知っておきたいマンションライフ

ー若葉台生活ガイドブックー

2019 年改訂版
（2024 年一部改訂）

若葉台住宅管理組合協議会

設立３０周年記念

緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」

１．管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます。

２．管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます。

３．管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます。

４．管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します。

５．管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある 100 年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します。

〔2007 年度制定〕

知っておきたいマンションライフ

－若葉台生活ガイドブック－

目　次

〈挨拶〉
2019 改訂版の改訂にあたって …… 1
改訂版の刊行にあたって…… 2
改訂版の刊行に寄せて…… 3
改訂版の刊行をお祝いして…… 4

Ⅰ．管理組合に関する質問…… 5
Q－１　なぜ管理組合に加入しなくてはならないのですか？…… 6
Q－２　急にエレベーター内トランク、集会室を使用しなくてはならなくなった。誰に連絡すればよいのでしょうか？……11
Q－３　バルコニーの使用に制限はありますか？……13
Q－４　管理員に宅配便の受取りをお願いできますか？また、管理員の業務にはどんなものがありますか？……15
Q－５　外壁塗装工事は何のために行うのですか？……17
Q－６　外壁塗装工事以外の工事にはどんなものがありますか？……18
Q－７　管理費等の内容＆使途はどのようになっていますか？……19
Q－８　形状や設備の違う建物が同じ管理組合内にあることで、管理費や修繕費等で不公平がおこる場合があるのではないですか？……20
Q－９　2 階に住んでいるのでエレベーターは使用しませんが、なぜ維持管理費を負担しなければならないのでしょうか？……21
Q－10　収入が減ったので、管理費等支払を猶予してもらいたいのですが？……21
Q－11　建物前の歩道の外灯は自分たちで管理するのですか？……22
Q－12　大地震が怖い、若葉台は大丈夫でしょうか？……22
Q－13　なぜ管理組合と自治会に加入しなくてはならないのですか？……24
Q－14　管理組合協議会とは何をしているのですか？……27
Q－15　以下のような偶発事故に対する補償はどうなっていますか？
・住棟の入り口のガラスが割れ、片付けるまでの間にそのガラスで怪我をした。
・マンションの外壁が剥がれ落ち、下を歩いていた人が怪我をした。……28
Q－16　洗濯機の排水ホースが外れ、階下に水が漏れ、階下より内装張替えの費用を請求されたが、管理組合が費用負担してくれますか？……28

Ｑ－17　近隣住戸の火災による消防放水で家が水浸しになりましたが、
補償はどうなっていますか？……29
Ｑ－18　地震による火災については、火災保険は適用されますか？……29
Ⅱ．生活に関する質問……31
Ｑ－19　リフォーム（模様替え）をしたいのですが？……32
Ｑ－20　階下には住戸はありませんが、床改造の指針等に従う必要はあり
ますか？……33
Ｑ－21　ガス熱源機の能力ＵＰはできますか？　また、電気温水器への
変更はできますか？……33
Ｑ－22　エアコンの室外機はどこに置いてもよいですか？……34
Ｑ－23　衛生放送のアンテナを設置したいのですが？……34
Ｑ－24　防犯のため玄関扉に錠を増設したいのですが？……35
Ｑ－25　樹木が大きくなって部屋が日陰になっています。切って欲しい
のですが？……36
Ｑ－26　上の階から水が漏れてきました。どうすればよいでしょうか？……37
Ｑ－27　水が止まらない（出ない）のですが、どうすればよい
でしょうか？……39
Ｑ－28　排水の流れが悪いのですが、どうすればよいでしょうか？……40
Ｑ－29　迷惑電話で困っています……43
Ｑ－30　廊下の蛍光灯が点滅しています。誰に取り替え依頼をしたらよい
でしょうか？……45
Ｑ－31　ガス漏れ警報が鳴っていますが、どうすればよいですか？……45
Ｑ－32　ペットを飼いたいのですが、なぜ飼育が禁止されているの
ですか？……47
Ｑ－33　居住以外の目的（学習塾、習字教室など）に使いたいの
ですが？……47
Ｑ－34　転居するので住宅を賃貸にしたいのですが、手続きが必要
ですか？……48
Ｑ－35　所有権の移動があったのですが、手続きは？
人に知られたくないのですが？……48
Ｑ－36　葬儀に集会室を使いたいが、どうしたらよいですか？
棺をエレベーターに乗せたいのですが、どうしたらよいですか？……49
Ｑ－37　上の階の騒音で困っています。相談などは誰にお願いすれば
よいのでしょうか？……49
Ｑ－38　バルコニーの手摺りに洗濯物や布団を干してもよいので
しょうか？……50
Ｑ－39　ゴミの出し方にルールがあるのですか？……50
Ｑ－40　駐車場を借りたいのですが？……51

Ｑ－41　高齢者や障害者（以下、高齢者等といいます）に配慮した住棟等の改良改善について説明してください……52
Ｑ－42　高齢化社会を迎え、その他の部分に関しどのような対策がとられていますか？……52
Ⅲ．施設編……53
１．CATV 施設に関する事項……54
（１）テレビ放送機能……54
１）テレビ放送等の再送信とＢＳデジタル放送の受信について ……54
①室内のテレビ端子にテレビ等の受信装置を接続することで視聴可能な放送……54
ア　地上デジタル放送……54
イ　ＢＳデジタル放送……56
ウ　ケーブルテレビ……56
エ　アナログ放送……56
オ　ラジオ放送……56
②よくある質問……58
ア　ＢＳデジタル放送について……58
イ　ＣＳ放送受信用パラボラアンテナ設置について……58
ウ　双方向サービスについて……58
（２）インターネット機能……60
２.警報監視システムに関する事項 ……60
（１）警報監視センターの役割……60
１）監視業務 ……60
２）緊急出動と対応（24 時間監視）……60
（２）警報に対する警報監視センターの対応……61
１）住棟にて火災報知設備が作動したとき ……61
２）エレベーター非常時 ……61
３）給水設備が故障したとき ……62
４）立体駐車場で火災報知設備が作動したとき、または非常ボタンが押されたとき ……62
５）第 3、第 6 管理組合内の住宅の防犯ボタンが押されたとき ……63
３．CATV 施設と警報監視システムの管理に関する事項……63
（１）管理に関する取り決め……63
１）住民と公社等との関係 ……63
２）施設の将来（施設の移管）について ……63
（２）管理組合協議会の CATV 施設と警報監視システムへの関わりについて……63

４．防犯・防災施設、エレベーターに関する事項……64
（１）消防用設備等の機能と役割……64
１）消防設備の目的 ……64
２）消防用設備等を設置すべき建物 ……64
①消火設備……64
ア　消火器……64
イ　屋内消火栓……65
②警報設備……66
ア　自動火災報知設備……66
③避難設備……67
ア　避難器具（避難ハッチ）……67
イ　誘導灯……67
④消火活動上必要な設備……67
ア　連結送水管設備……67
イ　非常コンセント盤……68
３）消防用設備の維持保全 ……69
４）住宅用火災警報器の設置 ……69
①点検について……69
（２）火災等に対する対策、避難方法について……69
１）消防署の活動に関すること ……70
①概要……70
②活動範囲……70
③梯子の届く高さ……70
④消火活動の支障となること……70
２）避難用の設備に関すること ……70
３）その他の施設等に関すること ……71
①防火区画……71
②防火戸と防火シャッター……71
（３）ベルの種類とその対応について……72
１）防犯ベルについて ……72
①防犯ベルが鳴った場合……72
②押しボタンの復旧方法……73
（４）防犯カメラについて……73
（５）エレベーターについて……73
１）保守点検 ……73
２）故障発生時の対応 ……74
①扉が開かない場合……75
②停電の場合……76

３）異常発見時の対処 ……78
①運転状態……78
②操作盤および表示ランプ……78
③天井灯、換気ファン……78
④扉……78
⑤敷居……78
４）エレベーター内での緊急事態対応 ……78
５）火災、大規模地震発生時のエレベーターの利用方法 ……78
①火災発生時……78
②地震発生時……79
６）エレベーターの地震時の対策 ……79
①Ｐ波感知器付地震時管制運転……79
７）エレベーター利用の際の注意事項 ……82
①定員および積載量……82
②静止の遵守……82
③扉に手を触れない……82
④幼児の利用……82
⑤禁煙……82
⑥溝のゴミ詰り……82
８）エレベーターのトランクについて ……83
５．電話に関する事項……84
（１）電話回線について……84
１）電話新設・引越しのとき ……84
２）“あんしん電話”を設置して欲しいとき……84
（２）その他の便利なサービス……84
１）電話帳の利用が困難な方への無料案内
（ふれあい案内）（NTT 東日本）……84
２）耳や言葉が不自由な方からの 104 番への問い合わせ
（NTT 東日本） ……85
３）3 桁番号サービス ……85
（３）災害時の安否確認……85
１）災害用伝言ダイヤル 171 ……86
２）災害用伝言板 web171 ……88
６．インターネットに関する事項……90
（１）CATV 回線……90
（２）光回線……90
１）VDSL 方式 ……90

２）光配線方式 ……90
７．電気・電力に関する事項……91
（１）若葉台における電力供給システムについて……91
（２）電気室（借室）について……91
（３）住戸内電気設備について……91
１）分電盤のしくみ ……91
２）200V 機器も使える“単相 3 線式” ……91
３）専用回路、専用コンセントが必要な器具は ……91
（４）気をつけましょう、こんな電気の使い方……91
１）プラグはしっかりとコンセントへ ……91
２）タコ足配線はやめましょう ……92
３）コード、プラグはていねいに ……92
４）コンセントやプラグはときどき点検しましょう ……92
５）雷に気をつけましょう ……92
（５）電気が消えてしまったら……92
１）一住戸だけが停電している場合 ……92
２）全住戸が停電している場合 ……93
①非常灯（非常用照明器具）の点灯……93
②給水設備（ポンプ）の停止・断水……93
ア　直結増圧給水方式（第一管理組合～第 11 管理組合） ……93
イ　加圧給水方式（第 12 管理組合～第 15 管理組合） ……93
ウ　屋外水栓……93
（６）建物内外の照明器具（共用部分）……93
１）自動点滅器による点灯/消灯方法 ……93
２）タイマーによる点灯/消灯方法 ……93
３）手動スイッチによる点灯/消灯方法 ……93
Ⅳ．解説……94
解説－1　100 年マンションを目指して
～これからのマンション管理～……95
解説－2　みんなで助け合ういきいき若葉台を目指して
～「地域交流拠点ひまわり」と「居宅介護支援・訪問介護あさがお」
のご紹介～ ……102
Ⅴ．若葉台まちづくりセンターについて ……105
Ⅵ．資料 ……110

若葉台生活ガイドブック 2019 年改訂版の改訂にあたって

若葉台住宅管理組合協議会
会長　　佐藤 敏男

2022 年の暮れに警報監視システムのリニューアル工事が行われ、2024 年春には CATV 施設の老朽化に伴う改修工事とインターネット高速化工事が同時に行われました。結果、若葉台のインフラ設備は最先端となったものと判断します。

当然ながら、生活ガイドブック 2019 年改訂版の施設編、特に警報監視システムおよび CATV 施設、インターネット設備に関わる記述については、現状と整合性が取られておらず、改訂することが必要となりました。併せて、まちづくりセンターの組織替えや監視業務を行っている部署名の変更およびショッピングタウンわかばの施設・店舗等の変更もあり、全体的な見直しも行いました。

この 2024 年改訂版が若葉台のインフラ設備等を理解する上で少しでも皆様に役立つことを切に期待します。

2024 年 11 月

若葉台生活ガイドブック 2019 年改訂版の刊行にあたって

若葉台住宅管理組合協議会
会長　柿沼 鉄雄

若葉台住宅管理組合協議会（以下、協議会）は、1989 年（平成元年）に発足し、本年 2019 年（令和元年）は、31 年目の活動に入っています。

昨年の新旧合同役員会にて、30 周年記念事業の一環として題記ガイドブックの改訂版の発行を目指す事を議決して以来、「ガイドブック編集委員会」を組織し、ほぼ一年間に亘り活動して来ましたが、漸く校了に至る事が出来ました。

ここに、改訂版発行に携わられた皆様のご尽力に敬意を表するとともに、厚く御礼を申し上げます。

さて、「知っておきたいマンションライフ～若葉台管理ガイドブック」は、初版を 2000 年 4 月に刊行し、2010 年 10 月に改訂版を刊行しています。また、施設篇を、2005 年 4 月に部分刊行し、2014 年 4 月に若葉台ＣＡＴＶ施設のテレビ放送関係の民間移行に伴う改訂版を刊行しています。

今回の改訂版は、2010 年改訂版と 2014 年施設篇改訂版をベースに、2016 年 3 月の国交省の「マンション標準管理規約」の改正、2013 年 3 月の管理会社の「(財) 若葉台管理センター」から「(一財) 若葉台まちづくりセンター」への組織改編、その他、若葉台中心街の店舗等の変更といった状況変化を織り込み、かつ、別冊となっていた施設篇をガイドブック本体に戻したもので、いわば、全面改訂といえるものになっています。

なお、「若葉台管理ガイドブック」という名称を、今回より「若葉台生活ガイドブック」に替えさせて頂きました。「管理」という言葉は、管理組合の立場からの住宅管理という色彩が強すぎるため、より住民目線から生活を重視し、「生活」という名称に替え、内容的にもより分かり易く簡潔な文章にしたつもりです。

どうか、本書が、マンション生活を理解する上での一助となり、質の一層の向上に役立つことが出来れば幸いと存じます。

今後とも、各単位住宅管理組合および協議会の活動にご理解を頂き、ご協力のほどよろしくお願いする次第です。

若葉台生活ガイドブック改訂版の刊行に寄せて

若葉台連合自治会
会長　山岸 弘樹

本年は、若葉台では、1979 年 3 月の初入居(一丁目 1～4 号棟の入居)から 40 年目の年です。また、同時に旭区が誕生して 50 周年の記念の年でもあります。

更に、当年 5 月 1 日には、「平成」から「令和」に改元が行われました。その記念の年に、若葉台住宅管理組合協議会が設立 30 周年を迎えました。誠におめでとうございます。

1989 年 6 月の設立以降、各単位住宅管理組合と連携し、高経年化してきている建物の維持管理をしっかりと行ってきていただいています。加えて、建物を建て替えることなく 100 年の長寿命化を目標とし、さらに、世代循環型団地を目指すなど「100 年マンション憲章」の制定とプロジェクトの編成と実施により得られた成果の実践に努めてこられたことに感謝するとともに敬意を表します。

その設立 30 周年記念事業の一つとして、「知っておきたいマンションライフ」若葉台生活ガイドブックの改訂版の刊行が行われると伺い大変期待をしております。何故なら、小生の自宅の本棚には、当該ガイドブックの 2010 年改訂版が収まっており、時々、住宅維持保全と住生活の両面に亘るマンション管理面での調べ物があると活用し助かっているからです。

若葉台団地の起伏に富んだ地形の中で溢れるような緑と、「100 年マンション」を目指すリニューアルされ鮮やかに映える中高層住宅の景観には、目を見張るものがあります。

また、全国平均より高齢化率が高いにもかかわらず要介護認定率が低く「元気なお年寄りが多いまち」として、全国的に認知されるとともに、県公社を含むオール若葉台で、世代をつなぎ、未来をひらく、持続循環型まちづくりを目指し「横浜若葉台みらいづくりプラン」を推進中です。

今後とも、若葉台住宅管理組合協議会や各単位住宅管理組合を始めオール若葉台で連携し、まちづくりを推進して行きたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

若葉台生活ガイドブック改訂版の刊行をお祝いして

一般財団法人 若葉台まちづくりセンター
理事長　監物 宏之

若葉台住宅管理組合協議会の設立30周年、およびそれに伴う記念事業としての若葉台生活ガイドブックの改訂版の発行に際して、心よりお祝い申し上げます。また、日頃よりまちづくりセンターの事業運営に際し、ご理解ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、若葉台住宅管理組合協議会は、1989年に単位管理組合の共通の課題を協議し、生活環境の維持、改善・向上、管理組合業務運営の向上をはかることを目的として設立されました。これまで単位管理組合ひいては地域住民の住環境の改善に資する活動を継続されています。特に、「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」の取り組みでは、そのコンセプトとして、①建て替えることなく100年間価値ある住宅にする、②高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする、③若い世代に魅力あるまちとして持続可能社会を構築する、を掲げ、様々な検討を行いました。それは、現在社会問題化している高経年マンションの建て替え問題に対しての一つの方向性を示唆するものであり、業界内で大いに評価されました。さらに、横浜若葉台では、ソフトだけではなく、ハード面においても先進的な取り組みを行っている「まち」であり、その取り組みが、横浜若葉台がいまも選ばれる「まち」であり続けている要因になっていると言っても過言ではありません。管理組合協議会が、住民団体の中でも最も重要な役割を担っている団体の一つであることは、疑いありません。

横浜若葉台は、2019年3月に最初の入居から40年目を迎え、取り巻く社会環境は大きく変化しています。このような中、この環境の変化に対応するため、管理組合協議会、連合自治会を始めとした地域住民代表者、まちづくりセンター、行政および神奈川県住宅供給公社は協働し、地域のマスタープランとして『横浜若葉台みらいづくりプラン』を策定しました。このプランは、「世代をつなぎ未来をひらく持続循環型まちづくり」を基本目標に掲げ、直面する課題を克服し、目標を実現するためのものであります。現在地域住民、まちづくりセンター、県公社、さらに横浜市旭区にも加わってもらい、実行段階に移しているところです。管理組合協議会は、この活動の一翼を担っている団体であり、その活躍に大いに期待しています。

まちづくりセンターは、2018年9月に設立40年を迎えました。マンション管理会社として長きにわたり、事業を継続できているのも、管理組合協議会および単位管理組合の支援があってのことと感謝に堪えません。横浜若葉台は、現在大きな変化を迎えています。まちづくりセンターは、地域と共にこの環境の変化に対応し、地域の課題解決に向け一層の役割を果たしていきたいと考えています。お互い協力し、横浜若葉台を元気にして行こうではありませんか。

管理組合協議会におかれましては、栄えある設立30周年をひとつの節目として、今後もさらなる飛躍を重ねて頂きますよう願っております。

最後になりますが、管理組合協議会の関係者の皆様、ならびに横浜若葉台にお住いの皆様のご健勝とご多幸を祈念して、挨拶とさせて頂きます。

Ⅰ．管理組合に関する質問

Q－１

◆なぜ管理組合に加入しなくてはならないのですか？

……

＜回答＞

管理組合は、法律で定められた団体で住宅の所有者全員で構成しています。区分所有者または団地建物所有者（以下、団地建物所有者という）となった人は管理組合の構成員となることが法的に定められています。若葉台には 15 の管理組合があります。

（説明）マンションの特性、区分所有法、管理組合規約・細則について

■マンションの特性

一戸建ての住宅は、建物も敷地も全てが所有する人のもので、その使い方、管理・保全等は所有者個人の意志で決められます。

しかし、若葉台団地のような中高層の共同住宅（以下マンションという）では、建物が複雑な構造や所有関係からなっており、生活様式や考え方が異なった様々な方が同じ建物の中で暮らしていくことになります。

また、一つの管理組合に複数棟あるマンション（除く、第 14 管）の場合は、住戸の専有部分は個人（区分所有者）の所有ですが、バルコニー・廊下・階段・住戸のサッシ・玄関扉・駐輪場・集会室・エレベーターなどの共用部分や、樹木・植栽などの用地は、区分所有者全員の共有となっています。そして、それら共用部分や土地の所有者を団地建物所有者といいます。その上、マンションでは壁、床、天井を隔ててそれぞれの住戸が接しているために他人への配慮が多く求められます。マンションは一種の団体性をもった共同生活の場といえます。

建物にある鳥は

……

若葉台団地の塔屋の各所で「若葉を口にした愛敬のある鳥」が掲げられているのを見かけることでしょう。

この鳥のデザインは神奈川県住宅供給公社が、第 1 期分譲住宅の販売開始にあたり若葉台のシンボルとして広告会社の電通に委託して製作してもらったものです。

一丁目は「一羽」、二丁目は「つがい」2 羽、四丁目は「親鳥」プラス「一姫二太郎」で 4 羽というように丁目を“鳥の数”で表すように工夫されています。

鳥の名は、開発前にこの地域に多く生息していた“ひばり”とも団地の名称から“わかば鳥”ともいわれていますが、定かではありません。

マンションと一戸建て住宅の主たる相違点

<table>
<tr><th colspan="3">住宅形態
項目</th><th>マンション</th><th>一戸建て住宅</th></tr>
<tr><td rowspan="2">権利の形態</td><td colspan="2">土地</td><td>団地建物所有者全員で共有（持ち分ごとの区画なし）</td><td>区画所有者が専有</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物</td><td>専有部分以外は団地建物所有者の共有</td><td>全て所有者の専有</td></tr>
<tr><td rowspan="9">管理</td><td rowspan="4">専有部分</td><td>日常の管理</td><td>区分所有者が管理</td><td>所有者が管理</td></tr>
<tr><td>修繕等</td><td>他の専有部分や共用部分に影響するものは一定の制限</td><td>所有者の自由</td></tr>
<tr><td>管理費用</td><td>区分所有者の負担</td><td>所有者の自由</td></tr>
<tr><td>損害保険</td><td>区分所有者の自由</td><td>所有者の自由</td></tr>
<tr><td rowspan="5">共用部分</td><td>日常の管理</td><td>規約等により管理</td><td rowspan="5">共用部分なし</td></tr>
<tr><td>修繕等</td><td rowspan="2">費用は全団地建物所有者が負担</td></tr>
<tr><td>管理費用</td></tr>
<tr><td>損害保険</td><td>規約等により付保</td></tr>
<tr><td>管理組合</td><td>全団地建物所有者で構成</td></tr>
<tr><td rowspan="2">生活形態</td><td colspan="2">土地</td><td>規約等により管理</td><td>所有者の自由</td></tr>
<tr><td colspan="2">騒音、ペット飼育など共同生活のルール</td><td>規約・細則等で禁止・制限が加えられる。ルールの確立が必要</td><td>所有者の自由</td></tr>
</table>

■「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）

分譲マンションの維持・保全は、住戸部分にかかわるものと、建物の共用部分や土地などにかかわるものとに分けられます。

住戸部分は、それぞれの所有者のマイホームとして、管理組合が定めたルールに従って自己の責任と負担で行う必要があります。

一方、建物の共用部分や土地は、それを共有する人たちが、自分たちのために共同管理しなければなりません。管理を共同で行うには、費用負担をどうするか、誰がどのような方法で仕事を担当するかなどを、団地建物所有者の合意で決める必要があります。合意形成を図るといっても様々な人々の間の利害の調整は簡単ではありません。各団地建物所有者間の利害を調整し、円滑な共同生活の場を確保する目的で制定された法律が、“マンション法”と一般に呼ばれている「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）です。

区分所有法 第二章 団地（団地建物所有者の団体）第六五条に「一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地または附属施設（これらに関する権利を含む）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という）は、全員で、その団地内の土地、附属施設および専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、および管理者を置くことができる。」ことになっています。そして、マンションの団地建物所有者全員が管理組合の構成員になります。

※区分所有法のほか、下記の通りマンションにかかわる法律があります。

①マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

②マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）

■管理組合規約・細則

管理組合規約は、建物・土地等の管理または使用に関する事項について定めたものです。

区分所有法では、法律で定めたもののほかに個々のマンションの実情に応じて区分所有者、または団地建物所有者が自分たちにふさわしいルールを定めることができるとされています。

若葉台には現在 15 の管理組合があります。各管理組合の管理組合規約が、ここでいう“自分たちにふさわしいルール”となります。

この管理組合規約は、団地建物所有者本人はもちろん、その相続人や譲渡人さらに同居人や賃借人等に対しても及ぶきわめて規範性の高いものとなっています。

管理組合規約の重要性に鑑み、規約の設定、変更または廃止したりする場合、「団地建物所有者および議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の議決による。」（区分所有法第 31 条）となっています。

規約は、建物・土地等の管理または使用に関する事項について定めたものですが、詳

しい事柄まで規約で定めることは複雑になるので、規約で定めた事項についての詳細で具体的な事項については使用細則等で定めています。“共同生活の秩序維持に関する細則”のような名称で記載されています。

1　管理組合規約で定める事項

管理組合規約では次のような事項について定めています。

（1）団地建物所有者間の基本的法律事項に関すること
- 共用部分の割合や、集会における議決権を定める規定
- 専有部分と共用部分の境界を定める規定

（2）団地建物所有者間の共同の管理事務の処理に属すること
- 管理費や修繕積立金の額や収納方法に関する規定
- 管理者の選任、任期、職務権限に関する規定
- 管理組合の組織、運営に関する規定

（3）団地建物所有者間の利害調整に関すること
- 共用部分や土地の使用方法に関する規定
- 専有部分の使用制限など
- 専用使用権の設定に関する規定

（4）団地建物所有者の義務違反に対する措置に関する規定
- 有害行為の差止に関する規定

（5）復旧および建替えに関する規定
- 建物の一部が滅失した場合の復旧等
- 建替え決議
- 区分所有権の売渡し請求等
- 建替えに関する合意

2　管理組合細則で定めている事項

管理組合では、共同生活の秩序維持に関する細則、住宅等の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則、集会室使用細則、管理組合会計処理細則、管理組合役員選挙細則、管理組合業務委託細則等を作っています。

細則に盛られている内容を理解していただくために、例としてある管理組合の共同生活維持に関する細則を掲げます。共同生活の円滑な運営を図り、もって良好な居住環境を維持することを目的として次のようなことを定めています。

※管理組合によって事項に違いがあります。詳しくは自分が所属する管理組合の細則を見てください。

（1）禁止事項
- 住宅を他の用途に使用すること
- 小鳥および魚類以外の動物を飼育すること

・建物の階段室その他の共用の場所に私物を置くこと
・近隣の迷惑となる騒音、悪臭、煤煙等を発すること
・洗濯用水等を所定の方法以外で排水すること
・洗濯物等をバルコニーの外壁面より外側に干したり、植木鉢等をバルコニーの手摺りに取り付けること
・バルコニーに土砂を搬入し、花壇等を造ること
・駐車場以外の所に駐車すること

（２）承認事項
・住宅を他の用途に併用するとき
・組合員が引き続き３ヶ月以上住宅に居住しないとき
・住宅等に広告物を掲出、または表示しようとするとき

（３）届出事項
・自己の所有する住宅の販売または賃貸借を目的とするため、部屋の公開をする場合

（４）注意事項
・テレビ、ラジオ等の音量を上げると反響するので、早朝および深夜には特に注意する
・ガス器具の取扱いには特に注意する
・バルコニーで清掃、干し物等をする際、ゴミ、液体その他固形物を落とさない
・浴室以外の場所（バルコニー、玄関等）に水を流さない
・専有部分の壁および床等を故意に叩いたり、擦ったりしない
・危害を加える恐れのある物を落としたり、投げたりしない
・トイレでは水溶性の紙以外は使用しない
・玄関アプローチ階段および駐車場付近では子供を遊ばせない
・他人に迷惑をかけたり、不快の念を抱かせる行為をしない

このように、規約・細則に定められている事項は、身近で、日常生活の細かい所に及んでいますから、管理組合員としては十分に知っておきたいものです。

「借室（しゃくしつ)]」という部屋

マンションで住戸専用部分の需要電力が 50KW 以上となる場合、原則として、電力会社（若葉台は東京電力）がその建物内に高圧受電設備を設けることになっています。それらの設置スペースを借りるので“借室電気室”と呼ばれています。

変圧器を含む受電設備は東京電力の負担で、配電盤や室内の照明、コンセントなどの付帯設備は需要者の負担で設置されます。借室には賃貸料は無く、無償提供となっています。

Q－２

◆急にエレベーター内トランク、集会室を使用しなくてはならなくなった。誰に連絡すればよいのでしょうか？

……

＜回答＞

所属する管理組合の役員に問い合わせてください。鍵は役員が管理をしているところが多いようです。

（説明）管理組合の業務、組織について

管理組合は、集会室の管理のほか様々な業務を居住者に代わって行っています。ここでは管理組合の業務、組織について、おおまかな説明をします。

■管理組合の業務

管理組合の業務を大別すると以下に集約されます。

①共用部分などの維持、保全に関する業務

②共用部分などの変更、処分や運営に関する業務

③居住者の日常に関する業務

次のような業務を管理組合の業務として掲げています。

（１）管理組合が管理する土地および共用部分等（以下「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理

（２）組合管理部分の修繕

（３）長期修繕計画の作成または変更に関する業務

（４）建物の建替に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

（５）適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者（若葉台の場合は、神奈川県住宅供給公社）から交付を受けた設計図書の管理

（６）修繕等の履歴情報の整理および管理等

（７）共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

（８）共用部分等に賦課される公租公課の納付事務に関する業務

（９）団地区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

（10）土地および共用部分等の変更および運営

（11）修繕積立金の運用

（12）官公署、自治会等との渉外業務

（13）マンションおよび周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災ならびに居住環境の維持および向上に関する業務

（14）広報および連絡業務

（15）地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

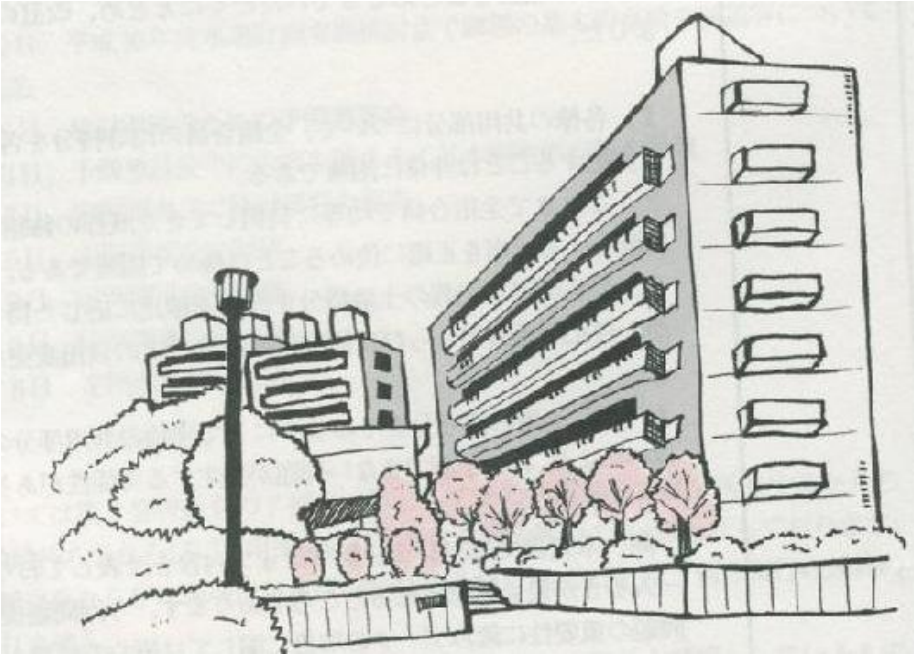
(16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算および建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
(17) 個人情報の管理
(18) 防犯カメラの設置および管理
(19) CATV施設および監視警報設備に関する業務
(20) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

