

## お知らせ 千代田区マンション管理セミナーを開催！

千代田区には、400棟以上の分譲マンションがあり、人口の約85%がマンションを含む共同住宅にお住まいです。特に近年は、新たな高層マンションやワンルームを中心とした中規模のマンションも建設され、その割合はさらに増えつつあります。

そのような中、多くのマンションの管理組合が、組合の運営方法や管理会社との関係、居住者名簿の作成、コミュニティの形成、地域団体との関係など、多岐にわたる課題を抱えています。

(公財)まちなみ千代田ではこうした現状を踏まえ、マ

ンションの管理組合や区分所有者、居住者の方などを対象に、マンション管理に役立つ知識を学ぶための「マンション管理セミナー」を開催しています。

今回は、(公財)まちなみ千代田の職員と(一社)首都圏マンション管理士会都心区支部のマンション管理士が、「模擬総会」として管理組合の総会を実演します。総会運営のポイントなどを専門家の解説を交えてわかりやすく説明しますので、標準的な進行の手順等を確認できるほか、新しく役員になられた方には参考となる内容となっています。どなたでも参加できますので、ぜひ、お越しください。

テーマ **「管理組合模擬総会の実演」** 参加費 **無料**

日時 **平成26年10月5日(日)**  
午後**2時**から午後**4時**まで ※午後1時30分開場

会場 **千代田区役所1階 区民ホール** (千代田区九段南1-2-1)  
**東京メトロ・都営地下鉄 九段下駅下車5分** 協力 **(一社)首都圏マンション管理士会都心区支部**  
**まちなみ千代田賛助会員**

定員 **約100名** ※直接会場へお越しください

協力 **(一社)首都圏マンション管理士会都心区支部**  
**まちなみ千代田賛助会員**

## 報告 今後の展開についても活発に意見交換 第19回理事長連絡会開催

◆今後の理事長連絡会の展開について意見交換しました

(公財)まちなみ千代田では、8月30日に第19回理事長連絡会を開催しました。区のコミュニティ担当部長も出席し、理事長連絡会の今後の展開について、参加した各マンションの理事長と意見交換をしました。

現在、理事長連絡会は隔月で偶数月に開催していますが、開催回数や出張所を会場とした活用、会の名称も親しみやすくし、町会長や区の地域担当者も参加できるようにするなど、より活発に交流するための工夫が必要であるとの意見が出ました。

◆各マンションが抱える具体的課題も数多く話題に

出席理事長からは、管理組合がそれぞれ取り組んでいる課題についての情報交換も行われました。どのマンションでも共通の悩みの一つとして、①チラシ広告等の不法投函が話題になりました。チラシお断りの掲示や防犯カメラがあっても後を絶ちません。各マンションが連携して警察や行政に相談することも重要ではないかとの意見も出ました。②修繕積立金の運用方法なども共通のテーマです。住宅支援機構のすま



い・る債について、もっと早く知りたかったとの意見や損害保険の使い方を知りたいという意見も出ました。③「マンションサポートちよだ」17号の記事で紹介した文化祭のような作品展をロビーでやってみたいという声や、最新のマンションの仕組みや設備の見学会の企画が紹介されるなど、皆さん熱心に話されて、時間が足りないほどでした。

# マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちなみ千代田 住宅まちづくりグループ <http://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

ニュース  
NEWS

## 一マンションの管理会社との連携を推進ー 第1回 千代田区マンション管理会社連絡会を開催

千代田区民の約85%がマンションを含む共同住宅にお住まいだけに、管理組合をサポートする管理会社の役割は重要です。“これからのマンション管理と管理会社の活用”をテーマに3月に(公財)まちなみ千代田が開催したマンション管理セミナーでは、山根弘美マンション管理業協会理事長、齊藤広子明海大学教授、石川雅己千代田区長によるパネルディスカッションのなかで、行政と管理会社が連携してマンション居住者と管理組合への支援を強化することが重要であるとの指摘がありました。これを受けて8月29日、区内のマンションを管理している各社と(公財)まちなみ千代田が相互理解を深め協働を進めるために「千代田区マンション管理会社連絡会」を立ち上げました。

