

報告 マンション管理講座「基本編」第1回
〈知っておくべき管理組合運営のポイント〉を開催しました。

毎年開催している千代田区マンション管理講座が、今年も9月7日(水)に開催され、次回は11月16日(水)に開催されます。

9月7日の第1回は「知っておくべき管理組合運営のポイント」をテーマに役員の役割と心得などについて、(一社)日本マンション管理士会連合会会長の親泊哲講師をお招きしました。マンションの役員を経験されている方の多くは、管理組合運営について一通りご存知でしょうが、法律との関係までは理解していないこともあるでしょう。親泊さんに法律の考え方をとらえ、管理の仕組みについて分かりやすく説明して頂きました。

法律は区分所有者全員が団体(管理組合)を構成することを定めていますが、その目的は明確に示していません。親泊さんはマンション標準管理規約第1条の「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する」という言葉に着目し、次のように説明をされました。

区分所有者の共同の利益の増進とは?
 いつのときも、ぜひ〇〇マンションに住んでみたい(〇〇マンションの区分所有者になってみたい)と思ってもらえるマンションで在り続けなければならないということ。

良好な住環境の確保とは?
 いつのときも、区分所有者が安心して〇〇マンションに住める(賃借人などに安心して〇〇マンションに住んでもらえる)マンションで在り続けなければならないということ。

また、管理組合を「基本的にマンション管理に関する専門的知識を十分に有しない人々の集団」と位置付けた場合、本業を持っている区分所有者が輪番制等で役員に就任しながら管理組合を運営するにあたっては、常に次の3つの要素を同時に満たすことが求められていると考えることができます。

- ① 専門性の確保
- ② 継続性の確保
- ③ 公平性の確保

11月16日 ㊦ **マンション管理講座「基本編」第2回〈マンションの修繕〉**
 講師 澤田博一(マンション管理士・一級建築士)
 会場 ちよだプラットフォームスクエア4F 401会議室
 受講料 無料

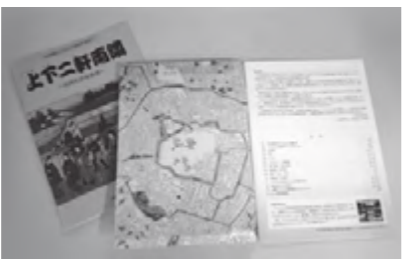
注目 **上下二軒両隣～共同生活知恵袋～を発行しました。**

(公財)まちなみ千代田は、昨年制作した『大ナマズにご用心』～震災対策を知りましょう～に続くマンション居住者向けハンドブックとして『上下二軒両隣』～共同生活知恵袋～を発行しました。

千代田区は、江戸時代から政治・経済・文化の中心として発展し、町会を中心としたコミュニティが形成されてきました。今日では人口の約85%がマンション等共同住宅の居住者となり、マンション内だけでなく、地域とマンション居住者のコミュニティのあり方も変化しています。

なかでもマンションには様々な立場の方たちが関わっています。分譲マンションでは、区分所有者と賃貸居住者、賃貸マンションではオーナーと居住者、そして管理の仕事を行う管理会社です。それぞれの立場がお互いを気遣うことで、トラブルを未然に防ぎ、安全・安心な

暮らしができるようにと制作しました。
 『上下二軒両隣』は、マンションにお住まいの方のための“快適な居住のためのマナーとルールへの理解”、管理組合員・オーナー・管理会社のための“居住者間のトラブル防止と管理組合運営”など、それぞれの立場の視点ですぐに役立つ内容となっています。



【内容】
 千代田区のマンションに暮らす/マンション生活のマナーとルール/生活音/ゴミ/ベッド/バルコニー/専用庭/落下事故・漏水事故/防犯・防火・防災/高齢者への配慮/トラブルが発生したときの解決方法/専有部分と共用部分/分譲マンション管理組合とコミュニティ

◆千代田区のマンション所有者の方、お住まいの方は、「千代田区役所総合窓口」「各出張所窓口」で配布しています。
 ◆管理会社等には、(公財)まちなみ千代田の事務所でお渡します。

