



# マンション通信 ちよだ



## 第3号

2005年 平成17年  
7月25日発行

編集・発行 財)まちみらい千代田 まちづくりチーム

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町321 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.mml-chiyoda.or.jp>

### もくじ

●千代田マンション管理交流会リポート	2
交流会定期総会、講演会、分科会の報告	
●長期修繕計画を持っていますか？	4
●長期修繕計画はこう活用する	5
●マンション探訪「建替えでなく、長持ちさせる道を目指して」 (ハイツ六番町管理組合)	6
●マンションあれこれ質問箱「個人情報保護法は守るべき？」	7
●ちよ丸日記・「笑顔で挨拶をしよう」のポスターの効果は？	7
●インフォメーション	8

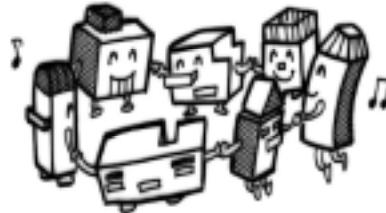


エントランスの前で、三世代みんなのマンション

## 千代田マンション管理交流会

## 定期総会・講演・分科会が開かれました

2005年5月21日(土)麹町区民館にて



昨年12月に発足した『千代田マンション管理交流会』が、着実に活動を重ねています。毎月の役員会で活動計画を練り、17年度定期総会・講演・分科会の準備をしてきました。

「一人で悩んでいないで、助け合おう」と口々に話す役員さん。千代田区300棟のマンションのネットワークをつくり出そうとしています。当日の内容をお伝えします。

## (1) 基調講演「棲み続けたいマンションの作り方」



講演に熱心に耳を傾ける参加者

講師 建築家・都市計画家 伊東 敏雄さん

『千代田マンション管理交流会』の伊東会長は、建築家、都市計画家であるとともに、築40年、120戸、自ら管理の管理組合理事長としての顔も持っています。

棲む側と都市計画をする側の両面から、千代田区のマンションの状況を、写真を映し出しながら紹介しました。

また、これからは自分のマンションだけではなく、都市空間を共用している仲間として、マンション同士の連携が必要だというメッセージが伝えられました。

## (2) 17年度定期総会

総会は、現会員数50名のところ出席会員41名(うち委任状11名)という高い出席率で行われました。

会則の変更、予算案の審議に引き続き、役員2名が新たに選任され、今年度から役員は10名となりました。

また、赤城事務局長から今後の活動計画(右)についても、説明があり、会場から大きな拍手が送られました。



「助け合うためのネットワークを作りたい」という役員の皆さん

## &lt;千代田マンション管理交流会の今後の活動予定&gt;

## ●交流会を年3回行います

## (H)秋の交流会

消防署に協力をお願いして、「防災と救護」をテーマにします。合同避難訓練・救護訓練等も行う予定です。

## (H)冬の交流会

警察署に協力をお願いして、頻繁に起きている空き巣への対策などを一緒に考えます。

## (H)春の交流会

総会とともに講演と分科会を行います。

## ●毎月の無料マンション相談会

## ●身近な問題を話し合うマンション懇和会

## ●マンション設備の見学会

## ●ホームページはすでに運用しています

会則、交流会の開催予定、役員会記録、事務局だより、入会申込書、伊東会長の部屋など

<http://tokyocooh.jp/chjodak/>

## (③分科会) マンションを取り巻く問題を洗い出し、解決へのアイディア、情報を出し合う場です

(進行と記録を交流会の役員さんが担当しました)



盛り上がってきたところで時間終了となり残念！の声も。

## テーマ(Ⅰ)「震度の覚悟」

進行の島田さんは、まず「直下型地震の切迫性が高い状況下で、管理組合は自助の工夫が必要だ」と述べ、そのためには、共用部分の耐震補強（特にピロティ）、エレベーターの耐震補強、地震保険の加入が必要ではないかと話をしました。

参加者からは「柱の補強をした」「エレベーターが1台しかないので、工事で使用できない状態は耐えられない」「玄関ドアを耐震補修したい」「耐震診断費が高い、補助があっても一部でしかない」等、意見交換され地震への意識の高さがうかがえました。



