

みんなでマンションライフを楽しく



マンション通信ちよだ

編集・発行 財)まちみらい千代田 居住支援チーム

第6号

2006年 平成18年)
7月25日発行

〒101-0051 東京都千代田区神田錦町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 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レポート	
	・ 講演「記者から見たマンション管理」	2
	・ 平成18年度「定期総会」・「よろず相談会」	3
	●マンションの給水システムを知ろう	4
	●マンション探訪「区内全棟のマンションを訪ねて」	6
	●あれこれ質問箱「エレベーターの保守点検と契約について」	7
	●ちよ丸日記・悩みは理事の選び方	7
	●インフォメーション	8



硬くならず気楽にいきましょう～という声かけで和やかにスタートした千代田マンション管理交流会の「よろず相談会」



第5回 千代田マンション管理交流会 定期総会 開催

(1) 講演会 「記者から見たマンション管理」



数多くの管理組合の取材を重ねている吉岡達也氏から、会場の皆さんに「マンションを取り巻く環境はかなりよくなってきている。ぜひ、これからも、マンションのため街づくりのために活動を続けてほしい」とエールが送られました。講演内容を抜粋してご報告します。

住宅新報社 新聞編集部 編集長 吉岡 達也 氏

最も重要な意味を持つ管理組合活動

2001年、マンション管理適正化法^{※1}が制定され、その後は、今までにない盛り上がりでマンション管理について語られ、セミナーもいたるところで開かれました。この5年間で、マンション管理に関心が集まり、管理業界も淘汰が進んだ感があります。

しかし一方で、マンションのゴースト化の問題も出てきています。例えば、暴力団などに占拠されたマンションになった例や、バブル期にできた温泉付きリゾートマンションなどでは、配管がダメになって数人しか住んでいないようなケースもあります。

結局、マンションの住みやすさが継続されるかどうかは、ソフト（＝管理組合の活動）にかかっているのだと思います。

うまくいくマンションにはキーパーソンがいる

取材を通して感じていますのは、うまくいっているマンションには、組合活動にやりがいを見だして努力しようとする方がいるということです。やるなら、仲間と一緒に楽しくやろうという気概さえ感じます。

定年を機に勉強してマンション管理士の資格を取り、自分が住むマンションの管理会社の管理員になり、やりがいと仕事を兼ねている方もいらっしゃいます。

判例の状況とマスコミ情報の注意点

以前は、分譲マンションに関する裁判の中には、実態とかけ離れたような判決がありました。最近はかなり現状に則している感じがします。マンション居住の経験がある裁判官が増えていることも一因でしょう。

ただ、皆さんに、ひとつ注意していただきたいのは、マスコミからの情報は、すべて正しいわけではないということです。耐震偽装問題の時には、「分譲」と「賃貸」の区別がつかない記事が多く見受けられました。



参加者からの質問に熱心に耳を傾ける吉岡氏。
2年ほど前までは月刊誌「マンション管理ジャーナル」の編集長を務め、全国各地の管理組合を多数取材している。

マスコミの情報だけをすべて、そのまま自分のマンションの判断材料にするのは危険だと思います。

専門家やシステム、交流会の活用を

今後は、老朽化の問題が大きくクローズアップされることになると思います。管理組合の活動がますます重要になります。

(財)マンション管理センターでも「みらいネット」^{※2}という情報管理システムがスタートしました。利用するのもひとつの方法です。弁護士、税理士、建築士など専門家と連携する必要もあります。また、他の組合の事例を知るためにも、管理組合の皆さんが入れ替わりでセミナーや交流会に出席していくといいと思います。同じトラブルを抱えている裁判例を迫ってみるのも参考になるはずです。

街の活気とマンションの住み心地

街の活気とマンションの住み心地は切ってもきれないものです。俗にいう“シャッター通り”に、安心して住み心地のいいマンションは存在しません。

街づくり、地域全体のコミュニティづくりも重要になります。注目される千代田区だからこそ、街づくりも考えた先駆的な動きをしてほしいと思います。

※1マンション管理適正化法
管理会社の国交省への登録や管理業務主任者の設置義務、管理組合への設計図書引き渡し義務のほかマンション管理士制度などが定められている。

※2マンションみらいネット
修繕履歴保管、図面のデータ化と保管、管理状況の内部利用、外部公開など、さまざまな情報管理の機能がある。利用には登録が必要(有償)。

定期総会が開かれました

2008年5月20日(土) 午後1時30分より
千代田会館1階 千代田区職員研修室
出席者46名

(2) 平成18年度 定期総会



新役員2名を含む役員を皆さんに紹介する伊東会長

2007年12月に発足した千代田マンション管理交流会の2度目の定期総会では、会員数が64会員に増えたこと、合同防災訓練で100名を超える参加者があったこと、役員による区内マンションの訪問や無料相談会も定期的を実施したなどの活動報告がありました。

