

マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <https://www.mm-chiyoda.or.jp/> 編集協力/ TALO都市企画
〒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. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

第37号

活用が始まった、マンション敷地売却制度

千代田区で2マンションが実施

東 京都の発表によると「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（建替え円滑化法）」に定められた「敷地売却制度」に基づき、都内のマンションで敷地を売却したのは、現在、次の2件です。いずれも千代田区内のマンションです。

- ① 番町ヴィラ（昭和45年建設8階建て36戸） 千代田区四番町
- ② 麴町三番町コンド（昭和46年建設7階建て20戸）千代田区三番町

マンションの敷地は一般には区分所有者全員が合意しなければ売却できませんが、平成26年に建替え円滑化法が改正され、区分所有者の5分の4以上の賛成でマンションの敷地を売却できる制度が創設されました。

ただし、対象となるのは旧耐震基準で建てられたマンションで、耐震診断によって耐震性不足が認定されたマンションに限られます。

敷地売却を実施するまでにはさまざまな手続きが必要ですが、ここでは大まかな流れを説明します。

敷地売却を実施するまでの大まかな流れ

- 1 管理組合の総会決議により専門家に耐震診断を依頼し、耐震性不足と判定された場合、管理組合理事長等が都道府県知事等に申請し要除却認定を受けます。
- 2 買受人予定者（デベロッパー等）が、管理組合との協定などに基づき買受計画を作成します。
- 3 買受人予定者は、知事等から買受計画の認定を受けます。
- 4 管理組合総会で区分所有者と議決権の各5分の4以上の賛成でマンション敷地売却決議をします。
- 5 敷地売却決議の賛同者の4分の3以上の賛成でマンション敷地売却組合を設立し、知事等から認可を受けて法人格を取得します。
- 6 敷地売却に賛同しない区分所有者に対しては、マンション敷地売却組合が売渡し請求を行使し、区分所有権と敷地利用権を取得します。
- 7 マンション敷地売却で得られる金銭を、区分所有者等にどのように分配するかなどを定めた分配金取得計画を決定し、知事等の認可を得ます。
- 8 分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンションおよびその敷地利用権は敷地売却組合に帰属し、マンションとその敷地利用権に係る借家権・担保権も消滅します。
- 9 敷地売却組合と買受人との間で売買契約を締結し、買受人は組合に売買代金を支払います。
- 10 買受人は買受計画に従って従前マンションを除却します。
※買受人が、買い受けた土地にマンションを再建する場合、再入居希望者は、買受人との間で個別に再建マンションを購入することもできます。

平成30年度千代田区分譲マンション実態調査によると、区内には旧耐震基準の時期に建設されたマンションが138棟あります。マンションの再生を検討するときには、建替え、リノベーション等による長寿命化とともに敷地売却も検討のメニューに加えることもできます。

（公財）まちみらい千代田は、建設後30年以上経過したマンションで、建物再生方針を検討する際の事前調査費用やコンサルタント費用を助成しています。
また、建設後35年以上経過したマンションで、建替え等の建物再生計画を作成する管理組合に対して活動費用の一部を助成しています。

※国土交通省が「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」、東京都が「マンション再生ガイドブック」を公表しています。参考にしてください。

千代田区分譲マンション実態調査を実施しました

平成30年度千代田区分譲マンション実態調査の結果

管理費（㎡単価）は 全国平均の2.3倍を徴収

（公財）まちみらい千代田がおおむね5年ごとに実施している千代田区分譲マンション実態調査の結果がまとまりました。平成30年度調査の対象になったのは、平成25年度調査の432棟、21,486戸よりも58棟、3,123戸多い490棟、24,609戸でした。平成26年1月1日現在の千代田区の人口は54,160人でしたが、平成31年1月1日現在は63,635人ですから9,475人の増加で、マンション戸数の増加とほぼ同じペースでした。

平成30年度以降竣工予定の27件を除く463管理組合を対象にアンケート調査を行い、皆様のご協力で302組合から回答を得ることができました。回収率は65.2%で国のマンション総合調査（国土交通省・全国調査）の40.2%を大幅に上回りました。

