

I 【マンション管理新聞から】

2012.06.15号

- ① 専任管理業務主任者だったフロント担当者による管理組合財産着服で、東武ビルマネジメントに適正化法の指示処分(国土交通省)
- ② 既存マンションへの太陽光発電システム設置促進のため、10年以内に導入費用回収可能なプラン提示の業者公表(東京都)
- ③ 受水槽方式から直結直圧・増圧直結へ給水システム変更に対する補助制度検討中(東京都)

2012.06.25号

- ① 6月19日第6回「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」開催、非区分所有者の役員就任(専門家活用のタイプ案)、管理規約見直し関係を検討(国土交通省)
- ② マンション分譲時の修繕積立金の意図的な低額提示は宅建業法抵触の可能性、監督処分もありうる(衆議院国土交通委員会にて国土交通省土地建設産業局長)
- ③ 「耐震性が低いマンションを耐震改修する場合の合意要件を緩和する」ことなどの制度整備を2013年度施策として国に要求(東京都)
- ④ 杉並阿佐ヶ谷住宅建替えめぐり、建替え組合が区分所有者2名を東京地裁に提訴
- ⑤ 東日本大震災被害・復興状況報告(水戸、浦安、横浜、仙台の状況)(日本マンション学会第21回北海道大会にて)

2012.07.05号

- ① 区分所有関係解消制度導入等7項目の「被災マンションの復旧・復興に向けた政策提言」を発表(日本マンション学会)
- ② 神戸長田地区の「アスタくにつか」の防災センタ経費について、店舗と住宅部分の負担割合が不当と訴えていた店舗部会長の請求を却下、店舗所有者の過半数の同意が必要(神戸地裁)
- ③ 仙台市罹災証明と地震保険査定と比較調査結果発表、罹災証明全壊認定15件、地震保険全損査定1件(東北マンション管理組合連合会)

II 【マンション管理センター通信6月号から】

- ① マンションの震災対策について～震災専用ダイヤルに寄せられた相談とヒアリングから～(マンション管理センター 主席研究員 廣田信子)
 - ・管理組合内の合意形成に関して
 - ・建物の被害状況の把握に関して
 - ・震災による漏水事故に関して
 - ・震災に備える心構え 等々
- ② <ルポーターズ>東日本大震災での対応と復旧への取組(仙台市 上杉マンション 築37年 RC増7階 53戸)
 - ・避難所、連絡などに課題が
 - ・細かなメンテナンスで被害を最小に
 - ・修繕工事の実施
 - ・工事業者がいない
 - ・反対意見なしで決定
 - ・判定は一部損壊だが
 - ・避難路や避難所情報の再確認が必要
- ③ マンション管理センターに寄せられた平成23年度の相談内容(マンション管理センター 管理情報部 次長)
- ④ <行政情報>東京都住宅マスタープラン～首都・東京にふさわしい高度な防災機能を具えた居住の実現をめざして～(東京都都市整備局住宅政策推進部)
 - ・今後10年間において重視する視点
 - ・目標に向けた施策展開
- ⑤ <法律のひろば> 管理規約に規定する管理費等の変更にかかる総会の決議手続きに瑕疵はないとされた裁判例(弁護士 佐原 専二)
- ⑥ 住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」について～平成24年度募集要項～
 - ・応募受付期間 H24年6月20日～10月11日
 - ・平均利率 0.459%/年

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第22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、回答2,167組合)

今回は、他のマンションの設計図書の保管者の状況をみてみましょう。

1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律第103条の設計図書保管者

建物完成年次	理事長	理事長以外の役員	管理委託業者	管理組合が雇用している職員	その他	持っていない	不明	計
S39年以前	4		1	1	1			7
～S44年	9	1	4	4	11	2	3	34
～S49年	42	2	18	15	13	3	5	98
～S54年	44	2	33	19	15	5	12	130
～S59年	94	4	91	20	44	14	9	276
～H元年	76	3	85	12	36	3	14	229
～H06年	96	2	118	16	55	11	18	316
～H11年	87	4	171	9	86	6	36	399
～H16年	83	1	182	16	75	3	31	391
H17年以降	48		127	6	57	3	17	258
不明	1	2	11		5		10	29
合計	584	21	841	118	398	50	155	2,167
割合%	26.9%	1.0%	38.8%	5.4%	18.4%	2.3%	7.2%	100.0%

*完成年次が新しくなるほど、管理委託業者の割合が高くなっているようです。

*設計図書は管理会社の物ではありません、管理組合の役員の方は、自分のマンションに保管されている設計図書の現物確認をしてみましょう。

2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律第103条

宅地建物業者の管理組合への設計図書の交付が義務付けられています。

具体的には、工事が完成した時点の以下の図書、付近見取り図、配置図、仕様書、各階平面図、二面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書

