

うえした 上下二軒両隣(共同生活知恵袋)を発行

(公財) まちみらい千代田は、「上下二軒両隣～共同生活知恵袋～」を制作・発行しました。表紙は江戸末期活躍した浮世絵師、歌川広重の手による「東都名所霞が関の図」です。2015年に制作した「大ナマズにご用心!～震災対策を知りましょう～」に続く「千代田区のマンションにお住まいの方へ」の第二弾です。

千代田区民の約85%が居住する共同住宅のうちマンションには、様々な立場の方たちが関わっているといえます。分譲マンションでは区分所有者と賃貸居住者、賃貸マンションではオーナーと居住者、そして管理の仕事を担う管理会社等です。それぞれの立場でお互いを気遣うことで、トラブルを未然に防ぎ、安全・安心な暮らしが出来るようにと作りしました。

「上下二軒両隣～共同生活知恵袋～」は、マンションにお住まいの方のための“快適な居住のためのマナーとルールへの理解”、管理組合役員、オーナー、管理会社のための“居住者間のトラブル防止と管理組合運営”など、それぞれの立場の視点で書かれ、すぐにご利用いただけるような内容になっています。

暮らしに役立つ知恵のいっぱい詰まったこの冊子を、是非手に取ってみてください。まちみらい千代田の事務所だけでなく、区役所総合窓口や出張所にも置いてあります。(区民の方、区内マンションの所有者が配布対象です)



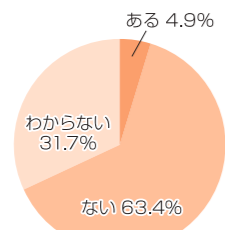
24号アンケート結果

第24号で「民泊」についてと、マンションサポート千代田についてのアンケートを実施しました。ご協力ありがとうございました。

1 民泊について

(1) マンション内に民泊に使われていると思われる部屋がありますか？

「ない」と答えの方が60%を超えましたが、「ある」も5%、「わからない」は30%以上でした。



(2) 民泊についてどのように感じていますか？

「賛成」が約10%、「反対」が80%を超えました。

「賛成」の方のご意見は「千代田区のことを知ってもらおう」「自分が海外に行った場合があると良いと思う」「日本のGDPを押し上げる」「宿泊施設不足の解消になる」といったことです。

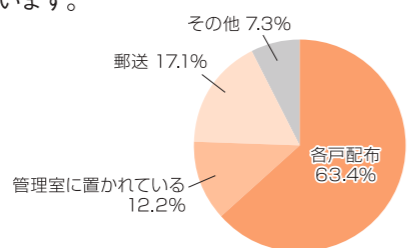
「反対」の方のご意見で最も多いのは「不特定多数の人が出入りする」ことへの不安や懸念、利用者のマナーの悪さや建物が「汚れる」「ゴミ」「衛生面」等をあげる方々、「防犯、セキュリティ面での不安」も目立ちます。「戸建て住宅の持ち主が民泊をするのは自由だが、マンションでは迷惑」、「オリンピックを控え必要性は分かるが、不特定多数の人が利用することへの抵抗感」、「内部の写真が公開されることへの不安」等のご意見もありました。

賛否が「わからない」と回答された方は、「マンションの所有者にとって、メリットのある場所もある」、「民泊の管理を各戸のオーナーと管理組合のどちらがするのが分からない」、「5時以降管理員がいないマンションでは、防犯上不安」といったご意見がありました。

2 マンションサポート千代田について

(1) マンションサポート千代田をどのように受け取っていますか？

回答を頂いた方の80%以上が各戸配布か郵送で受け取られています。その他の中には千代田区の施設やフリーペーパー置場で受け取った方もいます。



(2) 今後、取り上げて欲しい内容がありましたらお書きください。

主なご要望事項

- マンション管理士の仕事や業務内容
- 同じマンションに住む者同士の良い関係に役立つ話題、明るく楽しいマンションにする話題
- 管理会社のプロフィール、ユニークな提案等
- 泥棒対策など防犯強化
- 管理組合役員の選出方法、修繕積立金の引き上げ方法
- マンション価格の動向
- マンション単位、周辺の町内単位の震災への取り組み
- 安全安心関係の整備助成について詳しい内容
- 千代田区内の高齢者住宅について
- 一人暮らしの安全確認
- ゴミの出し方のマナー

