

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4号

2005年 平成17年  
11月25日発行

編集・発行 財)まちみらい千代田 まちづくりチーム

〒101-6005 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)2333-3223 FAX (03)2333-7557 ホームページ <http://www.mmc-chyoda.or.jp>

もくじ	●千代田マンション管理交流会リポート	2
	・マンション合同防災訓練を開催しました	
	・マンション設備見学ツアーに行きました	
	●管理費の妥当性を知りたいならば、決算書を見てみよう!	4
	●マンション探訪「願いは円満なマンションライフ」 ( グラン三番町管理組合 )	6
	●マンションあれこれ質問箱「アスベストにどう対処する?」	7
	●ちよ丸日記・地震でエレベーター停止、管理員さん大活躍	7
	●インフォメーション	8



救命救急について熱心に耳を傾ける参加者。11月5日(土)に行われた合同防災訓練にて



昨年12月に発足した千代田マンション管理交流会は、この秋、2つのイベントを開催しました。合同防災訓練と施設見学についてレポートします。

いざというときの地域のネットワークを作ろう

11/5

# マンション合同防災訓練を開催

2008年11月5日(土)  
午後1時3分～4時3分

主催：千代田マンション管理交流会（財）まちみらい千代田  
協力：千代田区防災課 麹町消防署 麹町消防団

受付

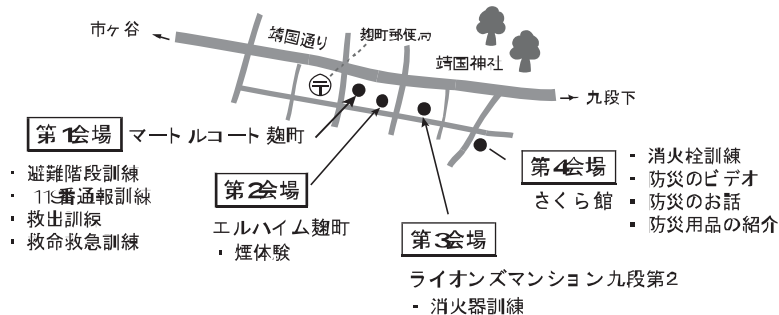


受付をして、さあスタート



## 第1会場

小さいマンションでは、狭くて防災訓練ができない。ならば、いくつかのマンションで合同開催にしてはどうかと、千代田マンション管理交流会は企画を立てました。これは、初の試みではないでしょうか。そして、地域の方々にも参加と協力を呼びかけ、準備を重ね、合同防災訓練が開かれました。当日は、青空の下、100名近い方がさまざまな体験をしました。



●救出用品の説明



●119番通報訓練



慌てずに、マンションの位置を正確に伝えることがポイントです。実際に消防署の方が応答してくれる臨場感あふれる訓練でした。

●救命救急訓練



緊急時の心臓マッサージは、完璧にできなくても、ただ見ているのではなく、手を出すことが重要だそうです。

●三角巾の訓練



実際に三角巾を使って、傷口に巻いたり、腕を固定する方法を学びました。皆さん真剣そのものでした。

消防隊が持っている救出用品。バールやハンマーも入っています。管理組合で備えたいという声も聞かれました。



## 第2会場

●煙体験ハウス



脱出できたときには、本当にほっとする煙体験ハウス。初めて体験する方がほとんどだったようです。

煙体験の感想から

「煙体験ハウス」の中は、真っ白な煙でいっぱいになっていました。一歩入ると、もう何も見えない状態。前の人の背中さえ、はっきりとは見えません。どちらの方向に進めば出口に出られるのかさえ、すぐにわからなくなってしまいました。急にこみ上げてくる不安感。実際の火事での息苦しさや恐怖感を想像すると、身震いする気がしました。



