

素敵に

第3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-1～4 特集 「分譲マンション実態調査」速報
区内の分譲マンション数は？
規模は？ 築年数は？
地域コミュニティとの関係は？
- P-5 都心4区合同分譲マンション管理セミナー
- P-6 中央区分譲マンション管理組合交流会
- P-7 マンション管理の支援制度

編集・発行（問合せ先）

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

17-001

R100

古紙配合率100%再生紙を使用しています

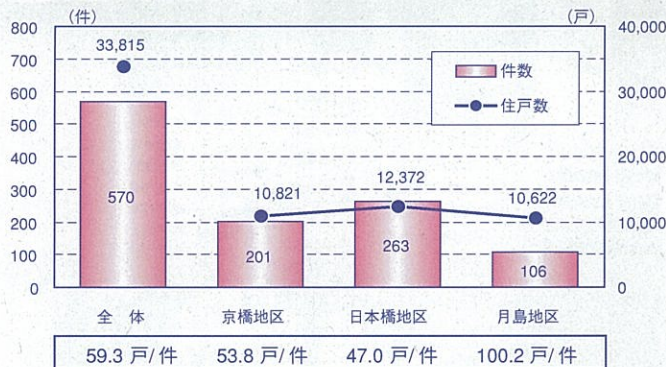
中央区では、昨年10月に分譲マンションの実態調査を行いました。調査方法は、管理組合の代表者または役員の方に、アンケート調査票を記入していただくという形で行いました。

区内の分譲マンション570件に調査票を配布し、186件の回答がありました。今後、調査結果がまとまりしだい、冊子やホームページでご紹介する予定ですが、今回は速報として、ピックアップした情報をお届けします。

