

9月13日(水)、令和5年度第1回目のマンション管理講座を、ちよだプラットフォームスクウェアで開催しました。テーマは「マンションでの水害対策～管理組合にできる現実的対応～」についてです。講師はマンション管理士であり、防災士でもある飯田勝啓さん。多岐にわたり予想される浸水被害について、管理組合の対応をアドバイスしました。

◆ 水害についての誤解と、大きなリスク

私のマンションは川から離れているから、私の住戸は6階だから、今まで水害被害が無かったからなどと安心するのは間違いです。これまでも下水道から水が溢れて内水氾濫が発生し、1階や地下にある電気設備が水に浸かったことで生活継続が困難になったケースが多くあります。

*マンションで想定される主な被害

- 外水氾濫(河川の堤防の越水・溢水)による浸水
- 内水氾濫(下水道の排水能力を超える豪雨等)による浸水
- 停電(受変電設備の浸水等で発生)によるエレベーター、オートドア、機械式駐車場等の停止、断水等

◆ マンションで行うべき対策は

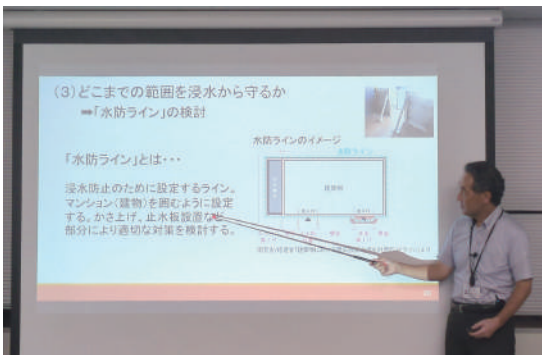
- まず、ハザードマップで自分のマンションの浸水リスクを把握しましょう。
- 自分のマンションの管理体制(24時間管理、通勤管理、巡回管理など)を確認し、対応を検討しておきましょう。
- 居住者の構成(ファミリー層、単身者層、高齢層など)を確認しておくことも必要です。
- マンションの設備の設置状況と、弱点を確認します。特に電気設備(1階・地階設置)、地下受水槽など、浸水被害が想定される箇所の有無を確認します。
- 浸水口(空堀、換気口、雨水貯留槽(流入防止バブルの有無))、機械式駐車場などを確認しましょう。

◆ どこまでの範囲を浸水から守るか

- マンションへの浸水を防ぐため、建物を囲むように「水防ライン」を設定します。かさ上げ、空堀、止水板設置など、適切な対策を検討します。
- *国土交通省・経済産業省の「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」では、浸水リスク回避のために電気設備の高所移転等を推奨しています。

◆ 浸水防止の現実的対応(費用対効果・負担など)

- 土のう→最も簡単な止水方法です。期待どおりに機能しないこともあります。
- *重量(15～20kg)のものが多数必要で、格納場所も必要です
- *運搬に人手が必要です。
- *大量の水漏れが発生した場合、水圧に耐えずに崩れることがあります。
- 止水板→様々な種類があり、浸水防止性能も違います。
- *浸水許容範囲と費用対効果を踏まえて判断しましょう。
- *設置する際の留意点
- 実地訓練による設置方法の習熟が必要です。
- 設置手順のルールを決めること(複数箇所設置の場合)が必要です。
- 止水板を設置することの事前周知(予告)が必要です。
- 設置後の帰宅者(駐車場利用者を含む)の入館方法周知が必要です。



講師の飯田勝啓氏

マンション管理講座のオンライン受講及び過去の講座のアーカイブ公開

◎マンション管理講座は、会場での受講の他、オンラインでも聴講できます。

◎第10期(令和4年度)実施分から、アーカイブ公開を行なっています。マンションの理事会や専門委員会、有志の勉強会などでご覧いただき、マンションの適切な維持管理にお役立てください。(視聴には申し込みが必要です)

アドレス
https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/15342.html

第53回・第54回 千代田区マンション連絡会を開催

○第53回千代田区マンション連絡会

10月28日(土)、第53回マンション連絡会を開催し、千代田区分譲マンション実施調査について、一般社団法人マンション防災協会(調査委託先)から概要説明と協力依頼を行いました。続いて参加した管理組合役員等による意見交換が行われ、耐震改修や給排水設備等の工事に関する、照明のLED化とその助成金、AEDの設置と講習、修繕積立金の値上げ等が話題になりました。その他、千代田区社会福祉協議会やLightBank株式会社(まちみらい千代田賛助会員)からの情報提供がありました。