■ 管理組合の役員

国土交通省平成 30 年 3 月改訂「マンション標準管理規約」では、第 6 章第 3 節に役員に関する規約があります。

管理組合に次の役員を置く
1　理事長
2　副理事長　○名
3　会計担当理事　○名
4　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む）　○名
5　監事　○名
2　理事および監事は、組合員の内から、団地総会で選任する
3　理事長、副理事長および会計担当理事は理事のうちから、理事会で選任する

役員の資格・選出方法、任期および理事長等の職務・業務についても書かれています。
若葉台の管理組合は、この標準管理規約に則って、規約を作って管理運営しています。



Q－３

◆バルコニーの使用に制限はありますか？

……

＜回答＞

バルコニーは専有部分である居室の延長部分として区分所有者に専用使用権が認められています。しかし、管理組合の規約・細則で禁止されている行為はできません。

（説明）専用使用権、管理組合規約・細則の禁止・制限事項について

■専用使用権

バルコニーは隣の住戸と連続しており、非常の際には隔壁板を壊して隣へ避難する通路として利用が予定されていることから、法定共用部分とみられています。しかし、標準管理規約では、専有部分と一体として取り扱うのが妥当としているため、専用使用権について定めています。若葉台のほとんどの管理組合でもバルコニーを住戸の一部として、区分所有者に無料で専用使用を認めています。

バルコニー等の専用使用権（管理組合規約別表より）

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉・窓枠・窓ガラス 網戸
1　位　　置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に附属する 玄関扉・窓枠・窓ガラス・網戸
2　専用使用権者	各住戸の区分所有者	同　　左

■管理組合規約・細則の禁止・制限事項

管理組合では、その規約・細則で管理組合員に建物の管理・使用に関する禁止や制限事項を定めています。

バルコニーについては一般的に次のことが禁止・制限されているようです。

①バルコニーの改築や穿孔、切欠きをすること。

②改築すること。

バルコニーを倉庫、物置、構築物、花壇、温室、サンルームに改造すること。

・美観への影響

・躯体への影響

・機能面への影響

・管理、保全への影響

などを考慮して禁止されています。

③バルコニーに水を流したり、他の住民に迷惑をかける行為をすること。

④高層建築の特性から、台風のときなど風圧の関係でかなりの重量のものでも吹き飛ばされる恐れがあるので注意が必要です。

⑤火災等が発生した場合、隣の住戸との境の隔壁板を壊すと避難通路になるので、この場所に物を置いて塞がないようにしましょう。一部の住戸では、バルコニーに避難ハッチが設置され、ハッチの蓋を上に開けると梯子が下の階に降りて避難通路になります。下の階では上から梯子が降りてくる際に邪魔になるようなものを置いてはいけません。

【バルコニー隔壁板】

広域避難場所としての若葉台

……

若葉台団地のある旭区では、災害時の避難場所として 9 ヶ所の広域避難場所を指定しています。その一つに若葉台団地が含まれています。若葉台団地の人口 1 万 5 千人の他に近隣の住人の方が避難してくることが予想されます。区役所に伺うと、若葉台のほかに広域避難場所として指定されているところは、ひかりが丘団地、横浜動物の森公園、戸塚カントリー倶楽部一帯、二俣川県自動車試験場一帯、くぬぎ台団地、笹山団地、左近山団地、程ケ谷カントリー倶楽部一帯だそうです。

Q－４

◆管理員に宅配便の受取りをお願いできますか？ また、管理員の業務にはどんなものがありますか？

……

＜回答＞

宅配便等の個人的な物の受取りはできません。

管理員を雇用している管理組合では、居住者全員にかかわる仕事を業務としており、個人的な依頼は受け付けていません。

若葉台では、ショッピングタウンわかばの中に、オープン型の宅配便ロッカーが設置されていますので、利用方法等についてはパックシティージャパン（TEL：03-6273-7350）に問い合わせてください。

（説明）管理員の業務について

管理組合によって多少相違ありますが、管理員の主たる業務は大きく分けると次のようになります。

①管理業務
②管財業務
③理事会の補助業務
④隣保業務

■管理業務

管理組合内の巡視、集会室の管理、緊急事故の連絡・報告、組合員名簿の作成、窓口業務などがあります。

■管財業務

集会室、作業員室の備品点検、集会室使用料の収納などがあります。

■理事会の補助業務

模様替え等に関する許認可申請の受付、共用部分の修繕の連絡、軽易な修繕工事の確認、滞納者あての督促状の発行、市・公社・センター等関係機関との連絡などがあります。

■隣保業務

共同生活の秩序維持、盗難、火災予防、遺失物の処理等があります。

若葉台管理組合の管理員勤務状況一覧

管理組合	人数	休日	出勤曜日	勤務	
				時　間	昼休
法）東マンション	2	水･祝日･年末年始	月・火 木～日	9:00~17:00	○
第 3	0	―	―	―	―
法）若葉台くぬぎ	2	日・祝日・ 年末年始・夏期	月～土	9:30~17:00	○
第 5	2	水・祝日・年末年始	月・火 木～日	9:00~17:00	○
第 6	0	―	―	―	―
第 7	1	土・日・祝日・年末年始・夏期	月～金	10:00~16:00	○
第 8	2	日･祝日･水午後・土午後・年末年始・夏期	月･火･木･金 水・土	9:00~16:00 9:00~12:00	○
第 9	0	―	―	―	―
第 10	2	日・祝日・第 2/4/5 土・第 1/3 土午後 年末年始・夏期	月～金 第 1・3 土	9:30~16:00 9:30~12:00	○
第 11	2	日･祝日 第 1・3・5 土 第 2・4 土午後 年末年始・夏期	月～金 第 2・4 土	9:00~16:00 9:00~12:00	○
第 12	2	日･祝日・土午後 年末年始・夏期	月～金 土	9:00~17:00 9:00~12:00	○
第 13	1	金・日・祝日・年末年始・夏期	月･火･土 水・木	7:30~16:00 8:00~16:00	○
第 14	1	土・日・祝日・年末年始・夏期	月～金	9:00~16:00	○
第 15	1	日・祝日 第 2・4・5 月 第 1・3 月午後・ 年末年始・夏期	火~土 第 1･3 月午前	9:00~17:00 9:00~12:30	○

Ｑ－５

◆外壁塗装工事は何のために行うのですか？

……

＜回答＞

美観を保ち快適な生活環境を作ることで、資産価値の維持向上を目指します。

外壁は、経年変化によりひび割れ、汚れ等で塗装も劣化しますので、防水対策・耐久性維持と併せ耐用年数に応じた外壁塗装工事（屋上防水改修含む）が必要です。

外壁塗装工事は一般的には 12 年～15 年周期で行われています。横浜若葉台 100 年マンション・世代循環型団地プロジェクト（通称：100 年マンションプロジェクト）の改修技術ワーキンググループにおいて、大規模修繕工事の周期を延長するための検討がされ、仕様等をグレードアップする事により周期を 18 年まで延長することが可能であるとされています。

（説明）

中、長期修繕計画のなかに外壁塗装工事があります。管理組合業務の最大事業で、多額の修繕工事費が必要です。管理組合は修繕積立金の範囲で実施することを前提にし、随時、専門委員会を設置して借入金や一時払いが無いように長期修繕計画の見直しを行い、必要な修繕積立金の確保を検討審議しています。

一般に、“マンションは管理を買え！”と言われています。

若葉台の管理組合は、「管理組合協議会」のもとに、他の管理組合の事例や課題など情報交換し合い、問題の解決や共同での取り組みを行っています。

■長期修繕計画制定の目的

快適な居住環境を確保し資産価値を維持するためには、経年劣化に対して建物および設備の機能を新築時と同等水準に維持向上させる修繕工事や性能を向上させる改修工事を行うことも必要です。そのために、長期的展望に立ち、将来見込まれる修繕工事および改修工事のおおよその時期、概算費用等を明確にし、30 年～35 年程度までの長期修繕計画を作成し、これに基づいて修繕積立金額を設定することが肝要です。

また、長期修繕計画の内容、および修繕積立金の額の定期的な見直しも必要です。

当該団地建物所有者の要望などを把握するため、アンケート調査を行うこともあります。

■長期修繕計画の概要

長期修繕計画は管理組合で計画がされています。工事費等の算出は、まちづくりセンター等専門家に委託して決められています。価格は、新築時または長期修繕計画作成時の工事単価で耐用年数時の工事費用を決め、また項目によって部分修理の必要のあるものは一定年数ごとに前記工事費の何㌫の費用で修理するという出し方です。

経年劣化は日常感覚では実感が乏しいのですが着実に進んでいます。

長期修繕計画は、個体差や経済情勢の変化を考慮して数年ごとに計画の見直しをする必要があります。

■計画に基づく資金の徴収の方法

修繕には当然の事ながら資金が必要となります。その資金の徴収には三つの方法が考えられます。

①全額を修繕積立金で賄う。

②全額を一時金として、組合員が出し合う。

③一部を積立、一部を一時金とする。

一時金徴収は、総会決議による 3/4 の多数決により成立しますが、一度に多額な出費となります。したがって、月々均等に長期的に積立てる均等積立方式による①の「全額を修繕積立金で賄う」方法が基本となっています。

■計画に基づく当面の最重要項目

サッシ周り、目地防水等を含む外壁の塗装工事が金額的にも最重要項目と考えられます。

ここを一時金無しで乗り切ることが、将来的にも安定した資金計画をもたらすことができる最良の道と思われます。

Q－6

◆外壁塗装工事以外の工事にはどんなものがありますか？

……

＜回答＞

管理組合は中・長期修繕計画を策定し、その計画に基づき主に以下のような工事を実施します。

（説明）

「5 年前後の工事」

ポンプ整備、鉄部塗装など

「10 年前後の工事」

蓄電池交換、屋外消火管交換、給水弁交換など

「15 年前後の工事」

自火報受信機交換、非常照明用蓄電池交換、配水管工事、屋上防水補修、ポンプ交換など

「20 年前後の工事」

階段等照明器具交換、共用扉全戸塗装、ゴミコンテナの交換など

「長期の工事」

エレベーター交換、給排水管改修、住戸玄関扉交換、サッシ交換、幹線ケーブル交換、配電盤（開閉器盤）改修、ガス管交換など

■保守管理の考え方

1. 保守

建物の機能を維持するために、定期的に消耗品の交換や注油等を行う、いわゆるメンテナンス業務、事前保守を行えば、事後保守よりはコストもかからず延命が可能と考えられます。

2. 修繕

劣化や損耗が進んだり、建物の機能が損なわれた場合に、部材の補修や取り替えを行い、当初の性能まで回復させること。

3. 改修

建築や設備の機能・性能が陳腐化した場合等に、当初の性能を超えて、あるいは新しい設備を付加してレベルアップを図ること。

4. 改造

内外装・設備の変化を伴う、用途・規模・機能の変更を目的とする作業。

■修繕工事または修繕改良工事

事前保守により、現有の機能の確保・維持管理をいかに行っても、機能の低下は避けられません。磨耗・腐食・風化などによる機能低下と保守･修繕による回復を繰り返しながら、緩やかに低下は進行していきます。よって、経過年数を踏まえながら、計画的に修繕・改良を行う必要があります。

Q－7

◆管理費等の内容＆使途はどのようになっていますか？

……

＜回答＞

団地建物所有者（組合員）は、共有の財産を維持管理し、快適な居住環境を確保していくための管理費用を負担しています。

団地建物所有者全員で共有部分等を管理することを前提としていますので、個人の理由いかんにかかわらず、管理費等を継続して管理組合に納付しなければなりません。

（説明）管理組合規約より

団地建物所有者は、土地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用を管理組合に納入しなければなりません。

①管理費

②組合費(管理組合によっては管理費に含みます)

③修繕積立金

■管理費等とは

管理組合の業務を運営するために、組合員が納付するお金です。理事会が収支の計画案を作成し、総会の決議を経て運用し、年度ごとに業務報告をします。

管理組合は、建物・土地・附属施設の管理を行うため、目的達成のための手段および経費を予算案としてまとめ、総会の承認を得て、その業務の執行の経費として運用し、次年度の総会において決算（財政状況）として報告します。

予算案が管理目的に沿い、適切であるか、決算額と差異額との必然性・納得性等の確認がポイントになります。

＜主な費目内訳＞

①	管理費	・公共料金、清掃費、設備管理費、管理員業務費、小口修繕費、備品・消耗品費、借料損料等、共用部分の管理に要する費用。
②	組合費	・理事会会議費・消耗品費・事務用品・印刷代等、管理組合運営に要する費用
③	修繕積立金	・マンションの資産価値を守るため、計画的に行う修繕工事、不測の事故その他特別の事由に必要な修繕費用。（外壁塗装、屋上防水、給排水管更新・消防設備・配線配管取替工事・鉄部分の塗装工事、窓枠サッシ改修等）

Q－8

◆形状や設備の違う建物が同じ管理組合内にあることで、管理費や修繕費等で不公平がおこる場合があるのではないですか？

……

＜回答＞

管理費や修繕費等については、建物の形状や設備にかかわらず、分譲時に定められた条件にて負担することになっています。

分譲当初から年数が経過している現時点でこの条件を変更することは現実的ではありません。

Ｑ－９

◆２階に住んでいるのでエレベーターは使用しませんが、なぜ維持管理費を負担しなければならないのでしょうか？

……

＜回答＞

エレベーター等の設備は団地建物所有者全員の共用物となるため、維持管理費として、使用頻度で格差を設けることなく、共有持分に応じて負担することになっています。

（説明）管理組合規約より

管理組合の規約には、共用部分および施設の共有持分として、全住戸数分の１（または専有面積比等）として明記しています。

Ｑ－１０

◆収入が減ったので、管理費等支払を猶予してもらいたいのですが？

……

＜回答＞

管理組合は全組合員から管理費等を徴収し、建物・土地・附属施設等の維持管理のために運用しています。予定額が不足すると共用部分の維持管理に支障をきたします。一組合員の経済事情等で管理費等の滞納を認めることは出来ません。

（説明）管理組合規約より

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の承継人（相続人および買受人）に対しても行うことができます。

管理費を滞納している住戸を中古で購入された方は、（前区分所有者の）滞納分の管理費の支払義務も継承しているものと考えられています。

■管理費の請求

管理組合は、未収金額について、遅延損害金、違約金としての弁護士費用、督促費用等を加算してその組合員に対して請求することができます。

若葉台の四季（野鳥）

……

緑豊かな若葉台は、自然環境が良いので多くの野鳥が見られます。カラス、スズメはよく見かけますが、コサギ、カルガモ、セグロセキレイ、モズ、オナガ、シジュウカラ、ヒヨドリ、メジロ、ムクドリ、コゲラ、キジバトなども見られるとのことです。

春はウグイス、ホオジロ、夏はツバメ、ノビタキ、秋から冬にかけてはマガモ、オナガカモ、ジョウビタキ、ツグミ、ハクセキレイの姿が見かけられます。

Ｑ－１１

◆建物前の歩道の外灯は自分たちで管理するのですか？

……

＜回答＞

外灯が管理組合の敷地内にある場合は、自分たちで管理します。

多くの管理組合では、管理をまちづくりセンターに委託しているようです。

（説明）

若葉台団地には、15 の管理組合の敷地だけではなく、駐車場のように公社の土地、遊歩道や公園などの横浜市の土地があり、入り組んでいます。

他の管理組合の敷地との境界も一目見ただけでは分かりません。

管理組合には、竣工図面が保管してあります。詳しいことは、それを見て調べてください。

Ｑ－１２

◆大地震が怖い、若葉台は大丈夫でしょうか？

……

＜回答＞

横浜市の地震予測によると、元禄型関東地震の旭区の想定震度は 6 強、東京湾北部地震の旭区の想定震度は 6 弱、南海トラフ巨大地震の旭区の想定震度は 5 強となっており、下記のような理由から、若葉台の建物はこのクラスの地震によりひび割れ等の破損は発生するものの、人命に係わるような倒壊には至らないと予想されています。ただし、居住者は家具の転倒防止対策などはしっかりやってください。

東日本大震災で横浜市は震度 5 弱でしたが、若葉台の 7 階以上の住宅では、家具が倒れ、食器が壊れ、仏壇が倒れ、テレビ等が倒れた事故が発生しています。

（説明）若葉台団地の安全性について

■建物の構造

若葉台の建物には、高層（14 階建程度）と中層（5 階建程度）があります。高層の構造形式は全て、SRC 造（鉄骨鉄筋コンクリート造）を採用しており、これは通常の RC 造（鉄筋コンクリート造）の柱・梁の中にさらに鉄骨を入れ、建物の靭性（地震エネルギーを吸収する能力のこと）を高めた構造であり、地震に非常に強いとされています。中層についても全て WRC 造（壁式鉄筋コンクリート造）であるため、新耐震設計法の特定建築物には該当しません。

また、四丁目全てと三丁目の一部の建物は、昭和 56 年以降に建設された、いわゆる「新耐震基準」で設計された建物です。

それ以外の建物は「旧耐震基準」で設計されてはいますが、公社は当時制定前の「新

耐震設計法」をある程度視野に入れた構造設計を行なっており、コンクリートの強度、鉄筋量および鉄骨量等も確保されている建物です。

三丁目の賃貸住宅については、耐震改修工事が終わっています。

■地盤および建物の基礎

若葉台内に活断層はなく、建物の建っている表層地盤は良質な「関東ローム層」となっています。また、全ての建物の基礎は杭基礎となっており、その杭は硬質な支持層まで達し、建物をしっかりと支えています。

建物の形状

若葉台団地には、いろいろな形の建物が建っています。建物の施工会社も 30 社にわたっています。

保存する植生のエリアはなるべく公園や緑地としてレイアウトし、その他の植生をできるだけ残すために、郊外地であるが建物を高層化するとの基本計画のもとに建設が進められました。

一棟の建物を 2 段、3 段の段差のある土地にまたがって建てたり、高層、中層住棟を巧みに配置して立体的な変化にとんだ住空間を生み出すよう、丘陵地の特性を生かした街並みづくりをしたようです。

建物の形状は 3 つに分類されます。板状型、塔状型、中層型です。ちなみに、管理組合全体の建物 66 棟の内訳は板状型 40 棟(60.6%)，塔状型 19 棟（28.8%)、中層型 7 棟(10.6%)となっています。

Q－１３

◆なぜ管理組合と自治会に加入しなくてはならないのですか？

……

＜回答＞

管理組合への加入は法的に強制されていますが、自治会への加入は任意です。しかし、良好な地域コミュニティ形成のためにも、是非、自治会には加入してください。また、旭区、横浜市、神奈川県等の行政からの「たより」、「お知らせ」、連合自治会発行の「みんなの若葉台」などは自治会を通じて配布されます。また、震災時など自分が助けられる場合もあり、助ける側になる場合もあります、日頃から自治会活動に参加して、隣近所と親しくしておくことが重要です。

（説明）管理組合と自治会について

若葉台では、管理組合と自治会の関係を車の両輪と位置付け、「ハード面の建物、設備等の管理、維持、修繕は管理組合の役割、ソフト面の住民同士の交流、共同生活の行事等の実施は自治会の役割」としている場合が多いようです。これも、管理組合と自治会の活動が活発であり、相互に棲み分けと連携をしていることが前提として存在しているから、成り立っていることです。

■管理組合としてのコミュニティ形成

管理組合規約の中の［目的］条項で、「団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする」としています。管理組合のハード面での管理等の業務遂行や日常的なトラブルの未然防止あるいは大規模修繕工事等の円滑な実施など、この目的を達成するために、管理組合と自治会が連携してコミュニティ形成に努力することが重要です。

たとえば、防災訓練や樹木の自主管理活動などへ、より多くの住民の参加を進めるための共同作業などが地域のコミュニティ形成に役立ちます。

■自治会・連合自治会

若葉台には全部で 10 の単位自治会があり、各々活発な活動を展開しています。管理組合と自治会の区域が一致しているところもありますが、一自治会の区域が複数の管理組合の区域に相当しているところもあります。

単位自治会は、昭和 60 年（1985 年）に「若葉台連合自治会」を結成し、住民の中核組織として「若葉台はひとつ」の理念を掲げて、若葉台共通の行事、行政への要望等のまとめ役としての機能を果しています。

若葉台の管理組合と自治会

自　治　会	管　理　組　合	棟
第一	第一住宅	1－1～7
東	東マンション	1－8～12
二丁目南	第 3 住宅、若葉台くぬぎ	2－2～6，20～26
北	第 5、6 住宅	2－7～13、16～19
中央	賃貸住宅	3－2～8
あかね	第 13、14 住宅	3－9～11
西	第 10、11 住宅	4－1～6
ゆりのき	第 8 住宅	4－7～13
とちのき	第 7、9 住宅	4－14～19、21～24
もみじ	第 12、15 住宅	4－28～32

■管理組合と自治会の相違点

管理組合と自治会の相違を表にすると次のようになります。

	管　理　組　合	自　　治　　会
目的	組合員の共有財産の管理と、共同生活の秩序維持という二つの目的をもって運営され、法的に認知されている団体	住民相互の親睦と地域生活の向上を目的とした任意の団体であり、行政との関わり合いがある団体
構成	区分所有者（マンション所有者：組合員）のみにより構成	居住者（賃貸住宅居住者を含む）により構成
加入	加入するかどうかの自由はなく、区分所有者である限り加入することになっている	居住者であれば加入できる 加入が望ましい
運営資金	組合費、管理費、修繕積立金等により運営	自治会費、行政の助成金等により運営

■若葉台連合自治会について

【設立】

昭和 60 年（1985 年）11 月に設立されました。

【目的】

連合自治会は、地域住民の自治組織の連合体として地域行政の補完的な役割を果たすと共に、次のことを行っています。

（１）地区内の単位自治会相互の活動上の連絡、調整、親睦などの機能を果たす。

（２）地域住民のために、広域的な福祉事業に取り組む。

（３）地区社会福祉協議会、赤十字、交通安全、防犯活動、老人クラブ、子供会や行政委嘱者等の活動と連携する。
行政委嘱者とは、民生・児童委員、保護司、青少年指導員、保健活動推進員、環境事業推進委員、体育指導委員、家庭防災員、消費生活推進員、地域防犯連絡員、友愛活動推進員、公園愛護会など。

（４）認定 NPO 法人若葉台、NPO 法人若葉台スポーツ・文化クラブ、若葉台を盛り上げる会、ショッピングタウンわかば「わかば会」等の活動と連携する。

集会室には木の名前がついています

……

若葉台には現在 16 の集会室があります。
第一住宅管理組合：みずき（1－3）、団地管理組合法人若葉台東マンション：ゆずりは（1 - 10）、第 3 住宅管理組合：こぶし（2－2）、団地管理組合法人若葉台くぬぎ：くぬぎ（2－22）、第 5 住宅管理組合：けやき（2－19）、第 6 住宅管理組合：さわら（2－11）、賃貸住宅：しらかし（3－7）、第 7 住宅管理組合：とちのき（4－21）、第 8 住宅管理組合：ゆりのき（4－11）、第 9 住宅管理組合：さざんか（4－17）、第 10 住宅管理組合：やまもも（4－3）、第 11 住宅管理組合：かえで（4－2）、第 12 住宅管理組合：もみじ（4－28）、第 13 住宅管理組合：すだち（3－10）、第 14 住宅管理組合：つばき（3－11）、第 15 住宅管理組合：あけぼの（4－30）です。

集会室の側には、その名にゆかりのある木が植樹されています。

Ｑ－１４

◆管理組合協議会とは何をしているのですか？

……

＜回答＞

各管理組合の理事長は管理組合協議会の役員になっています。協議会は、単位管理組合だけでは解決しきれない課題、若葉台全体に関する課題について幅広く協議しています。

（説明）管理組合協議会について

【設　立】

平成元年（1989 年）6 月に設立されました。

【目　的】

各管理組合の共通の問題を協議し、生活環境の維持、改善・向上、管理組合業務運営の向上を図ることを目的にしています。

【性　格】

構成各管理組合の自主性・独立性を尊重し、かつ互いに連帯して目的達成のための活動を行います。

【事　業】

目的を達成するために、次の事業を行っています。

（１）管理組合の管理運営について経験交流、研修、提言

（２）住宅の維持管理のための研究、情報収集、助言・斡旋

（３）関係諸機関に対する交渉、提言、協働

（４）住宅環境・住生活の管理に関して行う若葉台自治組織との協働

（５）上記事業に関する広報活動

（６）その他、この会の目的に合う事業

【事　業】

この会は、若葉台に組織された管理組合をもって構成されています。

【組織・役員】

事務局（若葉台まちづくりセンター）

役　員　会	委員会
・ 構成管理組合理事長（14 名） ・ 会長（1 名） ・ 副会長（1 名以上 2 名以内） ・ 事務局長（1 名以内） ・ 会計（1 名） ・ その他幹事（役員会での決議事項） ・ 監事（1 名）	・ CATV 等小委員会 ・ その他（役員会での決議事項）

Q－１５

◆以下のような偶発事故に対する補償はどうなっていますか？

・住棟の入り口のガラスが割れ、片付けるまでの間にそのガラスで怪我をした。

・マンションの外壁が剥がれ落ち、下を歩いていた人が怪我をした。

……

＜回答＞

共用部分の使用管理に起因する偶然な事故により、他人の物が破損したり、他人が怪我をし、管理組合に法律上の損害賠償責任があるとされたときは、管理組合が補償します。

Q－１６

◆洗濯機の排水ホースが外れ、階下に水が漏れ、階下より内装張替えの費用を請求されたが、管理組合が費用負担してくれますか？

……

＜回答＞

専有部分内の事故については、自己管理が原則になりますので、洗濯機の排水ホースの外れによる不注意と特定されると、区分所有者の責任となります。

生活環境の中で日常起こりうる事故に対する「個人契約」の火災保険、自動車保険、傷害保険等に個人賠償責任特約を付帯できます。

若葉台橋づくし

……

若葉台は３本の谷戸が入り込み、その間を丘が走るという丘陵地に建てられています。丘陵地の地形を巧みに活かした街並みづくりがされています。その景観にアクセントを添えているものに橋があります。

橋の名を挙げてみましょう。夕映え（ゆうばえ）、西谷（にしやと）、稲荷山（いなりやま）、茜（あかね）、幸い（さいわい）、行合（ゆきあい）、見晴（みはらし）、桧山（ひのきやま）、学舎（まなびや）、童（わらべ）、仲良し（なかよし）、日向根（ひなたね）、細谷（ほそやと）など素敵な名前が多いです。散歩がてら、若葉台橋巡りをされるのも趣があると思います。

Q－１７

◆近隣住戸の火災による消防放水で家が水浸しになりましたが、補償はどうなっていますか？

……

＜回答＞

基本的には、組合員の専有部分は、個人加入の火災保険に請求することになります。

※建物の共用部分は、一括して管理組合で加入していますので、個人では加入の必要はありません。

（説明）

マンション火災では、火災そのものが他の住戸に及ぶ例はあまりありませんが、煙や消防放水が隣室や階上・階下へ及ぶことはよくあります。

しかし、消防士の消火活動は、刑事や民事責任の対象にはなりません。また火元の居住者の責任については、「失火に関する法律」に依り、火元の居住者に“重大な過失”が無い限り賠償責任は免除され、近隣の居住者は補償請求できません。

そこでマンション居住者は、自分の財産は自分で守る心積もりで火災保険に加入の必要があります。

マンション火災保険の対象は、

①建物の共用部分：躯体、エレベーター、階段、その他設備等（管理組合で加入）

②住居の内装部分：建物内設備（個人加入）

③家財（引越し時に運び入れた物全部）の部分（個人加入）

に分かれています。

※詳しくは保険代理店に問い合わせてください。

住戸の専有部分（内装部分）は、ローンのある方は、その金融機関で強制的に加入していますが、ローンの無い方や借り替えたとき、保険に加入しなかった方は注意してください。

・賃貸の方は家財について、「家財火災保険」の加入をお勧めします。

・家財については、火災保険で生活用水の水漏れ等の個人賠償とセットで加入している方が多いようです。

Q－１８

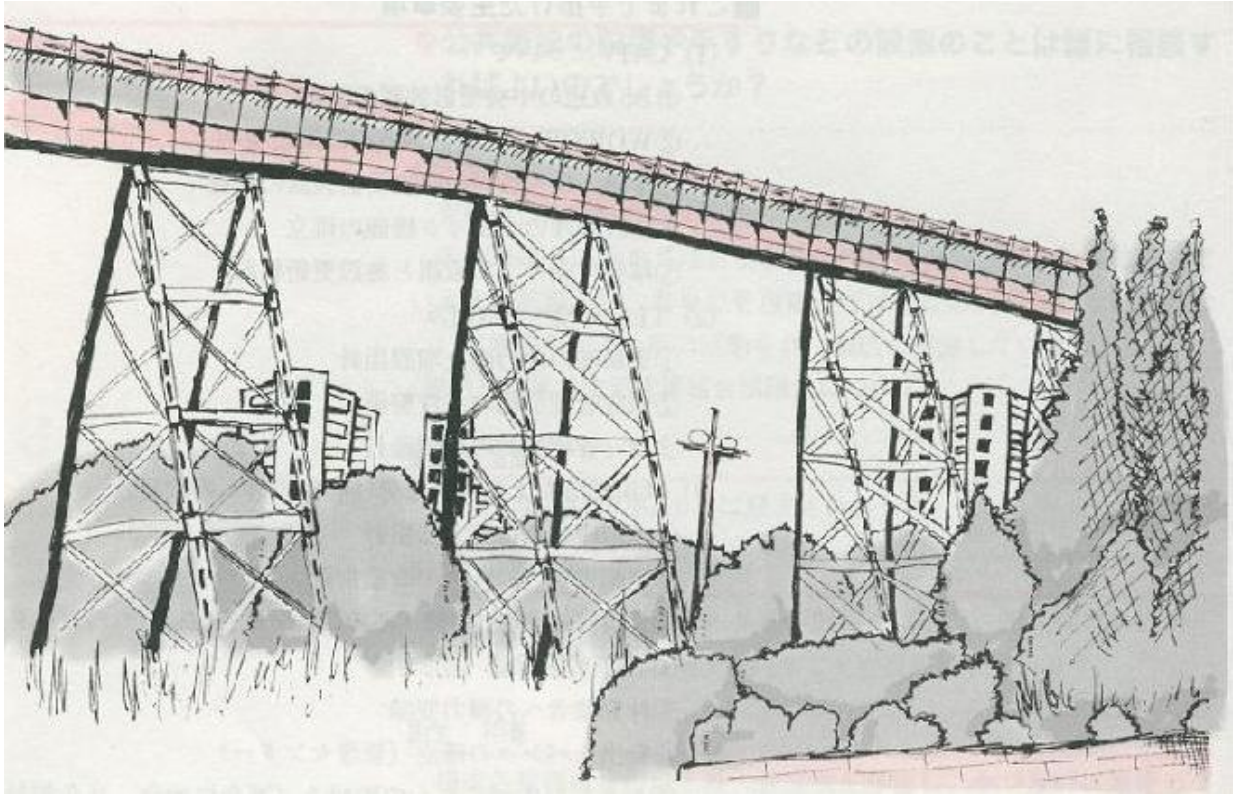
◆地震による火災については、火災保険は適用されますか？

……

＜回答＞

地震による火災は、火災保険では補償されません。補償を求める場合は、地震保険にも加入する必要があります。

※詳しくは保険代理店に問い合わせてください。



大貫水路橋について

……

若葉台在住の方の著書「水道道たんけんはじまった！」（笠原秀著　アリス館）に、『バスは団地の外に出た。さあっと視界が開け、いきなり緑色をした鉄橋のようなものが、目にとびこんできた。長方形の鉄箱のようなものが、鉄骨の支柱にささえられて、さほど高くない丘から丘へまたがっている。』という描写があります。

