

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第41号

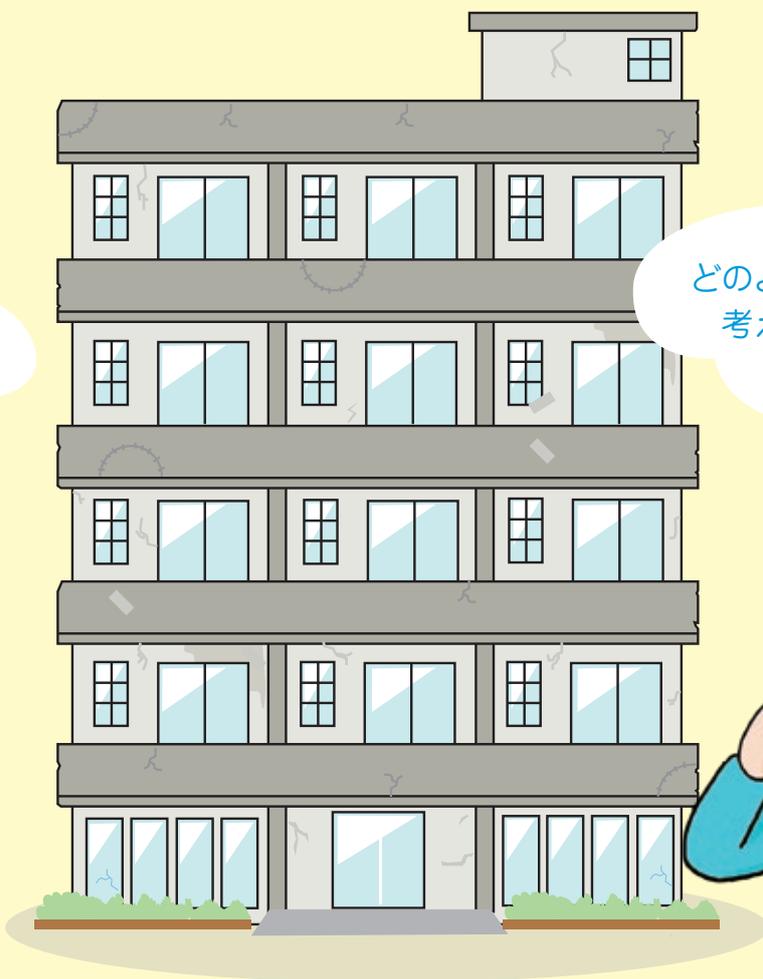
マンションライフ

マンションの 経年劣化等の 対応策について

特集

今後の老朽化が
心配ね～

どのように対応していくか
考えないといけないね



平成27年度－第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

管理組合って
どんなことしているの？

管理組合の理事って
何をすればいいの？



管理組合の役員になる前に知っておきたいこと

マンション管理組合 運営のポイント

- 管理組合と区分所有者について
- 管理組合と管理会社の関係
- 理事・監事の役割と心得

[日 時] 平成27年 **6月7日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] 東京都マンション管理士会理事長・マンション管理士 親泊 哲

[対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者
および管理組合の役員

[定 員] 100名(先着順)

[費 用] 無 料

[申込期間] 5月15日(金)から6月5日(金)午後5時まで

[申込方法] 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)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで

ファクスは6月5日の午後5時までに申し込みください。

[申込(問合せ)先]

