

I 【マンション管理新聞から】

2012.10.15号

- ① 最後の同潤会アパートが建替え。築83年上野下アパートは、マンション建替え円滑化法に基づく建替組合設立認可取得。
- ② 標準管理規約改正検討の中での暴力団排除条項、行政側は既存マンションへの適用で慎重な姿勢。
- ③ 東日本大震災被災で半壊認定を受けた仙台市のマンション管理組合法人が、施工の瑕疵を指摘し施工業者等に補修費用約13億円の損害賠償請求訴訟を提起。販売会社サンシティは、民事再生法適用申請中のため、施工業者松井建設等に請求。(3件目の訴訟)

2012.10.25号

- ① 「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」の成果物として、個別技術シートを公表。改修技術を、1) 耐久性・耐用性、2) 環境・省エネルギー性能、3) 耐震性、4) 防災性、5) 高齢者対応に分類編集(国土交通省)
- ② マンションデベロッパーのコスモスイニシアが、既存マンションの大規模修繕工事事業に本格参入。
- ③ アトラクターズ・ラボ運営のマンション購入者向けサイト「住まいサーフィン」による、管理満足度調査で野村リビングサポートが4年連続1位。
- ④ 全国マンション問題研究会が10月20・21日に広島で開催され、弁護士10人が13事例を報告。

2012.11.05号

- ① 被災マンション法改正の中間案を取りまとめ、パブリックコメントの募集を実施。また、団地敷地分割決議制度は見送られた(国土交通省)
- ② 東日本大震災による仙台市ほかの「分譲マンションの復旧状況に関するアンケート調査報告書」最終版を発表。マンションの全壊・大規模半壊の発生率では、旧耐震基準より新耐震基準のマンションのほうが3倍近くになっている建築年代もあり、「地盤の影響」が大きいのではないかと分析(マンション管理支援ネットせんだい・みやぎ)
- ③ 2012年のマンション管理受託動向調査結果を発表。会員会社の受託シェアは89.7%となり、前年比1.4%アップ(高層住宅管理業協会)

II 【マンション管理センター通信 10月号から】

- ① 分譲マンションの耐震化と合意形成(NPO法人耐震総合安全機構 耐震アドバイザー 江守実実)
 - ・まずは「正しく理解する」ことが最重要
 - ・継続して検討する専門組織を設ける
 - ・段階を踏んだ合意形成
 - ・自治体の助成制度などをうまく使う
 - ・管理組合が主体性を失わないこと
- ② 管理組合運営を再点検してみよう～マンション管理標準指針の活用方法～第3回(弁護士 篠原みち子)
- ③ <先月の相談から>共用部分の変更等に関する相談から(マンション管理センター管理情報部長 山本節彦)
 - ・専有部分と共用部分の違い
 - ・共用部分の変更とはそもそもどういうこと
 - ・4分の3以上の特別多数決議を要する共用部分の「形状又は効用の著しい変更」に当たるのは・・・
- ④ <行政情報>マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度(マンション管理センター業務部長 村上秀樹)
 - ・マンションの耐震化に関する補助
 - ・共用部分の改良工事等に関する補助
 - ・アドバイザーの派遣に関する補助など
- ⑤ <法律の広場>権利なき社団に対する債権者が、第三者名義の不動産を仮差押えする場合の申し立て方法(最高裁決定、弁護士 佐原専二)
 - ・権利能力なき社団
 - ・不動産に対する強制執行、仮差押え
- ⑥ 改めて「合意形成」について考えてみました(広田信子)

