

まちみらい ニュース

Vol.118

編集 公益財団法人まちみらい千代田
〒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
2月4日(水)10:00~15:00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・ウッドデッキ
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



ビジネス法律相談(無料)
次回は2月13日(金)です!

まちみらい千代田では、毎月第2金曜日に千代田区内の中小企業のためのビジネス法律相談を実施しています。完全予約制となっていますので、まずは、お電話にてお問合わせください。
日時 毎月第2金曜日
①13時~②14時~③15時~※1回45分
場所 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
申込
・お電話にて予約状況をご確認ください。
・実施日の2日前の正午までにご予約ください。
・相談内容は、ビジネス法律相談に限ります。
問合せ 産業まちづくりグループ
☎3233-7558

株式会社ブレイントラスト

代表取締役 青木広和

●ITサービス業 ●安全安心部門他
ITに特化している当社ではありますが、経営理念でもある「Make a difference with Brain Trust」に基づき様々な業態に対して社員自身の持つ技能・ノウハウを共有し、自由に表現することで社会クリティカルな需要に対して新たな価値を創造していく企業であり続けたいと考えています。
URL http://brain-tr.co.jp/

株式会社ナレッジクリエーションテクノロジー

代表取締役 川村雅之

●情報通信サービス業 ●国際貢献部門
当社は、ミッションクリティカルな大手金融システム構築で培ったノウハウと、産学連携・研究活動を事業に生かすことで得た高い技術力と競争力で、医療、教育向けのソリューションの提供など、顧客の成功のために知識創造・創発しています。
URL http://www.jpjkt.com/

いきいきメディケアサポート株式会社

代表取締役 西島富久

●情報サービス業 ●いきいき部門
「いきいきメディケアサポート」は、訪問看護・訪問リハビリテーション事業者様向け業務支援クラウドサービスです。業務効率向上や経営合理化などに大きな効果があると、全国の事業者から大変好評を戴いております。
URL http://www.ikiikimedicaire.co.jp/

マンション管理セミナー ~管理組合の模擬総会を実演~



12月20日(土)、千代田区役所1階区民ホールで、「マンション管理セミナー」を開催しました。今回のセミナーは、初めての実演として、(一社)首都圏マンション管理士会都心区支部所属のマンション管理士とまちみらい千代田の職員が、マンションの理事や区分所有者になりきり、「管理組合模擬総会」を実演しました。

会場の区民ホールには、年の瀬にもかかわらず約70名の参加者がありました。その主な内容をご紹介します。
千代田区内に所在する築16年、戸数50戸の「まちみらいマンション」で、管理士からポイントごとの解説がありました。続いて、③修繕積立金値上げの議案について、「長期修繕計画を作成し、修正するのは誰か」、「総会場で提案内容を修正することはできるのか」、「修繕積立金の値上げは

普通決議でできるのか」といった内容についても丁寧な説明があり、最後にまちみらいマンションの修繕積立金の値上げは可決となりました。
「とても面白かった」、「総会の基本的な決まりごとがよくわかった」、「今後の管理組合の運営に活かせると思う」等の声が聞かれました。
会場の参加者からは、



「ちよだマンション・カフェ」第2回を開催
昨年の11月に続き、マンション生活での困りごとの相談や、他のマンションにお住まいの方と交流できる場として、「ちよだマンション・カフェ」を開催します。
今回はじめに30分ほど、マンション管理士の川原伸朗氏が「知っておこう!マンション防災計画」をテーマに講演を行います。
お茶やコーヒーを飲みながら、他のマンション居住者と気軽に交流できますので、ぜひお越しください。
日時・会場
◆平成27年1月24日(土)14時~16時
富士見みらい館地域交流室(富士見1-10-3)
◆平成27年1月31日(土)14時~16時
万世橋区民会館6階洋室(外神田1-11-11)
参加費 無料(直接会場にお越しください)
※「マンションカフェ」の開催は、奇数月の土曜日に各地域の区民館等を巡回して行います。お近くの区民館で開催する際はぜひお越しください。
問合せ 住宅まちづくりグループ
☎32333-13223

「第7回千代田ビジネス大賞」表彰式開催!
「第7回千代田ビジネス大賞」の表彰式を2月25日(水)に開催します。
大賞以下、優秀賞、特別賞、東工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。今年度は新たに東京中小企業家同友会千代田支部長賞を新設しました。表彰企業は、まちみらいニュースにて順次紹介していきます。
また、当日は、エントリー企業の商品展示やPCを使ったデモンストレーションも行われますので、ぜひご来場ください。
日時 平成27年2月25日(水)15時~
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
☎32333-17558

「第7回千代田ビジネス大賞」 エントリー企業紹介(第3回)

ジャパンスタイルデザイン株式会社
代表者 木村 環
●デザイン業 ●自由(コンテンツ制作)部門
デザイン、DTP、イラスト、漫画制作まで横断的に書籍づくりのお役にたてるよう、女性デザイナー陣によるきめ細かい機微を汲み取ったやり取りで、お客様から高い評価をいただいています。
URL http://www.japanstyledesign.com/