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人中央区都市整備公社

電話 3561-5191 FAX 3561-5192

マンションの 経年劣化等の 対応策について

特集

1 マンションを取り巻く状況

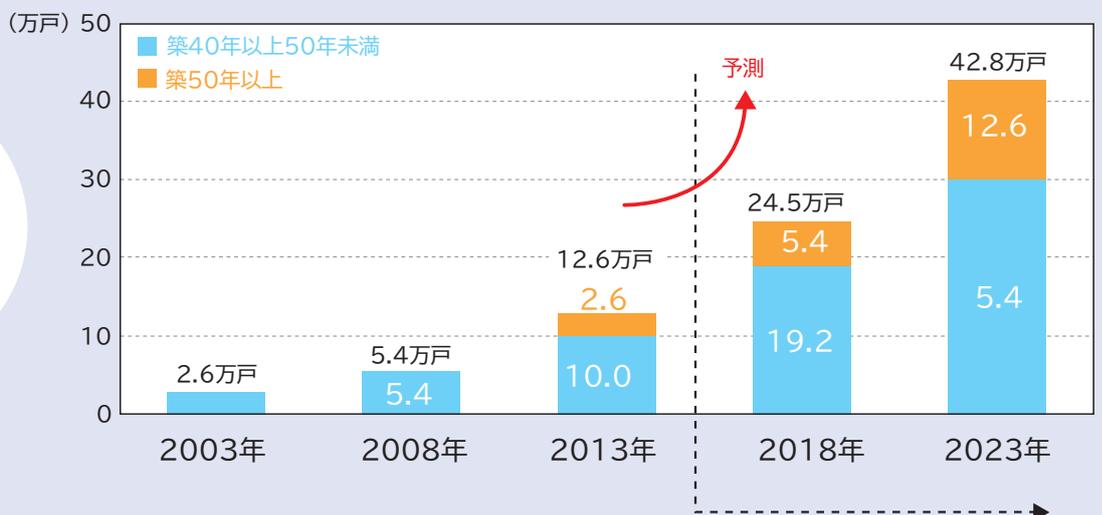
1960年代後半から、マンションの本格的な普及が始まりました。

東京都内では、老朽化の目安とされる築40年以上のマンション戸数が、2013年の12.6万戸から、2023年には約3.4倍の42.8万戸になると予測しています。（下図 東京都都市整備局公表）

こうした状況の中、マンションの区分所有者にとって、快適に安心してマンションに住み続けるための対応策は、大きな関心事ではないでしょうか。

マンションの経年劣化等にどのように対応していったらいいのか、確認してみましょう。

東京都内のマンション一着工から40年以上のマンションの推移



これからますます古いマンションが増えてくるのね。



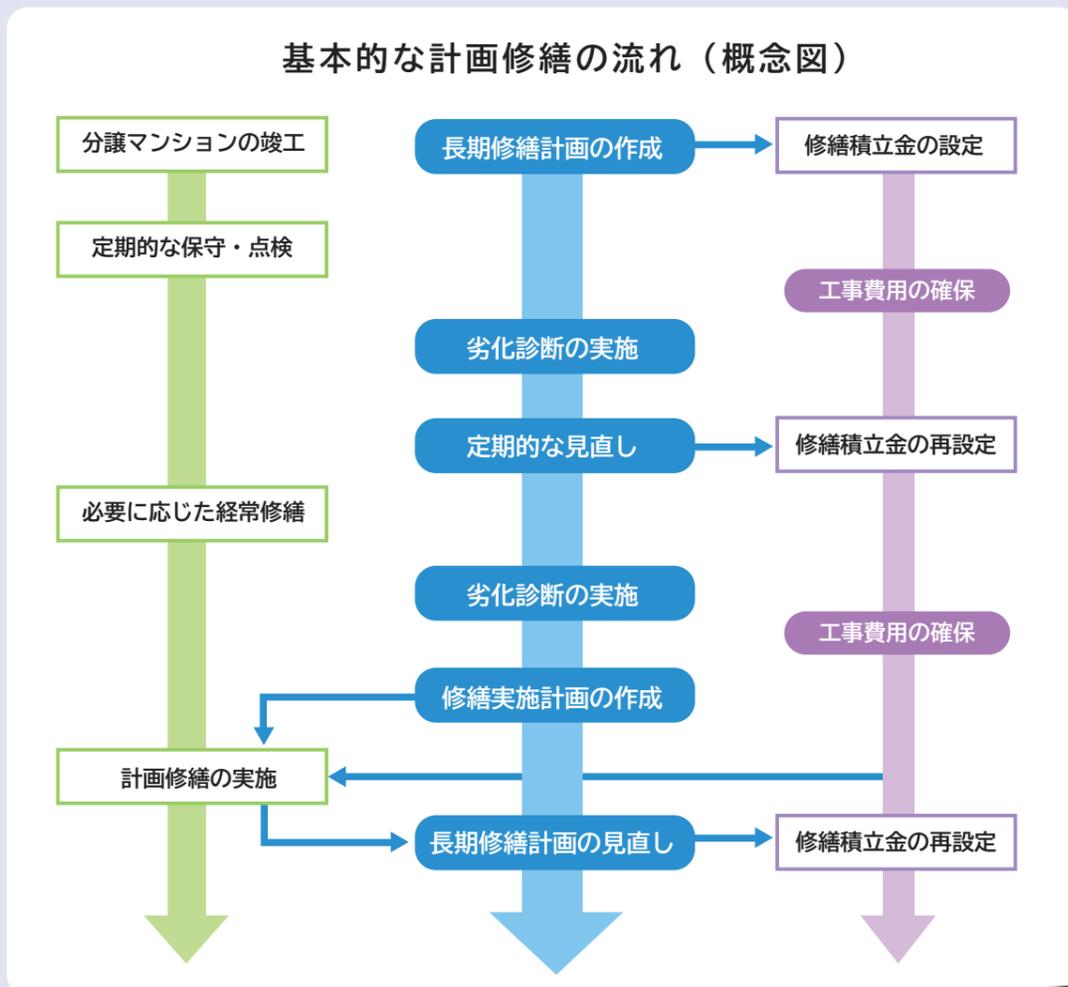
(注) 築50年以上のマンション（2003年及び2008年）については、不明のため0推計とした。
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

