼り出すような場合には、必ず日本語と外国語を併記するように心掛けます。

●お役立ちツールを活用する

外国人にとっては、日本語より



外国人向け生活ガイド(東京都新宿区)

もっとも重要なポイントは、お互いに「顔が見える関係」をつくることです。入居時に管理組合から「住まいのことがあったら相談してください」と声を掛

けてください。マンションの玄関や廊下で外国人に会ったら、日本人から「こんにちは」と積極的に挨拶してください。もちろん日本語で構いません。外国人はフレンドリーな人が多いので、喜んで挨拶を返してくるでしょう。

また、外国人が多い自治体ならば役所に外国人相談の窓口があります。国際交流協会がある地域もあります。これらの窓口や協会へ相談してみるのも一つの方法です。

コミュニケーションの輪を広げる

外国人とよりよい関係をつくりながら共に暮らしていく上で、

ある分譲マンションの管理組合では、「外国人が増えてトラブルが多くなり迷惑だ」と思うことも多々あったそうですが、大規模修繕の連絡のため外国人入居者と話し合ったのが契機となり、互いに知り合いになってみると実際にトラブルも減ったそうです。また外国人が多い賃貸マンションでは、家賃を銀行振込にせず、家主のどこ

もつとも重要なポイントは、お互いに「顔が見える関係」をつくることです。入居時に管理組合から「住まいのことがあったら相談してください」と声を掛けてください。マンションの玄関や廊下で外国人に会ったら、日本人から「こんにちは」と積極的に挨拶してください。もちろん日本語で構いません。外国人はフレンドリーな人が多いので、喜んで挨拶を返してくるでしょう。



集合住宅での日本人と外国人との共存・共栄

～どのようにコミュニケーションをとればよいか～

ろへ持参させるといふ工夫をして
いるところが数多くあります。月
に一度、入居者とコミュニケーション
ションを取るためです。互いに打
ち解ければ、生活マナーも伝えや
すくなります。

3月11日の大地震では、日本人
に比べて正確な情報を得にくい外
国人は大きな不安にさらされまし
た。地震直後はガス栓の開栓方法
がわからず困った人が多いと聞い
ています。計画停電のニュースを



稲葉 佳子
Inaba Yoshiko

法政大学兼任講師、NPO
法人かながわ外国人すまい
サポートセンター理事
都市計画コンサルタントを
経て、2003年より(有)ラ
ディアン・ワークス代表を
務める。
研究分野は、外国人居住、
都市研究など。著書に『オ
ークボ 都市の力』(学芸出
版社)、『移民の居住と生活』
(共著、明石出版)など。

●多言語生活情報 (財)自治体国際化協会

日本語を含む13カ国語で生活情報をPDFで提供。
「M住まい・引越」の項目の中に、住まい方ルールを
イラスト入りで説明しています。

<http://www.clair.or.jp/tagengorev/ja/index.html>

●外国人の住まい方ガイド(DVD)

(財)日本賃貸住宅管理協会

日本語を含む6カ国語で、賃貸住宅でのルールやマ
ナー等を映像でわかりやすく説明しています。有料で
販売しています。

<http://www.jpm.jp/exch/>

●NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター

外国人、家主、不動産業者からの住まいに関する相談
に応じます。翻訳サービス(有料)もあります。

<http://www.sumasen.com/>

●生活ガイド 地方自治体

外国人住民の増加に伴い、地方自治体が配布している
外国人向け「生活ガイド」の中に、賃貸住宅でのルー
ルやマナー等の説明があります。一般的に、外国人登
録窓口等で、新規転入外国人に配布しているので、詳
しくは地元自治体へお問い合わせください。

を掛けましょう。
「顔が見える関係」
ができれば、その関
係はマンションの中
だけにとどまらず、
地域社会にまで広
がっていきます。
今回の大震災では、
被災地で炊き出しな
どボランティア活動
をする外国人の姿が
テレビや新聞で報道
されました。今や日
本人と外国人は共に
地域社会を支え合う
一員になっているの
です。

マンション管理会社へ

取材レポート!

伊藤忠アーバンコミュニケーション株式会社
マンション管理グループ高橋礼子さ
んに伺いました。

「習慣の違いによる生活上のトラブル
(におい、騒音)があります。にお
いの問題では、玄関を開けた状態で、
換気扇を使用せず料理をされる外国
人の方がいらつしゃいます。内廊
下のマンションに香辛料を使った料理
のにおいが蔓延し、クレームになっ
た例がありました。騒音問題では、
夜中に窓を開放し大音量でテレビ
見たり、楽器の演奏をされる方がい
らつしゃいました。その他ゴミ問題
では、方法が分からず分別せずにゴ
ミを捨てる例がありました。

トラブル防止対策として、外国人
居住者が多いマンションのゴミ置き
場には、英語、韓国語、中国語を併
用掲示したり、写真やイラストで分
別ゴミの表示をするなど、目で見て
わかる掲示板を設置しております。
においや騒音トラブルでは居住者の
方に、直接お話をするなど外国人の
方と程良い距離を保ちながら、コミ
ニケーションを取るよう努力してい
ます。

逆に日本語を理解し、管理組合の
活動に参加されている外国人の方も
おり、そういう方は日本人以上に共
用部分に対する意識も高く、またマ
ナーも良く、お手本にさせて頂いて
ます。」

お悩み解決!

マナーと解決法

Trouble
コミュニティは
いけない!?

俺は、誰とも付き合いたくないからマンションに引っ越ししてきたのだ。どうして、みんなと夏祭りやバーベキュー大会に参加しなければならんだ。いい加減にしてくれよ!

「隣の○○ですが、もしよろしければ、もう少し音楽を静かにしていただませんか?」だって。俺に文句があればフロントを通してくれ! 誰とも話したくない! コミュニティなんて大嫌いだ!

地震で、水も電気も止まってしまった。一体、どうすればよいのだろうか。誰に聞けばよいのだろうか。隣の人も知らないし...

Example
コミュニティとは?

