

地域の皆様や千代田区と連携し、公益法人として総合的なまちづくりを推進

# 公益財団法人まちみらい千代田のご案内

※財団法人まちみらい千代田は、主務官庁である東京都の認定を受け、「公益財団法人まちみらい千代田」に移行しました。

マンション生活と管理についてのより質の高いワンストップサービスをご提供します

マンション生活や管理の課題は、幅広い分野に及ぶため、さまざまな専門知識が必要です。まちみらい千代田では、千代田区役所の各部署をはじめ、マンション生活や管理に係る組織や専門家の協力を得て、管理組合や居住者の皆さまからのご相談にお応えできるようにしています。

毎月第3水曜日にはマンション管理士による相談会を実施しています。

※お電話でもお答えしておりますので、お気軽にお問い合わせください。



## 公益財団法人まちみらい千代田 助成制度

まちみらい千代田では、区民の8割が居住するマンションの適正な維持管理及び再生を区の関係部署とともに積極的に支援し、あわせて居住者相互はもとより地域の人々との交流を促進します。

また、マンションの防災対策に関するさまざまな情報提供に努め、安全安心なマンションライフを支援していきます。さらに、建築物の共同化や再開発などの初期段階からの支援を行うことにより、安心して住み続けられる居住環境・地域環境の整備を図っていきます。

### ◎窓口相談・無料相談会

マンションに関する助成制度や諸問題について窓口や電話で随時アドバイスを行っています。また、毎月第3水曜日の15時～17時に、マンション管理士による無料相談会を実施しています。

### ◎まちづくりアドバイザー派遣制度

再開発・共同建替え・マンション単棟での建替え等における活動の初期段階での勉強会、マンションの大規模修繕工事や管理組合の運営の仕方、理事会の進め方などマンションの適正な維持管理を行うための活動に対して、まちづくりアドバイザーを派遣します。

回数…年間6回まで、1回の派遣は2時間まで  
期間…同一事業に関しては、連続する3年間を限度

### ◎マンション計画修繕 調査費助成制度

大規模な修繕に計画的に取り組む目的で、建物及び設備について調査を実施する場合には、当該調査に要する費用の一部を助成します。

### ◎マンション修繕工事 債務保証料助成制度

管理組合が大規模修繕工事を実施する際に、修繕積立金の不足により住宅金融支援機構の融資を利用した場合には、債務保証料の一部を助成します。

### ◎マンション建替え等検討調査費助成制度

マンションの区分所有者が、当該マンションの建替え又は大規模改修を検討する場合には、調査等に要する経費の一部を助成します。

### ◎再開発・共同建替え、分譲マンション建替え等により、良好な住宅と商業業務施設との調和のとれた供給をめざす事業組織に対して、その活動に必要な費用を助成します。

### ◎マンション防災アドバイザー派遣制度

区内のマンションに防災アドバイザーを派遣し、防災計画又は震災マニュアルの作成を支援します。防災アドバイザーは、①防災計画等の策定に関する助言、②マンションの防災に関する相談への対応をします。

## 報告 3月10日 三輪田学園(九段3丁目)で開催

九段三丁目町会(細内進町会長)では、学校法人三輪田学園と共催で3月10日に防災訓練を行いました。この訓練は、東日本大震災を教訓として、区が指定した避難所に避難することが困難となった場合に、地域にある三輪田学園を一時的避難施設として利用することを目的として実施したものです。九段三丁目町会は、これまで三輪田学園と協議を重ね、災害の発生が夜間や生徒がいる時間帯でも、校舎の一部を地域住民のために開放するという全面的な協力関係を築いています。訓練は、千代田区に強い地震が発生し、避難しなければならないとの想定で行われました。13時30分の予定時刻に地域のマンションでは、それぞれのマンションごとに管理組合で決められたとおり、安否確認や建物の被害状況等を確認し、三輪田学園へ向かいました。

