

みんなでマンションライフを考えよう



第3号

2005年 平成17年)
7月25日発行

マンション通信ちよだ

編集・発行 財)まちみらい千代田 まちづくりチーム

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-2-1 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.mim.chiyoda.or.jp>

もくじ	●千代田マンション管理交流会リポート 交流会定期総会、講演会、分科会の報告	2
	●長期修繕計画を持っていますか？	4
	●長期修繕計画はこう活用する	5
	●マンション探訪「建替えでなく、長持ちさせる道を目指して」 (ハイツ六番町管理組合)	6
	●マンションあれこれ質問箱「個人情報保護法は守るべき？」	7
	●ちよ丸日記・「笑顔で挨拶をしよう」のポスターの効果は？	7
	●インフォメーション	8

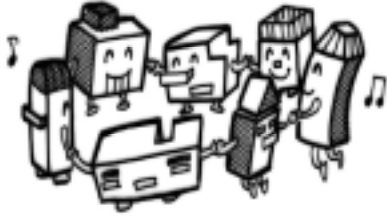


エントランスの前で、三世代みんなのマンション

千代田マンション管理交流会

定期総会・講演・分科会が開かれました

2009年5月21日(土) 麹町区民館にて



昨年12月に発足した『千代田マンション管理交流会』が、着実に活動を重ねています。毎月の役員会で活動計画を練り、17年度定期総会、講演、分科会の準備をしてきました。

「一人で悩んでいないで、助け合おう」と口々に話す役員さん。千代田区300棟のマンションのネットワークをつくり出そうとしています。当日の内容をお伝えします。

(1) 基調講演「棲み続けたいマンションの作り方」



講演に熱心に耳を傾ける参加者

講師 建築家・都市計画家 伊東 敏雄 さん

『千代田マンション管理交流会』の伊東会長は、建築家、都市計画家であるとともに、築40年、120㎡、自主管理の管理組合理事長としての顔も持っています。棲む側と都市計画をする側の両面から、千代田区のマンションの状況を、写真を映し出しながら紹介しました。

また、これからは自分のマンションだけでなく、都市空間を共用している仲間として、マンション同士の連携が必要だというメッセージが伝えられました。

(2) 17年度定期総会

総会は、現会員数50名のところ出席会員41名(うち委任状11名)という高い出席率で行われました。

会則の変更、予算案の審議に引き続き、役員2名が新たに選任され、今年度から役員は10名となりました。

また、赤城事務局長から今後の活動計画(右)についても、説明があり、会場から大きな拍手が送られました。



「助け合うためのネットワークを作りたい」という役員の皆さん

〈千代田マンション管理交流会の今後の活動予定〉

●交流会を年3回行います

(A)秋の交流会

消防署に協力をお願いして、「防災と救護」をテーマにします。合同避難訓練・救護訓練等も行う予定です。

(B)冬の交流会

警察署に協力をお願いして、頻繁に起きている空き巣への対策などを一緒に考えます。

(C)春の交流会

総会とともに講演と分科会を行います。

●毎月の無料マンション相談会

●身近な問題を話し合うマンション懇和会

●マンション設備の見学会

●ホームページはすでに運用しています

会則、交流会の開催予定、役員会記録、事務局だより、入会申込書、伊東会長の部屋など

<http://tokyocoo.ne.jp/chyoda/>

(3) 分科会 …… マンションを取り巻く問題を洗い出し、解決へのアイデア、情報を出し合う場です
(進行と記録を交流会の役員さんが担当しました)



盛り上がってきたところで時間終了となり残念！の声も。

テーマ(Ⅰ)「震度6の覚悟」

進行の島田さんは、まず「直下型地震の切迫性が高い状況下で、管理組合は自助の工夫が必要だ」と述べ、そのためには、共用部分の耐震補強(特にピロティ)、エレベーターの耐震補強、地震保険の加入が必要ではないかと話をしました。

参加者からは「柱の補強をした」「エレベーターが 1 台しかないので、工事で使用できない状態は耐えられない」「玄関ドアを耐震補修したい」「耐震診断費が高い、補助があっても一部でしかない」等、意見交換され地震への意識の高さがうかがえました。