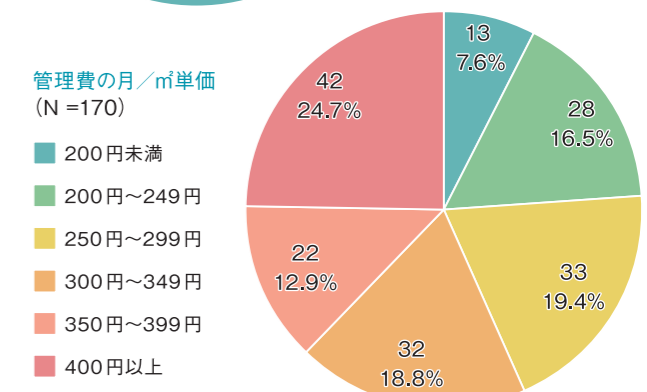
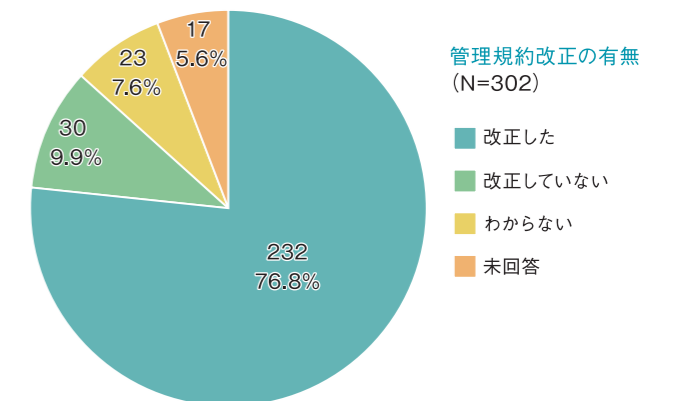
管理の現状をみると管理会社に業務をすべて委託している組合が85.8%です。管理組合の問題点としては、「役員のなり手がいない」24.5%、「管理に無関心な居住者が多い」22.2%、「特になし」が53.0%でした。管理組合総会は93%が1年に1回開催しており、理事会を毎月開催しているのは12.9%、隔月開催が25.5%です。

管理規約は76.8%の組合が改正をしていますが、このうちの50.4%は平成30年、30.2%が平成29年に改正しています。この2年間に民泊禁止規定を設けた組合が多いことを示しています。

管理費の㎡単価（月額）は、400円以上が最も多く24.7%で、回答をした管理組合の約6割が300円以上です。平均は358円で、マンション総合調査の154円を大幅に上回っています。修繕積立金の㎡単

価（月額）の平均は179円で、マンション総合調査の164円よりも多くなっています。修繕積立金の充足度は「十分足りている」と、「適切な水準にある」とを合わせて58.5%ですが、「やや足りていない」が26.1%、「全く足りていない」も15.5%あります。今後、修繕積立金の改定が課題となる管理組合も少なくありません。

平成30年度千代田区分譲マンション実態調査の結果は（公財）まちみらい千代田のホームページでご覧いただけます。 <https://www.mm-chiyoda.or.jp/>



神田東松下町 人口が1,000人を突破 元気に夏休みラジオ体操

東松下町町会主催の夏休みラジオ体操が7月22日から行われました。旧千桜小学校跡地と周辺の民間の土地を活用した東松下町計画により、2棟の共同住宅が完成。区営東松下町住宅(99戸)、高齢者向け優良住宅「こもれび千桜」(30戸)、分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」(276戸)の新しい居住者を迎えたことで、神田東松下町の人口は平成31年1月に1,000人を突破しました。21世紀を迎えた頃には120人程度にまで減少した町内の人口が、最も賑やかだった時代の水準に回復したことになります。10歳以下の子どもの数も約150人。子どもたちの歓声も街に戻ってきました。

夏休みに入っても梅雨空が続きましたが、毎朝6時20分に千桜タワー前に集まり、子どもも大人も元気いっぱい、ラジオ体操で一日をスタートしました。



神田東松下町 世帯数と人口の推移(各年8月1日)

年	世帯数	人口
平成13年	66	125
平成17年	98	182
平成22年	106	198
平成27年	148	253
平成28年	143	248
平成29年	266	477
平成30年	352	686
令和元年	525	1,051

