

## I 【マンション管理新聞から】

2011.01.15号

- ① 三菱東京UFJ銀行の「どこでも支払い承認サービス」を大阪の管理会社が導入・・・理事長からの支払い承認取得をウェブサイトで
- ② 東京都内のマンション建替え事業で、行政訴訟が相次いでいる・・・「諏訪二丁目住宅」「桜上水団地」「原宿住宅」
- ③ 中央区は「高層住宅防災対策 震災時活動マニュアル策定の手引き」を作成し、震災時自立型の高層住宅を促進

2011.01.25号

- ① マンション管理センターは「滞納管理費等の法的対応マニュアル」を発行
- ② 阪神淡路大震災から16年・・・小規模マンション(35戸実質2棟構成)の補修と建替え事例
- ③ 関東地方整備局は「興和ビルメンテ」「ジャストアメニティ」「日本建物管理」「マンションライフ」4社にマンション適正化法に基づく指示処分

2011.02.05号

- ① 行政刷新会議 規制・制度改革中間案に「老朽化建築物の建替え推進」「団地一括建替え要件検討」等
- ② 保険料率改訂で保険料の値上がり、主な要因は施設賠償責任保険料・個人賠償責任保険料のアップ、原因 高経年マンション増加→保険事故の増加

## II 【マンション管理センター通信 1月号から】

- ① 新春座談会(最近の判例動向から考える管理組合運営での対応)
  - ・ 不在区分所有者に対する管理組合運営協力金
  - ・ 中間特定承継人(転売目的での取得者)の滞納管理費等支払義務
  - ・ 自治会に関して(管理組合と自治会の関係)
- ② マンションのエネルギーシステムを考える 高効率ガス給湯器(エコジョーズ)の設置
- ③ マンション管理センターに寄せられた H22 年度上半期の相談内容
 

1位	区分所有法・管理規約の解釈
2位	役員の資格、選任、解任、任期
3位	管理規約の作成・改正

 \*相談急増内容(前年比)
 

維持管理の考え方	(16位→7位)
管理員・フロントへの苦情	(18位→8位)
財産分別管理	(54位→12位)
重要事項説明	(27位→17位)
- ④ 行政情報  
完了しましたか? マンションの地デジ対応  
マンション内共聴に対する助成金等
- ⑤ 大規模修繕工事瑕疵保険の概要  
保険法人という第三者による現場検査と保証がセットの保険で、工事請負業者が加入
- ⑥ 技術レポート  
排水管のメンテナンス方法及び注意点

## III 【平成20年度マンション総合調査から】(第5回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は前回に続いて、他のマンションの理事会等の状況を見てみましょう。

1) 理事会の開催状況

総戸数規模	月1回	2ヶ月に1回	3ヶ月に1回	半年に1回	年に1回	ほとんど開催していない	開催したことは無い	不明	計
20戸以下	8	20	21	12	26	7		5	99
21～30戸	40	56	58	27	24	11		4	220
31～50戸	133	138	142	61	15	10	1	9	509
51～75戸	179	122	117	30	23	3		11	485
76～100戸	137	59	43	9	4			8	260
101～150戸	158	30	13	4				4	209
151～200戸	85	9	1	1				2	98
201～300戸	119	7						1	127
301～500戸	82	2						2	86
501戸以上	46	2							48
不明	12	2	1	4	2	1		4	26
全体	999	447	396	148	94	32	1	50	2,167
割合	46.2%	20.6%	18.3%	6.8%	4.3%	1.5%	0.0%	2.3%	100.0%

\*月1回開催が多く戸数規模が多くなるほどその割合が高くなっている

2) 理事会議事録の広報の有無および方法

	組合数	割合
行っている	1,324	62.1%
行っていない	585	27.4%
不明	225	10.5%
全体	2,134	100.0%

行っている方法(重複回答)	割合
掲示板	467 30.2%
回覧板	125 8.1%
各戸配布	682 44.1%
定期通信誌	120 7.8%
マンション未来ネット	1 0.0%
組合ホームページ	14 0.9%
その他	90 5.8%
不明	49 3.1%
計	1,548 100.0%

議事録広報は60%以上の組合で実施しており、方法としては各戸配布、掲示板となっている。この表にはないが戸数規模が大きくなるほど広報の実施は多くなっている。

3) 専門委員会の設置の有無(建物完成年次別)

建物完成年次	設置している	設置していない	不明	計
S39年以前	2	5		7
～S44年	23	11		34
～S49年	43	51	4	98
～S54年	73	52	5	130
～S59年	128	146	2	276
～H元年	74	147	8	229
～H06年	93	219	4	316
～H11年	142	246	11	399
～H16年	49	337	5	391
H17年以降	16	239	3	258
不明	7	18	4	29
全体	650	1,471	46	2,167

設置割合が多いのは～S44年、～S54年、～S59年、～49年、～H11年となっており、大規模修繕関係で設置されているケースが多いと考えられます

専門委員会の設置の有無（総戸数規模別）

総戸数規模	設置している	設置していない	不明	計
20戸以下	4	92	3	0
21～30戸	34	181	5	99
31～50戸	104	393	12	220
51～75戸	105	372	8	509
76～100戸	83	171	6	485
101～150戸	87	117	5	260
151～200戸	51	45	2	209
201～300戸	80	46	1	98
301～500戸	58	28		127
501戸以上	35	13		86
不明	9	13	4	48
全体	650	1,471	46	2,141