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

① 7月21日(土) 13時30分～16時30分 埼玉市民会館うらわ505会議室 浦和駅西口徒歩7分

管理会社に聞いてみよう『高齢化時代だからこそその管理組合運営』

講演 「管理費滞納問題の解決と高齢化時代への備え」 大和ライフネクスト(株) 福原 悟 氏

「自主管理と委託管理を考える」 (株) ジャパン・リビング・コミュニティ 肥沼 智樹 氏ほか

主催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 参加費 500円

後援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、さいたま市、マンション管理センター

申込先 埼玉マンション管理支援センター事務局 048-823-9288

URL <http://www17.plala.or.jp/ftpskc/event/seminor2012/seminor2012.07.21.html>

② 7月27日(金) 18時30分～20時30分 かながわ労働プラザ567会議室 石川町駅徒歩3分

講演 「大規模修繕工事 進化する材料・資材」 横浜マンション管理組合ネットワーク建築専門業部会

主催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1000円

申込先 横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 045-911-6541

URL <http://www.hamakan-net.com/documents/2012/20120727seminar.pdf>

- ③ 7月29日(日) 13時15分～15時 坂戸市立坂戸駅前集会施設 坂戸駅北口徒歩5分
 講演 「マンションの電気設備と電気の上手な使い方」 東京電力 長谷川 由美子 氏
 「知っておきたいマンションの給水・排水設備」 首都圏マンション管理士会 片桐 行男 氏
 セミナーの後 無料相談会(15時～17時)
 主催 一般社団法人首都圏マンション管理士会埼玉県支部 予約不要 参加費 無料
 後援 坂戸市、鶴ヶ島市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク
 問合せ先 首都圏マンション管理士会埼玉県支部坂戸担当 土居 090-5828-3419
 URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240729.pdf>
- ④ 8月26日(日) 13時～14時20分 戸田市東部福祉センター2階 大会議室
 JR埼京線戸田公園駅から徒歩15分、バス停「公園前」から徒歩5分。
 講演 「建物に関するあれこれ」 一般社団法人埼玉県マンション管理士会会員
 セミナーの後 相談会予定(14時30分～17時)
 主催 埼玉県マンション管理士会 参加費 無料
 後援 戸田市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク他
 申込先 埼玉県マンション管理士会事務局 048-250-6316
 URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240826.pdf>

V【トピックス】

① 被災マンションの復旧・復興に向けた政策提言(日本マンション学会)

7月3日、日本マンション学会から下記7項目の政策提言がされています。

<本提言の柱>

現行制度は、一戸建住宅を意識したものであり、マンションを意識したものになっていない。

被災復旧にあたっては、マンション管理組合(マンション共用部分)を復旧主体へ位置づけるよう制度の見直し提言しています。

各提言の概要は、下記のとおりです。

- 提言1 被災したマンションの管理組合が、日常生活に欠くことのできない「共用部分」等の応急修理を迅速にできるようにマンション応急修理制度を整備する。
- 提言2 マンション敷地内のライフライン(通路、上下水道、ガス等)が、相当の被害を受けた場合は、提言1のマンション応急修理制度等の対象として、修理費用の一部を補助する。
- 提言3 マンションの円滑な復旧に向けた合意形成を支援するため、マンション応急修理制度を活用する管理組合向けの専門家派遣制度及び優良建築物等整備事業(マンション改修タイプ)の創設による専門家派遣制度を整備する。
- 提言4 被災したマンション管理組合が、共用部分の復旧費用等に被災者生活再建支援制度を活用できるよう、加算支援金を管理組合が申請し受給できる制度を創設する。
- 提言5 地震保険の損害認定方法等を見直し、①損害認定対象をマンション生活に必須の非構造壁や共用設備等に拡大したタイプを設ける、②専有部分の損害認定基準を作成する。
- 提言6 震災等により建物が大規模滅失した場合に、特別多数決により建物の解体や敷地の売却ができる区分所有関係の解消制度を創設する。
- 提言7 自治体の防災計画において、管理組合の同意に基づいてマンションを避難場所に準じる施設や津波避難ビル等として位置づける一方、防災備品等に対する支援を行う。

- ② エレベーター既存不適格改修工事に建築確認申請不要・・・(2012年4月国土交通省)
 行政庁により取扱が異なっていた、既存エレベーターへの戸開走行保護装置とP波感知型地震時管制運転装置の設置について建築確認申請手続きは不要とする通知を行いました（EV全体の撤去・新設する場合を除く）。
 ただし、建築基準法第12条3項、5項に基づく報告の際に資料の提出が必要。
- ③ 2012年1～3月首都圏既存マンション価格動向・・・(三井不動産リアルティ資料)
 首都圏全体の変動率は▲1.0%となり、弱含みの横ばい基調から下落幅が拡大。
 地域別では、東京23区▲1.2%、東京市部▲1.1%、千葉県▲1.4%、埼玉県▲0.3%、横浜市・川崎市▲0.7%、
 その他神奈川県▲0.8（変動率は24年1月時点からの変動）

VI【ひとりごと】～お盆に思う～

お盆は、太陽暦の採用により新盆（7月13日～16日）、旧盆（8月13日～16日）の二つのお盆が始まったといえます。

お盆は日本人に深く浸透した仏教行事であり、正式には「盂蘭盆会」（うらぼんえ）といい「盂蘭盆経」というお経に由来した営みです。

お釈迦様の弟子の目連が、餓鬼道に落ちて苦しんでいる亡き母の苦しみを取り払う為、お釈迦様の教えに従い、たくさんの僧侶の回向をえて、母親の為に心からの追善供養をして母親が救われた。この教えがお盆の起源となっています。

盂蘭盆教では、「お盆は、今の世だけではない、遠い過去世にまで、父母の恩への感謝の思いを込めて行われるもの」と教えています。

また、お盆の時期には夏祭り等の行事が行われますね、盆踊りは地獄での受苦から救われた亡者が喜んでいる姿を模したものといわれています。



こういった祖先への思いを馳せた盆踊り等の行事を、マンション内及びマンションと地域のコミュニティ創造のきっかけとし、自助・互助の気持ちを育てていくことも祖先の恩に報いることとなりますね。



その前に、それぞれのお墓参りが先ですが、
 迎え火、送り火としっかり供養されますように！

以上