

# 鎌倉グリーンハイツを語る

1972年入居時直後の GH は、団地開発直後であり、今の緑の中の GH を想像すること一切しなかった。ただ、居住地の環境と通勤時の交通の便、故郷への帰郷時の交通の便を合わせて、山の緑も豊かであったこととバスの便が梶原のバス停から桔梗山バス停が新設されるとの売り込みであったからだ。

又、海や神社仏閣など故郷の環境に共通したところもあり選んでいたと思う。

GHを選んだ、きっかけと時代背景は、サラリーマンの社宅中心から持ち家制度への、変換期と合わさっている。各企業は、社員の持ち家推進のために、持ち家希望者に対し貸付制度を作った。

これだけでは購入資金が不足な場合は、マンション販売企業の推薦する銀行の貸付制度売却住戸抵当権付き保証による銀行貸付金などを組み合わせて、購入できる制度が出来ていて、これらの借入金と親の援助など合わせて、購入し入居した。当時のサラリーマンのマンション購入パターンであろう。

GH 販売時は今の「梶原六本松公園」に仮設建物の工事事務所と販売事務所があり、住戸内の立ち合い説明員や、契約相談窓口があり、ここで購入手続きができた。

GHの物件を知ったのは、会社で昼休みに毎日読んでいた日本経済新聞の販売広告である。当時の社会では大手ゼネコンによるマンション建設と大手商社不動産部門による販売が盛んな時期にあり、勤めている会社も持ち家を推進していて、社宅に同一時期に入った人々も、社宅を出る人が出始めており、これらの状況から、新聞で売却情報を見ていたのである。

この GH に初期に入居した人は、現役サラリーマン、公務員などと、その退役者など幅広い人々であった。退役者も多くおられたことから、明治時代以後の避暑地、保養地的な見方もあったとも思われる。今では観光、古都鎌倉、歴史都市鎌倉と環境(神舎仏閣、海岸)であることが分かる。若い私たちはそこまでは考えていなかった。

そして入居当時の GH の建物やその設備、緑の環境、交通の便も良くなり、歴史ある鎌倉は観光都市へと発展し市の文化施設も整備され、多岐にわたる文化活動やグループ活動に参加できる、このように現役時代の若い時から高齢になっても、身近なところで生活を満悦できる場所は少ないと思う。

GH を選び住んでいる人々が誇りをもって過ごしていることが、日々の交流の中の今を見れば分かる。

## ◆◆ GH について語る項目 ◆◆

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. 団地の敷地と環境               | 11. 自然の営みの見える静かな環境と昆虫や小鳥               |
| 2. 住んでいる人々                | 12. 建物の維持管理と改善                         |
| 3. 住み続けたいところ              | 13. 電波・電信・通信が整っている                     |
| 4. 交通の便                   | 14. 駐車場、駐輪場は整っている                      |
| 5. 子供達の教育環境               | 15. 震災、大震災にも耐えられる建物と環境                 |
| 6. 文化活動の環境                | 16. 歴史的な超豪雨にも耐えられる敷地と環境                |
| 7. 緑の環境 その歴史              | 17. 温暖化が進んでも一段低い環境                     |
| 8. 各戸から見える GH の緑の環境       | 18. 引退後も充実して過ごせる環境や市の施設                |
| 9. 遊びの広場と子供達              | 19. 都心ほどではないが、近くにある各種の総合店<br>(準百貨店)や商店 |
| 10. 地球環境の変化に あがらう 豊かな緑の環境 |  |

# G H に つ い て 語 る

## 01 団地の敷地と環境

緑の山に囲まれた47,595㎡の敷地(海拔55.7m)に、5階建て22棟310戸、建築面積5831㎡の建蔽率12%で、山(3091㎡)を敷地内に持つ国内でも例のない緑の中の集合住宅であり、このGHの敷地に隣接する周囲の緑の奥深い山は市有地である。西側の山は、市に譲渡された元野村総合研究所の敷地である。この緑が取り巻く環境は、季節の変化を知らせてくれ、これに敷地内に植えられた桜や、あじさい、つつじなどが四季に更なる彩を与え知らせてくれ、私達の生活は、緑の移り変わりと共に四季を感じる環境である、名実ともにグリーンハイツなのだ。

このような緑のグリーンハイツが、今あるのは、この環境に愛着を持つGHの人々の活動によるものであることを忘れてはならない。近隣の山が市又は個人から開発計画が出た時に、中止を申し入れるなどの折衝を重ねるなどして今があるからだ。

このGHをグーグルマップで見ると、鎌倉近郊でも見ない緑に囲まれた集合住宅団地であり、観光名所が近くにあることを知ることができ、私達は恵まれた環境の中で交通の便も良く過ごしている。

## 02 住んでいる人々

この緑のある都心から少し離れた、通勤に不便と思わせるGHに住んでいる人とはどんな人であろうか  
新築入居当初の入居者は、鎌倉に住みたいと思っていた人達が、戸建てのように多くの資金が無くても住めると飛びついたところかもしれない、55歳定年の時代である。今ではまだバリバリの現役者である。一方で企業は社員の社宅から持ち家制度などが始まり、丁度その始まりの時期にGHは当たる。この頃の30~40歳前後の人々が、日本経済新聞に掲載されていたGH建設中の売却広告を見て入居した人々が多かったと思われる。何故ならあまりにも同年又は同年齢に近い人が居たからである。

私は当時36歳、同じ歳の人、又は、二、三年違いの人が多かったのだ。今もこれらの人と交流が続いている。そして、GHの環境だけでなく、大船駅から一本で、新橋、東京駅近郊の勤務先まで行け、休祭日はGHの環境の中で過ごせる、これ以上のところは無いからだと思う。何故なら我が家族も、団地内の友人からも不満を聞くことがない。更に退職後も趣味や散歩コースなどで充実した良き人生を送れる環境が近くに(鎌倉・藤沢駅前)そろっているからである。これ以上のところがあるだろうかGHは地図だけでは分からない良いところなのである。

入居初期の頃の居住者は皆若く、年末年始の初詣に行く道で人に出会って、新年のあいさつしたり、鎌倉の夏の花火大会の時もぞろぞろ歩いて海に出る人(花火打ち上げ中はバス運行停止)、源氏山から眺める人などに出会うのが当たり前であったが、今は花火の時は打ち上げ音と明るくなった夜空をみる、初詣に葛が原丘神社、銭洗い弁天に行くのである、鶴岡八幡宮まで歩く気がしないのでバスである(笑)(悲)

