

千代田区都市計画マスタープランの改定について マンション連絡会で説明

10月26日(土)に開催された「第29回千代田区マンション連絡会」で、千代田区景観・都市計画課から、現在進めている都市計画マスタープランの改定について説明がありました。都市計画マスタープランは、おおむね20年後を展望して“こんなまちにしたい”という区民の想いを具体的に描くもので、住民・企業・行政の協力によるまちづくりを進めるための指針として策定されています。

千代田区は江戸期から日本の中心地として発展し、高度に集積した文化・芸術、産業、交通、中央官庁などの多様な機能や、歴史に培われた地域ごとの魅力・特性など、都心ならではの豊かな都市資源を蓄積してきました。さらに、皇居を中心とした豊かな自然環境も受け継いでいます。

現在の都市計画マスタープランは平成10(1998)年3月に策定されたもので、これらの資源を大切にしながら、千代田区と関わるすべての人々の主体的で、良識ある活動により、地球環境との共生を目指したお互いの理解と思いやりをもったまちづくりを進め、世界中の人々からも愛され親しまれる、活力あるまちとして次世代に継承することを目指しています。

区民・企業・行政の三位一体によるまちづくりを積極的に進め、住機能の確保、住環境の向上を図ることで、大きな目標である定住人口5万人の回復を達成しました。

しかし、策定後約20年が経過し、まちづくりを取り巻く内外の環境が大きく変化しているため、平成30年度に現行プランの検証を行い、「千代田都市づくり白書」を作成しました。現在、こうした調査成果も踏まえ、新たな都市計画マスタープランの改定に向けて都市計画審議会・都市マス改定検討部会で検討を進めていることが報告されました。

説明の後、マンション連絡会の参加者からいくつかの意見や質問が出されました。

①速度を時速30km以下に制限する「ゾーン30」や自転車道整備など市街地内の道路のあり方について…都市計画審議会でも、自動車の通行や保有・使用動向の変化、自動運転技術など交通に関わる技術の進展などを踏まえ、「人優先の道づくり」に向けハード・ソフト両面から検討されています。

②耐震化や老朽化を踏まえた「マンション建替え」について区の体制が「縦割り」になっているのではないか…住宅施策、耐震化推進施策といった側面からマンションの建替えを推進しています。「まちづくり」と連携し、地域の課題解決・価値の向上に向け都市計画手法を活用する場合があります。質問のような状況もあります。都市計画審議会の議論でも、「高経年マンション」への対応は、今後のまちづくりの重要課題であるとされており、関係施策連携の必要性が確認されています。

③マスタープラン改定の議論の中で使われている「多様性、先進性、強靱・持続可能性」といった言葉がイメージしにくい…さまざまな工夫をしてわかりやすい説明に努めていきます。

※都市計画マスタープラン改定の検討状況は、下記のページで公表しています。

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/kekaku/kaiteikentobukai.html>

番町パークハウスが江戸のみどり登録緑地に認定されました



東京都は、都内に自然分布している植物(在来種)を植栽することで、昆虫や鳥なども含めて、東京の生きものに適した環境を回復させるための取り組みとして、在来種植栽登録制度「江戸のみどり登録緑地」を設けました。

10月、番町パークハウス(四番町)がマンションで初めて、この制度により認定、登録されました。番町パークハウスは、豊かに生い茂った樹木が残る邸宅地跡に建設され、高さ15mを超える在来種の樹木を最大限に生かしました。敷地面積3,767㎡のうち956㎡がケヤキ、イヌエンジュ、シラカシ、スダジイ、ムクノキ、クリ、アセビ、ガマズミといった樹木の茂る緑地面積です。過去の記憶を受け継いだ木々が空間を包み込み、自然の肌触りや温もりが感じられる庭となっています。

マンションサポートちよだ

News



消費生活センターキャラクターの「キックン」がお出迎え

第21回

くらしの広場 開催

▶(公財)まちみらい千代田も出展

11月8日(金)、千代田区役所1階の区民ホールで「第21回くらしの広場」が開催されました。区内の各消費者団体による日頃の活動成果の発表や、身近な生活に関係が深い団体による啓発等が行われ、(公財)まちみらい千代田も、簡単なクイズなどで区民の8割以上が居住するマンション管理の重要性をアピールし、マンション生活や管理についての相談にも対応しました。

