



マンション通信ちよだ

第14号

2009年(平成21年)
3月25日発行

編集・発行 (財) まちみらい千代田 居住支援グループ

〒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 ホームページ <http://www.mm-chiyoda.or.jp>

もくじ	● 千代田マンション交流会レポート	
	・ 活動が5年目に「これからも情報交換の場を作っていきます」	2
	・ 施設見学会、パソコン教室、連合町会長協議会との懇談会	
	● マンションをずっとずっと快適に③ マンションをグレードアップしよう	4
	● マンション探訪 「マンションで落語はいかが？」麴町永谷マンション	6
	● あれこれ質問箱・室内リフォームにあたって注意したほうがいいことは？	7
	● ちよ丸日記 ・ 区別しないでいこう	7
	● インフォメーション	8



靖国神社の桜祭り

(秋葉亀雄氏 撮影)

千代田マンション交流会の活動が5年目に

これからも情報交換の場を作っていきます!



「マンションには情報ネットワークが必要」との思いで発足した千代田マンション交流会。2004年12月にスタートし、5年目に入っています。今年度は、交流会セミナー（各地域へでかけていき、セミナーと意見を交換する企画）にも挑戦しました。1年間の活動を振り返ります。今後の活動にもご期待ください。

●2008年度の活動

5月	<p>定期総会・マンション管理セミナー 「これからの管理組合運営と管理会社の活用」 「築39年のマンションの大規模修繕大作戦（体験報告）」</p>	
7月	<p>「震災備蓄セミナー」（一番町町会と共催）</p>	
8月	<p>◎交流会セミナー 「千代田区のマンション支援策と応援団をご紹介します」</p>	<p>富士見区民館にて</p> <p>講師から「管理会社の抱える現状を理解した上で、専門家としてパートナーとして活用してほしい」と伝えられました。体験報告もあり、質疑応答が活発でした。</p>
9月	<p>◎交流会セミナー 「マンション管理組合会計のポイント - 組合会計・税処理のノウハウ - について」</p>	<p>神保町区民館にて</p>
10月	<p>富士見地区総合防災訓練（富士見地区町会連合会主催に参加）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>AEDの操作訓練のひとつ。次から次へと質問が出ていました。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>「意識確認する人」「救急車を呼ぶ人」「設置場所からAEDを持ってくる人」など、声をかけあって訓練にあたりました。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>手すりにロープを巻き付けるときの「巻き結び」を習いました。消防士さんが自分の腕を使って伝授。</p> </div> </div>	
11月	<p>◎交流会セミナー「大地震発生時のシミュレーションと耐震補強を考える」</p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 2; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>〈セミナーの講話から〉</p> <p>震災に備えて必要なもの ——</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 命を守るために……家具の固定、ガラス飛散フィルム ・ 情報を得るために……携帯ラジオ、懐中電灯、小銭（公衆電話用） ・ 生活するために……携帯トイレ、水、食料 <p>◎助け合うために……隣近所とのあいさつやコミュニケーション</p> </div> </div> <p>万世橋区民会館にて</p>	
	<p>バス見学ツアー ①</p>	
1月	<p>パソコン教室 ②</p>	
2月	<p>連合町会長協議会との懇談会 ③</p>	

交流会についてのご質問や入会については、(財)まちみらい千代田へご連絡ください。
交流会のホームページで入会申込みできます。→<http://www10.ocn.ne.jp/~cmk2008/33.html>

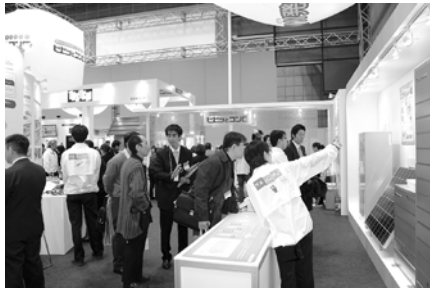
東京ガスライフバル千代田中央の協力で、今年度もバスツアーを開催。参加者は2か所を見学しました。

①「住まいのリフォーム博」と「東京ガスマンションリフォームラボ横浜」の見学ツアー

2008年11月22日(土) 午前10時～4時半

①住まいのリフォーム博2008 (東京ビックサイトにて)

