

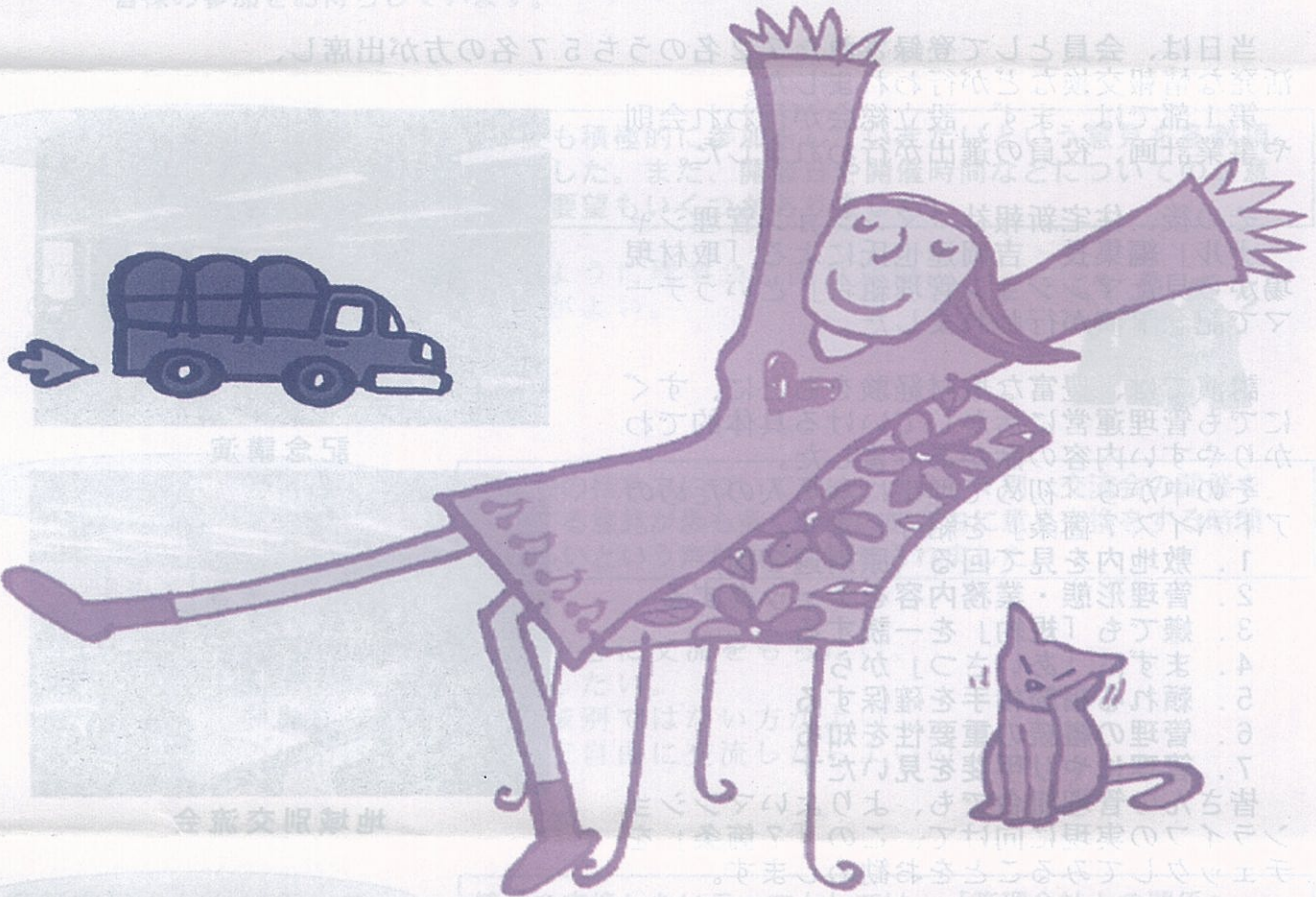
発行:平成15年(2003年)4月

素敵に

創刊号

マンションライフ!