切実な悩みとともに管理費削減の体験談も話されました。

## テーマ(Ⅱ)「マンション管理110番」

マンションで日常的に思い悩む切実な問題が、参加者から堰を切ったように提起されました。

(Ⅰ)マンション敷地内私道への消防法の関わり方、(Ⅱ)ケーブルTV導入のための関連情報、(Ⅲ)管理費未納者対策、(Ⅳ)管理費算出の根拠、(Ⅴ)管理会社との関わり方、(Ⅵ)近隣のワンルームマンション建設による環境悪化への危惧、(Ⅶ)ピッキング対策などの防犯情報など、どれも身につまされる問題ばかりでした。

進行の堂本さんは、このような分科会での情報交換が問題解決の糸口になっていくのではないかとあらためて感じました。



参加者から出たさまざまな問題点を分類、分析しました。

テーマ(火)  
「マンションからどうコミュニティをつくるか」

進行の伊東さんの提案で、コミュニティをテーマに頭に浮かぶ問題を参加者全員で書き出し、3つに分類するという方法がとされました。

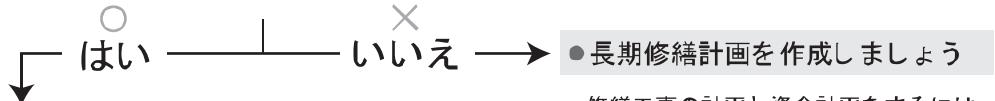
- ・マンション内の問題…賃貸世帯の意見が把握できない、挨拶ができない、ペット不可なのに猫を飼っている。
- ・マンション外の問題…町会の情報が伝わってこない、町会との関係がむずかしい、新・旧居住者に隔たりがある。
- ・具体的問題…介護システムがない、避難訓練ができない等。

交流会お知らせ掲示板	
<p>専門家による無料相談会をスタートします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・8月1日(月)より相談会を開始します。</li> <li>・今後毎月第一月曜日に定期的に開く予定です。</li> <li>・管理組合でも個人でもご相談を受けます。</li> </ul> <p>●「懇和会ミニ交流会」も同時開催の予定です。</p> <p>▶ぜひ交流会にご入会ください。▶入会申込み、お問い合わせは、まちづくりチーム(03-3233-3223)へ</p>	<p>●管理組合をお訪ねします。ご協力ください！</p> <p>・交流会では、区内の分譲マンションのネットワークづくりを進めています。輪を広げるために、役員が9月ごろから皆さまの管理組合へ訪問を計画しています。ご理解とご協力をお願いします。</p>

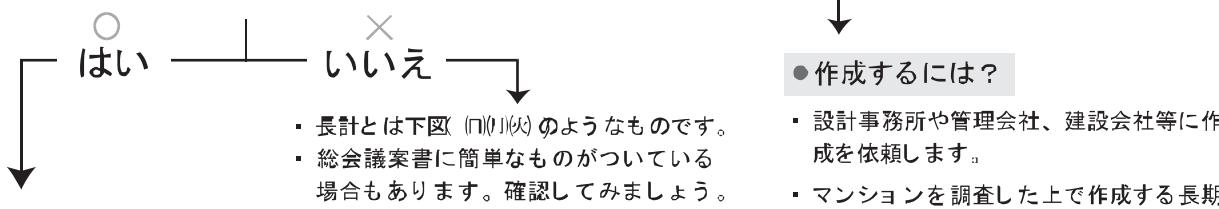
# 長期修繕計画を持っていますか？

平成15年に行った千代田区マンション実態調査によると、約3割の管理組合が長期修繕計画を持っていません。しかし、建物を無駄なく長持ちさせるためにはなくてはならないものです。あなたのマンションは持っていますか？そして活用していますか？

## 1 あなたのマンションには長期修繕計画がある？



## 2 その長期修繕計画の内容を知っている？



## 3 月々の修繕積立金は、 長期修繕計画に基づいて算出している？

- ↓
- 長期修繕計画があれば、将来の修繕工事のためには、毎月いくら貯める必要があるのかわかります。積立金に根柢があることが、住民の理解につながります。

## 4 長期修繕計画を参考に 修繕工事を計画的に進めている？

- いきあたりばったりの工事、あるいは後手後手の工事にならないように効率的な修繕をしましょう。



### ●作成するには？

- 設計事務所や管理会社、建設会社等に作成を依頼します。
- マンションを調査した上で作成する長期修繕計画を依頼しましょう。

### ●作成後の注意点は？

- 5~6年ごとに見直しをして、実態に合うものにしておきましょう。大規模修繕を実施した後の見直しは特に必要です。

まちみらい千代田では、計画修繕計画費月の助成を行っています。  
詳しくは、まちづくりチームへご相談ください。

(H) A マンション長期修繕計画(25年)  
(築6年・7階建・75戸) ※この表では省略していますが、実際の計画では修繕項目は雑工事、設備工事などが含まれます。

