

I 【マンション管理新聞から】

2013.03.15 日号

- ① 大京が穴吹工務店の全株式取得、穴吹コミュニティを傘下に収める。大京グループの管理受託戸数 50 万戸超となり、受託戸数規模で業界最大手へ（株式取得は 4 月 1 日予定）
- ② 耐震改修促進法改正（案）閣議決定、「要耐震改修認定建築物」の認定を受ければ、集会の過半数決議で改修可能に（国土交通省）
- ③ 元管理組合役員が、フロント社員による登記情報に基づく中傷及び開示で精神的苦痛を受けたとして損害賠償を求めている訴訟で、管理会社に 10 万円の支払い命じる判決（東京地裁）
- ④ マンションの改修技術等を集めた「技術シート」の専門サイトを開設（国土交通省）

2013.03.25 日号

- ① マンション長寿命化協議会（高層住宅管理業協会の諮問機関）は、政策当局・管理組合・管理会社の 3 者に向けた提言、防災・減災など地域も含めた共同の利益増進の諸活動の必要性などを提言。
- ② 第三者管理方式に反対の意見書を国土交通省に提出、「管理組合の多くは第三者管理方式を受け入れるほど絶望的ではない」（全国マンション管理組合連合会）
- ③ フロント社員による 6,600 万円の着服、同一組合が 2 度目の被害（大阪ガスコミュニティライフ）
- ④ 地域防災力強化に関するアンケート結果、管理組合の 9 割弱、地域町会の 7 割強は、互いに連携した防災対策を必要と考えている（国土交通政策研究所）

2013.04.05 日号

- ① 社団法人高層住宅管理業協会は、4 月 1 日付で一般社団法人マンション管理業協会に名称を変更
- ② マンション高圧一括受電サービス導入時の受変電設備等の資産譲渡ルール制定に向け、東京電力と協議開始（NTT ファシリティーズ）
- ③ ディスポーザーの修理メンテについて機種問わず全国対応（日本エコス）
- ⑤ 30 年以上の長期修繕計画 47%、全居住者名簿作成 70%等（東京都のマンション実態調査対象 53,213 棟のうち 9,076 棟の回答）

II 【マンション管理センター通信 3 月号から】

- ① 大規模修繕の工事業者選定で経営事項審査の活用を考える（建物診断センター 澤田博一）
工事業者選定時の総合的な判断材料の一つとして経営事項審査結果の利用を、ただし、審査結果だけに頼ることはできない。
- ② マンションストックの再生技術（その 3）環境・省エネルギー性能（国土交通省マンション政策室 武井利行）
 - ・共同住宅における住環境の改善がもたらす健康影響及び経済便益評価
 - ・環境・省エネルギー分野の再生技術
 - ・マンションの省エネ改修
- ③ <ルポタージュ>太陽光発電を導入して省エネに取り組む（クレストコート杉並宮前、1997 年築、33 戸）
 - ・発電した電気は共用部分の照明に
 - ・大規模修繕と同時着工、太陽光発電工事費は 700 万
 - ・草刈りコミュニケーションがベース
- ④ <先月の相談から>管理委託契約等を巡る相談から（マンション管理センター管理情報部長 山本節彦）
 - ・暫定委託契約締結と重要事項説明等
 - ・管理委託契約と長期修繕計画作成業務
 - ・管理委託料への不満
- ⑤ <法律の広場>住居専用マンションで税理士事務所の使用が禁止された裁判例（東京高裁平成 23 年 11 月 24 日判決）
 - ・事案の概要
 - ・住居専用既定のあるマンションで違反者が出た場合、管理組合が取れる手段
 - ・最近の住居専用規定違反かどうか判断に困る事例について
- ⑥ <技術レポート>給水管の更生工法に関する最近の状況 I（日本建築設備診断機構 松野徹朗）
 - ・給水管更生工法の主な種類と概要
 - ・給水管更生工法の選定上の留意点

