

素敵に

第4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 お知らせ 分譲マンション支援事業の受付窓口の変更
- P 3～4 マンション管理に役立つQ & A
- P 5～6 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

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
18-001

R100

古紙配合率100%再生紙を使用しています

申込(問合せ)先が変更になりました

昨年度まで住宅課で申込みを受け付けていた分譲マンションの支援事業の受付窓口が、(財)中央区都市整備公社へ変更になりました。対象となる事業をその内容とともにご紹介します。

○共同住宅生活安全(防犯)アドバイザー派遣

分譲マンションの管理組合等に対して、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。

派遣日	利用者の希望日(ただし、土曜日夜間、日曜日、祝日を除く)
派遣時間	1回2時間程度

○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、将来に予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物およ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の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・住宅として使用していること 		
対象となる調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ①建物の防水、壁面、鉄部に関する調査 ②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	①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
	②給排水管調査		16万円

○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分の修繕工事に対し、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の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・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「マンション共用部分リフォーム融資」を受けるための要件を備えていること ・住宅として使用していること 		
助成額	次のうちで一番低い額 <ul style="list-style-type: none"> ・(財)マンション管理センターの債務保証に必要とする保証料の額 ・当該建物の住宅戸数に1万5百円を乗じた額 ・助成限度額 		
助成限度額	70万円		

Q 1 管理費等を滞納している人がいるのですが

Q 1 - 1 滞納者に対して、管理組合がすべきことは何ですか？

滞納者を早く発見して対応することが大切です。毎月の滞納状況の情報を管理会社から得、管理会社での督促状況を確認します。自主管理のマンションの場合には、会計担当理事が毎月の滞納者リストをつくり督促をします。どちらにしても、最終的な回収の責任は管理組合にあることにご注意ください。また、大事なことは督促することではなく回収することですので、滞納の原因を把握し、原因に合わせた督促をすることが必要です。

Q 督促には、具体的にどのような方法があるのですか。

A 電話、訪問、文書による督促があります。

Q 電話や訪問等をして連絡がつかない、あるいは支払わない場合にはどうしたらよいですか。

A その場合には、配達証明付きの内容証明郵便を出してください。書面には、債務額とその内訳、規約の内容等を明記し、支払わない場合には法的手段をとる意思があることも示します。

Q 1 - 2 督促をしても滞納が続いた場合には、どのような手段がありますか？

最終的には訴訟になりますが、その前に比較的簡単に利用できる少額訴訟制度などを検討してください。

Q 少額訴訟制度は、いくらまでなら可能ですか。

A 60万円まで利用可能です。

Q 管理費等の滞納に時効はあるのですか。

A 管理費等の滞納額の支払請求権は5年の時効がありますので、十分注意してください。

Q 1 - 3 滞納を防止する手段を教えてください。

- ①滞納者リストを作成すること
 - ②管理規約に、管理費等の支払期日、支払い方法の定めを置くこと
 - ③管理規約に、遅延損害金の定めを置くこと
 - ④管理規約または細則に、駐車場利用契約解除の定めを置くこと
 - ⑤管理規約に、弁護士費用を請求できる旨の定めを置くこと
 - ⑥管理規約または細則に、滞納督促に係る定めを置くこと
- このような手段を複合してとる必要があります。

Q 2 瑕疵担保責任とアフターサービスの違いは何ですか？

瑕疵担保責任は、民法に基づき、瑕疵（欠陥）があった場合に負わなければならない売り主の責任のことで、買い主は契約解除や損害賠償（補修を含む）を求めることができるものです。一方、アフターサービスとは、分譲会社買い主に安心感を与えるために自主的に実施しているもので、売買契約の一部として、買い主の使用責任や経年劣化等の原因が著しく明らかな場合を除き、瑕疵の有無に拘わらず、一定期間、無償で補修を行うものです。

また大きな特徴として、瑕疵担保責任は売り主が瑕疵を認めることが前提であり、瑕疵の認定が困難である場合があるのに対し、アフターサービスは契約の範囲内において、迅速な対応が期待できることが挙げられます。

なお、アフターサービスがあるからといって、瑕疵担保責任を免れることにはならないので、何らかの不都合が生じた場合は、両者のうち主張しやすく最も効果が期待できるものを状況に応じて選択すればよいでしょう。

Q 瑕疵担保責任の期間は、何年間ですか。

A 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行された平成12年4月以降に契約された新築マンションにおいては、「構造耐力上主要な部分^(注1)及び雨水の侵入を防止する部分^(注2)」に対し、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。それ以外の部分については、最短2年間です。管理組合が率先して不具合の点検を行い、瑕疵担保責任を問える期間やアフターサービス期間を有効に使って、補修を済ませておくのがよいでしょう。

(注1) 住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの）、床版、屋根版、横架材（はり、けたその他これらに類するもの）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の振動若しくは衝撃を支える部分

(注2) ・住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
・雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

マンション管理相談マニュアル（国土交通省）
分譲マンション相談マニュアル（東京都）より抜粋

東京都が「マンション管理ガイドライン」を作成しました

マンションの管理に関して、望ましい維持管理項目や、販売購入時などに実施されることが望ましい事項をまとめたガイドラインです。

ガイドライン本文は、下記HPに掲載中のほか、都庁都民情報ルームなどで販売しています。（一部460円）

◎問合せ先

東京都都市整備局民間住宅課マンション対策係

電話 5320-5004（直通）

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>

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。なお、今年4月から交流会事務局が、住宅課から(財)中央区都市整備公社に移りました。

