

# マンション管理状況届出制度がスタート

Pick Up

2019年(平成31年)に制定された「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」にもとづく「管理状況届出制度」が4月1日からスタートしました。該当するマンションの管理組合が管理状況に関する事項を届け、管理状況に応じて必要な助言や専門家の派遣などの支援を受けられます。

届出が必要なマンションは昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションで、住戸が6戸以上あるものです。

※届出は令和2(2020)年9月30日までにを行う必要があります。

## 2つの届出の方法

### ①管理状況届出システムへの入力

インターネットからシステムにログインし、届出事項を入力する方法です。

### ②区市町村への届出書の提出

届出書に必要な事項を記入し、区市町村の担当窓口へ郵送又は直接持参します。

(公財)まちみらい千代田は(一社)東京都マンション管理士会都心区支部と協力、届出について管理組合のご相談に応じています。



お問い合わせは

東京都 住宅政策本部 住宅企画部  
マンション課 マンション施策推進担当  
☎ 03-5320-4933 (直通)

# 【マンションすまいる債】9月18日まで購入に関する応募受付中!

住宅金融支援機構は、管理組合の修繕積立金の計画的な積立てや保管・運用をサポートする「マンションすまいる債」の2020年度の募集を9月18日(金)まで受け付けています。

## マンションすまいる債は次の特長があります。

- ① 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息が支払われます。
- ② 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- ③ 初回債券発行日から1年以上経過すれば手数料なしで換金可能です。
- ④ 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。

## 積立している管理組合には次の特典があります。

- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引下げ
- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料が2割程度割引※

※(公財)マンション管理センターへ保証委託した管理組合に同センターが実施している特典です。

## 2020年度募集利率

# 0.080%

この金利は10年満期まで預けた場合の年平均利率(税引前)です。(税引後0.0678% 小数点第5位以下切捨て)

▶【マンションすまいる債】の詳しいことは 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

https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html TEL: 0120-0860-23 ●営業時間 9:00~17:00(土・祝日・年末年始は休業)

# マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ https://www.mm-chiyoda.or.jp/ 編集協力/ 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40号



## 江戸の面影を伝える

## 番町パークハウスの

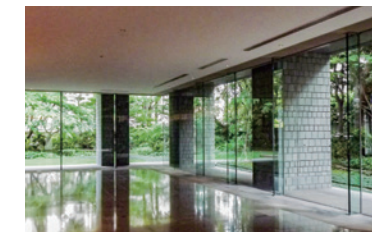
# 江戸のみどり登録緑地

林の中の散策路

番町パークハウス(四番町126戸)の庭園が、昨年10月「江戸のみどり登録緑地」として登録されました。地域に古くから伝わる植物(在来種)を大切にしている緑地を、東京都が登録・公表する制度で、2020年4月現在の登録緑地は10ヶ所、マンションはまだ1ヶ所だけです。

番町は徳川時代に江戸城の西側を守る大番組の旗本屋敷があったところ。かつては街全体が緑にあふれていたそうです。関東大震災や空襲などで街の緑は少なくなりましたが、マンションの敷地面積3,767㎡の25%を占める965㎡の緑地にケヤキ、シラカシ、スダジイといった21種類の樹木が高木、中木とりまぜて茂り、四季おりおりの花と鳥のさえずりがマンションを包んでいます。暮らしやすい環境の中で子どもたちの姿も増えているとのこと。

道路に面した敷地の一角には、この土地にマンション建設前からあった江戸城大奥の繁栄を願う石碑も置かれ、街の記憶を今に伝えています。



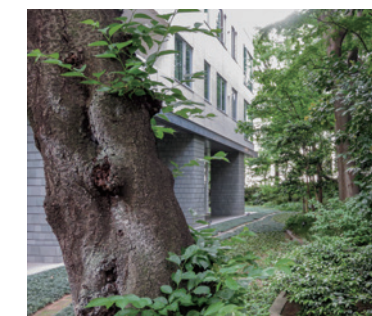
ロビーの窓越しに広がる緑の空間



園芸に詳しい居住者が選んだエントランス前の樹



カエルの姿も見かけられるという庭園



風格を醸し出す古木



江戸城大奥の繁栄を祈念した石碑



(公財)まちなみ千代田はマンション管理士を講師にマンション管理講座を開催しています。第39号では1月15日に開催した第3回マンション管理講座「マンション再生～再生方針の検討～」(講師:川原伸朗マンション管理士)から「マンション再生の全体像」の概要をご紹介しました。今回は前号(第39号)に続きマンション再生のための勉強会についてご紹介します。

## 概要紹介

## マンション再生の勉強会

マンション再生手法の選択肢は、大別して①長寿命化②建替え③区分所有権の解消があります。再生を進めるときは、区分所有者の考え方や希望が多様であることを前提に、一人ひとりが主体的に取り組み、多様な人が納得する方法を選択することが大切です。そのためには基礎的な検討をする勉強会が大きな役割を果たします。

