

みんなでマンションライフを考えよう



マンション通信ちよだ

第2号

2005年 平成17年)
3月25日発行

編集・発行 財)千代田区街づくり推進公社 マンション支援課

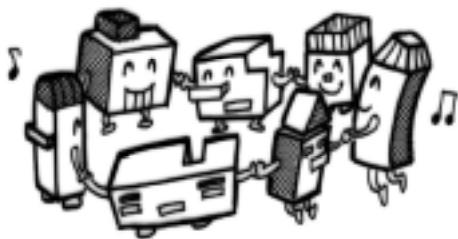
〒101-0054東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL (03) 3233-7555 FAX (03) 3233-7557
ホームページ <http://www.chiyodamachidukuri.or.jp> Eメール manshou@chiyodamachidukuri.or.jp

もくじ	● 始動！千代田マンション管理交流会	2
	● 初めて理事になる人のための7箇条(講演内容より)	3
	● 防災を地域の中で考える 「地域に呼びかけて、防災訓練を実施」(ライオンズマンション九段第2)	4
	● マンション探訪・「私たちの大規模修繕工事」(麴町パレス)	6
	● マンションあれこれ質問箱「廊下や階段の物の放置について」	7
	● ちよ丸日記・30戸のマンションの話「入居してすぐ理事を経験」	7
	● インフォメーション	8



約270名の参加者が熱心に耳を傾けた「都心4区マンション管理セミナー」(2月19日・千代田区公会堂にて)

始動！千代田マンション管理交流会



昨年12月1日に、分譲マンションの管理組合や区分所有者の方々による『千代田マンション管理交流会』が設立され、当日の設立総会で会則や役員などが決まりました。

3月1日現在、管理組合会員2組合、個人会員19名となっています。千代田区内約300棟のマンションが、ネットワークを作る土台ができ、いよいよ活動を開始します。

● 交流会の目的

管理組合の多くは、マンションの適正かつ円滑な維持・管理、修繕・改修・建替え等の老朽化対策や居住者の高齢化対応などの課題や悩みを抱えています。

これらの課題や悩みを持つ管理組合や区分所有者の方々が自主的に集い、直接顔を合わせ、解決策を話し合ったり、うまく解決した事例を聞いたり見学をする。さらに専門家を招いての勉強などを通し解決の糸口を見つけ、それらを共有することにより、良質な住環境の保持と快適なマンション生活の実現に役立てることを目的としています。

● 第1回交流会開催

3月14日に、会員の自己紹介と、交流会運営等に関する意見・要望、各マンションが抱えている課題等についての意見交換会を行いました。

● 今後の活動

4月以降は、第1回交流会で提案された意見・要望・マンションの課題等を参考にテーマを設定し、意見交換会を含めて年数回、交流会を開催していく予定です。

遠くの親戚より近くの他人

千代田区民の約8割がマンション形態の住居に住んでいますが、管理などへの関心が薄いことが多くの管理組合で問題となっています。

これからは、維持・管理・修繕というハード面だけではなく、よりよい地域社会を作る一員であるとともに、その地域社会とのつながりによる「遠くの親戚より近くの他人」という関係を創りあげることが大切。

マンションも含めた地域社会を築いていくために意義のある会だと期待しています。

〈 設立総会での石川区長挨拶より〉

※マンションに住む区長も交流会に入会しています



昨年12月の設立総会で選出された役員の方々

ぜひ、交流会の会員に！

● ご連絡お待ちしております ●

「千代田マンション管理交流会」は、会員制です。ご入会をお待ちしています。

年会費は、管理組合会員（管理組合として加入）は3000円です。なお、区分所有者個人で入会された会員（区分所有者個人会員）からは、当分の間いただきません。

お問い合わせは
交流会事務局の当公社マンション支援課へ
電話 ☎ 3233-7555



初めて理事になる人のための7 箇条

住宅新報社 新聞編集部 吉岡達也副編集長

1 敷地内を見て回る

マンション全体の外観をなにげなく眺めてはいても、隅々にまで気を配って見ることは、ほとんどないのではないのでしょうか。しかし、理事は、共用部分に関する維持、管理の仕事をするのですから、共用部分を把握することが第一歩になります。

