

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エア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

第59号

第60回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時 令和6年12月21日(土) 会場 千代田区役所4階401会議室

参加者 マンション連絡会会員24名

【報告・紹介】

●(公財)まちみらい千代田

昨年度実施したマンション実態調査の結果をもとに、マンションの共有部分における改修工事費の助成を検討していることを報告しました。

●千代田区選挙管理委員会事務局

参加者に千代田区長選挙と千代田区議会議員補欠選挙について、投票所の場所やマンションへのポスター掲示などについて依頼しました。

●千代田区災害対策・危機管理課

大規模地震に備えた千代田区の対策について説明しました。

●災害対策本部の設置:千代田区庁舎4階の会議室に設置、全29班で対応します。

●避難所:区内には全15か所、区民の1割強の人口が集まることを想定した準備があります。

●避難所運営協議会:町会が中心となって準備・運営を行います。

●災害時給水ステーション:区内3か所にある応急給水槽は合計2,600tの貯水量で、断水になっても給水拠点にすることが可能です。

●東京とどまるマンション:耐震性やハード/ソフト対策など必要な要件を満たしているマンションが登録することができます。登録を行い、町会等と連携して合同防災訓練を実施することで、防災備蓄資機材を購入する際の補助率が上がるといったメリットがあります。お住まいのマンションで登録を検討してください。

千代田区は「地区内残留地区」に指定されていて、そのために各家庭でも備蓄品や消火器の準備、家具の転倒防止に努めることも併せて呼びかけがありました。

【Q&A】

Q.災害時にトイレはどうすればよいか?

A.携帯トイレを活用してください。避難所にはマンホールトイレの用意もあります。

Q.マンションで在宅避難中、停電になったらどうすればよいか?

A.停電で空調が使えず発電機もない場合には避難所を活用してください。

Q.在宅避難中に通信が途絶えた場合にはどのように情報を取得すればよいか?

A.災害時に千代田区で通信が途絶える可能性は0.3%と低いです。万が一不通になったときには、近隣の掲示板等を確認してください。

Q.「東京とどまるマンション」の補助率アップの条件である「町会等と連携した訓練」はハードルが高いのではないかと。また、町会が訓練をやっていない地域ではどうすればよいか?

A.条件の詳細については東京都に問い合わせてください。東京都マンション管理士会の方を招いて制度について説明をしてもらうこともおすすめです。

Q.震災時の帰宅困難者への対応策は?

A.区内では、避難所とは別に約50箇所の帰宅困難者受け入れ施設の準備があります。訓練も毎年実施しており、震災時には帰宅困難者へ向けたアナウンスも行います。

●千代田区社会福祉協議会(社協)

「サロン(居場所づくり)事業」について説明がありました。

●サロン:一番町、神田三崎町、外神田、神田和泉町に4か所あります。日々の困りごとの気軽な相談、外出時の休憩場所として開かれており、健康教室や手芸などのイベントも頻繁に行われています。ぜひ活用してください。

●かがやきプラザ相談センター

「見守り活動」と「ふれあい収集」について説明がありました。

●見守り活動:高齢者の孤立を防ぐ狙いで実施しています。困りごとを住民同士で積極的に共有することで、話し合ったり具体的に活動したりしながら見守り体制を築いていくことができます。

●ふれあい収集:集積所までごみを自力で持ち出すことが困難で、身近な人の協力を得られない65歳以上の高齢者のみの世帯と障害者のみの世帯を対象に、清掃事務所職員が無料で出張収集をするサービスです。利用を希望する方は、千代田清掃事務所(03-3251-0566)までお気軽にご相談ください。

【参加者の意見交換】

●震災時の排水

→地震によって排水管が損傷している可能性があるため、震災時のマンションでは排水禁止が原則です。混乱を少なくするため、震度いくつ以上の時に、いつまで排水禁止か、といったルールを事前に定める必要があります。東京都が発布している防災ガイドラインや、公益財団法人マンション管理センターが発行している細則モデル集を参考にしましょう。

