

# まちみらい ニュース News

Vol.51

編集 (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エア4階  
TEL3233-7555(代) FAX3233-7557  
http://www.chiyoda-days.jp



## マンション再生支援調査報告

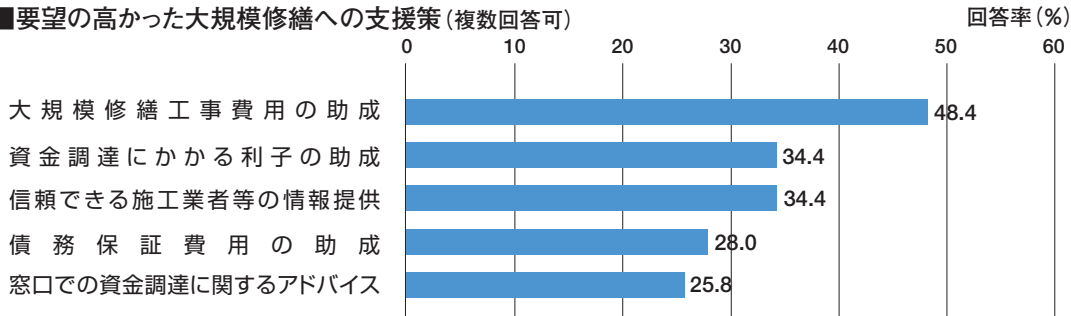
# 大規模修繕や建替えなどの 問題点が明らかに

### 調査概要

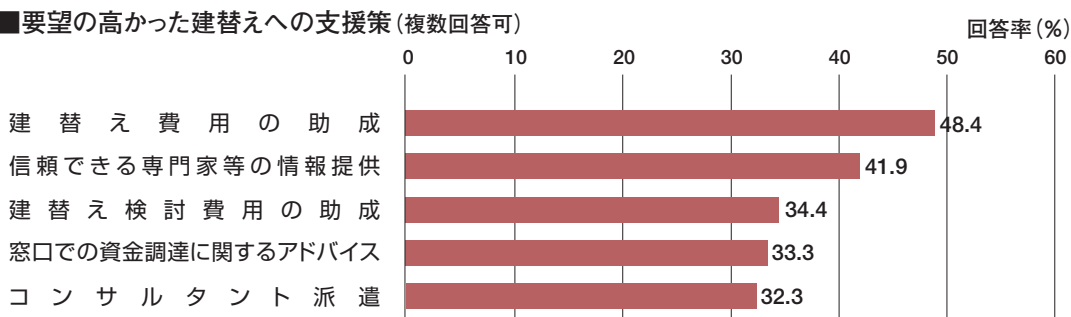
調査対象：3階建て以上の共同住宅  
対象地域：千代田区全域  
調査期間：平成20年7月～平成21年3月  
調査方法：分譲マンションの管理組合・賃貸マンションの所有者へのアンケート調査と、築30年以上の分譲マンション60棟へのヒアリング調査を実施した。

### 分譲マンション管理組合へのアンケート結果より(回答数=93)

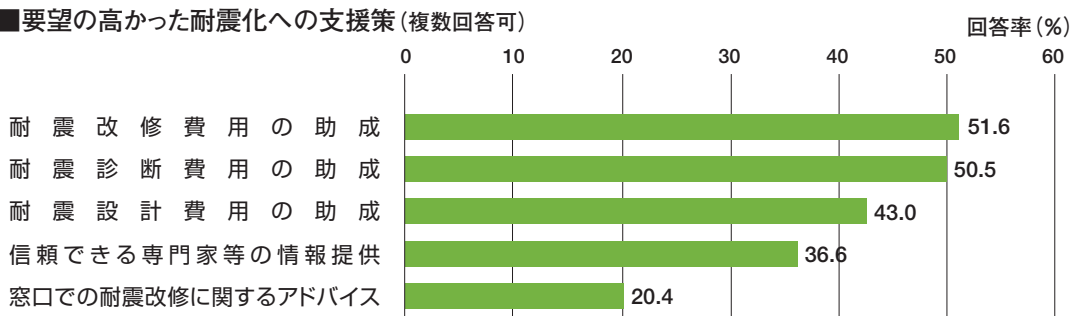
#### ■要望の高かった大規模修繕への支援策(複数回答可)