この人はコミュニティを誤解していたようです。コミュニティに、みんなが仲良くするといった側面だけを見ていたようです。

コミュニティという言葉は1917年にアメリカの社会学者マッキーバーさんによって初めて

定義されました。その後、世界中でいろいろな定義がされてきましたが、共通しているのは「地域性」と「共同性」です。

この共同性は、みんな仲良しといった「共通の感情(共同体感情)」だけでなく、「共通の目標」「共通の行動」を含むものなのです。つまり、コミュニティに込められた共同性には、共通の目標をもち、共通の行動をとることが含まれており、地域みんなで地域の問題を予防や解決し、よりよい生活を実現していくこととなります。

まさに、みんなで住み良いマンションにしたいと、管理組合が活動することがコミュニティなのでですね。

- コミュニティとは、「生活の場において市民として自主性と責任を自覚した個人及び家庭を構成主体として『地域性』と『各種の共通目標』をもった開放的でしかも構成員相互に信頼感のある集団」

「1969年国民生活審議会調査部会の答申
コミュニティ生活の場における人間性の回復」より

- 「地域社会という生活の場において市民としての自主性と権利と責任とを自覚した住民が共通の地域への感情と共通の目標をもって共通の行動をとろうとする、その態度のうちに見いだせるもの」

「1973年地方自治制度研究会」より

Example
マンションコミュニティ

それでは、管理組合の活動だけを行い、そこに住んでいる人々がお互いに顔を知ったり、ふれあう必要はないのでしょうか。マンションには3つのコミュニティが必要です。

★顔を知るコミュニティ

第一には、居住者が相互に誰が住んでいるのか、近隣を知り、認知し合うコミュニティ(顔を知るコミュニティ)が必要です。地域で生活する上で防犯面、防災面を考えると、お互いの顔を知ることが最低限必要なことです。

例えば、震災や豪雨災害でも、被災直後の人命救助や安否の確認、復興過程の防犯活動においては人々がお互いに顔を知っている、またはどこの家にどんな人が住んでいるかを知っていることが重要な役割を果たしました。

また、マンションは隣り合い、重なり合って暮らす建物であり、上下階や近隣間の音のトラブルは生活上深刻なものです。ですが、「音にも顔がある」といわれるように、顔を知っている人の音につ

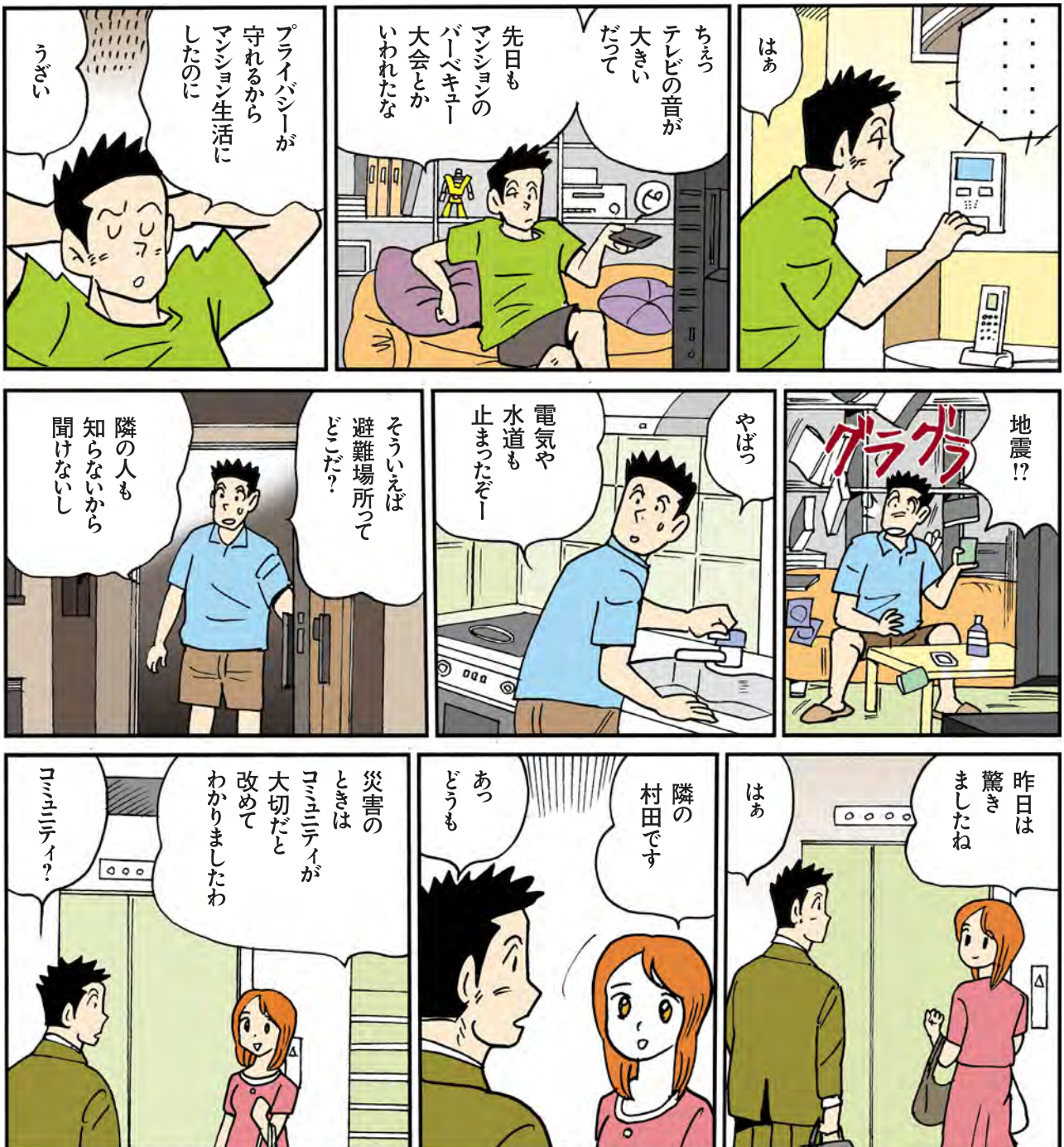
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法など…。

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



いては受け入れる許容が大きく
なっています。こうしてマンシ
ョンにおいて相互に居住者が顔を知
り合うコミュニティが基本的に求
められるのです。

★助け合いのコミュニティ

第二には、居住者同士が助け合
い、相互扶助により、より快適で
居住性の高い暮らしを実現するコ
ミュニティ（助け合いコミュニ
ティ）が必要です。

例えば、「相談相手になる」「家
具の移動を手伝ってもらおう」「買
い物を頼む」「病気の時などに食
事を作ってもらおう」などがありま
す。これは居住者により、こう
いった付き合い方を望む人もいれ
ばそうでない人もいるかもしれま
せん。

しかし、震災の際、停電・断水
したマンションで、上階まで階段
を使って水を運ばなければならな
くなった高齢者を助け合ったりし
ました。これはまさにお金を出し
ても市場では手に入らず、こうし
た状態では行政のサービスに期待
できず、近隣しかできない助け合
いです。そのため、日常的には選
択性のあるコミュニティであって
も、いざという時の非常時には非

