

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第19号

マンションライフ

特集

「ウチは大丈夫」と言い切れますか？
マンションの侵入窃盗の
実状 & 対策



平成21年度—第3回

中央区分譲マンション管理セミナー

～共催 (財)マンション管理センター～

見直しましよう 長期修繕計画

長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの活用

- 1 長期修繕計画標準様式を用いた
長期修繕計画のチェック方法
- 2 修繕積立金の額の設定に関する
チェックポイント

快適居住環境確保
資産価値維持向上
修繕積立金額設定

日時 平成21年12月6日(日) 午後2時～4時

会場 中央区役所 8階 大会議室

講師 (財)マンション管理センター技術部長 奥西幸夫

対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順)

費用 無料

申込方法 12月4日(金)までに電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)

でお申込みください。

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

(財)中央区都市整備公社

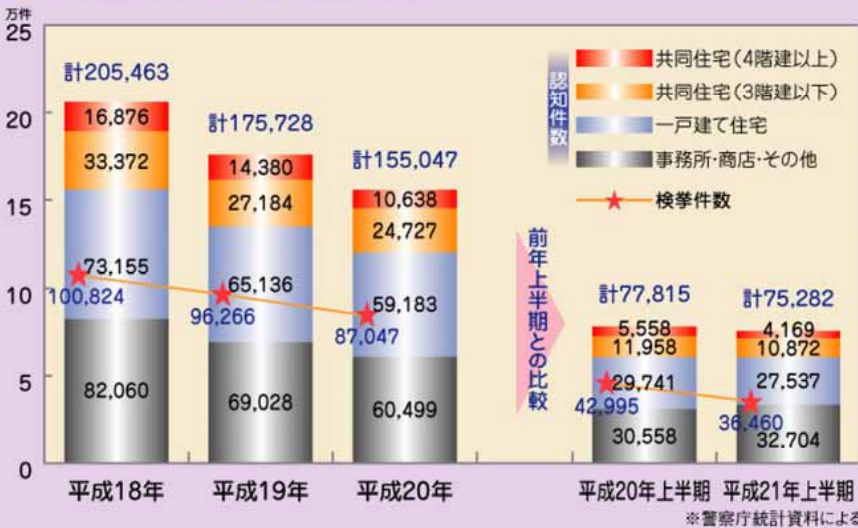
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

「ウチは大丈夫」と言い切れますか？ マンションの侵入窃盗の実状 & 対策

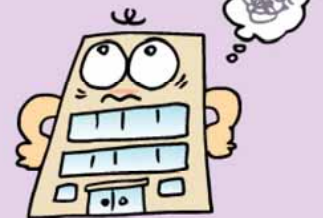
最近では厳重なセキュリティを備えたマンションが増えています。あなたは、高層マンションであることや最新のオートロックシステムを採用しているという理由で、「ウチは大丈夫」と安心していませんか？ 一般的に近所付き合いが少なく、居住者相互の面識が希薄なマンションは、実は犯罪者に狙われやすいのです。彼らはどのようなマンションを標的にし、どのような手口で侵入するのか？ そして居住者がとるべき防犯対策は？

今回の特集では、近年の侵入窃盗の統計と実際にあった侵入の手口を紹介しながら、マンションにおける防犯対策を考えたいと思います。

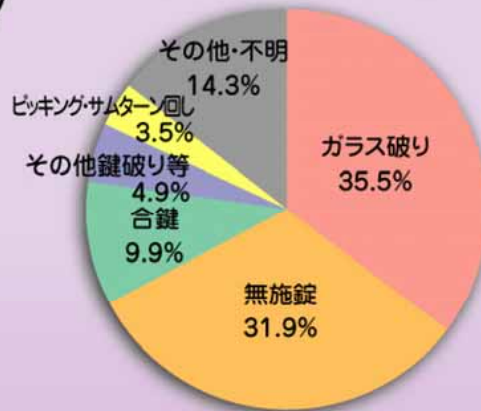
■侵入窃盗の認知・検挙件数の推移



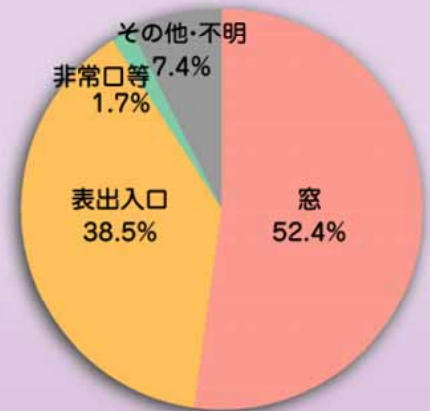
警察庁の資料を見ると、侵入窃盗事件の認知件数は年々減少していますが、共同住宅の発生件数は平成21年上半期で15,041件。一戸建や事務所、商店などを含めた全体の約1/5(平成20年一年間ではそれ以上)にあたります。まだまだ高い水準にあるといえます。



