

マンションサポートちよだ

報告
report

6割のマンションで共用部分に被害 管理組合アンケート結果

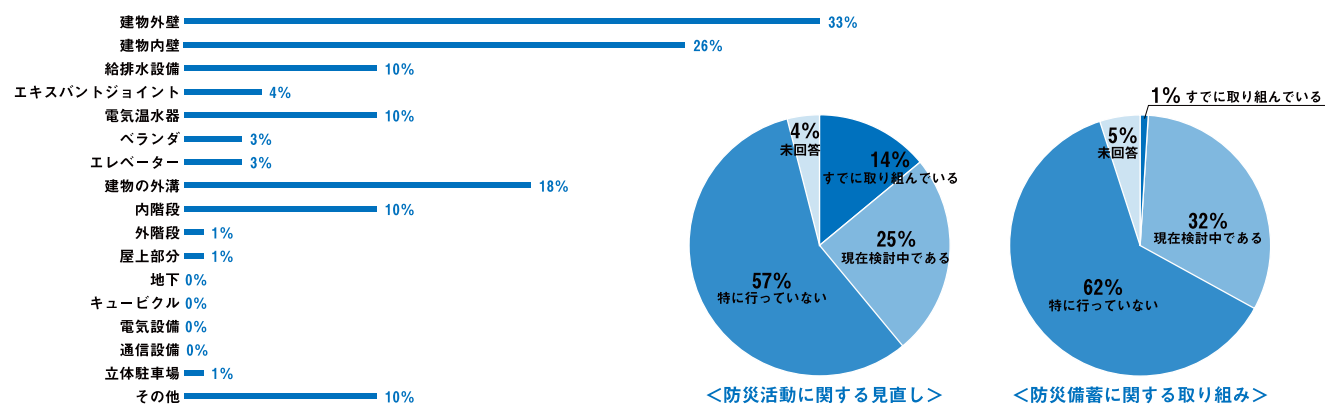


まちみらい千代田は、3月11日の大地震による被害と今後の防災活動等について、管理組合アンケート調査*に協力し、区内の73管理組合から回答が寄せられました。(*企画：東京湾岸集合住宅ぼうさいネットワーク、調査実施：筑波大学大学院都市防災研究室)

調査結果によると、地震による人的被害を受けたのは1件だけでしたが、共用部分の被害は6割のマンションで起きています。エレベーターが止まったマンションは全体の7割に及び、そのうちの半数は復旧に半日以上かかりました。

高層階の自宅に戻れない居住者のためにマンション内に避難所を設置しただけでなく、帰宅困難者に支援を行ったマンションもあります。今回の地震をきっかけに防災活動の見直しに着手したマンションが25%、防災備蓄の検討をはじめたマンションも32%あります。

<共用設備の被害状況>



9月17日(土) セミナー「マンションの防災マニュアルをつくろう」開催

まちみらい千代田では、区内在住のマンション居住者を対象にしたセミナーを毎年開催しています。3月11日の大震災から半年が過ぎ、各マンションでも防災についての意識が高まっていることと思います。そこで今回は、「マンションの防災マニュアル」をテーマに開催いたします。震災はいつ起こるかわかりません。各マンションでも、それぞれの現状に合った防災マニュアルの作成を検討してみたいかでしょうか？

◇お問い合わせ：住宅まちづくりグループ TEL/03-3233-3223

インフォメーション information

① マンションの劣化診断調査・大規模修繕工事助成制度のご案内

まちみらい千代田では、マンションの現状を確認し、先々に行う大規模修繕・これから大規模修繕を行う際の事前調査等に対する助成制度を用意しております。制度を活用して、建物の状態を把握し、適正に維持しましょう。

①窓口相談・無料相談会

まちみらい千代田の窓口・電話で随時マンションに関する助成制度や諸問題についてアドバイスを行っております。また、毎月第3水曜日の15時～17時まで、マンション管理士によるマンションの無料相談会を実施しております。

