

I 【マンション管理新聞から】

2013.04.15 日号

- ① 4月3日耐震改修促進法改正(案)の衆議院審議が始まる。
- ② 4月9日被災マンション法改正案を閣議決定し、6月26日までの今国会での成立を目指す。同法案は、政令指定災害時に大規模一部滅失マンションの解体および敷地売却を、管理組合の5分の4決議で可能にするもの。
- ③ 住宅金融支援機構は、5月20日から「すまい・る債」の募集開始。
- ④ 京都市が実施した、築30年以上の高経年マンション対象の実態調査が公表され、663対象のうち47件が要支援マンションと認定された。

2013.04.25、05.05 合併号

- ① 理事会の円滑・適正な運営を支援するために「理事会運営細則モデル」を作成。役員任期、理事長業務、役員引継ぎ時期・内容・方法等(マンション管理センター)
- ② 4月23日耐震改修促進法改正(案)が衆議院にて全会一致で可決され、参議院に送付された。衆議院の質疑の中で、耐震化には、建て替えと改修の二通りがある、耐震診断・改修の努力義務規定について罰則はないとの国交省の回答。
- ③ 115メートル超の超高層マンションの給水管交換工事、仮設配管が最大の難所(大阪の事例のレポート)
- ④ 経済産業省の補助事業を使い、既存建物の「スマートマンション化」を支援する6事業者のシステム概要が公表されました。(一般社団法人環境共創イニシアチブ)
- ⑤ 大規模修繕工事瑕疵保険認可から2年半。保険法人5社の実績は701件(マンション管理新聞社)
- ⑥ 日本管財に営業停止処分。理由は、経営事項審査結果通知書の審査基準日改ざんし、岐阜県発注工事に入札参加(国土交通省)
- ⑦ 「社の都防災力向上マンション認定制度」で、2マンションを認定。
同制度は、平成25年2月に発表され、マンションの防災力を、耐震・防災性能などのハード面の「建物性能」と自主防災組織の結成や防災マニュアル作成などのソフト面の「防災活動」に分けて評価するもの(仙台市)

II 【マンション管理センター通信 4月号から】

- ① 初めての理事長のための総会運営の基礎知識(マンション管理センター)
 - ・通常総会の招集時期と総会での運営等
 - ・総会の招集権者
 - ・総会の招集手続き
 - ・総会の採決
 - ・総会の議事録
- ② 「理事会運営細則モデル」を作成しました(マンション管理センター)
 - ・理事会及び理事長等の職務
 - ・定例理事会の開催
 - ・理事会議事録閲覧等のルール
 - ・専門家及び専門委員会の活用
 - ・理事会活動の広報
 - ・新旧役員引継ぎ
 - ・役員候補者の選出方法
 - ・役員報酬等の支給
- ③ マンションストックの再生技術(その4)耐震性(国土交通省マンション政策室 武井利行)
 - ・東日本大震災による共同住宅の被害
 - ・耐震性分野の再生技術
 - ・耐震改修技術の活用
 - ・耐震改修工事の実施
- ④ <先月の相談から>管理組合の財産管理に関する相談から(マンション管理センター)
 - ・法律で定める財産の管理方法
 - ・管理会社の経営破綻による被害額保障措置の明確化
 - ・自主管理マンションの財産の保全
- ⑤ <法律の広場>管理組合が総会決議した電気一括供給契約に反対する組合員が、同契約を締結しないことが、区分所有法6条1項違反として、同法59条の競売請求が認められた事例(横浜地裁平成22年11月29日判決)
 - *事実認定等から総合的に判断された特殊な判例。
- ⑥ <技術レポート>給水管の更生工法に関する最近の状況II(日本建築設備診断機構 松野徹朗)
 - ・給水管レング 更生工法の留意事項
 - ・給水管レング 更生工法の作業工程と概要
 - ・給水管レング 更生工法(技術)に関する審査証明

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第32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と処理方法をみてみましょう。(2,167管理組合の重複回答)