・ここまでは、現役時代の若い居住者の話であるが、二回り以上の年齢の人で定年退職者、引退経営者などの企業経営者や役員、教育者、出版社などを引退した幅広い職業の人がおられ、管理自治会時代は、会の活動はこれらの専門分野に応じた委員会で、活躍されていた。元企業経営者が管理自治会正副会長や元出版社の人は、広報担当で「桔梗山たより」の編集・出版に携わっていた。又、引退者・現役者と共に、建築業勤務者や建築設計者、建築設備業勤務者、大製薬会社の施設管理者等は専門分野の経験を生かして、知恵を出し合いGHの建物管理や修繕計画、大修繕工事の業者選定の見積合せなど、より良い業者選定と工事管理に力を合わせるのが当然のこのように一体となってGHをより良くするため活動していた。

近年はこのように私には見えないが、これは過去に活躍した人が高齢化し引退したためなのか、現在の現役者

は過去の私達の時代より勤務が厳しいのだろうか、しかし、私達の時代は、土曜は半日勤務、平日は残業が通常のサラリーマン時代であった。

第一回大修繕の時は、現役世代の人ばかりの時代で、平日在宅している女性建築士と隣人女性とで、工事を見守り管理していたこともあった。

※管理自治会とは、管理組合と自治会を一体化したもの、結成趣旨はホームページ(鎌倉 GH40 年史  
→ 鎌倉グリーンハイツ 40 年史 第一篇 鎌倉グリーンハイツの組織誕生と変遷) 参照

### 03 住み続けたいところ

この鎌倉の環境の中にある鎌倉 GH に住む人を見る時、幼稚園から大学、就職、家庭を持って、ここに住む人も少なくないことから分かる。都心近くの環境の良い団地村なのである。

初期入居者の居住率からもいえる。私自身も GH を出たいと考えたこともない。退役後は GH 内や近くでの多彩な趣味活動の場、又、現役時代の休日休暇を過ごす GH 内外の良き環境、更に海外や国内旅行、出張なども、不便や不満を感じて転居を考えたこともない交通の便も良いところなのだ。

この静かな住居に居て窓から見える周囲の緑の山や、GH の木々と空が一体となって、私達を癒してくれるからではないだろうか。私はそうだ

一つ気が付いたことは、通勤電車内では必ず本を読んでいたのだが、車内の色々な人の様子や被服の変化で季節を身近に感じるなど、勤務先では知ることのできない世の中の人々の変化や移り変わりも知ることが出来る場でもあった。私の時代は車内で本を読んだり、居眠りする人、中にはメモしている人などであったが、今はスマホやタブレットに変わっているのだろうが、退職後はこれが無くなった(悲)(笑)

### 04 交通の便

GH の人々で通勤する人は、方面により、バスで大船駅(東海道線・横須賀線、京浜東北線)、鎌倉駅(横須賀線)、藤沢駅(東海道線、小田急線)に分かれ、徒歩では北鎌倉駅になるが、鎌倉駅まで歩く人もいて、その時間差 10 分以内である。バスは何れも始発、終着駅であり座れる。バスに乗る場合は、バス停から駅のホーム迄の距離により異なる。その点、鎌倉駅西口行は改札口近くにバス降車停があり近い。更に電車に乗り新橋・東京まで座って行きたい場合は、鎌倉駅に出て先頭車両に乗ると座れる、北鎌倉駅でも座れる場合がある  
但し近年の事は知らない。北鎌倉駅から乗る場合で後部車両に乗ると戸塚駅で横浜市営地下鉄ブルーラインに乗り換え横浜方面に出る人がおり座れる確率が高い。これもテレワークや時差通勤が通常化している近年の事は知らない。

グーグルアースの航空写真で見る GH は山の中にあり、駅まで曲がりくねった道の先にある。通勤の行帰りを徒歩で駅まで出る人も多く 15~20 分(家を出る棟の場所と足の速さによる)以内である。私は雨以外の日は徒歩で通った。

この道は、F5 号棟横の銭洗い弁才天へ行く道を左にそれて 100 段超える階段を上るか、左にそれて階段の少ない山道に近い道を通って、北鎌倉駅から、葛原丘神社への道に出て、暫くすると大きな道路に出るが、殆ど車の通らない、梶原から北鎌倉駅に出る計画道路の未完成道路? で、片側は田畑があり心を癒してくれる道である。又、この北鎌倉への車道はバイク(駅前に月極め有料貸駐車場あり)でも出られ玄関から電車に乗るまで 12 分前後で行け、通る車も少ない快適な道である。徒歩の場合は、この大きい道に出て 20m 程行き左に目立たない山道があり、この道を下ると時間が短縮され私はこの道を通っていた。

北鎌倉駅は徒歩で出る通勤駅であるが観光駅でもあり、住宅や神社も間近にあり、切符売り場、駅舎やプラットフォームも、規模は小さく古いままで趣があり身近な駅である。このままであり続けてほしいものだ。駅前のポリ

スポックスも同様に身近な存在である

- ・日常生活の為の交通の便は、梶原口にスーパーや商店などがあり、散歩を兼ねた徒歩、又はバスになる。大きな病院は主としてバスになるが、送迎バスの病院もある。医院は GH の近くに何件かあり徒歩でいける。
- ・通学の便については、公立の小中を除いて、通勤と同じである。保育園や幼稚園は送迎バスが GH まで来るところもある。

GH ホームページ(鉄道と交通の便 → 交通の便 → 徒歩で駅に出る) 参照

- ・海外に行く場合は、横須賀線の成田行き、大船駅前バス停から羽田直行の羽田空港リムジンバスがある以上から GH のこの環境で、交通の便は国内外への旅行や出張、通勤の利便性は高いところなのである。

## 05 子供達の教育環境

鎌倉の教育環境は、歴史的にも古くから充実してきていると、公立・私立の小中高にいえる。又、通学する子供達も良き同級生と共に学び、色々な課外活動もする、できる環境で成長できる環境である。

大学については、一部の大学を除いて、近郊、又は都市部になるが通学している。

これらの事は、GH に入居し成長していく私の子供達と孫からも言えることである。

詳しくは、GH ホームページ、「子供・子育ての環境」の保育園から公私立高等学校名の「案内リンク」をクリックすると、各校のホームページを見ることができる

## 06 文化活動の環境

鎌倉 GH の集会室では、趣味、話し合う場、健康教室など同じ思いの人々が集まる交流の場となっている。又、定期的な写真展や作品展も開かれる場である。これらの活動音が外に漏れないように、遮音窓に 1992 年に集会所改修時に改善、改修され今があり、管理組合、自治会の会合、団地総会も行われている。入居当初はこのような会合を開いて多くの人が集まれる場所がなく、桔梗山公園や他の会場を借りて団地総会を開催していた時もある。 *鎌倉グリーンハイツのブログ参照*

又、GH 中心の素敵なあずま屋のバス停から、外部の多彩な色々な文化活動ができる、鎌倉駅、藤沢駅近郊へバス一本で一時間以内の約30~40分で目的会場に着ける最高の場所にある。

