

快適マンションライフ展 ー買うとき・住むとき・住み続けるときー

本日は猛暑の中、ご来場ありがとうございます。

設計協同フォーラムを設立して30年になりました。一級建築士とマンション管理士の事務所が集まって新しい知識や技術を学び、相談会や講座、本日のようなイベントを開催してきました。東都生協や学校生協と提携しています。事務所では毎週火曜日と木曜日の午後に無料相談会を長年、取り組んでいます。

マンションなどについては「住まいとまちづくりコープ」を中心に調査や大規模改修工事、給排水工事のコンサルタントなどの業務を協力しておこなう「マンション事業部」があります。

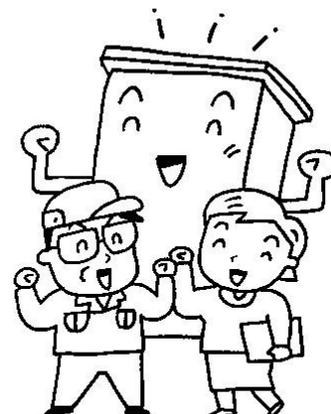
また、国土交通省の助成を受けて「マンションエイダー養成講座」を開催し、建物の維持管理や管理組合の運営サポートなどを習得してもらうメンバーを増やしました。

都市居住として定着している集合住宅へのサポートする事務所がまだまだ少ないのが現状です。さまざまな課題や問題がありますが、「快適に豊かに住みたい」「集まって住むことは楽しい」と実感してもらえるようにハード面・ソフト面の両方をサポートできる、長く住み続けられるマンションライフを実現することが、環境に対しても負荷をかけない、これからの住まい方であり、そのために建築に関わる専門家やメーカー、工務店、工事会社がネットワークをつくるのが大切と考えています。その入口として規模は小さいですが「マンションライフ展」と銘打って企画しました。

住まい手の立場から「買うとき…住むとき…住み続けるとき」とそれぞれ場面で役に立てるヒントをお伝えしたいと思います。専有部のリフォームについては二人の設計者からの事例報告をおこないます。

昼食後には会場の建物を使った維持管理の必要性を、現場を見ながら説明をします。

講座だけでなく、メーカーさんや工事会社さんのご協力で、より具体的に立体的にマンションに必要なことがわかる資料や模型などを展示していただきました。



# 「快適マンションプロローグ」

千代崎一夫

## 買う前・買うときのヒント

### ①「マンションとは」

2000年まではマンションという言葉は法律上はなく、中高層分譲住宅などといっていました。2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」ができて「2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの」となりました。

### ②「広告チラシから読み解く」

普通の人にとっては不動産を新たに取得するのは大事業です。買う前の資料として、折り込みチラシも役立ちます。

- ・駐車場のことで気になりました。一時期は100戸以上の場合には100%、最近では50%になった地域も多いようです。あるマンションのチラシには「駐車場は1住戸1台、無料」とあります。全戸に全部付いているのだから無料というわけです。駐車場の修繕費を積み立てていないという場合も多いです。特に機械式駐車場は要注意です。
- ・特別積立金として5年以上の修繕積立金相当を支払う場合があります。その金額は購入時なので目立たないのですが、このシステムでは先に集めて、ある時期が過ぎると修繕積立金が高くなるのが予想されます。資金計画に考慮しておく必要があります。

### ③「既存マンションの場合」 これは、ほんの1例です。

- ・住民の暮らし方を見て、自分と合うかを判断しましょう。
- ・自転車置場で年代が分かります。チャイルドシートがついているかなど。
- ・集合ポストなどに名前が記入されているか。
- ・掲示板に役所のお知らせだけなら「×」、マンションのことがあるなら「○」、マンションのうれしいことがあれば「◎」です。
- ・中古マンションの販売チラシで「大型犬可」というものもあります。

## 住むときのヒント

### ①「リフォームの注意点」

- ・マンションの内装リフォームは、構造上のことは考えなくてもいいので、プランが自由になるのは良いです。
- ・設計上の問題になった例では、上下が同じ間取りなのでキッチンを移動したら、寝室の上に来てしまい下階にお住まいの方から大苦情でした。排水不良が数ヶ月で台所排水管から発生しました。予定では3回までのエルボ（直角）で大丈夫という説明だったのに、10直角もありました。おまけに必要な勾配の取れないという設計のまずさが原因でした。
- ・マンションのルールと特性をきちんと把握した上で慎重に設計することが求められています。
- ・工事監理をするときも、規約や専有部リフォームの届け書などの流れの把握が必要です。