中央区分譲マンション管理情報誌



- INDEX -

- P-1~2 管理組合交流会
- P-3~4 トピックス 「建替えに関する法律」
- P-5~6 分譲マンション管理に関する支援
- P-7 マンション管理に役立つQ&A

五会員
賛助会員

おまじつにけしけし愛和園、おれん中経登員会

分譲マンション管理組合



第1回 総会及び交流会が、3月16（日）に開催されました

交流会は、区内の分譲マンション管理組合の方々が管理運営等の様々な問題について、情報や意見交換を行う場として発足した会です。

当日は、会員として登録された72名のうち57名の方が出席し、活発な情報交換などが行われました。

第1部では、まず、設立総会が行われ会則や事業計画、役員を選出が行われました。

その後、住宅新報社「マンション管理ジャーナル」編集長 吉岡達也氏による「取材現場から見たマンション管理組合」というテーマで記念講演が行われました。

講演では、豊富な取材経験をもとに、すぐにでも管理運営に活かしていける具体的でわかりやすい内容の話がありました。

その中から「初めて理事になる人のためのアドバイス7箇条」を紹介します。

1. 敷地内を見て回る（原則週2回）
2. 管理形態・業務内容をチェックする
3. 嫌でも「規約」を一読する
4. まずは「あいさつ」から
5. 頼れる相談相手を確認する
6. 管理の継続の重要性を知る
7. 管理にやり甲斐を見いだす

皆さんの管理組合でも、よりよいマンションライフの実現に向けて、この「7箇条」をチェックしてみることをお勧めします。



記念講演



地域別交流会

交流会会員申込状況

参加者資格		入会届出	参加人数
正会員	団体会員	62団体	49団体
	個人会員	7人	5人
賛助会員	団体会員	1団体	1団体
	個人会員	2人	2人

第2部は、日本橋、京橋、月島の3地域に分れ自己紹介を中心に、個々のマンションの抱える問題点などを話し合いました。

今回は、近隣のマンション管理組合との交流を図る意味で地域別交流会になりましたが、今後は、参加者の意見をもとにテーマ別や規模別の交流会を実施して行く予定です。

○マンション管理士による無料相談会を実施
交流会終了後には、首都圏マンション管理士会所属のマンション管理士の方々による無料相談会が開かれ、大規模修繕や管理費等に関する相談がありました。

会員登録申込みは、随時受け付けています。



当日参加された方の声



交流会参加者のアンケートでお寄せいただいた 主なご意見を紹介します。

アンケートでは、記念講演会については、6割以上の方、また、交流会については、9割以上の方よりそれぞれ「良かった」の回答をいただきました。
また、ご意見ご要望につきましては、今後交流会の運営の参考にさせていただきます。
ご協力いただきありがとうございました。

この交流会は、会員になられた方の意見を第一に、みんなで育てて行く会です。
皆様の参加をお待ちしています。

交流会について

今後も積極的に参加をしていきたいという意見を多数頂きました。また、開催日や開催時間などについてのご意見ご要望もいくつかありました。

- 有意義な会だ。継続参加できるように理事会に図りたい。
- 交流会は、土曜・日曜の午前中がよい。
- 会員名簿を配布して欲しい。



交流会の運営方法

交流会の持ち方については、「テーマ別」交流会の開催を希望する意見が最も多く、その他自由に意見交換をする時間が欲しいという声が数多く寄せられました。

- 当面は、管理費関連のテーマを中心に交流をもちたい。
- 築年数別に管理費の問題を議論したい。
- 個々に抱える問題が違うので地域別ではない方がよい。
- 地域・テーマなどに特定しないで自由に交流したらよいのでは。

情報交換をしたいテーマ

情報を交換したいテーマとしては、「管理会社との関係」が最も多く、次に役員の選出方法、大規模修繕関係となっています。

- 管理会社との関係
- 管理組合役員の選出問題
- 大規模修繕工事にかかる業者選定や発注方法
- 住民のモラルやコミュニティについて



連絡先

都市整備部住宅課計画指導係 電話 3 5 4 6 - 5 4 6 6 (直通)



分譲マンションの建替えに関する法律について

近年、マンションストックが増加していく中で、老朽化に伴う建替えに対する関心が高まっています。しかし、マンションの建替えは、様々な年齢層の区分所有者が、異なる生活状況や経済事情を抱えた中で合意形成などを図っていく必要があるため、非常に難しい事業です。

そこで、今回のトピックスでは、マンション建替えを今までよりもスムーズで安定した形で進めていくことを目的として相次いで整備された法制度のポイントを整理してみました。



マンション建替え円滑化法

マンションの建替え事業（組合施工）の流れ

区分所有法に基づく 建替え決議

建替えの合意形成を図り、総会で建替え決議をします。
区分所有法では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要となっています。

