

第68回千代田区マンション連絡会 メモ

[日 時] 令和8年4月25日(土) 14:00~16:00

[場 所] ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室(神田錦町3-21)

[出 席]

- ・マンション連絡会会員(以下「会員」という。)(22名)
- ・まちみらい千代田(4名)

1	細越理事長(事務局長兼務)
2	堀切マネージャー
3	進藤
4	飯田顧問

- ・情報提供団体(6名)

1	千代田区環境政策課	羽鳥係長
2	千代田区社会福祉協議会	京極
3	かがやきプラザ相談センター	風戸

1 開会あいさつ(まちみらい千代田 細越理事長(事務局長))

本年4月1日付で事務局長(兼務)を拝命した。本日は、区・関係機関からの情報提供を行い、その後、会員の意見・情報交換の時間を設けている。今後も会員の皆さんに有益な情報を提供できるように努める。

また、財団は会員同士のつながりを重視しており、区内分譲マンション約500棟、マンション連絡会会員約120棟のネットワークの輪を広げていきたいと考えている。連絡会未加入の方がいれば、声をかけあって参加してほしい。

2 情報提供

(1) 省エネ等助成金(千代田区環境政策課 羽鳥係長)

配付資料「令和8年度千代田区省エネルギー改修等助成制度のご案内」等をもとに、その内容の説明を行った。説明後、下記の質疑があった。

質問(Q) = 会員等	回答(A) = 羽鳥係長
マンションでLED化を予定しており、助成申請を検討している。今年から「ちよエコ宣言を行っていること」が申請要件になっている。チラシにちよエコ宣言の対象外となる場合は除くと記載されているが、それはどのような場合なのか。	マンション管理組合は対象になる。原則として千代田区外に所在する法人(事業者)が対象外になる。
マンション管理組合で登録・公表された事例は	新しい制度のため、管理組合の登録事例はな

あるのか。また、宣言するうえでの注意点を教えてほしい。	い。特に宣言時の注意事項はないが、17項目の中から9項目を選択してもらうことになる。ただし、宣言項目はあくまでも努力義務のため、未実施でも罰則等はない。
宣言項目を実施したというチェック機能がない。マンションに掲示等するだけでよいのか。	その周知のため、掲示等を行ってほしい。
予算額に達した場合は受付を停止すると思うので、執行状況はホームページで公表してほしい。	予算の執行状況はホームページで公表している。昨年は執行率50%、70%、90%、終了時に公表した。70%くらいの段階で申請が集中し、予算額に達した。ホームページの更新は3日程度かかるので、その点は留意してほしい。
総会での承認を考慮すると申請に時間の要する可能性がある。申請にあたっては事前に相談した方がよいのか。	事前に相談をしてほしい。昨年は8月に前年の3倍以上の問い合わせがあった。
マンション管理規約で窓は共用部になっているマンションもある。その場合は助成対象になるのか。	既存制度では対象外になる。今後助成対象として検討する。
(飯田顧問) 窓はマンションの断熱対策で一番効果が高い。共用部も対象とするように今後検討してほしい。	今後検討する。
共用部の窓の内側に区分所有者が内窓を増やす場合は対象になるのか。	対象となる。
予算の不足が見込まれるなら、今年度はそれを踏まえて予算措置を講じたのか。	意見等を踏まえて検討する。
前年に申請受付をすれば、予算の不足は生じないのではないのか。	
まちみらい千代田と相談しながら制度化をしてほしい。	
私のマンションでは管理組合が許可をしたうえで、個人で助成申請・費用負担を行った。	情報提供のため回答なし。

(2) 相談のフィードバック (千代田区社会福祉協議会 京極)

配付資料「マンション連絡会のみなさんより昨年度お寄せいただいた相談」をもとに、その内容の報告を行った。報告後、下記の質疑があった。

質問、意見 (Q) = 会員	回答 (A) = 京極
宅配ボックスの取り扱いについては規約細則で定めているマンションが多い。それに則って	ご意見は今後の参考とする。

処理をすれば問題ない。	
ごみ屋敷問題は、認知症が疑われる内容に聞こえた。どこかと連携しながら対応したのか。	この相談内容に限らず。かがやきプラザ相談センターなどと連携している。

(3) 各種案内（かがやきプラザ相談センター 風戸）

配付資料「ちよだアクティブシニア塾」や「熱中症対策アンバサダー出張講座」等をもとに、その内容の説明を行った。

3 会員間の意見・情報交換

まちみらい千代田への提案・要望等	
質問（Q）＝会員	回答、意見（A）＝事務局
①マンション連絡会への参加が難しい場合でも、意見交換等をできる仕組みの構築を検討してほしい。②個別相談を行ったが、一般論の回答しか得られなかった。居住するマンションの実態に即した事例等の情報を得るために連絡会に参加している。③会の冒頭に写真撮影の説明もあったが、その取り扱いは注意してほしい。写真を SNS で公開する場合、名札にもモザイクを入れてほしい。	回答なし。
大規模修繕委員会の運営手法	
質問（Q）＝事務局	回答、意見（A）＝会員
大規模修繕委員会の運営ノウハウ等があれば教えてほしい。	<p>居住しているマンションでは、会の運営細則を定めてから大規模修繕委員会を立ち上げた。建物は複合用途で管理組合が3つあり、予算もそれぞれ異なる。そのような中で、総合的に対応できる設計会社を選定し、同社の主導で大規模修繕をスムーズに進めることができた。管理会社はオブザーバーとして関わってもらった。</p> <p>大規模修繕を実施する10年前から委員を募って修繕の内容を精査してきた。アフターフォローを考慮すると管理会社にも入ってもらうのが望ましい。</p> <p>[区外のマンション] 正式に大規模修繕委員会を立ち上げたわけではないが、修繕に関わるメンバーを数名集めた。その中には、マンション管理の専門家もいた。</p>