### ■マンション施策の総合窓口として

管理会社連絡会では、(公財)まちなみ千代田山崎芳明理事長から、千代田区がマンション関連施策の充実と強化に取り組んでいること、(公財)まちなみ千代田がマンション関係施策の総合窓口として、ワンストップサービスの実現に向け、組織体制の充実を図っていることを説明しました。

次に、(一社)マンション管理業協会鈴木良宜事務局長からは、マンションが抱える様々な課題と、これに対する管理業界としての取り組みについてのあいさつがありました。

その後、平成25年度千代田区分譲マンション実態調査結果についての報告や、高齢年マンションが多く存在するともに、再開発事業等による新規の供給も増えている千代田区の現状を踏まえ、マンションの管理組合と居住者の皆さんの多様なニーズに応えるために実施している(公財)まちなみ千代田の施策の基本的な考え方と、以下の具体的な事業について紹介しました。

○千代田区で活用できるマンション支援制度について

○マンションにお住まいの方への防災対策

### ■千代田区の防災対策の周知を

現在、(公財)まちなみ千代田が実施しているマンション居住支援は、大きく分けて①情報収集・発信 ②管理・コミュニティ支援 ③建物・維持管理支援 ④防災対策促進支援の4つの分野があります。

なかでも今年度からの新たな取り組みが防災対策です。千代田区には定住人口約56,000人の他、通勤・通学者等の昼間人口が82万人にのぼります。大地震が平日の昼間に発生した場合は、多くの帰宅困難者が発生します。千代田区は区内全域が「地区内残留地区」に指定され、広域避難場所はありませぬから、地震が発生したときはすぐに避難をしないで、自宅や会社等に留まり、建物が危険な場合のみ避難することになります。

こうした千代田区の防災対策の基本方針を管理会社が理解し、マンション居住者の皆さんと管理組合に周知することを要請しました。

### ■マンション防災計画の策定を支援

(公財)まちなみ千代田は、災害の発生に備えて<エレベーター非常用備蓄キャビネットの配布><備蓄物資の購入費助成><AED設置>等の各種支援制度を用意しています。上記の支援制度を利用するためには、マンションの防災計画の策定を条件としており、その策定を支援するため、マンション防災アドバイザーを管理組合に10回まで無償で派遣する制度もあります。管理組合や管理会社による、これらの制度の積極的活用を期待しています。

今回は主に(公財)まちなみ千代田からの情報提供となりましたが、今後も管理会社連絡会を定期的に開催し、活発な意見交換と相互理解を深め、マンション居住の充実を図っていきたく考えています。



## 東京都耐震マークを無料で交付

平成25年に耐震改修促進法が改正され、耐震性が確保されていると認定された建物を、表示する制度ができました。

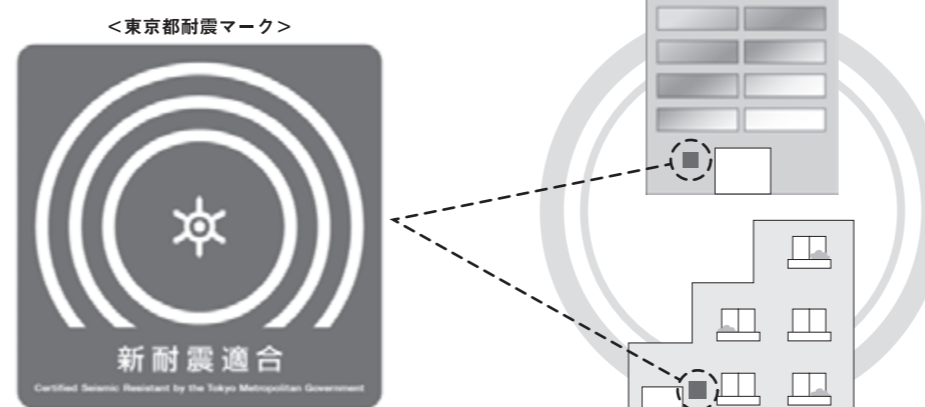
東京都では、国に先行して平成24年4月に「東京都耐震マーク表示制度」を創設しましたが、法制化されたことを契機に、希望するすべての建築物に耐震マークを無料で交付しています。