選択性が強まるとともに、こうし
た助け合い体制があることで、日
常的に安心してマンションに居住
できることとなります。そのため、
やはりマンションでは必要なコ
ミュニティです。

★共同管理のコミュニティ

第三には、居住者、所有者が共
同で管理を行うコミュニティ、つ
まり、マンションの管理組合の活
動です。住みよいマンションにす
るために様々な活動が行われてい
ます。



安心・安全な 暮らしのために

マンションで、大事なことは、
法律や規約といったルールに沿っ
た活動、いわば契約的なコミュニ
ティをベースにしながら、そのマ
ンションならではの活動を行い、
人々が本当に住んでよかったと思
える、安心・安全な環境をつくる、
創発的なコミュニティ活動を行う
ことです。コミュニティ活動への
参加を通じて、顔を知るコミュニ
ティや、助け合いコミュニティ、
そして共同管理のコミュニティが
育っています。

日常の堅実な活動がないところ
に、緊急時の「安全」や「安心」
はありません。ぜひ、今年は防災
の日を目指して活動を準備しませ
んか。

コミュニティ活動と管理組合活動は連携 している！

- 居住者がお互いに顔が分かる人が多いマンシ
ョンでは、理事選出の困難が少ない
- 居住者がお互いに顔が分かる人が多いマンシ
ョンでは、管理組合活動に無関心な人が少ない
- コミュニティ活動が活発なマンションほど、総
会の参加率が高い
- コミュニティ活動が活発なマンションでは、防
犯パトロールをはじめとし、防災訓練、非常食糧
保管、備品の備蓄、安否確認体制、緊急時の救助
必要者名簿、高齢者見回りなどを行っている

国土交通省「マンションの適正な維持管理に向けた
コミュニティ形成に関する研究」報告書2010年5月より

コミュニティ活動の事例(防災活動を中心に)

- ★ベランダ避難梯子おりの訓練と、ベランダ避難
隔板割の実演。通報、避難訓練、消火器使用実演、
消火栓操作、放水を行い、飲み物と非常用乾パン
の配布。階ごとに自主消防隊を置き、プレイロッ
トへの避難演習
- ★年1回の防災訓練を実施。組合活動に普段参加
しない人には、縄梯子おりをしてもらう。「マン
ション内で役割を持つことがコミュニティ」
- ★1階段20戸ごとに防災・防犯活動の担当者を決
める。さらに各階段の上と下に分け、10戸に1人、
防災ネットワーク連絡員を配置。防災部が中心
となり、通報・初期消火・消防車誘導・避難の実施
訓練
- ★自主防災会を自治会と管理組合の連携でつくる。
本部長(自治会長)、副本部長(管理組合理事長及
び自治会副会長)、防災指導員(講習を修了した
人)、班長(自治会役員・棟別幹事)。班構成は、情
報班、消火班、避難誘導班、救急・救護班、給食・給
水班。救急・救護班長は看護師経験者。棟別幹事
は避難誘導リーダーに。マンションを1ブロッ
ク30戸程度に分け、各ブロックに1名ずつ、避
難誘導リーダーを輪番で任命する。リーダーは、
居住者名簿で、高齢者、障害者、乳児者を把握し、
対応する
- ★防災会は半纏をきて活動する。防災倉庫やレス
キューキッチンをもち、20分で100人分のご飯
が炊ける体制づくり。飲料水対策、防災ハンド
ブック作成、避難終了マグネットシール、要救護
シール、都心から帰宅困難者体験ウオークなど
を実施する
- ★災害時の避難場所などを分かりやすく示した
「すまいのしおり」を作成。
- ★大震災対応計画書の作成と、日頃からフロアご
との防災懇親会を実施し、近所付き合いを大切
にする