## 第3会場

●消火器訓練



火の根元を狙うようにします。

## 第4 会場

### ●消火栓の使い方の説明



まずボタンを押して（警報音がなる）、ポンプを起動させてからホースを取りだします。もう一人の人がホースを持ったら、バルブを回して水を出します。

### ●消火栓ホースでの消火訓練



水はかなりの勢いで出ました。消火栓は、消防隊ではなく住民自身が使う設備だそうです。

### ●石川区長も参加



石川区長も訓練に参加しました。合同防災訓練は、ぜひ継続してほしい。マンション同士そして地域での連携を深めてほしいとのお話がありました。

### ●防災用品の展示



簡易トイレ、家具転倒防止器具、非常用コンロ、食料など、さまざまな防災グッズの展示がありました。

### ★参加者の声から

- ・ 救急救命の方法や倒壊した建物の下敷きになった人の救助方法などを専門家の手ほどきにより体験できたことは、とても有意義でした。毎年このような多彩な防災訓練が続くのであれば、今度は、はしご車での救助訓練や非難器具の体験もしてみたいと思いました。
- ・ 消防隊員ばかりでなく、地域の消防団の方々が大勢来てくれているのに驚きました。消防隊の方は、119番通報の訓練など、ユーモアをまじえ、しかも熱意を持って教えてくれました。消防署が身近に感じられました。
- ・ グループ番号の書いてある旗を持って、誘導してくれる交流会の役員の方々の対応のおかげでしょうか。真剣な中にも、終始、和やかな雰囲気があったよっていました。お世話になりました。

9/10

## マンション設備見学ツアーに行きました

千代田マンション管理交流会と（財）まちみらい千代田の共同企画で、9月10日（土）、東京ガスマンションリフォーラム横浜の施設見学が開催されました。23名の参加者は、日頃は見るできない配管の様子や、環境に配慮した設備を「見て」「触れて」「体験」しました。



見学施設の説明に耳を傾ける参加者



経年劣化で腐食した配管



スケルトンで見ることができる排水管の配管状況

### ★設備見学に参加して

#### —— 興味深い展示の数々でした ——

この上もない爽やかな秋晴れの下、遠足気分になりながら、区役所前から貸切りバスにて会場（横浜）に向かいました。

会場ではガス供給関連の内容ばかりでなく、マンションの修繕に大いに役立つ内容が盛り込まれていました。特に屋内やコンクリート内の配管状況の展示や、外壁のガラスコーティング、独自の工法を取り入れた排水管洗浄、水廻りのリフォーム方法、最新の技術を取り込んだ防犯対策などは興味深く、参加者からは熱心な質問が出され、意義ある体験でした。

帰りの車内では会員同士の交流も深まり、修繕の方法論なども話題となり、今後ひとりでも多くの方にこのような機会に参加いただきたいと思います。

あらためて、東京ガスの関係方々のご尽力に感謝申し上げます。

千代田マンション管理交流会 菊池



排水管更生工事の流れについて、パネルを見ながら、説明を受けました。

管理費の妥当性を知りたい……

# ならば、決算書を見てみよう！



ちよ丸

今回は、マンションの管理費にかかる費用について、ちよ丸の住むマンションを例に考えていきます。ちよ丸は、管理費として9500円、積立金として8000円、合計17500円を毎月管理組合に納入しています(専有面積は約60)。



皆さんは管理費と積立金の金額をご存じですか？

管理費は、「日常の管理」のために、そして修繕積立金は、「計画的な修繕」のためのお金です。さて、この管理費は、具体的にはどんなことに使われていて、費用はどれくらいかかっているのでしょうか？



この答えが決算書にあります。見ていきましょう。

ちよ丸マンション  
データ

築3年・4戸・階建・エレベーター(基6人乗り)・機械式駐車場12台・自転車置き場4台  
管理会社に全面委託管理・管理員常勤(月～金曜日8時～17時、土曜日8時～12時)

## ちよ丸マンション収支報告書(管理費会計)

科目	決算年額	月額)	備考
収入の部 合計	9612500	(801000)	
(口)管理費収入	5130000	(427500)	月額9500円×4戸
(ロ)駐車場使用料	4320000	(360000)	12台×月額30000円
ハ)駐輪場使用料	162000	(13500)	月額300円×45台
(ニ)雑収入	0		
(ホ)受取り利息	500		
支出の部 合計	8575600		
(イ)管理委託費	5214000	(434500)	
(ロ)エレベーター保守費	816000	(68000)	基 フルメンテナンス契約 ★B
ハ)機械式駐車場保守費	432000	(36000)	12台(1パレット6000円、年6回) ★C
(ニ)機械警備費	360000	(30000)	遠隔監視警備 ★D
(ホ)植栽管理費	90000	(7500)	年2回 45000円/回
ロ)水道光熱費 計	902400		
電気料	816000	(68000)	
水道料	86400	(7200)	
(イ)保険料	230000		
ロ)諸経費 計	387200		
電話料金	48000	(4000)	
リース料	274000	(17000)	防犯カメラリース
諸会費	56000	(4600)	町会費、団体会費など
備品消耗品費	60000	(5000)	管球類、清掃用具、文具など
雑費	19200	(1600)	
小修繕費	0		
(イ)組合運営費	144000	(12000)	通信費、事務用品費など
収入計一支出計	1036900		



