

第91回「見て、聞いて、元気になる『幻燈会』 人・まち・住まいの未来を考える」2013.9.7

住まいとまちづくり講座100回に向けてのステップとして、NPO法人まちの縁側育き隊代表理事の延藤安弘さん(工学博士)に講演をしていただきました。参加者は81名。

2台のスクリーンに映し出される数々の映像と、延藤さんの関西弁でリズムのある話に、時折、会場が笑いに包まれながら、あっという間に2時間近くが過ぎました。

はじめに紹介されたのは、イギリス女性絵本作家のジェニー・ベイカーの「ピロッキング」(私たちはまちに属している)です。殺風景なまちを、住民たちが知恵を絞って協力しあい緑と憩いのある住みやすい町に変えていきます。子どもはまちとともに育ち、まちは自分たちの手で変えていくことができること、そこには住まいや地域でよりよく生きていくためのヒントがありました。

次に延藤さんの地元での取り組みが話されました。「まちの縁側」づくりとして、日本三大織機問屋街の一つの名古屋市中区の錦町2丁目長者町地区が、人口減少などでシャッター通りとなっていました。最初にやったのは地域の歴史、文化の掘り起こしです。長者町カルタをつくったり、若い世代とともに『ピエンナーレ』という芸術のイベントをしたりして、通りには人が集まれるように間伐材使用のベンチを置いて憩いの場がつけられました。「まちの縁側」とは、いろいろな目的に使える小さな交流の場所です。人が集まることによって人とまちが活性化していく、人も、まちも育てていく様子が伝わりました。

現代のふるさとづくりの条件として、①地域ぐるみで子どもを育む ②地域ぐるみで孤独死をなくす ③多世代ゆるやかなつながり ④生命ある自然とのふれあい ⑤生涯記憶にとどまる楽しい思い出 ⑥小学校区でまちの運営を ⑦トラブルをドラマに変える。物事を進め、成功させるためには、特定のリーダーではなく、①理念派 ②実務派 ③思いやり派の3つのタイプの世話役が必要なことなど、とても参考になりました。そして、少数派の意見に真意があって、時間がないからといって多数決で決めない、実感的民主主義を実践したユークート物語は、「幻燈会」を通して心に響きました。

延藤さんのお話が終わり、サプライズで会場の後方にビールとつまみを用意して、『講座の縁側』をつくりました。会場はすごい盛り上がりで、短い時間でしたが満喫していただけたことが、48名の方が書いてくださった感想文からも伝わりました。集まって学ぶ喜びは、延々と続けたい講座の原動力です。



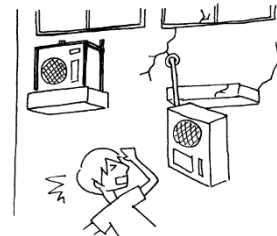
＜注目する二つの本から・・・＞
①「マンションをふるさとにしたユークート物語-これからの集合住宅育て」 昭和堂

京都にある48戸のコーポラティブ住宅での話し。集合住宅育て1章から16章まではこれでもかとばかり、コーポ住宅の良さをふんだんに紹介。最初のつくり方、コミュニティの成熟の歴史が、困難の一コマ。

②「まち再生の術語集」岩波新書
「停滞と閉塞の時代に注目されるコミュニティデザインという発想。地域の力は、人びとがヒト・モノ・コトの渦に参加し、物語を紡ごうとする意志から始まる。まち育ての助っ人として全国を駆け回る筆者が住民・行政・専門家・支援者のトラブルをドラマに変える現場で捕まえた、まち再生の思想と手法のキーワード集」(紹介より)



