

## 「マンション管理会社連絡会」開催

7月5日、財団法人まちみらい千代田において「第2回マンション管理会社連絡会」が開催されました。

連絡会では、財団のマンション支援制度“まちづくりアドバイザー派遣”についての説明や、千代田区で活用できるマンション関連支援制度について、財団発行の当情報紙「マンションサポートちよだ」の各戸配布についてのお礼と引き続きのお願い、現在検討しているマンション管理員勉強会について説明を行い意見交換しました。また、住宅金融支援機構から、「マンションすまい・債」についての説明及び内容についての質疑応答が交わされました。

まちみらい千代田のマンション支援施策である管理組合支援の一つとして、これからも管理組合、管理会社が連携してマンションの管理ができるよう、情報収集・情報提供を行いながら、千代田区のマンション居住環境向上に向け取り組んでまいります。



マンション居住環境向上のために

### ☆今回参加頂いた管理会社

- 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
- 株式会社大京アステージ
- 大和ライフネクスト株式会社



## マンション防災計画と地域コミュニティ 理事長連絡会で意見交換

8月25日に第8回理事長連絡会が千代田区役所で開催され、今回は、区の新たな取り組みの報告から入りました。石川区長の挨拶の後、防災・危機管理課が「マンション防災計画」について説明。防災計画の策定を支援するためのアドバイザー派遣や、防災計画を策定したマンションに対する備蓄物資の購入費用助成の優遇など、施策の利用を呼びかけました。続いてコミュニティ振興課が、コミュニティ活性化の取り組みを紹介。これに関連して、管理組合と町会との関係等について意見が交わされました。

また、マンション独自の防災機能の強化やコミュニティ形成への具体的な取り組み例として、電子掲示板（1面参照）を設置した管理組合、仕組みや費用の概要の説明があり、居住者や近隣の人たちから好評を得ていることが報告されました。

その他、耐震診断・改修について、理事長同志の意見交換がありました。



理事長さんの様々な経験談も

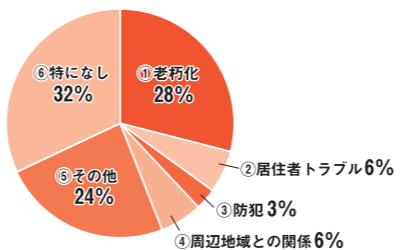
### マンションサポートちよだ9号

## アンケート結果

前号でマンションについてのアンケートを実施したところ、以下のようなご意見を頂きました。全てのご意見をのせることはできませんが、個々のマンションで抱えている問題や将来のことなど様々なお悩みがあるようです。

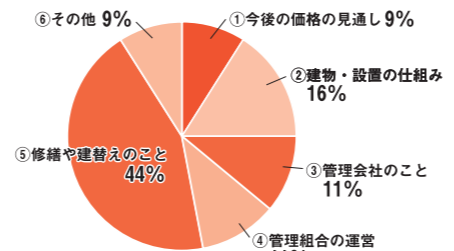
まちみらい千代田では、千代田区役所や専門家のご協力を頂き、管理組合や居住者の皆様からのご相談にお応えできるようにしております。どうぞお気軽にお問合せ下さい。

### 1. あなたのマンションではどんなことにお困りですか？



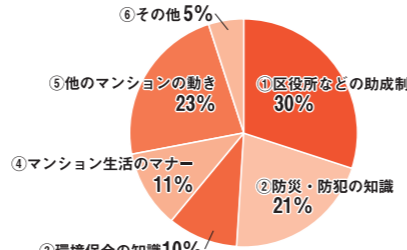
その他の意見  
・住民の管理会社への無関心  
・いずれやってくる建替え  
・理事会運営  
・水道料金が高額なこと  
・耐震  
・使用不可の完全事務所の増加  
・建替え、修繕関係

### 2. マンションについてどんなことを知りたいですか？



その他の意見  
・マンション内のきまりごと  
・防災・放射能  
・税金、etc

### 3. どんな記事の掲載を希望されますか？



その他の意見  
・お祭り  
・セミナー  
・勉強会などの案内  
・災害時の公的機関の具体的な行動マニュアル

### ○紙面へのご意見、その他ご感想など

- ・マンション生活の最低限のマナーを特集して欲しい
- ・自転車、ベビーカーなど危険が多くなったので特集して欲しい
- ・耐震診断、耐震対策に力を入れて欲しい
- ・いずれやってくる建替えに備え色々情報を収集し勉強しておきたい
- ・マンションの方と全く交流がなかったが、記事を読み改めなくてはとの認識が強まった
- ・近所に住んでいても、会っても、皆さん冷ややか
- ・マンションサポートちよだの発行を年6回くらいにしたい
- ・助成制度を利用したマンションの声などの記事も読んでみたい
- ・助成金など表面的なことだけでなく、災害時の実効的な対策等について知りたい
- ・各々のマンションにおける防災対策を詳しく知りたい
- ・子供のいる家庭が安全・快適に暮らせるにはどのような住宅まちづくりを考えていけばいいか



