

# すまいのしおり

2012

分譲マンション編



分譲マンション管理組合・居住者のみなさまへ

中 野 区

「すまいのしおり（分譲マンション編）」は、分譲マンションの管理組合活動の中でお困りの内容に関するご相談窓口などを中心にまとめました。広く区民のみなさまに活用していただき、分譲マンションの保全と住環境の向上にお役立ていただければ幸いです。

平成24年9月 中野区

| 内 容                                | 頁  |
|------------------------------------|----|
| I 分譲マンションに関する相談機関等                 |    |
| 1 マンションの維持管理等に関する相談窓口              | 1  |
| 2 中野区・東京都の専門相談等                    | 4  |
| II マンションの耐震化支援                     |    |
| 1 区の助成制度                           | 7  |
| 2 その他の耐震化相談窓口                      | 8  |
| III マンションの建替え支援                    |    |
| 1 相談窓口                             | 11 |
| 2 マンション建替え円滑化法に基づく認可事務等            | 11 |
| 3 東京都における支援制度                      | 12 |
| (参考) 各種相談窓口関係団体一覧                  | 13 |
| IV その他各種窓口                         | 14 |
| V 分譲マンションに関する融資・助成                 | 16 |
| VI 分譲マンションの登録制度                    |    |
| 1 東京都優良マンション登録表示制度                 | 18 |
| 2 マンションみらいネット                      | 19 |
| VII 中野区のマンションへの取り組み                |    |
| ■ 区に分譲マンション管理セミナー等の開催              | 20 |
| ■ マンションと良好な地域コミュニティの形成             | 22 |
| VIII 分譲マンションに関する法令等                | 23 |
| 【参考】 東京都都市整備局の分譲マンション関係ホームページへのリンク | 24 |

# I 分譲マンションに関する相談機関等

- ・分譲マンションの維持管理は、所有者や管理組合が主体となって行なうことが基本です。
- ・しかし、分譲マンションの維持管理に当たっては、法律や技術的な専門知識が必要であることから、情報提供やアドバイスを行えるよう、各団体に相談窓口を設置しています。
- ・相談窓口で全てが解決できる訳ではありませんが、基本的な考え方等について理解を深め、解決の糸口になることもあるので大いに活用して下さい。
- ・相談の受付方法や受け付ける内容については各団体に異なります。
- ・事前にできるだけ相談内容に関するデータを整理し、内容をまとめておくことが、より適切なアドバイスを受けることにつながります。

## 1 マンションの維持管理等に関する相談窓口

### ■ 中野区内にある相談窓口

#### ○ 特定非営利活動法人 マンション管理支援協議会（略称 マンションNPO）

マンションNPOは、建築士、弁護士、マンション管理士、理事経験者などが協力して作ったNPO（非営利）法人です。施行会社や販売会社とは利害関係を持たない第三者機関で、客観的かつ公正な立場で判断しながら、管理組合を支援します。

【連絡先】 中野区本町 5-48-7-106

電話 03-5342-0378 E-Mail:cap@mansion.mlegi.com

【受付時間】 月曜～金曜 10:00～17:00

【受付方法】 電話またはメール

【相談内容】

- ・建物に関する事
- ・設備に関する事
- ・長期修繕計画に関する事
- ・管理組合の運営に関する事
- ・管理規約の問題
- ・管理費に関する事
- ・修繕積立金に関する事
- 等

## ■ 中野区外の相談窓口

### ○ 財団法人 マンション管理センター

①管理組合の運営・管理規約の内容等に関する相談

②長期修繕計画・計画修繕工事等の建物・設備の維持管理に関する相談受付

【連絡先】千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7階

①に関すること 電話 03-3222-1517

②に関すること 電話 03-3222-1519

【受付等】月曜～金曜 9:30～17:00（窓口相談の場合は事前予約が必要）

### ○ 特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

【連絡先】千代田区神田須田町 1-20 東京製麺会館内 電話 03-5256-1241

【受付等】管理支援センター 月曜～金曜 10:00～17:00

窓口相談は事前予約が必要

電話での相談は 15 分以内まで無料。窓口による専門相談（法律・建築・設備・管理委託・管理組合運営）及び一般相談は有料で 1 時間まで 5,000 円。

### ○ 一般社団法人 首都圏マンション管理士会（マンション管理士の所属する団体）

【連絡先】千代田区外神田 1-1-5 昌平橋ビル 3階 電話 03-3256-6433

【受付等】①マンション管理に関する一般相談

月曜～金曜 10:00～16:00（12:00～13:00 を除く）

②弁護士による法律相談会、一級建築士による技術相談会を月 1 回実施（事前予約制）

### ○ 一般社団法人 東京都マンション管理士会（マンション管理士の所属する団体）

【連絡先】墨田区石原 2-26-7 電話 03-6413-8727 FAX 03-6413-8728

E-MAIL honbu@tokyo-tokai.net URL <http://www.tokyo-tokai.net/>

【受付等】月曜～金曜 10:00～17:00 窓口相談の場合は事前予約が必要。電話、FAX、電子メール、ホームページから入力フォームへの記入による相談受付

## ■ 管理業者に関する相談窓口

### ○ 社団法人 高層住宅管理業協会（マンション管理業者の所属する団体）

①管理業者との管理委託契約に関する相談、②修繕・診断に関する相談

【連絡先】港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2階

①に関すること 電話 03-3500-2721

②に関すること 電話 03-3500-2719

【受付等】月曜～金曜 10:00～17:00

■ 建築全般に関する相談窓口

- 一般社団法人 東京都建築士事務所協会（建築士事務所の所属する団体）

【連絡先】 新宿区西新宿 3-6-4 東照ビル 5階 電話 03-5339-8288

【相談日】 水曜 13:30~16:30(3組まで) 電話による予約申込

- 社団法人 東京建築士会（建築士の所属する団体）

【連絡先】 中央区晴海 1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ  
4階 電話 03-3536-7711

