



人と人をつなぐ、ミニコンサート開催 アルファグランデ千桜タワー

アルファグランデ千桜タワーは25階建て276戸のマンションです。小さなお子さんも多く、入居開始から6年目の若いマンションですが、エレベーターが各居住者の住戸がある階にしか止まらないこともあり、日頃、居住者が交流する機会がありませんでした。このままだと何かあったときに不安だと考えた管理組合のコミュニティ担当理事の吉川ゆかりさんたちが、誰でも参加し手伝うこともできる、気取らないミニコンサートを昨年企画し、お互いの顔や名前が分かる機会を作りました。

昨年の初回開催時に大変好評だったため、第2回を今年3月16日に開催しました。今年は入居6年目ということで、プログラムもバージョンアップ。(公財)まちみらい千代田も昨年に引き続き、「マンションのコミュニティ活性化事業助成」でお手伝いしました。

当日、1階ロビーは子どもたちを中心にお父さん・お母さんなどが集まり、いろいろな世代の居住者で埋め尽くされました。演奏をするのは柳澤良音さん(バイオリン)と、熊井麗音さん(ピアノ)のお二人。子どもたちにクラシック音楽の楽しさを伝える「100万人のクラシックライブ」のメンバーです。ただ音楽を聴くだけではありません。「2つの曲のどちらがうれしい曲? 悲しい曲?」「どんな動物をイメージした音楽?」と質問を投げかけたり、皆さんの手拍子で演奏

を盛り上げるラデツキー行進曲を演奏するなど楽しいプログラムが続き、あっという間の1時間でした。

マンションの管理組合の理事である吉川さんは「理事だからこそできることもある」と、マンションと地域のつなぎ役も積極的に務めています。マンションのある神田東松下町はイベントの多い地区で、吉川さんは町会では防災担当として、マンションと地域の交流にも一役買っています。昨年暮れの町会お餅つきには、合わせて500人が参加。地域の人たちとマンション居住者のつながりも深くなっています。



今回企画をした吉川さんを囲んで柳澤さん(左)と熊井さん

第55回 マンション連絡会

令和6(2024)年2月17日開催

(公財)まちみらい千代田は隔月偶数月に「マンション連絡会」を開催しています。事前に登録をされた管理組合の理事長や、理事会で参加を認められた人が出席、管理組合運営をめぐる問題等について意見交換をします。また、区の各部所や関係団体、(公財)まちみらい千代田の賛助会員からの情報提供も行われます。今号では2月17日に開催された第55回マンション連絡会の概要を紹介します。

能登半島地震に便乗した詐欺にご用心

冒頭に千代田区社会福祉協議会から、能登半島地震に便乗した義援金詐欺等が増えている。寄付を装って皿、衣類、貴金属等を持っていかれるケースがある。高齢者がターゲットになりやすいとの注意喚起がありました。

管理組合からも「週に2回くらい固定電話に、NTTや区を装った詐欺と思われる電話がかかってくる」「古物商を装った電話を受けたことがあるが『こちらからかけなおす』というが大抵の場合は相手が切る」といったことが紹介されました。

バリアフリー化について

意見交換では、共用部分のバリアフリー化と長期修繕計画等が主な話題になりました。築浅のマンションは当初からバリアフリー化されていますが、築年数が経過したマンションでは共用部分のバリアフリー化が問題になることが多いようです。今回は下記の意見や事例が紹介されました。

- 段差を解消したいがスペースに余裕がない。
- 階段に手すりを付けたいが、幅が狭くなるため決めかねている。
- 植え込みを撤去してスロープを作りたいが、区分所有者の意見がまとまらない
- 左利きの居住者から、非常階段の手すりを両側にほしいとの要望があったが、費用面を考慮して簡易的にロープをかける形にした。
- ゴミ捨て場の入口を自動ドアにした。
- 車椅子用の昇降機を階段に取り付けた。

(公財)まちみらい千代田は、マンション管理の基本知識をテーマに年4回、マンション管理講座を開催しています。会場での聴講のほか、自宅等でオンライン聴講もできます。またアーカイブを視聴することもでき、いずれも無料です。今号は令和6(2024)年1月24日開催の「修繕積立金の値上げの進め方」(講師:マンション管理士 渡邊 素さん)の一部を紹介します。