切実な悩みとともに管理費削減の体験談も話されました。

テーマ(Ⅱ)「マンション管理 110 番」

マンションで日常的に思い悩む切実な問題が、参加者から堰を切ったように提起されました。

(Ⅱ)マンション敷地内私道への消防法の関わり方、(Ⅲ)ケーブルTV導入のための関連情報、(Ⅳ)管理費未納者対策、(Ⅴ)管理費算出の根拠、(Ⅵ)管理会社との関わり方、(Ⅶ)近隣のワンルームマンション建設による環境悪化への危惧、(Ⅷ)ピッキング対策などの防犯情報など、どれも身につまされる問題ばかりでした。

進行の堂本さんは、このような分科会での情報交換が問題解決の糸口になっていくのではないかとあらためて感じました。



参加者から出たさまざまな問題点を分類、分析しました。

テーマ(Ⅲ) 「マンションからどうコミュニティをつくるか」

進行の伊東さんの提案で、コミュニティをテーマに頭に浮かぶ問題を参加者全員で書き出し、3つに分類するという方法がとられました。

- ・ マンション内の問題…賃貸世帯の意見が把握できない、挨拶ができない、ペット不可なのに猫を飼っている。
- ・ マンション外の問題…町会の情報が伝わってこない、町会との関係がむずかしい、新・旧居住者に隔たりがある。
- ・ 具体的問題…介護システムがない、避難訓練ができない等。



交流会お知らせ掲示板



● 専門家による無料相談会をスタートします。

- ・ 8月1日(月)より相談会を開始します。
- ・ 今後毎月第一月曜日に定期的に関く予定です。
- ・ 管理組合でも個人でもご相談を受けます。

● 「懇和会ミニ交流会」も同時開催の予定です。

▶ ぜひ交流会にご入会ください。 ▶ 入会申込み、お問い合わせは、まちづくりチーム(☎ 3233 3223)へ

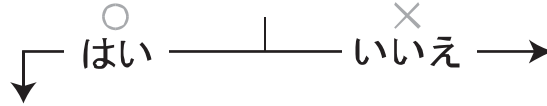
● 管理組合をお訪ねします。ご協力ください！

- ・ 交流会では、区内の分譲マンションのネットワークづくりを進めています。輪を広げるために、役員が9月ごろから皆さまの管理組合へ訪問を計画しています。ご理解とご協力をお願いします。

長期修繕計画を持っていますか？

平成15年に行った千代田区マンション実態調査によると、約3割の管理組合が長期修繕計画を持っていません。しかし、建物を無駄なく長持ちさせるためにはなくてはならないものです。あなたのマンションは持っていますか？そして活用していますか？

1 あなたのマンションには長期修繕計画がある？



● 長期修繕計画を作成しましょう

- ・ 修繕工事の計画と資金計画をするには、長期修繕計画はなくてはなりません。



● 作成するには？

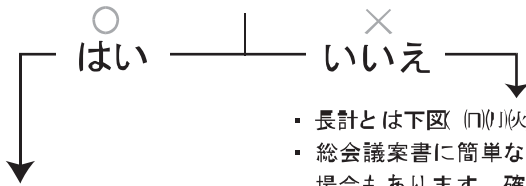
- ・ 設計事務所や管理会社、建設会社等に作成を依頼します。
- ・ マンションを調査した上で作成する長期修繕計画を依頼しましょう。



