

マンションサポートちよだ

発行 財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <http://www.mm-chiyoda.or.jp> 制作 / TALO 都市企画
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL 03-3233-3223 FAX 03-3233-7557

ニュース
NEWS

防災アドバイザー派遣制度が本格始動



新年度をむかえて、千代田区マンション防災アドバイザー派遣制度が本格的に始動しました。昨年度末の3月30日に「防災アドバイザーの上手な活用法」をテーマにマンション管理セミナーを開催。千代田区防災・危機管理課長が制度の仕組みや申請方法を講演した後、実際にマンションに派遣される防災アドバイザーが、各マンションの実情に応じた取り組み方法についての説明をしました。

災害はいつ起きるか予想できないだけに、日頃の対策が必要なことは分かっていますが、実際の取り組みは遅れがちです。マニュアルなどが配布されても、どこかにしまったままのお宅もあるはずで。

千代田区マンション防災アドバイザー派遣制度は、こうしたことを防ぐため、ひとつのマンションに1年間に3回まで防災アドバイザーを派遣し、それぞれのマンションにあったマンション防災計画を、管理組合や居住者の皆さんと一緒につくりあげます。

マンションの建物や設備の弱点、居住者のなかで支援が必要な方のことなどを、皆さんが理解しながら大地震の発生などに備えますから、イザというとき、本当に役立つ対策や設備の改善計画などをつくることができます。

このセミナーにも参加した、坂の上テラス管理組合（九段南2丁目）から防災アドバイザーの派遣申請がありました。5月16日に防災アドバイザーがマンションをお訪ねし、防災部長の本田麻子さんと組合員の宇野房子さんと第1回目の打合せをしました。

坂の上テラスは地上10階建て、20戸（うち賃貸8戸）のマンションです。明治元年創業の和菓子店（宝来屋）の店舗建て替えをきっかけに、コーポラティブ方式で建設し平成21年11月に完成しました。もとの地権者3人と新しく参加した10世帯で「建設組合」をつくり、着工までに2年以上も検討を重ねただけに、管理組合の皆さんは気心の知れた方ばかりです。それでも大地震が起きたときの対応については不安があるため防災アドバイザーの派遣を申請したそうです。

この日は本田さんたちが制度の概要や取り組みのポイントについて説明を受け、理事会に報告をした後、本格的な検討に入る予定です。この制度によりマンション防災計画・マンション震災マニュアルを作成したマンションは、千代田区の防災備蓄助成の補助率が割り増しになるため、それぞれのマンションにあった備蓄品選びも、今後の課題になります。



派遣制度についてのセミナーを開催



プロのアドバイスで防災計画を

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布しています。

コラム
column

マンション相談会から



相談内容

管理会社から管理委託契約の解約通知を受けて困っている。管理委託費の引き下げを要求して交渉をしたが、折り合いがつかず業務を続けることは出来ないということになった。交渉を始めた時には管理会社の撤退まで考えていなかったが、この際、自主管理にしたいという意見もある。別の管理会社と契約をしたほうが良いのか？自主管理にするのか？一般的な意見を聞きたい。なお、設備のトラブルの緊急対応は別の専門業者と契約し、顧問弁護士とも契約している。

回答

一般的には、新たな管理会社と契約されることが望ましいと思われます。自主管理に移行するとしても、いったん別の管理会社に業務を委託して、管理実務の中身を十分に管理組合が理解した上で判断したほうがよいでしょう。自主管理を行う場合、当然理事長をはじめ皆さんの負担が多くなります。まずは、管理業務の内容を時間をかけて理解することが必要です。なお、管理会社については（社）マンション管理業協会に、また、自主管理についてはマンション管理士会都心支部にご相談になったら良いと思います。

首都圏マンション管理士会都心支部の協力で、マンション管理やトラブル等の相談にお答えしています。

1回の相談時間は30分程度、予約の方を優先とさせていただきます。

相談日 毎月第3水曜日の15時～17時

※マンションでの日常生活における様々な問題や、建物の維持管理に関する事前相談は、通常の窓口や電話でも随時受け付けています。

場所 まちみらい千代田 5階会議室

神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア5階

広告

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)

マンション管理組合の皆様へ
機構が修繕積立金をお預かりします。

マンションすまい・る債 募集口数 **100,000口**

マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積み立てや適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。

※募集口数を超える応募数の場合は抽選

応募受付期間 **平成25年 5月20日(月)～10月10日(木)**

※応募受付期間終了後の応募につきましては、一切受けかねますのであらかじめご了承ください。

住宅金融支援機構お客様コールセンター
住宅債券専用ダイヤル
お問合せ先 資料請求先 **0120-0860-23**

営業時間
9時～17時
土日、祝日、
年末年始は休業

- ・ご利用いただけない場合（PHS、海外からの国際電話などの場合）は、次の番号におかけください（通常料金がかかります）。電話：048-615-2323
- ・月曜日や祝日明けはお電話が込み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承ることを目的として、録音させていただきます。

