

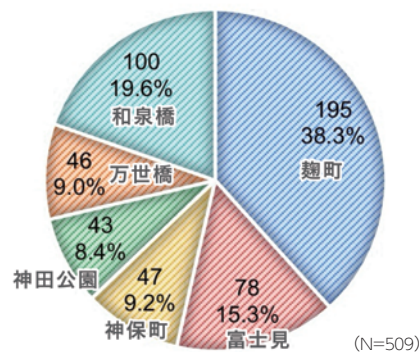
第57回千代田区マンション連絡会を開催しました。

隔月で開催している千代田区マンション連絡会。第57回を6月15日に実施しました。

千代田区分譲マンション実態調査(令和6年5月)の結果

まちみらい千代田が5年ごとに実施している分譲マンション実態調査(令和6年5月)について、調査を実施した(一社)マンション防災協会から報告がありました。

調査は千代田区内の509棟のマンションの管理組合を対象に実施しました。回答数は306棟で回収率は60.1%、前回の65.2%には及びませんでしたが、比較的高い結果でした。調査対象マンションの地域別棟数と、全体に占める割合はグラフのとおりです。



自由回答をもとに、各マンションの管理組合が行っている独自の取り組みや、現在抱えている課題などについても報告がありました。

- ① マンション管理組合には日々さまざまな情報が集まります。多くの情報が取り交わされるなかで、防災対策に関することなど、居住者にとって差し迫って必要な情報が十分に伝わっていないマンションもあるようです。地震など災害発生時の避難場所や、町会や地域で現在行われている対策といった情報が、こまめに正確に伝わるのが求められています。
- ② 建物の耐震改修が終わり、給排水管の更新が課題になっているマンションもあります。東京都でも建物だけでなく給排水管の耐震化が言及されており、千代田区でも助成金を検討してほしいという意見がありました。
- ③ 修繕費用のやりくりはどこのマンションでも大変です。ある程度積立金が貯まってから優先順位をつけて修繕を行っているマンションや、一時金を集めて耐震工事を実施したマンションもありました。
- ④ 館外居住の区分所有者が多く、組合役員の選任が難しいマンションでは、幅広く役員を求めするために館内と館外双方から役員を選んでいます。館外役員からは幅広い視点の提言を、マンション内の役員からはマンション内の諸問題を、それぞれ提言できるため、理事会がスムーズに運営できるといった利点があります。

分譲マンション実態調査について、参加者から以下のような質問がありました。

Q 他区で行われているアンケートと内容は同じか？また他区の詳しい調査結果も知りたい。

A 国からの指示で行なっている調査だが、方法は各自治体により異なるため、詳細はわからない。また、調査を実施する業者も区によってさまざまだが、基本的な調査内容は同じはずです。

⑤ 外国人の居住者も増えてきているため、文化や考え方の違いから住環境にも変化が生じています。ごみの分別説明表を外国語表記でも作成するなど、区に対し積極的な対応を要望する意見もありました。

※連絡会に参加していた千代田清掃事務所長から、外国語表記のごみの分別表はすでに作成しており、要望があればマンションに送付することもできるとの回答がありました。

⑥ 積極的に居住者同士の懇親を図っているマンションもありました。住民同士が顔見知りになることで防犯対策につながっていくねらいがあり、今後は、災害時の連絡手段の確認や救助訓練を検討しているということです。居住者間の関わりを増やすことは、高齢居住者の孤立を防ぐことにもつながり、介助が必要な居住者を把握しておくことで、災害時には避難がスムーズに行えます。

このような取り組みが、今後あらゆるマンションで実施されることが、望ましいのではないのでしょうか。

Q 千代田区での調査対象はすべての分譲マンションなのか？

A まちみらい千代田では、3階建て以上で区分所有者2名以上、現在共同住宅として使われているすべてのマンションを対象に調査を行った。



日本海海戦(日露戦争)を勝利に導いた、提督の私邸跡を整備した東郷元帥記念公園(三番町)では、普段は千代田区ラジオ体操会連盟の方たち主催のラジオ体操が毎日行なわれていて、夏休みには周辺地域の5町会も加わり、合同ラジオ体操の会場になります。今年も7月20日から8月9日まで開催されました。ラジオ体操が始まるのは朝6時半ですが、町会の役員さんたちは、開始30分前頃から机やイスを並べ、準備に余念がありません。