● 作成後の注意点は？

- ・ 5-6年ごとに見直しをして、実態に合うものにしておきましょう。大規模修繕を実施した後の見直しは特に必要です。

2 その長期修繕計画の内容を知っている？



- ・ 長計とは下図(口)(川)(火)のようなものです。
- ・ 総会議案書に簡単なものがついている場合もあります。確認してみましょう。

3 月々の修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて算出している？

- ・ 長期修繕計画があれば、将来の修繕工事のためには、毎月いくら貯める必要があるのかわかります。積立金に根拠があることが、住民の理解につながります。

4 長期修繕計画を参考に修繕工事を計画的に進めている？

- ・ いきあたりばつたりの工事、あるいは後手後手の工事にならないように効率的な修繕をしましょう。



まちみらい千代田では、計画修繕調査費用の助成を行っています。詳しくは、まちづくりチームへご相談ください。

(H) A マンション長期修繕計画(23年)〈築6年・階建・75戸〉 ※この表では省略していますが、実際の計画では修繕項目は雑工事、設備工事などが含まれます。

修繕項目	改修仕様	平成14年	15	16	17	18	19	20…26	27	28…32	33	平成33年		
		築6年	7	8	9	10	11	12…18	19	20…24…30	31	築31年		
共通仮設								102			102			
直接仮設工事								1111			1111			
下地補修工事								1061			1061			
シーリング工事								901			901			
フルミサッシガラスシール											731			
共用内外部仕上り工事														
部分補修			15						15			15		
共用外部全般								990			990			
共用内部改装											68			
鉄部塗装工事														
鉄部塗装一般部									191		191	191		
鉄部焼付け塗装部								606	606		606	606		
フクリルシロンコーン塗装部								23			23			
防水工事														
立上がり既存防水撤去								11			11			
屋上防水工事全般								2234			2234			
郵便受け扉更新								5			680			
照明器具取替(共用部)														
(設備関係、予備費等を省略しています)														
単年度工事金額合計		288	66	114	288	73	18	905	1263	18	73	12233	6284	18
修繕工事費累計(推定額)		288	354	468	756	829	847	9301	11367	11375	11449	27110	37421	37442

建替えでなく、長持ちさせる道を目指して

個性的な外観を持つハイツ六番町



四谷駅からほど近いハイツ六番町。「マンションをできるだけ長持ちさせたい」と活動に取り組んでいる丸山義治理事長にお話を伺いました。

建替えはほとんど無理

ハイツ六番町は、竣工後30年以上経っていて、現在の建築基準法で建替えた場合、狭くなってしまいます。ですから、今の建物を最大限に活かして、できる限り長く快適に住み続けられるように、計画的な修繕が必要だということはわかっていました。

まずは、長期修繕計画を作ろう

始めに取り組んだのが、自分の住んでいる建物の構造や設備、さまざまな問題点を知ることでした。正直なところ、それまでは管理会社に任せっぱなしで、あまり関心がありませんでしたが、調べていくうちに興味が湧いてきました。

専門家に、給排水のパイプのサンプリング調査や、詳細な設備診断をしてもらいました。その結果をもとに、(財)千代田区街づくり推進公社(現在のまちみらい千代田)の指導と助成(25万円)を受け、長期修繕計画を立案し管理組合の総会に提案しました。

そして、修繕積立金の新規徴収とともに承認を受け、計画に基づいて実行していくことになったのです。

ピロティの柱の耐震補強工事

建物が古いので耐震性も心配でしたから、この際、耐震診断も行いました。診断の結果、コンクリートは強度や質に深刻な劣化がみられず、耐震性に関しても大きな問題点は見られませんでした。

ただ、診断会社からピロティになっている駐車場の柱を補強するとかなり耐震性が高まるという提案を受け、耐震壁を作って補強しました。



補強した部分

耐震診断は約110万円、
耐震補強は約150万円でした。

駐車場ピロティの耐震補工事後

マンション
概要

1977年竣工・総戸数20戸・8階建て
鉄骨鉄筋コンクリート造・エレベーター・基
部分委託管理(自主管理に近い)

工事費用

給水管、給湯管更生工事 約820万円
排水管更生工事 約94万円
一時金徴収 一戸あたり平均3万円

専有部分も含めた給排水管の改修工事

躯体が大丈夫となれば、課題は給排水管などの設備にしぼられました。さまざまな工法があるので、方針を決めるまでひと苦労でしたが、検討を重ね「給水管・雑排水管の更生工事^{*}をする」「共用部分だけでなく専有部分まですべて工事する」ことを決めました。

どんなに大変でも、長持ちさせるためには、専有部分まで一緒にやらなくては意味がないと考えました。

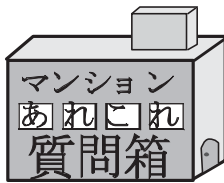
※管の内部の錆を削り取り、磨き、その上に樹脂を塗ることで既存の管をそのまま活かす工法。管を取り換える工事を更新工事という。

