

季刊

# マンションを考える

6

第6号 特集 マンションと安全

2007 春 No006

マンション生活には安全性、快適性、利便性が求められます。特に安全性は生活の基底を支えるものとして最も重要な要素です。生活の安全をおびやかす要素としては地震・台風等の自然災害、火災・犯罪・盗難等の人災、土壌汚染・アスベスト・シックハウス等の環境によるもの、建物の計画的欠陥、建物の劣化による危険等多岐にわたります。当「マンションを考える」においても第1号においてアスベストについての特集を、第2号、第3号において地震についての特集を組みました。生活の安全をおびやかす全ての項目を網羅はできませんが本号ではこれら安全を脅かす問題をとりあげ解説を試みました。

## 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成を目指して「住生活基本法」の制定

昨年(平成 18 年、2006年)6月8日に住生活基本法(法律第61号)が公布され、同日施行されました。基本法という法律は、国が進める政策の中で重要なものについて、政策の基本方針を示すもので、住宅に関する基本法はこれが初めてです。国はこの基本法で、何を狙っているのかについて見てみましょう。

### 『量』から『質』へ

国の住宅政策は、住宅建設五箇年計画(昭和41年度から8次にわたり策定、8次計画は平成 17 年度で終了)により5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標定めるなど、戦後一貫して住宅の量の確保に重点が置かれてきました。しかし、住宅ストック量の充足(総世帯数を上回る)と本格的な少子高齢化と人口・世帯減少など、社会経済情勢の著しい変化を背景にしたこの度の住生活基本法の制定により、国の住宅政策が『量の確保』から『質の確保』へと確実に転換されることになったと言えます。

### 住生活基本法の目的と基本理念

同基本法の目的は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念を定め、国等の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるとしました。住生活基本法の基本理念は次の4つです。

現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等(基本法:第3条)  
 良好な居住環境の形成(基本法:第4条)  
 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進(基本法:第5条)  
 居住の安定の確保(基本法:第6条)

更に、住生活基本法では、4つの基本理念を実現させるために国及び地方公共団体が今後講ずべき基本的施策を4つ挙げています。

住宅の耐震改修等、住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化(基本法:第11条)  
 住宅市街地の良好な景観の形成等、地域における居住環境の維持及び向上(基本法:第12条)  
 住宅の性能の表示に関する制度の普及等、住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の円滑化のための環境の整備(基本法:第13条)

公営住宅及び災害復興住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進(基本法:第14条)

### 住生活基本法で住生活はどのように変わるか

これからは、量的には充足された住宅を、安全・安心で良質な住ストック・居住環境へと整備・形成していくと共に、住む人々のライフステージに合わせた住宅供給、すなわち、住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備が益々必要になると考えられます。また、市場機能のみでは住宅を確保できない住宅困窮者に対しても、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度(住宅セーフティネット)の機能向上が求められています。

住生活基本法の制定により、今後、住宅に関する政府の政策も大きく変わっていくでしょうから、私たちもそれに遅れないように、住宅の質の向上(耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)に努めていく必要があります。(1)

目次

特集 マンションと安全  
 生活基本法の制定  
 耐震と安全性  
 火災・避難安全性  
 安全と落下  
 マンション生活と安全

1	防犯優良マンション	6
2	パティオトーク	6
3	会員募集	6
4	編集後記	6
5		

住生活基本計画(全国計画)における成果指標と設定目標「住生活基本計画(全国計画)について」(H18.9.15 国土交通省 HP)より

目標	目標の達成状況を示す成果指標	設定目標
良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継	新耐震基準適合率	75%(H15) 90%(H27)
	バリアフリー化率(共同住宅共用部)	10%(H15) 25%(H27)
	省エネルギー対策率(二重サッシ等使用率)	18%(H15) 40%(H27)
	リフォームの実施率(年間対ストック総数)	2.4%(H11~15平均) 5%(H27)
	適正な修繕積立金を設定しているマンションの割合	20%(H15) 50%(H27)
良好な居住環境の形成	重点密集市街地(8,000ha)の整備率	0%(H14) 概ね100%(H23)
	地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数	約1,000箇所(H17) 約500箇所(H27)
国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	住宅性能表示の実施率(新築)	16%(H17) 50%(H22)
	既存住宅の流通シェア(既存/既存+新築)	13%(H15) 23%(H27)
	住宅の利活用期間	
	1)滅失住宅の築後平均年数	約30年(H15) 約40年(H27)
	2)住宅の滅失率(5年間対ストック)	8%(H10~15) 7%(H22~27)
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	全国42%(H15) 50%(H22) 大都市37%(H15) 50%(H27)	
住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定の確保	最低居住面積水準未達率	早期に解消
	高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	
	1)一定のバリアフリー	29%(H15) 75%(H27)
	2)高度のバリアフリー	6.7%(H15) 25%(H27)