※費用は無料です。

マークには次の3つの区分があります。

- 新耐震適合…昭和56年6月以降に建てられた建築物
- 耐震診断済…耐震診断により耐震性が確認された建築物
- 耐震改修済…耐震改修により耐震性が確保された建築物

東京都耐震マークの表示例



※旧耐震建築物で耐震基準への適合が確認された建物の場合は「耐震診断済」、旧耐震建築物で耐震改修により耐震基準への適合が確認された建築物の場合は「耐震改修済」の表記になります。

お問い合わせ先 東京都耐震マーク事務局 ☎ 03-5466-2023

※東京都以外の道府県や政令市も同様の制度がありますから確認してください。

## ▶アンケートはがきから

マンションサポート千代田15号では、皆さんにマンション内でのコミュニティ活動についてお聞きしました。

### ①年末年始にどんなことをしましたか？

答えで一番多かったのは、町会が配布する賀正の張り紙や輪飾り、鏡餅、門松などのお正月の飾りつけです。クリスマスの飾りというのもありました。2番目に多かったのは大掃除でした。

### ②マンション内での集まるイベントは？

忘年会、新年会、親睦会、消防訓練などが挙げられました。以前有ったというのもありました。ただし自分で参加しているかという、約半数が参加していないとのこと。

### ③マンション内でコミュニケーションを図るには？

まずは挨拶から、そして懇親会等集まれる機会をつくること。情報交換のために掲示板を活用する、回覧板を回すというのもありました。建て替えを視野に入れた勉強会がコミュニケーションのきっかけという意見もありました。

◎なお、まちなみ千代田が平成25年度に実施した「千代田区分譲マンション実態調査」では、イベント(新年会、夏祭り、クリスマス等)を「定期的に開催している」管理組合は全体の6.0%(15棟)、「不定期に開催している」は3.6%(9棟)、「開催したことがない」は80.4%(201棟)でした。(但し未回答は除く)

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  
公益財団法人まちなみ千代田  
住宅まちづくりグループ行



差出有効期間  
平成28年5月  
31日まで  
(切手を貼らずに  
ご投函ください)

差出人

ご住所 〒 -

※マンション名までご記入下さい

フリガナ 年齢 性別  
お名前 男・女

電話番号 ( )



特集  
feature

## ニュー九段マンション管理組合

# 勉強会と意見交換を積み重ね、 ただ今耐震改修工事を実施中

ニュー九段マンション（理事長：中西俊夫・総戸数35戸・地下1階、地上10階・九段南4）は、現在耐震改修工事中。エントランスには白い仮囲いが巡らされ、来年3月まで、騒音や片側からの出入りなど多少の不便はありますが、居住者の皆さんや周囲の方がたの安全を守るための工事が進行中です。

## まずは耐震について 知ることから始めた

耐震工事のきっかけは平成23年3月11日の東日本大震災です。構造に影響はありませんでしたが、窓や扉の角に斜めにヒビが入ったので、平成23年6月の管理組合総会で応急工事の実施と、耐震についての勉強会の実施を決めました。勉強会の成果は、翌平成24年の1月と5月の勉強会で発表。6月の総会で“ニュー九段マンションの将来を考える会”をスタートさせることを決めました。勉強会では事前に色々な耐震セミナーに参加して収集した資料や、理事長連絡会での話や情報提供などが役に立ちました。