## 住み続けるときのヒント

### ①管理運営・マンションデモクラシーを考える

マンションの管理運営は「集まって住むことは楽しいナ（著者：延藤安弘）」というフィーリングだけ進められればいいのですが、なかなかそうもいきません。

マンションの管理は基本的には所有者がおこないます。個人ではできないので所有者団体である管理組合をつくって「管理規約」「細則」「ペット細則」などに沿って運営をします。多数決や特別多数決など合意を重ね、かなりの強い自治的な権限をもっています。

規約に従った運営が基本です。運営の経過などをきちんと記録をすることによって必要なときには検証ができます。

正しい運営をしながらも、「後で考えると違う方法が良かった」と再考する場合にも手順が合っていれば、方向の修正などもしやすいです。

2015年11月「マンションデモクラシーで100年住みつづける一人も建物も豊かで長生き」（本の泉社刊 電子書籍版もあり）を出版しました。出版してから9年も経ちました。

マンション居住を考えると、さまざまな側面を大きく分けると「集まって住むのは楽しい」というコミュニティを柱としたテーマ、「みんなで決めて実行するというデモクラシー（民主的運営）を柱にしたテーマ、「建物を快適に長く使う」という維持管理を中心としたテーマがあります。はじめに建物の寿命、維持について考えてみました。

### ②建物の寿命、維持

日本の住宅の寿命はとても短いです。戸建てにしてもマンションにしても、また持ち家、賃貸にかかわらず短命なのは同じです。人の一生より住宅の寿命が半分に満たないほど短ければ、建て替えに追われて「住宅貧乏」です。個人が貧乏なら国も「住宅貧乏」で、文化向上はあり得ません。

住宅の寿命は30年程度の試算が多く、長いものでも50年です。本来、建物の寿命はもっと長いはず。私は50年というのも短すぎて100年を区切りとしています。そのぐらいの期間は十分に使えると考えるからです。

長く使おうといっても、危険で不便な建物を我慢して住み続けるということではありません。構造的に保たれ、快適性確保の技術があり、スマートに見せるリニューアルデザインもあるからこそ、人の一生よりは長く建物が使えて快適に住めるのです。このことをイメージすることが大切です。

### ③コミュニティ

マンションはもともと他人が、そこに集まってから初めて作り上げていく関係ということになります。ある場所で長い間かけて何世代にも渡って住んでいてつくられたコミュニティとは違います。

あいさつから始まって、子ども同士のつきあい、交流、餅つきやお花見、趣味の会、忘年会、など集って住む面白さは、騒音問題やペット等の集住による規制を乗り越えるものと考えています。高齢者や障害者への配慮をする優しさを建物の設備やルールに反映させるのもコミュニティの工夫

の一つです。その優しさが段差解消や手摺りの設置、エレベーター設置などの改良工事にも現われます。

#### ④民主的運営

建物の維持管理とコミュニティの両方を支えているものとして「マンションデモクラシー（民主的運営）」があげられます。マンションでは様々な問題が起きています。特に理事の担い手がいない、理事会の開催が困難という声も多く、専門家のサポートも求められています。課題や問題を整理して総会で決めたことを、理事会でゆっくりでも実行し、解決・克服しようとしているマンションもたくさんあります。維持管理、コミュニティ、管理運営、近隣の環境などの問題解決のために、ていねいな話し合いを積み重ねることが民主的運営の土台となり、生活を創造的に考える姿勢は、豊かで快適な居住にしていこうと思っています。

また、専門家は自立したマンション運営ができるようにサポートする知識と意識を高め、そのための力量を養う努力が必要と考えています。

マンション居住を愛する（住まい＝住む愛）、長生き100年で安心・快適という気持ちと実践を続けています。

#### 100年マンションへの可能性

「100年マンションに住み続ける」—あなたはどう思いますか。

このマンションは何年使えるのか、100年保つのか、まずは「使えるのなら使いたいがどうしたらいいのか」と疑問を持っていることが大事です。なぜなら、放っておいて100年持つわけではないからです。