●エレベーター閉じ込め救出訓練

●エレベーター閉じ込め救出訓練を、区分所有者から賛同を得られず実施できない。

→訓練の目的は、閉じ込め時の対処方法等を学ぶことです。救出までは出来なくても、少しでもドアを開けてかごの中に光を入れて、人の声を届けることで閉じ込められた人の不安を軽減します。こうした体験をする重要性なども含め、区分所有者から理解を得られるように十分に説明を行いましょう。

●消防署がエレベーターのマスターキーを持っているという噂がある。

→こうした噂は信憑性が低く真偽については消防署へ必ず確認してください。



(上)実際に住んでいる人がおすすめのお店やスポットを紹介。「居住」とは馴染みがないように思える街でも、そこにある暮らしをイメージすることができます。

(左)しげのさんが撮影した秋葉原の空撮写真

“秋葉原推し”でミニコミを作った!

『秋葉に住む』という本を知っていますか?その名前のとおり、秋葉原にまつわる情報を「住む」という観点から掘り下げて紹介する同人誌(ミニコミ誌)です。著者は、評論系同人サークル「秋葉に住む」を主催し、自身も千代田区外神田(秋葉原電気街)の東京タイムズタワーに住んでいるしげのさんです。ほぼすべての取材・執筆・編集を1人で、毎年コミックマーケットが開催される8月と12月にこの本を自費出版しています。2005年の創刊から数えると実に40巻以上(臨時増刊号含む)におよび、防災や防犯の情報、地理や鉄道に焦点をあてたマニアックな特集、秋葉原のおすすめグルメの紹介、居住を考える人向けの物件や賃料相場など、毎号独自の企画を発信し続けています。

この本を制作するきっかけは、2004年に東京タイムズタワーに住み始めたことで、もともとパソコンを自作することが好きだったしげのさんにとって、電子部品などを買いに頻繁に通っていた秋葉原は愛着のある街でした。秋葉原といえば、そういった電気

店などの商店や企業ビルも多く立ち並ぶエリアであり、住む街としてのイメージはあまりないでしょう。だからこそ、秋葉原での生活を始めたことで「秋葉原に住む」という視点の新鮮さに気づき、それを発信することを思いついたのです。

実際に秋葉原で生活する中で得た気づきもあったといいます。外神田では町会の活動が活発で住民同士の交流が盛んです。また、先祖代々この土地で暮らしている人がいることも、地域交流の要となっています。下町で見られるような地域に根ざした歴史あるつながりも、その土地で暮らしているからこそ実感できます。「こうした秋葉原の新たな魅力にも気づいて以前よりも秋葉原を好きになり、だからこそ作り続けられています」と、しげのさんは話します。

2000年以降秋葉原では再開発が進み、街の風景は刻々と移り変わっていますが、『秋葉に住む』は常にその時々の秋葉原の様子を残し続けています。象徴的なのは、しげのさんが自ら撮影する空撮写真です。ヘリコプターで上空から撮影した秋葉原の写真は圧巻で、外神田の様子や周辺の町との位置関係などがひと目で分かります。撮影は2~3年ごとに行われ、撮られた写真は何度も表紙を飾りました。

読者の反応は創刊当初からとても良いものだったそうです。毎年参加するイベントでは、この本がきっかけで実際に秋葉原に住み始めたという人や、新しい情報を提供してくれる人もおり、そうしたやりとりも本を作り続けるモチベーションになっているといいます。「グルメ特集」は特に評判がよく、居住を考えている人だけでなく、まち歩きを楽しむ人の強い味方になっています。坂や橋、道の名前の紹介や、秋葉原から少し範囲を広げて2駅圏内の街の魅力を探掘した『秋葉に住む』を持って街へ出ることによって散策が一層充実することは間違いありません。