インターネットでの資料申し込みや「マンションすまい・る債」の詳細はこちら
<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

※反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度を利用できません。

財団法人まちみらい千代田のご案内

マンション生活と管理についてのワンストップサービスをめざしています

マンション生活や管理の課題は、幅広い分野に及ぶため、さまざまな専門知識が必要です。まちみらい千代田では、千代田区役所の各部署をはじめ、マンション生活や管理に関する組織や専門家に協力を得て、管理組合や居住者の皆さまからのご相談にお応えできるようにしています。

毎月第3水曜日にはマンション管理士による相談会を実施しています。

お電話でもお答えしておりますので、お気軽にお問い合わせください。

◇お問い合わせ

住宅まちづくりグループ
TEL 03-3233-3223



郵便はがき
101-8796
517

東京都千代田区神田錦町3-21
ちよだプラットフォームスクウェア4階
財団法人まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ行

料金受取人払郵便
神田支店 承認 7043
差出有効期間 平成26年2月24日まで
(切手を貼らずにご投函ください)

差出人
〒 -
※マンション名までご記入下さい

フリガナ お名前	年齢	性別
		男・女

電話番号 ()

マンションの実態調査を行っています

6月上旬より、区内全分譲マンションを対象として、千代田区とまちみらい千代田のマンション支援策を検討する際の基礎データ作成を目的としたアンケート調査とヒアリング調査を行っています。

平成20年のマンション再生支援調査から5年が経過し、建替え等により再建されたマンションを洗い出し新たなデータベースを作成します。この結果は今後のマンション支援施策推進に活用していきます。

さらにこの調査結果を集計分析し、現在の助成制度や支援制度の見直しや新制度の検討等も行い、区や都に対し提案をしていきます。ご協力をお願いします。

<調査期間>

平成25年6月上旬～10月上旬を予定

<アンケート・ヒアリング調査の対象>

分譲マンション管理組合理事長、役員等

<アンケート内容>

マンションの構造、管理実態、防災備蓄や防災マニュアルの整備状況、エレベーターの現況等

<ヒアリング内容>

管理組合の活動状況、総会・理事会の開催状況、理事の任期、地域活動状況、防災対策の状況、マンション内のコミュニティの状況、必要な支援制度や助成制度、マンションでの問題点等

調査は有資格者が行い、マンションを専門家の目で判断し、詳細な調査を行います。※調査結果は報告書にまとめ、年度内を目途に、各マンションへ送付いたします。

問合せ：住宅まちづくりグループ



区内進む、新しいまちづくりの動き

支援制度の活用で、マンションの明日を考えませんか



千代田区の人口が5万人を回復

少子化に歯止めがかからないため、全国で人口が減り続けています。総務省が発表した2012年10月時点の推計人口によると、総人口は1億2751万5千人で初めて2年続けて減少し、減少数は28万4千人と過去最大となっています。その一方で、65歳以上の高齢者（老年人口）が初めて3千万人を超えました。

東京の人口も7年後の平成32年頃にピーク達し、その後は急速に減少すると予想されています。郊外などで買い物や医療に不便な地域がだんだん多くなり、利便性が高い都心部に住み替える人が増えています。

千代田区の今年4月1日現在の人口は52,748人で、昨年4月よりも3,745人も増加しました。一時期は3万人台にまで減った人口が増加に転じたことで、まちの雰囲気も明るくなりました。これからも千代田区で生活をしたいと考え、新

しく住宅を求める人が増えるはずで

ま。まちづくりの面でも、こうした希望に応じて新しい住民を増やし、まちを元気にするための取り組みが進んでいます。

最近、話題になったのは、4月12日からオープンイベントが開かれた「WATERRAS（ワテラス）」です。統合・移転した旧淡路小学校の跡地を中心に行われた淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業で誕生しました。商業施設やオフィスの他、333戸のタワーレジデンスと格安の家賃で入居できる36戸の学生マンション「ワテラス学生マンション」があります。学生マンションに入居するためには、地域の祭り、運動会、年末の夜警、防災訓練などの地域活動への参加が義務づけられています。家賃が安いことも魅力ですが、神田祭の神輿を担ぎたいなど、地域の人たちとの交

流を希望する学生が多数応募し、面接で住居者を決めたそうです。東日本大震災の影響で平成23年の大祭が中止されたため、4年ぶりとなった今年の大祭は、入居したばかりのWATERRASの住民も参加、スチューデントハウスの学生は淡路町二丁目の神輿を先導するご幣と高張提灯をもつ大役を任せられました。

