

マンション暮らしのフォーシーズンズ®

27

2009.10
October

特集

マンション

総合調査



© orion/amanaimages

3-7



30周年記念

CONTENTS

| | |
|--------------------------|------------|
| | 最新ニュース |
| マンション管理最前線! | 2 |
| | イベント情報 |
| 「豊洲の打ち水イベント」 | 8-9 |
| | マンガで事例研究 |
| お悩み解決! 居住マナーと解決法 | 10-13 |
| | マンション管理Q&A |
| 「マンション総合調査」に関するご相談 | 14-15 |
| 最新トレンド マンションの設備機器 | 16-17 |
| | 歴史コラム |
| 歴史にみる長屋暮らしと管理 | 18-19 |
| 高層住宅管理業協会30年の歩み(下) 2000~ | 20-21 |
| | マンションコラム |
| 今にみる、マンション事情概論 | 22 |
| マンションクロスワード/編集後記 | 23 |
| マンション川柳募集告知/総務省からのお知らせ | 24 |

総務省と社団法人デジタル放送推進協会は8月17日から、「集合住宅等における地上デジタル放送の受信環境整備のための助成金申請」の受付を開始すると発表した。

対象は、(1)集合住宅共聴施設のデジタル化改修または、有線テレビジョン放送施設への置換、(2)受信障害対策共聴施設の新設または、有線テレビジョン放送



▲完全移行まで2年を切った地上デジタル放送（イメージ写真）

施設への置換。世帯当たりの負担が3・5万円を超える場合、最大で2分の1の額（共聴施設の新設の場合は最大で3分の2の額）を助成する。



助成金の申請は、各都道府県のデジサポ（総務省テレビ受信者支援センター <http://www.dti.gisuppo.jp/>）で受付を行う。

最新ニュース 最前線

マンション管理や住宅・不動産に関するニュースを幅広くお届けします。国や地方自治体等のマンション管理に関する取り組みや、世間で話題の出来事や事件を分かりやすく掲載いたします。

不動産経済研究所の調査によると、09年の首都圏マンション供給戸数は3万5000戸程度になる見込みだ。バブル崩壊後の92年（2万6248戸）以来の低水準。同研究所では、「大量供給時代は、4万戸台に落ち込んだ08年に終焉（えん）していたが、これで完全な終焉になった」と判断している。

09年上期（1月から6月）の供

給実績をもとに、下期の予想を

加えて算出したもの。上期は1万5898戸で前年を26%下回った。特に中堅クラスのマンションディベロッパの落ち込みが激しく、73年の調査開始以来7番目の低水準となった。下期も市場好転の兆しは見えず、1万8800戸程度の供給にとどまるとしている。

国土交通省は7月17日、「全国屋上・壁面緑化施工面積調査」の結果を発表した。

それによると、平成20年に新たに「屋上緑化」がなされた面積は、サッカーコート約47面分に該当する33・6ヘクタール（19年は38・9ヘクタール）であることが分かった。

「壁面緑化」については、平成20年にサッカーコート11面分に

該当する7・5ヘクタール（同5

ヘクタール）が新たに実施された。合計すると、サッカーコート58面分、41・1ヘクタールの屋上・壁面緑化が実現した。

同調査は、全国の造園建設会社や総合建設会社、屋上・壁面緑化関連資材メーカーなど410社を対象にアンケートを実施し、222社から回答を得たもの。



今回の調査は2008(平成20)年10月、全国4,522管理組合、区分所有者9,322人に調査を実施し、2,167管理組合・区分所有者4,599人から回答がありました。

世帯主年齢トップは「60歳代」

調査によると、まず「世帯主の年齢」については、「60歳代」が26.4%で最も多く、「50歳代」(24.1%)、「40歳代」(22.9%)の順。とりわけ「60歳代以上」が31.7%から39.4%と増加しており、居住者の高齢化傾向が伺えます。(図1参照)

永住意識については、「永住するつもりである」が49.9%と前回の2003(平成15)年度調査の43.7%から6.2ポイント増加し、分譲マンション居住者のほぼ半数が、居住マンションを「終(つい)の棲家」と考えていることが分かりました。(図2参照)

賃貸戸数割合では、賃貸住居が無いと回答したマンションが13.2%であるのに対して、賃貸戸数割合が20%超のマンションは18.7%から20.9%と増加しています。

図1 世帯主の年齢

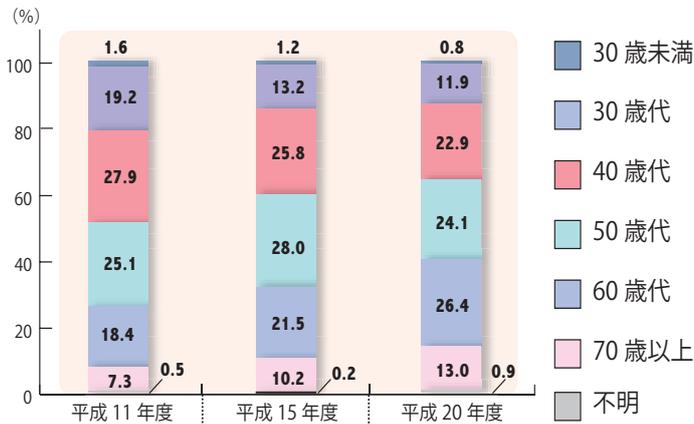
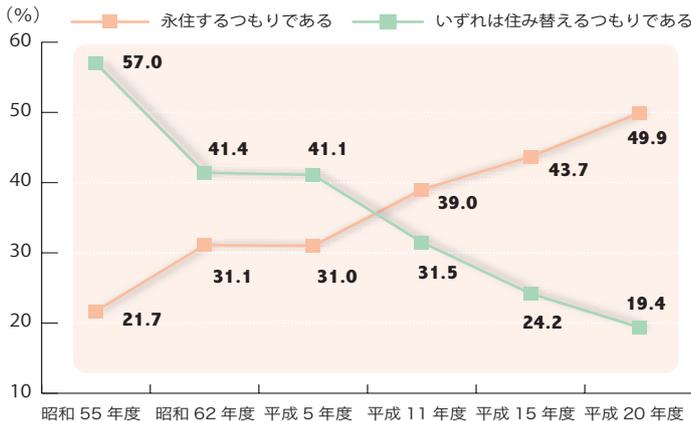


図2 永住意識



分譲マンション居住者の半数が、「永住するつもり」。マンション管理状況については6割が「現状に満足」。現在、建替えを具体的に検討している管理組合は全体の1%未満にとどまっており、居住者トラブルは「生活音」「ペット飼育」「違法駐車」が上位に――。

今年春に公表された、国土交通省「2008(平成20)年度マンション総合調査」からは、マンション管理のこうした傾向が浮かび上がってきました。「マンション総合調査」は、マンション管理組合の状況や管理運営などに対する区分所有者の意識を把握するために、全国の管理組合及び区分所有者を対象に4〜7年おきに実施しているものです。いわば、日本のマンション居住の「いま」を知る上で最も重要な調査という位置づけがなされています。本特集では、そんな「マンション総合調査」の概略と共に、今回調査で新規の質問項目となった点をトピックスとして取り上げました。

6%となっており、築年数を経るにつれ、賃貸戸数割合は増えています。

また、空室戸数割合では、空室が無い物件は43・8%であるのに対して、空室戸数割合が20%を超えるマンションも1・0%存在していました。

管理費は月額

1万6000円

マンション管理費総額の平均については、駐車場使用料などの充当額を含めると、月額1万5848円（単棟型1万6376円、団地型1万4115円）で、総戸数規模が大きくなるにつれて低くなっています。修繕積立金総額平均は月額1万1877円（単棟型1万1504円、団地型1万3189円）となっています。

