

標準管理規約改正

マンション管理士が管理規約についてご相談を承ります

国土交通省は3月14日、マンション管理適正化指針と標準管理規約を改正しました。

管理適正化指針は、マンション管理についての国の基本方針を定めたもので国土交通省大臣が告示します。

今回の改正で適正化指針に「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」ことが新たに明記されました。

標準管理規約は管理組合が管理規約を制定や変更する際の参考として作成されたものです。今回の改正は、これまでの「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が削除された一方で、防災、防犯、美化、清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にしました。また、監事の理事会出席の義務づけ、暴力団排除条項の新設、災害時等の理事会の応急対応



の明確化といった重要な変更が含まれています。

これから通常総会を開催する管理組合をはじめ各マンションで、管理規約改正が話題になると思います。(公財)まちなみ千代田では、マンション管理士が各種相談にお答えしています。管理規約改正についてもご相談ください。



集合消防訓練

3月4日(金)、麹町消防署永田町出張所で、集合自衛消防訓練が実施されました。集合消防訓練とは、消防署に集まっただいて、マンションや事業所にはない資機材も使って訓練することです。主に企業などの事業所を対象に行われる訓練ですが、千代田区内のマンションの管理組合等も参加できます。

この日はビラ・カーサ五番町など3つのマンションが参加、屋内消火栓を使った「放水訓練」、車両用ジャッキや資機材を活用して家具等の下敷きになった人を助ける「救出救助訓練」、AEDの使い方や傷病者の搬送方法を身につける「応急救護訓練」、映像を見ながら阪神淡路大震災の揺れを体験する「地震動体験訓練」の4つのメニューを次々に体験しました。

マンション内でも定期的に消防訓練を行っていますが、それだけでは体験できない実践的訓練に参加することで、管理組合等の防災力を向上することができます。

平日に実施される訓練ですから、居住者全員が参加するわけにはいきませんが、何人か体験するだけでも災害発生時の対応力が高まります。

マンションが消防・防災訓練をする場合、麹町消防署、神田消防署に相談をすれば、実施方法等について具体的なアドバイスを受けることができます。



揺れるイスに座って、画面の映像を見ながら、阪神淡路大震災の地震動を体験

旧耐震マンションの再生について支援制度が充実しました

千代田区には432棟のマンションがあり、区民の80%以上の生活の場となっています。しかし、そのうちの4分の1程度にあたる約100棟が昭和56年に施行された新耐震設計基準よりも古い時代に建設された旧耐震マンションです。

首都直下地震の被害想定によると千代田区の死者は273人で、その99.3%が建物被害によるものです。東京都全体では死者の55.8%が建物倒壊、42.3%は火災が原因です。旧耐震マンション等の建物の耐震化を進めることで、千代田区の死者は大幅に減ることになります。

このため千代田区は、千代田区耐震改修促進計画を改定し、平成28年から32年までに耐震化を強力に進めることになりました。

千代田区耐震改修促進計画の改定内容(一部抜粋)

- ◎マンションの管理組合が耐震診断をする場合は、緊急輸送道路に面している場合は500万円を限度に費用の100%、その他の道路に面している場合は400万円を限度に費用の100%を補助します。(区建築指導課)
- ◎築後30年以上経過したマンションにおける建替え
- ◎大規模修繕等を検討する際の事前調査や勉強会等の開催にかかる費用の一部(1/3かつ上限100万円)を助成します。(まちなみ千代田)
- ◎耐震不足であるマンションの建替えによって、市街地の環境改善に資する整備を行う場合に、事業費の一部を助成します。(区住宅課)
- ◎マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく除却の必要性に係る認定を受けた旧耐震マンションを建替えるとき、千代田区総合設計制度による容積率制限の緩和を受けることができます。

旧耐震マンションについてのご相談は、(公財)まちなみ千代田で常時、受け付けています。まずはご相談ください。

公益財団法人 まちなみ千代田 TEL 03-3233-3223

マンションサポートちよだ

大地震発生に備えて エレベーター閉じ込め救出訓練 ドミール五番町で実施

3月20日(土)ドミール五番町で、大震災発生に備えるエレベーター閉じ込め救出訓練が行われました。中央防災会議の「首都直下地震の被害想定と対策について(最終報告書)」によると、首都直下地震が発生した場合、最大約3万台のエレベーターが停止し、17,000人が閉じ込められます。通常エレベーター内に閉じ込められてもインターフォンボタンを押して外部に連絡をすれば、メンテナンス会社等が救出に来てくれます。しかし、大地震で多数の閉じ込めが発生した場合は、救出の手が足りず数日間救出できないことも予想されます。