### 勉強会

#### 目的

管理組合に再生検討を正式に提案する  
区分所有者の理解を促進する  
必要な情報を収集する

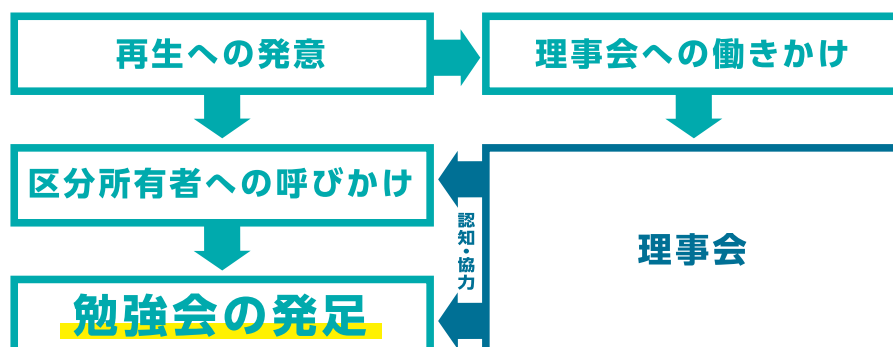
#### 主な活動内容

再生に関する情報収集  
基礎的な検討  
理事会への提起

#### 合意形成のポイント

理事会への報告  
区分所有者への情報提供  
(Webサイトの運営や通信紙の発行等)

## 勉強会発足までの流れ



# 長期間の対応を前提に〈新しい生活様式〉を考え

「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言」が5月25日に東京など5都道府県でも解除されました。4月7日に宣言が発令されてから約1カ月半、不要不急の外出を控えるなど私たちみんなが努力した結果、爆発的な感染拡大を防ぐことができました。しかし、世界の多くの地域で依然として感染が拡大しています。第2波、第3波の可能性もあり、新型コロナウイルスとの戦いは長丁場になると専門家は警告しています。

これからはマスクの着用、手洗いやうがいの励行をはじめ、密閉、密集、密接の「3密」を避け、人と人の間に距離をおくソーシャルディスタンスの確保といった

「新しい生活様式」を定着させながら、段階的に社会経済の活動レベルを引き上げていくことになります。

多数の人が同じ建物で生活をするマンションは、「3密」になりやすく、ソーシャルディスタンスをとりにくい面もあります。しかも、マンション生活を送るためには管理組合の理事会や総会等の会合や、防災活動等の居住者のコミュニティ活動も欠かせません。

居住者一人ひとりが努力するとともに、マンションとしての感染防止と管理組合やコミュニティ活動を両立させるための知恵と工夫が必要です。マンションの新しい生活様式について2つの視点で考えます。

## 1 感染防止に必要なこと

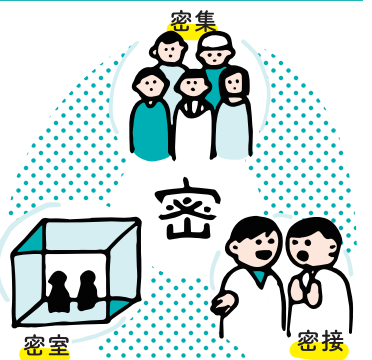
### マスク・咳エチケット・手洗い等の徹底

自宅の住戸を除きマンションのエントランス、エレベーター、共用廊下等は道路や交通機関と同じ公共の場です。必ずマスクを着用することはもちろん、咳やくしゃみをするときはハンカチなどを当て飛沫が広がらないよう注意し、大きな声での会話は慎みましょう。外からマンションに戻った人が手の消毒ができるように、管理組合としてエントランスに消毒液を備えましょう。



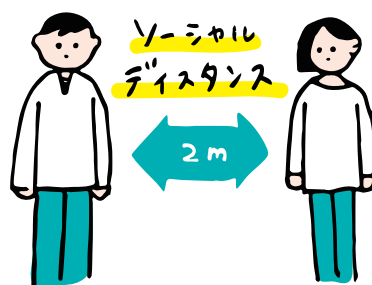
### 3密（密閉、密集、密接）の回避

密閉、密集、密接の3密を避けるようお互いが気をつけ、エレベーターに乗るときは特に注意をしましょう。また、エントランスホールや共用廊下の窓を開けるなど換気に努めてください。オートロックドアが換気の妨げになるようなら、不審者が侵入しないよう注意しながら、ときどきドアを開けて空気を入れ換えるようにしましょう。



### ソーシャルディスタンス（社会的距離）を維持

会話をするときや、会議をするときは、お互いに2メートル程度の距離をとるようにしてください。居住者が清掃等の共同作業をするときも同じような間隔を作るようにしてください。マンション生活ではお互いのコミュニケーションが大切です。マンションの状態に応じて、感染防止と居住者の相互理解を深めることを両立させるための創意、工夫をしてください。



