

マンション暮らしのフォーシーズン[®]

28

2010.1
Winter

特集

30周年記念事業 総集編

4-9



©Masashi Iwasaki / ARTBANK / amanaimages

CONTENTS

新春インタビュー	
(社)高層住宅管理業協会 理事長 黒住昌昭	2-3
協会イベント情報 30周年記念事業	
「未来のマンション生活」子供絵画コンテスト 受賞作品発表	10-13
マンガで事例研究	
お悩み解決! マナーと解決法	14-17
最新トレンド マンションの設備機器	18-19
第7回マンション川柳 入賞作品発表	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
協会からの年賀状	24



30周年記念



年頭にあたり、新春のお慶びを申し上げます。

30周年記念事業への 取り組みについて

2009年は高層住宅管理業協会にとって30周年という節目の年でした。記念事業では、業界の認知度向上や社会貢献を主眼に、地域防災訓練、防犯セミナー、子供絵画コンテスト、共用部分省エネ強化、シンポジウムなどを実施しました。これらのイベントを通じて、参加された多くの方々の目が輝いていたことが大変印象に残っています。そこに地域コミュニティの原点を見る思いがしまし

たし、これまでの地道な活動によって、マンション管理が地域にとってますます身近なものになってきたと実感しております。

新年度は3カ年の中期事業計画の最終年度であり、やり残しがないようしっかり仕上げたいと思っております。当協会では、今後のマンション管理

のあり方として「住生活総合サービス」という概念を打ち出し、住生活をより豊かで質の高いものにしていただくためのあらゆるアドバイスやお手伝いを行っていかうと考えています。設立30周年を超えて、今年に住生活総合サービスの基盤づくりとしての集大成と位置付け、更に具体化し拡大しながら実績を積み上げていきたいと思えます。

適正化法成立から約10年 マンション管理を取り巻く 状況の変化について

マンション管理適正化法は2000年12月に成立し、それから約10年が経過しました。超高層マンションの管理問題に

代表されるように、適正化法で前提としていたファミリーマンション向け管理メニューだけでは対応しきれないケースが出てきております。

また、適正化法は本来管理業者を縛る目的で制定された法律ですが、管理組合運営が適正に行われるよう管理組合の皆様にも正しく認識してもらいご協力いただけるよう、管理組合と管理会社が一緒に努力していきましようという観点が必要があると考えています。

さて、マンション管理を取り巻く状況は大きく変わりました。当初は不動産業の一部門として派生し、建物・設備など共用部分の維持管理といったハード面が業務の主体でしたが、その後、住民トラブル解決や地域コミュニティ形成の支援といったソフト面を重視するサービスに重点が置かれるようになりました。

マンション管理の 範囲の広がり、 住生活総合サービスの 動きについて

マンションが出来ることで戸建て住宅を含めた地域の利便性が高まり、街全体がレベルアップするよう、様々な情報を提供しサービスを提案していきたいと思

「住生活総合サービス」の展開

います。マンションの外でも世代を超えて自然とあいさつを交わせるような温かみのある地域交流、すなわち、人と人とのつながりを大切に、更に一歩踏み込んだ地域共生が重要となります。例えば、マンションの宅配ロッカーや集会室を地域で共同活用することも地域共生のための提案の一つです。地域住民の方にも新たなメリットが享受してもらえるよう、こうした交流のきっかけを作り演出していくことが、これからのマンション管理業のあるべき姿だと考えます。

もはやマンション管理業は不動産業の枠を超えて、サービス業としてのウェイトが高まっていると言えますし、確実に範囲が広がりつつあります。今後は、住生活全般に関してサービスの質を高めていくとともに深めていくことに、より一層注力していくことが必要です。

マンション管理の 将来像について

近年、団塊の世代の方々が定年を迎え、職場中心の生活から我が家での悠々生活へと戻ってきています。こうした団塊世代が地域で様々な役割を果たしていくことにより、その地域は一層活性化していくことにつながるでしょうし、地域で何かをしていくという方々の思いにどう



新春インタビュー

(社)高層住宅管理業協会 理事長 黒住 昌昭

2010年「住生活総

応えていくかということも、高齢化を踏まえた重要なテーマと考えます。

以前から「マンションは管理で買え」と言われてきましたが、事務管理業務や清掃業務といった当たり前の管理業務だけでなく、専有部分を含めた付加価値の高いサービスの提供で競い合い、今ではどれだけ満足度を高めていくことができるかが求められています。ご存知のとおり、サービスの前提には『信頼』が不可欠です。管理組合やお住まいの方々と管理会社とが出来るだけ同じ方向にベクトルを合わせ、快適な住生活のため一体となって取り組んでいくことが大切です。私は合気道をやっているのですが、合気道で技を効かす時は、相手の力に合わせなければいけません。互いが同じ方向に氣を合わせることで、きれいに技が決まるのです。

また、サービスにおいては、欧米のように何でも「契約主義」に基づき明確に切り分けてしまうのではなく、日本社会でかねてから育まれてきた温かみと包括的な意味合いを持つ、日本的なサービスをもって接すべきと考えております。

今後も、お住まいの方々により豊かな住生活を楽しんでいただくための情報やアドバイザーの提供など、より広がりを持たせた住生活総合サービスを展開していきたいと思えます。(談)



(社)高層住宅管理業協会 30周年記念事業 総集編

(社)高層住宅管理業協会では、2009(平成21)年を設立30年目の節目の年として、記念事業を実施してまいりました。これもひとえに関係者の皆様の温かいご支援とご理解の賜物と深く感謝申し上げます。

