

みんながマンションライフを喜びよう



第9号

2007年(平成19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 居住支援グループ

〒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 ● 千代田マンション交流会レポート 「千代田マンション交流会」は 区との意見交換会と定期総会を開催しました	2
● 大規模修繕を成功させよう!	4
● マンション探訪「自宅で葬儀を行いました」	6
● あれこれ質問箱「地上デジタル放送への対応について」	7
● ちよ丸日記・1階に店舗があるマンション「どんなお店が入ってもOK?」	7
● インフォメーション	8



5月7日にオープンした 千代田区役所 新庁舎の前を行きかう人々



「千代田マンション交流会」は 区との意見交換会と定期総会を開催しました

2007年5月26日(土) 午後1時30分より 千代田区役所 新庁舎 1階区民ホールにて

(1) 区との意見交換会

テーマ「都心居住と集合住宅について～マンション居住8割の実態を踏まえて～」



「どんどん意見を出してほしい」と、千代田区
まちづくり推進部の飛澤部長

千代田区まちづくり推進部の飛澤官成部長と参加者との意見交換を行いました。冒頭、飛澤部長から配布資料「千代田区まちづくりグランドデザイン」についての説明がありました。

「千代田区は、歴史を重ねた住宅街もあれば、下町気質の残る神田もあります。さらに官庁街や皇居があるという特殊性を持っています。以前は、区の行政と地域の結びつきを考えた場合、地域とは、主に町会のことでした。

しかし、現在は違います。千代田区では、マンションに住む方々が区民の8割です。魅力ある街づくりには、マンションも含めたコミュニティがなくてはならないと考えています。マンションに居住する方々の意見、そして協力は非常に重要です。本日は、皆さんの意見が直接伺える大事な機会と捉えています」



マンション住民 & まちづくり推進部部長 が話し合いました

意見交換の内容を抜粋してご報告します

①緊急時の対応は

●他の区では例があるようだが、千代田区では、緊急時に援護を要する高齢者などに対して、名簿作りなど何か対策は考えているか？



名簿に関しては、個人情報保護法がネックになっている。情報が流れることに不安を禁じえない。原則として情報を出す方の了解が必要にもなる。しかし、個人の責任であるとはっきり線引きできない問題である。なんとか連絡が取れる状況を作っていきたいと考えている。

②耐震診断について

●千代田区内のマンションの耐震診断は進んでいるか？



区では、アドバイザー派遣な

どもしているが、多くの管理組合は管理会社を頼って任せているようで、耐震診断は思うように進んでいないのが現状。

③耐震補強について

●千代田区には、古いマンションも多くあり、既存不適合と耐震の問題がある。あわよくば、簡単に建替えを提案しようという業者の動きもあると懸念される。それに対する対策は考えているか？



管理組合が耐震補強を検討する場合に、組合の立場は弱く、業者のいいなりになりがち。時間がかかっても補強ができるものと、すぐに建替えたほうがいいものとある。補強方法もさまざまである。検討する際には、ぜひ区に相談してほしい。

④管理会社や居住者への啓蒙を

●マンションの大きな問題は管理面にもある。区では管理会社への指導などはしているのか？



マンション管理適正化法に基づいての管理会社のチェックは国がしているが、区としては特に行っていない。

標準管理規約の作成は、国土交通省が行っている。千代田区では、新しくマンションを建設する分譲業者に対して一定の条件をつけて、指導



(2)平成19年度 千代田マンション交流会 定期総会



12名の新役員が紹介されました

平成16年(2004年)の12月に発足した千代田マンション交流会は、伊東敏雄会長のもと、2年半の活動を積み上げてきました。会員数は79会員になりました(18年4月末)。伊東会長、赤城事務局長、菊池会計から、18年度の活動報告等がありました。

19年度からは、会の名称を「千代田マンション管理交流会」から「千代田マンション交流会」に変更することになりました。今後も、継続して、月に1回の相談会を行い、町会などと連携したイベント(防災訓練など)への参加を予定しています。任期満了による、新役員12名の選任も承認されました。

(3)分科会—よろず相談会

最後は、恒例のよろず相談会でした。管理会社との関係に関する話題が多くでていました。理事会に管理会社は出席しているか? 理事会議事録は誰が書いているか? 全区分所有者に理事会の情報を出しているか? など参加者から問いかけがあり、体験が話されていました。



●新会長からのメッセージです

皆さまの声を聞かせください!

