



世田谷区 マンション通信

▶ 世田谷区が発行する区内分譲マンション区分所有者の方向けの情報誌です。分譲マンションに関連する区の施策などのお役立ち情報を掲載しておりますので、是非ご参考にしてください。



目次

- 1 マンション防災について・・・・・・・・・・ 1～2 ページ
- 2 マンションの適正管理にむけて・・・・・・・・ 4～6 ページ
- 3 区からのお知らせ・・・・・・・・・・ 6 ページ



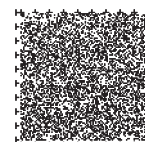
アライグマンション



1 マンション防災について～これだけは知っておきたい～

はじめに

災害が発生したとき、マンションは耐震性や耐火性の高さから在宅避難が期待できます。在宅避難は避難所生活に比べて住み慣れた環境で過ごせるため、感染症や精神的なリスクが低いなどのメリットがあります。しかし、在宅避難を継続するためには「自助」だけでなく、マンション居住者同士の「共助」も欠かせません。そこで今回は、いざというときの「共助」のためのマンション防災について最低限おさえておきたいポイントをご紹介します。



ポイント1▶ 災害時のルールを決めておく

災害時には支援物資の確保・運搬や被害状況の把握など、やるべきことが沢山あります。マンション全体で協力して対応できるよう、予めルールを決めておきましょう。また、居住者の安全確認のために居住者名簿や要配慮者名簿を作成し保管することも大切です。

管理規約 に災害時や名簿作成に関する事項が記載されているかについても確認しておきましょう。
▶ **管理規約** について詳しく知りたい方はP4へ

ポイント2▶ 共用の防災備品が揃っている

消火器・蓄電池・リヤカーなど、災害時に使用が想定される資機材がどこに設置されているのか確認しておきましょう。

▶ **もし備品が不足している場合は** ▶ ・防災区民組織活動奨励金及び防災資機材の整備の助成→P2
・子育て支援マンション認証制度及び補助制度→P3
・東京とどまるマンション普及促進事業→P3
これらの制度を活用しましょう

ポイント3▶ 建物が安全な状態で維持されている

災害時にマンション自体が安全な状態でなければ、在宅避難は行えません。定期的な修繕を行い、建物を維持管理しておく必要があります。まずはご自身のマンションに**長期修繕計画**が作成されており、計画通りに修繕が行われているか確認してみましょう。

▶ **長期修繕計画** について詳しく知りたい方はP4へ

■ コラム ■ マンションならではの？在宅避難でやってはいけないこと！

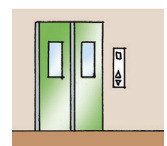
×トイレは流さない

排水管が損傷していた場合、上の階にお住まいの方がトイレを使用すると、下の階で污水があふれ出るおそれがあります。マンション内の排水管の復旧が確認できるまでトイレは流さず、携帯トイレ・簡易トイレを使用しましょう。



×エレベーターは使用しない

故障・停電などで緊急停止するリスクが高まっています。点検が終わって安全が確保されるまでは、階段を利用しましょう。



マンション防災に活用できる区の制度・情報

★ 防災区民組織活動奨励金及び防災資機材の整備の助成—マンション単位でも申請できます—

● 活動奨励金 申請に基づき活動奨励金を毎年交付します。

登録初年度 25,000 円
翌年度以降 500 世帯未満・・・10,000 円
500 世帯以上・・・20 円×世帯数



● 防災資機材助成 申請に基づき、防災資機材購入等に対して助成限度額の範囲内で毎年助成します。

<助成限度額>

登録初年度 50,000 円 + 世帯数に応じた額
翌年度以降 世帯数に応じた額 (21,500 円～163,400 円)



▶ **問い合わせ先** 地域所管の各総合支所 地域振興課

★ 世田谷区マンション防災啓発冊子

— もっとマンション防災・在宅避難について知りたい方に—

世田谷区では、震災時にご自宅に倒壊・延焼等の危険がない場合に、「在宅避難」を推奨しています。そこで、マンション特有の課題やマンションにおける在宅避難のポイントをまとめた本冊子を令和7年6月頃に各マンションに配布いたしました。マンション通信と合わせてご活用ください。

▶ 問い合わせ先 世田谷区 危機管理部 災害対策課
☎ 03-5432-2262



★ 子育て支援マンション認証制度及び補助制度

— 防災倉庫やマンホールトイレなどの整備費用に補助が受けられます—

東京こどもすくすく住宅の認定を受け、子育て家族に配慮した仕様を採用している共同住宅に世田谷区子育て支援マンションとして認証を付与し、共用部分に設置した整備等に東京都の補助金に上乗せして世田谷区からも整備費用の一部を補助する制度です。



