



マンション通信ちよだ

第7号

2006年(平成18年)
11月25日発行

編集・発行 (財) まちみらい千代田 居住支援チーム

〒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	● 千代田マンション管理交流会レポート	
	・「千代田区のマンションっていいよね」を目指して活動	2
	・ 一步前進 交流会代表が「区民集会」に出席	3
	・ 富士見地区・総合防災訓練に参加しました	3
	● マンションも地域の一員 町ぐるみの地域コミュニティを	4
	● マンション探訪「温かみのあるマンションにしたいね」東京タイムスタワー	6
	● あれこれ質問箱「管理組合が掛ける保険にはどんなものがある？」	7
	● ちよ丸日記・2回目の大規模修繕でエントランスを改良	7
	● インフォメーション	8



秋葉原の東京タイムスタワー屋上から東京の街並みを眺める

千代田マンション管理交流会は目指しています

「千代田区のマンションっていいよね」



「マンションは孤立したままではいけない」という切実な思いから発足した千代田マンション管理交流会をご存知ですか？

発足して2年。マンションのネットワークを作ろうと創意工夫をこらした活動を行っています。これまで以下のような活動を行ってきました。

〈2年間の活動〉

- 2004年度 12月 設立総会、セミナー「マンション管理-取材の視点から」
3月 交流会（会員の自己紹介と意見交換）
- 2005年度 5月 定期総会、セミナー「棲み続けたいマンションの作り方」、交流会（分科会）
9月 マンション設備見学会
11月 合同防災訓練



麹町の3つのマンションが防災課、麹町消防署、消防団の協力を得て防災訓練を開催。100名を超える参加者による訓練となりました。

11～12月 マンション訪問



麹町・富士見地区のマンションを手分けして役員とマンション管理士が訪問しました。区内のマンションの実情を知ることができました。

- 2月 セミナー「知るほどに悩みは深く耐震診断」、防犯、交流会（分科会）
3月 施設見学会
- 2006年度 5月 定期総会、セミナー「記者から見たマンション管理」、交流会（分科会）
9月 区民集会に参加
11月 富士見地区総合防災訓練に参加
11月 バスツアー（原子力発電所施設見学）

〈会員増加中〉

発足から2年足らずで、会員数は**73会員**になりました（管理組合会員34棟、個人会員38名、賛助会員1法人 2006年11月現在）。区内の分譲マンションは約300棟ですから、かなりの数のマンションのネットワークができたこととなります。

9月には、区議会の要請を受けて区民集会に参加し、マンションの実態や課題をお話する機会を得ました。また、11月には、地域と連携した防災に向け、富士見地区の総合防災訓練に参加を呼びかけました。

〈ぜひ相談会に〉 無料相談会、ミニ交流会（懇・和・会）を開いています。
第3金曜日の午後1～3時 千代田会館201号室
どなたでもどうぞお気軽においでください。

交流会への入会、お問い合わせは

(財)まちみらい千代田 居住支援チームへ
電話 03-3233-3223

★ 交流会の代表が「区民集会」に出席

2006年9月11日(月)



左から赤城事務局長、伊東会長、菊池役員



区民集会には、連合町会長、区議会議員らが出席しました。

テーマ

「マンション住民と地域との共生」について

定期的に行われている区民集会運営協議会主催の「区民集会」に、今回初めてマンションに関係したテーマが選ばれました。

マンションが抱える問題や現状を知りたいとの要請を受け、千代田マンション管理交流会から伊東敏雄会長、赤城正兄事務局長、菊池由美子会計が出席しました。

赤城事務局長から、相談会や交流会で耳にするマンション住民の悩み、昨年末のマンション訪問を通して役員が伺った声をもとに、マンションが抱える問題をお話しました。交流会の役割についても説明し、出席した連合町会長、区議会議員、区職員の方々が熱心に耳を傾けていました。

「マンションの実情を町会の方や千代田区に直接伝える機会が持てたことに感謝しています。交流会は、区内のマンションの受け皿になってこれからも声をあげていきます（交流会役員）」