建物は同じ会社が同じ時期につくっても老朽度が違います。見かけ上の機能や性能は同じでも、コンクリート躯体は同じではありません。工業製品と違って、つくる現場環境は暑いときも、寒いときも、雨が降るときもあります。交通渋滞でコンクリートミキサー車が遅れるときもあります。それぞれの環境状態がコンクリートや部材に悪影響を与えます。それらの総体が建物の寿命に大きく左右します。

新築時で決まることが大半だとすれば、何もできないことにはなりますが、構造的なことを含めてほとんどが後でもカバーできます。

まずは建物の現状を知ることから始まります。「建物診断」といったりしますが、建築と電気と管設備の経年変化を調査し評価を加えて診断とします。数値的に把握できるものもありますが、それだけではほとんどの住民は理解できません。診断結果と対応策を簡単にまとめたものを、身体でいえば、治療法と薬剤を指定した「処方箋」で説明します。対応策の提案には建物の状態の他、住民の意識を把握するための聞き取りやアンケートなどおこなうことも大切です。

改修で進めることが合理的なのか、建て替えまでを考えなければいけないのか、判断をする分かれ道です。当然、大切な話なので、再度話が戻ってしまうような議論もします。時間もかけましょう。進むべき道の判断は住民が行なうので、データの全体を公開して見てもらうことが次のステッ

プでの基礎になります。結果をおもねって情報を流さないよりは、公開した方がうまくいくことが多いようです。

マンションでは自分たちのお金を積み立てて、維持管理のための小修繕や大規模改修を行いません。日本では、マンションでこそ、「快適な住生活のための維持管理費用」というのが初めて把握できたのではないかと考えています。

本来は公営・公社・UR住宅などの維持管理の蓄積によって「快適だからこそ長く住みたい」という意識になるための費用が算出されていけば良いのですが、残念ですが見えてきません。老朽化して愛着が持てなくなり、建て替えた方が良く住民も思うってしまうという悪循環が繰り返されています。予算がないから維持管理ができないのではなく、必要な維持管理をしないから予算が足りなくなるのです。

マンションの維持管理に比重を置くのは、どのくらいの期間住んでいられるかとのいうことが、マンションに住むかどうかという判断にとっての大きな要素だからです。

仕事で関わっているマンションで3回目の大規模改修を迎えているところが増えています。理事さんが「このマンションは、新築当時より今の方がずっと良くなっている」と胸を張って大規模改修完成祝賀会でお話されていました。「どんな建物でも100年、がんばりましょう」と応えたいくなります。

管理組合というマンションの所有者の組織は、入居後すぐに電気代や水道代、エレベーターの管理費などを支払わなければなりません。まったなしの状態にある中でスタートします。このような運営のための責任と義務だけの分担だけでは大変さばかりが目立ってしまいましたが、「運営は大変だが、がんばろう」という気持ちを引き立てるのがコミュニティの役割です。

建物の物理的・技術的条件を保証し、住み続けるための楽しさを継続していくためには建築・電気・管設備・法律・会計・コミュニティなどの分野の総体が適切に運営されていることが必要です。

「買って住むのと借りて住むのはどちらが得か」という雑誌の記事なども多数見られます。「どちらも同じ程度なので、気持ち次第です」という内容がほとんどです。

私は賃貸でも区分所有でも良いと思っています。建物が快適に長く利用に耐えるのなら、どちらにでも変えられます。賃貸の住宅で、生活費の中で住居費の比率が高いために、「きれいになった分、家賃に反映され、高くなるのなら手入れはしなくても良い」という声をときどき聞きます。生活が苦しいときに気持ちは分かりますが手入れは必要です。あるときに賃借人が負担に耐えられなければ「社会」が負担をして必要な維持管理をすべきと思います。ここでいう「社会」とは賃借人以外のことを差します。「家賃補助」など基本的には行政を考えていますが、子ども、親戚なども含めて良いと思います。生活の基盤である住まいを失えば影響は周りの人にも及ぼします。周りの人が居住について少し支えることができれば自立できるかもしれません。必要な手入れを怠れば、社会資産である住宅を浪費してしまうことになります。

## 環境・エコを考え、次世代につなぐ

マンションの「正しいスマート化時代」へ向かわせたいと考えています。「正しい」がついていないスマート化は「無駄なお金が掛かるのに長く使えない」という意味です。基本的に技術は進歩していると信頼しています。新しい発明や工法の開発はうまく使えば効果はあります。