GH ホームページ(生活環境② 買物・趣味 ---- 豊かな生活を過ごせる施設・環境)

夏休み恒例のラジオ体操、GH 夏祭り、年末の餅つき大会などは桔梗山公園に、テーブルを配置して、町内会の人を招待、GH 内敷地の清掃や管理をしている人達も招待する等、居住者家族が集まり楽しく、飲み食いしながら談笑し交流できる場でもある。これは GH の早い時点から始まり、初期の頃は櫓を組んで、太鼓を叩き、盆踊りをしていた時期もあった。入居初期の時代である

このように GH のこの環境は、内外で充実した、より良い日々が楽しく過ごせるところである

## 07 緑の環境 その歴史

集合住宅団地 GH の敷地は、周囲を山に囲まれた谷戸であり、山を切り崩した土で、田畑に土を敷き詰めて造成したところである。この中には公道に準じる山道(鎌倉クリニック右側の山道)から A1 号棟前の階段に昇らず、更に右側の小川の有る道を C2 号棟への道を超え C3 号棟、E1 号棟へと行くと、E1 号棟の右側にある市の大久保公園の入り口に至る。

この小川は元野村総研側の山裾に沿ってあり E1 号棟右側の大久保公園へとつながり今も面影が残る。

この大久保公園の更に先へと山を登ると、葛が原神社から大仏や銭洗弁天へ行く細い山道があり、それを進むと幅広い観光用(大昔は大仏・長谷寺への修験道か?) 山道の本道に出られ、GH の人は健康を兼ねた散歩道として

使っている人もいる。この道は、北鎌倉駅前の円覚寺、浄智寺から葛が原神社を経て、銭洗弁天の山の上を通過して大仏殿へに行く山道で近道としてハイキングや健康を兼ねて私達は利用する、GHならではの環境でこれ以上のところはあるだろうか。

F1～5号棟の山側にも山道があるが、面影はわずかに残るが使われなため消えたと云える。F5号棟横駐車場の山側のコンクリート排水溝は、今もきれいな山水が流れている。風情なく残念でならない。

・入居当初のGHは、周囲の山を切り崩したところは、赤い山肌がむき出しのままのところ、その下が真新しいコンクリート製石垣であるなどであった。この部分の今は、草木や樹木が茂り、擁壁は色が変わり、コケが生えるなど、緑の環境に馴染んでいる。

・一方、住棟の建つ平地と、専用庭も同様に赤土であった。この内、専用庭は、居住者が色々な趣の庭を作り緑へと行っていった。その他の空き地は、自然に草が生え緑へと変わっていったが、中には造成時の岩盤のところは、暫く変わらなかった。

建物周りの共用敷地については、その棟の住民が協力して緑化に色々工夫をして低木を植えるなどして今がある。この共有地の使用・管理については、住棟で使用や管理できる範囲を会で決めるなどして今があるが、棟によりその対応に大きな差があり無関心の棟もあった。経年化、高齢化、慣れ親しんだ上での無関心も重なり、今は殆どされていないように見える。しかし今あるのはこの時に植えられた木々の成長により深い緑の地や山の斜面となっている。特にA4号棟からA7号棟の裏山と斜面は、当初の面影すら感じる事が出来ない大木になっている。

入居当初は、山肌、地肌が見えるGHであったが、早い時点から、この環境を緑の環境にしたいと思う人達が集まって活動する姿を今も思い浮かぶことがあるし、今も活動されている。感謝感謝

## 08 各戸から見えるGHの緑の環境と一日の変化

私達の住むGHの建物は、緑の山に囲まれた傾斜地に立ち、棟の方向も総てが同じではない。敷地の形状に合わせて多くの建物を建てるべく工夫されていて、これが他の統一された集合住宅団地とはことなる景観を成し、周囲の緑の背景に自然に溶け込んでいるように思える。

又、夫々の棟により窓から見える景観が異なり美しさを感じる感動も異なりこれが良い。D1号棟北側から見る前に広がる山の上の夕焼けは絶景である。

A4～A7号棟、C1～C2号棟の窓の外は山である。中でもA4～A6号棟の北側の窓の前が山であり、木々や植物、鳥や昆虫が四季の変化を知らせてくれ、書斎から、食卓から四季を身近に感じながら過ごせる素晴らしい住戸だ。階にもよるが5階は素晴らしい。歩いて昇る階段を否定する環境である。又、南側では、山の上に出る、日の出、夕焼け、昇る月、沈む時と場所が年間を通じて変わっていき、美しいと感じさせてくれる環境である。街中ではこのような感動は得られないだろう。

月の美しい季節や星空の美しい時は、桔梗山公園に出て夜空を見上げて眺めるときもある。あまりにも美しい時は、家族や子供達に声かけて共に外で眺めて、きれいだねーと!!!!!!

## 09 遊びの広場と子供達

子供の遊び場として団地中央に市の桔梗山公園(緑の広場)があり、子供達が休みの日や、夕方になると出て来て走り回ったり、ボール遊び、鬼ごっこ、滑り台、鉄棒、砂場などで遊んでいる。

小さい幼児なども親子が集まり遊んでいる子供達を見守りながら、親達も集まり話し合っている。

50年前の入居当初は、多くの子供達が居たが、これらの子供達も成長するとともに、公園で遊ぶ子供は、殆どいなくなって10年以上の間があったが、高齢者と若い人達が入替わってきていることが、この子供達を見てい

ると分かる。夏休みの団地内のラジオ体操も、しばらくぶりに 2022 年夏から復活し、親子で参加しているのを見てみると、GH の人の入れ替わりを感じるとともに、超高経年団地 GH の次なる世代、時代に入っていることが知れて、私は嬉しくなる。超高経年マンションの課題の一つに光が射したと思う。

以前は小学校高学年になると、冒険心に目覚めた子供達は E1 号棟南側の大久保公園の裏山で遊ぶなど山遊びにこれ以上のところは無い、この広場から山道を右に行くと元野村総合研究所のグラウンド(現在市のグラウンド)に行け近隣の子供達が野球をしている。GH にも子供達が沢山いる頃は F4 号棟の人が結成し世話役をしていた野球部、グリーンファイターズが近隣の子供達も加わって活動して時代もあった。

## 10 地球環境の変化に あがらう 豊かな緑の環境

私達の住む地球は、人口が増し、人間は生きるために森林や自然環境を農耕地、住宅地などにしてきた。しかし、鎌倉の築 50 年になる GH に住む人達は、緑に囲まれ、自然に近い木々の成長する中で、これらを感じること無く過ごし、緑を大切に維持管理している。

50 年前の入居初期の GH の敷地内、周囲の山や森林は今では想像できない、地肌が見え、木々は若く、今のよう、緑や木々、林、森林に囲まれる GH になるとは想像もできないほどに、今は、山の中にある村であり、中央に素敵なバス停がある集合住宅団地村であり、人々である。又、作り続けてきた。