修繕項目	改修仕様	平成14年	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
		築6年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
共通仮設								102										102			
直接仮設工事								1111									1111				
下地補修工事								1061								1061					
シーリング工事																					
シーリング打替								901								901					
アルミサッシガラスシール																	131				
共用内外部仕上げ工事																					
部分補修			15						15									15			
共用外部全般									990							990					
共用内部改装																68					
鉄部塗装工事																					
鉄部塗装一般部										191						191		191			
鉄部焼付塗装部									600	600						600	600				
アクリルシロコン塗装部									23							23					
防水工事																					
立上がり既存防水撤去									11							11					
屋上防水工事全般									2234							2234					
郵便受け戸更新									5							630					
照明器具取替(共用部)																					
(設備関係、予備費等を省略しています)																					
単年度工事金額合計		288	66	114	288	73	18	902	1263	19	73	12233	6284	18							
修繕工事費累計(推定額)		288	351	108	750	820	817	9001	11307	11375	11440	27110	37121	37121							

# 長期修繕計画は、こう活用する

## 活用 1



### 積立金を算出する

A マンション（築6年、階建、戸数（専有面積約70戸））では、月々の積立金は各戸350円でしたが長期修繕計画を作成し、今後25年間の大規模修繕等の費用の総額が3億7000万円前後と算出されました（下図(H)参照）。

3億7000万円 ÷ 25年 ÷ 75戸 ÷ 12ヶ月 ≈ 1万640円

これをまかなうには、戸当り平均月々 1万640円の積立金が必要になります。

## 活用 2



### 値上げ案をシミュレーション

しかし、だからといって、一挙に350円／月から1万640円に値上げするのは、困難です。一度に値上げるべきか、あるいは翌年から500円程度アップし、その後少しずつ値上げしていくなどの方法をシミュレーションして探ることも長期修繕計画の大切な役割になります（下図(I)(H)参照）。

## 活用 3



### 住民の納得を得る

自分たちのマンションを維持管理していくのに、修繕積立金がどのくらい必要なのかを理解するための資料が長期修繕計画です。皆で長計を理解することが住民の納得と合意形成につながります。

## 活用 4



### 修繕時期の目安に

長期修繕計画に書いてあるからといって、必ずその通りに修繕をしなければならないわけではありません。予定されている修繕時期が近づいてきたら、まず建物診断を実施し、建物の状況をつかんだ上で、実際の工事時期や内容を決めるようにしましょう。

## 活用 5

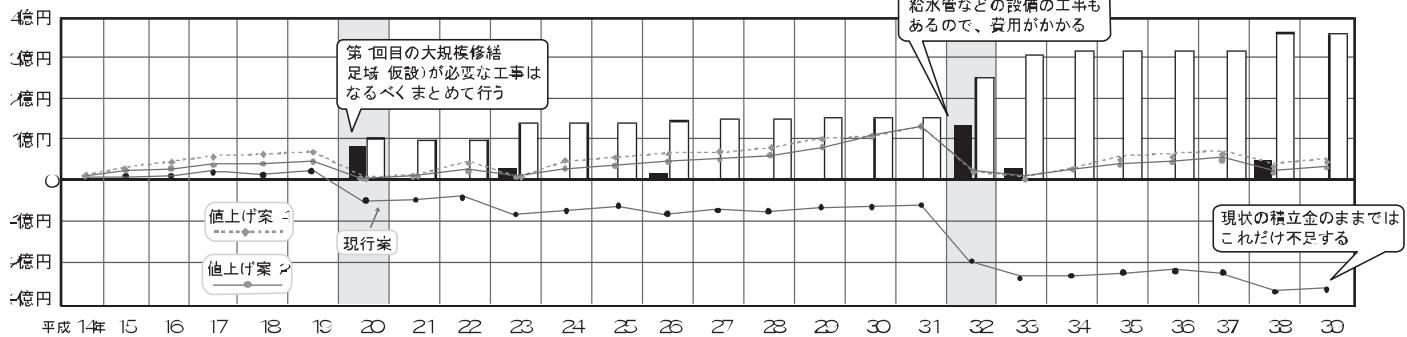


### 節約の道へ進む

鉄部塗装工事が大規模修繕の翌年に設定されているような長計もありますが、できるだけ工事の時期をまとめる、足場を掛ける工事は一緒にを行う、という計画にすれば、コストダウンにつながります。  
また、大規模修繕の際に、専門家にコンサルティングを依頼し、施工業者の競争見積をすることで、工事費用の節減が可能になります。