2 管理形態をチェック

管理形態は、全面委託型、部分委託型、管理員直接雇用型、自力管理型というように大きく4つに分類できます。自分のマンションでは、どのように管理を行っているのかを知る必要があります。その上で、最終的な責任が区分所有者にあることも認識しましょう。

3 嫌でも「規約」一読

管理規約は「わかりにくく味気ない」ものかもしれません。しかし、ノルマを課してでも、口を通す必要があります。読んでいくと、理解できない箇所がはっきりしてきます。その疑問を先輩に聞いたり、相談機関に尋ねることで、マンションのことがよくわかってきます。

4 まずは「あいさつ」

「コミュニティづくりに、あいさつ以上に重要なものはない」と理事経験者は口をそろえます。自分の顔を覚えてもらい、自分も、一人でも多くの住民の顔を覚えたいものです。「朝夕の声かけ運動を行ったところ、マンションが活気づいてきた」という経験を持つ方も少なくありません。

5 頼れる相談相手を確保

「自転車置き場が乱雑」「騒音の苦情が来ている」「管理費の滞納問題」等々、理事になると、問題が次々と目の前に出てきます。この問題ならこの人、この分野ならこの団体、というように自分たちの立場で相談を受けてくれる相手を持てるようにアンテナを張りましょう。

6 継続の重要性を知る

理事会の仕事の継続性をどう確保するかは重大な問題です。「任期2年の半数交替にする」「大規模修繕や広報など、継続性が求められる分野では委員会を設置する」「次の役員への申し送りノートで、確実に引き継いでいく」など、工夫が必要です。

7 やり甲斐を見いだす

マンションに住んでいる以上、回ってくる理事という役割。どうせやるなら、積極的に取り組もうという気持ちを持ちたいものです。理事をすることで、「仕事での上下関係とは一味違う人間関係」や「皆の役に立っているという充実感」を得ることができるということを多くの理事経験者が実証しています。

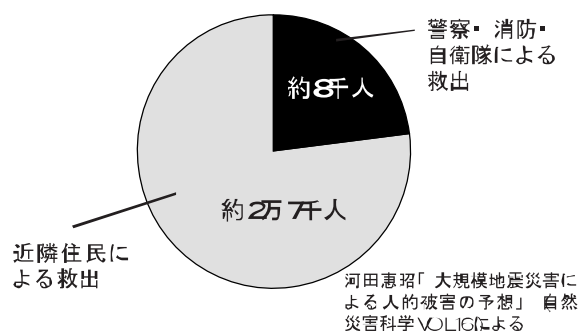
▶▶▶ 防災を地域の中で考える ◀◀◀

昨年(2024年)の10月23日に、震度7という「新潟県中越地震」が起きました。10年前の1994年(平成6年)1月17日には、阪神・淡路大震災が発生しています。首都圏においてもいつ大地震が起きてもおかしくないと言われています。マンションに住む私たちにできることは、どんな備えなのでしょう？

● 隣近所だから救えた命

下のグラフは、阪神・淡路大震災で救出された35,000人が誰に救助されたかを示したものです。

【要救助者の救出方法】



警察、消防、自衛隊員に救出された方が、約8,000人。そして3/4以上の27,000人が家族や近隣の人に救出されています。大地震が起きてすぐ、頼りになるのは隣近所です。

淡路島の北淡町では、多くの方が倒壊した家屋の下に生き埋めになりました。地元住民は自発的に救助を開始し、地震発生から1時間後の午後5時には、約300名すべての人を救出しました(平成15年版防災白書より)。

