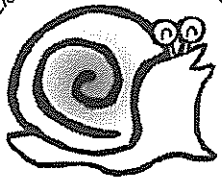


みんながマンションライフを喜ぶよう



第8号

2007年(平成19年)
3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 居住支援チーム

〒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>

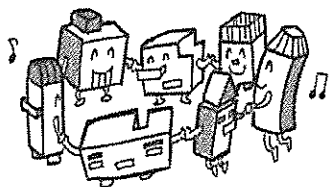
もくじ ● 千代田マンション管理交流会レポート	
・「区議会議員」「区職員」「交流会役員」による三者懇談会開催	2
・バスツアー第2弾 福島原子力発電所見学会に行きました	2
・管理セミナー「結露を防いで健康に暮らす」と交流会の報告	3
● マンションの管理規約・細則	4
● マンション探訪「ゼロからの出発」—口坂ハイム管理組合	6
● あれこれ質問箱「マンションではどんな防犯対策が求められている？」	7
● ちよ丸日記・考えたことありますか？理事会活動費	7
● インフォメーション	8



千代田区内を走り抜ける東京マラソンの市民ランナー (2007.2.18 飯田橋にて)

画期的!

区議会議員、区職員と千代田マンション管理交流会役員による 三者懇談会が開催されました



千代田区では、区民の8割をしめるマンション住民の現状や直面している問題を把握するための動きが加速しています。昨年9月には、千代田マンション管理交流会の役員が「区民集会」に出席しましたが（マンション通信ちよだ7号参照）、約3か月後の12月15日に、マンションをテーマにした懇談会が開かれました。



2006年12月15日(金)午後3時から
区役所第4委員会室にて
〈出席者〉
千代田マンション管理交流会役員 8名
区議会議員 10名
区職員 8名
まちみらい千代田職員 4名

区議会議員、区職員、交流会役員は、町会とマンションの関係を密にしていかななくてはならないという点で意見が一致しました。特に災害時には、町会とマンションの連携がなくてはならないことが確認されました。

交流会役員からは「町会とマンションはあまりつながりがなかったが、今後は住民と町会との良い関係を作っていきたい」「マンション住民の年配の方でボランティア活動をしたいという方が多くいる。活躍できるように支援してほしい」などの意見が出ました。

区議会議員からは、「区の情報町会単位で出ている。マンションからぜひ町会担当者を出してほしい」という要望がありました。出張所所長からは「マンション住民と町会との話し合いの機会を持っていきたい」との考えも示されました。

この懇談会では、具体案づくりを目指して、継続して意見交換をしていくことになっています。



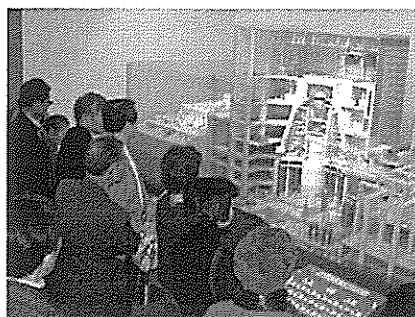
バスツアー第2弾

福島原子力発電所見学会に行きました

2006年11月25日(土) 千代田区役所前を出発



中央制御運転訓練センター内で記念撮影



原子炉等の模型を見る参加者

交流会主催の恒例行事になりつつあるバスツアー。研修を兼ねながら、車中で交流が図れるという、工夫をこらした企画です。

今年は、参加者23名が福島原子力発電所を訪ねました。発電所の入口ゲートの物々しい警戒体制の中、厳重なチェックを受けてバスは発電所に。なかなか見ることのできない電気の源を見てきました。往復の車中

では、自己紹介、防災ビデオ、電気についてミニ講話、ミニ相談会といった中身の濃い一日となりました。

到着前には、今回の企画担当の向後 勇 役員から「参加者の皆さん、関係各所の方々のご協力で、ひとつの大家族のような和やかで楽しい時間をすごせました」と感謝の気持ちが述べられました。

次回の交流会のバスツアーをどうぞお楽しみに!