一般の人がリフォームの最新情報を比較検討する場として企画されているイベントでした。数多くの出展があり、参加者は興味のあるブースで説明を受けました。



②東京ガスマンションリフォームラボ横浜

通常は壁や床で隠れている配管類などを見せる展示を見ながら、説明を聞きました。参加者は、専有部分と共用部分を目で見て確認していました。



●3つのゾーンにわかれた展示

	展示内容
①防犯&防災・耐震	ホームセキュリティ、防犯、防災製品
②健康&エコライフ	シックハウス対策建材、エコ発電、省エネルギー製品
③リフォーム関連	床暖房、外装、ガス、電力、バリアフリー



キッチン床下の給水管、給湯管、雑排水管の様子



トイレの壁に隠れている共用排水管



様々な配管の材質や継ぎ手部分の展示

② パソコン教室 入門編「インターネット操作とEメールの送受信」

2009年1月23日(金)・30日(金) 午後3時～5時
コミュニティプラザ人形町にて

NTT 東日本東京中央の協力を受け、パソコン教室を開催しました。今後、インターネットを使った情報伝達はますます重要になり、さらに図面などのデータ管理もパソコンを利用する時代になっていくでしょう。交流会にとっても大事なツールになることは間違いありません。まずは自分たちが基本操作をしっかり覚えようと、役員を中心に二日間の講習を受けました。



パソコンの基本操作、インターネット、Eメールと進み、インターネットで気をつけたいことも教わりました。

③ 連合町会長協議会との懇談会 「マンションと町会は助けあっていこう-2」

2009年2月16日(月) 午後3時半～5時
富士見区民館にて



出席者：連合町会長
千代田マンション交流会役員
(財) まちみらい千代田
千代田区(区民生活部長・区民商工課長・出張所長)

千代田区内には109の町会があり、8つの連合町会に分けられています。その連合町会長協議会と千代田マンション交流会の役員による懇談会が、昨年に引き続き開催されました。

連合町会は、昨年実施した「マンション住民の町会に対する意識調査」の結果を報告しました。町会に加入しない理由として「町会があることを知らなかった」「町会というものがよくわからない」との意見が48.1%を占め、「町会への加入の仕方を知らない」も15.5%という状況で、町会の情報がマンション居住者に届いていない悩みが伝えられました。

一方、マンション交流会からは「マンション管理組合として町会に加入するのか、それとも居住者が個別に加入するべきなのか」「地域によって町会費にばらつきがある」などの疑問が提起されました。また、「町会内にマンション担当を置いてはどうか」など建設的な意見もありました。

町会とマンションが良好なコミュニケーションを図り、安全で活気ある住み良いまちをつくるため、これからも意見交換を続けることで懇談を終了しました。

マンションをグレードアップしよう

築後20~30年を超えてくると、マンションのデザインや機能が古くなったと感じられることが多いのではないのでしょうか。大規模修繕の際に、劣化を修復させるだけでなく、住む人の心が弾むようなプラスアルファの工事をめざしませんか。

現在行われているグレードアップ工事には、以下のようなものがあります。

外観面	外壁の色や質感を景観や時代に合わせる エントランスホールの一斉、外構の整備
バリアフリー	スロープや手すりの設置 共用廊下等にある段差の解消
防犯面	オートロック化 防犯灯、防犯カメラの設置 モニター付きインターフォンの設置
その他	自動ドア、駐輪場、ゴミ置き場などの改良
設備面	インターネット対応、地上デジタル対応など *設備に関するグレードアップ情報は13号参照

これらの工事は、通常、長期修繕計画には入っていません。マンションによってニーズが違うからです。

ですから、グレードアップを考える場合は、長期修繕計画に、例えば、エントランスのグレードアップ、バリ

アフリー対応など、項目と概算を組み込んで、資金計画をしておく必要があります。

また、通常の修繕以上に、住民の意見を聞くことが求められます。例えば、外壁の色やエントランスのデザインを変える場合には、住民からアンケートをとり、十分に時間をかけて合意していくことが重要です。

資金面でも住民合意の面でも、大変ではありますが、雰囲気が一新したマンションからは、よく「周りの新しいマンションに引け目を感じなくなった」「帰ってくるのが楽しみ」「遊びにきた友人がびっくりしていた」という声が聞こえてきます。また、販売価格がアップしたという例や人気が出て貸しやすくなった例も少なくありません。資産価値にも大きく関係してくると言えます。

マンションは簡単には建替えることはできません。できるだけ長持ちさせ、快適に住み続けるために、大規模修繕でプラスアルファの工事を考えることは今後ますます重要ではないのでしょうか。

