

I 【マンション管理新聞から】

2013.06.15 日号

- ① 6月4日、持ち株会社の全株取得し、日本住宅管理ら2社を完全傘下に(日本管財)
- ② 元管理員による114万円着服で、藤田グリーンサービスに対し、マンション適正化法に基づく指示処分。現場で徴収していた使用料を着服(国土交通省)
- ③ 元フロント社員逮捕。架空の払い戻し請求書により約570万円詐取として、被害にあった管理組合と大阪ガスコミュニティライフ(管理会社)が刑事告発(大阪府警)
- ④ 管理組合元理事長を横領容疑で逮捕。組合の修繕積立金約1000万円着服容疑(長野県警)

2013.06.25 号

- ① 改正被災マンション法が6月19日参議院本会議で可決成立。解体や敷地売却が全員一致ではなく多数決で決議可能になる仕組みは初めて。東日本大震災の被災マンションへの早期適用が要望されている。
- ② 区分所有者全員の同意が得られず復旧等がとん挫しているマンションが少なくとも3棟存在し、改正被災マンション法を東日本大震災に適用するよう要望(仙台弁護士会)
- ③ 元フロント社員や管理員が管理組合資金約330万円着服。社内検査で発覚。(あなぶきハウジングサービス)
- ④ 7月1日のマンション管理推進条例の施行を控えQ&Aを公表。同条例は12項目の届け出を求めている。(東京都豊島区)
- ⑤ 東京スカイツリー移行でトラブル、アンテナ調整で受信状況改善(川崎のマンション)
- ⑥ いつやる?どこまでどうやる?エレベーター改修について特集記事

2013.07.05 号

- ① 管理組合保管口座の印鑑所持で、山陽山興に指示処分。2012年11月組合員からの通報で発覚(国土交通省)
- ② 兵庫県西宮市のメゾン甲子園(築45年153戸)の管理組合が、9年かけて実施した給排水管交換等改修工事(スラブ下配管全戸交換)が本年5月終了。管理組合の工事に合わせた区分所有者のユニットバスリフォーム工事は9割以上の実施。

II 【マンション管理センター通信6月号から】

① 事例から考える日常生活等に係るトラブル防止法

- (弁護士 佐原専二)
- ・騒音(特にフローリング騒音)
- ・ペット飼育
- ・水漏れ(特に設備の老朽化による漏水)

② マンション管理適正化法の基礎知識(弁護士佐藤貴美)

- ・マンション管理の適正化の推進に関する法律の意義・背景
- ・マンション管理適正化法の概要
- ・マンション管理適正化法における管理組合の位置付け
- ・マンション管理適正化法における区分所有者の位置付け

③ <先月の相談から>平成24年度の相談内容(マンション管理センター)

- ・年度別相談件数
24年度の相談件数7,716件で、23年度の81.7%と減少しています。
- ・相談内容別の件数と具体的な相談内容

区分所有法・管理規約の解釈	609件
役員の資格・選任・解任・任期	423件
管理規約の作成・改正	297件

④ マンションすまい・る債について(住宅金融支援機構)

- ・利付10年債で、年1回の利払い
- ・平成25年度募集要項

募集期間	平成25年5月20日~10月10日
利率	10年満期 年平均利率0.266%

⑤ データーから見た 小規模マンションと大規模マンション(平成20年度マンション総合調査から)

⑥ <技術誌>トマンション修繕工事費に関する最近の状況 II(建設物価調査会 総合研究所)

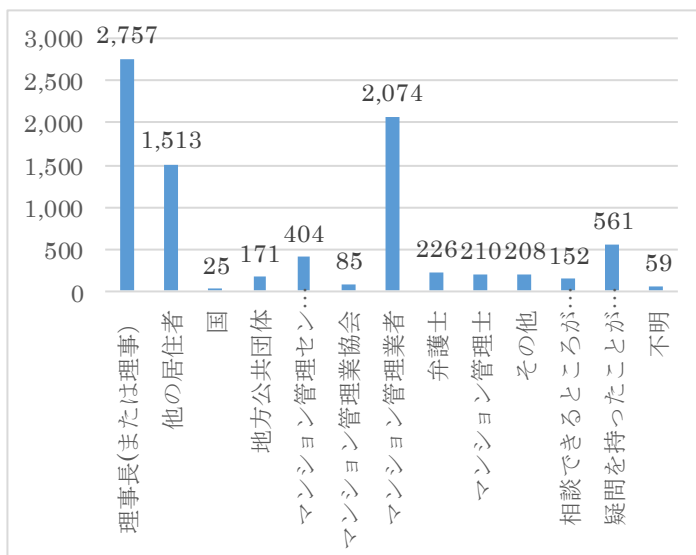
- 外壁修繕工事を構成する各工事費の傾向
- ・コンクリート補修工事費
- ・シーリング工事費
- ・タイル張り補修工事費
- ・外壁塗装吹付工事費
- 仕上げ材の変化の傾向
- 改修周期の傾向

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第34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、マンションの管理・運営に疑問を持った時の相談先についてみてみましょう(4,599世帯の重複回答)

