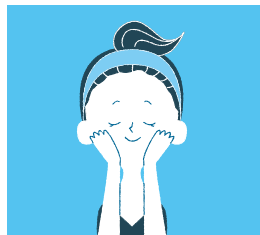
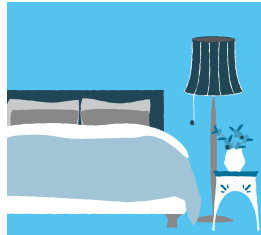


もっと素敵に、もっと快適に

よりよい環境で住み続けていくためのガイドブック

うらやすマンションライフ



浦安市

はじめに

本市には、昭和から平成にかけて行われた大規模な宅地開発に伴い、多くの分譲マンションが建設されました。その数は、635棟、戸数は約2万4千戸に上り、総世帯数の約3割を占める主要な居住形態となっています。

そうした中で、最も古いものでは築40年が経過し、本格的な大規模改修や、その先にある建替えなどの検討も視野に入ってくる時期に来ています。

マンションは、「区分所有建物」という文字通り、居住者を含め「共同」して生活の場を守るべき「住宅」です。「袖すりあうも多生の縁」という言葉があるように、居住者同士のコミュニティに支えられ、居住者皆で力を合わせてより良いマンションづくりに取り組んでこそ、良好な住環境が維持される特殊な建物と言えます。

また、分譲マンションは、個人で所有する「専有部分」だけではなく、「共有部分」を含んだ建物全体が大切な資産です。住みやすく、かつ永く住み続けられる大切な住宅として維持していくためには、若干の専門知識やノウハウが必要であり、何より居住者の皆さんが抱えるマンションの課題やその解決方法を、管理組合の役員だけではなく、一人ひとりの区分所有者自身の問題として共有することが大変重要です。

このようなことから、分譲マンションにお住いの皆さんが、ご自身のマンションが抱える課題に前向きに取り組んでいただけるよう、役立つ情報を集め、この冊子を作成しました。

本冊子が、ご自身のマンションのことをより身近に感じ、より良い環境で住み続けられるマンションづくりの一助になれば幸いです。

最後に、本冊子作成に当たり、貴重な資料の提供やご意見をいただいた管理組合の皆様、心から御礼申し上げます。



CONTENTS 目次

01 マンションとは	4
02 マンションの管理組合について	9
03 マンションの維持管理について	15
04 マンションの長期修繕計画について	19
05 マンションの大規模修繕について	21
06 マンションの再生について	25
07 マンションの防災・防犯について	30
08 快適なマンションライフのために	36
09 よくあるマンションライフのQ&A	40
10 浦安市の分譲マンション支援一覧	42
楽しく快適なマンションライフのためのお役立ち情報	43

◆「浦安市分譲集合住宅実態調査報告書」もご活用ください。

浦安市では、市内のマンションの適正な管理を推進し、快適で安心・安全な住生活を形成するための住宅施策を検討する基礎資料として、令和2年(2020年)3月に「浦安市分譲集合住宅実態調査報告書」としてまとめました。一部ガイドブック内でご紹介していますが、浦安市のホームページ上に公開されていますので、ご活用ください。

<http://www.city.urayasu.lg.jp/todokede/machi/sumai/1029236.html>

用語の定義

本ガイドブックにおいて使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりです。

区分所有法	建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)
マンション管理適正化法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)
マンション建替え円滑化法	マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)
マンション	適正化法第2条第1号に規定するマンション(いわゆる分譲マンション)
管理組合	適正化法第2条第3号に規定する管理組合
総会	区分所有法における「集会」
理事会	標準管理規約第51条に規定する理事会
居住者	マンションの住戸に住んでいる人
マンション管理士	適正化法第2条第1項第5号に規定する、マンションの管理に関し、管理組合等の相談に応じ、助言・指導その他の業務を行う者。
管理業者	適正化法第2条第1項第8号に規定する、マンション管理業者。
標準管理規約	区分所有法により、管理組合は規約を定めることが出来るとされていますが、管理規約を制定・改正するためのひな形として国土交通省が公表しているもの。

この「うらやすマンションライフ」での「マンション」とは、マンション管理適正化法で定める「2名以上の区分所有者がいる建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設」で、いわゆる分譲マンションです。

マンションは、建物を区分所有しているという特性から、個人で自由に利用できる「専有部分」と一定のルールを守りながら利用する「共用部分」があります。そのため、維持管理等に係る意思決定には世帯の状況や価値観等が異なる区分所有者間の合意形成が必要です。

マンションの特性

マンション特有の法律

「区分所有法」とは

マンションは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する「区分所有建物」とされています。建物には住戸など、個人等が区分所有権を持つ「専有部分」と、「専有部分」以外の区分所有者全員の共有物として管理すべき「共用部分」があります。この「共用部分」の管理に関して定めているのが「区分所有法」です。この「区分所有法」では、マンションの建物と敷地を管理するため管理組織の結成や、総会の開催や区分所有法に定めのない区分所有者間の事項を定める管理規約の制定など、区分所有する場合の権利と義務の関係や管理の考え方とその方法を定めています。

「マンション管理適正化法」とは

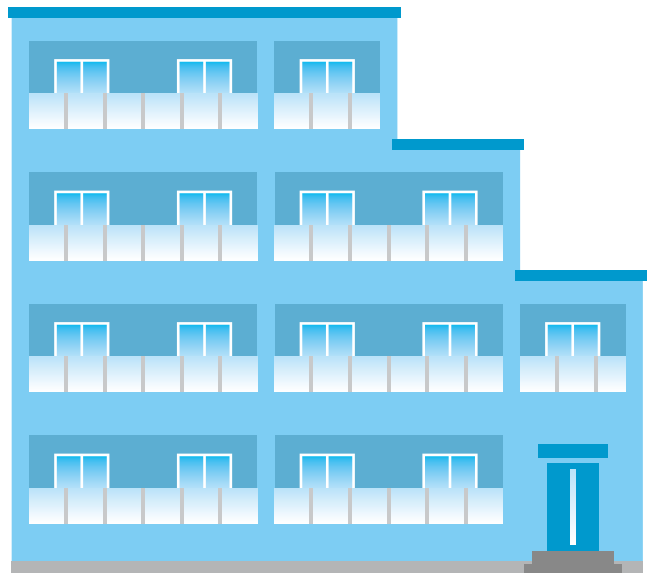
「マンション管理適正化法」では、管理組合や区分所有者等をサポートするため、マンション管理士制度や管理会社の登録制度等を創設するとともに、管理組合によるマンションの適正な管理に関する指針として、「マンションの管理の適正化に関する指針」として国が公表することを定めています。

マンションを適正に管理するためには、区分所有者等の住まい方に対する自覚や管理組合の円滑な運営が不可欠であるとし、マンション管理の主体である管理組合や区分所有者等に適正な管理の協力について規定して定めています。

「共用部分」とは

「共用部分」の種類について

「共用部分」には「法定共用部分」、「規約共用部分」、そして「専用使用部分」の3種類があります。



①「法定共用部分」は、廊下、階段、エレベーターなど、「区分所有法」によって定められている建物や設備などです。

②「規約共用部分」は、集会室や管理人室など、構造上独立しており、本来は専有部分とすることができる部分で、管理規約によって「共用部分」とした部分です。

③「専用使用部分」は、バルコニーや1階に面する庭など特定の住戸のみが使用できることを管理規約で定めた「共用部分」です。

「専有部分」「共用部分」「規約共用部分」「専用使用部分」に関しては、管理規約や使用細則で定められていますが、マンションライフにおいては、「専有部分」以外はすべて「共用部分」という意識を持つことが大切です。

「共用部分」の管理・変更について

「共用部分」は「専用使用部分」など、管理規約などに定めがない限り、居住者の誰もがルールやマナーを守った上で使用することができ、その維持や管理は管理組合が行います。

また、「空きスペースに花壇を作りたい」、「集会室を集会以外の目的でも使いたい」など、「共用部分」の「軽微変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）」※を行いたい時は、総会で過半数の賛同が必要な「普通決議」で決めることができます。

※「共用部分」の「軽微変更」と「重大変更」

「共用部分」の変更には、「軽微変更」と「重大変更」の2種類があり、「軽微変更」に関しては前述したように、総会の「普通決議」で決めることができます。しかし、「形状又は効用の著しい変更」を伴う「重大変更」の場合、総会で組合総数の4分の3以上、かつ議決権の4分の3以上の賛同が必要な、「特別決議」で決めなければなりません（ただし、区分所有者の定数は、規約で過半数まで減らすことができます）。したがって「重大変更」に該当する工事の実施など、「特別決議」をする時は、多くの区分所有者が納得できるよう、しっかり準備しておく必要があります。

「共用部分」のトラブルの種類と対処法

「共用部分」は誰もが使えるスペースであるが故に、様々なトラブルも発生します。

よく聞かれるのが、「廊下に物を置いている」「規定の場所以外に駐車している」「ゴミの出し方を守らない」などです。

その場合、まずは管理組合に相談し、それでも解決できなければ、管理会社、マンション管理士、弁護士など、外部の専門家の力も借りて、冷静に最善の解決策を見つけてください。



「専有部分」とは

「専有部分」の範囲について

これは、マンションによって多少違いがありますが、一般的な解釈では住戸の内側と言えるでしょう。

「専有部分」は「共用部分」と違い、区分所有者がある程度自由にすることができますが、何をしても良い訳ではありません。あくまでマンションの管理規約や使用細則の範囲内ということです。

これに違反した場合、原状回復などを求められる可能性もあるので、リフォームなどの変更を行う場合は、予め管理組合や管理会社に確認しましょう。

COLUMN

玄関ドア、ベランダ、ベランダ側のサッシなど。これらは住戸に深く関わる設備なので、「専有部分」と思われがちですが、実は「共用部分」なのです。このようにマンションには、「専有部分」と「共用部分」の区別が難しい箇所が、いくつも存在します。

一度、自身が住むマンションの、どこが「専有部分」でどこが「共用部分」なのか、管理規約で確認しておきましょう。

「専有部分」の管理について

「専有部分」の管理責任は区分所有者にあります。例えば「専有部分」のどこかが損傷し、修理が必要となった時、その費用は区分所有者の負担となります。

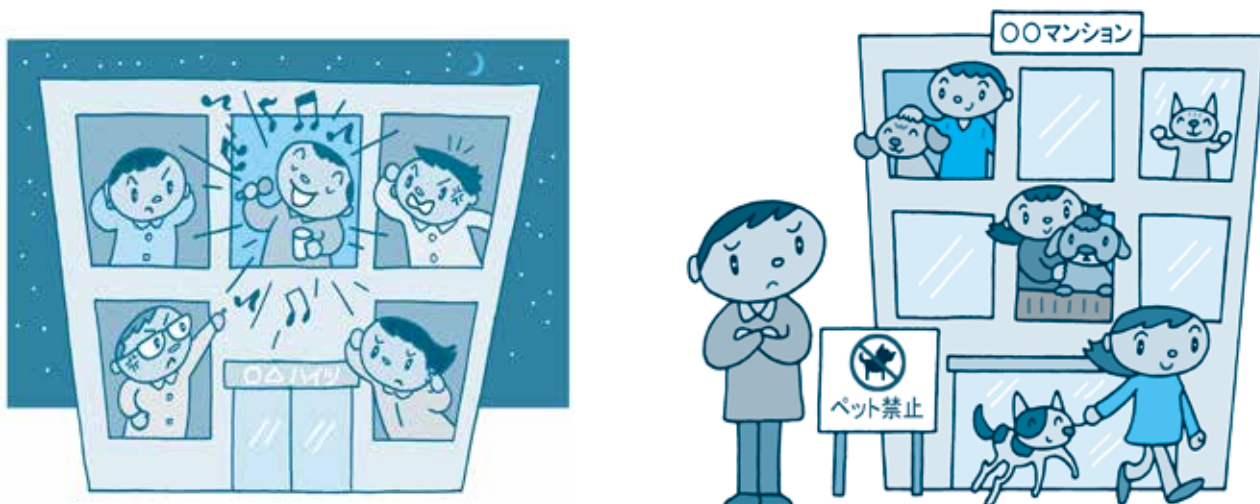
しかし、玄関ドア、ベランダ、そして窓など、「専有部分」だと思っていたのに、実は「共用部分※」という場所（使用細則などによる例外もあります）もあり、その場合、管理組合が費用を負担する場合があります。どちらか判断し難い時は、勝手に修繕できないこともありますので、迷わず管理組合に相談しましょう。

※「共用部分」であっても、「専用使用部分」の場合、通常使用による破損の補修費用は、区分所有者の負担になります。ただし、規格等の問題もあるので、管理組合の指示に従う必要はあります。

「専有部分」のトラブルの種類と対処法

「専有部分」のトラブルでよく聞かれるのが、「騒音に悩まされている」「禁止されているペットを飼っている」「専有部分からの水漏れで下階まで被害が及んだ」「リフォーム後に管理規約違反が判明した」など、深刻なものが多いように思われます。

トラブルの対処方法としては、基本的には「共用部分」と同様です。大きなトラブル、厄介なトラブルほど、管理組合だけではなく専門家等の力を借りて、冷静かつ迅速に対処する必要があります。



マンションのルール

「管理規約」について

マンションでは、「管理規約」、「使用細則」など、全居住者が守らなければならないルールがあります。

一口にマンションといっても、立地、構造、規模などが様々なため、それぞれ管理方法や使用方法が異なります。そのため、そのマンションの実情に応じたルールを「区分所有法」に反しない範囲で独自に定められるとしており、このルールが管理規約です。

なお、管理規約は、法律の改正や社会情勢の変化とあわせ、マンションの実情に応じて見直すことが必要です。「このマンションには適さない。」と感じ管理規約を改正する場合は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛同が必要な「特別決議」を行う必要があります。国土交通省では管理規約を制定・改正する場合のひな形として「マンション標準管理規約」を公表していますので、参考にしてください。

