

第58回・第59回千代田区マンション連絡会を開催しました

第58回連絡会－8月31日(土)

〔報告・紹介〕

1 (公財) まちみらい千代田

「千代田区で活用できるマンション関連支援制度」(令和6年度版)の報告がありました。今回改定された主な内容は「マンションの総会等会場費助成」で、これまでの管理組合総会の会場費用に加え、新たにウェブ会議ソールの使用料が助成対象になりました。助成条件などは住宅まちづくりグループ(03-3233-3223)までお問い合わせください。

2 千代田区社会福祉協議会(社協)

「合理的配慮について学ぶ研修」の案内がありました。障害者差別解消法の改正に伴い、令和6年4月1日から事業者による障害がある人への合理的配慮の提供が義務化されました。さまざまな事情を抱える人が暮らすマンションでは、障害のある人との共生は重要な課題です。この機会に「合理的配慮とは何か」「社会的障壁にはどのようなものがあるか」といったことに関心に向け、考えを深めてください。



〔参加者の意見交換〕

1 管理費の値上げ

マンションの警備や清掃などの質に関わる管理費の節約は望ましいことではありません。また、管理会社にすべて任せきりにするのもよくありません。管理費の使途は、管理会社から十分に説明を聞いて、考えることが必要です。そのほかに「共用部の電気代などを工夫して節約することで、値上がりした管理費とのバランスをとることができた」との事例も報告されました。

2 給水設備

貯水槽方式の給水設備を水道本管から直結する方式への移行を検討しているマンションもあります。「直結方式にも直圧直結方式と増圧直結方式があるため、まずはマンションがある地域の水道がどれくらいの水圧で供給されているかを水道局へ問い合わせ、どの方法が最善か検討することが必要」との意見がありました。

3 防災対策

災害用資器材購入費助成の助成決定を受けて、備蓄用の保存水を賞味期限5年のものから12年のものに買い替えたという報告がありました。

マンションの防災対策については「防災アドバイザーを招いて各マンションに適した対策を考えることで、より充実した防災計画を作成できるのではないか」という意見や「消防団に所属している居住者に、率先して防災活動の中心になって動いてもらえることはできないか」という提案がありました。

また、エレベーター閉じ込め救出訓練を実施したマンションからは「とても有意義な訓練だった」という報告がありました。首都直下

地震で停電が起きたとき、エレベーター会社は主要なビルや施設から先に復旧対応を始めるため、マンションのエレベーター復旧は遅くなることが予想されます。こうした事態に備えて、お住まいのマンションでも訓練の実施を検討してください。

首都直下地震に備える対策については、千代田区の電力供給のことを心配する意見もあり、防災計画を考えるうえで「震災などで停電になった際に千代田区ではどれくらいの時間で復旧するのか知りたい」という要望がありました。

(公財)まちみらい千代田からは「具体的な復旧時期はわからないため、すぐに復旧しないという前提で、防災対策を考えたほうが良い」という回答がありました。

また、このことに関連して「来年度から施行されるビル・住宅・マンションへの自家発電システム導入制度について、詳細を教えてください」という意見があり、(公財)まちみらい千代田からは次回以降の連絡会で改めて報告する旨の回答がありました。

第59回連絡会－10月26日(土)

〔報告・紹介〕

1 (公財) まちみらい千代田

現在、旧耐震・旧旧耐震マンションに対して、訪問を行っていることが報告されました。

2 千代田区社会福祉協議会(社協)

12/7(土)に開催される「ちよだ災害ボランティアセンター開設・運営訓練」のお知らせがありました。



〔参加者の意見交換〕

●マンションと町会の関わり方

マンションの居住者間で行うイベントについて、開催場所の確保や参加率の低さなどの理由から開催を苦慮する管理組合もあるようです。

こうした悩みに対し「地域の町会に協力をお願いするのも一つの方法」との意見がありました。実際に、連絡会に参加しているいくつかのマンションは町会に加入し、町会の協力を得ながらイベント等を行ったり、地域と情報を共有している例があります。会費は全居住者から数百円ずつ徴収して賄っているということです。

