



マンション通信ちよだ

第15号

2009年(平成21年)
7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	● マンションをずっとずっと快適に④ 長期修繕計画はマンションの羅針盤	2
	● マンション管理セミナーレポート 「管理会社との上手なつきあい方」・「マンションの防犯について」	4
	● マンション探訪 「隣近所と助け合って暮らしていきたい」ハイツ武蔵小山	5
	● 得するミニ情報・マンション保険を知ろう (1)	6
	● あれこれ質問箱・新年度、第1回目の理事会では何を決める? ほか	7
	● ちよ丸日記 ・お金を貯めよう!	7
	● インフォメーション	8



熱気あふれる神輿宮入り (2009年5月神田祭り)

© 藤塚 晴夫

長期修繕計画はマンションの羅針盤

マンションは年数が経つにつれ、修繕費がどんどんかさんできます。外壁などの補修以外に、設備関係の改修や取替えなども必要になるからです。資産価値を落とさずに、長持ちさせようと思えば、将来必要になる工事費をしっかりと積み立てていかなければなりません。

そのためになくてはならないのが長期修繕計画です。今回は、A子さんの素朴な疑問に答えながら、マンションの修繕積立金、長期修繕計画の活用について考えてみましょう。

● 毎月の積立金の額、低いほうがいいけど…。

A子さんのマンション：築6年、7階建、75戸（専有面積約70㎡/戸）



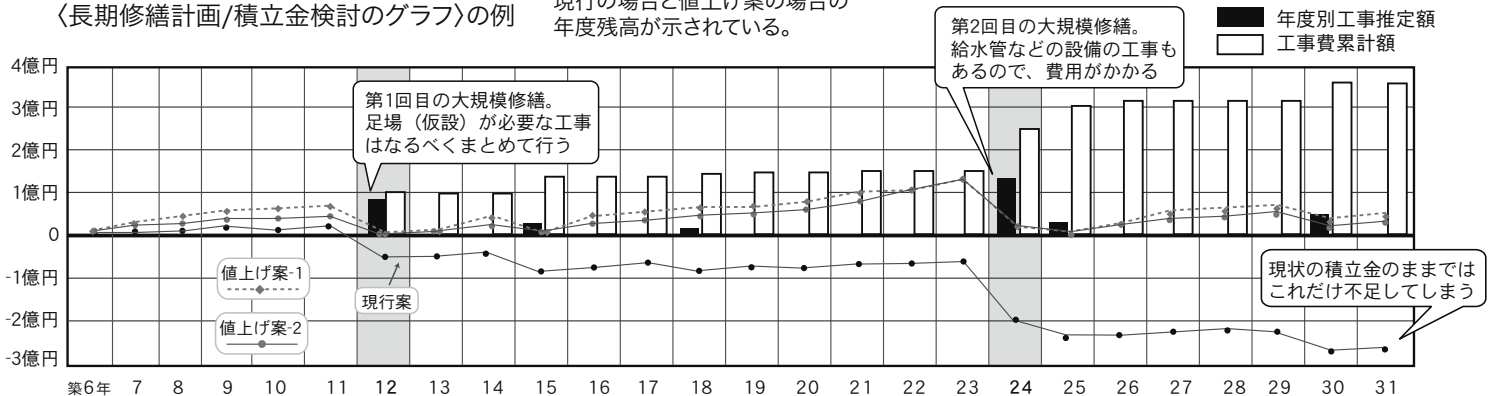
ポイント
1

- ・ 長期修繕計画があれば、将来必要な工事費用の総額概算がわかります。
- ・ その総額から、毎月各戸から幾らくらい集めればよいかを算出します。

参考資料

〈長期修繕計画/積立金検討のグラフ〉の例

現行の場合と値上げ案の場合の年度残高が示されている。



長期修繕計画とは

そのマンションに必要な改修項目と数量を積算し、その結果算出される工事予定金額と改修時期を示したものです。と同時に修繕積立金の累計残高を算出し、必要な資金を貯えるための毎月の積立金の額を想定します。計画的な修繕、資金計画のどちらにも必要です。実際に建築士等が建物と図面を確認し、建物形状、使用材料、設備などを把握して作った「マンション固有の計画」であることが重要です。

