

区分所有法が改正されます！

団地に住まう私たちにとって、切っても切り離せない関係の「区分所有法」。令和6年度には改正が行われる見込みです。改正内容について解説します。

区分所有法とは・・・

分譲マンションなど一棟の建物を区分して所有する場合の所有権を守り円滑に管理することを目的とした法律です。一般的なマンションには管理組合が設置され、定期的に集会が開かれますが、それらは区分所有法に則り実施されます。

なぜ、区分所有法が改正されるか——3つの老い

高度経済成長期に建てられた集合住宅は建物と住民、団地の管理者（団地内においては理事会役員等）の急速な「3つの老い」が進んでいます。急速な「3つの老い」を背景に相続等を契機として、建物の所有者がわからなかったり、住んでいない等のことが起こっています。現状では、不明区分所有者等は決議において反対者と扱われるため、決議に必要な賛成を得るのが困難で、出席者の意向が団地運営に反映されにくくなります。また、被災して建物が大きなダメージを受けた場合には建替え等の要件が厳しい上に、1年以内の決議が求められています。これらの現行法は、急速な「3つの」老いに対応しておらず、管理や再生を妨げています。

建物の老い

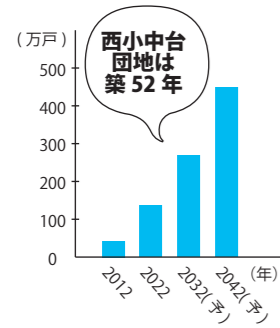
×

住民の老い

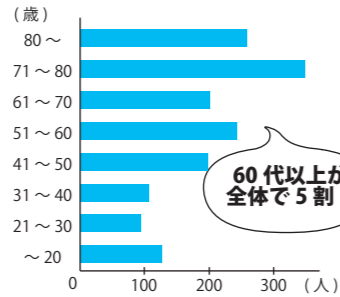
×

管理者の老い

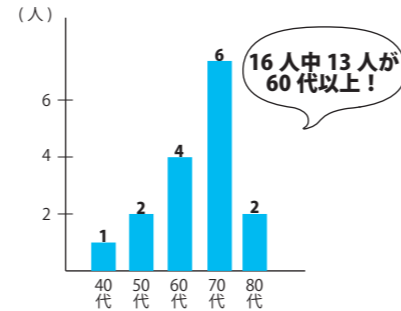
築40年以上のマンション戸数



西小中台団地の年代別割合



西小中台団地理事・監事の年代別割合



※建物の老いについてのグラフは国土交通省のデータを基に作成しています

改正で何が良くなる？——老朽化や災害・・・日常的な管理と再生の円滑化

改正案では、「多数決割合の要件緩和」や「出席者の多数決による決議」、「被災建物の決議期間の延長」などが施行されます。これらは「3つの老い」が起こっている現状に対し、規約改正や被災建物の再生を円滑化します。

西小中台団地でも住民・建物・役員の老いは進んでいます。健全な管理を続けていくためにも、法改正について今後も情報収集・共有に努めていきます。

◆編集後記

今回は、全戸アンケートの結果についてお知らせしました。棟集会でのアンケートもご協力いただき、ありがとうございました。アンケート結果については後日お知らせいたします。

だんち☆さいせい いんかい

団地再生委員会たより

令和6年3月号

早春の候、皆様には管理組合、団地再生委員会の活動にご理解、ご協力いただきましてありがとうございます。

2024年幕開けに起きた能登半島地震で被災され亡くなられた方のご冥福といまだに不自由な生活をされている方に一日でも早く平穏な日常が戻られるよう、祈るばかりです。

今回の大災害は防災対策への教訓をもたらしてくれました。その中で私が最も記憶に残ったことは「地域コミュニティの重要さ」です。隣近所との声掛けなどたすけあいは被災された方の不安が軽減され、持ち寄った食材での炊き出しは心まで満たしてくれます。

