

IV 快適にマンションに住み続けるために

ここでは、将来にわたって快適なマンションライフを送るために必要な、管理の体制づくりや、計画的修繕の考え方・方法についてご紹介していきます。

■ しっかりした管理体制をつくろう！



「管理組合の総会の案内が届いたけど、うちは関係ないんでしょ？」

管理組合の重要性を理解しよう！

- 管理組合は、マンションの管理を担う機関です。管理組合がしっかりとマンションの管理に取り組めば、居住環境をより高く保つことができます。
- 総会は、管理組合の意思決定を行う最も大切な会議です。また、マンションの住民（区分所有者）は、議決に加わる権利（議決権）を持っています。
- 「まだ一度も総会に参加したことがない」という方は、まずは雰囲気のをぞいてみるという感覚で、一度参加してみることをおすすめします。
- また、ささいなことでも総会で意思表示してみてください。それがきっかけとなって、よりよい居住環境づくりに向けた取り組みが始まるかもしれません。そのときには、同じコミュニティの中のことですから、いきなり苦情などを言うのではなく、伝え方にも気をくばってください。





「管理組合の理事が順番で回ってきた。仕事も忙しいし面倒くさいなあ」

管理組合の運営も自分たちで！

- 管理組合の理事会は、共用部分の管理方法やマンションのルールである管理規約の見直しなどの重要事項について、具体的な検討を行い、総会に提案する組織です。
- 管理組合の運営は、理事会等を中心とした自主運営が基本です。しかし、本来は自分たちで行う事務を管理会社に委託している場合も多く、ともすると管理組合の声がその運営に届かない状況を招く場合があります。
- 管理組合の意義や自主運営の大切さを理解し、積極的に協力しましょう。「協力しよう」という気持ちが、負担感を軽くします。

コラム

管理組合の業務

- 管理組合の業務内容としては、次のようなものがあげられます。

諸設備の保守点検・検査、建物・敷地内の清掃、補修・修繕の実施、長期修繕計画の作成、管理・使用ルールの作成、収支予算の作成、管理費等の徴収、諸費用の支払い、収支報告、居住者名簿の作成など
- これらの業務については、管理組合ですべてを実施することがむずかしく、管理会社に委託している場合がほとんどですが、主体はあくまでも管理組合です。



「管理組合の活動だけでなく、もっと日常的な管理やコミュニティの育成について体制を整える必要があると思う。」

マンション内に自治会を組織しよう！

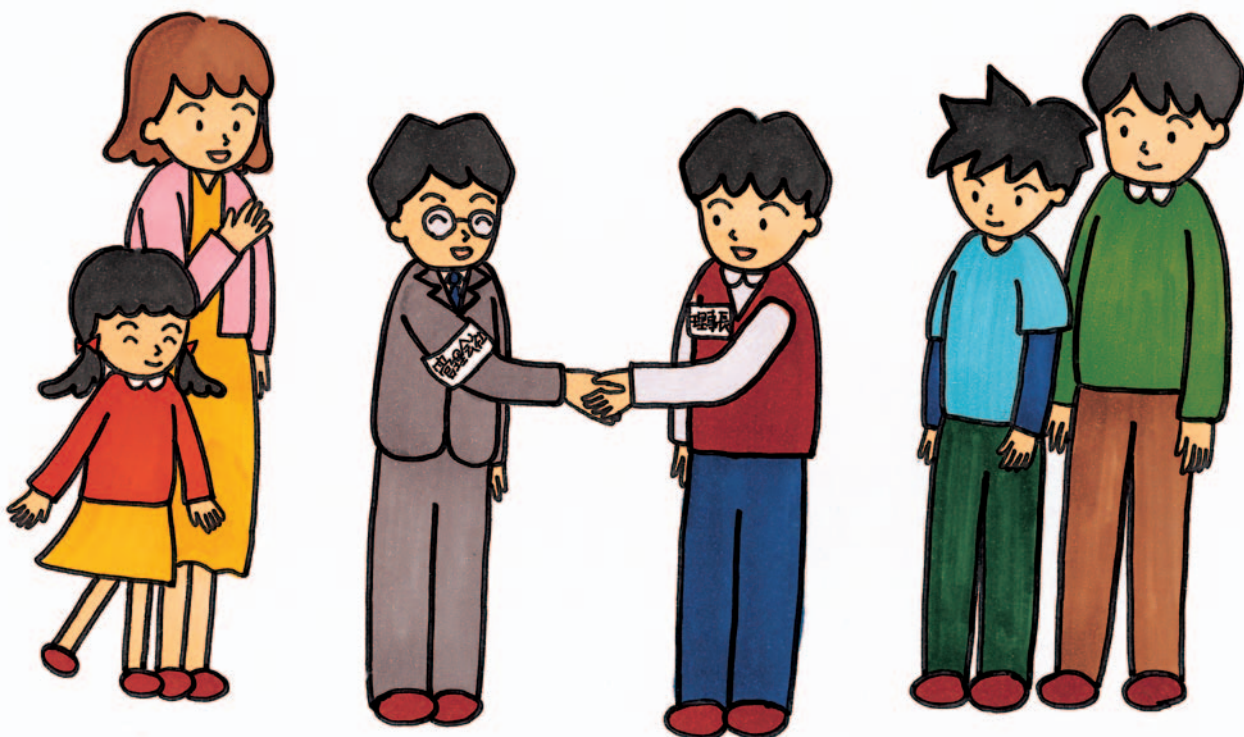
- マンション内に自治会は組織されていますか？自治会はマンションの居住者によるコミュニティ組織です。
- 浦安市では、多くのマンションにおいて自治会が組織されています。市では、おおむね100戸以上のマンションではマンション内に自治会を組織し、100戸以下の場合では、地域の自治会に加入するよう、お願いをしています。
- 100戸以下でも、管理組合において独自のコミュニティ活動を行っている場合も多くあります。