● 一気に2倍、3倍に値上げなんて絶対に無理！



作成を担当した建築士が事情を聞きながら、いろいろなパターンを提案してくれるよ。まず3000円増額してから、その後少しずつ上げていく案とか。長期修繕計画があれば、いろいろな検討ができるんだよ。

ポイント
2



- ・ 値上げには、区分所有者の理解と協力が必要です。長期修繕計画をもとに、無理のない値上げ案を検討していきましょう。
- ・ 大事なものは、低額のままにしておかないことです！

● 工事時期がきたら実施しないといけない？



ポイント
3

- ・ 計画の通りに工事を実施しなければならないわけではありません。
- ・ 予定の工事時期が近づいたら、まずは、建物診断を受けるようにしましょう。
- ・ その結果によって工事の時期や、工事範囲を判断しましょう。

ポイント
4

● 一度作れば、一生もの？



- ・ 長期修繕計画は、大規模修繕の後に見直しましょう。修繕で実際にかかった費用を入れ、やり残した工事はいつ頃にするのかなど、項目と数字を現状に合わせておきます。
- ・ その後は、5年程度での見直しを！
※平成20年6月策定の長期修繕計画作成ガイドライン(国交省)より
- ・ 長期修繕計画はマンションの羅針盤です。理事会で必ず引き継いでいってください。

(財)まちみらい千代田には、マンションに対する各種助成制度があります。詳細はお問い合わせください。



(財) まちみらい千代田では、マンションが抱える共通の問題をテーマに毎年セミナーを開催しています。3月と5月に開催したセミナーは、麹町区民館で実施し、多くの方々にご参加いただきました。講師のお話から抜粋してご報告します。

①2009年3月28日 マンション管理セミナー

「管理会社との上手なつきあい方」

講師 (社) 高層住宅管理業協会 専門相談員 蝶野 伸一 氏



日頃、管理組合から多くの相談を受けている蝶野氏

管理組合は、管理会社に業務を丸投げしないことが重要です。節目節目に管理会社のやっていることを確認する必要があります。また、トラブルの原因の多くは、契約内容の曖昧さからきています。国交省の標準委託契約書を参考にして、仕事内容をできるだけ具体的に決めるといいと思います。

●よい管理会社の見分け方は？

国土交通省に登録をしている約2300の管理会社のうち、(社) 高層住宅管理業協会に加入しているのは、425社です。協会には、保証制度というものがあり、万が一管理会社が倒産しても、1か月分の管理費、修繕積立金が補填されます。また、管理会社の業務への不信、疑問については、協会が調査、指導をしますので、協会の会員であるかどうかはひとつの目安にはなるでしょう。ただし、これは、個人からではなく、理事会からの申し出が必要です。

協会に入っていない管理会社の場合は、国土交通省の関東整備局という出先機関が苦情等に対応することになっています。

②2009年5月23日 マンション管理セミナー

「マンションの防犯について」

講師 警視庁麹町警察署 生活安全課 防犯係長 五十嵐 邦美 氏



ユーモアを交えながら話をする五十嵐氏

空き巣の犯人はどうやって不在を確認すると思いますか？ 意外なことに呼び鈴を鳴らして確認することが多いようです。

●一番大切なのは、コミュニティ

一番大切なのは、マンション内で出会った人に挨拶することですね。声をかけられると、「顔を覚えられた」と思い、そのマンションでの犯行は避けるでしょう。

朝晩の挨拶はもちろん「ちょっと数日出かけますのでよろしくお願いします」などと言える関係ならもっといいですね。防犯のためには、何よりマンション内のコミュニティということですね。

オートロックは防犯上効果がありますが、決して万全ではありません。屋上から侵入するケースもあります。油断せず戸締まりはしっかりと行ってください。

万が一、空き巣に入られた場合は、警察がくるまで、そのまましておいてください。片づけを始めてしまう方がいるのですが、指紋や土足の跡などが消えてしまいますので、どうか、ご協力をお願いします。

