

① 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



差出有効期間 平成26年2月24日まで
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



差出人

ご住所 〒 -	※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 ()		

* 財団法人まちみらい千代田 助成制度

◎マンションの劣化診断調査・大規模修繕工事助成制度のご案内

まちみらい千代田では、マンションの現状を確認し、先々に行う大規模修繕・これから大規模修繕を行う際の事前調査等に対する助成制度を用意しております。制度を活用して、建物の状態を把握し、適正に維持しましょう。

◎マンション相談・管理組合・理事会の勉強会のご案内

①窓口相談・無料相談会
まちみらい千代田の窓口・電話で随時マンションに関する助成制度や諸問題についてアドバイスを行っております。また、毎月第3水曜日の15時～17時まで、マンション管理士によるマンションの無料相談会を実施しております。

②まちづくりアドバイザー派遣制度
再開発・共同建替え・マンションの単棟での建替え等における活動の初期段階での勉強会、マンションの大規模修繕工事や管理組合の運営の仕方、理事会の進め方など、マンションの適正な維持管理を行うための勉強会に対して、まちづくりアドバイザーを派遣いたします。

回数…年間6回まで、1回の派遣は2時間まで
期間…同一事業に関しては、連続する3年間を限度

コラム マンション相談会から

相談内容
自主管理の管理組合で、一人が長期間理事長として、ワンマンで組合運営をしてきましたが、今回の総会で前理事が全員辞任し、新しいメンバーが選任されました。理事会で新理事長が選任されましたが、前理事長から預金通帳、通帳印、理事長印、管理室の鍵などの引き継ぎがされていません。何度も申し入れを行いましたが引き伸ばされ、既に3週間が経過しています。前理事会の業務執行には不透明なところがあるため、理事の総入れ替えを総会で決めた経緯があります。通帳、印鑑等の引き継ぎを行う方法を知りたいのですが。

回答
総会等で正規の手続きを経て選任された理事会に、前任者が引き継ぎを行うのは当然のことです。全組合員に経緯を知らせるとともに、前理事長等に速やかに引き継ぎをするように申し入れる必要があります。それでも引き継ぎを拒否する場合には、銀行に総会議事録、理事会議事録を示して、新たに銀行印を登録することができます。法的手段を取ることも可能ですが、マンション内のことだけに出来るだけ円満に処理するほうが良いでしょう。組合員に状況を正確に伝えて、新理事会の方針に理解を求める努力をすることも大切です。

首都圏マンション管理士会都心区支部の協力で、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

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。

9月7日に開催された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。



意見交換の場としてもご利用ください

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 第14号



マンション住民が増えて賑やかに 地域の伝統を受け継ぐ 早朝ラジオ体操

子どもからお年寄りまで、みんな仲良く

公園に子どもたちの 歓声が戻ってきた

記録的な猛暑が続いたこの夏、緑につつまれた東郷公園(三番町)で、毎年恒例の「夏休みラジオ体操会」が行われました。子どもたちからお年寄りまで約200人が、早朝から公園に集まりました。
公園前にお住まいの四番町会長の杉田宗一さんによると、東郷公園の「夏休みラジオ体操会」が始まったのは昭和30年代終わり頃、お父様の杉田伊三郎さんが町会長をされていたときです。もともと千代田区はラジオ体操発祥の地。昭和5年に佐久間町公園(当時は佐久間町小学校)で初めて行われたのが全国に広まりましたが、その伝統が戦後の一時期途絶えていたのを復活させました。
番町界隈は江戸時代から続く屋敷町ですが、一時期は人口が激減、公園で遊ぶ子どもの姿が見えないこともありました。しかし、多くのマンションが建設されたことで、地域の人口も回復。平成15年から25年までの間に25%近くも増えました。新住民は若いファミリー世帯が多く、ひっそりしていた公園に子どもたちの歓声が戻ってきたと杉田さんは目を細めます。

マンションに住む人たちが、 街に出てきてほしい

昭和7年生まれの杉田さんは、数少ない戦前からの住人ですが、現在はやはりマンション住まい。ご自宅のマンションの管理組合理事長もされています。
町会長と理事長という2つの立場で、代々伝えられてきた地域の風習や文化と、新しいマンションのライフスタイルの調和に尽力されている杉田さんの心配は、プライバシーを重視するあまり、ご近所づきあいをしないマンション住人が目立つこと。小学校の運動会の歓声にもクレームがあるそうです。
現在、千代田区には109の町内会と400以上のマンションの管理組合がありますが、便利な都心の暮らしを望む人は、これからますます多くなるでしょう。マンションに住む人たちが、もっと街に出てきてほしいと杉田さんは語ります。



「ラジオ体操会発祥の地」の石碑
ラジオ体操50周年を記念して昭和53年8月、佐久間公園に建立
地域とマンションの架け橋となる活動をされている、四番町会長の杉田宗一さん

■ コンクリートの建物の寿命は、何年？

マンションなどコンクリート造の建物の寿命は一般的に100年程度と言われています。しかし、実際は多くのコンクリート造の建築物が、建設後50年～80年程度で解体、建替えられるのが普通です。丸の内のオフィス街を代表する丸ビルも、1922年竣工した初代の建物が1999年に現在の建物に建替えられました。