株式会社インサイト
代表取締役 山尾純夫
●システム開発販売業 ●ニュービジネス部門
全国の看板製作業や展示会サポート業(イベント業)で使用する機器の開発と、プリント材料等の資材と機材の販売を行っています。
URL http://www.insightj.co.jp/

オーチアス株式会社
代表取締役 齋藤聡史
●小売、製造業 ●ユニーク部門他
今、地球規模で必要とされている再生可能エネルギーの中で、自然エネルギーを使った製品の企画・開発・販売をしています。世の中になかった製品を創り、安心・安全・笑顔を届け、世界のSoEne(ソーエネ)を目指しています。
URL http://www.otias-group.co.jp/

株式会社BOA
代表取締役 武市海里
●保育人材育成、紹介、人材育成コンサルタント業 ●ニュービジネス部門
BOAの新規事業「GG倶楽部」は、社会人OBを保育士サポーターとして養成し、子育ての現場や保育園で活躍してもらいます。シニアの雇用を生み、保育士を助け、安心して保護者が働ける環境を創造する会社です。
URL http://www.boanet.jp/

マンション相談 事例紹介

まちみらい千代田では、マンション管理士(マンション管理に関する国家資格の専門家)が無料でご相談に応じています。

※実際の相談内容をもとに再構成しています

マンション無料相談窓口開設中!

日時 月曜日～金曜日 (土日祝を除く) 午前9時から午後5時 (受付は4時まで)

場所 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

予約 事前に日時・内容をお知らせください。よりの確なご相談ができます。なお、個人情報公開されることはありません。

問合せ 住宅まちづくりグループ ☎3233-3223

相談内容①

管理組合の総会で監事になった。理事長から毎月の理事会に出席してほしいと言われている。管理規約にも監事は理事会に毎回出席する義務があるとの記載はない。また、これまでの総会を見ていると、監事は会計帳簿などを点検し会計報告に誤りがないことを報告するだけのようである。

当マンションは輪番で役員を務めることになっており、辞退するつもりはなく、できるだけ協力はしたいと思っている。ただし、多忙なため、毎回理事会に出席するのは難しい。このような場合、出席する必要があるのか。

回答

マンション標準管理規約では、組合の監事について次のように定めています。

1. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
 2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
 3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。
- つまり監事の役割は、総会に提出される会計報告に誤りがないかどうかを監査するだけでなく、理事会などによる管理組合の運営全体についても監査をする義務があります。

例えば、大規模修繕工事の業者選定が適切に行われたか。法令で定められた定期点検等を実施しているか。居住者から理事会に申し出があったトラブルについて問題解決の努力をしているか。などといったことにも、監事は意見を述べることができます。

もしも大規模修繕工事の業者選定に不正があると判断した場合は、臨時総会を招集することもできます。

監事については、ご質問のように会計監査をする役目と思われがちですが、実際には重要な役割です。確かに理事会に出席する義務はありませんが、執行部(理事会)とは違う視点で管理組合運営を見ることで、良いマンションづくりに寄与することになります。お忙しいとは思いますが理事長からの申し出です。毎回の出席は難しくても、出来るだけ参加するようにしてください。

相談内容②

築15年、45戸のワンルームから3LDKまで様々なタイプがあるマンションで、電気料金を削減するために、東京電力との契約を解除し、高圧一括受電方式に変更することを検討したい。どのようにしたら良いか。



回答

一般家庭向けの電気料金よりも安い高圧一括受電方式を導入する管理組合が増えています。事業に参入する企業も増え、大手デベロッパーの関係会社も取り組んでいます。東京電力もこれまでの方針を転換し、高圧一括受電方式によるサービスを始めました。

高圧一括受電方式を導入する場合、電力会社との契約を、これまでの各戸ごとの契約から、マンション全体で安い電力を「まとめ買い」する契約に変更します。ただし、電気料金の削減対象を共用部分と専有部分の両方にするのか、共用部分か専有部分のどちらか一方にするのかは、電力会社によって仕組みが違います。

一括受電方式を導入するためには、管理組合総会の決議の他に、各戸の同意も必要となることがあります。安い電力を「まとめ買い」するメリットを管理費削減等につなげるのか、それとも各戸の家計に反映するのかによって、組合員や居住者の協力が得られるかどうかの差が出ることもありますから、どちらを選ぶのかよく考える必要があります。

また、高圧一括受電契約をした後の、各戸への電気料金の請求や徴収等を管理組合が行うのか、電力事業者が行うのかもあらかじめ確認する必要があります。

多くの企業が高圧一括受電サービスに参入し、事業内容も多様化していますから、各社の仕組みを比較検討するようにしてください。

「マンション管理講座」が好評のうちに終了

まちみらい千代田では、11月26日から全3回にわたり、「千代田区マンション管理講座」を実施しました。

これは、今年度からの新たな試みで、管理組合の役員に初めてなった方やマンション管理について学びたい方を対象として、全3回のシリーズでマンション管理の基本を学びました。

