

I 【マンション管理新聞から】

2014.03.15日

- ① 管理組合総会で「電子投票」。総会時の投票と事前にパソコン等の電磁的方法により議決権行使や委任通知を行った人を含め67%の人が電子投票を利用(神奈川県相模原市の705戸・築3年のマンション管理組合)
- ② 国土交通省に登録している登録管理会社一覧(関東地方整備教区管轄分の3回目)
- ③ 『8割近くが実施』東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例で耐震診断が義務付けられた対象約5000棟の内75%超が実施へ。

2014.03.25号

- ① マンション管理適正化法に基づき指示処分。レクシオ・ライフパートナー3回目の処分。処分理由は、受託管理組合の財産着服。11年5月は管理事務報告の未実施・遅延等で業務停止処分。重要事項説明会未開催等で指示処分。
- ② 日本ハウズイング2回目の指示処分。非管理業務主任者による管理事務報告、フロント担当による組合購入備品の転売及び管理員による駐輪場等使用料の着服。前回は2009年3月の社員による着服による指示処分。
- ③ 照明器具1000台以上LED化、工事費約1300万円、電気料等年間削減予定額約158万円、約8年で回収できる見通し(築23年。総戸数464戸の神戸市マンション)
- ④ 排水管清掃のガイドライン案作成。「ステンレス製ホース使用禁止及びオーバーラップ洗浄の禁止」案。(公益社団法人空気調和・衛生工学会)

2014.04.05号

- ① 三菱地所コミュニティと丸紅コミュニティが経営統合。7月1日に親会社が持ち株会社設立予定。総合管理受託戸数は30万戸近くへ。
- ② 3月28日「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」を策定、公表(国土交通省)
- ③ 大和ライフネクストとダイワサービス2015年4月1日付合併へ。総合管理受託戸数23万戸超。(大和ライフネクストは旧コスモスライフ)
- ④ 4月1日から埋設ガス管交換工事費補助事業の受け付け始まる(経済産業省)

II 【マンション管理センター通信3月号から】

- ① 東日本大震災とマンションの防災(東京理科大学大学院教授 関澤 愛)
 - ・東日本大震災による火災の被害
 - ・マンションと津波被害
 - ・大規模地震とマンション
- ② 東日本大震災から3年を経て(千葉大学教授 日本マンション学会会長 小林秀樹)
 - ・3年前の記憶
 - ・緊急提言の発表とその後(国の震災関連支援制度とマンションの区分所有関係の解消制度)
 - ・建て替えから解消へ
改正被災マンション法による解消制度創設→耐震性の劣るマンション限定の解消制度創設→いずれ一般の老朽マンションへと・・・
 - ・リーダー候補が懇親する場の大切さ(歴代理事長他)
 - ・防災をコミュニティ形成に生かす
- ③ 大震災からの教訓(NPO法人東北マンション管理組合連合会会長 紺野智博)
 - ・復旧工事状況(いまだ約1割が目途が立たない状況)
 - ・公的支援制度の状況(応急修理制度等)
 - ・地震保険について
 - ・防災活動について(問題点等)
- ④ 区分所有法・管理規約を読みこなすための基礎知識第2回用語の解説と判例など(弁護士 篠原みち子)
 - ・占有者
 - ・専用使用权
- ⑤ <先月の相談から>建物・設備の維持管理に関する相談事例(マンション管理センター)
 - ・建物の耐震性を知る
 - ・大規模修繕工事のタイミング
 - ・排水管の取替え工事
 - ・大規模修繕工事の請負契約
 - ・大規模修繕工事の役割分担
 - ・大規模修繕工事の組合員への周知
- ⑥ <技術レポート>マンションの給水方式変更に関するポイントI~高置水槽方式から直結給水方式へ(マンションリフォーム推進協議会)
 - ・マンションの状況に応じた給水方式の検討
 - ・高置水槽方式から直結方式へ変更する際の計画上の注意点