マンションにはどのような問題があるのかを認識してもらうことが問題解決につながります。交流会の役割は今後ますます重要になるに違いありません。

☆ 富士見地区 総合防災訓練に多くのマンションが参加

2006年11月12日(日) 午前10時～12時30分 靖国神社 相撲場にて

今年度、千代田マンション管理交流会では、地域との連携をテーマに「区が主催する富士見地区の防災訓練に私達も参加しましょう」と、広くマンションに呼びかけました。

富士見地区は伝統的に防災意識が高く、毎年多くの方が訓練に参加しています。今年は、270名。そのうちの93名がマンションからの参加でした(23棟のマンション)。マンション住民と町会の方々が一緒になって5つの班に分かれ、訓練を行いました。

終了後、「充実した内容の訓練が受けられ、顔見知りもでき、参加してよかった！」という声が多く聞かれました。

交流会は、これからも「同じ地域に住む者として防災、防火はもちろん、地域の利を作る取組みをしよう」と考えています。

開会式



〈訓練内容〉

- ・ 初期消火訓練
- ・ AED操作訓練
- ・ 煙体験
- ・ 家具転倒防止実演
- ・ ロープ結束訓練
- ・ 災害ダイヤル体験
- ・ 各種展示 など

AED操作訓練



公共施設に設置されているAED(心臓に電気的刺激を与える機器)を初めて見る人も。

ロープ結束訓練



縄はしごにも使える解けない結び方をマスターしようと皆さん真剣でした。

マンションも地域の一員 町ぐるみの地域コミュニティを

マンションは、鍵一つでプライバシーが守れると謳われてきました。しかし、地域との接点を持つとする動きが確実にあらわれてきています。

マンション居住者は、決して孤立を望んではいない

日本の高齢化が進む中、それは千代田区も同様です。まずは、安心できる暮らしについてマンションに住む高齢者がどう考えているのか、調査結果(右)からご紹介します。

●日ごろの近所付き合いが最も大切

グラフ(①②)を見てください。高齢者が安心して暮らすために必要なことは「日常の中の居住者や地域の方とのつきあい」だとする回答が最も多く、「バリアフリーなどの設備的な改善」よりもはるかに重要視されていました。

さらに、高齢者自身がするべきことは、「近所づきあい」を大切にし、「必要な情報」を得て、「管理組合に協力し連絡を密にとれるようにしておくことだ」と考えられていることがわかりました。

●要援護者は多いが、支援しようという人もいる

グラフ(③④)によると、回答世帯のうちの1/4の世帯に災害時に援護が必要な人がいます。しかし、現時点では、災害時に支援することになっている人はほとんどいません。ただ、今後頼まれたら支援活動に参加したいと考えている人が4割を超えるという心強い結果がでています。

●マンション内の連絡網作成にも賛成多数

個人情報保護法の施行後、管理組合が居住者の情報を集めることがいっそう難しくなると言われています。しかし、マンション内の連絡網の作成に協力しようとする居住者は数多くいることもわかりました。

調査結果によると、マンション内の連絡網は2割弱しか持っていませんでしたが、本来、連絡網は必要であると考える居住者は7割近くいたのです。

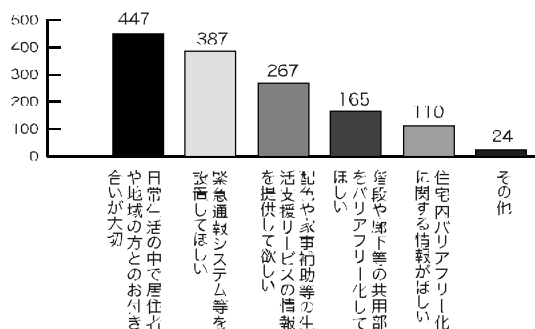
●マンション内や地域との関わりが大切と考えている

よく、マンションは顔が見えないと言われます。マンションの窓口が誰なのか、どんな人が何人くらい住んでいるかもわからず、地域からマンションが孤立した状態になっていることが少なくありません。

