

## 第56回マンション連絡会を開催しました

(公財) まちみらい千代田では、区内マンションの管理組合理事長を対象に、2か月に1回(土曜日)、マンション連絡会を開催しています。お集まりいただいた登録管理組合理事長の皆さんに、千代田区だけでなく、各種関係団体、町会、賛助会員などからもマンションに役立つ情報提供を行っています。

4月13日に開催した第56回マンション連絡会では、千代田区福祉総務課から、お子さんや若者を対象とした、不登校や引きこもりなどの問題を抱えながらマンション内で孤立している方々に、家族を含めた支援を行っていることの紹介がありました。社会とつながる機会づくり、居場所づくり、カウンセリング、相談にも応じるなど、さまざまな支援メニューが用意されているとの説明がありました。

住宅金融支援機構からは「マンションすまいの債」の預託金利が高く、修繕工事資金の借入れ金利が安い、というメリットを含めた説明がありました。「マンションすまいの債」を利用するマンションは年々増加し、2023年の応募件数は2,737組合と過去最多だそうです。

また、かがやきプラザ相談センターの介護予防担当から、「介護予防自主グループ立ち上げ

支援サービス」が紹介されました。これは主に65歳以上の人のグループを対象に、リハビリ専門職(理学療法士、作業療法士)が出張し、運動を指導・支援するものです。希望の日時に、グループが用意した会場で、1回2時間、3回指導します。

その後、意見交換となり、災害に強いマンションづくりについて、どのようにしたらよいのかという質問に、ほかのマンションから、経験にもとづいたアドバイスがあり、(公財)まちみらい千代田からは、防災アドバイザーの派遣を行っていることを紹介しました。

毎回有意義な議論が交わされ、それぞれのマンションの管理組合運営に生かされているようです。

※次回連絡会は6月15日(土)に開催します。

### ○千代田区マンション連絡会 入会のご案内

マンション管理組合の皆さんによる情報交換や、行政等からの情報提供のため、マンション管理組合の理事長を会員として「千代田区マンション連絡会」を開催しています。連絡会には、理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方も出席可能です。

千代田区マンション連絡会への登録は、管理組合の理事長名でお願いします。申請書に必要事項を記入のうえ、理事長印を捺印し郵送でお申し込みください。詳細は、(公財)まちみらい千代田にお問い合わせください。

電話 03-3233-3223 mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

### 令和5年度 第4回マンション管理講座

## どうする？ 給排水設備

(公財)まちみらい千代田は、1年に4回マンション管理講座を開催しています。令和6年3月13日に第4回管理講座「どうする？給排水設備」を開催しました。講師は東京都マンション管理士会都心区支部所属の吉田裕志管理士です。本紙では講義の一部を掲載します。講義の全体はアーカイブで視聴することができます。

※アーカイブを視聴するためには、(公財)まちみらい千代田への申し込みが必要です。  
電話 (03) 3223-3223 mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

**1** マンションの給排水設備には、大きく分けて水を貯める水槽と給水管や排水管があります。水槽は共用部分ですが、給排水管は共用部分に属する管と、専有部分に属する管が結びついています。どこまでが共用部分か？どこから専有部分か？等はマンションによって違います、管理規約に記載されているので確かめてください。

**2** 古いマンションの中には、排水管が階下の部屋の天井の内側を通っているものや、排水管のつなぎ目の部分が専有部分のコンクリート内に埋まっていることもあります。こうした場合、点検や修理が難しくなることもあります。

**3** なぜ起こる？漏水事故  
配管は隠れているので、予兆が分かりにくい。

#### 【漏水事故の原因】

**給水配管**

- 鉄鋼製の給水配管はさびて穴があく
- 給水配管は接続している部分のネジ部分が弱い
- 鋼管と青銅バルブの接続部分が弱い
- 建物が地震などで動くとき配管も動く
- 塩ビ製の排水管もあるが衝撃に弱い

**排水配管**

- 鋼管製の排水配管がさびて穴があく
- 排水配管も接続部分が弱い
- 建物と配管は地震などで動く
- 紙や油を大量に流すことによるつまり
- 配管勾配が小さい

**4** 劣化の予兆(サイン)

**給水設備**

- 給水配管から赤水が出た
- 給水圧力が低くなった
- 水量が少なくなった
- 水に臭気がある
- 水を出して止めると音がする
- 振動や騒音がある

**排水設備**

- 排水管(洗面・風呂・台所等)や汚水管(トイレ)の流れが悪く、排水に時間がかかる
- 排水時にポコポコと音がする
- 排水口から臭気がある
- 振動や騒音がある