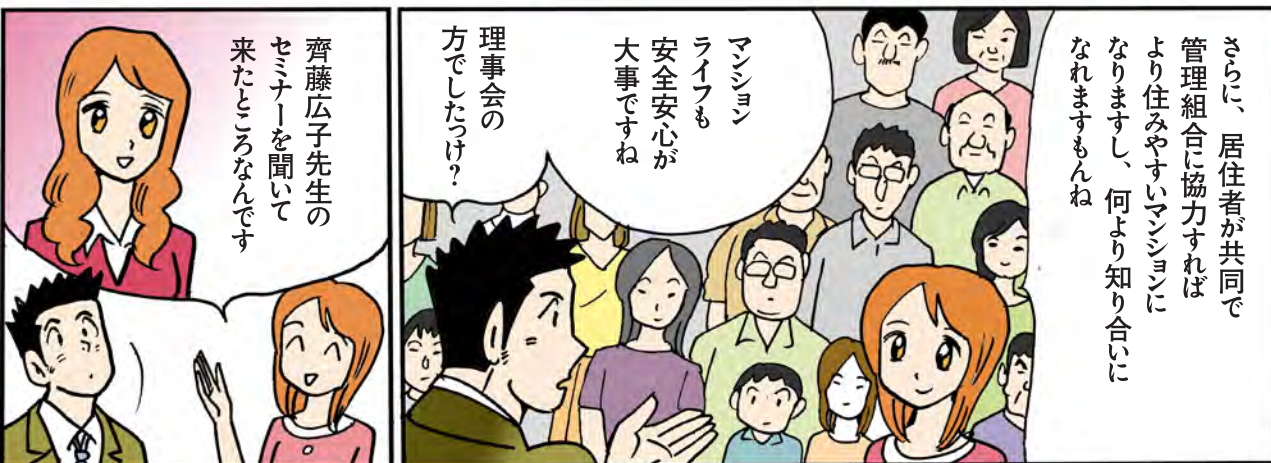
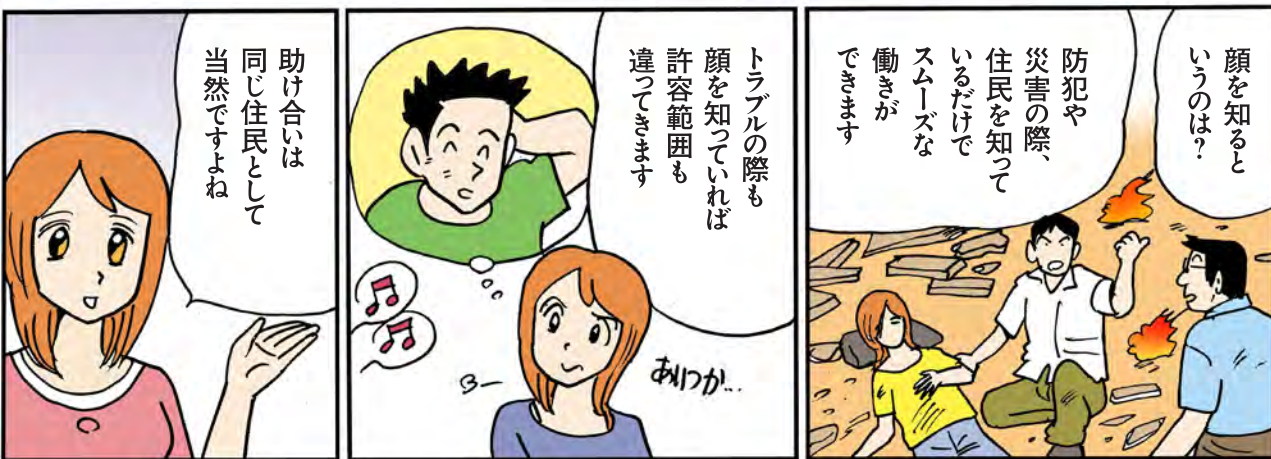
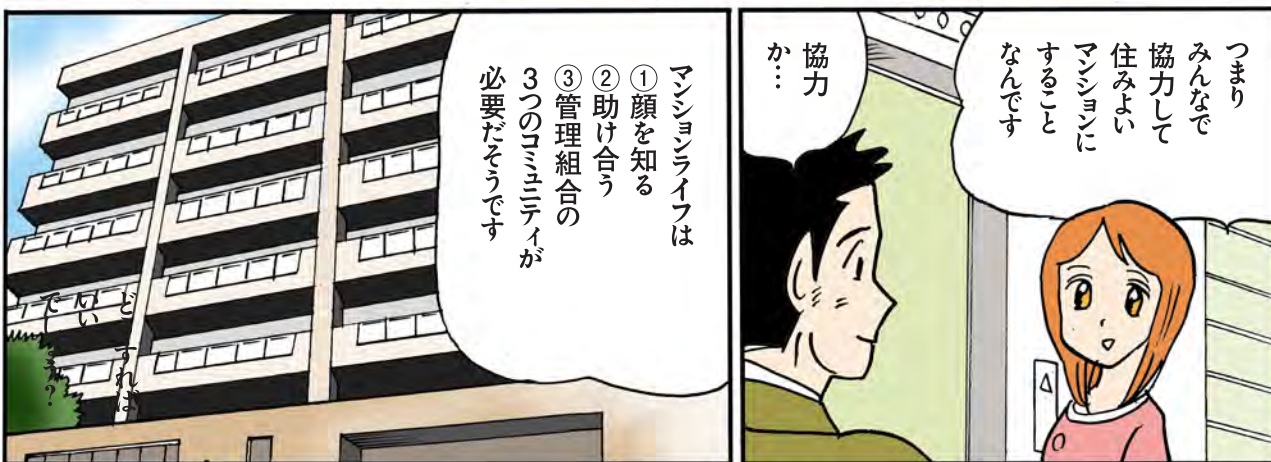
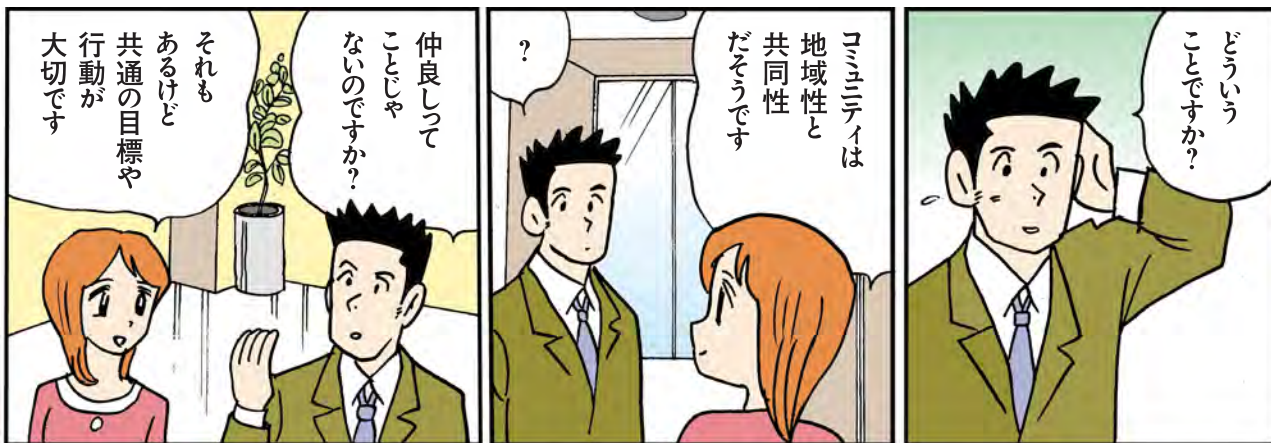
齊藤 広子
Saito Hiroko

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、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

Manners & Solution

居住マナーと解決法

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

～夏の節電対策 マンション共用部分～

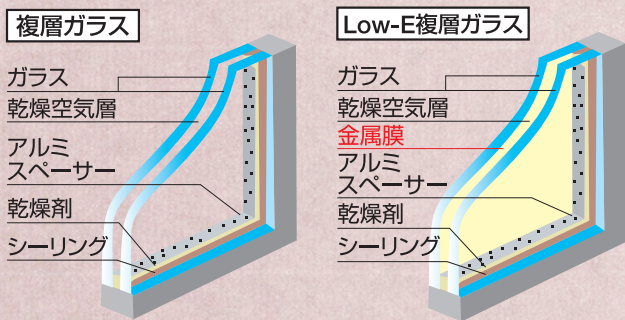
今年の夏は東日本大震災の影響で、東北地区、首都圏でも大幅な電力不足に陥っており、さまざま企業で就業時間を早めたり夏休みを分散させるなど、電力を確保するための対策が行われています。

私たちマンション住民ができる節電は何でしょう？ 前回の専有部分の身近なエコ活動に引き続き、今回は共用部分※を中心に、節電をしながら、猛暑を乗り切るための対策をいくつかご紹介していきます。経済産業省が推奨する、削減消費電力15%（昨年夏の最大消費電力と比較。今年夏は6000万キロワットを需要想定）が目標です。

※共用部分＝専有部分を除くすべての場所で廊下、階段、エレベーター、玄関ホールなど

窓や玄関ドアを複層ガラスへ

複層ガラスとは複数枚の板ガラスを重ね、その間に乾燥空気やアルゴンガス等の入った中間層を設ける形で1つを構成するガラスをいう。中間層は密閉されており、層の厚さが増すほど断熱性が高まる。特徴は複数枚のガラスと密閉された中間層により、光の透過性を保ちつつ断熱効果を得ることが可能。ガラスの表面に金属膜をコーティングし、遮熱性能を上げた「Low-E複層ガラス」は窓から入る夏の強い日差しをカット。高い断熱効果で冷気を外に逃すことなく冷房効果を高める。



