

# マンションサポートちよだ

第4号

## コラム グリーンコラム

### 枯れてる？枯れてない？は、芽を見て判断



枯れた樹木を放っておくと、マンションのグレードを下げただけでなく、あまり気を配られていないという印象を与え、防犯上も問題です。

周りの植栽とのバランスをみながら、速やかに植替えや撤去を検討しましょう。

冬に葉を落とす落葉樹は、枝だけになってしまうと、一見枯れているのかどうか判断が難しいところです。そんなときは近づいてよく観察してみてください。寒い中でも、芽がついているのが見られるはず。芽が出ていても、他に比べてしおれて黒ずんでいたりしたら、これは枯れているサイン。軽く触れただけで、ぽろっと取れてしまいます。そんな樹木を見つけたら、植木屋さんなどに相談してみましょう。

樹木を観察していると、もう春が近づいているなど、季節の移り変わりも感じられるはず。

## インフォメーション information

### 幅広い問題に、マンション管理士がアドバイスいたします ご活用ください。マンション無料相談会



マンションの管理は、建物や設備の維持管理などの技術的な問題や、総会や理事会の運営、マナーやルール違反への対応といった法律的問題、修繕資金などのお金の問題など、幅広いテーマが関係しています。

お悩みやお困りのことはもちろん、もっと質の高い管理をしたいといったことにもマンション無料相談会をご活用ください。「マンション内外のトラブル相談」「管理規約の変更の仕方」「管理会社との接し方」「長期修繕計画や建替えに向けた取り組み」など、マンションのあらゆる問題についてマンション管理士が相談に応じます。

また、千代田区で活用できるマンション関連の支援制度の利用方法などについても財団職員がご説明をいたします。



マンション管理士による相談

#### [マンション無料相談会]

マンション管理に関する悩み事、助成のご相談等、お気軽におこしください。

**開催日時** 毎月第3水曜日 15時～17時(当日受付終了16時)  
(1回のご相談は30分程度でお願いしています。)

**受付** 財団法人まちみらい千代田  
千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階

**協力** (社)首都圏マンション管理士会 都心区支部

**お問合せ・ご予約**  
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223  
※なるべくお電話でのご予約をお願いいたします。



ちよだプラットフォームスクウェア周辺案内図

まちみらい千代田では、皆様に良好で快適なマンションライフを送っていただくため、様々な支援を行っております。情報紙をお届けするのもその一つ。今後も役立つ情報をお届けしていきます。

## ニュース news

### 伝統の縁起物を飾り、新しい年を祝う パレロワイヤル六番町



パレロワイヤル六番町では、ロビーに昔懐かしい繭玉(まゆだま)を飾って新しい年を祝いました。繭玉は絹のもとになる蚕(かいこ)の繭がたくさん取れることを願う縁起物。かつては元旦から始まる大正月の後、1月15日を中心とする小正月の飾り物の主役として繭玉飾りをつくったようです。大正月の間も忙しく働く女性たちを慰労する意味で、「女正月」と言うこともありました。

昭和54年に竣工し、今年築34年をむかえるパレロワイヤル六番町は地上10階建て104戸。入居当初からの居住の方も多し、落ち着いた雰囲気のマンションです。住めば住むほどマンションへの愛着が深くなるという方が大勢住んでいらっしゃいます。数年前に隣接するマンションから共同建替えについての打診がありました。しかし余りにも急な話だったため、お断りをしたこともあったそうです。

現在は、時代の変化への対応もしながらマンションの将来をじっくり考えたいということで、築後100年間は快適に生活できるようにと、キメ細かく修繕や改修を積み重ねています。今年は千代田区の助成制度を利用して、共用部分にエネルギー消費効

率に優れた、LED照明を導入することになりました。

管理組合の役員さんは12名、今期は10名が女性です。中には入居当初理事をされていたご主人が亡くなられた後、奥さまがバトンタッチされ現在も役員を務めていらっしゃる方もいます。

「かわいい」などと話しながら、楽しそうに飾り付けをした理事の皆さん。梅の枝に紅白のお餅に見立てた粘土玉を飾りながら、故郷の浜辺で”どんど焼き”などをした子どもの頃を思い出すと理事長の小林さんはおっしゃっていました。江戸時代から続く都心の住宅地のマンション——パレロワイヤル六番町では、ゆったりとした時間が流れます。伝統を大切にしながら、新しい都市の文化が育まれています。



昔懐かしい繭玉(まゆだま)飾り



住民の方ももちろん、道行く人達も楽しませてくれます

※「マンションサポートちよだ」は、マンションの掲示板に貼るなどしてご活用ください。

# 緑を生かして、マンションのヴィンテージ化



## ■ ヴィンテージマンションの条件

ヴィンテージ (vintage) という言葉の本来の意味は「良質な葡萄が獲れた年のワイン」のことだそうです。最近ではファッションや自動車など幅広い分野で、古くて良いものを示す言葉として使われています。