管理費の滞納状況では、管理費・修繕積立金を3カ月以上滞納している住戸のある管理組合は38・5%となっています。また、6カ月以上滞納している住戸のある管理組合については24・5%でした。完成年次が古く、総戸数規模が大きい程、滞納住戸のあるマンション

ン管理組合の割合は高くなっています。

管理事務の実施状況では「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が74・9%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が5・0%となっており、ほとんどが管理会社への委託管理となっている傾向が伺えます。

6割のマンション 居住者「満足」

マンション管理状況全般の満足度については、「非常に満足している」が22・6%、「やや満足している」が38・5%で61・1%の区分所有者が現状の管理に満足していることが分かりました。

その理由としては「マンション管理業者が良いので」が55・4%と最も多く、「管理員が良いので」（42・8%）、「管理組合役員が熱心なので」（40・1%）などとなっています。（図3参照）

長期修繕計画の作成状況については、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は78・1%から89・0%と10・9ポイント上昇しています。

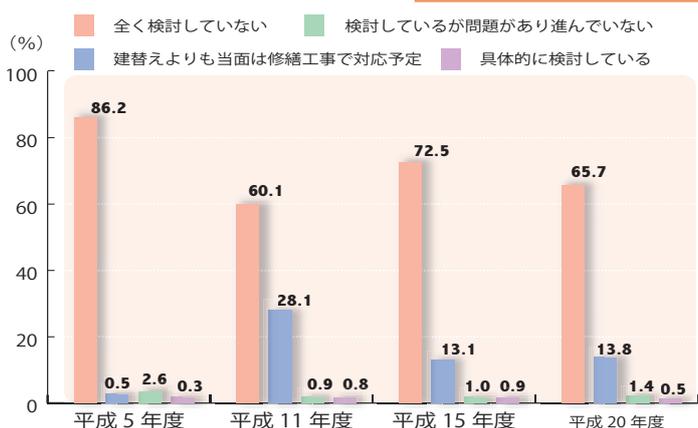
図3 管理状況に満足している理由



▲長期修繕計画を作成する管理組合が増加した
また、「建替え
についてはい
検討していない
が65・7%、「建
替えより当面は
改修工事に対応

その一方で、建替えの検討状況については、「建替えについて具体的に検討している」が0・5%、「建替えについて検討しているが、問題が多くあるため検討が進んでいない」が1・4%となっています。（図4参照）

図4 建替えの検討状況



「活用したことがない」が49・7%。専門家の活用状況については、「活用しているマンションは43・6%。専門家の種類については、「建築士」が22・7%で最も多く、弁護士が18・6%、マンション管理士が13・1%となりました。（図5参照）

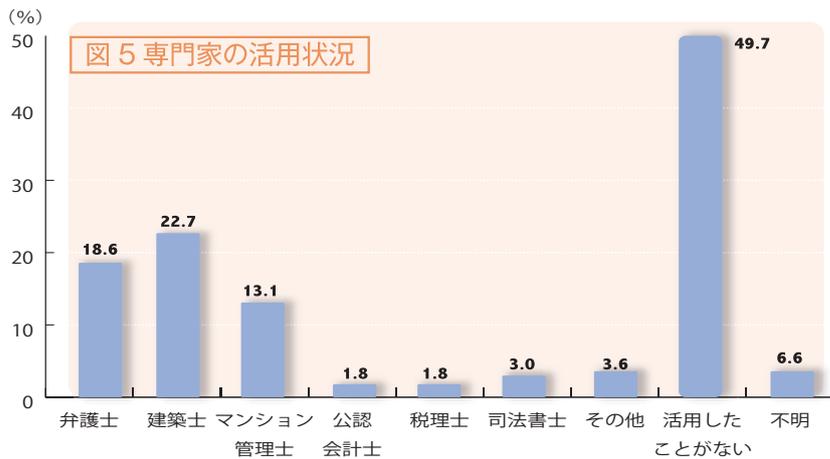
「マンション管理士を活用したことのない管理組合」のマンション管理士の認知状況は「知っている」が40・2%、「知らない」が33・0%でした。

平成20年度 マンション総合調査



マナーを巡る トラブルが最多

トラブルの発生状況では、「居住者の行為、マナーをめぐるもの」が63・4%で最多となりました。具体的な内容としては、「違法駐車・違法駐輪」(52・7%)、「生活音」(37・1%)、「ペット飼育」(34・8%)の順でした。特に「違法駐車・違法駐輪」の比率が

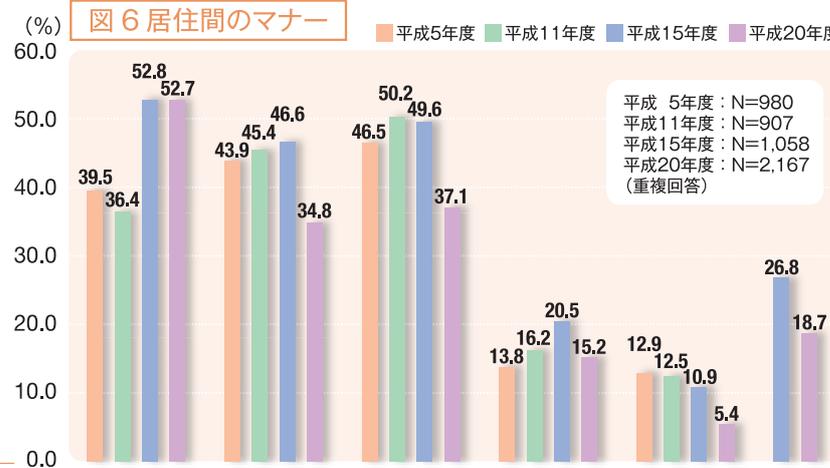


「地デジ」を巡って

今回の総合調査では初めて「地デジ」に関する問いがなされました。

2011年7月24日にアナログ放送が終了することにより、地上テレビ放送が完全デジタル放送化

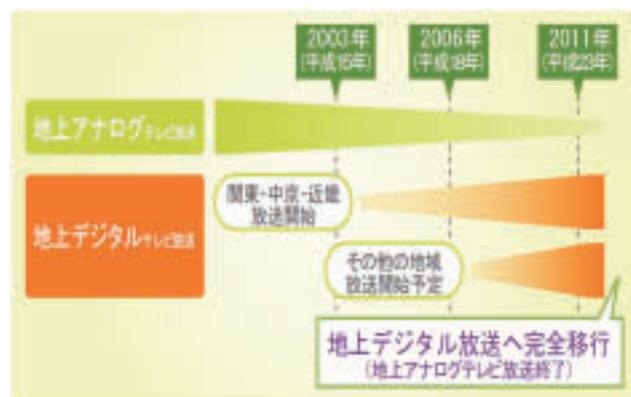
増加傾向となっているのが目につくところ。 (図6参照)



「既存設備では対応できなかった」が21・0%で続き、合計80・7%が対応できているとしています。一方で、「調査等を行っておらず、既存設備で対応できるかは不明」が7・0%となっています。

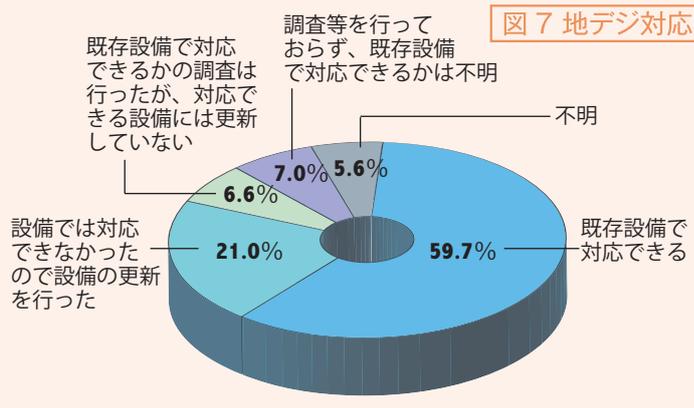
調査では、「共同受信設備の地上波デジタル放送への対応状況」を設問に設定。これについては、「既存設備で対応できる」が59・7%と最も多く、「既存設備では対応できなかった」が21・0%で続き、合計80・7%が対応できているとしています。

