



マンション通信ちよだ

第11号

2008年(平成20年)
3月25日発行

編集・発行 (財) まちみらい千代田 居住支援グループ

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階
TEL (03)3233-3223 FAX (03)3233-7557 ホームページ <http://www.mm-chiyoda.or.jp>

もくじ	● 千代田マンション交流会レポート	
	・「マンションにとっての震災」阪神・淡路大震災～その体験を語る	
	・ 連合町会長協議会と交流会との懇談会	2

	● マンション暮らしのマナー〈8か条〉	4

	● マンション探訪「防災ラジオの無償配付がスタート」	6

	● あれこれ質問箱「既存不適格とは何ですか？」	7

	● ちよ丸日記・居住者名簿を作ろう	7

	● インフォメーション	8



風情のある桜を楽しむ人々(千鳥ヶ淵にて)

マンションにとっての震災



70名を超える参加者が真剣に耳を傾けました。

2008年3月1日(土) 13:30～16:30 千代田区立九段生涯学習館

共催 千代田マンション交流会・(財)まちみらい千代田
後援 (社福)千代田区社会福祉協議会ちよだボランティアセンター

千代田マンション交流会と(財)まちみらい千代田の共催で、震災を考えるセミナーが開催されました。神戸から、人と防災未来センターで語り部としてご活躍の谷川三郎さんにおいでいただき、2部では各方面のパネラーも参加し、質疑応答と意見交換を行いました。

第1部 阪神・淡路大震災～その体験を語る



地図を示しながら話をしている谷川氏

講師

阪神・淡路大震災記念協会・人と防災未来センター

語り部 谷川三郎氏

1959～1997年芦屋市役所勤務。1995年の阪神・淡路大震災時は建設部長の職にあり、被災者対応に携わった。1998年、芦屋市震災復興区画整理審議会委員に就任。2002年に人と防災未来センター語り部となり、全国各地で講演活動中。

まず、谷川さんは『芦屋市震災記録』のビデオを映しながら当時の状況を説明しました。

そして「大災害が起こったら、消防隊などの助けがすぐに来れるでしょうか？ まず無理です。必ず孤立します。皆さんはマンションや地域のリーダーです。災害時にはリーダーこそが必要です」と話を始めました。

抜粋してお伝えします。

●家族間の連絡の取り方を決めておく

阪神・淡路大震災は早朝に起きたために、家族が家にいました。ですから、幸い私もすぐに家族の無事を確認できました。もし昼間だったら、家族は、ばらばらで安否の確認が非常に難しかったです。リーダーといえども、家族の安否が定かでないのに、マンションのために動くことはできないと思います。

どうか平素から、家族とどう連絡を取り合うか、しっかりと話し合っておいてください。

●移動する際は徒歩か自転車で。車はダメ

自分は、25キロ離れた自宅から市役所に向かう際に、部下の車に同乗してしまいました。慌てていました。最小限の水や食料すら持っていませんでした。途中で車は大渋滞のためまったく進まなくなり、結局、車を降りて10キロ歩きました。部下は来た道に戻って自宅に車を置いて自転車で市役所に来ました。

移動する際に車はダメです。徒歩か自転車でお願いします。

●命を助けたのは、隣近所

芦屋市では、救助隊が助けることができたのは、1日目は82人でそのうちの生存者は60人でした。2日目は、22人のうち生存者が5人。3日目は19人のうち生存者は0人だったのです。

しかし、これよりはるかに多くの人が地域の皆さんによって助け出されていました。地域のリーダーのもとでしっかりとチームを組んだところほどたくさん救出できたのです。

尊い命を助けたのは、行政でも消防でも警察でもなく地域の人々でした。これが、今日皆さんに最もお伝えしたいことです。

●役に立ったベスト3とは？

- ・役に立った物ベスト3は、①懐中電灯 ②携帯ラジオ ③バケツやお風呂にためておいた水でした。(芦屋市アンケート結果より)
- ・真っ先に大きな問題になるのはトイレです。マンションでも考えておく必要があります。
- ・木造住宅では、1階で寝ないように。マンションでは、家具の横に寝ないようにしてください(あるいは、しっかりと家具の固定を)。
- ・災害が起こると長期戦になります。リーダーもしっかり眠らないといけません。コンクリートの上でもダンボールさえあれば眠れます。また短期決戦型が多い男性に比べ、女性は長く力を発揮してくれました。リーダーに女性がいることは重要だと思います。