「ラジオ体操は区内の38か所で実施されていて、地域のみんなで支える大切な年中行事です」と話すのは、この地で育った九段四丁目町会長の久保寺さんです。これまで続けられてきたこと、そしてそれを支えてきた役員の皆さんのチームワークを語り、ちょっと誇らしげです。

そろそろ始まるという時間になると、子どもたちを中心に、お父さん、お母さん、家族連れで続々と公園に集まってきました。

広場の真真中にセットされたラジオから音楽が流れ始めます。曲に合わせてゆっくり準備体操することで自然に体が動き始め、ほぐれてきます。次は皆で「新しい朝が来た…」とラジオ体操の歌の大合唱が始まります。終わると大人も子どもも声をそろえて、「おはようございます」と大きな声で挨拶です。ラジオ体操第1から第2へと続き、元気に体を伸ばしたり飛んだり跳ねたりする様子はとても楽しそうでした。

四番町町会長の鍋木さんが「子どもたちが夏休みも規則正しい生活が続けられるようにと続けられてきたラジオ体操です」とおっしゃるとおり、体を動かし気分爽快なのか、皆さん笑顔になって公

園を後にしていました。

置き忘れられたペットボトルを片付けていた上村さんは、三番町町会長です。「皆さん地域をいつもきれいにしておきたいという気持ちがあるでしょう」「来る途中にごみを見つけたら拾ってくるラジオ体操の参加者もいらっしゃるんですよ」というエピソードを聞かせてくださいました。

公園の背景となっているのはアーチ型の特徴的な窓が並ぶ九段小学校です。千代田区に残る唯一の震災復興小学校で、明治36年に開校した上六尋常小学校から数えると、121年という歴史のある学校です。小学校の敷地と一体的に整備された前面の広場は、いざというときに地域の皆さんの避難場所として使用することも考え、災害用給水ステーションが設置されています。

マンションの多いまちでは、地域の人たちの交流が少ないと言われるますが、番町・九段の地域では東郷元帥記念公園を中心に、地域の皆さんが連携して地域の歴史を受けつぎ、楽しく安全なまちづくりに取り組んでいました。

復興小学校とは

1923年に起きた関東大震災によって、東京市(都)立小学校の3分の2以上が倒壊・焼失しました。その復興事業の一環として防災を考慮して建てられたのが復興小学校です。建物は不燃・鉄筋コンクリートの統一規格で、1924年～35年にかけて117校が建てられました。外観デザインは各校に任せられ、住民の避難所となる公園が併設されているものも多有りました。現在でも、改修工事などを行いながら現役で使われている校舎が十数校あり、記事の中で取り上げた九段小学校もその一つです。

参考文献:学研キッズネット
<https://kids.gakken.co.jp/jiten/dictionary/06300416/>

千代田区の高齢者救急通報システムと救急医療情報キット

6月15日のマンション連絡会では、かがやきプラザ相談センターから、千代田区で実施している高齢者救急通報システムと救急医療情報キットの紹介がありました。

近年、千代田区のマンションでも高齢の居住者による事故が増えています。5月には一人暮らしの高齢者が、自宅マンションで亡くなっているのが発見されるという痛ましい事案が発生しました。猛暑による熱中症や脱水症状だけでなく、1年を通して起きる可能性があります。万が一の事態に備えて、マンションでも積極的な対策が必要です。

1 千代田区高齢者救急通報システム

高齢者救急通報システムとは、一人暮らしの高齢者が家庭内で緊急事態となった際、ボタンを押すだけで民間事業者の受信センターに連絡がいき、安否確認のための派遣員が現場に駆けつけて必要な救援等を行うというものです。このサービスは、24時間365日対応しています。

対象となるのは、区内に住所があり、その上で①65歳以上のひとり暮らしの方、②高齢者のみの世帯の方、③慢性疾患がある方、など日常生活を営む上で常に注意を要する状態にある方です。