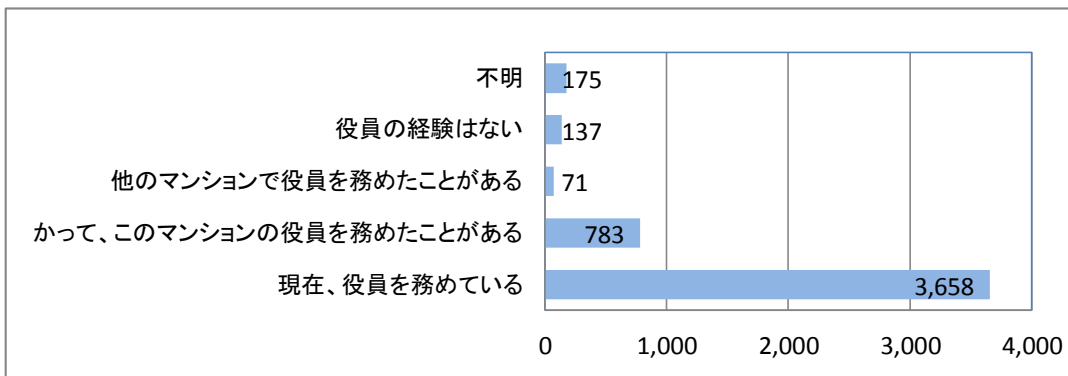
合意形成＝決議?、理事会を悩ますクレマー?、サイレントマジョリティがポイント!
- ⑦ <技術レポート>駐輪場の改良と維持管理についてその2(日本総合住生活(株) 関東支社)
 - ・ラック式駐輪機の正しい使用法の周知について
 - ・ラック式駐輪機のメンテナンス
 - ・屋根や支柱の設置および維持管理

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第26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)

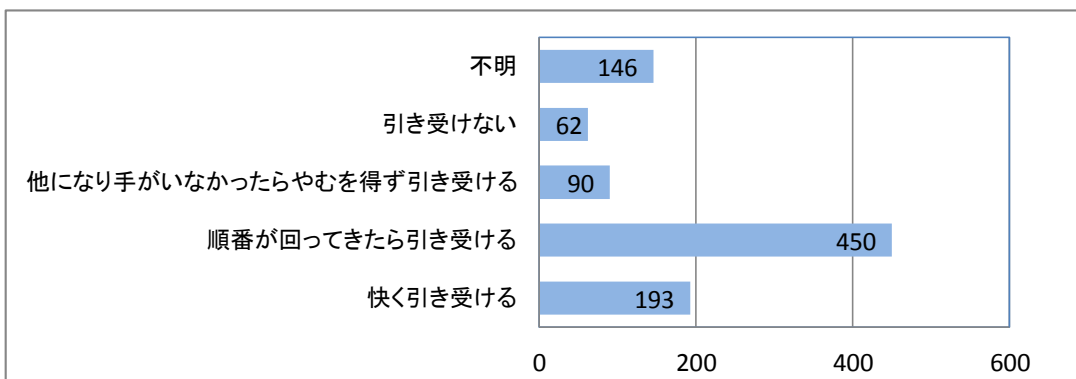
今回は、管理組合役員の就任状況についてみてみましょう。

1) 管理組合役員の経験 (4,599人の重複回答)