## 11 自然の営みの見える静かな環境 昆虫や小鳥の見える GH

集合住宅団地 GH は、鎌倉の中でも周囲が山に囲まれており、且つ、市街地から離れていて、町の騒音も無く静かなところである。人の動きも止まる深夜は自然の静けさを感じる。

朝早くに鳴く鳥の鳴き声、窓の外に飛び交う蝶々、鳥の飛び交う姿や、木々にとまる小鳥、窓の前の木々の間を追い掛けっこしているリス達を、窓の外に見る時、この環境の良さを忘れて見入っている。

そして季節により時々5階の植木鉢があるベランダに飛んでくる小鳥が和ませてくれる

## 12 建物の維持管理と改善 及び建て替えについて

GH の建物は、PC 構造の建物であり、建物の基礎コンクリート以外は、壁、床総て PC 版を組み合わせて作られている。この GH の建物は PC 構造住宅の初期のものであり、その後色々欠点も改善されているが、GH の建物はこの欠点を少しでも良くしようと、住民が改善や維持管理をしてきている。

### 1) 外壁の改善

- ① 入居初期の外壁仕上げは、当時の公営・公団住宅などでは一般的な、リシン吹付仕上げで最も経済的で安価な外壁仕上げであった。
- ② GH に入居した初期の人達は、この外壁仕上げは、公団住宅と同様であり、GH に住む人達の誇りに反する思いが繋がり、外壁仕上げのグレードアップを図ることは共通の思いになっていた。これを建物の構造的なことも考慮して現在の外壁仕上げになった。このために色々住民の声を聴くなどして検討している。
- ③ PC 構造は、PC 板を組み合わせて作られているため、外壁の PC 板の接合部に目地がある。建設当初は、この目地は油性のシーリング材が一般であり、劣化(硬化)する期間が速く、目地の打ち替えが必要であった。ただ、上に外壁塗装するので保護をされているが、建物の外壁に太陽が直射する外壁は劣化(硬化)が早く、又それ以外でも住戸内へ漏水する処もあった。但し漏水住戸数は少なかったため、施工の良否や地震などの振動によるものと思われる。その後、目地シーリング材は、ウレタン材のシールが出て来たので、これに打ち替えているが、風雨の吹付がない場所は安価な油性シールとした。その後の大修繕で、全棟の総てのシールをウレタンに打ち替えて今がある。又、外壁塗装も全棟ウレタン塗装でありシールの劣化は少なく今がある。

## 2) 屋根の防水と断熱改善

GHの建物は、断熱工事をしてあったのは、住戸の内側の北側外壁と妻側外壁だけであつた。窓は当然断熱を考慮していないアルミサッシである。

屋根もPCコンクリート版を敷きならべ、PC版の接合部にアスファルトを流し込んであるだけであつた。このために、四季の直射日光による温度変化でPC版の伸縮でノッキング現象が起き、朝と夕方に音がするのが当たり前であつた。

このため5階の居住者は、夏は天井が熱くなり、ノッキング音がするなど、夏は内外共に暑さを感じる不快な季節となつていた。これらの事から、5階の居住者からこの暑さを和らげる対策の要望が増し、又、5階に住む私も同じ思いであつたので、当時の幹事会、修繕委員会で検討し団地総会を経て屋根断熱工事をする事になった、又、5階の居住者から屋根からの漏水報告があり、屋根に上り調査すると、屋根コンクリートスラブPC版に、ひび割れが分かり合わせて、PC版の接合部からも漏水していることが判明した。これはAタイプ住戸であつたがコンクリート壁で仕切られた部屋面積が大きいからだと思われる。

これらの改善対策として、屋根の断熱と合わせて防水工事の実施を決める。これは私の仕事上の情報も踏まえたものである。都心に勤める私の勤めている事務所ビルも屋根の断熱工事を築後にしたのである

### ① 第一回の屋根防水と断熱工事(1982年)について

GHの屋根はPC版を並べた屋根である、このためPC版とPC版を突き合わせて並べてあり、接合部ができる。この部分にアスファルトを流し込んで屋根とした単純なものである。コンクリートは本来水を通さないものであるが、春夏秋冬の屋根の温度差で屋根版は常に、伸縮を繰り返しているのと、PC版の屋根の張り方(置き方)、固定方法などからと思われるが、数は少ないが漏水が起きる屋根が出た。

この屋根の温度から来る室内への影響を減らすために、室内がコンクリート直下仕上げの天井には、スタイロイル版(30cm角厚15mm)を貼っている。

- ・このような5階の直天上の部屋は、温度が上がるので、居住から不満が出ていた。
- ・屋根漏水と夏の屋根が焼けるなどの問題解決として、GHは、屋根にシート防水で漏水を防ぎ、屋根コンクリート版の高温化と伸縮を抑えるために断熱シートを合わせて貼ることにした。

この時に採用した断熱シートの厚さは10mmである。断熱シートの上には銀ペン塗装して熱反射とシートの劣化を抑えた。銀ペン塗装は劣化して効果が落ちるので、3~4年おきに、塗り替え塗装とシートの接合部の点検と補修をしていた。

これで屋根の熱さは緩和されたが、完全ではなかった。

- ・屋根庇の先端部分には屋根の排水溝があり、この排水溝と庇の立ち上がりパラペットがあり、漏水を起こさないように工夫して、屋根のパラペット笠木、その立ち上がり、雨水排水溝、屋根部分のシート張りは色々と工夫し、漏水の原因を作らないように工夫した。

- ・パラペット笠木の外側にアルミアングルで防水シートを固定した。このことにより、屋根先端のアルミが、建物の景観の一つになっている。現在は第二回の屋根放水工事の時に、このアルミアングルの幅を広くし、GHの建物と屋根による、良き景観になっていると思うがいかがだろうか。(笑)

### ②第二回の屋根防水と断熱工事 2007年

第一回の断熱材厚10mmでは、居住者が望む断熱効果が少なく、25年経た、この時に、断熱性能を上げるため断熱材の厚さを増やすことにした。

そこで、問題になったのが、既存のシートを剥がして、厚い断熱シートに張り替えるかで検討した。この既存の断熱材と防水シートを、剥がすテストをしたが容易でなく、接着性能が落ちてないことが分かった。次に既存の防水シートの増し貼り工法による接着力に問題ないか試験張りして確認した。その結果、既存断熱防水シートの上に、新