★このセミナー終了後、千代田マンション交流会は、平成20年度の総会を開催し、新たな体制で平成21年度をスタートしました。

マンションでも、地域でも

隣近所と、助け合って暮らしていきたい

by品川区

ハイツ武蔵小山管理組合

築31年・1棟・29戸(住宅24・店舗5)・10階建

自主管理…設備点検のみ管理会社に委託。

管理員業務、会計等を住民が担当(有償)



駅から1分でとても便利。
ハイツ武蔵小山のエントランス



「マンションの子どもたちが『おじちゃん、おじちゃん』と言ってくれるのがうれしいよね」
町会担当の市村さん(左)と理事長の長岡さん

ハイツ武蔵小山の方々は、当初、誰もがマンションのことに無関心で、お互いの顔さえよく知らず、まして町会とはまったく関わりがありませんでした。

しかし、数年後、暴力団事務所が賃借入居し、トラブルが発生。住民は連絡を取り合い、町会や警察にも協力を求めました。「安全で快適な暮らしは、自分たちが作るものだ」と痛感し、その後自主管理の道を選びます。

それから20年。理事長の長岡さんと、副理事長で町会担当の市村さんにお話を伺いました。

町のイベント「お祭り」は楽しい

町会担当の市村さんの仕事は、2か月に一度の町会の役員会に出席することと、マンション住民から町会費を集めることです。そして、お祭りがあれば、町の人たちと一緒にになって、運営を手伝っています。

「7月の区民祭り(盆踊り)と9月の秋祭りは、なかなか盛大ですよ。

町会からのお知らせは、マンションの掲示板にも貼り出しますが、私たち役員もできるだけ『もうすぐお祭りだよー』と声をかけるようにしています。みんな結構盆踊りや屋台を楽しみにしていると思いますよ」

「お祭りの時、子どもたちや家族が詰め所にハッピを借りにくるんですが、そういうのは、町会の人とあいさつする機会になりますね」と楽しそうに話す市村さん。

理事長の長岡さんは、「小さいマンションではなかなか大掛かりなイベントはできないから、地域の催しにみんなで参加すればいいんですよ。楽しめるし、地域の人とも顔見知りになるから、いいことづくめかな」と。

マンションと町会をつないでくれる町会担当の市村さんの存在は大きいようです。

垣根を越えて集まるうよ

市村さんには「小山3丁目敬友クラブ」という高齢者の会の副会長の顔もあります。この会は、新年会・敬老の集いなどのほかに、茶話会を年4回開催しています。この茶話会は2年ほど前に、3丁目の中だけでなく、周辺の方々とも交流しようと始めたものです。



茶話会の様子

この茶話会には、毎回30人ほどが集まり、歌や踊り、時には、趣味の手品を紹介する人がいたり、にぎわっています。クチコミで新しい人も参加するそうです。

「先日は、新しくできたマンションの方が2人、入会してくれました。近いから参加しやすいし、いろいろ情報が聞けると喜んでいましたよ」

マンション内の助け合いも

ハイツ武蔵小山の住民も高齢化が進んでいます。マンション内の工夫を理事長の長岡さんにお聞きすると、なんと全戸から合鍵を預かっているとのことでした。

「高齢者世帯が増えたこともあって、緊急事態に対応できるようにしようと、10数年前に各戸からカギを預かることを全員一致で決めました。カギを使用する際は、複数で立ち会うことにしています」

実際に、一人暮らしの人が、室内で救急車を呼んだ後に倒れてしまい、救急隊を室内に入れるために使用したことがあったそうです。

「カギを忘れた小学生のために使うこともあるんです。両親にはすごく感謝されますね(笑)」

「一番大事なのは、日常のことだと思っています。私たちは、一人暮らしの高齢の方がどの部屋に住んでいるかよく知っています。もし、その部屋の新聞がたまっていたら、心配になるんですね。そんな時は、管理室に連絡先を書いた名簿がありますから、電話を入れることもあります」

「マンション内でも地域でも、近いからこそ助け合っていけるんです」と、長岡さんが話してくれました。

マンション保険を知ろう (1)

マンション保険をシリーズでお伝えしていきます。今回は基礎編です。下記の具体例は、保険商品によって違いがあります。ご自分のマンションの保険内容をぜひ一度確認してみましょう。