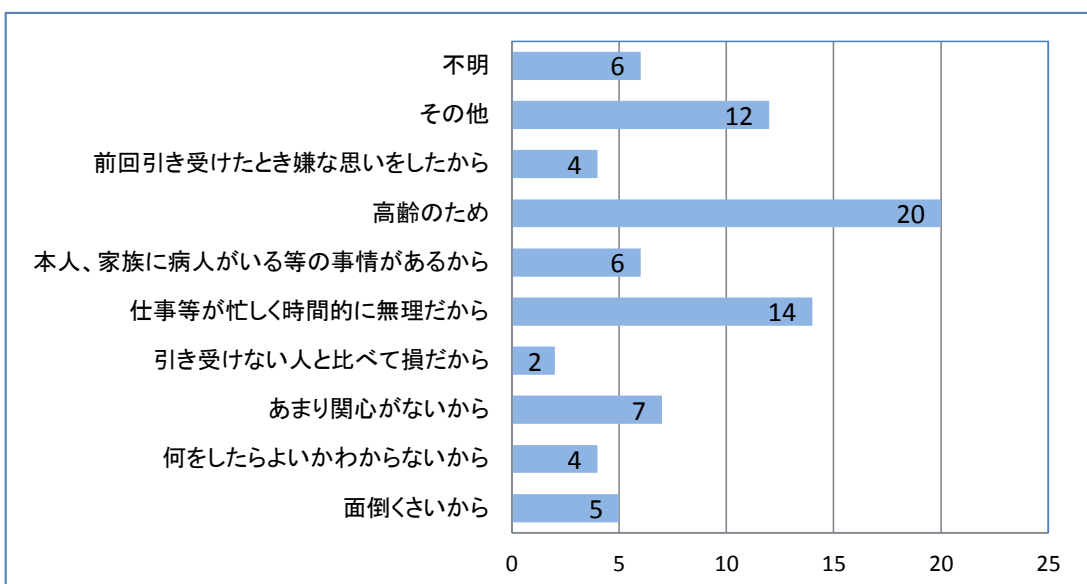


*区分所有者向け調査は、対象管理組合の理事長および1～2名の区分所有者に依頼のため、役員経験者の比率が高くなっていると思われます。

2) 管理組合役員就任への対応



3) 役員就任を引き受けない理由 (上表で引き受けないと回答した62名の重複回答)



引き受けないと回答した年代は、50歳未満16名、50歳代3名、60歳代19名、70歳以上21名、不明3名。

高齢のための回答は、60歳代2名、70歳以上16名、不明2名の20名となっています。

60歳代は高齢という意識も少ないようですし、皆さん活発に活動されています。一般的に65歳以上を高齢者というようですが、一律高齢者扱いすることなく、そのノウハウを活用していただくよう心がけたいものです。

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 12月01日（土）13時30分～16時30分 和光市中央公民館2階 会議室1
第36回マンション管理に係る意見交換会
講演 「電気料金値上げに対するマンションとしての対応」 マンション管理士 金子 吉人 氏
「いい加減な長期修繕計画の見直し—修繕周期の考え方—」
NPO 匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田 雄次 氏
質疑応答・意見交換会
主催 和光市 参加費 無料
申込先 和光市建築課 048-424-9135
URL http://www.city.wako.lg.jp/home/busho/_6078/_6079/mansion-29.html
- ② 12月01日（土）14時～16時30分 主婦会館プラザエフ JR四ツ谷駅麹町口前
講演 「再生可能エネルギーの活用方法について」 主婦連合会副会長 有田 芳子 氏
「光と上手に付き合うマンションライフ」 一級建築士 佐伯 和彦 氏
主催 財主婦会館 すまいの相談室
問合先 主婦会館事務局 事前申し込み不要 03-3265-8119
URL <http://shufuren.net/wordpress/doc/20121201Mansion.pdf>
- ③ 12月07日（土）13時～16時 すまい・るホール JR水道橋西口 徒歩3分
講演 「早わかりマンション建替え」 (株)新都市開発機構 専務取締役 本多 伸行 氏
「マンション建替えの事例紹介」 新日鉄興和不動産(株) 常務執行役員 松本 久長 氏
「マンション建て替え・大規模修繕の融資制度」 住宅金融支援機構 市川 真一 氏
主催 再開発コーディネーター協会 参加費 無料
申込先 再開発コーディネーター協会 マンション建替相談室 03-6400-0261
URL <http://www.urca.or.jp/mansion/pdf/121207tokyo.pdf>
- ④ 12月08日（土）13時30分～16時50分 下落合コミュニティセンター
JR京浜東北線与野駅西口 徒歩3分
講演 「理事会の運営の基礎について」 マンション管理士 高頭 義浩 氏
「耐給排水管の維持管理と工事について」 一級管工事施工管理技士 檜山 裕一 氏
「相談会」（事前申し込み）
主催 NPO マンション生活支援センター 参加費 無料
申込先 担当：高頭 050-5823-3287
URL <http://m-shien.com/images/seminar.pdf>