アンケート調査結果 ピックアップ情報

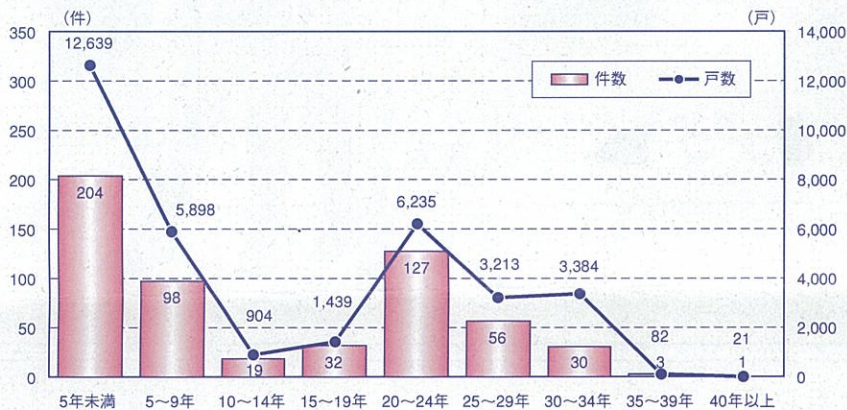
I 区内の分譲マンションの現況

① 地区別件数・戸数

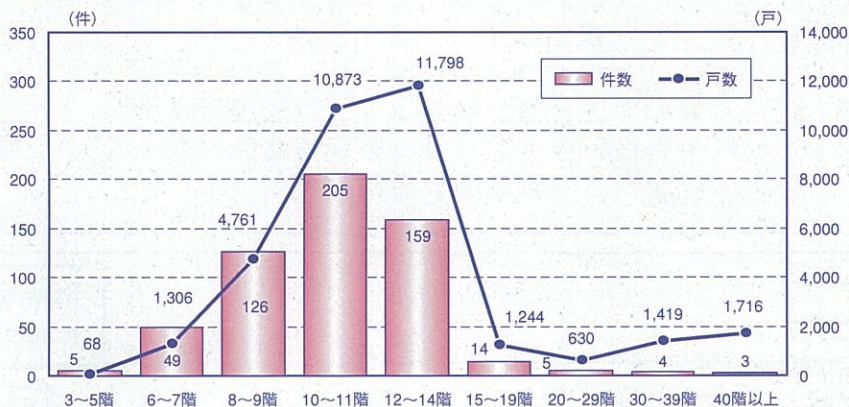


注：住戸数は、利用状況に関わらず住居として利用可能な住宅の戸数。1件当たり平均住戸数は、総戸数を総件数で除して求めた値。

② 築年数別件数・戸数

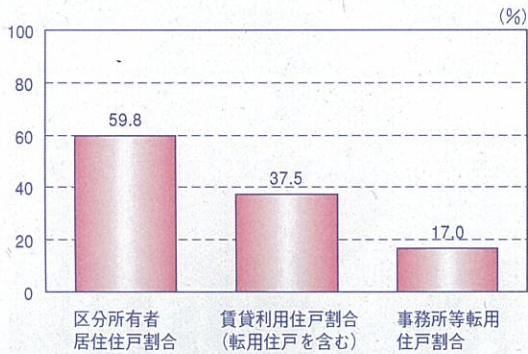


③ 階数別件数・戸数

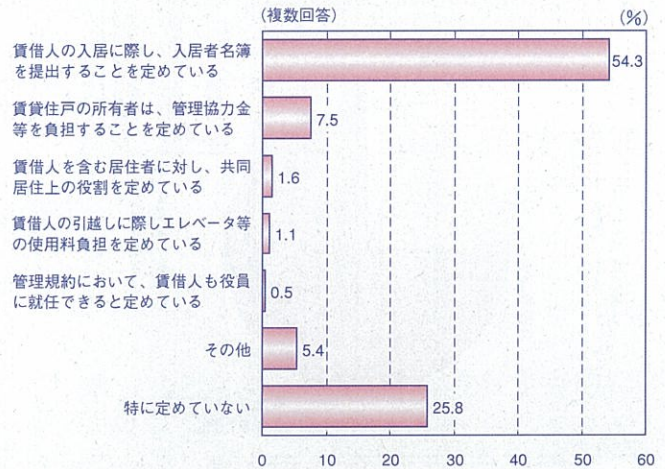


