

分譲マンションガイド

分譲マンションは、多くの人が共同で生活する所であり、快適な生活を営むためには、維持・管理の仕組みを理解し、良好なコミュニティを形成していくことが大切です。計画的に修繕を行い、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・管理していくことです。

このガイドが、マンションの維持・管理について管理組合や区分所有者のみなさまにご活用いただき、快適な分譲マンション居住の実現に役立つことを願っております。

■快適な分譲マンション居住のために必要なこと

●維持・管理の仕組みについて

1. **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。

2. **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ります。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。

3. **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、日常からのメンテナンスを行うことと併せて、共用部分の大規模な修繕工事を計画的に実施することが必要になります。

		工事項目	対象部位等	修繕周期の目安	備考
修繕周期の目安	建物	屋根防水（保護）		12～24年	工法による
		床防水		12年（修繕）	
		外壁塗装等		12年	既存全面除去は36年
		共用内部		12年（張替・塗替）	床・壁天・天井など
	設備	給水・排水設備	給水管・排水管	15年（更正）	取替え（更新）は30年
		給水・排水設備	給水・排水ポンプ	8年（補修）	取替えは16年
		立体駐車場設備	機械式駐車場	5年（補修）	建替えは20年
		昇降機設備		15年（補修）	取替えは30年

資料：長期修繕計画標準様式（国土交通省）より一部抜粋して掲載

■相談機関

	<p>契約や損害賠償など法律に関して専門的な相談には弁護士が相談に応じます。</p> <p>◆法律に関する相談（事前予約） 本庁舎3階 区民相談所 内線2145</p>
	<p>リフォーム等の相談について専門的な助言を行う専門業者を派遣します。</p> <p>◆まちづくりサポーター派遣制度 北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2825</p>
	<p>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。</p> <p>◆コンサルタント派遣制度 北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2838</p>
	<p>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。</p> <p>◆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） 北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2826</p>
その他相談窓口	<p>分譲マンションの維持・管理に関する専門的な相談を専門員が相談に応じます。</p> <p>◆東京都分譲マンション専門相談（事前予約） （窓口）北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2825 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課 03（5320）5004</p>
	<p>マンション管理（運営・修繕）に関する相談をマンション管理士が相談に応じます。</p> <p>（一社）東京都マンション管理士会 03（5829）9774</p>
	<p>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。</p> <p>（公財）マンション管理センター 03（3222）1517</p>
	<p>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を専門の相談員（建築士）が相談に応じます。</p> <p>（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 （PHS、IP電話は03（3556）5147）</p>

■融資あっせん・助成制度

相談窓口	<p>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。</p> <p>◆非木造建物耐震化推進事業 北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2826</p>
	<p>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。</p> <p>◆住宅増・修築資金あっせん 北庁舎2階 防災街づくり推進課 内線2837</p>
東京都	<p>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。</p> <p>◆マンション改良工事助成 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課 03（5320）5004</p>

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 防災街づくり推進課 管理係
電話（3802）3111 内線2825・2837・2838