

6月24日(土)

第51回マンション連絡会を開催

未登録の管理組合の方もぜひご参加ください

第50回千代田区マンション連絡会が4月8日に開催されました。第1回連絡会が開催されたのは2010年9月。2014年12月にそれまでの「千代田区マンション理事長連絡会」から名称を変更して30回になります。

この間、東日本大震災(2011年3月)やコロナ禍が発生。マンション管理の分野でもコミュニティ条項の整理を含む標準管理規約の大幅な改正(2016年)、民泊実施とこれに伴う標準管理規約の改正(2023年)等、さまざまな出来事がありました。また概ね5年ごとに実施している千代田区マンション実態調査も2013(平成25)年度と2018(平成30)年度の2回実施。今年度も行う予定です。

マンション管理適正化法の大幅な改正に基づく「千代田区マンション管理計画認定制度」が始まったように、マンション管理は大きな変化の時期をむかえています。全国のマンションストック数が700万戸に迫り、大都市だけでなく地方都市でも新規供給が進んでいます。人口減少がこれからも続くと言われる中で、合理的でコンパクトな住まいの形であるマンションを終の住処として選択する人が増えると、考えられます。

その一方で、区分所有法が制定されたのは1962年です。マンションの歴史は60年を少し超えた程度です。知識や経験が乏しく、マンション生活と管理は手探りの部分も少なくありません。

たとえば、マンションの法定耐用年数は47年とされていますが、これは会計処理をするための減価

償却期間のことで、実際の耐用年数のことではありません。(公財)まちみらい千代田が国土交通省の補助事業「マンションストック長寿命化等モデル事業」で実施した、築50年を超える鉄筋コンクリート造のマンションの躯体調査した結果では、今後100年以上持つと専門機関が判定しました。しかし、鉄筋コンクリート造の躯体が長持ちをしても、それだけで快適な生活を送れるわけではありません。新しい設備機器の導入、建物を使いやすくする改修等も必要になるでしょう。こうしたことは、各区分所有者が自分だけでなく家族も含め、将来どのように生活したいのかに関わることです。マンションは集合住宅ですから、一つの家族だけでなく、多くの家族の想いや考え方がある程度揃わなければ、方針を決めることはできません。これは一例ですが、他にも簡単に答えが出ない問題がたくさんあります。

千代田区マンション連絡会は立地、規模、築年数等々が違う、さまざまなマンションで尽力されている理事長さんや管理組合役員の皆さんが、意見交換と情報交換をする場です。マンション管理の専門書等では得られない知識や情報が得られます。

正式な参加には登録が必要ですが、お試してオブザーバー参加もできます。関心がある方は、電話かメールでお問い合わせください。

今回のマンション連絡会は6月24日(土)午後2時から、千代田区役所4階会議室で開催します。

コロナの5類移行で管理組合総会、理事会も正常化へ

コロナ禍の経験を活かして、 一歩進んだ総会等の運営を

5月8日、新型コロナの感染症法上の分類が、結核等と同じ2類からインフルエンザ等と同じ5類に移行しました。

2020年2月1日に政府が新型コロナウイルス感染症を、感染症法の2類に指定してから3年3か月。緊急事態宣言等が繰り返され、日常生活や社会経済活動も大きな制約を受けました。マンションでも多くの管理組合が感染防止のため、三密になりやすい総会や理事会を、正常な形で開催することができませんでした。大規模修繕工事等の管理組合にとって重要な事業を、十分な検討ができないため繰り延べせざるを得ないなど、差し迫った課題を検討することができなかったマンションも多いと思います。

在宅勤務やテレワークが普及し、管理組合総会等にオンラインによる参加もできるようになりましたが、実際に会場に集まって話し合うことには及びません。本来の形で総会や理事会を開催できるようになったのを機会に、これまで以上に充実した総会、理事会等を開催をしたいものです。

特に今年度は、マンションの管理状態を評価し、流通市場にも影響を与えることになる「千代田区マンション管理計画認定制度」がスタートしてから、初めての管理組合総会です。この制

度についてもっと知りたい、ウチの管理組合はどういう方針なのか? 疑問やご意見も沢山あるでしょう。

管理組合総会で議決できることは、予定された議案についてだけですが、議案審議の終了後に意見交換をすることはできます。できればマンションが抱える様々な課題について、区分所有者の皆さんによる自由な意見交換をしたいものです。

また、管理組合には賃貸住戸等の所有者で、マンションの外に居住している組合員もいます。コロナ禍で経験を積んだオンラインによる参加も、引き続きできるようにするなど、多くの組合員が総会に参加できる工夫もしたいものです。