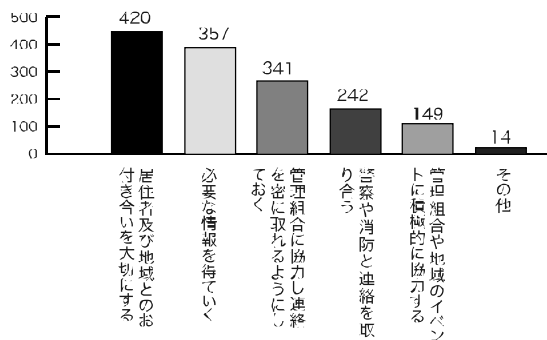
しかし、今回の調査結果からみる限り、マンション居住者は、孤立など決して望んでいませんでした。そればかりか、マンション内はもちろん、地域の人々とも、もっと関わりを持つ必要があると感じていることがわかりました。

「マンション等安心居住調査」※より N=688

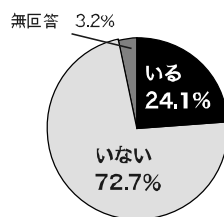
①高齢者が安心して暮らすために何が必要か



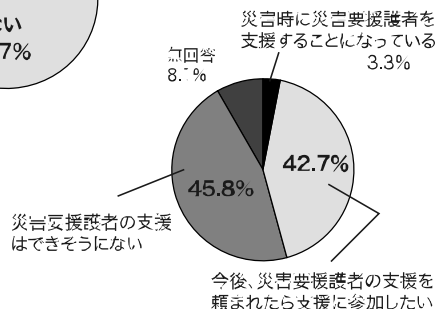
②高齢者が安心して暮らすために自身で何をすべきか



③家族に災害要援護者がいるか



④災害要援護者に対して支援ができるか



※2006年3月、千代田区は安心できるまちづくりに向け調査を行い、集合住宅での防災・防犯への取り組みやコミュニティのあり方、地域活動についてのアンケートと高齢者へのヒアリングを実施しました。(回答数 管理組合等126件・居住者688名)

地域を大事に思う気持ちを共有したい



築30年57戸のバレロワイヤル永田町管理組合理事長の佐藤さん。現在、町会のことは佐藤さんが窓口になっています。

町会は、私たちにとって一番身近な地域ですが、歴史がある町会とマンションは、なかなか接点がないと言われます。そこで、バレロワイヤル永田町管理組合の理事長であり、町会の防災部長としても活躍中の佐藤圭佳さんにお話を伺いました。

❁ 私たちの管理組合は、30年前から町会に加入していますがとくに交流が深いわけではありませんでした。交流が始まったきっかけはマンション内に作った防災クラブでした。

私は以前から、災害に対して何らかの手を打ちたいと思っていました。そこで、29期の理事長になってすぐにアンケートで住民の皆さんの意見を聞いてみました。すると防災クラブの立ち上げに多くの賛成をいただき、協力すると手を上げてくださる方もいたのです。早速メンバーを募り、防災対策について話し合いを始めることになりました。

まず、発足会を行うことにしました。麹町警察と防災課に協力をお願いし、防災対策のお話を聞く時間も作ろうと思いました。ついては、町会長さんのところにご相談に伺いました。「発足会においでいただけませんか」とお願いもしました。うれしいことに、町会長さんはじめ、何人もの町会の方が参加してくださいました。昨年のごことです。

今年10月に、永田町2丁目町会が主催する初の防災訓練(写真)を行い、町会の方とマンション住民と一緒に、止血法や運搬法を学びました。顔見知りも増えてきましたので、真剣な中にも笑みのこぼれる楽しい集まりになりました。

町会長さんも止血法を学びました。



防災部長の佐藤さんも真剣です。



三角巾で包帯の作り方を学ぶ参加者のみなさん。



*今年度、防災クラブは、マンション内に住民3日分の水、非常食、簡易トイレの備蓄をしました。町会は、防災課に申し入れをして、町会内に防災倉庫設置(発電機、担架など)を備えました。

マンションという枠を取り払って、防災訓練やイベントを通じてこれからも交流を積み重ねたいですね。自分の住んでいる地域を大事に思う気持ちや、自然な協力体制が生まれてくると信じています。(談)❁