会場には千代田区災害対策・危機管理課による災害備蓄品の紹介のほか、(一財)関東電気保安協会による電気安全な利用方法、東京ガス株式会社による地震が起きたとき揺れを感知してガスを自動的に遮断する「マイコンメーター」の復帰方法、東京都水道局による「東京水」の紹介といった、生活インフラに関するブースも設けられました。

会場にはたくさんの参加者が訪れ、各ブースを回りながら、暮らしに欠かせないさまざまな知識を学んでいました。



まちみらい千代田のブースでは、マンション関係の相談対応



ガスのマイコンメーターの復帰方法等を学ぶコーナーも好評

管理組合運営～管理組合と管理会社との関係～

9月18日(水)、令和元年第1回マンション管理講座が開催されました。今回のテーマは「管理組合運営～管理組合と管理会社との関係～」でした。講師は(一社)東京都マンション管理士会都心区支部長の平田英雄氏です。

(公財)まちみらい千代田や東京都マンション管理士会には、管理会社に関係するさまざまな相談が寄せられています。例えば、管理委託費が高い、フロント担当者から提案がない、大規模修繕工事の進め方が一方的だといった内容です。今回のセミナーは、こうした問題の背景にある管理についての仕組みを学びました。



1

管理会社は管理組合が仕事を進めるうえで大きな役割を果たしますが、委託する業務内容は管理委託契約に定められています。委託する契約の内容は次のように分かれています。

① 事務管理業務

基幹事務とその他の組合活動支援業務があります。基幹事務の中心になるのは、組合会計の予算・決算の作成支援、金銭の出納、未収金の督促等です。マンションの大規模修繕工事といった維持・修繕に対する支援も基幹事務に含まれます。管理組合総会や理事会運営の支援、図書の補完等は、事務管理業務の中で基幹事務以外の組合活動支援業務です。

② 管理員業務

管理会社が配属する管理員が行う業務で、受付、点検、立会、報告業務のほか、日常清掃業務などがあります。

③ 建物・設備管理業務

エレベーター保守、設備総合点検、給水ポンプ点検、受水槽清掃、駐車場設備点検等の業務があります。

2

管理会社との関わり方についての考え方

- ① マンション管理はこれからますます複雑化・高度化します。区分所有者の高齢化が進むなかで、自分たちだけで担う自主管理は大変です。管理会社を活用することが重要です。
- ② しかし、管理組合と管理会社の関係は利益相反します。また、要求すれば何でも聞く下請けではないので、過剰要求は慎むべきです。
- ③ 管理組合は消費者の集合体ではなく事業団体です。信頼をすることが管理会社の力を引き出す秘訣です。BtoBの関係で管理会社の力を引き出すことが重要です。
- ④ 管理組合の自立力を高めるため、マンションの将来を考え、管理会社に何を求めるのか、自分たちのマンションでは何が必要なのかを考え、知識や情報による〈武装〉も必要です。
- ⑤ 管理組合にも長期視点での運営(経営)計画や将来ビジョンが必要です。
- ⑥ 管理会社が信頼に足る受託者か、能力やサービス提供の仕組みがあるか、経営姿勢を見極めることも必要です。

3

管理会社の能力を引き出す

- ① 管理会社はさまざまな能力があり、ノウハウや課題解決事例、ネットワークの宝庫です。それらを活かせるかは管理組合の役員にかかっています。
- ② 管理会社の特長を知り、良いサービス提供を受けましょう。技術力、滞納督促、バックアップ体制、法務といった能力を活用することが大切です。

水害に備える

各地で多発する水害、千代田区のマンションも無関係とはいえません。自分たちが住む地域のリスクを知って、対策を進めましょう。

他人ごとではない各地の水害

水害による被害が全国で発生しています。関東では今秋、台風15号(9月9日)、同19号(10月12日)、温帯低気圧(同20号/10月22日)による豪雨被害等が立て続けに発生しました。