「マンションの管理費が高い。その割には管理会社があまり作業をしているようにみえないけど…」

管理費について理解し、管理会社と上手に手を組もう！

- マンションの管理のために必要な資金として徴収されているものは、通常は「管理費」と「修繕積立金」で、団地の場合は「団地修繕積立金」を別途徴収されている場合があります。
- 「管理費」は、電気料金、管理組合運営費、小修繕費、管理会社への委託費などとして使われます。「修繕積立金」は、マンションや設備の劣化に伴い、将来必要になる大規模な修繕を行うための積立金です。
- 「管理費」や「修繕積立金」等の管理組合名義の口座の通帳及び印鑑は、管理会社が同時保管することなく、管理組合が責任を持って管理しましょう。また、支出時も複数の役員がチェックできるようなシステムを工夫しましょう。
- マンションの管理状態の良さは、快適な暮らしだけでなく、マンションの資産価値にも影響します。管理会社の業務実態については、日常的に見ている人たち（奥さんや子どもさんなど）からも話を聞き、適正に管理されているかを確認しましょう。
- 管理委託契約の内容を確認し、管理会社が契約どおりの業務を行っているかをチェックしましょう。



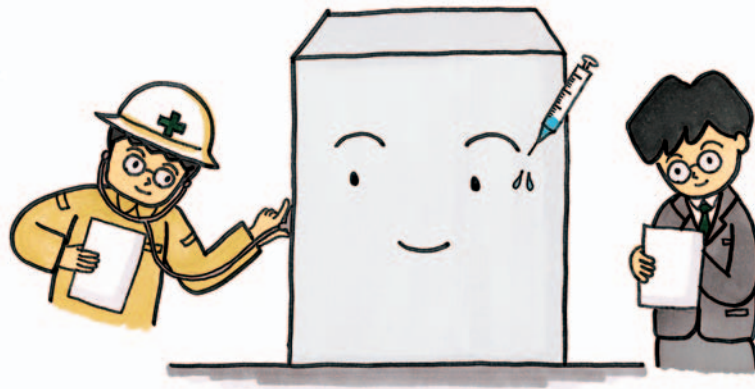
■計画的な修繕で大切な資産を維持していこう！



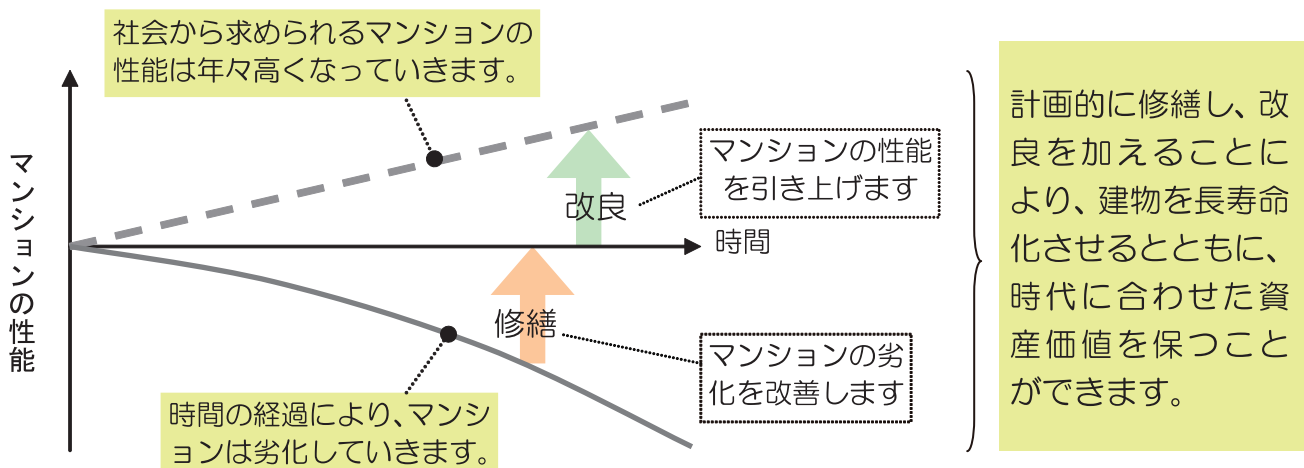
「自分が歳をとって、子どもたちが大きくなったときに、このマンションは大丈夫だろうか…」

計画的な修繕の必要性を知ろう！

- ご家族のことを思い浮かべてみてください。たとえばお父さんは毎年健康診断を受診して、お医者さんから専門的なアドバイスを受け、それに基づき改善のための措置を行ったり、場合によっては治療したりしています。
- マンションは建築されてすぐに劣化が始まっています。マンションもお父さんと同じように診断を受け、それに応じて改善したり治療したりする必要があるのです。



- マンションに求められる性能は社会状況の変化などにより向上していきます。計画的に修繕し、改良を加えていくことにより、時代に合わせたマンションの資産価値を保つことに結びつきます。