いざという時に助け会える地域コミュニティを見直そう

皆さんは、「避難所運営協議会」が数年前からスタートしているのをご存知ですか？

千代田区では、避難所となる区内16か所の小中学校等に災害用品を備蓄していますが、災害時、各避難所の運営は、町会役員をリーダーにその地域の人々が、行わなければなりません。そこで各避難所周辺の町会の方々は協議会を組織し、千代田区防災課の指導を受け、体験学習を重ね

ています。麹町小学校・避難所運営協議会は、10月24日に備蓄品の確認、無線操作、災害川かまど組立、バーナー操作、災害用トイレの設置などの実地訓練を行いました。質問が飛び交い、皆さん真剣そのものでした。

町会は、マンション居住者にも訓練と一緒に参加してほしいと願っています。お住まいの町会にぜひご連絡ください。防災をきっかけにして、一歩近づいてみませんか。



備蓄倉庫を見学。水、食料、灯油、ランタン、毛布、大鍋、救急用品、組立かまど、バーナーなどを確認しました。



職員室に設置されている災害用無線の操作の説明。



かまどの火になるバーナーは、大要な火力。後方のかまどに設置して使います。



災害用トイレ(マンホール直結型)の組立方法と、マンホールの場所を確認。

温かみのあるマンションにしたいね



東京タイムズタワー

2004年9月竣工
318戸・40階建
理事20名、監事3名
任期2年半数交代
全面委託管理



タワーツアー
(設備見学会)
ロビーに集合。
地下の設備を見学し、
屋上にも上ります。

第1期理事会がスタート

2年前、秋葉原駅の近くにひとときわ高層のマンションが建ちました。東京タイムズタワーです。ここで、318世帯の新しい共同生活がスタートしました。

管理組合発足後、理事会が機能するようになるにはある程度の時間がかかるようですが、東京タイムズタワーは驚くべきことに当初から精力的に活動を始めました。立候補した約20人で結成された第1期理事会は、毎月の理事会の他に「施設・営繕」「環境・防災」「広報・イベント」という3つの部会を作り理事をグループ分けして効率的に仕事を進めていったのです。

そして「管理委託の業務内容と費用の見直し」「駐輪場スペースの不足の問題」「防災、防犯対策」など、1期目から様々な活動を行いました。

理事会活動は楽しい?!

2期目から、理事は輪番制で選ばれています。当然、マンションのことにあまり関心のない人もいました。しかし、実際に理事の仕事を経験すると「安全、快適なマンションにするためには、管理費を払っているだけじゃだめなんだ」と実感したそうです。

「1、2期目の理事さんたちがなんとも楽しそうに見えた」という声も聞こえてきました。同じ目的に向かって活動する充実感、打ち解けた様子がそう思わせるのかもしれませんが。

コミュニティは作るもの

理事会は、住民のふれあいを大切にしています。毎年、総会の後には懇親会を開き、設備の説明を受けながらマンションをひと回りする「タワーツアー」(写真右上)も恒例となりました。

2~3か月に1度発行している理事会ニュースには毎回、「ふれあいを大事に、さらに住みやすいマンションライフができれば嬉しいと思っています」「住民同士のコミュニケーションが活発になるように、これからもできることを考えていきます」など、理事会の思いが書かれています。

意見箱には多くの住民の声

東京タイムズタワーにはもう一つ特徴的なことがあります。エントランスに置かれた「意見箱」に毎月かなりの数の意見や要望が寄せられることです。「駐輪場の問題」「ペットに関すること」「防犯面の心配」など様々なことが住民から上がってきます。

駐輪場問題では、理事会はすぐに施設・営繕部会の中に駐輪場チームを作り、対策に乗り出しました。住民からの情報を重視し、活動に生かしていく姿勢は、理事会への信頼に結びついているに違いありません。

地域のイベント「納涼会」を企画

東京タイムズタワーが建つ一角は、再開発により大きな商業ビルも建設され、属する町会がありませんでした。しかし、お祭りや神輿かつぎに参加したり、防犯防災などの助成を受けるにも町会が必要です。