マンションの経年劣化等の対応策について

2 長期修繕計画

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、まず長期修繕計画を作成し、適切な時期に適切な修繕工事を行うことが重要です。

また、長期修繕計画は、建築資材の高騰、消費税率の変動など、不確定な事項を含んでいます。このため、劣化の進行具合を調査・確認しながら、5年程度ごとに修繕計画や修繕積立金の額を見直すことが必要になります。



東京都都市整備局「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」から一部抜粋

建物の劣化状況やその時々的情勢に対応できるように、修繕計画などを見直していくことが大切なんだな～

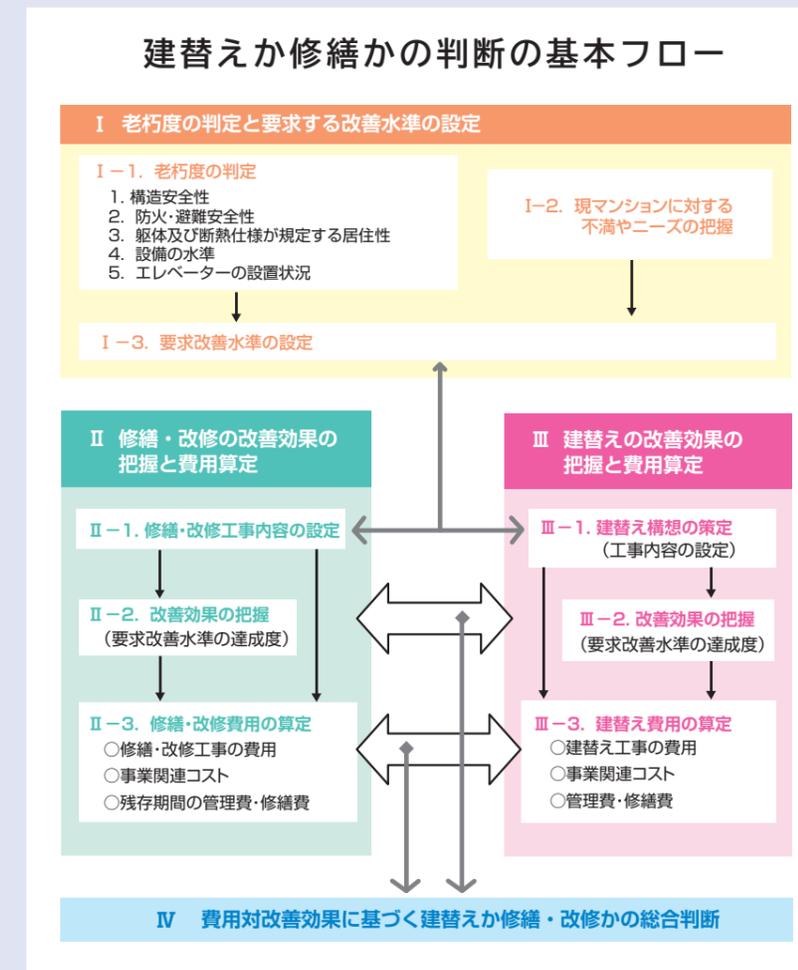


3 建替えか修繕かの判断

一方、築40年以上の高経年マンションでは、一般的に広範囲な修繕を必要とすることから、修繕費用が増加します。さらに、修繕工事ではバリアフリー対応、防犯機能の強化、省エネ対策など、区分所有者のニーズの変化にすべて対応することが、難しくなるケースもあります。

このため、長期修繕計画とあわせて建替え等を含めたより抜本的な対応策を検討する事が求められます。

建替えか修繕かの判断にあたっては、現在のマンションの老朽度の判定と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、それを修繕で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して総合判断します。



国土交通省「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」から一部抜粋

国土交通省では「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成しています。自分たちのマンションにとって最適な対応策を見つけるため、参考にしてみてはいかがでしょうか。



4 まとめ

マンションの経年劣化に対応するとともに、区分所有者のニーズや要望に応えた改善を実施していくことは、区分所有者が快適に安心してマンションに住み続けていくために必要不可欠なことです。

また、その対応には、時間や多額の費用がかかることから、支援制度や相談窓口等を有効に活用しながら、管理組合で継続的に話し合いを進めていきましょう。

いろいろな人の意見・
要望をまとめるために、
居住者からアンケート
をとるのも1つの方法
ですね。



なるほど～



参考 マンションの建替え等の円滑化に関する法律が一部改正となりました。

(平成26年12月24日施行)

マンションのストックは、国土交通省の推計では2013年末現在で約601万戸、このうち1981年の耐震基準改正前の基準（「旧耐震基準」）に基づき建設されたものは約106万戸となっていますが、これまで建替えについては累計で196件、約15,500戸（いずれも2014年4月時点）しか進んでいない状況にあります。

南海トラフ巨大地震や首都直下地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっています。

そこで、法律の一部改正により、従来のマンション建替事業に加え、耐震性不足のマンションを対象に2つの制度が創設されました。

法改正① マンション敷地売却制度の創設