町会をもって行政に働きかけることで、イベント開催時の公共施設の使用料が免除されたり、開催費用の助成金が交付されたりするメリットがある一方で、マンションの管理組合の主体性が失われることに対する懸念の声もありました。

また「すべての居住者がこうした地域との関わりに積極的なのか」「意思確認なども含め、町会への入会は十分に話し合う必要がある」との意見もありました。

News

神田消防署主催 防災救急フェア2024 in WATERRAS

公益財団法人まちみらい千代田も参加

9月8日(日)神田消防署主催の「防災救急フェア2024」がワテラス広場(神田淡路町)で開催されました。会場には、防災に関するたくさんのブースが用意され、スタンプラリー形式で訓練を体験できるイベントには、多くの親子連れが参加しました。

(公財)まちみらい千代田は、災害時のエレベーター閉じ込め救出訓練の案内をしました。マンションでエレベーターに人が閉じ込められた場合、基本的にはエレベーター保守会社の到着を待ちます。緊急でやむをえない場合に限り、マンション住民が自分たちでドアを開いて、救助活動を行います。(公財)まちみらい千代田が1マンションにつき1回、この訓練の実施を支援しています。

このほか、エレベーター非常用備蓄キャビネットの中身を実際に展示しながら説明も行いました。ブースを訪れた人たちは、普段は見る機会の少ないトイレスシート等のさまざまな備蓄品に関心を示していました。

多くのブースの中でも、ひときわ人気が高かったのは、「はしご



(公財)まちみらい千代田と千代田区(災害対策・危機管理課)のブース

車」の搭乗体験です。整理券が開会直後に無くなってしまうほど参加希望者が集まりました。

「はしご車」は、マンションや高層ビルなど高所での消火・救出活動を行うためのもので、はしごの高さは30～40メートルにおよびます。参加者は、はしごの先端のバスケットに搭乗し、建物の15～20階ほどの高さまで上がります。親子連れの参加者が多く、命綱とヘルメットを装着してバスケットに乗り込む子どもたちの表情には、好奇心と緊張が入り混じっていました。



①はしご車搭乗体験

ワテラス広場の近隣にも多くの高層マンションが立ち並んでいます。緊急時には、この「はしご車」が活躍する機会もあるかもしれません。

また、震度7クラスの揺れが体験できる地震体験車にも多くの人が列を作り、地震防災に対する意識が高くなっていることがわかりました。

そのほか、消防隊・自衛隊の出動服を着ることができ、着装体験や初期消火体験、AEDを使用した応急救護体験ができるブースも用意され、子どもたちだけでなく大人も消防隊員の補助やレクチャーを受けながら積極的に参加していました。

マンション防災については、往々にして実践的な訓練があまり行われないことが問題になっていますが、この日はワテラス近隣のマンションに住む人たちも多く訪れ、地域の人たちが一緒になって防災をより身近なこととして体験し、防災に対する意識を共有することができました。



②イベント後半で登場し、すばらしい演奏・演技を披露した東京消防庁音楽隊・カラーガーズ隊と神田消防少年団の皆さん

(公財) まちみらい千代田では、千代田区内のマンション居住者や所有者を対象に、マンション管理の基本が学べる「マンション管理講座」を年4回開催しています。

10月16日(水)に開催した第1回講座はマンション管理士の飯田勝啓氏を講師に、マンションの「第三者管理者方式」について、その仕組みを理解するうえで大切なポイントや注意すべき点の話がありました。

現在、多くのマンションの管理組合が抱えているのが「役員のなり手不足」の問題です。令和5年度千代田区分譲マンション実態調査でも、30%以上のマンションが管理上の困りごととして「役員のなり手がいない」ことを挙げました。

こうした問題の解決策として注目されているのが、マンション管理を管理組合ではない外部の管理者に任せる「第三者管理者方式」です。従来の理事会方式と違い、第三者に管理者を任せることで、区分所有者は理事に就任する必要がなく負担軽減になることや、管理業務のほとんどを専門家に任せられる安心感といった利点がありますが、その一方で気をつけなければならないこともあります。

