

報告
report説明会に参加しました
地デジの準備はお済みですか？

麹町区民館で開催の説明会



仕組みを説明する展示

先月2月から3月初旬にかけて、「地上デジタル放送説明会」が区内の各所でおこなわれました。説明会では個別相談もおこなわれ多くの方が質問をされていました。まだ「地デジ」に移行されていない方は、お早めに「デジサポ東京中央（下記）」にご相談されることをお勧めします。この地デジに移行するためには、まずお住まいのマンション等でどのように電波を受信しているかを確認します。これは管理員さんに聞くか、管理会社さんに問い合わせしてみましょう。次にお部屋の中の機器を準備します。こちらは街の電気店等にお問い合わせ下さい。（千代田区では高齢者等の方々に対して、地デジ移行のための助成もおこなっています。）一方で気になるのは電波障害について。地デジに移行すると、ほとんど障害はなくなるそうです。こちら詳しくは「デジサポ東京中央」へお問い合わせ下さい。

- | | |
|--|---|
| ○地デジのアドバイス
「デジサポ東京中央」 Tel.03-5452-3081 | ○電波障害・助成等
「千代田区建築指導課」 Tel.03-5211-4309 |
| ○光ファイバーへのお問い合わせ
「NTT東日本」 Tel.0120-116-116 | ○テレビ等の機器購入
街の電気店等へ |

コラム
columnグリーンコラム
皆でチェックしてみましょう

大規模修繕工事のタイミングで、植栽のチェックもお忘れなく。ポイントを押さえれば小さな出費で大きな効果が得られる植栽。まず居住者の皆さんで実際に見て回ることをおすすめします。植込みの中に状態の悪い木が見つかることもあるかもしれません。チェックポイントは例えば、支柱が外れて腐って木にぶら下がっていないか、枯れている木、生育の悪い木（形が悪い、葉の色が悪い）はないか等。「なんとなく」でも気付いた点を挙げて、検討してみましょう。見回りは皆が普段から気をつける良いきっかけにもなります。結果的に日常のメンテナンスにも差が出てきますよ。

インフォメーション
information

まちみらい千代田では、皆様に良好で快適なマンションライフを送っていただくため、様々な支援をおこなっております。情報紙をお届けするのもその一つ。今後も役立つ情報をお届けしていきます。

① マンション無料相談会開催

マンション管理に関する悩み事、助成のご相談等、お気軽にご連絡ください。

開催日時 毎月第3水曜日 15時～17時（当日受付終了16時）
（1回のご相談は30分程度でお願いしています。）
※なるべくご予約をお願いいたします。

場 所 まちみらい千代田4階会議室
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

協 力 首都圏マンション管理士会都心支部

お問合せ・ご予約

財団法人まちみらい千代田 居住支援グループ Tel.03-3233-3223



ちよだプラットフォームスクウェア周辺案内図

マンション通信ちよだ

17号

リニューアル準備号

ニュース
newsマンション理事長連絡会
ただいま会員募集中！

昨年9月よりスタートした「マンション理事長連絡会」は、マンションに役立つ情報をお届けしています。行政とマンション等が連携した情報網を持つことで、理事長さんのバックアップをするとともに、理事会運営を向上させるサポートを充実させていく予定です。理事長連絡会は行政サービスの一環として始まったばかり。サポート体制の検討とともに、より良いシステムを構築していきます。お申込の方法は、「マンション名・住所・理事長さんのお名前」を下記までご連絡ください。ぜひとも皆様のご連絡をお待ちしております。

よくある質問
理事長連絡会って何ですか？

Q. なぜ理事長さんが登録するの？

A. マンションは区分所有者みなさんのもの。みなさんの意見を取りまとめるリーダーとして、理事長さんのご登録をお願いしています。そのためにも、区内に住まれていることが必要と考えています。

Q. 「マンション理事長連絡会」に登録すると、面倒にならないですか？

A. 役職等はありません。事務局は財団法人まちみらい千代田居住支援グループがおこないます。

Q. どんなサポートがあるのですか？

A. 理事長さん、及び管理組合運営のサポートをします。個々の管理組合が抱えている課題を把握し、ふさわしい問題解決のお手伝いをしていきます。

Q. 理事会の承認を得るのが手間なのですが。

A. 区分所有者みなさんの意見を反映したプロセスを重視していますので、ご理解をお願いいたします。

Q. 地域と関わる必要はあるのですか？

A. 町会と管理組合とは、コミュニケーションの方法が異なるかもしれません。しかし災害などの緊急時には、地域との連携が必ず必要となってくるでしょう。地域との関わりは、お互いを理解していただく良い機会になると考えています。

Q. 会費は必要ですか？

A. 会費は必要ありません。また行政サービスの一環としてサポートするため、政治、宗教、営業活動等はおこないません。

Q. まちみらい千代田とは何ですか？

A. 千代田区・東京電力・東京ガス・NTT東日本・みずほ銀行等で設立した財団法人です。まちづくりやコミュニティの活性化等の整備・促進をおこなっています。この「マンション理事長連絡会」は、まちみらい千代田の居住支援グループでおこなっています。



ご入会の必要事項

1. 管理者である理事長さんに、ご登録をお願いしています。
2. 登録理事長さんは、千代田区に住居登録をされている区分所有者の方を対象としています。
3. まちみらい千代田の「マンション管理組合登録」をおこなっていただきます。

