

好評! マンション管理講座 平成29年も新春から開催

毎回、ご好評をいただいている「マンション管理講座」。
平成29年も新春から開催します!

1月25日|水| 18時30分から20時30分
『大切なライフラインの維持管理』
～見えにくい給排水管の老朽化に対処するためには～
講師 柳下 雅孝 (マンション管理士・一級建築士)

3月15日|水| 18時30分から20時30分
『マンション紛争事例』
～マンショントラブルを解決するには～
講師 平松 英樹 (弁護士・マンション管理士)

参加費 無料

会 場 ちよだプラットホームスクウェア
千代田区神田錦町3-21

定 員 30名(定員になり次第、締め切らせていただきます)

詳しいことは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にお問い合わせください。

住宅まちづくりグループ ☎03-3233-3223

◇平成28年秋に開催した「基本編」は、2つのテーマで講師にお話をいただきました。

- 第1回(9月7日) ① 知っておくべき管理組合運営のポイント
講師: 親泊哲 (マンション管理士 / (一社) 日本マンション管理士連合会会長)
- 第2回(11月16日) ② マンションの修繕 劣化診断から大規模修繕まで
講師: 澤田博一 (マンション管理士 / 一級建築士 / (公財) マンション管理センター評議員)

注目
note

千代田区子育て応援見守り隊 スタート (株)セブン-イレブン・ジャパンとも協定

千代田区では、子どもの数が年々増加しています。それに伴い、子どもや家庭に関する相談件数も増加しています。子どもだけではなく、子育て世帯も、地域の身近な企業や店などの協力を得て見守り・声かけを行い、子育て世代が孤立せずに地域で生活できるように応援するため、千代田区は2016年9月「子育て応援見守り隊」を開始しました。企業や店舗の協力を得ながら、子どもたちの健全な育成とその家族が安心して暮らし続ける地域社会の実現を目指す取り組みです。



10月31日に、千代田区と株式会社セブン-イレブン・ジャパン(千代田区二番町)が、「『子育て応援見守り隊』に関する協定」を締結。住民と日常的に交わることが多いコンビニエンスストアの業務中に可能な範囲で、以下の取り組みを行います。

- 子どもやその保護者などから子育てに関する相談を受けた場合は、必要に応じ児童・家庭支援センターを紹介します。
- 子どもやその保護者などに何らかの異変を察知した場合には、声掛けや必要に応じ児童・家庭支援センターへつなげます。
- 児童に関するチラシ配布やポスター掲示などの協力をします。
- 子どもが「声掛け」「つきまとい」などを受けたり、身の危険を感じたりした場合の避難所として協力します。
- 千代田区は見守り隊へ、子どもや家庭への関わりについての助言をしたり、勉強会を開催したりします。

子どもとその「家族」を含む支援を定めた今回の協定は、区および株式会社セブン-イレブン・ジャパンにとって初めてのケースで、自治体と企業が結ぶ協定でも珍しい取り組みです。

企業や店だけではなく、マンションの見守り隊も募集しています。ご興味のある方は児童家庭支援センター子ども家庭相談係☎03-5298-2424までお問い合わせください。

報告
REPORT

第12回 千代田区マンション連絡会

石川千代田区長も参加、 活発な意見交換



第12回目になるマンション連絡会が12月17日(土)に開催されました。今回の連絡会には、石川雅己千代田区長が初めて参加され、出席マンションの管理組合理事長などと意見交換をしました。

区長出席の発端は10月22日(土)の第11回マンション連絡会で出された、出張所等で開催している「出張!区長室」のように、区長が直接マンションの課題や要望を聞く機会を設けてほしいとの意見がでたことでした。

今回の連絡会では、先ず千代田区子ども部児童・家庭支援センターの担当者から、「千代田区子育て応援隊」についての情報提供あり、また、これに対する協力のお願いがありました。

続いて(公財)まちみらい千代田相談員の飯田勝啓マンション管理士が、「熊本地震のマンション被害について」ミニ講演。現地視察をもとにマンションが受けた被害の実態、管理組合による平常時と災害時の対策をわかりやすく説明。日頃の居住者相互のつながりやコミュニティの充実の重要性が強調されました。