	特徴
複層ガラス	2枚のガラスの組み合わせ。周囲を金属フレームや接着剤などで密封、内部に乾燥空気層を設けた。空気層の厚さによって性能が異なる
Low-E複層ガラス（断熱タイプ）	複層ガラスの室内側のガラスに金属膜をコーティング。室内の熱を逃さず、断熱効果を高めた
Low-E複層ガラス（遮熱タイプ）	複層ガラスの室外側のガラスに金属膜をコーティング。室内の熱を逃さず、遮熱効果を高めた

エントランスや廊下の蛍光灯をLED照明へ

白熱灯や蛍光灯など、私たちはたくさんの人工的な光に囲まれて暮らしている。その中でLEDは照明用途としては白熱灯などが真似のできない特徴を持つ ①視認性が良好で屋内外を問わず幅広く使えること ②器具の小型化が容易で照明器具として自由な設計が可能になること ③熱線や紫外線をほとんど含まず、調光・点滅が自在、少ない電力でも点灯可能でそして長寿命。このような点で省エネや環境への配慮がされている。

LEDと一般の蛍光灯と比較すると…

消費電力約 1/2、寿命約 4～5 倍



LEDと一般のハロゲンランプと比較すると…

消費電力約 1/6、寿命約 15～20 倍



(財)省エネルギーセンター調べ

※調光機能付きのLED照明は、当号発行時の平成23年4月においては、低普及率であり、適切な表現ではありませんでしたこととお詫びいたします。なお、平成23年8月31日調べでは家電量販店等で徐々に販売して参りましたので本文の表現はこのままといたします。平成23年9月1日。

屋上を外断熱防水仕様に改良

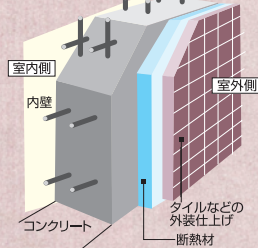
太陽からの日差しや紫外線、風・雪・雨など、気候の影響を一番受けるのが屋上（屋根）の部分。またマンションの経年の劣化による屋上からの雨漏れは、天井や壁を濡らし、躯体自体にもダメージを与える場合がある。屋上を外断熱防水仕様に改良すれば、長期的な改修コストも削減でき、夏場は強い日差しを防ぐことが可能なため、節電効果につながる。



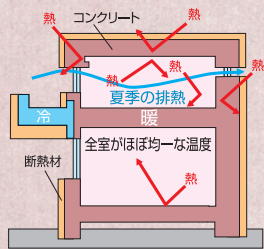
外壁の断熱強化

マンション外壁に断熱材を取りつけると、蓄熱体であるコンクリート全体を断熱材が包み込むので①コンクリートの蓄積効果である「温まりにくく、冷えにくい」が利用できるため屋内の温度変化を少なくし冷暖房のエネルギーを抑えることに貢献できる ②室内側のコンクリート壁の温度が冷えにくくなるので、室内の結露を抑えることも可能 ③蓄熱効果だけでなく外壁の耐久性も向上するので、修繕費用も削減できるこれらの特徴により光熱費の節約・節電になる。

外断熱材使用の外壁断面図



出所:省エネルギー庁、(社)日本建材・住宅設備産業協会

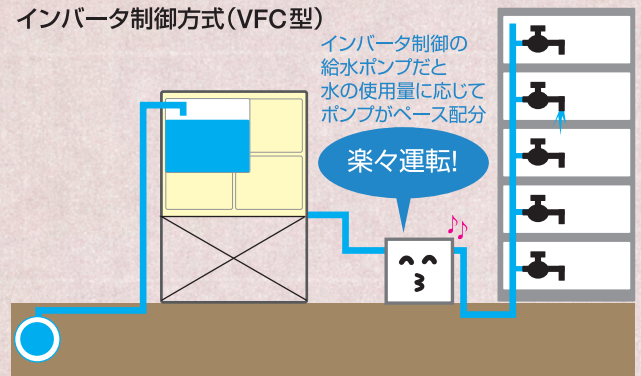


夏季はカーテンやブラインドなどで日射を遮り、夜間の通風で排熱しましょう。太陽や大気と上手に付き合うことで外断熱が効果を最大限に発揮します。

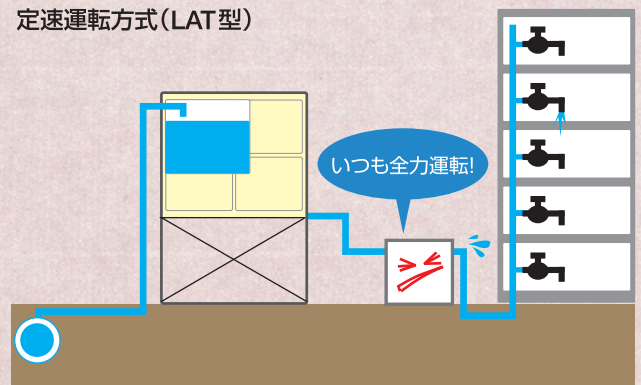
給水ポンプをインバータ制御給水ポンプへ

「インバータ」とは電源の交流をいったん直流に変化し、それを可変周波数、可変電圧に変換する装置で、安定性・制御性・省エネ性を兼ね備えている。従来の給水ポンプは水道水を必要としないときも、モーターは可変することなく連続運転していたがインバータ制御方式では給水が必要なときにモーターの回転数を上げ、不必要なときは回転数を下げて運転を行なうためモーターの運転に必要な電気使用量が減少することになる。

インバータ制御方式(VFC型)

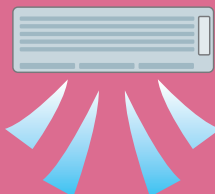


定速運転方式(LAT型)



専有部分でも節電! ~エアコン・クーラー~

クーラーは夏の家庭で消費量を占める割合が高い分、大きな節電効果も発揮する。節電方法として ①冷房時の室温は28℃を目安にすると、年間で30.24kwh (省エネルギー庁調べ) の省エネ ②風の吹き出し口を水平、または上向きにすることで、冷気の効率アップ ③消費電力が少ない扇風機やサーキュレーターを併用し、冷えた部屋の空気を循環させる ④こまめにフィルターの掃除をすることで、消費電力のカット ⑤室内が整頓されていると冷気が効果的に部屋全体に行きわたるなどがあります。



