

I 【マンション管理新聞から】

2010.09.05 号

- ① 国交省 23 年度予算概算要求「マンション再生環境事業」創設（長期修繕計画見直し関係他の予算措置の要求）
- ② 国交省立入り調査で管理会社 2 社に指示処分 契約時の重要事項説明会未実施、重要事項説明書の未交付等・・・マンション適正化法違反

2010.09.15 号

- ① 総務省 地上デジタル化対応助成制度の 2 次募集（10/1~12/28）

2010.09.25 号

- ① 高層住宅管理業協会は、会員会社向けの大規模修繕の工事完成保証と瑕疵担保保険制度の創設を推進(業務開始は23年7月くらいか)
- ② 中間取得者も滞納管理費支払義務・大阪地裁

2010.10.05 号

- ① マンション標準管理規約見直し検討会における改正の方向性(総会議決権の取扱、理事会の権限・役員資格要件等)
重要ポストは現住組合員でなど検討中
- ②管理員 1500 万円着服(都内大型マンション)

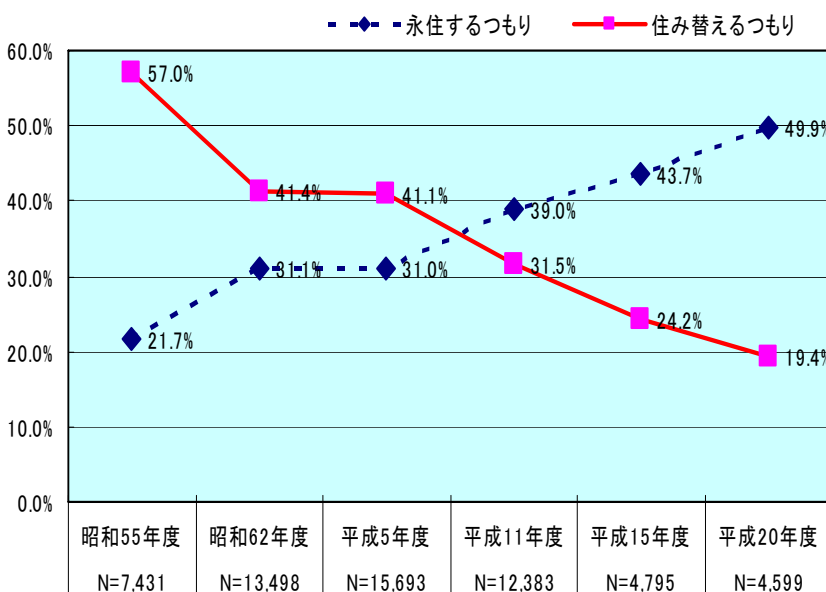
II 【マンション管理センター通信 9 月号から】

- ① 理事会運営の基本について
- ② 遊休の共用施設の活用事例
廃止された浄化槽施設をコミュニティ施設へ改修転用
- ③ 建物設備の維持管理に関する相談事例
長期修繕計画の見直し・大規模修繕工事の進め方
- ④ 窓ガラス等の改修工事の費用負担者にかかる裁判例
- ⑤ 技術レポート：マンションの防犯対策

III 【平成 20 年度マンション総合調査から】（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）

永住意識の変遷



昭和 55 年度～平成 20 年度の変化
 永住志向 21.7% → 49.9%
 住替志向 57.0% → 19.4%

永住志向の増加にともない、ゴールを見据えた建物管理と組合内・地域とのコミュニティ形成が大切になってきている。

IV【適正なマンション管理のために】・・国土交通省公表のマンション管理標準指針から（次回に続く）

マンションにおける快適な住生活の確保やストックとしてのマンションの価値の維持・向上の為に、管理組合の適切な運営を図るために公表されたもの。

居住のルールや会計の明確化及び長期修繕計画等に基づく適切な維持管理の必要性を不可欠とし、[マンションの維持・管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきか]を示したもの。

重要性の高い項目5分野に分類（管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、管理組合の経理、建物・設備の維持管理、管理業務の委託）