(H) A マンション下記データをグラフにしたもの

■ 年度別工事推定額  
□ 工事費累計額



(I) A マンションの修繕計画と積立金の検討（現行案・値上げ案 1・値上げ案 2）※モデルとして作成しています。実際とは異なる数字があります。

万円	平成年度	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39			
	築年数	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31			
	当年度工事金額合計	287	63	111	200	70	15	905	12	13	317	13	18	1263	15	73	203	13	131	2233	3673	12	255	18	15	621	10			
	工事費累計（推定額）	287	351	467	756	929	877	997	999	999	13052	13052	13052	13052	13052	13052	13052	13052	13052	13052	27113	37223	30616	31101	31122	31120	27121	37122		
現行案	年度合計	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331			
現行案	万円 稲有 月	126	137	159	222	286	323	355	385	426	459	489	520	551	577	621	656	686	7197	7529	7860	8101	8352	8583	8755	8916	9075	9236		
年度残高	14	120	140	147	173	204	668	636	605	574	552	521	491	461	431	401	371	341	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311		
値上げ案 1	年度合計	351	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154		
24円／	累計	143	274	433	590	748	805	1052	1207	1360	1512	1671	1834	1992	2130	2283	2440	2604	2757	2010	3065	3210	33744	35229	36560	38370	39035			
年度残高	94	242	253	252	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	
値上げ案 2	年度合計	351	883	1251	1342	1432	1522	1612	1702	1792	1882	1972	2062	2152	2242	2332	2422	2512	2602	2692	2782	2872	2962	3052	3142	3232	3322	3412	3502	
15円～20円／	累計	1243	2073	2333	2450	2622	2784	2955	3116	3283	3445	3607	3774	3935	4107	4277	4449	4620	4792	4962	5132	5302	5472	5642	5812	5982	6152	6322	6492	6662
年度残高	94	172	249	244	242	203	87	124	287	1342	2013	4049	5014	6041	8210	9834	11117	12037	2103	2513	3043	3494	3945	4396	4847	5398	5849	6300	6751	7202

# 建替えでなく、長持ちさせる道を目指して

四谷駅からほど近いハイツ六番町。「マンションをできるだけ長持ちさせたい」と活動に取り組んでいる丸山義治理事長にお話を伺いました。

## 建替えはほとんど無理

ハイツ六番町は、竣工後30年以上経っていて、現在の建築基準法で建替えた場合、狭くなってしまうのです。ですから、今の建物を最大限に活かして、できる限り長く快適に住み続けられるように、計画的な修繕が必要だということはわかつっていました。

## まずは、長期修繕計画を作ろう

始めに取り組んだのが、自分の住んでいる建物の構造や設備、さまざまな問題点を知ることでした。正直なところ、それまでは管理会社任せっぱなしで、あまり関心がありませんでしたが、調べていくうちに興味が湧いてきました。

専門家に、給排水のパイプのサンプリング調査や、詳細な設備診断をしてもらいました。その結果をもとに、(財)千代田区街づくり推進公社(現在のまちみらい千代田)の指導と助成(25万円)を受け、長期修繕計画を立案し管理組合の総会に提案しました。

そして、修繕積立金の新規徴収とともに承認を受け、計画に基づいて実行していくことになったのです。

## ピロティの柱の耐震補強工事

建物が古いので耐震性も心配でしたから、この際、耐震診断も行いました。診断の結果、コンクリートは強度や質に深刻な劣化がみられず、耐震性に関しては大きな問題点は見られませんでした。

ただ、診断会社からピロティになっている駐車場の柱を補強するとかなり耐震性が高まるという提案を受け、耐震壁を作つて補強しました。



駐車場ピロティの耐震補強工事の後

個性的な外観を持つハイツ六番町



マンション  
概要

1971年竣工・総戸数20戸・8階建て  
鉄骨鉄筋コンクリート造・エレベーター 基部分委託管理(自主管理に近い)