第2部 パネラーへの質疑応答、意見交換



参加者との意見交換も活発に行われました。

【パネラー】(写真左から)

人と防災未来センター 谷川三郎氏
 千代田区・防災課長 高橋誠一郎氏
 麹町消防署・警防課長 神戸操氏
 神田駅東連合町会会長 三村 榮一氏
 千代田区ボランティアセンター長 梅沢稔氏
 管理組合理事長 菊池由美子氏

● 災害に強くなるためには？

- ・ 1回2回の訓練ではなかなか身に付かない。継続して訓練を受けることが重要。また、例えば火災が発生した時、まず大声を出して知らせる。119番通報する。初期消火を始めるなど、手分けすることが大切になるので、訓練はできるだけみんなで受けることが重要。(消防署)
- ・ いざという時のためにも、非常階段、電気室などの設備など自分のマンションをもっと知る必要があると思う。防災訓練の時や新理事対象にマンションを一回りするのの有効ではないか。(管理組合)

● 居住者名簿について

- ・ 居住者名簿を作っており、名簿を提出した方には配布している。また、高齢者、障害のある方に対して担当の理事をつけている。(参加者)
- ・ 神戸の自治会で「災害時に助けてほしい人は手をあげてください」と呼びかけて、災害弱者の名簿を作っているところがある。(谷川)

● 非常食について

- ・ 町会の備蓄品は、住民登録をしている人数分はあるのでマンションの皆さんの分もある(会社に勤める方の分は入っていない)が、お互いの顔がわかるようになるともっと

いい。ぜひ町会のイベントに参加してほしい。(町会)

- ・ 1~2日くらいしのげれば、なんとかなるはず。避難所では、数日後から余る場合も。余談だが、被災地に救難物資を送るなら、単品で。仕分けが大変だから。(谷川)

● 救助のために壁を破っていいのか？

- ・ 消防隊は、危険があれば、ドアを破ることができる。しかし、管理組合にはその権限がない。ドアを壊していいのか？ なにか契約が必要ではないか？(参加者)
- ・ 命のほうがはるかに重いと思う。(参加者)
- ・ その時の判断になると思うが、人を助けたいという思いが大事だと思う。そんな気持ちは日頃の人間関係にも通じていく。(ボランティアセンター)
- ・ 命を助けるためにも、開かなくなったドアをあけるボールのような道具は備えておきたい。(参加者)

● その他

- ・ 外出先で地震にあった場合、まず家族の安否確認が第一だが、その後は慌てず、公共の手段で確かな情報を聞いて状況判断をしてから動いてほしい。(防災課)
- ・ 家族の安否確認にはNTTの災害ダイヤル171番もある。家族で避難場所を決めておくことも重要。(谷川)

連合町会長協議会との懇談会

マンションと町会は助けあっていこう

2008年1月22日(火) 15:00~16:30 富士見区民館

〈出席者〉

- ・ 8連合町会長・千代田マンション交流会役員
- ・ まちみらい千代田
- ・ 千代田区(区民生活部長、区民商工課長、6出張所長)

千代田区には、109の町会がありそれを8つの連合町会が束ねています。この連合町会長(8名)による連合町会長協議会と千代田マンション交流会が初めての懇談会を持ちました。

協議会からは「町会のメンバーは高齢化しており、いざという時の実行部隊が少ない。ぜひマンション住民に参加してほしいが、なかなか行事に参加してもらえない」と、悩みが伝えられました。

一方、交流会からは「町会の加入についての情報をどこから受け取ればいいのかわからない。行政の情報が伝わってこない」という現状が話され、お互いの問題点が確認できました。

交流会は、町会と協定書を交わしたり、連絡をとりあって話し合いを始めたマンションなどがあることも報告しました。

今後、この懇談会は継続される予定です。



5月に千代田マンション交流会の平成20年度総会を開催します。

詳細は決まり次第お知らせします。ぜひご参加ください!