*皆さんの管理組合と状況と比較してみてください。（標準）＝標準的な対応、（望ましい）＝望ましい対応

1) 管理組合の運営

1、総会の運営

① 総会の開催数

少なくとも毎年1回開催（標準）

② 通常総会の開催時期

新会計年度開始後2ヶ月以内に開催している（標準）

③ 通常総会の招集通知

開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している（標準）

④ 通常総会の開催予告

招集通知の送付に先立ち、開催日時及び場所を予告している（標準）

⑤ 総会前の情報提供・意見聴取

重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している（標準）

⑥ 総会の出席率

書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している（標準）
少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している（望ましい）

⑦ 総会決定事項の広報

議事録等を戸別配付している（標準）

⑧ 総会議事録の保管・閲覧総会の開催数

議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務室等に掲示している（標準）

2、理事会の運営

① 理事会の運営

少なくとも2ヶ月に1回定期的で開催している（標準）
毎月1回定期的で開催している（望ましい）

② 理事会議事の広報

開催されたる次回の日時、議題等の広報を戸別配付、掲示、広報誌への掲載等の方法により実施している（標準）

③ 理事会議事録の保管・閲覧

議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で、管理組合において保管している（標準）

④ 理事の任期・改選方法

理事の任期が1～2年の間で定められており、かつ、各理事の就任日及び任期の期限が明確となっている（標準）

理事の改選は概ね半数ずつ、任期は2年となっている（望ましい）

⑤ 専門委員会の設置

大規模修繕工事の実施、管理規約の改正等、必要に応じて設置している（標準）

委員会（委員）の位置づけ、設置期間等が運営細則等で明確となっている（望ましい）

⑥ 理事会の引継ぎ

理事会の業務、帳票類、懸案事項等の引継ぎを実施している（標準）

V【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接御申し込みください）

①10月23日（土）13時～16時 川口総合文化センター・リリア1階（川口駅徒歩1分）

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク 参加費無料 申込先 埼玉県都市整備部 048-830-5573

講演1「知っておきたいマンション管理の7箇条」 NPO 法人日本住宅管理組合協議会 柿沼英雄 氏

講演2「私のマンションでペットが飼えるようになった訳」一般社団法人埼玉県マンション管理士会 田邊文夫 氏

*午前中 無料 マンション管理相談会 開催

②11月13日（土）13時～15時30分 狭山市産業労働センター2階（狭山市駅徒歩2分）

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク 参加費無料 申込先 埼玉県都市整備部 048-830-5573

講演1「建物と住み手の老いへの対応」 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 毛塚 宏 氏

講演2「大規模修繕周期を12年以上に延ばす方策」 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 玉田雄次 氏

*午前中 無料 マンション管理相談会 開催

③11月14日（日）13時30分～16時 練馬区勤労福祉会館1階（大泉学園駅徒歩3分）

主催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 第1部～2部 1,000円 第1部～3部 2,000円

第1部 講演「マンション再生への道標—ふたつの老いを越えて」 ノンフィクション作家 山岡淳一郎 氏

第2部 パネルディスカッション「マンション長寿命化への取り組み」 管理組合・マンション管理士・施工者

第3部 15時50分～交流会

申込先 NPO 匠10周年記念事業委員会事務局 info@npo-takumi.or.jp

④11月27日（土）13時～16時 所沢市新所沢コミュニティセンター別館（新所沢駅徒歩5分）

主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク 参加費無料 申込先 埼玉県都市整備部 048-830-5573

講演1「高齢化社会とマンション～孤独死を防ぐ」 ノンフィクション作家 大山真人 氏

講演2「住みながらできるマンションの耐震補強」 一般社団法人埼玉県マンション管理士会 今津賀昭 氏

*午前中 無料 マンション管理相談会 開催

VI【ひとりごと】

建築物には物理的な耐用年数があり、同じ建築物を未来永劫区分所有し住まい続けることはできません、**建築物使用のゴールを意識してハード面の管理を実施することが必要です。**

100の住戸があれば100の生活・100の考え方がありますが、100の方々の合意形成のためには、**管理組合として良好なコミュニティ形成活動が必要**です。

居住価値あるマンションの条件は、建物・設備の適切な管理と居住者間及びマンション住民と近隣地域との良好なコミュニティ形成。（マンション管理のポイントは**建物等のハードと人の気持等のソフトの管理**ですね）