● そもそも保険は何のためにかけている？

管理組合の重要な仕事は、共用部分の維持管理です。もし、共用部分が損害を受けた場合、その修繕費用などは管理組合（＝区分所有者全員）が負担することになります。

例えば、マンション内で火災が発生すると、火元のお宅だけでなく、もらい火や消火活動による放水などで、そのまわりの共用部分にも当然被害が及びます。また、共用部分が原因で被害を出してしまうこともないとは言えません。

ですから、管理組合は、万が一災害や事故にあっても迅速に復旧ができるように、リスクに備えているのです。

● どんな場合に備えられるのか？

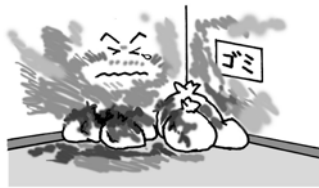
昨今は、多くの管理組合が「①マンション保険」※というマンションの特性を加味した保険に加入しています。この保険はオプションで、②賠償責任保険や、③個人賠償責任保険（一括加入）もつけることができます。具体的なケースを見ていきましょう。 ※商品によって名称には違いがあります。

① マンション保険

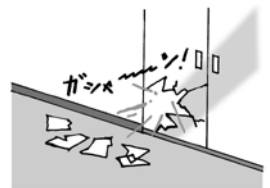
● 補償する項目の例

- 火災
- 落雷
- 破裂・爆発
- 外部の物体の飛来・衝突
- 騒じょう・集団行動
- 風災・ひょう災・雪災
- 盗難
- 破損事故
- 臨時費用
- 水濡れ原因調査 など

・不審火で、共用部分に損害。



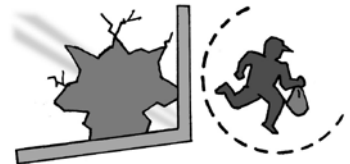
・何かがぶつかって、ロビーのガラスが割れた。



・落雷でテレビ共用アンテナが破損。



・泥棒が侵入の際、窓ガラスを壊した。



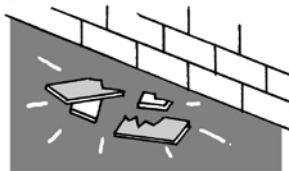
② 施設賠償責任保険

共用部分が原因で、第三者に損害を与えた時に備える。

・共用部分の給水管が破裂して漏水し、専有部分が水浸しに。



・外壁のタイルが落ちて、通行人にケガをさせた。



・エレベーターの故障による事故で居住者がケガをした。



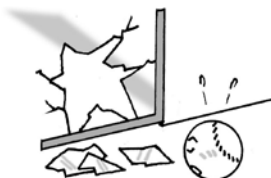
③ 個人賠償責任保険

専有部分（住人も含む）が原因で、第三者に損害を与えた時に備える。

・洗濯機のホースはずれで、水があふれ階下に水漏れ。



・マンションに住む子どもが遊んでいて、エントランスのガラスを割った。



・ベランダに置いてあったものが落ちて、通行人にケガをさせた。





Q 新年度、第1回目の理事会はどんなことをするもの？

スタートは大事ですね。以下の3つを決めるといいのではないのでしょうか。

① 役割の分担



理事長、副理事長、会計など役割を決めます。例年の役割分担も参考に、場合によっては新しい係を作ってもいいかもしれません。書記（議事録作成）や渉外（町会、他の管理組合との窓口）企画（イベント担当）など、役割を決めてできるだけ分担しましょう。

② 定例化



「毎月第〇日曜日の午前10時～」のように定例化しておくともメンバーも予定がたてやすくなります。通常管理規約では、理事会は理事の半数以上が出席しないと開くことができないとされています。メンバーの参加率は非常に重要なのです。

③ 引き継ぎを受け 年間計画をつくる



前年の理事さんから、仕事の内容と、引き続き検討を要する事柄について引き継ぎを受けましょう。そして、おおまかに年間計画をたててみてください。

Q 理事として、準備しておくべきことは？

① 管理規約・管理委託契約書を読む

管理規約と細則、そして管理委託契約書に目を通して、なにが書いてあるかざっとつかんでおきましょう。そして、理事会には毎回持参すれば、困った時に判断のもとになります。