相談先	回答数	割合
理事長(または理事)	2,757	59.9%
他の居住者	1,513	32.9%
国	25	0.5%
地方公共団体	171	3.7%
マンション管理センター	404	8.8%
マンション管理業協会	85	1.8%
マンション管理者	2,074	45.1%
弁護士	226	4.9%
マンション管理士	210	4.6%
その他	208	4.5%
相談できるところがない	152	3.3%
疑問を持ったことがない	561	12.2%
不明	59	1.3%



組合運営に疑問を持った時の相談先、理事長・理事が59.9%、管理者が45.1%となっており、理事長・理事の業務の重要性・大変さが伺えます。身近な相談先の割合が高くなっていることがわかります。

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 8月22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 8月31日(土) 13時30分～15時30分 浦和コミュニティセンター 13集会室 浦和駅東口徒歩1分
講演 「マンションのトラブルとその対応策」 埼玉マンション管理支援センター 深尾 雅彦 氏
「マンションの維持管理における保険の重要性」 ライフサポート(株) 代表取締役 小林 治夫 氏
 主催 NPO法人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
 申込先 埼玉マンション管理支援センター 048-823-9288
 URL <http://www.saikancenter.org/annai250830.html>
- ③ 9月7日(土) 13時15分～15時45分 飯能市富士見地区行政センター集会室 東飯能駅徒歩7分
講演 「管理費・修繕積立金の未納問題」～解決のための取り組みについて～
 首都圏マンション管理士会 理事 花村 成康 氏
「管理組合役員のための手引き」～マンションの日常点検と管理～
 首都圏マンション管理士会 支部長 新井 育 氏
 主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、飯能市 参加費 無料
 協力 首都圏マンション管理士会 埼玉県支部
 申込先 飯能市役所 建築課 042-973-2170

④ 9月14日(土) 13時30分～16時 亀戸文化センター 5F 第1研修室 亀戸駅北口徒歩2分

講演 「マンション管理とまちづくり」～スタートした豊島区マンション管理推進条例～

豊島区都市整備部マンション担当課長 園田 香次 氏

「管理組合の立場から見たマンション条例」

NPO 日住協会 川上 湛永 氏

主催 NPO 日本住宅管理組合協議会 参加費 1000円

申込先 NPO 日本住宅管理組合協議会 03-5256-1241

URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/honbu/2614.html>

V【トピックス】

① 「改正被災マンション法案」～6月19日成立～

この法案は、阪神・淡路大震災を受けて1995年3月に制定され、政令で定める大規模災害により区分所有建物が滅失した場合、敷地共有者の5分の4以上で再建を決議できた。

今回の改正は、マンションの大規模一部滅失(建物価格の2分の1超に相当する部分が滅失)の場合も、敷地共有者の5分の4以上で建物取り壊し及び敷地売却の決議ができるようにしたもの。

② 「災害に対する社会福祉の役割—東日本大震災の対応を含めて—」～日本学術会議5月2日提言～

東日本大震災支援等から提起されている災害支援の課題への提言。

災害発生時から、避難生活、そしてまちの復興期に至るまでの支援に関して、社会福祉の制度、社会福祉関係団体の取組、社会福祉学の研究における課題を明らかにし、その対応を提言。

提言は、「国や地方公共団体に対する今後の提言」「社会福祉の職能団体、社会福祉関係者・団体に対する提言」となっています。

③ 「天井の脱落防止措置、エレベーター・エスカレーター等の脱落防止措置」～建築基準法施行令の一部を改正する政令～

政府は、7月9日標記政令を閣議決定しました。

- ・特定天井(脱落によって重大な危害を生じる恐れがあるものとして国土交通大臣が定める天井)については、構造耐力上安全なものとして国土交通大臣が定めた構造方法または国土交通大臣の認定を受けたものを用いるものとする等々を定めた。

- ・エレベーター及び遊戯施設は、釣合いおもりについて地震その他の振動により脱落する恐れがないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとする等々を定めた。

近く公表される告示で、特定天井の対象等が規定される予定。

VI【ひとりごと】一度見てみましょう～「防災のタネ」～

最近の管理組合等を対象としたセミナーのテーマでは、給排水管更新工事、エレベーター更新工事、損害保険、防災対策が多くなってきており、また、参加者も多い状況です。

給排水管及びエレベーター更新工事については、昭和40年代後半～50年代にかけて大量供給されたマンションが築30年～40年になってきていますので当然の流れと言えます。

先日も或る団体の給排水管更新工事のセミナーでは、予約者以外に大勢の方がみえ、急遽会場を借り増したとのことでした。

さて、わたくしは先日、災害復興まちづくり支援機構主催、東京都共催の「専門家とともに考える災害の備え～首都直下地震に備えるマンション対策～」というシンポジウムに参加してきました。

3つの管理組合と6名の専門家によるシンポジウムで、災害への備えのまとめとしては、①コミュニティづくりがベース、②事前の備え、③他の事例を自分のマンションにカスタマイズして取り入れる、④第三者からの評価、⑤マンションライフ継続計画(マンション単体ではなく、校区単位に拡大し地域の継続を意図したもの)が重要になってくるとのことでした。

自分のマンションの防災対策を検討しなければと考えられている管理組合役員の方は、一度、被災時の仙台市のマンション管理組合等の活動を調査し概要をまとめた「防災のタネ」をご覧ください。

URL <http://park10.wakwak.com/~machiken/bousai/index.htm>

以上