公益財団法人まちみらい千代田 情報紙

NEWS まちみらい

CHIYODA CITY MANAGEMENT FOUNDATION

2024 October
10
Vol. 235

募集

企業法務について お悩みはありませんか？

～中小企業のためのビジネス法律相談～

企業経営・事業活動

企業間のトラブル

契約・労務

千代田区内にある中小企業、個人事業者の皆さまのビジネスにおける悩みごと、相談を弁護士がお受けします。

●契約、労務に関する相談　●企業間トラブル　など

【申込みについて】

1. 完全予約制となります。
2. 申込みから1週間前後での実施となります。
3. ビジネス法律相談申請書（様式あり）にて相談内容をお送りください。
4. 1回45分（同一案件で3回まで相談可能）※相談は無料です。

■問 合 せ　産業まちづくりグループ　☎3233-7558

紹介

まちみらい千代田

まちみらい千代田公式SNS

＼ 最新情報発信中 ／

まちみらい千代田の公式SNS（XとFacebook）では、財団の取り組みや事業周知のために、最新情報をお届けしています。

まちみらい千代田
公式X

まちみらい千代田
公式Facebook

たくさんのフォローお待ちしています♪

■問 合 せ　協働まちづくり・総務グループ　☎3233-7556

イベント

都心の千代田区で“地方の逸品”に出会える場所

「ちよだグルメショップ+A」

●～ちよだグルメショップ+A ～山形県中山町フェア～〈11月1日（金）～11月29日（金）〉

+Aの11月の特集は、山形県中央部にある中山町です。江戸時代に最上川を利用した北前船の舟運で栄えた町で、芋煮会発祥の地と言われています。また、東北一のすももの産地で、ほかにもさくらんぼや桃、りんご、ラフランス、ぶどうなどフルーツが豊富。中山町産のすももだけを使用したすももワインは中山町ならではの逸品です。

商品名	コメント
北前いも煮	江戸時代、中山町は最上川舟運の船着き場として栄え、棒鱈と地元の里芋を鍋に入れ、酒盛りをしたのが芋煮会の始まりです。当時の「棒だら芋煮」を現代風に復活させた「北前いも煮」をぜひお試しください。
里芋	最上川と豊かな自然が、瑞々しくも粘り強い里芋を育みます。中山町産の「土垂芋（どだれいも）」は、小ぶりでねっとりホクホクしているのが特徴です。
りんご	山形産「ふじ」は、完熟を待って出荷するため、果肉の中にあるたっぷりの飴色の蜜が味わえます。
すももワイン	中山町産の厳選したすももだけを使用。甘みと酸味のバランスがよいソルダム、さわやかな風味が特徴の大石早生、のど越しさわやかなスパークリング、個性溢れるすもものワインをお楽しみください。

北前いも煮

里芋

りんご

すももワイン

中山町の旬の食材を楽しむ「中山町A級グルメナイト」

■日　時
11月21日（木）18時30分～

■会　場
結ぶ食房～しまゆし～（神田錦町3-21）

■問 合 せ
ちよだグルメショップ+A
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1階
☎5577-3846（12時～18時）
✉chiyoda.gshop.plusA@gmail.com

「フォトアルバム」に掲載する写真を募集しています

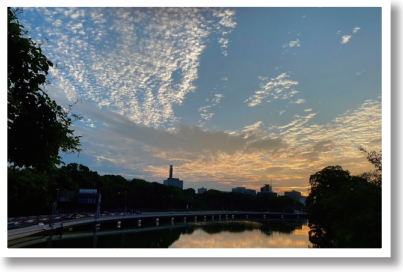
千代田区内で見つけた素敵な景色や場所など、千代田の魅力あふれる写真をお送りください！

応募方法
件名に「写真投稿」と入力し、下記メールアドレス宛てにお送りください。
✉ pic-toukou@mm-chiyoda.or.jp

メールへの記載内容
1. 千代田区内の写真（画像フォーマットはJPEG形式のみ）
2. 撮影者のお名前
3. サイト上に投稿者として表示されるお名前（ハンドルネーム）
   例：山田花子→はなちゃん
4. 撮影日時、場所
5. 写真の題名、簡単な説明または感想

〈まちみらい千代田HP〉

▲「雷雨のあと」（撮影者：日精 太郎氏）



▲「朝焼け雲の千鳥ヶ淵」（撮影者：保坂 重雄氏）

※送信いただいた画像の著作権については、このサイトを運営している（公財）まちみらい千代田に属しますのでご了承ください。
※送信いただいた画像については、編集の都合でトリミング等の加工をして掲載する場合がございます。
※投稿された写真は当財団で審査してから掲載しますので、必ず掲載されるものではないことをご了承ください。

●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　TEL.3233-7555（代）　FAX.3233-7557　https://www.mm-chiyoda.or.jp

コラム

マンション よもやま話

今、脚光を浴びる「第三者管理者方式」

マンション管理士　飯田勝啓（いいだ かつひろ）

▶少し前まで、分譲マンション管理組合は理事会で管理することが常識でしたが、近年「第三者管理者方式」なる言葉を随所で聞くようになってきました。これは文字どおり、区分所有者以外の第三者が理事会（理事長）に代わって管理者になる制度です。千代田区分譲マンション実態調査では「実施済み」や「検討中」を合わせ、半数以上（52.6%）がこの制度に関心を持っていることがわかりました。