地域の住民が日常の暮らしを通じてお互いをよく知っていて、埋もれている人の位置を正確に推定できたことが迅速な救命につながったと言われています。

● 地域のネットワークが力になる

「ベランダに火の粉が飛んできたときは、恐ろしかったね」



阪神・淡路大震災の翌年、すぐ近くの商店街が火事になるという経験をしたある区の管理組合は、それがきっかけで、「地震や火事が起きたときに自分たちだけでは守りきれものではない」と強く感じたそうです。

当時の理事会は、防災への取り組みを聞いてみよ

うと近くのマンションを訪ねました。そして、どのマンションでもほとんど何の準備もしていないことを知りました。

管理組合は、これではまずいと、近隣のマンションに声をかけました。消防署に協力を求めて、防災についての合同の学習会を開きました。

町内会にも加入して、マンションから役員も出し、地域での防災訓練には必ず参加するようにしました。年々、地域に顔見知りが増えて、自然に交わす挨拶も増えてきたそうです。

「マンションだけで孤立せず、地域の人たちと交流を深める」つまり、地域のネットワークを作ることが一番の防災、防犯対策、そして安心感や住みやすさにつながると実感する日々だそうです。

..... 私たちにはどんな備えができるのでしょうか?

▶ 点検・確認すること

- ・避難通路に物をおいていないか(廊下、階段、非常扉)
- ・ベランダの避難ハッチの使い方
- ・消火器などの位置や使い方

▶ 日常生活の心がけ

- ・マンションの人、近隣の人とあいさつをする。顔見知りを増やす。
- ・どの部屋に高齢者、乳幼児がいるかなど、できるだけ知っておきたい。

▶ 活動の中で

- ・管理組合は、居住者名簿を備える。(住民は提出の協力を)
- ・マンションの防災訓練を行う。
- ・地域の防災訓練や行事に積極的に参加する。

地域に呼びかけて、防災訓練を実施

ライオンズマンション九段第2 管理組合（築24年、総戸数71戸）

●防災訓練の概略

日 時	平成 17年 1月 22日（土）午前中
参加者	マンションの住民・近隣の住民
訓練内容	避難訓練・消火器取扱訓練・119番通報訓練 千代田区防災対策の説明など
時間配分	消防関連（20分）・千代田区防災課からの講話（20分）
協力	麹町消防署・千代田区防災課



マンションの防火管理者であり、今回の防災訓練を企画した向後さん



マンションに住む人と近隣の方々が参加した防災訓練



消火器が実際に取り扱えるのは、貴重な体験



こうご 管理組合役員の向後勇さんにお話を伺いました。

Q 初めて防災訓練を企画した理由は？

10年前の阪神・淡路大震災、昨年末の巨越地震、スマトラ沖などの震災を見るにつけ、自分たちの防災意識を高める必要があると思いました。

Q 地域の方々にも参加を呼びかけたそうですね。

例えば、近くで火災が起きてバケツリレーをする時に、マンションも戸建ても関係なく助け合う必要があると思います。地震や火事などは地帯に被害が出るものですから、マンション個々より、地域住民が一つになって備え、訓練するべきだと考えました。

Q それで、どこに相談を？

先ず消防署へお願いしました。そして行政からの指導・助言はないか、街づくり推進公社へ相談したところ区の防災課を紹介してもらいました。

当日は、消防隊員の方からは、消火器の取り扱いと緊急時の電話のかけ方を指導していただきました。また、防災課の方からは、区が用意した防災パンフレット「防災のてびき」※と備蓄倉庫、食料、水、避難場所などの説明を受けました。

Q 訓練を行ってどう思われましたか？

方が一の時のための心構えができて有意義でした。参加者からは、「消火器を実際に操作できてよかった」という声も聞きました。

何より、マンション居住者と近所の住民の方々が見知りになったことが非常によかったと思います。毎年「防災の日」の9月1日に行われる地域の防災訓練には、マンションに住む私たちも参加するべきですね。