千代田区マンション管理セミナー

「家族のいのちを守る」10月29日|土|開催

今回の千代田区マンション管理セミナーのテーマは「家族のいのちを守る」。
 災害が発生した時は電話が繋がらず、救急車もすぐに来てもらえないため、自分たちで身の安全を守らざるを得ないこともあります。

第1部の講師は、アウトドア流防災ガイドの“あんどりす”さん。阪神淡路大震災の被災体験とアウトドアの知識を生かした防災ガイドとして全国で講演活動。実践的で子育てが楽しくなるお話をして頂きます。

第2部は、千代田区マンション連絡会会員の皆さんたちによるパネルディスカッション。
 “家族のいのちを守るために”何が必要か?どんなことが出来るのか話し合ってください。
 子育て中の方、高齢者、身体が不自由なご家族がいる方も、ぜひともご参加ください。



10月29日|土| 14時から
第1部 14:00～15:00
 講演『家族のいのちを守るアウトドア流マンション防災講座』
 講師 あんどりす(アウトドア流防災ガイド)
第2部 15:10～15:50
 パネルディスカッション『家族のいのちを守るために』
 パネリスト 千代田区マンション連絡会会員
 コーディネーター 飯田太郎(公財)まちなみ千代田顧問

会場 千代田区役所1階区民ホール
 東京メトロ東西線・半蔵門線・都営地下鉄新宿線
 九段下駅から徒歩5分
 主催 公益財団法人まちなみ千代田
 問合せ 住宅まちづくりグループ ☎03-3233-3223

10月22日 ㊦ 〈千代田区マンション連絡会〉を開催します。

2カ月に1回、区内のマンションの管理組合理事長などが意見交換をする「千代田区マンション連絡会」では、区役所、町会、各種関連団体などとの情報提供も含め、毎回活発な話し合いが行われています。
 ひと口に千代田区内のマンションといっても、規模、立地条件、築年数等々いろいろですが、実は直面している課題や、理事長の悩みなど、共通するテーマはたくさんあります。違うタイプのマンションの経験や理事長の考え方が、参考になったということも多いようです。
 8月20日に開催された第10回連絡会は、千代田区役所広報聴課から「広報千代田」をマンション内で

配布することについてお願いと、(公財)まちなみ千代田が今年2月から4月に実施した民泊関連の調査結果の報告後、損害保険の掛け方について活発な意見交換が行われました。
 保険事故が増加しているため保険料が引き上げられる傾向にあるなかで、賢い保険加入の方法、保険会社や保険商品の比較等々、各管理組合の経験や苦労話が披露されました。近いうちに連絡会に、保険の専門家を招き、詳しい話を聞きたいとの要望も出されました。
 第11回連絡会は、10月22日(土)午後2時から4時まで、千代田区役所で開催します。

千代田区マンション連絡会へのご入会について
 マンション連絡会には、理事長さんだけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方もご出席いただけます。「千代田区マンション連絡会」は、マンション管理組合の理事長名で登録をお願いします。申請書に、必要事項をご記入の上、理事長印を捺印いただき郵送にてお申し込みください。

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エア4階 TEL 03-3233-3223 FAX 03-3233-7557 **第26号**



東京の“まん真ん中”を楽しんだ2016夏 子どもも大人も、輪になって盆おどり

リオ・オリンピック、パラリンピックで選手の活躍に盛り上がった2016夏の東京。その“まん真ん中”千代田区内の各地で盆踊りや夏祭りが繰り広げられ、あちらこちらで子どもたちから高齢者まで、みんな元気に夏を楽しみました。

8月5日・6日は、周辺で再開発ビルやマンション建設が進む「日テレ通り」の納涼盆踊り大会。会場の日本テレビ駐車場には、相次ぐマンション誕生で近頃めっきり増えた小さなお子さんなどの家族連れ、お勤め帰りの方などが早くから列をつくりました。お目当ては「鈴虫(すずむし)の無料配布。フランクフルト、ヨーヨー、綿あめ、焼き鳥などの夜店も並び、三遊亭圓歌師匠と一門の皆さんの司会で、番町麴町地区のオリジナルの盆踊り「新みやこ音頭」などを披露しました。

