

まちみらい ニュース News

Vol.107

編集 (公財)まちみらい千代田

〒101-0054 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
TEL3233-7555(代) FAX3233-7557
http://www.chiyoda-days.jp



次回「ちよだ青空市」は

3月5日(水)10:00~16:00開催

問合せ

NPO法人農商工連
携サポートセンター
☎5259-8097



会場

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
地下鉄東西線竹橋駅3B出口より徒歩2分

http://www.npo-noshokorenkei.jp/index.html

「第6回千代田ビジネス大賞」 表彰式開催!

「第6回千代田ビジネス大賞」の表彰式を2月21日(金)に開催します。

大賞以下、優秀賞、特別賞、東京商工会議所千代田支部会長賞、千代田区長賞が当日発表されます。

日時:平成26年2月21日(金)15:00~

場所:ちよだプラットフォームスクウェア
5階会議室

問合せ:産業まちづくりグループ

☎3233-7558(直通)



千代田区マンション 管理セミナーを開催

-公益財団法人移行記念-



▲セミナーの様子

千代田区には、約400棟の分譲マンションが存在し、人口約52000人の8割以上がマンション居住の方です。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、その割合は増えつつあります。

しかし、まちみらい千代田が行っているマンション無料相談会などでは、管理組合の運営方法や管理会社との関係、居住者名簿の作成、震災時のマンション内でのコミュニケーション

シヨンのあり方、地域団体との関係などマンション居住の方々の抱える課題は多岐にわたっています。

さらに、東日本大震災を契機に昭和56年以前の旧耐震で建設されたマンションでは、首都直下型地震などの大震災発生に備え、マンションの耐震改修や建て替え等の災害対応が重要性を増しています。

今回のマンション管理セミナーでは、「マンション内外でのコミュニケーション形成」、「管理組合の適正な運営と管理会社の役割」

「これからのマンション管理と管理会社の役割」

◎日時
平成26年3月22日(土)午後1時30分から午後3時まで
午後1時開場

◎テーマ
「再生に向けての取り組み」、「マンションでの防災対策」など、マンションの管理組合や居住者が直面する具体的な問題点をパネルディスカッションでお話を進めていきます。ぜひ、お越しください。

◎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

◎定員
約100名
直接会場へお越しください。

◎参加料
無料

◎パネラー
山根弘美(二社マンション管理業協会理事長)
齋藤広子(明海大学教授)
石川雅己(千代田区長)
◎コーディネーター
飯田太郎(公財)まちみらい千代田顧問・マンション管理士)

◎協力
(二社首都圏マンション管理士会、千代田区まちづくり推進部建築指導課、千代田区マンション理事長連絡会、(公財)まちみらい千代田賛助会員)

問合せ
住宅まちづくりグループ
☎3233-3223

第2回千代田ビジネス大賞、大賞受賞企業 ポポンデッタの「鉄道カフェSTEAM LOCOMOTIVE」がオープン!

昨年12月、マスコミに大々的に取り上げられたイオンモール幕張新都心にポポンデッタが、鉄道カフェを出店しました。ジオラマを走行する鉄道模型を眺めながらお食事が楽しめるカフェとして鉄道マニアはもちろん、ご家族も楽しめるカフェです。



ポポンデッタが得意とするジオラマは3つのゾーンで構成され、それぞれ違った景色が楽しめます。メニューは有名列車をイメージしたオリジナルジュースや鉄道にちなんだフードメニューも充実しています。店内では鉄道グッズも購入できます。また、モ



ル内にはポポンデッタの鉄道模型店も出店しており、お持ちの車両で運転走行が出来るレンタルレイアウト(有料)が利用できます。

こちらのレンタルレイアウトは幕張新都心、イオンタワーや幕張メッセ等のご当地ミニチュアもあり、ホームやビルもライトアップされたおしゃれなレイアウトです。ご家族で遊びに行つてはいかがですか?

