

# マンションサポートちよだ

第2号

報告  
report

## 住宅まちづくりグループからのご案内 マンション管理セミナーを開催します



まちみらい千代田では、良好で快適なマンション居住支援の一環として、主に管理組合や区内マンション居住者を対象に、マンションが抱える共通の問題をテーマにセミナーを開催しています。今回は、これからのマンションがどう進むべきか？果たして建替えだけがマンションの選択肢なのか？マンションの再生とは？ヴィンテージマンションという考え方等を主なテーマに実施いたします。マンション管理組合の皆さん、マンション居住者の皆さん、お気軽にご参加ください。

### 『マンション管理セミナー・千代田区マンション理事長連絡会記念講演会』

- 日時 平成22年9月4日(土) 13:40~14:45 (13時開場)
- 会場 千代田区役所1階区民ホール ●参加費 無料 ●定員 100名(先着)
- 講演 『マンションを終の棲家とするために』(講師:山岡淳一郎氏)
- 申込 住宅まちづくりグループ Tel 03-3233-3223 (締切8/27)

#### 【山岡淳一郎氏プロフィール】

1959年愛媛県生まれ。ノンフィクション作家。「人と時代」「21世紀の公」を共通テーマとして、都市開発と住宅、医療、経済、近現代史など分野を超えて旺盛に執筆。マンションを「終の棲家」にするには建物とコミュニティの「再生」の視点が必要と説く。著書に『狙われるマンション』『地球にやさしい家に住もう』(朝日新聞出版)、『あなたのマンションが廃墟になる日』『田中角栄 封じられた資源戦略』『後藤新平 日本の羅針盤となった男』(草思社)、『成金炎上 昭和恐慌は警告する』『マンション崩壊』(日経BP社)、『医療のこと、もっと知ってほしい』(岩波ジュニア新書)など多数。

コラム  
column

## グリーンコラム 枯れる前に草取りを



写真中央にあるのがヤブガラシ

雑草は厄介なものですが、特に注意したいのがヤブガラシ。ブドウ科の植物で、他の草木に巻きついて成長します。名前の通り放っておくと藪を覆い、枯らしてしまうほど繁殖力の強い植物で、気が付くとツツジ等の植込みから、ひょっこり顔を出していることがあります。あっという間に成長し、どんどんからみついてしまうので、すぐ抜き取るようにしましょう。根こそぎ取ってしまうのが一番ですが、これは結構大変な作業。気づいたらできるだけ根元から、他の植物にからみつく前に引き抜くのがいいでしょう。

ちょっとしたことですが、これだけでも全体の印象がずっとよくなりますよ。

## インフォメーション information

まちみらい千代田では、皆様に良好で快適なマンションライフを送っていただくため、様々な支援を行っております。情報紙をお届けするのもその一つ。今後も役立つ情報をお届けしていきます。

### ① マンション無料相談会開催

マンション管理に関する悩み事、助成のご相談等、お気軽におこしください。

開催日時 毎月第3水曜日 15時~17時(当日受付終了16時)  
(1回のご相談は30分程度でお願いしています。)

場 所 まちみらい千代田4階会議室  
千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階

協 力 首都圏マンション管理士会都心区支部

お問合せ・ご予約  
財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ Tel 03-3233-3223  
※なるべくお電話でのご予約をお願いいたします。



ちよだプラットフォームスクウェア周辺案内図

ニュース  
news

## マンション理事長連絡会 理事長さん訪問パート2



6月に行われた情報交換会の様子

千代田区マンション理事長連絡会は平成21年9月に募集開始。今年9月には本格的に活動を始めます。そこでまちみらい千代田では、今後の理事長連絡会活動の参考とするため、6月に情報交換会を設け、マンションの理事長さんから、マンションの課題や要望等のご意見をいただきました。こうした活動もおこないつつ、現在もマンション理事長さんのお宅を訪問し、マンション居住支援制度の資料配布や、ご意見・ご要望をお伺いしています。今後、理事長連絡会では、まちみらい千代田が事務局となり、マンションと地域・町会の間を調整していきます。マンションと地域・町会からの要望等を受け、区からの情報も整理しながら、より良いまちづくりを目指していきたいと思っております。

さて、今回訪問させていただいた理事長さんは、四番町の杉田さんです。杉田さんはマンションの理事長だけでなく、町会長も務められている方。町会でもお祭りや盆踊り、バス旅行など盛んにされています。そんな杉田さんに理事長連絡会のイメージをお伝えしたところ、「私たちの地域はほとんどがマ

ンションや共同住宅なので、町会=マンション群のような感じなんですよ。」と教えていただきました。「でも他のマンションへ声かけをする時は、管理会社さんのセキュリティが大きな障害となって、とても苦労しています。」とのこと。管理会社さんもセキュリティは大事な要素。理事長連絡会は管理会社へのパイプ役としても機能していく必要がありそうです。

いま四番町町会では、都の助成事業で防災マップを作成されているそうです。「デザイン学校に協力してもらいながら、防災を切り口に町の魅力も織り込んでいく予定です。これを通してマンションの方に、関心を持ってもらえれば嬉しいですね。」と杉田さん。