【受付等】 月曜 13:00~16:30

※受付方法は、必ず事前に電話でご確認ください。

■ マンションのリフォームなどに関する相談窓口

- 一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会

（マンションリフォーム事業者の所属する団体）

【連絡先】 千代田区麴町 4-3-4 宮ビル 8階

電話 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861

【受付等】 FAXのみで24時間受付（03-3265-4861）

- 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤル)

（住まいについての様々な相談を行う団体）

【連絡先】 千代田区紀尾井町 6-26-3 上智紀尾井坂ビル 5階

【受付等】 月曜~金曜 10:00~17:00

電話相談(専用番号)0570-016-100

(PHS,一部のIP電話は 03-3556-5147)

■ 大規模修繕等の資金の融資に関する相談窓口

- 独立行政法人 住宅金融支援機構

共用部分のリフォーム融資など

【連絡先】 文京区後楽 1-4-10 まちづくり推進部まちづくり業務室

電話 03-5800-9366

【受付等】 月曜~金曜 9:00~17:00

## 2 中野区・東京都の専門相談等

### ■ 区の専門相談

専門の相談員による無料相談（30分以内）を面談で行っています。

●利用方法：予約が必要です。ご予約は、相談日当日の午前9時から、電話でのみ、先着順に受け付けます。（窓口での申込みはできません）※ 法律相談・不動産相談の予約受付は、電話が混み合う場合がありますので、ご承知おきください。

●利用できる方：中野区民（在住者）

●休業日：祝日・12月20日～1月10日

●相談項目

| 項目    | 相談日  | 定員  | 相談内容                           |
|-------|--|-----|--------------------------------|
| 法律相談  | 毎週月曜日・水曜日<br>午後1時～4時<br>(5/30・8/29・10/31を除く) | 12人 | 金銭貸借、遺産相続、土地、家屋など日常の法律的事項に関する事 |
| 不動産相談 | 毎月第1金曜日と第2～4火曜日<br>午後1時～4時                   | 6人  | 土地建物の賃貸借、更新、売買などに関する事          |
| 税務相談  | 毎月第1火曜日<br>午後1時～4時                           | 6人  | 相続税、贈与税、所得税、事業税などに関する事         |
| 登記相談  | 毎月第2火曜日<br>午後1時～4時                           | 6人  | 建物表示登記、土地分筆、測量、不動産や法人の登記に関する事  |

お問い合わせ先： 区民サービス分野 区民相談担当  
電話（3228）8802 FAX（3228）5644

### ■ 東京都の分譲マンション専門相談

弁護士または建築士による分譲マンション専門相談です。区を経由した申込みが必要です。各相談日程・申込み方法などは、区へお問い合わせください。

お問い合わせ先： 都市計画分野住宅施策担当  
電話03-3228-5581

## ■ 東京都における支援制度等

### ○ 各種ガイドブック

- ① 分譲マンション維持・管理ガイドブック改訂版（¥280-）

マンションに住むにあたり知っておくべき基本的な知識を解説しています。

- ② 分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック（HPに掲載）

マンションの修繕計画等に関する基本的な事項をわかりやすく解説しています。

- ③ 安心して暮らしていくためのマンション管理ガイドライン（¥460-）

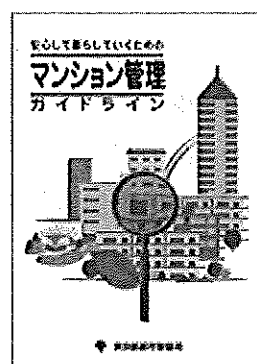
分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な維持・管理を行うための具体的な手順や方法などを取りまとめた指針です。

#### 【お問い合わせ先】

内容について 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課 電話 03-5320-5004

購入について 都庁第一本庁舎3階北側 都民情報ルーム 電話 03-5388-2276

都庁開庁日 9:00~18:15



### ○ マンション改良工事助成制度

マンションの共用部分を修繕する場合に、住宅金融支援機構の共用部分リフォームローン（P3参照）を利用する管理組合に対し、最長7年間1%の利子補給を行っています。

#### 【お問い合わせ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課 電話 03-5320-5004

### ○ 東京都分譲マンション管理アドバイザー制度、東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度

管理組合等の自主的な取組を支援するため、管理組合でのマンション管理の基礎講座の実施や建替えの簡易な検討の実施など建築士、マンション管理士等の専門家をアドバイザーとして派遣しています（有料）。