管理規約の効力は区分所有者全員に及ぶほか、その同居の家族等にも及びます。また賃借人も、管理規約に定められた使用方法に関する義務を負うことになります。

管理規約に一度も目を通したことのない方もいるようですが、管理規約はマンションで共同生活をする共通のルールです。改めて、是非目を通しましょう。

マンション標準管理規約
QRコードは、こちらから→



「使用細則」について

マンションにおける基本的ルールは管理規約で定めていますが、マンション内施設の使用方法や手続き等を、より詳細に定めたものが使用細則です。

例を挙げると、騒音、ペットの飼育、駐車場・駐輪場・集会室の使用方法、専有部分の修繕など、そのマンションに適した細かい事柄に対してのルールが定められています。

なお使用細則は、総会で過半数の賛同が必要な、「普通決議」によって定めることができるので規約で定めることが一般的です。

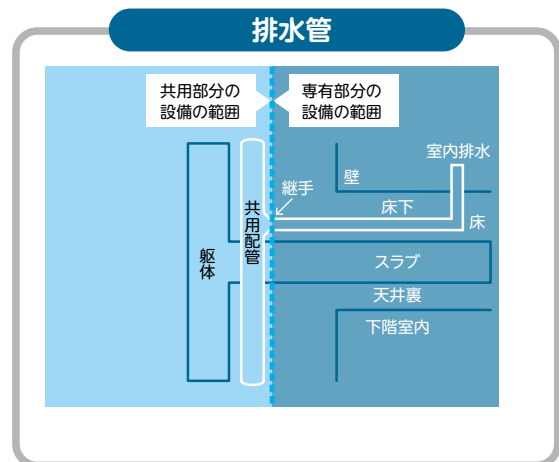
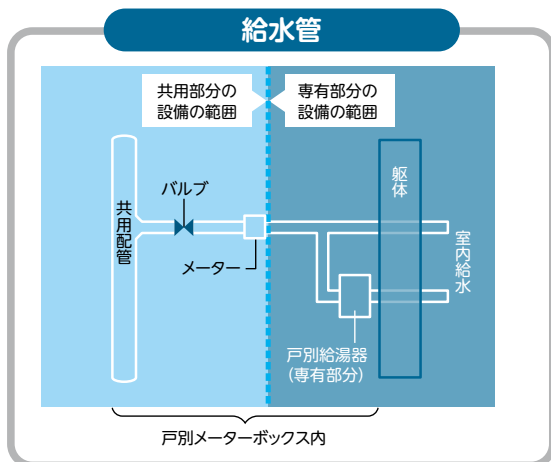
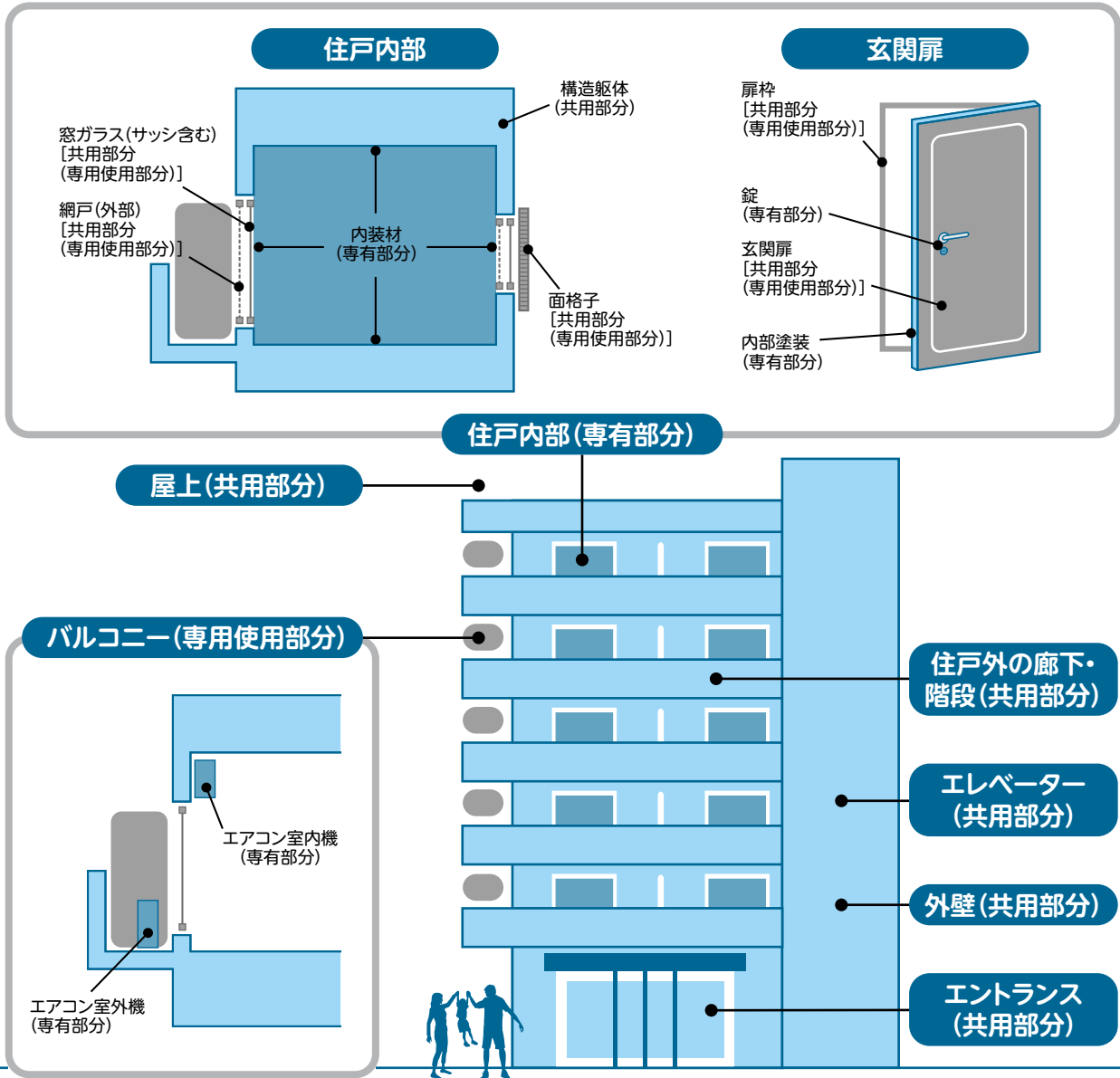


マンションの「共用部分」と「専有部分」

■ 専有部分 ■ 共用部分 ■ 共用部分(専用使用部分)

※共用部分(専用使用部分)とは、区分所有者が独占的に専有部分と一体で利用できることを規約で定めた共用部分のことです。

※代表的区分を示すと以下の通りです。



管理組合は、区分所有法に規定されるマンションの購入者（区分所有者）全員が、建物、敷地、そして附属施設などを、管理・運営するために構成する組織です。法律上必ず組成されていて、区分所有者は全員、組員になることが義務付けられています。マンションを購入して別の場所に住んでいる場合でも、区分所有者であれば、管理組合の構成員となり、管理規約や総会の決議に拘束されます。

なお、実際の管理組合運営は、区分所有者から選任された理事や監事による理事会で運営され、運営方法は管理規約や使用細則に定められています。



「管理組合」の業務内容

管理組合の主な業務は、「マンションの建物、敷地、共用部分の管理や清掃」「長期修繕計画の作成・変更」「修繕積立金や管理費の運用」「総会の運営」「設計図書の管理」などが挙げられます。

大変な業務だと思われるかも知れませんが、業務の全部又は一部を管理会社に委託することも出来ます。また、マンション管理士等の外部の専門家のサポートやコンサルティングを受けながら、管理組合自らがマンション運営を行っている例もあります。

では、「ただ管理会社に任せておけば良いのか？」という、もちろん違います。管理会社に依頼できるのは、管理委託契約済みの事柄のみです。したがって、管理組員として、一度は「管理委託契約書」に目を通しておくことが良いでしょう。

ただし、管理業務の、「何を?」「どういう内容で?」と、その内容・仕様を決めるのは、管理組合であることを忘れないでください。

また、管理業務の実施にあたって、必要となる専門的なノウハウや知識をもつ管理会社や外部の専門家と、どれだけ緊密な関係を築き、上手く活用できるか。実はそれが、管理組合の重要な業務の一つです。

また、「より良いマンション」をつくるには、居住者の協力が不可欠です。例えば、「理事会への理解と協力」「地域活動や会議への積極的な参加」「日頃のコミュニケーションの活性化」などが挙げられます。

マンションの管理方式によるメリット・デメリット

	メリット	デメリット
管理組合による 「自主管理」	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社に委託しないため費用が掛からない ・管理組合及び組合員のマンション管理の意識が向上する ・組合員の連帯感が得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の体力、精神、時間等の負担が大きい ・日々の管理や清掃が行き届かない可能性がある ・専門知識が求められる場合がある
管理会社へ 「一部委託」	<ul style="list-style-type: none"> ・専門的な業務（エレベーター・電気・配管等の設備のメンテナンスなど）は、管理組合の主体性は残しつつ、費用が軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主管理よりも管理組合への負担は減るが、費用負担は増える ・理事の交代により、管理の質が変わる可能性がある
管理会社へ 「全部委託」	<ul style="list-style-type: none"> ・すべての管理業務を行うため、管理組合の負担が軽減される ・理事が交代しても、管理の質が基本的に変わらない 	<ul style="list-style-type: none"> ・「自主管理」や「一部委託」に比べ、費用負担が割高になる ・管理組合及び組合員のマンション管理に対する意識が低くなる可能性がある

管理会社に委託できる業務

管理組合が管理会社に業務を委託する場合の管理委託契約について、国土交通省が標準的なひな形として「マンション標準管理委託契約書」を公表しています。これによると、管理会社に委託できる業務は、大きく分けて以下の4つです。

① 事務管理業務

出納、会計報告、管理費・積立金滞納のチェックなどの会計業務や理事会又は総会の支援など。

② 管理員業務

訪問者の受け付け、設備などの点検、ゴミ出しの管理など日常的な業務。

③ 清掃業務

日常的な清掃や、契約内容により外壁やタイルなどの清掃も行う。

④ 建物・設備管理業務

エレベーター、電気、給排水、消防、機械式駐車場など、様々な設備の点検やメンテナンス。

マンション標準管理委託契約書
QRコードは、こちらから→



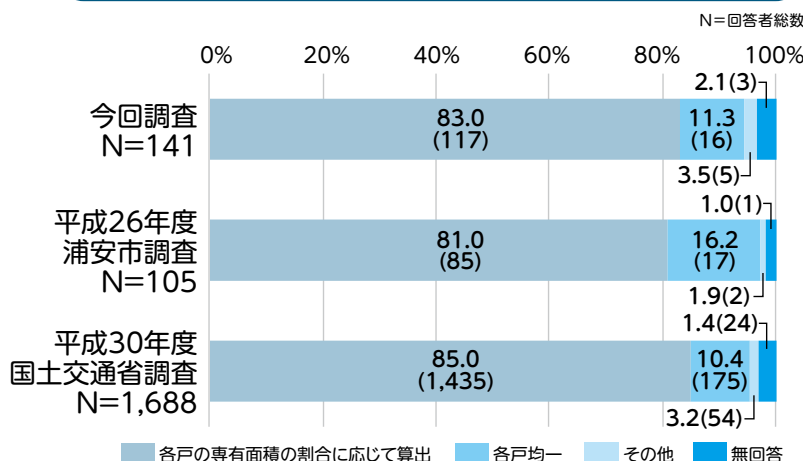
国土交通省に登録している
管理業者の登録状況
QRコードは、こちらから→



「管理費」とは

マンションの管理費とは、マンションの建物や敷地内の、共用部分を維持・管理するための費用です。例えば、玄関・エントランス、廊下、階段、エレベーター、駐車場などの清掃や保守管理、これらの維持管理に必要な光熱水費などに充てられます。なお、管理費の金額はマンションの「設備・施設」「管理組合の収入」「規模（戸数）」などにより異なり、修繕積立金とは区分して経理します。

管理費の負担額の決定方法



浦安市分譲集合住宅実態調査報告書（令和2年3月）より

「管理組合」の役員とその役割について

マンションの管理規約によって多少違いがありますが、標準管理規約で管理組合に置くべきとされている役員とその役割は、以下の5つとなっています。

【理事長】

管理組合及び理事会を代表し、その業務を統括・遂行する。

【副理事長】

管理組合理事長を補佐し、理事長に事故がある時はその職務を代理し、理事長が欠けた時はその職務を行う。

【理事】

理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

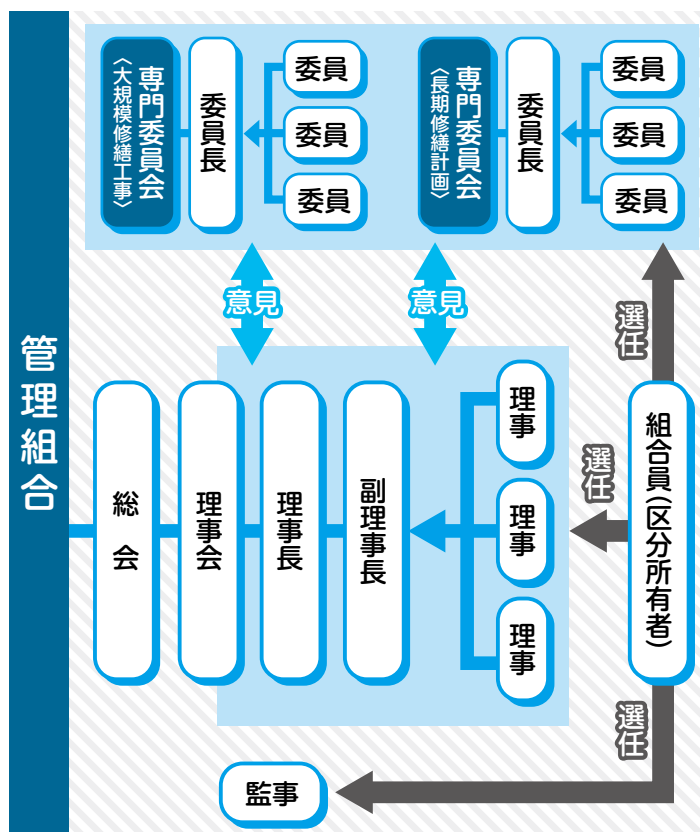
【会計担当理事】

管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

【監事】

管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する。

管理組合内の関係図



なお、管理組合の役員になると、定期的に開催される理事会に出席したり、マンション内の問題について話し合ったり、管理会社とやり取りをしたり、大小様々な業務を行います。これを負担だと感じる人もいるかも知れません。

しかし、役員になることで、マンション内外の知り合いが増えたり、マンションの管理状況が深く理解できるなど、役員ならではのメリットもあります。

そして役員以外の区分所有者は、「管理組合に自分の仕事を願っている」「管理組合には積極的に協力する」という、意識を持つことが大切です。

「管理組合」の役員の選任方法と任期について

「浦安市分譲集合住宅実態調査（令和2年3月）」によると、管理組合の役員の任期は、約60%が1年となっています。

管理組合活動により継続性を持たせるには、役員の任期を複数年とし、毎年半数を交代させることで、管理組合の運営の面でも安定性を保つ効果が期待できます。

管理組合の役員は、確かに大変な面もあります。しかし、自分が住むマンションを、より良くできるチャンスでもあるので、ご自身が引き受ける状況になった時は、前向きに取り組んでみてください。

「管理組合」の管理上の問題点

「浦安市分譲集合住宅実態調査（令和2年3月）」によると、マンション管理に重要な役割を持つ管理組合ですが、現在、多くのマンションが、役員のなり手不足という、大きな問題を抱えています。

役員になりたがらない理由は、「高齢だから」が最も多く、ほかに「仕事が忙しい」「面倒だから」「関心が無い」などが挙げられています。

管理組合が正常に機能しなければ、マンション管理に支障をきたすだけでなく、建物保全や機能維持に支障が出たり、マンションの資産価値を低下させるおそれもあります。

このような現状から、国土交通省は、平成28年（2016年）に、「マンション標準管理規約」を改正し、区分所有者に限定していた役員の資格要件を緩和し、外部役員の任命が可能となりましたが、あまり活用が進んでいません。

そこで、近年注目されているのが、管理組合の役員を外部に委託する「第三者管理方式」です。この方式を採用すれば、なり手不足が解消できる、

専門家による客観的な対応が可能など、様々なメリットがあります。

しかし、外部委託のため費用が発生する、区分所有者の管理意識がさらに低下するなど、デメリットもあるので、採用はマンションの実情に応じて検討する必要があります。



総会と理事会について

総会とは

総会は、管理組合における最高の意思決定機関であり、最低でも年1回の開催が区分所有法で義務付けられており、管理組合の1年間の活動内容や、管理費や修繕積立金の年次決算報告、次年度予算の審議、次期役員の選任・任命など、重要事項の決議が行われます。

また、通常の総会以外にも、マンション管理に大きな影響を及ぼす事案が発生した時などに、臨時総会を開いて決議を行うこともあります。

なお、総会での決議には、区分所有者及び議決権の過半数の賛同が必要な「普通決議」のほか、特に重要な議案を対象とした4分の3以上の賛同が必要な「特別決議」があります。

総会は、議案として各区分所有者に通知された事項を決議することが原則ですので、日頃から管理組合活動に関心を持ち、積極的に参加しましょう。



理事会とは

理事会は、区分所有法で定められた機関ではありませんが、標準管理規約では規約上の機関と位置づけ、その構成・議事・議決事項等の職務と権限を定めており、規約若しくは使用細則又は総会で決議された事項を行う業務執行機関です。マンションごとに違いがありますが、浦安市内のマンションでは、月に1度の頻度で開催されることが多いようです。

理事会の内容は、管理会社から月ごとの管理状況や会計報告（修繕費積立や管理費など）を受けたり、居住者からの提案について検討したり、マンション内の問題などについて話し合うなど様々です。

理事会での議論の内容は、議事録を作成することは勿論、読みやすく広報誌等にして周知することで、管理組合運営の理解が得られやすくなります。

専門委員会について

理事会は、管理組合を代表して様々な業務を行っていますが、多岐にわたるその業務を効率的に処理するため、理事会の下部組織として「専門委員会」や「部会」といった組織を立ち上げるマンションがあります。