石川区長との意見交換では、各マンションから次のような質問や要望が出ました。地域の事情に詳しく自らもマンションの居住者である区長からは、個人的な体験も含めそれぞれの意見に丁寧に答えていただきました。

最後に区長は、千代田区の将来のマンションについて、住宅付置制度等を見直し良好な住環境に力を入れるため、今後はマンションの新規供給量は減る見通し、また、高齢者の増加に対応し24時間・365日の在宅ケアの拡充等を進めたいと述べました。

千代田区マンション連絡会 入会のご案内

マンション管理組合のみなさまによる情報交換や、行政等からの情報提供のため、マンション管理組合の理事長を会員として「千代田区マンション連絡会」を開催しています。連絡会には、理事長だけでなく、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。

入会についてのお問い合わせ先 ▶ (公財)まちみらい千代田住宅まちづくりグループ
Tel 03 - 3233-3223 Fax 03-3233-7557 E-mail: kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

*区長への主な質問と要望の要旨

- 1 緊急避難道路に面した旧耐震基準のマンションへの耐震補強や建替えについての支援や指導
- 2 増加する空き駐車場問題の解決
- 3 建替えの制限となる地区計画の見直し
- 4 総合設計により生まれた空地の安全対策
- 5 家具転倒防止の推進
- 6 ヘイトスピーチデモへの対策

(公財)まちみらい千代田の山崎芳明理事長は「来年も、管理に携わられている皆様の有効なコミュニケーションの場となるよう運営していきたい」と話しています。

次回の千代田区マンション連絡会は2月25日(土)2時から千代田区役所で開催します。



それぞれの管理組合の取り組みは、参加した皆さんにも共通したところもあり、情報共有がはかられます

マンションサポートちよだ

千代田区マンション管理セミナー、管理セミナー

マンションでも、役立つ知恵がいっぱい。
あんどうりすさんの「アウトドア流マンション防災」と、
マンション連絡会のメンバーのお話。

ニュース
NEWS



「千代田区マンション管理セミナー」が10月29日(土)千代田区役所区民ホールで開催されました。今年のメインテーマは「家族のいのちを守るアウトドア流マンション防災講座」。講師は阪神・淡路大震災での被災経験とアウトドアの知識を生かし、防災ガイドとして幅広く活躍中の「あんどうりす」さんです。

身振り手振りも交えたあんどうさんのお話は、日頃の生活にも役立つ具体性に富んでいます。リュックの物を詰めるとき、軽いものを下に、重いものを上にすれば背負ったときに負担が少ないこと、布を使って子どもを抱っこや負んぶをする方法、身体の大きな人が倒れたときでも無理なく起こす方法など。とかく難しくなりがちな「防災」を、易しく分かりやすく話をされるあんどうさんは、あちらこちらで引っ張りだこですが、マンションの管理組合や自治会等でお願いをすれば、ご都合がつけば来ていただけるとのことでした。

あんどうさんのお話についてマンション連絡会のメンバーの4つのマンションの理事長さんなどが「コミュニティ活動と防災」について話し合いました。

昨年3月にエレベーターの閉じ込め救出訓練をしたマンションの西崎さんは、築40年超で高齢の居住者が中心ですが、最近では小さなお子さんのいるファミリーも増えています。様々な世代に役立つ防災への取り組みが必要なことを話されました。

神田地区の旧耐震マンションの新井さんは、防災のことも考えて建替えの検討をしてきましたが、都市計画

(地区計画)の制限で現在の大きさの建物がつくれなことが分かりました。耐震補強をしてマンションの寿命を延ばす方向で、区分所有者のみなさんの意見をまとめる努力をしていることを報告しました。

築14年のマンションの櫻井さんは、照明をLEDに変更することで電気料金を削減するなど、将来のことを考えて早い段階から計画的な取り組みをしていることを話しました。LEDへの交換は費用が500万円かかりましたが2年間で回収できるそうです。

マンションの理事長で町会長でもある杉田さんは、マンションだけでなく社宅、公務員住宅、公営住宅など様々なタイプの共同住宅がある町内をまとめ、やはり町内にある私立学校の協力も得て、町会設立60周年式典で地域に所縁のあるオペラを上演したことなど、地域とマンションのつながりの大切さを話されました。