となります。地上デジタル放送を受信するためには、対応の受信機が必要であり、アンテナ工事、更に共同受信施設の改修が必要なケースもあります。一方で、受信機などの普及率については、当初の目標通りに動いていないという指摘もあり、共用受信施設改修などが迫られている分譲マンション居住者からは、「どれだけ出費がかかるのか」といった不安の声も聞かれています。



▲2011年7月には地上アナログ放送が終了

図7 地デジ対応



「耐震診断実施」は全体の2割

総合調査では、新たに耐震の項目を設け、「耐震診断の実施状況」とその後の対応を尋ねました。このうち耐震診断を行った管理組合は16・9%、実施していないマンションは75・3%となっています。(図8参照)

また、耐震診断を実施したマンションのうち75・4%が、耐震性を確保していることから耐震改修工事の必要はなかった、としています。耐震性が不足していることが分かり、すでに耐震改修工事を行ったマンションは6・0%、実施予定がある管理組合は1・6%、耐震性が不足していると分かっ

図8 耐震診断の実施状況

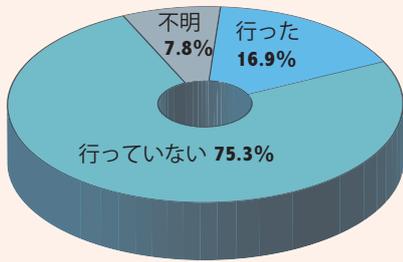
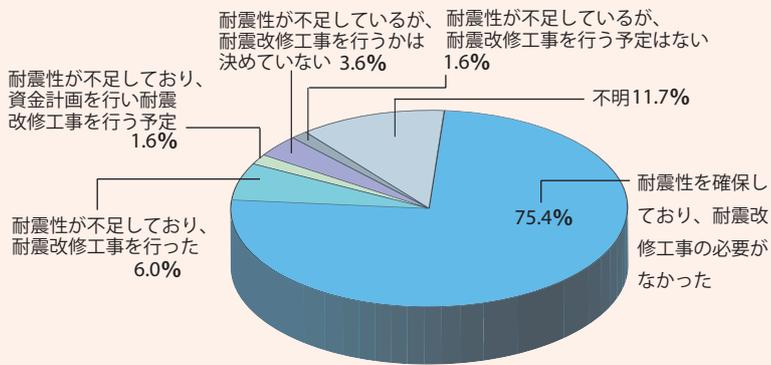


図9 耐震診断後の対応



ていても、「工事を行う予定のない」とするマンションが1・6%、「決めていない」マンションが3・6%となっています。(図9参照)

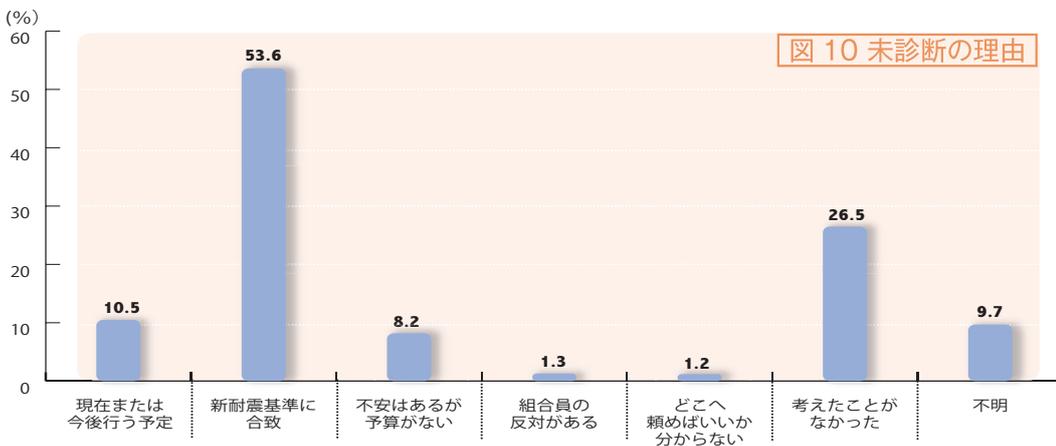
更に、耐震診断を行っていないマンションのうち53・6%が、「耐震基準に合致していること」を、診断を実施しない理由としています。

一方、「耐震改修工事を行うことを全く考えたことのないマンション」は26・5%となっています。

(図10参照)

阪神・淡路大震災から14年。最近でも各地で大きな地震が頻発しており、東海沖地震の可能性を指摘する声も聞かれます。そうした中で、各マンションが

図10 未診断の理由



どのような対応を行っていくかは、極めて重要です。

普及が期待される「マンション管理標準指針」

調査項目では、「マンション管理標準指針の認知状況および認知経路」が新たに加わりました。

マンション管理標準指針は2005年12月に国土交通省から公表されたもので、マンションの維持管理のための留意事項を示すことにより、快適なマンション生活と良質なマンションストック形成を進めていくというものです。

指針は(一)管理組合の運営(二)管理規約の作成及び改正(三)管理組合の経理(四)建物・設備の維持管理(五)管理業務の委託——の5分野で構成されています。

これについて、「よく知っている」という回答が17・2%、「聞いたことがある」が29・0%となり、半数近くで認知されていることが分かりました。



▲耐震診断が求められる老朽化したマンション（イメージ）

また、「認知経路」については、「管理会社からの紹介」が44・4%と最も多く、次いで「書籍、新聞など」（25・3%）、「インターネット」（23・0%）などとなっています。

千葉県浦安市のあるマンション管理組合役員は「マンション管理標準指針が出来たことにより、手探りで行っていた管理活動のよりどころができた。『標準的な対応』と『望ましい対応』の区分も分かりやすく、自分たちの管理組合の取り組みを客観的に把握することができるよう」と話しています。

指針の認知と普及がさらに期待されます。

「省エネ」を推進、先進的マンションも——千葉県

マンション総合調査の中でも注目されたのは、管理費や修繕積立金といった管理組合会計の側面の項目です。調査結果からも景気低迷の中、管理費などの支出を何とか抑えたいという声がよく聞かれます。

その一方、マンション居住者同士がコンセンサスを得るための難しさも指摘されています。とりわけ共用部分の改善などを進めていく際には、何より居住者が意見を交わすことの出来る環境を整えることが重要になってきます。そんな中、先進的な取り組みをみ



マンションに隣接する緑地と共用施設（千葉市のマンション）

せる管理組合もみられます。

省エネ対策と共に共用部分の電気料金を減額させることを主眼として、マンションの二括受電方式を導入したのは、千葉市美浜区の築10年のマンション（219戸）。2008年夏、電力需給方式をこれまでの個別低圧契約から高圧一括方式に変更しました。管理組合では設備保守や

料金算定基準などに関して、電力会社担当者らと積極的に話し合いを行い、その結果、スムーズな導入にこぎつきました。既設マンションの電力二括契約変更は居住



管理組合役員による熱心な話し合いが行われる

者の100%同意が必要ということもあって、管理組合役員の熱意が導入の大きな要因となつたともいえます。

同管理組合役員の一人は、「現在のところ、電力目標の削減率40%にはわずかに到達していないものの、共用部分の電力料金の100万円減には達しており、問題なく推移しています」と話しています。