○第54回千代田区マンション連絡会

12月23日(土)には、第54回マンション連絡会を千代田区役所4階会議室で開催し、千代田区分譲マンション実施調査について、一般社団法人マンション防災協会(調査委託先)から改めて概要説明と協力依頼を行いました。続いて参加した管理組合役員等による意見交換が行われ、バルコニー等での喫煙への対策、投資目的でマンションを取得した海外在住の区分所有者が、管理費等を滞納している場合の対策等が話題になりました。その他、千代田区社会福祉協議会・かがやきプラザ相談センターからの情報提供がありました。

【マンション連絡会員募集】

マンション連絡会は、マンションの管理組合理事長の情報交換および意見交換の場です。理事長を対象に会員を募集しています。関心のある方や入会希望の方は、まちみらい千代田のウェブサイトをご覧ください。お問い合わせください(理事長以外でマンション連絡会に参加をご希望の方もお問い合わせください)。

お願い 千代田区分譲マンション実態調査にご協力ください

(公財)まちみらい千代田では、分譲マンションの実態を把握するための「千代田区分譲マンション実態調査」を実施中です。この調査は5年ごとに行い、前回の平成30年度調査では60.4%の回収率でした。調査結果は今後、マンションの支援策を検討する重要な資料となります。以下は、これまでの調査結果に基づき創設、拡充した事業の例です。

- ◎エレベーター・リニューアル助成(安全・安心整備助成)
- ◎防災アドバイザー派遣
- ◎エレベーター非常用備蓄キャビネット配付
- ◎AED(自動体外式除細動器)設置
- ◎浸水対策による助成上限額引上げ(災害用資器材等購入費助成)

調査の質問事項の中には管理組合の役員さん等でなければ回答できないもの他、管理会社の担当者が詳しいものもあります。マンションの現状を正しく反映した調査とするため、管理会社の担当者等にも協力をしてもらい、調査票に回答を記入してください。回答未提出のマンションには調査員証を携帯したマンション管理士が訪問し、ヒアリングや回答書記入のお手伝いをさせていただきます。ご理解・ご協力のほどよろしくお願いいたします。

お問い合わせ・ご連絡先
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
電話:03-3233-3223
メール:kyojyu@mm-chiyoda.or.jp



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 https://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

News

(公財)まちみらい千代田も参加

第21回 ふれあい福祉まつり

第25回 くらしの広場



福祉まつりでマンションに対する各種支援を紹介

毎年秋はイベントのシーズンです。千代田区でも豊かなくらしを支援する2つのイベントが開催され、(公財)まちみらい千代田も参加しました。

10月14日(金)には〈第21回ふれあい福祉まつり〉が、千代田区役所と、かがやきプラザで開催されました。千代田区社会福祉協議会主催のふれあい福祉まつりは、千代田区に住み、働き、学ぶ多くの人々に、出会いやふれあいを通じて共に支え合うことを目的に、“ちよだの福祉コミュニティ”を実感していただくもので、平成15(2003)年に初めて開催されて以降、毎年行われてきたものです。新型コロナウイルス感染症の影響で中止が続きましたが、昨年4年ぶりに開催、今年は「つながる心 かがやく千代田」「つどう つながる あたたかな出会い」をテーマに、さらに充実した内容で実施されました。

11月9日(木)には〈第25回くらしの広場〉が3年ぶりに区役所1階の区民ホールで開催されました。主催した消費生活センターは、消費者が安全で安心して豊かな消費生活を過ごせるように、各種情報提供や、消費生活に関連するトラブルの相談を受ける組織です。



多くの参加者で賑わうくらしの広場

千代田区は、 環境モデル都市

千代田区は政治、経済、文化の中心地として人や車の動きが活発で、エネルギーの使用量も多くなっています。その一方で広大な皇居の緑をはじめ、身近な緑が区内各所にあります。千代田区は地球温暖化対策の最先端に位置する自治体といえます。このため国は、平成21（2009）年に千代田区を環境負荷の軽減、人と自然の共生及びアメニティ（ゆとりと快適さ）の創出等、質の高い都市環境を創設する環境モデル都市に指定しました。

令和3（2021）年11月には、区議会の満場一致の議決に基づき、区長が「千代田区気候非常事態宣言」を発令し、2050年までにCO₂排出量実質ゼロを目指すことにしました。「地球温暖化対策地域推進計画2021」を策定し、令和12（2030）年までに区内のCO₂排出量を平成25（2013）年に比べ43.2%削減するという目標を掲げています。



用部分としています。これは、各戸の区分所有者が窓や玄関を自由に交換できるようにすると、マンションの耐火性能が低下する、外観の統一性が損なわれるといった恐れがあるからです。

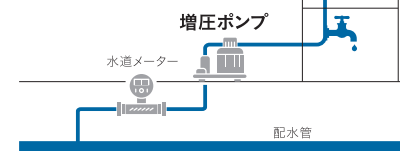
しかし、窓の内側を二重窓にする、玄関ドアの内側に断熱シートを貼るといったことは、各区分所有者の判断で行うことができます。