②まちづくりアドバイザー派遣制度

再開発・共同建替え・マンションの単棟での建替え等における活動の初期段階での勉強会、マンションの大規模修繕工事や管理組合の適正な運営の仕方、理事会の適正な進め方など、マンションの適正な維持管理を行うための勉強会に対して、まちづくりアドバイザーを派遣いたします。

回数…年間6回まで、1回の派遣は2時間まで

期間…同一事業に関しては、連続する3年間で限度



ちよだプラットフォームスクウェア周辺案内図

◇お問い合わせ・ご予約
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223

ニュース
news

より多角的な支援をめざします

理事長連絡会に加えて、管理会社との連絡会を開催

まちみらい千代田ではマンションの管理組合からの様々なご要望にお応えするために、既に開催しているマンション理事長連絡会に加えて、新たな取り組みをはじめています。



第1回マンション管理会社担当者事務連絡会

まちみらい千代田の主催による「第1回マンション管理会社担当者事務連絡会」が6月22日開催されました。

マンション管理の主体は区分所有者の皆さんが全員参加する管理組合ですが、多くの組合が管理実務を管理会社に委託しています。またマンション管理適正化法により管理会社の登録制度や、管理会社への管理業務主任者の設置が義務付けられ、業務の適正化も進んでいます。まちみらい千代田としても、新たに管理会社担当者事務連絡会を開催し、多角的にマンション管理の推進を支援することにしました。

事務連絡会には、区内の分譲マンションの管理組合から業務を受託している主な管理会社が参加。まちみらい千代田から ①マンション居住支援に関する考え方 ②「計画修繕調査費助成制度」や「建替え等検討調査費助成」などの管理組合に役立つ支援制度の説明と、組合への周知徹底について協力を要請 ③マンション理事長連絡会についての案内などを行いました。

また、千代田区コミュニティ担当課から、現在検討中の「千代田区マンションの適正な管理の推進に関する要綱(案)」についての説明も行われました。

第三者管理方式の勉強会

区分所有者の高齢化などにより役員のなり手が少ないなど、管理組合運営が困難になっているマンションからのご相談が寄せられています。このためまちみらい千代田では、区分所有者以外の外部の第三者が管理者(理事長)に就任する第三者管理方式の勉強会を、首都圏マンション管理士会都心区支部、マンション理事長連絡会と共催ではじめました。7月27日の第1回勉強会では日本マンション管理士会連合会の親泊哲会長を講師に、第三者管理方式の仕組みとメリット、デメリットを中心に勉強しました。

第三者管理方式については国土交通省も標準管理

規約に盛り込む方向で検討していると伝えられています。



新たな取り組みとして、共催で勉強会をスタート

第3回理事長連絡会開催

7月30日、第3回マンション理事長連絡会が開催されました。昨年9月に発足してから1年近くが経過しましたが、東日本大震災後は防災への取組みやコミュニティの重要性を再認識した方も多いう

です。連絡会では防災について管理組合のアンケート結果をもとに、コミュニティのあり方や地域とのつながりなど活発に意見が交わされました。



どちらも大切 プライバシーと助け合い

「マンションは鍵ひとつでプライバシーが守られるのが魅力」「隣近所とのお付き合いをしないでも暮らせるのがうれしい」・・・こうした声を耳にされたこともあるでしょう。

実際に多くのマンションで共用部分の維持管理を管理組合が中心に行うとともに、専有部分では居住者の方々がお互いに干渉をしないで静かに暮らすマナーが定着しています。

しかし、都市型の洗練されたライフスタイルが普及するとともに、新しい問題も生まれています。昨年、NHKの番組をきっかけに「無縁社会」という言葉が広がりましたが、ひとり暮らしのお年寄りが増えるなかで、マンション等の集合住宅で孤独死され、しばらく誰も気がつ

