

I 【マンション管理新聞から】

2012.11.15号

- ① 高経年分譲マンション（築30年以上）の管理状況把握を目的にアンケート調査開始（大阪市）
- ② 標準管理規約からコミュニティ形成関連規定を削除する「新たな管理ルール検討会」（国土交通省）の動向に「強く反対」する声明発表～管理組合は単なる財産管理団体ではない～（日本住宅管理組合協議会）
- ③ マンション管理関係団体へ、エレベーター戸開走行保護装置設置等の働きかけの協力要請（国土交通省）
- ④ 被災マンション法の見直し中間案公表。被災建物の解体80%の同意で可能に等の中間案（法制審議会）
- ⑤ 3年ごとの特殊建築物定期調査における外壁タイル等の全面打診規定への対応どうしている？

2012.11.25号

- ① 「既築マンションにおける電力会社受変電設備の資産譲渡」を検討項目に追加、電力一括受電化の際にメリット（内閣府 規制・制度改革委員会）
- ② 「マンションすまい・る債」応募率48.7%と前年より6.7%アップ（住宅金融支援機構）
- ③ TV共同受信設備の同軸ケーブルを利用した、音声告知放送システムが緊急時の各戸呼び掛け設備として注目されている。（ホーチキ開発販売）

2012.12.05号

- ① 通勤管理員による組合の通帳・印鑑同時保管による無断引き出しや、架空工事請求書等による組合資金の着服で、イオングループのイオンディライトに処分。管理組合が印鑑保管を依頼？（国土交通省）
- ② 元管理組合理事長を業務上横領容疑で逮捕。2006年～2007年に約70回にわたり修繕費等の名目で3800万円着服か、同容疑者は10年ほど前から理事長。（横浜市中区のマンション）
- ③ 既存EV改修補助事業の第2回募集結果発表。戸開走行保護装置・P波感知型地震時管制運転装置・主要機器耐震補強措置の3点セットで構成し、費用400万円以下・工期7日以内を条件とし、費用の3分の1以内が補助される。12月以降に第3回募集予定（国土交通省）

II 【マンション管理センター通信 11月号から】

- ① 区分所有法制定のころ（早稲田大学大学院教授 鎌野邦樹）
 - ・昭和37年区分所有法制定と当時の状況を振り返って
- ② 管理組合運営を再点検してみよう第4回～建物・設備の維持管理について～（建物診断センター 澤田博一）
 - ・保守点検
 - ・長期修繕計画の作成・見直し
 - ・修繕積立金の積み立て
 - ・大規模修繕工事の実施
 - ・耐震性の検討
 - ・設計図書等の保管閲覧
- ③ <先月の相談から>管理費等の徴収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次長 原 昇）
 - ・管理業者の責任
 - ・管理組合としての対応等
- ④ <マンションニュース>マンションの電気供給方法と電気の契約について～その1（東京電力）
 - ・電気の供給方法
 - ・マンションの供給設備
- ⑤ マンション管理組合の税金（公認会計士 小川 聡）
 - ・法人税法上の取り扱い、収益事業の範囲等
- ⑥ <マンションコラム>マンション登記と規約設定公正証書（藤原民事法研究所代表 藤原勇喜）
 - ・公正証書による規約の設定
 - ・規約の設定者等
- ⑦ <各地からの情報>共用部分の電気料削減への取り組み（札幌市 山の手ハイデンス管理組合）
- ⑧ <技術レポート>計画修繕工事における塗装改修工事のポイント（日本建築仕上学会会長 本橋健司）
 - ・塗装仕上げの役割
 - ・塗装仕上げの劣化
 - ・塗装改修工事の要否の判断と塗装改修工事の内容
 - ・塗装改修工事の施工で大切なこと

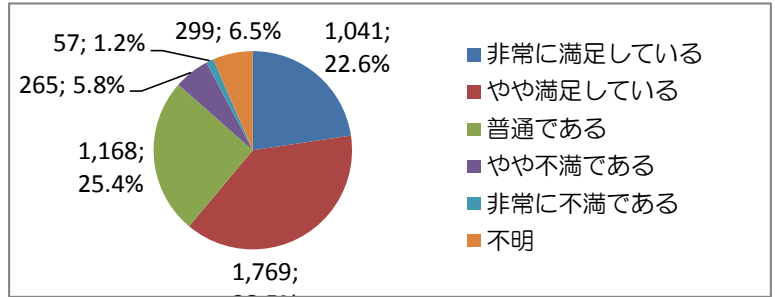
Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第27回 次回に続く)

(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)