### 共用部分等の消毒を欠かさない

多数の人が手を触れるドアノブ、エレベーターやインターホンの操作盤などは、こまめに消毒をしてください。管理員の勤務時間が短いようなマンションでは、居住者が交代で消毒をできるよう、場所、消毒方法などを書いたマニュアルを管理組合で作しましょう。

ゴミを出すときは、袋の口をしっかりと縛り、ゴミが外部に出ないように注意しましょう。



## マンションライフの〈新しい生活様式〉 ———— 2つの視点

### 新型コロナウイルス感染症防止とマンションの新しい生活様式

#### 1 感染防止に必要なこと

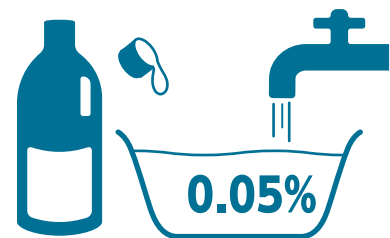
- マスク・咳エチケット・手洗い等の徹底
- 3密（密閉、密集、密接）の回避
- ソーシャルディスタンス（社会的距離）を維持
- 共用部分等の消毒を欠かさない

#### 2 マンション生活・管理の向上

- Web会議等、管理組合総会・理事会の開催方法の工夫
- 自分たちのマンションを知り将来を考える
- 災害時に在宅避難ができるようにする
- 高齢居住者の運動不足解消・認知症防止

## 身近なところの消毒には、塩素系漂白剤が有効です

厚生労働省と経済産業省の資料によると手すり、ドアノブ等の消毒には塩素系漂白剤（次亜塩素酸ナトリウム）が有効です。濃度0.05%に薄めたうえ、拭くと消毒ができます。



- 注意**
- 家事用手袋を着用して行ってください。
  - 金属は腐食することがあります。
  - 換気をしてください。
  - 他の薬品と混ぜないでください。

### 参考 0.05% 以上の次亜塩素酸ナトリウム液の作り方

以下は、次亜塩素酸ナトリウムを主成分とする製品の例です。商品によって濃度が異なりますので、以下を参考に薄めてください。

メーカー名 (五十音順)	商品名	作り方の例
花王	ハイター	水1Lに本商品 25ml (商品付属のキャップ1杯)
	キッチンハイター	水1Lに本商品 25ml (商品付属のキャップ1杯)
カネヨ石鹸	カネヨブリーチ	水1Lに本商品 10ml (商品付属のキャップ1/2杯)
	カネヨキッチンブリーチ	水1Lに本商品 10ml (商品付属のキャップ1/2杯)
ミツエイ	ブリーチ	水1Lに本商品 10ml (商品付属のキャップ1/2杯)
	キッチンブリーチ	水1Lに本商品 10ml (商品付属のキャップ1/2杯)

【注意】 ○使用にあたっては、商品パッケージやHPの説明をご確認ください  
○上記の他にも、次亜塩素酸ナトリウムを成分とする製品は多数あります。表にない場合、商品パッケージやHPの説明にしたがってご使用ください。



## 2 マンション生活・管理の向上

### Web会議等、管理組合総会・理事会の開催方法の工夫

感染症の拡大を防ぐために、総会や理事会の開催を控えてきた管理組合も多いでしょうが、コロナとの戦いが長期化すれば、管理組合の機能をすべて止めるわけにはいきません。総会や理事会を開く必要もあります。会場を換気し席を離すといった感染防止策を徹底し、議決権行使書や委任状を活用して会議を開く方法もありますが、この際、検討したいのがデジタル化です。テレワークでweb会議に慣れてきた人も増えていきますから、前向きに考えたいものです。



### 自分たちのマンションを知り、将来を考える

在宅勤務やテレワークが定着し、マンションにいる時間が増えた人もいます。これまで建物や設備の状態に目を向ける余裕が無かった人は、この機会にマンションの状態を見てください。問題点や改善したいことが見つかるはずです。

管理費等の使い方にも節約や工夫が必要です。生活の場であり、大切な財産でもあるマンションを守るために、将来のことも考えたいものです。



### 災害時に在宅避難ができるようにする

いつ大地震や水害が起きてもおかしくない時代です。新型コロナウイルス感染症が収束しないうちに災害が発生したとき、建物が重大な被害を受けなければ避難所に行かず、マンション内で生活を続ける可能性があります。食料、飲料水、簡易トイレ、電源等だけでなく消毒液等も備蓄するようにしてください。持病があり処方箋で薬を手に入れている人は、医師と相談をして薬の備蓄を忘れないようにしてください。



### 高齢居住者の運動不足解消・認知症防止

外出を控え自宅にいることが多いと心配なのが運動不足です。特に高齢者の場合は足腰が弱り、認知症になるリスクも増えることになります。単身高齢者や高齢夫婦だけの世帯で困りごとがないか、管理組合で把握しておき、民生委員等とも相談して、事故などを防ぐことは、マンション全体の利益を守るためにも必要です。