マンション連絡会でいろいろなテーマを話し合い、交流してきた成果を披露することができました。



経験豊富な理事長さんたちのお話は、具体的に参考になります



新春から準備 身近なところから、緑豊かで住みやすいまちを



「冬来たりなば春遠からじ」と言います。これから本格的な寒波がきますが、植物たちは固い蕾や新芽のなかで春を待っています。マンションでも豊かな花と緑に包まれた明るい暮らしの準備をはじめませんか。

都心でありながら、緑が豊かでゆったりとした風格のあるまち千代田区の緑被率は、23区内でもトップクラス。水面を含めると25%を超える豊かな自然環境が、景観の美しいまちを創っていると言えます。江戸の昔からの歴史を受け継ぎ、そこに住まうみなさんが協力して、このまちの景色をもっと豊かにしていきます。

■手入れで変わる緑の状態

当初若木だった緑は大きく育つことで充実できます。しかし充実といってもお手入れ次第。なまじ生き物だけに放置すると、背が伸びすぎて変なところで切ってしまったり、勢いのある枝を残したためにそこだけが伸びて周りの枝を委縮させ、いびつな形になったり、枝の伸びる方向をコントロールしなかったために枝が絡み合って全体の形が崩れたりといったことになりがちです。皆さんで樹木のことを知り、専門業者と相談しながらこまめで適切な手入れをしたいものです。

■樹木の性質を知るには、まず調べる

樹木の生育状況は環境に大きく左右されます。植物図鑑などでその種類の原産地を知ると、生育しやすい環境の判断がつきやすくなります。最近では外国原産のものも増えています。例えばシルバーリーフが好まれるオリーブやフェイジョアといった種類は乾燥気味の方が育てやすく、日当たりが良く、風通しの良い場所に植えられた方が、伸び伸びと大きく育ちます。身のまわりに植えてある樹木の名前と特徴を知り、伸びが早いか遅いか、どれくらいの大きさにまでなるのかも、知っておくと手入れの役に立ちます。

■体験で植物の性質を知る

植物の伸び方、育ち方を知るには触ってみるのも一つの方法です。例えば自分で管理しやすい背の低い灌木は、切れば切るほど葉が細かく茂り、形が整ってきます。枝先を切れば、各葉の根元から新しい枝が何本も伸びてくるからです。専門家まかせにせず手の届く範囲のものは、自分たちで手入れをしてみるといいでしょう。剪定した後の植物の枝の伸びる方向など、その植物の性質も呑み込めてきます。たとえ失敗しても、次に出る芽の動きを見ながら、修正も可能になります。背の高い樹木でも性質は同じです。植物の性質を知ると、姿を整えるためのコントロールができるということです。

■緑はコミュニケーションのツールとしても

メンテナンスは個人的に行うのではなく、皆さんが協力して行うことがベストです。植栽クラブを作り、みなさんが協力して手入れをしているマンションもあります。植栽の経費削減の意味で始めたそうですが、植物談議に花を咲かせるうちに、管理組合や町会の情報を交換する良い場になったとか。顔なじみになることで、いざという時の気遣いのきっかけにもなったと好評です。植物好きの集まりなので、自宅のバルコニーで育てた挿し木や株分けをした苗を持ち寄り、玄関前に花壇を作ったマンションもあります。活動を通して、緑が増えていくだけでなく、マンション内の交流も増えているようです。

■緑にも修繕計画を

建物の場合、躯体は年数が経つとヒビが目立ってきたり、接合部から水が入って割れたり、どうしても劣化してきます。これを少しでも遅らせ、当初の機能を回復するために「長期修繕計画」をつくり計画的に修繕を行っています。植栽も同じように「長期修繕計画」をつくり計画的に手入れや伐採、植え替え等を行いたいものです。植物に触り、その顔色を見ていると、同じように樹々の体調も分かるようになります。緑にも計画的な手入れが必要ということが理解されてくるでしょう。日常の手入れでは補完できない管理計画を立てておくといいでしょう。