報告 REPORT

千代田区マンション連絡会を開催

(公財) まちみらい千代田は、マンション管理組合の皆さまによる情報交換や、行政等からの情報提供の場として、「千代田区マンション連絡会」を開催しています。参加した連絡会の会員は各マンションの管理組合理事長ですが、理事長だけでなく、理事会で連絡会への参加を認められた方も出席いただけます。

6月18日(土)に開催した第9回連絡会では、今期の(公財)まちみらい千代田・住宅まちづくりグループが実施する20事業を説明しました。

また、現在実施中の区内の民泊についての実態調査の状況や、10月29日(土)に実施する予定のマンション管理セミナーについて報告をしました。

千代田区役所高齢介護課からは「介護予防事業」についてのご案内と協力要請がありました。

出席をされた各マンションの代表の方からは、共用部分の照明をLEDに代えたことによる節電効果、民泊に関連する管理規約改正など、取り組みや検討課題が報告されました。

「千代田区マンション連絡会」は隔月で偶数月に、主に千代田区役所で開催しています。ご入会いただいたマンションには、開催の案内を送付いたします。

今回は8月20日(土)14時～16時に千代田区役所4階401会議室で開催します。

※まだ、入会手続きをされていないマンションの管理組合の方も、申し込みをされればご参加できます。



4月16日に開催された第8回連絡会では地震保険の話、省エネ診断の話などそれぞれのマンションでの課題について意見交換がされました。

◎「千代田区マンション連絡会」ご入会について

入会方法については ☎ 03-3233-3223 に電話をいただければご説明いたします。
事務局は、(公財)まちみらい千代田が担当します。

「千代田体操」を活用する健康づくり

「千代田体操」は、区民の健康づくりや介護予防などに役立てていただくために制作したオリジナル体操です。この体操は、「赤とんぼ」でおなじみの山田耕筰の作曲による「千代田区歌」に合わせて行えるよう構成されています。体操の制作のきっかけは、介護予防を実践している区民ボランティアの「いきいきリーダー研修会」で、気軽に取り組める体操が必要とのご意見が出されたことでした。介護予防の専門家の助言を受けながら、いきいきリーダーの皆さんが中心となり内容の検討をしました。

その結果、区歌を歌い、区歌に合わせて体操するアイデアが出され、区民(いきいきリーダー)、東京都健康長寿医療センター研究員、シルバートレーニングスタジオ運動指導員、麹町小学校音楽教員、児童合唱団(サンシャイン・キッズ)などの協力で完成しました。

※介護予防や健康づくりに役立つ4部構成(準備体操、リズム体操、筋肉を意識した体操、整理体操)で、「座位」と「立位」の方法があり、体の状態や体力に合わせて無理なくできる体操です。(約5分、各場面は1分程度)

※区ではマンションや地域での自主的な、介護予防の取り組みの支援を行っています。お気軽にご相談ください。

▶問い合わせ先 千代田区 高齢介護課 高齢者サービス係 ☎ 03-5211-4223

マンションや地域で「千代田体操」を行っていただくために、映像DVD・音楽CD・リーフレットを無料で配布しています。

マンションサポートちよだ

ニュース NEWS

季節の話題 パークタワー秋葉原

今年初めての試み、ツツジ鑑賞会での交流

築後10年を迎える、21階建マンションのパークタワー秋葉原。毎年ゴールデンウィーク頃になると、屋上のツツジが美しく咲いて圧巻なのですが、マンション内でもあまり知られていない魅力スポットでした。これまでもこの時期、申し出た人だけがカギを開けてもらって鑑賞できたそうですが、それだけではもったいないと4月30日、11時から14時と時間を区切ってツツジ鑑賞会を開きました。