たな断熱防水シート(30mm)を貼ることにし、銀ペン塗装をして今がある。このことにより、屋根防水層は、当初のPC版とPC版の接続部のアスファルト線防水と、断熱材と防水シート10mm、断熱材と防水シート30mmの3重の防水層のある屋根となった。これにより漏水の情報は入らない。これも屋根防水業者と修繕委員がお互いに現状に適した工法のあり方を検討した結果である。但し、庇先端の排水溝部分は施工上の問題から防水シートシングル張りであり断熱性はない。しかし、実質的な防水層は5層である(①アスファルト線防水、②断熱シート10mm、③防水シート、④断熱シート30mm、⑤防水シート)で、各層をずらして貼っているため、漏水は各層で遮断されていると、屋根防水点検時の防水シートの切れている部分などから知ったのである。

・今5階の居住者が夏は天井が熱いという人が居ないことから改善されたことが分かる。このことから5階の人々は、過去の事を完全に忘れて快適に過ごしておられ、私もこれに関わっておきながら、忘れていたことを思い出して書いたのだから、成功と言えるだろう (喜)

・さて、屋根の防水シートの保護と反射を兼ねた銀ペン塗装だが、2007年に防水シートを上張りした時の銀ペン塗装から2015年の8年目にしているが、2020年に点検し何かを取り付けたようだが何をしたか不明 ?????

★ GHはこのような工法を採用したが、従来のアスファルトシート防水にするマンションが一般的であったと思うがGHはPC構造でありPC版の屋根であるので、鐘紡化成のシート防水を採用したのである。

・GHのような既存マンションで、屋根を断熱シート貼りにすることは、5階の住民のみの為に、修繕費積立金を使うことになるので、団地によっては反対運動があり、その費用の負担のあり方で、住民間で大変もめたようだ。解決方法は団地により色々だと思うが、GHでは、このような事は一切なく、修繕委員の提案が承認され実施されたのである。

床下の断熱材吹き付けも同様である。GHの居住者は、GH全体の居住環境で物事を判断する人々の集まりで、その他の色々な改善についても同様であると言いきれる。

### 3) 外壁の断熱について

GHの建物は、外壁のリシン吹き付け仕上げから、パターンを付けたウレタン塗装の仕上げに塗り替えて今があるが、外壁の断熱については、大きな問題になっていないので、入居当初のままできている。

・各住戸の室内側の断熱材は、北側と妻側の部屋の壁に断熱材が張られていた。南側と階段室側の部屋には断熱材は張られてなかった。このため階段室側の部屋の壁には、結露することがあり床板まで結露した水で濡れた。

このため各戸で色々工夫して対応されている。しかし、近年は、地球温暖化、暖房機の進化などで、このような事は一切起きていないと思う。我が家でも階段室側の壁は、色々工夫して対応したものだ。

・断熱材を南側の部屋や階段室側に張る住戸もあるが、長く住み慣れると、これらの事が話題になることもなくなった (笑)

・サッシの窓ガラスの結露については、結露対策をしている住戸がどのくらいあるか、調べたことがない。

しかし、アルミサッシとガラスには、部屋の換気や温度などにより異なるので一概には言えない。しかし、寒くなり始めると朝には、北側のサッシと窓ガラスは結露していて、ガラスの結露を拭くのが私の朝の仕事である。(悲)

### 4) サービスバルコニーに防水塗装する

GHの建物のベランダ又はサービスバルコニーのコンクリートスラブ(床板)は、内部の部屋の延長である。ここに吹き込む雨の水は、このコンクリートスラブの上に、出入り口のある外壁の外側まで、防水モルタルで排水勾配を付け、排水溝も作り、これで雨水の排水をしている。且つ、PC版接合部には目地がある。

この工法であることと、床防水モルタルで排水勾配を取る工事は難しく、雨水がスムーズに排水することなく、排水溝に雨が止んでも溜まっているのだ。このためPC版接合部から漏水して下の階のベランダ天井に漏水する住戸もあった。



これらの状況を解決するために、床、排水溝、立ち上がり、笠木天端に塗膜防水をした。第一回1990年(H02年)第、第二回2001年(H13)、第三回2014年(H26))にして、今がある。又、サービスバルコニーも同様である。

又、2001年に、アルミサッシの下にアルミの水切り板を取り付け、サッシ下の両端から水が流れて壁に汚れ筋が入るのを防いだので、今は汚れ筋が無い。

更に、この時にアルミサッシのクリーニングをして、フッ素コーティングをしたので、これ以来、アルミサッシの腐食は無く今日に来ている。但し、腐食が進んだサッシにはその面影が白く残っている。この年は築30年の大修繕になり、これらの他にも、多くの改善をしている。

#### 5) 給水管・排水管の更新について

GH は入居当初から硬質塩化ビニル管であった。この当時は、まだ鉄管を使用して工事しているマンションが一般であった。しかし、GH は経済的で工事のしやすい塩ビ管が使われたため、耐用年数が長くその後の維持管理費が安く済んだのである。ただし、問題だったのは、材料の耐用年数ではなく、配管工事施工上の問題で色々と接合部から、漏水が起きた。棟の縦配管スペースの中に配管されており管理には大変良く最高であるが、堅管から各戸に引き込む横引き管の接合部、堅管の最下部の1階基礎部の床下横引配管との接合部で漏水が起きたのである、新築当初の事故は配管された管と水による重量による管の下がりなどによるものと、この堅管と1階床下の横引配管の接合部である。

一階床下の横引配管を支えるものが無い長い距離の処は管が下に曲がるなどして接合部に不具合が発生し漏水したのである。床下であるため、漏水に気が付くのに日数がかかっている。この改善ため管を床スラブから吊るすことにした。

又、F5 号棟の一階住戸で、床がぶかぶかすると訴えがあり調べると床板や床組みが腐っていることが分かり、この棟は地下水位が高いことが原因であることが分かった。この対応として床コンクリートスラブ下(天井)に断熱材を吹き付けた。更に床下水位を減らすために棟の横に井戸を2本掘り、水をこちらに誘導して対処した。又プレーロットにも井戸を掘り、水を集めた。これらでF5号棟の床の湿気による被害を防いだのである。

この件で、GH は床下の湿気にたいする床の保全を図るため、全棟のコンクリートスラブ下に断熱材を吹き付ける工事をした。何故なら、床下への入り口や基礎間の開口も狭く、断熱材を持ち込むことができないためである。これは施工業者にとり大変な工事であった。当時の新築マンション工事では一階床コンクリートの下に断熱材を貼るのが一般的になり始めていた時期であることを、私は仕事関係上、知っていたこともあり、迷うことなく全棟に施工したのである。今では一階の人こんなことがあったことを知る人はいるだろうが。