バルコニーに植物を栽培して作る「緑のカーテン」も日差しを和らげるよ。*



※バルコニーでの植物栽培は各管理組合の規約によります



アイデア リフォーム

マンションの利用価値を維持し続けていくには、時間の経過とともに発生する建物の劣化や、意匠の陳腐化を改修していくことが重要になります。今回はマンション改修(リフォーム)のポイントである、エントランス、バリアフリー化、建物外観の意匠変更を例に、改修と管理組合員との関係性も解説していきます。

伊藤 佳比古
Ito Yoshibiko

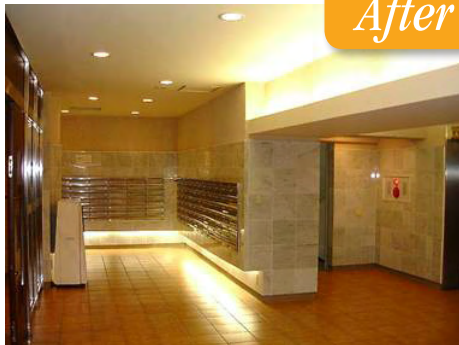
株式会社改修設計 代表取締役
1961年 埼玉県生まれ
日本建築士上学会会員
(財)東京都防災・建築まちづくりセンター
分譲マンション建替え・改修アドバイザー

マンション価値維持のためには 「管理組合」という、ひとつの 共同体のハードであるマンション。 建物に時代のニーズを反映させ、 利用価値を維持し続けていく。こ のためには、工事が必要だと考 えられます。

「管理組合」という、ひとつの
共同体のハードであるマンション。
建物に時代のニーズを反映させ、
利用価値を維持し続けていく。こ
のためには、工事が必要だと考
えられます。

「管理組合」という、ひとつの
共同体のハードであるマンション。
建物に時代のニーズを反映させ、
利用価値を維持し続けていく。こ
のためには、工事が必要だと考
えられます。

After



維持し続けるためには、建物の劣化を修繕するだけでなく、時間の経過とともに陳腐化した意匠を改修することは、マンションの利

用価値を維持し続けていくだけではなく、組合員の共同体としてのハードであることの意識を保持していく上で、必要不可欠なことを考えます。今日、分譲マンションの居住者は約1400万人と推計され、人口の1割を超え年々着実に増加しています。このことは多くの人が『終の棲家』として、マンションでの生活が営まれていることを示しています。マンションをきちんとした保全のもと利用価値を維持していくことは、社会的にも重要な課題となっています。マンションの維持保全を目的とする工事は、いわゆる、大規模修繕工事が10年超の周期で行われて

います。これは経年による劣化箇所を修繕し、新築時により近い機能に戻す工事です。この修繕工事とは別にその時代の生活環境を取り込み、建物の利用価値を高める改修工事を定期的に行う必要があります。

改修工事のポイント バリアフリー化とエント ランス改修

利用価値を高める改修工事のひとつにエントランスの改修工事があります。一般的には2回目の大規模修繕工事に改修の検討を行うことが多いようです。新築時から20年を経過し、経年による劣化と共に意匠性の陳腐化も顕著にな

ります。

この事が2回目の大規模修繕工事時期と重なり、改修工事のポイントのひとつと考えられます。もうひとつの改修のポイントは、バリアフリー化です。マンションの販売時のターゲットとした30〜40代の組合員も加齢によりバリアフリー化が身近になるのもこの時期です。

改修工事成功のキーワード マンション住民との 「合意形成」

これらの改修工事を実施するにあたり、最も考慮すべき点は何でしょうか？

この質問に対する回答は、管理

After



Before



▲①エントランス改修

デザイン設計でもこの合意形成なくして、工事の成功は成し得ません。組合員の合意を得ることで、工事の50%は成功です。残りの50%が実質的な設計部分です。そのため日頃からの、組合員への要望の聴き取りを含め、広報活動は非常に重要な要素になります。

組合での「合意形成」を第一に挙げます。意匠性、機能的の改善は当たり前ですが、マンションにおいては改修工事を成功させるキーワードは「合意形成」です。

また、マンションの顔であるエントランス改修の設計時に考慮することは、飽きのこない意匠、頻繁なメンテナンスを必要としない普遍的な素材の選択です。マンションに住むすべての人が利用する空間でもあり、ある程度の八方向美人的な要素を取り入れることも必要になります。

① エントランス改修

こちらはステンレスの親子扉の連続からなるゆったりとした開放的な空間でしたが、20年の経過とともに陳腐化が進み2回目の大規模修繕工事時にエントランスの改修工事を行いました。

After



Before



▲②バリアフリー化

ステンレスの扉枠は既存のまま残し、扉自体も既存を使用して意匠を変えました。内壁は大理石を張り、光源には変化をもたせて間接照明を取り入れています。集合郵便受けも大型サイズに交換しました。

② バリアフリー化

こちらは、1回目の大規模修繕工事から5年後に建物全体でのバリアフリー化を行った一部です。エントランスの扉を両開きから車いすでの通行が容易な引き戸に変え、段差箇所にもスロープを新設しました。組合員からの要望によりマンションの利用価値を高めた一例です。

③ 外観改修

こちらのマンションは

After



Before



▲③外観改修

交通量の多い道路に面し、タイル面の汚損が目立つことから、エントランスの改修時に、アイボリー系のタイルの一部、薄切りの石材に。同時に玄関扉と明かり通りの格子扉をアルミから木目調の建具に変更しました。高級感と清潔感

を意識し、改修した例です。人の顔がそれぞれ異なるように、マンションの数と同じ数の個性があります。共同体の個性を一つひとつ読み取り、取り組んでいくことがハードであるところのマンションの改修工事を成功させる秘訣です。

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～

居住性能、耐震防災や耐久性、さらに省エネ・リサイクル、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都市住宅技術研究所。今回は昭和30年代、戦災と都市への人口流入による住宅難解消のため設立された日本住宅公団が「公営、公団、公庫」という住宅政策の三本柱を元に、勤労者向けの住宅供給を開始したその歴史の変遷をめぐっていく。

▶東京都板橋区に昭和32年に建設された蓮根団地のダイニングキッチンを移築展示



▲蓮根団地は、食事と就寝する空間を分けるダイニングキッチンスタイル。戦後住宅の原型となった。昭和30年に発足した日本住宅公団の住宅はそれまでの公営住宅より1坪広い13坪。このプラスアルファの広さを台所・食事室と浴室にあてられ、ダイニングキッチンと2寝室を持つ2DKタイプと呼ばれた



