

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

第63号

第67回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時:令和8年2月28日(土) 14:00~15:55 会場:ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室 参加者:マンション連絡会会員22名

情報提供

千代田区環境政策課

- ・再生エネルギーの活用を促進する「Pikaでんき」

LightBank 株式会社

- ・マンション共用部の照明のLED化

千代田区社会福祉協議会

- ・「災害ボランティアフォーラム(3/7)」

かがやきプラザ相談センター

- ・令和7年度第二層協議体
- ・防犯アプリ「デジボリス」

まちみらい千代田

- ・改正区分所有法の施行に備えて「管理規約にぜひ入れておきたいポイント」

意見交換

過去の連絡会で共有された事案の経過報告

- 駐車場消火設備の交換

▷ 事故のリスクもあるが、費用を抑えるなら二酸化炭素式の消火設備への交換を推奨します。

○ 隣接するマンションとのプライバシー問題

▷ 千代田区環境まちづくり総務課に相談後、相手方と協議をして、一定の要望を取り込んだ解決策を見つけることができました。

マンション管理計画認定制度の認定要件

Q.マンション管理計画認定制度の認定要件に「区分所有者名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行なっていること」がある。居住するマンションでは個人情報保護の観点から名簿等の作成を廃止している。どのように対応すればよいか。

▷ 管理計画認定制度では「名簿を年1回以上更新していること」ということが要件になっており、その表明保証書の提出を求めている。名簿自体の提出

を求めているわけではない。名簿の保管状況は、管理組合で確認してください。

管理規約の改定

Q.区分所有法の改正に伴い、すでに管理規約を改定しているマンションがあれば教えてほしい。

▷ 最近、管理会社から改訂案が提出された。

▷ 6月の総会で改訂を予定している。決議要件の緩和など、強行規定のみ変更する。

外国人居住者とのトラブル

Q.外国人居住者とのトラブル事例があれば教えてほしい。

▷ ごみ出しのルールが守られていないことが多い。日本語が伝わらないので難しい。

▷ 自転車の駐輪に関してトラブルがあった。日本人にはない感覚を持っていて、理解してもらうことが難しい。

第68回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時:令和8年4月25日(土) 14:00~16:00 会場:ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室 参加者:マンション連絡会会員22名

情報提供

千代田区環境政策課

- ・省エネ助成金
- ・ヒートアイランド対策助成制度
- ・ちよエコヒーロー宣言

千代田区社会福祉協議会

- ・昨年度マンション連絡会で寄せられた相談の報告

かがやきプラザ相談センター

- ・ちよだアクティブシニア塾
- ・熱中症対策



意見交換

大規模修繕委員会の運営手法

Q.修繕委員会の運営方法を教えてほしい。

▷ 居住しているマンションでは、会の運営細則を作ってから大規模修繕委員会を立ち上げた。総合的に対応できる設計会社を選定し、同社の主導で大規模修繕をスムーズに進めることができた。管理会社はオブザーバーとして関わってもらった。

▷ 大規模修繕を実施する10年前から委員を募って修繕の内容を精査してきた。アフターフォローを考慮すると管理会社にも入ってもらおうのが望ましい。

防犯対策と事例の共有

Q.居住しているマンションは駅に近いためか不審者が多い。マンションの防犯対策があれば教えてほしい。

▷ マンションには宅配業者や配達マッチングサービスで不特定多数の人が出入りすることになる。居住しているマンションでは、スマホで外部からインターホンの解錠を行うことができる。その機能の使用について、マンション内でさまざまな意見が出ている。また、アマゾンキー(オートロック付きマンションでも配達員が一時的に解錠し、不在時に玄関前まで「置き配」を可能にする仕組み)導入についても意見がある。利便性とセキュリティがなかなか両立しないことが悩ましい問題となっている。