マンションの経年変化と改修の関係性（モデル）



「計画的に…」というけど、何をどのように考えればいいんだろう…」

将来を想像しながら必要な修繕に備えよう！

- まず、自分たちの家族の暮らしの10年後、20年後を想像してみてください。また、10年後、20年後のマンションの環境はどうなっていますか？

- ・ご家族の変化などにより、ご近所の皆さんに共通して起こりうる問題は何かありますか？
- ・市内の築年が経過しているマンションを見学したり、話を聞くのも、イメージをふくらませるひとつの方法です。どんな問題が起こりそうですか？



いつごろにどんな修繕が必要か、いつごろにどんな改良が可能かについてみんなで話し合います！

- マンションライフで起こりうるアクシデントについて、想像してみてください。

- ・もし、自宅の住戸で漏水が起こってしまったら…。
- ・共用部分のタイルが落下してけが人が出ってしまったら…。



個人や管理組合で備えておくべき保険は何か、みんなで話し合ってみましょう！



コラム

管理組合で加入している保険の内容を確認してみましょう！

- 管理組合では、主に共用部分で発生する事故等に対する保険に加入しています。
- さらに、漏水事故などの個人が原因で発生する事故等に対する保険にも加入している場合があります。
- 管理組合で加入している保険内容を踏まえて、個人の加入する保険内容を考えることは、効率的かもしれません。



「でも『長期修繕計画』って、専門的で難しい内容なんでしょ?」

計画づくりはみんなの意見を持ち寄ろう!

- みんなで話し合い、自分たちが望む未来のマンション像を共有しながら、具体的な計画づくりを進めていきましょう。
- 一定の専門的な知識は必要ですので、専門家（建築士や管理会社等）に長期修繕計画の案を作成してもらいましょう。
- 修繕計画に対して資金計画は大丈夫ですか？修繕計画に対応できる資金計画も作成します。将来に負担を先延ばししない、現実的なものとしていきましょう。



「今年は大規模修繕工事を実施する予定のはず。どんなふうを実施するのかな?」

専門家の意見を聞きながら工事業者を選定しよう!

