

① 財団法人まちみらい千代田のご案内

マンション生活と管理についての ワンストップサービスをめざしています

マンション生活や管理の課題は、幅広い分野に及ぶため、さまざまな専門知識が必要です。まちみらい千代田では、千代田区役所の各部署をはじめ、マンション生活や管理に関する組織や専門家に協力を得て、管理組合や居住者の皆さまからのご相談にお応えできるようにしています。

毎月第3水曜日にはマンション管理士による相談会を実施しています。

お電話でもお答えしておりますので、お気軽にお問い合わせください。

◇お問い合わせ

住宅まちづくりグループ
TEL 03-3233-3223



郵便はがき

101-8796 517

料金を取らずに
切手を貼らずに
ご投函ください

神田支店
承認
7043

差出有効期間
平成26年2月
24日まで

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
財団法人まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ行

〒

※マンション名までご記入下さい

フリガナ お名前	年齢	性別
		男・女

電話番号 ()

* 財団法人まちみらい千代田 助成制度

◎マンションの劣化診断調査・ 大規模修繕工事助成制度のご案内

まちみらい千代田では、マンションの現状を確認し、先々に行う大規模修繕・これから大規模修繕を行う際の事前調査等に対して助成制度を用意しております。制度を活用して、建物の状態を把握し、適正に維持しましょう。

◎マンション相談・管理組合・理事会の勉強会のご案内

①窓口相談・無料相談会

まちみらい千代田では、窓口や電話で随時マンションに関する助成制度や諸問題についてアドバイスを行っております。また、毎月第3水曜日の15時～17時まで、マンション管理士によるマンションの無料相談会を実施しております。

②まちづくりアドバイザー派遣制度

再開発・共同建替え・マンションの単棟での建替え等における活動の初期段階での勉強会、マンションの大規模修繕工事や管理組合の運営の仕方、理事会の進め方など、マンションの適正な維持管理を行うための勉強会に対して、まちづくりアドバイザーを派遣いたします。

回数…年間6回まで、1回の派遣は2時間まで
期間…同一事業に関しては、連続する3年間を限度

コラム column

マンション相談会から



相談内容

等価交換方式で建設された80戸のマンションです。住戸の広さはそれほど違いがありませんが、元の地主だったAさんが20戸を所有しています。管理規約に1住戸ごとに1議決権があると書いてありますから、管理組合総会ではAさんは議決権10、他の区分所有者区はそれぞれ議決権1として採決をしています。ところが規約改正などを決議するときは、組合員数総数及び議決権総数の4分の3以上で決するとなっています。このような場合には、採決をどのように行えばいいでしょうか。

回答

80戸の住戸の区分所有者がそれぞれ1個の議決権を持っていますから、管理組合の予算案の承認、使用細則の制定、外壁補修の実施などは、管理組合総会の出席者の過半数が賛成すれば成立します。

規約改正などの決議に必要な「組合員総数」というのは、区分所有者の人数ですから10戸を所有するAさんといえども他の区分所有者と同じ組合員として計算し、このマンションの組合員総数は71人ということになります。

規約改正案が可決されるためには、組合員総数の4分の3である54人以上の賛成と、議決権総数80の4分の3以上である60以上の賛成の両方が必要です。

首都圏マンション管理士会都心区支部の協力で、マンション管理やトラブル等の相談にお答えしています。

1回の相談時間は30分程度、予約の方を優先とさせていただきます。

相談日 毎月第3水曜日の15時～17時

※マンションでの日常生活における様々な問題や、建物の維持管理に関する事前相談は、通常の窓口や電話でも随時受け付けています。

場所 まちみらい千代田 5階会議室

神田錦町3-21ちよだプラットフォームスクウェア5階

インフォメーション information

◆お問い合わせ・お申込
住宅まちづくりグループ TEL 03-3233-3223

「マンション理事長連絡会」に入会しませんか。

まちみらい千代田では、各マンションの管理組合理事長たちの交流と意見交換、情報共有の場として「マンション理事長連絡会」を運営しています。入会・登録をされた理事長には、千代田区、財団、関係機関等の情報を毎月お届けするとともに、各種見学会の実施などマンションライフに役立つ機会も設けています。