▲蓮根団地(東京都板橋区)のバルコニー復元展示。各階の専用の庭として南側にはバルコニーが設けられた ▲蓮根団地の居室復元展示。約4畳半の広さ

同潤会が江戸川アパートを建設した4年後の昭和13年には鉄鋼工
作建物建造許可制が始まり、その
後、太平洋戦争を挟んだ約10年間
は、集合住宅の建設はあまり行わ
れなかった。

この間に、戦後普及した食寝分
離のDK住宅様式の生みの親、西
山卯三をはじめとする研究者によ

り集合住宅に関する基礎的な研究
は続けられ、「食寝分離」、「適正
就寝の確保」などの新しい住宅に
対する考えが確立した。戦後は
420万戸の住宅不足の問題から
昭和26年には公営住宅法が分布さ
れ、公営住宅の建設が本格化し
た。住宅金融公庫法により融資制
度も整い昭和30年に日本住宅公団
が発足。日本住宅公団は10年間で
公営住宅30万戸の建設を目標に取
り組んだ。

昭和30年代、戦後初期の集合住
宅におけるテーマのひとつであつ
た「食寝分離」に応えたのがダイ
ニングキッチンが登場だ。台所の面積を広くし、
テーブルを備え付けることで
キッチンで食事をする新しい
生活スタイルが出来上がった。
ダイニングキッチン以外
に2寝室を持つこのタイプは
2DKと呼ばれる公団住宅の代
名詞にもなった。昭和32年に
建設された蓮根団地(東京都
板橋区)の他、郊外に続々と
建設された2DKの団地は、
冷蔵庫を始めとする電化製品
を備えた生活スタイルで「団
地族」と呼ばれ、社会現象に



▲多摩平団地テラスハウス(北側)。路地は井戸端会議の場所となっていた ▲多摩平団地テラスハウス(南側)を移築展示。奥行9メートルの専用庭がある

もなった。

また、日本住宅公団は昭和32年
に低層集合住宅の試作を行い、そ
の後、主に郊外の住宅団地で低層
集合住宅のテラスハウス(壁を接
して建つ長屋形式の連続建て住
宅)の建設も行った。

昭和33年に入居が始まった多摩
平団地テラスハウス(東京都日野
市)は、低層であり、構造上の制
約が少ないため、ブロック造を
始め、鉄骨造の壁式やラーメン
構造(※1)、プレキャスト工法
(※2)、の先駆けとなるティルト



▲多摩平団地テラスハウス1階居室。4.5畳の広さ
で西側には台所を配置

アップ工法(※3)など、各種工
法の模索が行われ建設された。建
物の南向きを基本にして長さを変
え、位置をずらしながら配置。住
戸の庭から玄関脇の路地、団地内
の通路を経て、公園や学校へと連
なる構成によって、子供は成長に
応じて生活圏を自然に広げること
ができた。

この時代から集合住宅の管理を
自治会に任せることとなり、それ
が後に自主管理(管理組合)とい
うスタイルを定着させるきっかけ
となった。

※1 ラーメン構造とは、柱や梁で建築物を支える構造で、材と材が接合する部分を変形しにくいように堅結した構造のこと

※2 建築手法の一つ。コンクリートの建築物を作る際に、事前に形成されたコンクリート部材を工場生産しておき、その部材を建設現場に運び込んでつなぎ合わせる工法

※3 建設現場でコンクリート板を製造し、クレーンで建て起して組み立てる工法



仙台駅から地下鉄で10分とアクセス便利な好立地に建つ「葉山町パークマンション」。
管理組合理事長の佐野豊氏は学生時代に宮城沖地震、単身赴任先で阪神、淡路大震災、そして東日本大震災と度重なる震災に遭遇しながらも、たくましく活動されている。



▲地震によって、屋上高架水槽が破損。マンション住民への生活水が止まってしまった

マンション竣工と同時に入居し住み始めて21年。10年以上前に1年間理事長を務め、現在は2度目の就任で7年目になるといふ佐野氏。3月11日に発生した東日本大震災では、連続して起こる大きな揺れに戸惑ったと話す。
「地震発生当日の11日深夜は、停電の暗闇の中、居住者の安否確認と緊急用の伝言をするため、80戸すべてを巡回しました。凍える手で玄関ドアをノックし応答を待つ間に見上げた星空の美しさが印象に残っています」。



▲「急ピッチでマンションの補修を行っています」と話す佐野氏

地震発生後、すぐにマンション建物の破損部分の調査を行ったところ、屋上にある高架水槽が破裂、揺れの大きかった最上階では通路のつなぎめに設置されていたエキスパンション・ジョイントが落下していた。全戸の水道が使えなくなったので、「マンション入口の屋外の共用栓の水道を使って緊急の水汲み場を設置しました。エレベーターも止まってしまったので住民の皆さんが使う生活水は水汲



▲佐野豊氏。会社に勤務しながら、東北マンション管理組合連合会の理事も務める

み場から階段を使って各部屋に運んでもらいました」。佐野氏は高齢の住民のため、階段途中に休憩用の椅子を設置したり、昇る人を優先に左側通行にするなどのルールも決めた。その後掲示板を制作し、毎日のように緊急の通知を行った。

「マンションの損壊部分の写真を掲載し危険場所を知らせました。マンション入口にある緊急の水汲み場の場所や近隣にあるガソリンの販売所、小さな子どもさんがいる家庭もあるので、おむつが購入できる場所などライフラインに関わることも告知しました」。日頃からホームドクターにしている工事業者をお願いし、3月末からの共用部および各戸専有部すべての損傷調査を行った。5月の連休前までに緊急の補修を終わらせたそうだ。

今回の地震を通じて、今まで密



▲高架方式から加圧給水ポンプ方式に変更したため、揚水管と給水管が屋上高架水槽直下でバイパス化されている

ではなかったマンション住民間にコミュニケーションができたそう。「近隣マンションに住んでいる方にも非常用の水汲み場の告知をしていたのですが、こういう災害時なのでマンション住民と近隣住民が自然と情報交換をし始めました。奥様同士で月1回のお茶会話も出ているようです」と佐野氏。
今後の目標を聞くと「今回の震災を機に生まれたマンション住民間の「絆」を大切にコミュニケーションが継続して欲しい。マンション居住者の高齢化が進んで来ているので管理組合活動を若い人達にバトンタッチ出来ればと思います」と語ってくれた。