マンション建替 組合の設立

マンションの区分所有者が建替事業を行う組織としてマンション建替組合を設立します。外部の事業者等も参加組合員として参加することが出来ます。

- ・5戸以上の住戸があることが必要です。
- ・建替え合意者数及び議決権の合計の各4分の3以上の同意が必要です。
- ・設置に際し、組合の定款や事業計画書を作成します。
- ・知事の認可が必要です。

権利変換計画の作成

従前のマンションの区分所有権・抵当権等の権利を建替え後のマンションにどのように移行するか定めた、権利変換計画を作成します。

- ・建替組合の組合員の議決権及び持ち分割合の各5分の4以上の議決が必要です。
- ・原則として組合員以外でマンション及び敷地に関する権利を持つ者の同意が必要です。
- ・知事の認可が必要です。

権利の変換

権利変換計画に基づいて、権利を一斉に移行させます。
建替えに参加しない方からマンション建替組合が区分所有権等の買い取りを行うことが出来ます。

建替工事の実施

建替えに参加しない方の居住安定の確保
マンション建替組合は、高齢などにより建替えへの参加が困難な区分所有者や借入人の代替住宅の確保に努めることとされています。

再建マンションへの入居

登記の一括処理
建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例処置が設けられました。

区分所有法の改正



改正のポイント！

共用部分の変更

共用部分の変更で、形状又は効用の著しい変更を伴うものについては区分所有者及び議決権の各 $3/4$ 以上が必要であるとし、外壁改修や排水管改修などの大規模修繕は、多額の費用を要しても「形状又は効用の著しい変更」に該当しないため、 $1/2$ となりました。

管理者及び管理組合法人の代理権及び当事者適格

第三者や区分所有者により、共用部分等の不法占拠などがおきた場合、現行法では、各区分所有者が持分割合に応じて金銭賠償を行うように考えられていましたが、管理者等に区分所有者を代理する者又、訴訟における当事者適格を認めることになりました。

規約の適正化

これまでの原始規約の中で、特定の区分所有者などに、駐車場の専用使用权や広告塔の無償設置など、有利な条文があるものが存在しました。今回、区分所有者の利害の衡平を図るよう定められました。

管理組合の法人化の要件

管理組合が法人となるための人数要件が撤廃されました。

規約・議事録等及び集会・決議の電子化

義務づけされている規約や議事録を電磁的記録という形で作成保管できるようになりました。また、議決権の行使自体を集会を開かず、電磁的方法で行うことも認められるようになりました。

建替えの円滑化のための処置

集会において区分所有者及び議決権の各 $4/5$ 以上の多数で建替えができるようになりました。
建替えをする場合の、説明会等手続きの整備ができました。
敷地を共有する団地の集会で議決権の $3/4$ 以上で建替えが可能となりました。
敷地を共有する団地の集会で議決権の $4/5$ （各棟の $2/3$ ）以上で団地内すべての建物の建替えが可能となりました。



★マンションの建替え及び区分所有法に関する情報は下記のホームページでご覧になれます
法務省ホームページ
国土交通省ホームページ

<http://www.moj.go.jp/>
<http://www.mlit.go.jp/>

分譲マンション管理に関する主な支援策の紹介

1 相談業務

○マンション管理相談

分譲マンションの計画修繕及び維持管理などに関する問題を東京都建築士事務所協会中央支部の協力を得て、相談を行っています。

相談日時 毎月第4火曜日 午後1時～4時（予約制）
対象者 分譲マンション管理組合理事及び組合員
相談者 東京都建築士事務所協会中央支部の相談員及び区職員

○分譲マンション管理アドバイザー制度（有料）

分譲マンションの管理組合等の自主的な取組を支援するため、分譲マンションの維持・管理について広範な知識と経験を有するアドバイザーが訪問して、情報提供やアドバイスをを行います。（1回2時間以内）

○東京都分譲マンション専門相談

分譲マンションの様々な問題に対し、弁護士または建築士による専門相談を行っています。（弁護士相談 3回/月 建築士相談 1回/月）

○分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度（有料）

分譲マンションの老朽化が気になってきた管理組合等を支援するため、建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律や税制などについてのアドバイスや当該マンションの現況などを考慮した簡易な図面や費用概算書を作成してアドバイスをを行います。