理事会は動きました。「町会準備班」を作り、商業ビルの管理者や千代田区万世橋出張所と協力して新町会設立の準備を開始したのです。設立にあたっては近隣の方々とお知り合いになることがまず大切との思いで、最初のイベントである「納涼会」を企画しました。今年の7月に行われた納涼会は170名を超える参加があり、それは楽しいひとときになりました。

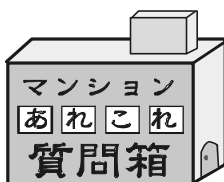
東京タイムズタワーは、労力を惜しまず、地域にも目を向けて活動を続けています。なぜでしょうか?「よりよい地域と住まいを次世代に引き継いでいきましょう」理事会ニュースで住民に呼びかけた理事長さんの言葉がその理由を物語っていました。



納涼会の実行委員会の皆さん。大きな仕事を終えて、大満足の笑顔。

冷たい飲み物も大好評。
輪投げなど、楽しい企画に
お子さんも大喜びでした。





今回の質問

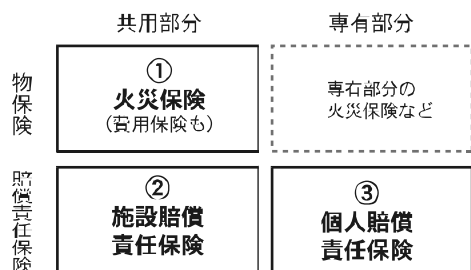
Q 管理組合が掛ける保険にはどんなものがあるのですか？

A マンションの損害保険は、大きくは物保険(火災保険)と賠償責任保険です。

(さらに地震保険もありますが、これは単独で契約はできません。火災保険に付帯して契約する保険です)

物保険(火災保険)は、火災や外からの飛来物などによる損害に対する備えです。賠償責任保険は、第三者に損害を与えてしまった場合の備えになります。

各社のマンション保険もこの二つが基本であり、そこに傷害保険、機械保険、漏水原因調査費用などが付いているか、特約で付ける形になっています。



三者に損害を与えた場合に備える②施設賠償責任保険と専有部分(住人も含む)が原因で第三者に損害を与えた場合に備える③個人賠償責任保険があります。

②の例としては共用部分の給水管が破裂、漏水して専有部分が水浸しになったとか、外壁のタイルが落ちて、通行人にけがをさせたなどです。

③は洗濯機のホースはずれに気づかず、水があふれて階下に水漏れしたとか、ベランダに置いてあった物が落ちて、けがをさせた場合などが当てはまります。

●掛ける際のポイント

個人賠償責任保険は、管理組合で一括して掛けることができます。漏水などはどこからおこるかわかりませんから、足並みを揃えておくほうが安心です。

また、賠償責任が発生した時に、事故の原因が共用部分か専用部分か不明瞭な場合にも保険が適用になるように、3つの保険①②③は同じ保険会社で掛けることが望ましいでしょう。

そして保険を忘れずに利用することです。水漏れや破損など何らかの事故がおこった場合には、写真をとり、日時・状況などをメモして、すぐに保険の代理店に連絡しましょう。

保険が適用になるかどうか不明の場合でも、必ず問い合わせてみることです。

●物保険(火災保険) … ①

物保険は、不審火でマンションに被害がでた場合や、マンションの外壁やガラス窓に何かがぶつかって破損したような場合に適用になります。

被害の原因となった人がはっきりしている場合は、物保険ではなく賠償責任保険の範疇になります。

●賠償責任保険 … ②③

賠償責任保険には、共用部分が原因で専有部分や第

●ちよ丸日記



〈第7回〉

2回目の大規模修繕で エントランスを改良

今回は、2回目の大規模修繕を終えた築23年、42戸マンションの体験談をお伝えします。

「よっこいしょ」

ある日、エントランスで一段一段休みながら階段を上る高齢の女性がいた。そこに居合わせた理事が声をかけると「この階段は疲れます」とため息をついた。

たった2段の階段なんだけれど、そう言われればかなりの段差であることに、その理事は初めて気づいた。そしてこの階段はきついと感じている人が他にもいることがわかったんだ。