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の文字をひろうてある言葉を完成させてください。

タテのカギ

- ① ↓ ドアや開き障子などを開けたまま留めておく金具のこと
- ② ↓ もたれと肘掛けのない座面だけの小椅子のことで、最も古くから使用されてきた椅子の形態のことをこう呼ぶ
- ③ ↓ 木理直通で、強度があり、軽く、柔らかく、加工しやすく、包装用材、樽、桶、工芸品、電柱などさまざまなものに使用される日本を代表する樹木
- ④ ↓ 岸から遠い沖のほうまで水の浅い所
- ⑤ ↓ 自分のした行為の報いを自分の身に受けることを〇〇〇自得という

解答欄

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

- ⑥ ↓ 灰色または、銀黒色で美しい光沢が特徴の瓦
- ⑦ ↓ 美術でいえばレオナルド・ダ・ヴィンチやミケランジェロ
- ⑧ ↓ オフィス、商業ビル、ホテルなどのロビーやマンションなどのエントランスに設けられた、吹き抜けの大空間のこと
- ⑨ ↓ 毛穴同様に女性はこの対策に敏感
- ⑩ ↓ まだまだ歴女ブーム! 高杉晋作、木戸孝允、吉田松陰のゆかりの地といえば?
- ⑪ ↓ 政治家もタレントもこれがダウンしたら困る
- ⑫ ↓ 新緑

ヨコのカギ

- ① ↓ 種類には白石綿、青石綿、茶石綿がある
- ② ↓ 織田信長の最後はこれ
- ③ ↓ 甲・〇〇・丙
- ④ ↓ カキーン、ドカーン…など
- ⑤ ↓ 釣りに必要な道具
- ⑥ ↓ 日本を象徴する工芸品
- ⑦ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑧ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑨ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑩ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑪ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑫ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑬ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑭ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑮ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑯ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑰ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑱ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑲ ↓ アメリカの通貨といえは
- ⑳ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉑ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉒ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉓ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉔ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉕ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉖ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉗ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉘ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉙ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉚ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉛ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉜ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉝ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉞ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㉟ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊱ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊲ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊳ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊴ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊵ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊶ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊷ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊸ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊹ ↓ アメリカの通貨といえは
- ㊺ ↓ アメリカの通貨といえは

●編集後記

10年ほど前、ジャマイカ人の知り合いがいた。勉強と仕事のために来日。横浜でフットクリフト操縦士の仕事をしながら、西武線沿線の賃貸マンションに弟と暮らしていた。彼は流暢な日本語で仕事や勤務先での人間関係の悩みなどをよく私に話してくれた。多くの日本人と同じ素朴な話の内容と、彼の派手な外見とのギャップが面白く、悩みの相談なのに笑ってしまったこともある。相談内容には、近隣に住む日本人とのコミュニケーションの取り方などもあった。彼は来日してからも、母国にいた頃と同じように、週末は大勢の友人を集めてホームパーティを開催。夜遅くまで飲食を楽しんでいた。だが日本では近隣者からの苦情が多く寄せられ、悲しくなると話す。「一緒にパーティを楽しみましょう」と声もかけたそうだが、更に怒られてしまったようだ。日曜の夜は明日の出動準備をするのが一般的な日本人に比べ、週末は夜遅くまで、休日を楽しみむ外国人。国民性の違いによる、週末の過ごし方のトラブルだった。外国人と日本人が、両方納得できる解決方法があれば嬉しいのだが…。

フォーシーズン編集室

フォーシーズンニュース

被災状況に見る東日本大震災と阪神・淡路大震災のちがい

災害名	東日本大震災	阪神・淡路大震災
発生日時	2011年(平成23年)3月11日(金)14時46分	1995年(平成7年)1月17日(火)5時46分
種類	海溝型地震	内陸直下型地震(活断層)
マグニチュード	Mw9.0	Mj7.2
最大震度	7	7
震央・深さ	牡鹿半島の東南東約130km、深さ24km	淡路島北部沖明石海峡、深さ14km～16km
震源域	長さ450km×幅200km	神戸市・淡路島、深さ14km
最大余震	4月7日23時32分 震度6強	
主な被災地	死亡・行方不明3,000名以上の県： 宮城県、岩手県、福島県。 同20名以上：茨城県、千葉県。 同19名以下：東京、栃木県、神奈川県、青森県、 山形県、群馬県、北海道	淡路島、神戸市、芦屋市、西宮市、尼崎市、宝塚市、 伊丹市、川西市、三田市、猪名川町、その他兵庫県中 南部の東播磨、大阪府の豊中市
人的被害	死亡：14,001名 行方不明：13,660名 4月19日現在	死亡：6,434名 行方不明：3名
液状化現象	発生(約400km離れた東京湾岸等の埋立地)浦安市の 例：水道断水約4,000戸、下水道使用制限約11,900 戸、都市ガス供給停止約5,800戸(3月21日現在)	芦屋浜や六甲アイランドの埋め立て地で水道断水、下 水道使用制限、都市ガス供給停止
被害額(推定)	16兆円～25兆円	9.9兆円

調査対象	当協会会員が管理受託しているマンション(全国)					関西圏				
	大破	中破	小破	軽微・ 損傷無	総計	大破	中破	小破	軽微・ 損傷無	総計
地震損傷度										
総計(単位：棟数)	0 0%	61 0.071%	1,070 1.247%	84,667 98.682%	85,798 100%	83 1.578%	108 2.053%	353 6.710%	4,717 89.660%	5,261 100%
備考	協会会員の一棟あたりの管理戸数から勘案して上記の 総計は全マンションストック棟数の76%と推計される。 (東北地方6県を含む) (高層住宅管理業協会調べ)					(東京カンテイ調査)				

調査対象	当協会会員が管理受託しているマンション(東北地方)					関西圏				
	大破	中破	小破	軽微・ 損傷無	総計	大破	中破	小破	軽微・ 損傷無	総計
旧耐震 [1970年(昭和46年)以前]	0 0%	0 0%	3 100%	0 0%	3 100%	31 8.470%	18 4.918%	22 6.011%	295 80.601%	366 100%
移行期 [1971年(昭和46年)～ 1981年(昭和56年)]	0 0%	5 6.329%	27 34.177%	47 59.494%	79 100%	42 2.319%	49 2.706%	158 8.724%	1562 86.251%	1811 100%
新耐震 [1981年(昭和56年)以降]	0 0%	21 1.346%	253 16.218%	1,286 82.436%	1,560 100%	10 0.324%	41 1.329%	173 5.610%	2860 92.737%	3084 100%
総計(単位：棟数)	0 0%	26 1.583%	283 17.235%	1,333 81.181%	1,642 100%	83 1.578%	108 2.053%	353 6.710%	4,717 89.660%	5,261 100%
備考	東北地方(6県)会員が受託する全マンション(1,642棟) の被災状況 (高層住宅管理業協会調べ)					(東京カンテイ調査)				

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7月1日発行 通巻34号(年4回発行)