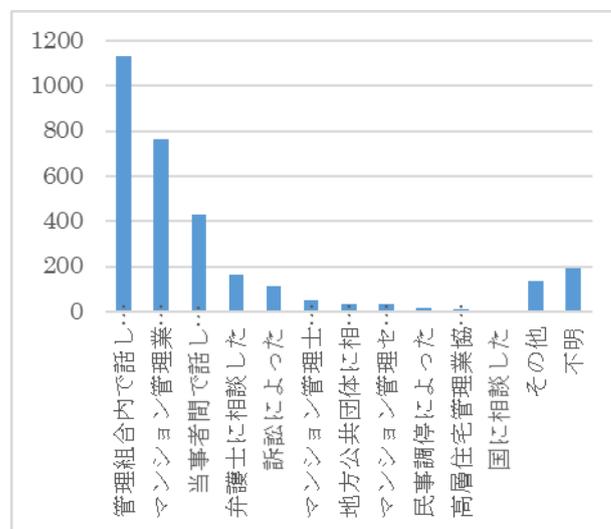
1) 過去一年間のマンショントラブル発生状況 (2167管理組合からの重複回答)

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%
マンション管理業者に係るもの	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%

*トラブルのある管理組合数 1684 組合 (2167-483)、約80%の組合でトラブルが発生しています。

2) トラブルの処理方法

内 容	回答数	割合
管理組合内で話し合った	1131	67.2%
マンション管理業者に相談した	761	45.2%
当事者間で話し合った	431	25.6%
弁護士に相談した	161	9.6%
訴訟によった	113	6.7%
マンション管理士に相談した	51	3.0%
地方公共団体に相談した	32	1.9%
マンション管理センターに相談した	31	1.8%
民事調停によった	16	1.0%
高層住宅管理業協会に相談した	10	0.6%
国に相談した	6	0.4%
その他	134	8.0%
不明	190	11.3%



*割合は、1684 組合に対してのもの。

*管理組合内の話し合いが67%ですが、法的対処も8%弱になっています。

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 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 6月2日(日) 13時30分~16時 鶴ヶ島市 市民活動推進センター(カガウーク内) 東上線若葉駅徒歩1分

講演 「わかりますか?~よい管理規約と悪い管理規約~」 首都圏マンション管理士会 西川 泰生 氏

主催 首都圏マンション管理士会 参加費 無料

後援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、坂戸市、鶴ヶ島市

申込先 鶴ヶ島市役所 建築課 049-271-1111 内線246

URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/sakadotsurugashima20130602.pdf>

- ③ 6月8日(土) 13時30分～16時30分 埼玉会館 5B 浦和駅西口徒歩6分
講演 「高齢化、老朽化に直面して」 さいたま市内築40年83戸の団地管理組合役員
 建て替えか大改修か、プロジェクト担当の組合役員からの現場報告
 「高齢化、老朽化に対応するマンション管理方法」 大京アステージ・大和ライフネクストの企画部門
 管理会社の専門家からの提案
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/annai250608.html>
- ④ 6月8日(土) 13時30分～15時30分 阿佐谷地域区民センター3F 第四・第五集会室
 阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分
講演 「長期修繕計画見直しのオサエドコロと検討課題」 杉並マンション管理士会 塚部 彰 他
主催 杉並マンション管理士会 参加費 無料
共催 杉並区
URL <http://suginami-mankan.org/20130608.pdf>
- ⑤ 7月6日(土) 13時15分～17時 飯能市市民活動センター 丸広百貨店飯能店7階
講演 ミニセミナー
 1. マンションの防犯対策～オートロックの安全神話～
 2. マンションの防災対策～被災地に学ぶ防災対策～
 *二つのテーマ終了後「無料相談会」実施
主催 首都圏マンション管理士会 埼玉西部地区 参加費 無料
URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/hanno20130706.pdf>

V【トピックス】

- ① 「宮城県内被災マンション2次調査結果公表」～東京カンテイ～
 東京カンテイ(東京都品川区)がこのほど公表した、東日本大震災における宮城県内のマンション被害状況2次調査結果によると、震災に起因する被害が認められたマンションの約65%で修繕工事の完了が確認された。一方、現時点で「まったく手つかずの状態」(同社のマンションも1割を超えている。
 同社は震災後の2011年8月に、宮城県における被災マンションの現地調査を実施。今回、「大破」から「小破」までと判定された計191棟の補修状況を確認したところ、修繕が完了していたマンションは119棟(62.3%)で、1次調査期間中に既に修繕が行われていた5棟を加えると124棟(64.9%)となった。更に2次調査中に「修繕中」だったマンションも38棟あり、これを合わせると162棟。「小破」以上のマンションの84.8%で、既に修繕が完了したか進行中という計算だ。
 その一方で、修繕が行われず、1次調査時とほぼ変わらない状況のマンションも24棟(12.6%)と1割強を占めた。
- ② 「区分所有者に会計帳簿等の謄写請求を認めなかった裁判例」～H23年9月15日東京高裁の判決要旨～
 『規約において「理事長は、会計帳簿等を作成・保管し、組合員又は利害関係人の閲覧請求があったときは、これを閲覧させなければならず、この場合、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる」旨が規定されているものの、謄写請求については何らの規定も設けられていない場合には、これらの取扱は団体自治に委ねられる事項であり、社会通念上相当と認められる時間閲覧させることで足りるのであって、同閲覧請求の定めに、当然には、謄写請求は含まれないとした。』