更に、共用部分の蛍光灯を長寿命仕様に順次交換、地域自治会連合会に加盟し、地域清掃、ゴミの分別推進活動に積極的に取り組むなど、省エネへの動きは拡がりをみせています。

「今後は、防犯上の観点からも、より居住者同士の顔が見えるマンションにしていきたい」（管理組合役員一人）。

こうした積極的な取り組みが、ひいては、マンション全体の資産価値向上にもつながっていくといえるでしょう。

「打ち水」で街おこし、 管理組合も活躍

「打ち水」をきっかけとした、
都心の地域交流がスタート

東京都江東区・豊洲。2000年代から本格化した、いわゆる「湾岸マンションブーム」の中心拠点となった同地区・運河沿いなどの6会場で、7月25日屋外に水をまくことによって涼気をとる、大規模なイベント「打ち水in豊洲2009」水と緑でまちづくり」が行われました。

絶好の「打ち水日和に」

このイベントは、豊洲地区町会自治会連合会、深川観光協会、芝浦工業大学などからなる豊洲地区運河ルネサンス協議会が主催しました。「打ち水」実施は2

008(平成20)年に引き続き2回目ですが、昨年は天候不良などもあって、人もまばらで「完全燃焼」とはいかなかったそうです。それだけに今回は実施規模も拡大し、以前から時間をかけて、検討を重ねてきたということです。

そして当日は、真夏の日差しが照りつける絶好の「打ち水日和」に。

午後1時、江東区立豊洲北小学校の児童らが、学校の前や芝浦工業大学前の「キャナルウォーク」で、さっそく竹筒を使った水鉄砲作りを開始しました。母親やボランティア参加者らに手伝ってもらったりしながら、竹水鉄砲を作り上げると、運河

などに向けて、水しぶきを上げる姿が見られました。

「本当に晴れてよかったです。子供たちも盛り上がりつつありますね」と笑顔をみせるのは、豊洲駅前のマンション管理

組合理事長の渡辺哲三さん。豊洲生まれの豊洲育ち。半世紀以上にわたって、町の変遷を見つめてきました。地域の様々な要職を務める、地域の「顔」的存在です。

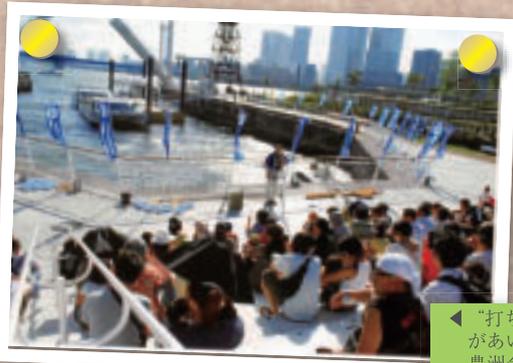
「どの会場も、子供たちが喜ぶ姿がみられて楽しいです。これからはお父さんたちももっとも



▲竹筒水鉄砲づくりを終え、「打ち水」を試す児童（小学校前会場）



◀子どもたちは水浸しで大はしゃぎ（豊洲駅前）



◀ “打ち水”を前に主催者があいさつ（ららぽーと豊洲会場）

▶ 豊洲のマンションの渡辺管理組合理事長



造船所跡が、新たな居住エリアへ

かつて豊洲地区には、石川島播磨重工業（IHI）の造船ドックがあり、日本屈指の重工業地域としても知られました。

21世紀に入って、造船ドック跡地は、新たなマンションや商業施設の供給地として、脚光を浴びました。2006（平成18）年には大型商業施設が開業され、地区内外から多くの人が集まるエリアへと変わりました。

マンション完工に伴う子供の急増に備え、教育施設などの整備も急ピッチに。2007（平成19）年には豊洲北小学校が開校。住民相互のまちづくり、コミュニティ作りも急務となっています。

このうち、渡辺さんの住む豊洲のマンションは2006（平成18）年に竣工しました。地上

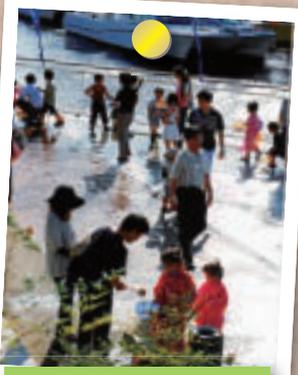
40階、地下1階建て。町内約30店舗がまとまった商業ゾーンと住宅ゾーンからなります。東京地下鉄有楽町線豊洲駅に直結という高い利便性を持っており、豊洲のシンボルタワーの役割を果たしています。

早くから「地球温暖化」に注目

豊洲地区では、以前から地球温暖化に対する意識の高まりがあったといえます。

地域の「まちづくり協議会」では、東京のヒートアイランド化を止めるという視点から、建物の容積率を下げ、「風の道」を作るなどといった試みがなされてきました。

午後4時。造船ドックのモニユメント「跳ね橋」傍の「ららぽーと豊洲」会場には、竹筒水鉄砲を作った子供たちや多くの買い物客が集合。桶やひしゃくを手にも、一斉に水まきを行いました。また、参加者にはオリジ



▲ 家族そろって“打ち水”（ららぽーと豊洲会場）

ナルのリストバンドや観葉植物の苗木がプレゼントされました。イベントに参加した主婦は、「この街に来て2年ほど経ったが、新しい街をつくっていいこうという人達が多くて、楽しいですね。新しいふるさとづくりのお手伝いをしていければ」と話していました。

「この街のいいところを残しながら、より住みやすい地域になるよう、何とか力を尽くしていきたいですね」と渡辺さん。

「湾岸マンションブーム」から、「湾岸ライフの熟成」へ。様々な試行錯誤をしながらも、豊洲では新たな地域コミュニティ作りが着実に進んでいます。

マンガで事例研究

お悩み解決!

マナーと解決法

trouble

生活音をめぐる トラブル

マンションで多いトラブルとは、ペット問題、駐車場問題、そして近隣住戸間の音の問題です。今回は音について考えてみましょう。かつて集合住宅で、ピアノの音が原因で殺人事件が発生しました。1974年の8月でした。男性は階下の住戸で、ピアノの練習をしていた子供2人と、その母親を殺害したのです。こうした事件は、

これだけではありません。ピアノの音だけでなく、ステレオの音、カラオケの音、子供の走る音など、様々な生活音がトラブルの原因になっています。

実は、生活音の問題は、戸建て住宅地でもみられます。しかし、マンションでは、一つの建物に集まって暮らすゆえに、その深刻さは生活や時には命にも係わるほど大きなものとなっています。

noise

マンションの騒音

マンションでは騒音の原因となる生活音に、大きく二つの種類があります。一つは人の声、テレビ

やステレオの音、ピアノの音といった直接空気中を通過して伝わってくるものです。

各自の近隣住戸に対する配慮は、何よりも大切ですが、朝型や夜型などをはじめとし、生活スタイルが異なる人もいることから、ピアノの演奏時間を決めるなど必要です*1。

マンションでのもう一つの音は、床・壁などに与えた衝撃によって床などが振動し、それが音源となって発生するものです。

例えば、上に住んでいた人が床を絨毯（じゅうたん）からフローリングに変えたら、騒音がひどくなった：という相談があります。フローリングは絨毯よりも清潔で、掃除もしやすい等の理由から、最近の多くのマンションで採用されています。