#### 【お問い合わせ先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 03-5466-2103

### ○ 住宅用太陽エネルギー利用機器補助制度

都内の住宅に太陽光発電システム及び太陽熱利用システムを設置する方に対して、その

経費の一部を補助します。

【お問い合わせ先】

クール・ネット東京((財)東京都環境整備公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター)  
新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二本庁舎 16 階 電話 03-5388-3472

(国が実施している補助制度(太陽光発電システム)については、J-PEC(太陽光発電普及  
拡大センター)にお問い合わせください。 【お問い合わせ先】 電話 043-239-6200

■ 法制度や相談窓口に関する情報提供

○ 法テラス（日本司法支援センター）

法律上の紛争の内容に応じ、解決に役立つ法制度や適切な相談窓口に関する情報を  
無料で提供しています（通話料はかかります）。

【連絡先】①法テラス・サポートダイヤル

電話 0570-078374（PHS、IP 電話からは 03-6745-5600）

②電子メール受付 URL <http://www.houterasu.or.jp/>

（利用規約をお読みいただき問合せフォームへ進んでください）

【受付等】①月～金 9:00～21:00、土 9:00～17:00

②24 時間受付（問合せフォームへの記入）



## Ⅱ マンションの耐震化支援

### 1 区の助成制度

#### ○ 非木造共同住宅の耐震診断助成

昭和56年5月31日以前に建築された非木造共同住宅（緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震診断助成に該当するものを除く）の耐震診断にかかる費用について750万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

#### ○ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成

昭和56年5月31日以前に建築され、敷地が特定緊急輸送道路（目白通り・新青梅街道・環状七号線・青梅街道・早稲田通りの一部・環状六号線の一部（首都高出入口））に接し、地震時に倒壊すると道路を半分以上塞いでしまう建築物に対し、耐震診断・補強設計・耐震改修の費用の全部または一部を助成します。

実施前に、対象建築物の建築年度や延べ面積などを設計図書等で確認の上、事前相談して下さい。

##### 【助成期限】

耐震診断＝平成26年3月31日

補強設計＝平成27年3月31日

耐震改修＝平成28年3月31日

#### ○ 緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震診断助成

昭和56年5月31日以前に建築された緊急輸送道路等（中野通り、青梅街道等）の沿道建築物の耐震診断に要する費用について、750万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

#### ○ 緊急輸送道路等沿道建築物耐震改修助成

昭和56年5月31日以前に建築された緊急輸送道路等（中野通り、青梅街道等）の沿道建築物の耐震改修に要する費用について、3,000万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

#### ○ 分譲マンション耐震化アドバイザー利用助成

区内に所在する分譲マンションの管理組合等が当該分譲マンションの耐震化等を検討する場合において、アドバイザー制度の利用に要する経費の一部または全部を助成します。（事前申し込みが必要ですので、詳しくはお問い合わせください）

お問い合わせ先：建築分野 耐震化促進担当

電話（3228）5576 FAX（3228）5471

## 2 その他の耐震化相談窓口

### ■ 東京都マンション耐震化促進協議会

#### ○ 特定非営利活動法人 耐震総合安全機構（JASO）

【連絡先】文京区音羽 1-20-16 PAL 音羽ビル7階  
電話 03-6912-0772 FAX03-6912-0773

【受付等】マンションの耐震問題に関する相談  
原則毎月第2・第3火曜日及び第3金曜日の12:30～  
電話連絡後、申込書を送付

#### ○ 一般社団法人 日本建築構造技術者協会（JSCA）

【連絡先】千代田区三番町 24 番地 林三番町ビル 「耐震診断と補強」対応窓口  
FAX 03-3262-8486 E-MAIL info@jsca.or.jp

【受付等】既存建物の耐震診断・補強、補強判定、耐震設計内容レビュー  
ファクシミリまたはメールのみ

#### ○ 社団法人 建築設備技術者協会（JABMEE）

耐震改修等にあたり、設備技術に関する情報を提供

【連絡先】港区新橋 6-9-6 12 東洋海事ビル7階 電話 03-5408-0063

#### ○ 社団法人 日本建築家協会 関東甲信越支部

【連絡先】渋谷区神宮前 2-3-18 JIA館  
電話 03-3408-8293 FAX 03-3408-8294

【受付等】建築基準法などの規制や設計の相談、技術的な問題、工事費の問題などの相談受付

電話またはファクシミリによる申込みの後、対面式の相談

#### ○ 社団法人 東京建設業協会

ホームページで、耐震に関する簡易自己診断ができるページを提供

【連絡先】中央区八丁堀 2-5-1 東京建設会館5階 電話 03-3552-5656（代）  
URL <http://www.token.or.jp/taishin/>

○ 特定非営利法人 建築技術支援協会 (PSATS)

【連絡先】文京区本郷 3-43-16 成田ビル 7階

電話 03-5689-2911 FAX 03-5689-2912

E-MAIL m-soudan@psats.or.jp

【受付等】毎週月曜日から金曜日の 10:00~17:00

電話、電子メール、FAXにて受付

○ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 (再掲) (建築士事務所の所属する団体)

