



http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

**No.19**  
 特定非営利活動法人(NPO法人)  
 建築ネットワークセンター  
 〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3  
 渡辺ビル505  
 TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

# 超高層マンション(タワーマンション)と 高層マンションどう違う？

マンション広告で「空の街～」「先端都市の～」「誇り高き頂点へ～」「都心を操る～」「首都を一望～」など多彩なフレーズが飛び交います。今のお住まいを見直す参考にもなると思います。

■**定義** 高層マンションは、10階以上、高さ31m以上の集合住宅(消防法)  
 超高層マンションは、20階以上、高さ60m以上(建築基準法)、環境アセス条例では100m以上。

■**同じマンションで超高層部分に住む人と超高層でない部分に住む人とは分譲価格の格差もあってライフスタイルの違いによる格差が生ずる恐れがあります。コミュニケーションが進まず管理上の大きな問題となる恐れがあるのです。それに比して高層マンションでは、上記のようなことはあまりないようです。(※決して、縦の関係だけではない。)**

■**維持管理、大規模修繕等において、超高層マンションは高層マンションより高額となります。それは建物の違いで「高さによること」が大きいのです。例えば、外壁工事は通常枠組み足場を地上から組み立てるが、高さ45m超えると安全確保基準上、ゴンドラの作業となります。ゴンドラ+枠組み足場使用となり「施工性」「安全性」から大規模修繕では**

最低1年、通常2年かかるといいます。工期は高層マンションの倍以上かかり、経費も高くつくというわけです。例えば足場作業に比べゴンドラ作業は風や雨降りに不利になります。

それに引き換え、高層マンションは、超高層マンションに比べれば割安となるのです。

■**超高層マンションの最大の問題はエレベーターです。超高層マンションの場合エレベーターが故障すればマンション機能は喪失し住民は日常生活が出来ません。現在のエレベーターは、震度4以上で止まり、メーカーの専門技術者の点検・整備作業が必要とされています。大地震の超高層マンションのエレベーターは、自動的に停止します。新潟中越地震で六本木ヒルズのエレベーター6基停止、ある民間の30階のマンションでは4基のエレベーターが全て止まり、復旧するのに4時間かかったといっています。高層マンションでも同じ問題が発生しますが、避難階段があるため超高層マンションより有利です。**

大地震と超高層マンションについて、日本



の構造計算の正しさは検証されていないことが不安材料です。名古屋大学の研究では、31階の家具は半数以上が転倒し、部屋自体が変形する可能性があり、家具の固定器具が効かないことが考えられます。高層マンションは、阪神淡路大震災を経験しており、損壊はありましたが倒壊の事例はありません。建築研究所によると、東海、東南海、南海地震が起こった場合、東京の揺れをシュミレーションしたところ、40階建ての超高層の最上階の揺れは最大で1m50cmも動くとの数値が出ました。こうなると物理的被害だけでなく、超高層住民は今まで経験したことのない揺れを経験し「絶望的な恐怖心」を経験し、壊れないとわかっていても「つぶされるという」恐怖を感じるといっています。これがパニックを起こし二次災害が起こる恐れがあると専門家は警告しています。大地震による超高層住民の難民化が予想されています。(一級建築士 小川満世)



ゴンドラ作業

## 無料相談会のご案内

準備のため、いずれも事前にご連絡をお願いします。

### ◆住まいと建築なんでも相談

毎週月曜日午後1:00～4:00

その内容に合った専門家、一級建築士が対応します。

### ◆マンション管理相談

毎月第3土曜日午後

内容によって弁護士、マンション管理士、建築士等専門家が複数で対応します。専有部分(お住まい)のことは月曜日です。

### ◆住まいづくり相談

毎月第4木曜日(祝祭日除く)午後2:00～5:00

リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスマンテナーなどが対応します。

### ◆住まいと福祉、住まいの改善相談

毎月第4木曜日(祝祭日除く)午後2:00～5:00

住まい、福祉、まち懇談会のメンバーが主に対応します。

### 場所 NPO建築ネット事務所

安心住まいの勉強会 ▶▶▶ 参加予約受付、費用等詳細をご一報下さい

### 住まいの結露と対策方法を考える

日時 12月13日(土) 午後1:30～4:00

会場 建築ネット事務所

講師 工務部会(ソサエテ社長阿部英幸氏 他)

マンション問題連続講座 ▶▶▶ 参加予約受付、費用等詳細をご一報下さい

### 大規模修繕にとりくむポイント

<短期講座3回目>

日時 12月20日(土) 午後1:30～4:00

会場 建築ネット事務所

講師 藤井勝明氏(建築ネット理事・一級建築士)

### ●その他の相談、勉強会●

現地調査、設計等実務作業は有料です。相談・契約の上、規定の費用がかかります。遠方の場合や業務範囲外の場合、友好団体を紹介することもあります。

【ご案内図】



Tel.03-5386-0608



# 建物簡易診断を どうぞ

先日、NPO建築ネットワークセンター工務部会が提唱した「建物簡易診断」をTさんのお宅で行いました。(NPO建築ネットワーク会員は1万円、会員外実費相談)