#### ■要望の高かった建替えへの支援策(複数回答可)



#### ■要望の高かった耐震化への支援策(複数回答可)



### 具体的な問題点

千代田区には、現在約700棟のマンションがあります(先月号にて詳報)。このうち築30年を経過した分譲マンションは約90棟あり、10年後には200棟を超える予想され、マンションの再生が差し迫った課題となってきました。このため、まちみらい千代田では、昨年度、区内の全マンションに対して大規模修繕や建替え、耐震改修に関してのアンケート調査を実施しました。さらに築後30年以上経過した分譲マンションに対しては、個別にヒアリング調査を行いました。その結果、マンションの大規模修繕や建替えなどについて、さまざまな問題点が明らかになりました。

#### ◆大規模修繕工事◆

①アンケートに回答くださった分譲マンションの、8割が長期修繕計画を作成してはいますが、このうち適切な見直しを行っているのは3割にとどまっています。  
②修繕積立金の積立額が不足している  
と回答したマンションが4割あり、修繕の必要に迫られて積立金を値上げするという状況もみられます。  
③築30年以上のマンションの9割が外壁塗装や屋上防水などの修繕工事を実施していますが、給排水管やエレベーターなど共用設備の修繕については遅れが見られます。

#### ◆建替え◆

①「不審な修繕業者の売込みが多い」「手抜き工事や施工不良などのトラブルがあった」など、業者に関する不安やトラブルも多く聞かれました。  
②「検討したが実施に至らなかった」と回答したマンションが、それぞれ1割程度ありました。  
③「検討したが実施に至らなかった」ケースでは、「資金調達が難しい」「容積率に余裕がないため、建替えの際に余った床を売却して費用負担を軽減することができない」など、

資金面がネックであることがうかがえます。

#### ◆耐震改修◆

①「耐震診断の実施は、築30年以上のマンションでも3割に留まっています。耐震診断をしない理由としては、「土地や建物の条件から耐震性は問題ない」と考えているため」「耐震性に問題があると診断されても改修工事が実施できないため」などが挙げられています。  
②耐震改修については、「当初の計画にない改修であり費用負担が困難」「共用部の補強だけでは十分な耐震性を確保することが難しい」「居住性や景観への影響が大きい」など、さまざまな理由から実施に前向きになれないケースが多いようです。

### 望まれる支援策

左上のグラフは、アンケート調査で、「大規模修繕」「建替え」「耐震改修」それぞれについて、要望の高かった支援策の上位5項目です。

まちみらい千代田では今回の調査結果をもとに、今後マンションの再生支援に向けた施策の検討や情報提供の強化に取り組んでいきます。  
問合せ 居住支援グループ  
☎32333-32223(直通)  
※この調査の詳しい報告書は、7月初旬よりまちみらい千代田の窓口で閲覧いただけます。

## マンション無料相談会 毎月第3水曜日15時～17時

マンション管理のさまざまな問題について専門家がアドバイスします。  
場所 まちみらい千代田会議室 予約・問合せ 居住支援グループ  
(神田錦町3-21ちよだプラットフォームスクエア4階)  
☎32333-32223(直通)

### まちみらい千代田協賛事業報告

## ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン2009

4月28日(火)から5月5日(火)まで、東京国際フォーラムを中心に丸の内・周辺エリアにおいて「ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン～熱狂の日音楽祭2009～」が開催されました。

今回のテーマは「バッハとヨーロッパ」。音楽の父と称されるバッハの二つの側面、世俗音楽と宗教音楽の傑作のほとんどが演奏され、日本ではかつてない規模のバロック音楽の祭典となりました。