このため、救出までに長い時間がかかり、閉じ込められた人が体調を崩すなど、放置できない状態になった場合に限り、居住者の皆さんが協力し自分たちで救出しなければならないこともあり得ます。

今回の訓練は、こうした万一の場合に備え、(公財)まちなみ千代田が企画し、ドミール五番町管理組合の協力で、エレベーターメンテナンス会社の(株)i-tec24が実施しました。

訓練は、説明会の後、管理室にあるインターフォンを使いエレベーターに閉じ込められた人と通話することからスタート。次に電気室でエレベーターの電源を切りました。救助活動中にエレベーターが動き出すのを防ぐためです。そのうえで廊下側のエレベーターの扉のカギを開ける人、扉を開く人、二人を支える人の3人1組で、安全を確認しながら扉を開け、閉じ込められた人を救出しました。

階と階の途中にカゴが止まっている場合には、無理に救出しないで、飲料水や食料などを渡すことも学びました。訓練には20人以上が参加。危険をとまなうだけに、用意されたマニュアルを見ながら、真剣な表情で一つ一つ手順を確認しました。

アンケートでは、自分たちでもできることがあると実感した、防災意識を高めることができたなど、成果を感じた様子。

(公財)まちなみ千代田では、平成28年度にも、試行的にマンション連絡会会員の希望される数件のマンションでエレベーター閉じ込め救出訓練を実施する予定です。



1 電源を切った後、エレベーターの外側の扉の鍵を開けてから、扉を開けます

2 扉を5センチほど開け、カゴの位置を確認してから、扉を開けます

3 カゴが上で止まっている場合は、上の階からの救出がより安全です。カゴの下には、落下防止の板がついていると説明を受ける皆さん

郵便はがき

1 0 1 - 8 7 9 6

5 1 7

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
公益財団法人まちなみ千代田
住宅まちづくりグループ行



差出有効期間
平成28年5月
31日まで
(切手を貼らずに
ご投函ください)

差出人

ご住所 〒 -		
※マンション名までご記入下さい		
フリガナ お名前	年齢	性別 男・女
電話番号 ()		



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

公益財団法人まちなみ千代田のご案内

マンションの建物や設備などの維持管理、マンションの健全経営のための管理組合運営、災害時に備えた危機管理などの支援を行っています。安全・安心で快適なマンションライフの実現のために、情報の収集及び発信、管理・コミュニティ支援、建物や居住環境の維持及び整備支援、防災対策促進支援などの事業を実施しています。

相談は

マンションに関するさまざまな相談を、窓口・電話・電子メールなどで受け付け、相談内容に応じて、まちなみ千代田が実施している助成制度や専門家の派遣などの支援策を活用しながら、課題の解決に向けたサポートを実施していきます。
マンション生活と管理について、経験豊富なマンション管理士が、皆さまのご相談をお受けします。
お気軽にお問い合わせください。

毎週、月曜日から金曜日まで(土日・休日は除く)
9時から17時まで(12時から13時を除く)

お問い合わせ

公益財団法人 まちなみ千代田
住宅まちづくりグループ
TEL 03-3233-3223
E-mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

特集

feature



いつまでも 安心してくらせる マンションに

千代田区はマンションの建設などで人口が増加しています。平成18年に43,993人でしたが、平成27年は56,873人で、10年間に1万人以上増えました。主に若い世代の方が新しく区民になったため、65歳以上のお年寄りの割合は平成18年の19.7%から平成27年には18.6%に低下しています。日本全体で人口減少と高齢化が進んでいるなかで千代田区は力強い発展をしているといえます。それでもお年寄りの数は毎年増加し、平成18年の8,676人から平成27年には10,593人になりました。

