



マンション通信ちよだ



創刊号

2004年(平成16年)
11月25日発行

編集・発行 (財)千代田区街づくり推進公社 マンション支援課

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL (03)3233-7555 FAX (03)3233-7557
ホームページ <http://www.chiyoda-machidukuri.or.jp> Eメール mansion@chiyoda-machidukuri.or.jp

もくじ	●『マンション通信ちよだ』発刊にあたって	2
	●創刊企画 どうして管理組合って必要なの?	3
	●千代田区マンション管理交流会が設立します	4
	●千代田区マンション実態調査からの報告	6
	●マンションあれこれ・質問箱「滞納の対策について」	7
	●ちよ丸日記・ある理事長さんの話「滞納に悩んで……」	7
	●インフォメーション	8



マンションが建ち並んだ麹町を眺める



(ちよ丸の誕生)
千代田区の行政区域はかたつむりの形に似ていることと、自分の住まいを
背負い大事に守っていくことにちなみました。そこでキャラクターとして
ちよ丸が登場します。どうぞよろしくお願ひします!

『マンション通信ちよだ』発刊にあたって

近年の都市化に伴い、都市でのライフスタイルとして、分譲マンションや賃貸マンションなどの共同住宅に住む人々が増加の一途をたどっています。

特に、早くから都市化が進んだ千代田区においては、こうした共同住宅での居住が主要な都市型居住形態として広く普及・定着しています。

ひとつの建物を多くの所有者で区分所有する分譲マンションは、区分所有者が自らのルールと責任と負担により維持・管理していくことが基本となっています。

しかし、区分所有であるがゆえの管理の難しさに加え、築年数の経過による建物の老朽化や居住者の高齢化に伴い、適切な維持管理が困難になるもの、建替えが必要になるもの増加など、その維持管理には規約や管理組合運営、そして建物構造・設備などについての専門的、技術的な知識が必要です。

このような背景を踏まえ、平成13年8月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、マンション管理士の創設、マンション管理業者の登録や管理業務重要事項説明などが義務づけられました。それとともに、地方公共団体は、「マンションの管理の適正化に資するため、管理組合または区分所有者の求めに応じ、必要な情報および資料の提供その他必要な措置を講ずるように努めること」とされました。

千代田区では、住と職の調和がとれ、多様な暮らしに応じた住まいを選択できる、魅力のある住みよい街づくりを積極的に進め、区民の定住化促進を目指しています。

千代田区街づくり推進公社におきましても、各種のマンション支援に加え、この度、管理組合や区分所有者の皆さま方にマンションに関するさまざまな情報を提供し、皆さま方の快適なマンション生活の実現に役立てていただくことを念頭に、『マンション通信ちよだ』を刊行することとしました。皆さまに愛されるような紙面を目指して努力してまいります。皆さまのご意見やご感想をお待ち申し上げます。



●こんな紙面づくりをします！

- ・今号では、創刊企画として管理組合はなぜ必要なのか？を取り上げました（p3）。今後は、ソフト面、ハード面の両方から特集を組んでいきます。次号は、管理費の問題、長期修繕計画の問題を取り上げる予定です。
- ・マンションあれこれ質問箱（Q & A）、ちよ丸日記などの連載もスタート。区内のマンション探訪も予定しています。皆さまからの情報をお待ちしています！
- ・発刊は年3回で次号は来年3月に予定しています（管理組合あて配布）。

(財)千代田区街づくり推進公社って？

- ・住民、企業、行政が一体となって、千代田区に住み、働き、集うすべての人々によるまちづくりを推進することを目的に1988年（昭和63年）に設立されました。千代田区と連携し、様々なまちづくり事業活動を展開しています。
- ・街づくり推進公社は、平成17年4月からコミュニティ振興公社、中小企業センターと統合し新たな公社に生まれ変わる予定です。新公社でもマンションに関する支援は引き続き実施します。

●主な仕事の内容●

- ①共同建築等の促進
- ②マンションの管理・建替え等の支援
- ③区民住宅等の供給及び管理運営
- ④まちづくり情報の提供と交流
- ⑤まちづくり活動の支援

どうして管理組合って必要なの？

まずは、マンションに関するYES・NOの質問から。YESはいくつでしょう？

1 マンションに住んでいる人を区分所有者という？ YES・NO



賃借入居者はいくら長く住んでも区分所有者ではありません。しかし、賃借して入居している方であっても、マンションの生活ルールを守る義務はあります。

2 管理組合の入会退会は個人の自由？ YES・NO



区分所有法によれば、区分所有者はすべて管理組合の構成員になります（第3条）。自由に選ぶことはありません。

3 管理費などの使い途は管理会社が決めるもの？ YES・NO



皆さん一人ひとりから集めた大事なお金で、共用部分の照明、清掃、設備点検などを行っています。不具合があれば修繕も必要です。会計業務を管理会社に委託することはあるかもしれませんが、その使い途をどうするかは、管理組合が決めることです。