*標準管理規約に準じた定めをしている組合では、東京高裁判決が謄写の権利性を否定したことを踏まえて、情報提供としては閲覧をもって十分とし、謄写を拒むこともできます。また、謄写請求者の便宜及びその目的・必要性並びに謄写負担の組合運営への影響等考慮して請求に応じることも考えられます。

③ 「長周期地震動 階級2を初測定」

4月13日淡路島付近のマグニチュード6.3の地震の際に、気象庁が3月28日から試験的に発表している長周期地震動の観測情報において、下から2番目の「階級2」を観測したとのことです。

<階級解説表、気象庁HPより>

長周期地震動階級関連解説表 高層ビルにおける人の体感・行動、室内の状況等

長周期地震動階級	人の体感・行動	室内の状況	備考
長周期地震動階級1	室内にいたほとんどの人が揺れを感じる。驚く人もいる。	ブラインドなど吊り下げものが大きく揺れる。	—
長周期地震動階級2	室内で大きな揺れを感じ、物に掴まりたいと感じる。物につかまらなると歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。	キャスター付き什器がわずかに動く。棚にある食器類、書棚の本が落ちることがある。	—
長周期地震動階級3	立っていることが困難になる。	キャスター付き什器が大きく動く。固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。	間仕切壁などにひび割れ・亀裂が入ることがある。
長周期地震動階級4	立っていることができず、はわないと動くことができない。揺れにほんろうされる。	キャスター付き什器が大きく動き、転倒するものがある。固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。	間仕切壁などにひび割れ・亀裂が多くなる。

<気象庁HPでは、長周期地震動に関する観測情報公表の試行にあたり、下記のコメントが掲載されています。>
高層ビルにおける地震時の人の行動の困難さの程度や、家具や什器の移動・転倒などの被害の程度が、震度では分かりにくいという特徴があります。このため、気象庁では、高層ビル等における地震後の防災対応等の支援を図るため、長周期地震動による高層ビル内での被害の発生可能性等についてお知らせする長周期地震動に関する観測情報を気象庁HPに掲載しています。

この情報の掲載については、当面の間、試行的に実施することとし、利用者等からご意見を伺い、本格運用に向けた検討を進めていくこととしています。

VI 【ひとりごと】～だれの責任?～

4月30日「築28年でエレベーター全面取替え工事をしないとイケないのですか?」

5月17日「雑排水管清掃工事代金〇〇円で価格普通ですか?実施できたのは半数の住戸です」

〃 「3年に1回の消防放水管点検は、〇〇円ですか価格普通ですか?」

こんな電話を、神奈川県9階建て小規模マンションの方(理事経験有)からいただきました。

修繕積立金のほとんどを使ってしまうようなEV更新工事は納得できない、すでに総会決議をし業者と契約し、今年10月に着工するという。

総会の際はEVの異音の問題があり更新となったが、総会后よく調整したら異音の問題は解決した。理事会に話しても、問題視しない、そのまま進めようとしている。

2回の電話だけの話ですが、電話の主は、「入居以来の管理会社への不信」「現理事会への不満不信」「区分所有者の大多数が何もかも人任せへの危機感」「60歳に近い電話主の老後の金銭面の不安」を訴えられていました。

EVの件は、6月2日に区分所有者請求の臨時総会を開くようにしました、過半数の署名を集められたとのことです。(区分所有者総数の1/5での臨時総会招集については4月30日にアドバイスしたことでか)

このケースの場合、だれの責任と思われませんか?

だれの責任? 結局は区分所有者の皆様の問題となって降りかかってきます!

電話の主の「この気づき」で、そのマンション管理組合の軌道修正・意識改革が進むようになるといいですね、すべては6月2日の臨時総会!

以上