テーブルを囲んでの交流会は、毎回さまざまな話題が飛び交う場として定着してきています。今年度も引き続き同様の活動を続けることが承認されました。

さらに役員が増員できるように規約を改正し、新たに2名の役員が満場一致で選出されました。



無料相談会、懇話会は
今年度から第3金曜日の午後1時～3時に
千代田会館202号室にて行います。

(3) 分科会『よろず相談会』

今回の分科会では、この一年半の活動を踏まえ、難しい専門的なテーマは決めずに、戸端会議的な内容でどなたでも討議に参加できる場として『よろず相談会』と名付け、会員は、2つのテーブルに分かれ熱心な話し合いが進められました。

●第1グループ

- ・ 大規模修繕工事にあわせて耐震壁を作って耐震補強した。
(築28年25戸)
- ・ 耐震対策として柱にカーボン巻いて補強をしたばかり、今後はオートロック等のセキュリティ対策を考えていきたい。
(築3年)
- ・ 防犯上、各世帯の状況の把握が必要だと思うが、個人情報の取扱いが検討課題だと感じている。→意見交換
- ・ 役員に実費程度の活動費は必要ではないか。
→役員活動費を集めているという話も出て、意見交換

●第2グループ

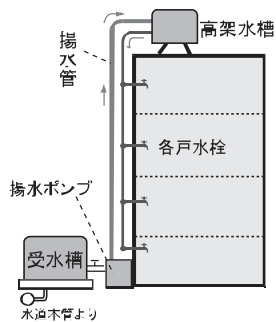
- ・ 理事の選任はどうしたらよいか? →意見交換
- ・ 管理会社の変更について、経験者の話を聞きたい。→意見交換
- ・ 駐車場が空いているので、外部の人に貸そうと考えたが、税金がかかるときいたのだが?
→参加していた税理士の方から、原則課税されるとの説明を受ける。駐車場が不足している社会状況下、会として区や国に対して非課税措置の交渉も今後の課題と認識。
- ・ 築3年のような古いマンションではスラブ厚が15cmりしかない。騒音問題解決のための構造上の対策があるのか知りたい。
→会として継続して研究していこうと話合われた。



マンションの給水システムを知ろう

築20年を過ぎると、給水管の改修工事が必要になるマンションも出てきます。最近では、給水管改修工事の際に、高架水槽や受水槽を使わない〔下図(水)〕のような給水システムに変更する組合が増えてきています。毎日なにげなく使っている水道水。皆さんはご自分のマンションの給水システムがどのようになっているかご存知ですか？

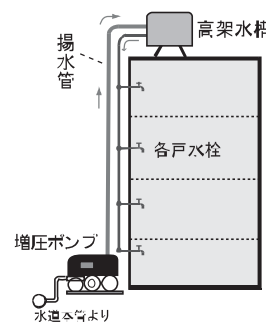
(H)受水槽・高架水槽方式



水道本管からの水を一度受水槽に溜め、揚水ポンプで高架水槽にあげる。各戸へは重力で供給する。

- 水の流れ…各戸への水は、上からくる
- 管理すべき貯留水…受水槽・高架水槽
- 断水時……高架水槽と受水槽分は供給可
- 停電時……高架水槽分のみ供給可
- 維持管理、運転費…3 (一番安いものを1として)

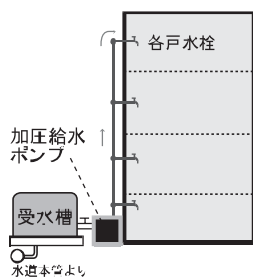
(火)増圧ポンプ高架水槽方式



水道本管からの水を増圧ポンプで高架水槽にあげる。各戸へは重力で供給する。

- 水の流れ…各戸への水は、上からくる
- 管理すべき貯留水…高架水槽
- 断水時……高架水槽分が供給可
- 停電時……高架水槽分が供給可
- 維持管理、運転費…2 (一番安いものを1として)