山口修一(朝日九段マンション)

今期の会長の任を託されました山口です。これからの2年間よろしくお願いたします。発足からの2年半は基礎造りの期間、今期は基礎固めと飛躍の期に心新たに役員一同元気に活動いたします。

交流会に望む事・皆さまのマンションにおける諸問題、どんな事でもメール頂ければ幸いです。皆さまの声が交流会を進化させる礎と信じます。


Email: hououtei@clock.ocn.ne.jp (山口)

している。また、建設する際には、必ず町会と話をしてくださいとお願いしている。

既存のマンションには、それらの内容をまとめた上で知らせていこうと考えている。

●千代田区のマンションには、都心ならではの特性があると思う。終の住み処とする人が少なく、投資目的という人が多いのではないかな。干渉されないからマンションに住んでいるという傾向も他所より強いと感じる。


さらに管理会社に任せっきりの傾向も強い。ぜひ、管理会社や理事会の教育(啓蒙)をしてほしい。

 区にとっても、管理組合の実態は見えにくい状況にある。しかし、何らかの対策が必要だとは考えてい

る。ぜひ、皆さんから知恵をいただきたい。


⑤交流会との協力体制


●千代田マンション交流会はどのように位置づけられているか?

 コミュニティによって地域に活力が生まれる。交流会は、防災訓練を町会と一緒にするなど重要な活動をしている。区としては、十分支援していきたいと考えている。

また、交流会の存在はよく知られ始めている。交流会のコミュニティの場をつくりだす力に期待している。例えば地域の人々とマンション住民が交流する場を作るなどの動きは大変ありがたい。そういった活動に対して、区はどんどん支援していけるのではないかなと思う。

●千代田区と(財)まちみらい千代田と交流会の三者の協力についてどう考えているか?

 非常に重要と考えている。今後とも情報交換をお願いしたい。

 お気軽においで下さい

千代田マンション交流会は

無料相談会、ミニ交流会(懇・和・会)を開いています。

毎月第3金曜日の午後1~3時
千代田区役所4階会議室にて

▶ 交流会への入会、お問い合わせは

(財)まちみらい千代田
居住支援グループへ
電話 03-3233-3223

大規模修繕を成功させよう！

マンションを快適なまま長持ちさせ、さらに、資産価値を下げないようにするためには、大規模修繕が非常に重要になります。どう進めたらいいのか？ 成功へのポイントは？ など考えてみましょう。

1 どんな方法で行う？

	内 容	特 徴
設計監理方式※	診断、設計、工事監理を第三者の建築士（コンサルタント）に依頼し、施工は施工会社に依頼する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共通仕様書による競争見積りで工事金額が安くなる。 ・ 第三者のチェックが入るので、工事の質が確保される。 ・ コンサルタント費用がかかる。
責任施工方式	施工会社に建物診断から施工まで、すべて依頼する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工会社に対しての信頼が必要。 ・ 専門的な第三者のチェックが入らない。 ・ 基本的には価格競争がないので割高になりやすい。
管理会社主導方式	決定は管理組合が行うが、管理会社が主導的に工事の準備や実施を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合の手間が省ける。 ・ 専門的な第三者のチェックが入らない。

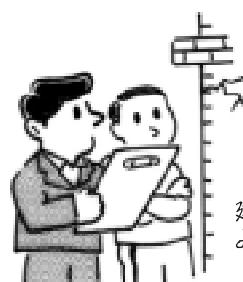
2 管理組合（理事会）から見た大規模修繕の手順

（管理組合主導で行うことになる設計監理方式※の例を取り上げます）



しっかりと準備運動を

第1段階



建物のことをよく知ろう

第2段階

① 工事履歴を整理、把握

② コンサルタントを選ぶ

③ 総会で承認を受ける

④ 建物診断を受ける

※（財）まちみらい千代田の
助成制度をご利用ください。

建物診断

⑤ 仕様書・予算書を
完成させる

仕様書作成

⑥ 施工会社を選ぶ
（内定）

業者選定の支援

- ①まず、これまでの工事の記録、長期修繕計画に目を通しましょう。竣工図も必要になるので揃えておきます。この段階で、修繕委員会を作るのも一つの方法です。
- ②コンサルタントは、面接をしたり、他の管理組合の話聞くなどして探しましょう。
- ③総会で、コンサルタントに業務を依頼すること、建物診断実施について承認を受けます。