これまで本誌では随時ご報告をしておりますが、今回は未掲載のものも含め、30周年記念事業の総集編として特集を組んでおります。

なお、来年1月16日(土)に大阪府豊中市の東豊台校区福祉委員会との共催にて消防・防災・防犯訓練の実施を予定しています。

江東区の水辺を使った 防災訓練

平成21年3月8日

東京・江東区の小名木川沿岸を中心としたエリアで、マンション管理組合・地元町内会・子供会と、合同防災訓練を行いました。

協会としては、「地域との共生」を目的に、2007年11月に川崎市宮前区で実施された「地域・マンション合同消防防災訓練」に続

き2度目の開催。今回は、水路・運河が発達した江東区の地域特性を生かした「水辺を使った防災訓練」を行いました。

この日は江東区の番所橋、クローバー橋など4地点から水路を利用した船舶による避難訓練を実施。避難先である「第20回深川春の子供まつり」会場では、煙訓練などが行われました。更に越中島の東京海洋大学では防災コンサルトによる講演もあり、区民の防災に対する意識を盛り上げました。



▲船上であいさつをする黒住理事長



▶非常用食料荷揚げ訓練



▲警察本部からの協力要請に応える黒住理事長

大阪府警察本部からの協力要請に応え、管理組合様のご理解を得て、子どもを犯罪から守るための活動を推進しています。具体的には、管理員の方に「防犯」と書かれた腕章を装着してマンション内での作業や巡回を実施していただきます。また、玄関、管理事務室

子供を犯罪から守ろう、大阪で「子どもの安全見まもり活動」開始
平成21年3月より

▼緑のカーテンが直射日光を遮る



▲「子どもの安全見まもり活動」ステッカー

に「子ども110番の家」ステッカーを掲示し、子どもの安全を守る協力をしています。

平成21年7月を省エネ強化月間として、会員各社を通じてマンション管理組合様に共用部分照明の節電などの協力をお願いしました。省エネ意識を高める動機づけの意味も含め

共用部分 省エネ強化月間をスタート
平成21年7月



▲家族そろって打ち水

ての強化月間でしたが、新たに約2500の管理組合様が省エネ策を実施されたとの報告が入っております。

▶【小学1年～3年の部】グランプリ



「未来のマンション生活」
 子供絵画コンテストを実施
 募集期間 平成21年5月1日
 ～平成21年8月31日

お子様たちに、人にも地球にもやさしい夢の暮らしを「未来のマンション生活」の絵で表現していただきました。応募作品481点（小学1～3年生の部261点、



▲【中学生】グランプリ

小学4～6年生の部174点、中学生の部46点とたくさんのお応募

をいただきました。詳細は本誌10ページより

▼【小学4年～6年の部】グランプリ



▲少し緊張ぎみの幸那さんとお母さん



▶黒住理事長から表彰を受ける幸那さん

平成21年10月20日、30周年記念式典におきまして受賞作品のパネル展示と表彰式が行われました。会場には、受賞者を代表して小学1～3年生の部でグランプリを受賞された逢坂 幸那（おうさか ゆきな）さんとご家族の方にお越しいただきました。



特集 (社)高層住宅管理業協会
30周年記念事業 総集編



▲ヘルシンキの高齢者施設にて

ヘルシンキ、ロンドン、パリの3都市の高齢者福祉と管理事情について調査視察するため、黒住理事長を団長に視察団を派遣しました。(16社23名参加)

**第30回海外高層住宅
管理事情視察団
欧州3都市を視察**
平成21年9月15日～平成21年9月26日

東京・内幸町の帝国ホテル東京におきまして、設立30周年記念式典を開催しました。会員をはじめとして、政官界、友好団体、報道関係者等約450人が参集し、昭和54年の協会設立から30年の歴史を祝いました。

式典では黒住理事長があいさつに立ち、「マンション管理業界は、



▲主催者を代表してあいさつをする黒住理事長

30周年記念式典を開催
平成21年10月20日
午後5時より



▲会場入口で30周年記念事業のパネル展示を行った

協会設立当初の建物の維持管理中心の時代からマンション文化創生期へ、更に共用部に加えて専有部へのサービスと変化してきた。マンションストックは協会設立時の80万戸から545万戸へと約7倍に、会員会社も136社から413社へと増加した」と振り返りました。

その上で「今後の業界の方向性としては、広く地域とも積極的にかかわっていく住生活総合サービスを目指し、住文化の再構築を行っていききたい。業務に誇りと使命感を持ち、地域住民に高次元で楽しんでもらう提案を行っていききたい」と述べました。



▲会場には約450人が参集した



▲防犯に対する参加者の関心は高い

「マンションと地域社会との共生」 防犯セミナーを開催

平成21年10月24日

マンションと地域が一体で防犯意識の向上を……。東京国際フォーラムで「マンションと地域社会との共生」防犯セミナーを開きました。

警視庁生活安全部の橋本満氏が「マンションとその近隣での犯罪傾向と対策について」と題して、また、聖徳大学児童学部准教授の真壁坤子氏が、「マンションが地域社会と共生することによる防犯効果」と題して解説しました。

この中で橋本氏は犯罪事例を紹介しながら、「コミュニティの確立が最大のセキュリティにつながる」と指摘。真壁氏は、「近所同士が顔見知りになってあいさつを交わす習慣が子どもたちを守る上でも重要」とした上で、地域ネット



▲防犯関連の最新設備やグッズも展示

ワークの重要性を指摘しました。

続いて、「マンションが地域社会に貢献できること」をテーマに、東京都地域防犯モデル事業における東京・三鷹市「下連雀若葉会」とマンション「ディアプレイス三鷹」（9階建て、1000世帯・300人）の連携活動が報告されました。

まず、三鷹市生活環境部の朝倉雄平氏が、同事業の内容などについて説明。次に、ディアプレイス三鷹管理組合相談役の坂本寿明氏が、同マンションにおけるパトロール活動の取り組みを紹介しました。当協会からは、この三鷹市と管理組合の地域貢献活動に対して感謝状を贈呈しました。ま

た、防犯キャンペーンの一環として、各マンションの管理員の方々が作業着に貼付けることで、地域防犯意識を向上させることを目的とした「地域安全見守りワッペン」（3万6000枚）を製作し、会員を通じて管理組合に配布しました。

