

# 分譲マンションガイド

## ～快適な分譲マンション居住のために必要なこと～

分譲マンションで快適な生活を営むためには、所有者全員の共有財産である建物や敷地などを適正に維持・管理し、良好なコミュニティを形成していくことが大切です。

### 維持・管理の仕組みについて

#### 管理組合

分譲マンションの所有者全員が参加する団体です。分譲マンションを所有することは、管理組合の一員となることです。資産としての価値を保全するために、主に共用部分などの維持・管理に関する運営や、居住者の日常生活に関する業務を行います。

多くの管理組合が管理会社に管理業務を委託していますが、業務の主体はあくまで管理組合です。管理組合は「総会」と「理事会」を中心に運営します。「総会」とは管理組合の意思決定機関、「理事会」とは管理組合の業務を行う業務執行機関です。

#### 管理規約

所有者全員で定めたルールです。基本的な事項は区分所有法に定められていますが、マンション管理においては独自のルールとして管理規約を定めることが必要となってきます。設定や変更には所有者及び議決権（所有者が持っている議決にあたっての権利）の各3/4以上の賛成が必要です。

#### 専有部分と共用部分

個人で所有するのが専有部分、所有者が共同で所有するのが共用部分です。共用部分は分譲マンションの所有者全員が共同で維持・管理することが基本です。

### 計画的な修繕

所有者全員の住まいとして維持し、大切な資産としての価値を保全するためには、日常のメンテナンスを行うことと併せて、国土交通省が公表している「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」などを参考に、共用部分の修繕工事を計画的に実施することが必要です。

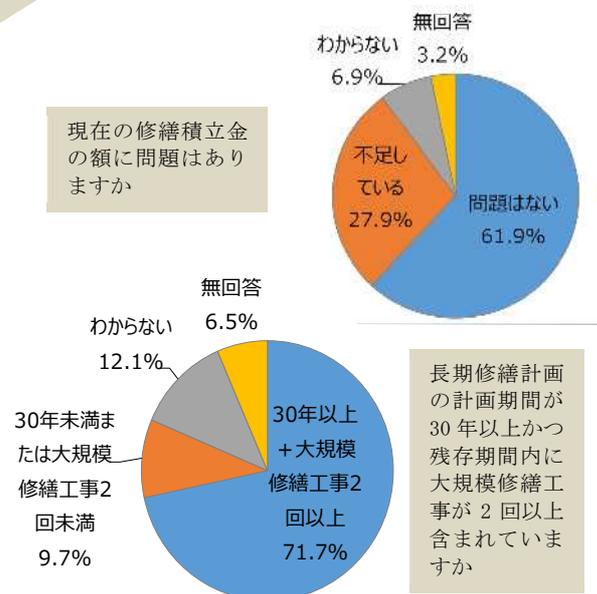
### アンケート結果から

区内分譲マンションの管理組合等の皆様に協力いただいたアンケート調査の結果<sup>※1</sup>によると、修繕積立金の額が不足していると回答している分譲マンションは27.9%となっています。また、快適な居住環境の確保や資産価値の維持・向上に必要な「長期修繕計画」の計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上<sup>※2</sup>であることが望まれますが、アンケート調査の結果では適切な長期修繕計画を持つマンションは71.7%にとどまっています。

修繕積立金額・長期修繕計画ともに、一定期間（5年程度）ごと<sup>※2</sup>に見直すことが必要です。

※1「荒川区マンション実態調査」（令和4年度）有効回答数247件／配付数（区内分譲マンション）713件

※2 長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省・令和3年9月改訂）



## ■相談窓口

管理組合を主な対象に相談業務・各種情報の提供を行っています。 (公財) マンション管理センター 03(3222)1517
マンション管理(運営・修繕)に関する相談に対し、マンション管理士が相談に応じます。 (一社) 東京都マンション管理士会 03(5829)9774
分譲マンションの維持・管理に関する専門的な相談に対し、弁護士・一級建築士などの専門員が相談に応じます。 ◆東京都分譲マンション専門相談(要事前予約) (窓口) 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
リフォーム見積チェックサービス等リフォームに関する相談に対し、専門の相談員(建築士)が相談に応じます。 (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 住まいのダイヤル 0570(016)100
マンション管理計画認定制度、長寿命化促進税制をはじめ、マンション管理適正化法に関する幅広い質問・相談に対し、マンション管理士会の相談員が回答します。 マンション管理計画認定制度 相談ダイヤル 03(5801)0858

## ■融資あっせん・助成制度

分譲マンションの耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事などを行う際に費用の一部を補助します。 ◆非木造建物耐震化推進事業(昭和56年5月31日以前に建築された建物のみ対象) 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
住宅の増築・修築に必要な資金の一部を区が指定する金融機関に融資のあっせん、利子の一部を補給します。 ◆住宅増・修築資金融資あっせん事業 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
住宅金融支援機構の融資を受けて、共用部分の修繕・改修工事を行う際、融資金を対象に利子補給します。 ◆マンション改良工事助成 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 03(5320)7532

## ■分譲マンション関連事業

リフォーム等の相談に対し、専門的な助言を行うサポーターを派遣します。 ◆まちづくりサポーター派遣制度 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課管理係 内線2825
分譲マンションの適正な管理を支援するため専門的な助言を行うコンサルタントを管理組合に派遣します。 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
まちづくり活動、円滑な近隣まちづくり計画の策定の支援するため専門的な助言を行うコンサルタントを街づくり団体に派遣します。 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課管理係 内線2825
◆コンサルタント派遣制度
分譲マンションの耐震化を支援するため、専門的な助言を行うアドバイザーを派遣します。 ◆分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業(昭和56年5月31日以前に建築された建物のみ対象) 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
分譲マンションの管理運営の理解を深めること及び管理組合同士の交流を目的として、年に2回開催しています。 ◆分譲マンションセミナー 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824
マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、荒川区による認定を受けることができる制度です。 ◆荒川区マンション管理計画認定制度 荒川区役所北庁舎2階 住まい街づくり課住宅係 内線2824

近年、子どもの転落など、思わぬ事故が増えています。  
それらを未然に防ぐためにも、ベランダに物を置かない、  
子どもを一人にしない等の安全への配慮が必要です。



荒川区防災都市づくり部 住まい街づくり課 住宅係  
〒116-8502 荒川区荒川二丁目1番1号 北庁舎2階 ☎03-3802-3111 (内線:2824)