お住まいを図面と内外の目視で調査し、その場で劣化状況を判断します。後日「診断カルテ」を郵送、居住者の建物維持管理に活用できるようにしています。

Tさんのお住まいは築12年、3人家族、武蔵野のローム層に建ち、図面を点検すると構造の配置バランスも良く、しっかりしたお住まいとの印象です。要所要所で柱、床の垂直・水平を計りました。経年変化による歪みや建具の不具合はありましたが許容範囲で心配いりません。故障の起こりやすい水廻りの浴室・洗面所・トイレも結露や漏水の痕もなく問題はありませんでした。内装材は劣化が目立ち、床表面材の磨耗が目立ち、補修が望まれました。また、外部では、屋根と壁、鉄部を最近修繕され当分安心です。

築10年は建物のチェック時期、併せて「住まい方、暮らしかた」のチェック時期です。

将来のリフォーム計画のヒントにも触れて今日の診断は終了です。



また、建物診断の際、現地調査と図面による「簡易耐震診断」も実施。より詳細な「耐震診断」には、別途費用がかかりますが、ご相談に応じています。「耐震診断」の費用は、区や市からも補助金が支給される場合があります。建築ネットに問い合わせしていただければ、資料を提供します。お気軽にご相談ください。  
(一級建築士 森川純一)

## 「建築ネット」からの3つのお願い

●ぜひ、NPO法人「建築ネット」に入会してください。

「欠陥住宅問題を解決し、安全で快適な住まい(マンション)とまちづくりを促進し、そのための取り組みによって社会全般に寄与する」という目的に賛同する人はどなたでも会員になります。会費は年1万円です。ぜひ、お気軽にご入会ください。

●運動資金カンパにご協力ください。

欠陥住宅問題やマンション問題で他に相談に行ったが解決できず、「建築ネット」に相談して助かった、という話がたくさんあります。みんなのために頑張る「建築ネット」を財政の面で支えてください。カンパにご協力をお願いします。

●住宅問題で困っている人をご紹介ください。

「住まいは人権」「住まいの駆け込み寺」をモットーに活動してきました。ご近所、お知り合いの人に住宅問題で悩んでいたなら「建築ネット」に相談してみたら」と声をかけてください。どんなことでも、住まい手の立場に立って全力で取り組みます。

## ティーたいむ

## 鍋の長所と短所を生かして 料理上手になりましょう



調理に欠かせない鍋類。安価に購入できるアルミニウム、フッ素樹脂加工の鍋類が出回っています。下記の表を参照しながら、安全な使い方を紹介しましょう。子どもやお年寄り用には、安全性の高い鉄やホーロー、土鍋の見直しをおすすめします。

### アルミは熱伝導がよいが酸に弱い

アルミニウムは軽く、熱伝導がいいのでおひたしなどゆでものは早く仕上がります。半面、酸と塩の強い料理は、アルミが溶質します。トマトや梅干、レモン、酢を使った料理はアルミ鍋はやめて、ホーロー鍋や土鍋に。

### フッ素樹脂加工鍋は強火厳禁

フッ素樹脂加工のフライパン類などは、軽く、料理がくっつかず、油不要で調理ができます。360℃以上の高温で塗布部分から有毒有害物質(パーフルオロオウタン酸など無臭)が発生するので強火は厳禁。「中火以下で使用」と説明書が添付されていますが、どれだけの人を守っているでし

ようか。金属へらは塗布を落とすので竹へらを使用。鉄製鍋は酸味のある料理で鉄分が溶出しますが、これは人体に有用で鉄分の補給になります。長年使用のなべは取っ手を点検し火傷にも注意しましょう。「アルミニウムはアルツハイマー病の一因と世界的に認められている。胎児や乳幼児の脳にはアルミが入りやすいのでアルミ鍋は避けてい」(東京都神経科学総合研究所の黒田洋一郎氏)との指摘もあります。(家庭栄養研究会・岡本昭子)

### 知っておきたい鍋の長所・短所

	強火	空炊き	酸味	金属へら	料理保存
なべ類					
フッ素樹脂加工	×	×	×	×	×
アルミニウム鍋	○	△	×	○	×
ホーロー鍋	○	×	○	×	○
鉄製フライパン	○	○	△	○	×

(まとめ・家庭栄養研究会)

## BOOKS

### ■マンション管理のブックレット

# これからの マンション管理

—安全・快適に住むために—

【編・著】 NPO建築ネットワークセンター  
【出版社】 下町人間総合研究所  
【定 価】 1,000円(税込)



【発行】 合同出版  
【定価】 1,600円+税

◆ご注文は書店または当セメタ まで  
建築ネットワークセンター TEL.03-5386-0608 FAX.03-5386-1065