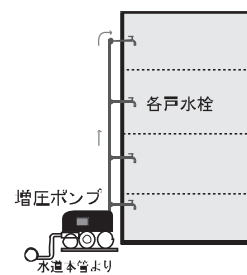
(月)受水槽加圧ポンプ方式



水道本管からの水を一度受水槽に溜め、加圧給水ポンプで各戸へ供給する。

- 水の流れ…各戸への水は、下からくる
- 管理すべき貯留水…受水槽
- 断水時……受水槽分が供給可
- 停電時……供給ストップ
- 維持管理、運転費…2 (一番安いものを1として)

(水)増圧直結給水方式

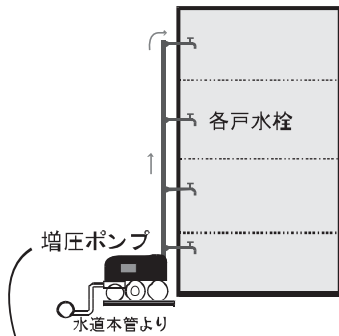


水道本管からの水を溜めずに、水道本管からの水圧不足分を増圧ポンプでおぎなうことで、直接各戸へ供給する。

- 水の流れ…各戸への水は、下からくる
- 管理すべき貯留水…なし
- 断水時……給水はなし
- 停電時……本管水圧の範囲内は供給可能
- 維持管理、運転費…1 (一番安いものを1として)

増圧直結給水方式とは？

(水)増圧直結給水方式



—ミニ知識— 増圧ポンプ

- ・ 水道局本管の水圧、水量が、設定値を満たしている場合は、増圧ポンプが稼働しなくても給水できる(省エネ)。
- ・ ポンプ本体の価格は、13～20万円(1～4戸) 300～400万円(60～150戸)程度。
- ・ 給水システムの変更には、給水管の改修も必要になることが多いので、システム変更にかかる費用は、各マンションの事情によって異なる。

東京都では、増圧直結給水方式は1993年にスタートしました。現在、150戸程度の規模のマンションまでの導入が認められています(東京都水道局では特に階数の制限はしていません)。

水道局も水道水供給事情改善や水質の向上を背景に、できるだけ水を貯留せず、水道本管から直接各戸へ水が届くこのシステムを推奨しています。

管理組合からは、水を溜めないのが衛生的であり、受水槽などのメンテナンス費用がかからず経済性が高く、さらに受水槽の跡が有効に利用できる点がメリットだと判断されています。

増圧直結給水方式の特徴

●メリット

- ・ 水を溜めないで、水道水の水質や水温が確保できる。
- ・ 受水槽や高架水槽の清掃費、メンテナンス費用が不要になる。
- ・ 受水槽跡地が利用できる。(駐車場、駐輪場、集会室など)

●デメリット

- ・ 断水時の水の確保がない。
- ・ 貯水量不足による減水時などは、上階に供給されない場合がないとはいき切れない(ポンプの設定に制限があるため)。

増圧直結給水方式を採用するためには？

給水システムを変更する際は、設備診断をして既存の給水管の改修方法も検討する必要があります。

●工事範囲……専有部分も改修するかどうか？

給水管の劣化状況によっては、専有部分まで改修をしないと増圧直結給水方式が選択できない場合があります。

この方式になると、すべての管路が水道本管と直結されて水道局(水道事業者)の管理下に入ることになり、あらためて耐圧性能と水質保全の確保を求められるからです。

最終的に、既存の給水管が利用可能か、あるいは新設しなければならないかを判断されることになります。

●工事方法……既存の管を利用するか？新設するか？

給水管改修には、一般的に更生工事^{※1}と更新工事^{※2}

が採用されています。

更生工事は、既存管を生かし、管の内側の錆を削り取り塗料を塗る方法です。保証期間は5～10年です。更新工事は管を新設します。そのため耐用年数30年というような新しい配管材料の利用が可能になります。