今年は飲食も可能とのことで、三々五々集まった皆さんはシートや小さなイス、テーブルも持参し、持ち寄りのお弁当をお互いにつまんだり、手作りの味を披露したりと楽しい宴となりました。生まれたばかりの赤ちゃんを連れたご夫婦、ちょっと来たお母さんなど入れ代わり立ち代わりにツツジを愛でて帰ります。それだけでも屋上の素晴らしさを皆さんに知っていただく効果がありました。

普段は立ち入りが出来ない場所なので、一緒に来た子供たちも大喜び。周りを走り回ったり、かくれんぼをしたりと嬉しそうです。「このマンションは小学生が30人も居るんです」と理事長の川島治彦さん

は若いマンションを強調。子供たちはダンゴムシやカタツムリを見つけたと大人たちに報告して、隠れた自然も発見していました。

一方、大人の話題はコミュニティにまで及びます。マンションと町会のお付き合いの話が出て、地元で溶け込むマンションとして将来に期待も感じさせます。季節を感じられるこうした試みは、生活の中にメリハリをもたらし、交流のきっかけにもなっていました。

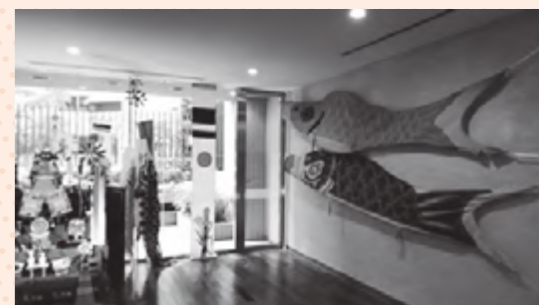


子供は遊びの天才です。大きくなったツツジの周りも格好の遊び場



マンションの近くには、この一帯が江戸時代には武家地だったという歴史を知らせる案内看板があります。

エントランスホールにコイノボリが泳ぐ



3月にひな人形を飾ったのがきっかけで、5月のこの日には全長8メートルのこいのぼりを飾った「パークハウス千代田富士見」。鑑兜も晴れやかに。



花盛りの庭でくつろぐ皆さんの様子は、超高層マンションの屋上であることを忘れさせます



熱中症を防ぐマンションに

皆さんの協力で、年間を通じてヒートアイランド対策を



■ 上昇が続く都心の気温

東京の年平均気温は過去100年で約3℃上昇しました。同じ期間の地球全体の温暖化による気温上昇が約0.6℃ですから約5倍も上昇したことになります。東京では熱帯夜の日数も1980年以降急速に増加し、熱中症で倒れる人も増えています。(表1)