※「防災のてびき」目次より抜粋



- 地震発生！そんなときどうする
- 地震に備える
 - 家の中の安全チェック
 - 家具の転倒、落下を防ぐポイント
 - 家の周囲の安全チェック
 - 集合住宅では
- 非常持出品と備蓄品
- 火災発生！初期消火の3原則
- 風水害に備える
- 自分たちのまちを守るために
- 救出・援護はみんなの力で
- 千代田区の防災対策
- 防災ダイヤル 　　　　　　など

皆さんも防災に備える第一歩を踏み出してみませんか？
自主防災訓練等についてのご相談は、千代田区防災課までお気軽にご相談ください。
「防災のてびき」は、防災課や各出張所で配付しています。

区民生活部・防災課
TEL 52114188（ダイヤルイン）

私たちの大規模修繕工事

大規模修繕工事を終えたばかりの麴町パレス管理組合。理事長の川崎洋子さんにお話を伺いました。

賑やかな通りに面する麴町パレス



▶ 外壁が落ちた！早急な大規模修繕を

私たちのマンションは、事情があって分譲時に管理組合が組織されず、これまで、大規模修繕をしたことがなかったのです。その結果、劣化が進み、外壁のコンクリートの塊がマンションの中庭に落ちるといった事件が起きました。この時には幸いにしてケガ人は出ませんでしたが、大通り側の壁だったとしたら、通行人も多く、大変なことになっていたでしょう。

住民の中に、管理組合を立ち上げなければならないと尽力してくれた方がいてなんとか4年前に管理組合発足にこぎつけていました。その理事会がまず取り組みなければならなかったのが、早急に大規模修繕工事を計画することでした。

マンション概要

1971年竣工・総戸数48戸・10階建て
鉄骨鉄筋コンクリート造・エレベーター2機
全面委託管理・店舗が入っている複合用途型

工事概要

工事期間 2004年9月～2005年2月
外壁補修、屋上防水、ベランダ防水
工事総額4400万円（公庫借入3000万円）

▶ まず、建物診断と積立金の値上げ

理事の中に、マンションの改修を数多く手がけている設計事務所を知っている人がいたのです。まず、その設計事務所に、建物診断をしてもらいました。

と同時に私たちは、修繕積立金の値上げをしました。それまでは、各戸の積立金は、月額1000円程度でしたので、10倍にしました。それでもまだ少ないと思いますが……。住民の皆さんには、コンクリート剥落の危険性と、今までが安すぎたということをお伝え、大幅な値上げを理解してもらいました。

▶ 信頼できる建築士と二人三脚で

信頼できる建築士に出会えたのは幸せでした。建物診断後は、補修方法を提案してもらい、7社から見積りを取り比較検討しましたが、専門家と一緒に、安心してスムーズに進んだと思います。絞り込んだ2社と面談するという経験もしました。

現場監督予定者がとても若い施工業者に内定を出した時には、大丈夫かなあと、不安もありましたが、後にその不安は払拭されました。職人さん達も皆さん、驚くほど若かったのですが、マナーがよく一所懸命に仕事をしてくれました。

それほどかからないだろうと漠然と考えていましたが、建物診断から工事竣工までは約1年という期間が必要だったこともつけ加えておきたいと思います。

▶ 助成制度をできるだけ利用して

工事の資金が足りないので、住宅金融公庫に3000万円の融資を申し込みました。融資決定まで、紆余曲折があって、4～5回は通ったのでしょうか……。OKが出たときには、本当にほっとしました。

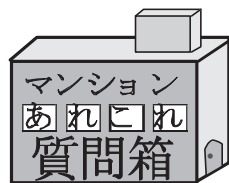
住宅金融公庫からお金を借りた場合には、東京都から1%の利子補給を受けられるので、もちろん中込をしました。また、建物診断調査をする前に、千代田区街づくり推進公社に相談したことから助成制度を紹介してもらい、「マンション計画修繕調査費」の助成金25万円も受けることができました。