8月26日・27日は東京都内最大の盆踊りといわれる「日比谷公園丸の内大盆踊り大会」。2003年の日比谷公園の開園100周年を機に復活した盆踊り大会で、「東京音頭」の元となった「丸の内音頭」は、1932年にこの盆踊り大会のために作られました。千代田、中央、港3区の民謡連盟の皆さんをはじめ、外国人観光客も大勢参加して、大噴水の周りを三重、四

重に囲んで踊りました。踊りのシメは東京のまん真ん中らしく「銀座カンカン娘」。官庁街、オフィス街の日比谷公園周辺にマンションはありませんが、区内各地のマンションからの参加者も多く、みんなで賑やかに都心の夏を満喫しました。

9月2日は神田駅西口の出世不動通り商店会主催の「おとな縁日」。年に1度の路上ビアガーデンで大宴会です。出世不動尊の由来である力士が祈願し横綱となったことにちなんで、日本相撲協会の呼び出しさんの太鼓、明治大学と日本大学の相撲部員の大迫力の四股やぶつかり稽古も披露されました。



(左上)車両通行止めにした路上ビアガーデン「おとな縁日」
 (右上)噴水の周りに大きな円をつくって「日比谷公園丸の内大盆踊り大会」
 (下)お不動様にちなみ相撲の稽古太鼓「おとな縁日」



増える千代田区民、赤ちゃんも次々に誕生〈音の問題〉を賢く解決して、子育て支援

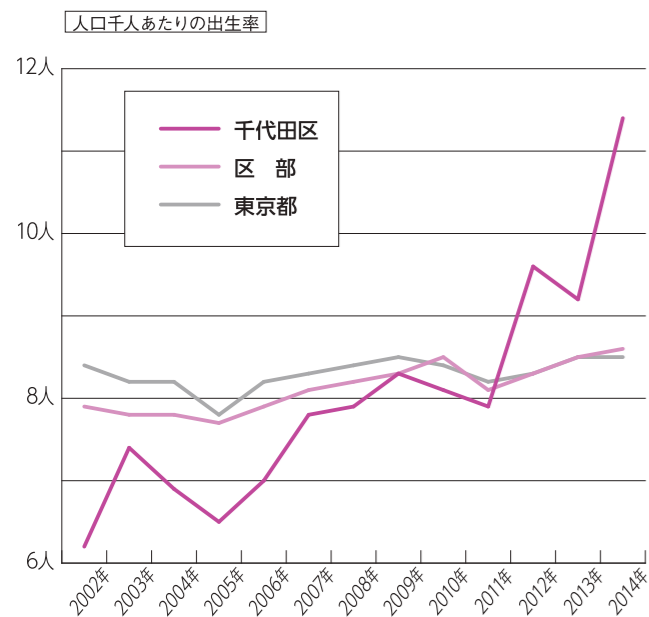


2016年1月1日現在の日本の人口は約1億2682万人。1年前より19万人少なくなりました。これから人口がさらに減るため2060年には1億人を割ると予想されています。東京の人口も2020年をピークに減少に転ずる見込みです。

こうしたなかで千代田区の人口は着実に増えています。1956年の約122,000人をピークに長い間人口が減り続け、一時期は40,000人を下回りましたが、1995年を境に増加に転じ、今年(2016年7月)には59,000人を超えています。

人口が増加した主な理由は、比較的若い世代が千代田区に多数転入されていることです。お子さんや赤ちゃんも増加、2015年の出生数は594人で1998年の209人の3倍近くになりました。