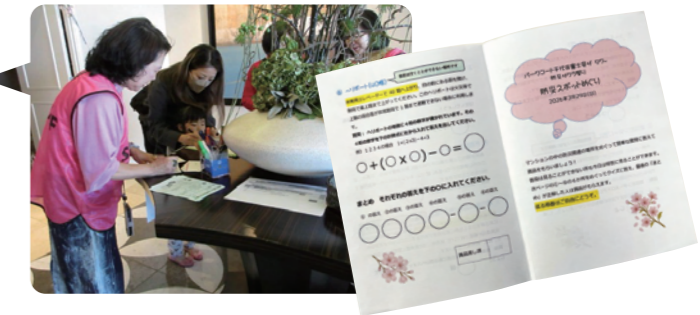
満開の桜も応援、3月29日 パークコート千代田富士見ザタワー 防災サクラまつり

外 堀の桜に囲まれたパークコート千代田富士見ザタワーで、趣向を凝らした防災イベントが開催されました。同マンションは地上40階建てという大規模なマンションです。このようなマンションでは、マンション内のコミュニティが希薄になりがちです。この課題解決のため、住民による自主的な防災グループが中心となってイベントが企画されました。



1 イベント会場入り口に設けられた総合受付で名前カードを配布

2 防災スポット巡り



屋上ヘリポートでの避難確認

海外の高層マンションで起きた火災のニュースなどから、今回のイベントでは屋上への立ち入りが可能となっていました。



環境に優しい交流バザー

区分所有者が不要になった衣類や日用品の譲渡を行いました。



親子で楽しむ手作りコーナー

このコーナーでは、手作りの池に置かれた防災備蓄品の(ラジオやペットボトルなど)イラストが描かれたカードを吊り上げるゲームが用意されていました。



非常食の試食コーナー

備蓄していたインスタントスープ等の試食が行われ、ローリングストックの重要性を呼びかけていました。

区分所有法改正を受けて マンション再生はどうなるのか



日時 令和8年4月22日(水) 18:30~20:00

会場 ちよだプラットフォームスクウェア4階会議室(オンライン併用)

講師 森 博之 氏 一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

令和8年4月1日から改正区分所有法が施行されました。マンションの維持・管理・再生などに関わる多くの条文が追加・変更されましたが、今回の講座では「再生」にフォーカスし、法改正のポイントや具体的なマンション再生のプロセス、それによる管理組合への影響について、講師から解説がありました。

講義内容

Ⅰ マンション再生に関する主な法改正のポイント

○ 区分所有法改正の背景とねらい

▷ 「集会決議の円滑化」「管理不全への対処」「再生手段の多様化・円滑化」

○ マンション再生の選択肢が広がる

▷ 「一棟リノベーション」「建物敷地売却の規律」「決議要件の緩和」「所在不明者への対策」が規定されました。

Ⅱ 新制度導入によるマンション再生プロセスの変化

従来の「建替え」「建物取壊敷地売却」に加え、「一棟リノベーション」も再生メニューに追加され、決議要件が「原則区分所有者総数及び総議決権の4/5以上(区分所有法)」「原則組合員総数及び議決権総数の各4/5以上(標準管理規約)」と定められました。

▷ 所在不明者を多数決の分母から除外できることで、採択しやすくなります。

▷ 一定の客観的事由(耐震性不足、安全性不足、老朽化による具体的な問題が発生している等)がある場合に多数決割合が3/4に引き下がります。

Ⅲ 管理組合への影響

マンション再生の現実的な選択肢が広がり、これまでなかなか合意形成を図れずに老朽化が放置されて、耐震性能不足のままだったマンションでも、一定の客観的事由がある場合に多数決割合が引き下がることにより、無関心層による停滞が解消されるはずです。

一方で、それは理事会の責任や法的リスクが増すということでもあるため、区分所有者への丁寧な説明など、合意形成のプロセスが重要になります。



アーカイブ動画公開

マンション管理講座のアーカイブ動画を公開しています(令和4年度分から)。マンションの理事会や専門委員会、有志の勉強会などで視聴いただき、マンションの適切な維持管理にお役立てください。視聴の申し込み方法等は下記URLもしくは二次元コードをご確認ください。



<https://www.mmm-chiyoda.or.jp/living/15342.html>

第3回マンション管理講座配布資料

<https://www.mmm-chiyoda.or.jp/wp-content/uploads/2025/10/3rd-Apartment-Management-Seminar-Materials-for-fy2026-4.pdf>