この件で、床下点検の重要性に気が付き、その他の不具合(床下換気、一階住戸の床コンクリート版の結露、床下湿度の高いところあること)も知ることができた。

ところが、GH の管理を住民から管理会社が変わったとたんに、管理会社がこの塩ビ給水管を全棟更新したのである。この時、私は引退していて驚いた。塩ビ管の耐用年数は無限であるからである。しかも、この塩ビ管の劣化度を団地再生支援協会が抜管して公式な試験所で劣化試験調査結果報告を出していたのにである。GH に大きな損害を与えたのである。過去の事を知らない住民、合わせて管理会社の担当者を信じる会の人達によるものでこれを大きな損害と見た人は少ない。(リフォーム基準の最後部に塩ビ管調査報告書を掲載していたのに)

建築や建築設備に関係した人が理事の中に居ない場合や、管理会社の GH 担当者の技術レベルで、その団地の維持管理費や維持管理の良否が決まるのだろうか。(悲)

#### 6) 階段室の改善の歴史について

GH の今の階段室から入居当初の階段及び階段室を思い出す、当時の階段室を想像できるだろうか。壁は、外壁仕上げと同じリシン吹き付け、階段はコンクリート仕上げのまま、ノンスリップはタイル張り、今ある両側の手摺は無く、階段の中間にある鉄骨支柱はあり、天井は今と同じリシン吹き付けである。

これを現在のように変えたのである。これも外壁仕上げと同様に公団型からの脱却への居住者の共通理念があったと言える。

#### ① 手摺を取り付けた切掛けとは

GHの階段には手摺は無かった、入居当初は皆若く、恐らく高齢者は下の階を選んで入居したと思われる。私は5階を選んで抵抗もなく、購入時に住みたい場所で空いている部屋を選んだとも思われるし、上階は下の階よりも購入価額が安かったからだと思う。又、社宅も3階にいて、階数に抵抗がなかったと思う。

新築入居から19年を経て、体が不具合になり階段の登り降りに、掴まる手摺が欲しいとE1号棟5階の居住者から申し入れがあった。

そこで、要望に応じて、1990年(H02年)階段の内側にある鉄骨に取り付けたのである。その後1991年(H03)に全棟の階段の片側に木製の手摺を取り付け、手摺の端部も工夫してあるのが、今の手摺である。

その後2000年(H12)に建築基準法施工例が変わり手摺り取付は義務化される。

新築入居46年となり80歳を超える居住者も増し、左利き右利きもあるなど、2017年(H29)に、今の両側手摺とする。

尚、幸いなことに階段巾が広く、且つ、段幅の両側にササラ巾がある他、内側が鉄骨縦格子手摺であるため明るく広く感じる。

高齢となった私も、ゴミ出しや買い物、集合郵便受けへの郵便物を取りに行くときなどで、週3回以上、階段の上り下りするのが日々の日課であるが、高齢による足の筋肉の劣化を遅らせているとも考えるほどで、手摺は、上り下りの安心感と安全を果たしている。

又、階段巾があるので、宅配業者も荷物を持っての上り下りも、自然な体形で運んでいる様子を見ることが出来る。気付いていますか(笑)

GHの建物が建つ頃のマンションは手摺が無いのが一般的であったが、基準法の改定もあり、その後、他のマンションでも同様に手摺を後でつけている。GHと同時代の近くの梶原から梶原口のマンションを見ると狭い階段室に手摺が付いているのを見ることができるが、閉塞感を感じる階段室である。

② GHで2008～2009年(H20～21)にエレベータの取り付けが課題に上がり、検討している。この時代は他のマンションでエレベータの設置が検討され取り付けられたところもあるが、その取付け例を見たとき、今の階段室の外側の踊り場の先に、エレベーターの塔を建て四方を耐火ボードで囲んで(法規定)いる、これが全棟で設置可能だとしても、GHの景観を想像するだけでもエレベータの為のマンションになることが想像できると思う。ただ、設置できたとしてもGHの各棟を見る時、出来る棟と出来ない棟があることが分かると思う。

工事用リフトなら取付けできるが無理であることが分かる。これも初期に出来たマンションの歴史の一つである。

*GHホームページ(長期修繕計画と修繕の歴史) 参照*

### 7) 階段室の改善

① 第一回階段室の改善 1983(S58)に、総てコンクリート又はモルタル仕上げであったのを、階段室床、踊り場床(緑色系)、階段踏み面(茶色)のシート張りに改善する。

又、各戸室名札(公団型プラスチック製からアルミ製)、一階掲示板、ステンレス製集合郵便受(B判からA判用)、各階照明などを更新する

② 第二回の改善、2013～2014年(H25～26) 階段室床、踊り場床、階段踏み面と蹴込み面をシートに張替え今がある。

これは、最初の階段踏面のシートは、集合住宅用の物が無く、ビル用のゴム製のものを使用して張り、且つ、蹴込み面は塗装したのである。その後、マンション用の物が発売され、又、GHは外部開放型の階段であるため、風雨が入り剥がれるところも出ていて、イメージチェンジと重ねて張り替え今があるのである。

## 8) 防犯灯・街灯の更新と増設

2006年(H18)に、既存の防犯灯の更新と増設、2008年(H20)に6か所の増設をしている。この2008年の増設は、棟の場所や環境から防犯灯が必要であると要望があり追加して設置したものである。

GHの敷地内を見ると、歩道以外に街灯があることをお気づきだろうか。又、防犯カメラも設置されている。これは入居後に新設したものである。

この時には、各階段にも取り付けることが検討されたが、個人情報などで取りやめとなった。これほどに世の中では盗難事件が頻発していた時があったのである。事実GH内でも数件の被害が出た。このことで一階住戸のサッシを容易に開閉できない機器を配布している。

これから分かるように、居住者から情報が入ると、GH全体の問題として検討し対処していたのである。又、入居当時のマンションは、ここまで防犯対策の必要性がなかったと言える。

## 9) GHの住戸棟の建替えについて

2008～2009年(H20～21)に検討したこともある、当時、居住者から出ていた建て替えに対し私は検討している。結論として、居住者の建て替え費用の負担額、工事期間中の一時転居費用と転居先の問題、建蔽率増による緑の環境減、住戸数増分の販売価格と工事原価との差額(利益)による、各戸への配分額、その他、建て替え計画経費、設計、工事管理費、居住者の一時転居費用(引っ越し費用、転居先住戸の賃借料)などである。

この当時、住宅公団が建てた、分譲型マンションは、一住戸の面積が小さい(2LDK,1LDK)が、プレーロットなど充実していて、**建蔽率に余裕があったので、建て替えや、増築した団地があった。**

近年(2022年)GHの会合で、建て替えの話が出ることがあると聞く、築50年になり、建て替えると言葉で言うのは簡単であるが、前述の他に、今現在住んでいる人、又は区分所有者の年齢構成、家族構成と合わせて、公的年金生活者などと所得格差が広くて、不可能であると分かるだろう。