委員会の設置は任意のものですが、防災委員会・防犯委員会といったものから、管理規約改正委員会、大規模修繕工事検討委員会など、そのマンションの実情にあった委員会等を組織しているようです。

管理組合の法人化について

法人化で大きく変わるのは、管理組合が権利能力を持つことで、責任と権利関係が明確になることです。これにより、不動産登記や預金等の面で法律上の権利義務の主体となることや必要な改修資金の借り入れの際に信用性が増すこと、理事長に集中する職務の分散化、運営や経理に対する意識の向上につながります。

しかし、理事が変わる度に登記が必要になり、登記には費用が掛かるなど、労力や金銭面など、様々な負担も生じます。したがって、法人化すべきかどうかは、マンションの実情に応じて検討する必要があります。

もし、管理組合が十分に機能しないとどうなるのか？

令和2年（2020年）に発生し、TVや新聞など、各種メディアでも大きく取り上げられた、2つの事例をご紹介します。

事例

①管理組合が無かった老朽化マンション

令和2年（2020年）1月、滋賀県野洲（やす）市が、市内にある築48年のマンション（3階建・9部屋）を、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、行政代執行で解体工事を行いました。行政代執行に踏み切った理由は、建物の一部が崩落しアスベストが露出するなど、周囲や市民に危険が及ぶ可能性があったためです。当該マンションは十数年前に居住者がいなくなり、管理組合が無かったため、管理費や修繕費用が積み立てられていませんでした。解体費用は約1億2千万円で、野洲市によると、行政代執行費用を請求した区分所有者のうち、3名は既に支払い済みの状況であり、支払っていない残りの区分所有者に対しては、財産の差押え等を含めて、費用回収のための働きかけを行っているそうです。（令和3年（2021年）2月現在）

②約3,750万円を支払うことになった管理組合

令和2年（2020年）、神奈川県逗子市で、市道沿いに建つマンションの、敷地内の斜面が崩れ、その下敷きになった、当時18歳だった県立高校に通う女子生徒が亡くなりました。

遺族はこの事故をめぐる、マンション管理会社側を業務上過失致死、マンションの区分所有者側を過失致死の容疑で、逗子署に告訴し受理されました。なお、この事故の前にマンションの管理人が、斜面に地割れがあるのを見つけていたそうです。

そして同年11月、逗子市はこのマンションの管理組合に、崩落した斜面の応急工事費などとして、約3,750万円の支払いを求め、マンションの管理組合はこの請求に応じました。

このように、管理組合が機能しない場合、大きな代償を支払うだけでなく、最悪の場合、人命を奪ってしまうこともあります。これらの事例からも解るように、管理組合は正常に機能することが大事なのです。



建物躯体や外壁をはじめ、電気・ガス・上下水道などの各種設備は時間の経過とともに劣化します。これらの1つでも正常に機能しなくなると、どれだけ不便を強いられるか、想像に難くないでしょう。

そのような事態を回避するためには、適切な時期に適切な維持管理を行うことが必要です。維持管理に当たっては、修繕や改良の箇所や時期、わかる費用のほか、修繕積立金の積み立て方法や使い方を含め総合的かつ長期的な計画が必要となります。

そのため管理組合は、日頃より管理会社や外部の専門家などと連携し、修繕積立金の運用や計画的な「長期修繕計画書」の作成など、様々な視点から将来に向けた準備をする必要があります。

日常管理について

マンションでは、快適な居住環境を保つため、後述する建物や設備関係の維持管理・点検だけでなく、フェンスの点検、敷地内の植栽管理や雑草処理に加え、エントランス・廊下、ごみ集積場など共用部の清掃・管理も大切です。



日常点検について

こうした日常の管理を通して、適正な状態を保つとともに理事・管理員・清掃員が、建物内や敷地内を巡回した際に、あるいは居住者が異常や不具合を発見する場合があります。

いずれにしても、異常や不具合を発見したら、早急に管理組合等と情報共有して迅速に対応することが重要です。

	定 義	具体例(実施時期)	依頼先(専門家)	報 告
日常点検	日常的に変化や異常を観察するものであり、清掃等に並行して行われる。	例えば、 ・居住者が日々の生活の中で不具合や異常を発見する。 ・管理員や清掃員が業務中に不具合や異常を発見する。 〈日常、随時〉	例えば、 ・管理会社 (管理委託契約を含む) *マンション標準管理委託契約書別表第四を参照	例えば、 ・管理会社 月次の報告に含む。

(公財)マンション管理センター「マンション管理組合による自主点検マニュアル」を基に作成

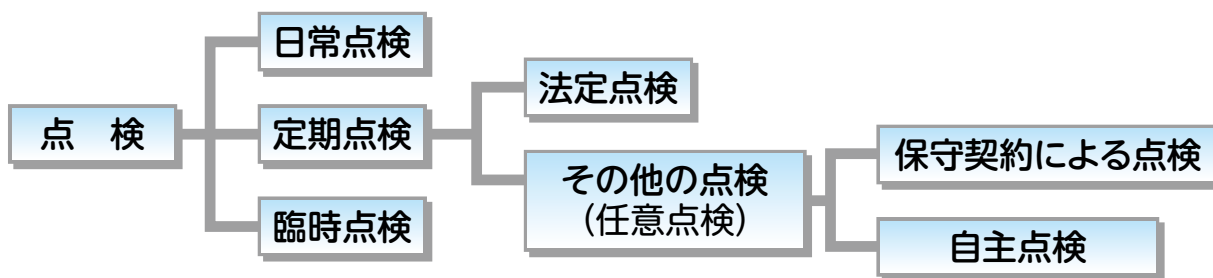
定期点検について

マンションの建物や設備を維持管理するには、定期的な保守点検も行う必要があります。

点検には「法定点検」と「任意点検」があり、法定点検は法令で義務付けられているため、必ず実施しなければなりません。なお、法定点検には専門的な知識と技術が必要なため、管理会社に委託するか、さらに管理会社から委託された専門業者が行うことが一般的です。

任意点検は、管理組合が自主的に行うもので、駐車場、宅配ボックスなどの、主に目視による点検が主流でしたが、こちらも近年、自動ドア、機械式駐車場など、設備の近代化により、専門業者に定期的に委託しないと点検できない項目も多くなっています。

点検の区分



国土交通省「マンション管理標準指針 コメント四 建物・設備の維持管理」を基に作成



■主な法定点検

法定点検の名称(関係する法令)	対象となる建物・設備	点検等の時期
特殊建築物等定期調査 (建築基準法)	建築物の敷地、構造及び建築設備	6か月～3年の間で特定行政庁 が定める時期
建築設備定期調査 (建築基準法)	換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、 給水設備、排水設備	6か月～1年の間で特定行政庁 が定める時期
昇降機定期検査 (建築基準法)	昇降機(エレベーター)	
消防用設備等点検 (消防法)	消火器具、消防機関へ通報する火災報知設備、 誘導灯、誘導標識、消防用水、 非常コンセント設備、無線通信補助設備	機器点検:6か月に1回
	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、泡消火設備、 ハロゲン化物消火設備、屋外消火栓設備、 自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、 漏電火災警報器、非常警報器具・設備、避難器具、 排煙設備、連結送水管、非常電源等	機器点検:6か月に1回 総合点検:1年に1回
	配線	総合点検:1年に1回
専用水道定期水質検査 (水道法)	水槽の有効容量が100m ³ を超える施設 口径25mm以上の導管の全長が1,500m超 居住人口100人超 1日最大給水量が20m ³ 超	水質検査:月1回 消毒の残留効果等に関する検査 は1日1回
簡易専用水道管理状況検査 (水道法)	水槽の有効容量が10m ³ を超える施設	水質検査:1年以内ごとに1回 水槽の掃除:1年以内ごとに1回
自家用電気工作物定期点検 (電気事業法)	高圧(600V超)で受電する設備	月次点検:月1回 年次点検:1年に1回
浄化槽の保守点検、 清掃、定期検査 (浄化槽法)	浄化槽	保守点検:浄化槽の種類により1週 ～6か月ごとに1回以上 清掃:浄化槽の種類により6か月～ 1年ごとに1回以上 水質検査:1年に1回

国土交通省「マンション管理標準指針 コメント四 建物・設備の維持管理」を基に作成

■任意点検

	定義	対象となる設備
その他の点検 (任意点検)	保守契約による 点検	法定点検以外で、建物又は 設備の維持管理に関する保 守契約により、定期的に行 うもの
	自主点検	管理組合の意思により、任 意に、不具合や異常を発見 するために行うもの(点検に 危険が伴う部位や資格を必 要とする部位を除く。)

(公財)マンション管理センター「マンション管理組合による自主点検マニュアル」を基に作成

維持管理における専門家等の活用について

「専門家」とは

マンションを適正に維持・管理するには、法律や建築などの専門的な知識が必要な場合があります。しかし、居住者だけではそれらの知識を有していない場合もあるため、マンション管理士や建築士、弁護士、会計士など、状況に応じて専門家等のアドバイスを受けることも大切です。

「マンション管理士」とは

マンション管理士とは、マンションの維持・管理に関するコンサルティング業務を手がける、「マンション管理士試験」に合格した国家資格者で、(公財)マンション管理センターに登録したマンション管理の専門家です。

マンション管理士の主な業務内容は次の通りです。

- 一般相談業務
- 管理組合の運営の補助(理事会、総会等)
- 管理規約(使用細則)案の作成・改訂の援助
- 管理委託契約案の作成・改訂の援助
- 「長期修繕計画」の策定・改訂の援助
- 大規模修繕工事の実施の援助



COLUMN

「マンション管理適正化診断サービス」について

「マンション管理適正化診断サービス」とは、(一社)日本マンション管理士会連合会が、マンションの管理組合に、専門のプログラムを修了した診断マンション管理士を派遣。派遣された診断マンション管理士は、そのマンションを診断し、「マンション共用部分診断レポート」(以下、診断レポート)を作成し、管理組合に提供するサービスです。

診断レポートは診断結果に応じて3段階(S・A・B)評価されます。管理組合はこの診断レポートを、マンションの建物や運営など、管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用できるほか、結果次第では、特定保険会社の火災保険が割引されるケースもあります。

なお、「マンション管理適正化診断サービス」の詳細は、ホームページ<<https://www.nikkanren.org/link/shindan.html>>でご活用ください。

マンション管理適正化診断サービス
QRコードは、こちらから→



マンションは、「専有部分」と「共用部分」で構成され、「共用部分」については、全ての区分所有者で構成される管理組合が管理することが原則になっています。

そして、「共用部分」を含む、マンションを構成する建物や設備は、必ず経年劣化や陳腐化します。それに対処するには、日常的な点検や補修を行うだけでなく、適切な時期に大規模修繕工事を行う必要があります。

しかし、その工事は十数年に一度ということも多く、工事期間も長く、エレベーターや給排水設備等の設備の更新を伴うようなその費用は高額になりがちです。工事を実施する度にその費用を一括で徴収することは、区分所有者にとって大きな負担となります。場合によっては、費用不足で必要な大規模修繕工事が行えず、その後の建物の劣化の進行により、後でより大きな負担となったり、工事そのものができなくなったりする可能性もあります。

また、工事の内容によっては居住者の生活に影響があるため、数年前から各区分所有者に伝え、準備をしておいてもらわねばならないこともあります。

円滑に工事を実施するには、工事の時期や修繕箇所など、その費用を算出し、その支出見込に対応できる、計画的に修繕積立金を将来に備え設定する必要があり、また、積立金も含め、作成するのが「長期修繕計画」です。

なお、マンションの「長期修繕計画」については、国土交通省が「長期修繕計画作成ガイドライン」[〈https://www.mlit.go.jp/common/001172736.pdf〉](https://www.mlit.go.jp/common/001172736.pdf)を公開していますので、参考にしてください。

「長期修繕計画」の見直しとその時期について

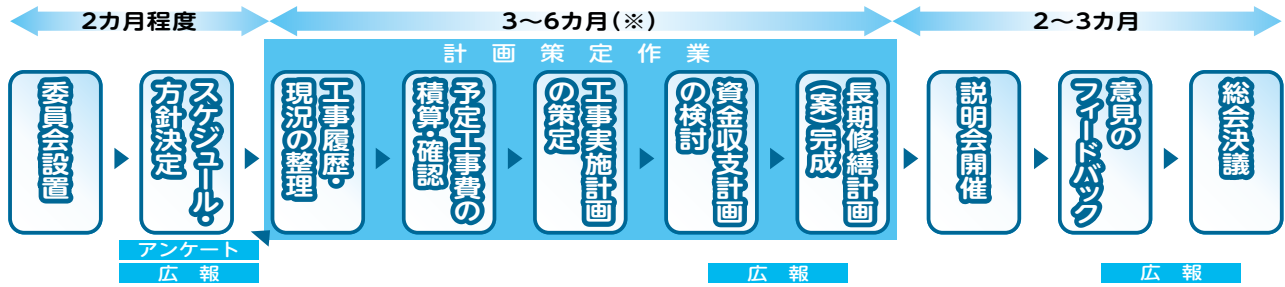
長期修繕計画は、「建物及び設備の劣化の状況」、「社会的環境及び生活様式の変化」、「新たな材料、工法等の開発」、「修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動」などの様々な不確定要素があるため、概ね5年ごとに必要な調査や診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があり、これに併せ、修繕積立金の額も見直す必要があります。

また、大規模修繕工事は、概ね12年周期で行うことが一般的ですが、耐久性の高い部材や工法を採用することで、通常より工事費が増加する傾向にあります。大規模修繕の周期を伸ばすことで、建物の取り壊しまでの総工事費を抑制することが可能です。その場合は、長期修繕計画の計画期間や修繕内容、資金計画などを総合的に勘案し検討することが重要です。

長期修繕計画作成ガイドライン
QRコードは、こちらから→



長期修繕計画の作成のスケジュール



※工事履歴および建物調査、工事費用の積算、実施計画表作成などの作業を、設計事務所や管理会社等に外注できますが、これにより所要期間は延びることがあります。

修繕積立金の積立方式について

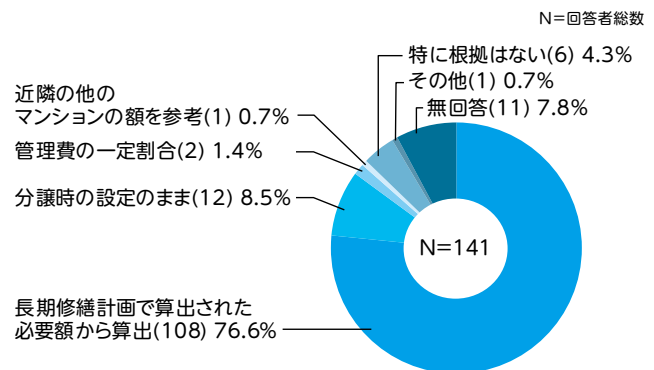
修繕積立金の積立方式には、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があります。

「均等積立方式」は、将来の増額を予定しておらず、毎月の積立額が変わらないことから、安定的に修繕積立金を確保できますが、その後の長期修繕計画の見直しにより、増額が必要な場合もあります。

また、「段階増額積立方式」は、修繕資金需要に応じて段階的に値上げを行う積立方式で、初期の積立額を低く抑えられますが、計画どおりに値上げを行おうとする際に、区分所有者間での合意形成が出来ず、修繕積立金が不足する恐れがあります。

今後さらに高齢化が進み、世帯所得が大幅に低下する組合員も増えることで積立額の引き上げが決議できず、修繕積立金不足に陥る可能性もあることから、「均等積立方式」に変更するか将来の値上げをあらかじめ総会で決議しておくことが望まれます。