しかし、フローリングのような硬い板をそのまま十分な緩衝材を入れないで、厚さのあまりないコンクリートの上におきますと、上の階の音が下の階に響いてしまいます。

そこで、上階の床で生じる音などの程度小さくなるかを示す指標として、L値（L等級）といわれ

(表1) 表示尺度と住宅における生活実感との対応の例

| 遮音等級 | L-30 | L-35 | L-40 | L-45 | L-50 | L-55 | L-60 | L-65 | L-70 | L-75 | L-80 | 備考 |
|-------------------------|---------------|-----------------|----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| ・人の走り回り、飛び跳ねなど | ・通常ではまじく聞こえない | ・ほとんど聞こえない | ・微かに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ | ・聞こえる | ・小さく聞こえる | ・聞こえる | ・よく聞こえる | ・発生音がかなり気になる | ・うるさい | ・かなりうるさい | ・うるさくて我慢ができない | ・低音域の音、重量・柔衝撃源 |
| ・椅子の移動音、物の落下音 | ・聞こえない | ・通常ではまじく聞こえない | ・ほとんど聞こえない | ・小さく聞こえる | ・聞こえる | ・発生音が気になる | ・発生音がかなり気になる | ・うるさい | ・かなりうるさい | ・大変うるさい | ・うるさくて我慢できない | ・高音域の音、軽量・硬衝撃源 |
| 床衝撃音 ・生活実感、プライバシーの確保 | ・上階の気配を全く感じない | ・上階の気配を感じることもある | ・上階で物音がすかに聞こえる | ・上階の生活状況が意識される状態 | ・上階の生活状況が意識される | ・上階の生活状況が意識される | ・上階住戸の生活行為がわかる | ・上階住戸の生活行為がよくわかる | ・たいいてい生活行為はわかる | ・生活行為が大変よくわかる | ・同左 | ・生活行為、気配での例 |

(表1参照)
る遮音等級があります。L値が小さい方が、高性能になります。

(注) 本表は室内の暗騒音を30dBA程度と想定してまとめたものである。暗騒音が20～25dBAの場合には、1ランク左に寄ると考えたほうがよい。特に、遮音等級がD・65～D-50、L-30～L-45の高性能の範囲では暗騒音の影響が大きく、2ランク程度左による場合もある。

出典：(日本建築学会「建築物の遮音性能基準」(「建築物の遮音性能基準と設計指針」日本建築学会編1999)

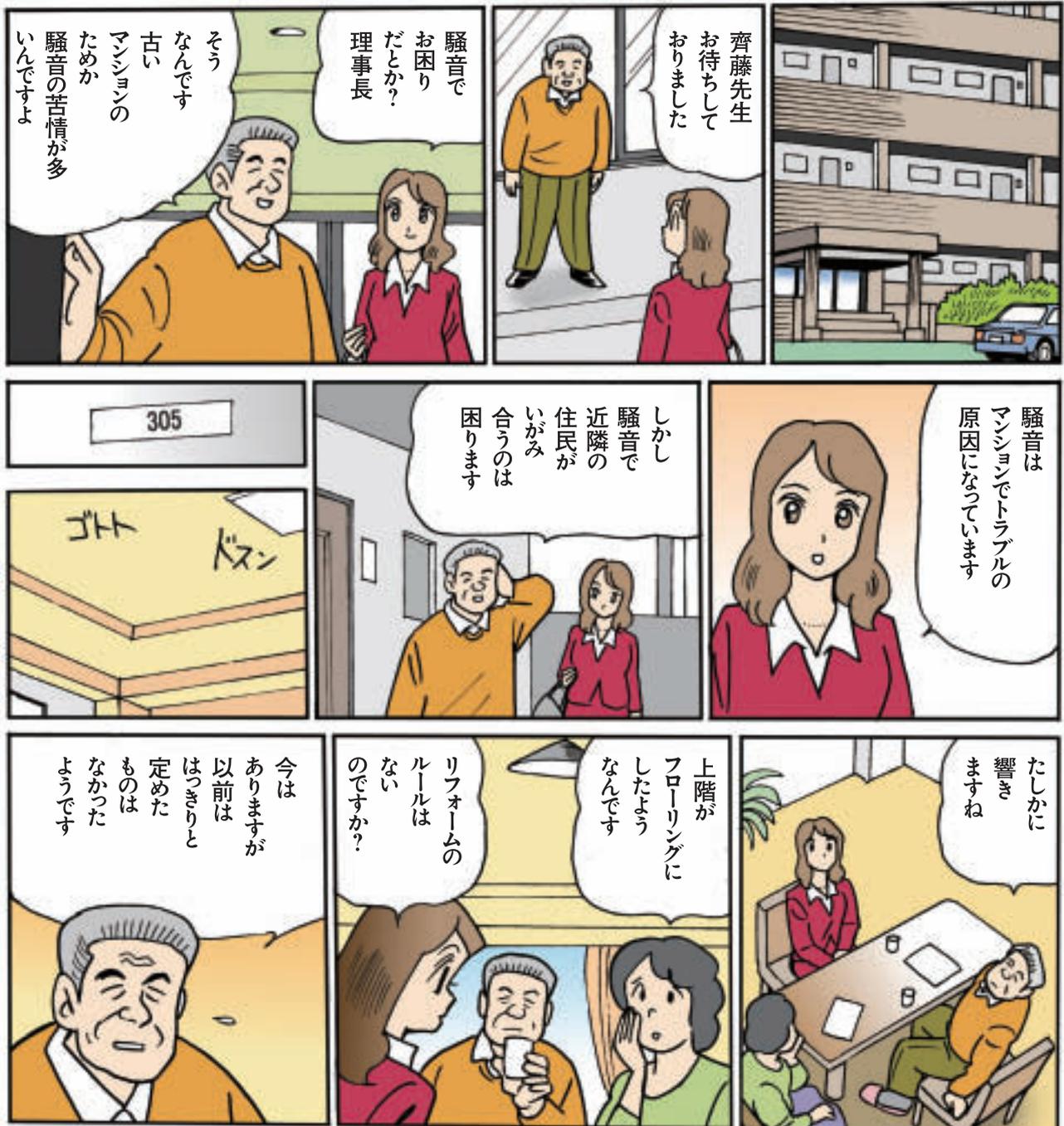
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法など…。

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。



もっとわかりやすく！マンガで解説





リフォームのコントロールは 管理組合の大事な仕事

そこで、フローリングにするなどの住戸のリフォームが、問題を起こさないように、コントロールすることは管理組合の重要な役割になってきます。

第一に、リフォーム内容についてしっかりとコントロールしましょう。あなたのマンションではどんなリフォームが可能でしょうか。マンションによって遮音性能が異

なっています。例えば、フローリングにすることが可能としても、具体的にマンションの騒音問題となる床衝撃音の遮音等級し値を定めるなどがあります。

そして、リフォーム実施のルールをしっかりと作っておきましょう*2。事前に管理組合に届出をし、理事会の許可制にする。その際に、近隣の承諾を得て、工事内容がわかる図面をつけて管理組合に届け出て、理事会が承認します。(表2参照)



大事なこととして、リフォーム工事のルールも決めておきましょう。工事時間は重要ですね。朝早くから夜遅くまで、工事をされるとこれこそ騒音です。さらには、リフォームのための資材置き場、工事人の休憩場所を決め、工事用車両の駐車スペースを確保する。エレベーターで資材を運ぶ場合は、養生をすることなども決めておきましょう。知らないうちに加害者と

(表2) ●リフォーム工事のルール例

- 専有部分の修繕等** (標準管理規約 単棟型第17条)
第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

○**詳細な使用細則モデルは、専有部分の修繕等に関する細則などを参照**

ならないように私たちの生活習慣を見直すことも大切ですね。

*1 楽器演奏の使用細則のあるマンションは30.9%。

*2 専用部分のリフォームの使用細則のあるマンションは61.3%。



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『コモンでつくる住まい・まち・人』(彰国社)、『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) 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