2年間に“考える会”だけでも14回。千代田区のマンションアドバイザー派遣\*1の活用をはじめ、知れば知るほど、理解が進めば進むほど皆さんの意識や関心が高まり、課題も見えてきました。築後40年以上が経過した旧耐震基準のマンションを、いつまでも現状のままにしておくことはできないことが共通認識になりました。

\*1 建物診断や耐震改修などについて、アドバイスをする専門家を無料で派遣する制度  
\*2 分譲マンションの耐震診断に要する費用を、住民登録率によって最高100%まで、金額で500万円まで助成する制度  
\*3 千代田区では、“千代田区マンション耐震化促進事業助成”で、緊急輸送道路に指定された道路沿いの建物の耐震化を推進しています。5,000㎡に満たないマンションの場合、審査により2億4,350万円を上限として、工費に要した費用の3分の2まで助成しています。

## 耐震診断と並行して、 耐震改修と建て替えの費用も把握

耐震についての勉強の成果をもとに平成24年の管理組合総会で耐震診断の実施も決めました。以前は診断結果によっては、マンションの資産価値に影響が出るのではないかと懸念もありましたが、安全には代えられないということで診断実施に踏み切ったわけです。建物診断費用500万円の内、400万円は千代田区マンション耐震化促進事業助成制度\*2を活用しました。

耐震診断の最終結果が分かるのは平成25年でしたが、耐震強度が不足していることが予想されたため、並行して耐震改修と建て替えの計画概要と概算見積も依頼することも決めました。結果は耐震改修が約2億円、建て替えは約20億と、10倍の開きがあることも分かりました。そこで平成25年3月に臨時総会を開催して補強設計の実施を決め、9月の臨時総会で、資金計画のめどが立ってからという条件付きで、耐震改修を行うことを決めました。平成26年4月に臨時総会を開催、借入を前提にした資金計画についても区分所有者の皆さんで決議、さらに6月の臨時総会で耐震改修工事の実施を決めました。

耐震改修や建て替えを考えると、管理組合の中で



正面エントランスは閉鎖したため、片側の入り口から出入りします



3.11の時には開口部の四隅にクラックが入ったと、説明する中西理事長

意見が対立し容易にまとまらないことが少なくありません。ニュー九段マンションの場合は、建て替えをするか改修にするか、考え方の違いはありましたが、お金の問題も避けて通らずに、一つ一つ手順を踏んで検討を進めました。その結果、耐震診断結果の説明会や管理組合総会も落ち着いた雰囲気の中で意見交換をすることができ、工事内容等について千代田区の審査を経て、助成金の支給\*3も決まりました。

## 影響を受ける住戸には、 管理組合が補償金

それでも全てが順調に進んだわけではありません。大きな問題は工事資金の調達でした。

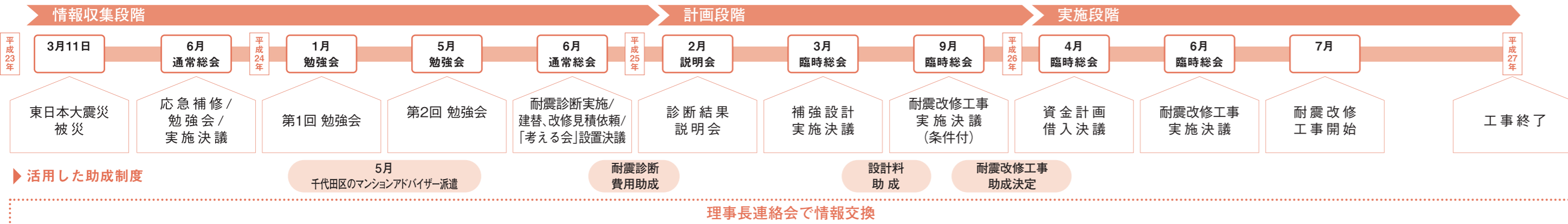
工事費は修繕積立金ではまかないきれない額で、千代田区の補助金を加えても足りません。