長生きマンション100年の確信
住まいとまちづくり講座



第89回 つくってみよう 防災マニュアル! 2013.5.18

【マニュアルづくりの手法】

- ①災害の実態 (画像などの資料があるとわかりやすい)
- ②自分のマンションのことを考える 東日本大震災の経験は役立つ。どんな状態であったかを出してみる。項目があれば、より出しやすい。個人の体験から全体の共通点が浮かび上がれば、全体で対策も組み立てられる。
- ③自己紹介 (アイスブレイキングとしても使われる) 氏名、年齢、何号棟、居住歴、自分の思い・・・
- ④ブレンストーミング さまざま考えを集団で論議しながら、思考することをという。
- ⑤KJ法(川喜多二郎の略) カードを使って思いや意見を集約し、分類すること。「ひと」「もの」「気持」の3つに分類してみる。子どもの意見も対等に! 対策がすぐに出ないような難問もOK。カード化する。
- ⑥分類した思いや意見を見ながら分析 不安なこと、要援護者、できること・・・
- ⑦素案づくり 案にするような下敷きがあれば参考にする。
- ⑧マニュアルをつくる要素 マンションの一時避難場所は? 避難所はどこか。広域避難所はどこか。

東日本大震災以降、被災地の被害・復旧の報告と併せて予防・減災の講座や講師活動を数多くおこなってきました。そんな中で「マニュアルをつくりたい」「マニュアルがあるがあまり実用性がない」「防災訓練をやっても人が集まらない」「訓練がマンネリ化」「対策が必要とわかっているも・・・」などの声が聞かれました。今回は少しでも具体的なヒントになるような参加型の講座にしました。東日本大震災で被害を受けた仙台市のマンションの防災マニュアルも参考にしながら進めました。

ポイントは、マニュアルがないマンションは「初歩的な簡単なもの」、既にあるマンションは「基本に照らして点検する」

＜講座の主な内容＞

1. 災害の基礎知識
2. マンションの特性
3. 「緊急簡易防災マニュアル」をつくる。
4. 「既存マニュアル」の点検を試みる。
5. 危機管理ではなく、安全管理という考え方



- ⑨自宅避難 自宅避難を支える管理組合 電気・ガス・水道が止まった時の対策 支援物資が受け取れる仕組み(行政との話し合い)
- ⑩備蓄 個人と管理組合
- ⑪帰宅困難対策 無理して帰宅しない。マンションでの対策も必要

◆住宅・マンションのこと、なんでもご相談下さい ◆快適・長生き 100年マンション・団地

住まいとまちづくりコープ

〒174-0072 板橋区南常盤台1-38-11 福興電気1F 千代崎一夫/山下千佳
TEL 03-5986-1630 FAX 03-5986-1629
Mail sumaimachi@sumaimachi.net http://sumaimachi.net



第90回 住み続けて安心「アラフォーマンションの魅力」

Pマンションの見学会は今回で3回目です。1回目は1999年の第2次大規模改修後、2回目は第74回住まいとまちづくり講座「アラフォーマンションの耐震診断耐震補強」(2011.3.5)です。見学会をさせていただいた6日後の3月11日に東日本大震災が起きました。補強したところはもちろん何ともありませんでしたが、廊下には若干ヒビが入りました。

再びマンションのみなさんのご理解とご協力を得て、第90回目の講座で見学もさせていただくことになりました。

このPマンションは60戸11階建てです。今度の工事の特徴は次の通りです。

- ①40年の建物で3回目の大規模改修工事
- ②屋上は外断熱シート防水で15年保証
- ③旧耐震なので耐震診断・耐震補強を実施
- ④耐震ドアに交換

当事務所との出会いは1998年

板橋区民まつりの東京土建一般労働組合の相談会で当事務所に所属していた建築士が手摺り取り付けの相談を受ける。

- ・エレベータ会社から古くなったので交換工事が必要、費用は3000万円
- ・工事に3ヶ月も掛かるので11階まで手摺りを付けたい。
- ・手すりさえあれば、今のうちなら頑張れる。

後日、千代崎がマンションに行き相談対応

- ・なるべく連続手摺りが良い。災害時に煙が廻っても降りられる。

(連続できないやむを得ない箇所もある) 区の助成制度を使い、施工は地元の工務店がおこなった。

満額の助成金を受ける(ただし工事費の半額)