多くの場合、建物の構造体はまだしっかりしていても、間取りや設備などが時代遅れになり、使いにくいことなどが理由で建替えられるのが普通です。関東大震災の復興事業を象徴し、マンションの先駆けともいえる存在だった同潤会アパートも、上野にあった最後の1棟が先ごろ建替えのため解体されました。

その一方で、1915年に竣工した学生寮を、90年以上経った2002年に全面的に改修して、コーポラティブ方式のマンションとして再生、新たに分譲されたケースもあります*。

日本橋にある高島屋や三越も竣工から80年前後経っていますが、日本を代表する百貨店として親しまれています。

コンクリート造のビルやマンションを、築後何年程度まで使うことができるかは、一概にいうことはできず、所有者の考え方によって決まるといえます。

(参考) *本郷の求道学舎
詳しいことは <http://www.abrain.jp/hongoh6/>

■ 自分のマンションの未来を検討してみる

日本でマンションが普及しはじめたのは、いまから50年近く前、1964年に東京オリンピックが開催された頃からです。千代田区はマンションが最も早くから登場した地域のひとつで、1970年以前に建設されたものが約20棟あります。また、今年で築33年を超える1980年以前に建設されたマンションは区内の全マンションの4分の1を占めています。マンションサポートちよだの読者のなかにも「そういえば、うちのマンションも、築30年を超えたな」という方もいらっしゃるでしょう。

こうしたマンションの管理組合では、長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を考えるときに「そろそろ将来のことも考える必要はないか?」といった意見も出ているかもしれません。

一戸建ての住宅では、築30年を過ぎれば、全面リフォーム、増改築、建替え等を検討するのは珍しいことではありませんが、マンションの場合は皆さんの意見がまとまりにくいこともあ

るため、なかなか管理組合の話題になりにくいこともあります。

一戸建て住宅の場合は、所有者が自分の判断だけで修繕などをすることができますが、マンションの場合は、建物の躯体、外壁、エントランスなど、各住戸（専有部分）のまわりは、すべて共用部分ですから、通常の修繕でも個々の区分所有者が自分の判断で手を付けることができません。まして改修や建替えといった問題になると、それぞれの区分所有者の皆さんの生活設計に大きな影響がでることになり、皆さんの考えが簡単に一致しないのがむしろ当然です。

しかし、簡単に話がまとまらない、あるいは意見が対立しそうだからといって、いつまでも問題を先送りしたまましていると、かえってマンション老朽化が進むことになります。

まだ、早いと思われるときから、マンションの将来について意見を交換し、いろいろな可能性を検討しておくことが賢い選択につながります。

■ 長期修繕計画が未来を支える

こうした検討をするうえで重要な役割を果たすのが長期修繕計画です。国土交通省はマンションの管理組合が長期修繕計画を作成するときの参考になるように「長期修繕計画標準様式」と「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を公表しています。そのなかで既存のマンションの長期修繕計画の計画期間を25年としたうえで、建物・設備の劣化状況、社会環境や生活様式の変化、新たな材料、工法等の開発などを考慮して、5年程度ごとに計画を見直すことを勧めています。また、建物の現状や設備の性能・機能を踏まえて、今後どのような生活環境を望むのか、それを実現するためにどのような性能・機能を必要とするのかなどについて、マンションのビジョンの検討が必要だとしています。

検討の手がかりとして「マンション耐震化マニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」、「マンションの建替え修繕かを判断するマニュアル」（いずれも国土交通省作成）等を紹介しています。

また、人口減少、高齢化、エネルギー制約、予想される災害等について、社会的資産であるマンションを長期的に維持管理する視点から様々な技術的可能性を検討した「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」の成果も公表しています。

(参考) <http://www.housing-stock.com/>

マンションのビジョンを検討するときに、考えられる将来の選択肢としては、大きく分けて5つの方向が考えられます。

- ① 計画修繕を繰り返し、現状を維持する
- ② 時代の変化にあわせて建物の改修や、新しい設備を導入する
- ③ マンションを単独で建替える
- ④ 周囲と共同で建替えや再開発事業を行う
- ⑤ 全員一致で管理組合の解散を決議し、土地・建物を売却する

この5つの方向について、次号で詳しく考えることにします。

こんなことを感じたら、
将来ビジョンの検討時期です。

エントランスが
みずぼらしく見える

空き住戸が
増えている

郵便受けを乱雑に
している人がいる

廊下や階段の歩行が
辛い人が多い

植栽の手入れが悪い
ままになっている

共用廊下に
私物が置いてある

子どもがほとんど
住んでいない

管理組合の役員の
なり手が少ない

管理組合総会の
出席者が少ない

集会室の利用が
減っている

あなたの
マンションでは
いかがですか？



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

10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. ラジオ体操や夏祭りのような、ご近所の行事に参加していますか？

- ①よく参加する
→どんな行事に参加しますか？
()
- ②たまに参加する
- ③以前は参加したが、最近では参加しない
- ④参加したことはない

2. マンションの中で、管理組合総会の他に、住民が交流する機会がありますか？

- ①住民が交流する機会があり、参加している
→どんな行事ですか？
()
- ②住民が交流する機会はあるが、自分は参加していない
- ③住民が交流する機会はない

3. マンションの住人のなかに、小学生以下のお子さんはいますか？

- ①子どもが大勢いる
- ②人数は少ないが、子どもがいる
- ③子どもの姿をみかけない

ご意見・ご要望