外部管理者に就任するのは、マンション管理士や弁護士等の場合もありますが、多くは管理会社です。問題は管理会社と区分所有者が必ずしも良好な信頼関係を築けるとは限らないことです。

例えば、

- ① 管理会社が目先の業務に追われ、面倒な案件を先送りする。
- ② 長期修繕計画も形式が整っているだけで、マンションの将来のことを十分に考えていない。
- ③ 修繕積立金の金額が不足することが分かっている、区分所有者の反発を恐れて引き上げを提案しない。
- ④ その一方で管理業務委託先費は高く設定し、会社の利益確保を図る。

といった区分所有者の利益に反する行為をする可能性があります。

本来、営利企業である管理会社は、自社の利益優先になりやすいところがあります。改善すべき課題が先送りされたり、管理委託費がたびたび値上げされたりすると、区分所有者の管理者に対する信頼が徐々に低下します。そして、管理業務に区分所有者の声が反映されにくくなるだけでなく、管理者の正当な提案も区分所有者の理解を得られなくなり、適切なマンション管理が難しくなっていきます。その結果、気がつく和管理会社が得をして区分所有者が損をするような関係になり、区分所有者が管理を従来の理事会方式に戻そうと思っても、容易に元に戻す

ことができないことになります。

講義では、実際に講師が体験した管理組合と管理会社のトラブルの事例もいくつか紹介しました。

特に、管理者に有利となるような管理規約や運営方式を最初から定められてしまっていたことによるトラブルが多く、不適任な管理者を解任しようと思っても、規約に管理者として管理会社名が記載されている場合には、規約の改正をしなければなりません。また、管理組合員の個人情報が管理会社に帰属する規約になっていると何か問題が発覚して総会を開催しようとしても名簿を開示してもらえません。そのため、マンション外に居住している組合員も含め、登記簿をもとに全員に連絡して事情を説明し、理解を得る必要があります。

ほかにも、不明瞭な赤字決算やずさんな修繕計画などトラブルの内容は多岐に渡り、それぞれの問題解決には多大な時間と労力を要したと講師は話します。

こうした事態を防ぐためには、管理組合が抱える課題を解決する手立てとして、第三者管理方式以外の可能性も考えていくことが大切です。

現在は多くのマンションが「役員のなり手不足」の問題だけでなく、建物の高齢化や管理の複雑化など複数の課題を抱えています。講師は「すべてを外部の管理者に任せることで解決しようとするのではなく、マンション管理士などの専門家に有効なアドバイスを受けながら、自分たちで対応していくことが望ましい」と言います。専門家の知恵を活用することで役員の負担を軽減しながら、区分所有者が主体となる管理を維持することができます。また、区分所有者が自らマンションの管理に関心を持って主体的な活動をすることで、より良い居住環境の実現と資産価値の向上へとつながっていきます。

(公財) まちみらい千代田にはマンション管理士が常駐しており、マンションの管理や運営に関する相談をいつでも受け付けています。何か困りごとがあるときには、こうした窓口を積極的に活用してください。また、まちづくりアドバイザーとして、年6回まで無料で専門家を勉強会などに派遣する制度もあります。そして、安易に第三者管理者方式を選択するのではなく、まずはその仕組みや実態を知り、居住環境の管理を第三者に任せることのリスクを考えながら、管理組合のなかで慎重に検討していきましょう。



「第26回 くらしの広場～安全安心・やさしいくらし～」

11月7日(木)開催

千代田区消費生活センター主催の「第26回 くらしの広場～安全安心・やさしいくらし～」が千代田区役所1階の区民ホールで開催されました。

くらしに役立つ情報を楽しく学ぶことが目的で、会場では消費生活センターや千代田区社会福祉協議会、東京都水道局など、たくさんの団体が出展しました。来場者は、ブースごとに用意されたクイズでくらしに関する知識を勉強しながら、スタンプラリーのスタンプを集めます。