- ④コンサルタントによる建物診断を受け、どこがどの程度傷んでいるのか、修繕すべき時期などの報告を受けます。
- ⑤仕様書とは、工事の方法と範囲、材料のグレードを示したもので、施工業者への指示書になります。同一の条件で、各施工会社から見積をとります。
- ⑥各社の見積金額は相当の開きができる場合があります。最終的に3社程度にしぼり、ヒアリング等をして内定します。

3 大規模修繕を成功させる3つのポイント

①早めの資金計画

資金不足では、思うように修繕ができなくなります。早めに、根拠のある積立金の金額を設定し、工事資金の準備をしましょう。積立金を見直す時期が早ければ早いほど、負担が軽くなります。まずは、長期修繕計画を作成し、今後の修繕にいつごろ、どれだけの資金が必要になるのかを知ることです。

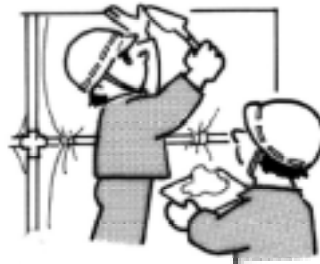
②信頼できるパートナー

大規模修繕を進めるには、専門的な知識が必要ですから、信頼できるパートナー（コンサルタント）を探すことも重要なポイントになるでしょう。マンション改修の実績が豊富で、管理組合の立場に立って一緒に動いてくれる専門家を探したいものです。

③住民への広報活動

「理事会が勝手にやっている」と思われたり、「施工業者は誰が決めたのか？」などと疑問をもたれては、納得も協力も得られません。修繕に関するニュースを配布したり、住民アンケートをとったり、報告会や工事説明会への出席を呼びかけるなどして、住民にできる限り情報を知らせるようにしましょう。

住民の
合意と協力を



祝

おめでとうございます！



第3段階

⑦総会で承認を受ける

⑧工事の説明会を開く

工事中

工事監理

⑨工程会議に出席
(理事・修繕委員)

⑩完成引き渡しを受ける

⑪長期修繕計画の見直し

⑪長期修繕計画に今回の工事内容と金額を入れて引き継ぎます。次の工事に向けた資金計画が重要です。

- ⑦総会で、内定施工会社への発注、工事金額、工事内容、資金計画について承認を得ます。日頃の広報活動で、情報を知らせておくことが大切です。
- ⑧工事説明会では、施工会社から住民に工事期間中の注意点などを説明してもらいます。一人でも多くの方に参加してもらおうよう、呼びかけましょう。

- ⑨通常2週間に一度の工程会議に出席し、コンサルタントと施工会社から報告を受けます。
 - ⑩管理組合は、工事完了をチェックし、保証・アフター点検について施工会社に確認します。
- ※通常、コンサルタントは、どの段階においても幅広く管理組合をサポートします。●はコンサルタントが行う業務。

素晴らしき哉、マンションライフ

千代田マンション交流会事務局長
マートルコート麹町管理組合理事長 赤城 正晃

自宅から送り出してやりたい

私の父は、東京生まれ東京育ちの三代目です。時の流れで、25年ほど前にマンションに住むようになりましたが、ずっとこの麹町に住み、本業のかたわら、町会やマンションの管理組合活動に参加していました。

その父が今年のお正月に、突然他界したのです。長男である私は、信じがたい気持ちの一方で、生前父が何げなく言っていた「自宅から葬儀を出してほしいなあ……」という言葉思い出していました。そして、叶えてやりたいと思いました（マンションには集会室がありませんでしたから、考えたこともなかったのですが……）。

協力をもとめて

体が動き出しました。すぐに管理規約を確認。禁止ではありませんでした。そこでマンションの理事さんたちに打診しました。もし一人でも難色を示すようなら、きっぱりあきらめようと思っていました。皆さん、とても自然に受け入れてくれました。町会長さんのところに相談に行きますと、葬儀委員長を引き受けるよと。そして町会から15~6人ものお手伝いの方が来てくれることになりました。

マンションの裏道側に受付を設置し、そこから、巾着にみえた方を6階の自宅へ案内しました。エントランスのオートロックを解除することになるため、防犯面の心配がありましたが、案内係の町会の方が要所要所でガードマン役も担ってくれました。