30周年記念 講演会を開催

平成21年11月9日（東京）
平成21年11月25日（大阪）



▲基調講演を行う黒住理事長

「未来のマンション生活を考える」をメインテーマに、東京・日経ホールで設立30周年記念講演会

を開催しました。黒住理事長が「マンション管理業のあり方、将来像」と題して基調講演を行いました。

この中で黒住理事長は、「マンション管理業の役割は、当初の共用部分の維持管理中心からコミュニケーション充実へ、更に専有部分サービスや地域社会との共生へと拡大した」と概観。「居住者をトータルで支援する『住生活総合サービス』を推進しながら、住む楽しさを伝えていくことでマンション文化の創造を深めていくことが重要」と指摘しました。

シンポジウムでは、明海大学不動産学部教授の齊藤広子氏をコーディネーターに、国土交通省総合政策局不動産課長の海堀安喜氏、長谷工コミュニティ社長の大高進氏、中銀インテグレーション社長の渡辺蔵人氏、関西大学環境都市工学部専任講師の馬場昌子氏が、居住者、



▲シンポジウムに参加するパネラーの皆さん



関西防災訓練（東豊台校区 地域消防・防災・防犯合同訓練）を平成22年1月16日（土）、大阪府豊中市で実施を予定しています。

今後の
30周年記念事業
実施予定

また、本講演会は同様の内容で大阪・リーガロイヤルホテルでも開催しました。

政策の現状を概観した上で、「地域包括支援センターなどを通じて行政との連携を生かしながら、地域一体型の管理を進めていくことが重要」と述べました。



建物の高齢化への対応を切り口に、マンション生活のあり方を議論しました。
このうち海堀氏は、マンション

みちのくの秋を満喫!



「杜の都」仙台の秋の風物詩といえば、「芋煮会」。山形市と並んで、みちのくの秋の味覚として、いまや認知度も全国区です。そんな中、市内のマンションでこのほど、同管理組合主催の「祭り」を開き、居住者らに名物の芋煮を振る舞いました。

この祭りを企画したのは、仙台市泉区のマンション（総戸数66戸）です。芋煮会は、こ



写真：管理組合主催の「芋煮会」



のマンション竣工15年を期に実施したもので、今回が3回目。抜けるような青空の下、居住者たちが芋煮や焼きそば、焼き鳥などに舌鼓を打つ姿が見られました。

マンション管理組合理事長の田所憲治さんは、「こうしたイベントを通じて、居住者の間であいさつをする機会が増えたことが大きな収穫です。今後もますます充実したものにしていきたいですね」と笑顔で話していました。

芋煮を通じて、住民交流の輪が確実に広がっています。

協会イベント情報

(社)高層住宅管理業協会 30周年記念事業

「未来のマンション生活」 子供絵画コンテスト受賞作品発表

お子様たちに、人にも地球にもやさしい夢の暮らしを「未来のマンション生活」の絵で表現していただきました。応募総数 481 点（小学 1～3 年生の部 261 点・小学 4～6 年生の部 174 点・中学生の部 46 点）とたくさんの応募をいただき、審査の結果、以下の作品がそれぞれ選出されました。作品に込めた思いとともにご紹介します。

小学1年～3年の部



「楽しい屋上 ～いつでも遊べるよ～」

屋上が芝生の公園だったら安心していつでも遊べるね。夏はプールで泳ぎたいな。つたの葉っぱのカーテンも涼しいよ。池のお魚にエサをやるのも楽しみ。非常口からすべり台…。そんなマンションがあったらすんでみたいな。

千葉県 小学 2 年生
逢坂 幸那（おうさか ゆきな）様

準グランプリ



「海の中にマンションが あったら楽しいな！」

私は海が大好きです。未来では大好きな海の中にもマンションが建てられて、エイさんに乗ってマンションまで連れていってもらったり、マンションの窓から一日中大好きな海の魚さん達を見られたらいいなと思って描きました。

静岡県 小学 1 年生
大串 碧海（おおぐし あみ）様

特別賞



「船のマンション」

このマンションは、大きな船になっていて、すんでいる人が行きたいところに行けます。たとえば、学校の近くの岸まで行ったり、テラスでバトミントンができます。マンションの屋上は、ろてん風呂になっています。

神奈川県 小学 3 年生
赤司 俊（あかし すぐる）様

協会イベント情報

特別賞



「エコマンション」

このマンションは、地下水や雨水をためてきれいにしてトイレやお風呂の水に使います。電気は、ソーラーパネルで太陽光をあつめて発電します。おく上には、ろてんぶろがあります。たてももの中にも、遊ぶ所があります。

東京都 小学3年生
篠原 健（しのはら けん）様

特別賞



「トランスフォーマンション」

このロボはじしんがあった時、すぐ空中にとんでげます。じしんじゃない時はプロペラを回して、でん気をはつでんします。マンションの人をずっと見まもっているといいなと思ひながらかきました。

神奈川県 小学2年生
山崎 博雅（やまざき ひろまさ）様

グランプリ



小学4年～6年の部

「自然と仲良しなマンション」

学校で習ったエコのことをアイデアに入れました。まずは、マンションのかべに緑のカーテンを。それから、屋上にはソーラーをつけました。はい気ガスを出す車のかわりに、リニアの車をパイプでつなぎました。風力発電もあります。マンションの下にはみんなの畑があって色々な野さいを育てています。家の中は、ゴミがそのまましよ理場へ行くようになっています。一つのかべが、全部テレビ画面です。インターネットやゲームもできます。自然と仲良しになれるマンションをがんばって考えました。

愛知県 小学4年生
水野 蒼歌（みずの あおか）様

準グランプリ



「ハッピーエコロジーマンション」

屋上にイルカを見ながら遊べる所があり、カフェや温泉もあって、みんなが楽しめます。野菜や果物も育てているのでエコにもなります。なので、このマンションに住む人が幸せでエコな暮らしをしてほしいです。