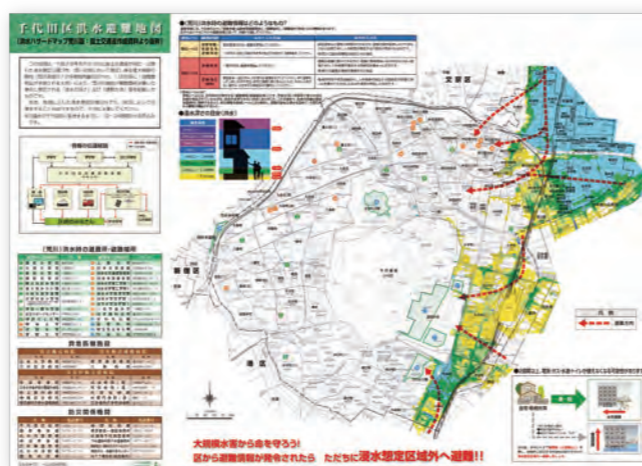
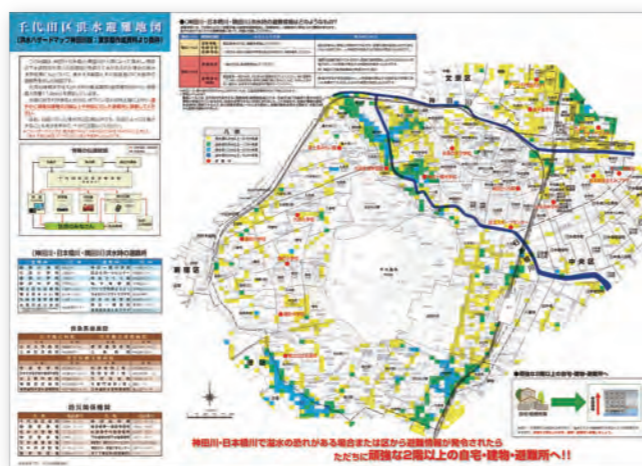
2018年には台風7号の接近や梅雨前線の停滞で、7月に西日本や東海地方の広い範囲で長時間にわたり記録的な大雨が降りました。倉敷市真備町で多くの住宅が水没した映像が繰り返し報道されたので、覚えている方も多いでしょう。

2017年7月には福岡県で次々と積乱雲が発生、

発達しながら東に移動する線状降水帯が形成され、同じ場所で長時間猛烈な雨が降り続く九州北部豪雨が発生しました。

幸いなことに、この数年、千代田区では目立った水害は発生していません。しかし、予測が難しい急な気象変化等による集中豪雨が河川の氾濫をもたらしたり、河川は氾濫しなくても排水できない雨水で建物の地階等が浸水する可能性は常にあります。

■千代田区洪水避難地図



上図:千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ神田川版)
下図:千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ荒川版)

