

マンションサポートちよだ

第5号

報告
report

マンション理事長連絡会開催



第2回理事長連絡会の様子

2月26日(土)千代田区役所で「第2回千代田区マンション理事長連絡会」が開催されました。会議には22名の理事長の皆さんが参加し、マンションと地域町会とのコミュニティ関連として、マンションのオートロックの問題、地域行事への参加、大切な居住者名簿について意見が交わされました。また理事長連絡会加入条件について、皆さまからのご意見を踏まえ、理事長であれば加入できることとしました。

最後に、区で検討されているマンション要綱について、所管担当者から概要説明がありました。今後、さらに意見を聞きながらまとめていくとのことでした。

終了後「とても充実した会議だった。他のマンションの理事長さん達と困っている事や悩みを共有できた。顔見知りもできたし、参加して本当に良かった！」という声が数多く寄せられました。

コラム
column

電力不足に備えて緑のカーテンを



緑のカーテン

今年の夏は大幅な電力不足が予想されます。エアコンにたよらないライフスタイルに転換するための取り組みの一つとして「緑のカーテン」があります。緑のカーテンは、ゴーヤやアサガオなど、つる性の植物を窓の外に這わせた植物のカーテンです。

緑のカーテンには日光を遮る「遮蔽作用」と、葉の裏から水蒸気を放出する「蒸散作用」があり、この二つの効果によりカーテン裏及び室内の温度を下げます。その分、エアコン使用量を抑えるため省エネ・節電につながります。

千代田区では、平成22年度に地球温暖化対策のため緑のカーテンを普及させる目的で区民モニターを募集し、実際に取り組んでいただきました。結果報告書は千代田区のホームページでも紹介されており、多くの方が「効果があった」というご意見を寄せています。

ちょうど今の時期、5月が苗の植え時です。節電に対して私達ができることの一つとして、皆さんでチャレンジしてみたいはいかがでしょうか。

インフォメーション information

① マンションの劣化診断調査・大規模修繕工事助成制度のご案内

3月11日の大地震から2ヶ月以上が経過し、建物へのダメージ等が懸念されます。まちみらい千代田では、マンションの現状を確認し、先々に行う大規模修繕・これから大規模修繕を行う際の事前調査等に対する助成制度を用意しております。制度を活用して、建物の状態を把握し、適正に維持しましょう。

①窓口相談・無料相談会

まちみらい千代田の窓口・電話で随時マンションに関する助成制度や諸問題についてアドバイスを行っております。また、毎月第3水曜日の15時～17時まで、マンション管理士によるマンションの無料相談会を実施しております。

②まちづくりアドバイザー派遣制度

再開発・共同建替え・マンションの単棟での建替え等における活動の初期段階での勉強会、マンションの大規模修繕工事や管理組合の適正な運営の仕方、理事会の適正な進め方など、マンションの適正な維持管理を行うための勉強会に対して、まちづくりアドバイザーを派遣いたします。

回数…年間6回まで、1回の派遣は2時間までとさせていただきます。

期間…同一事業に関しては、連続する3年間を限度とします。



ちよだプラットフォームスクエア周辺案内図

◇お問い合わせ・ご予約
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223

ニュース
news

大震災の6日前

富士見地区町会連合会防災訓練を実施



富士見地区町会連合会防災訓練が3月5日(土)に靖国神社相撲場で開催されました。この訓練は毎年秋に実施されますが、昨年は天候不順で延期されていたものです。この日は好天に恵まれ、富士見地区9町会とマンションの10管理組合等から186名が参加、麴町消防署、麴町消防団、千代田区役所防災課の指導を受けて訓練をしました。

参加者は4班に分かれて消火器やAEDの使い方、家具転倒防止方法、起震車による震度体験、非常食の試食等の多彩な訓練メニューを順々に実施しました。

今回初めて行われたのは簡易救助器具の取扱い訓練とバケツリレー。簡易救助器具は倒壊した建物等から人を救出するためにコンクリートを砕いたり木材を切断するためのものです。阪神・淡路大震災では多くの方が建物の倒壊等で亡くなりました。助かった被災者の多くは近所の方たちが救出したといえます。器具の取扱いには注意が必要ですが、正しい使用方法を覚えることで、イザというときお互いに助け合うことができます。

訓練の締めくくりにバケツリレーは参加者が2チー



当日は好天に恵まれ、大勢の住民の皆様が参加しました

ムに分かれて競争しました。水を入れたバケツを2列に並んで次々に受け渡し、大きなポリ容器を先にいっぱいにしたチームが勝ちです。この日初めて知り合った人も多いチームですが、負けるものと皆さん真剣そのもの。約3時間にわたる訓練の最期を盛り上げました。

訓練からわずか6日後の3月11日に東日本大震災が発生。震源から遠く離れた千代田区でも会場のすぐ近くの九段会館のホールの天井が落下し人的被害も発生しました。

政府の地震調査研究推進本部は、今後30年以内に南関東でマグニチュード7程度の地震が発生する確率は70%と発表しています。町内会やマンションの管理組合が協力して地震への備えをさらに強化することが必要です。