## マンションの耐震と安全性

### 耐震診断の実施と耐震補 方策の検討

特に新耐震法が施行された昭和56年6月以前に竣工したマンションは、どこが地震に弱いのかを明らかにするため、耐震診断を実施すべきでしょう。また、福岡県西方沖地震では新耐震法に則ったマンションも多く被害がでています。

耐震診断の結果をふまえ、耐震性能の状況を把握しながらどこをどのように補強すればよいか、その方策を検討しましょう。地震対応型ドアの整備も求められましょう。補強方法、費用、工事期間を把握します。

また診断の結果、耐震性にかなり大きな問題がある場合や、マンションを取り巻く諸々の問題(設備の耐久性、住まい状況など)を勘案した結果、建て替えを検討することも考えられます。

### 耐震診断・耐震改修支援 制度の充実への期待

耐震に関する安全については、自治体による耐震診断や耐震改修に関わる各種補助支援制度が用意されています。しかし住民の無関心や、多くの住民が関わる煩わしさと思われるかもしれませんが、その実効性が見られないという指摘があります。

そうした中、千代田区では区内の全てのマンションの管理組合に向けて耐震診断、耐震改修に関する報告書を求める方向になりました。またそれに係る費用の一部を、上限を設けて補助する内容です。耐震偽装事件によるマンション住民の不安を払拭するためもありましょうが、こうした実効性を求める耐震診断、耐震改修の補助制度整備の動きは、自治体間で今後益々出てくる可能

### マンション独自のソフト面の地震 対策の必要性

性があります

一方で、耐震診断から耐震改修といったハード面の整備と並行して、ソフト面の地震対策も必要になります。それには次のような項目内容で整備されるべきでしょう。ここに福岡県西方沖地震がマンションに残した課題からマンション独自の具体的な地震対策についての提言があります。それを下敷きに今ある知見を加えて整理してみました。

#### 1. 被害情報収集・伝達計画

区分所有者・居住者名簿の整備  
災害発生時の居住者の安否確認、被害情報、伝達方法等の情報収集のために、緊急連絡先を含めた名簿は欠かせません。プライバシーが問題になることがありますが、名簿管理をきちんとすれば問題ないといえます。

管理規約の見直し

災害時の理事長の権限を強化することや、災害担当理事の配置や、災害時の住戸への立入が可能ないように管理規約の見直しの検討も必要です。

災害発生時の初動体制マニュアルの確立

災害発生後、各戸の安否の確認や救出、火災・漏水防止(バルブ停止)、建物・設備点検の他、エレベーターへの地震管制装置設置等の検討が必要になります。

#### 2. 避難計画

避難が必要になった場合の避難ルート、避難場所、避難方法などトータルな避難計画マニュアルを確立しておく必要があります。なお、通

常時火災の場合の避難計画マニュアルも併せて整備する必要があります。

#### 3. 防災備蓄・装備計画

水や食料等の災害対策用備蓄品について、各戸レベルとマンション管理組合、自治会レベルにおいて必要な備蓄品、備蓄量も検討する必要があります。また、人命救助のために必要な装備の整備や避難路(バルコニー等)の保守確認の検討も必要になります。また、防災訓練も必要になります。

#### 4. 自主防災組織・ネットワークづくり

災害発生時に、最も重要な近隣で助け合う自主防災組織やネットワークづくりの検討をすることも大事です。

#### 5. 地震防災計画の作成

設計図書・竣工図のCD化  
復旧に備えて設計図書類は不可欠です。

地震保険の加入(共用部分)  
加入は必須ともいわれています。保険金が支払われる場合、支払われない場合をよく理解しておきましょう。

建物ホームコンサルタント契約  
地震や大規模修繕に限らず、日頃から、建物に関する一級建築士、マンション管理士等専門家との顧問契約を締結し、適切なアドバイスを受けておくことが大事となります。

参照資料:『地方自治職員研修』安全・安心なまちへの提言(2006.10)