この街に魅力を感じてつづられる言葉や写される写真、注がれる探究心は読む人の心を引き付け、広がりを見せています。現在はイベントでの販売だけでなく、通頒サイト「BOOTH」や「書泉ブックタワー」など秋葉原周辺の書店でも『秋葉に住む』を購入することができます。ぜひ一度手に取って、新しい秋葉原の魅力に触れてみてください。

評論系同人サークル「秋葉に住む」ホームページ:
<https://sotokanda.org/>



通頒サイト「BOOTH」:
<https://sotokanda.booth.pm/>



どうする旧耐震マンション

旧耐震マンションの再生について考える

日時 令和6年12月10日(火) 18:30~20:30

会場 ちよだプラットフォームスクエア4階会議室(オンライン併用)

講師 大木祐悟氏

NPO法人都市住宅とまちづくり研究会理事

旭化成不動産レジデンス(株)マンション建替え研究所特任研究員

大木講師から「旧耐震マンション」について耐震改修/建替えを検討するうえでの課題や重要なポイントについて講義がありました。

旧耐震マンションかどうかは、ある程度建設時期(1981年5月31日以前に建築確認の申請をしている建物かどうか※例外もあり)によっても分かりますが、具体的には耐震診断を実施して調べます。しかし、建設時期等から旧耐震である可能性が高いと判断される場合でも、耐震改修をする資金の調達が難しいこと、マンションの評価が下落することへの懸念、「うちのマンションは大丈夫だ」といった過信などから、耐震診断を行わない管理組合もあります。

首都直下型地震で建物が損傷した場合、復旧をしたくても工事に携わる人材が限られているため、相当の時間がかかることが予想されます。被害を最小限に抑えるために、耐震診断を実施のうえ、なるべく早く「より壊れにくい建物にしておくこと」が大切です。

耐震性に問題があると診断されたマンションは、原則として「耐震改修工事」で対応すべきですが、場合によっては「建替え」や「建物敷地売却」を検討することがあります。それぞれの費用や改善効果等を総合的に比較検討します。

耐震化にあたっては、専門家の関与が不可欠で、さまざまな工事方法の中から適切なものを選択し、法律で定められた手続きを間違いなく進めるために、改修や建替えの経験が豊富で区分所有法をよく理解していること、また説明が合理的でわかりやすいことなどの観点から選定しましょう。

管理組合の総会決議では、成立条件となる議決数等は定められていますが、それでもなるべく多くの人の賛成を得ながら進めていくことが望ましいです。



耐震化の規模が大きくなると、
より多くの区分所有者の賛同が必要に

耐震改修工事

共用部分の軽微な改修の場合には、普通決議(過半数決議)で可決。

これ以外の場合や修繕の規模が大きくなる場合には、区分所有者と議決権数の各4分の3決議で可決。

建替え

区分所有者と議決権の各5分の4以上での決議で可決。

建物敷地売却

旧耐震マンションで自治体から取り壊しの必要がある特定要除却認定を受けた場合には、区分所有者・議決権・敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上での決議で可決。

これ以外の場合には、全員の同意において建物の敷地を売却。

工事費用は、修繕積立金の値上げや一時金の徴収・借入れ等で調達しますが、耐震改修を考慮した積立金がないと金額の不足が生じる可能性があります。また、本来の用途ではない改修工事への使用や修繕積立金の値上げ、一時金の徴収には区分所有者の理解が必要です。千代田区では、旧耐震マンションの耐震診断や補強設計、改修を行う際に助成金が交付されます。詳しい手続きや助成可否については窓口で確認をしてください。

ほかにも、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する方法もあります。これにはいくつかの要件が定められており、修繕積立金の滞納率が10%以内であることや融資の返済額は毎月の積立金の80%以内になることなどの条件があります。つまり、より多くの修繕積立金を適切に管理できているマンションほど高額な融資を受けられる仕組みです。いざという時のために、お住まいのマンションでも修繕積立金の積み増しについて検討を進めても良いかもしれません。

