

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**10**号

# マンションライフ

大特集

大規模修繕工事って？

# マンションの大規模修繕工事は 共用部分の「リフォーム」です。

リフォームするよ…

## 居住機能の向上

### 居住者の高齢化

～元気なうちに大改修を…

### 共用部分のバリアフリー化

人に優しい住まい、一人一人の生活を大切に。

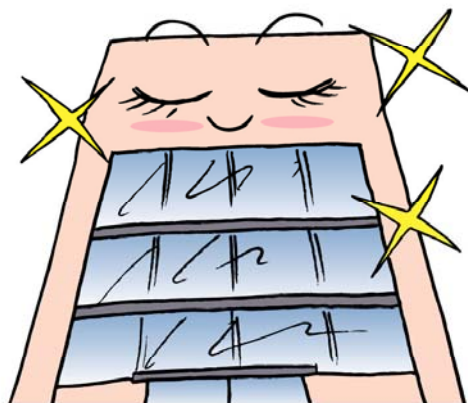


### 建物や設備の老朽化

～美しく誇りの持てる我が家…

### 快適性をアップ

ペアガラスの採用や、外断熱工事で断熱性能をアップ。 地上波デジタル工事や、駐車場・駐輪場の増設等。



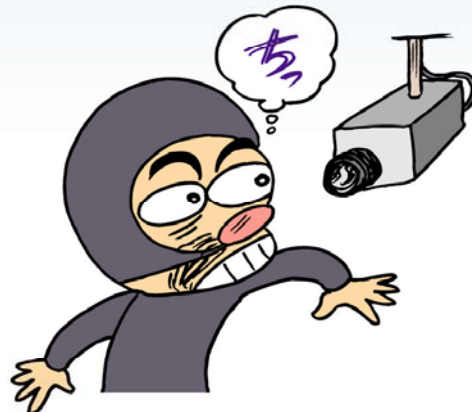
## 資産価値がアップ

### 防犯設備がない

～隣のマンションに空き巣被害が…

### 防犯設備の設置

完全オートロック、防犯カメラの設置等。



### 何だか微妙に昔っぽいけど

～使い勝手のいい我が家に…

### 利便性をアップ



…これら大規模修繕工事についての相談・学習・そして助成など、  
みなさんを支援するのが、中央区都市整備公社です。



# 大規模修繕工事についての 公社(区)の支援策

## 学習

### 分譲マンションアドバイザー制度利用助成

「建替え?改修?管理組合は何をすればいいの?」「管理規約の専有部分と共用部分をはっきりさせたい!」「大規模修繕工事の準備って何から手をつけるの?」……このようなときには専門的知識をもったアドバイザーを活用してください(利用料金の全額を助成します)。

### 共同住宅生活安全(防犯)アドバイザー派遣

共同住宅の防犯対策に助言・提案のできる防犯アドバイザーを派遣しています。お住まいのマンションに防犯上の死角はないか! 専門家からのアドバイスを受けてみてください(無料です)。



第5回セミナー風景

### 分譲マンション管理セミナー開催

マンション管理に役立てていただくためのセミナーを、中央区分譲マンション管理組合交流会との共催で定期的を開催しています。

## 助成

### 分譲マンションの計画修繕調査費助成

管理組合が大規模修繕を計画的に行う目的で、建物や給排水管の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。

### 分譲マンション修繕工事助成(保証料の助成)

共用部分をリフォームする管理組合が、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」融資を受け、(財)マンション管理センターに債務保証を委託する場合、その保証料を助成します(限度額があります)。

## 相談

### 分譲マンションの管理相談

マンションの管理に関する悩み事、どこに相談したらいいの?毎月第4月曜日の午後15時に公社で無料相談を実施しています(電話でご予約ください)。相談員:マンション管理士、建築士

【問合せ先】

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 **03-3561-5191**



# 共用部分における大規模修繕工事の実施に向けて

## ～みんなの合意形成が大切です～

各組合員に対して、事前アンケートや建物・設備の調査診断の結果と内容を周知させることは、総会における合意形成を円滑に進めるうえでもとても大切なことです。調査診断の結果については説明会を開催するのも有効です。



+



+



+



▼



▼

- 勉強会の開催。講習会への参加。
- 相談窓口の活用。
- 予定する修繕内容の検討。
- 複数のコンサルタントや工事会社の提案内容や見積書を検討。
- グレードアップ工事の検討。
- 資金調達の検討。
- 区分所有者全員への周知と話し合い。





# 大規模修繕工事計画の 心得五箇条

## 一、計画的に実施するべし。

判断のめやす

- 長期修繕計画の予定時期が迫ってきた。
- 日常点検で劣化が目立ってきた。
- 居住者からの要望やクレームが多くなってきた。
- 定期検査報告で指摘を受けた。
- 管理会社から提案された。