問合せ
産業まちづくりグループ
☎3233-7558
鉄道カフェ http://www.steamlocomotive.jp

「空中シェアハウス」モデル「 フィル・パーク永田町」オープン!

第5回千代田ビジネス大賞にて優秀賞を受賞した株式会社フィル・カンパニーが企画プロデュースした「フィル・パーク永田町」が1月6日にオープンしました。フィル・カンパニーは駐車場の上部空間を活用した空中店舗「フィル・パーク」を全国展開しており、これまで首都圏を中心に名古屋や建築規制の厳しい京都など32箇所の実績を積み重ねています。



暗いエリアが明るくなり、安全で安心な場所に変えることが可能です。地域の人々には人が集まる明るい空間を創出し、地域活性化を実現できる新たなビジネスモデルです。「フィル・パーク永田町」は、



1階を駐車場、2階を事務所、3階は女性専用シェアルーム(運営・株式会社Rバンク)となっております。

問合せ
産業まちづくりグループ
☎3233-7558

マンション相談会 事例紹介

※実際の相談内容を基に再構成しています

相談内容①

2年後に大規模修繕工事を行うために修繕委員会を立ち上げて検討を行っている。工事の実施方法として「責任施工方式」と「設計監理方式」があると聞いたが、どのような違いがあるのか。また、それぞれのメリットとデメリットを教えてください。

回答

「責任施工方式」は、管理組合が施工会社に修繕工事の仕様書作成から施工、チェックまでのすべてを任せます。コンサルタン費用などは不要でコストが安くなり、責任の所在も明確になります。但し、施工会社や担当者を信頼できることが前提になります。

「設計監理方式」は、設計監理と施工を分離する方式です。設計(工事仕様書の作成)や見積りの精査、施工監理(施工品質のチェック)を設計事務所や管理会社に依頼しますから、透明性が確保される半面、コスト高になることは避けられません。

発注者である管理組合の役員の立場としては「設計監理方式」を採用した方が楽なように思えますが、肝心の設計事務所を、どこまで信用できるかという問題が残ります。

相談内容②

繁華街にあるマンションである。暴力団を排除できる規定を、管理規約に盛り込みたいと考えている。現行の標準管理規約にはないが、参考となるものはないか。特に賃貸入居で、管理規約の改正が難しい場合は、賃貸借契約で対応することはできないか。

回答

国土交通省がマンション標準管理規約の改正について現在検討しています。改正が決まれば、暴力団排除規定が追加されることは確実だと言われていますが、他の条項をめぐる検討会の意見がまとまらないため、見通しがたっていません。しかし、管理組合として独自の判断で規約に暴力団排除規定を加えることはできます。

例えば、NPO法人福岡県マンション管理組合連合会が作成したモデル管理規約には暴力団排除規定が含まれています。

不動産契約については警察庁、国土交通省と不動産流通関係の諸団体が暴力団排除条項モデル案を策定しています。モデル案には①契約当事者が反社会的勢力でない旨を相互に確約すること②契約後において取引の相手が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができることなどが規定されています。

相談内容③

電気自動車の普及にあわせて駐車場に充電器を設置しようという意見が管理組合総会で出された。充電器には色々なタイプもあるようで、設置コストや使用料のことなど課題も多い。最も気になるのは管理組合総会の決議である。共用部分の変更として区分所有者の4分の3以上の賛成が必要な特別決議になるのか。

回答

電気自動車を利用しやすい環境を整えることは、居住者の利便性を高めるだけでなく、資産価値の向上も期待できます。このため「(一社)マンション計画修繕施工協会」では管理組合の手引きとして「既存の分譲マンションへの電気自動車充電設備導入マニュアル」を作成し、パソコンでダウンロードできますので参考としてください。

管理組合での議決については、防犯カメラやオートロック設備の導入と同じように普通決議となり、総会出席者の過半数の賛成で議決できます。費用は充電設備を設置するときはマンションの共用設備として修繕積立金を活用し、その後、充電設備の利用者から、月々の利用料として回収する方法などが考えられます。

求人採用市場の変化を見極め、外国人労働者を積極的に活用しよう

中小企業診断士 大坂 隆洋 氏

がんばる中小企業応援リーディング(5) 景気回復期を上手に乗り切る!