注) 管理費の未収金はここには出てきません。貸借対照表でのチェックが必要です。

★ A

## ★A 管理委託費の内訳〈月額〉

項目	月額
(H)事務管理費	80000
(H)管理員業務費	240000
清掃業務費 計	30000
(ハ)日常清掃	0
(ホ)機械清掃	30000 60000円×年6回
建築設備管理業務 計	400000
(ホ)消防設備 法定点検	(1250) 67500円×年2回
(イ)建築設備点検	(12000)
(ロ)貯水槽清掃	(7300) 98600円×年1回
(ハ)排水管清掃	(16250) 195000円×年1回
(ニ)簡易水道検査	(1300) 19200円×年1回
(H)一般管理費	20000
(H)管理報酬	15000

合計 434500円

### (ネ)排水管清掃

回当たり 戸数×4000円～4300円が目安

 195000円÷45戸=4330円は、妥当かな。

月額にしてしまうと、排水管清掃は16250円。これでは何もつかめない。毎月ではない業務は、1回分の費用を出しておくといいな。

## 主な業務の“目安”と“ちよ丸チェック”

管理組合運営補助と会計業務のこと。  
事務管理費と一般管理費との合計額が戸当たり1500円～2000円前後が目安。(小規模だと割高になる場合が多い)



8万+2万=10万円を45戸で割ると約2200円だから、やや高め? それにしても「一般管理費」って何の費用なのかわからないな。管理会社に聞いてみよう。

### (H)管理員業務費

(ロ)週6(9~12時、土曜半日)の場合…25000円前後  
(ハ)週6、半日(8時~12時)の場合…120000円前後  
時給換算で1400円~1500円が目安(福利厚生交通費等も含む)



うちは、(ロ)だから24万円はまあまあかな。お掃除もよくやってくれるから、OK

### (ハ)日常清掃費

清掃員の経費。  
1300円~1400円/時間(人件費、交通費その他経費を含む)



日常清掃は管理員さんがやっているから計上しなだね。管理員が清掃しているのに、管理員業務と別項Fで計上しているところもあるから、チェックしてみて!

### (ホ)機械清掃費

- 面積、床材質によって異なるが、40戸程度のマンションで35000円~45000円/回
- 回あたりの作業面積1当り1500円前後。



年6回だから1回当り6万円。少し高いかも。管理会社に詳細を聞いてみよう。年6回も必要かどうかも考えてみる価値がありそう。

## ★B

### エレベーター保守費の目安

(H)フルメンテナンス契約  
メーカー系50000円、独立系35000円  
(H)RC契約※  
メーカー系38000円、独立系28000円



うちの68000円はかなり高いんだね。

※RC契約=パーツ・オイル・グリスの略で、基本的な点検、給油、調整、消耗品部品交換などを行うが、契約外の部品や修理代は別途精算になる契約。

## ★C

### 機械式駐車場保守費の目安

- 1台(パレット)につき、3500円前後
- パレット数や昇降方式、メーカー系か独立系かによっても違いがある。



計算したら、1台6000円だったんだ。3500円が目安とはびっくりだよ。他の会社から見積りをとってみようかな。

## ★D

### 機械警備費の目安

- 2000円前後。
- 実際に出動すると別途費用がかかる。



まず業務の内容を聞いてみよう。ほんとに必要なものなのかな?