マンション、町会、近隣の人を大事にしていこう

急遽片づけたりリビングで、父は花に包まれました。そしてお別れに来てくださったたくさんの方々に見守られ、一人ひとりに言葉をかけてもらいました。手狭でご不便をおかけしたとは思いますが、皆さん、いい葬儀だったと言ってくださいました。父も喜んでくれたのではないかと思います。

しかし、マンションに住む方々、町会の皆さんのご協力がなければ、とてもできることではありませんでした。感謝の気持ちでいっぱいです。

「向こう三軒両隣」とはよくいったものです。日常生活の中で培われた人と人のつながりは、いざとなれば、大変な力を発揮することを目の当たりにしました。助け合いの気持ちはチェーンのようにつながるのだと実感しました。それは、地域の安全や安心にも結びついていくに違いありません。

父にとっては文字通り「終の住み処」になりました。マンション住まいも捨てたものではありません（談）。



道沿いに設置された受付



リビングに置かれた花祭壇



共用廊下を通るご住職



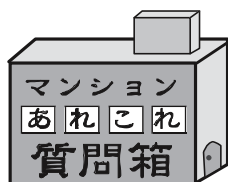
ご焼香を待つ方々



ピロティでの遺族あいさつ



自宅マンションからのお見送り



今回の質問

Q 地上デジタル放送への対応について教えてください。

A 2011年7月に、地上アナログ放送は終了します。まず、テレビ共聴設備の状況を把握しましょう。

●テレビ共聴設備とは？

一般的にマンションでは、共聴アンテナで電波を受け、ブースター（増幅器）、分配器などを経て同軸ケーブルで各住戸のテレビ端子に情報を届けています。CATVを導入している場合は、アンテナは不要です。

●地上デジタル放送を見るには？

現在VHFのアンテナで受信しているマンションは、新しくUHFアンテナが必要になります。UHFアンテナが設置してあれば、そのまま地上デジタル放送を受信できる場合があります（アンテナ方向の調整や増幅器などの設備の改修が必要になることはあります）。

CATVを導入しているマンションであれば、ほとんどの場合、現在の設備のままで地上デジタル放送の受信が可能です。ただし、ケーブルテレビ会社の多くが採用している「パススルー」という方式の場合は、対応の新型テレビやチューナーがあれば地上デジタルを受信できます。が、「トランスモジュレーション」方式の場合は、個別契約などが必要になります。不明であればケーブルテレビ会社に確認しましょう。

●BSデジタル・CSデジタル放送を見るには？

BS・110°CSデジタルは、衛星放送です。UHFとは別のBS・110°CSデジタルに対応した共同アンテナが

必要になります（ブースターなど各機器の交換あるいは改修が必要になる場合もあります）。ベランダの個別アンテナでは、南または西方向を向いていない住戸は受信できません。

CATVを導入しているマンションであれば、BS・CSデジタル放送を受信できますが、視聴する場合には、各戸、個別契約（有料）が必要になります。

●まず、現状把握を

改修方法や費用は、管理組合の要望（地上デジタル放送への対応のみとするか、BS・CSデジタル放送も受信できるようにするか、CATVを導入するか）と、設備の状態（デジタル放送に対応した各機器、同軸ケーブル、テレビ端子の交換等が必要か）によって違ってきます。

テレビ共聴設備の現況を調べ、住民の要望をまとめ、工事方法を決定し、工事が完了するまでは、半年～1年という期間がかかることもあります。地上アナログ放送終了まであと1年足らずです。管理組合は、まず現況を調べ、どんな選択肢があるのか、その費用対効果は？など、検討にはいりましょう。

〈問い合わせ先〉

総務省 地上デジタルテレビ放送受信相談センター
☎ 0570-07-0101

●ちよ丸日記



〈第9回〉

どんなお店もOK？

1階に店舗があるマンションの話

空室になつていいる店舗のことで不動産屋から管理組合に打診が来たんだ。新しい借り手はここで、お酒を出し、午後11時半まで営業する「カフェ」を開きたいと言っているとのこと。
直接面談して説明を受けたんだけど、多くの理事が難色を示した。でも、管理組合の規約に、店舗専有部分内の営業種目の制限については何の定めもなかったんだ。