区分所有者集会における4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できます。（改正前は、区分所有者全員の同意が必要でした。）

法改正② 容積率の緩和特例の創設

建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

平成27年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成27年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。

各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご利用ください。



分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月14日(土)に第12期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。

総会終了後に第35回交流会が開催され、マンションの防災対策について3グループに分かれて活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループで討議した内容を発表するなど大変有意義な内容でした。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成27年度の交流会開催予定

第36回交流会 7月26日(日)

第37回交流会 10月10日(土)

第38回交流会 平成28年3月12日(土)
第13期定期総会



交流会とは? 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? 団体会員:分譲マンション管理組合代表
個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

会費は? 無料

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか?見学もできます。

【申込(問合せ)先】交流会事務局:中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

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



エンジョイ♪マンションライフ! その33

あるマンションの管理組合理事長さんと話す機会がありました。話題になったのは、ベランダの手すりや床に付着した鳩の糞害についてでした。現在、居住者の方が困っていることから理事会で検討を始め、その具体的な対応策に苦慮しながら取り組んでいるそうです。

その反面、日頃からあまりコミュニケーションのない居住者の方も積極的に関わってくれるそうで、これをきっかけに、理事長さんはもっと居住者同士の交流を深める必要があると感じたそうです。

そこで、交流を深めるためにイベントの検討を行い、先日、中庭で簡単なパーティを開いたところ、これが思わぬ大盛況だったことから、年に数回こうしたイベントを実施することになったそうです。理事長さんは「鳩の糞害が、居住者同士のコミュニケーションを深めるきっかけになった」と喜んでいました。



編集・発行

一般財団法人 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)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)