## 管理費チェックのポイント



### (1) 管理にかかっている費用を把握する

- ちよ丸は毎月の9500円は、管理費としてはさほど高くないので、自分のマンションはあまりムダなお金を払っていないのだろうと思い込んでいました。しかし、**実際に年間で、約857万円の支出**をしており、**一戸当たりの負担は月額約18800円**になります(平米単価300円強)。駐車場収入が管理費会計に入っているのも、やりくりできてしまっていますが、**現在の支出額857万円には、見直しの余地が十分に**あります。
- 駐車場収入はできる限り**修繕積立金に繰り入れる**べきです。毎年、満額の駐車場収入があるとは限りませんが、機械式駐車場は、鉄部塗装や改修に相当な費用が必要になるからです。

### (2) 費用を分解して、比較検討ができるようにする

- 管理委託費の内訳書は、必ず管理会社から受取るようにしましょう(標準管理委託契約書では、内訳を添付することになっています)。また、管理委託費に入っている項目は管理会社によって違いがあります。比較する際には注意しましょう。
- 消防設備点検費のような、年に2回実施する業務費が月額で表記されていると、1回にいくらかかるのかわからず、比較検討ができません。年に、何回行う業務なのかを確認して、**1回あたりの費用をつかむように**しましょう。

# 願いは、円満なマンションライフ



合同防災訓練（P23頁）、参加者を誘導する堂本さん（中央）

## ◎ 理事長になってしまった

堂本三代子さんは、入居以来25年間、一貫して理事を務めてきましたが、その大任は突然やってきました。6日前、理事長だった方が事情で任期半ばで降板。堂本さんにお鉢が回ってきたのです。

「立候補したわけではないのですよ（笑）、成り行きで仕方がなかったのです」その堂本さんが、理事長就任後、すぐにやらなければならなかったのは、なんと道をはさんで建設中のビルとの折衝でした。

「マンションに直面するガラス窓を、すりガラスにするよう申し入れたり、日照権、騒音問題など、ひとつひとつ交渉し対応してもらいました。今思うと、大手建設社を相手によく渡り合ったものですね」

その後も理事長を続け、2回の大規模修繕工事をやり遂げ、今年には植栽の植え替えも行いました。

## ◎ 理事会運営の工夫

「理事（5名）はそれぞれ忙しいので、定期的には、理事会は開いていません。年に何回か、必要に応じて集まりますが、通常は、管理会社からの報告書や懸案事項に対して賛成か反対かを書き入れる用紙などを回覧しています」いわゆる紙上理事会ね、と堂本さん。

理事会は、区分所有者の連絡先、賃借入居者の入れ替わりや、管理費等の納入状況も把握しています。全面委託とはいえ、決して管理会社に任せっきりでありません。

修繕積立金に関して、段階を踏んで値上げをしてきました。現在、一戸当たり平均約1万円（専有部当たり約370円）です。一時金徴収や借金を一度もせず、大規模修繕を乗り越えてきました。

## ◎ 一番の課題は財政問題

「駐車場収入の半減が、今一番の痛手です」

4-5年ほど前から、4台分の駐車場のうちの2台に空きがでています。駐車場収入は管理費会計に入れているため、赤字が続いています。管理会社は、各戸からの管理費を値上げすることを提案してきました。

「でも、それは違いますよね。まずは、管理にかかる費用の削減を考えようと思いました」

今年、定期清掃の回数を減らしたり（年12回から3回に）、エレベーターホールやエントランスのマットリースを廃止しました。収入の足しにと、飲み物の自動販売機も道沿いに設置しました。今後、さらに理事会で抜本的に検討していくことにしています。

「昨年改正になった標準管理規約と照らして、規約の改正も手をつけなくてはと思っています。理事への活動費（事務用品費等の実費）の支払いも検討したいです」

理事会には、次から次へと改善すべき点が見えてきているようです。

## ◎ マンションに住む人の意識改革を願って

堂本さんは、かなりの労力と時間をマンションの維持管理のために使ってきました。ストレスを感じることもありますし、本業である翻訳業との両立が厳しいこともあります。それでもなお、マンションのために動くのはなぜでしょうか？

「自分が住むマンションの管理に対して当たり前の関心を寄せていたというのが、そもそものスタートで何か特別なことを目指しているわけではありません。ただ、円満なマンションライフを願っているのです」

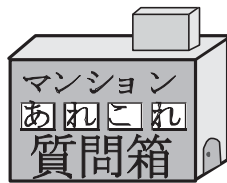
現在は、千代田マンション管理交流会（2004年12月設立）からの要請を受け、副会長としても活動しています。