東京都 小学4年生
白鳥 日和（しらとり ひより）様

特別賞



「リラッツリーマンション」

このマンションは木で出来ている。左のライトは日光の役割。周りの坂は車イスなどが運べる。となりにスポーツジムがある。防犯に厳しい。ベランダに葉があり木かげで涼しい、お年寄りと子供が元気になるマンション。

東京都 小学6年生
安田 翔哉（やすだ しょうや）様

特別賞



「海の中が見えるマンション」

このマンションを考えた理由は、陸だといろいろな動物が見られるけど、海の中だと、あまり、野生が見れないから。それと、今ペットとかで仲良しだけど、海の生き物たちとも仲良しになりたいからこのマンションを考えた。

福岡県 小学6年生
戸田 碧璃（とだ あおり）様

特別賞

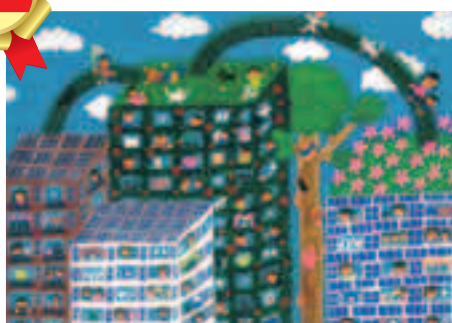


「ジャンピング！フラワータワー」

未来はきっと太陽がサンサンにかがやいている。地球で花の形の建物がたくさんできて私達は鳥のように自由に移動できるマシーンをつけて活動する。

楽しい世界になってほしい。
私もパパもママも友達も楽しい気分で生活できるんだ。
—こんな未来になってほしい—
東京都 小学4年生
秦 真理亜（はた まりあ）様

グランプリ



中学生の部

「HAPPY LIFE」

太陽光発電や屋上緑化を取り入れた地球と人にやさしいマンション。屋上からのびた歩道はジョギングやペットの散歩ができて思いっきり遊ぶことができる。

大阪府 中学1年生
河之口 みな（このくち みな）様

準グランプリ



「優しいマンション」

この超高層マンションは風力発電などの自然エネルギーを主に使用している、地球に優しいマンションである。また、学校や動物園、病院などの施設があり、子どもからお年寄りまで、快適に暮らせるマンションでもある。

兵庫県 中学1年生
福井 沙耶（ふくい さや）様

特別賞



「花も、ヒトも、ドウブツも」

マンションは、ペット禁止だったり厳しい制限があったりする所が多いです。なので、この絵のように人も動物も笑顔で楽しく、共に助け合って暮らせるマンションがあったらいいなと思って描きました。

神奈川県 中学3年生
早川 理菜（はやかわ りな）様

特別賞



「空中庭園」

将来はマンションの高層化が進み、屋上などが住民の憩いの場となる。なので、ビルの屋上間を自由に移動できる通路を設置した。また、今年地球温暖化が心配されているので、人工植林もたくさん行われているようにした。

宮城県 中学3年生
豊田 一樹
(とよた かずぎ) 様

特別賞



「未来部屋」

指からレーザーを出して物をとったり、ロボットが食事をつくったり、そうじをしたり、機械で空をとんだり、ドアは全部屋オートロックだったり、いろいろべんりな未来です。

大阪府 中学1年生
児玉 匠 (こだま たくみ) 様

【その他の入賞作品（順不同）】

小学1年～3年の部(12作品)

- 入賞 作品名「きのこのお家」
東京都 小学2年生 石田 優奈 (いしだ ゆうな) 様
- 入賞 作品名「おかしなマンション」
石川県 小学2年生 佐藤 優希 (さとう まさき) 様
- 入賞 作品名「みどりのまんしょん」
埼玉県 小学1年生 権平 彩実 (ごんだいら あやみ) 様
- 入賞 作品名「ロケットマンション」
宮城県 小学3年生 中島 進之介 (なかじま しんのすけ) 様
- 入賞 作品名「森のマンション」
香川県 小学1年生 森山 藍 (もりやま あい) 様
- 入賞 作品名「ピコピコリフレッシュマンション」
東京都 小学3年生 鳴海 行 (なるみ こう) 様

- 入賞 作品名「み来のにぎやかなドカンマンション」
埼玉県 小学2年生 石岡 祐太郎 (いしおか ゆうたろう) 様
- 入賞 作品名「うさぎとカメの動くマンション」
岡山県 小学3年生 小林 美由姫 (こばやし みゆき) 様
- 入賞 作品名「すべり台マンション」
兵庫県 小学3年生 西村 けい太 (にしむら けいた) 様
- 入賞 作品名「みどりゆたかな、大空をはばたくマンション」
愛知県 小学2年生 川口 滯 (かわぐち みお) 様
- 入賞 作品名「うちゅうのマンションすみたいな」
埼玉県 小学2年生 金子 ひかる (かねこ ひかる) 様
- 入賞 作品名「音ぶのマンション」
広島県 小学2年生 佐藤 有希 (さとう ゆき) 様

小学4年～6年の部(10作品)

- 入賞 作品名「みんなのフラワーハウス」
東京都 小学5年生 野村 恵美里 (のむら えみり) 様
- 入賞 作品名「グリーンヒューチャー」
神奈川県 小学4年生 荻野 史歩 (おぎの しほ) 様
- 入賞 作品名「星空マンション」
東京都 小学4年生 濱岡 紗英 (はまおか さえ) 様
- 入賞 作品名「ロボットマンション」
兵庫県 小学4年生 中川 耀琉 (なかがわ ひかる) 様
- 入賞 作品名「スペースマンション」
石川県 小学6年生 奥迫 言栄 (おくさこ ことえ) 様