資料:千代田区町丁別世帯数および人口(住民基本台帳)

Information

千代田区マンション連絡会のご紹介

「千代田区マンション連絡会」は、マンションの管理組合理事長を会員とする集まりで、隔月偶数月に千代田区役所で開催しています。

連絡会では、各マンションの管理組合理事長の皆さんの情報交換、意見交換とともに、千代田区役所等の行政機関や各種団体、(公財)まちみらい千代田の賛助会員企業からの情報提供が行われます。

各マンションの管理組合がさまざまな課題をどのように解決しているのか、といった貴重な話も聞くことができます。

連絡会には、理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方もご参加いただけます。

◎ ご入会について

「千代田区マンション連絡会」への入会は、マンション管理組合の理事長名で申請をお願いします。

申請書に、必要事項を記入のうえ、理事長印を捺印いただき郵送にてお申し込みください。

ご入会いただいたマンションには、開催の案内や毎月、各種案内を理事長宛に送付いたします。入会金や参加費は無料です。

詳しくは
(公財)まちみらい千代田住宅まちづくりグループ
にお気軽にお問い合わせください。

Tel. 03-3233-3223



マンション防災の基本

自分たちの生命は、自分たちで守る

令和元年9月1日は、東京が壊滅的な被害を受けた関東大震災から96年目、また9月は、東日本大震災から8年6カ月にあたります。政府の地震調査研究推進本部が平成15年にマグニチュード7.3クラスの首都直下地震が30年以内に70%の確率で発生すると発表してから20年近くが経過していますが、もしもの時のことを考えていますか。



千代田区のマンション防災を考える上で知っておきたいこと

千代田区の危険度は極めて低い

東京都は都内の市街化区域のすべての町丁目について、地震に関する危険性をおおむね5年ごとに調査し「あなたのまちの地域危険度」としてまとめています。建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度を加味した総合的な危険度です。平成30年度の調査では、5,177町丁目を5ランクに相对評価し、千代田区は3町丁目がランク2でしたが、他はすべてランク1という好成績でした。ハード面で千代田区は安全性が極めて高いと評価されているのです。

東京都の「首都直下地震等による東京の被害想定(平成24年4月)」

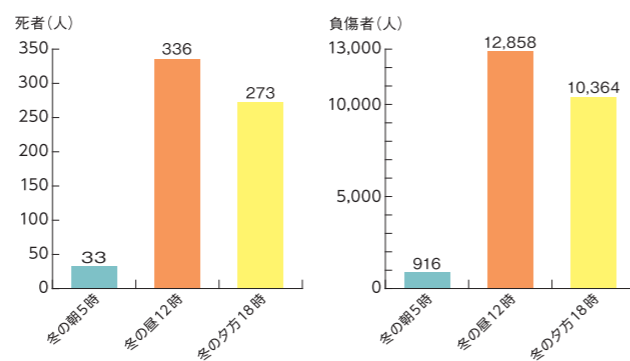
しかし、それでもこの被害想定によれば、来街者がほとんどいない夜間に首都直下地震が発生した場合でも、33人が死亡、負傷者は916人(うち重傷者127人)と想定されています。

昼間区民は約80万人に上るため、昼(12時)や夕刻(18時)に発生した場合は、死者や負傷者は大幅に増えます(表1)。

千代田区は全域が「地区内残留地区」

地区内残留地区とは、地区の不燃化が進んでいることから、火災が発生しても地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、広域的な避難が必要ない区域として東京都が指定している地区です。平成30年6月現在、千代田区の全域、中央区の銀座、日本橋周辺地区など現在37カ所、約11,100haが指定されています。

表1：首都直下地震が発生した場合の千代田区の被害想定(東京北部地震M7.3/最大震度6強)「首都直下地震等による東京の被害想定(平成24年4月)」より作成



マンションは命を守るシェルター

阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震等でも、マンションは命を守るシェルターとしての役割を果たしています。しかし自分の身の安全は確保できていても、エレベーターが止まる、水が出ない、トイレが使えないなど日常のインフラが機能しないことを想定した備えが不可欠です。身近にいる高齢者や、小さなお子さんを抱えたお母さんなど、お互いに助け合わなければならない場合もあります。自助、共助のしくみも居住者同士が事前に話し合っておけば被害を減らす効果があります。