以前は、管理組合が専有部分まで踏み込んで工事を計画することはほとんどありませんでした。

しかし、現在は、システム変更によるメリットだけでなく、給水管全体の耐久性を大きく延ばすことから、専有部分も改修する管理組合は増えてきています。

実現のためには、なるべく早い段階で専門家に相談すること、長期修繕計画に基づいた資金計画をすること、そして住みの皆さんが情報を共有して、合意していくことが重要になります。

●左図矢印 (H)→(A)→(水)のシステム変更もある

(H)の受水槽・高架水槽方式からまずは、(A)の増圧ポンプ高架水槽方式にするという判断もあります。第1段階で受水槽を取り除き、増圧ポンプを設置しておきます。将来、専有部分の給水管を改修できる段階になってから、高架水槽を取り外し、(水)の増圧直結給水方式にします。その際は、その予定で新設しておいた揚水管を給水管として使用することが可能です。

※1) 更生工事(ライニング工法)

管内面の錆を削り取り、塗料を被覆して乾かす工事方法。弱くなった部分が工事の際に破損する恐れがあるため、築年をすぎて劣化が進んでいる場合は難しいとされる。

※2) 更新工事(新設工事)

専有部分も新設する場合には、床や壁等の開口復旧が必要。配管の状況によっては、配管ルートが確保しやすいかどうか、個々に条件が違ってくる。

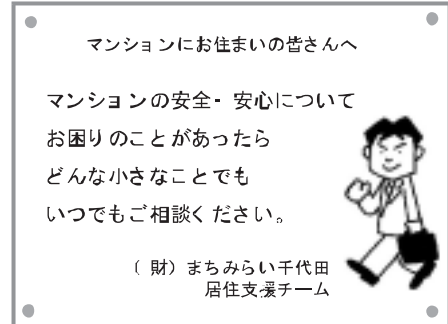
区内全棟のマンションを訪ねて

千代田区では、マンションの安全のために数々の支援^{※1}が用意されています。しかし、残念ながら、活用する管理組合はまだ少数派です。そこで、5月下旬から6月末にかけて、財 まちみらい千代田の職員が、街に飛び出しました。1棟1棟、マンションを訪ねて、顔を合わせながら管理組合の方に事業内容をお伝えしようという初の試みでした。



「私達がマンションの対応をしています」

皆さんのマンションを訪ねた居住支援チームの職員



まちみらい千代田のポスターより

全マンションを訪ねることが目標

千代田区内の分譲、賃貸マンションは175棟あります。目標は、全棟を訪ねることです。(財)まちみらい千代田の職員は、5月下旬に5組のチームを編成し、1チーム10棟を目指して訪問を開始しました。

当然、通常の仕事と両立させながらの1か月半は、きびしいものでした。地図では分かりにくい場所にあるマンションも多く、探し回った日もありました。

訪問販売に間違われ

「今日も間違われたよ」、多くの職員が訪問販売やマンション業者と間違われました。個人情報の保護を理由に、理事長名は教えられないという管理会社や管理員も少なくありませんでした。やっとインターフォン越しに話ができても「資料をポストに入れておいてください」と言われ、顔を合わせることの難しさも痛感しました。

しかし、「書類だけでなく、説明を聞くことができたのでよくわかった」と何人もの管理組合の方が興味を持ってくださいました。

支援があることを知ってほしい

訪問して実感したのは、千代田区や(財)まちみらい千代田の相談体制や様々な支援は、残念ながら、こちらが思うほど、認知されていないということです。

(財)まちみらい千代田の存在をもっと身近に感じてもらいたい。そのためには、情報提供の内容や方法にさらに工夫が必要だということがわかりました。

施策の充実と同時に広報活動が重要な課題であることが認識できました。

連携の大切さ

訪問の際には、保健所からのペットに関する簡単なアンケート調査にもご協力をお願いしました。マンションにとってはペットなど生活ルールの問題も悩みのひとつではないでしょうか。今後、保健所など関係機関との連携はますます大切になると考えています。

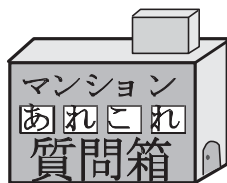
ぜひ管理組合登録を

(財)まちみらい千代田では「管理組合登録」をお願いしています。訪問をした際、どうしてもこちらで把握できないマンション(新しく建ったマンションも含め)がありましたが、登録をしていただくと情報提供や継続的な支援が可能になります。また、助成制度^{※1}を受けることができます。ぜひ、ご登録ください。