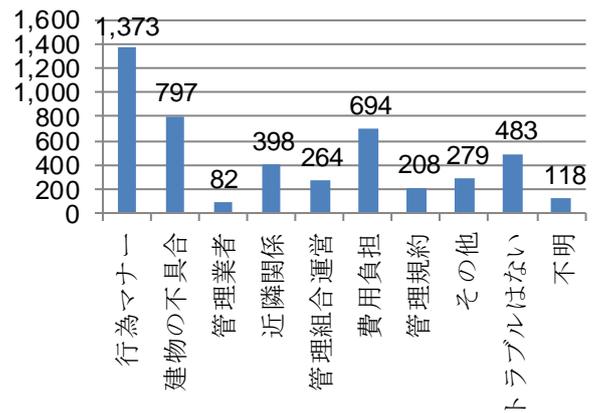
Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第31回 次回に続く)

(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)

マンションのトラブルの発生状況をみてみましょう。(2,167 管理組合の重複回答)

1) トラブルの発生状況

トラブル内容	回答数	割合
居住者の行為、マナーをめぐるもの	1,373	63.4%
建物の不具合に係るもの	797	36.8%
マンション管理者に係るもの	82	3.8%
近隣関係に係るもの	398	18.4%
管理組合運営に係るもの	264	12.2%
費用負担に係るもの	694	32.0%
管理規約に係るもの	208	9.6%
その他	279	12.9%
トラブルは発生していない	483	22.3%
不明	118	5.4%

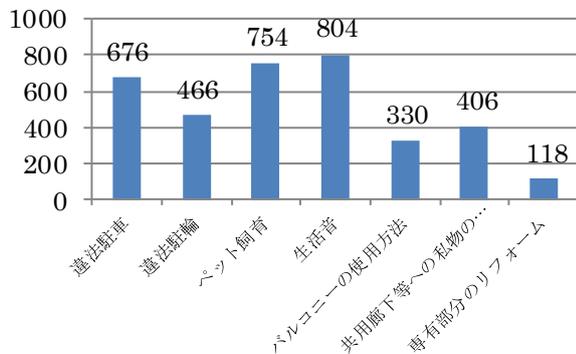


トラブルの原因としては、「居住者の行為、マナーをめぐるもの」|「建物の不具合に係るもの」|「費用負担に係るもの」が上位3位であり、続いて「近隣関係に係るもの」|「管理組合運営に係るもの」となっています。

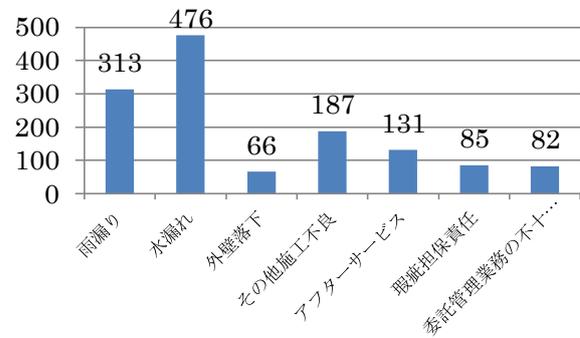
このトラブルを解決していく又は未然に防いでいくことが、「居住価値あるマンションへの道」であり、そのためにはマンション居住者間及び近隣地域とのコミュニティ醸造の取り組みが必要になるのではないのでしょうか。