理事長連絡会はまだまだ始まったばかり。

ぜひとも理事長さんのご登録をお待ちしております。

★ご参加、ご登録に関するお問合せは

財団法人まちみらい千代田 居住支援グループ

Tel.03-3233-3223 Fax.03-3233-7557

「長期修繕計画」は
マンション管理の要

それぞれのマンションで作成している長期修繕計画。賞味期限があるのはご存じですか？正解は5年。国土交通省が作成した長期修繕計画ガイドラインによればおおむね5年ごとに見直すことが必要とされています。5年も経つと建物や設備の状態も変わりますし、修繕工事の技術も進歩しますから、それに合わせて修繕時期や費用を見直していくことが適切な工事につながる、ということです。

念のため、自分のマンションの長期修繕計画が何年に作成されたか確かめてみてください。新築時にディベロッパーか管理会社が作った長期修繕計画が、長期間見直されずにいたというケースも実際にありました。原因は、代々の理事会が長期修繕計画の重要性を理解していなかったから。

それほど極端でなくても、多くの管理組合で長期修繕計画が重要視されているとは言えないのが実情です。長期修繕計画表は全区分所有者に配布されているはずですが、失くしてしまったお宅もかなりあるのではないのでしょうか。しかし長期修繕計画はマンション管理の基となるものです。管理組合として一度確認する必要もあります。



大切なのはマンションを
気にかけてあげること

マンションを良い状態に保つため、国土交通省は「マンション標準管理委託契約書」を改定し、長期修繕計画案作成業務を管理委託契約とは別の契約とすることが望ましいとしました。これからは長期修繕計画案の作成や見直しの作業に別にコストをかけても、しっかり検討する必要があります。

長期修繕計画というのは当然マンション毎に異なるもの。設置されている設備、環境、使用状況等、マンション毎に違いますから当然それに応じた計画が必要になってきます。ひな形にあわせて、自分のマンションに対応した細かいチェックもしていない、さらにはその見直しもしない、というケースもあることは前にも書いた通りです。

それだけ手間と費用はかかるかもしれませんが、専門的な意見も取り入れながらそれぞれのマンションの状況に応じた計画をつくり、5年ごとに見直したいものです。

【大規模修繕工事を賢く進めると…】



大規模修繕のポイントとは

マンションの大きな事業といえば大規模修繕工事です。12年前後に1回おこなうのが一般的ですが、この時期だけは役員になりたくないという方もいるようです。でも「運悪く(?)」自分の任期が修繕時期と重なってしまった理事長さんの多くは、仕方がないと思いつつこの大仕事に取り組んでいます。

そこで今回は、大規模修繕工事に取り組むときのポイントをいくつかご紹介しましょう。理事長さんを悩ます大きな問題といえば、なんといっても工事業者の選び方と見積金額の妥当性の判断です。区分所有者の皆さんが長年積み立ててきた多額なお金を使う工事ですから、神経を使います。工事のことに詳しい方はともかく、そうでなければ判断に困る場合も少なくないはず。『私が知っている〇〇建設を紹介する』と言ってくる区分所有者の対応に、頭が痛い理事長さんもいるかもしれません。



専門委員会も上手に活用

最近、増えているのは修繕委員会などを理事会の下に設ける方法。専門委員会なら、理事会の議事や任期にしばられることなく検討できるようになるからです。理事会は、修繕委員会で業者選定や見積を詳しく検討してもらい、その結果を審議した上で、総会に最終判断を求めればいいのです。検討過程に多くの人が参加しますから透明度が高く、公正な判断ができます。

また理事会だけで判断をするときでも、少なくとも3社程度の業者から見積もりをとり、比較検討をするのが一般的です。外部の専門家のアドバイスを受けることも重要です。

財団法人まちみらい千代田では、下記の支援制度のご紹介をしております。ぜひご連絡ください。

- マンション計画修繕調査費助成制度
- マンション修繕工事債務保証料助成制度
- まちづくりアドバイザー派遣制度

そのほか東京都や公的機関でも各種支援制度をご用意しています。

財団法人まちみらい千代田 居住支援グループ

Tel 03-3233-3223