後日、理事会はオーナーと話し合いをした。でも、なかなか接点が見つからなかった。最終的に、午後10時半にはシャッターを閉めることを条件に折り合いをつけることに。

後日、その条件では難しいと断りの連絡が入ったんだって。借り手がつかないままだったら、問題になったんだろうけれど、すぐにお花屋さんが入ったので、理事会はほっとした。



このマンションのように話し合う姿勢は大事だよ。しかし、必ずしも話し合いで解決できるとは限らない……。リフォームの方法やペット飼育と同じように、専有部分の使用用途にも、規定を設けることは必要じゃないだろうか。暴力団事務所や風俗営業は認めないとして定めている規約もあるし、アルコールを提供する飲食業を認めないとする例もあるんだって。もちろん、規約に書いてあれば、すべて排除できるとは言えないけれど、管理規約に定めがあれば、反対する根拠にはなるよね。

(財)まちみらい千代田からのお知らせ

平成19年度の助成申請を受け付けています。

各種助成申請をお考えの管理組合等は、お早めに「居住支援グループ」にご相談ください。

主な助成支援

助成対象	助成額	限度額	予定件数
①マンション計画修繕調査費	調査費の1/2	50万円	6件
②マンション建替え等検討調査費	調査費の1/3	100万円	2件
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	15件

◆千代田保健所から



人と動物のガイドブック
『ペットと幸せに暮らす』を
無料配布しています

最近、ペットを飼えるマンションが増えるなかで、トラブルも数多く発生しています。原因の多くは、その動物の生態やしつけ方を十分理解していないことからくると考えられています。

この本は、犬や猫と幸せに共生するうえで知っておきたい基本的な知識や情報を紹介し、トラブルの解決にも役立つものです。区内マンション管理組合関係者には、1冊無料配布します。出張所や保健所窓口にてお申し込みください。

お問い合わせは
千代田保健所生活衛生課生活衛生係へ 電話 3291-3643

◆消防署から

救急車は要請場所から最も近い消防署から出動しますが、出動が増えると、どうしても遠方から救急車が来ることになり、到着が遅れてしまいます。救急車は、緊急性のある時に利用して下さるようお願いします。

今年6月に開設された救急相談センターでは、受診等の判断や応急手当のアドバイス、診療可能な医療機関などのご案内をしています。救急隊経験者や看護師が対応します。24時間年中無休です。



●東京消防庁 救急相談センター
携帯電話・ブッシュ回線 → **【#7119】**
それ以外 (73区の場合) → **【03-3212-2323】**

※緊急の場合は迷わず119番通報してください。

(財)まちみらい千代田 居住支援グループ

〒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



◆警察署から

侵入窃盗犯の手口はこうです

千代田区内における本年5月末までの侵入窃盗犯罪は98件(昨年同期比+5件)の発生がありました。

内訳は 空き巣(11件)、事務所荒し(34件)
出店荒し(24件)、その他(29件)です。

侵入手口は、1階玄関から建物内に入り、上階の出入り口ドアをこじ破り、室内に侵入するのが多数を占めます。

被害を防ぐには、

- 1階玄関部分に防犯カメラとオートロック
- 窓に防犯ガラス(防犯フィルム)と補助錠
- ドアにワンドア・ツーロックとガードプレート

等の設置によるセキュリティの強化をお願いします。

振り込め詐欺が増加の一途です!

都内における本年5月末の「振り込め詐欺」の発生は865件で昨年より減少していますが、4月、5月は急増しており、千代田区内では22件発生し、昨年同期比+10件と大幅に増加しています。

息子や孫、甥のふりをして

携帯電話の番号が変わったよ



と電話がきます。

翌日または翌々日に

会社のお金を間違えた振込先に送ってしまい、困っているんだ。
すぐに返すから、195万円を立替えてほしい。

などと言って、振込先の銀行と口座番号を指定してきます。

このような電話があった場合は、落ち着いて、まず携帯電話の番号が、本当に変わっているかを確認するとともに、警察に相談してください。

お問い合わせは

麹町警察署 3234-0110 丸の内警察署 3213-0110
神田警察署 3295-0110 万世橋警察署 3257-0110

編集後記

2004年12月に発足した「千代田マンション管理交流会」は、5月に開催された19年度定期総会で、「千代田マンション交流会」と呼びやすい名称に変更しました。「交流会」が皆さまの協力で益々発展することを願っています。「マンション通信ちよだ」は皆さまの情報紙です。ご意見・ご要望をお待ちしています。