II 区分所有者の居住状況

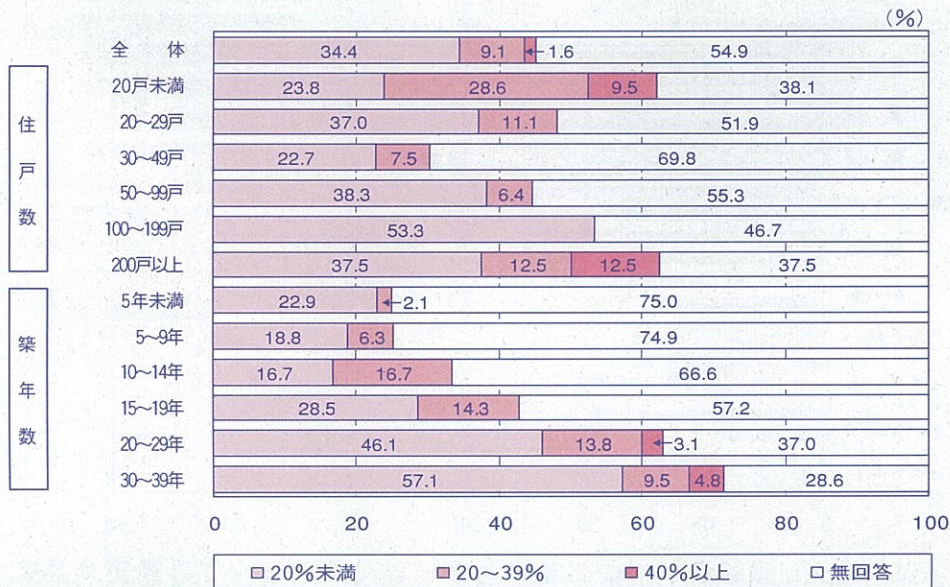
① 住戸の利用状況



② 不在オーナーや賃借人に対して特に定めていること

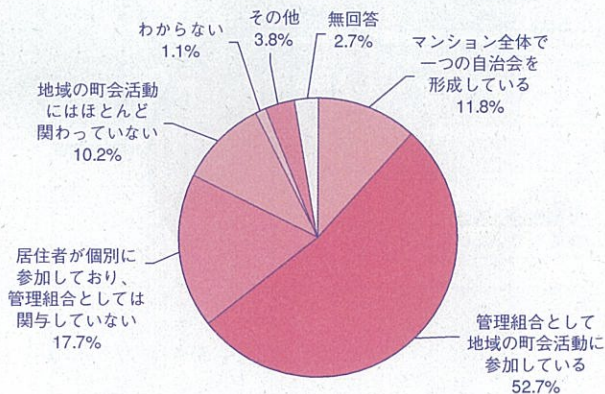


③ 高齢者居住住戸割合の分布

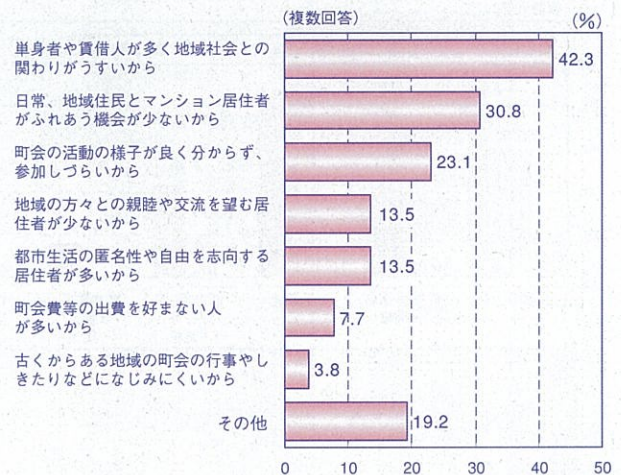


III 地域コミュニティとの関係についての質問

① 町会への参加状況

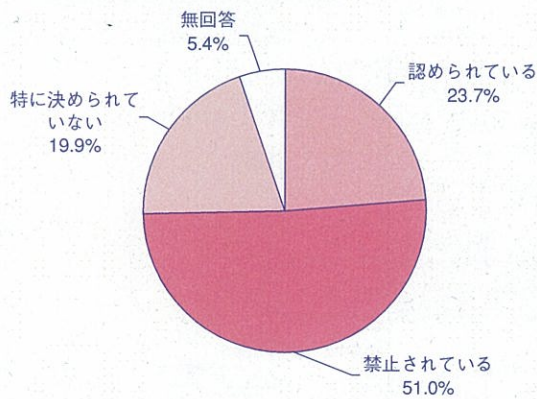


② 町会に参加していない理由