一つの「まち」「地域」である西小中台団地も、いつ起こるか分からない災害に負けない力、連帯感を持ちたいと思います。

そのための大きな柱として「コミュニティと防災拠点としての第一集会所等の建替え」を実現させることは重要なことと位置付けています。

また、共用施設を建替え、豊かなコミュニティを育むことを広く団地外の方にも知ってもらい新入居者が増えれば、団地の資産価値が上がることにも繋がります。

2024年度は第一集会所等建替えに向け、より具体的に活動してまいりますので、ご支援ご協力よろしくお願い致します。

団地再生委員会委員長 足羽 智子

団地再生委員会 活動のご報告

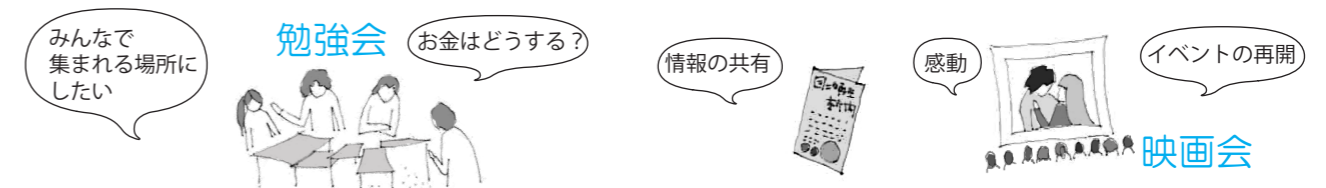
令和5年度は、対面の棟集会を再開する等コミュニティが少しずつ戻ってきたことを実感できる年となりました。令和6年度は映画会等のコミュニティ活動の再開も検討していきます。

令和5年度の取り組み

- ・第一集会所等の在り方に関する検討 (住民意向調査)
- ・50周年実行委員会とともに池広場の検討
- ・補助金や法改正等の情報収集
- ・第一集会所での展示
- ・全戸アンケートの実施
- ・団地再生新聞の発行
- ・先進事例の視察 (エスティ船橋)

令和6年度の取り組み (予定)

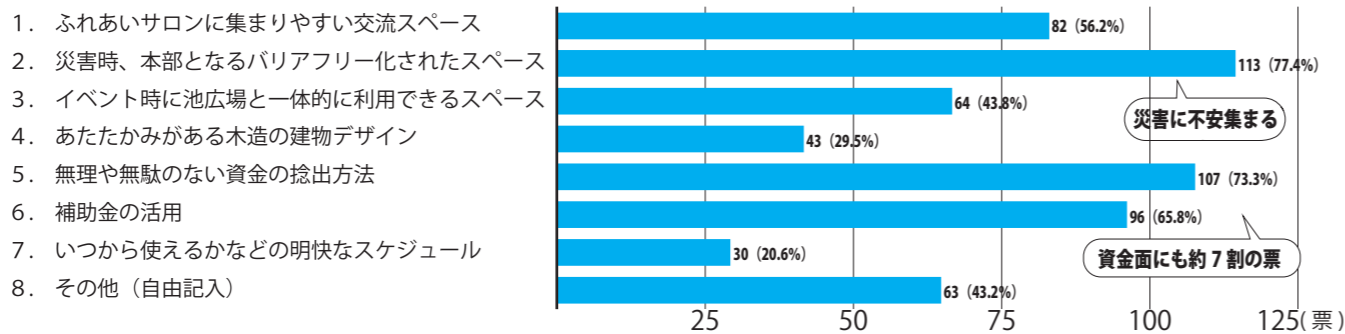
- ・第一集会所等建替えの具体的な活動
- ・各種情報収集
- ・50周年実行委員会とともに勉強会の企画・実施
- ・自治会、管理組合各部会との協働
- ・映画会等、コミュニティ活動の実施
- ・全戸アンケートの実施
- ・団地再生新聞の発行



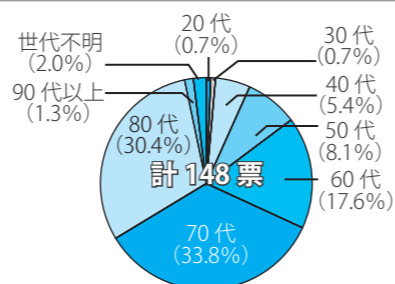
集会所等建替えのどんなことに関心がありますか？

<今年のテーマ>

第一集会所等建替えの検討について、どんなことに関心がありますか？
当てはまるものすべてに○をつけてください。(複数選択可)