千代田区のマンションのうち、半数近くは建設後25年以上経過しています。こうしたマンションでは、当初考えていなかった問題も出てきます。これからお年寄りが増えることになりまので、建物や設備のバリアフリー化や、お互いにいたわりあう暮らし方の工夫など、いつまでも安心して暮らすことのできるマンションづくりを考えってみました。



階段昇降機で、将来を見すえた安全対策

■安心して廊下を歩けますか？

マンションのバリアフリーが重視されるようになったのは15年程前から*です。築年数が経過したマンションではエントランスに段差がある、階段の手すりが無いといった当初意識していなかった不安や不便を感じることもあるはずです。

管理組合で共用部分のバリアフリー化の工事をするのが望ましいですが、費用などのことからすぐには実施できないこともあるでしょう。

アンケートなどで居住者が次のようなことを感じているか聞いて、実行できることから始めることをお勧めします。

- ・廊下などの床が滑りやすい
- ・照明が暗く、住戸番号などが見えにくい
- ・掲示物の字が小さく読みにくい
- ・小さな段差につまずきやすい
- ・階段に手すりがなくて不安
- ・エレベーター扉の開まる時間が早すぎる

*平成12年 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行
*平成18年 バリアフリー新法施行

管理組合でマンションのエントランスや廊下などにスロープをつけ段差を解消するなどバリアフリー化の工事を検討するときは、(公財)まちみらい千代田にご相談ください。

次のような助成制度を設けています。

◎安心・安全整備助成

共用階段や階段からの避難経路上の「手すり設置」や「段差解消」に関する工事を行う場合や、「地震時管制運転装置」、「戸開走行保護装置」、「自動着床装置」が設置されていないエレベーターに装置を設置する場合に、その費用の一部を助成しています。

その他マンションに防犯機器を設置する際にも助成があります。(公財)まちみらい千代田にご相談ください。

◎修繕工事費融資の債務保証料助成

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の共用部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、かかる手数料の一部を補助しています。

■認知症への理解を深め、 事故を未然に防ぐマンションづくりを

認知症のお年寄りが身近なところで増えています。厚生労働省によると認知症の高齢者は2012年の時点で全国に約462万人いると推計されています。2025年には700万人を超えると推計され、65歳以上の高齢者のうち5人に1人が認知症になる計算です。

千代田区内でも認知症の方は、平成17年度の833人から平成26年度に1,197人になりました。これからマンションでも認知症の方が増えると思われます。認知症になると次のようなことが起きることがあります。

- ・ゴミ出しの日を間違えたり、きちんと袋の口がしめられないといったことがおきる。
- ・廊下をいったりきたりして不審がられる。
- ・郵便物や新聞などが郵便受けにたまっている。
- ・愛想のよかった人が挨拶もしなくなり、人が変わったようになった。
- ・水漏れ等の事故を頻繁におこす。
- ・夜中に隣の部屋をドンドンたたき、隣人から苦情が寄せられる。

これまで普通に生活していた高齢の居住者の方が、周囲の人を困らせるようになったときは、認知症の可能性がります。また、認知症になると不安感が強くなり、周囲とうまく付き合うことができなくなるため、引きこもりがちになることがあります。

こうした場合、周囲の方の理解と暖かい眼差しがあれば違ってきます。ご家族にとっても周囲の人の理解や支援は大きな力になります。

理事会にはマンションの居住環境を守る責任がありますが、強い口調で注意するなど自尊心を傷つけないように配慮し見守るとともに、どうすればいいかご家族とご相談ください。

一人住まいの方で、ご家族などとの連絡がとりにくい場合は、民生・児童委員や保健所に相談してください。保健所では、認知症で悩んでいる方を対象に、専門医がご相談をお受けしています。(予約制)

◎認知症サポーター養成講座

千代田区では「認知症サポーター養成講座」を年数回開催する予定です。この講座は、認知症を正しく理解し、認知症の人や、その人を取り巻く家族の良き理解者になっていただくためのものです。