5類に移行したといっても、新型コロナ感染症の流行が終わったわけではありません。第9波の到来を懸念する専門家もいます。総会等を開催するときは、会場の換気を十分行い、三密にならないようにすることも必要です。基礎疾患がある人や、高齢の区分所有者が安心して参加できるようにする配慮も忘れないでください。



神田祭など、4年ぶりに挙行 マンションの住民たちが受け継ぐ伝統

約1300年前の天平時代に創建されたと伝えられる神田神社の主な祭礼が、5月12日から14日まで行われました。日枝神社の山王祭と交互に、2年に一度行われますが、前回もコロナ禍で中止を余儀なくされ、4年ぶりに本来の熱気が町に戻りました。マンションが建設され新しい住民が増えても、町の伝統が受け継がれています。



神田山本町会

他町会の神輿のために休息所を開設

東京タイムズタワー(地上40階、318戸、2004年竣工)は、かつて「やっちゃば」といわれた東京青果市場の跡地に建てられました。

現在の住居表示は外神田4丁目の一部ですが、マンションの住民を中心に神田山本町会を発足。まだ自分たちの神輿はありませんが、他の町の神輿のための休息所を開設する形で祭に参加してきました。

今年も14日にマンションの公開空地にテントを張り神輿を待ちます。

昼過ぎ、宮入りを終えた神輿がそれぞれの町に戻る途中、一息入れるために神田山本町会の休息所に立ち寄り接待を受け、住民同士が温かい交流をしました。

東松下町々会

雨にも負けず、子どもたちも元気に参加

神田東松下町は、2018年夏にアルファグランデ千桜タワー(地上24階、276戸)が竣工。住民が一挙に増えました。

氏神様は、神田須田町にある柳森神社。太田道灌が江戸城の鬼門除けとして創建したと伝えられています。祭礼は神田神社と同じ日程で行い、神輿の巡行も一部の区間で神田祭の神輿と一緒にあります。

宮入りが行われた13日は、あいにくの雨模様でしたが、子どもたちも元気に山車を引いたり神輿を担いだり、待ちに待った祭りを楽しみました。

問い合わせ先

(公財)まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ
Tel : 03-3233-3223 Mail : kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

あなたのマンションは大丈夫ですか？

今年は大正12(1923)年9月1日に関東大震災が発生してから100年になります。また、「首都直下地震が30年以内に70%の確率で発生する」といわれるようになってから20年近くが経過しました。消防法が必ず実施するように定めている〈①防火管理者の選任 ②消防計画書の作成 ③消防訓練の実施〉は、マンションの防火・防災活動の基本となるものです。

「防火」や「消防」というと、火災への対応だけだと思うかもしれませんが、消防署があらゆる災害から私たちを守ってくれるのと同じように、防火管理者や消防計画は地震災害等にも対応するものです。

マンション標準管理規約には防火管理者の選任や業務についての規定はありませんが、これは消防法に明確な規定があるからです。防火管理者の選任や消防計画作成は、必須であり、怠ると消防法違反として処罰されることもあります。

1 防火管理者の選任

消防法は居住者50人以上(店舗等がある場合は居住者30人以上)の共同住宅は、管理権原者が防火管理者を選任しなければならないと定めています。分譲マンションの場合は、区分所有者の代表である管理組合理事長が管理権原者です。

管理組合理事長はマンションの管理全般につ

いて責任を負っています。居住者の生命、身体、財産に直接関わる防火についても最終責任者ですが、多忙なこともあり、実務は防火について基礎知識を学んだ、防火管理者に委ねることになっています。

防火管理者の資格には甲種と乙種があり、居住者が300人以上のマンションは甲種防火管理者の資格が必要です。居住者が300人未満の場合は、乙種防火管理者でも就任できます。防火管理者の資格は、東京消防庁等が実施する防火管理者講習を受けることで取得できます。講習時間は甲種2日間(おおよね10時間)、乙種1日(おおよね5時間)で、テキスト代等も含め1万円程度の費用がかかります。

※講習についての詳細は、東京消防庁のホームページに掲載されています。
https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/sk/r5kousyu_schedule00.html

防火管理者資格は、全国どこの消防機関で取得したものでも通用します。ただし5年以上前に資格取得した人が、マンションの防火管理者となるためには、再講習を受ける必要があります。

防火管理者について消防法は〈防火管理業務を適切に遂行することができる「管理的、監督的地位にあるもの」〉としています。防火管理者は理事長に代わり居住者に指示等をする必要がありますから、日頃から理事会と密接に連携することが必要です。防火管理者が理事を兼務するなど、マンションの実情に合わせた工夫をしてください。