令和5年度

第3回マンション管理講座

「修繕積立金の値上げの進め方」

1. 修繕積立金とはなにか

修繕積立金はマンションの建物・設備等を良好な状態に維持し、経年劣化による傷みを直すだけでなく、新しい技術やライフスタイルの変化等に対応させるため区分所有者の皆さんで毎月積立てる工事等にかかる費用。

- ①修繕積立金は修繕、改良、改修等に必要な場合に限り取り崩すことができる。
- ②修繕積立金の対象となる工事の例
修繕→建物が劣化した部分を当初の状態に回復する(例えば外壁補修)。
改良→当初の性能を超えてグレードアップする(スロープの設置)。
改修→技術の進歩等を取り入れ、改良と修繕を合わせて行う(屋上防水を従来の防水層より長持ちするシート防水にする)。

2. 修繕積立金、2つの設定方式

- ①均等積立方式:将来にわたり定額負担として設定するため、将来の増額を組み込んでいない。修繕積立金需要に関係なく均等額の積立金を徴収するため、段階増額積立方式に比べ、多額の資金を管理することになる。均等積立で方式であっても長期修繕計画の見直しにより増額が必要になる場合がある。
- ②段階増額積立方式:修繕資金需要に応じて積立金を徴収する方式。将来、積立金の増額を前提としているため当初の負担額は小さく、均等積立方式と比べ、多額の修繕積立金を管理する必要がない。修繕積立金の値上げには区分所有者の合意が必要となり、合意できないと修繕積立金が不足する場合がある。

3. 修繕積立金値上げの必要性

- ①マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要。また建物および設備の性能向上を図る改修工事を行うことも望ましい。
- ②そのためには、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金の額を設定することが不可欠。
 - ①将来見込まれる修繕工事および改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする。
 - ②計画修繕工事实施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
 - ③修繕工事および改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

4. 長期修繕計画の見直し

- ①長期修繕計画は、社会・経済環境の変化、新たな材料、工法等の開発、金融情勢の変化等の不確定な事項の影響で、修繕積立金不足になることがある。
- ②工事費の高騰、物価上昇等も長期修繕計画の見直しの要因になる。2019年に作成した長期修繕計画が、2022年実施の大規模修繕工事で、工事単価が概算20%ほど上昇した例もある。

5. 修繕積立金不足による次のようなリスクを回避するため、値上げを検討する。

- ①必要な改修工事が実施できない。
- ②大規模修繕工事等でも建物の劣化状況により、工事費が増える可能性がある。
- ③修繕実施に関する区分所有者の合意形成が難航する。
- ④一時負担金が発生し、結果、未収滞納が生じやすくなる。

6. 修繕積立金の引上げ等の検討のポイント

- ①現状の確認:長期修繕計画を参照し、資金計画と現状の修繕積立金資金残高に差異がないか把握。
- ②5年～7年以内に見直しがされているか確認。
- ③必要な修繕項目を網羅しているか確認。
- ④30年間の期間に必要な大規模修繕工事を網羅しているか確認。
- ⑤長期修繕計画外の問題の有無を確認。
- ⑥区分所有者の構成・意向を確認。
- ⑦建物維持に関するビジョン(維持・代替等)を考える。

7. 修繕積立金変更検討のプロセス

- ①長期修繕計画の検討
 - ①長期修繕計画の見直し。
 - ②必要に応じ建物診断。
 - ③情報の共有(例:長期修繕計画説明会・ビジョン共有)
- ②修繕積立金額の設定検討
 - ①長期修繕計画に必要な修繕積立金額の設定提示。
 - ②組合員の意向の確認(合意形成・アンケート取得)。
 - ③総会決議 長期修繕計画の策定・変更および修繕積立金改定の総会決議。
 - ④規約改正を伴わないか確認。※まれに規約改正を経る必要がある。

地震は、いつ起きるか分かりません!! 身近な安全対策を〈いつも〉していますか？

令和6(2024)年は元日に発生した能登半島地震で幕を開けました。最近では、関東地方でも地震が頻発していて、私たちが「地震列島」で生活をしていることを改めて実感することになりました。

一般にマンションは鉄筋コンクリート造の不燃建築物ですから、地震の揺れや火災に強く、安全性が高いと言われています。しかし安全性が高いのは建物全体のことで、それぞれの住戸内の生活が安全ということとは違います。地震に対する住戸と生活の備えについて改めて確認します。