30名の定員で募集をしたところ、募集開始直後から多くの申込みがあり、みなさんのマンション管理への関心の高さがうかがえました。各回のテーマは、第1回「管理組合員の役割と心得」、第2回「マンション生活のルール」、第3回「マンションの建物・設備を知ろう」で、第一線で活躍するマンション管理士が、マンション生活の基本をわかりやすく説明しました。

受講生からは、「このような講座を心待ちにしていたという声や、「大変勉強になった。今後講座の回数を増やしてほしい」といった声がありました。

今後は受講生のアンケート結果等を参考に、みなさんの関心の高いテーマや、さらにステップアップした内容での講座を実施していく予定です。

住宅まちづくりグループ

☎32333-3223



連載 千代田まちづくりサポート(第4回) 神田探偵団

「千代田まちづくりサポート」は、自主的な市民まちづくり活動を応援する事業として、平成11年から14年間、計94グループに助成を行いました。平成27年春の事業再開に向けて、毎月、過去の助成グループの活動事例を紹介していきます。

神田探偵団(かんだたんていだん)代表・立山西平さんは、第2回(平成11年10月)と第11回(平成21年6月)・第12回(平成22年6月)の「千代田まちづくりサポート」で助成対象団体として認められました。

立山西平代表「最初(第2回)の助成では、自分が生まれ育ったふるさと神田を子



立山西平代表「2回目のまちづくりサポートの助成を

供たちにわかりやすく理解してもらうためにパネルを製作しました。学校などでパネルを展示して、必要があれば講演も行いました。」

その後は、「神田の古くからの歴史や文化を情報発信したい」という強い思いから、企業や団体、個人の要望を受けて、10〜15名程度を案内する「神田探偵団」のガイドツアーを行う

きっかけに、神田界隈を歩いて巡るガイドブック「江戸下町 神田町歩き」(平成22年)と「続・江戸下町 神田町歩き」(同23年)を発行しました。地元人間がまとめたもので、一般のガイドブックよりも深く町の歴史や人物を紹介しています。」

立山代表は町歩きだけでなく、地域情報誌「神田画報」の発行や「神田祭公式ガイドブック」のデザイン・制作など、地域に密着した活動を続けています。

団体名 神田探偵団
 代表 立山西平
 所在地 〒101-0064 千代田区猿樂町2-2 澤田ビル206
 カンダデザイン
 電話 3296-7121
 メール kandadesign@nishihei.com
 月刊「神田画報」▶



「神田画報」主催で中学生以上を対象に、JR秋葉原駅から神田駅を結ぶ山手線の東側を巡る町歩きを行いました。ふるさと神田をアピールする活動は継続していきたいです。活動の内容はその時代にに応じて変化するというので、求められるものに対応していきたいです。」

マンション相談員連載コラム

家庭で省エネに取り組まれている方も多く見られる。今注目されているLED照明をはじめ、エアコン、冷蔵庫など、様々な省エネ家電製品がラインアップされています。

では管理組合ではどうでしょうか。省エネは、なかなか進んでいないのが実情ではないでしょうか。管理組合の省エネと言え、まずLED照明が挙げられます。エントランスや廊下、階段、外灯などは常時点灯されることが多いので、一度に全部を変えないで電球が切れた箇所から順次交換していく方法もあります。

省エネは照明ばかりではありません。エレベーター、給水ポンプ、機械式駐車場のモーターなど動力系の分野でも省エネが可能です。例えばエレベーター

優れています。加えて寿命も蛍光灯比4倍、白熱灯比ではなんと40倍も長いので、交換コストの削減にも繋がります。したがって管理組合の取り組みは共用部分のLED化が最も身近な事例と言えます。

ただ館内照明を一旦にLED化すると、まとまった費用がかかるので、一度に全部を変えないで電球が切れた箇所から順次交換していく方法もあります。

省エネは照明ばかりではありません。エレベーター、給水ポンプ、機械式駐車場のモーターなど動力系の分野でも省エネが可能です。例えばエレベーター

マンションよ・も・や・ま・話

第4回 マンションと省エネ

を従来型のリレー方式から最新のインバータ式に更新することで電圧使用量の60%削減。水道水をいったん受水槽に貯水する方式から直接水道本管に直結する増圧直結方式にするなどで電気使用量の50%削減。屋上防水工事についても太陽光を反射する遮熱塗料を使用すると館内の温度が下がり、省エネ効果があると言われています。

このように管理組合が大規模修繕工事として取り組むことで、結果的に省エネにつながるようになります。また千代田区の「新エネ・省エネ機器等導入助成制度」では、既存マンション共用部分の「LED照明」「化や」「外壁・窓等」の断熱対策」などで助成があるので、活用されるのがよいでしょう。

管理組合の管理費支出の中で、最も大きな割合を占めるのは管理会社への管理委託費ですが、それに次ぐ割合を占めるのが電気代です。マンションで省エネを進めることはそのまま、管理費の削減に直結します。この機会にあなたのマンションでも省エネを考えてみませんか?

マンション管理士 飯田勝啓

◆次回は「管理組合の役員決め」