皆さんも道路の上を横切っているものを、なんだろうと思ったことがあるでしょう。

その鉄橋のようなものの正体は大貫水路橋です。市水道局の鋼鉄製水路橋で、谷戸を横断する導水管です。全長 306m で、丘から丘に架かる水路橋は全国的にも珍しいもののようです。神奈川の橋百選の 18 位にランクされています。

Ⅱ．生活に関する質問

専有部の修繕や模様替えについては、管理組合が定める「管理組合規約および関連細則」に細かく規定されています。特に「住宅等の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則」に関わる関連細則を参照願います。

専有部の修繕や模様替えについて、不明な点があったら、管理組合事務所またはまちづくりセンターに問い合わせてください。

Q－１９

◆リフォーム（模様替え）をしたいのですが？

……

＜回答＞

管理組合事務所に申請書類がありますので、必要事項を記入の上、必要書類を添付して規約で定められた期限までに提出してください。

また、工事仕様等について管理組合規約で諸条件が定められていますので、申請書提出前に確認してください。

なお、床をフローリングに張り替える場合は、下記指針を参照頂き、詳細については管理組合事務所に確認してください。

■若葉台における床改造について（指針）※抜粋

平成３年２月承認
平成 18 年４月一部改定
若葉台住宅管理組合協議会

１．若葉台の現状

若葉台では、最近、絨毯（カーペット）をフローリングに替えたい旨の改造申請が急増しています。理由としては、インテリアの経年劣化・生活様式の多様化に加え、土地の価格高騰が進み「一戸建てのステップ」であった住宅が「永住の住まい」へと変化したことから、そこで快適な生活を望む一つの方法としてリフォームを検討し、フローリングへの床改造を望む居住者が増加したようです。

しかし、フローリングの増加と共に騒音トラブルもまた急増しています。

改造については、管理組合規約に基づく「住宅等の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則」の中で、組合員の共同利益および団地内の居住環境の維持・改善を図るため必要事項が定められ所定の手続きを経て、管理組合の承認を得る必要があります。

２．前提条件

最初からフローリング施行されている建物は、躯体が騒音を防止するように工夫がされると共に良質な建材が使用されています。

しかし、若葉台のように絨毯敷きの建物は、それ自体が騒音防止策となっており、その他の対策は施されていません。

多くのメーカーから多くの消音床（フローリング）材が発売されていますが、いずれの材料を用いて施工したとしても、一部の住戸（コンクリートスラブ厚 18～20cm 以上の住戸）を除き、現在の絨毯敷きよりも消音性能は低下します。

３．許容の基準値

L（LL）-45 以上（45・40・35‥）の性能を有する材料の施工が必要です。

※L（LL）値･･･床衝撃音レベルを表す値。（軽量と重量の 2 種類に分類されており、軽量衝撃は『LL』、重量衝撃は『LH』と表示されます。）

４．基準値設定の根拠

最近（H17）の床改造申請時の建材は、ほとんどが「公庫住宅等政策融資技術基準」に準拠した L（LL）-45 以上であり、平成 3 年指針の根拠を踏まえ、L（LL）-45 を許容の基準値とします。また、遮音効果をあげるため、グラスウールを併用することをお勧めします。

※管理組合により別に条件を付けていますので、管理組合事務所に確認してください。

Ｑ－２０

◆階下には住戸はありませんが、床改造の指針等に従う必要はありますか？

……

＜回答＞

必要です。騒音や振動は、下の階のみに伝播するとは限りません。隣や上の階、斜め下、場合によってはコンクリートを伝わり、離れた住戸に響く可能性も考えられますので若葉台における床改造基準に準拠していなければなりません。なお、管理組合で細則等を定めていますので、管理組合事務所に確認してください。

Ｑ－２１

◆ガス熱源機の能力ＵＰはできますか？ また、電気温水器への変更はできますか？

……

＜回答＞

住宅により供給能力が異なりますが、給湯能力の向上を望む場合、熱源機が屋内設置されている住宅では 13 号相当が限度です。屋外設置式に変更すれば 16 号相当まで可能となっています。ただし、熱源機移設には法令・構造・安全・管理・その他の問題から様々な制約があるので、詳しくは、管理組合または東京ガスライフバル横浜西（045－921－4590）に問い合わせてください。

なお、電気温水器への変更は難しいようです。

Ｑ－２２

◆エアコンの室外機はどこに置いてもよいですか？

……

＜回答＞

住戸のバルコニーは共用部分ですが、管理組合規約で「専用使用権」が認められています。バルコニー内の天井に吊り下げるか、床面に置くことは可能ですが、バルコニーが避難通路になっている場合がありますので、避難する際に支障とならないように設置することが必要です。隣接住戸バルコニーとの隔壁板や上下階への避難ハッチなどがある場合は、避難有効範囲が定められていますので注意してください。

また、開放廊下や廊下庇、1階建物周り等の敷地内には、原則、設置は認められておりません。（一部管理組合では開放廊下等への設置を認めていますので、管理組合事務所に問い合わせてください）

Ｑ－２３

◆衛星放送のアンテナを設置したいのですが？

……

＜回答＞

原則、設置は可能ですが、管理組合によってはアンテナ設置に関して管理組合規約（細則）に諸条件を定めている場合があります。管理組合事務所またはまちづくりセンターに問い合わせてください。

（説明）

マンションのバルコニーに衛星放送のアンテナを設置すると以下のような問題が考えられます。

（１）安全上の問題（落下時の問題）

（２）美観上の問題

（３）改修工事時のアンテナ撤去等

また、法律上、いろいろな点に留意する必要があります。

■建築基準法の規制

（１）建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造および建築物を常時適法な状態に維持するように努める。

（２）一定の建築物において、出入り口およびその他の避難施設や敷地内の避難上および消火上必要な通路は、技術基準に従って避難上、消火上支障がないこと。

（３）建築物の屋外に取付けるものは、風圧等によって脱落しないようにしなければならない。

（４）避難上有効なバルコニーは、2方向避難ができること。

■消防法の規制

（１）避難のための場所には、その妨げとなるような設備や物を置いてはならない。
（２）消火活動上有効な開口部面積を有していること。

以上のことから、設置場所が共用部の専用使用部分であるため、管理組合の承認が必要となります。
また、上記の定めは、アマチュア無線等のアンテナを設置する場合にも当てはまります。

Ｑ－２４
◆防犯のため玄関扉に錠を増設したいのですが？

＜回答＞
玄関扉は共用部分となりますが、原則、錠の増設は可能です。管理組合によっては、玄関錠増設に関して管理組合規約（細則）で諸条件を定めている場合があります。管理組合事務所またはまちづくりセンターに問い合わせてください。

（説明）
玄関扉は管理組合規約で次のように定めています。

■専有部分の範囲（管理組合によって記載内容が異なります）

区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次の通りとする。
一　天井、床および壁は、躯体部分を除き専有部分とする。
二　玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
三　窓枠、窓ガラス網戸は、専有部分に含まれないものとする。

（共用部分の範囲）
共用部分の範囲は管理組合規約別表に記載された通りとする。
主なものとして、樹木、植栽、自転車置場、屋外給排水設備、集会室、警報ベル、電気設備などがあります。
なお、バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス網戸は共用部分であっても、居住者の専用使用権が認められています。
以上、大分遠回りしましたが、扉について言えば、錠と内側塗装部分のみが専有部分であって、外側は勿論、扉本体は共用部分となります。また、規約でいう錠とは、入居時すでに取り付けられていた錠１個を指すもので、希望の増設錠を含むものではありません。錠の増設には、扉本体への加工と扉外部の改造を必要とするため、共用部分の改修となります。

集合住宅での犯罪が増加している昨今、錠を増設したいという要望をよく耳にします。それ以外の専有部分でも、フローリングやリビング、キッチンの改造など、改修修繕や模様替えが必要となってきます。そんなときのために定められたのが細則です。

Ｑ－２５

◆樹木が大きくなって部屋が日陰になっています。切って欲しいのですが？

……

＜回答＞

樹木の管理（伐採や剪定）について細則や内規を設けている管理組合もありますので、管理組合に相談してください。

■若葉台内の「樹木の管理区分」は複数に分かれている

植栽場所の土地は、次のように大きく３つに分かれています。

（１）管理組合の所有地

（２）神奈川県住宅供給公社の所有地（含：若葉台まちづくりセンターの敷地）

（３）横浜市の所有地

これら所有権者の異なる３つの土地が複雑に入り組んでいるので、一般の居住者にとって、外観からそれらの境界を正確に把握することは困難です。

そのために、若葉台の居住者にとっては、障害樹木に対処すべき責任者を知ることが非常に難しいことになります。

大まかに言って、１）管理組合の共用土地に植えられている樹木により日照障害などが発生した場合は、その対処を管理組合に申し入れることになります。また、２）まちづくりセンターが管理を代行する公社駐車場にある樹木による通行障害が生じたときは、その対処をまちづくりセンターに申し入れることになります。

その他、３）横浜市の所有地である遊歩道や公園内にある外灯（照明器具）を樹木が覆ってしまったときには、その対処を横浜市道路局・旭土木事務所に申し入れることになります。

管理区分によって、樹木管理については全く異なる対応がとられています。したがって、管理区分の違いによって同一仕様や同時期の管理作業は行えません。その結果、若葉台全体で統一された樹木の管理を行うことは困難な状況にあります。

Ｑ－２６

◆上の階から水が漏れてきました。どうすればよいでしょうか？

……

＜回答＞

水漏れがあったら、すぐ上の階に連絡するとともに、バケツなどで水を受け、下の家へ漏れないようにします。コンクリートの床は水に対して意外に弱く、床下に溜まった水がしばらくしてから下の階へポタポタと漏れることがあります。ダイニングキッチンでこぼした水が床下で広がり、下の階で真下の部屋ではない別の部屋に漏れることがあります。

■原因の調査

漏水の原因にもいろいろあります。近年は給水管・給湯管の劣化による漏水が増えています。また、うっかり、水をこぼしてしまうことによる漏水事故もあります。水漏れがあったときは、すぐ上の階に確認するなど原因を探すことが大切です。時間が経って床面が乾燥してしまうと原因が分からなくなることがよくあります。

水をこぼしたなど原因がはっきりしている場合はよいのですが、不明の場合は、水道メーター部の元栓を「閉」にし、まちづくりセンターに相談してください。

調査に掛かる費用については、管理組合が加入している保険が適用される場合がありますので、管理組合に相談してください。

■責任の所在

いずれの原因でも、上階の人が責任を負うことになります。

ただし、共用部からの漏水が原因である場合は、管理組合が責任を負うことになります。

■日常の注意

台所や洗面所の床下までの確認は困難ですが、シンク下や洗面台下などのキャビネット内で見える範囲の漏水は確認することができます。

また、水をこぼした（溢れた）等の場合は、床面をふき取り、階下の住宅に漏水がないかを確認してください。

■住宅総合保険

水漏れは思わぬときに発生します。階下の損害賠償請求に応じることになり、多大の臨時出費となります。

この費用は管理組合で掛けている保険で対応することはできませんので、個人で掛けている保険の内容を確認しておくことをお勧めします。

■上階が長期不在のとき

水漏れが発生し、すぐに上階の住民と原因を調査し、損害賠償ということになればよいのですが、上階が不在であったら困ります。若葉台では、管理組合でもまちづくりセンターでも合鍵は所有していないため、住宅内を確認する方法がありません。

不在時の水漏れは給水管、給湯管からの被害が想定されますので、発生住宅の水道メーター部の元栓を「閉」にして被害の拡大を防ぐようにしてください。（メーターボックスの鍵は全戸共通です）

なお、上階が長期不在の場合は、管理組合に長期不在者に連絡をするよう依頼してください。

遊水池について

……

開発以前の若葉台は、雑木林のある小さな丘陵地で、現在遊水池のある所は低地でした。

通常、丘陵に雑木林があると、大雨が降ったとしても雨水は雑木林に溜まり、直ちに住宅地の方に流出することはありません。

開発により雑木林が無くなると、大雨が降った際にその雨水が鉄砲水となり、住宅地に流出する恐れがあります。

このため、大規模開発する際には遊水池を設け、一定以上の雨が降ったときに、その雨水を一時的に留めるよう義務付けられています。

若葉台では、従来の低地の部分を遊水池にしました。

遊水池は大雨が降り出すと、水が溜まり危険になりますので入らないようにしてください。

一般に大雨が降らないときには、テニス場、野球場等に利用されていますが、若葉台では、野球は勿論、夏祭り会場、グランドゴルフ練習場等多目的広場として利用されています。

開発に先立ち、遊水池用に深く掘ったところ、雨水が溜まり、池が出来ました。その池に、近くの人が、鯉、鮒、金魚等の魚を放ちました。遊水池の竣工に先立ち、池の浚渫工事を行った際には魚を一時的に捕獲し養魚場に預け、また、元に戻されました。

現在の若葉台の遊水池では、狸や渡り鳥等も観測されています。

Ｑ－２７

◆水が止まらない（出ない）のですが、どうすればよいでしょうか？

……

＜回答＞

水が止まらない場合は、玄関扉付近のパイプシャフト（メーターボックス）内にある給水元栓を締めて、まちづくりセンターに連絡してください。逆に、水が出ない場合もまちづくりセンターに連絡してください。

（説明）

住戸への給水方法は、管理組合によって違います。若葉台では下記の 2 種類の方法によって住宅に水を供給しています。

（１）直結増圧給水方式
給水本管から増圧ポンプを経由して各住戸へ供給されます。

（２）加圧ポンプ方式
給水本管から、一旦、受水槽に貯水し、加圧ポンプを経由して各住戸へ供給されます。

急に水が出なくなったら、全体的に水が出ないのか、または部分的なのかを確認してください。

（１）トイレの場合→給水管（タンク横のメッキの管）のつまりが考えられます。給水管の継目のストレーナー（サビなどがたまる網）の清掃が必要です。

（２）洗面所の場合→洗面器の下の給水・給湯管にバルブがついていますが、まず、第一にその部分を調整してください。

（３）洗濯機の場合→洗濯機の給水栓には、ストレーナー（サビなどがたまる網）は付いていませんが、ホースの洗濯機側（本体接続部）には付いている場合があります。水が出ない場合は、一度ホースをはずしてみてください。

（４）浴室の場合→浴室水栓に関しては、定量止水機能のついている水栓は、水栓の故障も考えられますので、メーカーでの修理になる場合があります。

（５）全ての水が出ない場合は、共用部分で不具合があると考えられますので、まちづくりセンターに連絡してください。

Ｑ－２８

◆排水の流れが悪いのですが、どうすればよいでしょうか？

……

＜回答＞

まちづくりセンターに相談してください。まちづくりセンターから排水管清掃を手配します。

なお、管理組合で実施している排水管清掃を実施した住宅で日常の使用範囲で不具合が生じている場合には、管理組合の負担となりますが、排水管清掃を実施していない場合および異物等が原因である場合は個人の負担となります。

（説明）

排水設備は大きく分けて

①雑排水管（台所系統・洗面所・浴室系統）

②汚水管（トイレ系統）

の２系統に分かれています。

（１）共用の排水管は、パイプシャフト内や住宅内の壁の中にあり、通常は見えないようになっています。排水管も給水管同様に室内床下配管横引きにより、共用管（縦管）へ接続されています。この縦管は、最上階から一階までつながっており屋外の排水桝で合流し排水本管へ排水しています。

（２）排水管には必ず通気管（空気を取入れる管）がついていて、水が流れると同時に通気から空気を取入れながら排水する仕組みになっています。

（３）排水設備には必ずトラップがついています。このトラップというものは、排水縦管の臭気が部屋に直接上がらないように水を溜めて蓋をする仕組みになっています。トイレの便器に水が溜まっているのは、このためなのです。台所・洗面所・浴室なども同様です。

（４）臭気が上がる場合は、このトラップが機能していない場合がありますので、そのときは、水を少し流してください。

■排水に関する注意

①台所

油類を直接排水管へ流さないでください。天ぷらなどの油は、排水管の内面に付着し、詰まりの原因になります。

これにより、他の部分の排水も流れが悪くなり、さらに共用管の桝までの横引き管内で溜まり、建物全体に影響を及ぼします。

油類を処理する例としては、天ぷら油を凝固剤で固めて一般ごみとして処理する方法があります。

②洗面所

排水管が劣化して水漏れを起している場合があります。普段、物を入れて奥が見

えない状態になりがちですが、たまには管を触って見てください。
下のお宅に迷惑をかける前に発見できる場合があります。給水・給湯管に関しても同じことが言えます。

③トイレ

節水のためロータンクの中に空ビンを入れることがありますが、あまりよい方法とは言えません。便器メーカーが試験した上で排水量を設定していますので、量が少なくなると、汚物が流れにくくなることが考えられます。
内部給水金物がビンなどに引っかかりトイレが流れっぱなしになることもあります。
トイレ洗浄剤についても、ロータンク内の排水弁に引っ掛かることがあります。予防としてタンク内につるすなどの対策が必要です。
その他に、内部部品の劣化によりトイレの水が流れっぱなしになることがあります。慌てずにタンク内の給水メッキ管の止水弁を「マイナスドライバー」や「コイン（5 円硬貨等）」で閉めて止水した後、専門業者等（まちづくりセンター）に見てもらいましょう。
給水管に 5 円硬貨を紐で吊るしておくと、いざというときに大変便利です。

高層住宅と風圧

■高層住宅と風圧について

ほとんどの建物が高層である若葉台では、その特性に配慮した住まい方が必要です。

高い木の上に、ハンガーにかかったままのバスタオルやシャツ等を見かけたことはありませんか。これは、建物が強い風圧を受けた結果です。

若葉台における標準的な高層建物のアルミサッシに必要な耐風圧力は、該当建物の形状・立地条件等によっても変わってきますが、正圧（押す力）で 2800N（ﾆｭｰﾄﾝ）／㎡ 程度、負圧（引く力）で 2100N（ﾆｭｰﾄﾝ）／㎡ 程度となります。これは、この地域に想定される最大風速に基づいて計算された数値です。

建物に風が当たると、正圧（押す力）が発生する部分と、逆に負圧（引く力）が発生する部分とに分かれます。若葉台のような高層建物では、場所によってかなり大きな負圧（引く力）が発生する場合があるため、思わぬものがバルコニーから吹き飛ばされることがあります。

ハンガーや物干し竿等はしっかり固定して使用しましょう。また、バルコニーに植木鉢、空箱等を置く場合は十分注意しましょう。

◆簡易的な漏水チェック方法

	発生箇所	漏水状況とチェック方法
1	洗　面　所	□漏水状況 洗面化粧台の収納扉を開けると中に給水・給湯管および排水管が配管されています。それぞれの配管接続部分にはパッキンが使われています。そのパッキンの経年劣化により階下に知らぬ間に水漏れすることが頻繁に発生しています。 ■チェック方法 1 年に数回、定期的に配管接続部分を手で触れてみて、水漏れがないか確認することでチェックができます。
2	台　　所	□漏水状況 流し台の裏側には、給水・給湯管が配管されています。洗面化粧台の配管と同様に、接続部分にパッキンが使われています。流し台収納扉を開けると奥の部分に点検口があり、隠蔽されているため、通常は配管を見ることはできません。 洗面化粧台と同じくパッキンの経年劣化により階下に水漏れすることがあります。 ■チェック方法 点検口はビス 4 本程度で固定されています。外すことが出来れば、洗面化粧台と同様にチェックすることができます。
3	トイレのロータンク給水管	□漏水状況 洗面所・台所と同様に、トイレのロータンクに水を補給する給水管の接続部分に使用しているパッキンの劣化により、階下に水漏れすることがあります。 ■チェック方法 1 年に数回、定期的に配管接続部分を手で触れてみて、水漏れがないか確認することでチェックができます。

Ｑ－２９

◆迷惑電話で困っています

……

＜回答＞

迷惑電話にもいろいろありますが、まずは警察に相談してください。

神奈川県警察

問い合わせ先　警察本部生活安全総務課　犯罪抑止対策室　特殊詐欺対策担当

045（211）1212（平日の午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで）

旭警察署住民相談係「045（361）0110」

■警察からのお知らせ

【振り込め詐欺が急増】

最も多いのが、息子や娘、孫などを装って、親族の心配する気持ちにつけ込んで、現金をだまし取る「オレオレ詐欺」です。

【被害に遭わないための心構え】

①携帯電話が変わったという電話があったら「十中八九詐欺電話」と思うこと（携帯電話が変わっても番号は変わらずに使えます）

②合言葉：息子や孫から電話があったら家族かどうかを「ペットの名前」で確認すること（ペットがいなくても使えます）

※ 他人ごとではありません。
自分のところにも必ず振り込め詐欺の電話がかかってくるという気持ちを持ちましょう。

【最近の手口、絶対にだまされないで！】

家族がトラブルに巻き込まれた等と電話がかかってきたら「オレオレ詐欺」

まず、本人やその家族、関係者と連絡を取り、事実を確認してください。

事実を確認できない限り、お金を振り込まないようにしましょう。

警察官が事件や事故当事者に示談を勧めるということはありません。

すぐに振り込まなければならない示談金というものはありません。

あらかじめ家族や肉親の間で合言葉を決めておいたり、自分たちにしか分からない話を出してみてください。

普段から息子さんやお孫さんの会社や部署・上司の名前を確認しておきましょう。

事前に犯行の準備的な電話がかかってくる場合もあります

あらかじめ、犯行の前日あるいは数日前に、「風邪をひいて喉を痛めている」、「風邪をひいて食欲がない」、「仕事の悩みの相談に乗ってくれる？」等と電話を入れ、声が普段と違うことやトラブルを抱えていることなど、後日、被害者が信じ込んでしまう

ような話をした上で、「携帯電話が壊れて電話番号が変わった」等と言い、犯人の電話につながるようにして、本人に確認できないように仕向け、犯行に及ぶものが見受けられます。

役所等から還付金があると電話がかかってきたら「還付金等詐欺」

役所が還付金の手続で ATM に行くよう依頼したり、税務署や役所等が ATM を経由して還付手続をすることは絶対にありません。

ATM の前で電話しながら操作するのはやめましょう。

身に覚えのないサイト料金等を請求されたら「架空請求詐欺」

利用していないものは払う必要はありません。

相手先の電話や FAX、メールに問い合わせるのはやめましょう。また、自分の電話番号やメールアドレスを相手に知らせないようにしましょう。

裁判所から支払督促などは葉書で通知することはありません。

裁判所の小額訴訟の通知をはじめ、公的機関からの支払い督促がきた場合、まず、本物かどうかを確かめましょう。

自分で差出先の公的機関を調べ、電話で問い合わせるか、警察、弁護士に相談してください。

お金を借りる前に保証金を要求されたら「融資保証金詐欺」

いかなる名目であっても融資を前提に現金を振り込ませることはありません。

取引のないところから送られてくる融資のダイレクトメール、葉書等に注意し、低金利で高額融資の話には注意しましょう。

融資前に登録料、保証料、保険料など振り込まず、警察や市町村の消費生活センターに相談してください。

振り込め詐欺では、犯人が正規に営業している貸金業者や公的機関を装うため、「0120」や「03」などで始まる電話番号にかかってきた電話を携帯電話に転送させる仕組みを利用しているケースが見られます。

若葉台の公園

……

若葉台には、10 の公園があります。

大貫台公園(四丁目)、すみれ公園(四丁目)、つくし公園(四丁目)、若葉台公園(三丁目)、なのはな公園(二丁目)、桧山公園(二丁目)、やまゆり公園(二丁目)、えびね公園(二丁目)、日向根公園(二丁目)、たんぽぽ公園(一丁目)です。その他に、管理組合(第一～第 15)および賃貸住宅の敷地内に合わせて大小 23 の公園や広場があり、遊具や砂場等が設置されている所もあります。

野球場、テニスコート、アスレチック、ゲートボール場などで汗を流したり、緑豊かな公園を散策したりして、公園を寛ぎや憩いの場として有効に使いましょう。

Ｑ－３０

◆廊下の蛍光灯が点滅しています。誰に取り替え依頼をしたらよいでしょうか？

＜回答＞

管理組合事務所またはまちづくりセンターに電話してください。

取り替えまでに 2～3 日掛かることがありますので了承願います。

（１）管理員がいない管理組合の場合

まちづくりセンターに電話（921－3361）してください。

（２）管理員がいる管理組合の場合

当該管理組合の管理員に電話してください、管理員経由でまちづくりセンターに連絡が入ります。

（３）夜間の場合

夜間の連絡につきましては、警報監視センターで 24 時間受付けています。

Ｑ－３１

◆ガス漏れ警報が鳴っていますが、どうすればよいですか？

＜回答＞

使用しているガス機器の栓を閉め、パイプシャフト（メーターボックス）内にあるガスの元栓を閉めてください。

（説明）

ガス臭いときは

①窓や戸を大きく開けてください。

都市ガスは空気より軽いので屋外に拡散します。

②契約しているガス事業者に連絡してください。

若葉台の昔

若葉台が開発される前の旭区の上川井地区は、標高差 40m の全体として南下がりの緩やかな丘陵地で、3 本の谷戸が入り込み、その間を丘が走るといった地形で、水田、畑、薪炭用山林として土地が利用されていました。

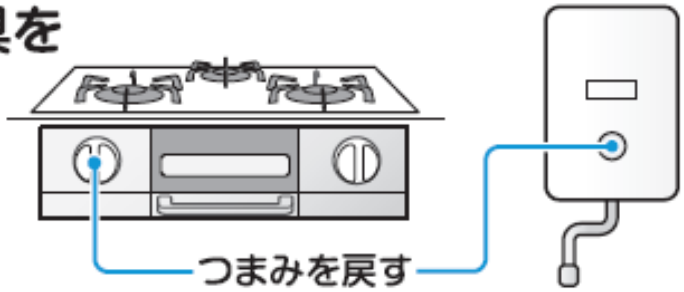
山うさぎ、山鳩、きじ、ごいさぎなどが生息しており、人の手の入っていないシラカシ群集、スギ、ヒノキ、ミズキ、クロモジなど自然の樹木と植林によるスギ、ヒノキ、サワラ、クヌギなどが植生されていた恵まれた環境の地域でした。

旧東小学校の下のバス通りの辺りは水田だったそうです。

復帰の操作（ガスが使えないとき）

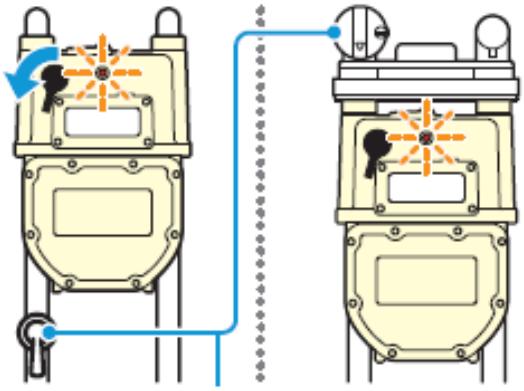
① すべてのガス器具を止める

※屋外のガス器具も
忘れずに



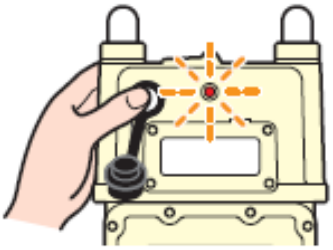
② 復帰ボタンのキャップを外す

左に回して
取り外す



※マイコンメーターの
設置場所
⇨3 ページ

③ 復帰ボタンをしっかり奥まで押し込み、ゆっくり手を離す



2 秒待つ

ゆっくり
離す

※ランプが点かない
こともあります。

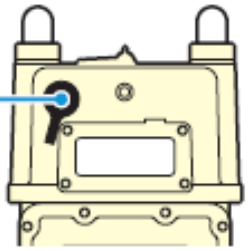
赤いランプが点灯した後、また点滅が始まります。

④ ガスを使わないで3分待つ

点滅が消えていたら、
ガスが使えます

3 分待つ

キャップを
元に戻す



消えないときは、もう一度①から。

Ｑ－３２

◆ペットを飼いたいのですが、なぜ飼育が禁止されているのですか？

……

＜回答＞

管理組合規約の「共同生活の秩序維持に関する細則」で、小鳥および魚類以外の動物を飼育することは禁止されています。

※一部の管理組合では、条件付きで犬（猫）の飼育が認められています。

（説明）

これは良好な居住環境を維持するために設けられたルールです。犬、猫等の動物を飼育することは、鳴き声による騒音、糞尿による悪臭、被毛による汚染の恐れ等を想定してのルールと考えられます。

規約等で飼育が禁止されているにもかかわらず、犬や猫を飼うことは、入居時点で遵守することを約束したルールを無視すること、あるいはルール違反ということになります。

Ｑ－３３

◆居住以外の目的（学習塾、習字教室など）に使いたいのですが？

……

＜回答＞

管理組合規約の「共同生活の秩序維持に関する細則」で「住宅を他の用途に使用する事」は禁止されています。すなわち、居住以外の目的にだけ使用することはできません。

一方、住宅を他の用途に併用（定期的に開く各種教室を含む）しようとするときは承認事項となっており、居住しながらであれば住宅を学習塾等に使用することは可能です。

（説明）

規約や細則等で専有部分の使用方法等について、ルールを定めている趣旨は、居住以外の目的に使用することによる騒音等で他の居住者の生活の本拠としての居住環境を害すること、近隣に迷惑を及ぼすからと考えられます。

■住宅を他の用途に併用する際の届出

書面にて管理組合に届け出ることが必要です。ただ、併用する際の注意点としては、使用する人数、時間帯を考慮して、周囲の住環境を良好に維持することが求められます。

特に騒音には十分に気を付けてください。

また、管理組合に依っては集会室を使用することも可能な場合もありますので、管理組合に確認をお願いします。

ただし、併用する際は、前記と同様に周囲の住環境の良好な維持を保つようお願いします。

2018年6月より住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されていますが、若葉台での民泊は禁止となっています。その理由は、①隣人が毎日のように入れ替わるため、騒音を事実上防止できない等、穏やかな住環境が破壊されかねない、②共用部のルールを知らない人が使用する事で共用部が荒れる可能性が高い、等々の理由からです。