お金がない中で工事をするので、助成制度などは最大限利用しなければなりません。そのために、できるだけ自分たちが調べ、動きました。

▶ 自分たちの財産だから

住民の皆さんは、工事用車両のための駐車スペースを快く空けてくれたり、ベランダ防水工事の際の荷物撤去など、いろいろと協力してくれました。そして、私たちのマンションは、蘇りました。「帰ってくるのがうれしくなるね」という声も届いています。

今後は、長期修繕計画を立てて、設備の改修を考えていかなければなりません。自分たちの財産は自分たちで守るという気持ちで、取組んでいきたいと思っています。



今回の質問

Q 廊下や階段に物を置きっぱなしにしている人がいて困っています。

A 廊下や階段は、共用部分であり避難通路であることをしっかり伝えましょう

●共用部分は皆のもの

子育て世代はとにかく物置スペースが不足しているでしょうし、分譲マンションでの生活が初めての人もいます。しかし、自室玄関を一步でたら、そこから先は共用部分であることを再認識してもらう必要があります。

廊下、階段はもちろん、専用使用しているベランダも共用部分ですから、補修工事をする場合には、管理組合の費用で一斉に行うなど、共同で維持管理をしているわけです(専有者が過失によりベランダやサッシュなどを破損した場合は個人の責任で補修)。

●廊下、階段、ベランダは避難通路

また、廊下、階段、ベランダ、バルコニー等は、火災などの時の避難通路になります。逃げる際に、置いてあった物にぶつかって転ぶなどしてケガをさせてしまったら大変なことですし、物が通路をふさいでいては、非常に危険です。

共用部分であると同時に避難通路であることも、広報紙やチラシなどで伝えておきましょう。

●早期に注意をしよう

エントランスや廊下が整然としていたら、安全で

あるばかりでなく、マンションの印象もぐっとよくなります。しかし、じゃまにならないからいいだろう、ちょっと位ならいいだろうといった気持ちが広まると、あつという間に乱雑になってしまいます。

管理組合は、注意したり、張り紙でお願いする等、なるべく早い段階で手を打つことが必要です。

●どうしても改善できない場合

義務違反者に対する排除勧告や指導は、消防法規定の防火管理者並びに区分所有法及び管理規約にもとづく理事長の仕事です。問題の住民に伝える時に、単なるお願いではなく、避難通路への物の放置という生活安全義務に違反した重大な迷惑行為への警告であると伝えたい場合が効果が高い場合があります。

また、どうしても共用部への物の放置を改善してもらえない時には、消防法の規定を適用して排除の勧告を出すことができます。場合によっては所轄消防署に立ち入り調査をお願いし、指導の文書を出してもらうことも可能です。

地震災害や火災などが発生したらどうなるかという日で、普段からこまめに点検しておきましょう！

ちよ丸日記



〈第2回〉

30戸のマンションの話 入居してすぐ理事を経験

理事のなり手がいない、無関心層が多いというのは、どのマンションでも悩みの種なんだけれど、理事を投票制で選んでいるという築30年、30戸ほどのマンションから、おもしろい話を聞くことができた。

ここでは、理事を選ぶ際には、過去の理事経験(年度と回数)を載せた名簿が配布され、そろそろこの人にやってみてもらってもいい時期だな、なんて考えながら選ぶらしい。いわば穏やかな輪番制ともいえるかな。

新しく入居した人は経験の部分が空白だから、必ずといっていいほど投票されてしまうらしい。入居まもなく知り合いもいないうちに理事に選ばれたAさんも、それはびっくりしたそうだ。

でも「選ばれちゃったんだから、理事会に出ないわけにはいきませんよね」というわけだ。

新しく入居した人が理事になっても、経験者も一緒に、運営に問題はないんだとか。2年任期の半数交替なので、Aさんも、理事を終える頃にはたくさんの人と知り合いになり、自分の顔も覚えてもらえて、結果としてとてもよかったと思ってるんだって。

一度、理事を経験した人は、多少なりとも関心を持つから、マンションにとっても意味があるよね。



住む人の顔が見えているので、高齢者などは投票対象から自然に外されるようだし、何だか優しいマンションのような気がした。