専有部分のリフォームに
使用細則があるのは
6割くらいです

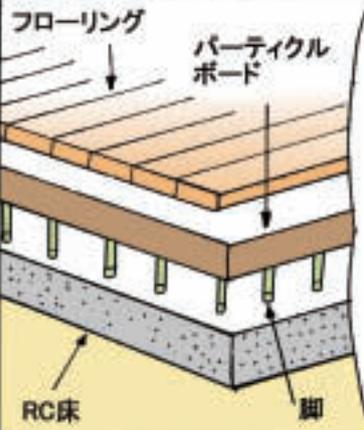
騒音には
二種類
あります

ピアノやテレビなど
空気振動のもの

もうひとつが
床や壁の
衝撃音です

人の足音や椅子を
動かす音が気になった
ご経験はありませんか

最近のマニションは
フローリングが多いですが
これは緩衝材などを使い
十分な厚さの床なので
遮音性が高いのです



しかし、当初じゅうたんだった
床をフローリングにすれば緩衝材
の厚みが薄いため当然響きます



この遮音性は
数値で表すことができ
L値(遮音等級)といえます

椅子の移動などでは
L40以下が遮音性が
しつかりしておりL55以上は
騒音が気になるレベルです

等級でも示され
L50以下が等級2
L60以下が等級3



こんなことが起きな
いようにリフォームの
実施はしっかりと
ルールを定め
事前届出制、
近隣の承諾、
工事内容などを
表示して、
理事会で承認
してください

工事の際も
時間帯や
資材置き場
など細かい
配慮が
必要です

いやあ
助かり
ました
では



「マンション総合調査」に関するご相談 村井忠夫

Q

マンション総合調査のどんなところが管理組合の役に立つのですか
マンション総合調査なんて、新聞でもテレビでも聞いたことがないのでまったく知りませんでした。この調査のどんなところが、管理組合にどう役に立つのでしょうか。

A

マンション総合調査は、マンション管理の実情を調べた国土交通省の調査です。昭和55年度から行われていますので、今度の平成20年度調査で6回目になります。マンション管理の分野はもともと実態調査が少ないのですが、全国を対象にした公式調査としては、いまなおこの調査が唯一の存在です。管理組合と区分所有者を対象にした調査ですが、いろいろと具体的なことを調べています。例えば、理事の選び方やペットの取り扱い方など、管理組合には避けて通れない問題なのによるマンションではどうしているのだろうかといったリアルなことがかなり細かく調査されています。

マンション総合調査は、大きな有効情報としてこの調査が役立つ最大の理由です。ただ、新聞やテレビなどマスコミはこの調査のことをほとんど伝えたことがありませんので、マンションに住んでいながらこの調査のことを知らない人が少なくありません。しかし、国土交通省のホームページで読むことができますから、ぜひ目を通してください。

調査を全部見ると300ページを超えるほどのボリュームになりますから、まず「平成20年度マンション総合調査結果〔概要編〕」というサイトをみるといいでしょう。18項目にわたってマンション管理の実情を要約した短いダイジェストです。

この調査は、自分たちのマンションで取り組んでいる難しい問題を、よそのマンションの管理組合ではどうしているのかを確かめようとする管理組合にとって役に立つ情報源となります。特に、毎年理事会が交代することが多く経験が蓄積されにくい管理組合にとっては役に立つでしょう。例えば、過去1年間で起こったトラブルの様子を調べた項目で「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が63・4%と群を抜いて高率を占めているいろいろなことを考えさせるのは、その例です。概要編をみた後この調査の〔データ編〕の目次で詳しいことを調べ、自分の管理組合の実情と照らし合わせてデータの内容を確かめるといいでしょう。



村井忠夫 (むらいただお)

マンション管理問題評論家

住宅金融公庫・三井住友海上火災保険を経て、2000年(平成12年)から2006年(平成18年)まで(財)マンション管理センター主任研究員、総合研究所長。標準管理規約改正、標準管理委託契約書改正、標準管理指針制定などに参加。おそらく現在唯一のマンション管理問題評論家。著書『マンション管理組合運営の手引き』『マンション管理組合Q&A』(住宅新報社)ほか多数。

A この調査は自分のマンションと似通った条件のマンションのデータを確かめると情報価値が大きくなります。ただし、データは区分の仕方によって意味が変わること、データ区分そのものがないためにこの調査から読めない問題もあることを知っておく必要があります。その意味でデータを読み解くときには、次のような要点を知っておくといでしょう。

①どの項目も上から2段目に「全体」のデータが示される。この欄の下の方にある%を見ると、全体的な傾向がわかる。なお、この欄は多い順に数値が示されているわけではない。

②管理組合向け調査では、「全体」のあとに次の区分でデータが示さ

れる。

【完成年次別】完成年がある。項目表示にはないが、ここから建築後経過年数がわかる。

【総戸数規模別】戸数規模ごとのデータが出ている。ただし、棟数との関連はわからない。

【形態別】単棟型と団地型の2区分が示された後、単棟型では地上階数ごとに、団地型では棟数ごとにデータが示される。単棟型と団地型では区分が異なる点に注意が必要。

③区分所有者向け調査では「全体」のあとに次の区分でデータが示されている。

【取得時期別】回答した区分所有者の個人としての取得時期だから、新築マンションか中古マンションかによる違いが考えられるが、そ

の点はわからない。

【年齢別】10歳刻みでデータが示されている。高齢者の区分年齢になる65歳、後期高齢者の区分年齢になる75歳はデータが5歳刻みではないためわからない。

【ほかに】項目によって「入居時維持管理別」や「入居前の住居形態別」などの区分がある。④管理組合向け調査では「地域」別の区分がないので、北海道から沖縄県にいたる地域差や大都市圏と地方都市の差がわからない。

⑤区分所有者向け調査では「世帯」や「世帯人数」がないので、高齢者の単身世帯や未婚者の一人住まいの実情はわからない。

Q マンション総合調査を活用するときのポイントを教えてください。

管理組合がマンション総合調査を活用するための具体的な方法を教えてください。あまり難しい方法は困りますので、誰にでも実行できる方法を知りたいのです。

最新トレンド

マンションの設備機器

第6回

キッチンに増えるこまやかな工夫

設備の宝庫キッチンでは、最新設備が続々と開発、導入されている。その最新設備で目立つのは製品が増えていること。恐縮するほど気遣ってくれる新製品が増えているのだ。今回は、システムキッチンに増えている「至れり尽くせり」設備について解説したい。



櫻井幸雄
Sakurai Yukio

1954年生まれ。1984年から、週刊住宅情報の記者となり、1999年に「誠実な家を買え」を大村書店から出版。以後、「マンション管理基本の基本」(宝島社新書)、『妻と夫のマンション学』(週刊住宅新聞社)、『儲かるリフォーム』(小学館)などを出版。テレビ朝日『スーパーモーニング』の人気コーナー「不公平公務員宿舎シリーズ」で住宅鑑定人としてレギュラー出演するほか、『週刊文春』『毎日新聞』などで、住宅記事を連載中。
オフィシャルサイト <http://www.sakurai-yukio.com>

オープンタイプが増えて こんな工夫も

現在、キッチンの主流はオープンタイプ——つまり、LD(リビングダイニング)と一体化させた形式だ。この形式、以前は「リビングからキッチン内が丸見えになるから嫌」という人が多かった。しかし、デイスポーター(生ゴミ処理機)や食器洗い機の普及でキ

ッチン内をきれいに保ちやすくなったこともあり、今はキッチンが丸見えになることをいとわない人が増えている。

使用した食器類を即座に食器洗い機に入れば、シンク(流し)に汚れ物がたまるといったことがない。野菜クズなどの生ゴミをデイスポーターで処理すれば、シンクの片隅に生ゴミがたまっていることもない。だから、オープンタイプの