- 入賞 作品名「大きなちょうのマンション」
埼玉県 小学4年生 山口 満里奈 (やまぐち まりな) 様
- 入賞 作品名「ツリーマンション」
神奈川県 小学4年生 増田 敦輝 (ますだ あつぎ) 様
- 入賞 作品名「お年寄りにやさしい動くマンション」
大阪府 小学5年生 山門 俊紀 (やまかど としき) 様
- 入賞 作品名「はばたけ！夢のマンション」
愛知県 小学6年生 中山 恵理子 (なかやま えりこ) 様
- 入賞 作品名「きづかいマンション」
東京都 小学4年生 細井 悠生 (ほそい ゆうき) 様

中学生の部(8作品)

- 入賞 作品名「世界マンション」
滋賀県 中学3年生 小林 茜 (こばやし あかね) 様
- 入賞 作品名「リングマンション」
愛知県 中学1年生 加藤 万梨香 (かとう まりか) 様
- 入賞 作品名「緑のあふれるマンション」
神奈川県 中学3年生 向高 茉亜 (むこうだか まりあ) 様
- 入賞 作品名「海に浮かぶマンション」
福岡県 中学1年生 加藤 美月 (かとう みづき) 様

- 入賞 作品名「パンプキンマンション」
新潟県 中学1年生 前田 悠太郎 (まえだ ゆうたろう) 様
- 入賞 作品名「未来にむけて出発」
岡山県 中学3年生 梶崎 健大 (かじさき けんた) 様
- 入賞 作品名「ガラスのドーム型マンション」
広島県 中学1年生 田屋 奈々瀬 (たや ななせ) 様
- 入賞 作品名「未来のマンション」
大阪府 中学1年生 滝波 樹 (たきなみ いつき) 様

どれも個性的で優劣のつけがたい、表現豊かな作品の数々でした。今回、入賞された皆さんはたいへんおめでとうございませう。残念ながら、惜しくも入賞できなかった皆さんも、ご応募ありがとうございました。

マンガで事例研究

お悩み解決! マナーと解決法



noise
どんな音が気になるのでしょうか？

一番多いのは、ピアノや楽器の音ですが、それに次いで、子供の泣き声、子供の飛び跳ねたり、走り回る音、人の話し声、物の落下音、上階からの足音、トイレ、浴室、台所の給排水音なども問題となっています。

マンションの音の問題は、誰でも被害者と加害者になる可能性を持っています。意外に、音を出している人が、加害者になっていることに気がついていないことがあります。

trial
騒音が起こり、裁判しても…

でも、なかなか解決できない、マンション内の生活騒音。どうしても、管理組合の取り組みやルールが必要なのでしょうか。

それは、騒音の問題は裁判でもなかなか解決しにくいからです。

例えば、上階のフローリング床によって騒音の被害を受けている場合、話し合いで解決できないと、裁判で、①慰謝料を求める方法と、②絨毯等の床にするなどの修復工事を求める方法があります*。

①が裁判で認められるかどうかは、騒音が受忍限度を超えているかが大きなポイントになります。しかし、実際の裁判では、受忍限度内となるケースがほとんどです。その中でも受忍限度を超えているとして認められた事例では、上階の人が管理規約や使用細則に違反し、下階の人の許可を取らず、管理組合に届け出もせず工事を行い、それが下階の人に対して配慮したものではありませんでした。しかし、この場合でも、②の修復工事まで認められておりませ



Habit
生活習慣づくり

ん。このように、実際に、裁判で解決するには本当に困難な問題です。だからこそ、管理組合による専有部分のリフォームのコントロールが大切なのです。

また、被害を受けた人が、損害賠償請求と防音工事を求めた裁判で、逆に「音がうるさい」と執拗（しつよう）な抗議を繰り返したことで損害賠償を命じられた事件もありました。

そこで、まずはマンション居住者一人ひとりがご近所に配慮する態度を身につけましょう。例えばこんなことがあります。

①ピアノ等の楽器演奏は、早朝や夜間はやめる。演奏時は、必ず窓や扉を閉める。室内吸音を高



居住

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

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。

もつとわかりやすく！マンガで解説





- めるためカーペットを敷く、厚手のカーテンを使用する。弱音機を使用する。夜間演奏や長期演奏に備えて、防音工事を行う等。
- ② テレビ等の音量を早朝や夜間は小さくする、ヘッドホンを使用する。置き場所や向きは隣家への影響を考慮する。
 - ③ テーブル、椅子の脚にゴムキャップ等をつける。
 - ④ 家電製品（例えば、洗濯機、掃除機、クーラー等）は低騒音のもの。早朝や夜間の遅い時間の使用は控える。

夏は風通しのために、お互いが窓を開けていることもあり、より配慮が必要です。



ルール作り

騒音の苦情があった場合に、必要に応じて、管理組合の名前で居住者に広報などで、「騒音に注意」を呼び掛けます。また、理事会で話し合った結果、あらたなルールが必要な場合は次のように進めましょう。

① 居住者への実態把握アンケート調査実施

② 調査結果を踏まえてのルール案



づくり

③ 居住者に対してルール案の説明会開催と意見の把握

④ ルール案が確定し、総会で管理規約、使用細則の制定または改正

⑤ ルールを守ってもらえるように普及・啓発

騒音に関するルールづくりの進め方



音にも顔がある

音にも顔があるといわれています。知っている人からの音は受忍限度が大きくなります。「今日も

元氣だな」と思えるのか、「うるさいぞ」と思うのかは、同じ音でも相手によって変わってくるということです。そのため、日頃から近隣住戸への思いやりを大事にしたいものです。

マンションという建物に集まって住み、お互いが快適に暮らすための基本ということなのです。

*騒音が「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたる場合には、さし止め請求ができるが、生活音に関しては現実には難しい。