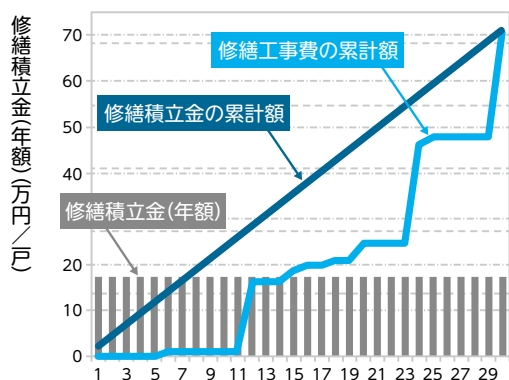
戸当たり月額修繕積立金



浦安市分譲集合住宅実態調査報告書(令和2年3月)より

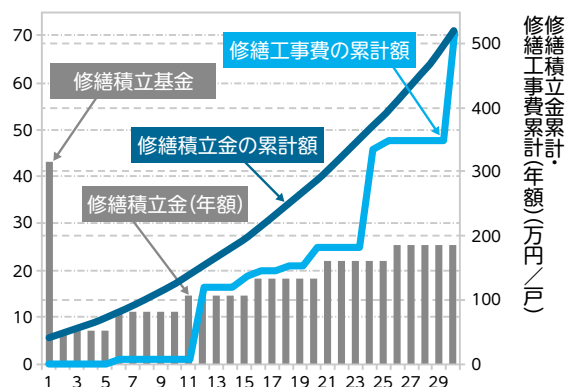
修繕積立金シミュレーション

均等積立方式



段階増額積立方式

※修繕積立基金を併用した場合

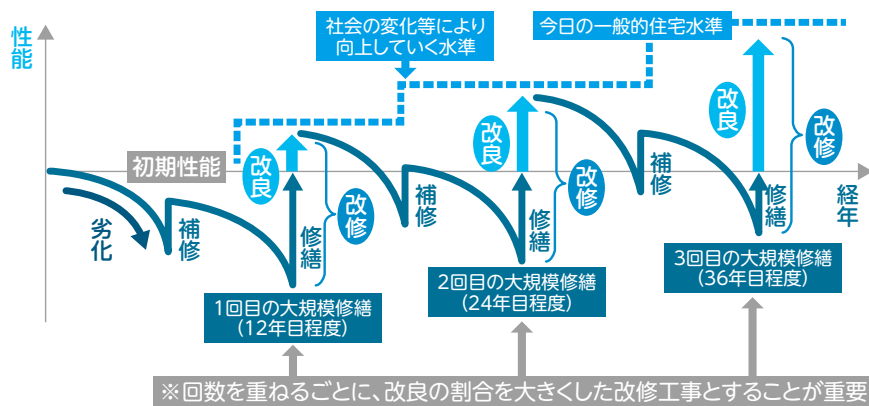


国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要より抜粋

建物の外壁や防水機能については、年月が経過すると傷みや劣化が現れるようになり、適切な補修や修繕を行っておかなければ建物の躯体に影響が出ることがあります。この状況が顕著になる前に、長期修繕計画に位置付けられた計画的に行う外壁補修や屋上、ベランダなどの防水機能の回復や給排水など、設備の維持向上を図るための工事が大規模修繕工事で、一般的に多額の費用を要する大規模な工事になります。

これらの工事は、建物や設備の機能を改善するための改良工事を含む、改修工事として行われることが多くなっています。

マンションの 長期修繕計画



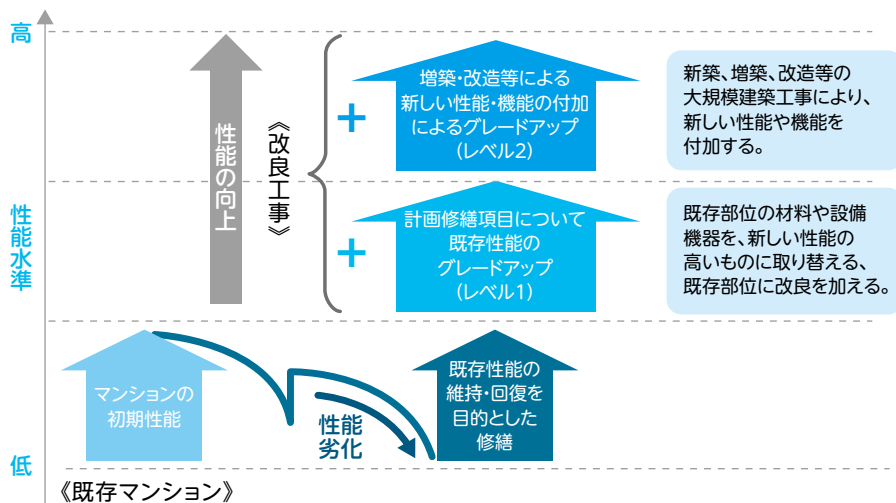
国土交通省「改修による再生手法に関するマニュアル」を基に作成

大規模修繕工事を行う理由

物理的劣化や社会的劣化※に対し、マンションの質及び価値を持続させるために、修繕による原状回復に加え、現在の居住水準や生活水準に合わせたマンションの性能にグレードアップさせることで、劣化の進行を遅らせたり、資産価値の維持・向上を図ることを目的としています。

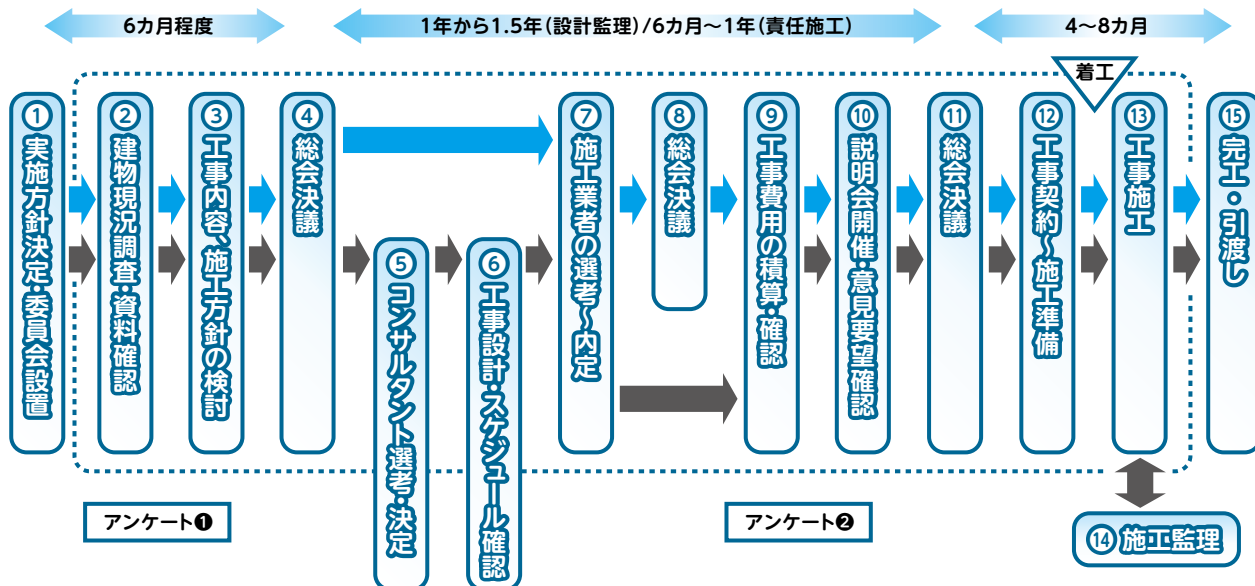
※社会的劣化=例えばバリアフリー等、マンションの機能が居住者のニーズや生活スタイルの変化に追いついていない状態

改良工事の 基本的考え方



(一社) マンション再生協会「マンションの再生～快適なマンションに住み続けるために～」を基に作成

大規模修繕工事実施のフロー図（イメージ）



上記フロー図の▶が「A.設計監理方式」、▶が「B.責任施工方式」となります。
 フロー図の②～③までの業務を管理会社に委託することがあり、これが「C.管理会社委託（元請）方式」と言われます。
 なお、B、Cの方式の場合、上記の作業の順序が異なる場合もあります。

大規模修繕工事の進め方

I 実施方針決定～専門委員会設置（フロー図①）

大規模修繕工事の実施方針は、「長期修繕計画」「居住者からの要望」「管理会社からの状況調査に従った提案」などの状況をもとに、概ねの修繕内容や時期の案を示し理事会で決定します。この方針決定から実際の工事実施（完了）まで2～3年を要することが多く、任期が1年の理事会では継続的に取り組むことが困難なため、工事委員会等の専門委員会を立ち上げることが多くなっています。専門委員会を立ち上げた場合、理事の中から数名が委員となったり、理事会と定期的に情報を共有することが必要です。

また、マンションの区分所有者だけで工事を進行させていくことは困難なため、マンション管理士や建築士などの外部の専門家や、管理会社に支援を依頼するのが一般的です。

II 現状把握～工事施工方法の検討・総会決議（フロー図②～④）

まず、マンションの劣化状況や定期的に行われている建物や設備の検査記録の確認を行い、工事実施年度の調整や、工事個所の検討を行います。また、併せて工事の施工方法も検討します。

施工方法は、主に設計から竣工までを施工会社に一括して発注する「責任施工方式」と、工事設計と施工監理を設計事務所に委託し、施工会社との間での責任を明確化する「設計監理方式」があります。また、この両者の施工方式に関わらず、役割の一部または全部を管理会社に依頼する「管理会社委託（元請）方式」で実施する例もあります。

いずれにしても工事の主体は管理組合（理事会または委員会）であることを自覚することが重要です。その上で、実施方針、実施時期、および施工方法についての方針決定と準備費用支出について、最初の総会決議を行います。

Ⅲ 工事計画の検討、工事予算（概算）の見積り、施工会社、コンサルタント会社（設計監理方式）の選考（フロー図⑤～⑧）

この工程は、施工方法により手順は異なります。設計監理方式では、まずコンサルタント会社（設計事務所等）を決め、そのコンサルタント会社が工事対象の決定、工事設計、工事予算（概算）を算出し提案します。その上で、公募などにより施工会社を選考します。責任施工方式、管理会社委託方式では、施工会社を決定する前に、工事対象の決定と工事予算（概算）を算出の上、施工会社を選考します。その後、この施工会社との委託契約について総会議が必要になります。この工程を全て外部者に任せきりにすると無理な工程を計画するなど、工事実施後の区分所有者等の不満に繋がることがあるので、管理組合がしっかりと関与することが大切です。

Ⅳ 区分所有者、居住者への広報と説明会開催～総会議（フロー図⑨～⑪）

Ⅲでの検討結果を委員会、理事会で検討、承認したうえで、区分所有者や居住者に工事予定時期、費用概算、期間中見込まれる生活への影響など、工事内容の詳細を広報などで周知します。その上で説明会を開催し、質疑や意見を収集し、最終的な実施計画に反映させます。

この結果をもとに、総会議案（設計監理方式の場合の施工会社、工事予算、工事日程など）を作成し、総会で決議します。一般的な修繕工事であれば普通決議（過半数）で足りませんが、大きな改良工事を伴う場合には特別決議（3/4の賛成）が必要になります。



Ⅴ 工事契約から工事開始まで（フロー図⑫）

総会議後、施工会社との契約（責任施工方式の場合は、全ての工事内容と工事費用（確定）の契約になります。）を行った後、施工会社による現場の再確認や工事日程の調整を行い、工事着工となります。この間に通常2～3週間を要しますが、その間に「工事説明会」の開催や、期間中の注意事項や協力をお願いする事項の詳細をまとめた「工事資料」の配布などを行います。ここでの注意を怠ると、工事中の事故や、区分所有者等の不満に繋がることがあります。

なお、工事内容によっては、近隣への影響も想定されることから、マンション周辺の方々へのお知らせも含め説明の範囲を検討する必要があります。

これらは、通常、施工会社が行うものですが、管理組合としても最終的な責任を負うこととなりますので留意してください。

Ⅵ 工事期間中（フロー図⑬～⑭）

工事中には、居住者に対し、足場の設置、ベランダや駐車場の使用制限、騒音、場合によっては居室への立ち入りもありますので、工事日程は見やすいところに掲示しつつ、関係住戸への資料配布やHPへの掲載など、細かな対応が必要になります。また、状況により仕様変更なども起こるので、専門委員会と施工会社などによる工事に伴う進行・進捗会議を定例的に開くなど、常に工事の進行状況を把握する必要があります。最後に、専門委員会や理事会のみなさんで、工事の仕上がり確認や、アフターフォロー（保証等）の確認を行い、工事が完了します。

Ⅶ 工事が終わったら

工事の引渡しで修繕工事が終わるわけではありません。この工事の経験は、この工事以降の工事でも活かされます。アフターフォローの検査やメンテナンスを行い、履歴として確実に残すため工事に関する図書類は電子化するなど、保存が容易でいつでも簡単に閲覧できるようにすることが重要です。この記録を紛失するとこの工事以降の工事費用が大きく膨むことにもなります。

また、工事完了後に、工事結果を踏まえた長期修繕計画の内容や修繕積立金の規模は現状のままよいのか、改めて検討を行うことが必要です。

COLUMN

管理組合内でマンションの管理情報を共有し、合意形成に役立てることができる「マンションみらいネット」

「マンションみらいネット」は、マンション管理に欠かせない組合運営情報や、将来・緊急時に備えて修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管する(公財)マンション管理センターが運営するマンション履歴情報システムです。インターネットを活用し全組合員が管理情報を共有化できるため、組合内の合意形成にも大いに役立ちます。(マンションみらいネットのホームページ<<https://www.mirainet.org>>より)

マンションみらいネット
QRコードは、こちらから→



マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは

(独)住宅金融支援機構が提供する、マンションの大規模修繕工事に関する、疑問や課題の解決に役立つナビです。

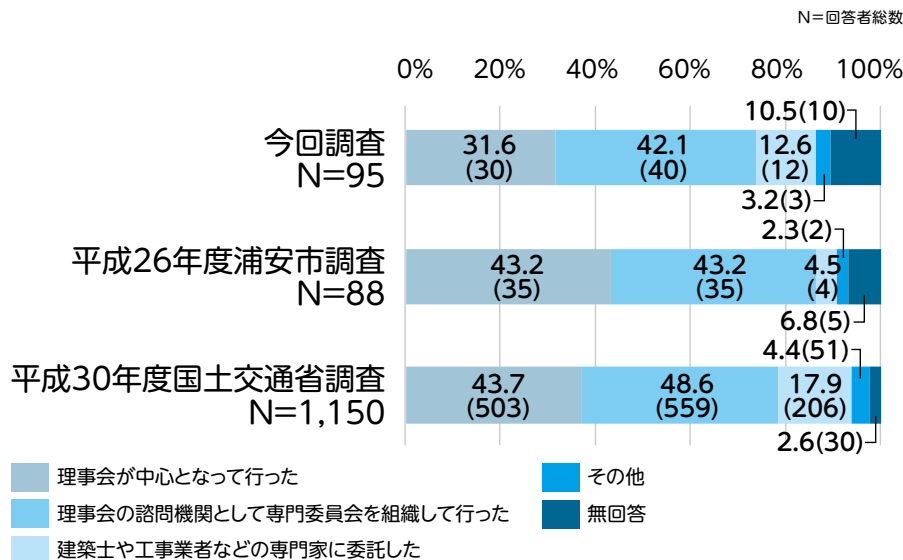
建物規模、築年数などに応じた、マンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを、試算することができます。

大規模修繕工事の見積額が妥当かどうかを判断する材料として、ローン利用も視野に入れた、修繕積立金の収支計画の確認のための材料として、または、長期的視点で積立金徴収計画を見直す際の、検討資料としても活用できます。(独)住宅金融支援機構のホームページ<https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html>より)

(独)住宅金融支援機構
QRコードは、こちらから→



大規模な計画修繕工事を実施するにあたっての組織体制



浦安市分譲集合住宅実態調査報告書(令和2年3月)より

歳月の経過に伴い、建物や設備は劣化や陳腐化し、区分所有者等も歳を重ねます。マンションは、適時適切な改修を行うことで永く住み続けられる建物ですが、それもいつか限界が来ます。建物の高経年化と居住者の高齢化は、どのマンションにもいずれ訪れる課題です。