ケガをしないように心がける

東京消防庁が保有する救急車は338台(平成28年)です。普段はこれで十分に対応できますが、首都直下地震が発生した場合の東京都全体の死者は6,228人から9,641人、負傷者は134,562人から147,611人と想定されています。たとえ119番通報ができていなくてもなかなか救急車は来ません。

マンションで特に注意しなければならないのは家具などの転倒や落下と、割れたガラスや陶器などによる負傷です。高層階になるほど揺れが大きくなります。家具などの固定による転倒防止、窓や棚類のガラスシートによるガラスの飛散防止、食器棚などの扉開放防止金具といった工夫を各家庭で徹底してください。寝室にもスリッパや履物を用意し、夜間に足をケガないようにしてください。

水害への備えも怠りなく

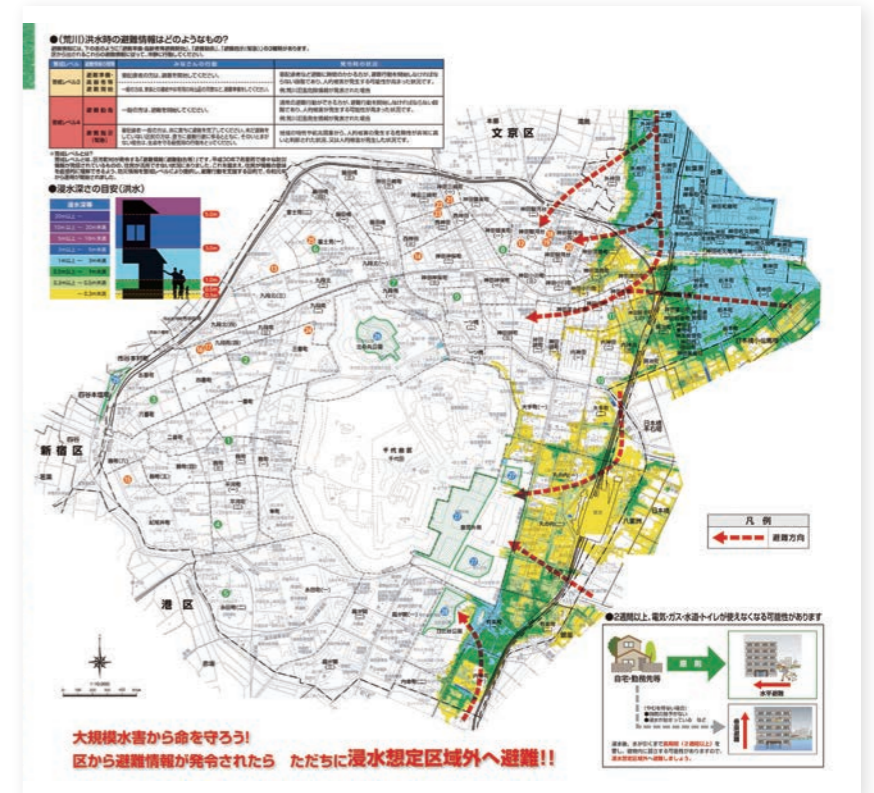
これまでの常識では考えられないような大雨が頻発しています。千代田区には神田川、日本橋川の2河川があり、台風や集中豪雨などによって水位が上昇して下水道から河川に排水できないことによる水害が、これまでも発生していました。昭和56年10月の台風24号のときは、床上浸水295戸、床下浸水320戸の被害が発生しました。

電気室、エレベーター、駐車場等が地階や1階にあるマンションも多数あります。住戸が浸水しない場合でも大きな被害を受ける可能性があります。マンションの立地条件と電気室などの関係を確認し、浸水を防ぐ対策を検討する必要があります。

「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ荒川版)」は、平成28年に国土交通省が指定・公表した浸水想定に基づいて、荒川流域において想定し得る最大規模の降雨(荒川流域の72時間総雨量632mm、1,000年に1回程度発生が予想される大雨)により、荒川の堤防が複数箇所決壊した場合に想定される「浸水の深さ」および「避難方法」などを記載したものです。