## 地震保険について

既存の地震保険では、火災保険金額の50%までしか契約することができなかつたようです。新地震費用保険「Resta(リスタ)」では、火災保険契約を条件とせず、世帯人数に基づく補償額(既存は建物及び家財の時価額)を設定、政府の定める被害認定(既存では保険会社の独自査定)に応じた保険金支払い、リスク細分型の保険料設定などが、画期的と宣伝しています。巨大地震(関東大震災級)が発生した場合でも、再保険会社と再保険契約をしているようです。ただし、対象となる建物は、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物(マンションを含む)、または耐震改修によって同時点の新耐震基準を満たした建物、契約者が所有してかつ、居住している建物に限られています。

ご興味のある方は、日本震災パートナーズ(株) ホームページ <http://www.jishin.co.jp/>

(あ)

## 経年マンションの火災に対する避難の安全性

ビルが高層化してきますと、火災による災害に対して、予期せぬ被害が生じ、その対応策として新たな法体系が構築されていきます。たとえば、新宿の歌舞伎町で多くの死者を出した商業ビルの火災により、法律が改正されたことは、よく知られたことです。

マンションも例外でなく、古いマンションはその建設年次における諸法令を遵守して建てられていますが、諸法令自体が改正されてゆくことから、新しい時代の防災基準(避難の安全性)に合わないものになってゆきます。

多くのマンションは特殊建築物(5階以上かつ延面積1,000㎡以上)なので3年に1回、建築基準法第12条に基づく定期調査報告が行なわれます。その際、建築年度が古いマンションでは火災などの災害時の避難安全性の規準に適合していないことから指導・勧告を受けることとなります。一般的に法的にはマンションが建てられた時の諸法令が遵守されていれば、過去に遡及されないことになっていますが、当該マンションにおいて大規模修繕や改築、増築、大規模な模様替えを行なうのであれば、当然のことながら、現行法令に適合したものとしなければなりません。それでは、一般的にどのような事項が指摘されるかをみてみましょう。

## 階段室(内階段)の防火戸が常時開かれている

この場合は、マンションの住民が頻繁に階段を利用するので、常時開放してある事例です。また常時閉まっていると、階段室を利用する人がいちいち防火戸の開け閉めをするので、その音がうるさいため、常時開放にしている場合が多いのです。

常時開放してあっても煙感知器が設置されていて、火災時に煙感知器と連動して自動的に防火戸が閉鎖するのであれば問題がないのですが、古いマンションの場合にはそのような設備が設置されていないのが普通です。

## 住戸の避難経路は2方向必要ですが1方向しかないマンション

まず、マンション(共同住宅)において2以上の直通階段を設けなければならないマンションの基準があり、その一つは、その階の最も遠い居室から、直通階段に至るまでの距離の基準があります。その距離が基準を超える場合には、もう一つ直通階段を設けなければなりません。

もう一つの基準はその階の居室の合計床面積の基準があり、それを超えるマンションの場合には2以上の直通階段を設けなければなりません。以上を前提に「2方向の避難の確保」という場合には、火災により玄関から出られない場合に、バルコニーからの避難を想定しています。この場合、バルコニーの隣戸との仕切り板を壊して、隣接した住戸を経由して、2つある直通階段のうち避難が可能な直通階段にでられる住戸の玄関から避難することを想定しています。

しかし、直通階段が1つしかないマンションの場合や直通階段が2つあっても、それぞれの階段に行くときに重複する経路があり、その距離が先の基準の距離の2分の1を超える場合には、バルコニーに設置した避難ハッチや避難梯子等に到達できる必要があります。独立バルコニーや隣戸との隔壁が構造上、人手により容易に破壊可能でない場合には、1方向の避難しかないので、避難設備を各戸に設けなければなりません。

## エレベーター昇降路が防火区画となっていないマンション

従来のエレベーターの扉は建築基準法第38条の規定に基づく

昭和58年建設省告示第1111号より、防火戸(防火区画)として見なされていたのですが、平成12年6月1日の改正法施行により法第38条が廃止となり、平成12年6月(2年間の経過措置があるので、平成14年6月)から、これまでのエレベーターの扉は防火戸とは認められなくなりました。そのため、エレベーターの扉周辺に防火区画を作らなければなくなりました。なお昭和58年建設省告示第1111号とは次のようなものです。