4 マンションの修繕計画は管理会社に任せるのが安心？ YES・NO



管理会社が修繕の提案をすることはあります。しかし、いつ頃、どこを、どのように、どのくらいの費用をかけてやるのかを決めるのは、皆さんです。管理会社に任せきりにして、毎年のように小さな修繕を繰り返していると、大規模修繕のための費用がほとんどなくなってしまったという事例も決してまれなことではないのです。

5 マンションのコミュニティづくりまでは管理組合の仕事ではない？ YES・NO



マンションの維持管理をするという管理組合の仕事を実行するのに、一番必要なのは、実はコミュニティです。何事も話し合っ決めていかなければならないマンションにとって、住人同士が自然にあいさつするとか、顔見知りだとか、意思疎通を図りやすくするのは大変重要なことです。そういったコミュニティをつくり出すのは、広報活動やイベントなどです。これができるのは管理組合に他なりません。



バラバラじゃ困る！それが分譲マンションなんだね

エントランスや壁や柱などの躯体、屋上、廊下、階段は、皆で共同で所有している共用部分でしたよね。マンション全体の耐久性やグレードを大きく左右するのがこの共用部分です。

では、その大事な共用部分は誰が責任をもって管理し、修繕していくのでしょうか？

管理員さんでも管理会社でもないですよ。区分所有する皆さんが組織する管理組合です（管理会社は実務を代行しますが、責任はとってくれません）。

そして、皆さん一人ひとりが出し合っているお金（管理費、修繕積立金等）ですべてが賄われているのです。

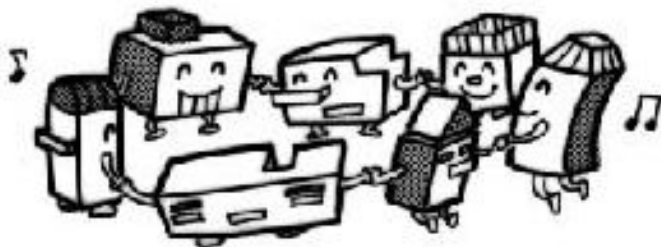
「財産を共有している」「皆のお金を集めている」そして「ひとつの建物の中に大勢の他人が住んでいる」これが分譲マンションです。みんながバラバラでは何もできません。スラム化だって起こります。

だから、管理組合が機能することは絶対に必要なんです！

12月11日(土)にお会いしましょう!

分譲マンションのネットワークを目指して

「千代田マンション管理交流会(仮称)」設立へ



人と人、マンションとマンションをつなぎたい

分譲マンションを長期にわたって安全・快適な住まいとして維持管理し、大切な資産として保全していくためには、マンション内の「和と輪」とともにマンションとマンションをつなぐ「和と輪」も大切です。

昨年、千代田区の依頼を受け実施した「分譲マンション実態調査」における管理組合へのアンケートで「知識・経験などの情報を交換しあう管理組合交流会のような場があれば参加しますか」との設問に、半数近くの管理組合が「参加してみたい」と回答されました。



準備会の様子。9名の委員さんが、何度も集まって交流会設立に向け準備をしています

千代田区街づくり推進公社では、管理組合や区分所有者の方々の自主的・主体的な運営を基本とした交流会の立ち上げを提案しました。それに賛同し、発起人として参加くださった方々によって「交流会設立準備会」がスタートしました。

そして、各委員さんのご努力により、12月11日に設立総会を開催する運びとなりました。

多くの皆さま方のご参加をお待ちしております。

千代田マンション管理交流会 設立総会&記念講演

平成16年12月11日(土) 午後1時30分 開場

お申し込みは
マンション
支援課へ

● プログラム ●

①記念講演会 午後2時～3時

テーマ「マンション管理—取材の視点から」

管理組合や行政などの取材を通して見えてきた「マンション管理」の現実や将来像を紹介します。

講師 住宅新報社 新聞編集部 副編集長
吉岡 達也 氏

②設立総会 午後3時30分～4時30分

● 会場 ●

九段社会教育会館 6階レクリエーションホール
千代田区九段南1-5-10
(最寄り駅：地下鉄「九段下」6番出口)