出生率(人口1000人あたりにおける出生数)でも、千代田区は長い間、東京都全体や区部平均を下回っていましたが、最近では上回るようになっています。

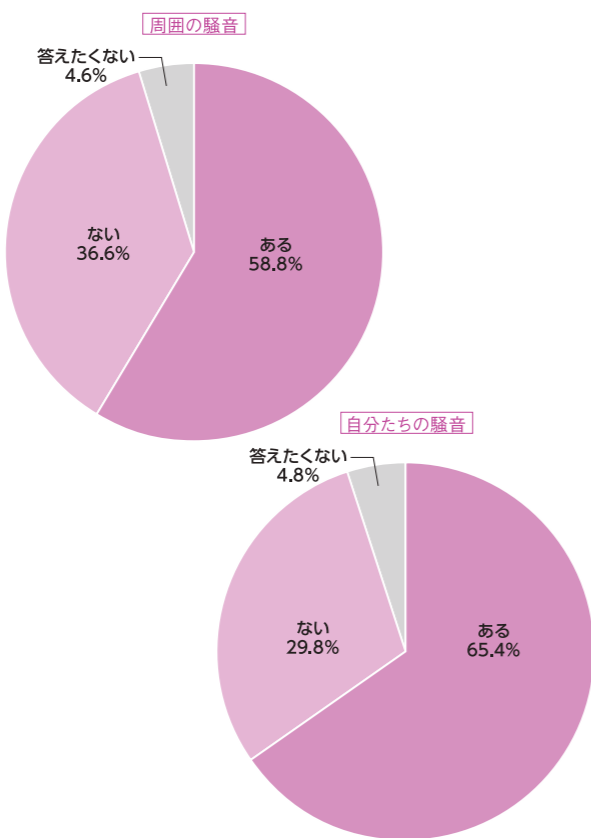


区民が増え赤ちゃんも続々と誕生する明るい動きを地域やマンションで支え、子育てしやすい環境をつくりたいものです。

子育てママの多くが気になる「音」

子育て中の20～39歳の女性に「子育て中、家の中にいて、周囲の騒音が気になったことはありますか?」と「子育て中、家の中にいて、自分たちの発する騒音が、周りに迷惑をかけていないか気になったことはありますか?」を聞いた調査があります。「周囲の騒音が気になったことがある」と回答した人は58.8%、「自分たちの発する騒音が気になったことがある」と回答した人は65.4%で、子育てママの多くが、家の中にいる時に騒音を気にしていることが分かりました。

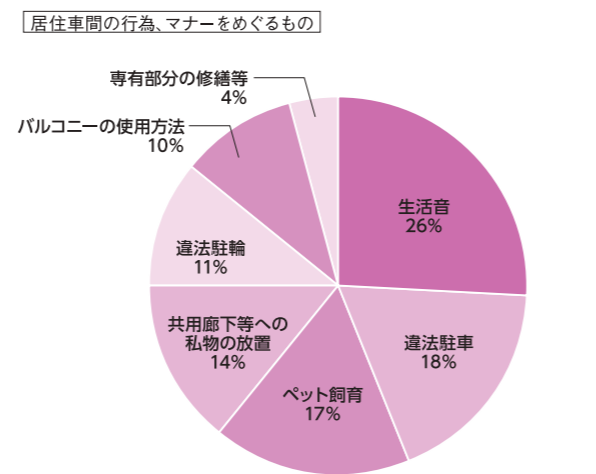
特にマンションなどの集合住宅は、一戸建てと比べて隣人との距離が近いこと、生活音が漏れやすく、さらに上下階の住人へは足音などの振動も伝わりやすいこともあります。「自分たちの発する騒音が気になったことのある人の割合も、一戸建てでは60.4%ですが、マンション等の集合住宅は68.9%です。



子育て中、家の中にいて、周囲の騒音や、自分たちの発する騒音が気になったことはありますか? (出典:オウチーン総研)

マンションのトラブルで最も多い「生活音」

「音」の問題が気になるのは子育てママだけではなく、実はマンション生活のマナーのなかで、一番難しいテーマは「音」の問題です。国土交通省の「マンション総合調査」(平成25年)によると、マンション内のトラブルのなかで最も多いのは「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」です。なかでも「生活音」が目立ちます。