ホームページで、耐震診断・改修を実施する建築士事務所を紹介

【連絡先】新宿区西新宿 3-6-4 東照ビル 5階 電話 03-5339-8288

○ 社団法人 東京建築士会 (再掲) (建築士の所属する団体)

【連絡先】中央区晴海 1-8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー-Z  
4階 電話 03-3536-7711

【受付等】月曜 13:00~16:30 当日 9:30 より直接窓口にて受付

(先着5組まで。定員になり次第締切り) 電話予約不可

○ 一般社団法人 首都圏マンション管理士会 (再掲) (マンション管理士の所属する団体)

【連絡先】千代田区外神田 1-1-5 昌平橋ビル 3階 電話 03-3256-6433

【受付等】①マンション管理に関する一般相談 月曜~金曜 10:00~16:00 (12:00  
~13:00を除く)

②弁護士による法律相談会、一級建築士による技術相談会を月1回実施 (事前予約制)

○ 一般社団法人 東京都マンション管理士会 (再掲) (マンション管理士の所属する団体)

【連絡先】墨田区石原 2-26-7 電話 03-6413-8727 FAX 03-6413-8728

E-MAIL honbu@tokyo-tokai.net URL <http://www.tokyo-tokai.net>

【受付等】月曜~金曜 10:00~17:00 窓口相談の場合は事前予約が必要。電話、FAX、  
電子メール、ホームページから入力フォームへの記入による相談受付

## ■ 大規模改修・耐震改修

### ○ 一般社団法人 マンション再生協会

大規模改修、耐震改修の相談、マンション担当行政窓口の紹介等

【連絡先】 港区虎ノ門 1-19-10 第六セントラルビル 3階

(社団法人 全国市街地再開発協会内)

電話 03-3591-2373 FAX 03-3591-2456

E-MAIL office@mansion.jp

【受付等】 月～金 10:00～17:00

電話、FAX、相談箱 <http://www.mansion.jp/adviser/>

## ■ 耐震改修等の資金の融資に関する相談窓口

### ○ 独立行政法人 住宅金融支援機構 (再掲)

共用部分のリフォーム融資など

【連絡先】 文京区後楽 1-4-10 まちづくり推進部まちづくり業務室

電話 03-5800-9366

【受付等】 月曜～金曜 9:00～17:00

## ■ 東京都における相談窓口

### ○ 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 耐震相談室

【連絡先】 電話 03-5778-2790(耐震相談専用)

【所在地】 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8階 「渋谷駅」より徒歩5分

【相談日】 月～金、第1土曜、第3日曜 (祝日、年末年始は休業)

【相談時間】 9:00～17:00 電話または窓口による受付(水曜日は 19:00 まで(受付 18:00 まで))

【相談料】 無料

## Ⅲ マンションの建替え支援

### 1 相談窓口

#### ○ 社団法人 再開発コーディネーター協会

【連絡先】 港区芝 2-3-3 芝二丁目大門ビルディング 7階

電話 03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

E-MAIL mansion@urca.or.jp

【受付等】 (社) 再開発コーディネーター協会マンション建替相談室

月～金 10:00～16:00 電話、FAX、電子メールによる受付

#### ○ 一般社団法人 マンション再生協会

・ 建替えの事例紹介・相談、建替えの債務保証制度の紹介、建替え制度の紹介

【連絡先】 港区虎ノ門 1-19-10 第六セントラルビル 3階

(社団法人 全国市街地再開発協会内)

電話 03-3591-2373 FAX 03-3591-2456

E-MAIL office@mansion.jp

【受付等】 月～金 10:00～17:00

電話、FAX、相談箱 <http://www.mansion.jp/adviser/>

#### ○ 社団法人 全国市街地再開発協会

・ 債務保証制度

金融機関からの建替え資金の借入に伴う債務保証制度に関する相談

【連絡先】 港区虎ノ門 1-19-10 第六セントラルビル 3階

電話 03-3591-4491 FAX 03-3591-2456

【受付等】 月～金 10:00～17:00

### 2 マンション建替え円滑化法に基づく認可事務等 (中野区)

#### ○ マンション建替え事業に係る認可事務及び証明事務

マンション建替え円滑化法に基づく、建替組合設立や権利変換計画、建替組合解散に関する認可等を行っています。

【お問い合わせ先】

都市計画分野住宅施策担当

電話 03-3228-5581

### 3 東京都における支援制度

#### ○ 各種ガイドブック

- ① 分譲マンション建替えガイド（無償配布）  
建替えの検討を始めようとしている区分所有者の入門書としてご活用ください。
- ② マンション建替えガイドブック（無償配布）  
建替えを実施する場合に、留意すべき事項などを取りまとめています。

#### 【お問い合わせ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

電話 03-5320-5007



#### ○ 都営住宅等による仮住居の提供

マンション建替え円滑化法によるマンション建替事業期間中の仮住居として、一定条件のもと、都営住宅を提供しています。

#### 【お問い合わせ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

電話 03-5320-5007

#### ・ 公的住宅の空室情報の提供(かり☆すまいる)

独立行政法人都市再生機構(UR)及び東京都住宅供給公社(JKK)と連携し、分譲マンションの建替えに伴う仮住まいを探している管理組合・建替組合に対し、その求めに応じて、UR賃貸住宅・JKK賃貸住宅・都民住宅・高優賃等の空室情報を提供しています。