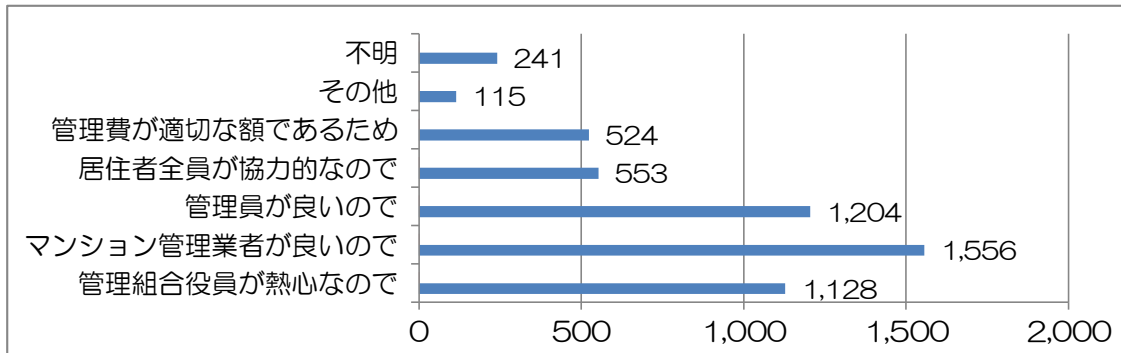
今回は、管理状況全般の満足度についてみてみましょう。

1) 管理状況全般の満足度 (4,599人の回答)

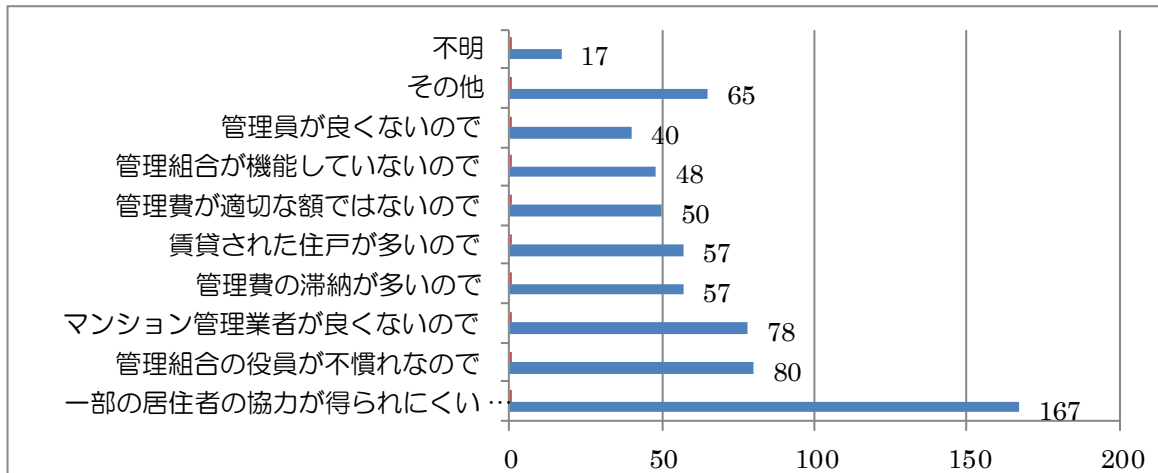
非常に満足している	1,041
やや満足している	1,769
普通である	1,168
やや不満である	265
非常に不満である	57
不明	299
合計	4,599



2) 管理状況に満足している理由 (非常に満足しているとやや満足している2,810名の重複回答)



3) 満足していない理由 (やや不満と非常に不満である322名の重複回答)



一部の居住者の協力が得られにくいのが52%近くとなっています、マンション内の広報やコミュニティ活動の重要性を感じます。

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 1月12日（土）9時30分～16時10分

横浜市開港記念会館1号室 みなとみらい線日本大通り駅 出口1徒歩1分

「5つのテーマ：マンション管理基礎セミナー・ハード編」—新任役員研修会—

マンションの仕組みと維持保全、大規模修繕工事の進め方と工事の実施、長期修繕計画と修繕積立金、マンションの維持管理と費用、大規模修繕のリフォームローン

主催 横浜市建築局、マンション管理センター、横浜市マンション管理組合サポートセンター

問合せ先 横浜市マンション管理組合サポートセンター 045-663-5459 参加費 無料

URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/seminar250112.pdf

② 1月19日（土）13時30分～17時 都庁第一本庁舎 5階 大会議場 都営地下鉄大江戸線「都庁前駅」
マンション耐震セミナー

講演 「マンション耐震化とリファイン建築」 首都大学東京鞆谷研究センター教授 青木 茂 氏
「マンションの耐震性能を知る7つのチェックポイント」

耐震総合安全機構 建築耐震アドバイザー 原田 光政 氏

「事例から学ぶマンション耐震化の進め方」 耐震総合安全機構 副理事長 三木 哲 氏ほか

主催 東京都・耐震総合安全機構 参加費 無料

申込先 耐震総合安全機構 03-6912-0772

URL http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/pdf/cam2013w_leaf_4.pdf

③ 1月22日（火）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 「これからの地震防災教育」—首都直下地震を見据えてひとりひとりができること—