大地震の発生を見据えたとき、居住するマンションの耐震性を把握して必要な対策を講じておくことで、自分や家族の安全を守り、復旧のための費用を抑えることができます。同時に、復旧に時間がかかるときでも対応できる可能性が高くなります。また、マンションストックの評価が本格化され、管理状況や耐震性などが評価項目になったとき、十分に耐震化されていることが、お住まいのマンションの価値を向上させることにつながると大木講師は言います。お住まいのマンションでもまずは耐震診断を行い、旧耐震マンションの場合には必要な改修工事を進めていくことが望ましいです。

今年、 全国の人口の 約30%が高齢者に (65歳以上)

日本は世界でもトップクラスの平均寿命・健康寿命です。
厚生労働省の調べによると、健康上の問題で日常生活が制限されない期間（健康寿命）は、2019年時点で男性が72.68歳、女性が75.38歳です。2010年と比べると男性は2.26年、女性は1.76年伸びました。

高齢者が増え続けていることは皆さんご存知のとおりです。令和7（2025）年には、団塊
の世代の人たち全員が、65歳以上の高齢者になり、人口の約30%が高齢者になると推計されています（国立社会保障・人口問題研究所の推計による）。75歳以上の後期高齢者は人口の約18%になり、高齢者の割合は着実に増加し続けています。

その理由は、長い間続いている出生率低下だけでなく、平均寿命とりわけ健康寿命が伸びていることにあります。単に高齢者が増加しているだけでなく、元気なお年寄りが増えているのです。元気な高齢者の力をマンションの長寿命化に生かす方法を考えます。

「マンション2つの老い」の問題

マンション生活や管理では、増え続ける高齢者を困った問題、リスクと考える傾向があります。高齢の区分所有者の増加が管理組合の担い手不足の原因になり、管理状態が良くない「管理不全マンション」の増加につながると考えてしまうからです。

確かに高齢の区分所有者や居住者の増加は、認知症を発症した人のひとり歩きや、誰にもみとられずに世を去る孤独死として、マンション生活の課題になっていることは事実です。こうした傾向は築年数が30年、40年経ったマンションで顕著になる傾向があります。

一方で国土交通省が5年ごとに行なっているマンション総合調査では、約60%の人がマンションを永住の場

と考えています。高齢のマンション居住者に、住み慣れたマンションで、できるだけ永く元気に生活する方法を、当事者やご家族だけでなく、皆で考える必要があります。

千代田区は 高経年マンションは多いが 高齢者は少ない

千代田区の場合は、全国の傾向とはかなり違います。2023年9月の住民基本台帳を基にした千代田区の人口統計によると、65歳以上の高齢者（日本人人口）が全人口に占める割合は17.4%、75歳以上の割合は10.1%です。15歳から64歳までの生産年齢と言われる人たちが多数、区外から移住しているため、全国平均

や東京都全体（23.5%）と比べても高齢者の占める割合が少なくなっています。

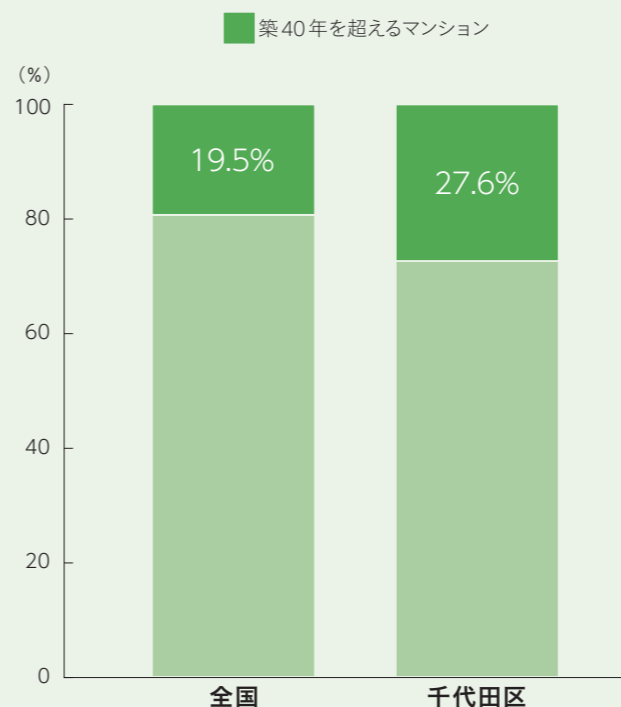
千代田区のマンションについては、早くから普及しただけに築年数が経過した建物が多数あります。築40年を超えるマンションの割合は、全国の19.5%に対し、千代田区は27.6%です。