システムの導入を希望する場合、民間の4つの警備会社の中から希望する業者を選ぶことができます。各業者によってサービスの内容に違いがあるので、千代田区のホームページで「救急通報システム案内チラシ」を閲覧し、検討を進めてください。

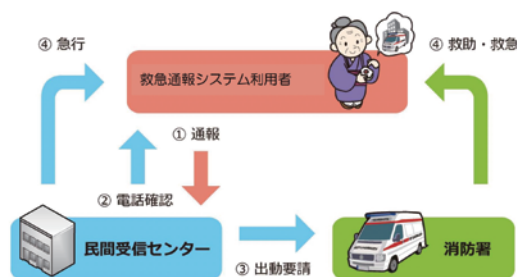
システムを実際に導入するときは、家の鍵を警備会社に預けることと、生活リズムセンサーの設置が必要になります。

○鍵の預かり

警備会社の金庫に鍵を保管しておくことで、いざというときに派遣員が鍵で室内に入り、居住者の安否を確認します。また、警備会社によっては、自宅玄関付近にキーボックス（鍵ボックス）を取り付け、鍵を保管する方法を採っていますが、オートロック式の集合住宅では取り付けられません。

○生活リズムセンサー

生活リズムセンサーは、居住者の日常的な行動が感知できる場所、例えば冷蔵庫のドアポケットやトイレの扉等に設置し、センサーの反応が12時間なく、居住者の動きが長時間に渡り確認できない場合に、自動的に民間の受信センターに通報がいきます。



これらのシステムにかかる費用は、通報装置のレンタル、設置、維持にかかるものなども含め、基本的に千代田区が全額負担しています。

利用を検討される方は、気軽に千代田区保健福祉部在宅支援課に問い合わせてください。

2 救急医療情報キット

救急医療情報キットは、高齢者や障害のある方が自宅で具合が悪くなったとき、駆けつけた救急隊に本人の医療情報が適切に伝わるように、自宅に備えておくものです。

キットの中には①医療情報記録用紙（自身で記入）、②本人の写真、③健康保険証・診察券・薬剤情報提供書の写しなど、を入れて冷蔵庫で保管します。また、冷蔵庫のドアにはキットが備え付けてあることを示すステッカーを貼っておきます。こ

のようにしておくことで、救急隊は適切で迅速な処置を行うことができます。

千代田区では、①区内在住の65歳以上の方、②区内在住の障害者手帳を持っている方を対象にキットを無料で配布しています。対象となる方は、ぜひご自宅に設置することをお勧めします。