「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ神田川版)」もあります。これは東京都が平成13年8月と平成15年5月に公表した「浸水予想区域図」の千代田区部

【千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ荒川版)】



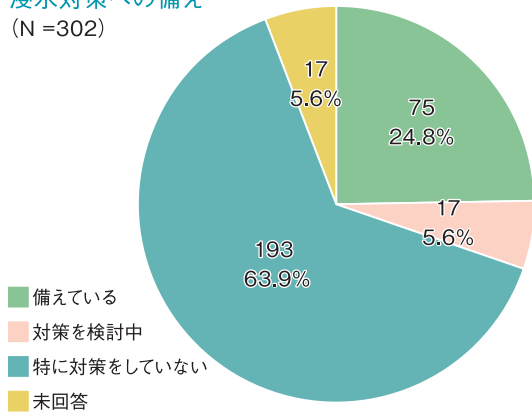
分を抜粋したものです。規模は、千代田区に関する川(神田川、日本橋川)が平成12年9月の東海豪雨並み(総雨量589ミリ、時間最大雨量114ミリ)の大雨によって氾濫した場合を想定しています。詳しくは千代田区のホームページでご確認ください。

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kurashi/bosai/suigai/map.html>

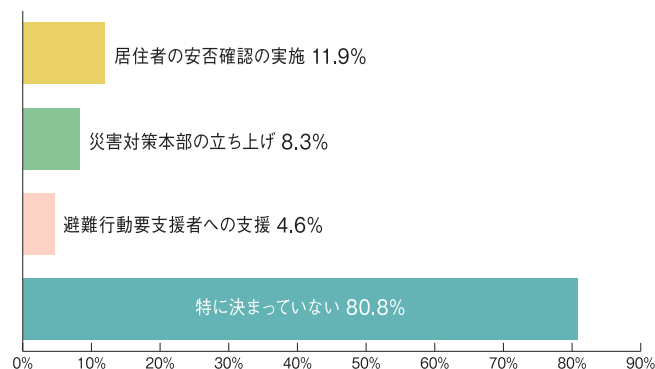
大半のマンションで、災害への備えができていません

平成30年度千代田区分譲マンション実態調査では、管理組合の防災への取り組みも聞きました。残念ながら備えのできていないマンションが多いのが現状です。

浸水対策への備え
(N = 302)



地震発生時の対応
(N = 302 複数回答)



まちみらい千代田が行っている防災対策促進支援

▶ マンション防災計画等の策定支援【マンション防災アドバイザー派遣】

マンションの防災計画策定を予定している管理組合に対して、相談の受付や「マンション防災アドバイザー」の派遣等の支援を行います。「マンション防災アドバイザー」とは、マンション管理士の国家資格を持つ管理組合支援の専門家で、組合の防災計画等の策定や防災対策を側面から支援します。「マンション防災アドバイザー」は無料で派遣しています。お気軽にお問い合わせください。

▶ エレベーター非常用備蓄キャビネット配付

地震や停電等でエレベーターに閉じ込められた場合、水や充電ライトなど救助までの間に必要となる物資を入れたキャビネットを配付しています。キャビネットは普段腰かけとしても利用できます。配付希望のマンションは、マンション防災計画を策定している必要があります。

▶ マンションの災害用資器材等購入費助成

マンション防災計画を策定した管理組合には、非常食や携帯トイレなどの備蓄物資の購入費用の一部を助成します。

▶ マンションAED設置

心臓が急にけいれんを起こした状態を心室細動といいます。こうなると心臓は細かく震えるだけで、血液を送り出さなくなり、そのままにすると脳などの細胞が死んでしまいます。少しでも早く正常に動かすようにしなければなりません。心臓を電気ショックで再び動かすのがAEDです。AEDを設置することで、マンションの皆さんや地域の救命率を向上させ、一人でも多くの方の命を心臓突然死から救うことができます。このAEDをマンション内だけでなく、近隣地域の人も利用できるようにマンションに設置します。

※設置希望のマンションは、マンション防災計画を策定している必要があります。

◆助成対象要件など詳細はホームページでご確認ください。 <https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/prevention.html>