千代田区等の都心部では①地球全体の温暖化と②大都市に特有のヒートアイランド現象の2つの要因が重なって、気温の上昇が一層深刻なものになっています。

気温が上昇しているのは夏だけではありません。冬の平均気温も4℃程度上昇し、その結果伝染病を媒介する蚊などが冬にも活動するようになっています。

生活の様々な場面でヒートアイランドの影響が出ています(表2)。ヒートアイランド対策は、夏の間のことだけではありません。1年間を通して取り組むべきテーマです。

表1

東京の年平均気温の推移(11年移動平均) 資料:気象庁

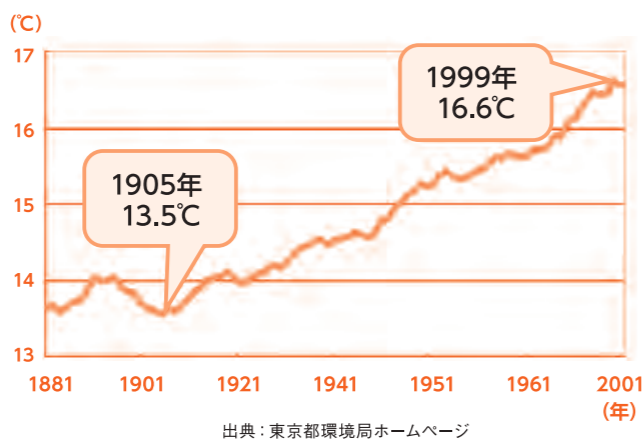


表2 ヒートアイランド現象による様々な影響

影響項目	影響の内容	
人の健康	熱中症	高温化(主に夏季)により、熱中症の発症が増加する恐れがある。
	睡眠障害	高温化(主に夏季)により、夜間に覚醒する人の割合が増え睡眠が阻害される恐れがある。
	大気汚染	都心部で暖められた空気により起きる熱対流現象により、大気の拡散が阻害され、大気汚染濃度が高まる恐れがある。 高温化(主に夏季)することにより、光化学オキシダントが高濃度となる頻度が増える恐れがある。
人の生活	エネルギー消費	夏季の高温化により、冷房負荷が増えエネルギー消費が増加する。 一方、冬季の高温化は暖房エネルギーを削減する。
	集中豪雨	地表面の高温化により、都市に上昇気流が起き、大気の状態によっては、積乱雲となって短期間に激しい雨が降ると言われている。

環境省「ヒートアイランド対策ガイドライン」より
(千代田区緑の実態調査及び熱分布調査報告書 平成23年10月)

■ 緑の効果

植物は、地面や人に強い日差しを直接受けることを防いだり、葉の蒸発散作用等により気温の上昇を抑える機能があるため、ヒートアイランド現象を緩和する効果を発揮するといわれています。

*大規模な緑地は、クールアイランドとよばれる冷涼な空気のかたまりを形成します。

*大規模な緑地や海面からの冷涼な空気の移動がスムーズになります。

*市街地は、昼間は熱の発生源となり、夜間は気温が下がりにくくなりますが、緑の存在が日射を遮断し、冷気を形成することなどで気温を下げます。

真夏の猛暑が一段落するこれからの時期、マンションの緑を少しでも増やす工夫をしたいものです。

＜クールアイランドの形成と冷気のにじみだし＞



出典:国土交通省「緑地保全と緑化の推進によるヒートアイランド緩和効果について(概要)」

■ 熱中症に気をつけましょう

東京消防庁管内では、平成27年6月～9月に熱中症(疑いを含む)により、4,408人が救急車で搬送されました。熱中症は、気温が高いことなどで、身体の中の水分や塩分(ナトリウムなど)のバランスが崩れたり、体の調整機能が正常に働かなくなることで、体内に熱がこもり、体温が異常に上昇することで起こります。

一般的には、最高気温が25度を超えると患者が発生し、30度を超えると熱中症で死亡する人の数が増えはじめると言われていています。気温が低くても、湿度が高いと、汗が蒸発しにくくなり、熱中症への危険が高くなります。例えば、気温が25度以下でも、湿度が80%以上ある時は注意が必要です。

特に高齢者は注意が必要です。体温調節機能が低下しているため、体に熱がこもりやすくなります。また、暑さやのどの渇きを感じにくくなるなど、体が出しているSOS信号に気づきにくくなっています。このため、暑さ対策が遅れることがあり、熱中症が発生する危険が高くなります。40歳くらいまでは屋外や運動中・作業中の熱中症発症が多い一方、年齢が上がるにつれて屋内での発生率が増加しています。

■ 熱中症の症状と予防

暑さに体が慣れていない7月は1年で最も救急搬送される方の多い月です。①軽度の場合:めまい、立ちくらみ、筋肉のこむら返り、大量に汗をかきなど、②中度の場合:吐き気、頭痛、全身倦怠感など、③重度の場合:意識がない・もうろうとしている、痙攣、高体温など。これらを起こさないように、日常の暮らしの中で注意したいものです。

千代田区では予防のための声かけプロジェクトを開始しました。7月1日11時から、千代田保健所で出陣式。団扇と飲み水を配布し予防を呼びかけました。予防のテーマは①今居るところや行き先の温度を知るようにする、②水分補給のために、飲み物を持ち歩く、③ぐっすり眠れる工夫をして休息を取る、④バランスの良い食事で栄養を取る、⑤お互いにそれぞれの注意点について声をかけるといった5つの声掛けです。区内の保健所や出張所、区役所など24カ所には、「ひと涼みスポット」も設けられました。入口にブルーに涼の白文字を見つけたら、涼んでいってくださいとのこと。



