

# マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <http://www.mm-chiyoda.or.jp> 編集協力/TALO都市企画  
〒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

第36号

Lecture

## 食育出前講座

千代田区では、楽しみながら互いに学び協力しあえる食育活動を通し、「ちよだ食育ネットワーク」を構築しています。ネットワークに参加されている個人や団体の方を講師とする「食育出前講座」を行うなどさまざまな取り組みから、食育を通じた地域のつながり（ネットワーク）が、新たなコミュニティを生み出すきっかけとなることを期待しています。

### ◎利用団体

半数以上が区内に在住、在勤、在学する10人以上の方々と構成された団体の皆さん。(ちよだ食育ネットワークに参加していただきます)

### ◎開催時間

原則として、平日の午前9時から午後5時までの、1講座2時間以内とします。(これ以外の日時をご希望の場合は、ご相談ください)

### ◎問い合わせ先

千代田保健所 健康推進課 栄養食育係  
☎ 03-5211-8177

## 講座紹介

千代田区では、マンション等を対象に暮らしに役立つ出前講座を行っています。

## 認知症サポーター養成講座

Lecture

認知症になっても安心して暮らせる地域やマンションをつくっていくためには、認知症のことを正しく理解し見守る多くの認知症サポーターの存在と活動が欠かせません。認知症の人とどう接したらよいのか、そもそも認知症とはどのようなものなのかなど、認知症について正しく理解していただくための出前講座です。

\*認知症の人とその家族をあたたく見守り、声かけやちょっとした手助けができる地域やマンションの応援者が、認知症サポーターです。

### ◎出前講座(90分程度)

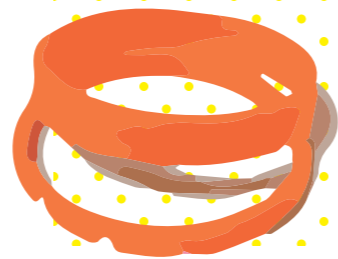
一緒に講座を受講する仲間(10人程度から)を集め、会場と日時を決めましょう(日時は第3希望日までお考えください)。

千代田区在宅支援課にお問い合わせの上、開催日の1か月以上前までに申込書を提出してください。

\*受講者には「認知症の人の応援者です!」という意思を表すオレンジリングを差し上げます。

### ◎問い合わせ先

千代田区 保健福祉部 在宅支援課 医療と介護連携係  
☎ 03-6265-6485



認知症サポーターの証、オレンジリング。  
認知症サポーターには「認知症の人の応援者です」という意思を示す「目印」としてオレンジリングが渡されます。



## 親子連れで各地の「食」を楽しむ

## 番町の庭でマルシェ

江戸時代、将軍を直接警護する旗本を一番組と称しました。一番組から六番組まであり現在の一番町から六番組までの地名の由来になっています。

四番組にある「番町の庭」で、5月18日マルシェが開催されました。主催したのはちよだフードバレーネットワーク。千代田区と地方の市町村を結び、各地の「食」を都会の消費者に直接届け、体験・交流するために設立されました。これまでも有楽町駅前マルシェを行ってきましたが、「番町の庭」での開催は今回が初めて。北は青森のリンゴ製品、南は愛媛のミカン、新潟の朝採りの山菜など、さまざまな特産品が即売されました。

若いファミリー層を中心にマンション居住者が増加している千代田区の今を象徴するように、小さなお子さんなど大勢の人が来場されました。(公財)まちみらい千代田も参加し、エコバッグを配布しました。レジ袋の削減や廃止が広がっているだけに好評でした。



## Bancho no niwa Marché



応募  
受付

# 住宅金融支援機構の マンションすまい・る債と マンション共用部分リフォーム融資

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合向けの修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用をサポートするための債券です。

応募受付は9月19日まで行っています。

## 「マンションすまい・る債」 の特長

- ① 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券  
利付10年債で、1口50万円から複数口の購入可能です。
- ② 最大10回(10年間)継続して積立て可能  
同一口数で継続して積立てする場合、1回以上最大10回(毎年1回)連続して行うことができます。
- ③ 初回の債券発行日から1年以上経過すれば修繕工事目的等での換金可能  
1口単位(50万円)で中途換金が可能です。中途換金時には手数料はかかりません。  
中途換金時は、積立額(元本)に所定の利息を加えた金額が支払われます。