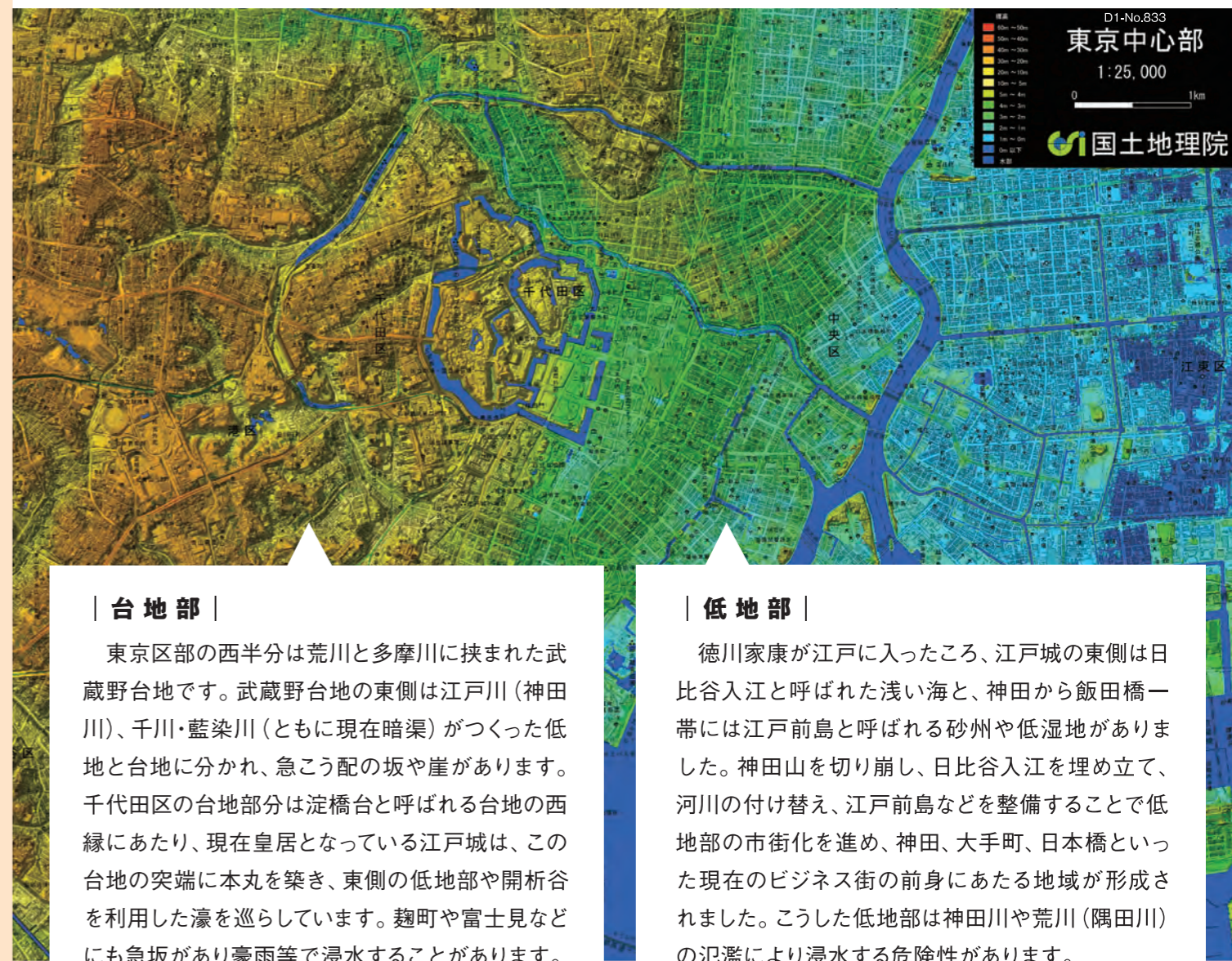
自分の地域を知っておこう

千代田区では地域防災計画をもとに、平成12(2000)年9月の東海豪雨(東海市・総雨量589mm、時間最大雨量114mm)を想定して、①神田川・日本橋川・隅田川の増水、下水道管の排水能力や地形を考慮した「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ神田川版)」と、②荒川の下流域で堤防が決壊した場合を想定した「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ荒川版)」を作成しています。

2つのハザードマップは千代田区の各出張所等で配布、千代田区のホームページでも見ることができます。内容を理解して、自分たちの住む地域やマンションのリスクを確認してください。

千代田区の地形

千代田区の地形は複雑で高低差もあるため、浸水被害を受けやすいところもあります。



台地部

東京区部の西半分は荒川と多摩川に挟まれた武蔵野台地です。武蔵野台地の東側は江戸川(神田川)、千川・藍染川(ともに現在暗渠)がつくった低地と台地に分かれ、急こう配の坂や崖があります。千代田区の台地部分は淀橋台と呼ばれる台地の西縁にあたり、現在皇居となっている江戸城は、この台地の先端に本丸を築き、東側の低地部や開析谷を利用した濠を巡らしています。麹町や富士見などにも急坂があり豪雨等で浸水することがあります。

低地部

徳川家康が江戸に入ったころ、江戸城の東側は日比谷入江と呼ばれた浅い海と、神田から飯田橋一帯には江戸前島と呼ばれる砂州や低湿地がありました。神田山を切り崩し、日比谷入江を埋め立て、河川の付け替え、江戸前島などを整備することで低地部の市街化を進め、神田、大手町、日本橋といった現在のビジネス街の前身にあたる地域が形成されました。こうした低地部は神田川や荒川(隅田川)の氾濫により浸水する危険性があります。