認知症サポーター養成講座は認知症についての理解を深めるためのものですから、養成講座を受けても、特に何かをしなければならないということはありません。

認知症サポーターは全国に約540万人(平成26年9月末現在)おり、地域において認知症の方が穏やかに生活するための見守りや環境整備に尽力されています。

ご家族の認知症が不安な方、管理組合で対策を考えたい役員さんなどの参加をお勧めします。

※管理員さんたちが認知症サポーター養成講座を受講する取り組みをしている管理会社もあります。マンションの管理業務を受託している管理会社にご確認ください。

◎千代田区 認知症ケアの手引き

認知症とはどのような病気なのかを解説し、病状を〈気づき～初期〉〈中期〉〈後期〉の3段階にわけて、段階ごとに必要な支援の内容をわかりやすく紹介する手引きです。

問い合わせ先

千代田区保健福祉部在宅支援課医療連携・介護予防係
〒102-0074
千代田区九段南1-6-10
高齢者総合サポートセンター かがやきプラザ
電話番号：03-6265-6485

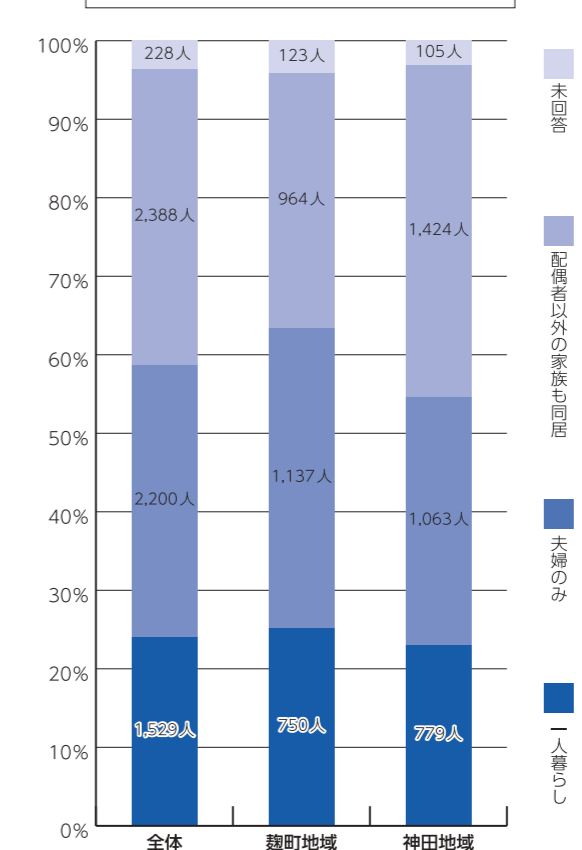


■一人暮らしの方への見守りを

千代田区の調査では65歳以上の方のうち約25%が一人暮らしです。一人暮らしのうち18%は85歳以上です。

一人暮らしの高齢者の方で特に心配なことは、一人暮らし

千代田区の65歳以上の方の家族構成



しの方が自宅で亡くなる孤独死です。孤独死は平成26年に23区全体で2,885人、千代田区でも13人の方がいらっしゃいました。

孤独死はご本人が痛ましいだけでなく、他の居住者の皆さんにとっても辛いことです。孤独死をなくすために、一人暮らしの高齢者の方を暖かく見守りたいものです。

千代田区では高齢者のみ世帯など、支援が必要な世帯への見守り活動等を行うために、マンションの居住者や管理員の方に「マンション地域生活協力員」をお願いする制度を設けています。

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kansatsu/kodokushitoukei/kodokushitoukei26.files/1.pdf>

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/ninchi/index.html

アンケートのお願い

今後の紙面づくりの参考とさせていただきます。また、まちみらい千代田の業務について、ご意見やご要望がありましたら、お寄せ下さい。

抽選で30名様 回答者の中から抽選で30名様に、下記の商品を送り上げます。

図書カード(500円分)



プレゼントの締め切り

5月31日(火) 到着分まで

※当選は商品の発送をもってかえさせていただきます
※商品は予告なく変更になる場合があります

第24号 アンケートのお願い

あてはまるものに○をつけて下さい。

民泊について伺います

- 1 マンション内に、旅行者の宿泊に使われていると思われる部屋がありますか？
・ある ・ない ・分からない
- 2 民泊についてどのように考えていますか？
・賛成できる ・賛成できない ・分からない

その理由はなぜですか？

マンションサポート千代田について伺います

- 1 マンションサポート千代田はどのように受け取っていますか？
・各戸配布 ・管理室に置かれている
・郵送 ・その他 ()
- 2 今後取り上げて欲しい内容がありましたらお書きください。