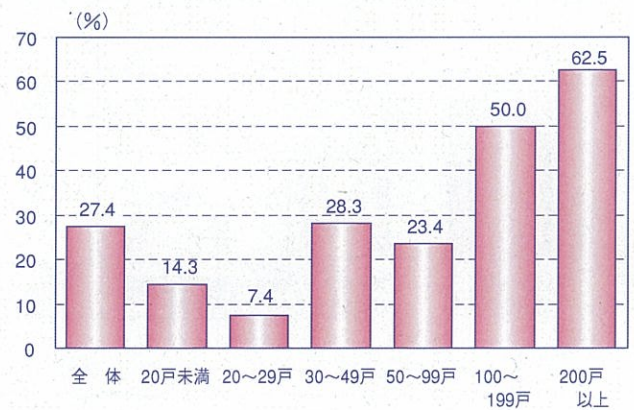


Ⅳ ペットに関する質問

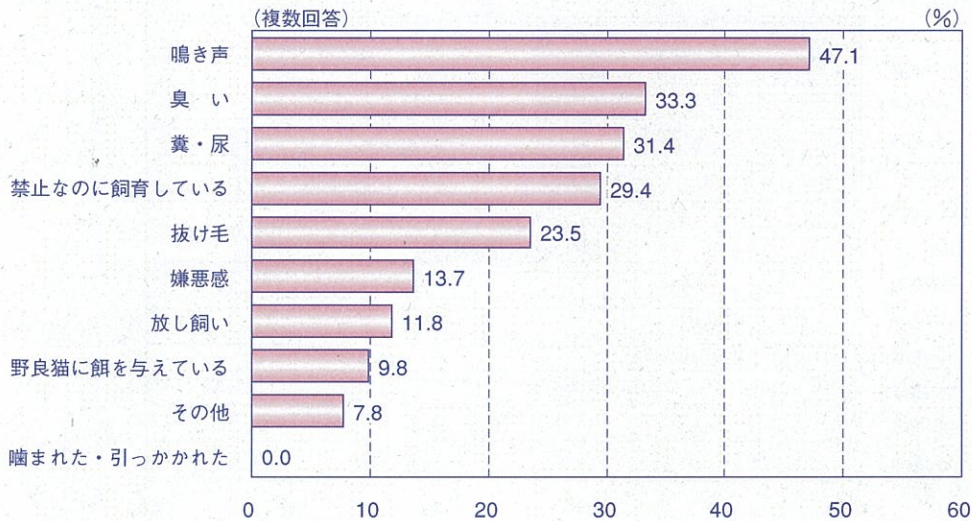
① ペット飼育の可否



② ペットによる苦情 (住戸数別苦情有りの割合)

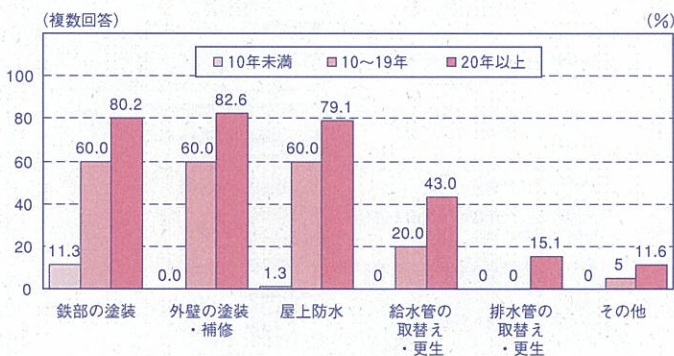


③ ペット飼育による苦情の内容

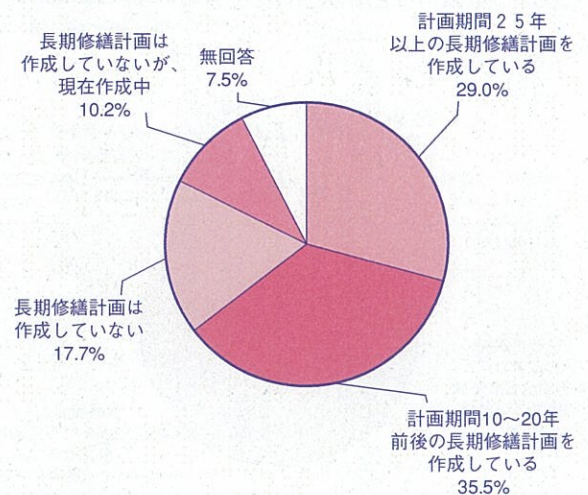


Ⅴ 修繕、建替え等に関する質問

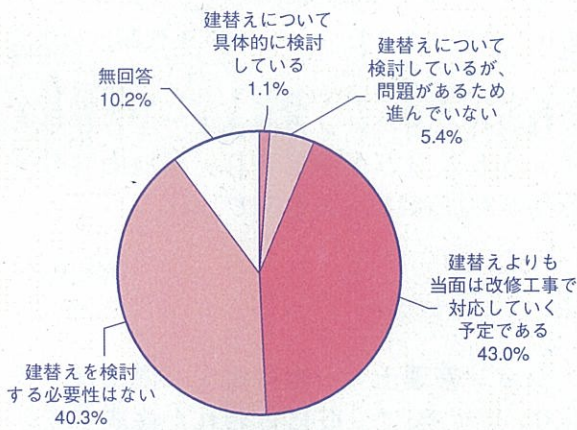
① 大規模修繕工事の実施状況 (築年数別)