マンションは木造の戸建て住宅よりはエネルギーをたくさん使って建設されています。木造の戸建てもつぎ込むエネルギーは多いのです。しかし、コンクリートのマンションはそれ以上ですので、維持を効率的に行ない、修繕を計画的にして長く使おうと、エコ派マンション人として努力をします。前からある技術だけを後生大事に使おうとっているわけではありません。新しく開発された技術で納得できるものがあれば使いましょう。合理的な考えであれば、積極的に取り入れた改善や運営をしていき、判断が誤るときもあるかも知れませんが、その時点での民主主義に則った運営がされていれば修正はスムーズです。

結婚し、親と同じマンション内でもう一戸を購入し、親子二世帯でそれぞれを所有している、戸建てでいえば二世帯住宅という感じの住み方をしている人がめずらしくない状況になってきました。最近では3世代が同じマンションに別々に住んでいるという家族がいます。両親と生まれ育った住戸、ここが良いからずっと住んでいたい、家族を迎えて住み続けたいというのはうれしいことです。子どもが生まれ、孫が生まれ、「〇〇くんの小さい時に似ている」なんて声が聞こえると、マンションが家族とそこに住む人たちの歴史をつないでいることがわかります。

終の住処（すみか）として快適に住み続け、孫子の代まで「時を経て魅力を増すビンテージマンション」になるために役立てば幸いです。

### 板橋区立グリーンホールの改修工事前見学会

マンションに見たてて、工事前の見学をしてみましょう。

新築は1969年です。名称は当初の板橋産業文化会館から板橋産文ホールとなり2004年の改修工事の後、現在のグリーンホールとなりました。土地が限られているので「行政再開発」にはのらず築55年になりました。1階ホールと呼ばれているエリアは駐車場と駐輪場だったと記憶しています。

以前から使っている人は、つい「産文」といってしまいます。グリーンという名称にはあまりなじみません。

2004年に耐震補強や内外装修理の他、空調などもおこなったと聞いています。

2004年の改修工事の後を見ると耐震性と少し飾りを付けたなという印象です。

マンションの大規模でつきものである2階屋外出入り口と3つの外部階段の防水工事がおこなわれなかったようです。外見の変更のない防水性能向上の工事がおこなわれていたのかもしれませんが。可能性は否定できませんが、これは効果がなかったようです。外部階段の床面から漏水をして、下部の裏側にまで雨水が通り、塗装が剥がれました。そこは塗り直して隠したものの、2階屋外エントランスの下部である、西側エントランスの上げ裏はひどい漏水をして、天井が落ちています。ご存じの通りコンクリートはPH14の強アルカリ性です、そこを水が貫通するということはPH7の外部の空気と同じ中性の場所ができてしまいます。鉄筋コンクリートの大切な構成要素の鉄筋が中に入ったまま錆び始めてしまいます。ひどくなれば構造的に問題になるほどです。悪いことにコンクリートの中性化は「非可逆」現象であるという見解が多数を占めています。

その辺がマンションの維持管理にも役立つことになるだろうというのが眼目と考えています。

以上が前回の改修工事から感じたことです。今回の工事に期待しております。

## 地震に備えるー耐震診断から耐震補強工事の事例

1995年に阪神淡路大震災のニュースでマンションや高速道路の倒壊を見てショックを受けました。3週間後には新建築家技術者集団の全国事務局次長として調査と大阪での現地支部の会合に参加しました。

マンションで倒壊した建物は1階ピロティが多かったので、不安になった方も多かったと思います。しかし、ピロティがある建物が全部つぶれたわけでもありません。いくつかの条件が重なった被害でした。

東京でも、耐震診断・耐震補強の必要があると勉強を始め、目視だけの点検や本格的な耐震診断をしました。

大規模改修工事を準備中に阪神淡路大震災が起こり「どうせ、つぶれてしまうのだから改修工事は無駄」という声が出て、耐震診断をしたマンションもあります。

東京都でも診断に対する助成制度が実態と合っていないくて助成制度をしないで診断をしたマンションもあります。

私の自宅マンションでも、阪神淡路大震災が起きた1995年に診断をしようと論議をしました。費用とNGと診断が出てどう直せるのか判断できずに中断をしていました。助成制度が充実してから診断まではおこないましたが、2013年に実施するまで18年間もかかりました。概算工事費は高いので、今度は工事費の助成が充実することを待っています。