自分達のマンションの住環境や資産価値を守り、次の世代に住みつなぐために今何ができるのか。30年、50年先のマンションの将来像を話し合ってみるなど、少し大きな視点で考えることも必要です。

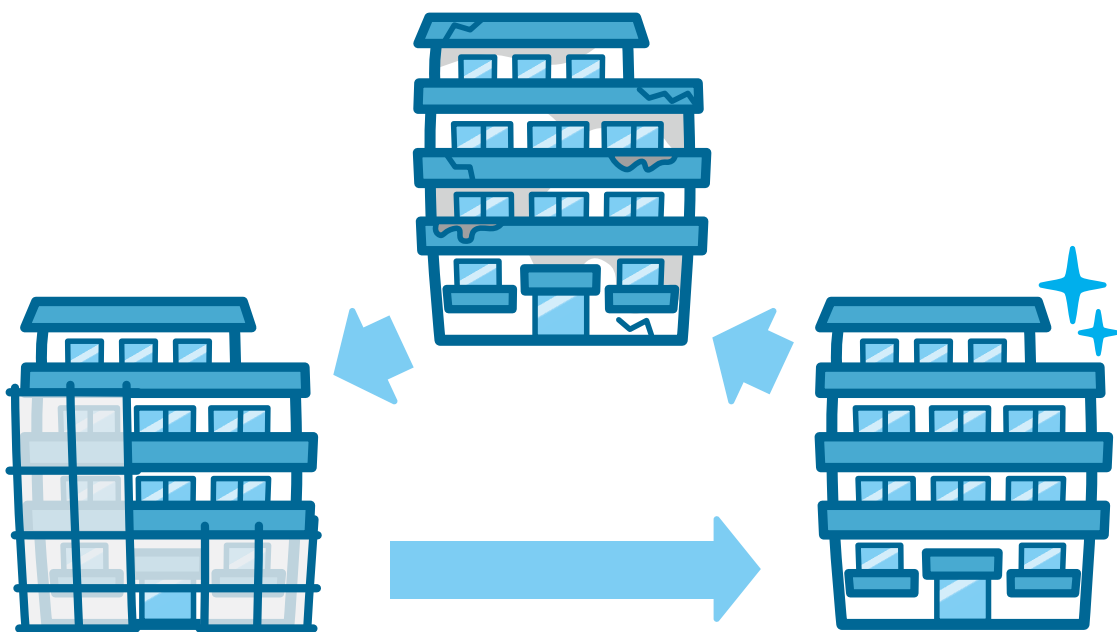
マンションの再生とは

マンションの再生とは、快適な居住環境を維持・向上させる取り組みです。具体的には、新築時の性能を回復する「修繕」以外に、耐震性能の改善を含め、建物の性能や機能を社会情勢や区分所有者等のニーズに合わせて改善する「改修」、「改修」を含め、マンションを建替えるまでの期間をできるだけ延長する「長寿命化」、建物を解体し新たに建設する「建替え」、区分所有関係を解消し敷地を売却する「敷地売却」を活用する考え方があります。

マンションを再生する選択肢の中からどの方法を選択するかは、マンションの老朽化の程度や耐震性能、指定容積率や高さ規制などの建築的な制約、それぞれの場合の工事費等の費用などを総合的に比較検討し、それぞれのメリット・デメリットや、区分所有者の経済的負担等を比較検討して判断することになります。

この場合、その合意形成までには相当の期間が必要です。建物を残して長寿命化を図るか、建物を除去して建替えや敷地売却をするか。いずれの方向性を決めるところまででも数年かかる場合もあります。マンションの将来については、勉強会から始めるなど早めに検討し、あわせて資金を確保することが必要です。

いずれの方法にしる、アンケートや説明会を実施するなど、居住者同士で十分話し合い、専門委員会を活用して検討を行い、検討過程は透明性を確保することが重要です。また、決定する場合には、反対者の意見にも十分耳を傾け、総会で決議することが必要です。





マンションの長寿命化について

高経年化したマンションは、数十年前の建築基準法に則って建設されたため、現代のマンションに比べ設備面、機能面が劣るだけでなく安全に直結する耐震性能不足が懸念されています。加えて、築年数に比例して、居住者の高齢化が進んでいるケースも多いため、役員の担い手不足や維持管理に必要な資金の不足など、今後の維持管理は容易ではありません。ましてや、建替えともなるとさらにハードルは上がってきます。

そこで最近では、建替えも困難になる中で注目されているのが、マンションの長寿命化です。100年耐えるマンションを目指すなど、マンションの将来像に応じ、居住性、快適性、耐久性、そして何より耐震性能を向上させ、より長く安全に住めるだけでなく、環境問題や持続可能な社会にも、適合させるというものです。

ただし、建物にもいつかは終わりが来ます。長寿命化を図りつつ、最後にはそのマンションをどのようにするのか検討することも必要です。

マンションの建替えについて

マンションの再生で「建替え」を選択した場合、「マンション建替え円滑化法」に従って、建替えを進める方法があります。

マンションは、1つの建物を多くの人が区分して所有しているため、区分所有者間の合意形成を図るのが難しいことや、権利や利用関係が複雑であることなど、建替えには多くの課題があります。

しかも、今後さらに老朽化したマンションが増え続けると見込まれ、区分所有者の居住環境の低下や周囲への悪影響など、様々な問題を引き起こす可能性があります。さらに首都直下地震や南海トラフ地震など、近く巨大地震が発生する恐れを気象庁が発表していることもあり、マンションの耐震化は喫緊の課題となっています。

このような状況下で、マンションの建替えを円滑に進めるために必要な事項を定めたのが、「マンション建替え円滑化法」です。この法律の他、国土交通省のホームページ〈https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html〉では様々なマニュアル類が公表されていますのでご活用ください。



国土交通省のホームページ
QRコードは、こちらから→



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
QRコードは、こちらから→





耐震性不足等による 「敷地売却制度」について

平成26年（2014年）12月のマンション建替え円滑化法の改正により、耐震性が不足していると特定行政庁に認定された場合、区分所有者の5分の4の賛同を得る特別決議で、マンションとその敷地を売却出来る制度が創設されました。

さらに、令和2年6月のマンション建替え円滑化法の改正では、除去の必要性の認定対象が拡充され、耐震性の不足の他、「外壁の崩落等により危害を生じる恐れがある場合」と「バリアフリー性能が確保されていない場合」が追加されました。

この制度を簡単に説明すると、マンションの区分所有者で組織した団体（組合）が、マンション敷地の権利を取得し、その権利をディベロッパー等の買受人に売却。買受人はその敷地にマンションを再建。元の区分所有者は改めてそのマンションを購入し、再入居することができる。というもので、売却代金を受け取って他の住宅に住み替えるかのどちらかを選ぶことができます。

MEMO

「専有部分」のリフォームはどこまで可能なのか

近年、家族構成の変化やライフスタイルの多様化などにより、「専有部分」のリフォームのニーズが高まっています。

しかし、マンションの場合「専有部分」であってもリフォームの実施には様々な制限があり、多くのマンションでは、管理規約と使用細則などでリフォームの可能な範囲、規格、事前届けなどの必要な手続きが定められています。

マンションの場合「専有部分」のリフォームであっても「共用部分」に影響を与える可能性があり、各区分所有者が個人で工事を発注するリフォーム業者は、管理規約や使用細則を十分に把握していません。したがって、もし事前の手続きをせずにリフォーム工事を進め、完了後に違反が発覚した場合、自己負担で元の状態に戻すよう要求される場合もあります。

このような事態に陥らないためには、まず設計段階で管理組合の管理規約や使用細則を確認し、必要な管理組合や管理会社の確認を取る。工事前に近隣の居住者に許可を得ておくなど、細心の注意を払う必要があります。



マンションの建替えか修繕かの判断について

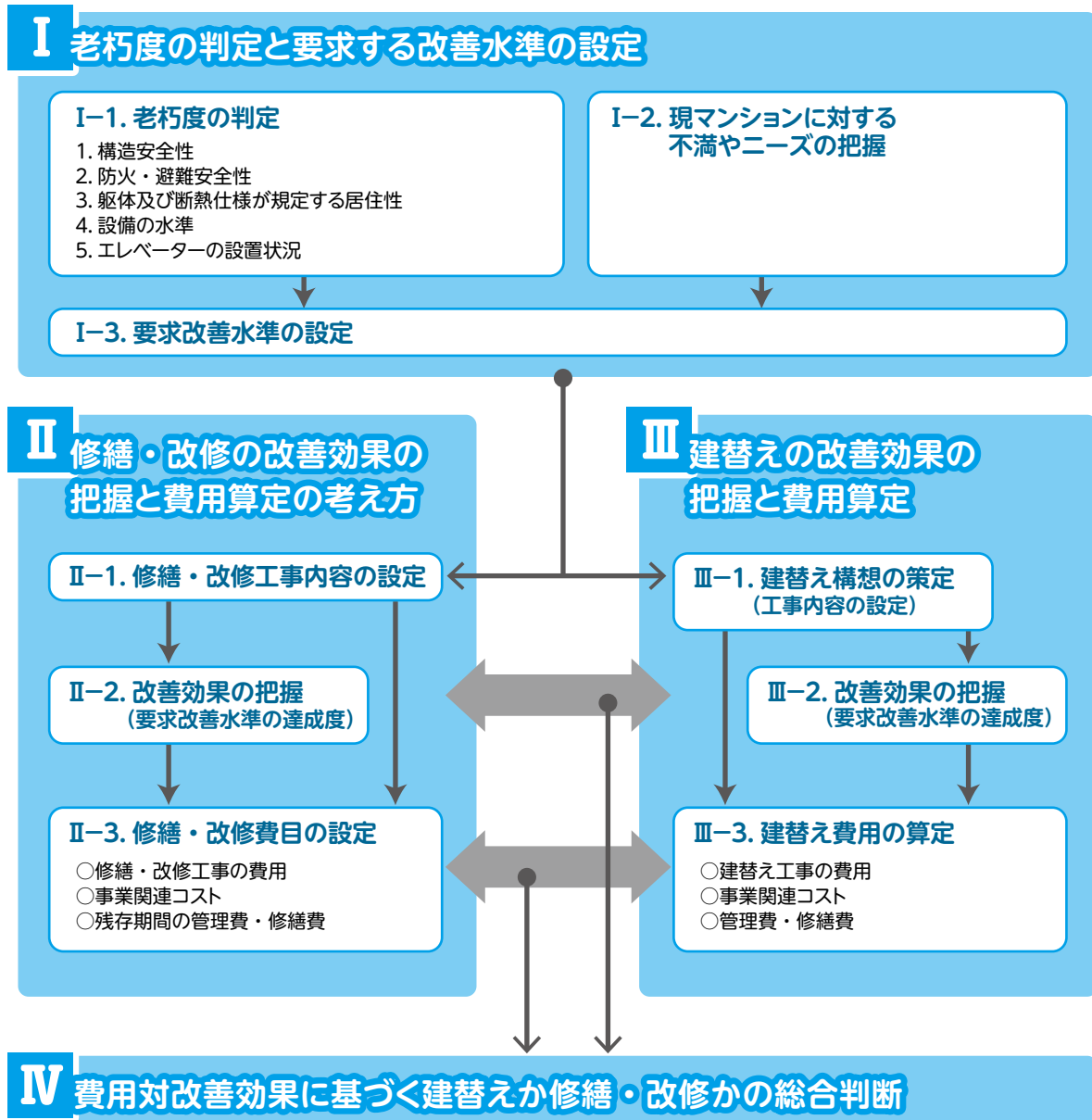
マンションを建替えるか？あるいは修繕・改修で十分なのか？

この判断にあたっては管理組合と管理会社だけでなく、マンション管理士や建築士など、外部の専門家の意見を聞くことが重要です。できれば、複数の専門家から意見を聞き、さらに区分所有者の不満やニーズも把握した上で改善水準を設定し、建替えか修繕・改修かを総合的に判断しましょう。

なお、マンション管理士や建築士を選ぶ時は、管理組合の理事や管理会社に対して中立な立場の方を予め確認しておくことも必要です。

建替えか修繕・改修かを判断する基本フローは以下の通りです。

建替えか修繕かの判断の基本フロー



事例

「諏訪2丁目住宅マンション建替え事業」

多摩市諏訪2丁目にある「Brillia多摩ニュータウン」。

平成25年（2013年）に誕生したこの巨大マンションの建替えは、640世帯から1,249世帯と約2倍増となったことや、住民が一丸となって建替えのみならず、「街づくり」を目指したことなどから、「日本最大規模のマンション建替え事業」と呼ばれています。

マンションの建替えは多くの場合、建物の老朽化や、耐震の問題などが動機となります。

しかし「Brillia多摩ニュータウン」は、昭和46年（1971年）に完成した前身の諏訪2丁目住宅が、築20年にも満たない時期から、管理組合の専門委員会として「建替え委員会」を組織し、建替えの検討を始めました。建替え委員会では、「まちづくりデザイン会議」「各種検討委員会」「近隣説明会」「法的整合性」など様々な事柄について、住民と納得するまで話し合ったそうです。そして平成22年（2010年）3月の建替え決議を経て、その後「建替え組合」を組織し、本格的に建替え事業を推進していきました。

諏訪2丁目住宅が、早い段階で建替えの検討に入った理由は、当初は1戸あたりの面積が狭かったため、多くの住人が子ども達の成長に伴い、もっと広い住居を望んだからでしたが、検討を進めるにつれ、住民の高齢化や建物の老朽化なども考慮し、20年先、30年先を見据えた計画に発展したそうです。

しかし、諏訪2丁目住宅の場合、建替えるには都市計画に関する法律を変える必要がありました。そのため管理組合は規制緩和を訴え続け、平成18年（2006年）、諏訪地区の地区計画が都市計画決定したことで、建替え事業が大きく前進しました。そして「安心して住み続けられる街づくり」を合言葉に、前述した「まちづくりデザイン会議」や、「共用施設検討会」などを立ち上げ、住民のアイデアも随所に盛り込みながら、建替え事業に取り組んだと言います。

マンションの建替えは多くの場合、住民の「合意形成」が大きなハードルとなります。

しかし、管理組合と建替え委員会は全住民と、とことん話し合った結果、最終的に99%以上の賛同を得たというから驚きます。そして建替え後には、実に8割以上の住民が、「Brillia多摩ニュータウン」に戻り住んだそうです。

諏訪2丁目住宅マンション建替事業
QRコードは、こちらから→



元諏訪2丁目住宅マンション建替組合理事長 「加藤輝雄さんからのメッセージ」

「Brillia多摩ニュータウン」が完成してから8年が経ちましたが、私のまちづくり＝地域再生に対する基本姿勢は変わりません。それは①街づくりの主人公は住民自身②特に集合住宅では〈コモン＝共に〉が基本、これはお互い様＝利他精神③世代、環境、仕事などのカルチャーギャップを埋めるものは基本理念＝ビジョンの共有と、〈希望〉の実現④情報の公開と伝達の基本はフェイスtoフェイスの直接性⑤住民のアマチュア精神を武器にした専門家、行政の活用などだと思います。

希望の実現と民主主義の実践は、手間暇がかかるものです。粘り強くやるしかありません。「Brillia多摩ニュータウン」も建替え決議10年、入居8年を迎えますが、おかげさまで管理組合の世代交代と住民交流も順調に進み、居心地のいい地域になっています。

多摩市、多摩ニュータウンも今年50年を迎えます。

私たちが建替え事業も含めた、安心して住み続けられる街づくりに向けて、「集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会」（略称：エコリノ協議会）など、市民主導の運動を継続しております。