※マンション管理個別相談

12月11日は、同じ会場の九段社会教育会館5階、第5集会室において、マンション管理個別相談会も実施します。

11月5日号の千代田区広報「街づくりニュース」欄でも設立総会のご案内をしています。

各管理組合あてに、交流会開催案内や会則(案)、会員申し込み等のご案内を送付していますのでご覧ください。

マンション交流会に大いに期待しています

◆大変な「座長さん」を引き受けられたのは？

千代田区の住民の一人として、街づくりに長く関わってきましたが、マンションに住んでいる人が地域に密着していない、街にとっての位置づけが見えないと感じていました。

区内には300棟もの分譲マンションがあります。そこに住む方々の暮らしぶりや社会参加の意識は、地域に大いに関係があるのです。

交流会設立の趣旨を聞き、これでやっとマンションに住んでいる方々の顔が見えてくるのではないかと、意義を感じ、引き受けることにしました。

◆準備会の雰囲気は？

準備委員は9名で、皆さん真剣に取り組んでいます。お互いの話もよくするのですが、それぞれのマンションの話聞くだけでも、マンションは一様ではないことがわかります。規模、築年数、運営の仕方や専門的知識、住民の意識……。

しかし、皆さんとの情報交換で、知識などの格差を少しずつ埋めていくことができると感じました。それはひいては、都市居住のあり方を考えることにつながるはずです。



マンション管理交流会設立準備会 座長
伊東 敏雄さん

千代田区の街づくり協議会、まちづくりサポート審査委員など、数々の活動を通して、千代田区を支援してきた。建築家、都市計画家。

マンションに30年近く在住。現在、ドミール五番町管理組合（築40年、120戸、自主管理）の理事長を務める。このマンションでは、耐震補強を取り入れた大規模修繕工事を終え、あと50年は持たせることを目標にしている。

◆目指すところは？

まずは、マンション相互が、相談しあったり、情報交換したりできる場として定着させたいです。そして、その交流が「千代田区のマンションって、いいなあ」という暮らし方につながればと期待しています。

マンション交流会。
何が得られそうな
予感がしませんか？



共通の問題が話し合われ、参加者は、真剣に耳を傾けている



いくつかのテーブルに分かれての交流会の様子

●交流会を経験した方の感想から（他区の例）

・今日は皆さんから良いお話を聞けて勉強になった。このような催しはぜひ続けて欲しい。来年輪番で理事になるので、今日聞いた話を参考に管理組合運営を改善したいと思っている。

（中野区マンション管理セミナーにて Mさん 2004年10月）

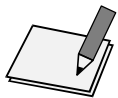
・悩んでいるのは自分だけじゃなかったということがわかって、勇気がわいた。もう少しがんばってみようと思った。

（ねりまマンション交流会にて Tさん 2004年9月）

・このような様々な意見を聞ける場所があることを初めて知った。問題を抱えているのにどこに行けば良いのか今までは分からなかった。これからはできるだけこのような交流会に参加して、よそのマンションのことももっと知りたい。

（江東区マンションフォーラムにて Kさん 2004年7月）

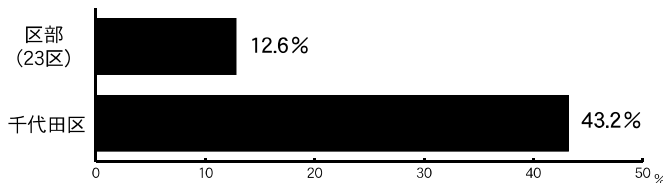
多くの管理組合が課題を抱えている



2004年3月に、千代田区マンション実態調査結果がまとまりました。区内の300棟の管理組合にアンケートを配布し、約46%の回答を得た結果です。抜粋し、報告します。

1 千代田区は、分譲マンションに住む人が4割

●住宅総数に占める分譲マンションの住宅数割合



資料：平成10年住宅・土地統計調査東京都特別集計

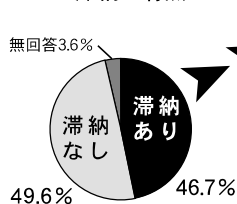
千代田区の住宅総数に占める分譲マンションの割合は40%を超えています。これは、区部平均と比べても、際立って高い割合でマンションに住む人が多いことを示しています。