● 認定を受けることのメリット

- ① 区ホームページによる認定物件のPR
- ② 整備費の一部補助（下表4項目）



防災倉庫	上限50万円	マンホールトイレ	上限30万円
宅配ボックス	上限25万円	ワーキングスペース	上限50万円

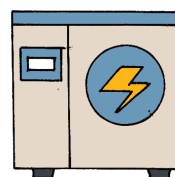
▶ 問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎ 03-5432-2504

マンション防災に活用できる東京の制度

★ 東京とどまるマンション普及促進事業

— 最大で1,500万円の補助が受けられます—

東京都では、災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っています。災害に強いマンションづくりを支援するため、登録マンションを対象に防災備蓄資器材の購入（最大100万円）や非常用電源設置費用（最大1,500万円）の補助などを実施しています。



▶ 問い合わせ先 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

制度全般に関すること ☎ 03-5320-5007（マンション防災力向上支援担当）

登録・閲覧に関すること ☎ 03-5320-7532（マンション施策調整担当）



おわりに ～マンション防災からみえてくるもの～

マンションにお住まいの方が災害に備えるためには、個人だけではなくマンション全体で取り組む必要があることがお分かりいただけたのではないのでしょうか。

そのためには、管理組合等によりマンションが適正管理されていることが大切です。ご自身のマンションの管理規約や総会の議事録、長期修繕計画など、最新の情報を把握されていますか。

今一度、マンション管理について見直すひとつのきっかけとなれば幸いです。

2 マンションの適正管理にむけて

STEP 1 知る



1 管理規約—安心して暮らすための最低限のルール—

管理規約とは、分譲マンション内の住人が円滑に共同生活を送るために定められる基本的なルールであり、「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」に基づき、マンション毎に作成されるものです。主な内容としては、管理組合や理事会の運営、専有部分と共用部分の範囲、災害時の対処方法や避難措置などが含まれます。

もし管理規約が無かったり、時代に即していない内容の場合、起こりうる事態の一例

- 管理組合の業務や理事会の業務が曖昧……………▶ マンションに関するあらゆる意思決定が困難となる。
- 専有部分と共用部分についてのルールが曖昧……………▶ 共用廊下等に私物が放置され、災害時の避難に支障が出る。
- 災害時の対処法や避難措置が決まっていない……………▶ 各自がバラバラに行動し、適切な避難が行えない。また、適切な支援が受けられない。

上記の例は、ほんの一部ですが、管理規約の大切さについて、十分ご理解いただけたのではないのでしょうか。しかし、管理規約を一から作成したり、時代に即した内容に改正したいと思っても、専門知識がなければ困難です。そこで活用していただきたいのが「マンション標準管理規約」です。こちらは管理規約を作成・改正する際のひな形として国土交通省が作成・公開しているものであり、時代に合わせて定期的に更新がされています（直近では令和6年6月に改正がされました）。また、この標準管理規約には条文だけでなく、「コメント」として各条文の趣旨や解説等の管理規約に必要な情報が記載されております。是非、みなさまのマンションの適正管理にむけご活用ください。

標準管理規約についての国土交通省HPリンク ▶



2 長期修繕計画—末永く安全な暮らしを送るために—



分譲マンションは、戸建て住宅やワンオーナーの賃貸アパートと違い、区分所有者全員で管理しなければならない共用部分が存在します。建物は時間が経つにつれ劣化していくため、適切な時期に修繕工事を行う必要があります。そこで、いつ・いくらかけて・どのように修繕工事を行うかについてまとめた計画が「長期修繕計画」です。

もし長期修繕計画が無かったり、ずさんな内容の場合、起こりうる事態の一例

- 大規模修繕に必要な費用の不足……………▶ 急激な修繕積立金の上昇。また、もし修繕ができなければ安全面でのリスクが高まる。
- 定期的な修繕の未実施……………▶ 突然ガスや水道などの共用設備が故障し、復旧するまで使えなくなる。
- 修繕の未実施による建物の劣化……………▶ 資産価値の下落。

上記の様に、長期修繕計画がなければ適切な修繕が行うことが困難となり、安全な暮らしが脅かされる事態となるだけでなく、マンションの資産価値にも影響を及ぼします。

長期修繕計画の重要性についてはP4で述べたとおりですが、管理規約と同様、一から作成するのは困難です。この長期修繕計画についても、作成・見直しをする際の基本的な考え方と標準の様式について、国土交通省が「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画作成ガイドラインコメント」として公開しております。みなさまのマンションに合わせた長期修繕計画作成のご参考にしてください。