■計画の基本、緑の台帳を作る

竣工時の植栽平面図に記載された、当初植えた樹木の種類と本数が、そのまま維持できるとは限りません。植えたはずのないものが育っているということがあります。例えば、シマトネリコの種が知らないうちに飛んできて灌木の間から芽を出し育ってしまったと、慌てて抜いたというケースがあります。鳥が種を運んでくるということもあるでしょう。元々植えられていたものが枯れて、敷地内には存在しないということもあります。建物の竣工当初の平面図と植栽台帳があれば、元々植わっていたのか、途中で勝手に増えたものか照合、確認することができます。樹木台帳があると、植栽のデザインコンセプトも分かります。植え替える必要が出た時には、樹種や大きさを決める指標にもなります。



町会に参加、花で街を明るく

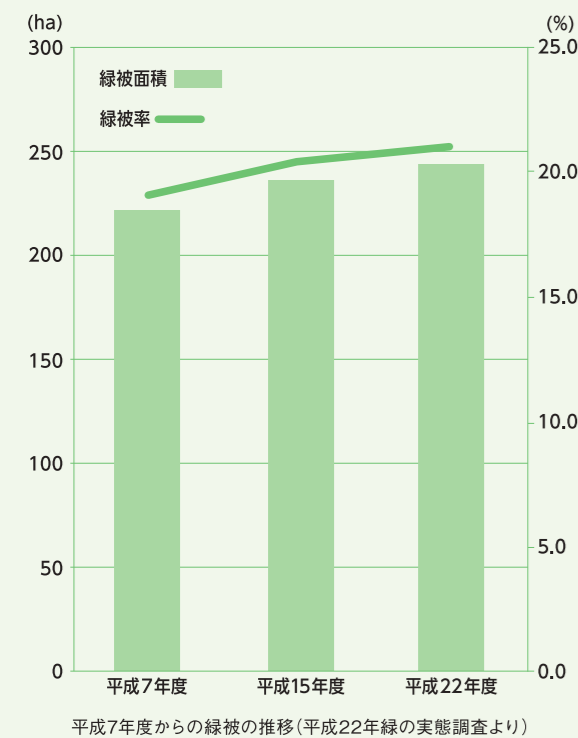


来年撒く種を取った後のアサガオのツルは、リースに再利用。3331を飾ったアサガオだけでなく全国各地から寄せられたツルのリースを説明する新井さん。



色とりにもこだわり、黄色や紫のパンジーとブルーのネモフィラ、ノースポールなどを植えた花壇。

江戸一本締めを名前にしたというアーツスペース「3331 Arts Chiyoda」に隣接の練成公園の花壇は、外神田フジハイツ新井洋治管理組合理事長の活動拠点です。新井さんは町会園芸部に所属、丹精している冬の花壇は11月に植えられたパンジーが華やかに咲き、空けたスペースにはチューリップの球根が植えられているそうです。「チューリップは女性たちが発案、男性は耕し隊です」と笑う新井さん。夏に向けてはアーツスペース外壁に昌平小学校の1年生たちと一緒に、アサガオで緑のカーテンづくり。町会の皆さんと協力して植えた花たちがいつも公園を明るくしてくれています。



◇ 緑被率とは

行政区域など地域を区切り、空中から見て植栽や地被類で覆われたスペースの、全体に占める割合を緑被率と言います。パーセントの数値が環境の充実度を表す指標となり、千代田区では近年高層のマンションが増えたことによる緑化が進んでいます。区が住宅をまとめることで空いた、マンション周囲の敷地の緑化を進めているからです。緑によって、住宅が立ち並び、昔ながらの下町と言われる地域との、融和も図っています。区では平成22年に緑の実態調査を実施しました。千代田区の緑被率は21.4%で、練馬区26.1%、世田谷区24.0%、杉並区21.8%に次いでこの時点で23区の中で4番目に緑の多い区であることが分かります。また、平成7年度、平成15年度と22年度を比較すると、着実に増えていることが分かります。

※千代田区では、緑は地球温暖化対策、省エネ対策にも寄与するため、屋上や建物の壁面を緑化することも推奨し、そこにかかる費用の助成も行っています。