理事長連絡会が目指すのは、マンションと地域・町会のスムーズな連携。今回も大変勉強になるお話をいただきました。



右から四番町町会の杉田さん、財団職員 新井



計画的な修繕をおこない美しくなっている「NK 麹町コートス」

## ■ マンションの将来？

マンションの法定耐用年数は47年といわれていますが、これは税法上の減価償却期間のことで、実際の耐用年数は施工方法やメンテナンス等によって大きく変わってきます。世界最初の鉄筋コンクリート造の集合住宅といわれるパリの「フランクリン街のアパート」は、1906年に竣工していますが100年以上たった今も立派な姿を保っています。また日本で最も古い分譲マンションは1953年に建設された宮益坂アパートと四谷コーポラスですが、こちらもまだまだ健在です。

最近では築年数を経ても、時間の経過が魅力となって、住みたいと思えるマンションのことを“ヴィンテージマンション”と呼ぶようですが、定期的に手を入れていく方向で考えられている管理組合さんもいらっしゃいます。例えば区内の「NK 麹町コート

ス」さんでは、計画的な修繕をおこない、美しく保たれています。一方、これまでに建替えられたマンションは173件（平成21年10月末現在）ですが、そのほとんどは構造体が使用できなくなったためではなく、間取りや設備が現在のライフスタイルに合わなくなったことや、改修費用等との比較をした結果、建替えに踏み切ったものが多いようです。

自分達のマンションにどのような将来像を描くのか、あらかじめ決めておくことは後々の活動を左右します。将来の方針を考えるタイミングは、築後30年程度経った段階です。この段階で風格あるヴィンテージマンションを目指すのか、最新設備を導入してリノベーションを目指すのか、あるいは建替えを検討するのか・・・などなど、いろいろな選択肢の中から考えていきたいものです。

## ■ やっぱりお金が大切

マンションの将来を考えるうえで、どうしても避けて通れないのは費用についての課題です。自己負担無しで建替えのできたケースもありますが、これは容積率に余裕がある団地等の場合です。しかし千代田区内のほとんどのマンションは容積率に余裕がありません。周辺の土地・建物との共同建替えか再開発事業でなければ、自己負担無しの

建替えはまず不可能と考えて良いでしょう。また改修費用も自己負担が原則です。

今日では、建替えや改修についてのローン・助成制度も充実してきました。こうした制度の利用も含め、多くの区分所有者の方が足並みを揃え、費用捻出の方法を見つけることが、マンションの将来を検討するためにも重要です。

## ■ 検討は「まだ早過ぎる」段階から

マンションの将来は管理組合の重要なテーマですが、一方で区分所有者の皆さまにもご自身の生活設計をもう一度考えていただく必要があります。

築年数が経つと同時に建物・設備の老朽化も進みます。それと並行して高齢の区分所有者の方も増えていくのが一般的な傾向です。この2つの老いが進み過ぎれば、検討することさえ面倒になるのが普通です。

管理組合で大きな決断をする時には、大多数の方の足並みが揃わなければ何も決められません。20年以上議論しても意見がまとまらず、何の手も打てないまま住み続けることが難しくなったマンションもあるようです。

「まだ早過ぎる」と思われる時から考えることが、こうした問題を避ける道となります。

## ■ 主な選択肢の例

マンションの将来の選択肢は、いろいろとあります。どのような方法が、区分所有者の皆さんに一番有利となるか、じっくり考えていきたいものです。ここでは代表的な例をとりあげてみました。

### ◇ヴィンテージ化（修繕）

建物の雰囲気を生かしながら、長期修繕計画や修繕積立金の範囲から、実施可能な修繕や改良を積み重ねて、できるだけ美しく長持ちをさせる方法です。

### ◇リノベーション（改修）

建物の構造体は生かし、古くなった設備を最新機能へ改修することで建物の性能を向上させ、外観を含めてマンション全体を若返らせる方法です。

### ◇敷地内で建替え

原則として区分所有者の皆さんが全額資金を負担し、敷地内でマンションを建替える方法です。容積率の範囲内で建物が新しくなります。

### ◇共同で建替えや再開発

容積率の特例が認められる共同建替えや再開発事業を利用して、少ない資金負担でマンションを建替える方法です。隣地の同意や事業協力者が必要になります。

### ◇解散や土地の売却

区分所有者の全員合意で、マンションを解体、更地にした土地を売却し、代金を区分所有権の持分にに応じて分配する方法です。

ポイント  
point

## 将来への備え

まちみらい千代田では、マンション関連の支援制度をご案内・ご紹介しています。まずは管理組合で時間をかけ、勉強会などをはじめてみませんか？お気軽にご相談下さい。

### 【財団法人まちみらい千代田の提供する制度】

まちづくりアドバイザー派遣制度（管理組合運営・共同建替え・再開発等）

### 【千代田区の提供する制度】

マンションアドバイザー派遣（耐震改修等）

### 【財団法人 東京都 防災・建築まちづくりセンターの提供する制度】

分譲マンション管理アドバイザー制度（維持管理・運営等）

分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度（建替・改修等）

★各種制度のご案内、  
ご紹介に関するお問合せは  
財団法人まちみらい千代田  
住宅まちづくりグループ  
Tel 03-3233-3223