

歴史と伝統が息づくまちで、景観づくりに工夫 ドミール五番町の大規模修繕工事

News



全面ガラスから木目調へ変更された自動ドア

ドミール五番町(123戸)は昭和46(1971)年竣工の築51年。早くからマンションが普及した千代田区でも草分け的な存在で、管理が行き届いた暮らしやすいマンションとして、市場でも高く評価されています。

先頃、外壁塗装、エントランスの自動ドアの扉交換等の大規模修繕工事を実施しました。理事会をサポートして今回の工事を担った修繕委員会の皆さんが重視したのは、周辺の街並みとの調和です。外壁を3色の候補から選び、自動ドアの扉も全面ガラスから木目調に変更、さらに敷地の道路に接する部分を歩道のように整備しました。

ドミール五番町の前面道路は緩やかな坂道で、千代田区教育委員会が設置した「三年坂」の標識^{*1}があります。子ど



駐車場より左側手前が隣接マンションの公開空地、右側がドミール五番町の敷地



街の一体感を演出する植物のプランター

もたちの通学路としても利用される由緒ある道ですが、幅員が狭く歩道がありません。隣接するマンションは、敷地の一部を歩道状の公開空地としています。ドミール五番町が建設された当時は、公開空地を設ける制度^{*2}がありませんでした。

このため、今回の工事で歩行者の安全と景観向上のため、敷地の道路に接する部分を、お隣のマンションの公開空地と同じ色調と形のタイルを敷き、連続した歩道のように仕上げました。また、お向かいのマンションのエントランス前にある植物のプランターと、同じようなプランターを置いて、街の一体感を演出しました。お隣のマンションの公開空地にあるプランターともども、地域の景観づくりに一役買っています。



ロビーに飾られた花

地域の景観向上を願うマンションの試みが、徳川将軍を護衛する大番組の旗本屋敷が並んでいた、歴史ある街に新たな彩りを添えました。工事をきっかけに、居住者の方がボランティアでロビーに花を飾ることも始まりました。

^{*1}教育委員会が建てた標識は「この坂を三年坂といいます。『新撰東京名所図会』には「下六番町の方より土手三番町の中間を貫き土手際に降る坂をいう。三年坂は現今通称する所なるも三念寺坂を正しとす。むかし三念寺といえる寺地なりし因り此名あり。然るに俗間誤りて三年坂と稱し」と書かれています。」となっています。

^{*2}公開空地は建築基準法の総合設計制度に基づいたもので、敷地面積が一定の広さ以上の土地にマンションやビルを建てる時、周辺住民や通行人が利用できる公開空地を設けることで、容積率等が緩和されます。昭和46(1971)年に施行されました。

マンション管理組合のみなさまへ

【マンションすまいる債】

「マンションすまいる債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートするための債券です。

マンションすまいる債の特長と特典

特長1

特長2

特長3

特長4

特典1

特典2

利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払

1口50万円から購入可能で、さらに最大10回継続購入して積立可能

中途換金時に手数料がかかりません。また、購入金額(元本)に所定の利息を加えた金額をお支払

機構が国の認可を受けて発行している債券

マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引下げ

マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引き(公財)マンション管理センターに保証委託する場合)

将来、大規模修繕が必要だけど、そのための備えて大丈夫かなあ?

修繕積立金の計画的な積立てが大事だね!マンションすまいる債がおすすめたよ。

2022年度募集債券の利率

0.208%

※この利率は、2022年度発行の債券の受取利息額(税引前)の総額を債券発行から満期までの経過年数(10年)で平均した利率です。

2022年度応募受付期間

4/18(月)～10/14(金) 募集口数150,000口

応募受付期間中の応募については、全て受け付けます。ただし、募集口数には上限があるため、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を上記より早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめどに機構ホームページ等にてご案内します。なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。

積立申込書のダウンロードはコチラ(機構ホームページ) 積立申込書はPCで簡単に入力できます!

応募の状況はコチラ(機構ホームページ) 2022年7月以後、随時ご案内します!