千代田区のマンションの特徴を簡単にまとめると、「高経年マンションが多いものの、区分所有者・居住者の高齢者は比較的少ない」ということです。

このことは、千代田区のマンションの現在および将来を考えるうえで、有利な条件と言えます。多くのマンションにとって放置すれば避けることが困難な「2つ老い」に今から備え、管理組合はもちろん区分所有者や居住者、その家族の力で回避できるかもしれないからです。この有利な条件を生かすために、まず必要なことは生活の基盤であるマンションを、築年数が経過しても安全・快適な状態に保つことです。近年盛んに言われるようになった、マンションを長寿命化することがこれに当たります。

具体的には、区分所有者・居住者が若年のときに建物の長寿命化に取り組み、あわせて区分所有者や居住者の健康寿命を伸ばすことを目的としたものです。

マンションストック数の比較（2023年比較）



出典：
全国：築40年以上の分譲マンション数の推移（2023（令和5）年現在）、分譲マンションストック数の推移（2023（令和5）年末現在）国土交通省
千代田区：千代田区分譲マンション実態調査報告書（令和6年5月）（公財）まちみらい千代田より算出

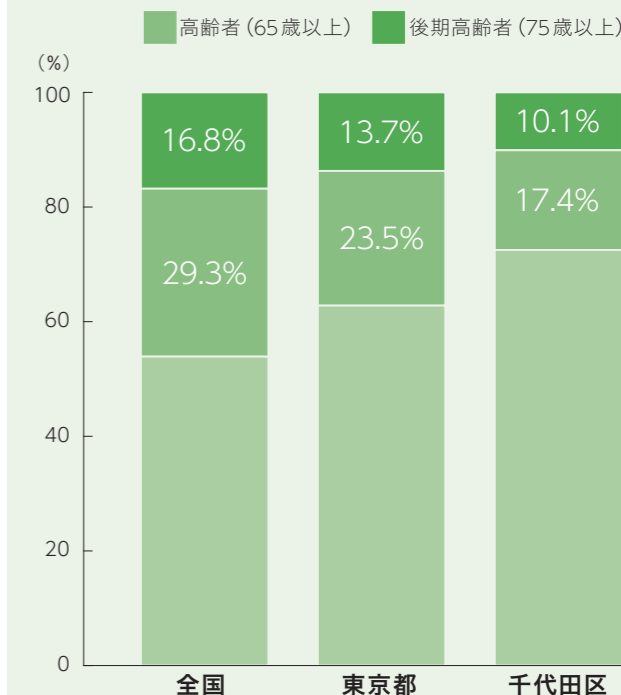
マンションの中心課題の一つとして皆で取り組む

建物と人の長寿命化は、管理組合総会や理事会で考えることはもちろん必要です。しかしそれ以外の方法もあります。当事者である中高年者がその親族も含め、普段から話し合う交流の場づくりをすることも一つの方法です。こうした場では、会議とは違い、肩の力が抜けているいろいろな知恵が出やすくなるでしょう。