「音」は、床・天井・壁を接して、大勢の居住者の皆さんが生活をするマンションの永遠のテーマといえます。音の問題が難しいのは、居住者の方々のライフスタイルや生活時間もまちまちなことがあります。育ち盛りのお子さんがあるお宅では朝の7時頃から、保育園や学校に行く支度がはじまっているでしょう。一方、深夜に仕事をされて帰宅される方にとっては、朝の時間帯は眠りについばかりかもしれません。

しかも、音をどう感じるかは人によって違います。マンション内の音ではありませんが、お隣に小学校などがあると、校庭で遊ぶ子どもたちの声を、うるさいと感じない方もいれば、微笑ましく感じる方もいます。

マンションの居住者同士では、よそのお宅の赤ちゃんの泣き声や、お子さんの足音の受け止め方も色々あるはず。赤ちゃんやお子さんのことをよく知っている場合は気にならないか多少は気になってもイライラするようなことはないけれども、お付き合いのないお宅の場合は我慢ができない、といった経験がある方もいらっしゃるでしょう。

日頃のお付き合いと関係が深い「音」の問題

音は人の心理やコミュニケーションと深い関係があるといえます。居住者の皆さんが、日頃ほとんどお付き合いの機会がないマンションでは、楽器などの音だけでなく、入浴やトイレなどの普通の生活音が原因でトラブルになることもあります。立ち話をする程度だけでもお付き合いがあれば、それとなく注意をする機会があるのではないのでしょうか。

日頃のお付き合いがないと、上の階に住む子どもの走り回る音が、我慢の限度を超えていると、慰謝料などを請求され、支払うことを裁判所が命じたケースもあります。同じマンションのなかで、こうしたトラブルがおきすることは本当につらいことです。

管理組合で音の悩みについてのアンケート調査をし、その結果を公表することで、居住者の皆さんがどう感じ、困っているのかをお互いが知るようにしたらどうでしょう。そのうえで、楽器の使用などについて使用細則の作成や見直す話し合いのきっかけをつくることもできます。

夏まつりやクリスマス会など居住者の皆さんが交流する機会を増やすことも、音の問題を円満に解決し、トラブルになることを防ぐ効果があります。防音技術もいろいろありますが、一番大切なのは居住者の皆さんのコミュニケーションです。



マンションの子どもは、みんなの子ども

千代田区は「共育マスタープラン」と「共育ビジョン」をもとに、次世代育成施策と教育振興施策を推進しています。「共育」とは、すべての者が様々な違いや垣根を乗り越えて、お互いを理解し、認め合い、そして尊重し合う「共生」の理念のもと、家庭・学校・園・地域等がともに一体となって子どもを育て、また、自らも育っていくことです。

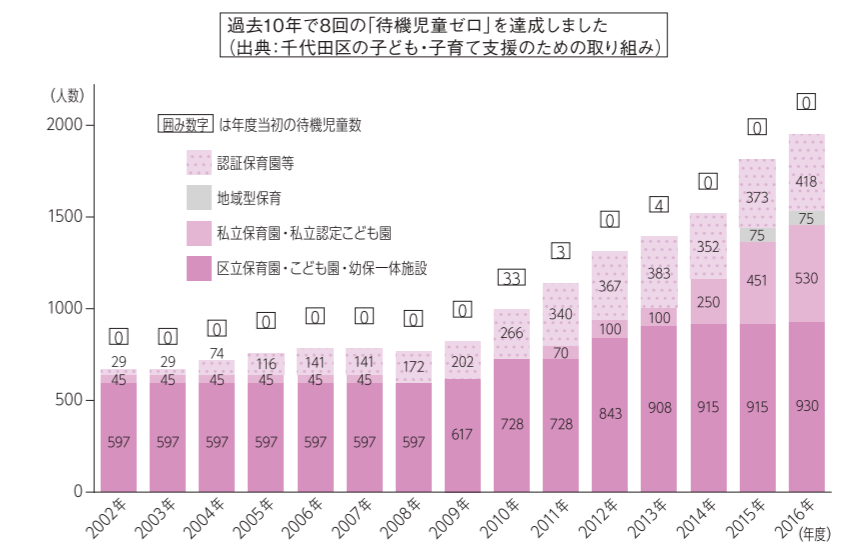
多くの人が同じ建物のなかで生活をするマンションは、みんなで子どもたちを「共育」する絶好の場です。小さなことのようにですが、居住者の皆さんがエントランスなどでお互いに挨拶を交わすといったことを子どもたちは見えています。