●営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業) ●国際電話等でご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。 ●電話:046-615-2323(通話料がかかります。)

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル TEL:0120-0860-23

「マンションすまいる債」の詳細はこちら <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

すまいる債 検索

本チラシは2022年度応募受付期間中に限り有効

TOPICS

6月18日開催のマンション連絡会で、(公財)まちみらい千代田の賛助会員である㈱FEAから、今秋10月1日から実施される火災(損害)保険料の改定(値上げ)について、説明がありました。

火災(損害)保険料が引き上げられる大きな理由は、想定を超える自然災害リスクの増加です。2017年～2020年度(平成29～令和2)に発生した主な風水害で、各保険(損害)会社が支払った保険金額は表1です。2017～18年度の保険金支払い、2021年1月の保険料引上げに反映しました。19～20年度分の保険金支払いは、今年10月の引上げに反映することになります。

(表1)		
年度	主な風水災	支払保険金
2017年度	平成29年 台風18号	300億円
	平成29年 台風21号	1,078億円
2018年度	平成30年 7月豪雨(西日本豪雨)	1,520億円
	平成30年 台風21号	9,202億円
	平成30年 台風24号	2,856億円
2019年度	令和元年 台風15号(令和元年房総半島台風)	4,244億円
	令和元年 台風19号(令和元年東日本台風)	4,751億円
	令和元年 10月25日の大雨	155億円
2020年度	令和2年 7月豪雨	848億円
	令和2年 台風10号	932億円

※支払い保険金額増加には、築年数が経過した建物の増加、修理費単価の影響もあるようです。

前回の改定
2021年1月
で反映

今回の改定
2022年10月
で反映

マンションの 火災(損害)保険料の 値上げについて



免責額の設定で保険料を 減らすこともできます

保険料引上げへの対策の一つとして、免責金額の設定があります。一定金額以下の小さな損害について、保険契約者が自己負担するものです。

例えば、築35年・36戸のマンション(これまで無事故、免責金額無し、地震保険あり)の場合の、改定前後の保険料金を比較したのが表2です。

免責金額を設定することで、保険料を引下げることができます。

※なお、保険の契約期間は、個人の場合は、今回、最長10年から5年に短縮されます。管理組合については、すでに最長5年契約に変更されています。

(表2)

改定前保険料(円)	5,367,500
改定後保険料(円)	5,914,850
増減額(円)	+547,350
増減率	+10.2%



※免責金額がある契約とした場合

	前回と同条件	①免責金額を 5万円に設定	②免責金額を 10万円に設定
改定前保険料(円)		5,367,500	
改定後保険料(円)	5,914,850	5,363,380	4,851,950
増減額(円)	+547,350	▲4,120	▲515,550
増減率	+10.2%	▲0.1%	▲9.6%

東京都が首都直下地震等の新しい被害想定を発表

マンション生活の身近な地震対策について

改めて考えてみましょう

5月25日、東京都は首都直下地震等の被害想定を公表しました。前回の被害想定を発表は平成24(2012)年ですから約10年ぶりの見直しです。都心南部直下を震源地とするマグニチュード7.3の地震が発生すると、都内で最大死者6,148人、負傷者93,435人が出るとしています。10年前と比べ死者や負傷者が大幅に減少する想定です。

ビル・マンション等が多数新築されたこと、旧耐震基準で建設された建物の耐震改修が進んだこと、木造住宅密集地区の解消が進んだこと、企業による一斉帰宅の抑制が実施されるようになったこと等々、官民の防災・減災の取り組みの成果を反映したといえます。

（表1）前回の想定と今回の想定の被害の違い（冬・夕方に発生した場合）

	前回の想定	今回の想定	比較
建物の被害	304,300棟	▶ 194,431棟	約36%減
死者	9,641人	▶ 6,148人	約36%減
負傷者	147,611人	▶ 93,435人	約37%減
帰宅困難者	約517万人	▶ 約453万人	約12%減
閉じ込めにつながり得るエレベーター台数	7,473台	▶ 22,426台	約300%増

※前回の想定で最大の被害が生じるのは東京湾北部地震でしたが、今回の想定は都心南部直下地震です。震源地が違うため厳密な意味での比較はできません

被害想定も発生時間によりに大きな差

地震が早朝に発生したとき、東京23区全体では大きな被害が想定されますが、千代田区は夜間人口が少ないうえに、建物のほとんどが倒壊や延焼の危険が少ないビルやマンションで、全域が地区内残留地区に指定されているよ

うに被害は比較的小さく、死者9人、重傷者19人と想定されています。この程度の被害ならば、千代田区内にある丸の内、麹町、神田の3消防署をはじめとする公助と区民の協助で対応できるでしょう。