かないといったことも起きています。

3月の大地震のときに、どうすればいいのか分からず部屋のなかで不安な一夜を過ごした方は、お年寄りだけではなかったようです。

日頃の暮らしは他人に煩わされたくないが、何かあったときはチョット怖い、とお考えの方もマンションには多いはず。

このため管理組合等で1年に数回、新年会や夏祭りなど居住者の方々が交流する場を設けるマンションが増え、国土交通省が作成した標準管理規約も「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を管理組合の業務としています。

イザ！というときに助け合える<きずな>を

それでも、居住者のなかには、こうしたコミュニティ活動に参加するのが苦手という方もいます。参加を強制するような催しではありませんから、マンションの中に少なくとも何軒かは、まったくお付き合いの機会がないお宅ができることになります。

たとえ集まりには参加しないでも、なにか困ったことがおきたときに助けを求めたり、地震のときなどに安否を確認することができるようにしておくことも、マンション生活の大切なマナーの一つといえるでしょう。

今後は、高齢社会が進むとともに、お年寄りだけの世帯や一人暮らしのお宅が増えることは間違いありません。

大震災後に実施したアンケート（4面参照）にも次のような回答がありました。「電話が全く通じない、機能せず。そのため、管理会社、居住者、所有者と連絡が取れず孤立状態となる。それ故、当マンションでも管理会社よりも、管理組合での自主対応をせねば自分

のマンションは守れないとよくわかった。区との連絡やコンタクト、支援などもあまり期待できないのではないかと。改善余地あり。当マンションは、居住不能な住人を避難所へ誘導した。教訓として、居住者同士のきずなが深まった。早速居住者のコミュニケーション構築の昼食会を開催した。」

できるだけ多くの方が参加できるようなコミュニティの集まりを工夫するとともに、日頃から無理のないコミュニケーションを通じて、困ったとき、不安なときなどに役立つセーフティネットをマンションにつくることが必要な時代になっています。



小さなことでも、出来るところから 新しいコミュニティづくりの知恵「カードでコミュニケーション」

マンションの新しいコミュニティの形をつくる活動として注目されているのが「マンションコミュニティ研究会」（代表：廣田信子さん）の提案による「カードでコミュニケーション」です。マンションのなかでチョットしたごあいさつの言葉や気持ちを小さなカードに書いて郵便受けなどに投函することで、直接言葉を交わさなくてもコミュニケーションができる工夫です。今年のお正月には「ご近所に切手のいらぬ年賀状を届けてみませんか」という運動に取り組みカード付きの小冊子を作ったところ、1万世帯のマンション生活者が参加しNHKの全国ニュースでも取り上げられました。

ご近所づきあいは苦手だけど、困ったときに

は助けが欲しい——わがままなようですが、案外、多くのマンション居住者の方の本音かもしれません。



管理組合に福祉部を創設 見守り憲章も制定

区内のある管理組合では6月に開催された通常総会で福祉部の創設と、見守り憲章の制定を全会一致で議決しました。

高齢の方、身体が不自由な居住者が増える傾向にあるため、マンション内で日常的に困ったことがあれば、希望者に対して差し支えない範囲で手助け・応援をするための仕組みを管理組合として設けたわけです。

手助け・応援を希望する居住者は「希望シート」に、かかりつけ病院、近親者・知人等の緊急連絡先等を記入し、管理室に提出をします。

緊急の場合は、福祉部が、記載された緊急連絡先に連絡をし、見守り希望者が自分で連絡を取ることができないと判断した場合は、行政や民生委員等に連絡をすることになっています。

◆手助け・応援の具体的な項目は以下の5つです

- ①週1回程度の訪問・インターフォンによる定期的な声掛け
- ②週1回程度の郵便受け目視確認・郵便物の溜まり具合の確認
- ③専有部内の電球交換のお手伝い
- ④ごみ搬出のお手伝い
- ⑤不在時の伝言・お手伝い