規模では、1棟あたりの平均戸数が42戸と小規模マンションが多く見られます。

ほとんどのマンションで賃貸化された住宅があり、半数以上のマンションで賃貸化された割合が5割を超えています。

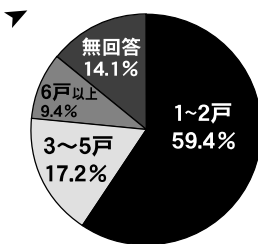
2 5割近くが、管理費等の滞納あり

●管理費等の3か月以上の滞納の有無



N=137

●滞納ありの中の、滞納戸数

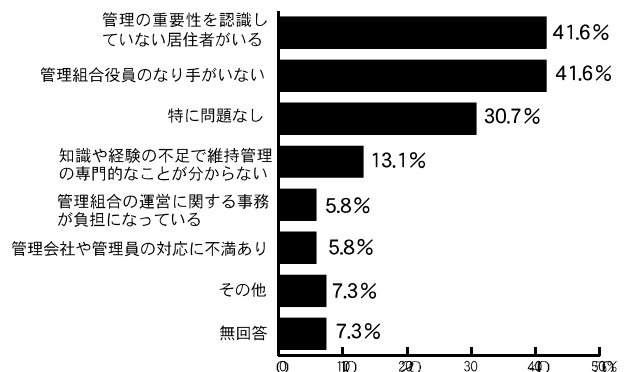


3か月以上の滞納者がいるマンションは半分近くありました(46.7%)。滞納は、1~2戸であるが約6割ではありますが、6戸以上も約1割ありました。滞納対策はどのマンションでも考える必要があります。

▶▶▶ p7に関連記事

3 悩みは、住む人の無関心と役員のなり手

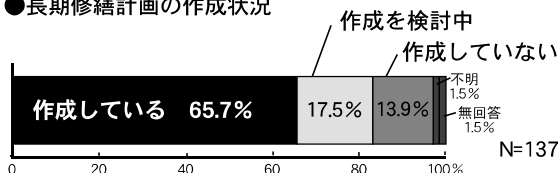
●マンション管理の運営面の問題(複数回答) N=137



住民の認識不足、協力不足を指摘する回答が断トツでした。公社は、住民の関心を高めるために必要な情報を管理組合を通じ提供していきます。

4 長期修繕計画が無いが3割

●長期修繕計画の作成状況



N=137

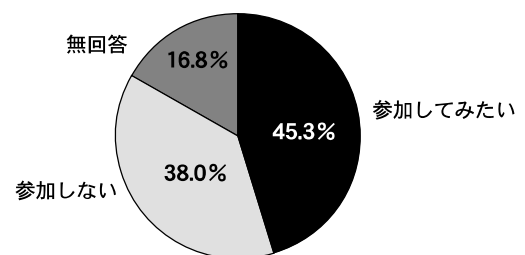
長期修繕計画を作成していない(検討中を含む)のは、約3割になっています。築年数が増すにつれ作成率は低くなり、築20年以上で約4割、築30年以上になると、約6割が作成していません。

また、計画のあるマンションでもその4割が、見直しの必要を感じていました。

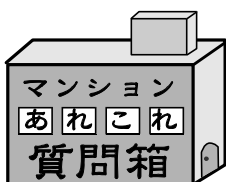
▶▶▶ 次号の特集で長期修繕計画の必要性を取り上げる予定です

5 マンションの交流を希望する声が多い

●管理組合交流会等への参加意向 N=137



他のマンションの方々と具体的な情報を交換しあえるのが交流会です。半数近くのマンションが交流会への参加を希望していました。12月に交流会設立総会を予定しています。▶▶▶ p4.5に関連記事



今回の質問

Q このご時世ですから、滞納が心配なので今から備えようと思います。滞納防止への対策方法を教えてください。

A 納入状況は1か月ごとにチェックし、すぐに対応するようにしましょう。

●早期発見、早期対応ができる体制を

管理会社（あるいは会計担当理事）から必ず、月次で決算報告と未収金発生状況を理事会に報告させるようにします。自主管理等で、どうしても月次決算報告が難しい場合でも、少なくとも管理費納入状況は月ごとに把握し、迅速な対処ができるようにしましょう。

管理費の納入義務者である区分所有者に、いつでも連絡が取れるように、名簿の整備は最低限必要なことです。管理会社に委託している場合は、名簿が更新されているかどうか確認しておきましょう。

●管理会社任せにしない

管理会社に委託している場合、滞納金対処業務の範囲は管理委託契約書に記載されています。標準管理委託契約書に準じていれば、管理会社は、「未収納者に対し、支払い期限後、〇か月の間、電話、自宅訪問、督促状により、その支払いの督促を行う」こととなります。具体的な督促業務期間の記載もあ