2~3ページで紹介しています千代田マンション管理交流会への加入もお薦めしています。区内の管理組合の方が主体で運営するこの会では、管理組合同士の情報交換ができます(財団もサポートしています)。こちらも居住支援チームにお問合せください。

※1 マンションに関する支援一覧

	内容	問合せ・申込み先
千代田区	◎マンション耐震促進助成 (耐震診断・耐震改修) <small>※1:年度限定</small>	建築指導課 建築審査主査 5211 4310 (直話)
	◎アスベスト対策補助 (調査・対策工事)	建築指導課 安全対策主査 5211 4312 (直話)
	◎安全・安心整備助成 (地震時管制運転装置・階段手摺設置)	まちづくり住宅課 (324) 2111 (内線24)
(財)まちみらい千代田	●マンション計画修繕調査費助成 (建物や設備の劣化診断調査) ●マンション建替え等検討調査費助成 (大規模改修か建替えかの調査) ●マンション防犯機器設備費助成 (防犯カメラ・センサー付ライト) <small>※1:年度まで</small> ●専門アドバイザー派遣 ●マンション管理組合登録	(財)まちみらい千代田 居住支援チーム 3233 2223



今回の質問

Q エレベーターの保守点検と契約について教えてください。

A 法定点検は年に1回。契約には、フルメンテナンス契約とPOG契約があります。

●エレベーターの法定点検は年1回

エレベーター内に貼られた検査済のステッカーを日にされたことがあると思います。これは、年に1回の法定点検が済んでいる印です。通常行われている1か月に1回の点検は(財)日本建築設備・昇降機センター発行の「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」によるものです(平成5年6月30日付)。

最近では、多くのメンテナンス会社が、遠隔監視^{*}というシステムを採用しており、エンジニアなどが実際に行う点検は、3か月に1回程度が多くなっています。

実際に行う保守点検では、エレベーターを一時停止し、機械室に入って、点検、給油、清掃、調整をするとともに、消耗品(かご内蛍光管、押しボタンスイッチ、ランプなど)の交換をしています。使用頻度によって数年おきに、メインロープなどの交換も行われます。これは契約の種類にかかわらず同様です。

●フルメンテナンス契約(FM契約)

フルメンテナンスという契約の場合は、月々の定額料金の中に、消耗品だけでなく、劣化した部品の修理あるいは取替えも含まれています。当然、後述のPOG契約よりは料金が高く設定されています。

しかし、エレベーターに関するすべてが料金内ではありません。昇降かご、扉、などの汚損・破損による取替えは費用がかかります。また、地震時管制、停電時自動着床装置などの改造工事も別料金です。

●POG契約

POGは、P(part) O(oil) G(grease) の略で消耗部品の交換、オイルの補給、潤滑剤の塗布などを意味しています。定期的な点検、消耗品交換は、フルメンテナンスと同じですが、部品の修理や取替えが必要となった場合には、別途費用がかかることになります。

●費用の目安

点検回数等によっても違いはありますが、保守点検費用は、フルメンテナンス契約では1台につき月額4~5万円台、POG契約の場合で3~4万円台が多いようです。独立系のメンテナンス会社のほうがメーカー系の場合より、多少費用が安い傾向があります。



過去から遡って最近までのエレベーターの点検報告書を理事会で確認しておきましょう。また、ぜひ一度点検に立ち会ってみることをおすすめします。

フルメンテナンス契約とPOG契約の範囲

業務内容	フルメンテナンス契約	POG契約
点検・給油・調整	○	○
消耗部品交換	○	○
部品の修理・交換	○	×
本体交換・改造工事	×	×

^{*}遠隔監視: 通信ネットワークによってエレベーターの走行速度や回数、扉の開閉状況などを2時間把握し、安全性の向上を図る方式。

ちよ丸日記



〈第6回〉

悩みは
理事の選び方

ある交流会で、理事の選び方の話がでた。まずは輪番制の話から。

「輪番制は、全員が管理組合について知ることができるいい機会になる」「一度理事を経験すると、多少なりとも協力的になるように思える」という意見の一方で、「理事会の機能が停止した年がでてしまった」「仕方なくやっているんで、問題を先送りする傾向がある」という意見もあった。一長一短なんだね。