また、「音楽と子どもたちの出会い」を

目的に、プロの演奏家による区内小学校への出張音楽教育活動や、0歳から聴くことのできるコンサートの実施など、子供から大人まで楽しめるイベントとして大盛況の内に幕を閉じました。

会期 4月28日(火)～5月5日(火)  
会場 東京国際フォーラム、丸の内・周辺エリア他  
来場者総数 71万1千人  
総公演数 419公演(関連イベント含む)



▲会場の外も熱狂中 ©久保靖夫

まちサポインタビュー⑨食育。街行く研究会

## 食をテーマに 活気ある街をつくりたい



今回は、代表の堀井さんに活動内容を伺いました。

「食育」について神田地域で何ができるかを考えました。幸い神田には老舗と呼ばれる飲食店、名人と呼ばれるシェフのお店があり、昔ながらの職人さんの技が残っています。地域のブランドとしての「食」をテーマに、多くの人が神田に集まり、学んだり、料理したり、食べたりする機会を作りたいと思いました。

**サポート助成を受けて**

とても助かっていますし、大変貴重なサポートです。区民が地元の為に貢献する活動をしたときに、このような助成があると助かります。

**良かったことは**

昨年11月に「神田錦町三丁目第一町会ランチMAP」1万部を発刊し、町会の承認を得て配布しました。また、2月には「神田小川町・錦町老舗MAP」も作成し、地域に活動が認知されました(写真)。

**大変なこと、活動の課題は**

町会、商店会、同業種組合な

ど町の組織があります。まちづくりと言っても、それぞれ属する組織・団体の違いでなかなか踏み込めないところがあります。活動するに当たってはこの部分での調整が必要となり、このような目に見えない垣根を跳び越すのが課題です。

**今後の活動は**

これまでに築いたネットワークを生かし、料理のレシピやそのお店の歴史、街の文化を記した「食の教科書」の完成を目指しています。また、行政などとタイアップし、地域ブランドとしての「食」を活性化できるような活動をしたいです。

問合せ 文化振興グループ  
☎3233-3222(直通)



### 評議員会・理事会開催報告

## 事業報告・決算・補正予算を承認

5月21日(木)に平成21年度第2回評議員会、翌5月22日(金)に同第1回理事会が開催されました。平成20年度の財団法人まちみらい千代田事業報告と決算、平成21年度収支補正予算(案)が審議され、いずれも承認されました。

各年度の事業報告及び決算、評議員会・理事会の議事録はホームページ(<http://chiyoda-days.jp/future/summary/>)に掲載しています。

問合せ 企画総務グループ  
☎3233-7556(直通)

### 千代田day's連載「上山の企業探訪～特別編～」

## 千代田ビジネス大賞「優秀賞」受賞企業を訪問しました(その2)

今回訪問したのは、前回に続きビジネス大賞で「優秀賞」を受賞したなかから2社、株式会社リーテムの中島彰良代表取締役兼CEO(左側の記事と写真)と株式会社高齢社の上田研二代表取締役社長(右側の記事と写真)です。インタビュー記事の全文は、千代田day's(<http://chiyoda-days.jp>)に掲載しています。問合せ 商工振興グループ ☎3233-7558(直通)

### 株式会社リーテム 中島彰良 代表取締役 兼 CEO

明治42年に水戸でスタートし今年で100年目。平成9年に50年来支店のあった千代田区外神田に本社を移転。情報機器類等のリサイクルのリーディングカンパニーである株式会社リーテムには2年前にも企業探訪でお邪魔しました。その時よりも、時代は我々に環境への取組みを求めるようになっていきます。今回は、より進化したリーテムのお話をお聞きすることができました。

#### 持続可能な社会を目指す 環境マネジメントカンパニー

リーテムは、情報機器の廃棄物を中心にリサイクル企業として「埋めない」「捨てない」「燃やさない」というゼロ・エミッションを本気で追求。平成5年にドイツから持込んだ金属機械の破碎と選別の機械システムを活用し、リーテム・リサイクルシステムを確立してからは、次々と時代をリードする取組みを行っています。