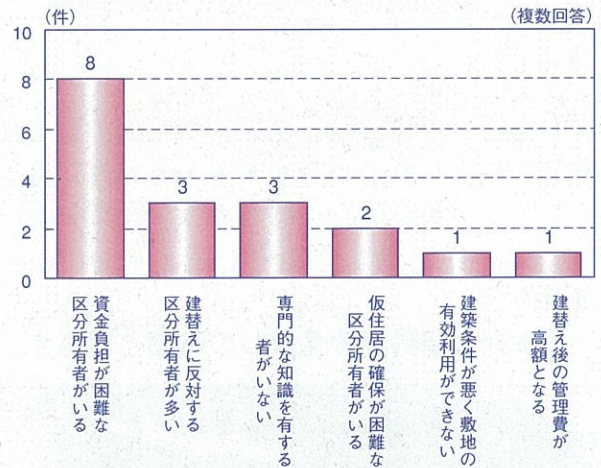
② 長期修繕計画の作成状況



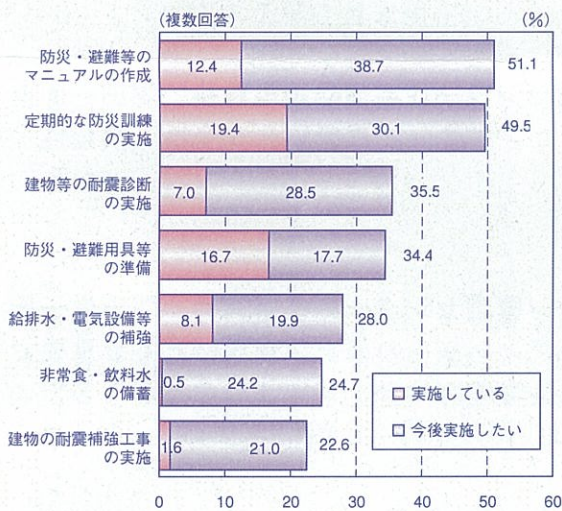
③ 建替えの検討状況



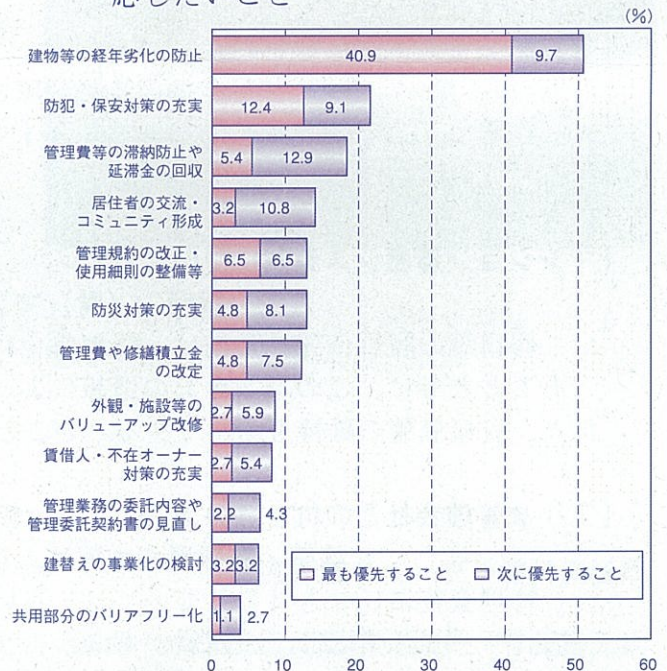
④ 建替えの検討上の問題点



⑤ 大規模災害対策の状況

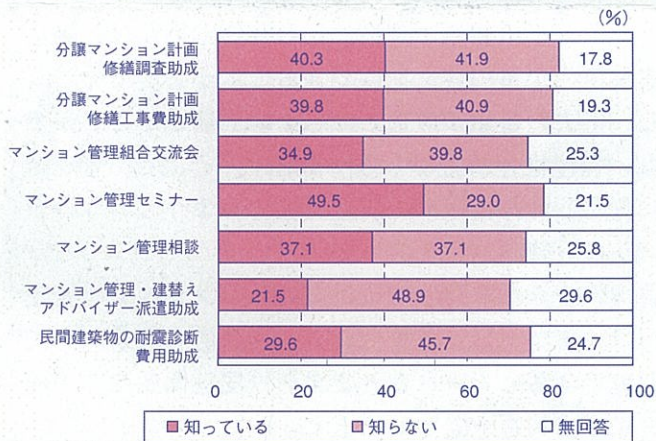


⑥ マンション管理の上で今後重点的に対応したいこと

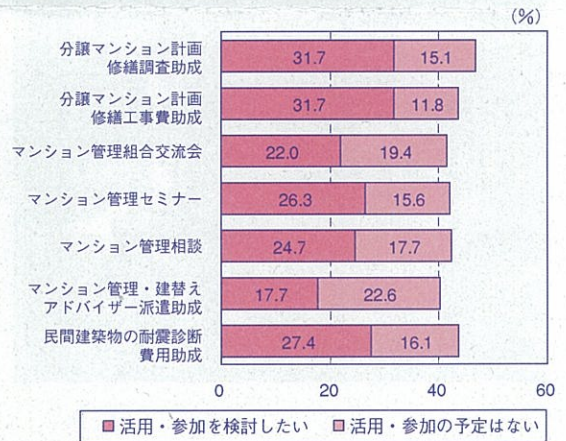


VI 中央区が実施しているマンション支援事業についての質問

① 周知状況



② 利用・参加の意向



管理組合のみなさまへ

調査へのご協力、どうもありがとうございました。この調査結果を参考に、今後、マンション支援事業を充実させていきたいと思っております。

都心4区合同分譲マンション管理セミナー

平成17年2月19日(土) 於千代田区公会堂

中央区、千代田区、港区、新宿区の都心4区合同で行われるマンションセミナーが、今年も開催されました。小雪がちらつく厳寒にもかかわらず266名の方が参加され、講演内容のメモを取りながら熱心に聴き入っていました。中央区からの参加者は、44名でした。

講演内容

「長期修繕計画の見直しの時期と留意点」

講師 マンション管理士・一級建築士 澤田博一氏

長期修繕計画は5年ごとに見直しが必要であり、その際に、既に行われた修繕を反映させること、また、マンション固有の条件(規模・形状・設備・立地など)に配慮するなど、マンションの実状を踏まえることが必要との指摘がありました。

「修繕積立金の保全について」