富士山噴火に備える マンションでは全戸が協力して 降灰対策を実施

NHKがドキュメンタリー番組「富士山大噴火 迫る”灰色の悪夢」を本年4月に放送しました。このドキュメンタリー番組は、国が昨年(2025年)に公表した「首都圏における広域降灰対策ガイドライン」をもとに、専門家や自治体への取材結果を「最悪のシナリオ」として可視化したものです。特に、現代の都市に甚大な被害を及ぼす”火山灰”の恐怖に焦点があてられています。わずか数mm～数cmの降灰が引き起こす交通網の完全停止、通信障害、上下水道障害といった、これまで多くの人知らなかった災害の実像に迫っています。

今回はドキュメンタリー番組の参考となった同ガイドライン等をもとに、マンションでの降灰対策を考えます。

1 都心のマンション生活者に影響を及ぼすのは、数時間かけて到着する火山灰

NHKのドキュメンタリー番組以外にも内閣府が、YouTubeで「富士山の大規模噴火と広域降灰の影響」を公開しています。国やNHKが迫真性のある映像を公開したことから、「富士山噴火が実際に迫っているのではないか」と危惧する方がいるかもしれません。

宝永噴火(1707年)以降、300年以上沈黙している富士山は、いつ噴火してもおかしくないと言われています。しかし火山の噴火は、地震のように前触れなく発生することではなく、火山性微動が起きるなど、何らかの前兆があるようです。

また、富士山が噴火をしても東京都心が溶岩や噴石に襲われることはありません。都心のマンション生活者に影響を及ぼすのは、偏西風に乗って数時間かけて到着する火山灰です。噴火から降灰までは時間の余裕があるため、落ち着いて行動することが重要です。

2 活火山・富士山の特徴

日本には111個の活火山があります。その中でも標高

3,776mの富士山は日本のシンボルとして、世界遺産に登録されています。

富士山が誕生したのは約10万年前で、日本の火山の多くが数十万年から100万年という歴史があるのに比べて若い火山です。過去5,600年の間に噴火を約180回程度繰り返してきました。平均すると約30年に1回です。

ところが、江戸市中にも降灰による被害を与えた宝永噴火を最後に、300年以上静かな状態を保っています。

3 宝永噴火とは

宝永噴火は噴火から2週間程度続きました。裾野の村々は甚大な被害を受けましたが、直接的な人身被害は少なかったようです。それでも田畑に積もった灰の影響から農産物が育たず、河川の河床が上がったことによる水害に悩まされました。

江戸にも断続的に降灰があり5～10cm程度積もりました。当時は降灰の影響を強く受ける交通機関、上下水道、通信システム等がありませんでした。しかし、灰による喉や目等の疾患が社会問題になりました。降灰の様子は江戸時代の代表的な学者である新井白石の「折たく柴の記」に詳しく記されています。

4 降灰はライフラインに大きな影響を与えます

富士山から100km以上離れた東京23区で想定される被害は降灰です。その量は数mmから数十cmで、東京の降雪量と同程度です。しかし、火山灰には雪とは違う厄介な性質があり、わずかな降灰量でも私たちの生活に大きな影響を与えることになります。

図版1は冒頭で紹介した「首都圏における広域降灰対策ガイドライン」に掲載されている「降灰によって生じる主な影響の一覧」です。身近な交通網やライフラインがすべて深刻な被害を受け、復旧までにかなりの期間がかかることが分かります。