こうした新しいまちづくりへの取り組みは、これからのマンション生活や管理にも様々な形で関係してきます。まちみらい千代田が平成20年に実施した調査によると、区内に昭和55年以前に完成した分譲マンションは115棟、賃貸マンションも54棟あります。これらの多くは耐震性能が劣っている可能性があるだけでなく、管理状態によっては建物の老朽化が進んでいることも考えられます。長期修繕計画をもとに修繕や改修工事を計画的に行うことはもちろ

ん、マンションのこれからについて、みんなで話し合い将来ビジョンを考えることも必要になります。

まちみらい千代田の「まちづくりアドバイザー派遣制度」は、まちづくりの視点でマンションの明日を考える管理組合を支援する制度です。共同建築や再開発、マンション建替え、既存建物の保全や活用等をお考えのマンションに、まちづくりアドバイザーを派遣し、専門的、技術的見地からアドバイスを行う仕組みで、大規模修繕工事や適正な維持・管理に関する勉強会、再開発・共同建て替え・単独建て替え等の勉強会などに活用していただけます。1回2時間まで、同年度内6回。同一事業では最長3年間までアドバイザーの派遣を受けることができます。派遣にあたり管理組合等の費用負担はありません。

◎まちづくりアドバイザー派遣制度

共同建築や再開発、マンション建替え、既存建物の保全や活用等に関して、まちづくりアドバイザーを派遣し、専門的、技術的見地からアドバイスを行うことにより、事業の初期期において地権者等を支援します。

また、マンションの修繕や維持管理についても、専門のアドバイザーを派遣します。派遣するアドバイザーは、当財団にアドバイザー登録をしている専門家の方から選んでいます。（一級建築士、マンション管理士、再開発プランナー等の資格を持ち、まちづくり事業やマンションの建設・修繕などの経験や実績も豊富な方々が登録されています）

【対象】 ①区内の再開発・共同建て替え・マンションの単独建て替え等の活動初期段階での勉強会
②マンションの大規模修繕工事や適正な維持・管理に関する勉強会

【期間と回数】 ○1回2時間まで、同年度内6回まで。同一事業では最長3年間まで

【条件】 ①主たる活動範囲が千代田区内であること
②自主的かつ継続的に活動を行うこと
③再開発、共同建て替え、マンションの建替え、マンションの適正な維持・管理などにより、地域の活性化に貢献するものであること



威勢よく「WATERRAS」を発する淡路町二丁目の神輿。先導するご幣と高張提灯を持つのは、スチューデントハウスに住む学生

インフォメーション information

◆お問い合わせ・お申込
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223

「マンション理事長連絡会」で知恵と情報を交換

まちみらい千代田では、各マンションの管理組合理事長のためにマンション生活や管理組合活動等の情報交換を目的とした「マンション理事長連絡会」の運営をしています。入会登録をされた理事長には、千代田区、財団、関連機関等の情報を毎月お届けするとともに、各種見学会の実施などマンションライフに役立つ場も設けています。

4月20日に開催された今年度初めての理事長連絡会でも活発な意見交換が行われました。マンションのまとめ役として、何かとご苦労の多い理事長をサポートし、管理組合が抱える様々な問題の解決にむけて、情報交換をしながら一緒に考え知恵を出す場としてご利用ください。

＜ご入会登録について＞

1. 理事長さんに、ご登録をお願いしています。
2. 会費は必要ありません。



意見交換の場としてもご利用ください

アンケートのお願い

今後、紙面の内容等で参考とさせていただきますので、ご協力ください。

まちみらい千代田の業務についてのご意見やご要望もお聞かせください。

回答者の中から抽選で30名様に、下記の商品差し上げます。

抽選で30名様
図書カード（500円分）



プレゼントの締め切り
7月20日到着分迄

※当選は商品の発送をもってかえさせていただきます
※商品は予告なく変更になる場合があります

アンケートのお願い

あてはまるものに、すべて○をつけて下さい。

1. マンションの「明日」について、大きくわけて長寿命化と建替えの2つの考え方があります。あなたは、どちらの考え方を重視しますか？
①どちらかといえば、修繕や改修による長寿命化を重視したい
②どちらかといえば、建替えや再開発を重視したい
③どちらともいえない
2. ご自分のマンションの「明日」を、どうお考えですか？
①築年数が経っているから、そろそろ「明日」のことを考えたい
②築年数は経っているが、まだ「明日」のことを考える段階ではない
③まだ、築年数が経っていないから、考える必要はない
3. 現在のマンションに、ずっと住みたいですか？
①ずっと住むつもり
②そのうち、引っ越すつもり
③まだ分からない

ご意見・ご要望をお書き下さい。