管理規約には、こうした交流の場についての定めはないのが普通ですが、マンションにとって大切なテーマを話し合うのですから、管理組合との関連付けをしておく事も重要です。「多世代交流会」（仮称）といった名前を付け、理事会の諮問組織等とし、お茶代等を管理費から支出することも考えられます。

管理組合の総会や理事会等の正式な会議は、原則として区分所有者（管理組合員）しか参加できませんが、こうした交流会には賃貸居住者も、区分所有者の家族も参加できるようにします。住み良いマンションをつくるために

高齢者・後期高齢者の人口に占める割合（2023年比較）



出典：
全国：統計からみた我が国の高齢者（2024年9月15日現在）総務省
東京都：敬老の日にちなんだ東京都の高齢者人口（令和6年9月15日現在）東京都
千代田区：住民基本台帳（令和6年9月1日現在）千代田区より算出

は賃貸居住者や区分所有者の家族の意見も大切です。またマンションの将来を考えるためには、マンション外に住んでいる、区分所有者の家族等（後継者）にも一緒に考えてもらう必要もあるでしょう。

「多世代交流会」（仮称）*は、理事会のように管理組合の方針を検討し総会に提案するような権限もなく、法律上の責任を負う組織ではありません。皆が知恵を出す場所となりますが、中高年者に特に期待したいことはこれまでのマンションの歴史（歩み）を振り返り、意見を出してもらうことです。

中高年者にとっては、こうした勉強会に参加することが頭の体操になり、老化防止に役立つかもしれません。

建物の長寿命化は具体的には長期修繕計画に反映されます。多くの場合、管理会社やコンサルタントが原案を作成します。理事会は「多世代交流会」（仮称）で出された意見等も参考に、長期修繕計画を作成する管理会社等にマンションとしての考え方や希望を伝える必要があります。

* 多世代交流会（仮称）

「多世代交流会」（仮称）では、体を動かすことをテーマにしてもいいでしょう。みんなで体操等をする考えられますが、花壇を作り、植栽の手入れをすることなどで、自分たちのマンションを美しくすることもできます。植栽の手入れといってもはしごを掛けて高木に登るようなことをすることはありません。植木屋さんから垣根や低木の手入れ方法や、病気の見つけ方を教われば、今まで知らなかった世界に興味も湧くかもしれません。好奇心を持ち続けることも老化防止、長生きの秘訣だと言われています。

日頃は建物の周辺などを見ることはありませんが、このような活動で新しい発見をすることができるかもしれません。また、傷んだ箇所を見つけるだけでなく、改善したい場所などにも気付くかもしれません。

Interview

インタビュー

長生きの秘訣

麴町のマンションに住む
伊藤 憲祐 医師



長生きするための秘訣は、孤立や孤独を避け、適切な医療を賢く選択することです。

みな生きる意味を求めています。

居場所が必要です。

マンション組合活動やお祭りに参加していますか？

また、仕事を再開し、若い世代から刺激をもらう。

スマホ学びはどうでしょう。社会に適応するために、スマホを活用することは、飛躍的に学びや人とのつながりを加速させます。

趣味や特技で、多様な世代の仲間をつくり、楽しく過ごしましょう。

「誰かと関わり合いながら生きている」という手触りのある体験が、こころとからだの健康には欠かせません。

日本老年医学会「高齢者の適正な薬物療法ガイドライン」で半年ごとの処方見直し推奨されています。

「必要な薬だけにすること」と「負担がかかる治療はしないこと」も大切な心得です。

「二つの老い」を防ぐためには、区分所有者・居住者の皆さんが加齢に負けない生活を続けることです。一人住まいの方では、それが困難と感じたら、家族等（後継者）に早めに相談をすることが大切です。後継者の方などが身近にいない場合は、地域の社会福祉協議会や民生委員・児童委員が公正な立場で相談にのり、公的な支援制度を活用するお手伝いをしてくれます。

マンション内に該当する居住者の方がいる場合は、上記窓口にご相談ください。