設置割合が多いのは  
501戸以上、301～500戸、  
201～300戸となっており、  
戸数規模が大きいほど割合が高  
くなっている

4) 設置している専門委員会の種類（設置650組合から重複回答）

総戸数規模	大規模修繕や長期修繕計画に関して	規約細則の制定や見直しに関して	修繕積立金の運用に関して	コミュニティ形成に関して	建替え及び建替の検討に関して	その他	不明	計
20戸以下	2	2						0
21～30戸	32	4	1	1		1	2	4
31～50戸	83	17	7	4		13	3	41
51～75戸	83	15	10	4	5	22	2	127
76～100戸	66	12	2	6	4	19	2	141
101～150戸	64	23	9	12	2	26		111
151～200戸	39	16	4	1	2	13	1	136
201～300戸	65	21	8	14	7	23	1	76
301～500戸	47	16	6	9	4	12		139
501戸以上	30	19	4	6	4	8		94
不明	8	3	2	3		1		71
全体	519	148	53	60	28	138	11	940

大規模修繕関係が80%（519/650）近くと最も多く、規約・細則が続いている状況です  
大規模修繕は、検討から完成までの期間と業務量から専門委員会が必要となっているようです  
（通常の理事の任期1～2年では終わらない業務です）

## V【セミナー、講演会情報他】（参加ご希望があれば、申込先に直接御申し込みください）

- ① 平成23年3月12日（土）13時～16時30分 和光市新倉北地域センター多目的室  
12時30分和光市北口集合  
主催 NPO 匠リニューアル技術支援協会 参加費無料（先着20名まで）  
後援 埼玉県マンション居住ネットワーク  
申込先 匠リニューアル技術支援協会埼玉支部 048-683-2361 担当 小野瀬  
講演 品質管理に注目した大規模修繕工事  
意見交換と現地見学
- ② 平成23年3月14日（月）14時～17時30分 東京ガス本社2階大会議室（浜松町駅徒歩5分）  
主催 一般社団法人団地再生支援協会 受講料4000円  
後援 国土交通省、日本建築学会他  
申込先 団地再生支援協会 03-6825-5557  
<http://www.danchisaisei.org/ニュース-1/110108-第-回団地再生シンポジウム開催のお知らせ/>  
講演 第7回団地再生シンポジウム 姿を現した団地再生プロジェクト
- ③ 平成23年3月19日（土）13時～15時30分 春日部市役所第2別館201会議室  
主催 埼玉県マンション居住ネットワーク、埼玉県、春日部市 参加費無料  
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 住宅振興・マンション担当 048-830-5573  
講演 これからの長期修繕計画書 埼玉県マンション管理士会 菅野幸一氏  
意見交換会（大規模修繕について） パネラー埼玉県マンション管理士会会員
- ④ 平成23年4月9日（土）13時30分～16時30分 さいたま市民会館うらわ706集会室  
（浦和駅西口徒歩7分）  
主催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 参加費500円  
申込先 埼玉管センター事務局 048-823-9288  
講演 え～！私が理事長（理事会の進め方、標準管理規約の改正等）

## VI【ひとりごと】

さて今回は、一休さんと本願寺第八代門主蓮如さんとの話です。

ある時、立派な枝ぶりの庭の松を見ながら、一休さんが弟子に向かって「あの太そう枝ぶりのよい松の、曲がった枝を真っ直ぐ見ることができるか？」と尋ねたそうです。弟子たちが皆で色々な角度から見ても、どうしても松の枝は真っ直ぐに見ることができないので、一休さんにどうしても真っ直ぐに見れないと伝えたそうです。

そうしたところ、一休さんは「この松の枝を真っ直ぐ見ることのできる者がいる。それは蓮如だ。蓮如に聞いてこい」と言われたそうです。

弟子たちが、蓮如のところに行き、その松に案内しました。すると蓮如は「なるほど良く曲がっておりますな」としか言わない。

弟子が、一休さんに事の次第を説明したところ「さすが蓮如。曲がった枝を真っ直ぐ見るとは、そのまま見るとのことじゃ」と弟子に教えたそうです。

夏目漱石の草枕の「とかくに人の世は住みにくい」の「とかく」ですが、これは「亀毛兎角」（きもうとかく）のことで、「亀の毛、兎の角」現実に有り得ないものの喩えです。人はどうしてもその無いものを追い求めてしまい、それであくせくしたり、愚痴ったり、心配したり、場合によってはいがみあったりするようです。

マンションが世に出て日が浅く、そして急速な高齢化の進行もあり、マンション管理のあるべき姿がまだまだ定まっていない今、それぞれのマンションの状況を真っ直ぐ見て、亀毛兎角ではない真の拠り所となる自分たちのマンションの管理の方向・方針を共有していくことが大事といえるのではないのでしょうか。

以上