工事費用

給水管、給湯管更生工事 約820万円  
排水管更生工事 約24万円  
一時金徴収 一戸あたり平均34万円

## 専有部分も含めた給排水管の改修工事

駆除が大丈夫となれば、課題は給排水管などの設備にしばられました。さまざまな工法があるので、方針を決めるまでひと苦労でしたが、検討を重ね「給水管・雑排水管の更生工事※をする」「共用部分だけでなく専有部分まですべて工事する」ことを決めました。

どんなに大変でも、長持ちさせるためには、専有部分まで一緒にやらなくては意味がないと考えました。

※管の内部の錆を削り取り、磨き、その上に樹脂を塗ることで既存の管をそのまま活かす工法。管を取り換える工事を更新工事という。

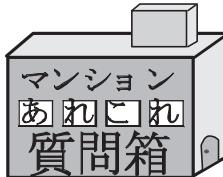
## 皆さんの理解と協力があればこそ

とはいっても、専有部分の工事です。居住者の皆さんの理解が必要でした。工事説明会に出席できなかつた方には、後日、お宅に説明に行きました。工事までのいろいろなやりとりをするうちに、ほとんどすべての居住者の顔を知るほどになりました。外部に住む所有者にもこまめに連絡することを心がけました。

そして、3ヶ月の在宅や生活上の不便(シンク下などの水たまり、トイレが使えない、水が出ない時間帯があるなど)、さらに一時金徴収にも協力してもらいました。皆さんの理解と協力が得られたので、ここまで来ることができました。

現在は各戸の耐震扉取り付けを検討中です。エレベーター取替、電気設備なども今後の課題です。100年マンションを目指すくらいの気持ちでいきたいですね。

## 今回の質問



## Q 管理組合は、個人情報保護法を守らなければいけないの？

### A 管理組合には、個人情報を保護する責任があります。

#### ●個人情報保護法って何？

知らない会社からのダイレクトメールや営業電話など、みなさん一度は経験したことがあるのではないでしょうか。

コンピュータの普及により、名前や住所、電話番号などの個人情報が瞬時にやりとりされ、本人の知らないところで利用されることはある日常茶飯事です。勝手に個人情報が使われてしまい、被害を受ける場合も少なくありません。

そこで国は、個人の権利や利益を守るために、個人情報を取り扱う民間の事業者が守らなければならないルールを定めました。これが個人情報保護法です。

#### ●管理組合も保護法の対象になるの？

では、個人情報を取り扱う民間の事業者の中に管理組合も入るのでしょうか。法律では、500人以上の個人情報を持っている団体を事業者としています。このため管理組合は、よほどの大規模でない限り、法律の規制対象にはならないのです。

#### ●管理組合も個人情報を守るべき

だからといって管理組合が個人情報の取り扱いを疎かにしてよいということはありません。

毎日のようにテレビや新聞で個人情報保護の重要性が指摘され、社会全体に個人情報を守ろうという気運が高まっています。管理組合も、しっかりと情報の管理を行うことが大切です。

#### ●個人情報取り扱いのルールを決めよう

管理組合には、戸住者名簿、組合員名簿のほか駐車場使用契約書や防犯カメラの映像まで、さまざまな個人情報が集められています。

これらを正しく扱うためには、まず現在組合が保管している個人情報には何があるのかを正確に把握し、同時に個人情報の作成から保管、運用までの細かいルールを決めましょう。

決める項目は、(1)情報を集める際の手順(告知から保管までの流れ) (2)情報の取得方法(管理員に手渡しするなど、収集の方法) (3)情報の更新や管理方法(更新時期や保管場所、情報の管理者など) (4)閲覧方法(閲覧要求の手順や公開方法)などです。

これらを決めて周知徹底を図れば、区分所有者の管理組合への信頼も高まり、情報収集の際にも納得を得やすくなります。区分所有者に安心してもらうためにも、明確なルール作りは大切なことです。