Ⅲ【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、お待ちしております。**
問合せ先 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
- ② 6月7日（土）14時～16時 小手指タワーズディアスカイタワー1F 公益公共施設（103号）
*16時～17時無料相談会 小手指駅北口徒歩1分
講演 「マンション管理組合用火災保険について」～保険料の削減と必要な補償の確保について～
保険事務所エスミ 代表 江角 邦彦氏
主催 **マンション・地域・ネクスト研究室（私共の主催です）** 資料代 500円
申込先 マンション・地域・ネクスト研究室 04-2941-2404
URL <http://office-ogiwara.jp/20140607seminar.html>
- ③ 5月17日（土）13時30分～16時30分 板橋区立文化会館4F 大会議室 東武東上線大山駅北口徒歩3分
講演「首都直下地震と防災対策」 東京大学教授 目黒 公郎氏
「マンション・シェイクアウト運動について」 首都圏マンション管理士会 木村 孝氏
「エレベーターに閉じ込められた居住者の救出」 首都圏マンション管理士会 榎本 明弘氏
主催 首都圏マンション管理士会 城北支部 参加費 無料
後援 板橋区、マンション管理センター、日本マンション管理士会連合会
申込先 事前申し込み不要
URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/20140517jyohoku.pdf>
- ④ 5月30日（金）～6月1日（日）10時～17時 東京ビッグサイト西1・2ホール
りんかい線国際展示場駅徒歩7分、ゆりかもめ「国際展示場正門駅」徒歩3分
「第20回マンション快適管理フェア」（朝日住まいづくりフェア2014の特別企画展）
5月30日13時20分～13時50分
講演「高齢者見守りと高齢化した管理組合運営の事例紹介」NPO日本住宅管理組合協議会 西山博之氏
日住協 URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/information/3315.html>
上記以外にも「朝日住まいづくりフェア」では毎日無料講演多数開催（事前登録で入場料が無料）
URL <http://www.housingworld.jp/>

Ⅳ【こんな時どうする？】

1. 総会 委任状・議決権行使書面等の同時提出について

Q1. 総会の出席通知状、委任状、議決権行使書面が一様になっていて、この全部を一緒に提出してきました。この場合どうしたらよいでしょうか？

A1. 出席通知状は出席の予定ですから、これは特に問題ないですね。

委任状と議決権行使書面が同時に提出された場合の取り扱い。

① 委任状と議決権行使に矛盾がない場合は双方有効とする。

② 二つの書面に不明点や矛盾があるときは、区分所有者本人に確かめる。

③ 本人の意思確認ができないときは、二つの書面の内容等に従い、本人の意思に合致すると思われるものをよる。

*委任状も議決権行使書も完全なものである場合は、議決権行使書を優先すべきと思量されます。

（本人の意思が直接かつ明確に表現され、第三者の意思等の介在する余地のないものを優先させる。）

V【トピックス】

① 平成25年度マンション総合調査結果発表（4/23 国土交通省）

主な調査結果（カッコ内は20年度調査結果）

- | | |
|---|-------------------|
| 1、世帯主の年齢 60歳以上の割合 | 50.1% (39.4%) |
| 2、永住意識 永住するつもりである | 52.4% (49.9%) |
| 3、賃貸住戸数割合 20%を超える場合 | 18.2% (18.6%) |
| 4、空室戸数 空室がないマンションの割合 | 45.7% (43.8%) |
| 5、戸当たり管理費 | 15,257円 (15,848円) |
| 6、戸当たり修繕積立金 | 11,800円 (11,877円) |
| 7、管理費等の滞納（3ヶ月以上）発生率 | 37.0% (38.5%) |
| 8、長期修繕計画の作成割合 | 89.0% (89.0%) |
| 9、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合 | 46.0% (36.6%) |
| 10、トラブル発生状況 居住者間のマナー | 55.9% (63.4%) |
| 建物の不具合 | 31.0% (36.8%) |
| 費用負担 | 28.0% (32.0%) |

詳しくは下記国土交通省ホームページをご覧ください。

URL <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseidata.htm>

VI【特集】住戸内リフォーム工事 やってはいけないこと ～基本的なトラブルの防止へ～

（マンションリフォーム技術協会会報第19号より）

<第3回>

排水設備でやってはいけないこと

「排水管の取替えは老朽化した配管を残さず立て管まで確実に取り換えましょう!」

専有部分の排水管は自階のスラブと床仕上げの間に敷設されており、各器具から立て管につながっています。この立て管に接続する部分までが専有部分です。したがって、排水管の取替えは立て管に接続する部分まで行わなければなりません。立て管がコンクリートブロックで囲われたパイプスペースの中にある場合は、コンクリートブロックの手前までの配管交換で終わらせてしまい、後日、コンクリートブロックの内側に残された老朽化した配管から漏水事故が発生することが少なくありません。

【現象と原因】

立て管とコンクリートブロックの間の排水管は、以下のような理由から交換されず残されてしまうことがあります。

- ① コンクリートブロック壁の中の立て管接続部まで排水管を交換するには、貫通部周辺のコンクリートブロックを部分的に削る必要があります面倒だから。
- ② コンクリートブロック壁とその向こう側の排水管は共用部分と勘違いしているから。
- ③ コンクリートブロック壁を削る行為を管理組合が禁止しているから。

【対策（対応）】

老朽化した専有排水管は、共用の立て管接続部まで確実に交換しましょう。

*本記事は、事業者向けのものかもしれませんが、管理組合・区分所有者にとって価値がありますので掲載させていただきます。次回は「給湯・ガス設備でやってはいけないこと」です。

以上