25年間、輪番制が続いているマンションの話によると、「広報紙がなかったら、輪番制はうまくいかなかったらう」って。理事会が今どんなことを話し合っているのか、問題は何かなど、皆がある程度のことを知っているから、誰がいつ理事になってもなんとかなるということらしい。輪番制でうまくやっていくには、広報(情報提供)が鍵だということなんだね。

輪番制でない場合は、長年同じ人が理事を続けていることが少なくないようだ。その多くが交代したくても、誰もやってくれないからだという。ある40戸のマンションの理事長さんは、その状況を打開しようと、アンケートで何年後なら理事になれますかと、数年先の予定を全員に聞いたんだ。その結果、すぐは無理だったけど、少し先の理事候補が見つかったらしい。



協力を求めていくことは、あきらめちゃいけないんだね!

●(財)まちみらい千代田からのお知らせ

■ 窓口が「居住支援チーム」に変わりました

2006年4月1日より、マンション支援の窓口が「まちづくりチーム」から「居住支援チーム」に変わりました。電話(3233-3223)および支援内容は変わりません。お気軽にお問い合わせください。

■ 早めの申請をお願いします

当財団では、今年度もマンションに関する助成支援を行っております。ただし、年度予定件数がありますので検討中の管組組合は、早めの申請をお願いします。

まずは「居住支援チーム」にご相談ください。



● 千代田区総合災害対策室防災課から

「万世橋地区総合防災訓練」を実施します

日時：平成18年9月9日(土) 10:00~12:00
実施場所：区立芳林公園・昌平童夢館(外神田347)

「災害は忘れた頃にやってくる」「備えあれば憂いなし」といいます。近隣地域のマンションにお住まいの方は奮ってご参加ください。

*参加ご希望の方は8月15日までに(財)まちみらい千代田 居住支援チームにお申し込みください。

- ①マンション計画修繕調査費助成 (予定件数 6件)
- ②マンション建替え等検討調査費助成(予定件数 2件)
- ③マンション防犯機器設置費助成 (予定件数 15件)



● 消防署からのお知らせ

お住いのマンションに
住宅用火災警報器設置が義務化されます

キュータ

マンションについては、火災予防条例の改正により平成22年4月1日から住宅用火災警報器[※]の設置が義務となります。火災から尊い命を守るため早めに設置しましょう。



※煙や熱を感知して火災の発生を警報音や音声で知らせます。電源はコンセントから取る方式、電池方式があります。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には必要ありません。

- 購入場所は
防災設備取扱店やホームセンターなどで購入できます。
- 設置する場所は
すべての部屋、台所等に必要です。
詳細については、下記にお問い合わせください。

お問い合わせ先

丸の内消防署	3215-0119
麹町消防署	3264-0119
神田消防署	3257-0119

東京都消防庁ホームページ
<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/tfd/ridex.htm>

(財)まちみらい千代田 居住支援チーム

〒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



● 警察署からのお知らせ

車上ねらいに警戒を!

千代田区内における本年6月末までの発生は102件(昨年同环比-9件)です。マンションやガルの駐車場でも注意してください。

「車上ねらい対策」

- ☆駐車場に施設設備・防犯カメラ等の設置。
- ☆車内に現金や貴重品を置かない。
- ☆バッグ類や上着類を置いたままにしない。
- ☆車のドアは必ず施錠する。

振り込め詐欺にご注意を!

区内における本年6月末までの発生は1302件、被害総額は約22億円です。昨年同环比に比べて83%(+100件)増加しています。

突然、示談金や借金の返済など、現金を要求する電話があった場合は、落ち着いて、まず確認し、警察に相談してください。

警視庁では「振り込め詐欺体験電話」フリーダイヤルを開設しています。振り込め詐欺の内容が、どのようなものなのか聞いて体験できます。

- ・電話番号 0120-302999(通話無料)
- ※都内の一般加入電話が対象で、携帯電話は使用できません。

編集後記

「居住支援チーム」では、6月、千代田区のマンション施策の周知を目的に区内全てのマンションを訪問いたしました。訪問の際、快く対応していただいた役員さん、管理員さんに感謝いたします。訪問しての感想は、区の支援策が有効に活用されることを願っております。