**5** 給水設備の水漏れ防止方法

- 水栓(蛇口)の閉め忘れ→長時間の外出時は水栓を「閉」
- 水栓などからの水漏れ→パッキンなどの部品や水栓本体の交換
- 給水配管からの水漏れ→水道メータを確認後、すぐにバルブを閉める
- 接続部からの水漏れ→接続部修理や本体交換
- 工事中の不良をなくす→施工者による施工前後のチェック

**6** 排水設備の不具合防止

- 洗面台などの下の曲がり部(トラップ)を清掃する
- 排水口を清掃する
- 紙を大量に流さない
- 油を流さない
- 水漏れが発生したら管理組合に連絡し、記録する
- 少しの不具合であっても、すぐ修理する
- 内視鏡で内部の状態を把握する
- 排水配管は勾配を1/50程度はつける

**7** 漏水事故が起こる前に

#### 【給排水設備の劣化】

- 外部にある水槽は、太陽光や風雨によって特に劣化が進みやすい。
- 室内にある給水管や排水管は、配管内部の劣化が進むことが多い。
- ポンプなどの機械設備は稼働する時間により、機械的な劣化や電気的な劣化が発生する。
- 屋外の水槽類やポンプなどは日常的な目視点検も比較적으로容易で、水道法の定めにより水質の検査や水槽内の清掃は義務付けられている。

しかし……

- 給水管や排水管の内部の劣化状態は簡単に把握できない→排水管は定期的に洗浄をして、内部の汚れなどを取り除くことが必要
- 給排水管の劣化は材質と大きな関連があり、鋼管はさびやすい→建築年代により材料に違いがあるので、配管の材料を事前に図面や現物で確認する

国土交通省の長期修繕計画ガイドラインによると給排水設備の更新時期は28～32年とされている。

### News

## 民生委員・児童委員の仕事を紹介 〈ふれあいひろば〉を開催

5月15日午前10時から、千代田区民生委員児童委員協議会の主催による「ふれあいひろば」が千代田区役所1階区民ホールで開催されました。民生委員・児童委員の活動について区民に広く知ってもらうことが目的で、毎年5月12日の「民生委員・児童委員の日」を中心に開催されています。

この日は、千代田区民生委員児童委員協議会の角谷幸子会長による開会挨拶の後、樋口高頭区長が「一日民生委員・児童委員」に委嘱されました。参加者は協力関係にある千代田区社会福祉協議会や高齢者あんしんセンターのブース等を見学、高齢者が陥りがちな筋力低下によるフレイルを防止する体操を体験しました。午後は健康づくりについての講話「高齢を「幸齢」に生きるためのヒント」を聴講しました。

この日は共立女子大学看護学部看護学科の1年生も河原智江教授の指導で参加しました。次の時代を担う学生たちは、民生委員・児童委員の役割について認識を深めていました。

超高齢社会が進み、家族のかたちも変わりました。高齢の夫婦だけの世帯や、一人暮らしのお年寄りも増えています。子育ての悩みを抱えている人もいます。困りごとがあり途方にくれたようなときの相談相手になり、行政等の担当窓口との橋渡しをする民生委員・児童委員は、非常勤の地方公務員ですが、無報酬のボランティアで社会のために働く、大切な人たちです。

- ①参加者みんなでフレイル予防体操
- ②民生委員児童委員協議会の角谷会長と一日民生委員・児童委員を委嘱された樋口区長
- ③毎年、千代田区役所区民ホールで開催
- ④共立女子大学看護学部の学生も参加

## マンション内の困りごと 誰に相談する？

# 民生委員・児童委員は、 マンション生活の身近な相談相手

### 建物の老朽化対策に比べ、 遅れている高齢居住者等への支援

「マンションの2つの老い」が一部の専門家の間で問題視されるようになってから、10年以上が経過しました。建物や設備機の老朽化と、区分所有者や居住者の高齢化、この2つが同時に進行することで、マンションが次第に住みにくくなるだけでなく、周辺地域に負担をかける懸念も大きくなります。

建物・設備の老朽化に対しては、国が有識者による検討会を開催するなど、維持管理体制の整備等についてさまざまな視点、角度から検討を重ねてきました。その結果「マンション管理計画認定制度」の創設をはじめ、建物の再生や老朽化対策が充実してきました。

ところが区分所有者等の高齢化、とりわけマンションで実際に生活をしている居住者の高齢化については、対策が難しい課題だけに進んでいません。単身高齢者世帯や高齢夫婦だけの世帯が増えることで、マンション内外でさまざまな困りごとを生ずる懸念が指摘されています。しかし、具体的な対応策は各マンションの管理組合や居住者の判断に委ねられています。