#### 【お問い合わせ先】

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

電話 03-5320-5007

## (参考) 各種相談窓口関係団体一覧

P1~12の窓口をまとめた一覧表です。

※地方公共団体及び重複分は除きます。

| 段<br>団体名                  | 相談手                                  | 連絡先   | 電<br>話 | F<br>A<br>X | メ<br>ー<br>ル | 電<br>子<br>口 |
|---------------------------|--------------------------------------|---|--------|-------------|-------------|-------------|
| 維持管理等                     | マンションNPO                             | Tel03-5342-0378                               | ○      |             | ○           |             |
|                           | (財)マンション管理センター                       | Tel03-3222-1517 又は 1519                       | ○      |             |             | ○           |
|                           | (NPO)日本住宅管理組合協議会                     | Tel03-5256-1241                               | ○      |             | ○           | ○           |
|                           | (一社)首都圏マンション管理士会                     | Tel03-3256-6433                               | ○      |             |             | ○           |
|                           | (一社)東京都マンション管理士会                     | Tel03-6413-8727                               | ○      | ○           | ○           | ○           |
|                           | (社)高層住宅管理業協会                         | Tel03-3500-2721 又は 2719                       | ○      |             |             | ○           |
|                           | (一社)東京都建築士事務所協会                      | Tel03-5339-8288                               | ○      |             |             | ○           |
|                           | (社)東京建築士会                            | Tel03-3536-7711                               |        |             |             | ○           |
|                           | (一社)マンションリフォーム推進協議会                  | Fax03-3265-4861                               |        | ○           |             |             |
|                           | 住まいのダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争<br>処理支援センター) | Tel 0570-016-100<br>(PHS, IP 電話 03-3556-5147) | ○      |             |             |             |
| (独)住宅金融支援機構               | Tel03-5800-9366                      | ○   |        |             | ○           |             |
| 耐震化支援                     | (NPO)耐震総合安全機構                        | Tel03-6912-0772                               | ○      | ○           |             | ○           |
|                           | (一社)日本建築構造技術者協会                      | Fax03-3262-8486                               |        | ○           | ○           |             |
|                           | (社)建築設備技術者協会                         | Tel03-5408-0063                               | ○      |             | ○           |             |
|                           | (社)日本建築家協会関東甲信越支部                    | Tel03-3408-8293                               | ○      |             |             |             |
|                           | (社)東京建設業協会                           | Tel03-3552-5656                               |        |             | ○           |             |
|                           | (NPO) 建築技術支援協会                       | Tel03-5689-2911                               | ○      | ○           | ○           | ○           |
| (公財)東京都防災・建築まちづくりセン<br>ター | Tel03-5778-2790                      | ○   |        |             | ○           |             |
| 建替え                       | (社)再開発コーディネーター協会                     | Tel03-6400-0261                               | ○      | ○           | ○           |             |
|                           | (一社)マンション再生協会                        | Tel03-3591-2373                               | ○      | ○           | ○           | ○           |
|                           | (社)全国市街地再開発協会                        | Tel03-3591-4491                               | ○      | ○           | ○           | ○           |
| 法制度等                      | 法テラス (日本司法支援センター)                    | Tel 0570-078374<br>(PHS, IP 電話 03-6745-5600)  | ○      |             | ○           |             |

## IV その他各種窓口

### ■ 特殊建築物の定期調査について

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター<br>建築防災課 | 電話 03-5466-2001 |
|----------------------------------|-----------------|

### ■ 昇降機(エレベータ)の定期検査について

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 一般社団法人東京都昇降機安全協議会 | 電話 03-6304-2225 |
|-------------------|-----------------|

### ■ 建築設備(換気・排気・給排水)の定期検査について

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 一般財団法人日本建築設備・昇降機センター | 電話 03-3591-2426 |
|----------------------|-----------------|

### ■ 飲み水の水質検査について

直結式給水方式で飲み水に異常がある場合

|        |  |
|--------|--|
| 東京都水道局 | 水道局中野営業所<br>(中野区中野 1-5-7)<br>電話 03-5925-2921 |
|--------|--|

貯水槽式給水方式や井戸水などの施設で水質検査を実施したい場合

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 中野区保健所(中野区中野 2-17-4) | 電話 03-3382-6663 |
|----------------------|-----------------|

### ■ 貯水槽の清掃について

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 社団法人全国建築物飲料水管理協会東関東支部 | 電話 03-3359-2741 |
|-----------------------|-----------------|

### ■ 給水管の防錆について

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 日本給水用防錆剤協会 | 電話 03-3255-5979 |
|------------|-----------------|

### ■ 給・排水管の洗浄について

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| 総合設備メンテナンスセンター | 電話 0120-850-195 |
|----------------|-----------------|

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| 一般社団法人全国管洗浄協会(主に排水) | 電話 03-3276-0681 |
|---------------------|-----------------|

### ■ 水道管等の補修・工事について

|        |  |
|--------|--|
| 東京都水道局 | 水道局中野営業所<br>(中野区中野 1-5-7)<br>電話 03-5925-2921 |
|--------|--|