■ 地球温暖化とヒートアイランド現象の違い

どちらも人間の活動が原因で気温が上昇しますが、その仕組みや規模は違います。

① 地球温暖化

大気中の二酸化炭素などの温室効果ガスが増え、地球全体の気温が上昇することです。温室効果ガスの排出削減などに地球規模で取り組む必要があります。

② ヒートアイランド現象

ヒートアイランド(heat island=熱の島)現象は、気温の高い地域が大都市を中心に島の形に広がること、関東は東京を中心に高温域が広がっています。

■ ヒートアイランド現象が起きる原因

*土地利用の変化で緑地や水面が減少し、アスファルトやコンクリート等で地面が覆われることで水分の蒸発が減り、地表面からの熱の発生が増えます。

*コンクリート造の建築物が日中に蓄積した熱を夜間に放出して、気温の低下を抑えます。また高層建築物が海や河川からの涼しい風の流入を防ぐことがあります。

*人口が集中する都市では生産活動、自動車や電車の交通、冷暖房などの使用によって大量の熱が排出されます。

こうした原因によっておきるヒートアイランド現象は、緑を増やすなど私たちの日常生活のなかで工夫や努力をすることで緩和できます。

■ ヒートアイランド対策についての千代田区の取り組み

千代田区では平成18年5月に「千代田区ヒートアイランド対策計画」を策定し、歩道・車道への保水性・透水性舗装工事の実施、万世橋出張所や和泉橋出張所の壁面簡易緑化などを実施するとともに、マンション等の屋上緑化、壁面緑化、高反射率塗料の塗布工事の費用の一部を助成する取り組みを行っています。

千代田区 平成28年度ヒートアイランド対策助成

千代田区では、ヒートアイランド現象を緩和する屋上緑化や壁面緑化、屋上に高反射率塗料を塗布する工事、窓ガラスへの日射調整フィルム・コーティング材による遮熱対策、ドライ型ミスト発生装置の設置など、ヒートアイランド対策の費用の一部を助成しています。

敷地内緑化は、都心部における生物多様性に配慮した取り組みとして、緑と一体整備の水辺も、助成対象としています。助成金の申請期限は、平成29年2月15日です。

助成対象	助成内容
屋上緑化	助成対象経費の50%または緑化面積×30,000円/平方メートルのいずれか低い額(上限200万円)
プランター(屋上・100リットル/基以上)	助成対象経費の50%または設置基数×15,000円/基のいずれか低い額(上限50万円)
敷地内緑化	助成対象経費の50%または緑化面積×30,000円/平方メートルのいずれか低い額(上限200万円)
壁面緑化	助成対象経費の50%または緑化面積×5,000円/平方メートルのいずれか低い額(上限50万円)
高反射率塗装等(注釈1)	助成対象経費の50%または塗布面積×4,500円/平方メートルのいずれか低い額(上限30万円)
ドライ型ミスト発生装置(注釈2)	助成対象経費の50%(上限100万円)

(注釈1) 高反射率塗装等とは、屋上に蓄熱を抑制する塗料を塗布することや保水性パネルを敷設すること、窓ガラスに日射調整フィルムやコーティング材による対策を行うことです。
(注釈2) ドライ型ミスト発生装置とは、微細な水滴(20μm以下)を散布してその気化熱により対象空間の冷却を行う装置のことをいいます。

▶お問い合わせ先 千代田区役所環境政策課エネルギー対策係 ☎ 03-5211-4256

千代田区マンション管理講座～基本編～を開催します!



千代田区内のマンション居住者や、所有者の方を対象にマンション管理の基本が学べる「マンション管理講座」を開催します。

理事会運営の疑問や不安に、マンション管理の専門家であるマンション管理士が実践的な知識を分かりやすく説明します。

日 時 9月7日(水) 18:30～20:30
会 場 ちよだプラットフォームスクウェア4F 402会議室
受講料 無料
テーマ 「知っておくべき管理組合運営のポイント」
講 師 親泊 哲(おやどまり・さとる)
日本マンション管理士会連合会会長
お問い合わせ 住宅まちづくりグループ ☎ 03-3233-3223