ヴィンテージマンションへの関心も高く、売買等の仲介を専門に行う不動産会社も出はじめています。ヴィンテージマンションの定義はありませんが、立地条件やデザインなどに優れ、築年数が経過しても価格が下がらないことなどが条件のようです。築10年程度でもヴィンテ

ージということもあるようですが、第一次マンションブームといわれた東京オリンピック (1964年) の頃から、バブル発生前の1985年頃までに供給されたものをさすことが多いようです。

この時代は、デザイン的にもクラシックな雰囲気や格調を追求していた時期でしたが、ただ築年数が経過していればヴィンテージというわけではありません。建物全体のデザインや雰囲気、そして維持管理の状態等が良くなければ、ヴィンテージという評価は得にくいでしょう。

## ■ 成長する緑が醸し出す、マンションの風格

マンションは築年数が経過するとともに、建物や設備の傷みや劣化が進むことは避けられません。長期修繕計画をつくり定期的に修繕工事を行うことで、傷んだところを治したり、劣化の進行を遅らせることが必要なことをご存知の通りです。

しかし、それだけでは時の経過とともなう風格や魅力は出るものではありません。年代ものらしい雰囲気が醸し出されることで、ヴィンテージマンションという評価が得られるようになるはずです。

マンションは敷地、建物、設備そして植栽等の外構で構成されていますが、時の経過とともに風格を増すのはなんといっても植栽です。新築当時は、細く小さな木でも10年も経てば成木になり、その後はどっしりとした風格がでるようになります。

マンションの建物や設備は新築時が最高の状態で、その後は次第に劣化することになりますが、植栽は年月の経過とともに成長します。同じ時期に建てられた、同じような建物でも、豊

かな緑や花に包まれているかどうかによって、外部からの印象も居住性もまるで違うマンションになります。



## ■ 価値あるマンションを育てる楽しみ

植物はイキモノですから、外壁のように何年かに一度手入れをすればいいというわけにはいきません。樹木の生長を前提にした長期的な管理計画をつくり、毎年の剪定や補植なども植物の状態にあわせて行うことが必要です。日本でも欧米でも庭は最高の贅沢だといわれるのは、手がかかることも意味しています。

植栽の管理が建物や設備の管理と違うのは、区分所有者や居住者の皆さんが誰でも関心を持ち、意見を述べたり、時には手入れにも参加できることです。高齢の居住者の方などに植栽の見守りをしていただくことができれば、健康の増進にも役立つかもしれません。

また、管理組合が呼びかけて皆さんで植栽の状態を見て歩くことで、日頃なげなく見過ごしているマンションの課題が浮かび上がってくるかもしれません。

居住者の皆さんが協力して花を育てている地域では空き巣の被害が激減したという事例もあります。住民の方々のコミュニティの力が防犯に役立っているわけです。

経験を積んだ高齢の方が何となく品を感じさせるように、築年数の経過とともに避けられない建物の劣化を、緑を生かしてヴィンテージ化を進めることもマンション再生の効果的な方法です。

### 注目 pick up

## 緑を生かして、地球温暖化対策も ——千代田区の助成制度——

マンションの緑を増やし育てることは、地球温暖化対策にも大きな効果を発揮します。

千代田区では、ヒートアイランド現象を緩和する屋上緑化や壁面緑化、高反射率塗料を塗布する工事、空調室外機へ水を吹き付ける等により、排熱を抑制する装置を取付ける工事の費用の一部を助成しています。平成22年6月からは、新たに窓ガラスへの日射調整フィルム・コーティング材による遮熱対策や屋上への保水性パネルの敷設へも助成します。

### 助成内容

助成種別	単 位	助成単価	設置限度額
屋上緑化	固定基盤	緑化面積 (㎡)	1万円 / ㎡
	プランター	設置基数 (基) *1	1万円 / 基
壁面緑化 *2	緑化面積 (㎡)	2,500円 / ㎡	50万円
高反射率塗装等 *3	施工面積 (㎡)	4,500円 / ㎡	30万円
空調室外機対策	装置設置数 (基)	9万円 / 基	50万円

助成額は、(助成対象経費)の1/2または(上表の単位×助成単価)のいずれか小さい額です。

\*1 プランターは、容積100リットル以上

\*2 壁面緑化：つる性植物や植栽基盤を、建物壁面を覆うように植栽することや、壁面に沿って高木 (成木3m以上、植栽時2m以上) を3本以上植栽することをいいます。

\*3 高反射率塗装、日射調整フィルム・コーティング材、保水性パネル

★詳しくは、千代田区環境・温暖化対策課エネルギー対策係(Tel.03-5211-4256)へお問い合わせください。