千代田マンション管理交流会

「管理セミナー&交流会」を報告します

2月24日(土)午後1時15分から今年度2回目の管理セミナーと交流会が開かれました。今回のセミナーのテーマは生活に密着した「結露」についてでした。写真やイラストを使った講師の説明に皆さん耳を傾けていました。

後半の交流会は、千代田区まちづくり推進部建築指導課職員の出席を得て、マンションの耐震関連の質問や意見交換をする貴重な時間となりました。

①管理セミナー 「結露を防いで健康に暮らす」



講師 鈴木ひとみ氏

一級建築士
マンションリフォームマネージャー
『これで快適!マンションリフォーム
(講談社)』など著書多数

「カビを発生させないようにするために結露を防ぎましょう」と講師の鈴木さん。人からは一日2リットルの水蒸気が発生し、石油ストーブなどの燃焼タイプの暖房からも水蒸気が出るので、いかにうまく換気するかが重要であると説明がありました。また、結露を防ぐポイント(下記)が示されました。

〈結露を防ぐポイント〉

- 換気……水蒸気を外に出す
(特に寝る前に窓を開ける、24時間対応の換気扇の設置など)
- 家の中の温度差をなくす
……空気の流れをつくる(家具の置き方、収納の扉、間取りの工夫)
- 給放湿する材料をつかう
……塗り壁、木、紙、布など
- 窓まわりの断熱性を高める
……二重窓、ペアガラス(複層ガラス)[※]、カーテン、木製ブラインドなど
- 壁・天井・床の断熱性を高める
……断熱材を入れる

※共用部分のため管理組合への相談が必要

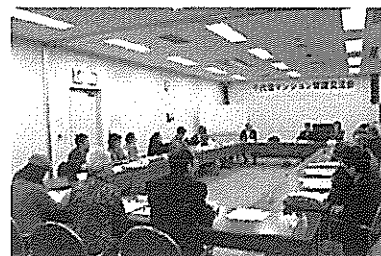
②交流会

今回のメインテーマは「耐震診断」でした

後半の交流会は、千代田区まちづくり推進部建築指導課の職員も参加。耐震関係の話題からスタートしました。「耐震診断を受けて、大掛かりな耐震補強工事が必要という結果が出た場合の区の支援策は?」「あたかも区の要請を受けているかのような耐震診断会社からの営業活動が増えていることへの対策は?」「耐震に関する無料アドバイザー派遣の具体的手続きは?」など、多くの質疑応答が行われました。

また、「すでに耐震診断を経験している組合はありますか?」との進行役の問いかけに4つのマンションから手が上がり、それぞれの概要と経験談が話され、参加者の参考になったようでした。

耐震関係以外の内容としては、「工事を計画しているが、管理組合の立場に立ってくれるコンサルタントはどうやって選んだらいいのか?」「防犯カメラはリースと買取りとどちらがいいか?」などの質問があり、参加者から経験談やアドバイスが伝えられました。



「有意義だった」と他区からの参加者の声がかれた交流会



耐震関係の質問に応える建築指導課の課長。マンションの声が直接伝えられた意義は大きい

お気軽に
おいでください

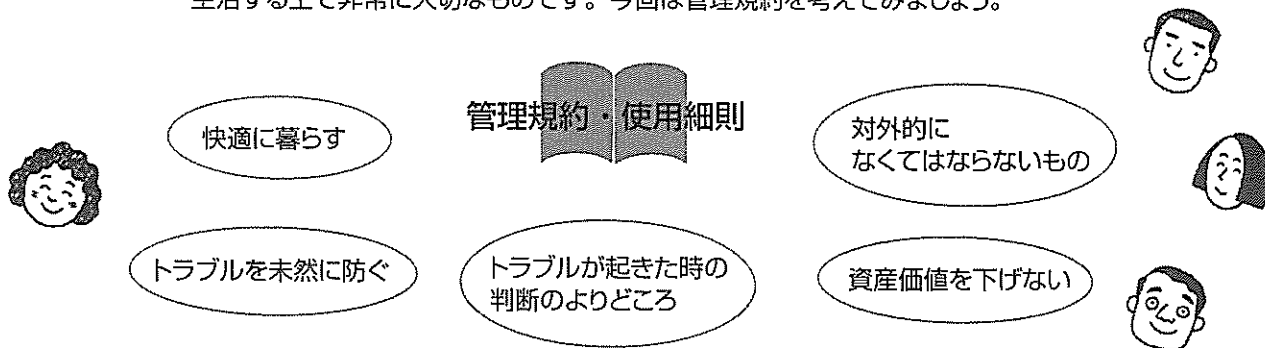
● 千代田マンション管理交流会は
無料相談会、ミニ交流会(懇・和・会)を開いています。
第3金曜日の午後1~3時 千代田会館201号室