# マンションサポートちよだ

発行 財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ http://www.mm-chiyoda.or.jp 制作/TALO都市企画  
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL 03-3233-3223 FAX 03-3233-7557

## 災害に強いエントランスが誕生

### マートルコート麹町の電子掲示板

パリの街角のあちらこちらに、粋でお洒落な“コロン・モリス”という広告塔があります。私たちのマンションにもコロン・モリスのような街のシンボルとなる情報発信の仕組みがほしい——そう考えたマートルコート麹町（九段南三丁目）の管理組合が企画・開発した電子掲示板が、このほど同マンションのエントランスに設置されました。

オートロックドアの外側の壁に取り付けた52インチのモニターが映し出す様々な情報は、マンションの居住者が利用するだけでなく、地域の人たちとの交流にも役立ちます。また、大地震などの災害発生時には帰宅困難者のための避難所等の情報も提供します。

発想の原点は、大規模修繕工事にあわせてエントランスに「生花」を飾ることでした。都心といえども季節の息吹を感じられるエントランスにしたいという想いは、皆さんが話し合いを重ねるなかで大きく広がり、さまざまな目的に使用できる電子掲示板にまで発展したわけです。

他のマンションの電子掲示板など、いろいろな事例を見学しましたが、どうせ作るならばもっと役に立つものを、自分たちでプログラムを組んでオリジナル電子掲示板を開発しようということになり、千代田区の補助も受けて完成のはこびとなりました。



震災情報の提供も

マートルコート麹町の電子掲示板には、大きく分けて4つの機能があります。

#### 1. 掲示板

- 最新の天気予報、交通情報、地域の買物情報などを提供
- 行政や町内からの案内などの提供

#### 2. コミュニティづくり

- マンションの子どもたちと高齢者がふれあい“マンションで故郷を作る”ことを楽しめるよう、高齢者が語り手となる“電子かみしばい”
- オリンピックやワールドカップなどのスポーツイベントや花火大会などを、居住者で楽しむ仮設小劇場として

#### 3. 癒しの空間創造

- 春・夏・秋・冬の季節の変化を感じ、癒しの効果のある環境ビデオや、世界の名画などを放映

#### 4. 災害対策

- 電子掲示板の最も重要な役割ともいえるのが、災害情報の提供です。3.11のとき情報不足が大きな悲劇を招いたことを教訓に、マンションの居住者はもちろん、近隣住民、帰宅困難者などのために、千代田区役所の危機管理・防災課の緊急ホームページの情報、千代田区安全・安心メール（緊急放送）

※停電に備えて地下に設置した非常用発電機を使って30アンペアの電気を6時間、電子掲示板や一部の照明に送ることができます。

7月27日に大規模修繕工事の竣工式と電子掲示板の除幕式が行われ、石川区長も見学に訪れました。マンション居住者が8割を超える日本の中心地、千代田区にふさわしい企画が実現したことを居住者、工事関係者と共に喜びました。

郵便はがき

1 0 1 - 8 7 9 6

517

東京都千代田区神田錦町3-21  
ちよだプラットフォームスクウェア4階  
財団法人まちみらい千代田  
住宅まちづくりグループ行

料金受取人払郵便  
神田支店  
承認  
7043

差出有効期間  
平成26年2月  
24日まで  
〔切手を貼らずに  
ご投函ください〕

差出人

〒	-	※マンション名までご記入下さい	
フリガナ	年齢	性別	
お名前		男・女	
電話番号	( )		



## 財団法人まちみらい千代田のご案内

### マンション生活と管理についての ワンストップサービスをめざしています

マンション生活や管理の課題は、幅広い分野に及ぶため、さまざまな専門知識が必要です。まちみらい千代田では、千代田区役所の各部署をはじめ、マンション生活や管理に関する組織や専門家のご協力をいただき、管理組合や居住者の皆さまからのご相談にお応えできるようにしています。

各種助成制度についてのご案内や、毎月第3水曜日にはマンション管理士による相談会を実施しています。

お電話でもお答えしておりますので、お気軽にお問い合わせください。

### ◇お問い合わせ

住宅まちづくりグループ  
TEL 03-3233-3223

集合住宅の歴史が長いヨーロッパでは、同じ建物を何世代にも受け継ぎながら暮らす文化があります。築年数が経った建物と、時代とともに進化するライフスタイルをリフォームが調和し、新しい住文化を創造します。