活動内容

分譲マンションの維持・管理に関する講演会や、専門家を交えた小グループによる情報交換などを年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 73名(平成18年3月末現在)

会費 年3,000円



平成18年3月12日(日)に、総会を兼ねた第10回交流会が中央区役所8階大会議室で開催されました。当日は、51名の参加者が集い、第1部の総会で、平成17年度の事業報告・決算報告、平成18年度の事業計画・予算案が承認されました。

また、参加者から交流会活動をより充実させるための様々な意見が出され、交流会に対する期待の大きさがうかがえました。

その後、第2部の講演会が行われました。今回は、マンション居住者にとって特に関心の高い耐震偽装問題を取り上げ、NPO建築技術支援協会理事の安部重孝氏を講師に招き、「あなたが知りたいマンションの耐震性—耐震偽装問題に寄せて」というテーマで行われました。

参加者からの声(アンケートより)

- ・「行政の支援で管理組合役員として必要な知識の入手や情報交換ができて、大変感謝しています。」
- ・「交流会に参加したことで、悩みや問題点が自分のマンションだけのことでなく皆さんも共通だと思うと安心した。また、成功例などを聞くことができ、ヒントや勇気をもらえるのがありがたい。」
- ・「共通の問題について、話し合う機会が外にないので、ぜひ続けて勉強していきたい。」
- ・「初めて理事長になって不安だったが、皆さんの意見を聞いて安心した。」
- ・「交流会の内容を理事会や総会の場で理事や一般の組合員の皆さんに伝え、とても喜ばれた。」
- ・「交流会の時間が足りない。もっと時間を長くしてほしい。」
- ・「これまでの分科会で取り上げた問題でも、テーマによっては何度でも取り上げてほしい。」
- ・「研修会を開催し、役員の知識として必要な具体的な事項について、専門家から話をしてもらいたい。」

中央区マンション管理組合交流会へのお誘い

中央区分譲マンション管理組合交流会
副会長 向當 光生

はじめに

中央区では、マンションなどの共同住宅が年々増加傾向にあり、今では住宅戸数の81%は共同住宅であるという。

マンションにはご承知のように「専有部分」と「共用部分」があり、隣の住戸との境の床や壁などは、あなただけのものではない。その一方で、エントランスホール、エレベーター、駐車場などはあなたの財産の一部でもある。

マンションを購入すると、「区分所有者」となり、「管理組合」の「組合員」になる。

マンションというと、「近所付き合いの煩わしさが無く、鍵一つでプライバシーが守られる」といったイメージをお持ちの方も多いと思うが、現実には、居住者の共有財産であるマンションを適正に管理していくためには、マンション管理の憲法である「管理規約」に則って、管理組合が中心となり、建物の維持・修繕、駐車場や駐輪場の管理、マンション内の生活ルール等に係る諸問題に対処していかなければならない。

管理組合の現状

管理組合の仕事について、意欲を持って熱心に対応してくれる方は、残念ながらどの管理組合にも少ないらしく、役員のみならず手を捜すのに苦労しているのが一般的のようである。

管理組合の役員は輪番制で選任され、1年交代で全員が入れ替わる場合が多いため、管理組合および役員が果たすべき役割、トラブルが生じた場合の対処方法等について、知識や経験が不足していたり、過去の経験が次の役員に継承されない等の問題がある。

この結果、「管理会社」へ任せっぱなしになったり、逆に管理会社とのトラブルに発展してしまうケースもある。

管理組合の継続性の確保がぜひ必要で、このためには、役員を選任方法は「二年任期・毎年半数交代」が適切ではないかと個人的には考えている。

交流会の活動

今までの活動は、管理組合役員という同じ立場にある者が集まって知識・経験を交換し合うという形が基本であったが、会員の皆様からは、より高いレベルの知識を得るため専門家の意見やアドバイスを欲しいとの要望も出されている。

我々、会の運営を担当している者も、より多くの管理組合に参加していただき、専門知識を得るための交流会活動を活発にしていきたいとの思いを持っており、今後も、専門家を招聘して講座を開催したり、また現在会員になっていない管理組合に対しても参加の呼びかけをして問題解決のための相談を行うなど、より広く活動を展開していきたいと考えている。

皆様のご参加を心からお待ちしております。



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（（財）中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課）
電話 3561-5191

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

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。 (限度額100万円)	建築課構造係 電話 3546-5460
アスベスト調査費助成制度	アスベスト調査費用の2分の1を助成します。 (限度額30万5千円)	環境保全課公害規制係 電話 3546-5404
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 (財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 電話 3561-5191
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	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
マンションみらいネット	建物等の概要、過去の修繕履歴などを登録することにより、管理に必要なデータの散逸を防ぐもので、登録情報は、インターネットで閲覧できます。	(財)マンション 管理センター 電話 3222-1518
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。	住宅金融公庫首都圏支店 電話 5261-5986

○ (財)中央区都市整備公社で行っている支援事業

1～2ページをご覧ください。