講師 住宅金融公庫住情報センター住宅債券担当課長 堀田一郎氏

修繕積立金の活用形態の一つである『マンションすまい・る債』を安全性・換金性・有利性の観点から説明した講演でした。

「マンション履歴システムについて」

講師 (財)マンション管理センター主任研究員 廣田信子氏

修繕等の履歴情報の整備は、管理組合によるマンションの適正な管理にとっても重要であるとともに、このシステムの情報によって優良管理マンションと認められることにより、資産価値の維持も期待できるとのことでした。

「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 —— 」

講師 有限責任中間法人首都圏マンション管理士会理事長 岡崎泰造氏

管理会社に任せきりにしては、良い管理は行われない。管理会社の経営者、担当者にはサービス業としての認識があるか否かが、管理会社を選択する判断基準の一つであるとのことでした。



マンション履歴システムの概要

(財)マンション管理センター講演資料より抜粋

マンションの修繕が適格に行われるためには、過去に実施済の工事内容を把握できることが必要です。しかし、過去の書類が散逸してしまい、調べることができない管理組合が少なくありません。そこで、管理組合に代わって修繕工事の履歴を保管しようというのがマンション管理システムです。

管理組合から登録していただいたマンションの管理状況は、毎年更新し、管理組合や区分所有者がいつでも閲覧できるしくみになります。(閲覧開始は、平成18年度当初を予定しています。)

さて、当セミナーは平成7年度に中央区で第1回を開催して以来、毎年行ってまいりましたが、この度、第10回の節目を持ちまして終了させていただきます。永い間、どうもありがとうございました。