マンション暮らしのマナー〈8か条〉

「鍵一つでプライバシーが守れる」このフレーズは今も健在です。「戸建て感覚で住めるマンション」という表現もよく目にします。自由勝手にできるといわんばかりですが、本当にそうでしょうか？ 一つの建物にたくさんの人が暮らしているマンション。気持ちよく暮らすためには、守るべきマナーがあります。

① 笑顔であいさつ ～ マンション暮らしの必需品



エントランスやエレベーターで「おはようございます」「こんばんは」と声をかけあう心がけは、マンション暮らしにこそ必要です。

あいさつはマンションの雰囲気明るくするばかりではありません。顔見知りになるきっかけとなり、コミュニティを築くもとになります。そして、マナーの向上や円滑な管理組合運営、さらに災害時の助け合いにつながっていきます。

また、住人から声をかけられ顔を見られると、侵入者はそのマンションを敬遠すると言われます。防犯上も非常に有効なのです。

② 生活音 ～ 音はどうしても聞こえるから



マンションでは、たとえ遮音性能のよい床材を使っていたとしても、床の上で跳んだりはねたり、椅子をひきずって動かしたりすれば、下の階に響いてしまいます。掃除機や洗濯機の使用時間、オーディオの音量、ドアの開閉などにも注意が必要です。音にはできるだけ配慮して生活しましょう。

それと同時に、マンションでは、生活音を完全にシャットアウトできないという認識も持っておきましょう。

③ ペット ～ 犬や猫が苦手な人もいるから



最近、犬や猫などのペットを飼えるマンションが増えてきましたが、管理規約では許可していても、犬や猫が苦手な人やアレルギーを持つ人もいます。

- ①敷地内や廊下で糞尿はさせない。
 - ②エレベーター内ではできるだけ抱くなどして、同乗者に配慮する。
 - ③ベランダでブラッシングをしない。
 - ④むだ吠えをしないようにしつけをする。
- 少なくともこの4点は徹底して守りましょう。

④ たばこ ～ 煙の行き先に注意して



たばこの投げ捨ては、吸い殻で汚れるばかりでなく、火災の危険もあります。絶対にやめましょう。

また、ベランダでの喫煙にも気をつけましょう。ベランダで吸ったたばこの煙は、隣接する住戸へ流れていきます。たて続けに吸った場合や風向きによっては、窓ガラスやベランダのサッシを開けられないほど臭うこともあります。マンションでは、ほんのすぐ隣によそのお宅があるのです。煙には十分注意を払いましょう。

⑤ ベランダや共用廊下 ～ 避難通路だから開けておく



ベランダやバルコニーは、自分専用に使えますが共用部分です。非常時には避難通路になりますから、物置や大型のプランターなどを置くことはできませんし、避難ばしごが降りてくる場所や隣戸との境のパーテーション付近は十分に空けておく必要があります。

また、鉢植えなど落下の恐れがあるものを、安易にベランダの手すりに掛けるのは大変危険ですから控えなければなりません。

共用廊下や階段に自転車やダンボールなど私物が置いてあると、非常時に避難の妨げになり危険ですし、管理の行き届かないマンションに見えてしまいます。自宅の前だからといって、私物を置かないように気をつけましょう。

⑥ ごみ置き場 ～ 住人の常識が見えてしまう場所だから



ごみ置き場は、住人の常識が見える場所と言われています。購入するかどうかを決める際にごみ置き場をチェックする人がいるほどです。マンションの資産価値に影響すると言っても過言ではありません。

ごみは、時間帯や分別方法など、自治体やマンションのルールを守って出しましょう。一人でも守らないと、ルール違反は蔓延していくものです。ちょっとぐらいと気を抜かず、気持ちよく使っていきましょう。

⑦ 自転車置き場 ～ 乱雑だと狙われやすい?!