●外壁の色調



白一色だった外壁を2色使いにし、質感(1.2階は石材調の仕上げ)も変えている。特徴と風格がでたと住民に大好評の外観。

●エントランスホール



ドアの位置を外側にずらし、天井を高くし、エントランスホールを広くした。ドアは自動ドアに。壁は石材調に、集合ポストも交換。広くなったホールで総会などを実施している。

●エントランスホール



暗かったエントランスホールのデザインを現代風にした。正面に大理石調の飾りを置き、床タイルも張り替え、照明器具を交換し、明るくなっている。専門家にいくつか提案してもらった案を住民で相談し、決めた。



今回のポイント

★ グレードアップの効果

- ・ 資産価値のアップ
- ・ 住む人の気分が変わる
- ・ 若い住民も入り活気がでる

★ 工事を実現するためには

- ・ 早めの検討と資金計画
- ・ 住民のニーズをつかむ
- ・ 時間をかけて合意する

● スロープと手すり



入口にスロープと手すりを設置。重かった扉を自動ドアに変更している。上の写真は、左側からスロープを見たところ。

● 自転車置場と外構



自転車置場を建物側に寄せ、広くなった歩道にインターロッキング(舗装用化粧ブロック)を敷いた。また、自転車の出し入れがしやすくなっている。

● 各戸玄関ドア



防犯面を考慮し、ツーロックの玄関ドアに取替。新聞受け、室名札も新設。新築マンションのような共用廊下に。

● 電気室跡地の利用



電気室



大規模修繕の際に、小型の変圧器に変更(パットマウント方式)し、借室電気室を不要にした。空いたスペースに自転車置場を増設。放置自転車が多く、通るのがやっとだった通路が、すっきりした。

● 受水槽跡地の利用

給水方式の変更で撤去された受水槽の跡地に、駐車場の位置をずらし広々とさせた。建物へと続く通路には段差があったので、スロープを設置している。



受水槽



マンションで楽しむ『落語』はいかが？



聴衆は20数人。すぐ目の前できける落語は、マンション寄席ならではの。



寄席の始めに、まずは理事の紹介。「何かあったらいつでも声をかけてほしい」とのメッセージが伝えられました。

麴町永谷マンション管理組合

(築31年・1棟・72戸・9階建)

ここはマンション1階の新設ミーティングルーム。長机を合わせた上に絨毛氈が敷かれ紫色の座布団が用意されています。壁には「第2回麴町永谷マンション寄席」の文字。そこへ出囃子、元気よく入ってくる若手の落語家さん。

こじんまりとした室内によく透る声が響き、参加者は、またたく間に落語の世界にひきこまれていきました。



若手の三笑亭夢吉さん(左)は『天狗裁き』を、真打の桂歌助さんが『左甚五郎 竹の水仙』を演じました。



麴町永谷マンションにとって、住民交流のためのイベントは、31年間で初めてのことでした。昨年6月に第1回のマンション寄席を開催したところ、大変好評で、1年も経たないうちに2回目の開催となりました。企画・運営をした理事の方々にお話を伺いました。

ミーティングルームができた

うちのマンションには集会室はなく、このスペースはもともと住み込みの管理員さんの居室でした。その管理員さんの退職を期に、住み込みはやめにしましたので、スペースが生まれたわけです。どう活かそうかと相談の結果、集会室がいいということになり、組合費で改修しました。

そうしてでき上がったミーティングルームですが、使い方には頭を悩ませました。理事会などの会議以外にもできるだけ住民が使えるようにするにはどうすればいいかと。火の元を考えると夜間の利用は難しいとも思いました。結局、使用のための

条件を設定の上、申込制にしました。

落語はどう？

その相談の時です。ここで、住民が顔を合わせるようなイベントはできないかという意見が出ました。たまたま委託している管理会社のグループ会社が、演芸場を持ち、落語の振興に力を注いでいるのを知っていた人がいて、落語はどうだろうかということになったのです。

管理会社に相談すると、住民同士のコミュニティ作りは大事だと二つ返事でした。噺家さんに話を通し、手配してくれるなど快く協力してくれました。

理事会は、お知らせを作って、住民に呼びかけ、人数の把握をして、当日の寄席のセットや受付など、分担して運営しました。

雰囲気に変化あり？！

うちのマンションは、駅の目の前

という便利さもあり、73戸のうち約60戸が賃貸されています。しかも、その多くが事務所使用です。

入れ替わりが多いせいでしょうか、これまでは、エントランスやエレベーターで、こちらからあいさつをしてもなかなか返事がもらえなかったのです。

それが、不思議ですよ。自然に『おはようございます』『こんばんは』という言葉が返ってくるように、また皆さん同士もあいさつするようになってきました。寄席で、こちら(理事)の顔を知ってもらったことにも意味があったようです。