	<p>[現在居住しているマンション] 理事会と修繕委員会の二重管理を避けるために理事会主導にした。設計監理方式で実施しようとしたが、建物の形状から、それに対応できる事業者が少なかった。最終的には問題なく大規模修繕を完了した。</p> <p>[収益物件] 知り合いのマンション管理士とコンサルティング契約をした。その後、提案受けた事業者の中から、実施事業者を選定した。</p>
防犯対策	
質問 (Q) = 事務局	回答、意見 (A) = 会員
<p>居住しているマンションは駅に近いのか不審者が多い。マンションの防犯対策があれば教えてほしい。</p>	<p>マンションには宅配業者や配達マッチングサービスで不特定多数の人が出入りすることになる。居住しているマンションでは、スマホで外部からインターホンの解錠を行うことができる。その機能の使用について、マンション内でさまざまな意見が出ている。また、アマゾンキー（オートロック付きマンションでも配達員が一時的に解錠し、不在時に玄関前まで「置き配」を可能にする仕組み）導入についても意見がある。利便性とセキュリティがなかなか両立しないことが悩ましい問題となっている。</p>
電力会社の変更に伴う電気代の削減	
質問 (Q) = 会員	回答、意見 (A) = 会員
<p>管理会社をリプレースしたことにより、管理費等（電気代、共用部分火災保険等）の削減につながった。</p>	<p>どのようにして火災保険の費用を抑えたのか。→管理会社によって保険会社の取り扱いが異なる。また、再調達価格は保険会社で異なり、見積書からはわからない。再調達価格等の関係で結果として、費用が安価になったと考えられる。</p>
マンション内階段のセキュリティ	
質問 (Q) = 会員	回答、意見 (A) = 会員
<p>内階段を利用すると居住階以外でも自由に行き来することができる。そのため、各階の扉に鍵をつけることを検討している。このように後付けで鍵を設置したマンションがあれば、経緯等を含めて教えてほしい。</p>	<p>（後付け鍵を設置したマンションはなし。ただし、下記意見があった。） エレベーターを制御していない状態で鍵を設置しても意味がないと思われる。</p>

管理会社のリプレース	
質問（Q）＝会員	回答、意見（A）＝会員
マンション連絡会会員の助言もあり、5月から管理会社を変更することになった。	報告のため回答なし。
管理規約の改定	
質問（Q）＝会員	回答、意見（A）＝会員
区分所有法改正を受けて、管理規約の改定を検討している。併せて、管理規約に規定したい項目がある。①顧問弁護士と契約している管理組合②管理規約に係争裁判所の指定を規定している管理組合③管理規約に総会等の使用言語を規定している管理組合	（左記①～③について実施している管理組合はなし。ただし下記意見があった。） ①弁護士は専門分野があり、契約先によっては望む効果が得られない場合がある。 ①顧問弁護士契約は費用が高額になる。 ①弁護士と法人（会社）顧問契約を締結している。その弁護士からは、個人や管理組合との契約も可能と聞いている。 ③外国籍の人にも日本語の総会資料等を渡している。そのため、必要に応じて自身での翻訳をお願いしている。
その他	
質問（Q）＝会員ほか	回答、意見（A）＝会員
（細越理事長（事務局長））前回持ち帰りとなった内容について回答する。 [外国人のごみ出し問題] 区清掃事務所では多言語対応の掲示物を作成している。こちらを活用してほしい。 [一人暮らしの高齢者情報] 区在宅支援課で実施している「安心生活見守り台帳」に希望があれば登録することができる。この情報は、登録した本人の同意がなければ、第三者に提供することはできない。なお、区は緊急時にこの台帳をもとに対応することになる。また、緊急時は区や高齢者あんしんセンターに相談してほしい。	情報提供のため回答なし。
マンションの壁への落書きで相談を受けた。現在、区に相談のうえで対応を進めている。対策として、放置しないですぐに消すことが重要で、そのことで治安の悪化と犯罪を抑制できる。区と協力して掲示物を作成したので、必要	情報提供のため回答なし。

な方へ提供する。	
ドローンを活用することにより、足場不要で外装点検ができるようになった。また配管の中も点検できる。他区では行政とドローン会社が協定を締結し、ドローンを防災訓練等で活用している。活用方法の紹介等ができるので、何かあれば声かけしてほしい。	情報提供のため回答なし。
以前区民館の利用等について情報提供があった。個別に出張所に相談することで、利用可能となる場合がある。	情報提供のため回答なし。
会の冒頭の「情報提供」よりも「会員間の意見・情報交換」の時間を多く設けてほしい。	意見のため回答なし。

4 閉会

次回の千代田区マンション連絡会は
令和8年6月20日（土）に開催予定