▶ 交流会への入会、お問い合わせは
(財)まちみらい千代田 居住支援チームへ
電話 03-3233-3223

(5月以降の会場については未定です。決まり次第お知らせいたします)

マンションの管理規約・細則

「管理規約、どこにしまいこんだろう…」と、忘れられがちな管理規約。しかし、生活する上で非常に大切なものです。今回は管理規約を考えてみましょう。



Q1 「管理規約」と「使用細則」ってどう違うの？



そうだよ、ここから押さえようか。

「管理規約」は、区分所有法第30条の規定により制定される、管理組合の憲法なんだ。設定・変更には、集会の特別決議（3/4以上）が必要だよ。

「使用細則」は、管理規約を補足する具体的ルールだね。例えば、「駐輪場、駐車場使用細則」「ペット飼育細則」「滞納督促に関する細則」「専有部分リフォームに関する細則」「防犯カメラ運用細則」など、いろいろあるよね。細則は、普通決議（過半数以上）で設定、変更ができるよ。

管理規約・使用細則は賃借入居をしている人にも知ってほしいルールだよ。



ちよ丸からの提案

規約と細則を簡単にまとめた「生活ルールブック」を発行している組合もあるよ。A4サイズ1~2枚だっけって思うんだ。住んでいる人全員に配布できるものを作ってはどうだろう？

Q2 玄関ドアや窓が自分のもの（専有部分）じゃないって本当？



そうなんだ。一般的に玄関ドアの「錠」と「内側の塗装」は専有部分だけど、玄関ドア、窓枠、窓ガラスは（所有者が独占的に使用できる）共用部分。それぞれが自由に形や色を替えたりすると、全体の統一感が保てず価値に影響を及ぼすという理由からなんだ。だから、防犯ガラスに変えたり、玄関ドアに補助錠を付ける際には、管理組合に相談が必要になるね。

Q3 自宅で開業してはいけないと聞いたけど、なぜ？



標準管理規約[※]と同様に「もっぱら住宅として」使用すると書いてある場合には、原則としてお店や学習塾などとしては使用できないんだよ。不特定多数の人が出入りしないようにとの配慮からだね。条件を定めて許可しているマンションもあるよ。

[※]国土交通省作成の管理規約モデル

Q4 自分の家なのに自由にリフォームしてはいけないの？



標準管理規約では、リフォームをする場合には、あらかじめ理事長に申請し、書面による承認を受けなければならないとされている。マンションによっては、騒音トラブルを避けるためにフローリングを禁止していたり、材料や工法を指定している場合があるよ。自分の家だといっても、外壁などの躯体には穴は開けられないし、給排水管などを工事するのであれば、後々のマンション全体の維持管理のためには、図面を提出する必要もある。禁止された工事をしてしまうと、場合によってはもとに戻さなければならないほど重要なことなんだ。

リフォームを計画する際は、必ず管理規約と細則を確認するようにしよう。

標準管理規約の構成	内容 (抜粋)
第1章 総則 (管理規約の目的と管理組合の基本)	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者は全員が管理組合の一員 ・区分所有者の義務とは?
第2章 専有部分等の範囲について	<ul style="list-style-type: none"> ◎専有部分の範囲 (第7条) ← Q2の答えはここに ・共用部分は別表に記載
第3章 敷地と共用部分について	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の敷地と共有持分は別表に記載 ・専有部分と共用部分は分離して譲渡できない。
第4章 用法 (専有部分、共用部分の使い方について)	<ul style="list-style-type: none"> ◎専有部分は「もっぱら住宅として」使う。(第12条) ← Q3 ・駐車場の使用契約は、住戸を売ったり貸したりした場合に無効になる。 ◎住戸内リフォームの際は、理事長に申請し承認を受けること ← Q4
第5章 管理 (管理組合の組織と費用負担について)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合による共用部分の管理について ・管理費、修繕積立金の使い道
第6章 管理組合 (管理組合の組織と運営方法について)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の業務 共用部分の清掃・管理・修繕、長期修繕計画の作成、設計図書・工事履歴の保管、保険、防災、広報、コミュニティの形成など ・役員の数、選任方法、役割 ・総会の位置づけ、手続きと決定方法 (第47条) ← Q5 ・理事会の仕事と開き方
第7章 会計	<ul style="list-style-type: none"> ・予算案は総会承認が必要。 ・管理費等の未払い金に対しての遅延損害金 ・帳票類を作成、保管。閲覧を可とする。 ・管理費、修繕積立金の集め方・精算
第8章 雑則 (義務違反者への対応などについて)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事長は規約違反者に勧告、警告ができる。 ・「理事会決議」を経て法的措置をとることができる。 ・区分所有者は、同居人、賃借人が違反している場合には、是正のための措置をとらなければならない。
附則	<ul style="list-style-type: none"> ・規約発効日