## 「マンションすまい・る債」 の商品概要

- 流債券利率：10年満期時の年平均利率0.102%  
(税引後0.0865%(小数点第5位以下切捨て)、年平均利率は各年の単年利率平均)
- 積立口数…一口50万円として複数口積み立て可能
  - 積立回数…最大10回(毎年1回)継続して積み立て可能  
上限1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金残高(借入金を除いた額)を加えた金額の範囲内です。
  - 利払日…年1回 2月20日(予定)
  - 満期日…債券発行日(2月20日予定)から10年を経過した日
  - 債券の保護預り：盗難・火災・紛失等の事故により財産の保全に支障を来さないよう、債券は機構が無料で保管(保護預り)します。

## 「マンションすまい・る債」 を積み立てた 管理組合への特典

- 「マンションすまい・る債」を積み立てた管理組合は、初回積み立て開始から積み立ての残高がなくなるまで次の特典を利用できます。
- ① 管理組合が機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する際、積み立てを行っていない管理組合に比べ、金利を年0.2%引き下げます。  
\*「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で、積み立て金残高があることが必要です。
  - ② (公財) マンション管理センターに保証委託する場合、「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料が2割程度割引かれます。

## 「マンション共用部分 リフォーム融資」 の特徴

- 「マンション共用部分リフォーム融資」は、マンション管理組合が共用部分のリフォーム工事を行うときに利用できる融資です。
- 特長① 全期間固定金利  
借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、管理組合の合意形成がしやすくなります。
  - 特長② 法人格の有無を問いません。
  - 特長③ 担保は不要です。
  - 特長④ 耐震改修工事を行うことにより、融資金利を一定程度引き下げます。
  - 特長⑤ 「マンションすまい・る債」の積み立てにより、融資金利を年0.2%引き下げます。  
\*上記の情報は2019年4月現在。

## (公財)まちなみ千代田の 分譲マンション共用部修繕工事 債務保証料助成

- 住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資を受け、(公財)マンション管理センターに債務保証を委託した際に保証料を助成しています。
- 助成額…債務保証料もしくは、50万円のどちらか低い額

見えないからこそ注意!!

# 給排水設備の仕組みとメンテナンス

## 見えないからこそ注意!!

### 給排水設備の仕組みとメンテナンス

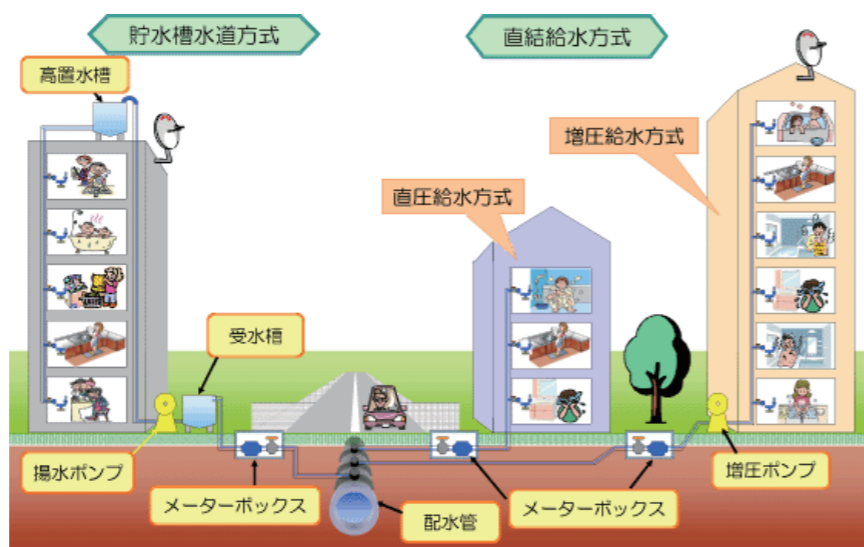
マンションの設備はどれも生活に欠かせない大切なものですが、なかでも給水・排水設備は各家庭の毎日の使用方法が、居住者全体の生活はもちろん、設備の寿命等にも影響することがあります。給水・排水設備の管理は他の設備と同じように、共用部分は管理組合、専有部分は各住戸が行うことになっています。管理組合が定期的を実施する給水・排水設備の点検や清掃も、全戸の協力が欠かせません。委託している管理会社の協力を得ながら、自分たちのマンションの給水・排水設備の仕組みとメンテナンス方法を理解し、正しく利用するようにしたいものです。

## 給水設備

### 給水方式

マンションの給水方法は、かつては水道局の水道本管の水をいったん水槽に貯めてから各戸に給水する貯水槽方式がほとんどでしたが、近年は水槽に水をためずに水道本管から各戸に給水する直結給水方式が増えています。