既に、各管理組合では、規約の改正や理事会での議決で民泊を禁止する対応をとっています。

Q－３４

◆転居するので住宅を賃貸にしたいのですが、手続きが必要ですか？

……

＜回答＞

一時的な転居は管理組合として長期不在住宅として取り扱います。管理組合に書面をもって届ける必要があります。

「共同生活の秩序維持に関する細則」で届出事項となっています。

ただ、期間は管理組合によって異なる（おおむね3ヶ月以上）と思われますので、詳細については管理組合に確認してください。

■賃貸にする場合の注意事項

その住宅を賃貸とする場合、借り手が「住環境の良好な維持に努める」ことは、所有者に準じてください。

このため、相手に対して管理組合規約および細則等を必ず、書面等で提示し内容について説明するとともに、「規約等を遵守する旨の誓約書」を取り交わし、管理組合に届け出る（「共同生活の秩序維持に関する細則」の届出事項）ことになります。

Q－３５

◆所有権の移動があったのですが、手続きは？
人に知られたくないのですが？

……

＜回答＞

所有権の移動があれば、当然のことですが、管理組合に対して手続きが必要です。

新しい所有者が管理組合の構成員となりますので、新所有者は、「管理組合加入届および誓約書」、旧所有者は「管理組合脱退届」等を管理組合に速やかに届け出なければなりません。

また、旧所有者は新所有者に管理組合規約書の引き渡しを必ず行うとともに、住環境の良好な維持を引き継ぐことが肝要です。

■個人のプライバシーは守られます

所有権の移動を人に知られたくないということに関して、「管理組合の役員は、管理組合に対し善管注意義務（区分所有法第 28 条→民法第 644 条）を負っており、その義務の中に、職務上知り得た秘密を「正当な理由」無しに、外部に漏らしてはならないことが当然含まれており、その秘密には区分所有者のプライバシーに関することも含まれていると考えられますので、心配する必要はありません。

改正個人情報保護法が平成 29 年 5 月 30 日施行に伴い管理組合も個人情報取扱事業者となり、個人情報の取り扱いについては、管理組合規約または細則等により定められていますので、所属する管理組合の規約で確認してください。

Q－３６

◆葬儀に集会室を使いたいが、どうしたらよいですか？
棺をエレベーターに乗せたいのですが、どうしたらよいですか？

……

＜回答＞

葬儀に限らず、集会室を使用するときは、管理組合に集会室使用届をもって申し込み、使用することになります。

※詳細については管理組合に確認してください。

エレベーターに棺を乗せる場合はトランクを開ける必要があります。トランクの鍵は、管理組合で保管していますので、管理員に相談してください。

管理員不在の場合、まちづくりセンター（警報監視センター）に相談してください。

■集会室使用についてのルール

集会室の使用については、管理組合に「集会室使用細則」等のルールがあり、その使用条件を満たせば使用可能です。

管理員（管理組合によっては、直接理事まで）に書面で申し込んでください。

ただ、使用する際には、細則等で決められた注意等を必ず遵守することが必要です。

Q－３７

◆上の階の騒音で困っています。相談などは誰にお願いすればよいのでしょうか？

……

＜回答＞

まず、騒音トラブルを回避するためには、普段からの近所付き合いが大切です。騒音問題が発生した場合は当事者同士で率直に話し合って、トラブルを解決することが先決と思われます。

また、管理組合に相談することも一つの方法と思われます。

Ｑ－３８

◆バルコニーの手摺りに洗濯物や布団を干してもよいのでしょうか？

……

＜回答＞

バルコニーの手摺りに洗濯物や布団を掛けることは「共同生活の秩序維持に関する細則」で禁止されているケースが多いことから、手摺りではなくバルコニー内に掛けるようにしてください。

Ｑ－３９

◆ゴミの出し方にルールがあるのですか？

……

＜回答＞

管理組合では、ゴミコンテナを設置し、居住者は決められたルール（仕分け方、日時等）でゴミを出さなければなりません。

ルールの詳細については自治会に確認してください。

このルールに違反してゴミを出すことは、建物の使用に関して団地建物所有者の共同の利益に反する行為です。

現実的な問題としてゴミの出し方が悪いと猫やカラス等のゴミ漁りを招き、悪臭、汚染等住環境の悪化となります。

分別されていないと回収されません。必ずルール通りに分別してください。

若葉台の学校

……

若葉台には、かつて小学校が 3 校、中学校が 2 校ありました。開校年月日は次のようでした。

若葉台東小学校　昭和 55 年（1980 年）4 月 1 日（二丁目）
若葉台北小学校　昭和 57 年（1982 年）4 月 1 日（二丁目）
若葉台西小学校　昭和 59 年（1984 年）4 月 1 日（四丁目）
若葉台東中学校　昭和 56 年（1981 年）4 月 1 日（一丁目）
若葉台西中学校　昭和 59 年（1984 年）4 月 1 日（四丁目）

東小、北小、東中ではピーク時 1000 名前後の生徒がいましたが、その後、生徒数は減少に転じ、平成 18 年（2006 年）4 月 1 日より若葉台小学校と若葉台中学校の 2 校に統合されています。

Ｑ－４０

◆駐車場を借りたいのですが？

……

＜回答＞

駐車場は、まちづくりセンターが管理をしています。（一部、管理組合が管理しているところもあります）

駐車場を借りる場合は、まちづくりセンターに申し込んでください。

また、駐車場は３年ごとに改選を実施しています。

改選方法について説明します。

■駐車場の改選方法

駐車場の改選は３年ごとに実施しており、申込受付・抽選・区画決定・契約の順で行っています。改選要領は次の通りです。

ア　申込受付

改選の時期が来ると、まちづくりセンターより、各家庭に駐車場使用申込要領書と申込書が送付されます。申込書に必要事項の記載し、必要書類を揃えます。

申込方法には、

①必要書類を指定された日時に受付会場へ持参する

②必要書類を指定された期間内にまちづくりセンターへ郵送または持参する、

の二通りのやり方があります。

①の場合は、受付番号を記した申込書の控えを受け取り、受付け終了です。

②の場合は、受付期間終了後に、受付番号をナンバーリングした申込書の控えを配布します。

イ　抽選

抽選は駐車場抽選システム（コンピューター）で行います。

最初に、システムの画面に出た受付番号が第１位となり、以後次順位となります。当選者は募集台数の数までとし、それ以降は補欠順位となります。なお、抽選時に行かなくても、当選順位票が後日各家庭に配布されます。

ウ　区画

指定日時に区画決定会場へ行き、抽選で決定した当選順位に従い各自が使用する区画を決定します。

区画決定シールを当選順位者・まちづくりセンター控えの「区画決定順位のお知らせ」と区画詳細図の３ヶ所に貼付し、その場で印刷された契約書と「駐車場使用契約の締結について（お知らせ）」を受け取り、区画決定終了です。

なお、指定日時に該当する当選順位者が該当する順位に会場に行かなかった場合は、次の順位者に区画を決定させて頂きますので、指定日時に注意してください。

エ　契約

まちづくりセンターより受取った契約書類１式に必要事項を記載して、指定日時に契約会場へ行きます。

まちづくりセンター職員が書類を確認し、押印した契約書１通を受け取り、契約終了です。

■その他

ア　駐車場に関する今後の問題点について

過去に存在していた駐車場問題研究会は、2018 年度をもって解散しました。

ただし、残された問題（改選の要否検討、駐車場の拡幅・舗装・水漏れ対策等の改修工事スケジュール、緊急車両・福祉車両・工事車両・来客車両等の駐車スペース確保、機械式駐車場の扱い、等々）については、現在、住民代表（連合自治会・管理組合協議会）、まちづくりセンター、公社間で、問題点整理と方向性の検討を行っています。

Ｑ－４１

◆高齢者や障害者（以下、高齢者等といいます）に配慮した住棟等の改良改善について説明してください。

……

高齢者等のための施設改善としては、階段のような共用部分のほか、専有部分、共用部分の専用使用部分、若葉台のセンター地区や住棟を取巻く公共施設など（以下「その他の部分」といいます）が想定されます。

高齢者等のための施設改善に求められている基本的な条件は、

①段差を解消すること

②手摺りを設置すること

③設備機器の改善および緊急通報装置の拡充を図ること

などがあげられますが、建物の構造等により改善ができない場合があります。

管理組合協議会では、平成３年度より、高齢化社会に向けた対応の検討を進め、平成６年３月に「高齢者居住のための施設改善指針」を策定、答申し、各管理組合に配布しました。

Ｑ－４２

◆高齢化社会を迎え、その他の部分に関しどのような対策がとられていますか？

……

Ｑ－４１の改善は、区分所有者または単位管理組合が取り組む課題ですが、その他の部分の改善は、公社または横浜市が所有、管理する土地、施設が対象です。

これは若葉台全体のまちづくりに関わる問題ですので、管理組合協議会、連合自治会等が主体的に行動し、実現を目指すものです。

Ⅲ．施設編

１. CATV 施設に関する事項

若葉台の上空を東電の超高圧（275kV）送電線が通っていることから、テレビ難視聴が予測されたため、若葉台団地の建設当初から独自の CATV 施設を設置してテレビ放送等の再送信を行っていました。

1979 年 3 月の第 1 期入居以来三十余年経過した 2012 年 5 月に、老朽化・陳腐化した若葉台の CATV 施設と警報監視システムの改修に関する提案が公社から全管理組合に提示されました。各管理組合は、その提案の受け入れの可否を臨時総会で審議し、全管理組合が公社からの提案を受け入れることにしました。

それを受けて、2012 年 9 月から 2013 年 6 月にかけて CATV 施設は公社からイッツ・コミュニケーションズ株式会社へ、同時に、警報監視システムも公社から富士古河 E&C（株）へ移管すると共に全面的な改修工事が行われました。

その後 10 年が経過した CATV 施設については 2023 年 9 月から 2024 年 3 月にかけては、イッツコムに依る老朽化対策工事とインターネット高速化工事が並行して行われました。

2 回の改修工事を経た現在の CATV 施設が持っている 3 つの機能、テレビ、インターネット、電話の中の「テレビ機能」と「インターネット機能」について説明します。

※再送信 : CATV 施設でテレビ局等からの電波を受信し、光ケーブル等を介して各住宅へ送信すること。

（1）テレビ放送機能

1）テレビ放送等の再送信と BS デジタル放送の受信について

地上デジタル（以下、「地デジ」と記す）放送、FM ラジオ放送は、一旦、イッツコムの施設で受信し、その信号が若葉台の警報監視センターにある CATV 施設に光ケーブルで再送信され、そこから各住棟まで配信されています。一方、BS デジタル放送は、各住棟屋上に設置されている BS アンテナを含む BS 受信設備で受信しています。住棟内でイッツコムからの地デジ放送等と BS デジタル放送の信号を混合し、各住戸のテレビ端子へそれらの信号を送っています。

①室内のテレビ端子にテレビ等の受信装置を接続することで視聴可能な放送

室内のテレビ端子にテレビ等の受信装置を接続することで視聴可能なテレビ、ラジオ放送を表 1、表 2、表 3（P56、57、58）に示します。これらの表からどんなテレビ放送が見られるかが分かります。

ア　地上デジタル放送

地デジ放送は、同一周波数パススルー方式を採用していますので、地デジ放送に対応したテレビまたはチューナーを室内のテレビ端子に接続することで受信、視聴ができます。

なお、地デジに加えてイッツコムの自主放送「イッツコムチャンネル」が 10 チャンネル、11 チャンネルで受信・視聴が可能です。地域情報番組の放送やデータ放送※による旭区の情報が提供されています。データ放送では、近隣の鉄道運行情報や道路交通情報なども見ることができます。

※「イッツコムチャンネル」のデータ放送の見方

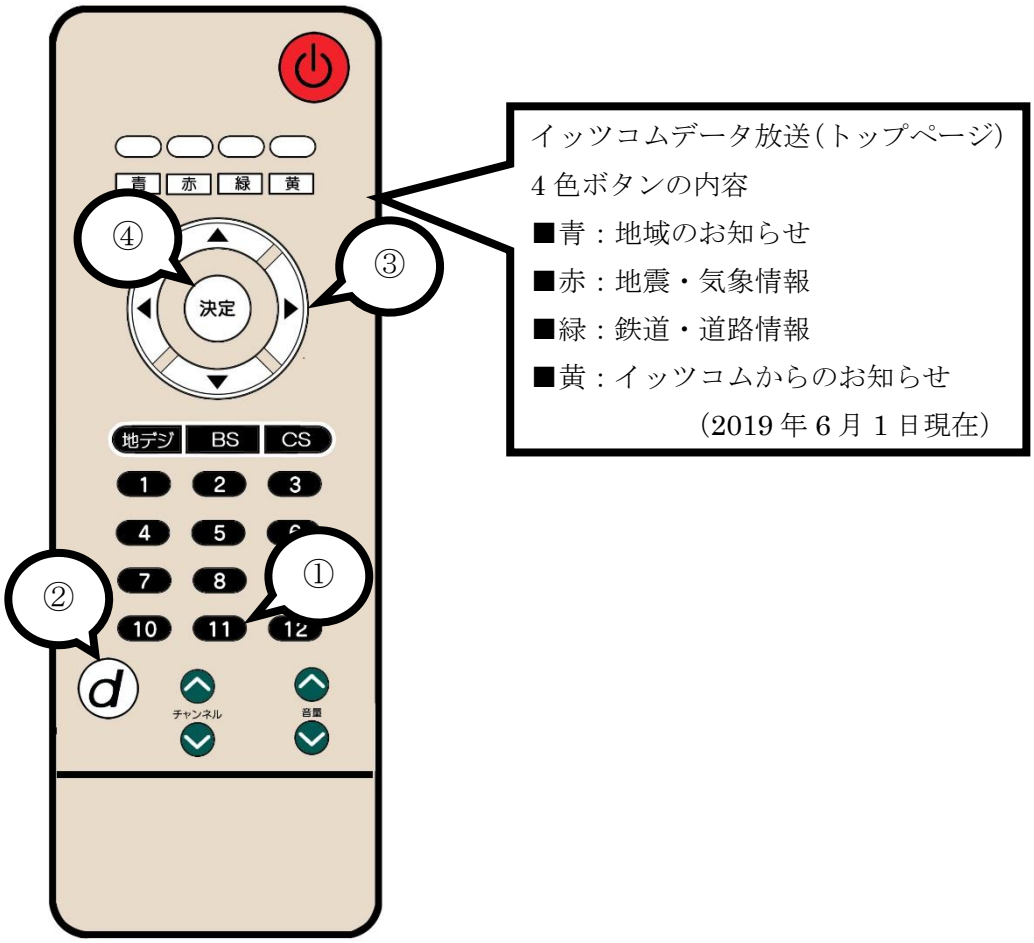
①テレビのチャンネルを地デジ 11 チャンネルに合わせる。

② d ボタンを押してデータ放送画面を表示させる。

③カーソルボタン（▲・▼・◀・▶）で見たい情報を選択する。

④決定ボタンを押す。

(リモコンの操作イメージ)



イ　BS デジタル放送

BS デジタル放送を受信したい方は、BS デジタル放送に対応したデジタルテレビまたはチューナーを室内のテレビ端子に接続することにより受信、視聴ができます。（BS-IF 信号が各住戸のテレビ端子まで来ています。）

BS4K 放送については、BS 右旋帯域で放送されている 6 つのチャンネル（BS 朝日 4K・BS テレ東 4K・NHK BS プレミアム 4K・BS-TBS4K・BS フジ 4K）の信号が各住戸のテレビ端子まで供給されています。視聴に際しては、BS4K 放送に対応したテレビやチューナーが必要となります。

チューナーを用意したにもかかわらず BS4K 放送が視聴できない場合には、イッツコムに相談してください。なお BS8K 放送はイッツコムでは視聴できません。

ウ　ケーブルテレビ

ケーブルテレビの専門チャンネルは、イッツコムとテレビサービスを契約すること（有料）により視聴が可能です（詳細は、イッツコムに相談してください）。

エ　アナログ放送

昔から放送されていたアナログ放送は、地上波、BS 共に 2011 年 7 月に放送が終了しました。

オ　ラジオ放送

ラジオ放送は FM ラジオ放送を再送信しています。

AM ラジオおよび短波放送は再送信していません。

表１　視聴可能な地デジ放送　　2019 年 6 月現在

チャンネル番号	チャンネル名
Ｄ１	ＮＨＫ 総合
Ｄ２	ＮＨＫ Ｅテレ
Ｄ３	ｔｖｋ
Ｄ４	日本テレビ
Ｄ５	テレビ朝日
Ｄ６	ＴＢＳテレビ
Ｄ７	テレビ東京
Ｄ８	フジテレビ
Ｄ９	ＴＯＫＹＯ　ＭＸ
Ｄ１０	イッツコムチャンネル（イッツコムの自主放送）
Ｄ１１	イッツコムチャンネル（イッツコムの自主放送）

※チバテレビ、テレビ埼玉は、イッツコムとテレビサービスの契約をすること（有料）で視聴可能です。

表２　視聴可能なBSデジタル放送

表２－１　公共放送・無料放送　　2024年8月現在

チャンネル番号	チャンネル名
ＢＳ－１０１	ＮＨＫ　ＢＳ
ＢＳ－１４１	ＢＳ日テレ
ＢＳ－１５１	ＢＳ朝日
ＢＳ－１６１	ＢＳ-ＴＢＳ
ＢＳ－１７１	ＢＳテレ東
ＢＳ－１８１	ＢＳフジ
ＢＳ－２１１	ＢＳ１１
ＢＳ－２２２	ＢＳ１２トゥエルビ
ＢＳ－２３１	ＢＳキャンパスex（放送大学）
ＢＳ－２３２	ＢＳキャンパスon（放送大学）
ＢＳ－２６０	ＢＳ松竹東急
ＢＳ－２６３	ＢＳ Japanext
ＢＳ－２６５	ＢＳよしもと
ＢＳ－５３１	ＢＳラジオ（放送大学）

※上記の他、BS4K放送（BS朝日4K・BSテレ東4K・NHK BSプレミアム4K・BS-TBS4K・BSフジ4K）の信号が各住戸のテレビ端子まで供給されています。

表２－２　有料放送（有料放送は、各放送事業者と契約することで視聴可能です）
（イッツコムとの有料契約は不要です）　　2024年8月現在

チャンネル番号	チャンネル名
ＢＳ－１９１	ＷＯＷＯＷプライム
ＢＳ－１９２	ＷＯＷＯＷライブ
ＢＳ－１９３	ＷＯＷＯＷシネマ
ＢＳ－２００	スターチャンネル１
ＢＳ－２０１	スターチャンネル２
ＢＳ－２０２	スターチャンネル３
ＢＳ－２３４	グリーンチャンネル
ＢＳ－２３６	ＢＳアニマックス
ＢＳ－２４２	Ｊ　ＳＰＯＲＴＳ　１
ＢＳ－２４３	Ｊ　ＳＰＯＲＴＳ　２
ＢＳ－２４４	Ｊ　ＳＰＯＲＴＳ　３
ＢＳ－２４５	Ｊ　ＳＰＯＲＴＳ　４
ＢＳ－２５１	ＢＳ釣りビジョン
ＢＳ－２５２	ＷＯＷＯＷプラス

ＢＳ－２５５	日本映画専門チャンネル
ＢＳ－２５６	ディズニー・チャンネル

表３　聴取可能な FM ラジオ放送

NHK－FM（横浜）、FM ヨコハマ、FM サルースを除いて、周波数が電波塔からの周波数と異なっていますので、注意してください。

2024 年 8 月現在

周波数	放送局名
７６．５MHz	インターＦＭ
８０．６MHz	ＴＯＫＹＯ　ＦＭ
８３．１MHz	ＮＨＫ－ＦＭ（東京）
８１．９MHz	ＮＨＫ－ＦＭ（横浜）
８４．１MHz	ＦＭサルース （青葉区のコミュニティＦＭ局）
８４．７MHz	ＦＭヨコハマ
８５．９MHz	Ｊ－ＷＡＶＥ

※FM 放送で AM ラジオ放送を聴くことができるワイド FM は放送していません。

②よくある質問

ア　BS デジタル放送について

住宅のバルコニーや窓の面格子に BS パラボラアンテナを設置して受信・視聴されている方は、テレビ端子からの視聴に必ずしも切り替える必要はありません。

なお、バルコニーや窓の面格子にパラボラアンテナを設置することは、管理組合規約･細則で制約されています。必ず管理組合事務所に確認してください。

イ　CS 放送受信用パラボラアンテナ設置について

CS 放送については、各住棟の屋上アンテナで受信し、室内のテレビ端子を介して視聴できるチャンネルと、バルコニーにパラボラアンテナを設置しなければ視聴できないチャンネルがあります。詳しくは各放送事業者にお尋ねください。

BS アンテナを設置する場合と同じように、バルコニーや窓の面格子にパラボラアンテナを設置することは、管理組合規約・細則で制約されています。必ず管理組合事務所に確認してください。

ウ　双方向サービスについて

地デジ放送や BS デジタル放送の双方向サービス（クイズ番組等）に参加する場合は、デジタルテレビまたはデジタルチューナーに、インターネット回線またはアナログ電話回線を接続する必要があります。双方向サービス利用時の

電話料金は、各地域の市内電話料金がかかります（ただし、定額でのインターネット回線を使用している場合は、追加料金はかかりません）。

テレビ端子の交換は要注意！

各住戸にあるテレビ端子は、第 13～第 15 管理組合の住戸を除いて、上下階の住戸が直列接続となっているため、無断で工事をすると受信障害や信号停止となり、他の家庭に迷惑をかけることになります。
基本的に、テレビ端子の不良に伴う交換修理は、イッツコムのメンテナンス範囲内に入っており、イッツコムが行います。テレビ端子を勝手に交換等行いますと、テレビの受信のみならず、他の方が利用しているイッツコムのインターネット・電話サービスにも影響を及ぼしますので、テレビ端子の交換等の工事は行わないでください。もし、室内のリフォーム等で、場所の移動・交換等の必要性が発生しましたら、必ず、所属する管理組合に連絡をしてください。なお、住戸のテレビ端子は専有設備ではなく共用設備です。

テレビ放送の受信不具合・故障の連絡先

テレビ映像・音声の異常（受信障害など）や、映りが悪いときは、イッツコムに連絡してください。24 時間 365 日受付けています。
・イッツ・コミュニケーションズ株式会社　お客さまセンター
フリーダイヤル：０１２０－１０９１９９
　・お客さまセンター受付時間以外の緊急の場合
フリーダイヤル：０１２０－１２５６－０１

（2）インターネット機能

CATV 回線を利用したインターネット機能の詳細については P90 の「インターネットに関する事項（1）CATV 回線」を参照願います。なお、2024 年の改修工事により、最大通信速度が 160Mbps から 600Mpbs に大幅アップされました。

2．警報監視システムに関する事項

警報監視システムは、CATV 施設の一部、住棟と警報監視センター間の光ケーブルを利用して、中・高層住宅の自動火災報知設備、エレベーター、一部の給水設備ならびに立体駐車場等の稼働状況を集中的に監視するための設備です。

公社からの移管後 10 年が経過した警報監視システムについては、2022 年暮れに富士古河 E&C（株）に代わって ALSOK（株）に依って、全面的なリニューアル工事が行われました。

（1）警報監視センターの役割

1）監視業務

各住棟、ポンプ室および駐車場からの警報信号は光ケーブルを介して警報監視センターの集中監視卓に送られています。

警報監視センターでは警報信号を確認すると、直ぐに監視員が現場に急行し、応急措置を講じます。

警報監視センターに送られてくる信号は以下の通りです。

・火災の発生
・消火栓ポンプの起動
・エレベーターの故障
・エレベーターの停電
・エレベーターの非常呼出し（通話）
・給水設備（第 12 管理組合～第 15 管理組合）の故障
・立体駐車場内の火災発生
・立体駐車場の非常呼出し

2）緊急出動と対応（24 時間監視）

住宅内および共用部分において発生した事故、故障、不具合等を確認すると監視員が現場へ急行して状況確認、応急処置、または緊急業者に連絡します。

（２）警報に対する警報監視センターの対応

１）住棟にて火災報知設備が作動したとき

住宅内および共用部分にある感知器が作動した場合、または共用部分に設置している発信機の押しボタンが押された場合、警報監視センターへ信号が送られます。

警報監視センターでは作動した住棟のみ表示されますので、監視員は信号を受けて、その住棟に駆けつけ、エレベーターホール等に設置されている受信機で発生箇所を確認した後、必要に応じて消防署に連絡します。

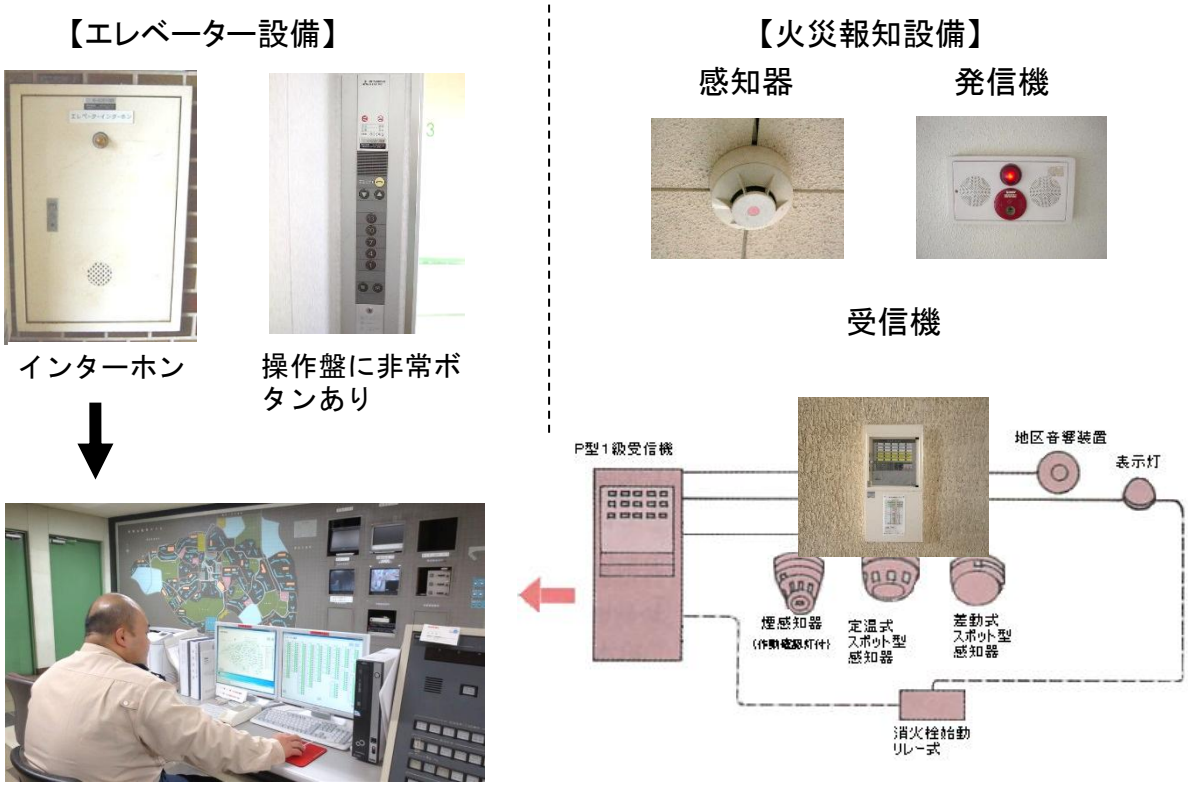
注 1. 自動火災報知設備の設置されていない建物もあります。（詳細は P66 を参照願います）。

注 2. 自動火災報知設備から直接消防署には連絡されません。
火災発生時には 119 番へ通報してください。

注 3. 住宅用火災警報器の信号は警報監視センターへ送られません。
詳細は P69 を参照願います。

２）エレベーター非常時

エレベーターの運行中に、故障等により「閉じ込め」が発生した場合には、エレベーターかご内の非常ボタンを押し続けてください。各階乗場のベルが鳴動すると同時に警報監視センターへも信号が送られます。警報監視センターには、エレベーターインターホンとの通話設備が設置されていて、エレベーターかご内と通話ができます。警報監視センターは状況を把握して応急措置、または保守会社に連絡する等の対策を講じます。



リニューアルしたエレベーターについては、非常ボタンが押されると保守会社へも電話回線で通報されます。

保守会社と直接通話ができることにより、迅速で的確な対応が可能となりました。

なお、リニューアル後のエレベーターについては、稼動させたままのメンテナンスを可能とし、エレベーターと 24 時間 365 日体制の保守会社を電話回線で結び、常時エレベーターの運転状況を監視し、機器の状態変化を事前に察知し、故障を未然に防ぐ遠隔監視システムも導入されています。

3）給水設備が故障したとき

①直結増圧給水方式：第一管理組合～第 11 管理組合

直結増圧給水方式の給水設備は既設ポンプ室内ではなく住棟の近くに設置されているため、警報信号を直接警報監視センターへ送ることができなくなりました。ただし、給水設備の稼働状況は製造会社のサービスセンターが電話回線を利用して 24 時間 365 日体制で遠隔監視しています。

不具合が発生すると、自動的に給水設備制御盤からサービスセンターへ通報されます。さらに、サービスセンターから電話で警報監視センターに連絡されます。監視員が対象住棟に駆けつけ、故障状況を確認し、サービスセンターの指示に従って対策を講じます。

なお、本システムを導入するには、製造会社と定期点検（メンテナンス）契約の締結が必要です。

○直結増圧給水設備の警報システム

通信回線：NTT ドコモ

警報信号

・ポンプ故障

・吸込圧力低下

・逆流防止装置漏水

・点検作業

通報の手段：E-mail

通報先：製造会社サービスセンター（警報監視センター（携帯））

②加圧給水方式：第 12 管理組合～第 15 管理組合

ポンプ室内のポンプの故障、停電、受水槽の満減水等の不具合が発生すると、ポンプ室より故障信号が警報監視センターへ送られます。

監視員がポンプ室に駆けつけ、故障状況を確認、応急処置をした後、サービスセンターに連絡する等の対策を講じます。

4）立体駐車場で火災報知設備が作動したとき、または非常ボタンが押されたとき

立体駐車場内にある火災報知設備が作動した場合、または非常ボタンが押された場合、警報監視センターへ信号が送られます。監視員が立体駐車場に駆けつけ、状況の確認、応急措置をした後、消防署、保守会社等に連絡する等の対策を講じます。

５）第３、第６管理組合内の住宅の防犯ボタンが押されたとき

第 3、第 6 管理組合内の住宅の防犯ボタンが押された場合、警報監視センターへ信号が送られます。

警報監視センターでは作動した住棟のみが表示されますので、監視員は信号を受けて、その住棟に駆けつけ、分電盤横等に設置されている警報監視盤で発生階段を確認した後、該当階段を駆け上がり、防犯ボタンが押された住宅を探し、対応します。

３. CATV 施設と警報監視システムの管理に関する事項

（１）管理に関する取り決め等

１）住民と公社等との関係

皆さんが若葉台に入居したときに、公社と締結した住宅の契約書の中の、特記承認事項の「若葉台有線テレビ共同受信施設利用規約」を認め、契約しました。しかし、施設の改修に伴い、住宅の契約書等に記載の CATV 施設に関する事項は変更され、また、「若葉台有線テレビ共同受信施設利用規約」は廃止されました。

テレビ放送再送信等は、各管理組合とイッツコムとの契約に置き換わっています。その契約の中でイッツコムの利用料金（含む、改定）が定められており、管理組合費からイッツコムに支払われています。