下記の、上位5件の内訳グラフを参考にしてください。

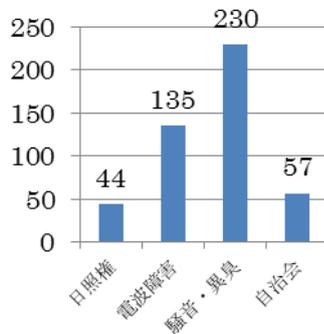
2) 居住者の行為、マナーを巡るもの



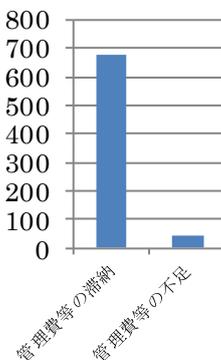
3) 建物の不具合



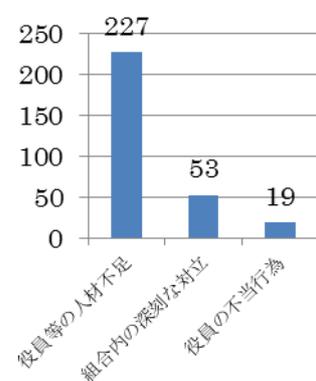
4) 近隣関係



5) 費用の負担



6) 管理組合運営



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 5月23日(木) 13時30分~16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」 私とも相談員として参加予定、お待ちしております。

問合先 所沢市役所 街づくり計画部 都市整備課住宅グループ 04-2998-9208

http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23_mansion_teikisoudankai/index.html

② 5月11日(土) 13時30分～16時30分 埼玉会館7A 浦和駅西口徒歩6分

講演 「消費税増税前に検討したい3つの修繕」

- ・照明器具のLED化を含めた電力の省力化
- ・高齢化に伴う風除室の自動ドア化
- ・自転車置き場不足に悩む管理組合向けの駐輪場増設

主催 NPO法人埼玉マンション管理センター 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

申込先 埼玉管センター事務局 048-823-9288

URL <http://www.saikancenter.org/250511annai.html>

③ 5月24日(金)～26(日) マンション快適管理フェア 東京ビッグサイト西1・2ホール

JRりんかい線国際展示場駅徒歩7分

- 内容**
- ・様々な情報提供
 - ・実演と専門家によるセミナー
 - ・管理、計画修繕、スマートマンションについての相談

主催 朝日住まいづくりフェア実行委員会

共催 日本住宅管理組合協議会

URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/information/2260.html>

V【トピックス】

① 「マンション管理業協会に」

4月1日付で、(社)高層住宅管理業協会は、「一般社団法人マンション管理業協会」に名称を変更。

同協会の正会員・目的は下記のとおりになっています。

正会員：マンションの管理事業を営む法人又は個人で、協会の目的に賛同して入会した会員。

目的：会員相互の協力によって、マンションの管理システム、管理技術等に関する調査研究を行い、その管理業務の適正化のための諸方策を推進するとともに、マンションの保全に関する診断能力の研究・開発及び診断員の育成を図り、調査診断等を実施することにより、マンションにおける良好な居住環境と快適な共同生活を確保し、もって国民生活の向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

② 「高層マンションの火災避難 非常用エレベーター利用を」

東京都知事の諮問機関である「火災予防審議会」は、平成23年4月に諮問された、2つのテーマについて、4月18日答申がなされました。

「高齢社会の到来を踏まえた高層建築物等における防火安全対策のあり方」を諮問された「人命安全対策部会」の答申として、4つの提言がなされました。その提言の一つとして、高層マンション・ビル等で火災が発生した際に高齢者等が逃げ遅れるのを防ぐため、非常用エレベーターを避難誘導に活用するなど垂直方向への避難対策が必要との提言がされた。

この提言を受け、東京消防庁は、火災時は階段で避難するのが基本で、煙の流入や人が殺到する危険性が高いエレベーターでの避難は控えるのが一般的としながらも、防煙機能等に優れた非常用エレベーターは活用すべきと判断した。

非常用エレベーターは、原則高さ31メートルを超える建物に設置が義務付けられており、火災時に消防隊員の活動に使用することを想定しているもの。

③ 「マンション震災時活動マニュアル作成の手引き」

埼玉県は、4月18日に標記の手引きを公表しています。マンションにおける震災時活動の標準的なマニュアル例や震災時活動マニュアルの作成に当たっての手順や留意点等が記載されたA4版 77ページのマニュアルです。