理事長連絡会で出された意見や要望などは、まちみらい千代田から区役所の関係部署や関係機関に貴重な情報として提供しています。

現在、約70の管理組合の理事長が入会されていますが、理事長経験者や一般の理事なども情報会員として登録すると「マンションサポートちよだ」などをお送りしています。

マンションのまとめ役として、何かとご苦労の多いのが理事長です。共通する課題を話し合い、お互いに有益な情報やアイデアを交換することで、

一緒に考え知恵を出す場として「マンション理事長連絡会」をご利用ください。

まだ、入会されていないマンションでは、ぜひ入会をご検討ください。



定期的に開催する連絡会では、毎回活発な意見交換が行われます。

ニュース news

理事長連絡会とマンション管理士会も参加 今年も賑わった、福祉まつり



白澤みさきさんは、被災地岩手県大槌町の出身。歌の力で皆を引き込みます。



まちみらい千代田のコーナーでは、マンション管理の相談会も開かれました。

千代田区に住み、働き、学ぶ、多くの人たちが参加するイベント「福祉まつり」が、今年も10月12日に開催されました。11回目を迎えた今年のテーマは「つながよう みんなの手」。多くの団体などがボランティアで参加し、盛大に行われました。

岩手県大槌町出身の歌手の白澤みさきさんのトーク&ライブ、被災地の「ゆるキャラ」たちの大集合など、被災地を支援するプログラムがいっぱい。用意した椅子が足りなくなるほどの盛り上がりを見せました。

民謡を中心に人気を集める白澤みさきさんは、まだ中学3年生。張りのある歌声と、学業と歌手の仕事の両立させる大変さを語るトークに、惜しめない拍手が送られました。震災復興応援



開催にあたっての挨拶をする
石川雅己区長

援コーナーでは、東北の特産品を使った限定「は・あ・と」パンをはじめ各地の物産の即売のほか、区内に避難されている被災者の方々への支援につながる「みんなの未来をまもりたいぞう」(タオル)も販売されました。

千代田の福祉を支える多くの町会・ボランティア・NPO・企業などの団体とともに、(財)まちみらい千代田も、千代田区マンション理事長連絡会、(一社)首都圏マンション管理士会 都心区支部とともに参加、マンション管理などのパネル展示と相談コーナーを開設しました。マンション居住者が区民の85%を占めるだけに、出展者や来場者の方々の中にもマンション居住者が少なくありません。用意した資料も屋過ぎにはなくなり、マンション管理士への相談もありました。

日頃は交流の機会が少ないマンション居住者も、「福祉まつり」に参加することで、出会いやふれあいを通じて共に支え合う「ちよだの福祉コミュニティ」を創ることが実感できます。

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布しています。

「マンションは頑丈な建物だから未来永劫大丈夫」——かつては、こうした考えもありましたが、コンクリート造の建物にも寿命があります。出来るだけ入居当初のままで長持ちをさせるか、あるいは暮らしの変化に合わせて大がかりな改修や建替えをするのかは、区分所有者の皆さんの判断によります。

まだ新しいマンションの場合、未来を考えるととっても実感が伴わないかもしれませんが、区分所有者の皆さんの意見や足並みが揃うためには、長い準備期間が必要です。将来、次のような選択をすることを前提に、少しでも早い段階から未来を考え、ビジョンをもつことが、マンションを賢く住みこなすための知恵といえるでしょう。

- ①計画修繕を繰り返し、現状を維持する
- ②暮らしの変化にあわせて建物の改修や、新しい設備を導入する
- ③マンションを単独で建替える
- ④周囲と共同で建替えや再開発事業を行う
- ⑤全員一致で管理組合の解散を決議し、土地・建物を売却する



①計画修繕を繰り返し、現状を維持する

マンションは、たまたま同じマンションを購入した、さまざまな考え方や立場の方が同じ建物で生活をし、大切な財産を共同で所有しています。一人一人の区分所有者には、それぞれ将来についての生活設計や夢があります。日頃の管理・運営について大きな意見の違いがなくても、生活設計や財産に大きな影響のあるマンションの将来となると、皆さんの意見が簡単に一致しないのがむしろ当然です。