齊藤広子
Saito Hiroko

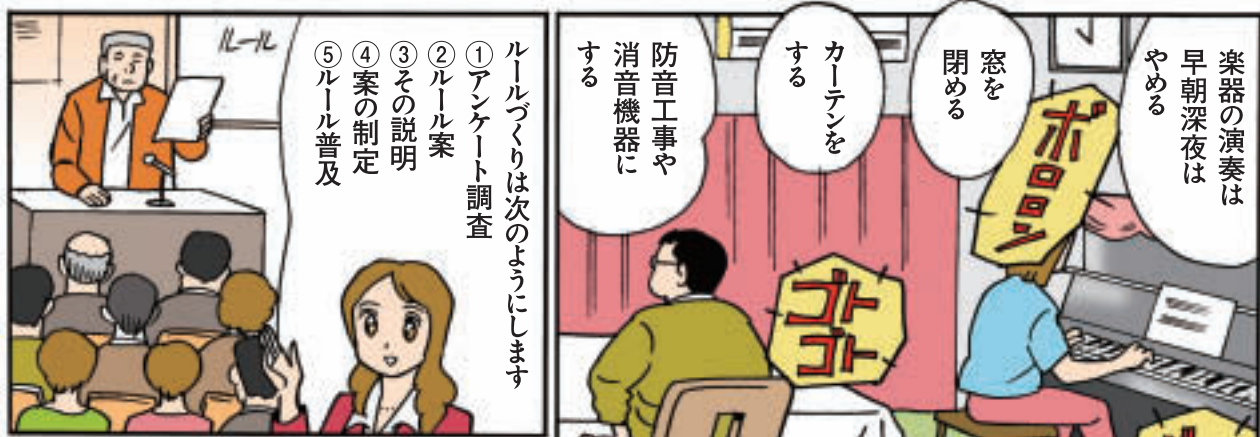
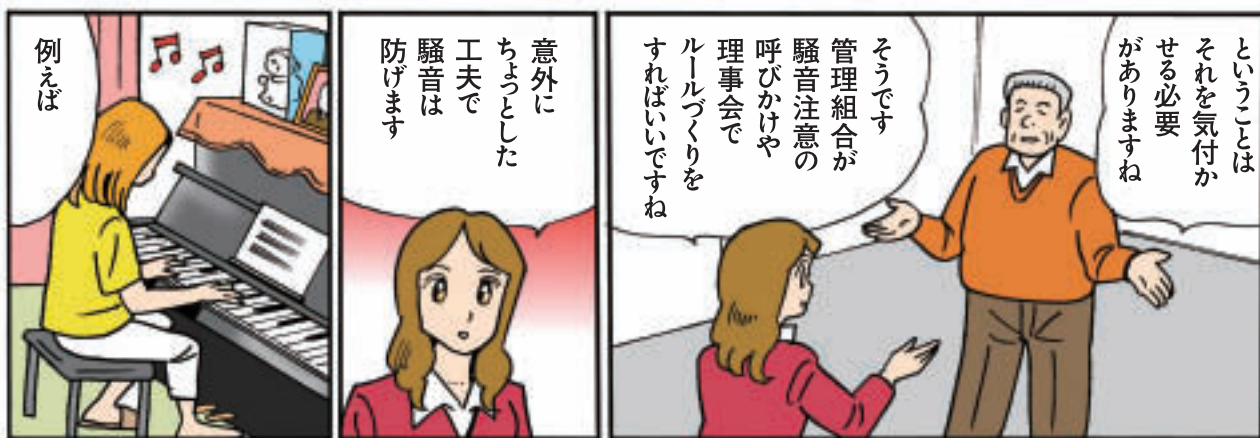
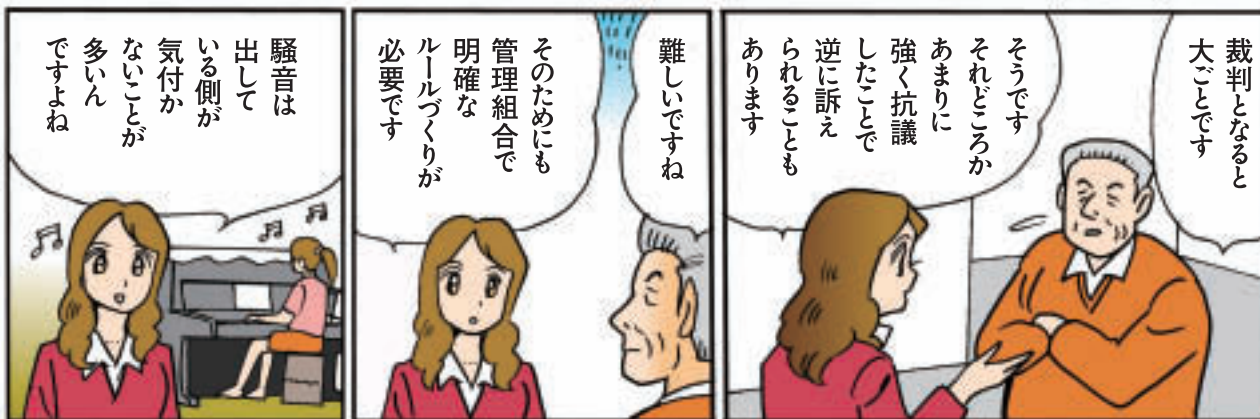
明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。専門は住まい学、住環境管理学。居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。著書に『コモンでつくる住まい・まち・人』（彰国社）、「不動産学部で学ぶマンション管理」（鹿島出版会）、「これからの価値が上がる住宅地」（学芸出版社）など多数。



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



最新トレンド

第7回

キッチンに増えるこまやかな工夫

マンションのキッチンは、設備の進歩が著しい。その結果、キッチンの配置までが従来と変わっている。オープン・タイプつまり開放的なキッチンが広まったのだ。設備の進化が生活を変える——シリーズ最終回として、住宅設備のパワーについても解説したい。



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>

設備が進歩したので、 キッチンもオープン化

マンションのキッチンには2種類がある。オープン・タイプとクローズド・タイプだ。オープン・タイプはLD(リビングダイニング)と一体化させたキッチンのこと。食事を作る人が孤立せず、リビングで遊んでいる子供の様子も見やすい方式である。