## 家族構成の変化などにあわせて

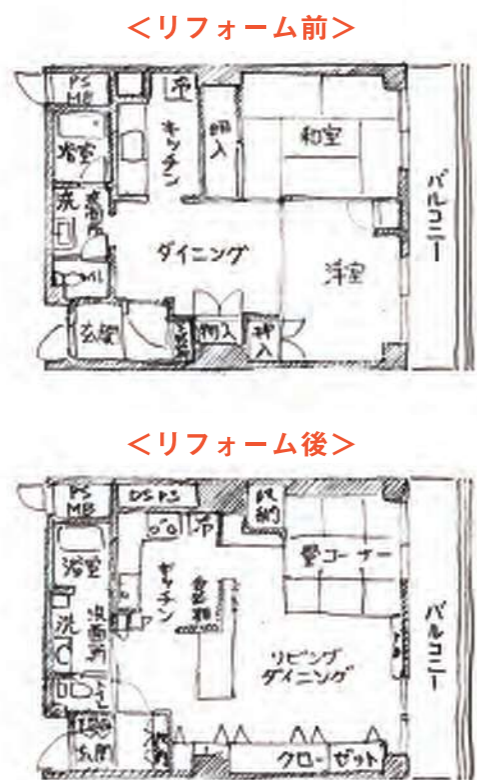
リフォームのなかでも多いのは、家族構成や年齢の変化にあわせて間取りを一新することです。例えば、お子さまが独立した後のご夫婦の二人の暮らしならば、広いリビングを中心にした間取りにして、ゆったり生活することもできます。

水周りの設備機器のデザインや性能も進化しています。女性だけでなく男性もお料理を楽しむ方が増えるとともに、リビングやダイニングをひとつながりの空間としてキッチンデザインするお部屋も多くなりました。また、加齢とともにバスルームやトイレをもっと使いやすくしたいと考える方も多いはず。これまで少し狭かったバスルームやトイレのスペースを、車椅子の使用や介護者のことも考えて広げるのも最近の傾向です。

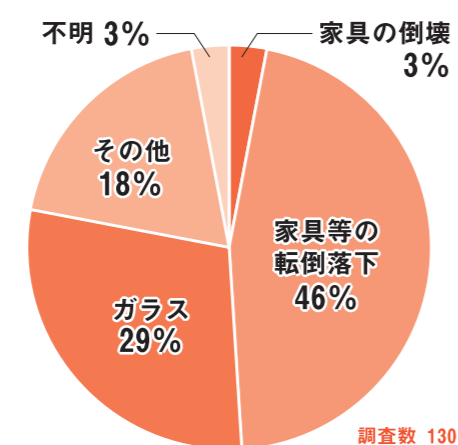
## 地震のときも安全な部屋に

右記のグラフは、阪神・淡路大震災で、建物はあまり被害を受けなかったにもかかわらずガ（内部被害）をした人の原因別の割合です。家具等の転倒落下が5割弱で一番多く、ついでガラスの飛散によるものが3割弱を占めています。家具の転倒やガラスの飛散を防止することは、マンションで安心して毎日を過ごすためには欠かせません。

ホームセンターで売っている器具などを使って家具の転倒防止をすることもできますが、最も安全な方法はリフォームで、ウォークインクローゼットや造作収納をつくることです。収納スペースが少ないマンションでは家具を多く使いがちですが、壁面を上手に使う作り付け家具ならば、安全性が高いだけでなく収納量が大幅に増え部屋全体がスッキリした雰囲気になります。



<内部被害者による怪我の原因>



資料：日本建築学会  
「阪神淡路大震災住宅内部被害調査報告書」

## ルールとマナーを知っていれば安心

マンションをリフォームするときは、管理組合の承認が必要といったルールや、他の居住者への配慮などのマナーを守ることも必要です。リフォームのルールやマナーは、同じマンションに住む人同士が気持ちよく生活するためのもので、決して面倒な内容ではありません。事故やトラブルを避けるために、どんなルールとマナー、注意したいことがあるのか知っておきたいものです。

### 1. 音のトラブルを避ける

リフォーム工事で起きやすいトラブルは「音」で、工事後に階下のお宅などから苦情がでることがあります。特に注意したいのは、和室やカーペット敷きの部屋をフローリングに変えるときです。

床からの騒音は、「軽量床衝撃音」と「重量床衝撃音」の2種類あります。軽量床衝撃音というのは、スプーンを床に落したときの音やスリッパで歩く音などで、主に床の仕上げ材の種類によって変化します。カーペット敷きをフローリングに替えると、これまで気にならなかった音が響くようになります。重量

床衝撃音は飛び跳ねたり走り回る音、重いものを落としたりするときの音などで、床のコンクリートの厚さなどによって違います。

表は日本建築学会が定めている床衝撃音と遮音等級を示したもので、Lとは衝撃音の大きさを示しています。フローリングに使う床材には、この数字をもとに上階の床の音が下の階でどの程度に聞こえるかを遮音等級（L値）として表示しています。L値は数字が低いほど遮音性が高くなっています。