### マンション居住者は、 お互いに相談しにくい

マンションは多数の人が同じ建物の中で生活をしていますから、各居住者の距離が極めて近いのが特徴の一つです。事情を知らない人は、マンション内で近所付き合い等が活発に行われていると考え

るかもしれませんが、実際には居住者同士の関係が近いだけに、お互いに他人のプライバシーに関わらないようにする傾向があります。戸建て住宅等に住む人たちに比べ、かえって近所付き合いが少ないことも珍しくありません。

例えば、居住者の誰かに認知症の兆しがあっても、徘徊等による問題が実際に生ずるまでは、見て見ぬふりをすることが多いようです。その結果、孤独死（孤立死）が発生しても、発見されるまで数日間かかるといった悲劇も起きることになります。こうしたことを防ぐコミュニティ活動等の重要性が強調されても、なかなか実行できないのが実情です。

高齢居住者をめぐる問題は、主に築年数が経過したマンションで起きやすく、築浅のマンションでは出産や子育ての悩みを抱える居住者が、相談相手がいないままの状態になっていることがあります。かつて日本の住まいは親・子・孫といった多世代が同居することが多く、子育ての悩み等を家庭の中で解決することもできました。しかし親と子だけのマンション生活では、子育ての心配事や悩みを身近な人に相談することはできないこともあります。

### 身近な場所にいる、 民生委員・児童委員

マンション生活も含めて地域の人たちの身近な相談相手になるのが、民生委員・児童委員です。民生委員・児童委員は民生委員法と児童福祉法に基づき、厚生労働大臣が委嘱する非常勤の地方公務員です。民生委員と児童委員は兼務することが定められているため、民生・児童委員と表記することもあります。また、

児童福祉について民生委員・児童委員の取り組みを支援する主任児童委員の制度もあります。（図表参照）

千代田区の場合は4人の主任児童委員と、皇居、大手町、丸の内等を除いた区内各区域を担当する48人の民生委員・児童委員が活動をしています。

民生・児童委員の活動の中で、区民の日常生活と直接関係が深いこととしては、①近隣の方々の声に耳を傾け、相談を受けたら行政の窓口につなぐこと ②小学生の朝の登校の見守り、声かけ ③区立小・中学校、学童クラブ等のイベントへの参加 ④生後1、2か月のお子さんを持つ親が集う「にこにこ広場」への参加等があります。

#### 民生委員・児童委員についての誤解

千代田区民の大多数を占めるマンション居住者からの相談を受けることも、民生委員・児童委員の活動の重要な柱ですが、実際に相談をするマンション居住者は少ないようです。

その理由として考えられるのは、①民生委員・児童委員がオートロックの内側に、簡単に入れないこと ②管理員やコンシェルジュが民生委員・児童委員の役割を理解していないことがあります。

このほか、民生委員・児童委員のように主に町会を基盤に活動する方を「旧住民」、マンション居住者を「新住民」と呼び、あたかも立場が違うかのように誤解する傾向もあります。しかし、実際には長年戸建て住宅等で生活してきた人で、再開発事業や共同建替え等でマンション住まいになった人も少なくありません。マンション生活者と戸建て住宅等の生活者のどちらも大切な地域住民で、「旧住民」と「新住民」に分けることはできません。

また、民生委員・児童委員の歴史と関係する誤解もあります。民生委員の前身は大正6（1917）年に誕生しましたが、当初は主に貧しい人を救済するための制度でした。第二次世界大戦後、民生委員法と児童福祉法が制定され役割が広がりました。その一方で、自治体の生活保護の業務に、民生委員が協力することも定められました。こうした経緯から、高齢者等の中には民生委員を生活保護による支援が必要な人を、世話する係だと誤解する人もいます。これらが複合してマンションの居住者が、民生委員・児童委員への相談をためらう要因になっていると考えられます。