	仕 組 み	メリット…◎	デメリット…△
貯水層方式	<b>【高置水槽方式】</b> 水道本管の水を受水槽に貯め、揚水ポンプで屋上の高置水槽に貯めてから各住戸に給水する方式	◎ 災害発生時には、受水槽・高置水槽の水を活用できる。	△ 毎年、水槽の清掃と水質検査が必要。
	<b>【増圧タンク方式】</b> 水道本管の水を受水槽に貯め、加圧ポンプで各戸に給水	◎ 災害発生時には、受水槽の水を活用できる。	△ 毎年、水槽の清掃と水質検査が必要。
直結給水方式	<b>【直圧直結給水方式】</b> 配水管の圧力で各戸に水を送る方式(一定の圧力が確保できる場合、4階以上の建物へも直圧直結給水が可能)	◎ 水槽の清掃等不要。	△ 貯水槽が無いので災害時の水の利用ができない。
	<b>【増圧給水方式】</b> 増圧ポンプを設置、圧力を加えて水を送る方式(大規模マンションでも、この方式で給水可能)	◎ 水槽の清掃等不要。	△ 貯水槽が無いので災害時の水の利用ができない。



※東京都水道局「くらしと水道」

### 水質と給水設備の管理

受水槽に入るまでの水質は水道局の管理ですが、受水槽及びそれ以降の水質は管理組合や各戸の居住者が管理することになります。

- 水道法では、貯水槽のうち有効容量の合計が10㎡を超えるものを「簡易専用水道」として、設置者は下記の①～③等を行う義務があります。
  - ① 貯水槽の清掃(年1回)
  - ② 検査機関による検査の受検(年1回)
  - ③ 施設の点検
- 東京都は給水ポンプについても、年1回の法定点検を義務付けています。メンテナンスについては、5～7年程度でオーバーホール(分解修理)を行う必要があり、取替えは10～15年が一般的な目安です。
- 貯水槽の外面の保護塗装や付帯機器類(ボールタップや定水位弁等)も定期的なメンテナンスが必要です。水槽本体の取替えは、屋外に設置されている場合は20～30年、屋内の場合は30～40年が一般的な目安です。  
\*100人を超える居住者に給水、または一日最大給水量が20㎡を超える水槽で有効容量の合計が100㎡を超える場合は、「専用水道」として別に規制を受けます。

### 直結給水方式を勧める東京都

東京都水道局は、貯水槽方式から直結給水方式に切り替えた場合、次のようなメリットがあるとしています。

- ① 安全でおいしい水を、貯水槽を通さずに直接飲むことができる
- ② 貯水槽の点検・清掃が不要
- ③ 貯水槽のスペースが不要なため、敷地を有効に活用できる
- ④ 配水管の圧力を利用するため、エネルギーを有効に活用でき、電気使用量の減少が見込まれる

また東京都水道局では直結給水方式を普及するため、以下のような支援策を実施しています。

#### ア. 直結切替え見積りサービス

直結給水方式への切替えを検討する際に、相談できる水道工事店などがいない場合でも、無料で工事費用等の情報が得られるサービスを実施しています。

#### イ. 増径工事の施工

貯水槽方式から直結給水方式への切り替えに際して、道路部分からメーターまでの給水管を現状より太くしなければならないことがあります(増径工事)。この工事を水道局が施工します。

### どうなっている?自分のマンションの給水管

マンションで使用されている給水配管は、建設された年代によって違いがあります。

- 1975年頃まで主に使用されていたのは「水道用亜鉛メッキ鋼管」です。鋼管の内面に亜鉛メッキが施されていますが15年～20年程度で配管内面がサビや腐食が出て、赤水や漏水などが発生しました。
- これを解消するために登場したのが「硬質塩化ビニルライニング鋼管」です。これは鋼管の内部に硬質塩化ビニル管が挿入されたもので、現在も多く使用されています。
- 2000年頃から、より耐久性の高い「ステンレス管」を採用するマンションが増えています。

このようにマンションの建てられた時期により、給水管に使用されている管の種類は異なります。また、給水管の使用状況などもマンションごとに異なることから、給水管の耐用年数にはかなり差があります。

### 給水管の調査方法

配管の劣化がどの程度進行しているかについては、実際に調査を行って確認する必要があります。配管の調査方法は「抜管調査」「内視鏡調査」などがあります。

- 「抜管調査」は配管の一部を切り取って調査します。
- 「内視鏡調査」は配管内部に内視鏡を挿入して、管内の腐食箇所や汚れの付着状況等を観察したり撮影したりします。ただし、配管の使用可能な残存肉厚は確認できません。