### ■ 下水道管等の補修・工事について

|         |   |
|---------|---|
| 東京都下水道局 | 下水道局西部第一下水道事務所<br>(中野区新井 3-37-4)<br>電話 03-5343-6200 |
|---------|---|



■ 電気設備の点検等について

最寄りの東京電力（株）の各支社（電気利用明細書記載の支社・営業所）にお問い合わせ下さい

■ ガス設備の点検等について

最寄りの都市ガス・プロパンガス会社（ガス検針票記載の場所）にお問い合わせ下さい

■ 高齢者対応のリフォームについて

東京都住宅バリアフリー推進協議会  
※面談による相談のみ（事前予約が必要）  
ご相談の申し込みは、FAX 又は e-mail で行っています。

FAX 03-5778-2791

e-mail  
tokyobaria@barikyou.org

## V 分譲マンションに関する融資・助成

共用部分の修繕、耐震改修を実施する際の、財政面での支援制度です。

### 1 中野区

マンション耐震化に関する助成はP7（1 区の助成制度）をご参照ください。

### 2 東京都

#### マンション改良工事助成

マンションの共用部分の修繕・バリアフリー化など、マンションの共用部分について計画的な修繕・改修を行う管理組合などが財団法人マンション管理センターの債務保証を得て独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受ける場合、東京都が融資額を対象に利子補給します。

#### ◇受付場所

都庁第二本庁舎20階南側 都市整備局住宅政策推進部 マンション課マンション管理係

#### ◇受付時期

申込期間 平成24年5月21日（月）から平成25年2月28日（木）の平日

受付時間 午前9時～11時30分・午後1時～5時

#### ◇募集戸数

5,000戸

#### ◇申込資格

- (1) 都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること。
- (2) 独立行政法人住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受けること。
- (3) 財団法人マンション管理センターの債務保証を受けること。 等

#### ◇利子補給

- (1) 利子補給の対象額は、管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構から融資を受けている額（元本で、工事費の80%または戸当たり150万円のいずれか低い額）を限度とします。
- (2) 利子補給額は、独立行政法人住宅金融支援機構の金利が1%低利になるよう都が利子補給します。

#### ◇利子補給期間

利子補給期間は、マンション管理組合が、独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受ける期間とし、最長で7年間を限度とします。ただし、独立行政法人住宅金融支援機構の融資の償還期間は最長で10年間まで可能です。

◇お問い合わせ先

【制度について】 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課

電話 03-5320-5004

【融資について】 独立行政法人住宅金融支援機構 まちづくり推進部まちづくり業務室 まちづくり業務グループ

電話 03-5800-9366

【債務保証について】 財団法人マンション管理センター

電話 03-3222-1518

### 3 独立行政法人 住宅金融支援機構

- ・マンション共用部分リフォーム融資
- ・マンション修繕積立金のお預かり（マンションすまい・る債）

#### ○ 独立行政法人 住宅金融支援機構（再掲）

共用部分のリフォーム融資など

【連絡先】 文京区後楽 1-4-10 まちづくり推進部まちづくり業務室

電話 03-5800-9366

【受付等】 月曜～金曜 9:00～17:00

## VI 分譲マンションの登録制度

### 1 東京都優良マンション登録表示制度

#### 優良マンションとは

建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションをいいます。

◇優良マンション登録物件一覧

→（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターホームページ

[http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/cgi-bin/m\\_search/search.cgi?MODE=0](http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/cgi-bin/m_search/search.cgi?MODE=0)

#### 優良マンション登録表示制度の目的

認定・登録することによりマンションの管理組合の方にとっては、管理の水準があきらかになり、適切な維持管理につながります。

新築又は既存マンションを販売する方にとっては、広く情報が提供されることにより、購入者への窓口が広がります。

新築又は既存マンションを購入される方は、建物の性能や管理状況がわかり、購入の判断材料となります。

#### ◇対象マンション・申請者

(1)東京都内の新築及び既存マンション（※）のすべてが対象となります。

(2)申請者は、住宅供給事業者やマンション管理組合などです。

※新築マンションとは、新たに建設（築1年以内のもの）されたもので、まだ、人が住んだことのないものをいいます。また、既存マンションとは、新築以外のマンションをいいます。

#### ◇認定の登録有効期間

(1)新築マンションの建物の性能は、原則として6年間です。

(2)既存マンションの建物の性能については、原則として3年間です。

(3)管理面については、原則として新築・中古を問わず3年間となります。

#### ◇認定・登録されたマンションの情報

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターや東京都のホームページ等により、広く都民に情報を提供します。

#### ◇認定申請先

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 住宅性能課

〒150-8503 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8F

電話 03-5466-2052(直通) FAX 03-5466-2476

<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

## 2 マンションみらいネット

### マンションみらいネットとは

個々のマンション管理組合の運営状況等〔建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など〕を財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報はインターネットを通じて随時閲覧できるようにするもので、以下の目的を持って構築されたシステムです。

### マンション管理のレベルアップを支援

マンション標準管理規約第32条第6号では「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が管理組合の業務として定められていますが、当システムでは大規模修繕工事の履歴が登録され、管理組合が必要なときに参照できるようにすることで、精度の高い長期修繕計画の策定や適切な修繕工事の実施を支援します。