中央区分譲マンション管理組合交流会

目的

分譲マンションの様々な問題について、情報交換を行える場として、平成15年3月に発足した会です。会員が自主的に活動を行い、それぞれのマンションが抱える問題や悩みの解決策を見つけ、それを共有することにより、より充実したマンションライフにつなげることを目的としています。区は事務局として、会場提供などの支援を行っています。

活動内容

分譲マンションの維持・管理に関する講演会や情報交換などを年3回程度（3月・7月・11月頃）行っています。

参加資格

区内分譲マンション管理組合の代表者（団体会員）、または区分所有者（個人会員）

※ 現会員数 57名
（平成17年3月末現在）



会費 年3,000円

総会

平成17年3月6日（日）に、平成16年度総会が中央区役所8階大会議室で開催されました。当日は、34名の参加者が集い、平成16年度の事業報告・決算報告、平成17年度の事業計画・予算案および新役員が承認されました。

その後、第2部の講演会が行われました。

講演内容

「大規模修繕工事に向けてのノウハウ伝授します」

講師 マンション環境保全グループ 津田勝弘氏

「分譲マンションにおける防災対策」

講師 中央区区民部防災課長 有賀重光氏

津田氏の講演での「マンションでのモルタル落下による事故は管理組合の責任」との説明には、参加者のみなさんも、ご自分のマンションを再点検するの必要を感じたのではないのでしょうか。また、有賀防災課長の「食料や飲料水の備蓄は、マンションの上層階にも設置しておくように」との説明には、日頃の備えや対応の見直しを考えさせられました。

参加者からの声（アンケートより）

- ・改修・改善等の具体例を聞いてみたい。改修する前の交渉なども知りたいと思った。
- ・マンション規模別や地区ごとの分科会をお願いします。
- ・とてもためになる会と喜んでいきます。会合の回数を倍にさせていただいても良いのではと考えます。
- ・いつも、あっという間に終わってしまい、もう少し話ができたら、と残念に思います。

皆様の参加をお待ちしております

入会申込みは随時受け付けています

申込（問合せ）先 交流会事務局（住宅課計画指導係）
電話 3546-5466

分譲マンションの支援制度

● 中央区役所で行っている支援事業

分譲マンション計画修繕調査費助成	築8年以上経過したマンションで、建物の防水・外壁・鉄部・給排水管の劣化調査をする場合の調査費の3分の1を助成します。	住宅課計画指導係 電話 3546-5466
分譲マンション修繕工事助成	共用部分の修繕工事に際し、住宅金融公庫の融資を受ける場合、ローンに必要な保証料相当額を助成します。	
分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの実施している「建替え・改修アドバイザー制度」「管理アドバイザー制度」の利用料金を全額助成します。	
共同住宅生活安全(防犯)アドバイザー派遣	防犯対策の助言・提案等を行う、専門相談員を無料で派遣します。	
分譲マンション管理相談	毎月第4火曜日午後(事前予約制)	
建築物耐震診断助成制度	耐震診断費用の5分の2を助成します。	建築課構造係 電話 3546-5460
民間施設の緑化助成制度	設道部や屋上等の緑化・樹木の保護育成費(幹廻り1.2m以上)の一部を助成します。	公園緑地課緑化推進係 電話 3546-5438

● その他の住宅関係機関で行っている支援事業

東京都分譲マンション専門相談	弁護士(月3回)・建築士(月1回)による専門相談を事前予約制で行っています。	申込みは中央区で 住宅課計画指導係 電話 3546-5466
東京都マンション改良工事助成	共用部分の修繕工事に際し、住宅金融公庫の融資を受ける場合、都がローンにかかる利子の補給を行います。	東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 電話 5320-5004
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ものを「優良マンション」として認定し、広く都民へ情報提供します。	(財)東京都防災・建築まちづくりセンター 電話 5466-2052
マンション共用部分リフォーム融資	共用部分の補修や取替えの際に利用できる融資です。	住宅金融公庫東京支店 電話 5261-5986