ちよ丸と修繕の計画中だった。早速、大規模修繕のコンサルティングを依頼した建築士さんに相談。広さが足りずスロープ設置は無理だったけれど、階段を一段増やして段差を少なくし、具合のいい手摺りをつけることができた。

通用門にも5センチの段差があったので、既製のスロープを取りつけてもらった。この先、車イスを使う人が出てくるかもしれないから。現在は、ベビーカーが通りやすいと赤ちゃんのいる世帯に喜ばれているぞうだ。



2回目の修繕は、とても重要なんだと思う。住んでいる人の年齢構成や希望などを知って、大規模修繕の時に、より住みやすく改良できたらいいよね。

(財)まちみらい千代田は**管理組合を支援**しています ▶▶▶ **居住支援チーム**にご連絡ください

■ 相談窓口の開設

マンションの維持・管理を行う上で何か課題に直面していませんか？「**居住支援チーム**」へご相談ください。職員が対応できない内容は専門家をご紹介します。

● ● ●
管理組合登録のお願い



まちみらい千代田では、マンションに関する管理・修繕・建替えなどの支援を継続的に行うため、**管理組合登録**をお願いしています。ご登録いただきますと、区や財団の各種助成制度の適用を受けることができるほか、マンションに関する情報を提供させていただきます。

■ 維持管理の助成支援

管理組合で「建物や設備の診断調査」「長期修繕計画書の作成」また、建築後30年以上経過したマンションで「建替えか大規模改修か」などが話題になっていませんか？これらの調査には助成支援があります。

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



● 消防署からのお知らせ

電気クッキングヒーター (電気こんろ)から火災が発生しました

原因は作業中に誤ってスイッチが入ってしまったためです。スイッチにガードなどの安全対策がとられていない電気こんろ、電磁調理器をお使いの方は、つまみ部分にガード等を設置するか、交換してください。

なお、電気クッキングヒーターを使用しない場合は、電源コードの差し込みプラグを抜いてください。



こんなとき、火事になる



ついすっかり忘れていた



電源スイッチが「入」になっていることに気づかずに出した。



ちょっと置いておこう



電気こんろの上や周りに可燃物、カセットコンロやボンベ類が置かれていた。

おっと、当たってしまった



電気こんろのスイッチつまみに、身体や物がぶつかってスイッチが「入」になった。

お問い合わせは
丸の内消防署 3215-0119
麹町消防署 3264-0119
神田消防署 3257-0119

東京都消防庁ホームページ
<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/tfd/index.html>

(財)まちみらい千代田 居住支援チーム

〒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



● 警察署からのお知らせ

侵入窃盗に警戒を！

千代田区内における本年9月末までの侵入窃盗被害は、125件(昨年同期比-17件)発生しています。ベランダをつたって5階まで上り、窓を破って侵入する犯人がいます。防犯対策をお願いします！

【対策】

- ★ 防犯カメラ・防犯センサー等の設置
- ★ 玄関ドアの強化
(ワンドア・ツーロック、ガードプレートの設置)
- ★ 窓の強化
(防犯ガラス、防犯フィルム、補助錠等の設置)

新手の振り込め詐欺に注意

●注 【これが最近の手口です】

息子や孫の名前をかたり「電話番号が変わった」と電話をかけ、後日「株で損をした」「会社の金を使い込んだ」「借金を返さなければならない」などと、現金の振り込みを要求。

都内における本年9月末までの発生は2,235件、被害総額は約35億円です。昨年同期に比べて11.6%(+232件)増加しています。

振り込みを要求する電話を受けた場合には、『振り込め詐欺では？』と疑って必ず警察に相談してください。



編集後記

11月12日(日)、靖国神社・相撲場でマンションと町会とが連携して総合防災訓練が実施されました。参加した皆さん、熱心に訓練に参加していました。

災害は予告してやって来ません。「駆ばぬ先の杖」のことわざがあるように、体験の必要性を実感しました。いざというとき、この体験が生きると思います。まだ体験していない方には、ぜひ一度お勧めします。