2 分譲マンション計画修繕調査費助成

分譲マンションの管理組合が、将来に予想される大規模修繕に計画的に取り組む目的で建物及び給排水管について、調査診断を実施した場合に調査費用の一部を助成します。

対象となるマンション	築8年以上経過した区内の分譲マンションで、関係法令に適合していること 現に住宅として使用されていること		
対象調査項目	建物の防水・外壁・鉄部等の調査 給排水管の調査		
助成額	調査費の3分の1、または助成限度額のいずれか少ない額		
助成限度額	建物調査	60戸以下 61戸以上120戸以下 121戸以上	25万円 36万円 47万円
	給排水管調査		16万円

3 分譲マンション修繕工事助成

分譲マンションの管理組合が住宅金融公庫の融資を受けて行うマンション共用部の修繕工事に要する保証料を限度額の範囲で助成します。

対象となるマンション	区内の分譲マンションで関係法令に適合していること 住宅金融公庫の「マンション共用部リフォーム融資」を受けるための要件を備えていること 現に住宅として使用していること
助成額	「マンション共用部リフォーム融資」に対する債務保証に要する保証料の額、当該住戸数に1万500円を乗じて得た額または助成限度額の何れか低い額。
助成限度額	70万円

4 都心4区合同マンション管理セミナー

分譲マンションの管理組合を対象に、適正な管理を実現するため、千代田区、港区、新宿区と合同で、初めて管理組合の理事をされる方にもわかりやすいように弁護士、建築士、管理組合経験者などに講師を依頼してセミナーを開催しています。

平成15年度は、中央区で開催いたします。

詳しくは、区報「区のお知らせ」に掲載いたします。

1～4の連絡先：中央区都市整備部住宅課計画指導係 電話3546-5466

5 建築物耐震診断助成制度

地震に強いまちづくりのために、建築物の耐震診断をおこなった方にその費用の一部を助成します。

対象建築物	①区内にある木造以外の建築物 ②原則として建築基準法に適合している建築物 ③事務所や店舗等で使用する業務用建築物の時は原則として中小企業者が所有する建築物
助成内容	耐震診断（予備調査から二次診断まで）に要した費用の10分の2に相当する額
限度額	50万円

連絡先：中央区都市整備部建築課調査係 電話3546-5454

6 東京都マンション改良工事助成

住宅金融公庫の「マンション共用部リフォーム融資」を受けて、マンションの共用部をリフォームする管理組合に対して都が利子補給を行います。

連絡先：東京都住宅局優良住宅課 電話5320-4952

7 東京都優良マンション登録表示制度（有料）

建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報を提供します。認定・登録をすることにより、マンションの管理水準が明らかになり、適切な維持管理につながります。

連絡先：(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 電話5466-2004



マンション管理 に役立つ

Q&A



分譲マンション相談マニュアル
(東京都住宅局)より抜粋

Q1. マンション管理組合理事の人数は何人ぐらいが適当ですか？



**おおむね10～15戸に1名程度、マンションの戸数規模などに
応じて最低3名程度、最高20名程度が適当と考えられます。**

- ・通常は、管理規約に役員についての定めがあります。
上記は、標準管理規約に示されている理事の員数についての内容をもとに一つの目安を示したものです。

Q2. 管理会社と上手に付き合うためにはどうしたらよいでしょうか？



**単なる管理業務の委託機関とするだけでなく、役割分担を明確
にしてマンション管理の専門集団である管理会社を、良きパート
ナーとして積極的に活用しましょう。**

- ・管理会社は、管理業務の専門家として管理組合の事務を補完し適切なアドバイスを提供することを役割としています。そしてたいは他にいくつものマンションを管理しているため、マンション管理に係る様々な情報を蓄積し、問題解決のノウハウを持っています。
このため、マンションの維持・管理の主体は管理組合であるという認識のもとに、管理会社との役割分担を明確にし、管理会社を良きパートナーとして活用する姿勢が重要となります。

Q3. マンションの敷地で事故が起きたときの対応は？



**様々なケースが考えられます。事実関係をはっきりと整理してく
ださい。**

- ・事故の責任を問われるのは、基本的には、事故の原因を作った者ですが、共用部分に事故の原因がある場合は、管理組合がその責任を負います。ただし、管理組合が管理している敷地内駐車場でのいたずらによる車の損害や、マンション居住者相互の行事における参加者のけがなどは、個別具体の状況によって慎重に判断しなければなりません。
駐車場内での事故については、使用細則に、また行事などの事故については、保険に加入するなど事前の処置が必要と考えられます。



お問い合わせ先
中央区都市整備部住宅課計画指導係
中央区築地1-1-1 電話 3546-5466

刊行物登録番号
14-085

R100

古紙配合率100%再生紙を使用しています