■4階建以上の共同住宅における侵入手段



■4階建以上の共同住宅における侵入口



※警察庁統計資料(平成21年上半期)による

侵入口は「窓」、侵入手段は「ガラス破り」がもっとも多いため、ガラスに対する対策は重要です。また、侵入手段は「無施錠」も多く報告されていて、驚くことに今年の1月から6月の半年間では、4階建以上の共同住宅への侵入手段の約31.9%が無施錠の所からの侵入なのです。——集合ポストに郵便物を…、管理人室へちよっと…等、短時間だからと油断して無施錠で外出。そのまま近所の奥さんといし話し込んで…ということもあるかもしれませんね。



「ウチは大丈夫」と言い切れますか？ マンションの侵入窃盗の実状 & 対策

マンションを狙う侵入窃盗犯は、主に「ガラス窓」や「玄関窓」や「玄関」を侵入口に決め、入念に下見と調査をし、人目につかないように注意しながら慎重にことを運んでいるようです。得意な侵入手口は「ガラス破り」「焼き切り」「ピッキング」「サムターン回し」「合鍵」「無施錠狙い」etc. 手口はいろいろですが、泥棒が嫌がって「捕まりそうならこころには入らない」と考えるはず。防犯意識を高めて、泥棒が嫌がって狙うのをあきらめてしまおうマンション環境をつくりましょう。

マンションに多い侵入窃盗 1

怒ガラス破り…高層階だからといって、油断は禁物。壁面や配水管などをよじ登り、高い階の部屋に侵入されたという事例もあります。

マンションに多い侵入窃盗 2

無施錠…非常階段や屋上からマンション内に侵入して～という例が多いようですが、オートロックのマンションでも、ドアを開けたとき一緒に入られる場合があります。無施錠の部屋を探してまわり、一つのマンションで複数の部屋に侵入されることもあるようです。



★**対策例**…防犯ガラスに取り替えて防犯性能を上げたり、防犯フィルムを貼って、侵入するのに時間がかかるようにしよう。また、動くものに反応して点灯するセンサーライトや振動に反応する警報ブザーを設置して、音や光で威嚇撃退することも有効です。

マンションに多い侵入窃盗 3

ピッキング&サムターン回し開錠…鍵穴に特殊な工具を差し込んで解錠する「ピッキング」やドアに穴を開けて針金や特殊工具を挿入して「回して開ける」「サムターン回し開錠」の被害は年々少なくなっていますが、共同住宅は他の建物と比較すると、約4.5倍の被害を受けています。対策は必至です。



★**対策例**…錠前の強化や補助錠・ガードプレートなどの設置が非常に有効です。また、防犯システムの設置などの対策も重要です。

防犯の極意は「油断をしない」

…とは言え、防犯設備を整えるだけが防犯方法というわけではありません。今すぐできる防犯方法は「油断をしない」こと。「まさか」という油断が原因の侵入窃盗は後を絶ちません。今日から取り組める対策として、以下の3点を実践しましょう。

●窓やドアの施錠を習慣に！防犯システムを過信しない。

防犯の基本は「鍵を掛ける」こと。オートロックのマンションでは、つい無施錠になりがちです。外出時は常に施錠する習慣を身につけましょう。トイレや浴室の小窓であっても開け放しにするのは危険です。