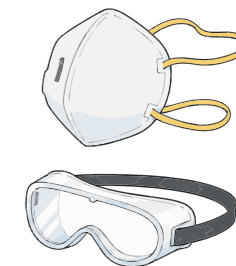
(図版1) 降灰によって生じる主な影響の一覧

鉄道	微量の降灰で地上路線の運行が停止。大部分が地下の路線でも、需要増加や車両・作業員の不足等により運行停止や運送量の低下が発生。
道路	乾燥時10cm以上、降雨時3cm以上の降灰で二輪駆動車が通行不能。当該値未満でも、視界不良による安全通行困難及び、道路上の火山灰や鉄道停止に伴う交通量増等による速度低下や渋滞が発生。
航空	降灰が0.4mm以上になると滑走路等の除灰が検討され、2mm以上になると除灰が必要とされ、除灰作業が行われるまでの間、滑走路が利用不可。大気中に火山灰が存在する空域では、航空機は迂回等の措置が必要。
物資	一時滞留者や人口の多い地域では、少量の降灰でも、買い占め等による食料及び飲料水等の売り切れが生じる。交通支障が生じると、物資の配送や店舗の営業困難等により生活物資が入手困難となる。
電力	降雨時3mm以上の降灰で ^{がいし} 碍子の絶縁低下による停電が発生。数cm以上の降灰で火力発電所の吸気フィルタの交換頻度の増加等による発電量の低下。電力供給量の低下が著しく、需要の抑制や電力融通等の対応でも必要な供給力が確保できない場合は、停電に至る。
通信	噴火直後には利用者増による電話の輻輳 ^{ふくそう} が発生。降雨時に、火山灰が基地局等の通信アンテナに付着すると、通信を阻害。停電エリアの基地局等で非常用発電設備等の燃料切れが生じると、通信障害が発生。
上水道	原水の水質が悪化し、浄水施設の処理能力を超えることで、水道水が飲用に適さなくなる又は断水となる。停電エリアでは、浄水場及び配水施設等が運転停止し、断水が発生。
下水道	降雨時、下水管理(雨水)の閉塞により、閉塞上流から雨水があふれる。停電エリアの処理施設・ポンプで非常用発電設備の燃料切れが生じると下水道の使用が制限される。
建物	降雨時30cm以上の降灰量で木造家屋に火山灰の重みにより倒壊するものが発生。体育館等の大スパン・緩勾配屋根の大型建物は、積雪荷重を超えると損壊するものが発生。5cm以上の降灰量で、空調設備の室外機に不具合が生じる。
健康被害	目・鼻・のど・気管支等に異常を生じることがある。呼吸器疾患や心疾患のある人々は症状が増悪する等の影響を受ける可能性が高い。

5 対策の基本は在宅避難「マンション内にとどまる」ことが身の安全を守ります

地震への備えとして、マンションでは「在宅避難」が広く定着してきています。この「在宅避難」は、簡易トイレ、食料・飲料水等の備蓄、非常用発電機等を備えることが前提になります。

地震への備えは噴火と同じですが、備蓄品として目を守るゴーグルと喉を守るマスクは絶対に必要です。また、灰を除去するためのスコップも必需品です。



6 降灰量によって対応が変わります

東京23区で求められるのは降灰対策です。降った火山灰の量によって対策のレベルも変わります。図版2は内閣府の「首都圏における広域降灰対策ガイドライン」を基に作成したものです。ステージに応じて被害状況と対策が示されています。

(図版2) ステージに応じた被害の様相と広域降灰対策の基本的な考え方

	ステージ1	ステージ2
被害の様相 降灰量等	降灰量微量～3cm	降灰量3cm～30cm 被害が比較的小さい
建物倒壊	—	体育館等の大
輸送・移動・物資・ ライフライン供給	鉄道・航空機等運行停止 物資供給支障	道路通行・物資供給困 ライフライン影響小
住民等の 基本的な行動	自宅等で生活を継続	自宅等で生活を継続
	1.自宅等で生活を継続 ※道路の通行やライフライン等が一時的に停止する可能性はあるが、長時間とはならない。多少の不便はあるが、通常の生活・社会経済活動が維持可能	1.備蓄等を活用して、自宅生活 を継続 ※道路の通行やライフラインの影響を受けるが比較的復旧し維持可能。不便是一定レベルでの生活・社会経済活動は維持可能
通院・介護	自宅生活継続	自宅で生活継続 (状況に応じ医療の対応可能な地域)
輸送・移動手段 及び物資供給	除灰等の準備・ 影響ある分野は除灰開始	ライフライン復旧・維持 最優先に確保
ライフライン分野 の対応	影響は一部に留まるため、復旧及びライフラインの維持に取り組み	早期の復旧に取組み復旧 ライフラインを維持する

7 降灰処理に【水の使用】は厳禁—灰を水で流すと、排水管の内側で固まります

○原則は在宅避難

前記の国のガイドラインには、木造住宅は屋根の降灰が30cm程度になると、雨水と混ざり重くなり建物が倒壊する危険があると書かれています。マンション等のコンクリート造の建物については触れられていませんが、木造住宅が原則として在宅避難であることから、堅固なコンクリート造の建物であるマンション等も同様の対応になります。