「私たちはホテルのお客さんじゃない。快適に暮らすためには、理事会や管理会社や行政に要求するだけでなく、自分も汗をかく必要があることをマンションに住んでいる人にわかって欲しいのです」

この願いが、堂本さんの幅広い活動の原動力です。

グラン三番町  
概要

1980年竣工・総戸数30戸・5階建て  
鉄筋コンクリート造・エレベーター1基  
全面委託管理・管理員（月～土、土のみ半日）



### 今回の質問

Q もし、アスベストが使われていたら、どう対処したらいいだろう？

A 危険なのは、吹付けアスベスト。マンションの年代も参考に専門家に検査を依頼しましょう。

#### ●アスベストはどんなものなのか？

アスベストは、日本語では石綿(いしわた、せきめん)と呼ばれています。天然の鉱物で、名前のとおり、綿のようにきめ細かな繊維状の物質です。耐火性、断熱性、防音性などが高いという性質を持ち、値段も安かったため、昭和55年頃まで建築材料として使われてきました。

#### ●アスベストの危険性

アスベストは、たいへん細かな繊維でできているため、空気中に飛散すると呼吸とともに人間の肺に入り込み、分解されることがなく肺に残ってしまう性質を持ちます。そして10~40年という長い期間を経て、肺がん、じん肺、中皮腫という重大な病気を発症させるのです。

アスベストの危険性は約20年前から指摘されており、EU加盟国では全面禁止措置が取られています。日本では段階的に規制が進められ、昨年アスベストが1%以上含まれた製品の製造や使用が全面禁止となりました。

#### ●アスベストはどんな所に使われている？

アスベストはセメントや水と混ぜて柱や梁、天井などに吹付ける「吹付けアスベスト」として、地下駐車場や体育館の天井などに昭和30年~50年初め頃まで使われました。アスベストの吹きつけ作業が昭和50年に禁止された後、「吹きつけロックウール」が代わりに使われましたが、昭和55年頃までに使用されたものにはアスベストが含まれていました(右表を参照)。

吹付けアスベスト、アスベスト含有吹付けロックウールが使用された期間

吹付け材の種類	アスベスト含有量等	使用期世					
		昭和30	40	45	50	55	60
吹付けアスベスト	吸音・結露防止用 (アスベスト: 約73%)	[Bar chart showing usage from 1930s to 1960s]					
	耐火被覆用 (アスベスト: 約6%)	[Bar chart showing usage from 1940s to 1960s]					
アスベスト含有吹付けロックウール	アスベスト: 33%以下	[Bar chart showing usage from 1950s to 1960s]					
	アスベスト: 5%以下	[Bar chart showing usage from 1950s to 1960s]					
型式アスベスト含有吹付けロックウール	アスベスト: 19%以下	[Bar chart showing usage from 1960s to 1965]					

マンション管理センター通信 第27号より

#### ●アスベストはどうなったら危険？

アスベストは、空気中に飛散しなければ健康被害を引き起こすことはありません。経年劣化により、吹き付けたアスベストが崩れ、空気中に飛び散るような状態が危険なのです。まずはアスベストが使用されているかどうかを専門家に検査してもらい、除去が必要なアスベストを発見したら専門業者に除去してもらいましょう。また建物の修繕工事の際などに、アスベストを飛散させないように、細心の注意を払うことが必要です。

#### ●千代田区の支援は？

千代田区は、アスベスト有無の調査や除去工事に対して費用の助成を行っています。

分譲マンションの管理組合に対しては、調査費の1/2かつ30万円を限度として、対策工事費に関しては、1/2かつ100万円を限度として助成を行います。

\*詳細は、建築指導課指導主査までお問い合わせください。(電話 52114312)

### ちよ丸日記



#### 〈第4回〉地震でエレベーター停止 管理員さん大活躍

今年の7月末の地震はかなり揺れたよね。地震が起きる直前にエレベーターに乗っていた人に話を聞けたんだ(築20年、13階建て)。

「目的の12階で降りた瞬間、がたがたと、エレベーターの箱がぶつかるものすごい音がしてびっくりしました……」

地震があった土曜の4時半は、管理員Sさんのいる時間帯だった。Sさんは、まず、管理室にあるエレベーター連結のインターホンで呼びかけて、閉じこめられている人がいないことを確認した。そして安全確認が済むまでエレベーターは使えないと書いた紙を、各階のエレベータードアに貼っていった。