皆さんの理解と協力があればこそ

とはいえ、専有部分の工事です。居住者の皆さんの理解が必要でした。工事説明会に出席できなかった方には、後日、お宅に説明に行きました。工事までのいろいろなやりとりをするうちに、ほとんどすべての居住者の顔を知るほどになりました。外部に住む所有者にもこまめに連絡することを心がけました。

そして、3月間の在宅や生活上の不便(シンク下などのかたづけ、ロフトイレが使えない、水が出ない時間帯があるなど)、さらに一時金徴収にも協力してもらいました。皆さんの理解と協力が得られたので、ここまで来ることができました。

現在は各戸の耐震扉取り付けを検討中です。エレベーター取替、電気設備なども今後の課題です。100年マンションを目指すくらいの気持ちでいきたいですね。



今回の質問

Q 管理組合は、個人情報保護法を守らなければいけないの？

A 管理組合には、個人情報を保護する責任があります。

●個人情報保護法って何？

知らない会社からのダイレクトメールや営業電話など、みなさん一度は経験したことがあるのではないのでしょうか。

コンピュータの普及により、名前や住所、電話番号などの個人情報が瞬時にやりとりされ、本人の知らないところで利用されることは今や日常茶飯事です。勝手に個人情報が使われてしまい、被害を受ける場合も少なくありません。

そこで国は、個人の権利や利益を守るために、個人情報を取り扱う民間の事業者が守らなければならないルールを定めました。これが個人情報保護法です。

●管理組合も保護法の対象になるの？

では、個人情報を取り扱う民間の事業者の中に管理組合も入るのでしょうか。法律では、5000人以上の個人情報を持っている団体を事業者としています。このため管理組合は、よほどの大規模でない限り、法律の規制対象にはならないのです。

●管理組合も個人情報を守るべき

だからといって管理組合が個人情報の取り扱いを疎かにしてよいということはありません。

毎日のようにテレビや新聞で個人情報保護の重要性が指摘され、社会全体に個人情報を守ろうという気運が高まっています。管理組合も、しっかりと情報の管理を行うことが大切です。

●個人情報取り扱いのルールを決めよう

管理組合には、居住者名簿、組合員名簿のほか駐車場使用契約書や防犯カメラの映像まで、さまざまな個人情報が集められています。

これらを正しく扱うためには、まず現在組合が保管している個人情報には何があるのかを正確に把握し、同時に個人情報の作成から保管、運用までの細かいルールを決めましょう。

決める項目は、(甲)情報を集める際の手順(告知から保管までの流れ)(乙)情報の取得方法(管理員に手渡しするなど、収集の方法)(丙)情報の更新や管理方法(更新時期や保管場所、情報の管理者など)(丁)閲覧方法(閲覧要求の手順や公開方法)などです。

これらを決めて周知徹底を図れば、区分所有者の管理組合への信頼も高まり、情報収集の際にも納得を得やすくなります。区分所有者に安心してもらうためにも、明確なルール作りは大切なのです。

ちよ丸日記

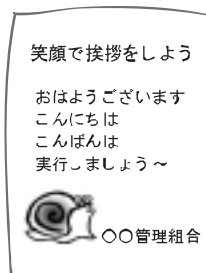


〈第3回〉

ポスターの効果はいかに？
笑顔で挨拶をしよう

今回は、ふとした話から「笑顔で挨拶をしよう」というポスターを作ってみてはどうかということになった築15年のマンションの話。

このマンション、挨拶を呼びかける楽しいイラスト入りのポスターを作ったんだ。



エントランスの掲示板とエレベーターに貼って、管理員さんにも声かけを心がけてもらった。もちろん、役員は、はりきって挨拶した。

ポスターの効果は、思いのほかあったんだって。エントランスやエレベーターの中で、挨拶してくれる人が増えてきたらしい。

今まで恥ずかしくて挨拶できなかった人にもいきっかけになったんじゃないかと、仕掛け人たち(理事会)は思っている。子どもたちが挨拶してくれるようになってきたのもうれいって。



お客さんが来ても、自然に挨拶するマンション。これは、暖かい雰囲気醸すだけじゃなくて、防犯効果もあるよね。