一方、警報監視システムについては、設備の改修が行われましたが、公社との関係は持続されています。各管理組合と公社との間の「協定」は継続しており、維持管理費（以下「団地共益費」という）を、管理組合費から公社に一括納入しています。

公社はまちづくりセンターに警報監視システムの維持管理を委託しています。年度ごとの団地共益費の収支内容は、公社から各管理組合に報告されています。

２）施設の将来（施設の移管）について

「若葉台有線テレビ共同受信施設利用規約」には、全ての住宅建設が完了したときに、

㋑ 公社は利用者に施設の所有権を移し、

㋺ 利用者は施設維持管理のために利用組合を結成し、

㋩ 利用組合は施設の維持管理を行う

が、定められていましたが、移管・改修に伴い、上記 ㋑、㋺、㋩ は無くなりました。

（２）管理組合協議会の CATV 施設と警報監視システムへの関わりについて

管理組合協議会役員会は、監査委員を置き、団地共益費等の監査をします。

管理組合協議会役員会は、テレビ放送、インターネット等の放送・通信環境の変化への対応や施設の付加価値について CATV 等小委員会（必要に応じてイッツコムと協議）に諮問し、検討しています。

管理組合協議会役員会は、警報監視システムの修繕計画、維持管理、改善、団地共益費の改正等について CATV 等小委員会に諮問し、検討しています。

４．防犯・防災施設、エレベーターに関する事項

（１）消防用設備等の機能と役割

１）消防設備の目的

マンションにおける消防用設備の目的は、建物において火災が発生した場合に、火災の感知、報知、連絡、通報、消火、避難、誘導が安全かつ迅速にできることおよび消防隊の活動を支援することです。

２）消防用設備等を設置すべき建物

消防用設備等を設置すべき建物は、消防法施行令で定められています。また、維持すべき消防用設備等として「消火設備」、「警報設備」、「避難設備」および「消火活動上必要な施設」が規定されています。

①消火設備

ア 消火器

火災を発見した居住者等が初期消火に使用するため、全ての建物に設置されています。

◇共用部分の消火器

共用部分には粉末（ABC）消火器が設置されています。

粉末（ABC）消火器は、あらゆる火災に優れた消火能力を発揮する、現在最も普及している消火器です。

（A）普通火災：新建材、木材、紙、繊維等、個体の燃えやすいものの火災に有効

（B）油 火 災：ガソリン、シンナーなどの液体性のもの、グリスなど半固体の油脂類の火災に有効

（C）電気火災：電気器具、機械類など、感電の恐れのある電気設備を含む火災に有効

◇家庭用の消火器

火災から大切な生命や財産を守るためにも、家庭内に消火器の設置をお勧めします。

家庭で使う消火器の種類は、粉末、液体消火器の 2 種類あります。

一般には、粉末式の消火器を使用します。

・粉末消火器、液体消火器の違い

物は酸素と熱により燃えます。したがって、酸素、熱を取り除くことにより消火することができます。

粉末の消火器は燃焼物より酸素を除去し（空気と燃焼物とを遮断）、液体の消火器は燃焼物を冷却し（燃焼物の温度を下げ）消火します。

・粉末消火器と液体消火器の長所と短所

粉末消火器は油火災のときには一瞬にして消火できますが、放射時間が短く、再燃する可能性があります。

液体消火器は粉末式よりも消火に時間がかかりますが、放射時間が粉末

の 2 倍以上あり、再燃する可能性はありません。

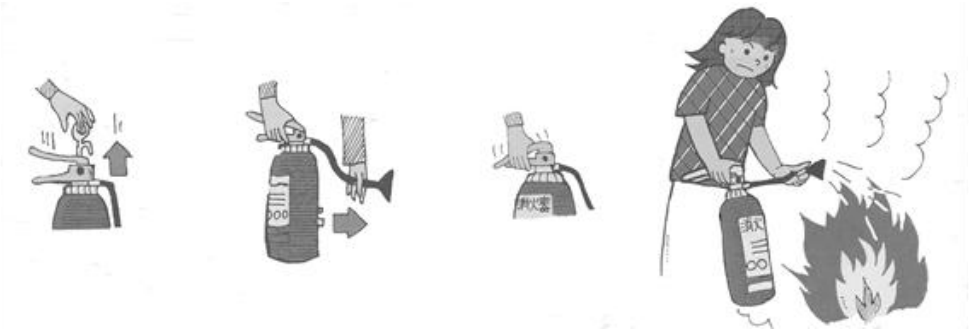
◇消火器の使用方法

消火器の使用方法は次の通りです。

（ア）安全ピンを抜く

（イ）ホースをはずし、火元に向ける

（ウ）レバーを強くにぎる



イ 屋内消火栓

消火器による初期消火ができなかった場合に、居住者（自衛消防隊等）が使用します。

延べ面積が 2100 ㎡以上の建物には、設置が義務づけられていますが、「消防法火災予防条例（共同住宅 220 号特例通知）」の適用により、10 階以下の開放型の建物では設置が免除されています。

設置場所は、建物によって異なりますが、エレベーターホール、廊下ならびに階段室（パイプシャフト）等です。

中層住宅（第 3・6・9 管理組合）には設置されていません。

放水器具格納箱の上にある押しボタン（発信機）を押すと、ベルが鳴動すると共にポンプ室に設置されている消火栓ポンプが起動します。

ポンプが動き始めると、消火活動に必要な放水圧力と放水量が確保され、放水器具格納箱に収めてあるホース等を使って消火活動ができます。

※放水器具格納箱には消防用ホース（径 40mm×長さ 15m：2 本）とノズルおよび水を出すバルブが収められています。

放水器具格納箱　（設置場所：階段室）

②警報設備

ア 自動火災報知設備

火災を感知器が自動的に感知するか、火災発見者が発信機の押しボタンを押した信号を受信機が受信して、音響装置（電鈴）で火災の発生を報知するとともに、火災の発生場所を受信機の警戒区域窓に表示する設備です。

なお、受信機の警戒区域窓に表示された信号は、警報監視センターの集中監視卓へも送信されます。（○-○棟火災発報）

感知器、発信機、表示灯、音響装置、中継器、受信機で構成されています。

延べ面積が 500 ㎡以上の建物には設置が義務づけられていますが、「消防法火災予防条例（共同住宅 220 号特例通知）」の適用により、住戸内の感知器については、10 階以下の住戸および一部の建物で設置が免除されています。

中層住宅（第 3、第 6 管理組合）の住戸は感知器の設置が免除されています。

感知器は、火災を有効に検知するために設置場所に適応する感知器が設置されています。

設置されている感知器の種類は次の通りです。

熱感知器には 2 種類あり、何れも火災により発生する熱を感知して作動します。

・差動式スポット型：その周囲温度が一定の温度上昇率以上になったときに作動します。

・定温式スポット型：一局所の周囲温度が一定温度以上になったときに作動します。

※煙感知器とは火災により発生する煙を感知して作動するものです。

発信機、表示灯、音響装置は、放水器具格納箱の上部に設置されているものと、機器収納箱に設置されているものがあります。設置場所は、放水用器具格納箱と同様にエレベーターホール、廊下ならびに階段室（パイプシャフト）等です。

機器収納箱　（設置場所：エレベーターホール）

◇火災発見時の住民の対応

火災発生時には一刻も早く消防署（119 番）に連絡することが必要です。

また、近くの発信機（押しボタン）のボタンを押して、音響装置で火災の発生を建物内外に報知することも必要です。中層住宅（第 3、第 6 管理組合）の住戸には発信機（押しボタン）は設置されていません。

発信機の押しボタンを押すと受信機の警戒区域窓に押した場所が表示され、表示された信号は警報監視センターの集中監視卓へも送信されます。

③避難設備

ア 避難器具（避難ハッチ）

一部の住戸のバルコニーには、避難ハッチが設置されています。ハッチの蓋を上に開けて、梯子を下の階に降ろします（下の階ではバルコニーの天井点検口のような所から梯子が降りてきます)。火災時の重要な避難経路となりますので、梯子を降ろす際に邪魔になるものを置くことは消防法違反になります。

イ 誘導灯

火災時等に避難する通路や方向を誘導するための照明設備です。

避難口の位置を明示する避難口誘導灯、避難の方向を明示し、必要な床面照度を確保する通路誘導灯があります。集会室に設置されています。

④消火活動上必要な設備

ア 連結送水管設備

消防隊が消火活動に使用する消防隊専用設備です。

屋外の送水口（スタンド型)、耐水圧を有する配管、各階に設けている放水口、放水器具格納箱等で構成されています。

消防隊は建物内の廊下等に設置してある放水口（10 階以下）および放水器具格納箱（10 階以上）のホース等を利用して消火活動を行います。

5 階以上で、延べ面積が 6000 ㎡以上の建物には、設置が義務づけられています。中層住宅（第 3・6・9 管理組合）の建物には、設置されていません。

※連結送水管は、屋内消火栓と区別するため、箱の前面に消防隊専用マーク（丸シール）が貼られています。

屋外送水口

消防隊専用マーク

放水口　（設置場所：廊下）

放水器具格納箱　（設置場所：廊下）

イ 非常コンセント盤

消防隊が消火活動において電動工具や照明器具を使用するためのコンセント設備です。コンセント保護箱、表示灯等で構成されています。11 階以上の建物に設置が義務づけられています。放水器具格納箱の上に設置されています。

非常コンセント盤　（設置場所：エレベーターホール）

３）消防用設備の維持保全

消防用設備等は、6 ヶ月から 1 年の間に、消防設備士等の点検資格者による法定点検が行われ、不具合な部分はその都度修繕しなければなりません。また、製造後 10 年以上を経過した消防用ホースや、設置後 10 年経過した連結送水管の配管、ホース等の設備については、原則として、3 年に 1 回の耐圧性能試験を行なわなければなりません。

４）住宅用火災警報器の設置

住宅火災の実態を踏まえて、住宅火災による死者を防止するために、住宅の寝室・台所等に設置することが消防法の改正で義務づけられました。消防法の特例の適用により、自動火災報知設備の感知器設置の免除の住戸についても同様に設置が必要です。対象建物は、第一～第 11 管理組合（4－1 棟除く）です。

ただし、第 9 管理組合の建物には、自動火災報知設備の感知器が全戸に設置されているために、対象外となります。

なお、対象住戸に関しては、すでに火災警報器が設置されています。

※寝室などに設置される住宅用火災警報器は、自動火災報知設備の感知器と違い、音や音声により火災の発生を知らせるのみで、火災信号は出力しません。

①点検について

自動火災報知設備のように点検報告書を消防署へ提出する必要はありませんが、警報器を維持する義務がありますので、6 ヶ月に 1 回以上自主点検が必要です。

◇点検方法

引きひもを引くか警報停止ボタンを押すと、正常（ピッ正常です）か、異常（ピッピッピッ故障です）を音声で知らせます。

◇自動試験機能

警報器自ら火災感知部や電池などの内部回路をチェックし、異常があれば知らせする機能を持っています。

※取扱い説明書で確認してください。

（２）火災等に対する対策、避難方法について

火災等で避難をするには、梯子消防車以外にもいろいろな方法があります。
そのために日常生活でも注意しなければならない点があります。
火災に対する対策、避難に対する対策、その他について説明します。

1）消防署の活動に関すること（梯子消防車の活動範囲と留意点）

①概　要

若葉台消防出張所には、平成 11 年に全長約 10m、車幅約 2.5m、高さ 3.7m の梯子消防車が配車されています。

この梯子消防車が通行するには、最低 3.5m の道幅が必要になります。

②活動範囲

若葉台消防出張所の梯子消防車は、梯子本体は 5 連式のバスケット付きで地上から最大 35m まで伸ばすことができます。

現場で活動するときには、アウトリガージャッキを車の左右に 2 本ずつ張出して車両を固定しますが、この時、幅が約 5m 必要になります。

また、高所から避難者を救出するにはバスケットで地上に降ろしますが、この時、車両の停車位置を含めて長さが約 15m 必要になります。

③梯子の届く高さ

若葉台消防出張所の梯子消防車は、地上から最大 35m まで梯子を伸ばすことができます。

35m まで梯子を伸ばせたとしても、12 階が限界となります。

消防法では、11 階以上に梯子消防車の梯子が届かないことを考えて、10 階以下の部分と 11 階以上の部分を区別して設備を設けることを規定しています。

④消火活動の支障となること

若葉台は高層共同住宅群のため、火災のときには必ず上記梯子消防車が出動します。

障害となるような自動車等があると、現場に容易に接近できなくなります。また、現場に接近しても、建物の周囲に必要な余地がないと、十分な活動ができなくなります。

消防署からも、消防活動に支障になる違法駐停車をしないよう要望があります。

2）避難用の設備に関すること

2 方向避難と称し、3 階以上の建物には火災時の避難のために、2 方向に避難できるような設備の設置が義務付けられています。

避難施設は、建物規模、建設時期および建物の形状により、器具または設備が異なっています。これは火災等の際、出入口などの通常の避難手段が使えなくなったときに、避難階に通ずる経路を設けておくものです。

住戸の玄関出入口よりの避難ができなくなった場合に備え、バルコニーに隔壁板または避難ハッチが設けられています。

３）その他の施設等に関すること

火災の延焼拡大および煙の拡散を構造的におさえる施設には、防火区画、防火戸、防火シャッターなどがあります。

①防火区画

火災が発生した場合に、その火災を部分的にとどめ、他への延焼を防止するとともに、煙の拡散防止を図ることは、人命の安全を確保する上において極めて重要なことです。

各住戸は１つの防火区画になっています。住戸以外に縦方向の区画（階段、エレベーター等）および用途区画や面積区画（たとえば建物内の通路と自転車置場）などの水平区画があります。

②防火戸と防火シャッター

防火区画を構成するものの中に防火戸と防火シャッターがあります。

防火戸は、設置場所、設置目的により複数の種類があり、性能、構造についていろいろと規定されています。

人が通行する防火戸には常時閉鎖のものと火災発生時に自動的に閉鎖するものとがあります。

玄関扉（ドアチェック付）は常時閉鎖の防火戸です。温度ヒューズの溶解で閉鎖する防火戸、煙感知器と連動する防火戸および防火シャッターがありますが、何れの場合も火災時には各設備の作動状況を早期に確認し、作動しないものは、手動操作で作動させなければなりません。

また、状況によっては、自動的に作動する前に手動で作動させることも考えられるので、各設備の機能、目的を理解し、取り扱い方法を習熟しておくことが大切です。

防火戸（煙感知器連動）

防火シャッター（煙感知器連動）

※避難階段への出入口等に設置されている防火戸は、直接手で開くことができ、かつ自動的に閉鎖する構造で、戸は避難方向に開きます。
防火シャッターの開閉中の人の出入りは大変危険です。一部のシャッターを除いて下降中のシャッターは途中で停止することができません。シャッターの開閉は、シャッターケース内の手動開閉装置を使用します。
第 7・8・10 管理組合の板状タイプの 1 階に設置されています。
また、第 7・8 管理組合の防火シャッターには、下降中に人が挟まれるのを防止するため、途中で人や物を感知すると一旦停止し、障害物がなくなると約 10 秒後に再下降する「危害防止用感知装置」が設置されています。

（3）ベルの種類とその対応について

1）防犯ベルについて

建物内のベルには、防犯のベル（管理組合によってはブザーに変更）と、自動火災報知設備のベルとエレベーターのベルと 3 つがあります。ベルが鳴った場合は、いずれの場合にも何のベルかを確認し、対応する必要があります。
防犯ベルが鳴ったときの対応方法について説明します。

防犯ベル

防犯ブザー

①防犯ベルが鳴った場合

住宅内の防犯用押しボタンを押すと、住戸玄関上部または階段室等に設置されている表示灯（赤色灯）が点灯し、階段室に設置されている防犯ベル（複数台）が対象階段室（縦系統）のみで鳴動します。住宅内に非常事態が発生したことを知らせます。
近所に声をかけ合ってその住宅の様子を確認してください。
事件等で助けを求めている場合には「110 番」に電話するなどの適切な対応が必要です。
間違って押した場合には、直ちに押しボタンを復旧し、外に出て近所の方に誤報であったことを知らせてください。

※防犯ベルの発報信号は警報監視センターの集中監視卓へは送信されません。
（除く、第 3 管理組合、第 6 管理組合）

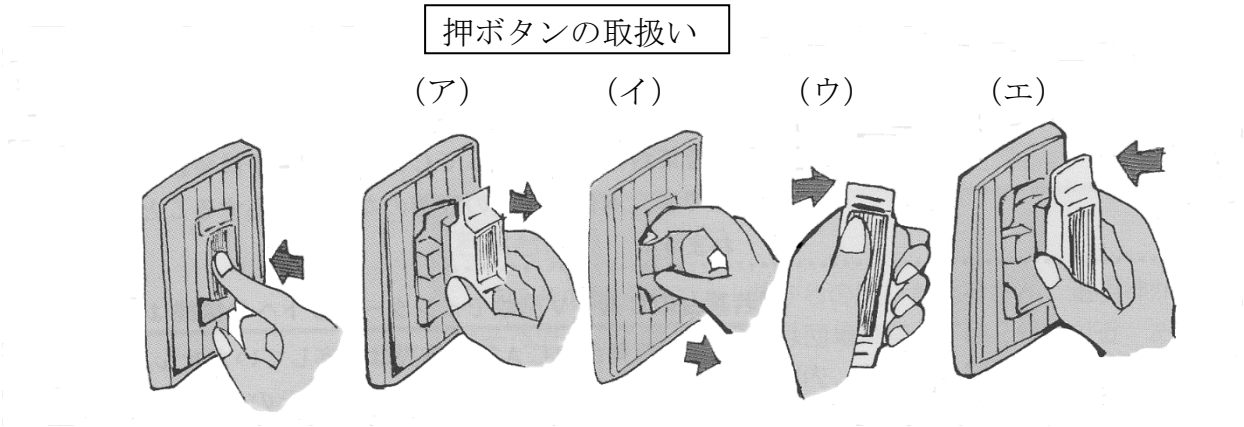
②押しボタンの復旧方法

（ア）押しボタンの枠を外す。

（イ）押しボタンを手前に引いて元に戻す。

（ウ）枠についているカバーを元に戻す。

（エ）枠をはめる。



（４）防犯カメラについて

各住棟のエレベーターのかご内には防犯カメラが設置されています。また、最近では、玄関ロビーや階段の出入り口などにも防犯カメラを設置する管理組合もあります。これら防犯カメラからの映像は、24 時間、記録装置に記録されています。事件・事故等が発生した場合、必要に応じて記録された映像を再生し、事件・事故等の対応に活用します。ただし、プライバシー保護には十分に配慮し、その扱いに関して、各管理組合でルールを定め、管理・運営を行っています。

（５）エレベーターについて

エレベーターは、居住者や外来者、物品等を安全かつ確実に運搬する設備であり、その構造等は、建築基準法により詳細が定められています。また、建築基準法第８条では、建物の所有者・管理者または占有者は、「常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」と定められています。

１）保守点検

エレベーターの機能を十分に発揮させるためには、十分な点検および整備が必要です。

故障を未然に防ぐためには、予防保全が必要であることから、遠隔監視による点検および現地点検、計画的な点検・手入れ（給油・調整・清掃等）を現場で実施しています。また、建物によってはエレベーターの運行状態を点検（遠隔点検）するための装置を設置し、電話回線を介しサービス情報センターにて常時記録しています。また、一部の管理組合では定期的に機器および運行状態を確認する遠隔診断も実施しています。

※遠隔点検：常時エレベーターの運行状況を監視し、機器の状態変化を事前に察知し、故障を未然に防ぎます。

※遠隔診断：深夜など、エレベーター利用の少ない時間帯に、通常運行中とは異なる状態を意図的につくり出して、エレベーターの診断を行います。（原則として月１回）

２）故障発生時の対応

エレベーターの故障等により、かご内に閉じ込められても、窒息の恐れはありません。無理に脱出しようとせず、まず、インターホンで警報監視センターと連絡をとるように心がけてください。

かご内の「非常ボタン」を押すと、エレベーターホール出入口近くに設置されている非常ベルが鳴る一方、警報監視センター（24 時間監視）と通話ができ、警報監視センターは直ちに対応します。

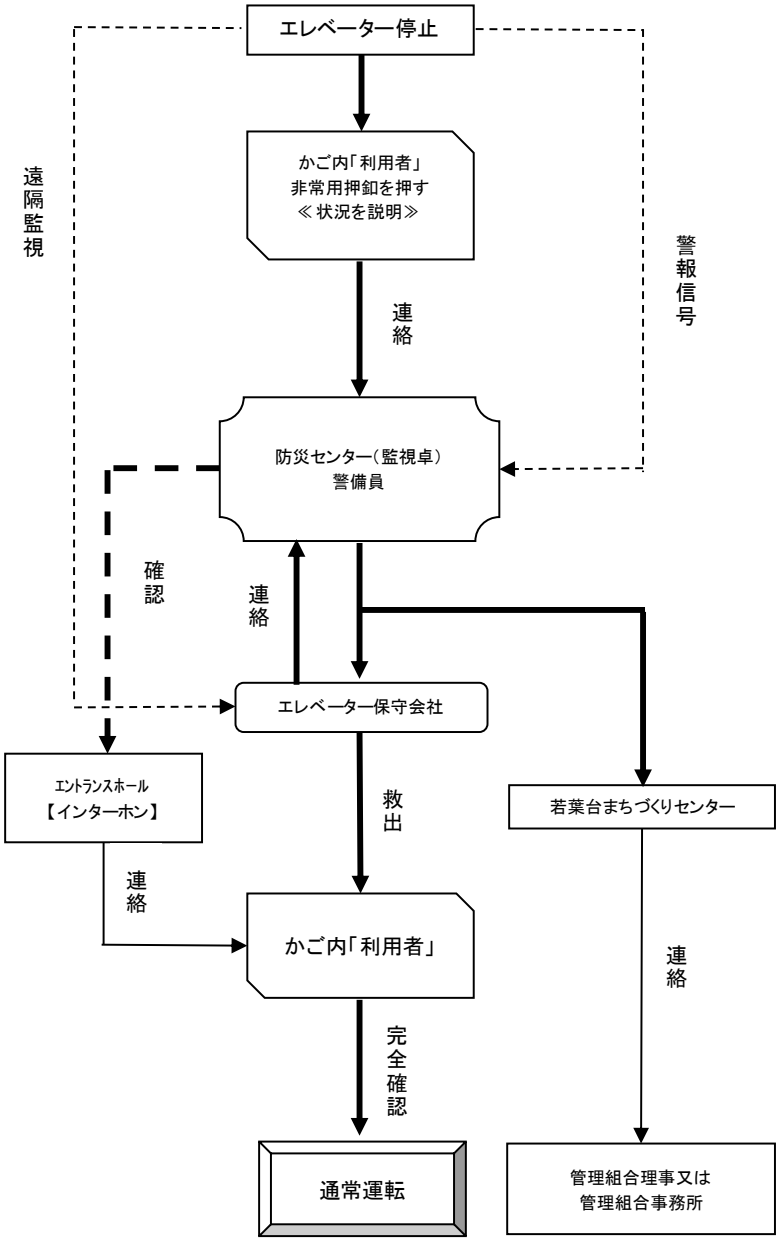
※エレベーターリニューアル工事後のエレベーターついては、電話回線を介して保守会社とも通話が可能です。

警報監視センターの監視員が、より迅速・的確に対応できるように、エレベーターの状況をできる限り詳しく説明する必要があります。

なお、非常ベルは、警報監視センターが信号を受信すると止まります。また、エレベーター保守会社も同様に 24 時間体制をとっていますので、故障・異常・緊急事態が発生したときに、各保守会社の技術員が現場へ緊急出動を行うことができます。

※保守会社の所在地と交通事情等により、到着時間に違いが生じます。

かご詰めの対応＜故障･事故の対応＞



1.≪防災センター･保守会社確認事項≫
※防災センターインターホン及び
保守会社 情報センターから電話回線にて確認

①停止した時の状況（かごの位置）
②負傷者の有無
③住所･氏名･年齢･性別
④人数
⑤かご内の状態「照明（一般･非常）」
⑥かご内の状況（異臭･異音等）

2.≪警備員･保守会社確認事項≫
※エントランスホールのインターホン及び
保守会社 情報センターから電話回線にて確認

①かご内利用者へ外部の状況説明
②外部よりエレベーターの状態及び
かごの位置調査
③その他

3.≪警備員･保守会社確認事項≫
※エントランスホールのインターホン及び
保守会社 情報センターから電話回線にて確認

①防災センターへのかご内及び建物内
の状況報告
②かご内利用者への保守会社の到着
時間等（随時）
③その他

①扉が開かない場合

「非常ボタン」を押してください。警報監視センターまたは保守会社と通話ができるようになりますので指示に従ってください。

②停電の場合

停電時、自動着床装置が設置されているエレベーターは、自動的に最寄り階まで運行し、扉が開きます。扉が開いたら直ぐにエレベーターから降りてください。

停電時、自動着床装置が設置されていないエレベーターは、階と階の間に停止して、いわゆる「閉じ込め」となることもありますが、電源が復旧しさえすれば再び正常に運転できるので、それ自体は故障ではありません。

このような場合でも、まずインターホンで警報監視センターと連絡をとるよう心がけてください。

停電の場合、複数のエレベーターで「閉じ込め」となる可能性があります。

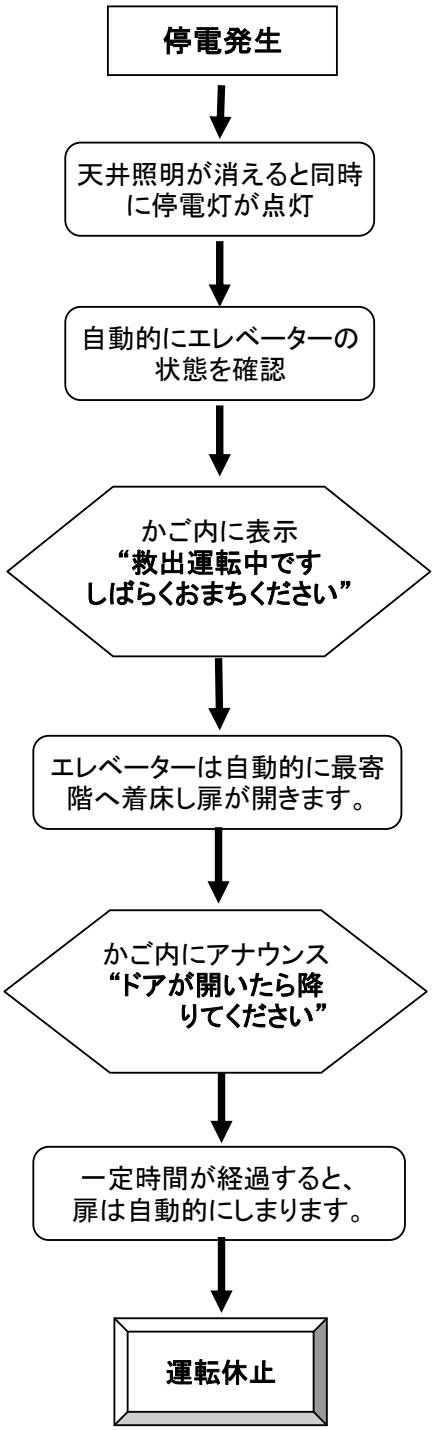
警報監視センターでは、非常ボタンが押されたとき、どのエレベーターかすぐに判ります。ただし、警報監視センターとの通話は 1 台ずつしかできませんので、順番に通話しますので時間がかかります。

なお、かご内の停電灯は約 30 分間点灯します。

また、停電すると警報監視センターは、停電の原因調査と同時にエレベーター保守会社にも連絡します

停電が復旧していない場合には、保守会社の技術員が現場に到着しだい順番に救出作業を実施します。

停電時自動着床装置の機能



※電源復帰後、平常運転

※　停電が復旧次第、エレベーターは自動的に運転を再開します。

※　法定安全装置動作時や機器の保護回路が作動した場合及び地震感知器「S波（高）」が感知した時には、安全面を優先し、救出運転を行いません。

３）異常発見時の対処

エレベーターのトラブルを未然に防ぐため定期的に保守点検を実施していますが、下記のような状態を発見した場合、まちづくりセンターまたは管理組合事務所に連絡してください。

①運転状態

ア　運行中に異音や振動がある場合

イ　かごと乗場の床面に段差がある場合

②操作盤および表示ランプ

ア　操作ボタンなどが破損している場合

イ　扉開閉ボタンが正常に作動しない場合

ウ　位置表示灯、方向灯が正常に点灯しない場合

③天井灯、換気ファン

ア　天井灯（照明器具）のランプが切れていたり、ちらついている場合

イ　換気ファンに振動や異音がある場合

④扉

ア　扉がスムーズに開閉しない場合

⑤敷居

ア　溝に小石やごみが入っている場合

４）エレベーター内での緊急事態対応

エレベーター内にある非常ボタンを押すと、警報監視センターおよびエントランスホールのインターホンと通話が可能になります。

また、エレベーター内で緊急事態が発生したとき、非常ボタンを押し続けてください。インターホンにより救助を求められます。

※かご内にある【非常ボタン】は非常時に外部「警報監視センター、エントランスホール収納箱内インターホン」との連絡を可能にする大切な装置です。

インターホン収納箱　　（設置場所：エントランスホール）

５）火災、大規模地震発生時のエレベーターの利用方法

①火災発生時

火災発生時には、絶対にエレベーターで避難しないでください。

建物内で火災が発生した場合、消火作業等に伴う停電でかご内に閉じ込められる恐れがあります。

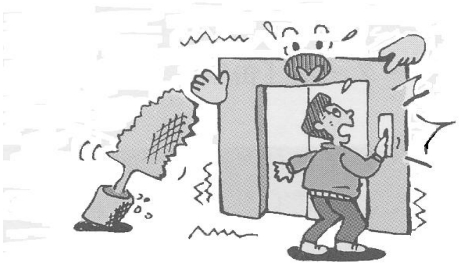
※避難するときは、エレベーターを利用しないで階段を利用してください。

②地震発生時

ア　かご内で地震が感じたら、操作盤の行先ボタンを全部押し、最初に停止した階で降りてください。

イ　地震時、絶対にエレベーターで避難しないでください。

エレベーターでの避難は、設備の損壊によるかご内への衝撃、停電による「閉じ込め」などの恐れがあります。



6）エレベーターの地震時の対策（地震管制装置の説明）

地震が来たとき、運行中のエレベーターに利用者がいた場合、いくつかのリスクが考えられます。そのため、地震時には、利用者は一刻も早くエレベーターから降りることが大切です。