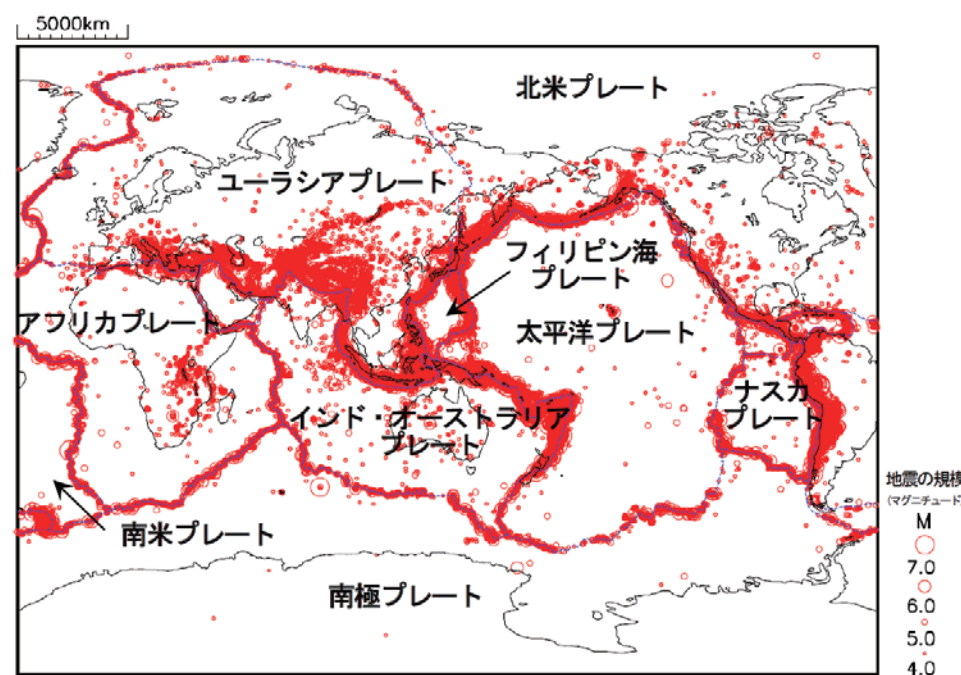
「地震の脅威とマンション生活」

地震の脅威と常に〈共存〉してきた日本は
主要国の中で珍しい存在
マンション生活には独自の備えが欠かせません

気象庁は8月8日19時15分、南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意）を発表しました。

これは同日16時47分に日向灘で、マグニチュード（M）7.1の地震が発生したことによるものです。この「特別な注意の呼びかけ」は1週間後の8月15日17時に終了しましたが、今年は元旦（1月1日）には能登半島地震（M7.6）が発生、関東地方でも8月9日に神奈川県西部、8月19日に茨城県北部でM5.0を超える地震が相次いで発生しました。日本列島が地震列島であることを改めて実感した人も多いことでしょう。

多くの主要国と違い、地震は日本人にとって極めて身近なリスクです。南海トラフ地震臨時情報による特別な注意の呼びかけは終了し、現在通常の観測体制に戻りましたが、この機会に地震発生のメカニズムと、対策のための基礎知識をまとめました。



※2014年から2023年の期間に発生した地震の震央分布。
点線は主要なプレート境界。震源データは、米国地質調査所による。

（図1）主なプレート境界と地震の発生場所 出典：気象庁

1 日本列島周辺では、4つのプレートがぶつかり合っている

地球上で発生するM6以上の地震の約2割は、日本周辺が震源域だと言われています（図1）。世界には国全体がプレートの内側の安定した地盤の上にあるドイツのように、地震とほとんど関係のない国もあります。強固な岩盤の上にあるニューヨーク市は、今年5月に隣接するニュージャージー州を震源とするM4.8の地震が起きましたが、過去140年で最大規模の地震だったそうです。イギリスやフランスも大きな地震はめったに起きないようです。

日本列島周辺では陸側のユーラシアプレートや北米プレートと、海側の太平洋プレートやフィリピン海プレートがぶつかり合っています（図2）。プレートの境界では、海側のプレートが1年間に数センチずつ陸側プレートの下に潜り込み、ひずみがたまります。耐えきれなくなったプレートの先端が跳ね上がることで、大地震が発生すると考えられています。また日本列島の内部には多数の活断層があり、これが動くことでも地震が発生します。

関東大震災＝大正関東地震（1923年）や東日本大震災＝東北地方太平洋沖地震（2011年）は、南海トラフ地震と同様にプレート境界を震源域とするものでした。一方、熊本地震（2016年）や、今年元旦に起きた能登半島地震、あるいは近い将来発生すると考えられている首都直下地震は活断層が動くことによるものです。