標準管理規約は次のように定めています。

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

③ 水道の増圧直結給水

共用部分の省エネとして効果的なのは、水道本管から水道水を直接マンションの各住戸に給水する増圧圧送方式への変更です。水道本管の水を一旦受水槽に溜め、さらに高置水槽から各戸に給水する方式に比べ、電気の使用量が大幅に減るだけでなく、水槽の清掃費や水質検査費用が不要になります。



マンション全体で取り組む省エネは、管理組合の意見がまとまるまでに時間がかかることもあります。管理組合で検討をするとともに、まずそれぞれのご家庭の判断で実施できることを試みてみましょう。

2

共有部分の省エネ

① 共用廊下、エントランスの照明

LED照明の点灯可能時間は、およそ40万時間（18年間）とされており、これは白熱灯の40倍・蛍光灯の4倍の寿命に当たります。

また、消費電力は白熱灯が約60W、LED照明が約7.3Wですから、電気料金を下げられます。近年は、LED照明の導入価格も低下しています。工事費を含めても、LED導入は環境への効果だけでなく、経済的にも得をすることになります。

但し、LED電球ならば全て半永久的に使えとは言えません。高温になると電解コンデンサの寿命が短くなるため、予想外に早く壊れることもあります。電解コンデンサを使用しない超寿命LEDも登場しています。

IoT（Internet of Things）時代ですから、照明も簡単に調光調色をコントロールすることができます。エントランス照明を朝は明るめ、夜は暖色系で暗めに、ボタンひとつで調整することもできます。劣化したLED電球を交換し消費電力を42%削減、前よりも明るくなった例もあります。

※10月28日開催のマンション連絡会でも、（公財）まちみらい千代田の賛助会員であるKKテクノロジーズ*が、最新の照明技術を利用する賢いコストの削減方法を紹介しました。

*現在は、LightBank株式会社へ社名を変更しています。

② 窓や玄関ドアの断熱

各住戸の玄関ドアや窓の断熱性能を向上することで、冷暖房の効率が良くなります。但し、多くのマンションは管理規約で玄関ドアや窓の本体を共

③ エアコン

室内と室外の温度差が大きくなると、消費電力が増えます。設定温度を調節して温度差を小さくするのが省エネのポイントです。室内外の気温差を小さくすることで体への負担も少なくなります。適切な室温は冷房28度前後、暖房なら20度前後と言われています。

扇風機やサーキュレーターを使用し、空気を循環させることも、省エネにつながります。

カーテンやブラインドを利用することで断熱効果を高め、冷暖房の効きを良くすることもできます。夏場であればカーテンやブラインドで日差しをカットするだけでも、断熱効果を得ることができます。

また、室外機は熱の出入口です。周囲に物を置くと冷暖房能力の効率が悪くなります。



④ テレビ

画面を必要以上に明るくしないことが節電につながります。資源エネルギー庁「省エネ性能カタログ2023年版」では、32型テレビの画面の輝度を最大から中間に変えた場合、年間の電力量が27.10kWh減り、約730円の節約になるとしています。

必要以上に明るくすることは電気のムダで、眼にも良くありません。テレビ画面は埃がつきやすく、1週間に1度は画面を含めて掃除を行い、埃や汚れを取りましょう。



1

専有部分の省エネ

① LED照明の導入

家庭のできる代表的な省エネは、LED照明の導入です。LED照明は従来の電灯に比べて寿命が長く、電力消費が少ないのが特徴です。また、家庭の電気料金のうち照明は55～70%を占めています。LEDにすることでこれを50～80%削減できます。



② 冷蔵庫

24時間電気を入れっぱなしにするため、電気の消費量が大きくなります。冷蔵庫の省エネの第一歩は、ドアを長時間開けないこと、物を入れすぎないことです。庫内の整理整頓をすることだけでも省エネ効果が大きくなります。

但し、冷凍庫は物を多く入れることで、冷凍されたもの同士が相互に冷やすため電気消費量が節約されます。

埃がたまりやすい裏側を掃除しやすいように設置する、暖房機器等に近い場所を避ける、といったことも重要です。



特集 Feature

暮らしにもメリット、 省エネ対策

昨年夏の記録的な猛暑は、日本だけでなく世界的な現象となりました。原因は人間の社会活動が生み出す温室効果ガスだと言われている。また、火力発電の燃料となるLNG（液化天然ガス）や石油価格の上昇で電気料金も値上がりしています。私たちも暮らしの中で、少しでも無駄なエネルギーの削減を心掛けたいものです。