V【トピックス】

- ① 「国などの建物の4割超が新耐震不適合」（日経アーキテクチャ 11月10日号から）
国や独立行政法人、国立大学法人などが管理する、官庁施設や国立大学、病院などの建物3万6365棟のうち4割以上が新耐震基準を満たさない—会計検査院が10月17日にまとめた「公共建築物における耐震化対策等に関する会計検査の結果について」で、こんな事実が明らかになった。
会計検査院が、2011年12月から2012年7月にかけて、全国の官庁などの建物について1981年に改正された建築基準法に基づく新耐震基準を満たしているかを調査した結果。
新耐震基準不適合は、独立行政法人管理施設で35.8%、教育施設で47.6%、医療施設で52.9%、官庁施設で43.2%であり、防災拠点となる公共建築物の耐震化は不十分、災害応急対策活動に支障を起す恐れがあると指摘。緊急度等を考慮し、効率的に耐震化を進める必要があるとしている。

- ② 「耐震診断を義務化」～国土交通省 調査の費用補助～（2012年10月29日日経新聞朝刊から）
 国土交通省は、2013年通常国会に「耐震改修促進法」の改正案を提出し、オフィスビルやマンション、病院など多くの人が利用する大規模建物の耐震性調査を所有者に義務付ける方針。
 調査や改修に必要な費用を国と自治体で補助し、首都直下地震などに備え、震災に強い街づくりを急ぐ。
- ③ 「マンションの解体8割同意で可能に」～法制審議会が中間取りまとめ案を公表～（日経アーキテクチャ11月25日号から）
 現行法では区分所有者全員の同意が必要な被災マンションの解体を、8割以上の同意で可能にする。法務省の法制審議会は、11月5日に「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」の改正に向けて、中間取りまとめ案を公表。中間案では、マンションなどの区分所有建物について建物価格の2分の1超が失われるような大規模な損壊を受けた場合、区分所有者の人数及び議決権の5分の4以上の同意が得られれば解体を認める。さらに、建物解体後の敷地利用についても、持分の5分の4以上の同意で売却か建物再建かを決定できるようにし、被災マンション解体後、敷地の利用・処分の方針を早期に決められるようにして、区分所有者が生活再建を進めやすくする。
- ④ 「エレベーター戸開走行保護装置の設置の促進及び設置済みマークの活用について」
 国土交通省は、2006年6月のシティハイツ竹芝エレベーター事故等を受け、エレベーターの安全に係る技術基準を見直し、2009年9月28日以降に着工されたエレベーターについては建築基準法施行令を改正し「戸開走行保護装置」の設置を義務付けてきた。しかし、再びシンドラ社製のEVにおいて、10月31日、石川県金沢市内のホテルでEV戸開走行による死亡事故が発生。
 国土交通省は、11月6日に既設エレベーターの戸開走行保護装置の設置を所有者・管理者に指導するよう全国の行政庁及びマンション管理などの関係団体へ通知するとともに2012年8月運用開始した下記マーク表示制度の周知も求めた。



VI 【ひとりごと】～マンションはホテル？

「マンションが地域コミュニティをリードする！」～マンション管理とコミュニティの融合が開く新しい未来～というフォーラムに出席してきました。

フォーラムの途中で「表札等に関するアンケート調査」の中間報告があり、マンション居住604名の回答者中、表札については75.5%の方が出している、22.4%が出していない、2.1%が無回答。メールボックスのネームについては、約50%の方が記載している、約22%が記載していない、約10%が記載するところがない、無回答18%でした。

表札等を出さない理由としては、犯罪等に利用されるのが不安、周りが出していないので、面倒でなんとなく、出さない主義なので、近所との関係が煩わしいなど。

表札等を出さない（名前を出さない）で自分の存在をできるだけ目立たせないように暮らす（？）ということは、マンション住戸はホテルの一室ということ？

何か事故等があれば、〇〇マンション〇〇号室さんが・・・、××ホテル××号室宿泊者さんが・・・といったことと同じこと？

「だれが住んでいるのか、住んでいるのかも分からない」という不安はないのでしょうか、ホテルなら「だれが宿泊しているのか、だれも宿泊していないのか」は分からなくても仕方ないですが・・・。

マンションに住むということは、資産管理共同体・生活文化共同体・危機管理共同体の3共同体に属し、同じ条件を共有している人同士が、お互い知り合い、お互い支えあっていくということではないでしょうか！

以上