区分所有者の皆さんの対立を避けるために、建替えや大きな改修をせずに、小まめに修繕工事をする事で長持ちさせているマンションもあります。

しっかりした長期修繕計画を作り、それを基に十分な金額の資金を積み立てれば、計画修繕を繰り返し、現状を維持することで100年以上良い状態を維持することもできます。

②暮らしの変化にあわせて建物の改修や、新しい設備を導入する

耐震改修をするマンションも増えていますが、昭和56年6月以前に建築確認を受けたマンションの場合、古い耐震設計基準で建設されているのが普通です。首都直下地震などの大地震が発生したとき倒壊して居住者の生命が脅かされるだけでなく、道路を塞ぎ救援や復興の妨げになる可能性もあります。このため、耐震改修法が改正され、すべての古い耐震基準で建設されたマンションの管理組合は、耐震改修への努力をすることが義務づけられました。

団地形式でこれまで階段だけだったマンションの

なかには、高齢の居住者が増えたため後からエレベーターを設置したところもあります。建物の外観などのデザインを現代風に変える技術やノウハウの蓄積も進んでいます。

傷んだ箇所を直す、交換時期がきた設備機器を取り換えるといった通常の修繕工事の枠をこえた改修工事を、管理組合総会で4分の3以上の賛成で決議し、実施することは建替えに比べて少ない費用で行うことができます。

③マンションを単独で建替える

マンションの建替えを促進することには、国も力をいれていますが、国土交通省の調べによると平成25年4月1日の時点で建替えが行われたマンションは183棟です*1。あまり進んでいないように見えますが、建替えの実行を妨げていた規制などが少しずつ改正されたことで、建替えを検討するマンションが増えています。2020年のオリンピック開催なども視野に入れて、建替えを応援する制度がさらに充実するはずですが、

しかし、法律や助成制度が充実し、建替えがしやすくなっても、実際に建替えを行うのは区分所有者の皆さんです。大多数が賛成をしなければ、建替えを行うことはできません。これまで建替えをしたマ

ンションの場合、意見がまとまるまでに10年以上もかかったことも珍しくありません。長く粘り強い話し合いを重ねる必要があります。

建替えをするためには、仮住まいの費用なども含めると、少なくとも一戸あたり2千万円から三千万円程度の資金*2が必要です。引っ越しや仮住まいといった面倒なこともあります。建替えについてどう考えるのかを、区分所有者の皆さんが、あまり高齢にならない間に、話し合いを始めることも必要です。

*1 地震で被災したマンションの建替えは除く。
*2 容積率に余裕があれば、少ない費用で建替えをすることもできます。

④周囲と共同で建替えや再開発事業を行う

建替えをするときには、自分たちのマンションだけでなく建替えをする方法の他に、お隣や周囲の建物と共同で事業を行う方法もあります。共同で建替えをすれば、国などの補助金も受けやすくなるだけでなく、土地を有効利用することもでき、単独で建替えをするときに比べて少ない資金で事業を進めることができるメリットもあります。

特に、法律にもとづく再開発事業として取り組む

ことができれば、税制面も含めさまざまな特典も利用できます。

こうした共同建替えや再開発の場合は、自分たちのマンションだけでなく、周囲の方たちとも意見が一致しなければなりません。決まるまでに長い時間がかかるのが普通なだけに、早くから準備を始める必要があります。

⑤全員一致で管理組合の解散を決議し、土地・建物を売却する

改修や建替え・再開発に向けて話し合いをしても、区分所有者の皆さんの意見がどうしてもまとまらないということもあります。こうした場合は、思い切って区分所有関係を解消（管理組合を解散）して、マンションを解体し土地を売却するという方法もあります。これは多数決ではなく、区分所有者の皆さんが全員賛成しなければできませんが、何も決まれないままマンションの老朽化が進み資産価値が低下することを思えば、皆さんの意見がまとまりやすいかもしれません。

最近、法律が改正され、震災で被災したマンションの場合は、建替えと同じように5分の4の多数決で、管理組合を解散しマンションを解体、売却できるようになりました。現在のところ、普通のマンション