様々な防災グッズの紹介コーナー

※「マンションサポートちよだ」は、マンションの掲示板に貼るなどしてご活用ください。



千代田区のマンションでも被害が

東日本大地震は千代田区内のマンションにも被害を与えました。まちみらい千代田にも4月11日現在、区内の17管理組合からマンションが受けた被害についての情報が寄せられています。幸い人身被害はないようですが、共用部分では梁の亀裂、エレベーターのロープの絡まり、給排水管の破損、外壁タイルの落下、敷地の仕上げ材（タイル）の割れ、道路境界の縁石の浮等が発生しています。専有部分内の温水器の転倒による漏水事故が起きたマンションもあります。住戸内のことで詳しいことは分かりませんが、家具が転倒したお宅はかなりのようです。

また、地震の揺れを感知してメーターが作動してガスが遮断された後「復旧方法が分からない」というお問い合わせもありました。

<管理組合からお知らせいただいた被害>

被害内容	組合数
外構・駐車場等の損傷	3
内外壁損傷	2
給排水管の損傷・水漏れ	2
家具転倒等	2
床・壁タイルの割れ等	2
梁の亀裂	1
温水器の破損・漏水	1
エレベーターワイヤーの絡み	1

4月11日現在（17管理組合）

<生活の耐震性>を高めるために

東日本大震災はマグニチュード9.0という大規模なものでしたが、震源に近い仙台市等でも地震による建物の被害は比較的少なく大破したマンションはありませんでした。

多くのマンションが被災した阪神・淡路大震災でも、居住者の死亡がほとんどなかったように、鉄筋コンクリート造の建物は居住者の生命を守るシェルターとしての役割を果たしています。特に昭和56年以降に建設された新耐震設計によるマンションは、建物の耐震性が確保されています。しかし、ここで注意したいことは、<建物の耐震性>が十分でも<生活の耐震性>が確保されているとは限らないことです。

<建物の耐震性>は、建物が地震で大きく揺れても倒壊や崩壊をしないで、人命を守ることです。いいかえれば、建物の耐震性は十分でも家具の転倒防止をしていなければ、室内で致命

的なケガをする危険性はあるわけです。マンションでは<生活の耐震性>を確保することがきわめて重要です。

地震が生活に与える被害をできるだけ小さくするために、それぞれのお宅で少なくとも次のような備えをするように、管理組合からも呼びかける必要があります。

- ①家具の転倒等がおきないようにすること
- ②水や食料等を備蓄すること
- ③電気、ガス、上下水道等のライフラインの途絶に備えること
※特にトイレが使用できないことを想定した対策は欠かせません
- ④避難経路を確保しておくこと
- ⑤高齢者や身体が不自由な方は、支援が受けられるようにしておくこと

管理組合は支援が必要な居住者の確認を

管理組合として取り組むことは訓練や備蓄などいろいろありますが、特に大切なことは高齢者や身体が不自由な方などの災害弱者への配慮

です。どこの住戸にイザというときに支援が必要な方がお住まいかを把握することだけは忘れないようにしたいものです。

注目 ピックアップ

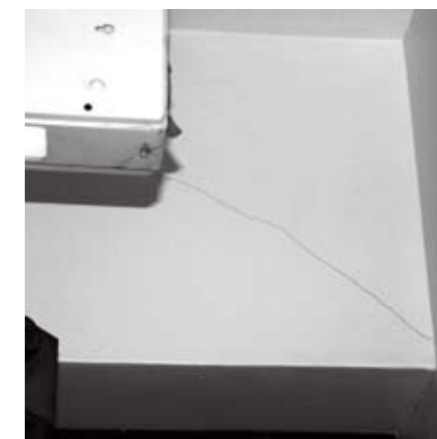
これから、どうする？ 築40年を超えたマンションの悩み

区内のあるマンションでは、今回の地震で梁や壁の一部に亀裂が入りました。2年前に外壁の塗装等をしたばかりのきれいなマンションは、現在のところ外見上大きな損傷はなく、生活への支障もまったくありません。しかし、昭和56年に改正される前の旧耐震設計基準で建設され築40年を超えているだけに、地震のあとの簡易調査によると今後大きな地震が起きたときには深刻な被害を受ける可能性が大きいということでした。

大地震さえなければ問題なく住み続けることができるマンションですから、区分所有者の皆さんの想いは複雑です。耐震診断をすればこのままでは危険という結果がでる可能性が大きく、そのことを賃貸や売買のときに相手に説明しなければなりません。耐震補強をするためには1戸あたり数百万円の費用がかかりますが、修繕積立金では到底間に合いません。思いきって建替えをしようという意見もありますが、1戸あたり2,000万円を超える負担になりそうです。

「過去にも管理組合で話し合いましたが意見がまとまりませんでした。居住者や周辺の方の安全にかかわることでもあり困っています。」と語る管理組合理事長のAさん。

同じような悩みは区内の多くのマンションの皆さんが抱えているはずですが、まちみらい千代田では、必要に応じて各方面の専門家の協力や区との連携により、問題解決の方法をみなさんと一緒に考えてまいりますので、お気軽にご相談下さい。



3月11日の大地震による梁等の亀裂

注目 ピックアップ

ガスメーターの復旧方法

ガスメーターには内蔵しているコンピューターで24時間ガスの使用状態を見守る安全機能もついています。ガス器具の消し忘れの疑いがあるときや地震発生（震度5相当以上の場合）などの非常時には、ガスメーターが感知してガスを自動的にストップします。

- ◇ガスが止まってメーターの赤ランプが点滅していたら次の手順で操作してください。
- ◇ガスもれなどの異常がない場合は復帰してガスが使えるようになります。



3分経過後に再度ガスメーターをご確認頂き、赤ランプの点滅が消えていればガスは使えます。