「エレベーターの昇降路の戸等については、建築基準法施行令第110条第4項及び第112条第14項の規定によるものと同等以上の効力があると認める件」

## 避難経路としての共用廊下の幅員が規定以下のマンション

このような事例はかなり古いマンションだと思われますが、片側廊下の場合、幅員が1,200mm以上、両側居室の場合には、1,600mm以上必要なのに、不足しているマンションの場合です。幅員が足りず、大規模修繕などで、拡幅することは特に両側居室の場合にはほとんど不可能なので、建替えが必要になると思われます。

いずれにしても、マンションの大規模修繕や改築・増築、大規模模様替えを行なう場合には法改正による新しい避難の安全性の基準を満たさなければならぬので、かなりの費用がかかることを覚悟しなければなりません。

マンションの避難の安全性について国土交通省がまとめた資料がありますのでそれを参考に表を作成しましたので、それを示します。(な)

細目		避難安全性に問題なし	避難安全性に著しい問題がある	注1,2,3,4,5: 建築基準法に適合しているか否かで評価
階段室型住棟	共用階段の幅員(注1)	900 mm以上	900 mm未満	注6,注7: 消防法における「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例(平成7年10月5日消防予第220号通知)」に適合しているか否かで評価する。なお、スプリンクラーが設置されており、220号特例を受けていない場合は、排煙設備は必要ないため、該当しないことに注意する必要がある。
	共用階段の勾配(注2)	地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、 蹴上が200 mm以下、かつ踏面が240 mm以上 その他の場合、蹴上が220 mm以下、かつ、踏面が210 mm以上	地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、 蹴上が200 mm超、かつ踏面が240 mm未満 その他の場合、蹴上が220 mm超、かつ、踏面が210 mm未満	
廊下型住棟	共用階段の幅員(注3)	屋外階段の場合、900 mm以上 屋内階段の場合、地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合で、1200 mm以上 屋内階段で上記以外の場合で、750 mm以上	屋外階段の場合、900 mm未満 屋内階段の場合、地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合で、1200 mm未満 屋内階段で上記以外の場合で、750 mm未満	注8: バルコニー側からの避難の可否に関する「2方向避難」について評価する。垂直避難設備の有無、又は、隣戸との間のバルコニーの仕切り板を容易に突破して避難できるか否かで判断する。
	共用階段の勾配(注4)	地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、 蹴上が200 mm以下、かつ踏面が240 mm以上 その他の場合、蹴上が220 mm以下、かつ、踏面が210 mm以上	地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、 蹴上が200 mm超、かつ踏面が240 mm未満 その他の場合、蹴上が220 mm超、かつ、踏面が210 mm未満	
	共用廊下の幅員(注5)	両側に居室がある場合、1600 mm以上 居室が片側の場合、1200 mm以上	両側に居室がある場合、1600 mm未満 居室が片側の場合、1200 mm未満	
階段室型住棟の共用階段の防煙性(注6)		階段室が外気開放されている、又は、排煙設備がある	階段室が外気開放されていない、かつ、排煙設備がない	
廊下型住棟の共用階段の防煙性(注7)		共用廊下が外気開放されている、又は、排煙設備がある	共用廊下が外気開放されていない、かつ、排煙設備がない	
バルコニーの形式、仕切板構造、垂直避難設備(注8)		独立バルコニー形式の場合、垂直避難設備がある 連続したバルコニー形式の場合、隣戸との仕切板が容易に破壊できる、又は、垂直避難設備がある	独立バルコニー形式の場合、垂直避難設備がない 連続したバルコニー形式の場合、隣戸との間に容易に破壊できる仕切板がなく、かつ、垂直避難設備がない	

参考資料: HP<sup>+</sup>マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(概要版)、国土交通省国土技術政策総合研究所 主任研究員・長谷川洋

### マンションの安全・落下を考える

マンション生活の安全性をおびやかすものには色々あります。ここでは、落下について考えてみました。「落下するもの」にはどのようなものがあるか、また、「落下の原因」は「処置/防止策」は、などを表にまとめました。大部分は、日常の点検や注意により未然に防ぐことができますので、建物を「落下」という目で一度見てみるのも有意義なことと思います。ただし、外装タイル(下モルタル共)や仕上げモルタルの落下については難しいかも知れません。その場合には、専門家による定期的点検を受けることをお勧めします。