キッチンでも支障がないというわけだ。

そう考えると、デイスポーター・食器洗い機とセットになったオープン型キッチンは新世代設備の代表ということになるのか。

オープン型のキッチンが増加すると、これらも必要でしょう、と開発されたのが「静音シンク」。シンクと流しの裏側に吸音材を付け、水はね音を低減させる設備だ。キッチンから出る音のうち、最も大きいのが水はね音。それがリビングに響くとテレビの音が聞こえ



▲①内部に吸音材を備えた静音シンク。表面にエンボス(くぼみ)を設けてキズが目立たないようにもしている



▲②木質カウンターを設けたオープン型キッチンの例

くくなる。その点、静音シンクであれば問題なしというわけだ。オープン型のキッチンの場合、テーブルとして使えるカウンタートを付随させることが多い。キッチンの向かい側がカウンターになり、リビング側から食卓として利用できる方式である。

このカウンターを使いやすく仕上げるのも、最近の傾向。カウンターを木質にする、もしくは人工大理石のカウンターで角を丸く削ってムードを和らげるといった心遣いが施される(写真③)。



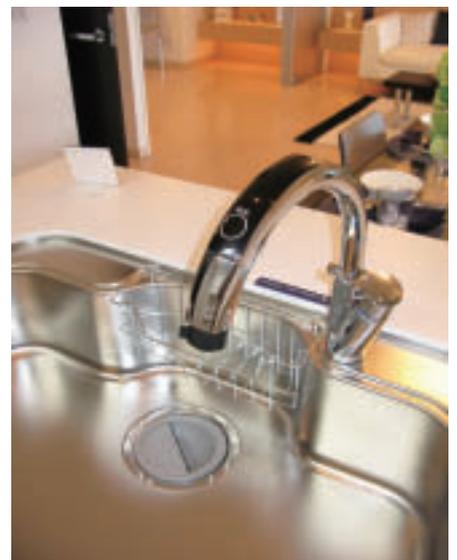
◀③人工大理石の角を丸めたカウンター。カウンターの角を丸めるのはH不動産のマンションで標準仕様となっている

システムキッチンにも 増えるこまやかな心遣い

こまやかな心遣いはシステムキッチンそのものにも多く見つけられる。例えば、混合水栓に関して……。

混合水栓というのは湯と水を混ぜて適温の温水を出すもので、シングルレバーつまり1本のレバーで湯温の調整、出湯量の調整が行

えるようになってきている。シングルレバーの混合水栓自体は20年以上前から広まっているものなので、最新設備ではない。今はその進化形がいくつも出てきているのだ。その中でも優れていると評価されるのが、ワンタッチ混合水栓。お湯が出る・止まるをワンタッチで操作できる混合水栓である。写真④がその一例。お湯が出る部分の手前に小さなセンサースイッチが付いており、その部分を軽く触れるだけ



▲④ワンタッチ混合水栓の例

けで出る・止まるを操作できるようになっている。

レバーを上げる・下げるという操作を行う必要がなく、センサーに触れるだけでよい。触れるのは手でもいいし、肘や肩、場合によってはアゴでもよい。だから、両手が汚れているときにお湯を出したいというとき、非常に重宝する。肘やアゴでセンサーに触れば、出す・止まるが操作できるからだ。このワンタッチ混合水栓は、なぜか首都圏では普及が遅く、近畿圏や北海道のマンションで多く見つけられる。

もう一つ、「こまやかだなあ」と感心する設備が引き出しの仕切りをマグネット式にしたもの。写真⑤と⑥がその実例である。システムキッチンの引き出しを

▶⑤マグネット式の仕切り板を設けた引き出し。N不動産のマンションで。写真⑥も同様



◀⑥こちらは、マグネット式の仕切り棒を設置。お皿を収納するときに重宝する

スチール製にして、マグネット式の仕切り板や仕切り棒を付属させる。すると、仕切り板や仕切り棒の位置を自由に変更することで好みどおりの仕切りが実現するというアイデアだ。いずれも、主婦にとってはおしゃれな心遣いであるに違いない。



歴史にみる、 長屋暮らしと管理

～下町風俗資料館～

下町文化を後世に継承——。台東区立下町風俗資料館は1980（昭和55）年、上野・不忍池のほとりに完成。間もなく開館30周年を迎えます。「庶民の歴史」を伝える豊富な資料が保存・展示されています。1階展示室には東京・下町の街並みを再現。隣近所同士が支え合って生活した「集合住宅の原点」を、肌で感じることができます。



長屋の路地を忠実に再現

歴史に見る、長屋暮らしと管理 ~下町風俗資料館~

館内に入ると、すぐにレトロな街並みに迷い込んだような錯覚に陥ります。設定は関東大震災前の東京・下町。歴史を感じさせる長屋は、墨田川に近い台東区橋場にあった建物を忠実に復元しています。

狭い路地に囲まれた平屋造りの長屋は、年老いた母と娘が営む「駄菓子屋」と、鍋やかんなどを製造・修理する「銅壺(どうこ)屋」の職人一家の工場兼住居。駄菓子屋の奥にある居間の台所には、釜や七輪、すり鉢などが並び、当時の暮らしぶりが生き生きと伝わってきます。

また、銅壺屋の作業場には、金属の精錬などに使うふいごややつとこ、金床(かなどこ)などの作業

道具が興味を引きます。室内には、長火鉢や桐だんす、鏡台などが整然と配され、必要最小限のものが揃った、シンプルな暮らしの良さを思い出させてくれます。

長屋では井戸も路地も共通利用。文字通りの井戸端会議を交わしながら、集合住宅ならではの密接な交流が形成されてきたことが分かります。

また、花緒(はなお)の製造卸問屋も再現。帳場には、招き猫や福寄せ熊手もあり、帳場机の前で記念写真を撮る観光客の姿も多くみられます。卸問屋の店先に腰かけて、柱時計の音に耳を傾けていると、古き良き下町の良さを再認識させられます。



駄菓子屋の内部。奥は住居になっている



帳場には招き猫が鎮座



手押し式ポンプ井戸のある一角



下町風俗資料館の外観

台東区立下町風俗資料館

所在地…東京都台東区上野公園2-1
 入館料…一般300円、小・中・高校生100円。
 開館時間…午前9時半～午後4時半
 休館日…毎週月曜日(月曜祝日のときは翌火曜日)、年末年始



銅壺屋の住居部分。桐だんすなどが配置されている

高層住宅管理業協会30年の歩み

下

2000～2009

2000(平成12)年

- 3都市で「マンションライフセミナー」を開催(3月中国四国地方支部、7月九州地方支部、10月東北地方支部)

2001(平成13)年

- 2都市で「マンションライフセミナー」を開催(3月中国四国地方支部、8月九州地方支部)
- NHK文化センターと「マンション管理フォーラム」を開催(7月)

- 「中高層分譲共同住宅管理業者登録規程」が廃止(8月)
- マンション管理適正化法が施行(8月)
- 当協会が国土交通大臣より適正化法に基づく指定法人の指定を受ける(8月)
- 中国国務院機関連事務管理局の趙青山氏を団長に、中国中央官庁

建て屋管理の視察団が当協会訪問(11月)

2002(平成14)年

- 韓国住宅管理学会調査団が当協会を訪問(1月)
- 「マンション管理白書」創刊(3月)

- 7都市で「マンション管理セミナー」を開催(8月九州地方支部、10月東北地方支部、11月本部・北海道地方支部・関西支部、12月中部地方支部・中国四国地方支部)

- 中国国家経済貿易委員会視察団が当協会を訪問(9月)
- マンション建替え円滑化法が施行(12月)

2003(平成15)年

- 「マンション暮らしのフォーシーズン」創刊(4月)

●「マンション標準管理委託契約書」が20年ぶりに大幅改正(4月)

●「建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が施行(6月)