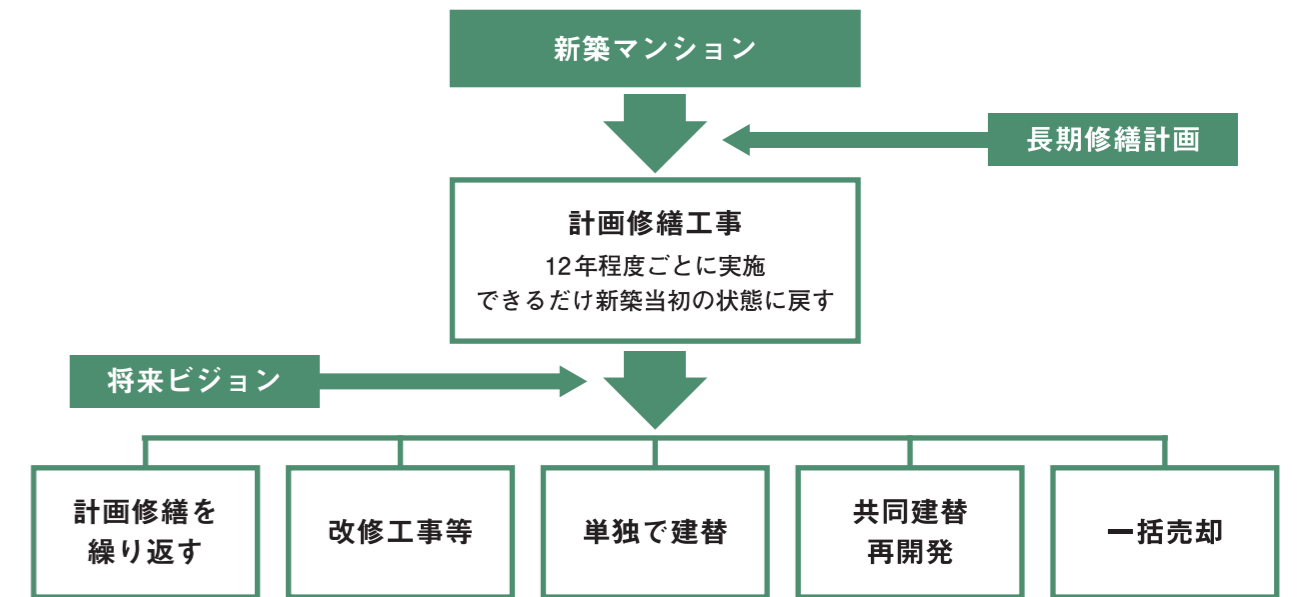
は全員一致でなければ、この方法はとれません。意見がまとまらないときの最後の手段として、こうした方法があることも覚えておいてください。

都心部のマンションは財産としての価値も高いのが普通ですが、時代の変化に取り残されれば、市場の評価が低くなり、売却もしにくく賃貸しても良い借り手が見つかりません。2020年のオリンピック開催において、新しいまちづくりの動きが始まっています。国や東京都の動きなども視野にいれて、マンションの未来を考えることが、ますます必要になっています。

2014年のお正月、マンションの未来に思いを馳せてみてはいかがでしょうか。

日頃の管理については、ほとんどの問題を管理組合総会で過半数の賛成で決めることができますが、次のような区分所有者の生活や財産に関する問題を決めるときは、過半数ではなく大多数の賛成が必要な特別多数決や、全員合意が必要になります。

- * 共用部分を大きく変える改修工事をするとき……4分の3以上の賛成
- * 建替えをするとき……5分の4以上の賛成
- * 建物を取り壊して敷地を売却するとき……全員の賛成



アンケートのお願い

今後、紙面の内容等で参考とさせていただきますので、ご協力ください。
まちみらい千代田の業務についてのご意見やご要望もお聞かせください。
回答者の中から抽選で30名様に、下記の商品を差し上げます。

抽選で30名様 図書カード（500円分）



プレゼントの締め切り

1月20日到着分迄

※当選は商品の発送をもってかえさせていただきます
※商品は予告なく変更になる場合があります

第15号 アンケートのお願い

あてはまるものに、すべて○をつけて下さい。

1. お正月にむけて、マンションの大掃除、植栽の手入れ、飾りつけなどを行いましたか？
 - ①した
→どんなことをしましたか？
 - ②しなかった
2. 年末年始にマンションの住民の皆さんが、何か集まり（行事）をしましたか？（予定も含めてお答えください）
 - ①集まりをした（する予定）
→どんな集まりですか？
 - ②以前はしていたが、現在は無い
 - ③したことがない
3. その集まりに参加されましたか？
 - ①参加した（参加する予定）
 - ②参加しない
4. マンションの住民同士が、理解を深めるために、どのようなことをしたら良いと思いますか？