るはずですので、契約書を確認し、その内容と期限を知っておく必要があります。

しかし、滞納問題の最終的な責任は管理組合にあります。管理会社が契約通りの督促業務を行っているかをチェックするのはもちろんですが、すべて管理会社に任せっぱなしにせず、場合によっては、自分たちも訪問し、話を聞いてみるなど、協力体制をとりましょう。

●罰則や法的手段が必要な場合も

督促の手順と遅延滞納金徴収について細則に定めておくことは、督促を行う理事会にとっても、組合員が意識を持つ意味でも大切なことです。

一定期間以上滞納が続いた場合に駐車場使用を差し止めたり、遅延損害金を取るなどの方法を実行している管理組合もあります。

60万円以内であれば、小額訴訟制度を利用することもできます（窓口は簡易裁判所）。断固とした態度が必要な場合もあります。

●ちよ丸日記



〈第1回〉

ある理事長さんの話

滞納に悩んで……

〇月〇日、ある理事長さんに滞納の悩みを聞いた。

滞納していたのは、中学生と高校生の2人の子供をかかえた主婦のA子さん。夫が事業に失敗して蒸発、Aさんは勤めを始められど、生活に精一杯で、管理費も修繕積立金も滞り勝ちに。ついつい10か月分も滞納してしまっただつて。

滞納額 31,000円×10か月＝310,000円

こんなケースでも、管理費支払いは義務だからと、マニュアル通りに督促を続けなければならぬのか、とその理事長さんは相当悩んでいた。

その後、理事長さんは思い切って、A子さん宅を訪ねて、じっくり話を聞いたのだつて。

そして、理事会で相談し、考えた末、それまで依頼していた清掃員を断り、週4日、勤めに出る2時間前に、A子さんに「ゴミ出しと清掃を引き受けてもらうことになった。

時給1,000円×2時間×16日＝32,000円

A子さんの早朝アルバイトは続いていて、月々の管理費・修繕積立金の支払いのほか隔月に2か月分を返済、徐々に滞納額が減っている。暗かったA子さんの表情にも、時折微笑みが見られるようになって、理事長さんは自分が救われた思いがしているのだ。



滞納の事情はさまざま。相手の事情を聞いて一緒に対策を考えることも大事なんだと、この理事長さんに教わった気がした。

■ マンション支援課は

マンションの維持・管理等を支援しています

マンション支援課は専門窓口です

マンション支援課は、「安心して住み続けられるマンションを次世代に引き継ぐために」をコンセプトにマンション支援に関する総合的な窓口として、平成15年4月にスタートしました。

どのような仕事をしているのか

マンションを大切な資産とし、さらに、快適なマンション生活を送るために、維持・管理や建替え等の課題に自主的、主体的に取り組んでいる居住者の方々や管理組合の皆さん方を対象にお手伝いしています。

支援制度をご利用ください

◆情報提供等による活動支援

- ① マンション相談
- ② マンション管理セミナーの開催
- ③ マンション通信の発行
- ④ マンション管理組合登録の促進
- ⑤ マンション管理交流会への支援

◆マンション維持管理・建替え等の支援

- ① マンション管理相談費助成
- ② マンション計画修繕調査費助成
- ③ マンション建替え等検討調査費助成
- ④ マンション建替えアドバイザー派遣

◆安全・安心まちづくりのための防犯設備設置支援

- ① マンション防犯機器設置費助成

お気軽に「マンション支援課」にお問い合わせください

イベント情報

平成16年度 都心四区合同分譲マンション管理セミナー

日時 平成17年2月19日(土)
午後1時から4時(予定)
会場 千代田区公会堂(千代田区役所隣)
千代田区九段南1-6-17
TEL:(03)3261-1772

講演テーマ

- ① 「上手な管理会社との付き合い方
— 良い管理会社、悪い管理会社」
- ② 「修繕積立金の保全について」
- ③ 「長期修繕計画の見直しの時期と留意点」

※詳細は別途お知らせいたします

編集後記

1995年の阪神・淡路大震災では多くの建物が倒壊し大きな被害が出ました。そして、最近でも新潟県中越地震で大きな被害が出ました。「災害は忘れた頃にやってくる」言葉のように日頃からの備えが大事であることを痛感いたします。

「マンション通信ちよだ」では、マンションの維持管理やマンション生活に役立つ身近な情報の提供をおこなうとともに、皆様のご意見・ご要望をお聞きしながら紙面の充実を目指してまいります。

(財) 千代田区街づくり推進公社 マンション支援課

〒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 (03) 3233-7555 FAX (03) 3233-7557

※事務所は2004年9月27日よりこちらに移転しています



街づくり推進公社の支援制度についてのパンフレット等も用意してあります

★千代田区街づくり推進公社 案内図