一方、クローズド・タイプはLDと切り離してキッチンを設置する方式。料理を作る人が孤立してしまうが、リビングからキッチン内が見えないため、キッチンが汚れていても気にならない長所がある。

これまで、マンションのキッチンはクローズド・タイプが主流であった。キッチンは汚れるもの。その汚れたキッチンはLDから見

えにくいほうが精神衛生上よろしい。客が来たときのことを考えれば、なおさら良い。

加えて、調理時の音がリビングに届かないほうが好ましいと考えられ、クローズド・タイプのキッチンが支持されたのである。

ところが、21世紀に入ったところから様子が変わってきた。

新築マンションでは、圧倒的にオープン・タイプのほうが多く、購入者の人気も高い。キッチンがキレイなうちはオー

ブン・タイプもよい。しかし、汚れたときは悲惨……と考えがちなのだが、今はそうとはいえなくなった。それで、オープン・タイプのキッチンが広まっているのである。

オープン・キッチンが広まってしかるべき理由は三つある。

まず、デイスポーターが普及したこと。デイスポーターは生ゴミ粉碎器のことで、シンク(流し)の排水溝に設置される。これに野菜くずや焼き魚の残りなど生ゴミを



▲オープン・タイプのキッチン例

入れ、作動させると、生ゴミが細かく砕かれ排水管に流れてゆく。流れた先に専用の浄化槽があり、きれいな水に処理してから下水道に流す仕組みだ。専用の浄化槽を設置しなければならぬため、戸数規模の大きなマンションでない

と設置しにくいのだが、利用者の評判が良いため、多くのマンションで設置されるようになってい

このデイスポーターがあれば、台所の生ゴミが激減。流しの角や排水孔に生ゴミが溜(た)まるという事態がなくなる。つまり、台所の汚れや異臭が大幅に減り、オープンにしてはばからないキッチンが出来上がるわけだ。

キッチンをきれいに保つ 食器洗い機と新世代換気扇

キッチンがきれいに保たれる二つめの理由は、食器洗い乾燥機、いわゆる皿洗い機が普及したこと。食器洗い乾燥機があれば、食事後の食器類をシンクに積み重ねることがなくなる。これもキッチンの見栄えをよくする立役者となる。

最後の三つ目理由は、汚れにくいコンロと高性能な換気扇が普及したことである。

汚れにくいコンロの代表はIHクッキングヒーター。電気で磁力線を生じさせ、その磁力線が鍋を発熱させる方式のコンロだ。炎が発生しないため火事の心配が少なく、鍋をかけっぱなしで出かけて



▲最新型デイスポーターの一つ。内部を取り出して掃除やメンテナンスがしやすくなっている

も、自動的に消えるから安心。ヒーター面が平らなパネルになっており、すき間もないから、掃除も楽、といった新世代の調理器具だ。

IHクッキングヒーターに触発され、ガスコンロでも汚れにくく、掃除がしやすく製品が登場。電気、ガスどちらの方式を選んでもコンロまわりをきれいに保ちやすくなった。加えて、換気扇も進化して油汚れや臭いを強力に排気。コンロまわりの汚れと異臭がさらに軽減された。

以上、三つの進化によって、キッチンは汚れにくくなり、水はね音の小さなシンク―静音シンクの開発でキッチンの騒音も減った。だから、オープン・キッチンにしても問題が生じにくくなったのである。



▲汚れが付きにくく、掃除しやすいガスコンロの例

短所が問題にならなくなると、オープン・キッチンの長所が際立つ。調理が孤独な作業ではなくなり、子供の様子を見やすい。加えて、キッチンが広々して明るくなるという長所だ。短所がなくなり、長所だけが残っているために、オープン・キッチンが増えたのである。

同様に、設備の進化が暮らしを変える例は多い。例えば、タンクのないトイレが誕生し、トイレがお洒落になり、水洗の音が静かになった。そのことから、便器を洗面台の横に設置するマンションが増えだした。24時間換気装置の登場で、カビ・ダニの発生がしにくくなってから、北向き住戸、西向き住戸の人氣が高まり始めたという具合。21世紀に入り、設備の進化で、マンションの生活が変わり、マンションのつくりも大きく変化した。

そのことをまとめた本を昨年(平成21年)11月に出版した。『知らないで損する「21世紀マンション」の新常識』(講談社刊)だ。連載の続きは、そちらを読んでいただければ幸いである。



第七回 マンション川柳 入賞作品発表表



(社) 高層住宅管理業協会 理事長賞

気がつけば マンションも人も 老朽化

(神奈川県 西山美智雄様)

(社) 高層住宅管理業協会 副理事長賞

大誤算 あやすつむりの マスク顔

(東京都 齊藤芳春様)

【選評】近所の顔見知りの子供でありながらも、驚いて泣かれてしまったのでしょうか。新型コロナウイルスの影響で、かけていることすら忘れるぐらいマスクが日常的になっているのかもしれないね。

【選評】高度成長期から50年余り。一生懸命に人生を送ってきたからこそ、振り返ると、ふと気付くことがあります。人づきあいも円熟味を増し、これからが人生を謳歌(おうか)するマンション生活の始まりです。

(社) 高層住宅管理業協会 広報委員長賞

管理室
小さな窓から
見る世情

(埼玉県 阪本一子様)

【選評】お便りから、作者はマンションの管理人を15年務められているそうです。きっと、管理室の窓から住人が行き交う姿を数多くご覧になったに違いありません。幼かった子供の成長も見守ってこられたのでしょう。

二交替
ナースの仕事も
理事長も

(神奈川県 藤吉信子様)

【選評】看護師の激務をこなされる傍ら、管理組合の理事長も務められていることに敬服します。共通していえることは、人望が厚く人徳のある方でないと務まらない役割でしょう。

ホタル族
禁煙すすみ
絶滅種

(埼玉県 石川浩之様)