		落下するもの	落下の原因	処置/落下防止策
建物	建物自体	バルコニー・廊下・庇・軒天井		
		水切り用目地の先端	施工上の不具合。目地底で鉄筋のかぶり量が少なく、鉄筋が錆びる	目地を埋め、金属製水切りを取り付ける
		手摺支柱根元	支柱の熱膨張、または取り付けプレートが錆び、コンクリートを押し出す	根元を補修し、支柱パイプ内、笠木より5cm程、ポリマーセメント充填
		モルタル笠木	左官モルタルの接着力低下、凍害	ポリマーセメントで補修、表面を塗膜防水、またはアルミ笠木をつける
		外壁・揚裏(天井)		
		鉄筋腐食によるコンクリート押し出し(爆裂)	鉄筋のかぶり量が少ない、また、コンクリートが中性化している	防錆処置の上、ポリマーセメントで補修、防水性外装材で仕上げる
		外装タイル	タイルの付着力低下、凍害	タイル張替/ピンニング、浮きがひどい場合はピンネット工法で剥落を抑える
		仕上げモルタル	モルタルの付着力低下、凍害	モルタル補修/ピンニング、浮きがひどい場合はピンネット工法で剥落を抑える
	屋内天井仕上げプラスター(漆喰)	漆喰の付着力低下(40年以上昔の建物の例)	漆喰を全て落とし、塗り仕上げ、または二重天井とする	
	建物付属物	バルコニー隔板	風害、固定金物、ボルト強度不足	隔板の枠の補強も含め、取付け方を変える
		網戸、サッシ	取付け不良、清掃のために外すとき	戸車をレールに乗せ、外れ止めを調整する
		壁・窓付きクーラー室外機	室外機用架台(ブラケット)の腐食	ブラケットの取替
		看板等	風害、取り付け金物の腐食	取り付け金物の補強
		高架水槽、水槽内水	地震、水槽内で発生した波がパネルを破る	耐震性のある水槽に取り替える
物	自然	落雪・氷	雪害、庇、バラベツ斜壁、勾配屋根への積雪	雪止めを取り付ける
		古木の枝	雪害、風害により枝が折れて落ちる	折れそうな枝は剪定しておく
		鳥の糞	鳥はどこでもとまる	鳥除けの取り付け、餌をやらない
	人為的	バルコニー等から落とす		
		おもちゃ	子供が遊んでいて	注意する。下部に落下物防止用ネットを取り付ける(特に玄関前、通路上部)
		植木鉢	不注意、強風	軽いものは置かない
		物干竿、洗濯物	不注意、強風	特に上階では竿は留めておく
		廊下等から落とす		
		消火器等	いたずら	注意、警報ベル付き消火器ホルダーに取り替える
	人	事故	腰窓から落ちる	腰窓の前のソファや机伝いに子供が窓へ
バルコニーから落ちる			バルコニーの植木台、洗濯機伝いに子供が手すりを乗り越える	バルコニー等手摺の近くに子供が上れるものを置かない
殺人		廊下等から落とす	セキュリティ対策不足、死角が多い	監視能力向上、居住者による注意
自殺		廊下等から落ちる	セキュリティ対策不足、死角が多い	監視能力向上、居住者による注意

(11)

## マンションの安全と居住者の安心

マンションの安全と居住者の安心と、優先順位は、どちらが上位でしょうか？私は、居住者の安心を上位としたいと思います。勿論、マンションが安全で、居住者が安心できるマンションが理想の形態でしょう。ここで考えたいのは、安全な獄舎で安心して生活できるだろうかということです。安全であっても、獄舎のように、高い塀と鉄格子で囲まれているのは、快適な生活が送れないことは言うまでも無いでしょう。それでは、安心して

マンションで生活するには、何が必要なのでしょう？

広辞苑には、「安心とは、心配・不安がなく、心が安らぐこと」と記載されています。マンション生活における心配・不安とはなんなのでしょう？

- 1) 事故・事件・災害に対する心配・不安。
- 2) 健康に対する心配・不安。
- 3) 家族・近隣に対する心配・不安。

等が考えられます。これらの心配・不安を払拭するには、どのような方策があるのでしょうか？当然、これらの心配・不安に対して、物理的、心理的に準備しておくことが掲げられるでしょう。

### 安全・安心に対する準備の新しい傾向

心配・不安に対する最近の傾向として、雑誌で紹介された例、筆者が理事長を担当している96戸のマンション理事会で提案されている例、本NPOが工事監理した事例を記述します。