建物の耐用年数は、住民主体による管理組織に総てあるのである。今あるGHは良く管理され今があると私は言い切る。

これからも住民が中心となって時代に合わせて、改善が必要なら適切な時期にやることに総てある。過去にしてきたように。建物本体の耐用年数は無限に近いが、安心して住み続けられる建物の耐用年数は総て居住者で決まるのである。これは国内外の建物(木造・コンクリート造・レンガ造)の歴史が語っている。

窓サッシを除いて、専有部分のリフォームは時代に応じて各戸で今まで行ってきた、行うことができる事を知らない人が居るのだろうか、GHは賃貸マンションではないのである。GHは全室に窓があり、窓の外は豊かな緑が見える国内稀なる居住環境であることを忘れてはならない。

## 13 電波・電信・通信が整っている

鎌倉GHへの入居当初は、アナログ電話、アナログTVであった。その後、これらはデジタル通信、衛星放送、BS放送と進化してきた。GHはこれらの時代の変化に遅れることなく、各業者と協議しGHの地域特性に合わせた対応してきた。

山に囲まれている不利を克服するために高架水槽塔にアンテナを設置するなどして、上手く対応した。

光回線の時は、一住民から仕事の関係で光通信回線の引き込み要望があり、この棟に特別に回線を引くことを許可したのが始まりで、その後、2007年に全棟の回線を取替えて対応したので、今では時代に遅れる事なく日々過ごしている。

又、パラボナアンテナの設置には、近隣住棟の住民と話し合いながら設置場所を決めており、これらのアンテナを見たとき、この時の事を思い出すことがある。

## 14 駐車場、駐輪場は整っている

① 駐輪場と駐車場は新築入居当初からあった、これが当時の団地では一般的であったが、入居当初はバスの便も梶原まで出ないとなく、大変不便であった。

そこで住民の皆さんは、自転車に乗るようになり、その自転車は各棟の階段下の郵便ポストの前に、置き、棟によっては溢れて外にでるなどして置いた。

集合郵便受けの前に自転車があるので、住民の苦情が増し、**自転車置き場建設実行委員会**ができ、入居 10 年目の 1981 年にできた。

特に A7 号棟の駐輪場については、他の棟のように棟の横に場所がなく、狭い通路を通る場所となった。

次に駐輪場をどのようなものにするか、片屋根のみにするか、側壁付にするか、費用を含め色々と議論された。特に鉄製である為に、錆が発生し、その都度、塗装していたが、錆を防ぐために色々と工夫してきて、今があり、錆に付いて問題があることを耳にしない。又、塗装材も非常に進歩したからだと思う。

特に、建屋の柱の足元や布基礎の高さについて、最も錆が発生し且つ柱は建屋の支柱であるため錆が少しでも発生しにくい高さとする、且つ自転車が雨に濡れにくいようにするため、庇の出幅、腰壁の高さなど工夫され今がある。

今では自転車に乗る人も大幅に減り、むしろバイクと自転車置場となって今も使用されているが、利用状況を見る時、今では空きのある、余裕のある駐輪場となっている。高齢化、車社会、交通の利便性など、駐輪場からも知ることができる。

② 駐車場は、新築販売時に 145 台あったが、まだ車社会の前であり、即売却できる状況ではなかった。

いずれ車に乗るとの考えで駐車場の専有使用权を購入した人、自分や家族が車に乗るまでは、駐車場を他の人に貸していた人がいた。

その後、車に乗る人が増え、路上駐車が增えるなど駐車場不足が問題視されるようになった。

しかし、敷地の広い GH では、駐車場を増設できる場所はあるが、増設により GH の緑が減るため、GH の緑の環境を守る考えの人達と、車社会に進む中での車を持つ人が増す中で、二派に分かれた住民の中で合意を得るのに駐車場委員会は多くの人達と 20 年に及ぶ話し合いと葛藤の末、2008 年に 48 台(その後線引き直し 2 台増え 50 台)が増設され、その後 5 台が増設されて今の 200 台の駐車場がある。

この増設も如何に緑の環境を損なわないように増設するかで住民たちが考え、今がある。この時に客用駐車場も合わせて増設された。今は、客用駐車場は無いが、高齢化も進み車を手放した人達の駐車場が利用されている

*GH ホームページ 鎌倉 GH40 年史(駐車場増設運動と増設実現まで)参照*

GH の交通の利便性と、若い人や高齢者の車離れなどと変わってきて、駐車台数の過不足は落ち着いているようだ。

## 15 震災、大震災にも耐えられる建物と環境

地震国日本に住んでいて地震には慣れていると云えども、地震で揺れると瞬間に身構えるだろう、でも瞬間に横揺れ、縦揺れの、揺れの判断と、揺れの大きさで対応ができるのではないだろうか。それに地鳴りを感じた時は、身構え家具類などの揺れを見るだろう。

色々と GH の建物の中で長年生活していると、瞬時にこの揺れなら大丈夫、これは大きい地震だが、直下型ではない、震源地は離れているなど判断するが、直下型の揺れの時は、揺れの大きさに関わらず危険だと身構える。

しかし、GH の建物は旧耐震構造の建物ではあるが、実物実験を繰り返して作られた PC 構造であり、安

全率を掛けて PC 版が作られていて、又、過去の阪神淡路、東日本の大地震の GH と同じ建物の被害情報を得ていて安心感を持っている。 GH ホームページ(気候・自然・災害・建物)参照

そして即、窓の外の他の住戸棟を見て、大丈夫だと見て、テレビのスイッチを入れ、震源地などの情報を得る。

過去の経験から、上階になるほど揺れは大きく、下の階の住民は地震の揺れをそれほど感じなくても上階ほど揺れ幅は大きい。又、震源地の方向と、住戸棟の方位により、揺れが異なり居住者の地震の感じ方も異なる、更に、住戸タイプ(4 タイプあり)により差がある。

過去に GH での地震の被害を見たのは、A タイプ住戸の4階の階段室隣の部屋の窓がある小壁にヒビが入った 1 戸と、C タイプ住戸の2階の外壁中央に縦のヒビが入った 1 戸である。

この大きな地震の時は、住民で建築関係の仕事をしている人々で、外壁の他、床下に入り、基礎のひび割れなどをチェックし、地震以外の施工上の問題などに気が付き、建物の基礎の状態を確認し、補修又は保護工事をしている。鉄筋の保護コンクリート厚さが少ない部分や、基礎コンクリートのひび割れ部分の補修など全棟にわたり、チェックし補修している。

外部に面する基礎部分は保護塗装や、外壁 PC と基礎の取り合いには、雨水対策として基礎と PC 接合部に水切り笠木をモルタルでし、取り合い部にシールするなど基礎の保全を図っている。

これらの事を色々してきたが、その後、これらの状況確認と、問題点の確認・把握、又は補修の必要性などを誰が確認しているのだろうか。

過去は住民が主体で直接管理していたのだが、建物の経年数よりも建物の管理点検に関わった人の高齢化による、GH への思い入れの低下が大変気になる ????