② マンションをひと回り

共用部分はどこで、どんな設備があるのかを見ておきましょう。屋上、外階段、変電室、エレベーター機械室、警報装置など。先輩の理事さん、管理員さん、あるいは管理会社の設備担当者などと一緒に回って、説明を聞く機会をぜひ持ってください。

ちよ丸日記



〈第15回〉

ちよ丸の野めちよ丸

最近、さすがに、管理費の10分の1という設定はみられなくなっただけれど、管理費は1万5千円〜2万円なのに、積立金が5千円程度の新築マンションがまだまだあるんだ。積立金は安いほうが売りやすいからだよね。だから、当初の金額で大丈夫だなんて絶対に思っちゃいけない。

あなたのマンションの積立金はどう？

住宅金融支援機構（もとの住宅金融公庫）がずまいる債などを貸し出す際の要件によると、築17年以上のマンションであれば1万円以上だ。でも、これは、最低ラインと見るべきものなんだ。数多く長期修繕計画を作っている建築士に聞くからね。規模や設備によってばらつきはあるけれど、3回目までの大規模修繕をするには、m²単価250円は必要だという人もいるくらいだ。60m²の部屋なら、毎月1万5千円だよな。

マンションは、古くなればなるほど、お金がかかる。漏水事故が増えるというのはよく聞かし、エレベーターなどの設備や、給水管、排水管なども取替時期がくる。給水管などの工事が専有部分にまでに及ぶものも出てくるだろう。専有部分の工事は、管理組合が費用を負担できないと、実行が難しい場合も多い。グレードアップ工事も必要だ。そんなこんなでお金が必要なんだ。

そのためには、何がなくても長期修繕計画だね。最後にもう一度、必要になるお金を集めよう！

(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っています。
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



警察署から

ひったくり被害急増中！

今年都内で発生した、ひったくり事件の発生件数は約1300件、前年同期比で約+450件と激増しており、千代田区内では5件のひったくり事件が発生しています(6月30日現在)。



これまでの被害を分析すると、被害者の9割は女性で、午後7時頃から午前3時頃までの間の発生が全体の約7割です。犯人は、主に小型バイクを使用して、被害者が駅から自宅に帰る歩車道の区別がない裏通りで犯行に及んでいます。

被害に遭わないように、以下をぜひ実践してください。

----- 被害に遭わないための**3原則** -----

- ① **バイクへの振り向き運動(見返り運動)**
バイクの音が後方から聞こえたら振り向いて確認を。
犯人は姿を見られることを極端に嫌います。
- ② **バックの建物側携行**
バックは建物側の手に持つか、肩からタスキがけにして持ちます。歩車道の区別のない通りは、特に注意を。
- ③ **ひったくり防止ネットの装着**
自転車のカゴには、ひったくり防止ネットの装着を。
防止ネットがない場合は、バックはカゴの一番下に入れ、その上に買い物した物や新聞、雑誌を置くのも有効です。

(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
e-mail : kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

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)まちみらい千代田では、毎月第3水曜日に「マンション管理士会都心区支部」の協力を得て、マンション無料相談会を開催しております。ご相談の依頼は居住支援グループまでお問合せください。



バックナンバーを公開しています

マンション通信ちよだの閲覧については、今月号を含めバックナンバーを(財)まちみらい千代田のホームページで公開しております。また、情報取得が難しい方は居住支援グループまでご相談ください。

消防署から

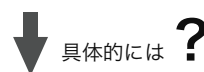
水に対する災害の対策をしよう



水による災害が多くなる季節になりました。

昨年8月には、都内でも集中豪雨により道路損壊や崖崩れのほか、多数の床上・床下浸水に見舞われてしまいました。

日頃から水災に対する備えをしておきましょう。



- ①排水溝などに詰まりがあったら取り除く。
- ②地下階への浸水に備える。
仕切り板や土嚢で浸水防止対策を。
半地下・地下駐車場の排水ポンプ設備の駆動を確認する。
- ③防災ハザードマップなどで、避難場所を確認する。
(防災ハザードマップは千代田区防災ホームページに記載)
- ④近所の危険箇所をチェックする。
崖崩れの起きやすい場所、浸水しやすい場所を確認しておく。
- ⑤避難に備え、貴重品や非常時の持ち出し品を確認。