約100名が集まった百年記念館小講堂では、麹町消防署・消防団の指導により、応急救護訓練や消火訓練、消火栓に直結するだけで消火活動が行えるスタンドパイプ訓練などが行

われました。千代田区防災・危機管理課は、ガス発電機や投光機展示、非常食の普及啓発を行いました。また、(公財)まちみらい千代田の顧問・マンション管理士の飯田太郎氏から、「災害に負けない地域づくり」の話もあり、防災についての意識を高める良い1日となりました。

参加者からは、「いつ起きるかわからない地震に、三輪田学園の施設を使用できるのは、心強く感じます」、「マンションが倒壊しなくても住み続けられるかが不安でした。地域に避難する施設があると安心ですね」と話していました。

林勇富士見地区町会連合会会長は「町会単位での訓練は必要です。災害時にはお互いに助け合うことが最も重要です」、細内進町会長は「このような訓練を定期的実施していきたいと考えています。三輪田学園の協力に感謝しています」と地域の協力体制の必要性も述べていました。



## お知らせ 3月22日 マンション管理セミナー これからのマンション管理と管理会社の活用

千代田区には、約400棟の分譲マンションが存在し、人口約52,000人の8割以上がマンション居住の方です。特に近年は、新たな高層マンションやワンルームを中心とした中規模のマンションも建設され、その割合は増えつつあります。しかし、まちみらい千代田が行っているマンション無料相談会などでは、管理組合の運営方法や管理会社との関係、居住者名簿の作成、震災時のマンション内でのコミュニケーションのあり方、地域団体との関係などマンション居住の方々の抱える課題は多岐にわたっています。さらに、東日本大震災を契機に昭和56年以前の旧耐震で

建設されたマンションでは、首都直下型地震などの大震災発生に備え、マンションの耐震改修や建て替え等の災害対応が重要性を増しています。

今回のマンション管理セミナーでは、「マンション内外でのコミュニケーション形成」、「管理組合の適正な運営と管理会社の役割」、「高経年マンションの再生に向けての取組み」、「マンションでの防災対策」など、マンションの管理組合や居住者が直面する具体的な問題点等をパネルディスカッションでお話を進めていきます。ぜひ、お越しください。

日時 2014年3月22日(土) 13:30～16:00 ※13:00開場

山根 弘美 (一社)マンション管理業協会理事長  
齊藤 広子 明海大学教授  
石川 雅己 千代田区長

飯田 太郎 (公財)まちみらい千代田顧問・マンション管理士

会場 千代田区役所 1階 区民ホール (千代田区九段南1-2-1)

参加費 無料 定員 約100名 ※直接会場へお越しください

協力 (一社)首都圏マンション管理士会  
千代田区まちづくり推進部建築指導課  
千代田区マンション理事長連絡会  
(公財)まちみらい千代田賛助会員

# 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 制作/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16号

## ニュース エレベーターを最新基準にあわせてリニューアル

エルハイム麹町

### 耐震、防犯、高まった安全性

エルハイム麹町が建設されたのは1982(昭和57)年で、築32年を迎えています。エレベーターのモーターなどは30年前後で交換するのが普通で、長期修繕計画に基づいての工事でした。

耐用年数のきた部品や機器を交換しただけではありません。地震や事故などの経験をもとに改正されてきた新しい基準にあわせ、地震時管制運転装置も導入しました。生まれ変わったエレベーターは、センサーが地震の初期振動を感知した時速やかに最寄りの階に着床するので、安心して乗ることが出来ます。これまでであった停電時の照明用バッテリーの他に、最寄り階への着床に使用するバッテリーも新たに設置、カゴにも防犯カメラや乗降ドアに挟まれるのを防止するセンサーなども新設して安全性を高めました。