## 一、居住者みんなできよく話し合うべし。

- 勉強会・検討会の実施…なぜ修繕が必要なのか。
- 公共機関等の講習会への参加…どんな工事をするのか。
- 公共機関等の相談サービスの利用

## 一、東京都や区の助成を利用するべし。

- 資金計画を明確にしましょう。
- どんな支援策があるのか、聞いてみましょう。調べてみましょう。

## 一、コンサルタントや工事会社を上手に活用するべし。

- まずは候補となる業者の規模や概要、実績等を評価して複数の業者を選定しましょう。
- 数社から提案をもらい、対比した上で疑問点等をみんなできよく聞くと共通認識をより深く持てます。
- 「見積金額が安いから」という理由だけで内定するのは危険です。見積項目や内容に不備や漏れがないか、よく確認しましょう。

## 一、「同じ屋根の下」という意識を持つべし。

マンションには様々な方が生活しています。

高齢者、心身障害者、病人、賃借人、独り暮らし……。

勤務形態が不規則で、なかなか会えない方もいるでしょう。

空き部屋も存在するかも知れません。

資金計画・調達など、色々と課題はありますが

一番大切なことは、

居住者全員が修繕工事の内容や進め方について

「共有」する発想なのです。



# 無理なくできる 大規模修繕

分譲マンションライフをより快適に! — 快適なマンション生活を送るには、日ごろから管理組合を中心に区分所有者全員がお互いに協力し、適切な維持管理に努めることが大切です。本年度2回目のセミナーは、マンションの大規模修繕をテーマとして、次のとおり開催します。

- 1 大規模修繕工事の進め方
- 2 管理組合の対応
- 3 工事の資金計画

日時 平成19年9月15日(土) 午後2時—4時30分  
会場 中央区役所 8階 大会議室  
講師 (社)東京都建築士事務所協会中央支部副支部長・一級建築士 日置英司  
対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者及び管理組合の役員  
定員 100名(先着順)  
費用 無料  
申込方法 前日までに電話またはファクス  
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)  
でお申込みください。

申込(問合せ)先  
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階  
(財)中央区都市整備公社  
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

「大規模修繕」って  
フツーにできそう…

今後のセミナー開催の予定

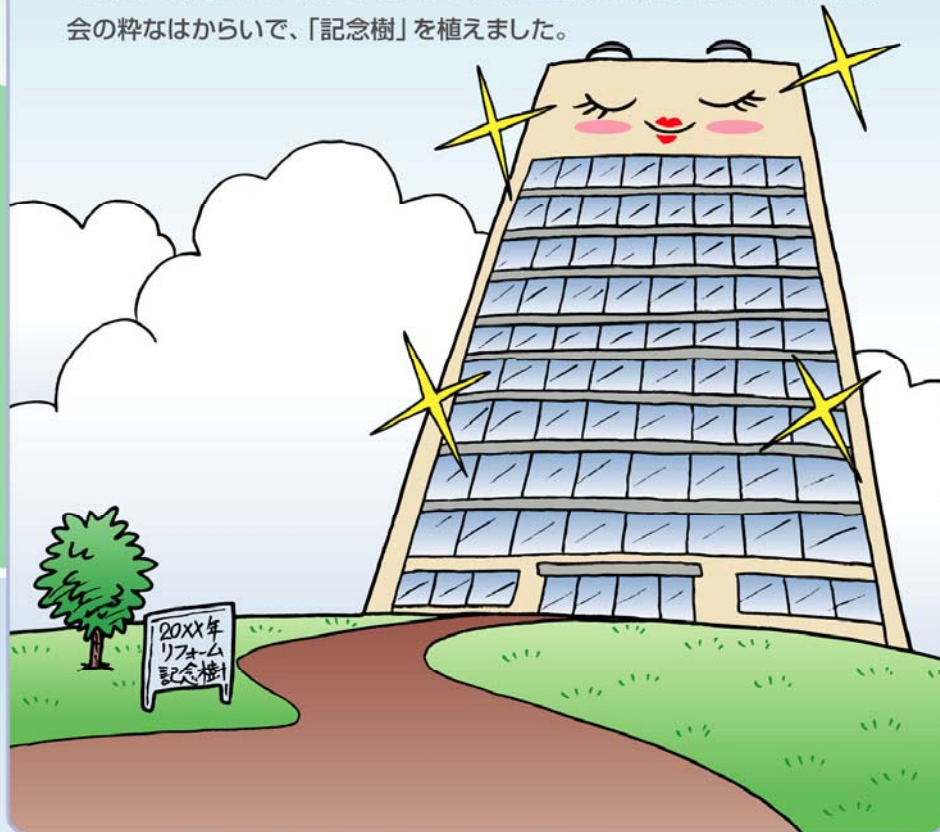
第7回 平成19年12月8日(土) 午後2時~4時 京橋プラザ区民館 2階 多目的ホール

第8回 平成20年3月8日(土) 午後2時~4時 京橋プラザ区民館 2階 多目的ホール



## エンジョイ♪マンションライフ! その2

無事、大規模修繕工事が終了しました。築25年とは思えないほど素敵に変身した我がマンション。近所の人から「あら、ずいぶん綺麗になったわねー」と誉められました。昨年ここを売って転居していった元住人は「引っ越さなければ良かった」と悔やんでいました。近隣の不動産屋さんは「紹介しやすくなりました」とホクホクしています（でも当分売る人は出ないかも）。理事会の粋なはからいで、「記念樹」を植えました。



編集・発行

**(財) 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎 (京橋プラザ2階)

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)