(公財) まちみらい千代田も出展し、マンションの総合窓口として千代田区マンション連絡会やマンション管理講座などの活動を紹介しました。

この日は、千代田区消費生活センターのマスコットキャラクター「千代田きく次郎(キックくん)」も登場し、来場者と触れ合っていました。

千代田区消費生活センターは、生活の中で生じる商品やサービスの契約に関

するトラブル相談を聞き、解決へのお手伝いをしています。お困りごとがあれば気軽に相談してください。

●千代田区消費生活センター 03-5211-4314

受付時間：9時～16時30分(土日祝、年末年始を除く)



消防団

特集
Feature

わがまちの、
身近な防災の
プロ集団

首都直下地震の発生が危惧されています。千代田区は、全域が震災時に大規模な延焼火災の危険性が少ない地区内残留地区で、マンションは在宅避難が推奨されています。マンションでも防災力の向上が必要なため、居住者同士だけでなく周辺地域の人たちが協力すること、地域との結びつきが特に大切です。私たちの身近な地域で防災の担い手になっているのが消防団です。日頃、町会などとの関係が希薄なことも多いマンション居住者の場合、消防団のことをあまり知らないことがあるかもしれません。今回、麹町消防団の平位団長、神田消防団の小林団長に消防団の活動について教えていただきました。

地域で暮らし地域を知る 「消防団」が街を守る

「消防団」は、江戸時代に八代将軍吉宗が設置した「町火消」に由来するといえます。各町火消には「い」「ろ」「は」といった名前が付き、お互いの名誉にかけて競い合って働くことで、地域の消防力は大きく発展したそうです。

消防団の特色の1つは地域密着性にあります。消防団は非常勤特別職の公務員で、団員は普段は別の仕事をしながら地域で暮らしています。そのため、地域での経験を生かした消火活動・救助活動等を行うことができます。

平成7(1995)年に発生した阪神・淡路大震災では、電話の不通や交通まひなどにより救助隊の到着が遅れ

る中、地元の消防団が消火活動や要救助者の救助活動、危険箇所の警戒や救援物資の配布など、幅広い活動に従事しました。消防団員が地元の住民で、日頃から地域の人たちとの接触が多く、地元の事情にも通じていたことで、適切な救助や救命活動が可能になったそうです。

千代田区には3つの消防団

千代田区には、丸の内、麹町、神田の3つの消防団が活動しています。各消防団は担当地区をさらに3つのエリアに分けて担当の分団を結成しています。

団員の多くは近隣で暮らしている人で、マンションに住んでいる人もいます。また、麹町や神田に住んでいなくても、周



辺の大学に通う学生や勤務地が近い会社員など、さまざまな人が多数入団しています。地域の人たちの営みと消防団が結びついているのです。

たゆみない日頃の訓練が大切

消防団の主な活動の1つ、消防力の技術を高めるために行うのが、可搬ポンプを使った消火訓練です。可搬ポンプは消防団が持つ消防設備で、火災時に防火水槽などから水を吸い上げて放水します。この可搬ポンプを使った消火作業のことを消防操法といいます。年に一度「消防操法大会」と呼ばれる大会が開催され、消防団同士が消防操法を「規律」「時間」「正確さ」などの観点で競います。地区予選から全国大会まで、各地の消防団が切磋琢磨しながら技術を高め合い、江戸時代の町火消が地域同士で競い合いながら発展していった歴史とも呼応します。

地域の人たちも参加して行うのが応急救護の訓練です。参加者は、消防団員の指導のもとAEDを使用した心肺蘇生などのレクチャーを受けることができます。忘れないように、町会ごとに年1回を目安に継続的に開催しています。

有事に備え待機することも

火災が起きると、消防団は団長が指揮を執り現場へ急行、消火・救助活動を行います。最近では、麹町・神田周辺で大規模な火災はほとんどなく、実際に現場へ行き活動した例は少ないのですが、平成23(2011)年の東日本大震災のときには、いつでも出動できるように地震発生直後から翌朝まで分団小屋に待機しました。幸い東日本大震災のときは、千代田区で建物の倒壊や火災はなく、出動の必要はありませんでした。

「心得や知識は必要ありません。大切なのは地域のために働こうという気持ちです」(麹町消防団 平位誠一団長)



千代田区消防合同点検①

“都内で震度6の地震発生” 迫力の千代田区消防団合同点検

11月8日(金)