1-1) 消火器を管理組合が共同購入し、各戸に無料配布する(筆者のマンションの例)

1-2) ハンドスピーカーを管理事務所に装備する(筆者のマンションの例)

1-3) 防犯用監視カメラの増設(筆者のマンションの例)

1-4) 3 箇所の1階非常階段上部の隙間を金属格子でガードする(筆者のマンションの例)

1-5) 入口にゲートを設置する(筆者のマンションでの提案の例)

2-1) 最近、駅の改札口などにも設置されているAED(自動体外式除細動器)を1階ロビーに設置する(356戸の大型マンションの例)



(地下鉄大江戸線清澄白河駅に設置されたAED)

3-1) 理事会の議事録等を各戸にメールで送信する(356戸の大型マンションの例)

3-2) 専用庭への出入口にテンキー錠を設置する(本NPOが工事監理した事例)

「アエラ」'06.11.13号

### 安全・安心に対するその他の提案

この他、マンションの規模、立地条件によって、色々な提案が考えられるでしょう。たとえば、地震時等の避難時に絶対必要とされる非常持出し袋をマンション管理組合で共同購入、準備することも有効でしょう。その内容物は、次のようなものが標準でしょう(当代島公民館展示ポスター)

- 1) 飲料水(3日分)(ひとり一日3リットルが目安です)
- 2) 非常食(3日分)
- 3) 携帯ラジオ(筆者は、手回し充電型ラジオを準備しました。防滴型ラジオですので普段は浴室で聞いています。LEDライト、携帯電話の充電プラグアダプター(3種類)も付いているソニー製の優れたもので、量販店で5,980円でした)

- 1) 懐中電灯と予備の乾電池
- 2) 緊急医療品

上記のものは、良く言われているものですが、これらすべてを常備しておくだけで、安心感が生まれるのではないのでしょうか。この他に

- 1) 十円玉
- 2) テレホンカード
- 3) 現金
- 4) 印鑑
- 5) 預金通帳
- 6) 運転免許証
- 7) 健康保険証
- 8) タオル
- 9) ティッシュペーパー
- 10) 紙コップ
- 11) ウェットティッシュ
- 12) 防寒用衣類等があります

また、マンション管理組合として、

- 1) ヘルメット
- 2) 車椅子
- 3) 布製簡易タンカ(エレベーターが使用できず、階段を利用する場合に有効です)等も、準備しておけば安心ですし、これからは、利用する機会も増えてくるものと思われます。また、何を準備したら良いかを、家族、居住者、管理組合理事会等内部で話し合うことも大事でしょう。現代は、必要なものは、与えられるのではなく、自らが考え、準備しておくことが必要な時代でしょうし、それらを話し合い、議論することで、お互いの価値観・問題意識を確認することが可能となるでしょう。

最近言われる「美しい国」という言葉は確かに良い「フレーズ」です。しかし「ユートピア」が実現しないように、「美しい国」という旗は、実態が希薄な「抽象的概念」です。どのような方法論で「美しい国」に到達するのか、その「方法・方法論」こそが、重要な点でしょう。同様に、「安全なマンション」も、そこに至る「方法・方法論」が重要であり、それを議論・実践することが大事なのでしょう。私たちのNPOが、「安全なマンション」の実現・再生に少しでも役に立てれば良いと考えます。(お)



非常持出し物の例(マンション暮らしのガイド第91号)



## 防犯優良マンションについて

### 防犯優良マンションのイメージ

	位置	防犯上の配慮
共用部分	共用玄関	見通しが確保された位置に配置
		オートロックシステムの設置
		50ルクス以上の照度の確保
	共用メールコーナ	50ルクス以上の照度の確保
	エレベーターホール	共用玄関又は管理人室等からの見通しの確保
	共用玄関の存する階のエレベーターホール	50ルクス以上の照度の確保
	エレベーターかご内	防犯カメラの設置
専有部分	共用廊下及び共用階段	乗り越え等による侵入が困難な構造 20ルクス以上の照度の確保
	塀、柵又は垣等を設置する場合	周囲の死角の原因及び住戸の窓等への侵入の足場とならないもの
	防犯カメラを設置する場合	見通しの補充、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を適切に配置
	住戸の玄関	防犯建物部品等の扉及び錠の設置
	住戸の玄関扉	ドアスコープその他外部の来訪者を確認できるものを設置
	住戸内	住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホンの設置
	共用廊下に面する住戸の窓	防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子その他の建具の設置
	住戸のバルコニー	縦樋、階段の手摺等を利用した侵入が困難な位置に配置