今年度も全戸配布アンケートへのご協力ありがとうございます。今回は146世帯のみなさまにご回答いただきました。そのうち、60世帯の皆様より自由記入をいただき、元旦から不安が続く震災への対応や資金に対する関心が中心となる意見が集まりました。多く集まった意見をご紹介します！



※複数回答があり回答世帯数と合計票数が異なります。

気軽に誰もが集える場所に

【いただいた意見】

- ・100人等の人数が入る広さはとれるのでしょうか？
- ・靴のまま寄れる室に。
- ・事務所は広場に接して気軽に立ち寄れる位置が良い。
- ・デジタルネイティブの世代と交流できる場に。
- ・イベント時だけ人が集まるようでは、それは拠点と言えないのでは。日常的に老若男女がフラッと行ける場にするのが大切だと思います。

災害時、防災会本部となる集会所！

【いただいた意見】

- ・災害時、炊き出しのできるような設備を用意する。
- ・災害時に利用できるゲストルーム (2階スペースなど) (※シャワーも利用できる程度も視野に入れたい。)
- ・和室としたいが1階でもそのように使える部屋を。
- ・予告のない被害に会っても困らない様に集会所を新しくするのが望ましいと思うようになりました。

池広場との一体整備を視野に入れ検討しています

【いただいた意見】

- ・池の水の流れをよくしたいです。
- ・ショッピングも活気が戻ったらうれしいです。展示、販売できるなら団地内外からの人を集めて活用してみたいかもです。アートな団地。なんちゃって。
- ・ショッピングセンターが現状のままの限り、コミュニティの拠点にはならないと考えています。

構造に対する不安の声も・・・木造でも安全！

【いただいた意見】

- ・木造でかつ厨房があると火災が起きたりしないか不安です。
- ・木造のあたたかみのある平屋で、入りやすいふんいきのスペースにしてほしいです。
- ・木造建築は防災の観点からすると心配です。鉄筋で最高は難しいでしょうか。

たくさんのアイデアをいただきました！ 建替えに関する反対意見も・・・

【いただいた意見】

- ・厨房で包丁研ぎや料理教室をやってほしい。
- ・週に1、2回でもカフェが開かれると良い。
- ・困った事に答えてくれる投書箱コーナーとか
- ・団地の魅力というかアピールポイントを発信できる場所、基地となるような建物に。
- ・屋上に多目的バルコニーを

【いただいた意見】

- ・建替反対 資金もないのにどうするんですか 絶対反対
- ・第一集会所等の建替えの必要を感じない為、反対します。リフォームの検討をお願いします。
- ・建替えの必要なしと考えます。
- ・全棟の建替え検討を始めていただきたい。

◆アンケートのまとめ

「コミュニティと防災」を目指し進めている集会所等の建替えですが、元旦の能登半島地震により、防災の機能を望まれている方が多くおられ、災害時の防災本部としての役割、日常的なコミュニティによる信頼関係を作るための役割の大切さを実感するアンケート結果となりました。「安心・安全で温かみがある木造」「誰でも気軽に靴を脱がずに集まれる場所」を目指します。都市計画上的ご指摘や木造による火災などの心配の声もありましたが、法律に則って進めています。

皆様が心配されている資金面について、中長期計画を作成し、団地全体の工事の一環として位置づけていくことで皆様に新たにご負担をかけることなく進められるよう目指します。全棟建替えやショッピングとの一体化などのご意見もいただいておりますが、現時点では可能性が低いと判断しております。また、集会所建替えに反対の方のご意見にも耳を傾け、取り組んでいきます。

検討中の補助金「人生100年時代を支える住まい環境事業モデル」を紹介します！

本補助金は令和元年度から行われている補助金です。今年度視察を行った「エステシティ船橋」では本補助金を活用して、コミュニティカフェやスタディ&ワークスペースの整備を行いました。視察時のコミュニティカフェも大盛況でニーズに合わせた整備の重要性が伺えました。

事業機関：国土交通省

事業の目的：人生100年時代を迎える現代において、高齢期の長期化を支えたり、多様な世帯が地域で暮らせる住まい・環境の整備等が求められています。このため、地域特性やライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応した、誰もが安心して暮らせる住環境の整備促進を目的としています。

令和6年1月の全戸アンケートに視察の様子を掲載しています！



活用事例「エステシティ船橋」