自転車は、駐輪場にきちんと並べて置くようにしましょう。駐輪場が乱雑だったり、敷地内にルーズに置いてあると、住民の意識が低いと思われて、窃盗犯などに狙われやすくなります。防犯上もよくありません。

また、放置自転車がたまるで大変です。使わなくなった自転車は置きっぱなしにせず、各自で処分しましょう。

管理組合によっては登録ステッカーをはったり、置く場所を毎年抽選で決めたり、共用自転車を設置したりと工夫をしています。マナーが守れない原因がある場合には、皆さんで意見を出し合って解決策を考えましょう。

⑧ マンションに関心を持とう



マンションの管理組合には年に1回の定期総会があります。総会では、決算や活動の報告や次年度のお金の使い方が示されます。大規模修繕についての提案がされたり、新しいルールが決まることもあります。総会にはできる限り出席しましょう。

また、管理組合から「お知らせ」などが配布された場合には、必ず目を通し、「アンケート」には積極的に回答しましょう。一人ひとりが運営に関心を持っていることは、必ずマンションの活性化につながります。

そして、理事になった際には、理事会に出席して可能な範囲で活動しましょう。マンションのことがよくわかる絶好の機会ですから。

この8か条には特別難しいものはありません。ちょっとした心くばりばかりです。一人ひとりがマナーを守れば、マンションの住み心地はもっともっと良くなるに違いありません。

千代田マンション交流会の管理組合会員を対象に 防災ラジオの無償配付がスタート



●防災ラジオ

- ・防災行政無線が放送された場合には、AM/FMラジオを受信状態でも自動的に防災行政無線に切り換わる。
- ・ラジオを聞かない場合は、スイッチを「防災」の位置にしておけば、ラジオは流れず、防災行政無線のみ受信する。
- ・懐中電灯としても使用可。
- ・電源は、家庭用の100ボルトのコンセント、または単3乾電池3本を使用する。

防災無線が聞けるラジオ?!

皆さんは、防災ラジオをご存知ですか？通常のAM・FM帯の他に、区の防災無線も入っているようになっている特別仕様のラジオのことです。

千代田区内には、69か所に設置されたスピーカーがあり、ここから緊急放送等を流す体制（防災無線）になっています。このスピーカーからは、日常的には「光化学スモッグ注意報」などが伝えられていますが、災害時には「地震警報」「災害の状況」「避難に際しての指示」「水や食料の配給」などのお知らせに使われます。非常に重要な情報源です。

しかし、区内には高層の建物が多いため、音が反響して放送が聞き取りにくい区域が少なくありませんでした。そこで、千代田区防災課は、既に防災関係機関並びに区内町会長などに防災ラジオを配布しているところですが、さらに千代田マンション交流会に加入しているマンションもその対象としました。

（防災課のねらいは、マンション同士の連絡体制や地域との連携づくりです）

会員を訪ねて手渡そう

災害時に役立つラジオが会員のマンションに無償で配付されることになったのです。交流会の役員は、マンションを訪ねて理事さんに直接会って手渡そうと考えました。交流会を支援する

（財）まちなみ千代田もバックアップ体制に入り、2月末から、役員と職員がチームを組み、手分けをして会員のマンションを回っています。3月末までには、現在の会員41棟すべてに届ける予定です。

交流会は、「マンションは孤立してはいけない、マンション同士や地域との連携が必要だ」として活動を続けています。会員数も確実に増えてきています。皆さんのマンションも、ぜひ交流会にお入りになりませんか？そして、防災について、管理組合運営について一緒に考えていきましょう。