エレベーターが地震の揺れを感知したら自動的に最寄り階で停止し、利用者の迅速な避難を可能にするシステムが【地震時管制運転装置】です。

利用者の安全確保という、その重要度の高さから、地震対策の最優先事項としてあげられています。

地震時管制運転装置には、動作の段階によって、次の 2 種類があります。

◇P 波感知器付地震時管制運転【P 波+S 波】

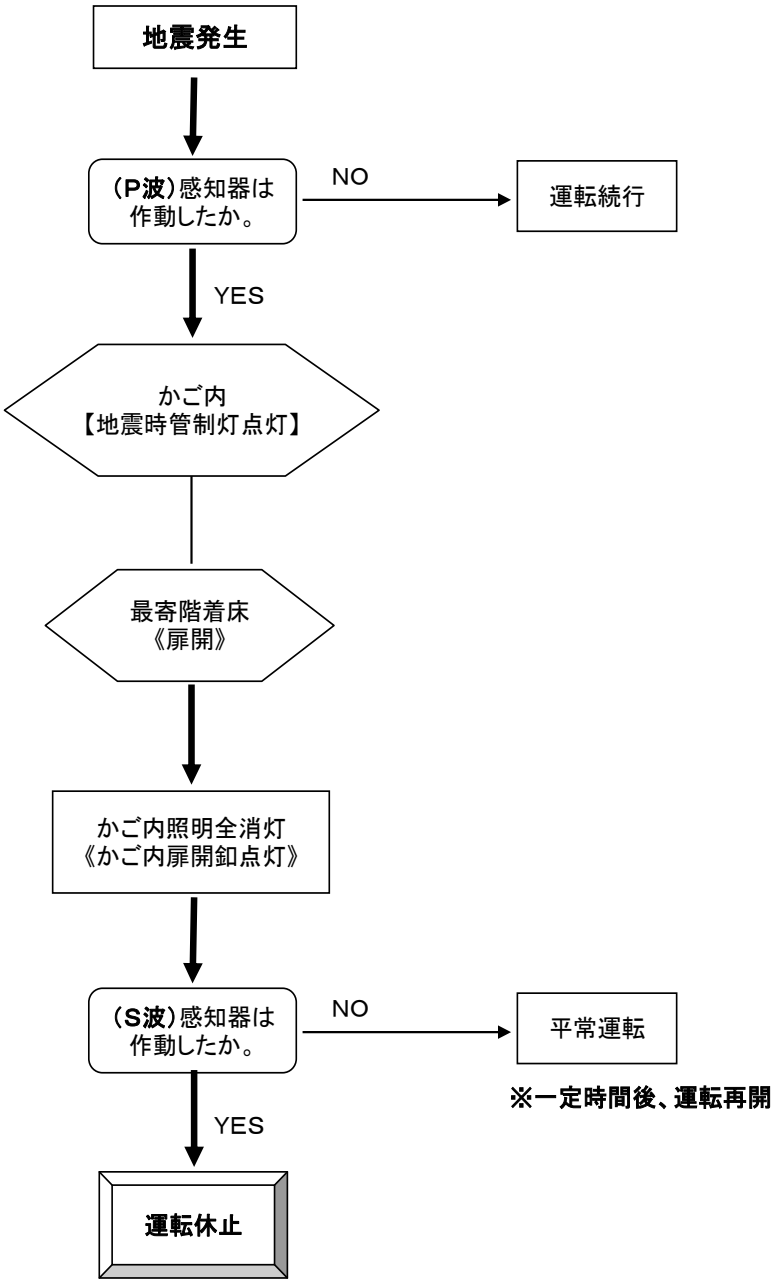
◇P 波感知器付地震時管制運転【P 波+S 波（2 段設定）】

※いずれかの装置を設置している管理組合もあります。

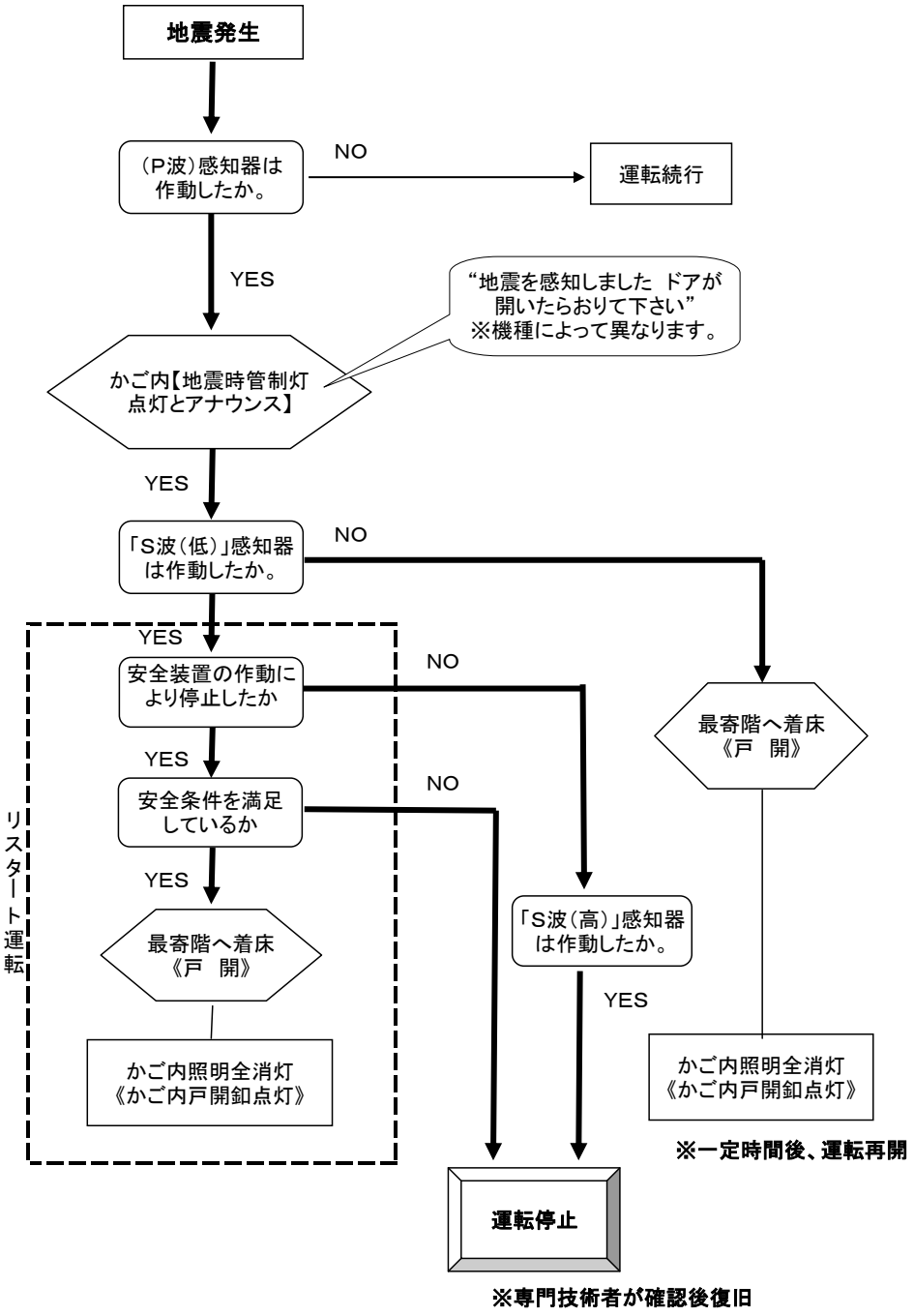
①P 波感知器付地震時管制運転

地震には初期微動の P 波と、振動エネルギーの大きい本震の S 波があります。これは、S 波に比べて伝わる速度が速い P 波の段階で、エレベーターを最寄り階に停止させる機能です。S 波が来る前に利用者を避難させることができ、より高い安全性を確保します。S 波が小さい場合には、ただちに通常運転に戻ります。また、P 波が小さく、S 波を感知した際にも管制運転は働きます。

地震時の機能＜P波感知器付地震時管制運転装置（P波+S波）＞



地震時の機能＜P波感知器付地震時管制運転装置（P波+S波（2段）＞



◇リスタート運転：安全装置の復帰を確認して運転を再開

地震時管制運転中に安全装置が作動した場合、運転を一旦中止しますが、安全装置の復帰が確認できると、管制運転を再開します。

◇自動復旧運転機能

遠隔監視保守機能を利用し、地震管制終了後 30 分間自動診断運転を行い、エレベーターの運転に支障がない場合は、仮復旧にて通常運転を開始します。（エレベーター改修工事を実施した管理組合の場合）

7）エレベーター利用の際の注意事項

①定員および積載量

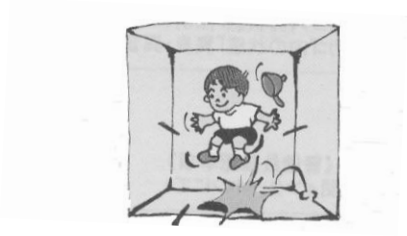
定員および積載量はかご内に掲示されています。他の乗物と同様、無理な乗り込みは危険です。

定員を超過すると、警報ブザーが鳴って扉が閉まらなくなります。

最後の利用者が降りると通常運転に戻ります。

②静止の遵守

利用者がふざけて飛び上がったりしたときの揺れでエレベーターが急に停まることがあります。エレベーターにはいろいろな安全装置があり、このような場合もエレベーターの異常と判断して止まることがあります。



③扉に手を触れない

エレベーター扉は自動式ですので扉に手を触れないように注意してください。扉が開くときに引き込まれる危険がありますので、特に子供には十分注意してください。

④幼児の利用

エレベーターの操作や注意書きなどが理解できない年少者の一人乗りは、万一「閉じ込め」になったときのことなどを考えると非常に危険です。

必ず保護者と一緒に利用するようにしてください。

⑤禁　煙

建物内外およびかご内も禁煙です。

⑥溝のゴミ詰り

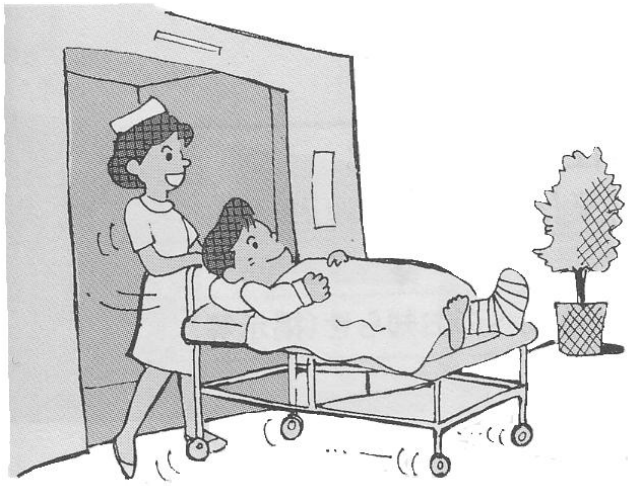
敷居の溝にゴミなどを入れないように注意してください。

8）エレベーターのトランクについて

エレベーターには、担架などの搬送ができるように、かごの奥にトランクが設置されています。

トランクの扉は、鍵を用いなければ開けることのできない構造になっています。

鍵が必要な場合は、管理組合事務所またはまちづくりセンターに連絡の上、借用してください。



建物の色について

……

若葉台団地の建物の色を見ると強烈な印象がします。一つの建物の途中から色が変えて塗られたり、トーンが異なる色が用いられたりして、一見まとまりがないように見えます。

なぜこのような色使いをしたのか伺ってみると、若葉台は高層建築が林立して建っているので圧迫感があり、それを視覚的に軽減させる効果をねらっているとのことです。また建物の半分を別の色にして、隣の建物にその色を使用しているのは連続性を考慮してのことだそうです。

説明を聞いて建物を眺めると、高層建築が立て込んでいる割には圧迫感が少ないし、建物同士が連続性を持って見えてきました。

皆さんはどう感じられているのでしょうか？

最近行われた外壁塗装では、バリューアップや若い世代を意識して、新しい傾向を取り入れる動きが見られます。若葉台の緑に馴染む落着いた柔らかな色調、アクセントをつけた明るい色調が取り入れられています。たとえば、下層部は安定感のある濃いめの色、中間部は落ち着いた色、上層部は空に溶け込む明るい色とする考え方を採用するところも見られます。

５．電話に関する事項

若葉台では NTT 東日本の「加入電話」、イッツコムの「ケーブルプラス電話」、インターネット回線を利用した「IP 電話」などの利用が可能です。

ここでは、NTT 東日本の「加入電話」とイッツコムの「ケーブルプラス電話」を紹介します。

※資料作成にあたり、一部を除き、NTT 東日本とイッツコムの協力を頂きました。

（１）電話回線について

NTT 東日本の「加入電話」やイッツコムの CATV 回線を利用した「ケーブルプラス電話」は、通話や FAX などが利用できる基本的なサービスです。

新設・増設や引越しの際は、加入している電話会社に手続きを取ってください。

１）電話新設・引越しのとき

電話､またはインターネットで確認してください。

NTT 東日本：

・局番なしの「116」

または

・インターネット：

https://web116.jp/phone/index.html?link_116id=gn_phone_top

イッツコム：

・イッツコムお客さまセンター：フリーダイヤル：0120－109199

または

・インターネット：http://www.itscom.net/

２）“あんしん電話”を設置して欲しいとき

横浜市では､緊急連絡網が必要と認められる一人暮らしの高齢者（おおむね 65 歳以上）や身体障害者（1～2 級）の方を対象に、身体の具合が急に悪くなるなどの緊急事態が発生した場合に、すぐに近隣の方に連絡がとれるように緊急通報装置（あんしん電話）を設置します。

若葉台の場合、旭区役所の高齢・障害支援課サービス係（954－6115）に相談してください。

（２）その他の便利なサービス

１）電話帳の利用が困難な方への無料案内（ふれあい案内）（NTT 東日本）

身体障害者手帳をお持ちで、視覚障害（1－6 級）、肢体不自由（1・2 級）の障害のある方、精神障害者保健福祉手帳をお持ちの方は全て対象となります。

戦傷病者手帳をお持ちの方で、視力障害（特別項症～第 6 項症）、上肢障害（特別項症～第 2 項症）がある方、療育手帳をお持ちの方は全て対象となります。

申し込み方法

お持ちの障害手帳などを持参し、フリーダイヤル「0120－104174」に相談してください。

２）耳や言葉が不自由な方からの 104 番への問い合わせ（NTT 東日本）

自分の FAX（電話）番号と問い合わせ先の住所・名前・業種などを記入して、FAX で問い合わせてください。

フリーダイヤル「0120－000104」（FAX）

３）３桁番号サービス

NTT 東日本：

電話番号案内（有料）	104
警察への急報	110
電話の故障	113
電報の申し込み（有料）	115
電話の新設・移動・各種相談	116
時報（有料）	117
火事、救助・救急	119
災害伝言ダイヤル	171
天気予報（有料）	177
ナンバーお知らせ 136（有料）	136
消費者ホットライン（有料）	188
児童相談所全国共通ダイヤル（有料）	189

イッツコム：

警察への急報	110
火事・救助・救急	119
電報	115
電話番号案内（有料）	104
時報（有料）	117
天気予報（有料）	177
災害伝言ダイヤル	171

（３）災害時の安否確認

大きな地震などの災害発生時に、大量の電話が殺到すると、被災地域内における電話が大変つながりにくくなります。このため、安否確認には、“災害用伝言ダイヤル 171”や“災害用伝言板 web171”を利用してください。

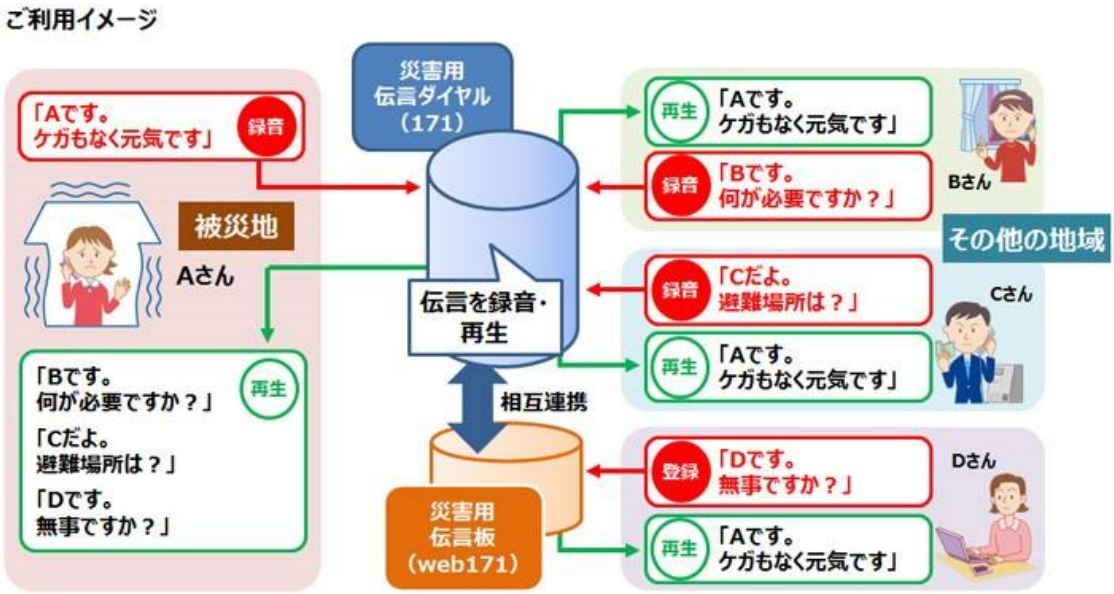
※詳細は、https://www.ntt-east.co.jp/saigai/index.html（NTT 東日本）

毎月 1 日、15 日 00:00～24:00 体験利用ができます。平時に体験して使えるようにしておくことをお勧めします。

1）災害用伝言ダイヤル 171

災害発生時、家族間で安否の確認や避難場所の連絡などをスムーズに行えるのが「災害用伝言ダイヤル」です。

※詳細は：https://www.ntt-east.co.jp/saigai/voice171/



AED（自動体外式除細動器）について

……

以前は医師にしか使用が認められませんでしたが、2004 年 7 月から一般の人も使用できるようになり、若葉台でも集会室や、玄関ロビーなどに設置している管理組合が増えてきました。

AED がその機能を発揮するのは心室細動（急性心筋梗塞などで発症）を起こしている心臓に対してであり、正常な拍動をしている心臓、完全に停止している心臓、あるいは不整脈を起こしている心臓に対しては AED の診断機能が「除細動の必要なし」の診断を下し、通電されません。その際は通常の心肺蘇生法等による救命処置を行う必要があります。

AED を使用するときは、機器が音声による指示をするので、落ち着いてその指示に従い、同時に救急車を呼ぶようにしてください。

【災害用伝言ダイヤル（171）の基本的操作方法】

「171」をダイヤルし、音声ガイダンスに従って伝言の録音、再生を行ってください。

<table>
<tr><th colspan="2">操 作 手 順</th><th colspan="2">伝言の録音</th><th colspan="2">伝言の再生</th></tr>
<tr><td>①</td><td>171をダイヤル</td><td colspan="4">171</td></tr>
<tr><td rowspan="6">②</td><td rowspan="6">録音または
再生を選ぶ</td><td colspan="4">[ガイダンス]
こちらは災害用伝言ダイヤルセンタです。録音される方は1、再生される方は2、暗証番号を利用する録音は3、暗証番号を利用する再生は4をダイヤルしてください。</td></tr>
<tr><td>（暗証番号なし）</td><td>（暗証番号あり）</td><td>（暗証番号なし）</td><td>（暗証番号あり）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td>3</td><td rowspan="3">2</td><td>4</td></tr>
<tr><td>[ガイダンス]
4桁の暗証番号をダイヤルしてください。</td><td>[ガイダンス]
4桁の暗証番号をダイヤルしてください。</td></tr>
<tr><td>××××</td><td>××××</td></tr>
<tr><td rowspan="2">③</td><td rowspan="2">被災地の方の電話番号を入力する。</td><td colspan="4">[ガイダンス]
被災地域の方はご自宅の電話番号を、または連絡を取りたい被災地域の方の電話番号を市外局番からダイヤルしてください</td></tr>
<tr><td colspan="4">0×× ××× ××××</td></tr>
<tr><td colspan="6">伝言ダイヤルセンタに接続します。</td></tr>
<tr><td rowspan="9">④</td><td rowspan="9">メッセージの録音

メッセージの再生</td><td colspan="2">[ガイダンス]
電話番号 0XXXXXXXXX（暗証番号 XXXX）の伝言を録音します。プッシュ式の電話機をご利用の方は数字の「1」をおしてください。ダイヤル式の方はそのままお待ちください。なお、電話番号が誤りの場合、もう一度おかけ直しください。</td><td colspan="2">[ガイダンス]
電話番号 0XXXXXXXXX の伝言をお伝えします。プッシュ式の電話機をご利用の方は数字の「1」をおしてください。ダイヤル式の方はそのままお待ちください。なお、電話番号が誤りの場合、もう一度おかけ直しください。</td></tr>
<tr><td>ダイヤル式電話機の場合</td><td>プッシュ式電話機の場合</td><td>ダイヤル式電話機の場合</td><td>プッシュ式電話機の場合</td></tr>
<tr><td>（ガイダンスが流れるまでお待ちください）</td><td>1</td><td>（ガイダンスが流れるまでお待ちください）</td><td>1</td></tr>
<tr><td>[ガイダンス]
伝言をお預かりします。ﾋﾟｯという音のあとに 30 秒以内でお話しください。お話しが終わりましたら電話をおきりください。</td><td>[ガイダンス]
伝言をお預かりします。ﾋﾟｯという音のあとに 30 秒以内でお話しください。お話が終わりましたら数字の9を押してください。</td><td>[ガイダンス]
新しい伝言からお伝えします。</td><td>[ガイダンス]
新しい伝言からお伝えします。伝言を繰返すときは数字の8を、次の伝言に移るときは数字の9を押してください。</td></tr>
<tr><td colspan="2">伝言の録音</td><td colspan="2">伝言の再生</td></tr>
<tr><td rowspan="3">（ガイダンスが流れるまでお待ちください）</td><td>録音終了後
9</td><td rowspan="3">[ガイダンス]
お伝えする伝言は以上です。電話をお切りください。</td><td>[ガイダンス]
お伝えする伝言は以上です。伝言を追加し録音されるときは数字の3を押してください。</td></tr>
<tr><td>[ガイダンス]
伝言を繰返します。訂正されるときは数字の8を押してください。再生が不要な方は9を押してください。</td><td>（ガイダンスが流れるまでお待ちください）</td></tr>
<tr><td>録音した伝言内容を確認する。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">[ガイダンス]
伝言をお預かりしました。</td><td></td><td>[ガイダンス]
電話をお切りください。</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>終了</td><td colspan="4">自動で終話します。</td></tr>
</table>

覚えてください、災害時の声の伝言板　災害用伝言ダイヤル（171）

（NTT 東日本 ホームページから転載）

・利用できる電話：

災害用伝言ダイヤルが利用可能な電話は、加入電話、INS ネット、公衆電話、ひかり電話、ケーブルプラス電話（イッツコム）、および災害時に NTT が避難所などに設置する災害時用公衆電話になります。

※携帯電話や PHS、NTT 以外の通信事業者の電話からの利用については、契約の各通信事業者に問い合わせてください。

・どのような災害のときに利用できるか：

震度 6 弱以上の地震発生時などには、発生後、約 30 分を目途に利用できるようになります。震度 5 強以下の地震ならびにその他の災害発生時には、電話の通信状況などを勘案し、被災地を所掌する NTT 東日本または西日本が提供の判断を行います。なお、災害用伝言ダイヤルを起動したときには、TV、ラジオ、NTT 東日本のホームページを通じお知らせします。

・利用料金：

伝言録音・再生を行うためのセンター利用料は無料です。

通話料は、NTT 東日本・NTT 西日本の電話サービスから伝言の録音・再生をする場合無料です。他通信事業者の電話、携帯電話や PHS から発信する場合、通話料については各通信事業者に問い合わせてください。

なお、録音できる伝言数を超えていた場合、またはお預かりしている伝言が無い場合、通話料はかかりません。

注：暗証番号の利用により、他人に聞かれたくない伝言など特定の方々の間での伝言録音・再生も利用できます。

2）災害用伝言板 web171

・概要：

災害などの発生時、被災地域（避難所など含む）の居住者がインターネットを経由して災害用伝言板（web171）にアクセスし、電話番号をキーとして伝言情報（テキスト）を登録できます。登録された伝言情報は電話番号をキーとして全国（海外含む）から確認し、追加の伝言を登録することが可能です。登録したメッセージを通知することもできます。また、災害用伝言ダイヤル（171）に登録されたメッセージを確認することができます。

※詳細と利用方法は：https://www.ntt-east.co.jp/saigai/web171/

・どのような端末からでも利用できますか？：

インターネット接続が可能な端末（パソコン、スマートフォン、携帯電話）から利用可能です。

・提供開始：

災害用伝言ダイヤルの提供に準じ、地震などの災害発生時に、被災地の方の安否を気遣う通話が増加し、被災地への通話がつながりにくい状況（ふくそう）になった場合、速やかに利用可能となります。

・伝言の入力文字数・伝言蓄積数・伝言保存期間：

1 伝言あたり 100 文字以下。伝言蓄積数 最大 20 件。

伝言保存期間 最大 6 ヵ月（体験利用時は体験利用期間）。

・メールや音声による伝言登録内容の通知：

利用者登録（伝言を登録する方があらかじめ伝言を伝えたい方の通知先を設定）することで、本サービスに伝言を登録した際に、設定した通知先へ伝言内容をメールもしくは電話（音声）で通知します。

・メールでの通知：

登録日時、安否情報、伝言内容をメールにより通知します。

・電話（音声）での通知：

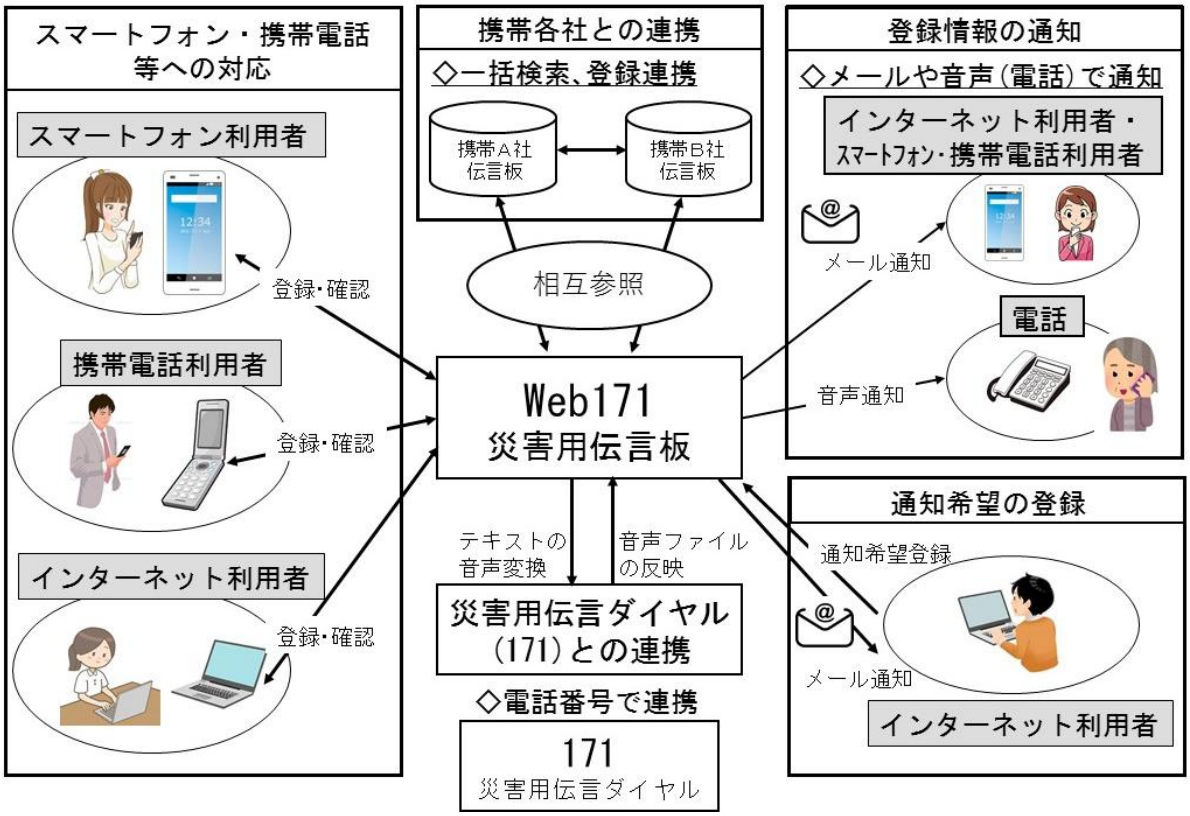
伝言が登録されたことを電話（音声）により通知します。通知を受けた方は、ガイダンスに従って操作することで、登録日時、安否情報、伝言内容を電話（音声）で確認できます。

※イッツコムのケーブルプラス電話もサポートしています。

・利用料金：

安否情報の登録、確認等に伴うサービス利用料は無料です。なお、インターネット接続費用やプロバイダー利用料およびダイヤルアップ接続の場合は通信料などが別途必要となります。

メールや電話（音声）による伝言登録内容の通知機能をご利用頂く場合、通知先のお客様のご利用条件によっては通知先のお客様に通話料・通信料が発生します。



・登録可能言語：日本語、英語、中国語、韓国語
・伝言蓄積数：最大 20 件
・伝言保存期間：最大 6 ヶ月
（NTT 東日本 HP を参照して作成）

６．インターネットに関する事項

若葉台でのインターネットは、イッツコムの CATV 回線方式と NTT 東日本等の光回線 VDSL 方式が利用可能です。

（１）CATV 回線

若葉台では、既に、各住戸のテレビ端子までイッツコムの CATV 回線、同軸ケーブルが敷かれています。新たにインターネット用のケーブルを敷くことなく、その同軸ケーブルを利用して、イッツコムにケーブルモデム（レンタル）等の設置を申し込み、それを設置することでブロードバンドインターネットサービスが利用可能となります。

下りの通信速度は 30Mbps、300Mbps、600Mbps の 3 つのコースから選択が可能です。なお、上りの通信速度は 10Mbps、90Mbps、90Mbps です。

詳細なサービス内容についてはイッツコムに問い合わせてください。

※問い合わせ窓口
イッツ・コミュニケーションズ株式会社　お客さまセンター
フリーダイヤル：0120－109199

（２）光回線

１）VDSL 方式

若葉台では、既に、各住棟の電気室まで NTT 東日本等の光回線が敷かれています。

各住棟の電気室から各住戸までは、従来の電話線（銅線）を使用します。

VDSL 方式を利用したブロードバンドインターネットサービスは、2019 年 6 月の時点で、NTT 東日本、KDDI が、若葉台での導入実績を持っています。

なお、サービス内容に関しては、各通信事業者に問い合わせてください。

2.）光配線方式

若葉台各住棟の建設当時、各住戸まで光ケーブルを敷設することは想定されていませんでした。よって、光ケーブルの戸別導入を検討するにあたっては、まず、各住戸まで敷設が可能かどうかを調査する必要があります。詳細は管理組合に相談してください。