1 マンション生活の弱点

① エレベーターや水道が止まる

エレベーターや水道が止まると上層階で生活する人は、地上との行き来が大変になり、支援物資の運搬や、仮設トイレの利用にも苦労します。

もちろん高齢者や体が不自由な人は、何階に住んでいても極めて不便な暮らしを強いられることになります。

② 外部から住戸内の状況が分かりにくい

コンクリートの壁に囲まれていますから、住戸内でどんな被害が出ているかは、外からは分かりにくく、特に発災直後は支援が受けにくくなります。

③ 上層階ほど揺れが大きくなる

一般に地震の揺れは上層階ほど大きくなる傾向があります。

また、超高層マンション等では長周期地震動の揺れが長時間続くこともあります。(図1を参照)

2 弱点に備えた部屋づくり

① 携帯トイレと飲料水は普段から備蓄

携帯トイレと飲料水は地震発生後の生活に必須です。マンションではたとえ断水をしていなくても、排水管が破損している可能性があります。排水管が損傷していないことが確認できるまで、トイレは使用禁止です。



② 安全な部屋をつくる

住戸内で地震に備えることの基本は、安全な部屋づくりです。家具が凶器になる可能性があるからです。器具による家具の転倒防止はもちろんですが、壁にしっかり家具を固定する場合には、コンクリートに直接ボルト等を使って固定しなければなりません。間仕切り壁には鉄骨を芯にしてボードで覆っただけのものもあります。固定方法が不十分だと効果がないこともありますから、構造をよく調べて取り付けましょう。

また、家具の固定を考える前に家具配置など、部屋のレイアウトの見直しをすることも重要です。例えば寝室や和室など床に座ることが多い部屋には、背の高い家具を置かないようにします。

(図1)



高層階では、地表より揺れが大きくなるので注意しましょう。
https://www.dma.go.jp/relocation/bousai_manual/occ/occurrence120.html
(出典) 総務省消防庁の資料

ウォークインクローゼットや、備え付けの家具に集中収納することで家具を減らすことが理想ですが、それが難しい場合は、背の高い家具を一部屋にまとめるように工夫します。また、上下2段に分かれている家具は連結金具を使用すると倒れにくくなります。

③ 寝室は特に安全に

就寝中の無防備な状態で地震に襲われたときのことを想像してください。背の高い家具を寝室に置かないだけでなく、落ち着いて安全に行動できるようにするために、次のような備えをします。

○**足を守る**：寝床から出たとき足を守るために、靴か底が丈夫なスリッパを用意します。軍手もあったほうがよいでしょう。

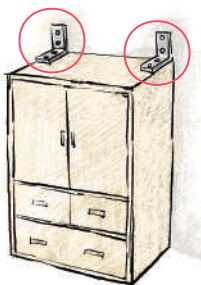
○**ライト**：急な停電に備えて懐中電灯等を用意します。両手が自由になるヘッドランプ型が便利です。ハンドルを手回しすることで発電し、ラジオも聴けるタイプの物もあります。

④ 居間やダイニングルームの安全対策

居間やダイニングルームでは重い照明器具が凶器になる可能性があります。振れ止めのためにもう一本吊り金具を付けておくとう安全性が向上します。

激しい揺れでテレビや電子レンジ等が飛んでくることもあります。固定ベルトを使用したり、耐震マットを敷く等の工夫をしてください。

少なくとも頭を守ることができるように、とっさにテーブルの下にもぐれるように家具類を配置することも重要です。



⑤ ガラスや陶器類の飛散防止

ガラス窓等には飛散防止フィルムを貼ります。食器棚の扉には扉開放防止器具を取り付け、食器類が飛び出さないようにします。食器の下に布類を敷くことも有効です。



3 食料備蓄はローリングストックを中心に

能登半島地震をみても公的支援が遅れる可能性があります。食品類は7日分を基本に準備します。備蓄を特別なことと考えずに、不足品を補う気持ちで備えることが必要です。

①生鮮食品類は日頃から少し多めに買い物をして、使った分を補充するローリングストックが無駄のない備蓄になります。

②レトルト食品や缶詰等の保存食品も備蓄品としてしままい込まず、日常的に使いながら賞味期限が来ないうちに消費し、新しい物を補充するように心がけましょう。

③カセットコンロとガスボンベが常備してあれば、簡単な調理ができ、日常使いもできます。

④医薬品の備蓄も重要です。特に持病があり医師の処方箋で薬を購入している人は、医師と相談をして1週間分多く処方してもらうようにしてください。

⑤応急手当に必要な消毒薬、ガーゼ、脱脂綿、包帯、薬品等も、日常使用しているものが不足していないか確かめて補充しましょう。

⑥ライトやラジオ等の電池も消費期限に注意しながら多めに用意しましょう。

4 初期消火と出火防止

① 初期消火

調理中等、火を使っている時に地震が発生したら、慌てずに、まず身を守る行動をし、揺れがおさまってから火を消すようにします。炎が何かに燃え移っても目の高さまでならば、消火器で消すことができます。