昨年1年間で株価は大きく上昇しましたが、同様に雇用関連の指標も景気の上昇を示しています。こうした指標の状況から求人採用市場は、いわゆる売り手市場の状況へと突入しつつあります。売り手市場の状況では求職者が有利に会社を選ぶことができるため、より条件の良い企業へと人は流れていきます。人材の確保のために、企業側は早め早めの対応が必要になってくるでしょう。

特に重視すべきポイントは、待遇や職場環境の改善です。昨年、「ブラック企業」というキーワードが話題となり、企業における労働環境そのものが注目されてきています。有給休暇など従業員のための制度が整い、また利用できる雰囲気を経営者が作る努力をしているかどうか、という点が重要となっています。

また、職場環境改善への取り組みをホームページ等でアピールするというのも忘れてはいけません。求職者は必ず応募する会社のホームページを見ることが多いです。仕事の内容だけでなく、働きやすさなども積極的にアピールする場と捉えて会社のホームページを作っていくようにしましょう。

「外国人を積極的に活用しよう」人口の減少局面を迎えた昨今、これまでにあまり活用しなかった人材への期待が高まっています。政府でも高度な能力や資質を有する外国人の受け入れを促進すること、日本の競争力を高めようと考えており、外国人労働者の待遇改善に力を入れ始めています。中小企業でも外国人を雇用し、その能力を引き出すことで、会社にとって大きな戦力となるはずですが、外国人の雇用には、言葉の面や文化の違いなど、配慮しなければならぬ点もありますが、その従業員の仕事に対するモチベーションを向上させるために、どういった社内風土を作っていくべきかと

このコラムの全文は千代田 days「中小企業応援リーディング」に掲載しています。

◎ <http://chiyoda-days.jp/future/staffblog/relaycolumn/>

問合せ 産業まちづくりグループ ☎ 3233-7558

昭和測器(株)が東京都認定事業を受け新製品を発売!

第1回千代田ビジネス大賞で優秀賞を受賞した、昭和測器株式会社(鶴飼俊吾社長)は、まちみらい千代田のサポートを経て、平成23年3月に「東京都中小企業応援ファンド事業」に採択されました。

都市課題解決型ビジネスとして申請された日本初の世界基準を有する「エレベーター振動測定装置」が助成事業として認定されました。高層建築の増加、高齢化と社会の安全が要求される中、エレベーター事故を目的とした鶴飼社長は、試行錯誤の末、平成25年に製品化しました。

(公財)東京都中小企業振興公社のニューマーケット開拓支援事業の対象製品にも認定されました。計測器製造のバイオニアとして、今後も新たな製品の開発が期待されます。



▶エレベーター用振動測定装置 ISO18738準拠 日本初の世界基準モデル

本製品はISO18738に準拠しており、メーカー・保守点検会社から非常に高い評価を受け普及しています。また、平成26年1月には

問合せ 産業まちづくりグループ ☎ 3233-7558

ホテルグランドパレス「第8回ホテ市」

九段下・ホテルグランドパレスでは、ホテルを会場にした産直市場、「第8回ホテ市」を開催します。

- とき 平成26年3月7日(金)11時30分～19時00分
 - 会場 ホテルグランドパレス(千代田区飯田橋1-1-1)B1F イベントルーム「四季」
 - 出店予定 13店舗
- 「岩手づくしマルシェ」をテーマに開催し、三陸や大船渡などの岩手県の名産品が揃います。
- この他、岩手県ご当地グルメとして、盛岡名物「冷麺」などをお手頃な価格で楽しめる料理や、岩手県の郷土芸能「さんさ踊り」などの企画も楽しめる。詳しくは下記問合せ先までご連絡下さい。
- 問合せ 株式会社ホテルグランドパレス 宴会予約課 ☎ 3264-1166