今現在、建物の良き維持管理を図る視点での確認行動しているのは住民の誰がしているのだろうか。

築50年を超える建物を上記の過去の経験と実績を基に、次なる 10 年、20 年、30 年に向かっての長期視点も踏まえた対策、対処の有り方を誰が主体となってやっているのだろうか。

住民であるはずだが ????

過去にこれらにかかわった人々の高齢化とともに建物も老朽化しているのだろうか、建物は適切な管理を続ければ 100 年 200 年 1000 年と住み続けられるのだが、総てそこに住む人で決まるものなのだ。これは木造、鉄筋コンクリート造に関わらず建物の歴史から知ることが出来る。

★防火水槽・受水槽(非常用水)・災害時の給水場所

GH には、非常時に使用する防火水槽が4か所ある、A1 号棟前の元高架水槽へ揚水するための一時貯水槽である。これと防火水槽として①A3 バス道路側、②バス停前の花壇下、③C3 号棟と D1 間(高架水槽塔の下流)、④F3 と F4 間、A1 前の元受水槽(水の有無未確認)

・災害時の給水について

- 1) 公的な給水車が GH に来る。2-3 日後と言われているので、次の対応をするよう言われている
- 2) 管理組合として、住民に災害時の水を確保するように住民に指示している。我が家庭も水タンクに保存している。市販のペットボトルの飲料水も保存している

管理組合も管理事務所内にも、ある程度の水を保存し対応できるようにしている。が現在の保存管理状況は、私は知らない

- 3) A1 号棟前の受水槽は、非常時に住民に水を配る、又は水栓が10か所ほどあり水を得ることができるが、非常時の水は貴重なので GH の災害時単棟委員が公平に配ることになるだろう。

## 16 歴史的な超豪雨にも耐えられる敷地と環境

鎌倉 GH の敷地は、周囲を低い山に囲まれた傾斜地であり敷地内に大量の水が溜まることなく排水されている。この周囲の山も木々や草木が生い茂っており豪雨の時も、これらにより、即、大量に流水する事は無い。

又、過去の豪雨被害を受けて倒壊した擁壁なども倒壊対策して補修しており、擁壁の近くに有る住戸棟についても、建物とは適切な距離があり、住戸への直接被害は一度も無い。

## 17 温暖化が進んでも一段低い環境

近年地球温暖化により、真夏日などが続くときは猛烈な暑さになる。過去には冷房機などを設置して、いない住戸が多かったが、近年は、ほぼ全戸が設置している。でも、真夏日でも冷房する時間は、早くて午後から、又は、夕方からなど経済的なことも踏まえて済むところである。これが出来るのは、山に囲まれた緑の多い敷地と、海が近いのと、海風も吹くお陰であると思われる。

この環境のため、冬も暖かいが住戸棟の位置と方位により、暖房する時間は大きく異なる。棟の方角と日の当たる時間帯の長い短いがあり、階の高いほど日照時間が長い。真逆が夏の冷房時間帯である。

## 18 現役引退後も充実した日々を過ごせる環境や市の施設(鎌倉・藤沢)

退役後は、近隣の散歩による健康管理、趣味のグループ活動と、グループ活動による人との交流により自身の元気化、日々の生き甲斐を生む。これらの幅広い分野で活動できるところが整っているのが、鎌倉であり、藤沢である。何れも桔梗山バス停からバスで乗り換えなしで座って行ける。又、団地のこの環境の中にも色々なグループ活動があり、自らグループを作り集まり交流活動もできる。

## 19 都心ほどではないが、近くにある各種の総合店(準百貨店)や商店

鎌倉 GH の中心にバス停があり、藤沢駅前には商店、スーパーマーケットや百貨店、大手書店が、まとまってあり利便性も良く、都市部に引けを感じたり、不満を持ったことは無い。

このため横浜、新宿、東京に行く必要は無く、又、インターネット通販を始め、特殊なものもネットで購入でき即日配達、翌日配達で届く。ただ、都心の街の変化を知ることがなくなり気になるところであるがこれは退役人間の話である（笑）

## 鎌倉グリーンハイツを語る私とは

1972年に竣工して直ぐに入居した者である、このGHに自治会を1977年(昭和52年)に立ち上げた人達が、入居届を調べ建築関係の人を探し、参加するように求められ、それ以来近年まで関わってきた一人である。建築関係の人、林業関係の人、広報関係の人などの一人として

この事から1982年(昭和57年)の第一回大修繕の準備・大修繕から2014年(平成26年)第四回大修繕迄関わっていた。又、修繕委員会委員となって、住棟・住戸内の定期点検票を作成し、毎年全棟を、この点検票に基づく定期点検を計画し、実施に関わり推進してきた。これはGHの全住民を含め、建物を建てた施工業者、建物の維持管理に関係する、外壁塗装、屋根防水、手摺、サッシ業者等で行う重要な行事となっていた。これは建設業界に勤めている経験を踏まえたものであり、日本建築積算協会で日本住宅公団の人から情報を得ていたからである

大修繕工事の参加業者はゼネコンの出入り業者で、工事施工を安心して依頼できるところを、社内の外注専門の購買部門に相談し、数社の推薦を受けたが、マンションの外壁塗替え塗装の参加を依頼するが辞退される時代であった。そんな中で、社内で工事仕上げ内容の評判が良い塗装会社が受けてくれたのである。これが第一回大修繕の時代の塗装業界である。その後この業者もGHの実績をもとにマンションの外壁塗替え工事の受注を増やしている。

こんな時代で、まだ、マンションの維持管理の有り方や大修繕の経験がない時代であり業者と共に学びながら、第一回大修繕は実施され、その後、年一回の定期点検をして来たのである。まだ、この時代は、住民が居住しながらの工事に、業者共々慣れていない時代である。

足場の掛け方、養生ネットの架け替え時期、住民への対応依頼(洗濯物の干し方)など工事の進行に合わせて、色々工夫をしながら、工事を進めて完成させたのである。

特に最初に工事着手した棟の足場と養生ネットの事で、ある棟の住民が集まり、クレームが出、工事業者と修繕委員の私と住民とで話し合い改善した記憶は忘れることができない。しかし、これにより色々改善され住民とのトラブルもなくその後の工事を終えることができた。

まさに住民と一体となり工事を進めてきて、工事が完成した時、大歓声が大修繕推進者と住民と共に起こり、工事完成式を桔梗山公園にテントを張り、工事業者の手配で、鶴ヶ丘八幡宮の神主を迎えてお祓いをして竣工式とお祝いの会を全住民でしたのだ。忘れていた38年前を思い出す。

記 2022/11/11

追記 2022/11/30

追記 2023/01/20