子どもたちが危険な遊びをしたり、危ない場所に入った場合などは、見て見ぬふりをせずに注意しましょう。〈マンションの子どもは、みんなの子ども〉という気持ちで「共育」をしましょう。

千代田区も子育てを応援しています

千代田区の人口が増え、赤ちゃんも続々誕生する背景にあるのは、子育てについての支援が充実していることです。その一つは保育所と学童クラブの待機児童をゼロにする取り組みです。9月2日、厚生労働省は平成28年4月1日時点での全国の保育所等の定員や待機児童の状況を発表しました。

全国の待機児童数は23,553人で前年に比べ386人増加しています。千代田区の保育園等では平成28年度も含め過去10年間で8年待機児童ゼロを達成しています。また、学童クラブでは、過去15年以上「待機児童ゼロ」を継続しています。



高校生の医療費も助成 東京23区はどこの区でも中学3年までの子どもは所得制限なしで医療費を助成していますが、千代田区は「高校生等医療費助成制度」を設けています。▶問い合わせ先 教育委員会事務局子ども部子育て推進課手当・医療係

マンションのイベント等活動を支援します

(公財)まちみらい千代田は、マンションと地域のコミュニティ活性化のため、管理組合等でコミュニティ活動(イベント等)を行う際、その経費の一部を助成します。

- 1. 支援対象**
 - ①管理組合又はマンション内の自治会であること。
 - ②千代田区マンション連絡会の会員であること。
 - ③マンション防災計画を策定していること。
- 2. 対象事業**
 - ①自主的に企画し、実施する事業であること。
 - ②マンションと地域のコミュニティ活性化を図る事業であること。

- 3. 助成限度額**

対象経費の総額の2分の1で、下記の額が限度となります。

 - ①周辺地域の住民も参加できる事業…3万円
 - ②当該マンションの住民のみを対象とした事業…2万円
 - ③①に該当し、かつ住戸数が概ね100戸以上の当該マンションが実施する事業…4万5千円

- 4. 提出書類**
 - ①申請書 ②事業計画書 ③収支予定表
 - ④管理規約の写し ⑤マンション防災計画

5. 経費対象	科目	内容
	謝礼金	講師・専門家などに支払う謝礼金
	打ち合わせ経費	会議・打ち合わせに伴う経費
	物品購入費	消耗品類・製作に必要な材料等の購入経費
	印刷経費	印刷に係る経費
	役務費	切手代、郵送料、イベント保険料、振込手数料等のサービスの利用料
	レンタル・リース料	物品や場所などを借り、使用するための経費
	その他	その他事業に必要な経費で、まちみらい千代田理事長が必要かつ適切であると認めるもの

- 6. 注意事項**
 - ①助成を受けることができる事業の数は、1団体につき年間2事業です。
 - ②対象となる事業について、他に助成金等を受けている場合は対象外となります。
 - ③申請する事業の内容等によっては助成の対象とならない場合がありますので、必ず事前にご相談ください。
 - ④事業経費のうち、打合せや反省会での、飲食店における飲食に係る費用は対象外となります。
 - ⑤申請後にイベントの内容・助成金額等で変更がある場合は、変更の申請をしてください。

- ※ただし、次の場合には助成の対象になりません。
- ①特定の個人のみが参加、又は利益を受ける事業であるとき。
 - ②政治又は宗教にかかわる事業であるとき。
 - ③営利を目的とした事業であるとき。
 - ④暴力団又は暴力団関係者が関与する事業であるとき。
 - ⑤イベントとしての要素が無く、飲食や物品の配布を主な目的とする事業であるとき。

千代田区マンション連絡会の会員はもちろん、まだ加入されていないマンションの管理組合は、ぜひとも加入手続きをし、マンションのイベント活動にご活用ください。