東京大学 助教 大木 聖子 氏

「首都直下地震に備える」—耐震改修から進める防災都市づくり—

明治大学大学院 特任教授 中林 一樹 氏

主催 東京都 参加費 無料

申込先 2013冬耐震キャンペーン事務局 03-5459-4260

URL http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/pdf/cam2013w_leaf_2.pdf

④ 3月16日（土）13時～16時30分 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール

西武新宿線狭山市駅東口より西武バス(31系統)で10分 「御狩場(みかりば)」下車 徒歩3分

事例研究 「エレベーターリニューアル工事」—全7基・全面同時更新工事事例—

主催 NPO日本住宅管理組合協議会 参加費 1500円

協力 ガーデンシティ狭山管理組合 三菱電機ビルテクノサービス

後援 埼玉県他

申込先 NPO日本住宅管理組合協議会 tel 03-5256-1241 fax 03-5256-1243

URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/seminar/1753.html>

V【トピックス】

① 「団地復権」～実は豊かだった団地空間～（日経アーキテクチャ11月25日号から）

従来は見向きもされなかった不動産に新たな価値を吹き込んできた「東京R不動産」。東京R不動産が目目しているのが、地域のコミュニティーや緑がしっかり残っている古い団地。こうした団地の住まい手に学ぶことにより、リノベーションなどによるストック再生や新しい集合住宅のヒントを得られるはずだ。

こんな取り組みをしている「東京R不動産」の記事が掲載されていました。

下記URL 記事も一読ください。

僕が団地に決めた理由(わけ) http://www.realtokyoestate.co.jp/column/topics/danchi_mk/01/

② 2008年「特殊建築物定期調査報告」見直して?

建築基準法第8条1項において、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。また、同法12条第1項及び3項においては、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について、定期に一級建築士などの資格者に調査・検査を依頼して、その結果を特定行政庁に報告しなくてはならないとされています。これを定期報告といいます。

定期報告には、(1) 建築物、(2) 建築設備、(3) 昇降機及び遊戯施設の3種類があります。

表題の特殊建築物定期調査報告は、(1) 建築物の調査報告に該当します。

2008年4月にこの定期報告の調査・検査の項目、方法、判定基準が法令上明確化され見直されました。

見直しの中でマンションに特に影響の大きいものは下記の点です。

＜外壁タイル等の劣化・損傷＞

(従来) 手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し、異常があれば「精密調査を要する」として建築物の所有者等に注意喚起。



(見直) 「手の届く範囲を打診、その他を目視で調査し異常が認められた場合」及び「建物竣工、外壁改修後等の後10年を超えてからの最初の調査である場合」は、歩行者等に危害を加える恐れのある部分の全面的打診等により確認する。(所定の条件があれば回避できる場合もある)

国交省の下記URLに、2008年4月から「定期報告制度が変わります」のパンフレットがあります。

URL <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/teikihoukoku/punflet.pdf>

2012年は主要都市のマンションにとって、3年に一度の特殊建築物定期調査の報告時期にあたり2008年の建築基準法施行規則改正による外壁等の「全面打診」を求められる実質的に最初の調査でした。

マンション管理新聞調査によると全面打診はしていないという組合が多いようです。また、大規模修繕の調査診断と兼ねて実施した組合もあるとのこと。

VI【ひとりごと】～笹子トンネル事故におもう～

12月2日中央自動車道の笹子トンネルの吊り天井板落下事故は日本経済の高度成長期の建築物のリスクを象徴する事故と感じます。

笹子トンネルは1975年完成で、概ね40年しか経っていません。事故原因は、アンカーボルトの腐食?、高度成長期の欠陥コンクリートの問題? 工事監督不行届による強度不足(1976年の会計検査院のコンクリート厚不足指摘)?、維持管理不備?・・・いろいろ言われているようです。

原因の早急な究明が待たれます。

笹子トンネルと同様の問題は、他のトンネル、橋梁、道路等のインフラ、そしてマンション等の建築物も抱えています。

今回の事故は「適切な時期に適切にメンテナンスをし、一度作った建築物を長持ちさせる(予防保全)の考え方が重要だ、それを怠ったツケはいつか払わなければならなくなる。」と我々に訴えているのでは?、「建てる、傷む、建替え」から「建てる、修繕、長期に利用」の意識改革が必要と!。

建築物ですから未来永劫利用できるわけではありません。その利用期間を見据えて、適切な維持管理計画を持ち、それを適確に実施していく、これがマンションに限らず重要なことです。

マンションにおいても、その維持管理のしやすさを意識した当初からの設計、大規模修繕工事時に維持管理の容易性を確保する改修工事も必要となります。

安全安心なマンション生活を創出し、居住価値あるマンションを維持していくために、建築物・建築設備等の適切な維持管理(大規模修繕に限らず)を考え、実施していきたいものです。

以上