思いのほか効果があるのですから、今後も交流のためのイベントを続けていきたいと思っています。防犯面や災害時の助け合いを考えても、マンション内にコミュニティを作りたいですから。

落語を聞いて一緒に笑った時間は、マンションの雰囲気を変えていく確かな一歩になっているようでした。

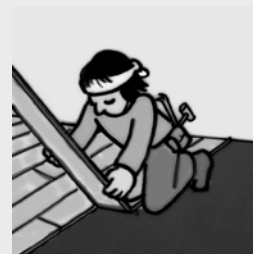


Q 室内リフォームにあたって注意すべきことはありますか？

●原則として共用部分はリフォームできません。

室内には、専有部分と共用部分が混在しています。例えば、バルコニー、窓ガラス、玄関ドアなどは専用使用が認められている共用部分です。これらの補修や取替等は、基本的にはマンション全体の大規模改修の際に、管理組合が行います（ただし、日常の使用で破損したような場合は、個人が補修します）。

また、室内の壁は木造なら撤去してもいいのですが、コンクリートの壁の場合は、躯体の一部（共用部分）であり、耐震性にも関係しますから穴開けや撤去はできません。



●管理規約と細則でルールを確認してください。

室内リフォームに関しては、標準管理規約にも定めがあり、多くの管理組合が、細則等で、ルールを示し申請書を準備しています。その場合は、工事内容や工程表も添付し、管理組合からの承認を受けなければなりません。床のフローリング、水廻りの配管の取替、外壁に取り付けるエアコン設置など、マンション全体の生活や、建物の強度や今後の維持管理に関連することがあるからです。もし、ルールを知らずに工事をしてしまった場合、影響の大きさによっては原状復帰を求められることもあります。まず、管理規約と細則でルールを確認してください。

●水廻りのリフォームは、全体の計画も考慮して。

水廻りのリフォームでは、水廻りの位置の変更や床下の給水管などの取替というケースがあります。一方、管理組合は、築後20年以上になってくると、専有部分の給水管、給湯管などを共用部分と一緒に工事しようと計画している場合があります。ですから、管理組合に室内の配管まで工事をする計画があるか、確認してみる必要があります。もし近々、管理組合に予定があるなら、室内リフォームを多少遅らせ、全体の改修に合わせるという判断もあるでしょう。

また、床下配管までのリフォームを実施するのであれば、工事範囲と内容を管理組合に報告してください。専有部分の工事情報を集めておくことは、全体の維持管理上大変重要です。

●ちよ丸日記



〈第14回〉

区別しないごまかし

今回は、駅から近くて約半分が賃貸されている10階建て29戸築30年のマンションの話です。昨年エレベーターのリニューアル工事をしたときに、8日間エレベーターが使えなくなるということもあって、賃借入居の人たちにも、区分所有者と全く同じ情報を流すようにしたというんだ。小さなお子さんがいるお宅は、実家に避難したり、年配の世帯ではなるべく外に行かずにおむすぶように日用品や食料品を買い置きしたりと、工夫してくれたらしい。そして、エレベーター工事は混乱なく無事終了。

それをきっかけに区分所有者と賃借入居者を区別しないことが大事だと気づいたんだって。そして、情報提供はもちろんイベントもそうだというところで、マンション恒例の夏の花火大会には、「提灯の配線、会場の設営、買い出し」などのお手伝いを呼びかけた。それまでは、おいでくださいと呼びかけてはいたけれど、賃貸の人に手伝ってもらおうとしたのは初めてだった。と、当日、6人も人が早めに来て手伝ってくれた。片づけもみんなでやった。

区分所有者のほうは確実に高齢化しているけれど、借りている人たちは、若い人が多くていろいろと頼りになったという。

「これからは、賃借人だからと区別せずに、同じように情報を伝え協力し合って、一緒にマンションを作っていくことと思っています」と、理事長さんが話してくれた。

マンション管理セミナーを開催します

「管理会社との上手な付き合い方」

(財)まちみらい千代田は、マンションを良好に維持管理するための情報提供として、年に2回マンション管理セミナーを行っております。

今回は、マンションの管理会社の代表組織である、『(社)高層住宅管理業協会』より講師をお招きして、「管理会社との上手な付き合い方」についてお話をお聞かせします。

日時：3月28日(土) 10:00～12:00

場所：千代田区麴町区民館 洋室A,B

定員：70名(先着申込み順)