長期修繕計画についての国土交通省HPリンク▶



STEP 2 ▶ 維持・活用する

3 世田谷区マンション管理計画認定制度



「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、分譲マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

認定取得のメリット

- 良質な管理水準が維持され、市場評価が期待される
- 住宅金融支援機構の「フラット35」や、「マンション共用部リフォーム融資」の金利優遇の他、「マンションすまい・る債」の利率上乗せがある
- 認定マンションはWebサイトで公開されるため、買い手へのPRとなる など



▶ 問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504

4 マンションアドバイザー派遣制度



マンション管理士などの専門家による講義や個別具体的な相談に対する情報提供・アドバイスを受けることができる制度で、大きく分けて3種類あります。

①管理や組合運営に関すること～マンション管理アドバイザー制度～

- A (講座編) マンション管理の基本について、テキストを使いながらアドバイスします。
- B (相談編) 提供された資料に基づいて、個別具体的な相談内容に対してアドバイスします。
- C (支援編) マンションの管理不全予防・改善に向けて、きめ細やかな支援業務を行います。

②建替えや改修に関すること～マンション建替え・改修アドバイザー制度～

- A (入門編) 検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスします。
- B (検討書作成) 建て替えか改修かの比較検討ができるように、検討書を作成して説明します。

③省エネルギー化等に関すること～省エネ・再エネアドバイザー派遣～

- 1 マンションの共用部分等の省エネルギー化に関する相談、調査、助言等
- 2 マンションの共用部分等の省エネルギー化に関する提案書作成、説明



▶ 問い合わせ先 ①② (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター ☎ 03-5989-1453
③ (一社) 東京都マンション管理士会 ☎ 03-5829-9130



マンション管理状況届出制度

将来、分譲マンションが管理不全になることを予防するために、東京都の条例に基づき、世田谷区へ管理状況を届出することを義務づけ、その届出において管理不全の兆候があった場合は、区がマンションへの調査や助言等を行い、改善を図っていく制度です。

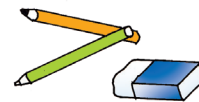
届出を行うと、4でご紹介したアドバイザー派遣制度を一部無料で受けることができます。

対象：昭和58年12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの。※5年以内ごとに届出が必要です。

▶ 問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504



STEP 3 学ぶ・共有する



5 世田谷区マンション管理講座

区が開催する分譲マンションの区分所有者などを対象とした学習会で、年に3回開催しています。建物の維持管理、修繕や建替え、管理組合の運営など時期に合わせたテーマについて専門家（マンション管理士、建築士、弁護士など）が講演を行います。

講演後には、東京都マンション管理士会世田谷支部のご協力のもと、マンション管理士による無料個別相談会を開催しています。

▶ **申込方法** 区のおしらせ「せたがや」及び区のホームページにて案内します。
問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504



6 世田谷区マンション交流会

区内に所在している分譲マンションの区分所有者・居住者等によって構成される区民主体の団体です。

会員同士で交わり楽しみながら学び、交流の場づくりと良好なマンション住環境の確保、生活の向上を目的として情報交換をする場を提供していきます。

イベントの開催については、区のおしらせ「せたがや」及び交流会のホームページにてお知らせしていますが、会員の方にはイベントの案内に加えてマンションに関する情報をメールで配信しています。

▶ **問い合わせ先** 世田谷区マンション交流会事務局(居住支援課内) ☎03-5432-2504



3 区からのお知らせ

★ 住環境整備条例の改正

— 駐車施設の変更が可能になりました —

「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」改正（令和6年6月1日施行）により、附置義務があった駐車施設を、荷捌き駐車施設等や太陽光発電施設、電気自動車用充電施設に変更することが可能となりました。

▶ **問い合わせ先** 地域所管の各総合支所 街づくり課

※お問い合わせの際は、**住環境条例届出時の副本**をご用意いただくとスムーズです。



★ 多世代近居・同居推進助成

— 子育て世帯必見！最大30万円助成 —

子育て世帯と親世帯が近居・同居するための初期費用の一部を助成します。

▶ **問い合わせ先** 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2499



《アンケートご協力のお願い》

本通信に関するご意見・ご感想をお聞かせください。今後の施策や情報発信の参考とさせていただきます。二次元コードまたは で検索していただくと、区のホームページからもご回答いただけます。