リサイクルや環境というサービスは目に見えにくいということもあり、技術だけでなく財務諸表や組織体制まで全て情報開示し、会社内の透明性を高

めています。「積極的に情報を公開して顧客や社会に安心してもらう」という考え方なのです。

#### 「優秀賞(環境貢献部門)」 の評価ポイント

- ・創業100年の老舗であり、「リユース・リサイクル及びコンサルティング」を通じて環境型社会の構築の一翼を担い、明確な企業理念を社内でも共有し、積極的な経営を展開
- ・「東京スーパーエコタウン協議会」メンバーであり、産廃業界内でも先進的な取り組みを進め、業界のリーダー的存在
- ・業界内で最初に「年次環境報告書」を出すなど企業の社会的責任を踏まえた情報開示への積極的な取り組み



▲中島代表取締役

### 株式会社高齢社 代表取締役 上田研二社長

登録社員の入社資格を60歳以上75歳未満の人に限定、定年制はなしという衝撃的な会社が外神田4丁目にあります。会社の名前は、株式会社高齢社。2000年の設立以来、順調に成長を続けています。高齢者の活用を考えている人は結構多いのですが、実際に事業に取り組んでいる方は非常に少なく、そのほとんどがアイデアレベル。ところが、高齢社は真正銘ニーズを結びつけて事業を急成長させている会社なのです。

#### 「社員≧顧客≧株主」 の以人为本主義を貫く経営

社員中心の発想で始まった会社ですので、社員の働きやすさを徹底的に追求しています。勤務日数は本人希望、期末手当、業績手当、懇親・慰労会、高齢社ニュースでの情報共有、社員証、社員相談窓口など様々な社員のための制度があります。

また、上田社長は社会貢献活動にも積極的に取り組んでいます。ご自身が難病に侵されたことで、いろいろな人の助けを受けていることを痛感したそう

「企業の基は人である。企業は社会的存在であり、社会の中で生き、生かされている。」ということを上田社長は見事に実践し、私たちに見本を示してくれています。

#### 「優秀賞(ニュービジネス部門)」 の評価ポイント

- ・定年を迎えた高齢者に「働く場」と「生き甲斐」を提供することをモットーに人本主義を徹底
- ・定年後人材に絞り年金併用型の人材活用を前提に経営資源を情報の活用により効率的に活かし、経営の安定を図る「好循環経営」がモットー
- ・定年までに得た経験、知識で割安なサービス提供し、顧客満足度を獲得
- ・一般派遣社員の稼働率は70%を実現



▲上田社長

広告

広告

第1回千代田ビジネス大賞「環境貢献部門優秀賞」受賞

地球と向き合う、  
覚悟がある。

Re-Tem

資源リサイクル・リユース・環境マネジメント  
資源循環の総合ソリューションカンパニー

株式会社リーテム 〒101-0021 東京都千代田区外神田3-6-10  
Tel 03-3258-8586 Fax 03-3251-5804 <http://www.re-tem.com/>

廃棄物に関するご相談は リーテム東京営業所 TEL:03-5256-7041 まで

一人でも多くの高齢者に、「働く場」と「生きがい」を。  
派遣先には「熟達の労働力」を、  
「低コスト」と「高品質」でご提供します。

千代田ビジネス大賞  
「ニュービジネス部門優秀賞」  
受賞!

人は財産。人は宝—一定年を超えても旺盛な意欲と優れた技能・ノウハウ・知力をもつ高齢者の力を企業や社会で活かすため、各種人材活用サービスを展開しています。

**派遣先メリット**  
専門技能や資格を持つ質の高い人材を、年金併用により低コストで派遣。

**登録社員メリット**  
それぞれの希望や条件に合わせ、無理なく働ける職場、安心のサポートをご提供。

株式会社 高齢社 〒101-0021 東京都千代田区外神田4-12-7 双栄ビル5・6F  
電話: 03-5296-7823(代) FAX: 03-5295-3811  
ホームページ <http://www.koureisha.co.jp/> [高齢社]検索