(表)床衝撃音と遮音等級

	遮音等級				備考	
	L-40	L-45	L-50	L-55		
床衝撃音	人の走り回り、飛びはねなど	・かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ	・聞こえるが、意識することはあまりない	・小さく聞こえる	・聞こえる	低音域の音、重量・衝撃音源
	いすの移動音、ものの落下音など	・ほとんど聞こえない	・小さく聞こえる	・聞こえる	・発生音が気になる	高音域の音、軽量・衝撃音源
	生活実感、フライパンの確保	・上階で物音がかすかにする程度 ・気配は感じるが気にはならない	・上階の生活が多少意識される状態 ・スプーンを落とすとかすかに聞こえる ・大きな動きはわかる	・上階の生活が意識される状態 ・いすを引きずる音は聞こえる ・歩行などがわかる	・上階の生活行為がある程度わかる ・いすを引きずる音はうるさく感じる ・スリッパ歩行音が聞こえる	生活行為、気配での例

出典 日本建築学会編「建築物の遮音性能基準と設計指針」

### 2. 水周りの位置の変更は慎重に

キッチン、バス、トイレなど水周りの給排水管は、床下などの狭い空間にあります。特に排水の横引き管にはある程度の勾配が必要です。リフォームで水周りの位置を変えた場合、横引き管の勾配が不足し、排水不良や漏水事故が起きることがあります。階下のお宅に漏水すると単なるトラブルでは済まず、損

害賠償を請求されることもありますから、くれぐれも慎重にしてください。

水周りリフォームするときは、事故やトラブルの原因にならないように、給排水管の位置などをよく確かめる必要があります。

### 3. リフォームをするときは、管理組合に相談し承認を受ける

ほとんどのマンションは、リフォーム工事をするとき、事前に管理組合の承認が必要です。承認手続きはマンションによって異なりますが、設計図、仕様書、工程表を付けた申請書を理事長に提出すること、理事会の議決が必要なこと、上下左右など影響を受け

る住戸の区分所有者や居住者の同意書が必要なこと、などを定めています。自分のマンションの管理規約がどのようなルールを定めているか、リフォーム工事を検討するときは、よく確かめ、管理組合に事前に相談してください。

### 4. マンションリフォームに詳しい業者を選ぶ

マンションのリフォームをするときは、戸建て住宅や賃貸アパートなどのリフォームとは違う技術や法律等の知識が欠かせません。マンションリフォームについての知識や技術、経験が豊富な専門家を選ぶことが必要です。

また、共用玄関、エレベーター、廊下などを使うことになり、職人も頻繁に出入りします。他の居住者の方に迷惑が掛からないようにすることも大切なことです。



被災地で解体中のマンション

東日本大震災で被害を受けたマンションの中には、補修や建替えを断念し、建物を解体・更地にして土地を売却し、お金を全員で分ける決断をした管理組合もあります。理由は、現在のマンションが現行制度の容積率を下回る既存不適格なため、建替えると規模が小さくなることや、補修すると多額な費用がかかるためです。建物を解体するためには区分所有者の全員同意が必要ですが、建替えや補修をめぐって議論を繰り返すよりも、土地をお金に換えたほうが、むしろ意見がまとまりやすいということもあるようです。

千代田区内でも、築後30年以上経ったマンションのなかには、旧耐震のうえに容積率が既存不適格のものもあります。考えたくないことですが、万一、首都直下地震で被災した場合には、補修や建替えをあきらめて土地を売却するという選択もあるのかもしれない。

## アンケートのお願い

あてはまるものに、すべて○をつけて下さい。

- これまでリフォームした経験はありますか？  
①ない（3.にお進みください）  
②ある
- リフォームをした結果は、いかがですか？  
①満足 ②普通 ③不満  
理由（ ）
- リフォームするとすれば、どんなところをどのように変えたいですか？  
（ ）
- 他のお宅のリフォームで迷惑を受けた経験がありますか？  
①ない  
②ある（ ）
- 今号で気になった記事、参考になった記事は何ですか？  
①ニュース ②特集 ③コラム  
④まちみらい千代田のご案内  
⑤報告（マンション管理会社連絡会・マンション理事長連絡会）
- まちみらい千代田、マンションサポートちよだへのご意見、ご要望をお書きください。

## アンケートのお願い

今後、紙面の内容等で参考にさせていただきまますので、ご協力ください。  
まちみらい千代田の業務についてのご意見やご要望もお聞かせください。  
ご回答を頂いた方の中から抽選で30名様に、下記の商品を差し上げます。

抽選で30名様

QUOカード(500円分)



プレゼントの締め切り

10月20日到着分迄

※当選は商品の発送をもってかえさせていただきます  
※商品は予告なく変更になる場合があります