問い合わせ先は、危機管理防災部危機管理課震災予防・復興支援担当。

また、下記でマニュアルのダウンロードができます。

URL <http://www.pref.saitama.lg.jp/page/mansyomanyuaru.html>

VI【ひとりごと】「不動産との出会い」から「マンション・地域・ネクスト研究室」へ

ちょうど今から 50 数年前のことでしょうか、父に連れられ、国鉄・小田急の原町田駅（今の町田駅）から、バスに乗り日本住宅公団（今の都市再生機構）の山崎団地内の給水塔前バス停でおり、隣接の造成地に行きました。

これが、私が不動産と付き合いようになったきっかけだったと思います。

父は、その造成地にたち、「南面傾斜の断崖造成の一番上のこの場所が一番いい土地だ」「土地は、国鉄の線路より高い場所を選ばないと」と話していたのを覚えています。そして、父はその土地を購入しましたが、九州大分への転勤となりそこに住むことはありませんでした。

私が大学生になり上京してからは、父に頼まれその土地を年に 1～2 回管理がてら見に行っていました。

その影響でしょうか、大学 2 年の時に宅地建物取引主任者資格を取得し、その後の就職活動では不動産会社を自然に目指しました。

そのころの私の意識は、日本において個人の財産の中で大きなウエイトを占めているのは不動産であり、そのことについてアドバイスできる仕事に就きたい、アドバイスできる人間になりたいというものでした。

幸いにも、昭和 48 年 4 月に私鉄系不動産会社に入社ができ、以来 40 年にわたり不動産にかかわる仕事に携わってきました。

なお、その会社では、経理部門、マンション開発・販売・管理部門、戸建開発・販売部門、経営企画部門、霊園管理運営部門を経験させていただきました。

また、個人としては、総戸数 200 戸のマンションに 15 年間居住し、10 年間は管理組合活動をしていました。

そんなこともあり、平成 12 年マンション管理適正化法により創設されたマンション管理士資格を取得し、埼玉県マンション管理士会の創設にも関わり、以来マンション管理組合の運営等の相談等にかかわってきました。

私としては、マンションにおける 2 つの老いの問題等の対応には、マンション単体だけではなく、マンションの立地する地域及び行政等との連携等を深め、自助・互助・公助による居住価値あるマンション・地域（住みやすい街）創出が必須であり、先の大震災後はそのことを更に強く思うようになりました。

この 3 月、会社人卒業に当たり、自分の今までの経験等を活かし、微力ながらマンション・地域の活性化に寄与したいと、「マンション・地域・ネクスト研究室」「荻原マンション管理士事務所」として社会人の一歩を踏み出させていただけたいわけです。

そして、私のお手伝いできることは下記のようなこととなります、何なりとお声掛けいただければ幸いです。

① マンション管理組合運営関連業務

- ・理事会運営支援 ・管理規約等制改定支援 ・管理委託内容点検助言（管理費適正化、管理会社変更）
 - ・管理費、修繕積立金の適正化支援 ・大規模修繕工事支援等々
- （マンション管理士・建築士等ネットワーク、保有関連資格：マンション管理士、ファイナンシャルプランナー、宅地建物取引主任者、損害保険募集人）

② マンション購入・売却・賃貸関連アドバイス（不動産会社ネットワーク、保有関連資格：宅地建物取引主任者、ファイナンシャルプランナー）

③ お墓関連アドバイス（寺院・石材店ネットワーク、保有関連資格：墓地管理士、ファイナンシャルプランナー）

所属団体等

- ① 一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
- ② 一般社団法人 首都圏マンション管理士会
- ③ NPO 法人 埼玉マンション管理支援センター
- ④ NPO 法人 匠リニューアル技術支援協会
- ⑤ NPO 法人 日本ファイナンシャルプランナーズ協会
- ⑥ 不動産三田会
- ⑦ 土の会（入会予定）

これからも、皆様のご指導ご鞭撻を宜しくお願いいたします。

以上