五番町先にある外濠公園総合グラウンドで「千代田区消防団合同点検」が開催されました。この催しには千代田区の3つの消防団が参加し、日頃の訓練の成果を発表します。

開会の式典が厳かに執り行われたあとは、都内で震度6の地震が発生した場合を想定した訓練が始まります。

まず、早期災害情報システムを活用、被害状況をスマートフォンで各分団に共有しながら団員を参集します。

次に、麹町消防団による建物の中で逃げ遅れた人をチェーンソーなどの工具を使って救出する訓練を行います。実際の救出現場のような臨場感です。建物の倒壊時には救急救護所を設置します。このとき、災害支援ボランティアの方々も資機材を運び込むなどの補助を行っていました。

続いて、神田消防団による倒壊したがれきの下敷きになった人を救出する訓練です。救助者に対して応急救護が行われます。耐荷重5.3tの携帯型油圧救助器具でがれきを持ち上げ、心肺蘇生のためのAEDを用いた実践形式の訓練です。

最後は、火災が発生した場合を想定して、丸の内消防団が可搬ポンプを使用した放水作業を行います。規律正しく、正確な手際でホースやポンプが準備され、50メートルほど先の建物を目掛けて放水が始まりました。1つの消防団では消火できないと判断すると、ほかの2つの消防団にも応援を要請し、即座に麹町消防団と神田消防団も準備を開始します。そして、最後は3団合同の懸命な消火活動により火は消し止められ、訓練は終了しました。



千代田区消防合同点検②

「消防団」との連携で マンションの防災力向上

大規模な災害が発生したとき、消防や警察による公助力は最も弱いところに集中して投入されますから、地震や火災に強い建物であるマンションには公助の手が回らない可能性があります。マンション内で居住者の自助・共助で対応する力が必要です。

マンション居住者が自助力・共助力を身につけるためには、これまで行なってきたような1年に1度の消防・防災訓練だけでなく、日頃から消防団に協力してもらいながら、マンションに合った訓練を実施することが望まれます。

堅固なマンションであっても、災害時にはエレベー



「本年度の消防操法大会では神田消防団が東京都で3位という成績を収めました」「住民と町会と消防が日頃から連携していることが、いざというときの共助へつながります」(神田消防団 小林泰夫団長)

ターや水道が停止するなどの事態が発生することが想定されます。また、家具転倒やガラスの破損による負傷、簡易ガスコンロの誤作動による出火等、家庭内でもさまざまなリスクが予想されます。そのため、これを視野に入れた訓練を繰り返し実施することが重要です。ほかにも、妊娠中の方や高齢者、障害をもっている居住者等が避難する際の補助などの事情を抱える人が生活するマンションだからこそ、互いに助け合うために心得ておかなければならないことがあります。そうした、居住者が抱く不安を消防団員のアドバイスを受けながら、計画的に訓練を実施することで、マンションの防災力をより向上させることができます。

マンション居住者の中にも消防団員がいるかもしれません。不安に感じていることや災害への備えで分からないことを身近な消防団員に相談することも良いでしょう。

また、自分自身が消防団に入団することもできます。消防団員として、住んでいるマンションの防災リーダーになって働くこともできるでしょう。マンションでは、消防・防災計画の作成と年に1度の消防・防災訓練の実施、防火管理者を置くことが義務付けられています。マンションの消防・防災をリードする人の存在がマンションの安全性を高める第一歩となるでしょう。

入団資格や応募方法は各消防団のホームページに掲載されています。消防団の日々の活動記録なども閲覧することができるので、ぜひご覧ください。

●麹町消防団
<https://koujimachi-syouboudan.com/>



●神田消防団
<https://www.fdma.metro.tokyo.lg.jp/fs/kanda/shouboudan.html>



【参考文献】

<https://www.fdma.go.jp/relocation/syoboudan/about/role/>
<https://www.fdma.go.jp/relocation/syoboudan/about/history/#section01>
https://laws.e-gov.go.jp/law/322AC0000000226#Mp-Ch_3
https://www.kwansei.ac.jp/s_sociology/kiyou/78/78-ch4.pdf