エレベーター保守会社にも連絡。エントランスを通る住民にはできるだけ声をかけ、状況を説明した。と、同時に、暗くなる前に外壁のタイルは落ちていないか、ヒビが入っていないかなど建物に異常がないかを確認して回った。

エレベーターは、夜の9時半に復旧。5時間止まっていたことになるけれど、住民は状況を理解しているからか、冷静だったそうだ。



Sさんは実に落ち着いて対処したよね。でも、地震は管理員さんがいる時に起こるとは限らない。住民だって、何をどうすればいいのか知っていないことが必要だね。

Sさんの動きを参考に、緊急時の対処の仕方を具体的に考えてみてはどうだろうか？

● まちみらい千代田からのお知らせ

■ マンションに関する相談をお受けしています！

「まちづくりチーム」では、マンションに関する相談窓口を開いています。職員が対応できない内容は専門機関をご紹介します。お気軽にお問い合わせください。

■ 今年度のマンション調査費助成は予定件数に達しました！

今年度の「マンション計画修繕調査費助成」および「マンション建替え等検討調査費助成」の助成枠は10月末で予定件数に達しました。  
現在検討中の管理組合は、来年度（平成18年度）での調整をお願いいたします。

■ 防犯カメラ設置を予定している管理組合は早めの助成申請を！

今年度、「マンションの防犯機器設置費助成」を受け、防犯カメラ等設置を予定している管理組合等は、早めにまちづくりチームにご相談ください。※切期日が過ぎております。

■ 千代田区・地域整備課から

耐震診断の助成金を125万円に増額

千代田区では、耐震診断に要した費用の一部を助成します。平成17年度の一年間に限り、通常の助成額を増額しています。

区への事前申請が12月中頃までに受付可能な方は、この機会にぜひご検討ください。

詳細については、千代田区役所まちづくり推進部地域整備課開発指導主査までご連絡ください。

問い合わせ 地域整備課開発指導主査  
電話 3264-2111(内線 88222)



ピーボくん

● 警察署からのお知らせ

年末年始、多発する空き巣に注意

マンションでの空き巣等の進入強盗被害が多発しています。あなたのマンションは大丈夫ですか？セキュリティの強化も忘れずに！



麹町署管内での空き巣(平成17年～18月)

ガラス破り	13件
ドア錠破り	9件
鍵のかけ忘れ	3件
その他 格子を外し進入、合鍵)	2件

合計 27件

これから先、年末年始は特に多発します。もう一度、マンション住民みんなで防犯意識を！ドロボウが最も警戒するのは「ご近所の目」です。

(財)まちみらい千代田 まちづくりチーム

〒101-0054 千代田区神田錦町321  
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

● 消防署からのお知らせ



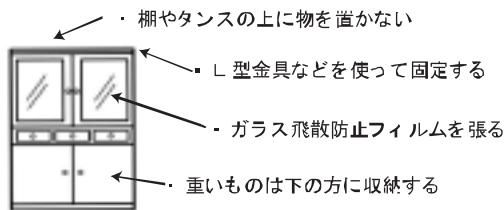
キューター

消防職員は、「住宅用火災警報器・住宅用消火器」などを販売することはありません

最近、悪質な訪問販売で無理やり火災警報器や消火器などを買わされる被害が増えています。消防署や市区町村が、直接住宅用火災機器等を販売することはありません。くれぐれもご注意ください。

家具の転倒防止対策をしましょう

震度(5強)以上になると、書棚の本が落下したり、家具が倒れることもあり、危険です。



お問い合わせは

丸の内消防署	TEL (03) 3215-0119	FAX (03) 3213-2589
麹町消防署	TEL (03) 3264-0119	FAX (03) 3264-1991
神田消防署	TEL (03) 3257-0119	FAX (03) 3253-7307

編集後記

昨年12月に発足した「千代田マンション管理交流会」では、今年の活動目標の施設見学会、合同防災訓練を実施しました。また、現在マンション訪問や個別相談会を行っています。これらの活動を通して、マンション間および地域との交流が、より一層深まっていればと願っています。「マンション通信ちよだ」では、皆さんの情報、ご意見をお待ちしています。