７．電気・電力に関する事項

（１）若葉台における電力供給システムについて

団地内は、美観と防災上の観点から一部の幹線道路沿いの高圧配電線を除いて、地中高圧ケーブルにて各住棟の電気室（借室）へ 6600V の高圧電力が供給されています。

建物内外の電力は借室内に設置された変圧器により低圧（100/200V）に降圧された後、配電盤（開閉器盤）を経由して各住戸および共用設備へ送電されています。

（２）電気室（借室）について

建物の１階または２階部分に東京電力パワーグリッド㈱に無償貸与している電気室（借室）があります。いつも鍵がかかっていますが、万一開いている場合でも、室内には高電圧設備があるため非常に危険です、絶対に入らないでください。

※鍵は東京電力パワーグリッド㈱で管理しています。

（３）住戸内電気設備について

１）分電盤のしくみ

住戸内の電気は、分電盤からいくつかの回路に分かれて各部屋へ送られています。この回路（分岐回路）の安全を守るのが配線用遮断器で、1 回路に 1 つずつ付いています。

1 つの回路に流すことのできる電気の量は 20A が目安です。

２）200V 機器も使える“単相 3 線式”

単相 3 線式は、100/200V、両方の電気が使える便利な配線方式です。エアコン、IH クッキングヒーターなど 200V 電気器具でも使用することができます。

ただし、住戸内の分電盤内の回路の切替えが必要です。

３）専用回路、専用コンセントが必要な器具は

エアコン、電子レンジなど消費電力が 1000W 以上の電気器具を他の電気器具と一緒に使うと分電盤内の配線用遮断器が切れやすく、何かと不便です。

消費電力が 1000W 以上の電気器具には専用回路を設け、専用のコンセントでの使用をお勧めします。

（４）気をつけましょう、こんな電気の使い方

１）プラグはしっかりとコンセントへ

プラグとコンセントの接続が不完全だと、外れたり、発熱する原因になりますので、プラグはコンセントにしっかり差し込みましょう。

２）タコ足配線はやめましょう

家庭のコンセントは 1 口から 15A の電気が使えます。テーブルタップでタコ足配線をし、同時に何台かの電気器具を使うと、コードが加熱する原因になります。電気器具が増えたらコンセントも増やして電気を安全・便利に使いましょう。

３）コード、プラグは丁寧に

電気器具の故障の多くは、コードの接触不良やプラグのネジの緩みが原因です。プラグを抜くときコードを引っ張ったり、コードを固定したり、たばねて使うことは危険です。

コード、プラグは丁寧に扱うように心がけましょう。

４）コンセントやプラグはときどき点検しましょう

プラグは長期間差し込んだままにすると、チリやホコリが溜まってしまいます。そこに湿気が加わると漏電や火災の原因となることがありますので、ときどき差し込み部分を乾燥した布などできれいにしましょう。

５）雷に気をつけましょう

落雷による建築物等の損傷の危険を減少させるために、高さ 20m を超える建物には､建築基準法 33 条および 88 条の規定により､避雷設備が設けられています。

雷エネルギーを安全に地面に流すことができる一方で、建物内の電子機器や設備を守ることは保証されていません。

家庭内では、落雷時の雷サージ（雷による過渡的な異常大電流）による家電製品やＰＣ等の故障を防ぐには、襲雷時に電気器具のプラグをコンセントから抜いておくのが安全です。

また、雷サージ被害を軽減するために、サージプロテクタというコンセント型のサージ防護器具も販売されています。

（５）電気が消えてしまったら

突然、電気が消えて約 10 秒後に自動復帰した場合は過電流です。自動復帰しない場合は漏電の可能性があります。工事等に伴う停電の場合は、原則として事前にお知らせがあります。次の方法でも自分で確認することができます。

１）一住戸だけが停電している場合

◇過電流

電気の使い過ぎですので、すぐに使用している電気器具のプラグを抜いてください、約 10 秒後に自動復帰します。30 分以内に複数回停電を繰り返すと自動復帰しなくなります。その場合は、契約電流の変更も含めて、契約している電力会社に相談してください。

◇漏電

漏電遮断器が作動していますので以下の手順に従ってください。

①配線用遮断器を全部切る。

②漏電遮断器のレバーを一度下げ、再び上げる。

③配線用遮断器のスイッチ１つずつ入れる。

④再び漏電遮断器が切れたら、その配線用遮断の回路が漏電していますので、その回路を切って、他の回路の電気器具をお使いください。

多くの場合、漏電した回路で使っている電気器具の不良が考えられます。

２）全住戸が停電している場合

①非常灯（非常用照明器具）の点灯

階段室、エレベーターホールの一部の照明器具には、蓄電池が内蔵されているので、停電すると同時にそれら非常灯が約 30 分間点灯します。

②給水設備（ポンプ）の停止・断水

ア　直結増圧給水方式（第一管理組合～第 11 管理組合）

水道本管から分岐して引き込んだ水を直接増圧給水ポンプ経由で各住戸へ供給するので、停電しても水道本管の圧力に応じた階までの給水は可能です。

イ　加圧給水方式（第 12 管理組合～第 15 管理組合）

水道本管から分岐して引き込んだ水を一旦地上受水槽に溜め、圧力装置や圧力ポンプで圧力を加えて各住戸へ供給するので、停電するとすぐに断水します。

ウ　屋外水栓

屋外に設けられている建物前の共用水栓および駐車場散水栓は、水道本管に直結されているので、停電または給水設備等の故障に関係なく使用することができます。

（６）建物内外の照明器具（共用部分）

階段室、エレベーターホール、廊下等の共用部分の照明器具の点灯/消灯方法は、建物の形状および設置場所によって違いがあります。

１）自動点滅器による点灯/消灯方法

建物の側面等に設置されているセンサーにより、自動的に夕方、点灯（暗くなると点灯）し、朝方、消灯（明るくなると消灯）します。昼間、急に暗くなっても対応できます。

２）タイマーによる点灯/消灯方法

タイマーに記憶された日の入り・日の出時刻に合わせて、自動的に夕方点灯、朝方消灯します。「昼間急に暗くなったときには対応できません」

３）手動スイッチによる点灯/消灯方法

それぞれの室の出入口付近には、手動スイッチが設けられていますので、必要に応じて使用してください。

また、一部の建物の階段室では、どの階のスイッチを入れても、階段全部の照明器具が点灯します。消灯の場合も同じです。

※手動スイッチによる点灯/消灯方式の場所に於いて、昼間や不要の時間帯に点灯している場合は、節電のため、ひいては管理組合費節約のために、お互いが気をつけて消灯するように心掛けてください。

Ⅳ．解説

解説－1

100 年マンションを目指して
～これからのマンション管理～

若葉台住宅管理組合協議会顧問
関東学院大学名誉教授
山　本　育　三

１．緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」の意義

本ガイドブックで、表紙裏にある「100 年マンション憲章」と裏表紙の内側にある「同解説」は、2006 年秋から 2007 年初夏にかけて、本協議会のプロジェクトチームで検討し、翌年にその内容を詳しく解説したものです。協議会役員会で承認され、若葉台の各管理組合がマンション管理に取り組む時の基本的な指針となっています。

当時、第 1 期入居から 30 年近く経ち、建替えの検討をしてはどうかという意見が出始めたころでした。若葉台のようなしっかりした構造で、一定の広さの専有面積があり、管理もある程度のレベルでされている中では、建替えを検討するより、長く住み続けるための認識と管理の向上を目指し、かつ、それらが若葉台で共通の理解に立つべきである、との視点から、本協議会で 100 年マンションを目指す憲章を作り、全管理組合と区分所有者、まちづくりに取り組んでいる機関、団体とも共通の目標にしようということで、このような憲章を制定しました。

この憲章には以下の趣旨が込められています。

100 年間以上を視野に入れること、緑豊かな若葉台を住民が大切にすること、マンション管理は規約や維持管理･運営を守っているだけでは時代や居住者の住生活ニーズに立ち遅れる危惧があるため積極的な管理に取り組むこと、自分の管理組合の中だけでなく管理組合間相互で情報交換をし、また、まちの様々な機関･団体とも協同すること、一代だけで終わることなく次の世代にも引き継げるように世代循環が可能なまちを目指すこと、です。

２．これまで本協議会で取組んだ主な指針

1989 年 6 月に若葉台住宅管理組合協議会を設立して以降、若葉台の建物・設備などの長寿命化と居住者の高年齢化を視野に入れた本協議会が提言した指針や行動計画の中の主なものを年代順に下記に列記し、簡単に解説しておきます。

１）専有部分木造床への改造指針（1990 年 3 月）

当時、新入居時に居室の床が和室以外全て絨毯仕上げだったのに対し、民間分譲では木造床が出始め、若葉台でもリニューアル時にこれに倣うニーズが出始めていました。管理組合では、当初は子供の慢性気管支炎やアレルギー等の理由に対しては認める方向でしたが、時代のニーズとして一定の水準以上の仕様を決めて可能と

する指針を作成しました。その後、下階居住者や工事の際のトラブルが起こらないよう、仕様の厳格遵守や工事時のより厳しい基準を設けている管理組合があります。

2）高齢者居住のための施設改善指針（1994 年 3 月）

新規開発住宅が四丁目迄ほぼ出そろった段階で、ニュータウンの将来に予測される団塊的高年齢化に対応して、部分的バリアフリー化の改良を今のうちに最小限やっておこうというものです。本協議会、構成管理組合他、高齢者も対象に活動している若葉台の各組織「老人会」、「社会福祉協議会」、「若葉と森と愛」（配食ボランティア団体）、開発者の神奈川県住宅供給公社、当時の若葉台管理センターの高齢者対応担当者などで専門委員会を立上げました。住戸玄関への階段アクセスが多い若葉台東地区で部分的バリアフリー化ができるよう、身体的レベル「Ⅱ－2 型（杖、手摺の利用、介助の手助けなどが必要な人）で、つたえ歩き、杖歩行、介助歩行などに補助用具や介助が必要な人」が対象です。指針で示した共用階段、バルコニー、専有部分のモデル図と、スロープ、階段手摺、アラーム、レンジの安全性他の改良項目別に、個人、管理組合、まちの中の開発者や自治体等の当事者がなすべき手法などの一覧表としてまとめました（紙面の関係で一覧表の掲載は省略します）。

協議会役員会で指針として合意し、その後各管理組合で規約や同細則に入れたり、大規模修繕工事の時に改良工事として実施してきています。

3）若葉台管理ガイドブック「知っておきたいマンションライフ」

（初版 2000 年 4 月、改訂 2010 年 10 月、施設篇刊行 2005 年 4 月、同改訂 2014 年 4 月）

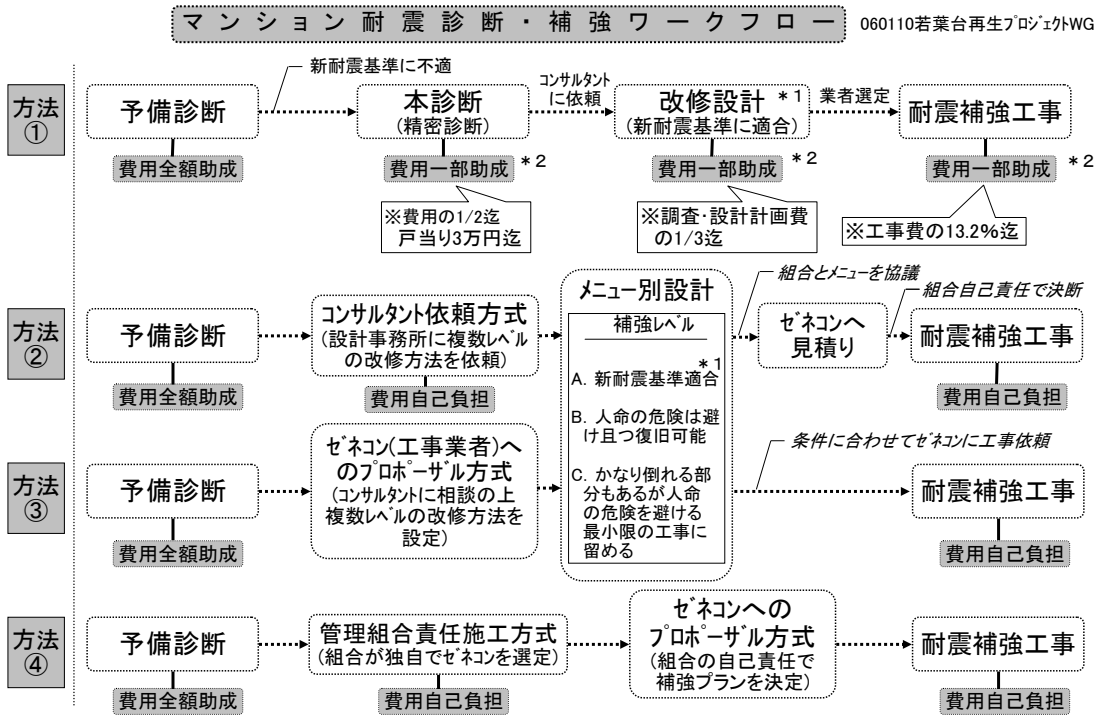
本協議会の設立 10 周年、同 20 周年を機に、管理上役立つＱ＆Ａタイプの記念誌として刊行し、全戸に配布したものです。今回の生活ガイドブックもその延長上にあり、拙著「解説」もその都度改訂している管理指針です。

4）若葉台管理組合共用部分の修繕履歴整備（2004 年作製、2012 年改定）

それまで、協議会の施設専門委員会で管理組合間の情報交換として進めていた主として大規模修繕工事履歴を、当時の若葉台管理センターが修繕履歴モデル仕様として作成し、各管理組合の修繕履歴を一括してデータベース化したものです。（財）マンション管理センターの会員管理組合に対するマンション大規模修繕工事履歴「みらいネット」が設定される時の参考資料になった経緯があります。

5）マンション耐震診断・補強のための「メニュー方式による耐震補強促進の指針」（2006 年 6 月）

国や自治体が進めている旧耐震構造のマンションに対する診断、耐震強化改修工事への助成金制度が、新耐震基準に整合しないと実行されないこと、そもそも新基準に整合する耐震改修工事に高額な費用が掛かることなどで、なかなか普及していませんでした。そこで、若葉台東地区のマンション群が旧耐震構造であったことから、作成した指針です。下記にそのモデル図を示し、簡単に解説しておきます。



＊1： 震度6の大地震程度に対し建物の倒壊を防ぎ圧死者を出さない。
＊2： 昭和56年5月末以前に建築された建物で地上3階以上且つ1000㎡以上の区分所有法が適用される分譲マンションに限定。

方法①は、このフロー作成当時の横浜市による耐震診断と改修設計、耐震補強工事の各段階の手順と、これに対する補助金の割合であり、広く国が進めているものです。方法④は、新耐震基準如何にかかわらず、管理組合理事会が判断して、工事会社などに依頼して、耐震工事を行うもので、信頼性に欠ける危険があり、推奨できない方式です。方法②と③が選択可能な耐震補強方式で、②は設計コンサルタントに耐震設計を依頼したうえで、一定の耐震性を上げる方式です。③は、費用面で②までできない場合、コンサルタントの監理の下で、同じ耐震レベルを想定して複数のゼネコンに工事内容の提案を依頼し、コンサルタントのチェックのうえで工事まで行う方式です。

②ならびに③は、Is 値(旧耐震の評価基準)0.6 までは行かなくても一定の安全性を確保することができ、管理組合が持っている修繕費用の範囲内で実施可能な方式です。若葉台の対象組合でも、指針作成後に、順次実行されています。

本件は、当時横浜市にも提案しました。その結果、横浜市は何年か経て 10 年間に工事を 2 期に分けて実施し最終的に新耐震基準を満たせば第 1 期工事分の補助金を助成する「2 段階方式」として制度設計した経緯があります。

6）若葉台 100 年マンション憲章（2007 年 9 月制定）

すでに本解説で詳細に作成の経緯と目的を解説しました。

7）若葉台 CATV 施設の全面的な改修等の合意（2012 年 8 月）

老朽化･陳腐化した若葉台 CATV 施設の全面的な改修等が、公社から本協議会に提案され､全管理組合の臨時総会を経て合意されました。テレビ放送の受信は各管理組

合とイッツコムとの間の契約に移行、若葉台敷地内の幹線の光ファイバー化等信頼性向上、警報監視システムの信頼性向上のみならず、当初入居時に全員が承諾した「若葉台開発の完成時に若葉台の利用者全員で利用組合を設立し CATV 施設を公社から移管・維持管理する約束」に対して、まだ開発途中であったが、利用組合設立を放棄するという内容です。本協議会が中心になって役員会で提案受け入れを承認し、全管理組合が合意したものです。

８）若葉台 100 年マンションプロジェクトの指針提案

（2013 年 6 月～20016 年 3 月）

若葉台 100 年マンション憲章の中の第 1 項（長寿命化）と第 4 項（世代循環型団地）について検討するプロジェクトです。

３．若葉台 100 年マンションプロジェクトの取組みとその成果

若葉台 100 年マンション憲章の 5 項目のうち、２、３、５については、若葉台の各管理組合が比較的高いレベルで管理運営を進めており、本協議会での情報交換も一定の成果を上げています。しかし、第１項の建物・設備の長寿命化を目指す管理は、管理組合の理事会が日常管理で忙殺されており、例え個別の改良等はやっていても、100 年を視野に入れて、長期的な見通しに立った計画については必ずしも十分とは言えません。また、第４項の「世代循環型団地」を目指すとなると、そもそも管理組合の業務が共用部分を主とした保全・管理にあることから、個々の管理組合で取り組むには難しい面が否めません。

そのような背景から、2013 年度～2015 年度の 3 年間に亘り、本協議会が主となり、「若葉台 100 年マンションプロジェクト」を立上げ、以下の 4 項目について、それぞれのＷＧを構成し、具体的な目標を設定して検討することになりました。2013 年度、2014 年度は、財団法人の若葉台まちづくりセンターが代表となり、２つのＷＧは、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」支援・研究助成制度による調査・研究経費の助成を受けました。プロジェクトチームの概要を下記に箇条書きに示します。メンバーは、それぞれのＷＧに関連ある若葉台内の活動組織やまちづくりセンター、一部外部からの専門家などに参加を頂きました。詳細は、ホームページ（WJP-HP）に報告書を掲載してありますので、プロジェクトチームと成果の概要を述べておきます。

ホームページの URL：http://www.wakabadai-kc.or.jp/wjp/

◇100 年マンションプロジェクトに、①改修技術ＷＧ、②設備小委員会（改修技術ＷＧの下部のＷＧ）、③昇降機ＷＧ、④転出入ＷＧ、ならびに本委員会を設置しました。本委員会は、各ＷＧへの主課題提起、取り纏め等を行うために本協議会幹事・顧問、各ＷＧ座長、公社・センター委員で構成しました。

各ＷＧの課題ならびに得られた成果の概要を抜粋して紹介します。

（１）改修技術ＷＧ：住棟を長寿命化するための建築等改修技術を検討し、大規模修繕工事の質の向上と大規模工事周期の延長の可否を検討する。

成果：４つの項目に対し、高耐久仕様の塗料の使用や新工法の採用等。

① 躯体補修(下地補修)： 脆弱部除去、清掃、フィラー処理下地調整等の徹底

② 外壁仕上げ(塗装)：雨がかり部分､人･物の触れる部分でフッ素系塗料を採用

③ シーリング：シーリングの上に仕上げコーティングを乗せ保護期間を延長

④ 防水：庇、共用廊下等の雨がかり部分で高耐候性トップコート使用

現状１３年または１５年修繕周期を１８年に延長し､『修繕周期１８年を目指す大規模修繕工事の仕様案』(新仕様案) 作成 (WJP-HP の報告書・改修技術 WG 資料１参照)

新仕様案の採用等はコスト高となるが、増加分が周期延長の間に積立てられる積立金と比較して少なければ、マンション管理組合の合意形成が可能です。

若葉台の実際の建物（高層板状棟・塔状棟､中層棟）をモデルとして、工事費用を試算して検証を行った。

高層棟：周期 13 年を 18 年にすると、周期 1.38 倍、工事費 1.14～1.17 倍

中層棟：周期 15 年を 18 年にすると、周期 1.2 倍、工事費 1.15 倍になり、外壁修繕に関する限り徴収修繕費は値上げせずに済むことになる。

（２）設備小委員会（ＷＧ）：特に給排水設備等の改修工法や仕様・材料、さらに管理組合規約を検討し、高経年マンションの改良による再生を図る。

成果：ここでは本ＷＧの成果の内、①区分所有者によるリニューアル工事の時の禁止事項と②専有部分の配管類について管理組合による一斉更新工事を可能にする規約改定案を紹介する。

具体的な条文は省略するが､主な改定内容は、

① 区分所有者による専有部分のリニューアル工事に際しての禁止事項

イ） 専有部分の中にある共用設備配管、共用通信設備、共用テレビ配線･端子等については全体に影響を及ぼすことから修繕をしてはならない。

ロ） 専有部分の中に設けられているパイプシャフトは専有部分であっても管理組合の共同管理部分であることから個々の修繕に合わせて狭くするなどの行為をしてはならない。

② 専有部分の配管類等について管理組合による一斉更新工事を可能にすること､ならびに当該更新工事への修繕積立金取り崩しについて

イ）共用部分と構造上一体となった専有部分、共用部分および隣接・階下の各住戸に著しい影響の起こる可能性のある場合の設備配管、電気配線、通信設備等については専有部分であっても、管理組合により修繕をおこなうことができる。

ロ）上記イ）項に関する修繕等に､修繕積立金を取り崩すことができる。

（３）昇降機ＷＧ：階段の昇降に不自由な方を中心に、エレベーターの無い住戸、エレベーターの非停止階住戸に対し、いす式昇降機、可搬型昇降機を検討･推奨し、アクセスのバリアフリー化を図る。

成果：

① 依頼先：施工を(株)マイクロエレベーターに、設計を大同工業(株) に依頼。

② 棟の形状別に以下のタイプごとに検討。
中層住宅：１階から４階(５階)まで階段室ごとに１台で螺旋的に昇降。
高層住宅(スキップアクセス棟)：必要な個所のみに設置。原則エレベーター停止階への上または下に１階分設置。基本的に階段形状が同じ場合は移設が可能。基本的には屋外仕様 、ただし、一部建物は屋内仕様を検討。

③ 一次見積価格：中層階段用１機約４８０万円（2013 年 12 月)。高層用エレベーター停止階から 1 フロアの上下で、約１９０万円（屋内仕様）～約２４０万円（形状差による)。

④ 現行法律面との整合性：横浜市担当部局へ問い合わせの結果､上階下限 200 ㎡問題、階段幅等、いずれもクリアすることが判明。

⑤ 公的助成の可否：現段階では有効な適用項目がなく、今後の課題といえる。

⑥ 可搬型昇降機の検討：いす式階段昇降機の設置は、管理組合にとって、コスト面、合意形成面で簡単に進む話ではないため、車いす利用者等の必要性の高い人に限定して使用する前提で、可搬型階段昇降機の追加検討も行った。３機種(３社)を検討した結果、小回りが利く、乗り心地が良い、という面を重視して、アルバジャパン社の「スカラモービル」を昇降機ＷＧとして推奨した(価格は車いす付で約１４２万円)。今後、関係団体等で検討するときの参考資料にとどめた。

（４）転出入ＷＧ：①転出入バンクの構築、②子育てや共働き世代の居住を展望できる環境整備として保育所の充実、③若い世代の流入、を検討。

成果：

① 転出入バンクの構築：若葉台まちづくりセンターの仲介業部門に「新制転出入バンク登録制度」を作成した。1990 年代に当時の若葉台管理センターと本協議会間で覚書を交わした「転出入バンク」の再構築。

② 保育所の充実：検討中の 2014 年 10 月、二丁目の市立保育園の民営移管計画が決まり、翌年 11 月、移管先が中山駅近辺で保育園経営実績のある社会福祉法人「山百合会」に決定した。この間、同ＷＧで、若葉台での女性の働き方に合わせた保育プランを構築し、若葉台連合自治会を通じて横浜市に民間移管に際しての申し入れを行うと同時に、山百合会との間で民営化に合わせて開設後の諸々の条件整備を検討。2017 年度民営化を契機に、若葉台連合自治会内に「若葉台保育園民営化特別委員会」を設置した。100 年マンションプロジェクトの終了後は、同委員会が若葉台住民の保育問題の受け皿になり、さらに要件を詰めることで今日に至っている。

③ 若い世代の流入の促進：公社が取組んだ事業として、㋑「コミュニティ・オフィス＆ダイニング“春”」の開所、㋺体験入居室の設置、㋩タウンガイドの制作・配布、㋥子育て MAP「若葉台においでよ」の制作・配布などが実践された。さらに公社が協力した事業として、㋭親と子のつどいの広場「そらまめ」の開所。一方 転出入ＷＧが主に取り組んだ事項として、㋬若葉台の「魅力・強み」に関するブレーン･ストーミ

ングの実施等々がある。

（５）これらの実践への道程と期待、今後の課題

100 年マンションプロジェクトで取組んだ 100 年マンション憲章の中の２つの課題、「建物・設備の長寿命化を目指す管理」、「世代循環型団地を目指す運動」、は縷々述べた通り、①大規模修繕周期の 18 年への延長を可能とする論拠、②配管類の専有部分まで踏み込んだ管理組合による一斉工事を可能とする仕組み、③階段の多い住棟でのいす式昇降機によるバリアフリー化への提言、④保育園の充実を含む若い世代の流入促進の活動等は、実現できてもまだ緒に就いたばかりであり、一部は提言にとどまっています。これらを完成するには、これまでにない多くの費用が掛かるものもあり、若葉台住民の共通理解と合意が必要になるものも多くあります。

また、３年間のプロジェクトで取組んだが検討半ばのもの、より深く検討を要するもの、さらに予想されるものの未取組みの課題等々、今後「続 100 年マンションプロジェクト」が必要になる時期が来るでしょう。

４．100 年マンションを実現するための管理とは

若葉台住宅管理組合協議会が設立された 1989 年から今日まで、本協議会では、日常の管理で忙殺せざるをえない個々の管理組合では取り組みにくい、中長期の課題を取り上げて検討してきています。中でも本稿で紹介した「長寿命化に向けた指針」は、若葉台内だけでなく、マンション管理情報の一つとして斯界から注目されています。その要因は、近年、マンションが建替えにくい住居形態で、しかもそれゆえに、どう取り組むべきかの解を求めているからです。若葉台の 100 年マンションを求めての取組みは、こうした社会への解の一端を示しているものです。国や自治体がまだ住宅政策として制度設計に至っていない段階でも、「マンションは、①積極的な管理で、改良による再生を含む長寿命化、②住民の合意形成、そのための絆作り（コミュニティ形成)」が何よりも重要」なのです。

解説－２

みんなで助け合ういきいき若葉台を目指して
～「地域交流拠点ひまわり」と「居宅介護支援・訪問看護あさがお」のご紹介～

認定 NPO 法人若葉台
理事長　白岩　正明

行政の役割と地域包括ケアシステム

日本は、諸外国に例をみないスピードで高齢化が進行しています。

このような状況の中、団塊の世代（約８００万人）が７５歳以上となる２０２５年以降は、国民の医療や介護の需要がさらに増加することが見込まれています。

このため、厚生労働省においては、２０２５年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しています。

行政サービスのみならず、地域ケアプラザに生活支援コーディネーターを配置し、地域のＮＰＯやボランティア団体など多様な事業主体による重層的な支援体制を構築することにしています。

同時に、高齢者の社会参加をより一層推進することにより、元気な高齢者が生活支援の担い手として活躍するなど、高齢者が社会的役割をもち、生きがいや介護予防にも繋げようとしています。

「ひまわり」と「地域ケアプラザ」の関係

ひまわりの住民支援は、住民の住民によるお互いの助け合い相互互助が基本になります。助け合いの輪づくりがひまわりの通所、生活、見守り支援です。

こうした住民主体の助け合いを推進するために、地域ケアプラザは、生活支援コーディネーターを配置して地域の住民活動を支援しています。

「ひまわり」と「あさがお」の関係

ひまわりは、地域住民やボランティアが日常の困りごとを支援したり、悩みを一緒になって考えるなどのインフォーマルな支援を担当します。

あさがおは、介護保険上の手続きやサービスを提供したり、在宅での医療を主治医の指示に従い看護業務などのフォーマルなサービスを担当します。

ひまわりとあさがおは、地域住民の悩みごとの相談から在宅での生活・医療を横断的に支援する役割を果たしています。本人にとってどのようなサービスが最適かを常に話し合い、在宅での生活が豊かになるように考え取り組んでいます。

「ひまわり」の主な事業

ひまわりは、誰でもがのんびり過ごせる街のお茶飲みどころです。

ひまわりは、横浜市が進めている通所サービスに取り組んでいます。定期的な食事会や映画鑑賞会、健康づくりセミナーなど盛りだくさんのイベントを用意しています。弁当などの実費以外は無料です。ぜひ覗いてみてください。

また、ひまわりは、在宅の生活を応援しています。在宅で日頃の生活が辛くなった時にはひまわりに来て相談してください。課題解決のための傾聴や実際の支援策について一緒に考えます。その上で、見守りや掃除、洗濯、調理などの生活支援が必要な場合には、３０分５００円、１時間１，０００円で支援します。

ひまわりは、連合自治会や管理組合協議会が中心となって作り上げたみんなの居場所・コミュニティの場です。

「あさがお」の主な業務

あさがおは、公的な支援である介護・医療保険サービスを担当しています。

日常の生活をしていく中で生活し辛さを感じたら、一度あさがおの介護支援専門員（ケアマネジャー）に相談してみてください。要介護認定のための申請書を本人に代わって作成したり、旭区役所に提出したりします。要介護認定になった場合には「介護サービス利用計画書（ケアプラン）の作成を一緒に考えます。

また、病気や怪我等で在宅で療養を受ける場合、医師が訪問し医師の指示に従い「訪問看護ステーション」（「そらまめ」の隣り）の看護師が、具体的な医療行為を行う在宅ケアの中核を担っています。在宅で医療を受ける必要がある場合には相談してみてください。

横浜市型生活支援

2025 年には、団塊の世代が 75 歳を迎え、若葉台では２人に一人が高齢者になる超高齢社会の時代がやってきます。

避けられない超高齢社会に、横浜市は、「歳を重ねても、ちょっとした周りからの手助けが必要になっても、積極的で活動的に暮らせる社会をつくりたい。いくつになっても自分らしく過ごしたい」といった願いを込めて、「ポジティブ・エイジング」 ～ 誰もが、いつまでも、どんなときも、自分らしくいられる横浜 ～ を目指し、横浜市介護予防・生活支援サービス補助事業（サービスB）を２０１７年１０月から始めました。この事業は、ボランティアを始めとした住民が、要支援者等の方に介護予防・生活支援の活動を行うものです。

同時にひまわりでは、要支援者だけでなく誰でもが参加できる通所、見守り、生活支援の３事業に取り組んでいます。

未病センター

人の健康状態は、ここまでが健康、ここからが病気と明確に区分できず、健康と病気

の間で連続的に変化しており、その状態を未病と捉えます。「未病」を改善するには、病気になってからその病気の治療をするのではなく、将来のために普段の生活から心身の状態を把握することが大切です。