防犯カメラが導入されたことは、若い女性居住者から特に好評だそうです。

### 工事期間中、不便さにも対応

リニューアル工事期間は約2週間。そのうち5日間は完全に運転を停止、他に昼間だけ停止した日も6日ありました。9階建て47戸のマンションですから、お年寄りの居住者も少なくありません。工事期間中に不便を強いられるだけに、管理組合は工事について何度も説明をするとともに、エレベーターが使えないことで不自由をされる居住者のために、お買物等をサポートする準備もしました。

これについては親族のお宅やホテルに泊るなど、それぞれご自身で対応されましたから、実際には利用されなかったとのこと。しかし、マンションで工事をするときには大切な心遣いです。



区職員による竣工状況の確認

エルハイム麹町(九段3丁目)では、巻き上げ機(モーター)、制御盤、ロープ、バッテリーなどの全面的な交換を内容とした、エレベーターの改修工事が完了しました。そして、平成26年1月9日のお正月早々、今回の工事で設置した戸開走行保護装置(エレベーターの戸が開いたまま動くことを防止する装置)など、マンションの安全・安心整備助成の申請に関して、補助金完了審査が千代田区の建築指導課により実施されました。

### マンション運営に差が出る、居住環境整備

千代田区ではマンションの安全対策を進めるために、段差の解消、階段用の手すりなど、マンションの安全・安心整備助成を行っています。エルハイム麹町は、今回の工事にあたってこの助成も活用しました。

マンションでは、日頃の管理組合の取り組みの違いが生活の質にも、いろいろ反映してきます。将来のことを考えて一つ一つ手を打ってれば、<老朽化>という言葉と無縁な快適な居住性を維持することもできます。マンションも人間の体と同じです。ある年齢を過ぎると日頃の気遣いや節制により、状態に差が出るものです。

※東京都の調べによると東日本大震災により、都内でのエレベーターの閉じ込めは65件発生しました。しかし、P波(初期振動)感知型地震時管制運転装置の設置やロープの外れ止め対策を規定している最新の基準の「09耐震指針」に適合しているエレベーターでは、発生していません。エレベーター機器の耐震性等の向上を図った「09耐震指針」に適合させる改修工事を実施することで閉じ込めに対する安全性を高めることができます。

※非常用備蓄キャビネットも設置(写真)  
千代田区ではエレベーター内に閉じ込められた場合、救助されるまでの間不安やパニックにならないようするため、飲料水や簡易トイレなどを備えたキャビネットを配付しています。エルハイム麹町は平成20年度に設置しました。



安全・安心のためのテレビカメラも



非常用備蓄キャビネットも設置

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布しています。

特集  
feature

<3回シリーズ>

# 第3回 マンションの将来と、あなたの生活設計



第1回と第2回で、どんなマンションでも改修や再生事業の時期を迎えることと、管理組合で将来ビジョンなどをつくり早期に検討を始める必要性を紹介しました。第3回目は、一人ひとりの区分所有者の皆さんの生活設計とマンションの将来との関係について考えます。

## マンションだからできる 老後の安心

マンションが建設されるようになったのは50年前の東京オリンピックの頃でした。この時代のマンションの多くは、まだ永住の場と考えられていなかったため、共用施設や設備、住戸の間取りなどが高齢者のことをあまり考慮していませんでした。千代田区が昨年(2013年)に発表した「千代田区住宅白書」によると、区内の住宅の半数以上は「高齢者等のための設備あり」ですが、「手摺」「廊下などが車いすで通行可能」「段差のない屋内」の基礎的な3点が揃っている住宅は2割程度しかありません。

今後、高齢者が増えると、専有部分だけでなく共用部分のバリアフリー化なども合わせて行ってほしいという希望も多くなると見込まれます。皆さんで話し合い専有部分と共用部分を同時に改修することも考えましょう。

マンションは大きな建物に大勢の人が暮らすというメリットがあります。戸建住宅ではとうてい望めない高齢者にやさしい共用設備のある、安全で便利な住まいをつくることも可能なマンションです。