Q5 議案にないことが、総会当日提案されて総会で決まったけれど、それって有効?



標準管理規約では、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができるとしている。総会開催の一定期間（通常2週間）前までに通知された議案だけが決議できるんだ。そうでないと、総会に出席していない人に何も知らせないまま、決めてしまうことになるからね。

ただ、その場で決議はできないとしても、総会でいろいろ意見を出し合うのは良いことだよ。

Q6 区分所有法と管理規約はどんな関係にあるの?



各マンションの管理規約は、区分所有法の規定に則して定めるものなんだ。だから、2002年に区分所有法が改正されたのに次いで、2004年1月に標準管理規約が改正されている。法に合わせたわけだね。皆さんのマンションの規約発効日（変更日）はいつになっている？ 標準管理規約の改正の前だとすると、一度見直しをする必要があるよ。ただ、区分所有法には、「規約に別段の定めができる」という部分が多い。実際の運営上のルールは、自分たちに合うように独自に決められるわけだね。

◎規約の見直しを検討される場合は、まちみらい千代田（居住支援チーム）にご相談ください。

相談してマンション名を変更



1977年5月竣工
鉄筋コンクリート造7階建て
7戸(うち店舗1・事務所1)

今回お訪ねしたのは、市ヶ谷駅からほど近い築後28年の「一口坂ハイム」です。実はこのマンション名は、昨年変更したばかりの“ほやほや”の名前なのです。

以前の名前には施工会社の略称が入っていました。施工会社が7戸のうちの4戸を所有するオフィスビルで、管理会社が各戸と個別に契約を結んでいるような状況でした。

6年ほど前に、施工会社が所有していた4戸を分譲。そこに住宅として購入した世帯が住むようになったのです。築後20年をすぎてからの居住型マンションへの転換でした。しかし……。

当初から管理組合は組織されていませんでしたし、修繕積立金も集めていなかったのです。しかも大規模修繕は一度も実施せず、竣工図面もない状態でした。

2,750万円の見積金額に仰天

昨年4月、管理会社が大規模修繕の提案をしてきました。住民の一人が「タンス裏の壁のひどい雨漏りの跡」に気づき管理会社に連絡したのがきっかけでした。外壁の亀裂の跡との関係が懸念され、管理会社が建物診断を行ったのです。

診断報告会が招集され、図らずも住民は顔を合わせる事になりました。「ほとんど交流がありませんでしたから、初めましてという感じでしたね」と副理事長の松村さんはわずか10か月前を振り返ります。

管理会社から一方的に出された修繕工事の金額は「2,750万円」でした。修繕積立金を積み立てていなかったため、実施するとしたら一戸あたり約400万円の負担です。到底「はい、そうですか」というわけにはいきません。

管理組合を立ち上げる

管理会社の報告会からわずか2週間後、住民は緊急の会合を開きました。組合設立の準備と大規模修繕についての相談を始めたのです。

「とはいっても、何から手を付けたらいいのかさっぱりわかりませんでした。ですから、(財)まちみらい千代田に相談に行きました。この時に計画修繕調査費や耐震診断調査費の助成があることやアドバイザーを派

遣してもらえることを知りました。専門家の助言は的確でかつ自信を与えてくれました。もちろん助成金には非常に助けられました」と理事長の有光さん。

そして猛ダッシュが始まりました。5月には設立総会を開催。管理規約を作成し、月額1万円の修繕積立金も集め始めました。月に何度も集まる時もありましたが、話し合いにはできるだけ全員が参加しました。

家族ぐるみで知り合いになろうと屋上でバーベキュー大会も開きました。そんな中マンション名を自分たちで考えようということに。そして「一口坂ハイム」という愛着の持てる名前が生まれました。