地域再生にとって、高齢化も進行し、経済的にも厳しい時代が続きますが、住民自身の知恵を発揮し、未来に引き継げるまちづくりを実現していきましょう。

マンションの耐震診断と耐震改修の必要性について

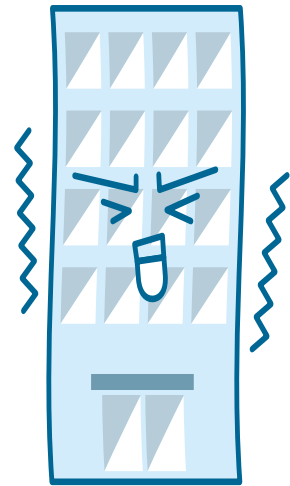
建築基準法に基づくマンションの耐震性に関する基準は、昭和56年6月1日に導入されましたが、その後、平成7年（1995年）に阪神・淡路大震災、平成23年（2011年）に東日本大震災、平成28年（2016年）には熊本地震など、大規模な地震が幾度となく発生しています。

阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊による大きな被害が見られ、特に昭和56年以前に建築されたものに大きな被害が発生しました。

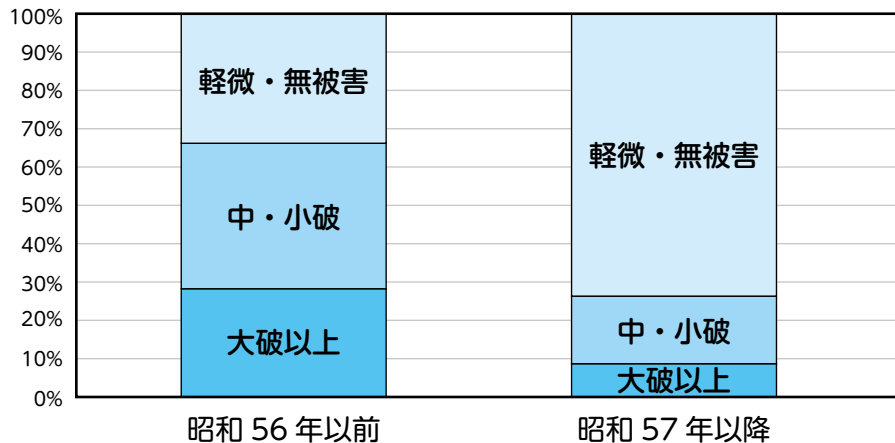
今後予想される首都直下地震や、南海トラフ地震等の災害に備え、安全・安心に住み続けるために、マンションの耐震化を進める必要があります。

また、建物の耐震化が図られていても、高層階における揺れの増幅に伴う家具類の転倒・移動、エレベーター内での閉じ込めの防止対策など、マンションの状況に応じた備えも必要です。

平成25年に改正された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」では、昭和56年5月以前に建設されたマンションを含む全ての建築物は、耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う努力義務が規定されています。



阪神・淡路大震災建築年別の被害状況（建築物）



国土交通省「阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書（平成7年）」より

マンションの防災対策について

前述した地震をはじめ、令和元年（2019年）と令和2年（2020年）に猛威を振るった、記録的な大雨や大型台風など、近年、大規模な自然災害に見舞われています。

国、県、そして各市町村は、災害時に取るべき行動を示したマニュアルを、すでに作成済みですが、マンションにおいても独自の防災対策が必要であり、主なものは次の通りです。

- 管理組合は「マンション防災マニュアル」を作成しておく
- 管理組合とは別に「防災委員会」を組織して、訓練やセミナーを通じて、居住者と防災意識を共有しておく
- 消防署と連携して定期的に防災訓練を行う
- 防災用品（水、食料、懐中電灯、毛布など）を備蓄しておく
- 安否確認の連絡網を構築しておく
- 「共用部分」の一時避難場所などとしての活用法を検討しておく
- 周辺自治会と災害時の連携方法を確認しておく



さらに、このような事前対策も必要ですが、実際に災害に見舞われた時に訓練通り、マニュアル通りに迅速に動けるかであり、最も大事なものは、そのためには、居住者全員の防災意識の向上が求められます。

そのためにも、マンション内に「防災委員会」のような専門委員会を設置し、日頃の意識啓発や、いざというときに機動的に活動できる体制を整えておくことをお勧めします。

マンションの防犯対策について

多くのマンションでは防犯カメラの設置のほか、オートロックや住戸の鍵等、様々な対策をしています。

それでも、マンション犯罪は後を絶たず、中でも多いのが侵入窃盗です。警察庁のまとめによると、共同住宅（4階建以上）の侵入経路で最も多いのが「表出入口」で、次いで「ベランダ」となっています。また、侵入手口で1番多いのが「無締り」、2番目が「合かぎ」、3番目が「ガラス破り」となっています。

では何故、マンション内に侵入されるのか？ その原因の1つが、マンションならではの「共用部分」の存在です。玄関口ビー、エレベーター、廊下、駐車場など、居住者なら誰もが利用できる「共用部分」は、不審者が防犯設備や防犯パトロールの際をついて、侵入し易い部分でもあります。居住者が多く出入りが頻繁な大規模マンションほど、この傾向が強いと言えるでしょう。

侵入窃盗に限らずマンションでの犯罪を防ぐには、一定の防犯基準を満たすCP認定を受けた製品を導入することにもまして、不審者の早期発見が重要です。そのためには、居住者同士がコミュニケーションを図り、互いに顔見知りになり、居住者なのか不審者なのかを、早期に判断できるようになることが近道です。

侵入手口対策

ガラス破り

- ・補助錠を取り付ける。
- ・防犯フィルムを貼り付ける。
- ・防犯ガラスや面格子、窓シャッターを取り付ける。

ドア錠破り・戸外し

- ・補助錠を取り付ける（ワンドア・ツーロック）。
- ・ドア枠にガードプレートを取り付け。

合かぎ

- ・ドアの鍵は持ち歩き、郵便受け等玄関付近に置かない。
- ・必要最低限の本数のみを複製し確実に管理する。

COLUMN



防災・防犯にも役立つ挨拶

コミュニケーションの基本となる挨拶は、実は、防災や防犯にも役立ちます。

まず、挨拶を交わす顔見知りが増えれば、それ以外の不審者が見分け易くなり、その不審者が犯罪を犯そうとしていても管理員や警備員に通報することで、未然に防げる可能性もあります。さらに、不審者は居住者同士が挨拶したり、言葉を交わしている様子を見ると動き難くなるのです。そして「言葉をかけられること」を一番嫌がります。

また、居住者同士のコミュニケーションから得られたマンション内の情報（一人暮らしの高齢者、車椅子を使用している居住者など）が、管理組合や管理会社の防災・防犯対策に役立つこともあります。

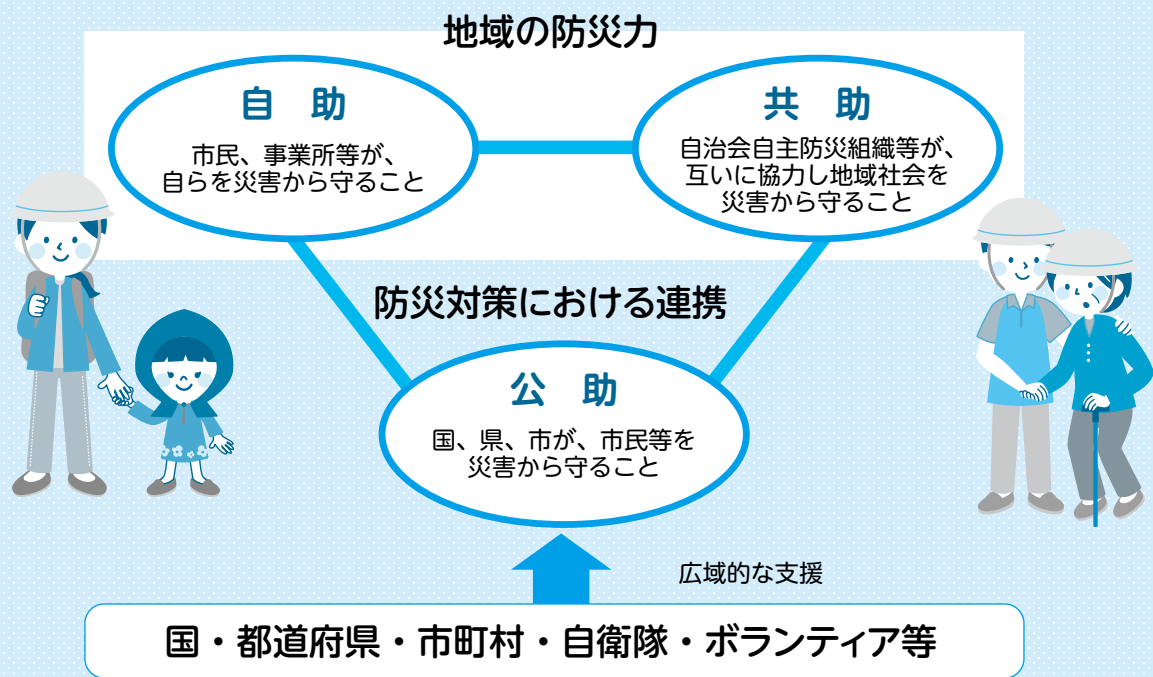
COLUMN

災害時にこそ必要な「自助」「共助」「公助」の精神

大雨、台風、地震など、いざ災害に見舞われた時、まず必要なのは、自分の命は自分で守る「自助」の精神です。無理しない範囲で、自分を守るための行動をしてください。

次に、マンションの居住者や、周辺地域の住民などが、共に助け合う「共助」です。いざという時のためにも、普段から周辺地域の自治会や住民と、コミュニケーションを図っておきましょう。

最後に市役所、消防、警察など、公的機関による「公助」ですが、令和2年度（2020年度）に修正した「浦安市地域防災計画」では、市を含む防災関係機関、市民、事業所、自治会自主防災組織等の各主体は、災害の発生を完全に防ぐことは不可能であることを認識し、災害時の被害を最小化して被害の迅速な回復を図る「減災」及び災害時の被害からの迅速な回復を図る「応災」を災害対策の基本理念としています。



「浦安市地域防災計画」より加筆

Interview

特別な管理規約を作り大規模災害に備える 「イニシア千住曙町」管理組合法人

東京都足立区、目の前を隅田川が流れる、地下1階・地上24階建の大規模マンション「イニシア千住曙町」（以下、イニシア）。総戸数515戸、約1,500人が暮らす、イニシアの管理組合法人の様々な取り組みは、テレビ、新聞、雑誌などで度々取り上げられ、その中心となって精力的に活動しているのが、現在、代表理事（副理事長）を務める應田治彦さんです。

ここでは應田代表理事に、イニシアの管理組合法人が取り組んでいる防犯・防災対策についてお聞きしました。



イニシア千住曙町
代表理事
應田 治彦さん

●水害対策について教えてください

隅田川と荒川に挟まれているイニシアにとって水害対策は重要な課題です。

2019年に大型台風が来た時は、荒川が堤防ギリギリまで増水しました。もし、荒川の堤防が決壊して水が流れ込んで来たら、隅田川の堤防が水を堰き止めてしまい周囲が浸水し、イニシアの地下1階は天井まで水没してしまいます。

そこで、現在地下1階にある防災倉庫を駐車場に移したり、ある程度上の階に非常用発電機を移設したりマンションの大切な書類（設計図など）を電子化するなど、対策を進めているところです。

水害対策に関しては、周辺の自治会と連携して地区全体で取り組んでいます。



●地震対策について教えてください

東日本大震災の時、イニシアも相当な被害を被りました。そのため、震災後すぐに理事会は招集されましたが、半数の理事の出席がなく、決議しないで流会扱いとなりました。

これを機に、大規模地震の発生に備え、管理規約に多くの災害時対応の条文を追加しました。例えば大規模地震が発生し、早急に何かしらの対応が必要な場合、理事が1人でも宣言すれば、災害対策本部を立ち上げることができ、その本部長が理事会決議を実施したのと同じ（通常は理事長でも、理事会決議がないと権限は限られるため）権限を持ち、すぐに使える予算も用意しました。

また、震災発生時に防災無線を下の階から上の階へと運ぶ「防災ブロック当番」制度を作りました。当番は年に1回選任され任期は2年です。そして選任時に、防災グッズ、ヘルメット、ライト、安否確認のためのチェックシート、防災無線の使い方などを指導しています。

●災害時の対策で最も大切なことは何ですか

管理組合は本来、多くの区分所有者の意見を聞きながら、マンションの管理や運営を行う組織です。平時はそれでも良いのですが、災害時には理事会や総会といった合意形成のための手続きが迅速には行えないことがあります。だからこそ、災害時にだけ有効な管理規約と、そのために使える予算を、準備しておくことが重要です。そこで役員（理事+監事：理事長でなくても構わない）が1人でもいれば、その指示の下で臨機応変に動けるように、備えておくことが大事です。

また、マンションの防犯や防災に関しては、日頃から居住者に対し、しっかりと情報を伝えることも大切です。イニシアには公式LINEがあり、現在、戸数を超える600もの登録があります。この公式LINEを使い、居住者に防犯や防災に関する情報を日々発信しています。

防犯や防災に関する意識を、どれだけ多くの居住者と共有できるか。それが、マンションの防犯や防災にとって最も大切なのだと思います。

Interview

関係者も注目！大規模マンション
「ソフィアステイシア」の自主防災活動

神奈川県横須賀市の、東京湾に面した位置に建つ大規模マンション、「よこすか海辺ニュータウン ソフィアステイシア」（以下、ソフィアステイシア）。2003年竣工、地上8～14階建ての4棟で構成されるこのソフィアステイシアは全309戸あり、約1,000人が暮らしています。

ソフィアステイシアは竣工3年目の2005年に、自治会と自主防災会を同時に設立。以後、この自主防災会の高水準で実践的な取り組みは、各方面から大いに注目を集め、各種メディアでも度々紹介されています。

そこで、ソフィアステイシア管理組合の、1期目と2期目の理事長として、自治会と自主防災会の礎を築き、現在も管理組合副理事長と自治会副会長を務める、安部俊一さんにお話しを聞きました。

ソフィアステイシアの「自主防災会」について教えてください。

2005年4月に設立したソフィアステイシアの自主防災会は、横須賀市に登録された正規の自主防災組織です。管理組合と自治会が共同で設置し、居住者全員が加入することを管理規約と自治会会則で義務付けています。日本政府は2014年4月、東日本大震災による甚大な被害を受けて、内閣府、国土交通省、総務省消防庁が連携して、地域の防災力を高めて災害の被害を抑止する、「地区防災計画制度」を施行しましたが、ソフィアステイシアの防災活動は、マンション防災の第1号モデル事業に選定されました。

また、2015年3月に「ソフィアステイシア地区防災計画」※が完成した直後に、横須賀市防災会議に計画提案して、横須賀市地域防災計画の中に位置づけられた、正規の法定計画になりました。

「自主防災会」を立ち上げた経緯を教えてください。

ソフィアステイシアは初年度から、管理組合主導で防災活動に力を注いでいました。この地には三浦半島断層群というSランクの活断層があり、ソフィアステイシアは海岸線から200mという立地のため、津波災害のリスクもあるからです。管理組合名義で横須賀市に自主防災組織設立の申請を行いましたが、管理組合は地方自治法で定める地縁団体とは認められなかったため、止むを得ず第2期管理組合理事会の直轄組織として、自治会設立



準備委員会を設置し、私が委員長を兼務して会則案もゼロから起草しました。そして2005年4月、全世帯が加入する自治会と自主防災会を設立し、1期から5期まで会長を務め、防災の基礎を作りました。

「自主防災会」の取り組みで他と大きく違う点がありますか。

2011年に発生した東日本大震災では、ソフィアステイシアも停電や上下水道が使用不能になるなどの被害を受けました。地震の発生が平日の午後だったため、マンション内に残っていたのは、高齢者や専業主婦ばかりでした。

それでも、比較的体力がある居住者が先頭に立ち、高層階に住む要援護者に給水支援を行いました。しかし、20リットルの水が入ったポリタンクを非常階段で十数階まで届けるのは相当な体力が必要で、人によっては1往復で音を上げてしまいました。

そんな時、応援に駆けつけてくれた高校生が、非常階段を何往復もして水や食料を届けてくれました。

この時の経験から、中学生や高校生に呼びかけ、「ジュニアレスキュー隊」という生活援助隊を結成し、現在、30名以上が隊員登録しています。

「自主防災会」のこれまでの取り組みで、印象に残る出来事を教えてください。

2005年に「居住者台帳」制度を導入したことです。これは、居住者が急病や事故・事件等で、意識不明の重体になった場合でも救命できるように、世帯、家族、個々人ごとに、詳細な医療情報を含めた個人情報をも自己申告する制度で、災害時要援護者の個人情報も100%把握済みです。また、大災害で帰宅困難者に