- 一般的な修繕工事は区分所有者の過半数の合意で実施できます。しかし、ぎりぎりでは決議できても、反対者が多い状況での工事実施はしこりを残します。将来必要となる大きな変更を伴う大規模改修には区分所有者の4分の3の合意が必要です。そのときのためにも、できるだけ多くの人の賛同が得られるように努力しましょう。
- 工事業者の選定は、工事内容や金額についてチェックできる専門的知識を持つ設計事務所などの第三者に依頼し、数社の見積もり合わせにより決定する方法が考えられます。
- 様々な市の補助事業なども活用をご検討ください。リフォームやその他様々なメニューを用意しています。
- 実際の工事実施にあたっては、マンション居住者にさまざまな影響が生じます。工事業者や専門家の意見をもらいながら、事前に協議しておきましょう。

コラム

大規模修繕の実施

大規模修繕は、長期修繕計画に基づき、計画的に実施することが求められます。具体的な修繕の項目としては、鉄部の塗装や外壁補修、屋上等の防水、給水管・配水管の取替えなどがあげられます。

実際に大規模修繕を実施するにあたっては、まず、専有部分と共用部分の境界を整理して、それを区分所有者が理解し共有することが求められます。そして、区分所有者の合意形成の後、次のようなステップで検討を進めることが考えられます。

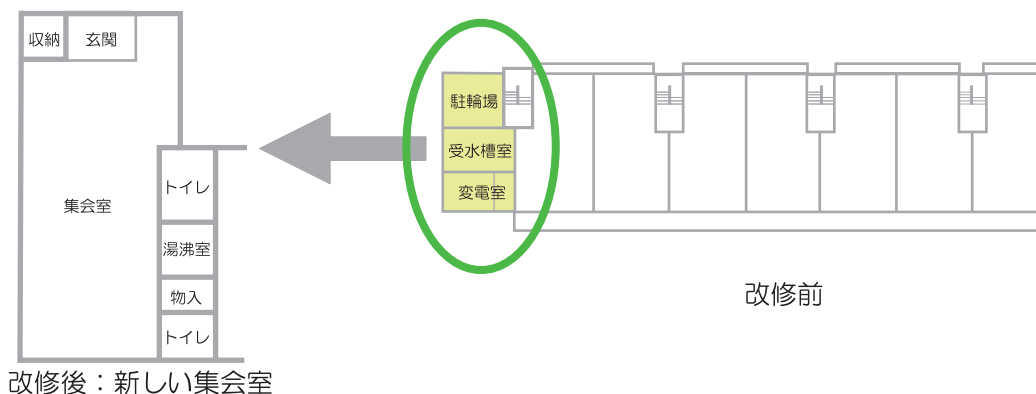


●合意形成のポイント

- ・大規模修繕における最も重要なステップとして、区分所有者の合意形成があげられます。中でも、専用部分の利用が制限されるような修繕は、一般的に合意形成がむずかしい傾向があります。
- ・しかし、実際にサッシの交換工事、耐震改修工事など、専用部分の利用を制限しながら修繕を行った事例はあります。その際の合意形成のポイントとしては、修繕積立金に余裕があったこと、実施体制を整えたこと、専門家の協力、ニュースなどにより居住者に情報開示したことなどが、あげられています。

●事例：大規模修繕にあわせてグレードアップ改修を実施

- ・大規模修繕は、新たな施設整備などを実施するチャンスにもなります。
- ・県内のあるマンションでは、給水方式の変更及び変電設備の小型化に伴い生まれた空間を活かし、念願であった集会室を整備しました。
- ・計画的な修繕積み立てが成功の要因となったようです。



V 楽しく快適なマンションライフのための お役立ち情報



■各種相談窓口

分譲マンションに関する全般的なお問い合わせ

- 浦安市住宅課（電話：047-351-1111）
<http://www.city.urayasu.chiba.jp/a400/b001/d03800001.html>

分譲マンションに係る政策等に関する窓口

- 国土交通省住宅局
 - ・マンション管理について
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>
 - ・マンション建替え・改修について
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>
- 千葉県県土整備部住宅課
http://www.pref.chiba.lg.jp/syozoku/j_juutaku/index.html

住宅に関するの電話相談窓口

- 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター（電話：03-3556-5147）
<http://www.chord.or.jp/>

管理組合の運営や建物の維持管理などの相談窓口

- 首都圏マンション管理士会（電話：03-3256-6431）
<http://www.kanrisi.org/>
- 千葉県マンション管理士会（電話：043-244-9091）
<http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan/>