### マンション生活全体に言える 〈自助・共助・公助〉の組み合わせ

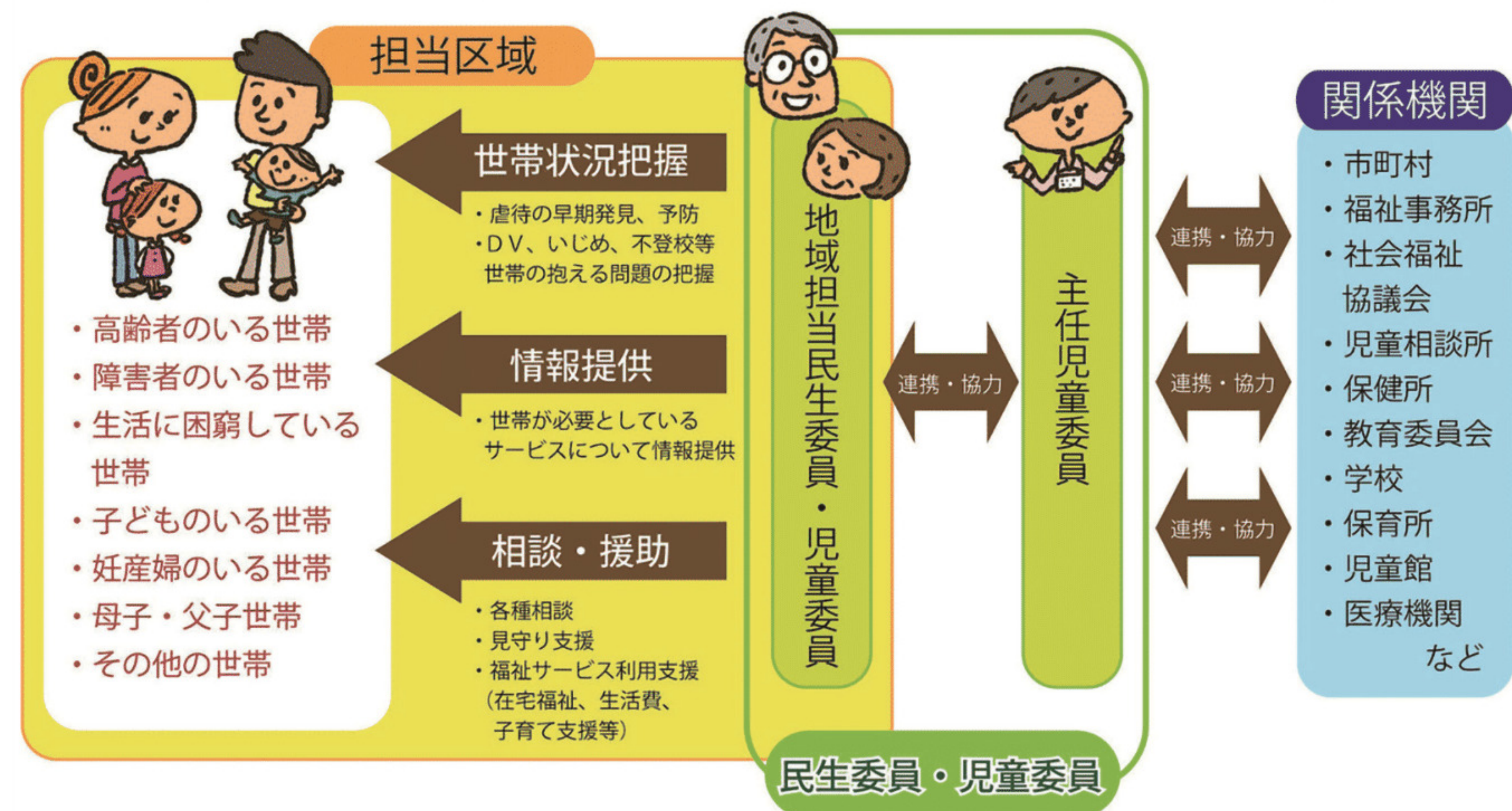
現在は、マンションを含む地域社会の中で、住民が抱える悩みや相談事は多様化しています。地域の中でさまざまなかたちで発生する悩みや困りごとの相談相手になり、区役所等の行政機関とともに問題の解決にあたるなど、民生委員・児童委員は地域で生活をする人にとって、欠かせない存在なのです。相談内容はもちろん、相談をした事実も秘密は守られますから、何かあれば積極的に相談をすることをお勧めします。

災害に備えるためには〈自助・共助・公助〉による取り組みが重要だと言われています。しかし日頃のマンション生活でも ①自分自身の努力 ②近所の人たちとの助け合い ③行政等による公的支援 の組み合わせが必要なことは多いはずです。

これまで民生委員・児童委員と、マンションの居住者や管理組合は、希薄な関係だったと思います。困りごとを持つ高齢者や子育て世代に限らず、どなたでも何かあれば民生委員・児童委員に相談することを、これからのマンション生活の常識の一つにしたいものです。



### 民生委員・児童委員、主任児童委員の活動について



出典：政府広報「ご存じですか？ 地域の身近な相談相手「民生委員・児童委員」」  
<https://www.gov-online.go.jp/useful/article/201305/1.html>

#### 千代田区の民生委員・住民委員の連絡先

千代田区の民生委員・児童委員の担当する町丁目、氏名、電話番号は千代田区のホームページの下記 URL に掲載されています。  
<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kenko/sekatsu/minse/index.html>