なった場合でも、どのあたりに滞留しているかも分かりません。過去にはこの居住者台帳の申告内容を活用して、意識不明の重症に陥った単身高齢者を救命したこともあります。なお、現在の世帯提出率は96%です。

これから「自主防災会」を組織しようとしている方々にアドバイスをお願いします。

最も大事なことは、「住民の命を守る防災」を他人任せにしないことです。

まず、自分の生活エリアで起こり得る災害リスクを正確に把握し、その災害がもたらす被害の最大値を予測して、災害対応に当たる組織と人材を確保し、如何にして被害を最小化するか、防災計画の中に明記しておくことが重要です。

ソフィアステイシアが毎年開催する総合防災訓練では、横須賀で実際に発生する可能性がある自然災



害（首都直下地震、南海トラフ地震、それに伴う津波など）を想定して、被害を最小化するための訓練シナリオを作り、参加した居住者が身体で覚えるという、実践的な訓練を行っています。

実際の災害は、原因災害から二次災害～三次災害へと、連鎖的に被害が拡大するので、次に何が起きるかを想定して、対応しなければなりません。

最後に安部副理事長が考える防災の重要性について教えてください。

「自分や家族が災害で死んでも良い」と思う人はいません。しかし、災害で死なないための備えや仕組み作りについては、無頓着な人が多いのも事実です。

防災の基本は「災害で死にたくない者が、死ななくて済む備えと仕組みをつくること」です。そのためには「想定する力」と「対応する力」、これが防災の基本であり、居住者全員が身に付けなければならない必須のスキルです。

COLUMN

「ソフィアステイシア地区防災計画」の基本となる「MLCP」という考え方

2015年3月に完成した「ソフィアステイシア地区防災計画」。その基本となるのが「MLCP」という考え方です。

MLCPとは、Mansion Life Continuity Plan（マンション ライフ コンティニュイティ プラン）の略称で、その内容を簡単に説明すると、大規模災害が発生した場合は、居住者はマンション内にとどまり、一致協力して“在宅避難生活”を継続するための計画です。

何故、在宅避難を考える必要があるのか？

その理由は、大規模災害が発生した時、消防、警察、自衛隊などは、被害が大きい現場に集中して投入される傾向があり、大規模災害に（比較的）強いとされるマンションへの対応は、後回しになる可能性があるため、公助の限界を自助と共助で補う必要があり、MLCPはそのための考え方です。

現在、このMLCPは（一社）マンションライフ継続支援協会（通称：MALCA（マルカ））が、「MLCPプランナー」の養成講座を各地で開催するなど、普及・促進に務めています。

なお、「ソフィアステイシア地区防災計画」の詳細は、ホームページ〈http://www.bousai.go.jp/kyoiku/chikubousai/chikubo/chikubo/pdf/yokosuka_01.pdf〉でご覧いただけます。



ソフィアステイシア地区防災計画
QRコードは、こちらから→



コミュニケーションの重要性について

かつて「戸建てと違ってマンションは鍵一つで出かけられ、近所付き合いの負担もありません」と、言われたこともありましたが、現実にはそのようなことはありません。近くの部屋の住人との「良好な人間関係」。これこそが、マンションでの快適な暮らしの基本です。

1つの建物に何十、何百、規模によってはそれ以上の人が暮らすマンションでは、居住者同士のコミュニケーションがとても大切で、その基本となるのが挨拶です。

まずは両隣、そして同じ階の居住者への挨拶から始め、次に無理しない範囲で、イベントやサークルなど、マンション内のコミュニティに参加し、多くの居住者と接点を持ち、自然に挨拶が交わせる関係を築きましょう。そうなれば、マンションライフがさらに楽しくなるはずです。

また、「管理規約等の改正」「長期修繕計画の策定」「大規模修繕工事の実施」「建替え決議」など、マンションでの重要事案を決めるには、最終的に総会での決議が必要であり、そのためには、区分所有者の「合意形成」を図らなければなりません。

どのマンションの「管理組合」でも、これが最も大変な業務であり、一般的に規模が大きい（区分所有者が多い）マンションほど、「合意形成」を図ることが難しくなります。

しかも、「合意形成」を図るには、「これが正解」と言える手法がありません。何故なら、マンションごとに事情も、区分所有者の考え方も違うからです。だからこそ、日頃の住民間のコミュニケーションが大切なのです。



マンションのコミュニティ(共同体・集まり・集団)について

多くのマンションにはイベントやサークルなど、多彩なコミュニティが存在し、そこに参加することで、居住者同士の絆が深まり、防災や防犯につながるケースもあります。

また、生活音やペット問題等のトラブルも、理解と配慮を持って改善しやすくなります。

しかし何より大事なのは、コミュニティに参加することで、マンションライフを「より楽しむ」ことです。コミュニティには趣味・嗜好、目的、立場などが共通する人間が集まるため、親しくなるのも早いでしょう。

もし、参加したいコミュニティが無いのであれば、自分で作れば良いのです。方法は管理組合か自治会に問い合わせれば、丁寧に教えてくれるか、場合によっては協力してくれるかも知れません。

また、マンション内や地域にサークルなどがある場合は、積極的にメンバー募集の掲示をしてもらいましょう。そのための掲示板を用意しておくことも一つの方法です。

居住者同士が良好な関係にあると、生活が快適になるだけでなく、自分達のマンションとしての意識が高まり、管理組合活動への関心も高まります。

マンションの「自治会」へ加入しましょう

大規模なマンションには、管理組合とは別に「自治会」が存在します。マンション内だけではなく、その地域の「自治会」ということもあります。「自治会」は管理組合と違い、加入義務がありません。

しかし、加入すると様々なメリットがあります。

中でも大きなメリットと言えるのが、マンションの自治会と、周辺地域の自治会が、スポーツや祭りなど、各種イベントを通じて連携することで、その地域全体での住民間の交流が生まれることです。そしてそれは、防犯対策や災害時の助け合いにも、大いに役立ちます。事実、マンションの自治会と周辺地域の自治会で、災害時に助け合うためのシステムを構築しているケースもあります。

また、電気・ガス・水道工事の詳細、周辺で起きた出来事の発生状況、市からの重要なアナウンス（予防注射の実施など）などを、主に回覧板などで地域の有益な情報が得やすくなります。

「自治会」に加入して活動に参加することで、自分が地域の一員であると、再認識できるのではないのでしょうか。

管理組合としては、この「自治会」と上手く連携することで、住民同士が顔見知りになり、管理組合での合意をより円滑に進められることやマンション管理上のトラブルが起りにくくなります。

こうしたことから、市としても自治会への積極的な加入を呼び掛けており、また様々な活動支援をしています。

自治会の役割

○地域のつながりをつくる

地域の情報を提供したり、様々なイベントを実施して地域のつながりをつくり、地域の大切さを理解してもらうことも重要な役割の一つです。自治会に加入することで、住んでいる地域の人たちと顔見知りになり、いざという時にはスムーズな助け合いにもつながります。

○地域の課題を考え解決する

地域が抱える課題のほとんどは、一人で解決できないものです。自治会だからこそ地域ぐるみでの課題に向き合い、一緒に話し合い、一緒に解決することができます。課題解決の場としての機能も、自治会の重要な役割です。

Interview

マンションの管理・運営は自分達の手で！ 大規模マンション「ブラウシア」の管理組合法人の活動



千葉市中央区にある438世帯（約1,200人）が暮らす大規模マンション「ブラウシア」。

ブラウシアは管理組合法人（以下、管理組合）が主体となり、積極的にマンションの管理・運営に取り組んでいることで知られ、その活動はTVや雑誌など、各種メディアでも数多く紹介されています。

ブラウシア管理組合法人
オブザーバー

高田 豪さん (左)

ブラウシア管理組合法人
オブザーバー

吉岡 大輔さん (右)

東日本大震災を機に管理組合の 在り方を見直す

現在、管理組合が主体となり、積極的にマンションの管理・運営に取り組んでいるブラウシア。しかし、竣工（2005年）してからしばらくの間は、ほぼ管理会社任せだったと言います。

その意識に変化が生じ始めたのは、2011年頃からでした。その当時、管理組合と管理会社の関係は、あまり良好とは言えず、東日本大震災が発生した際の管理会社の対応にも、多くの理事が「このままではいけない……」という思いを抱いたため、マンション管理士に相談しながら管理会社を変更するなど、マンション改革に取り組み始めたそうです。

居住者が望んだ植栽改修

2014年からは、植栽改修に取り組みました。その理由は、全住戸を対象としたアンケート調査で4割以上の居住者が、植栽に関して「不満」と答えたからだそうです。そこで、居住者が参加できる意見交換会を随時開催しながら「植栽改修5ヵ年計画」を策定し、植栽改修を進めたそうです。

植栽改修の中でマンション中庭に関して居住者の意見が大きく分かれました。改修前の中庭には、小山と数本の大きな木がありましたが、子育て世代は「木を撤去して平らにして、子ども達が走り回れる広場にして欲しい」、シニア世代は「小山も木もある今のままが良い」という要望が多く、中々意見が纏まりませんでした。その時、シニア世



住民参加の植栽の植え込み



改修前の中庭の様子

代の理事が「今、このマンションには子どもが多いのだから、子どものための庭を作ろう。子どもが少なくなったら、また改修すれば良い」と発言したことで意見が纏まり、人工芝敷きの平らな中庭を完成することができました。今では、その中庭を子ども達が元気に走り回っています。

その後も中庭のバーベキューエリアを使い勝手の良いキッチンやパーゴラ付きに改修するなど、居住者の意見を取り入れながら年々改修を重ね、2018年、「植栽改修5ヵ年計画」が無事に完了。しかも、改修で手掛けた街路沿いの植栽が、「千葉市都市文化賞2018」の「景観まちづくり部門」で、優秀賞を受賞したそうです。



表彰式での一コマ

「大規模修繕」も管理組合が主導

●大規模修繕は修繕積立金の見直しから

2017年に実施した、12年に一度の大規模修繕工事も、管理組合主導で行ったそうです。

工事前にもまず行ったのは、修繕積立金の見直しで、ブラウシアは「50年安心なマンション」を謳っていましたが、それが事実か検証したところ、当時の積立方式では、36年目がクリアできない事が判明したそうです。

そこで、本当に「50年安心なマンション」とするために、修繕積立金を「段階増額積立方式」から、「均等積立方式」に変更。月々の積立金額が上がる代わりに、「50年先まで値上げしない」「大規模修繕工事の翌年に、大規模災害で被災しても、予備費が担保できる計算である」など、具体的かつ透明性がある説明を行い、区分所有者の理解を得たそうです。

●理解と信頼で選んだ設計監理会社

修繕積立金の見直し後に、修繕委員会を立ち上げました。もちろん修繕委員会の委員も、居住者から広く募った

そうです。

次に、設計監理会社の選定を行いました。3社によるプレゼンの結果、管理組合と修繕委員会が選んだのは、ブラウシアがマンション管理を委託している管理会社でした。

現在、大規模修繕などの設計監理会社を選ぶ場合、外部の設計事務所などの第三者に依頼し、管理会社は外するのが通例となっています。しかし、「ブラウシアの建物や設備を知り尽くしている」「工事期間中の居住者への対応が期待できる」「工事後のフォローが速やかに行える」などの理由に加え、良好なパートナーシップが築けていたこと、そして何より、大規模修繕はあくまで管理組合、修繕委員会が主体で行うため、設計監理会社がどこであろうと問題は無いと判断したそうです。

●施工会社は土台が大切

設計監理会社が決定し、次は施工会社の選定に入りました。施工会社選びは技術や金額はもちろん、会社としての土台がしっかりしているか否かを、見極める必要があったと言えます。そして業界新聞に募集広告を出し、応募があった施工会社の中から3社を選び、プレゼンを経て決定しました。

なお、重要な見積金額については、建設や設備の知識がある理事や、それらの知識がある元理事や有志の力なども借りて金額が適正かどうか、慎重に判断したそうです。

●工事中も管理組合の存在をアピール

そして2017年、大規模修繕工事が始まってからも、毎月、定例会議を実施したり、自主点検を行うなど、管理組合がしっかりと見ているという姿勢を示し続けたことで、施工業者も緊張感を持って工事に臨んでくれたのだと言えます。

ブラウシアのコミュニティ

管理組合がしっかりと機能しているブラウシアは、コミュニティも充実しています。

1月は餅つき、4月は花壇の植え替え、6月は防災訓練、8月は夏祭りなど、毎月イベントを開催しているほか、近年は「ちよい呑み居酒屋」というイベントを不定期開催し、居住者間のコミュニケーションを図っているそうです。

さらに英語、食べ歩き、バーベキュー、楽器演奏など、8つのサークルがあり、こちらも活発に活動しているそうです。



ちよいのみ居酒屋



サマーフェスタ



川場村で行われた田植え体験の様子

また、2013年には自治会を立ち上げ、2014年には周辺地域の自治会と連携し、「千葉みなと地区自治会連合会」を結成。現在、大規模災害などで被災した際の、共助のシステムを構築中だそうです。

管理組合を支える「オブザーバー」の力

ブラウシアの管理組合は、代表理事を筆頭に25名の役員で構成されています。役員は2年の輪番制で、2年ごとに10名が入れ替わります。理事会は「理事会運営」「自治会・防災」「設備運営」「広報」など、いくつかのグループに分かれ、それぞれの課題に取り組んでいます。

そして管理組合には、役員のほかにオブザーバーという肩書きのメンバーが存在します。オブザーバーは元理事や有志など、自らの意思で積極的に管理組合の業務に携わっており、このオブザーバー制度がブラウシアの管理組合の特色と言えるでしょう。

管理組合には現在、14名のオブザーバーが在籍しています。つまり、理事が25名、オブザーバーが14名で計39名。ブラウシアは438戸なので、区分所有者の11人に1人が、管理組合に関わっている計算になります。これならば管理組合の活動内容や考えが、居住者に伝わりやすく、総会の決議などに必要な合意形成も図りやすいと思われるでしょう。

25名の役員と、見返りを求めずに尽力する14名のオブザーバーが、居住者の声に真摯に耳を傾けながら、より良いマンション作りに励む。このような管理組合だからこそ居住者から信用され、そして信用を積み重ねてきたことが強みだと言います。

最後に、今回の取材で印象に残ったオブザーバーの言葉を記しておきます。

「管理組合は会社などと違い、やりたいことができる組織であり、ブラウシアの場合は特にそうです。したがって管理組合の役員になったなら、前向きに活動すると楽しいと思います。」

Q 輪番の理事が、仕事で理事会に出席できないと言っています。どうすればいいですか。



A 配偶者等の代理出席を認めることが考えられます。また、理事の選任の要件を同居家族にまで拡大するという方法も可能です。これには範囲をあらかじめ管理規約で決めておくことが重要です。最近ではWEB会議も一般的になってきました。外出先においても会議の開催時に自由な時間が取れば、集会室の環境を整えた上でテレビ会議による出席も可能です。(通常の会議との併用も可能)

Q 総会当日に出席者から出された議案は、審議や決議ができますか。



A 区分所有法により、総会では、あらかじめ通知した事項についてのみの決議することができるのが原則です。例外として、「あらかじめ通知した事項以外も決議することができる。」と規約に定めてあれば、特別決議事項以外は決議できます。また、全員の同意があれば、招集手続きを省略して総会を開催できますが、この場合は議案の通知がありませんので決議できません。

Q 6か月の滞納がある区分所有者がおり、本人と連絡がつかいません。どうすればいいですか。



A 住所がわからない場合は、その住戸の不動産登記簿謄本を取り寄せて所有者の住所を調べてください。権利部(甲区)の所有権に関する事項を見ると所有者の住所が記載されています。住所地の市区町村に滞納者の住民票の写しの交付を申し出て、その住所に請求することになります。郵便が届かず行方不明の場合は「公示送達」という方法で滞納者に管理費等滞納の訴状を送達して、訴訟を提起することができます。