### ちよ丸日記



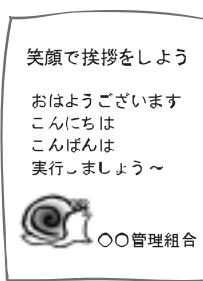
〈第3回〉

ポスターの効果はいかに？  
笑顔で挨拶をしよう

今回は、ふとした話から「笑顔で挨拶をしよう」というポスターを作つてみてはどうかということになった築15年のマンションの話。

このマンション、挨拶を呼びかける楽しいイラスト入りのポスターを作つたんだ。

- 
- 



○○管理組合



お客様が来ても、自然に挨拶するマンション。これは、暖かい雰囲気を醸すだけじゃなくて、防犯効果もあるよね。

エントランスの掲示板とエレベーターに貼つて、管理員さんに声かけを心がけてもらつた。もちろん、役員は、はりきって挨拶した。ボスターの効果は、思いのほかあつたんだって。エントランスやエレベーターの中で、挨拶してくれる人が増えてきたらしい。今まで恥ずかしくて挨拶できなかつた人にもいきつかけになつたんじゃないかと、仕掛け人たちは(=理事会)は思つて。子どもたちが挨拶してくれるようになってきたのもうれしいって。

●まちみらい千代田からのお知らせ ▶▶▶ ▶▶▶▶ ▶▶▶▶ ▶▶▶

## ■ マンション関連の窓口は『まちづくりチーム』に変わりました！

(財)千代田区街づくり推進公社は、4月1日から「(財)まちみらい千代田」と名称を変え、新たにスタートいたしました。

マンション支援の窓口も「マンション支援課」から「まちづくりチーム」にバトンタッチされました。支援内容の変更はありません。お気軽にお問い合わせください。

## ■ マンション計画修繕調査費助成額の上限が50万円になりました

(財)まちみらい千代田では、マンション維持修繕に計画的に取組まれているマンション管理組合等を応援するため、今年度から調査費助成額の拡大を図ります。

**助成額 調査費用の1/8(上限25万円) → 1/2(上限50万円)に拡大**

マンションの計画修繕を検討している管理組合等は、調査に着手する前に「まちづくりチーム」へご相談ください。

## ■ 防犯カメラ設置にも助成があるのをご存知ですか？

(財)まちみらい千代田では、昨年に引き続き、マンション全体の防犯性の向上を推進するために「マンション防犯機器設置費助成」の支援をしています。

今年度設置を予定している管理組合は、早めに「まちづくりチーム」にご相談ください。

▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶ ▶▶▶

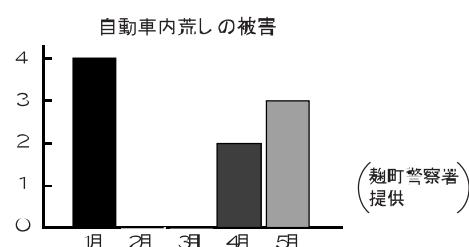
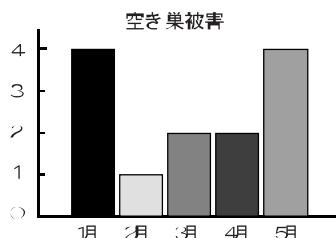
### ● 警察署からのお知らせ

空き巣被害や自動車内を荒らす被害等の盗難事件が多発しています！



一人ひとりの意識が  
被害を未然に防ぎます

麹町警察署管内犯罪発生状況(平成17年1月～5月)



### ● 消防署からのお知らせ

千代田区内で消防職員と名乗る男性が、火の元点検を行う振りをしながら財布等を盗む事件が発生しました。



消防職員は、  
私服で火の元点検はしません

エアゾール缶は可燃性です。ご注意を！

エアゾール缶製品に記載されている注意事項を必ず確認してください

### ● 千代田区清掃リサイクル課から

#### 有価物集団回収事業の支援について

千代田区では、家庭で出る新聞・雑誌・段ボール等の紙類、布類等の有価物を管理組合等が集団回収する場合、作業用具・報奨金・助成金を支給し支援しています。詳しくは、千代田区清掃リサイクル課へお問い合わせください。

問い合わせ先  
清掃リサイクル課 電話 5211-4259



### 編集後記

「マンション通信ちよだ」の発行は3号目になりました。読んでいただいているでしょうか？発行にあたっては、マンションにお住まいの皆さま方に少しでも役立つ内容を念頭に作成しています。皆さんの情報、ご意見が紙面をつくります。ご一報ください。お待ちしています！

(財)まちみらい千代田 まちづくりチーム

〒101-0054 千代田区神田錦町321  
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