管理費削減大作戦

さらに管理会社への全面委託をやめて、会計業務や清掃は自分達で行うことにしました。自分の階はそれぞれが清掃し、エントランスなどは気がついた人がその都度きれいにするのです。会計業務は、2階で会計事務所を営む住民が担当しています。

管理会社には、エレベーター・消防設備・給排水設備の点検のみを委託することにしました。その結果、管理委託費が1/5(月額約3万5千円)になりました。

納得のいく大規模修繕をしよう

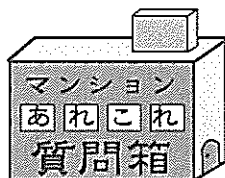
管理組合は、(財)まちみらい千代田の助成を受けて、設計事務所に建物診断と長期修繕計画の作成を依頼しました。区の助成制度を利用し、思い切って約400万円(区の助成250万円を予定)をかけて耐震診断も実施。結果は、心配したほど悪くありませんでした。補強をすれば(1~4階の柱と1階の壁の強化)で耐震基準をクリアできることがわかったのです。

設計会社からは、設備を含めた大規模修繕には約2,000万円(竣工図面作成費用も含む)、その他に、足場を利用して同時に行うことが前提の耐震補強工事には約2,800万円、合計約5,000万円という見積金額が出ています。

修繕の資料を検討する住民の皆さん



マンションを大事にしよう、長持ちさせようという機運の中、管理組合は、この秋の大規模修繕実施に向けて話し合いを続けています。



今回の質問

Q マンションでは今どんな防犯対策が求められていますか？

A 「設備的な対策」と、一人ひとりができる「日常的な対策」の両面から考えましょう。

●マンションは狙われている

千代田区では、特に、戸建て住宅よりも集合住宅への空き巣、不審者の侵入が目立っています。

エントランスがオートロックの場合でも居住者の後についていけば侵入可能ですし、高層階でも屋上から降りて侵入できるので、決して安心はできません。

また、数年前と比べると、ベランダからガラスを破っての侵入が非常に多くなっています。

●設備的な対策

①玄関ドアの強化

もはや、ワンドアツーロックは常識です。ピッキングされにくいシリンダー錠と補助錠がついていれば、犯人は見ただけであきらめます。

②窓の強化

一番効果が高いのが、防犯ガラスへの交換です。防犯フィルムを貼る方法もあります。補助錠をつけるとさらに防犯性が高まります。

③防犯カメラの設置

エントランス、通用門、エレベーター内、駐輪場などに設置します。設置する場合には、細則などでルールを決めておきましょう。

※玄関ドア、窓ガラス、サッシは基本的に共用部分ですから、管理規約の確認と管理組合への相談が必要です。

④明るさの確保

エントランスホール、エレベーターホール、駐輪場など明るさを十分確保しましょう。また、1階窓際の植え込み部分も注意してください。

⑤足がかりをおかない

物置、樹木、クーラーの室外機などが上の階への足がかりにならないか点検しましょう。

●日常的な対策

①電気をつけてでかける。

…留守であることを知らせないため

②ごみ捨て等短時間でも必ずドアは施錠する。

③ごみ置き場、自転車置き場はルールを守って整然と。

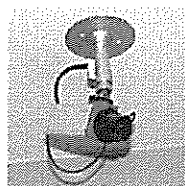
④マンション内で会った人には挨拶をする。

⑤居住者同士、できる限り顔見知りになる。

⑥不審者など、何か気づいたら管理組合に届ける。

…情報を管理組合に集めるため

〈マンション防犯機器設置費助成を活用してください〉



(財) まちみらい千代田では、マンション防犯機器設置費助成を行っています。防犯カメラやセンサー付照明等を設置される場合には、設置費用の1/2(限度額30万円)が助成されます。ぜひ、居住支援チームにご相談ください。

ちよ丸日記



〈第7回〉

理事への活動費

考えたことありますか？

無償とされることの多い理事長や理事の仕事。今回は、理事活動費について考えてみよう。

ある団体のアンケートによると、理事活動費を出しているのは、42組合のうち8組合で、検討中が3組合だったんだ。

例えば、「理事長に月額三千元、理事に千円、書記には議事録作成ごとに三千元、広報担当理事には、広報紙作成ごとに一万円(経費込)」という45戸のマンションや、「理事会や委員会出席に対して一回千五百円を支払っている」という60戸のマンションがあった。