「外水氾濫」と「内水氾濫」

洪水被害は発生メカニズムの違いにより、「外水氾濫」と「内水氾濫」の2つに分けられます。

外水氾濫

外水氾濫とは、川の水が堤防から溢れる、あるいはそれによって川の堤防が破堤した場合などに起きる洪水のことです。外水氾濫の場合には、大量の氾濫流が高速で一気に流入します。短時間で住宅等の浸水被害が発生するため、人的な被害が起きることが想定されます。

内水氾濫

内水氾濫とは、市街地に降った雨水が処理能力を超える、あるいは河川の水位が上昇することで排水できず、水が溢れることで発生する洪水のことです。内水氾濫ではマンホールからの雨水逆流などの現象がみられます。

千代田区の洪水被害の特徴

千代田区で外水氾濫が発生する可能性のある河川は荒川水系です。荒川流域で想定し得る最大規模の降雨(72時間で荒川下流域 632mm、荒川上流の入間川流域 740mm)で、堤防が決壊した場合を想定した浸水想定区域図によると、一部地区で浸水被害の発生が予想されています。

ただし、荒川からの外水氾濫は、千代田区内で洪水被害が発生するまでに一定程度の時間がかかると考えられます。

一方、内水氾濫は、神田川や日本橋川などの中小河川が近接していることに加え、近年、1時間50mmを超える降雨に伴う水害が頻発しています。そのうえ、地面は舗装されビルなどが立ち並んでいるため、水の行き場がなくなって、水害の発生する可能性が高くなっています。

神田川・環状七号線地下調整池

神田川の源流は三鷹市にある井の頭池で、善福寺川、妙正寺川と合流しながら東京の中心部を流れ、下流部で日本橋川を分派したのち、隅田川に合流します。

神田川流域では過去にたびたび水害が発生しているため、環状七号線の道路下に延長4.5km、内径12.5mのトンネルを建設し、神田川、善福寺川とおよび妙正寺川の洪水約54万 m^3 を貯留する調整池としています。

10月12日に台風19号で大雨が降ったときは、飯田橋観測所で15時30分に氾濫危険水位(433cm)を超える501cmに達したため、調整池への取水を始めました。1時間後の16時30分には早くも効果が出始め、17時30分には432cmになりました。

氾濫時にはマンホールの蓋が外れていることもあるので、避難時には注意が必要です。



水害に備えるタイムライン

タイムラインとは、災害の発生を前提に、防災関係機関や地域住民が、災害時に発生する状況をあらかじめ想定し共有したうえで、「いつ」「誰が」「何をするか」に着目して、防災行動を時系列で整理した計画です。水害の被害を最小限にするためには、建物・設備等のハードの対策だけでなく、ソフト対策との組み合わせが重要です。マンションの管理組合、防災会などが、行政や周辺の町会等と連携してタイムラインを作成することで、水害の被害を小さくすることができます。

マンションで注意したいこと

浸水しやすい場所にあるマンションはもちろん、地形上は安全ように見えるマンションでも、地階や1階に電気室、エレベーター機械室、受水槽等のマンションの心臓部ともいえる設備が置かれていることがあります。また、駐車場があることも少なくありません。これらのマンションはもちろん、電気設備等がない場合でも浸水を防ぐための止水板や土のう、水のう等を用意してください。

また、排水管や下水道などは1時間50mmの降雨に対応できるよう設計されています。しかし、近年は1時間100mmを超える雨量も珍しくありません。バルコニーからの浸水も含め、身近なところで「内水氾濫」が起きる可能性があることも考えておく必要があります。

シミュレーションが...

有識者や関係省庁などで構成する中央防災会議は荒川堤防が決壊したとき、地下鉄のトンネルを通して各地で浸水被害が起きることを想定したシミュレーションを行っています。その結果、現況程度の止水対策を前提とした場合には、17路線、97駅、延長約147kmが浸水するケースや、堤防決壊後3時間余りの短時間で、大手町駅などの都心部の地下の駅が浸水する可能性があることが確認されました。

シミュレーションをもとに国土交通省が制作した映像「フィクションドキュメンタリー『荒川氾濫』」をインターネット(You Tube等)で公開しています。