高齢化が進むと福祉や医療のありかたも大きく変わることは避けられません。高齢者施設や病院が不足するようになり、在宅介護や在宅医療などが求められるようにもなります。住戸内だけでなく建物全体を改修することや、思い切って最新設備を備えるために建替えをすることで、在宅介護や在宅医療などが受けやすい、老後も安心して生活できるマンションにすることも夢ではありません。

〇〇マンション



区分所有者の皆さんの  
夢・希望・悩み など

話し合いを重ねることで  
もっと快適で安全なマンションに  
生まれかわります

改修

建替え

その他



時間をかけて話し合い

再生 〇〇マンション



生まれ変わるマンション



## 個人の命を守る、 マンションの耐震化

地震に備えることも重要なテーマです。首都直下地震の新しい被害想定(2013年12月中央防災会議発表)によると、千代田区はほぼ全域が震度6強の揺れにみまわれますが、住宅の4分の1は現在の耐震基準が実施される前に建てられているため、地震が起きた時には不安です。

マンションはいざという時に、皆さんの命を守る安全なシェルターでなければなりません。何処かに逃げるというのではなく、マンション内にとどまり自宅で余儀なく生活することも出て来ます。そのため、まずそういったことが可能なのか、マンションが安全に関してどんな状態なのかを、調査してみる必要があります。建物の耐震診断を受けることも検討してください。その結果次第では耐震補強の検討が必要となってきます。耐震補強も色々な工法があり、そのための資金も必要となります。マンションの市場評価にも関わることで早目に検討することをお勧めします。

「公益財団法人まちみらい千代田」には、老朽化したマンションの耐震化・建て替えを支援・誘導などのご要望が多数寄せられています。管理組合からの相談はもちろん、区分所有者・居住者としてマンションの将来をどう考えたらいいのか、どんな方法が考えられるのかといった相談にも応じています。個人的な相談ごとでも、マンションの将来に係ることならば、遠慮なくお問い合わせください。

注目

pick up

## 資金の心配を緩和する、高齢者向け返済特例制度

年金生活者の方などが心配されるのが資金の問題です。耐震やバリアフリー化のための改修工事や建替えには多額のお金がかかります。年金生活の方などはどの程度資金を借りることができるか、そもそも借りることができるのが心配になります。その際に検討をお勧めするのが、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の高齢者向け返済特例制度です。これは満60歳以上の方が自宅をバリアフリー工事または

耐震改修工事を行う場合や、マンションの建替え事業に参加する場合には、申込んだ本人や配偶者が生存の間は毎月利息のみを支払い、借入金の元金は申込本人と配偶者などが亡くなったときに、相続人などが一括して返済する制度です。融資限度額は1千万円ですが、毎月の支払額は大幅に少なくなりますから、収入が年金だけというような方にも利用しやすい仕組みです。

## 訂正

※マンションサポートちよだ第15号の「マンション相談会から」に誤りがありました。<相談内容>の3行目「元の地主だったAさんが20戸を所有」とありますが、正しくは「10戸」です。お詫びして訂正いたします。

## インフォメーション information

◆お問い合わせ・お申込  
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223

## 「マンション理事長連絡会」に入会しませんか。

まちみらい千代田では、各マンションの管理組合理事長の交流と意見交換、情報共有の場として「マンション理事長連絡会」を運営しています。入会・登録をされた理事長には、千代田区、財団、関係機関等の情報を毎月お届けするとともに、各種見学会の実施などマンションライフに役立つ機会も設けています。

現在、約70の管理組合の理事長が入会されていますが、理事長経験者や一般の理事なども情報会員として登録すると「マンションサポートちよだ」などをお送りしています。

マンションのまとめ役として、なにかとご苦労が多いのが理事長です。共通する課題を話し合い、お互いに有益な情報やアイデアを交換し、一緒に考え知恵を出す場として「マンション理事長連絡会」をご利用ください。

まだ、入会されていないマンションでは、ぜひご入会をご検討ください。



定期的開催する連絡会では、毎回活発な意見交換が行われています。