前者は、実費程度は払っていいこうということを決めたらしい。後者は、理事会や委員会の責任感と出席率を高めたいという狙いもあってスタートし、功を奏しているらしい。

活動費は出していないけれど、理事会の際にお弁当を配布しているとか、逆に、遠方に住んでいて理事ができない外オーナーから月額二十円の協力を集めているところもあった。

理事会がどの程度の仕事をしているかによるけれど、電話などの通信費や資料作成した場合の印刷代や紙代、交通費など、多少なりとも実費がかかってくる。(でも、本当は仕事に費やす熱意と時間こそ一番大変なことなんだよね)



理事活動費。一度、マンションで考えてみてもいいことではないかなと思った。

(財)まちみらい千代田からのお知らせ



当財団では、分譲マンションのより良い居住環境づくりを目指して様々な支援事業を行っています。平成19年度も、18年度と同様、一層の推進を図ることにしています。管理組合で話題ができましたら早めに、居住支援チームにご相談ください。

●千代田区からのお知らせ

■マンションの耐震性能の確認をお願いしています

診断費用の助成制度がありますのでご利用ください

本年1月10日に、千代田区内のマンションの管理組合や所有者の方に耐震性能の確認をしていただき、その結果報告をお願いする文書を郵送いたしました。

昭和56年5月以前に建築確認を受けたマンションには「耐震診断」を、昭和56年6月以降に建築確認を受けたマンションは「社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）による構造計算書のチェック等による耐震性能の確認」をお願いしています。

なお、この耐震診断報告に関して、あたかも区から依頼を受けて耐震診断を行っているという解釈ができるようなまぎらわしい文章が出ております。

区では、特定の会社に依頼して、耐震診断や現地調査等は行っていませんのでお気を付けください。

まずは下記までお問い合わせください。

問合せ先 建築指導課建築審査主査（構造担当）
電話 5211-4310

■「プラスチック製容器包装」と「ペットボトル」の集積所回収が新たに実施されます



区では、ごみの減量化を推進するため、新たに、プラスチック製容器包装及びペットボトルの集積所回収を、今年10月から実施することとしています。

具体的な分け方や回収日については、6月以降、皆さまにお知らせする予定です。

皆さまのご理解とご協力をお願いします。

問合せ先 環境土木部清掃リサイクル課 事業推進係
電話 5211-4259

(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

主な助成支援

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助成	設置費用の1/2	30万円



●消防署からのお知らせ

真に救急車を必要としている人がいます！

平成18年は686,881件の救急出動があり、一日に平均すると1,882件で、救急車を利用する人が増加しています。

このため、救急車が現場に到着するまでにかかる時間は、平成12年度中は5分30秒であったのに対し、平成17年中は6分30秒と年々長くなっています。到着までに時間がかかると、救急処置が遅れ、救える命も救えなくなるおそれがあります。



救急車を呼ぶほどではないけれど 診てくれる病院がわからない！



・お近くの消防署や消防庁テレホンサービスで、病院の案内をしています。

東京消防庁テレホンサービス
23区内 TEL 03-3212-2323
短縮ダイヤル #7119 (プッシュホン回線)

・東京消防庁ホームページもご利用ください。

<http://www.tfd.metro.tokyo.jp>



緊急ではないけれど 病院へ行きたい！



・東京民間救急コールセンターにお電話を

TEL 0570-039-099 受付は 24時間 年中無休
(上記番号につながらないときは)
TEL 03-3262-0039



サポートCab
救急講習を終了した運転手が乗務するタクシー

患者さんのご都合に合わせて、寝台（ストレッチャー）や車椅子のままでもご利用可能なサポートCabをご案内します。なお、搬送費用は有料となります。

※民間救急のご利用料金は、患者様や搬送の状況等によって異なります。料金は、運賃と加算料金から決まります。

お問い合わせは 丸の内消防署 3215-0119 麹町消防署 3264-0119
神田消防署 3257-0119

編集後記

マンションのより良い住環境づくりのために管理組合役員の方々が、お仕事のお忙しい中、奮闘していることに敬意を表します。
当財団としても、管理組合のために少しでも役立つ支援を心がけてまいります。