参加料：無料

申込み：TEL・FAX・メールで、

①名前 ②マンション名 ③連絡先 ④参加人数を、3月25日(水)までにお申込みください。

TEL:03-3233-3223

FAX:03-3233-7557 (まちみらい千代田)

mail:kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

◆当日スケジュール

- | | | |
|----|-------------|--------------------------|
| 1部 | 10:00～10:30 | 「千代田区のマンションにおける支援制度のご紹介」 |
| 2部 | 10:30～11:30 | 「管理会社との上手な付き合い方」 |
| 3部 | 11:30～12:00 | 「質疑応答・意見交換」 |



警視庁では

「振り込め詐欺被害防止の3つの運動」

推進中です

①「家族の合言葉」運動

家族にしかわからない合言葉を決めておきましょう。

②ATM利用「限度額引き下げ」運動

振込み額や引き出し額を引き下げることで、万が一振り込め詐欺被害に遭っても被害を最小限に食い止めることができます。

③不審な電話「110番通報」運動

不審な電話があったら、すぐに最寄りの警察署に相談するか、110番通報しましょう。

昨年10月に引き続き、2月に「振り込め詐欺撲滅月間」を実施しました。その結果、2月中に都内で発生した振り込め詐欺の被害は、件数で約55%、金額で約64%減少しました。

しかし、いまだに、家族(息子等)を騙った「借金の返済」「会社でのトラブルの補てん金」を騙し取るオレオレ詐欺が非常に多いため、今後も十分注意が必要です。

また、定額給付金の支給が開始されることから、これらの手続きを利用した振り込め詐欺の発生が懸念されます。総務省によれば、**定額給付金の支給では、ATMの操作をさせたり、支給手続きの代行、受け取りの手数料が発生することは決してありません。**このような電話が掛かってきたら、振り込め詐欺を疑って下さい。

(財)まちみらい千代田 居住支援グループ

〒101-0054 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

マンション無料相談会のご案内



●毎月第3水曜日 15:00～17:00

●(財)まちみらい千代田 会議室にて
ちよだプラットフォームスクウェア4F

(財)まちみらい千代田は、千代田マンション交流会の協力を得て、マンション管理士・弁護士・税理士等の専門家による相談会を行っております。ぜひ、ご参加ください。

(財)まちみらい千代田の

分譲マンション各種助成制度のご案内

昨年度に引き続き平成21年度もマンションの維持・管理に関する助成制度を行う予定です。平成21年度の助成金申請は、4月1日(水)より開始しております。

詳細は、まちみらい千代田までお問い合わせください。

助成対象	助成額	限度額
①マンション計画修繕調査費	調査費の1/2	50万円
②マンション建替え等検討調査費	調査費の1/3	100万円
③マンション防犯機器設置費	設置費用の1/2	30万円
④マンション大規模修繕工事費 融資の債務保証料※	住民登録率により、 債務保証料の 50%～100%	50万円

※住宅金融支援機構の融資を受ける場合



消防署から

つけましたか?

住宅用火災警報器

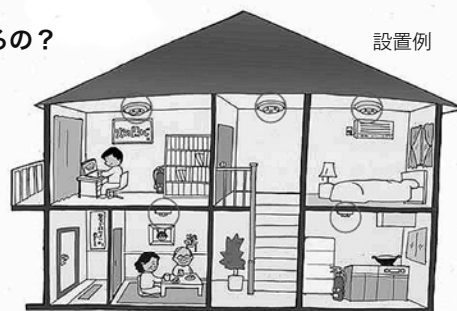


平成22年4月1日よりすべての住宅で住宅用火災警報器の設置が義務となります。

①どこに設置するの?

- すべての部屋※
 - 台所
 - 階段
- に設置します。

- ×浴室
 - ×トイレ
 - ×洗面
 - ×納戸 など
- は含まれません。



※自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されている部屋等は設置の必要はありません。

②どんな種類があるの?

煙を感知する煙式と、熱を感知する熱式、また、火災のほかにガス漏れなども感知する複合型もあります。

火災をより早く感知するため、煙式を設置しましょう。台所など火災以外の煙を感知するおそれのある場所は、熱式でもかまいません。

③どこで買うの?

防災設備取扱店やホームセンター、家電量販店などで購入できます。消防署が販売を依頼したり、直接販売をすることはありません。