●留守であることを外部に示さない。

郵便受けに新聞や郵便物がたまっていると、留守であることを宣伝しているようなもの。長期間留守にするときは、新聞の配達を止めておくことも必要です。

●マンション内で人にあつたら挨拶をする。

「…なにそれ？」と思われるかもしれませんが、これが意外と有効。侵入犯罪者の多くは、「住人に話しかけられること」を嫌うはず。

■分譲マンションに関するご相談は、お気軽に中央区都市整備公社にどうぞ。

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

マンションの適正な管理の推進に関する 条例等が施行されました。

中央区のマンション居住世帯率は86%であり、マンションが区民の主要な居住形態となっています。そこで、良好なマンションストックの形成とコミュニティの育成と振興を図るため、本年3月に条例等が制定され、10月から施行されました。

目的

◆良好なマンションストックの形成

快適な居住環境や都市環境の確保、防災への対応などの観点から、マンションの適切な管理を誘導し、社会資本としての良好なマンションストックの形成を推進します。

◆コミュニティの育成と振興

防災活動や地域活動などを通して、マンション居住者間やマンション居住者と地域住民との間における交流を促進させ、コミュニティの育成と振興を支援します。

主な内容

◆管理に適したマンションの建築の推進

マンションの適正な管理を推進するため、建築主などに対し、管理のための施設や設備の設置および管理人による管理体制の整備を義務付けます。

◆居住者間コミュニティの育成等

マンションの居住者が交流できるスペースなどの確保について、計画的な配慮と工夫を建築主に求めます。また、コミュニティを育むための組織づくりなどへの協力を求めます。

◆地域コミュニティの振興

マンション居住者と地域住民との交流により、地域コミュニティの振興を促進するため、建築主などに対し、居住予定者へ必要な情報の提供その他の協力を義務付けます。

◆適正な管理の推進

マンションの所有者等が、主体的にマンションの管理を行うよう求めます。

◆適正な建築・管理の支援等

区は、マンションの適正な管理の推進に資するため、必要な支援と措置を講じます。

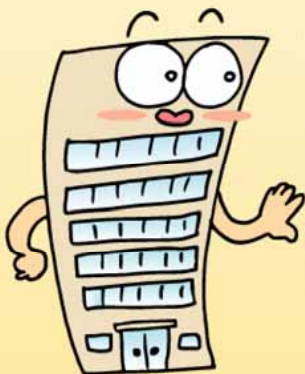
対象マンション

◆3階建て以上の分譲マンションおよび賃貸マンション（公的住宅を含む）

ただし、建築時等の基準については、面積百平方メートル以上の敷地に建築するマンションを対象とします。

◆条例等の施行

- 条例、同施行規則、要綱（一部改正）10月1日
- 市街地開発事業指導要綱（一部改正）7月1日



【問合せ先】 中央区都市整備部住宅課計画指導係 **TEL 03-3546-5466**

中央区分譲マンション

管理組合交流会への入会のご案内

平成21年度の交流会開催予定
第22回交流会

平成22年 **3月14日(日)**
第7期定期総会

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



交流会とは？

●中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は？

- 団体会員
分譲マンション管理組合代表者
- 個人会員
分譲マンションの区分所有者



活動は？

●分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は？

- 年会費3,000円です。



中央区分譲マンション管理組合交流会のホームページがリニューアルされました。

これからも管理セミナーのご案内、交流会や役員会の年間予定、議事録などのほか、会員から募集したマンション管理に関する体験談など、皆さんに役立つ情報を掲載し、随時更新していく予定です。是非ご利用ください。

<http://chuo-kouryukai.jp/>

The screenshot shows the homepage of the Chuo-ku Residential Management Association. It features a navigation menu on the left with links for 'General Information', 'Member Information', and 'Association Information'. The main content area includes a welcome message, a list of recent news items with dates and titles (e.g., 'H21.10.26 役員名簿に6件(日本橋地区3件、月島地区3件)を追加'), and a contact information section at the bottom identifying the association as '財団法人 中央区都市整備公社'.

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？ 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局:(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

エンジョイ♪マンションライフ! その11

いよいよ大規模修繕が始まりました。バルコニーの壁や床も塗り直すため、植木鉢やプランターを室内へ移動。多くの居住者の要望をうけて管理組合が話し合い、どうしても部屋に置けないもののみ、一時的に外の共用スペースに“避難”できる許可がありました。マンションの四方を覆った足場のふもとにできた、つかの間の花畑。出入りする居住者や工事従事者の目を楽しませています。でも、工事が終わったら、皆さんきちんと持ち帰ってくださいね。



編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎(京橋プラザ2階)

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)