この区の制度は、3年前になくなってしまった。

*今年も予算が付かないようであれば復活のための活動をしたい。

大規模改修完成見学会 2013.6.30

1999年

プレ調査(現在は「ワンデーリサーチ」)

建物診断と長期営繕計画が必要と提示

- ・診断の結果、エレベータの交換はまだ不要となる(3社が同意見)
- ・エレベータ交換は診断時の見積では1000万円~1800万円

大規模改修工事へ

コンサルタント契約

- ・仕様作成
- ・施工者公募

(マンション内公募+事務所からの紹介)

- ・現場説明会

(談合防止のため時間をずらし分けて行う)

- ・見積比較 (複数送付により公平性の確保)
- ・ヒアリング
- ・施工者決定
- ・工事説明会
- ・工事監理
- ・中間検査
- ・竣工検査
- ・アフターサービス開始

1/2/3/5/7/10年と点検



これからの課題

- 電気工事の検討 管設備の老朽化
- 再ライニングの検討



6月30日講座 説明の後、見学会
理事さんからの話は大好評でした。

＜耐震補強工事の方法＞

- ・耐震壁の設置のためにコンクリート躯体を「はつり」1カ所はブロック壁に密着させてつくる。もう1カ所は壁を構造的に強いものに作り換えた。
- ・鉄骨がない6階~11階のうち、最上階を除く10階まではスリットを入れて短い柱を長い柱にして、構造全体のバランスを取って構造的に弱点をなくした。
- ・躯体に溝を掘って鉄筋を切断し構造的に分割するが、中にある配管は切断したくないので、鉄筋探査機を探り、マーキングをし、除けて施工をした。

2012年コンサル契約 2013年着工
第3次大規模改修工事及び第2次耐震補強工事
＜今回の工事の技術的な特徴＞

- ①築40年を経た3回目の大規模改修工事
- ②耐震診断、1次耐震補強工事に引き続き、第2次耐震補強をおこなった。
- ③耐震性を補完するものとして、耐震壁を設置した1階店舗以外のドア61箇所を耐震ドアに交換した。
- ④屋上の防水工事は30mmの断熱材を入れた「外断熱機械固定工法」で、主要な部分は15年保証。今までの10年保証より性能をアップした。コンクリートへの温度変化を少なくすることによって耐久性を増したと同時に最上階の住戸は天井からの温度影響が減り室内環境が良くなった。
- ⑤甍った赤い屋根
第2次のときは、カラーコーディネーターが選択した青を少し入れたグレーを全体のアクセントに使ったもの。今回は「大きくて白くて、屋根が赤い」という新築当初と似た色を選択した。



耐震診断 耐震補強

マンションの耐震診断は阪神淡路大震災をきっかけに話題に上がった。阪神大震災での直後の亡くなられた方、約5500人。そのうち圧死の方は89%、焼死が10%、その他が1%というデータがあります。住宅が倒壊したことで身体が動かない、逃げられないことが焼死の原因ともなりました。旧基準のマンションには耐震診断をすすめています。

2006年春

Pマンションはこの辺で2番目に古いマンションで、1階がピロティなので、耐震が心配だという相談があった。

自分たちだけでは無理なので、専門家の力を借りようと再び当事務所に相談があり、「耐震診断コーディネート業務」の契約を結んだ。

耐震診断コーディネート業務

3社から提案見積もり

当時の区役所の耐震診断助成は45万円

ただし「耐震補強した住宅の固定資産税は減免」される。違反部分があり、是正は無理として次のような方針を決めた。

- ①診断はおこなうが助成は受けない。
- ②なるべく安い費用で震度6まで耐えるようにすることをめざす。
- ③東京都の診断および助成を受けることを検討する。
- ④補強工事の助成には「評定」を受けることを検討する。

＜工事前の配慮＞

工事開始前の説明会では、工事内容や工法の説明の他にコンクリートに穴を開ける際に出る音も実際に出してみた。近隣の人にも伝えた。

こうした方法をとる方が工事が始まってから問題が起こるより良いと施工者からの申し出があった。生活している場所での工事なので、念には念を入れた。