●7都市で「マンション管理セミナー」を開催(7月北海道地方支部・九州地方支部、9月中部地方支部、10月東北地方支部・関西支部、11月本部・中国四国地方支部)

●マンション保全診断センターが「ビル・マンション総合展2003」(東京有明・東京ビッグサイト)に出展(11月)

●「マンション標準管理規約」が改正(1月)

●協会25周年史を発行(5月)

●7都市で「マンション管理セミナー」を開催(5月)

●「マンション標準管理規約」が改正(1月)

●7都市で「マンション管理セミナー」を開催(5月)

「マンション」を開催(7月北海道地方支部・九州地方支部・中部地方支部、10月東北地方支部・関西支部、11月本部・中国四国地方支部)

●全国7会場において「応急危険度判定士認定講習会」を開催(7月)

●韓国のAndong大学のLee教授、韓国建設技術研究所のLim上席研究員が当協会を訪問(7月)

●被災マンション調査マニュアルを作成

●大韓住宅公社住宅都市研究院が当協会を訪問(5月)

●3都市で「マンション管理セミナー」を開催(9月中部地方支部、10月九州地方支部、11月中国四国地方支部)

●「東京都住宅月間イベント」(新

高層住宅管理業協会 30年の歩み

▼ 2000～2009

- 「マンションの規模に応じた地域連携と新たな住生活サービスモデル研究報告書」をとりまとめる（3月）
- 「マンションのコミュニケーションに関する調査報告書」をとりまとめる（7月）
- 2都市で「マンション管理セミナー」を開催（7月九州地方支部、10月中国四国地方支部）
- 「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」をとりまとめる（12月）

2007（平成19）年

- 「管理会社大地震対応シミュレーション」を作成
- 2都市で「マンション管理セミナー」を開催（7月九州地方支部、10月中国四国地方支部）
- 「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」をとりまとめる（12月）

宿駅西口広場）に出展（10月）

2006（平成18）年

- 「管理会社大地震対応シミュレーション」を作成

- 2都市で「マンション管理セミナー」を開催（7月九州地方支部、10月中国四国地方支部）

- 「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」をとりまとめる（12月）

高層住宅管理業協会は、今年で設立30周年を迎えます。本稿では、これまで当協会が歩んだ歴史を3回シリーズ（上中下）で振り返ります。そこで、今回は平成12年から10年間の主な出来事をご紹介します。

ナール」を開催（8月九州地方支部、10月中国四国地方支部）

- 川崎市宮前区において「地域・マンション合同消防・防災訓練」を実施（11月）



2008（平成20）年

- タイSME銀行のTanatana Unit取締役ら2名がタイ王国大使館員とともに当協会を訪問（1月）

● 韓国共同住宅専門管理協会が当協会を訪問（7月）

- 2都市で「マンション管理セミナー」を開催（8月九州地方支部、10月中国四国地方支部）

2009（平成21）年

- 地元子ども会連合会と協力して「江東区の水辺を使った防災訓練」を実施（3月）



● 近畿2府4県の警察本部からの要請を受け、約3,200のマンション管理組合で「子どもの安全見まもり活動」を展開（3月）

- 近畿2府4県の警察本部からの要請を受け、約3,200のマンション管理組合で「子どもの安全見まもり活動」を展開（3月）



今にみる、マンション事情概論

マンションを取り巻く様々な出来事、世相を反映するようなマンションに関する話題や時事問題をテーマに、ベテラン・ジャーナリストが独自の視点で語ります。

地域が求めていることは、「何でもやる！」（地域住民との関わりを大切に）

このところ、不動産会社と地域との協力・連携関係が進み、活発な地域貢献・共生活動が増えてきている。なかでも、「地域が求めていることは、何でもやる」と徹底的な地域活動で、地域住民と一体となっている会社がある。千葉県は九十九里浜に接する大網白里町にある不動産会社だ。どれほど徹底しているのか、訪問してみた。「二隅を照らす」を経営理念に、



地元アーティストの演奏を聴き入る地域住民の皆さん（不動産会社の本社内で）

「お客様第一を貫く」というしっかりした基本方針のもと、「現在、111もの地域貢献活動に携わっています」と、活動内容、目標、担当者、地域とに区分けされた111の一覧表を見せながら話す不動産会社社長。

社員総勢35人が、それぞれ2つ3つの任務を持って、毎朝の周辺地域の清掃活動、駅前交通整理に始まり、草刈り、花植え、子育て・

エル人会」、「戦争体験を子供に伝える会」とかのユニークな活動もある。同社長は、「社内はもちろん、地域の環境整備・地域貢献の徹底した活動と、当社の不動産事業とが混然一体となって支え合っている」と、効果も大きいという。

東京・板橋のマンション会社と、その系列の管理会社とが、「緑のカーテン」を取り入れた環境共生型マンションづくりを軸に、地域共

学童保育、子供英会話、各種コンサートの開催など、ありとあらゆる思いつくイベントが実施されている。なかには、地域の主婦が日替わりシェフとなって、毎日30食限定のランチを提供するレストラン運営や、「農業を考える会」、「まちづくりリーダー塾」、「病院を応援・掃除する会」、「はっぴーエンジン

生の新しいコミュニティ形成を図っているのもユニークだ。

具体的には、供給したマンションと町内会とのキズナを深めようと、マンションの新住民（管理組合）と地域住民（町内会）とが、互いの行事やイベントで交流しあい、一斉清掃、防災訓練、歳末警戒等の共同活動を展開する取り組みで、目下板橋区のマンションをモデルケースとして、行っている。

やはり、日々の暮らしの中では、マンション内のコミュニティはもちろんのこと、町内会との連携を深めることも大切でしょう。



大越 武
Okoshi Takeshi
不動産ジャーナリスト

昭和43年上智大学新聞学科卒、同年日刊工業新聞編集局入社。62年南東京支局長、平成3年編集局第2産業部長、4年論説委員を兼務。8年大京入社、広報部長、12年取締役広報部長兼宣伝部長。18年（株）大越事務所を設立し、フリーライターに。現在、日本不動産ジャーナリスト会議（幹事）、上智大学不動産ソフィア会（会長）に所属。著書に『マンションカ』（共著）など多数。

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。



徒歩5分 タワーの我が家へ また5分
 ピアノ音 ショパン聞ける日 耐えて待つ
 理事長が イケメン系で 胸キュンと
 こんにちは! 次何話そう エレベーター

応募要領

| | | | |
|-------|--|-------------|--|
| 募集期間 | 平成21年10月1日～11月4日(当日消印有効) | 表彰 | (社)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) |
| 課題 | 『マンション生活、マンション管理に関すること』 | 同副理事長賞 | 1名 (賞品・2万円相当のギフト券) |
| 応募資格 | マンション居住者など | 同広報委員長賞 | 3名 (賞品・1万円相当のギフト券) |
| 応募点数 | 1人3首まで(未発表に限る) | (株)住宅新報社社長賞 | 3名 (賞品・1万円相当のギフト券) |
| 応募方法 | ファックスまたは郵便 (住所、氏名、電話番号をご記入ください) | 発表 | 本誌第28号・新年号(平成22年1月発行) |
| 選考委員会 | (社)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)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 ファックス 03-3500-2722 | | |

※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できます。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。

総務省からの お知らせ

平成21年全国消費実態調査

総務省統計局では、都道府県・市区町村を通じて、平成21年9月から11月までの3か月間「平成21年全国消費実態調査」を実施しています。

調査対象としてご協力をいただくことになった場合は、ご多忙中恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。ご質問等は、「全国消費実態調査コールセンター」0570-068000(携帯電話・PHS・一部のIP電話などからは03-3770-2510)まで。

総務省



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、417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21年10月1日発行 通巻27号(年4回発行)