### 給水管の更生、更新工事

○給水管の「更生工事」は既存の給水管の内側の錆を落とし、塗膜でライニングする延命工事です。既存配管を撤去しないので、各戸の工事期間は1日～2日です。更新工事に比べて一時的な費用は少なく済みますが、錆を落とす段階で管の肉厚が薄くなることもあり、15年～20年後に再度改修を検討する必要があります。

○「更新工事」は老朽化した給水管を高性能ポリエチレン管やステンレス管など最新技術の新しい管に取り替えます。工事期間は既存配管を撤去・交換するため、更生工事に比べて水道を使用できない期間が長くなります。また、建物の構造により露出配管や内装工事が必要になる場合がありますが、更新工事をすれば30年以上改修は不要になります。資金は高額になりますが、長期的には費用の削減になります。

## 排水設備

### 排水の仕組みは「合流式」と「分流式」の2方式

マンションの排水には、トイレからの「汚水（おすい）」、洗面所・洗濯機・浴室・キッチンからの「雑排水（ざっぱいすい）」、屋上やバルコニーからの「雨水（うすい）」があります。

- このうち雨水は、生活排水である汚水や雑排水とは別系統で排水します。
- 汚水や雑排水は汚水と雑排水を1つの排水立て管にまとめて排水する「合流式」と、別々の管で排水する「分流式」があります。
- さらに、詰まりやすいキッチンの雑排水だけを別系統にすることもあります。  
\*いずれの場合も、最終的には敷地内の排水管を経て、下水道に流します。

### 水をスムーズに流す「通気設備」と通気をふさぐ「排水トラップ」

「通気設備」は排水管内の空気を流通させることで水を円滑に流したり、排水管内外の気圧差を調整し、トラップ内の封水を保ったりするものです。排水トラップは、水をためた封水により経路をふさぐことで、排水管からの悪臭や害虫の侵入を防ぐものです。

### ● 排水管のトラブルを防ぐために

専有部分の横引き管に異物が詰まることなどで漏水事故が起きることがあります。こうしたトラブルの多くは、使用方法を注意することで防ぐことができます。

#### 油を流さない

キッチン等で料理に使用した油を流すと管内に付着し、流れが悪くなり詰まる原因になります。食後の皿についた油もふき取ってから洗ってください。

#### 髪の毛はまとめて捨てる

バスルームや洗面台で髪を洗った後は、髪の毛を紙などにまとめて捨ててください。排水管に流れ込むと詰まりの原因になります。

#### トイレットペーパーを必ず使う

トイレでは必ずトイレットペーパーを使ってください。一般のティッシュペーパーは水中で分解されませんので、管が詰まる原因になります。

### ● 排水管の定期洗浄にご協力を

排水管の内部はさまざまなモノが付着しますから、少なくとも1年に1回は清掃をする必要があります。排水管の洗浄は、特殊な洗浄ワイヤーを排水管内に挿入し、先端のノズルから高圧水を噴射させて管内に付着する汚れを削ぎ落とします。建物の共用排水管は、住戸に入らずに洗浄できますが、各戸の排水管は、住戸内に立ち入って洗浄作業をする必要があります。1戸当たりの作業時間は10分前後ですが、不在等で洗浄ができない住戸があるとマンション全体が迷惑をすることになります。必ずご協力ください。

## 給水管・排水管の工事

排水管の材料も時代とともに変遷しています。高経年のマンションでは、排水管の腐食が原因で漏水の可能性があります。

- 1980年頃までに建てられたマンションに使用されている亜鉛メッキ鋼管は耐熱性には優れていますが、腐食が起りやすいといわれています。その後、硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用鋳鉄鋼管等の様々な種類の管が使用されています。
- 排水管も劣化します。とくに台所や洗面、浴室の排水管は、食材の残りカスや油脂類を多く流すため腐食が早く進みます。漏水につながるケースもあるので、劣化診断を行い更正工事か更新工事を行う必要があります。
- 給水管・排水管の更正工事や更新工事は、共用部分の配管だけでなく各住戸内配管の工事も同時に行うのが

普通です。工事に必要な管理組合総会決議は普通決議で実施できますが、工事は各戸に立ち入るため全居住者の協力が欠かせません。あらかじめ、管理規約を改正し、明記する等、十分な事前の説明と準備が必要です。

### ■ 早めからの準備が大切

外壁塗装や屋上防水などと違い、劣化の状態が見えにくいマンションの血管ともいえる給・排水管は、メンテナンスを怠ることで流れが滞ったり、どこかで漏れだしたりしたら一軒だけの問題ではすみません。早めに管内部の状態を調査、診断し、工事の計画へとスムーズに進めましょう。まちみらい千代田ではマンション管理士が常駐し、ご相談にも応じています。