（表2）冬・早朝に地震が発生した場合の人的被害（千代田区と23区全体の比較）

	夜間人口	死者		負傷者		自力脱出困難者	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止
		内要配慮者		内重傷者			
千代田区	66,680	9	0	230	19	73	754
23区全体	9,733,276	5,462	3,566	75,057	9,303	32,733	19,479

（表3）冬・夕方に地震が発生した場合の人的被害（千代田区と23区全体の比較）

	昼間人口	死者		負傷者		自力脱出困難者	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止
		内要配慮者		内重傷者			
千代田区	853,068	62	2	2,787	242	831	754
23区全体	12,033,592	5,722	3,629	84,965	12,865	29,429	20,414

千代田区内の人的被害も10年前の想定に比べ大幅に減りました。

ただし、各マンションで対策を考えると重要なことは、人々がまだ寝ている早朝に地震が発生した場合と、多くの人が千代田区を訪れている昼間や夕方に発生した場合とで、被害が大きく違うことです。

しかし、前回よりも今回の想定の方が増えた項目もあります。

閉じ込めにつながり得るエレベーターの停止台数が、7,447台から22,426台と、約3倍になりました。エレベーターを備えたビル・マンション等が増加したためですが、令和3（2021）年10月7日に発生した最大震度5強の千葉県北西部地震で、合計約7万8千台のエレベーターが停止したことも考慮したようです。

しかし人口が膨れ上がる昼間の時間帯では

区外から多くの人が仕事や勉強、買物等で千代田区を訪れ昼間人口が膨れ上がる時間帯に地震が発生すると、死者や負傷者が大幅に増えるだけでなく、膨大な数の帰宅困難者が発生します。区内の公助力や協助力では十分に対応できず、救助や支援に多くの時間がかかることが予想されます。

在宅避難をするためには・・・

マンションは堅固な不燃構造の建物ですから、建物が倒壊や崩壊する可能性は低く、火災が発生しても初期消火が適切に行われれば、建物全体に燃え広がることもないはずです。実際、過去に大きな被害をもたらした阪神・淡路大震災、東日本大震災等でも、マンション居住者が死亡したケースはほとんどありません。建物に大きな損傷がなければ、避難所に行かず、住みなれたマンションに留まる在宅避難で、被災生活を送りたいと考える人が多いことでしょう。

ただし、在宅避難をするためには、食品や飲料水をはじ

め生活に必要な物資を十分に備蓄することはもちろん、健康維持と衛生管理に努めることも重要です。新型コロナウイルス感染症の収束が見通せないだけに、マスクの着用、三密回避、換気・通風、手指の消毒等の感染防止に努めることも、在宅避難の必須条件になります。

在宅避難をする時はマンションの居住者全員の協力が必要ですが、特に同じフロアの人同士の協力と助け合いは不可欠です。在宅避難をするときに必要な、①各住戸（家庭）での備え、フロアでの助け合い、マンション全体で考えたいことをまとめてみました。

1 各住戸（家庭）での備え

① ケガをしないために

①地震発生時にマンションの住戸内で起きる大きなリスクは、家具の転倒やガラス・食器類の飛散による負傷です。家具転倒防止、また寝室に背の高い家具を置かないことです。

②地震発生時に身を守るためには、テーブルの下等にもぐり、**頭部を保護**すること。

※住戸内に安全な場所を作るようにして下さい。

③就寝中に地震が発生すると慌てて飛び起きることが予想されます。**寝室**に足を保護する**スリッパや靴**、手を保護する手袋等を置くようにしましょう。

④炊事をしている時、慌てて火を消そうとすると、熱湯で火傷をすることも。**揺れが収まってから火を消す**ようにして下さい。

※消火器の使い方に慣れておくことが必要です。火の手が上がっても炎が天井に届くまでは、消火器で消すことができます。

※都市ガスは震度5以上の揺れをメーターが感知すると自動的に止まります。落ち着いて行動することが重要です。

③ 家族の連絡方法を確認める

①誰かが帰宅困難になった時の**連絡方法も決めて**おきましょう。スマホや携帯電話の一般の通話が難しい時も、伝言ダイヤル(171)は利用できます。毎月1日・15日と、正月三が日に練習ができます。使い方を覚えておきましょう。

②LINEを使う連絡方法もあります。LINEを使用する人は覚えておきましょう。

② 十分な備蓄

①**食料品や飲料水の備蓄**は、従来は3日分と言われていましたが、在宅避難をするときは、ライフラインの復旧が遅れることも想定し、**7日分は必要**です。日常使う食品類を多めに購入し、使いながら備蓄もできるローリングストックを中心に考える方がいいでしょう。