○降灰処理には要注意

避難生活を送るうえでの必要事項は、バルコニーの降灰を取り除くことです。降灰と雨水が混じって排水口から流れると、管が詰まることになります。水と混じらないように、手早く除去する必要があります。降灰時の交通機関や道路路状態から、管理員等は通勤できないと考えられることから、屋上等の降灰も居住者が処理することになります。

	ステージ3	ステージ4
被害の大きさ	降灰量3～30cm 被害が比較的大きい	降灰量30cm以上 降灰後土石流が想定される範囲
被害の範囲	スパンの大型建物は損壊の可能性	木造家屋倒壊の可能性(降雨時)
避難の困難さ	道路通行・物資供給困難 ライフライン影響大(長期化)	
避難先	自宅等で生活継続 (状況に応じ生活可能な地域へ移動)	原則避難
避難生活の継続	1.備蓄を活用して、自宅等で生活を継続(物資等も不十分、停電、断水等で自宅等に留まる生活維持がぎりぎり) 2.物資不足や停電、断水等が長期化し自宅等に留まることが困難となった場合等、物資を調達 3.状況に応じて最寄りのライフラインが復旧している地域・建物へ移動	1.噴火直後は火山灰から身を守るために自宅や堅牢な建物に退避(視界低下等により屋外移動が困難) 2.自宅が木造家屋である等倒壊の恐れがある場合は堅牢な建物へ退避 3.降灰状況を踏まえ、降灰影響が少ない地域や、ライフラインが復旧している地域へ避難
避難先(移動)	原則避難	原則避難
避難生活の確保	ライフライン復旧及び物資供給を最優先に確保	要救助者等がいる場合避難・救助を最優先に確保
避難後の対応	障害が長期化・影響が大きい状況から少しでも早い復旧に取り組む	(域外に避難した地域は、優先順位低)

8 災害時にライフラインを確保するために

富士山の噴火に限らず、地震や水害では電気、ガス、水道等の生活インフラが停止する可能性があります。マンションでの避難生活で最も重要なのは、情報通信に必要な電気の確保です。災害時にもスマホやラジオ、テレビを使用できるように乾電池、蓄電池を備えることが大切です。ラジオや照明は手廻しの発電機能を内蔵したものもあります。少し高額になりますが、調理等に使うカセットボンベを利用する発電機もあります。日常生活にも使える本格的な装置としては太陽光発電機もありますが、バルコニー等の日照状況によって発電量が異なるため設置には確認が必要です。また、管理規約や使用細則に違反しないことも重要です。

9 区分所有者法 / 標準管理規約の改正では高齢居住者等の住戸への支援を明文化

身体の不自由な居住者や高齢世帯は、灰の除去や蓄電池を動かすことが困難な場合があります。もしも灰を除去できない住戸があると、上下階の住戸が除去対応をしてもその効果がなくなり、漏水事故等が発生するリスクも高まります。

令和7年に行われた区分所有者法改正で、このような場合に管理組合やほかの住戸の区分所有者等が、灰の除去をすることができる規定が新設されました。(区分所有者法第6条第2項)

緊急の事態に備えて、近隣の動ける居住者で「安全確認チーム」を結成し、“災害時には要支援者の住戸を優先的に巡回する”といった取り決めをしておくことで、建物の事故を防ぐと同時に人命の事故を予防することにもつながります。

支援が必要な居住者は無理に自分で動こうとせず、サポートを待つことが先決です。また、窓は閉め切って灰を吸わない環境にいることが最優先です。通信手段が断たれた状況でも、音や視覚情報でSOSを知らせるために、防災ホイッスルや玄関に貼る「支援が必要」と書かれたマグネットなども役立ちます。また、助けに来た人がスムーズに動けるように、部屋の中の動線を確認しておくことと安心です。

【参考文献】

首都圏における広域降灰対策ガイドライン
<https://www.bousai.go.jp/kazan/shiryo/pdf/honbun.pdf>

富士山の大规模噴火と広域降灰の影響
https://www.cao.go.jp/lib_012/kohaimovie.html