### マンションも襲った6つの大きな地震

日本のマンションは1回目の宮城沖地震をはじめとして計6回の大きな地震に遭遇しています。

2回目の阪神淡路大震災以降は、福岡県西方沖地震、東日本大震災、熊本地震+大阪北部地震です。それぞれ地震でマンションの被害やその後の対応も少しずつ違ってきました。

### 住まいとまちづくりコープでの耐震診断コーディネートマンションの例

NCマンション（板橋区） 1973年築 14階建て 140戸  
診断 1995年  
補強工事 低層階のバルコニーの上部鉄筋補強

TGマンション（目黒区） 1970年築 9階建て 40戸  
診断 1998年

PIマンション（板橋区） 1973年築 11階建て 60戸  
診断 2009年  
一部補強工事 2010年（耐震壁補強及び耐震スリット工事）

全面補強工事に向けて再始動 2021年  
VKマンション（板橋区） 1978年築 7階建て 22戸  
診断 2013年

QOマンション（板橋区） 1980年築 10階建て 40戸  
診断 2014年

再開 PIマンション（板橋区） 1973年築 11階建て 60戸  
全面補強工事に向けて再始動 2021年  
国道沿いに付「特定緊急輸送路」への助成制度を利用する。  
設計費 100%  
工事費 90%  
全面補強工事を実施中 2024年  
工事中 2025年3月には手続も完了予定。

#### 番外

STマンション（板橋区） 1978年築 5階建て 28戸  
建築確認の申請されているものの検査済証がなくて助成申請ができません。

住まいとまちづくりコープは構造専門の事務所ではないので耐震診断・耐震補強の設計監理などのコンサルタント業務はできません。しかし管理組合での合意やコンサルタント事務所をどう選ぶかなどのサポートをするコーディネートの仕事を契約しています。

#### 能登半島地震

1月1日16時10分に発生、マグニチュード7.6の直下型地震で石川県から新潟県にかけて大きな被害をもたらしました。中でも石川県能登半島地域における被害が大きく、石川県だけで死者241名（災害関連死15名含む）、安否不明者7名、避難者11,449名、住宅被害に至っては75,000棟余と甚大な被害となっています。断水が約18,000戸、停電約610戸と発災しました。また、石川・富山・新潟県と日本海沿岸部などの広いエリアで液状化被害が発生しました。地震の規模が大きかったことと長周期地震動と言われるゆっくりとした揺れが遠方までエネルギーを失わずに伝わる震動だったことが理由といわれています。半年を過ぎ、亡くなられた方は318人（災害関連死19名含む）となっています。

3月6日-7日、6月4日-5日に私たちが加盟する建築団体で視察に行きました。住宅相談や家屋の補修、仮設住宅建設などの支援にあたっている仲間もいます。継続的に復興支援をしていきたいと思えます。また2025年阪神・淡路大震災から30年、被災地からの教訓を学んで、防災に取り組み、啓蒙活動も広げて行きたいと考えています。

## 出展メーカー・工事会社の紹介

### 【実績展示】

#### 株式会社カタヤマ

最近では続けて工事をお願いしています。安定した技術を発揮してもらっています。

#### YKKAP株式会社

2018年から3つのマンションでサッシ交換をコンサルタントしました。  
そのうち2つの現場を施工していただきました。

#### 情報事務資材株式会社

設計協同フォーラムの事務所には全国の地震速報が入ります。東日本大震災のときには20秒前に警報が出ました。サッシが良くなると室内で外部放送が聞きづらくなります。それをカバーする放送が必要とされます。

#### 一般社団法人マンションあんしんセンター

工事が事故なく終わるための工事中の保険と工事後の保証を担保する保険の両方が必要です。

#### 新三平建設株式会社

築50年を超えるマンションの一部工事から14年も掛けてたどりついた耐震補強工事  
中の現場を担当していただいています。

#### 東海ドア株式会社

地震の時に建物が歪むと出入り口のドアが開かなくなる場合もあります。子扉を付けて  
あれば、出入りができて鍵も掛かります。

### 【期待展示】

#### 工藤建設株式会社 協力：株式会社ノボタン・ジャパン

防水工事の耐久性が長くなれば維持管理の全体への影響は大きくなります。30年保証  
の防水工法は検討しています。

#### 邦友建設株式会社

東都生協さんの住まいの会で御一緒させていただいています。リフォーム等も得意だと  
聞いています。

### 【参考にしています】

株式会社マンションコンサルティング 「岩見守和のマンション関係記事」  
マンション管理新聞社 「マンション管理新聞」