住宅金融支援機構の融資の条件にも合わないことが分かったとき、管理組合向けに無担保無保証融資をはじめた民間の金融機関（西武信用金庫）があることが分かり、第1号となる融資を受けることにしました。

現在実施されている耐震工事の主な内容は、地中の梁と柱を太くし2階までを補強、3階から10階のバルコニー前にVの字型のブレースを入れ、3階から6階のバルコニーの側壁の補強をすることです。工事により一部の住戸の専有面積が狭くなりますが、管理組合が補償金を支払うことで区分所有者の理解を得ることができました。

工事が終わる平成27年3月には、築45年とは思えない明るい雰囲気のマンションが、耐震補強を終えて再デビューします。

中西管理組合理事長は「皆さんが生活をする中での工事ですから息が抜けません。いろいろな意見がありましたが、現状と課題が見えてくると皆さんも真剣に考えるようになり、協力体制が自然に出来上がりました。まちみらい千代田が主催する理事長連絡会での情報交換も役に立ちました」また「千代田区の防災計画では、千代田区全域が地区内残留地区で鉄筋コンクリート造の建物では直ぐに避難しないで留まることになっているので、改めてマンションの安全と耐震性について考え、一棟でも多くのマンションで耐震化が進むことを願っています」と語っていました。



## まちみらい千代田の マンション居住支援

千代田区のマンションにお住いの皆様が、安全で安心して暮らせるように、(公財)まちみらい千代田には**毎週月曜日から金曜日まで**(祝日は除く) **マンション管理士が常駐**、マンションの様々な問題解決の手助けを行っています。支援策のメニューの活用などのアドバイスも行っておりますので、是非ご連絡ください。

### ★ 支援策のメニュー

#### 1. 情報収集・発信

- \* 管理組合運営でのお困りごと、疑問などの相談窓口を設けています。
- \* 修繕や防災などについてのアドバイザーの派遣を行っています。
- \* “マンションサポートちよだ”や“マンションサポートちよだ mini”など、情報誌の発行を行っています。
- \* マンション管理会社との情報交換のために、管理会社連絡会を開催しています。
- \* 5年に1度のマンション実態調査や防災アンケート実施など、マンションの実態把握を行っています。

#### 2. 管理・コミュニティ支援

- \* マンション管理セミナーや防災セミナーなどのセミナーを開催しています。
- \* 隔月でマンション管理組合理事長の情報交換のために、理事長連絡会を開催しています。
- \* 身近なところで相談が受けられるよう、マンション等へ出張して相談会を実施しています。
- \* マンションのイベントのアドバイスなど、マンション内コミュニティ構築支援を行っています。

#### 3. 建物維持・管理支援

- \* 長期修繕計画作成のために、計画修繕調査費助成を行っています。
- \* マンションの将来計画のために、建替え等検討調査費助成を行っています。
- \* 大規模修繕の負担を少しでも軽減するために、大規模修繕工事債務保証料助成を行っています。
- \* より良いまちづくりのために、再開発・共同建築推進組織に対する助成を行っています。
- \* 防災やバリアフリーなどについての安全・安心整備助成を行っています。

#### 4. 防災対策促進支援

- \* いざという時にそなえた防災計画等策定に向けて、防災アドバイザーを無料で派遣しています。
- \* 防災にあらかじめ備えておくために、防災用品等準備助成を行っています。

## 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、下記の商品を差し上げます。

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30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

### 第18号 アンケートのお願い

あてはまるものに○をつけて下さい。

#### 1. 18号で興味・関心のあった記事はどれですか？

- ①マンション管理会社連絡会の開催
- ②ただ今、耐震改修工事を実施中
- ③理事長連絡会開催
- ④耐震マーク無料配布
- ⑤まちみらい千代田の支援制度
- ⑥アンケートハガキから

#### 2. 現在の配布方法についてはどうですか？

- ①各戸に配布して欲しい
- ②役員全員に1部程度でいい
- ③その他ご希望をお聞かせ下さい