（図2）日本周辺のトラフと活断層

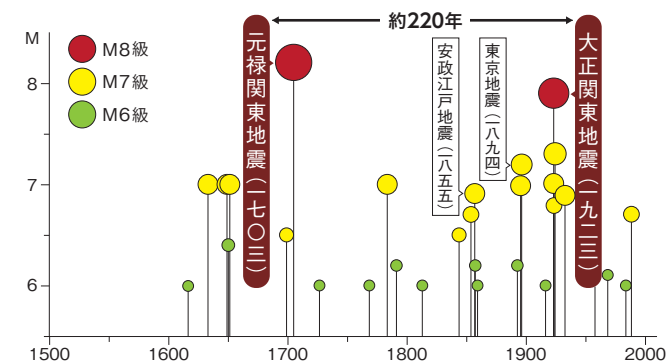
出典：地震調査研究本部の資料をもとに内閣府が作成

2 東京周辺では周期的にいくつかのタイプの地震が発生

東京周辺では記録が残る江戸時代以降、何回も大きな地震が発生しています（図3）。政府の地震調査研究推進本部によると、元禄大地震（1703年）と関東大地震（1923年）はM8クラスの巨大地震で、震源域は相模トラフ、発生間隔は220年程度です。この2つの大地震の間にM7クラスの地震が多数発生しています。地震調査研究本部は次のM7クラスの首都直下地震が、30年以内に70%の確立で発生するとしています。

首都直下地震は「発生するかもしれない」ではなく、正確な時期は分かりませんが必ず発生します。しかも首都直下地震は南海トラフ地震とは違い、現在のところ予兆を把握しにくい、注意を促す臨時情報のような仕組みはありません。私たちは突然、不意打ちで首都直下地震に襲われることになるでしょう。

首都直下地震は地震の規模はM7程度で、関東大地震のM8よりも小さく、影響を受ける範囲も狭いと予想されますが、震源地に近い場所の震度は7か6強となり、大きな被害をもたらします。



（図3）江戸・東京では、繰り返し大きな地震が発生しています

※地震調査研究推進本部「首都圏の大地震の姿」を参考にしました。

https://www.jishin.go.jp/resource/column/aug_shuto/

3

マンションでは、 新しいタイプの 被害の可能性

現在の東京は、大正時代に比べ人口が多く、建物や街の仕組みも大きく違います。特に千代田区等の都心部は堅固なコンクリート造の建物がほとんどですから、建物の倒壊や延焼火災は少ないはずです。このため千代田区は全域が外部に避難する必要がない「地区内残留地区」に指定されています。

マンションも木造住宅とは違い、建物が倒壊しにくく、火災にも強いという特性があります。適切な備えをしていれば、突然地震が発生しても、居住者の生命を守るシェルターとしての役割を果たす基本性能があります。マンションにとどまる「在宅避難」を原則に、各住戸はそれぞれの居住者が、共用部分は管理組合が中心になって備えをすれば、高い防災力をつくることができます。

しかし、マンションには新しいタイプのリスクがあります。エレベーターや水道が長期間使用できなくなること、中層階以上の居住者はとりわけ厳しい生活を強いられます。水道の水が出ても、下水管が損傷していないことが確認できるまで、トイレの水を流すことができないことは、マンション生活の大きな弱点といえます。

そのため、場合によっては、地域に設けられる避難所の利用も検討すべきです。また、居住者同士の付き合いや交流が少ないことも、共助が必要なマンション防災の最大の弱点と言えるでしょう。「在宅避難」をしている中で、外部との連絡をどうするのか？、負傷者や病人の搬出をどうするのか？等々、問題点は分かっている、実践的な訓練はほとんど行われていません。今、大地震が発生したらマンション内は、大混乱に陥る可能性があります。

今からでも遅くありません。管理組合を中心に、それができなければ、家族や親しい居住者と、地震発生時に想定される問題と対策を話し合ってください。

皆さんのお手元には、さまざまなマニュアル等が配布されているはずです。これらを参考にして、住戸内の一部屋だけでも家具転倒防止対策等を行い、安全な場所を確保してください。

4

災害関連死を防ぐ

最近、災害対策で特に重視されるようになっているのは、災害関連死を防ぐことです。

建物の倒壊等による圧死や、火災による焼死のような地震発生時の直接死に加えて、避難中に病気の悪化や、ストレス等で亡くなる人が増えています。

マンションの場合は、外部との連絡がとりにくく、特に中層階以上の居住者は外に出ることもままならないだけに、災害関連死の危険が大きくなります。

災害関連死の防止には、他の居住者との連携、マンション全体での取り組みが重要になります。これまで、あまり言われていませんが災害関連死を防ぐ方法も考えてください。

マンションという堅固な建物の中では、それゆえに生じてくる弱点も理解し、それを補うような防災意識を居住者間で高めていくことが求められています。