ひまわりは、２０１８年７月に未病センターとして神奈川県から認定されました。住民が健康状態を意識的に観察し、より健康な体を目指す日常生活を支援します。

成年後見制度

成年後見には、任意後見と法定後見があります。

任意後見制度は「今は元気でなんでも自分で決められるけど、将来、認知症になってしまうかも」という不安を感じている方が、将来を見越して事前に任意後見になってもらいたい人（お子さんや甥、姪）とお願いしたい内容を確認し、任意後見契約を結び公証人役場で公正証書を作成します。本人や周り（金融機関など）が認知症かな？と思った時に医療機関で判断して頂き、家庭裁判所に申し立てをして任意後見監督人の選任をしてもらい成年後見が始まります。任意後見監督人は、本人が選んだ任意後見人がきちんと仕事をしているかチェックします。

法定後見は、本人の判断力が落ちて金融機関などからの指摘で家族などに相談が来て初めて後見について考えることになります。当然医師の診察などがあり、判断能力が低下していると分かれば後見人を立てることが必要になります。この時の後見人は裁判所が選任することになり、家族などの希望や意向はあまり反映されません。むしろ見ず知らずの弁護士や司法書士が選任されることが圧倒的に多いのが最近の動向です。そのため、本人に成り代わって本人の希望に沿った後見をしていただくことがやや難しいのです。

そんなこともあって、元気なうちに後見人を任意で決めておく方が安心できるわけです。認定ＮＰＯ法人若葉台は、近しい親族がいないなどで身の回りに頼む人がいない場合に任意後見契約を結んでいます。手続きがやや法律的なので認定ＮＰＯ法人若葉台では、長津田総合法務事務所と連携して相談に応じています。

＜”ひまわり”　”あさがお”の外観＞

＜”ひまわり”での食事会＞

Ⅴ．若葉台まちづくりセンターについて

Ｑ－１

◆まちづくりセンターの沿革と目的は？

……

〈設立〉

昭和 53 年 9 月、若葉台地区居住者のための利便施設の建設および管理運営、居住環境の維持保全ならびに各種の公益的業務を行うことにより、居住者の生活環境の改善および福利厚生の向上を図ることを目的として、神奈川県住宅供給公社により「財団法人若葉台管理センター」として設立されました。

〈一級建築士事務所登録～商業施設の管理〉

昭和 55 年 7 月、一級建築士事務所を登録し工事受託および工事監理業務ができる環境を整備しました。

昭和 57 年 11 月、量販店をキーテナントとした商業施設「ショッピングタウンわかば」がオープン。神奈川県住宅供給公社から商業施設、賃貸住宅の管理運営業務を受託しました。

〈宅地建物取引業登録〉

昭和 58 年 9 月、新たな事業展開として不動産仲介業務を行うため、宅地建物取引業を登録し業務を開始しました。

〈大規模修繕工事の受注〉

平成 3 年 12 月、若葉台第 1 期（第一住宅管理組合）から外壁塗装他改修工事を受注し竣工しました。以来、各管理組合も経過とともに外壁塗装他改修工事を実施することとなりました。まちづくりセンターも準備段階から改修案を提案し建物診断業務、設計業務および工事監理業務を受注しています。

〈マンション管理業登録〉

平成 13 年 8 月、「マンション管理の適正の推進に関する法律」が施行され、翌 14 年 3 月、マンション管理業を登録し事業の充実を図りました。

〈横浜市指定管理業務受託〉

平成 15 年 9 月、改正地方自治法の施行により指定管理者制度が導入され、公の施設の管理運営を民間事業者に委ねることが可能となりました。横浜市においては平成 17 年 8 月、若葉台地区センターが募集の対象となり、応募の末選定され、平成 18 年 4 月から指定管理業務を行っています。また、旭区学校施設活用として運営されている横浜わかば学園コミュニティハウスの管理運営業務についても、平成 27 年 4 月より受託しています。

〈一般財団法人への移行〉

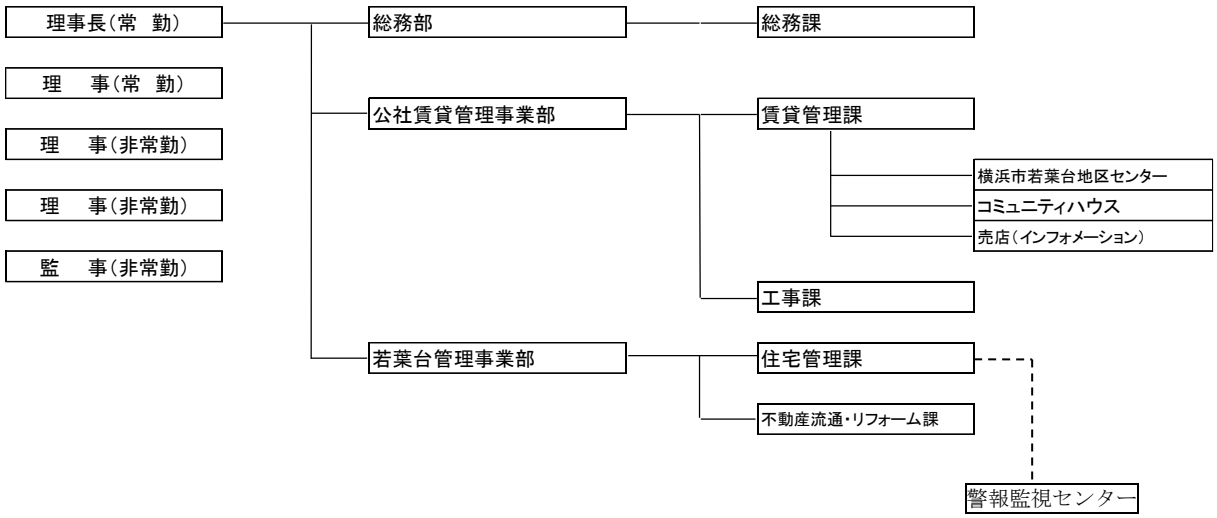
公益法人制度関連法の改正に伴い、平成 25 年 4 月　財団法人から一般財団法人へ移行し、「一般財団法人若葉台まちづくりセンター」として名称変更しました。

移行に伴い、公益目的事業として「タウンニュースわかば」の発行、「コミュニティバスわかば号」の運行を行っています。

Ｑ－２

◆まちづくりセンターの機構は？

まちづくりセンターの機構は次の通りです。



＊役職員数は３６名。（役員を除く事務所内勤務。2024 年 4 月 1 日現在）

Ｑ－３

◆まちづくりセンターの仕事は？

まちづくりセンターの各課の業務内容は、「Ｑ-４」の通りですが、お住まいの皆様方にとって関連の深いものは、次のようなものがあげられます。

１）水栓（蛇口）のパッキンを取り替えたいとき
２）上の階から漏水があったとき
３）雨漏れがあったとき
４）玄関扉の鍵を紛失したとき
５）網戸を張替えたいとき
６）リフォームをしたいとき
７）住宅を売りたいとき
８）駐車場の申し込みや解約をするとき
９）建物の共用部分(エントランスホール、階段室、廊下など)に不具合があったとき
10）排水が詰まったとき
11）水道の出が悪くなったとき
12）会員制による専有部サービス

Ｑ－４

◆まちづくりセンター各課の業務は？

……

（2019 年 4 月 1 日現在）

１）総務部　総務課

（1）評議員会および理事会に関すること。

（2）組織、業務分掌、職務権限等に関すること。

（3）役職員の人事および給与に関すること。

（4）事業計画、予算および決算ならびに経理に関すること。

（5）公益目的支出計画および公益目的支出事業に関すること。

（6）公社を始めとする関係団体および地域団体との連絡調整に関すること。

２）管理事業部　賃貸管理課

（1）公社が所有する賃貸施設、および駐車場の賃貸借および運営管理等に関すること。

（2）賃貸施設の賃借人が運営する商店会の事務管理に関すること。

（3）センター所有財産の賃貸借、運営および維持管理に関すること。

（4）若葉台地区センター、カルチャースクール､売店等の運営管理に関すること。

３）管理事業部　工事課

（1）住宅および賃貸施設の建築および設備工事の設計、維持修繕計画、調査診断、耐震診断、工事監理、検査等に関すること。

（2）大規模修繕工事の設計、工事監理および付随業務に関すること。

（3）公社賃貸住宅の退去修繕工事、小口修繕工事および付随業務に関すること。

（4）住宅内リフォーム工事および付随業務に関すること。

４）管理事業部　住宅管理課

（1）住宅管理組合からの業務受注（会計業務含む）および付随業務に関すること。

（2）住宅管理組合協議会および住宅管理組合との連絡調整に関すること。

（3）警報監視センターの指揮管理および警報設備の維持管理に関すること。

（4）専有部サービスの運営管理に関すること。

（5）公社施設等以外の若葉台地域全体の生活環境および住環境等に関すること。

5）管理事業部　不動産流通

（1）公社が所有する賃貸住宅の募集、退去、管理に付随業務に関すること。

（2）分譲住宅の不動産売買仲介および付随業務に関すること。

Q－5

◆まちづくりセンターの業務時間は？

……

業務時間は、水曜日と祝日、年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日）を除いて、午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分までです。

業務時間外に発生した事故や設備等の故障などは、『警報監視センター』が夜間でも対応していますので、安心してください。ただし、専有部分の対応は別途料金が必要となりますので、あらかじめ了承願います。

Q－6

◆警報監視センターとは？

……

警報監視センターには、まちづくりセンターから委託を受けた警備会社が常駐しており、業務として、昼夜を問わず、エレベーターや給水設備の故障、自動火災報知設備による火災などを監視しています。事故や故障の発生の際は、迅速に現地に急行して状況の把握を行うと同時に、それぞれ専門の保守会社に連絡をし、復旧までの確認などを行っています。

Q－7

◆まちづくりセンターのインターネット・ホームページは？

……

まちづくりセンターのホームページは、まちづくりセンターの業務紹介、「ショッピングタウンわかば」の案内、賃貸住宅の募集案内、そしてお住まいの方々への情報などを見ることができます。

また、「お問い合わせ」も設けてありますので、皆様が気付かれたことや、要望などをお寄せください。

ホームページ・アドレスは次の通りです。

https://wakabadai-kc.or.jp

Email アドレスは、info@wakabadai-kc.or.jp

Ⅵ. 資料

１．若葉台団地概要

２．まちづくりの組織

３．関連施設住所・電話番号一覧表

４．若葉台住宅管理組合位置図

１．若葉台団地概要

管理組合	No	丁目	号棟	棟別戸数	戸数	戸数累計	階数	タイプ	入居時期	所属自治会
第一住宅	1	1	1	91	662	662	11	板状	1979.3	第一
	2	1	2	88			9	板状	1979.3	
	3	1	3	211			15	板状	1979.3	
	4	1	4	110			14	板状	1979.3	
	5	1	5	54			14	塔状	1980.3	
	6	1	6	54			14	塔状	1980.3	
	7	1	7	54			14	塔状	1980.3	
団地管理組合法人若葉台東ﾏﾝｼｮﾝ	8	1	8	174	642	1,304	13	板状	1980.8	東
	9	1	9	98			15	板状	1980.8	
	10	1	10	138			13	板状	1980.8	
	11	1	11	111			15	板状	1980.8	
	12	1	12	121			14	板状	1980.8	
第３住宅	13	2	2	15	44	1,348	4	中層	1981.3	二丁目南
	14	2	3	29			5	中層	1981.3	
団地管理組合法人若葉台くぬぎ	15	2	4	53	883	2,231	14	塔状	1981.3	二丁目南
	16	2	5	107			14	板状	1981.3	
	17	2	6	80			14	板状	1981.3	
	18	2	20	92			12	板状	1981.8	
	19	2	21	78			14	板状	1981.8	
	20	2	22	159			14	板状	1981.8	
	21	2	23	53			14	塔状	1981.8	
	22	2	24	53			14	塔状	1981.8	
	23	2	25	100			13	板状	1981.8	
	24	2	26	108			14	板状	1981.8	

第5住宅	25	2	7	54			14	塔状	1982.3	北
	26	2	8	54			14	塔状	1982.3	
	27	2	9	53			14	塔状	1982.3	
	28	2	12	54			14	塔状	1982.3	
	29	2	13	54			14	塔状	1982.3	
	30	2	16	108			14	板状	1982.8	
	31	2	17	163			14	板状	1982.8.	
	32	2	18	116			12	板状	1982.8.	
	33	2	19	160	816	3,047	14	板状	1982.8.	

第6住宅	34	2	10	16			4	中層	1982.8	北
	35	2	11	23	39	3,086	4	中層	1982.8	

賃貸住宅	36	3	2	260			14	板状	1983.9	中央
	37	3	3	78			14	塔状	1983.4	
	38	3	4	66			13	板状	1983.4	
	39	3	5	130			13	板状	1983.4	
	40	3	6	72			14	塔状	1983.4	
	41	3	7	60			13	板状	1983.4	
	42	3	8	124	790	3,876	14	板状	1987.8	

第7住宅	43	4	14	54			14	塔状	1983.8	とちのき
	44	4	15	54			14	塔状	1983.8	
	45	4	19	60			8	板状	1983.8	
	46	4	21	48			9	板状	1983.8	
	47	4	22	54			10	板状	1983.8	
	48	4	23	69			12	板状	1983.8	
	49	4	24	81	420	4,296	14	板状	1983.8	

第8住宅	50	4	7	54			14	塔状	1984.8	ゆりのき
	51	4	8	54			14	塔状	1984.8	
	52	4	9	69			12	板状	1984.8	
	53	4	10	81			14	板状	1984.3	
	54	4	11	78			14	板状	1984.3	
	55	4	12	57			10	板状	1984.3	
	56	4	13	81	474	4,770	14	板状	1984.3	

第 9 住宅	57	4	16	8			4	中層	1984.12	とちのき
	58	4	17	15			4	中層	1984.12	
	59	4	18	15	38	4,808	4	中層	1984.12	

第 10 住宅	60	4	3	78			14	板状	1985.8	西
	61	4	4	74			13	板状	1985.8	
	62	4	5	54			14	塔状	1985.8	
	63	4	6	54	260	5,068	14	塔状	1988.8	

第 11 住宅	64	4	1	91			12	板状	1988.8	西
	65	4	2	108	199	5,267	14	板状	1988.3	

第 12 住宅	66	4	28	104			14	板状	1989.3	もみじ
	67	4	29	95	199	5,466	14	板状	1989.7	

第 13 住宅	68	3	9	52			14	塔状	1989.1	あかね
	69	3	10	54	106	5,572	14	塔状	1989.12	

ｳﾞｨﾝﾃｰｼﾞ	70	4	26	326	326	5,898	14	板状	1990.8	

第 14 住宅	71	3	11	107	107	6,005	14	板状	1992.3	あかね

第 15 住宅	72	4	30	111			15	板状	1996.3	もみじ
	73	4	31	83			14	板状	1999.1	
	74	4	32	112	306	6,311	15	板状	1995.8	

ﾄﾚｸｫｰﾚ横浜若葉台	75	4	36	92	92	6,403	5	板状	1999.11	

２．まちづくりの組織

名　　称	構　　成
若葉台連合自治会	10 の単位自治会
若葉台住宅管理組合協議会	14 の単位住宅管理組合
認定 NPO 法人若葉台	
NPO 若葉台スポーツ・文化クラブ	
若葉台地区社会福祉協議会	
若葉台地区青少年健全育成委員会	
若葉台を盛り上げる会	
区老連若葉台第一支部	むつき会、ゆずりは会、くぬぎ会、北けやき会、やまゆり会
区老連若葉台第二支部	さくら会、ゆりのきむつみ会、やまもも会、もみじ会、あかねクラブ
行政委嘱委員	民生・児童委員、体育指導委員、青少年指導委員、保健活動推進員、環境事業推進委員、消費生活推進員、公園愛護会、地域防犯連絡員、家庭防災員、友愛活動推進員

３．関連施設等住所・電話番号一覧表

◇集会室（所）

管理組合	場所（棟番号）	集会室（所）名	電話番号
第　一　住　宅	1－ 3 号棟	み　ず　き	921－5229
(法)東マンション	1－10 号棟	ゆずりは	921－3005
第　3　住　宅	2－ 2 号棟	こ　ぶ　し	―
(法)若葉台くぬぎ	2－22 号棟	く　ぬ　ぎ	924－1088
第　5　住　宅	2－19 号棟	け　や　き	921－5422
第　6　住　宅	2－11 号棟	さ　わ　ら	―
第　7　住　宅	4－21 号棟	とちのき	922－1616
第　8　住　宅	4－11 号棟	ゆりのき	922－0808
第　9　住　宅	4－17 号棟	さざんか	―
第　１０　住　宅	4－ 3 号棟	やまもも	924－2016
第　１１　住　宅	4－ 2 号棟	か　え　で	921－7337
第　１２　住　宅	4－28 号棟	も　み　じ	921－7457
第　１３　住　宅	3－10 号棟	す　だ　ち	922－9620
第　１４　住　宅	3－11 号棟	つ　ば　き	921－9123
第　１５　住　宅	4－31 号棟別棟	あけぼの	921－0044
賃　貸　住　宅	3― 7 号棟	しらかし	922－1541

◇学校・幼稚園・保育園・保育所

名　　称	電話番号	名　　称	電話番号
星槎高等学校	442－8686	横浜わかば学園	922－1300
若葉台小学校	921－5245	若葉台中学校	921－1060
オーセルわかば幼稚園	921－2525	プレスクール若葉幼稚園	921－3223
若葉台こども園	921－3161	若葉台中央学童保育所	922－5533
若葉台学童保育所	922－4965	わかばの森保育園	924－0177

◇医療施設・薬局

名称（棟番号・地区）	診療科目	電話番号
ゆみ歯科クリニック（1-3）	歯科	921－2800
若葉台診療所（1-3）	脳神経外科、外科、整形外科、理学診療科、放射線科、皮膚科	921－1300
若葉台クリニック（1-3）	内科、小児科	921－3700
永田歯科医院（2-22）	歯科	921－0216
若葉台泌尿器科クリニック（2-22）	泌尿器科	459－9030
222 内科クリニック（2-22）	内科、循環器科、呼吸器科、神経内科	924－6200
橋本歯科（3-3）	歯科	921－8858
サニタ整骨院若葉台店（3-3）	整骨・鍼灸	489－4004
わかば内科クリニック（4-12）	内科	465－4897
若葉台歯科医院（4-12）	歯科	922－0200
横浜旭中央総合病院（4-20）	内科、小児科、外科、胃腸科、整形外科、脳神経外科、耳鼻科、眼科、婦人科、泌尿器科、皮膚科、循環器科	921－6111
イムス横浜旭リハビリテーション病院	リハビリテーション科、内科、脳神経内科	520－4860
赤枝病院	内科、老年内科、外科、産婦人科、理学診療科、整形外科、脳神経外科、消化器外科 他	921－3333
わかば薬局（一丁目）		923－1223
横浜調剤薬局（三丁目）		922－3322
ﾊｯｸﾄﾞﾗｯｸﾞ若葉台薬局（三丁目）		921－0897

◇官公署

名称	電話番号
神奈川県住宅供給公社	651－1831
横浜市役所 横浜市コールセンター	671－2121 664－2525
旭区役所	954－6161
旭警察署	361－0110
旭消防署	951－0119
旭消防署若葉台出張所	921－0119
保土ヶ谷税務署	331－1281
横浜地方法務局旭出張所	365－1300
日本年金機構：横浜西年金事務所	820－6655

◇ショッピングタウンわかば

＜生活・文化品＞

店　　名	業　　種	電話番号
ハックドラック	ドラッグストアー	922－4592
タテヤマ電器	家電	921－6855
パリミキ	メガネ・コンタクトレンズ	921－6216
Wakka BOOK STAND 若葉台	書籍ほか	520－3601
リファイン	宝飾リフォーム	921－6201
そらまめ	親と子のつどいの広場	442－7987
ひまわり	若葉台交流拠点	921－5550
あさがお	訪問介護ステーション	921－1256

＜飲食＞

金満園	中華料理	922－5565
運河	和食	921－6857
ロッテリア	ファーストフード	921－6847
鎌倉　梅の木	日本そば	922－5656
わらわさぁ家	沖縄料理・物産	921－3554
イタリアンバル 806	軽食・居酒屋	442－7401
ヒマールキッチン	インド・ネパール料理	921－2545
GARDEN COFFEE	コーヒー・軽食	465－6613

＜食料品＞

はなパン	パン	050－1362－2258
やっちゃば	野菜・果物	921－6110
セブンイレブン	コンビニエンスストア	921－5711

＜理容・美容室・サービス＞

サロン・ド・ボーテ　JOY	美容室	921－5194
ヘアーサロン　トニー	理　容	922－1021
よつ葉クリーニング	クリーニング	921－0575
CLC コインランドリー	洗濯	050－3861－1493
東京ガスライフバル横浜西わかば店	東京ガス	362－5151
ヨコハマインドアゴルフ	ゴルフスクール	080－7127－7365
横浜調剤薬局	調剤薬局	922－3322
イトーヨーカドー若葉台店	量販店	922－2211

◇文化・業務商業施設

施設名称	電話番号
若葉台カルチャースクール	921－3366
オアフクラブ若葉台（スポーツクラブ）	921－6506
ハリマビステム若葉台	921－5425
横浜銀行横浜若葉台支店	921－2231
スルガ銀行横浜若葉台支店	922－1311
横浜若葉台郵便局	921－4450
横浜市若葉台地区センター	921－2213
横浜わかば学園コミュニティハウス	922－3221
一般財団法人　若葉台まちづくりセンター	921－3361

◇生活・便利・公益サービス

名称（棟番号・地区）	内容	電話番号
若葉台連合自治会（3-2）	連合自治会本部	922－5505
わかばテニスコート（四丁目）	テニススクール、貸しコート	923－0188
大貫谷公園プール	＊夏期のみ	922－4153
ヴィンテージ・ヴィラ横浜	ケア付き高齢者住宅	922－7700
トレクォーレ横浜若葉台	介護専用型有料老人ホーム	922－0611
横浜市若葉台地域ケアプラザ	在宅介護支援センター・デイサービス	923－8831
はまリハきっず若葉台	放課後等デイサービス	465－6046
PLAYAWAY わかばだい	児童発達支援・放課後等デイサービス	489－5725
若葉台なんでも相談	月～金曜 10 時～16 時	924－4560
あだちホーム（上川井）	特別養護老人ホーム	922－1501
NTT 東日本		116 0120-76-5876
iTSCOM お客様センター	テレビ受信等	0120-109199
東京電力㈱神奈川カスタマーセンター	電気	0120-99-5771
横浜市水道局（お客様ｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰ）	水道	847－6262
横浜市資源循環局 粗大ゴミ受付センター	ごみ ＊粗大ごみ	953－4811 0570-200-530 330－3953
すみれ交通 スタジアム交通	タクシー	951－0270 989－4133
ASA 若葉台	朝日・日経・毎日・サンケイ・東京 神奈川・流通	922－2488
（有）池内新聞店	読売・報知・神奈川	922－9291
ハングリータイガー若葉台店	ステーキ・ハンバーグレストラン	921－6208
横浜市営バス　若葉台営業所		921－0581
相鉄バス　旭営業所		955－1101
東急バス　青葉台営業所		973－5841
神奈中バス　中山営業所		444－8666

2019年ガイドブック改訂編集委員会委員･事務局員（50音順）

氏　　名	所　　属
柿 沼 鉄 雄	第６住宅管理組合
加 藤 壽 六	第７住宅管理組合
鴻 谷　　豊	第５住宅管理組合
佐 藤 竜 太	まちづくりセンター
清 水 敏 昭	若葉台くぬぎ
長 島 聡 志	第 11 住宅管理組合
成 澤 功 滋	まちづくりセンター
蜂須賀 益美	第 12 住宅管理組合
松 原 重 智	まちづくりセンター
丸 野　　豊	まちづくりセンター
山 谷　　淳	第 14 住宅管理組合

知っておきたいマンションライフ

―若葉台生活ガイドブック―

若葉台住宅管理組合協議会 設立３０周年記念

2000 年（平成 12 年） 4 月第１刷

2010 年（平成 22 年）10 月改訂版

2019 年（令和 元年）10 月改訂版

2024 年（令和 6 年）11 月改訂版

編　集　第１刷　若葉台管理ガイドブック編集委員会

改訂版　若葉台管理ガイドブック改訂編集委員会

２改訂版　若葉台生活ガイドブック改訂編集委員会

３改訂版　若葉台住宅管理組合協議会

発　行　若葉台住宅管理組合協議会

事務局　若葉台住宅管理組合協議会事務局

〒241－0801

横浜市旭区若葉台３－５－２

若葉台まちづくりセンター内

TEL：045（921）3361　FAX：045（921）3365

印刷・製本

緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」解説

1. 長寿命化・再生

1）長寿命化：マンション自体を対象とする時、「長寿命化」とは長期修繕計画上で少なくとも 4～5 周期程度、具体的には 50～60 年から 75 年以上は使用可能な状態を持続できるよう、日常を含め長期に亘って維持保全することである。したがって、100 年マンション憲章では、100 年の「長寿命化」を目標とする。

2）再生：ここでいう「再生」とは、マンションを長寿命化させながら、かつその時代の居住ニーズに沿って出来るだけ施設の改善・改良を施すことで、新たな供給マンションとの居住レベル格差を出来るだけ縮め、建物・設備の陳腐化を防止し、居住者層の活性化を促すことである。一方、国土交通省の「マンション再生」では、マンションの建替えによって既存都市の再生に通ずる要素という意味で、「再生」に「建替え」を含めているが、本憲章では建物・設備を維持保全しながら改善・改良することによる「再生」を目標とする。

2. 守る管理・攻める管理

一般にマンション管理で求められる最小限の管理業務は、その時点での管理規約や細則に準拠することであり、これを「守る管理」と位置づけるが、それのみでは、長寿命化や再生への視点に立った積極的な管理が期待出来ない恐れがある。その時代の居住レベルのニーズに管理規約や細則がそぐわなくなった場合には、それらを改正してでもニーズを取り込んだ管理が求められる。これを「攻める管理」として位置づける。

3. 広域的に協調

単一管理組合の領域にとどまらず、管理組合協議会および他の「住・緑環境」向上に努める若葉台の諸団体との協調をいう。

4. 世代循環型団地

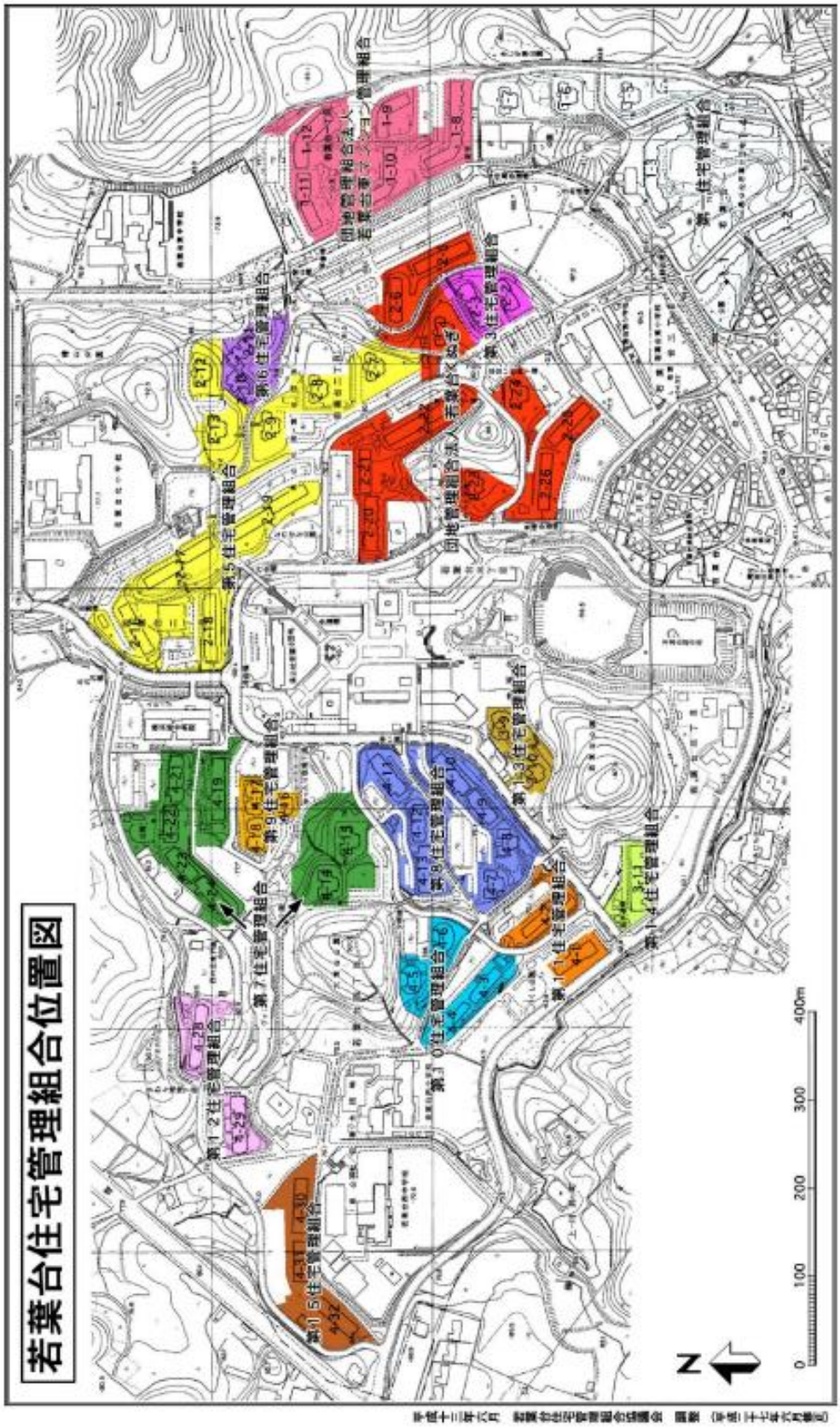
ここでいう「循環型」とは、特定の世代に年齢人口が団現的に集中することのないよう、世代間で漸次交代していくような集合住宅団地社会を目指すことである。一般的に循環型社会という時の循環が広く自然環境のサイクルから社会・経済面での機会均等などまで広く使われることから、本憲章では、特に「世代循環型団地」とした。

5. 魅力ある 100 年タウン、緑のまち横浜若葉台

魅力ある 100 年タウンとは、マンションを「長寿命化・再生」するだけでなく、交通の利便性の向上や若葉台地区としてのコミュニティ形成を目指す必要がある。最も若葉台を象徴する「緑のまち若葉台」の創造を目指すものである。

2008 年 6 月

４．若葉台住宅管理組合位置図



２０１９年6月

WAKABADAI

若葉台東マンション管理組合
若葉台第３住宅管理組合
若葉台くぬぎ
若葉台第５住宅管理組合
若葉台第６住宅管理組合
若葉台第７住宅管理組合
若葉台第８住宅管理組合
若葉台第９住宅管理組合
若葉台第 10 住宅管理組合
若葉台第 11 住宅管理組合
若葉台第 12 住宅管理組合
若葉台第 13 住宅管理組合
若葉台第 14 住宅管理組合
若葉台第 15 住宅管理組合
若葉台住宅管理組合協議会
若葉台まちづくりセンター

２０１９年１０月（２０２４年１１月）