【選評】たばこ税の引き上げが政府で検討されている中、愛煙家には耳の痛い川柳かもしれませんが、外国たばこは、その約80%が税金(日本は約60%)だといわれています。

マンション川柳も今回で7回目を迎え、多くの方々から前回同様900首を超える作品をお寄せいただきました。心より御礼申し上げます。
マンション生活やマンション管理を通じて感じることを川柳で表現した応募作品には、日常生活での悲哀が感じられるものから夢や希望に満ち溢れるものまで、バラエティーに富んだものが多く寄せられました。
では、数多くの応募作品の中から、選考委員が吟味し、選んだ入賞作品の数々を本誌で紹介いたします。

マンションで 挨拶上手は ペット達

(東京都 井上恒夫様)

【選評】知らない人同士が声を掛け合うのは勇気がいることですね。ペットに見習い、声を掛け合うことはマンション内の防犯につながります。元気な子供のあいさつは、気持ちのいいものですね。

理事長は 俺がやらなきゃ 誰かやる

(宮城県 早坂章様)

【選評】たいへんウィットの利いた川柳ですね。放任主義でありながら、誰かに現れてほしいという作者の願望でしょうか。逆説的に、やはり最終的には自らが。次回はぜひ続編をお待ちしております。

最上階 花火も月も 届きそう

(宮城県 高久田綾子様)

【選評】首都圏でも、花火が間近に見える高層マンションはそれほど多くはありません。友人や知り合いを呼んで、ビールを飲みながら優越感に浸る喜びを一度は味わってみたいものです。

◆ 特別賞

マンションの 掲示書式は 多国籍

(神奈川県 吉田誠一様)

【選評】公共交通機関の表示に外国語を併記するところが増えていますが、今や、マンションの掲示板にも外国語で書かれた文書が貼り出されるようになりました。まさに、グローバル化の波はマンションにも…。

オートロック 鍵を忘れて ホームレス

(京都府 河野隆朗様)

【選評】オートロックのマンションにお住まいの方々は、一度は経験したことがあるような状況ですね。最近では、指紋、顔、目の虹彩(こうさい)、静脈など認証技術も様々。安全にはお金が掛かりますね



総評

今回の作品の多くは、防犯、地デジ、高齢化などマンションを取り巻く最近の事件や話題を題材にしたものが、多く寄せられました。また、例年のごとく人づきあいや地域コミュニティといったことへの関心の高さも目立ちました。

川柳は、俳句と違って季語や切れの制限ありません。この意味からマンション川柳は、皆さんの日常生活において楽しかったこと、悲しかったこと、驚いたことや感激したことなど、素直に詠んでいただければと思います。

これまでに皆様からお送りいただきましたマンション川柳の応募総数は、4,000首を超えております。時代とともに移り変わるマンションの姿や住まい方をマンション川柳はわかりやすく表現してくれるといえるでしょう。



マンション川柳選考委員長 黒住昌昭

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。

リフォーム新時代。消費者に支持される「定価・定額制」普及へ

新居でのマンション生活が始まったときの感激・喜びは、何回やってもいいもので、その都度、マンション生活が楽しくなってくる。しかし、何も高額の新居に引っ越さなくとも、リフォームしただけでも、新居同様の新鮮な感激が味わえるのだから、きれいにリフォームされた中古マンションも、やはりいいものである。



何かと不安がつきまとうリフォーム工事だが、きれいに仕上がるとまた、マンション生活が楽しくなってくる

ときは今、リフォーム新時代を迎えようとしている。昨年夏の総選挙で圧勝した民主党政権のマニフェストには、「住宅政策を転換する」として、その具体策の第一番目に、「リフォームを最重要に位置づける」と、最重要視。その背景には、新築住宅の需要が減少し、今年度の新築住宅着工見通しも、100万戸割れが確定的。長期的にみても少子化時代、新築住宅の需要は細る一方だからだろう。そうした中、供給側もここへきて、マンションリフォームに一段と注力してきている。その表れが、従来のリフォーム工事の不明朗な見積もり方式を改めて、リフォーム

の総額を事前にきちんと決め、工事終了後の超過負担は消費者には払わせないという「定価・定額制」商品の相次ぐ導入によるリフォーム市場の拡大策。

もともと、リフォーム工事には、「壁をぶちぬいてみたら配管位置が違っていて、追加工事をしないとダメ」といったような、「ふたを開けてみないと、わからない」部分がある。このため、消費者のリフォーム工事への不安感は根強く、「追加工事が膨らんで、当初の見積価格の倍近くになってしまった」という話を、よく聞く。

事実、筆者が昨年、リフォームした築38年という年代物の都心マンションでも、当初は判明できなかったのだが、キッチンの後ろ一面に、想定外のコンクリートの固まりが、壁となって埋め込まれており、この撤去費にかなりの費用が掛かってしまった。

実際、リフォーム会社の消費者へのアンケート調査でも、消費者の不安・不満として最も多いのが、「リフォームを注文する依頼先」で、「信頼できる業者を探すのが大変、面倒だ」「欠陥工事をされるか不安」「見積もりが高いのか

安いのか、わからない」という声が目立つ。こうした消費者の不安の解消策として、供給側の一つの答えが、総額のわかりやすい「定価・定額制」の導入なのである。

国も供給側も、ストック(市場)社会の中核として、住宅リフォームを考えており、その潜在需要もかなり大きいことから、消費者からも強く支持されている安心リフォームの定価・定額制が今後、主流となって定着するものと思われる。マンションリフォーム市場も、ますます花開いていこう。



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『マンション力』(共著)など多数。

謹賀新年

輝かしく新春を迎え

皆様のこ清福を

謹んでお祈り申し上げます

平成二十二年元旦

社団法人高層住宅管理業協会



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

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>
編集人／株式会社 住宅新報社

平成22年1月1日発行 通巻28号〈年4回発行〉