②在宅避難をするマンション居住者にとって、深刻な問題はトイレです。飲料水や食料品を備蓄はしていても、**非常用の携帯トイレの備蓄**を忘れている人は多いようです。やはり**1週間分程度**を備蓄し、使用後の置き場のことも考えておきましょう。

※たとえ断水せず水道が使える状態でも、排水管が損傷していないことを確認できるまでは、トイレは使用できません。

③**薬の備蓄**も重要です。特に持病があり医師の処方箋で薬を購入している人は、医師と相談をして**1週間分多く処方**して貰うようにして下さい。

※応急手当に必要なガーゼ、脱脂綿、包帯、薬品等を用意しておきましょう。

④ スマホ等の充電器も用意

停電が長引きスマホ等のバッテリーが無くなることが**考えられます**。被災生活では正しい**情報の受発信が不可欠です**、**停電時でも充電できる器具も用意**しましょう。

太陽光を利用し、家電製品に使える充電器もあります。

Feature

2 同じフロアの人への配慮

① 日頃から大切にしたい、同じフロアの人とのつながり

停電や故障でエレベーターが使用できないとき、頼りになるのは同じフロアの居住者です。日頃から廊下やエレベーターで顔を合わせた時など挨拶を交わし、**お互いに名前と住戸番号を覚えて**おきましょう。

③ 高齢者等への支援

同じフロアの高齢者や身体が不自由な人等は、災害発災時等に**特に支援が必要**です。日頃から気を配りましょう。

② ケガの手当でも助け合って

負傷をしたとき、自分一人や家族だけで手当てができないこともあります。同じフロアの居住者がお互いに助け合い、**応急手当でができるように**しておきましょう。

④ 小さな子どもへの配慮

居住者の中にも帰宅困難になる人がいるかもしれません。保護者が戻らず連絡が取れないような場合、**お子さんに声をかけて**あげましょう。

3 マンション全体で考えたいこと

災害には**管理組合や自主防災組織で対応するのが本来の姿**です。しかし、マンションによっては、**全体で備えができていないこともあります**。そうしたマンションでも、**有志の人を中心に次のようなことを**しましょう。

（表4）地震への備え、チェックリスト（例）

I.各家庭内での備え

- ☐ 家具転倒防止やガラスや食器等の飛散防止ができている
- ☐ 寝室に背の高い家具を置かない
- ☐ 負傷を防ぐため、寝室に靴や手袋を置いてある
- ☐ 机の下などにもぐり身を守ることができる
- ☐ 消火器の使い方が分かっている
- ☐ 食料品、飲料水等を1週間分備蓄している
- ☐ 災害用の携帯トイレ等を1週間程度用意している
- ☐ 常備薬を備蓄している
- ☐ 家族間の連絡方法を決めてある
- ☐ スマホ等の充電器を用意してある
- ☐ ケガをしたときの薬品や包帯等を用意しており、使い方を理解している

II.同じフロアでの備え

- ☐ 同じフロアの居住者の名前を知っている
- ☐ ご近所同士で応急手当ができる
- ☐ 災害時に支援が必要な高齢者等の住戸を知っている
- ☐ 小さい子供のいる住戸を知っている

III.マンション全体での備え

- ☐ 緊急時に、エレベーターの扉を開ける方法を理解している
- ☐ 高齢者の物資の持ち運び等を手伝えるなどの体制
- ☐ 不在にする場合には、電気のパレーカーを落とし、ガス、水道の元栓を閉め、連絡先を管理組合等に伝えておく

来年9月1日は関東大震災から100年。ご近所同士で身近な防災を話し合ってください

来年9月1日は10万人以上の死者・行方不明者を出した関東大震災から100年の節目の年です。その67年前の1854年に安政東海地震と安政南海地震が立て続けに起こり、翌1855年には東京湾北部を震源とする安政江戸地震が発生しています。

昭和の時代から現在まで、日本全国で多くの大地震が発生していますが、東京で深刻な被害をもたらした地震は発

生していません。過去の例では東京周辺で大きな地震がいつ起きてもおかしくない状態です。首都直下地震は今後30年以内に70%の確率で発生するといわれています。上記のチェックリストはいわば最小限の備えです。どんなことがマンション生活の弱点としてあるのか、ご家庭や各フロア、そしてマンション全体で話し合ってください。こうしたことをみんなで話し合い、理解を深めることも防災訓練の一つです。