マンションの設計図書、構造計算書等に関する相談窓口

- 社団法人 日本建築構造技術者協会（電話：03-3262-8498）
<http://www.jsca.or.jp/>

マンションの適正な管理に関する相談窓口

- 財団法人 マンション管理センター（電話：03-3222-1516）
<http://www.mankan.or.jp/>

共用部分のリフォーム融資に関する相談窓口

- 住宅金融支援機構（電話：03-5800-9366）
<http://www.jhf.go.jp/>



■ご案内

- マンションみらいネット【ホームページ <http://www.mirainet.org/>】
インターネットを通じ、マンションの管理状況を積極的に公開しているマンションを紹介するサイトです。「マンションみらいネット」のホームページをご覧ください。ことにより、個々のマンションの管理状況をご確認いただけます。
- 浦安住宅管理組合連合会【ホームページ <http://www.urayasu-kanri.com/>】
浦安市内の団地・大型マンションの管理組合で組織する団体です。多くの人たちがマンションに住む浦安市では、集合住宅問題は地域の問題そのものであると考え、月1度の代表者会での情報交換を通じてさまざまな課題に取り組んでいます。



分譲マンション補助制度一覧（20年分）

名称	概要	担当課
1 「街灯補助金」制度	管理組合が管理する街灯の新設及び維持管理に要した経費の全部又は一部を補助。 新設…1基につき経費の10分の2以内かつ10万円限度、年間3基まで 維持・補修…補修経費の10分の8以内かつ10万円限度、街灯電気料全額	住宅課 集合住宅対策係
2 分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	集合住宅共用部分の修繕等の工事資金を公庫等の金融機関から借入した管理組合に対する利子補給。 年1パーセント補給期間…10年以内	
3 集合住宅管理相談	集合住宅対策の日常業務として、窓口相談があり、担当職員が対応していますが、専門的な内容が多いことから、専門家による個別の相談会を年9回行なう。 対象…管理組合、時間…50分程度、相談員…弁護士等	
4 マンションライフセミナー	快適なマンション生活を送っていくためのマンション管理についての知識等の講演を開催する。年2回。 対象…管理組合、マンション居住者 内容…維持修繕関係、法律問題講師、弁護士等	
5 「マンションみらいネット」補助金制度	マンション管理の推進を図るため、管理組合がマンションみらいネットの更新に要した費用（2万1千円）。 現在、登録料は無料です。	
6 「保存樹木助成金」制度	市内の大木、古木を保存するため指定基準に該当するものに助成金を支給する。 基準…高さ1.5mの位置で幹回り1m以上のもの。樹高10m以上のもの。 助成額…1本につき年1万円。	みどり公園課
7 緑化講習会	緑化推進に対する知識の向上、啓発を図るための緑化講習会及び研修会を開催する。 対象…自治会、管理組合等 内容…（例）樹木の剪定方法、草花の育て方等 方法…講師が現地に赴き対応する	
8 団地幼児遊園地内の砂の補充	団地内プレイロットにある砂場の砂の補充について、現物支給をする。	
9 「自動車駐車場建設資金利子補給金」制度（団地も対象）	収容台数5台以上の新設又は増設に際し、工事資金を指定金融機関から借入した場合の利子補給。 1件6,000万円限度、年4パーセント以内、償還期間10年以内。	交通安全課 交通安全係
10 「受水槽緊急遮断装置設置補助金」制度	非常時の飲料水確保の為、耐震性を有する受水槽に緊急遮断弁装置を設置した集合住宅に費用の一部を補助。工事費の2分の1以内、100万円限度。	防災課
11 「分譲マンション耐震診断補助事業」制度	昭和56年5月31日以前に建築した非木造分譲マンションを対象に、耐震診断費用の2/3かつ予備診断1棟当たり3万4千円、本診断1棟当たり4万円を限度。	建築指導課

その他の補助

12 散歩中の犬の糞に関する規制看板	犬の糞の始末に関して、常識を持った対応についてのお願い看板の配付。	環境レンジャー課
13 雑草除去に伴う草刈器具の貸付	草刈器具の貸付（期間5日の範囲内）	



うらやす マンションライフ

平成 20 年 11 月

浦安市市民経済部住宅課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目1番1号

TEL : 047-351-1111 FAX : 047-353-4378

E-mail : jyutaku@city.urayasu.lg.jp

HP アドレス : <http://www.city.urayasu.chiba.jp>