ピッキングやサムターン回しなどのさまざまな手口によるマンション侵入窃盗が多発し、住宅をめぐる犯罪情勢は近年悪化しています。そこで、防犯優良マンション認定事業が、防犯優良マンション支援要綱として平成18年4月20日に施行されました。警察庁、国土交通省の指導を得て全国公益法人 財団法人全国防犯協会連合会、社団法人日本防犯設備協会及び財団法人ベターリビングが認定機関となっています。既存マンションも認定を受けることができますが、詳しくは  
(<http://www.blhp.org/>)をご覧ください。ここでは、既存のマンションの防犯性を高める上での参考として要綱内の防犯優良マンションのイメージをあげてみましょう。(あ)



## パティオトーク

建築家 三浦義幸

## 安全な街づくりを進めるために

### 街区制度と累進容積率

毎号この欄を執筆していただいている著述家であり、不動産鑑定士の鈴木優氏がお忙しいため今回は編集者がこの欄を担当させていただきます。

今回の特集をもう少し大きな観点から見ると、都市防災の問題があります。小誌でも耐震、耐震補強などマンションと地震被害についての特集を組んできました。東京には30年以内に震度7以上の地震が7割以上の確率で来ると言われていますが、低層木造密集地の被災の問題、旧耐震のマンションの耐震化の問題など、まだまだ被害が予想される事柄が未解決のまま残されています。国や都も幹線道路沿道の不燃化や小規模総合設計制度による街区の整備、集約化、さらに区単位では、地区計画による街路の拡幅と旧耐震建物の更新等、行政がバックアップできる範囲においてさまざまな制度を行っています。これにより、商業地区などの容積があり、経済的に採算が合う地域では建替えが進み、旧耐震の建物は少なくなっています。

しかし一歩住宅地域に入ると災害時に問題があると思われる密集地や古い建物が多くあることは明らかで

これらの地域に大きな被害が出ることは容易に想像がつかず、これらの地域の整備を行う主体はあくまで民間で、行政主導では困難なのですが、商業地域で整備が進んでいる最大の理由である、建て直しが採算のとれる事業であることが担保されれば住居系地域でも整備が進められると思われま。

この住居系地域の整備を阻む要素は「容積の不足・道路幅員の狭小・日影規制」です。

これらの問題を解決させる方法として、法規の適用を街区単位で考えることができる制度を設けること。

敷地面積が大きくなるに従って容積率を上げる制度を設けること、があります。1ブロックの中での日影規制は問わず、街区の外には迷惑をかけない、また敷地を一団にさせることにより容積を生み出すことが可能になれば、住居系地域の経済的メリットを確保できることになり、整備の促進が考えられます。

現在防災上問題となっている地区は法的に建替えのメリットが付加されていないために現状を維持せざるを得ないということを再認識し、安全確保のためにどのような施策を施すかが、肝要と思われま。

バックナンバーは  
下記 URL をご覧  
ください

第1号 アスベストとマンション  
第2号 マンションと地震  
第3号 マンションと地震 2

第4号 マンションと高齢化社会  
第5号 小規模マンションの維持管理

## 会員募集

NPOマンション再生・建替・支援センター112-0014  
東京都文京区関口1-8-6-805  
TEL:03-5225-7621,  
FAX:03-3268-3642  
<http://mansion-saisei.jp>  
会員募集中です URL を御覧ください

### 【編集後記】

マンションの安全には今回取り上げた項目以外にもいくつかの問題があります。その一つに住生活の環境の問題があります。第一号で取り上げたアスベストの問題は、今やすっかり忘れ去られてしまいました。またシックハウス症候群についてはホルムアルデヒドを軸として数

種の薬品が規制され現在使用されている建材は以上の材料になり、問題は解決されたかのようなのです。しかし、これは癌やアレルギーとなつて生涯つきまとう深刻な問題であり、今後も類似の問題が起きないとは言えません。時代が生む環境汚染に対しても注意を注ぐ必要があります。

発行者：阿波秀真  
発行所：NPOマンション再生・建替・支援センター  
東京都文京区関口1-8-6-805  
TEL:03-5225-7621, <http://mansion-saisei.jp>  
編集：マンションを考える 編集室

### マンションを考える

編集責任者 … 三浦義幸