●上記に関するお問い合わせは

- ・千代田区環境安全部防災課 TEL3264-2111 内線2294
- ・（財）まちなみ千代田 居住支援グループ TEL3233-3223 へ



「次はこのマンションですね」交流会役員と（財）まちなみ千代田の職員がチームを組んで配付している。



「こんなラジオがあるとは知りませんでした。これが『防災』のスイッチですね」と理事長さん（右）

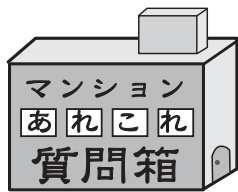


管理室の前に置かれた防災ラジオ

区内にはマンションが約350棟ありますが、千代田マンション交流会の管理組合会員は41棟、個人会員は45名です。

（2008年2月末現在）

- 交流会への入会・お問い合わせは
（財）まちなみ千代田 居住支援グループへ（同左）



今回の質問

Q 既存不適格とはなんですか？

うちのマンションは既存不適格なので、建替えると今より小さい建物になってしまうと聞きました。既存不適格とはどういうことですか？なぜ、同じ大きさにできないのですか？

A 用途変更で容積率の変更があると同じ大きさの建物が建てられないことがあります。

●既存不適格とは？

既存不適格とは、建築当時は法規に合致していたものの、その後の法改正により、現在の法規の基準を満たさないことをいいます。例えば、1981年の新耐震基準以前に建てられたマンションも、現在の耐震基準に満たない可能性が高く、既存不適格ということになります。

もちろん、既存不適格だとしても、現存する限りは（改修工事をする場合でも）新しい法規による規制を受けません。しかし、建替えるとなると話は別になります。

●用途変更による容積率の減少

ご質問のケースは、都市計画法による用途地域が変更になったことで、容積率*が大幅に減ったものと考えられます。

例えば、建設当時は「準工業地域」で容積率400%が認められていても、その後、住宅地域の中の「第1種住宅地域」に用途変更になり、容積率が200%となる場合があります。

容積率400%であれば、1,000㎡の敷地に4,000㎡の延べ床面積の建物が建ちますが、200%になれば、そ

の半分の2,000㎡の面積の建物しか建てられないということです。住戸を同じ広さとした場合、戸数が半分になるということです。

しかもこれは、敷地前の道路幅が12m以上ある場合という条件付きであり、道路幅が狭い場合は、さらに容積率は低くなります。

●詳しくは専門家による計算が必要

しかし、実際の容積率の計算は、決して単純ではありません。斜線制限や日影制限と呼ばれる高さ制限もありますし、敷地内に二つ以上の用途地域が混在している場合もあります。

現在のマンションと比べてどれだけの大きさのマンションが建てられるのかを正確に知るには、専門家に調査・計算を依頼しないと難しいでしょう。

ご自分のマンションの現在の用途地域については、千代田区 まちづくり推進部 都市計画課へお問い合わせください。

* 容積率 敷地に対して延べ床面積の限度を示すもの
(延べ床面積÷敷地面積×100%)

●ちよ丸日記



〈第11回〉

居住者名簿を作ろう

2年前の個人情報保護法以来、猫も杓子も個人情報とかプライバシーに過敏になりすぎていると感じるのはちよ丸だけだろうか？

今どきは、理事会が緊急連絡先を把握しようと居住者名簿への記入を住民に呼びかけても、なかなか協力してもらえない場合が少なくないらしい。少し前までは電話連絡網を配っているマンションも珍しくなかったのに……。

「遠くの親戚より近くの他人」って言葉があるけれど、特に災害時は頼りになるのは、マンションの人だよ。災害に限らず、例えば留守宅でガス漏れや火事、ドロボーが入ったような時でも、気づいたらすぐに消防署や警察や本人への連絡ができるのも近所さんだ。

でも、そんな関係は一朝一夕にはできないよね。マンションに住む人が自然に協力し合えるようになる第一歩は、まずは「どこになんという人が住んでいるか」くらいは知って事じゃないかな。そのためには名簿は必要だと思う。

なにになに？個人情報保護法が気になるって？でも、この法律の趣旨は、「情報の利用目的をはっきり」させて、「漏れないようにしっかり管理せよ」ということだから、名簿を作っちゃいけないわけじゃない。必要な個人情報ならそれらを守って集めればいいんだよ。