▶この制度が脚光を浴びる理由は、区分所有者が理事にならずに、外部の専門家が管理してくれる、それにより理事の負担がなくなるからです。毎月の理事会がなかったら、どんなに楽になることか。目先だけで見るならば、そのとおりです。

▶役員（理事・監事）のなり手不足が深刻な中で、本当に「なり手不足解消」の切り札になるでしょうか。管理会社が管理者になることが多い中で、管理組合と管理会社は利益相反関係にあります。管理会社の利益は管理組合の不利益になる場合があります。理事会があれば理事会が目を光らせることができますが、理事会をなくした後に誰がチェックできるのでしょうか。外部の監査の専門家を起用する組合もあるようですが、会計の専門家が行う会計業務と管理組合運営の業務は大きく異なります。加えて外部の専門家を「監事」として起用する管理会社の下で、適正な運用ができるのか疑問が残ります。

▶「第三者管理者方式」が注目されるようになったのはここ数年のことですが、リゾート型や投資型マンションでは以前からこの方式がありました。そこでの管理者の暴走や不透明な運営など過去に問題があったことも忘れてはなりません。

▶理事会をなくして、「第三者管理者（管理会社）」に移行する際は管理規約を改定する必要があります。移行後、しばらくは問題がなかったとしても、その後、いろいろな問題が生じて、元の理事会方式に戻すことになった場合は、特別決議で規約を改定し、理事会を新たに作るという高いハードルが立ちはだかります。

▶「第三者管理者方式」は、管理不全など管理組合運営に行き詰まった最終手段として検討することは有効ですが、理事会が機能しているのであれば、その工夫次第で「役員のなり手不足」は改善できるのではないでしょうか。対策の一例を挙げるならば、役員定数の削減、役員資格の配偶者や親族への拡大、管理に関する専門知識を有するマンション管理士などを「顧問」として起用する方式などが考えられます。また、まちみらい千代田の制度でマンション管理士等の専門家を理事会等に無料で派遣する制度（年度内6回まで）もあるので、管理組合（理事会）運営の一助として検討することも可能です。

▶「役員のなり手がいない」や「理事の負担がなくなる」という理由で「第三者管理者方式」を検討している管理組合の方は、慎重に対応してください。そのうえで最終手段として「第三者管理者方式」を導入する場合は、国土交通省の「外部管理者方式等に関するガイドライン」に準拠し、最低限、管理組合の不利益を回避することを忘れないでください。管理組合の主体性と大切な資産を守るために…。

〈参考〉
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン
（国土交通省　令和6年6月改定）

紹介

千代田の まちサポ

第24回 千代田まちづくりサポートの助成団体の活動内容をご紹介します

神田藍の会

～神田を藍（愛）でいっぱいに “Ai Love KandA”～

藍の栽培をきっかけに、地域の方との交流やコミュニケーションがとれるような場を作ることを目的に活動しています。

地域企業や住民と藍の栽培や染め物体験イベントなどを積極的に開催しているほか、本場の藍染を学ぶため、徳島の藍農家や染色家の方とも交流を深めています。

tea plant club

～メイドイン千代田の紅茶づくりプロジェクト～

千代田区で茶の木を育て、メイドイン千代田の紅茶作りを目指して活動しています。

生葉からの紅茶作り体験等のイベント開催のほか、かがやきプラザ5階テラスや番町の森など、区内各地に設置したプランターで茶の木を育てています。

一般社団法人 ちよママ

～SNSを活用した千代田区の子育て情報の発信と子育て世帯のネットワークづくり～

子育て情報が必要な人にタイムリーに届きづらいという課題感から、SNS（Instagram、Facebook等）を利用し、子育て情報を発信する活動をしています。

遊べる場所や飲食店情報のほか、週末に家族で出かけることができるイベント情報を毎週金曜日、LINEで配信しています。

エンジョーイ 歌ンターレ CHIYODA

～楽しく 力強く 繋り 手を取り ともに千代田で歌おう～

千代田区ゆかりの音楽家を知ってもらい、一緒にその歌を歌うことで交流を深めるという活動をしています。

音楽家を知るための住居跡などを巡るまち歩きツアーのほか、プロ合唱団と一緒に歌を披露するグループ主催の「合唱コンサート」に向けて歌の練習をしています。

活動内容の詳細については、ホームページをご覧ください。

アマルフィーファーム

～農作業を通じたコミュニティ形成～

六番町にあるビルの裏の空き地をファームとして利用し、農作業を通じた地域コミュニティの形成を目的に活動しています。

野菜などの種蒔きやブルーベリー栽培のほか、ビオトープを制作し、子どもたちと一緒に収穫体験イベントや観察会を開催する予定です。

すなっくちよだ

～サードプレイスのような 誰でも参加できる居場所づくり～

区内の飲食店やシェアスペースを貸切り、1日スナックをオープンすることで、新たなコミュニティ形成の空間を提供し、サードプレイスのような誰でも気軽にアクセスできる居場所づくりを目指し活動をしています。

メンバーがママになり、ゲストを迎えるスタイルで、区内各所で開店しています。

ちよだん

～千代田区の合言葉になるような オリジナルダンスをつくる！～

「ちよだ」ならではのオリジナルダンス制作を目指して活動しています。

「ダンスで地域を繋げよう」をテーマに、より仲良くなるために手と手を合わせるダンスを取り入れた交流会を開催しています。