防火管理者は、マンションの管理業務の中でも、居住者の生命等に直接関係する重要な役割です。

2 消防計画の作成

マンションの防火管理者は、主に次の3つの仕事をします。①消防計画の作成、②消防訓練の実施、③マンション内の巡回点検等。

この中で最も基本的な仕事は消防計画の作成です。詳しいことは東京消防庁が作成している「共同住宅用消防計画作成例*」「共同住宅用消防計画チェック表**」等が示していますが、決して難しい内容ではありません。マンション居住者の皆さんが日頃の生活の中で行っていること、考えていることがほとんどです。

作成例等をもとに防火管理者を中心に、管理組合役員や居住者の皆さんが話し合い、地震災害等への備えも含め、消防・防災についてマンションの総合的な計画を作成することもできます。作成した消防計画は所管の消防署に提出するとともに、全居住者に配付し、説明会を開くなどして、区分所有者・賃貸居住者を問わずマンション内で共通認識を持ちましょう。

*https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/drs/ss_jirei/076.pdf

**https://www.tfd.metro.tokyo.lg.jp/drs/ss_jirei/24.pdf

〈マンションの消防計画の内容例〉

1. 防火管理者等の業務について
2. 居住者が行う防火管理対策について
3. 火災が発生した場合の行動について
4. 地震時の行動について
5. 訓練について
6. その他の災害発生時の行動について
7. 共用部分における消防用設備等の点検及び報告について
8. 防火管理者業務の委託について
9. 避難経路図

資料：東京消防庁「共同住宅用消防計画作成例」

3 消防訓練の実施

マンションの消防訓練の基本は、①通報訓練、②避難訓練、③消火訓練です。しかし、前記の共同住宅消防計画作成例等は、火災発生時の対応だけでなく、地震時の行動、その他の災害発生時の行動等も消防計画に記載することになっています。

消火訓練というと消火器の使い方等の訓練だと思うかもしれませんが、屋内消火栓等マンションに備えられている消火設備の役割を知り、居住者が操作する必要がある設備の操作方法を体験することも含まれます。通報訓練も119番通報だけでなく、火災や災害が発生した時の、居住者への連絡方法や内容等の訓練もします。避難訓練はエレベーターを使わずに避難することの他に、高齢者等の介助が必要な人への支援、誘導員の配置等の訓練もする必要があります。負傷者に対する応急手当の方法、AEDの操作方法等の訓練も重要です。

形だけの訓練では参加者がだんだん減ってきます。マンネリ化しないように注意して、訓練内容を工夫する必要があります。

地震発生時に各住戸内でテーブルの下等に潜って身を守ることも大切です。避難訓練をする前に、各住戸内で身を守る訓練をすることも考えられます。



4 各住戸での備え

家具転倒防止等と生活用品の備蓄

住戸内の火気の管理や地震対応は各居住者が自分の責任で行うことになります。このため消防計画作成例には各住戸で行う必要があることとして、家具の配置や転倒防止、ガラスや陶器類の飛散防止等も記載することになっています。壁の状態と家具の種類によって転倒防止方法が違います。ホームセンター等で各種の転倒防止器具等が売られていますが、説明書をよく読んで、しっかり機能するものを選ぶ必要があります。

また、マンション内で被災生活を続ける(在宅避難)のために、必要な物資を備蓄することも必要です。食料品は日頃購入しているものを多めに買って、使いながら備蓄するローリングストックが、賢い備蓄方法だといわれています。

携帯トイレは必需品で、使用後処分できるようになるまで保管するゴミ袋等も、忘れずに備蓄しましょう。

〈応急手当用品の例〉

殺菌消毒剤、火傷薬、止血剤、ガーゼ、体温計、絆創膏、包帯 等

〈非常用物資の例〉

防寒衣、タオル、軍手 等

〈生活必需品の例〉

食料、飲料水、携帯トイレ、携帯燃料、服用中の薬(いずれも7日分程度)
懐中電灯、ラジオ、乾電池、ロウソク等

5 防火管理者の外部委託

高齢居住者が増えるなど、居住者の中から防火管理者を選任できないときは、防火管理についての知識と業務遂行能力を備えた企業等に委託することができます。

ただし、委託先の企業等は、消防計画の作成や訓練の企画や指導はできても、実際に火災や災害が発生した時に、どこまで対応できるか、予め確認しておく必要があります。

防火管理者を外部に委託した場合でも、管理組合理事長が管理権原者として最終責任者であることに変わりませんし、高齢者等の避難の手助け等、居住者が協助で行う必要があることも、いろいろあります。