自信を持って居住者名簿を作ろう。ちよ丸も、プライバシーの侵害なんていう言葉にめげないぞ！

(財)まちみらい千代田から

新年度（平成20年度）より、新たなマンション助成支援として、「大規模修繕工事費融資の債務保証料助成」が加わります。

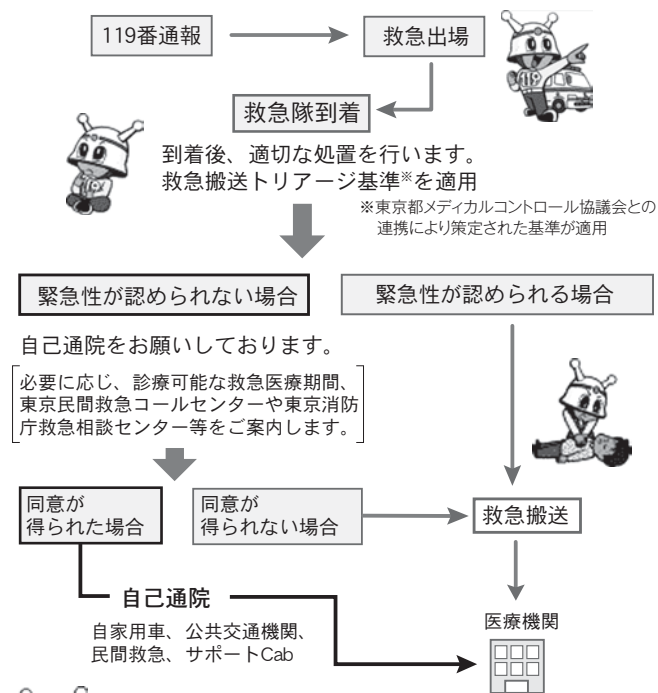
分譲マンションで大規模修繕工事を行う際、資金不足により住宅金融支援機構からの融資を受けた場合に限り、その保証料の一部を助成し良好な住環境の保全のお手伝いをします。

※平成19年度の助成申請は締め切りました。新たな申請は新年度（4月より）より随時受け付けます。各種申請をお考えの管理組合等は、お早目の申請をお願いいたします。

消防署から

救急搬送トリアージってなんですか？

救急搬送トリアージとは、東京消防庁において平成19年6月1日から、救急現場において明らかに緊急性が認められない場合には、ご自身の医療機関受診（自己通院）をお願いするものです。



真に救急車が必要な緊急性の高い傷病者のため、ご理解とご協力をお願いします！

(財)まちみらい千代田 居住支援グループ

〒101-0054 千代田区神田錦町3-21
ちよだプラットフォームスクウェア4階
TEL(03)3233-3223 FAX(03)3233-7557

速報！ マンション助成に新項目が追加

新 住宅金融支援機構の融資を受ける場合の保証料への助成

助成対象	助成額	限度額
マンション大規模修繕工事費融資の債務保証料	住民登録率により、債務保証料の50%未満～70%	50万円



引き続き実施される助成

助成対象	助成額	限度額
①マンション計画修繕調査費	調査費の1/2	50万円
②マンション建替え等検討調査費	調査費の1/3	100万円
③マンション防犯機器設置費助成	設置費用の1/2	30万円

警察署から

千代田区内の侵入窃盗は240件（19年度）。前年と比べて6割も増加しています



空き巣	29件（前年比+2件）
事務所荒し	94件（前年比+10件）
金庫破り	24件（前年比+9件）
出店荒し	51件（前年比+26件）
その他	42件（前年比+13件）

※侵入手口は、パールによるドアのこじ破り、ドライバーによる窓のガラス破りが多数。

被害を防ぐには

- ★建物には防犯カメラと防犯センサー
- ★ドアにはワンドア・ツーロックとガードプレート
- ★窓には防犯ガラス（防犯フィルム）と補助錠

振り込め詐欺（特に還付金詐欺）急増中！！

都内における振り込め詐欺の発生は、3,497件。被害総額は約60億3千万円で、前年比大幅増です。

全体の60%をオレオレ詐欺が占めていますが、7月以降は還付金詐欺が大幅に増えます。

携帯電話でかかってくるこの言葉に要注意！！

- 国税局・区の税務課・社会保険庁の職員
- 税金や医療費控除金の還付
- ATM機の操作

編集後記

3月1日(土)に千代田区立九段生涯学習館において、「マンションセミナー」を開催しました。阪神・淡路大震災で被災を経験された「語り部」谷川 三郎氏の生々しいお話は、心を強く打つものでした。

「自助」「協助」「公助」の原則なくして生命・財産を守る手立てはないことを再確認いたしました。