また、マンション管理に活用できる数々の機能を管理組合に提供することにより管理水準の向上を支援します。

### マンション購入希望者に対するマンション管理情報の提供

「マンションは管理を買え」と常々言われている中で、当システムではマンションの管理情報をインターネットを通じて公開し、マンション購入希望者が多くのマンションの管理情報を容易に得られるようにすることで「管理を買う」ことを後押しします。

### 良好管理マンションに対する評価獲得の支援

マンションの管理状況の公開を通して、適正な管理を行っているマンションに対する市場での支持を高めると同時に、社会的にも評価されることを支援します。

財団法人 マンション管理センター

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

## Ⅶ 中野区のマンションへの取り組み

### ■ 区に分譲マンション管理セミナー等の開催

分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、意思決定やルールの確立が難しく、また、利用形態の混在等、権利・利用関係も複雑であり、管理に関する問題が数多く発生しています。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増えていくものと見込まれることから、それらが適切な修繕がなされないまま放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

分譲マンションは管理組合によって建物の資産価値の保全が図られるとともに、周辺住民に対しても良好な居住環境が確保されることが求められています。

今後、マンションの長期修繕計画に基づく修繕積立金の積立てや、耐震改修、老朽化するマンションの建替えの円滑化を図ることなどが、居住環境の向上や都市再生の観点からも重要です。

#### 分譲マンション管理セミナー等

分譲マンション管理組合役員や居住者等を対象に、管理組合の運営や大規模修繕、建替え問題など、管理組合が抱える様々な問題の解決に向けた管理組合の啓発と個別事例の相談を目的としたセミナーを年2回開催する他、マンションNPO主催のマンションフォーラムを後援しています。詳しくは区報、区ホームページをご覧ください。か区住宅施策担当へお問い合わせください。

お問い合わせ先：

都市計画分野住宅施策担当  
電話03-3228-5581

## 分譲マンション管理セミナー等の開催実績

| 年度   | 実施日                              | 会場                | 内容   | 参加人数 |
|------|----------------------------------|-------------------|--|------|
| 16年度 | 10月24日(日)<br>午後2時～午後5時           | 区役所9階<br>11～13会議室 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. マンションのルールとは<br>2. 参加者交流会  | 33人  |
|      | 12月19日(日)<br>午後2時～午後5時           | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 長期修繕はなぜ必要か<br>2. 参加者交流会   | 33人  |
|      | 3月6日(日)<br>午前10時20分～<br>午後4時30分  | 勤労福祉会館            | マンションフォーラム(NPO主催、区後援)<br>1. 超高層マンションの管理を検証する<br>2. 居住者と建物の高齢化を考えたこれからのマンションライフ<br>3. 無料相談会                       | 80人  |
| 17年度 | 10月16日(日)<br>午後2時～午後5時           | 勤労福祉会館            | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 長期修繕計画と大規模修繕工事<br>2. 参加者交流会   | 33人  |
|      | 12月4日(日)<br>午後2時～午後5時            | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理組合の活動事例報告<br>①大規模修繕 ②管理会社を変えた<br>2. 参加者交流会  | 34人  |
| 18年度 | 6月4日(日)<br>午前10時30分～<br>午後4時30分  | 勤労福祉会館            | マンションフォーラム(NPO主催、区後援)<br>1. 100年マンションをめざして<br>2. 分科会 ①大規模修繕と長期修繕計画 ②マンションの構造と耐震性<br>③管理形態の現状と自主管理 ④設備改修の時期と内容    | 67人  |
|      | 10月15日(日)<br>午後2時～午後5時           | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理組合の仕事 ～新理事がまず知っておきたいこと～<br>2. 参加者交流会  | 35人  |
|      | 3月4日(日)<br>午後2時～午後5時             | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 建物の維持管理 ～長期修繕計画と大規模修繕工事～<br>2. 参加者交流会   | 42人  |
| 19年度 | 6月10日(日)<br>午前10時30分～<br>午後4時40分 | 勤労福祉会館            | マンションフォーラム(NPO主催、区後援)<br>1. マンションの再生(給排水設備を中心に)<br>2. ミニセミナー ①給排水設備の改修 ②長期修繕計画の活用 ③地上<br>デジタル放送への対応 ④機械式駐車場の維持管理 | 99人  |
|      | 10月14日(日)<br>午後2時～5時             | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理費の見直しについて<br>2. 参加者交流会  | 36人  |
|      | 2月24日(日)<br>午後2時～5時              | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 給排水設備の改修について<br>2. 参加者交流会   | 42人  |
| 20年度 | 6月15日(日)<br>午前10時～<br>午後5時       | 勤労福祉会館            | マンションフォーラム(NPO主催、区後援)<br>1. 講演「管理組合の管理能力を再点検」<br>2. 事例報告「大規模修繕工事実施中管理組合の体験から考える」                                 | 85人  |
|      | 10月19日(日)<br>午後2時～午後5時           | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 中野区の住宅施策について<br>2. 管理委託契約のトラブル防止について<br>3. 参加者交流会                                       | 26人  |
|      | 3月1日(日)<br>午後2時～午後5時             | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 大規模修繕工事の体験から考える<br>2. 参加者交流会  | 42人  |
| 21年度 | 10月18日(日)<br>午後2時～午後5時           | 勤労福祉会館            | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理費の滞納対策<br>2. 参加者交流会   | 21人  |
|      | 11月28日(土)<br>午前10時～<br>午後4時30分   | "                 | マンションフォーラム(NPO主催、区後援)<br>1. 管理組合会計講座<br>2. 最適コストバランスを考えた長期修繕計画と大規模修繕工事   | 73人  |
|      | 3月7日(日)<br>午後2時～午後5時             | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. マンションの劣化防止 ～コンクリートの劣化対策ほか～<br>2. 参加者交流会   | 35人  |
| 22年度 | 10月24日(日)<br>午後2時～午後5時           | 勤労福祉会館            | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理組合のマネージメント<br>2. 参加者交流会   | 23人  |
|      | 3月13日(日)<br>午後2時～午後4時30分         | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 管理組合の大規模修繕体験談<br>2. 参加者交流会  | 21人  |
| 23年度 | 10月16日(日)<br>午後1時～<br>午後4時30分    | 勤労福祉会館            | マンションフォーラム(NPO主催、区協賛)<br>1. 対話討論会「震災で見えてきたものは？～絆、その再生に向けて～<br>2. ミニ講座①マンションの防災対策②防災座談会③地震保険について                  | 60人  |
|      | 11月13日(日)<br>午後2時～<br>午後4時30分    | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 理事会運営のきほん<br>2. 参加者交流会  | 42人  |
|      | 2月19日(日)<br>午後2時<br>～午後4時30分     | "                 | 分譲マンション管理セミナー(区主催)<br>1. 大規模修繕のきほん<br>2. 参加者交流会  | 35人  |