大声で周囲に知らせて火を消します。ただし、炎が目の位置よりも高くなったら危険です。ドアを開けて住戸外に避難し、消防署に通報します。

② 感震ブレーカー

地震の時の出火原因で多いのが、電気製品からの出火です。感震ブレーカーは地震発生時に設定値以上の揺れを感じると、加速度センサーで自動的に分電盤の主幹ブレーカーを遮断し、転倒した電気器具や破損した電線などからの火災を防ぐものです。感震ブレーカーの設置も検討してみましょう。

5 家族との連絡

発災時、家にいる人、外出中の人など、家族が別々の場所にいることがあります。家族の連絡方法などを確認しておきましょう。

各電話会社が提供している〈伝言ダイヤル〉の使い方覚えておくことが基本です。

災害用伝言ダイヤル(171)の利用方法

災害時に、固定電話、携帯電話等の電話番号宛に安否情報(伝言)を音声で録音(登録)し、全国からその音声を再生(確認)することができます。

操作手順

①171をダイヤルします。

②ガイダンスに従って、録音の場合は1を、再生の場合は2をダイヤルします。
(暗証番号を付けて録音・再生を行うこともできます。)

③ガイダンスに従って、連絡をとりたい方の電話番号をダ

イヤルします。(03等の市外局番で始まる電話番号の場合、市外局番からダイヤルします。)

④伝言を録音・再生することができます。

6 震度は地表面か1階の揺れ

気象庁が発表する震度は、原則として地表や建物の1階に設置した震度計による観測値です。中高層建物の上層階では一般に地表より揺れが強くなるなど、同じ建物の中でも、階や場所によって揺れの強さが異なります。

表1は気象庁震度階級関連解析表から震度3以上の人の体感・行動と屋内の状況を示したものです。1階を基準にしていますから、住戸のある階数が高くなると体感する震度や屋内の状況も地表や1階の震度よりも高くなると考えられます。

1階の住戸が震度3でも、上の階の住戸は揺れが大きくなる可能性があることを忘れないでください。

(表1) 気象庁震度階級関連説表から

震度 0	人の体感・行動 人は揺れを感じないが、地震計には記録される。 屋内の状況 —	震度 1	人の体感・行動 屋内で静かにしている人の中には、揺れをわずかに感じる人がいる。 屋内の状況 —	震度 2	人の体感・行動 屋内で静かにしている人の大半が、揺れを感じる。眠っている人の中には、目を覚ます人もいる。 屋内の状況 電灯などのつり下げ物が、わずかに揺れる。
震度 3	人の体感・行動 人屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる人もいる。眠っている人の大半が、目を覚ます。 屋内の状況 棚にある食器類が音を立てることがある。	震度 4	人の体感・行動 ほとんどの人が驚く。歩いている人のほとんどが、揺れを感じる。眠っている人のほとんどが、目を覚ます。 屋内の状況 電灯などのつり下げ物は大きく揺れ、棚にある食器類は音を立てる。座りの悪い置物が、倒れることがある。	震度 5弱	人の体感・行動 大半の人が、物につかまらなと歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。 屋内の状況 電灯などのつり下げ物は激しく揺れ、棚にある食器類、書棚の本が落ちることがある。座りの悪い置物の大半が倒れる。固定していない家具が移動することがある。
震度 5強	人の体感・行動 大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。 屋内の状況 棚にある食器類や書棚の本で、落ちることがある。固定していない家具が倒れることがある。	震度 6弱	人の体感・行動 立っていることが困難になる。 屋内の状況 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが増える。	震度 6強	震度 7
震度 6強	震度 7	震度 7	震度 7	震度 7	震度 7

<https://www.jma.go.jp/jma/kishou/now/shindo/kaisetsuhtml#taikan>