Q マンションの建替えと改修を行うかを判断する時期はいつ頃でしょうか。



A マンションの建替えを行う時期の決定は築何年と一律に言い難いですが、建物の状況と居住者のニーズ等を踏まえて、マンションをあと何年先まで維持するのかを話し合う必要があります。その上で、建替えまでの長期修繕計画を策定し、計画に基づく修繕積立金を決定し、計画に沿った改修工事や長寿命化工事を行うことが重要です。最近では改修技術や部材が進歩しており、大規模修繕工事の実施間隔を延ばすことも可能なようです。

Q 機械式駐車場と平置き駐車場がありますが、どうしたら公平な使い方ができますか。



A 公平感とは、駐車場の利用のし易さと料金の両面を考慮する必要があります。全利用者の納得は難しいと思いますが、既に利用している者の既得権は、ある程度考慮することも必要です。一定年数ごとに全駐車場の場所替えを規定しておくことも大切です。その入れ替え時期に希望をとり、車の車種・大きさ・高さ・特性等を考慮した上で、公正に抽選を実施して駐車場所を決定します。

Q 棟の出入り口前にいつも不法駐車をする車がありますが、どうすればなくせますか。



A 不法駐車をしている車には、ワイパーに「警告票」を挟んで注意を促すとともに、駐車禁止文字やゼブラゾーンを路面に表示することの他、フラワーポットや規制看板の設置、不法駐車に対する継続的な広報など、地道な取り組みが必要です。



Q 防犯カメラを設置することにしました。配置などはどのように考えればいいですか。



A カメラの設置台数や、居住者のプライバシーの問題も考えて設置場所を決定します。建物の出入口で人の出入りの確認ができることは基本です。車の出入りの状況に重点を置くか、エレベーターやゴミ置き場の状況把握に重点を置くか、建物の外周や必要なところで死角ができないよう、テスト撮影などを行って、十分に検討して決めましょう。また、モニターの設置場所や再生閲覧のルールの問題も併せて考える必要があります。

Q 子供が床を走り回る音がうるさいと、下階の方から相談されました。対応方法は。



A 上階からの音は、建物の不都合の場合もありますし、上階の人の不注意やマナーの問題である場合もあります。音が生活音として受忍の範囲かどうかは、発生している時間や頻度等の個別の事情によります。直接言いにくいようなら、居住者間の関係の悪化を防ぐため、まず管理組合または管理会社に相談しましょう。騒音問題を起こさないためには、日頃から住民間のコミュニケーションを活発にし、良好なコミュニティを形成しておくことが重要です。

Q 下階のベランダからたばこの煙が流れてきて困っていると苦情がありました。対応は。



A ベランダでの喫煙禁止が、管理規約や使用細則に規定されている場合、直接言いにくいようなら、居住者間の関係の悪化を防ぐため、まず管理組合または管理会社に相談しましょう。当面の対応をお願いして対策を講じてもらいます。管理規約・使用細則にベランダでの喫煙禁止規定がなければ、管理組合に管理規約・使用細則の見直しを依頼するのも、今後の対策として有効です。

Q 外部居住の区分所有者ですが、不在組合員のみ求められる協力金を払わないといけませんか。



A 金額が過大でなければ適法とされた判例もあります。最近では、外部区分所有者に役員就任を免除する代わりに、一定額の協力金を求めることもみられます。これが広報等の郵送費というケースも見られます。

Q ゴミの分別などのルールが守れない人がいるようで、ゴミ置き場が散かって困ります。



A ゴミ置き場へははっきり見える形での持込可能な曜日や時間帯の表示が必要です。そして、ゴミ出しのルールについて反復して居住者に広報することが重要です。日本語だけで十分でない場合もあります。また、ゴミ置き場付近に防犯カメラを設置し、持込状況を把握できるようにしている管理組合もあります。その上でルールを守っていない居住者が特定できれば、管理組合から注意文書を投函する等を行います。

Q 民泊禁止のマンションですが、ある部屋に見慣れない人が出入りしています。

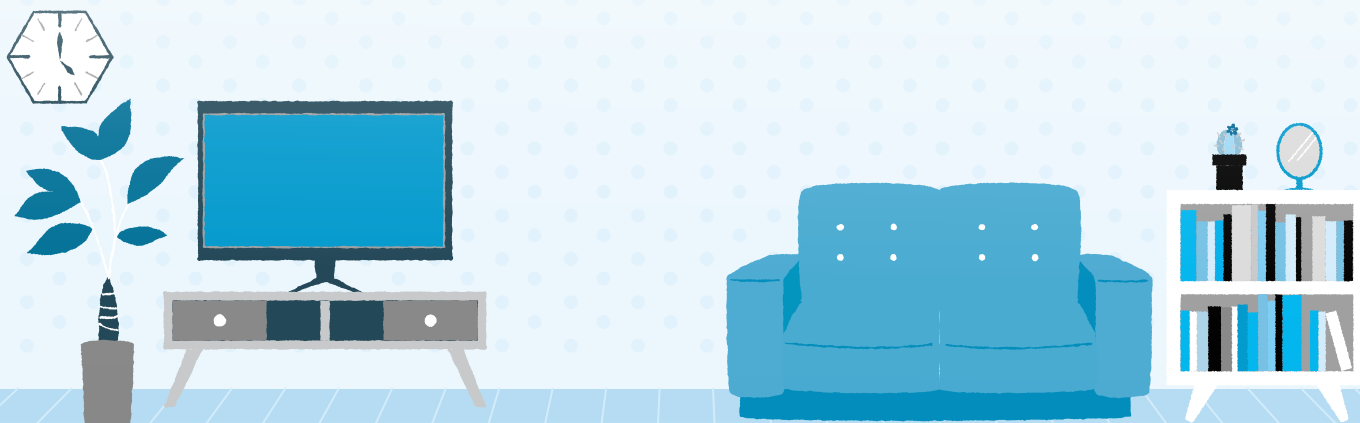


A 管理規約によって民泊を禁止していても、居住者が友人等を自宅に泊めること自体は禁止できません。事業目的の民泊行為は禁止されていますが、普段見慣れない人の出入りがあるだけで「民泊」にはなりません。また「民泊行為」を行っていることを特定することも困難です。不信感や不安感があれば、管理組合が管理会社に事情を話して、その部屋の所有者への照会等、可能な調査をしてもらい、確実な状況を把握したうえで、保健所に連絡をして対応を求めます。それでも改善されなければ、最終的には管理組合として部屋の使用差し止め請求などの訴訟も考えられます。

	名 称	概 要	担 当 課
1	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、マンション管理に関する学習機会の提供のための講演を開催する。又、講演の後は参加者同士での意見交換会を行っている。 対象…管理組合、マンション居住者 内容…マンション管理士、建築士、弁護士等	住宅課 tel:712-6284
2	集合住宅管理アドバイザー派遣 ページID:1002744	マンションの維持管理は各種の専門的な知識が必要になるため、管理組合からの要請に応じてマンション管理士を派遣し、現地でアドバイス又はセミナーを行う。年度内に、アドバイスは3回、セミナーは1回まで派遣でき、1回あたり2時間程度まで無料。	
3	分譲集合住宅計画修繕調査費補助金 ページID:1026132	マンションの管理組合が、大規模修繕工事の計画的な実施を目的として、修繕の箇所・時期・工事方法に関して実施する建物及び設備に対する劣化診断調査を行う場合、調査費用の一部を補助。	
4	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金 ページID:1000463	マンションの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。 補給期間は10年以内	
5	分譲集合住宅エレベーター防災対策整備費補助金 ページID:1014284	マンションの既設エレベーターに、以下の3つのいずれか又は全部を新たに設置する場合に、工事に要した費用の1/3を、補助対象につき1回限り補助。 ・P波感知型地震時管制運転装置(1基あたり50万円が限度) ・停電時自動着床装置(1基あたり50万円が限度) ・非常用電源(1棟あたり100万円が限度)	
6	街灯補助金 ページID:1000462	マンションの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 維持管理…①LED以外からLED化するものは、改修等に要した費用の10分の8以内で、35万円から②を差し引いた額が限度。②LED化以外の改修等に要した費用の10分の8以内で、10万円が限度。 電気料…全額	
7	受水槽緊急遮断装置設置補助金 ページID:1002125	非常時の飲料水確保のため、耐震性を有し、かつ水道管に直結した受水槽に緊急遮断弁装置を設置した場合に費用の一部を補助。工事費の2分の1以内、100万円限度。	危機管理課 tel:712-6897
8	分譲マンション等耐震改修等補助金 ページID:1000468	昭和56年5月31日以前に着工されたマンション等が、耐震診断や耐震改修を行った場合の補助金を交付。対象建築物や事業により補助内容は異なる。	建築指導課 tel:712-6548

※各制度には要件がありますので、詳しくは各担当課にお問い合わせ下さい。

※市公式ホームページの検索窓の「名称」欄に記載のページIDを入れるとご覧いただけます。



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合せ

●浦安市住宅課

電話：047-712-6284

浦安市役所ホームページ

<http://www.city.urayasu.lg.jp/todokede/soudan/seikatsu/1000693.html>

QRコードは、
こちらから！



国のマンションに係る政策等

●国土交通省住宅局

・マンション管理について

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

QRコードは、
こちらから！



・マンション建替え・改修について

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

QRコードは、
こちらから！



住宅に関する電話相談窓口

●公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

電話：0570-016-100／03-3556-5147

ホームページ

<http://www.chord.or.jp/>

QRコードは、
こちらから！



管理組合の運営や建物の維持管理などの相談窓口

●一般社団法人

千葉県マンション管理士会

電話：043-244-9091

ホームページ

<https://www.chiba-mankan.jp/>

QRコードは、
こちらから！



マンションの設計図書、構造計画書等に関する相談窓口

●一般社団法人

日本建築構造技術者協会

電話：03-3262-8498

ホームページ

<https://www.jsca.or.jp/>

QRコードは、
こちらから！



管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関する相談窓口

●公益財団法人

マンション管理センター

・管理組合運営、管理規約等について

電話：03-3222-1517

・建物・設備の維持管理について

電話：03-3222-1519

ホームページ

<https://www.mankan.or.jp/>

QRコードは、
こちらから！



共用部分のリフォーム融資に関する相談窓口

●独立行政法人 住宅金融支援機構

電話：03-5800-9366

ホームページ

<https://www.jhf.go.jp/>

QRコードは、
こちらから！



マンションの再生・建替えに関する相談窓口

●マンション再生協議会

電話：03-6265-6617

ホームページ

<http://m-saisei.info/>

QRコードは、
こちらから！



●一般社団法人

再開発コーディネーター協会

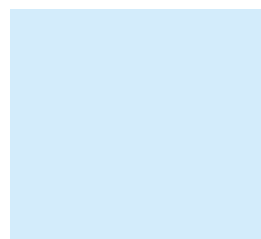
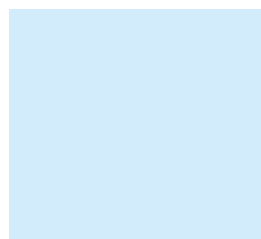
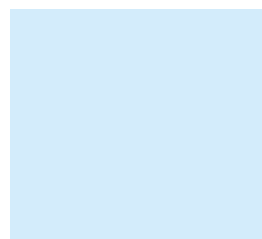
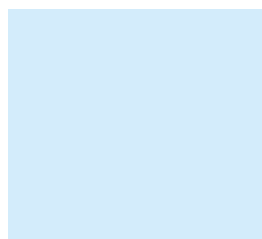
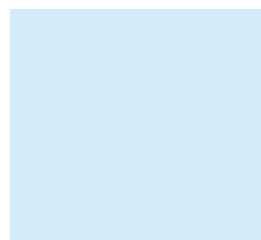
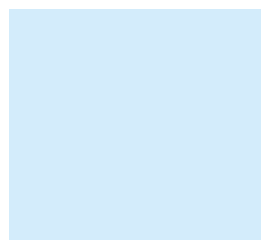
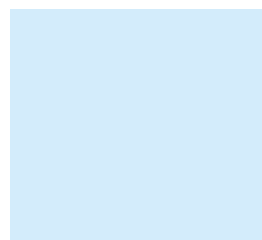
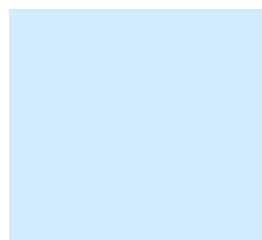
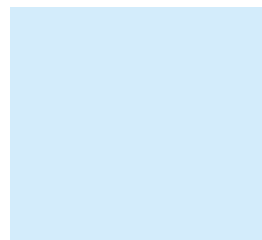
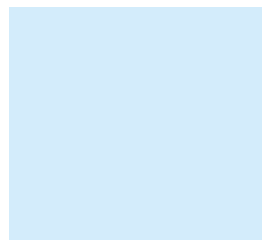
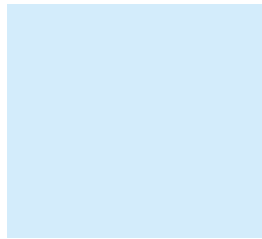
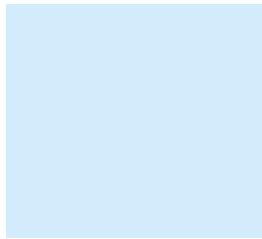
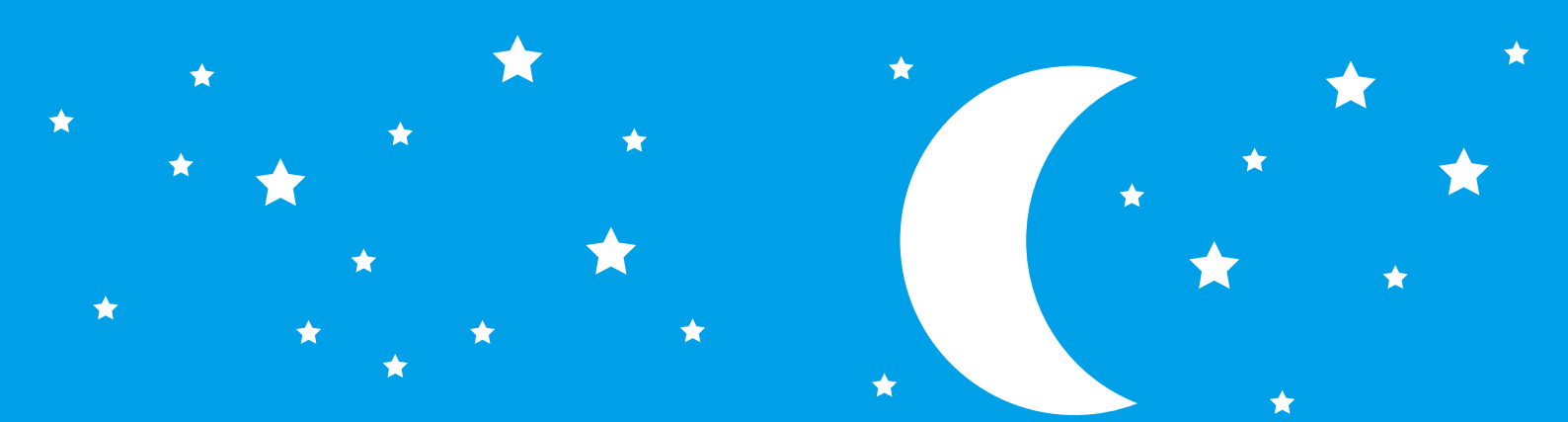
電話：03-6400-0261

ホームページ

<http://www.urca.or.jp/>

QRコードは、
こちらから！





うらやすマンションライフ

令和3年3月発行

発行：浦安市都市政策部住宅課
〒279-8501 千葉県浦安市猫実一丁目1番1号
電話：047-712-6284 FAX：047-353-4378
E-mail：jyutaku@city.urayasu.lg.jp
HPアドレス：<http://www.city.urayasu.lg.jp/>