## ■マンションと良好な地域コミュニティの形成

中野区では平成23年9月に「中野区住生活の基本に関する条例」及び「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行しました。

### 「中野区住生活の基本に関する条例」

(良好な地域コミュニティの形成)

第17条 区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

### 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」

(町会等への加入促進に関する情報提供)

第17条 建築主等は、集合住宅に入居する者に対して、当該集合住宅が存する地域の町会又は自治会への加入の促進に関する情報提供を行うように努めなければならない。

日頃から安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、町会・自治会の活動への参加をお願いいたします。

中野区のホームページでみなさんのお住まいの地域の町会・自治会が調べられます。  
<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d014156.html>

町会・自治会加入促進ちらし

都市計画分野住宅施策担当

電話 03-3228-5581

建築分野耐震化促進担当

電話 03-3228-5576

地域活動推進分野

電話 03-3228-8921



## VIII 分譲マンションに関する法令等

((財) マンション管理センターホームページ内にリンクしています。)

[http://www.mankan.or.jp/06\\_consult/consult.html](http://www.mankan.or.jp/06_consult/consult.html)

### 法令

- 1 建物の区分所有等に関する法律
- 2 建物の区分所有等に関する法律施行規則 (PDF)
- 3 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
- 4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 5 マンションの建替えの円滑化等に関する法律
- 6 マンション管理適正化指針 (PDF)
- 7 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行期日を定める政令
- 8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
- 9 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則 (PDF)
- 10 同施行規則の概要 (PDF)
- 11 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令 (試験機関の指定) (PDF)
- 12 マンションの建替えの円滑化等に関する法律
- 13 マンションの管理委託契約に関する標準管理委託契約書について
- 14 マンション標準管理規約

## 【 参 考 】

※すまいのしおり（分譲マンション編）は、東京都発行「東京都のマンションの相談窓口」、東京都ホームページ等を参考に作成しました。掲載し切れなかった内容もありますので、下記のリンク先をご参照ください。

東京都都市整備局の分譲マンション関係ホームページへのリンク

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/index.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/index.html)

### ホームページの内容

#### 管理

- 東京のマンションの相談窓口
- マンションの修繕への助成（マンション改良工事助成制度）
- 東京都優良マンション登録表示制度
- 分譲マンション管理アドバイザー制度（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへのリンク）
- マンション管理ガイドライン
- 分譲マンション維持・管理ガイドブック改訂版
- 分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック
- 東京のマンション 2009（冊子）

#### 耐震化

- マンション耐震化促進事業（助成制度等）
- 耐震診断助成実績
- マンション耐震改修事例一覧
- マンションの耐震化のすすめ（パンフレット）
- マンション耐震化に関する相談窓口（東京都マンション耐震化促進協議会）

#### 建替え

- マンション建替えに伴う仮住まい等の支援
- マンション建替えに伴う都営住宅の提供
- マンションの建替えに関する相談窓口
- 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへのリンク）
- 分譲マンション建替えガイド
- マンション建替えに伴う助成制度（都市居住再生促進事業）
- マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替事業認可一覧

等

すまいのしおり 分譲マンション編

2012年度版

平成24(2012)年9月発行

編集・発行

中野区 都市基盤部住宅施策担当

住所：中野区中野4-8-1

電話：(3228)5581

住宅担当メールアドレス

[jutaku@city.tokyo-nakano.lg.jp](mailto:jutaku@city.tokyo-nakano.lg.jp)

