

I 【マンション管理新聞から】

2010.10.15号

- ① 国交省中国地方整備局の管理業者立ち入り検査
10社実施中 4社に勧告・重要事項説明義務違反等・マンション適正化法違反
- ② 政府緊急総合経済対策(今年度補正予算案方針)
耐震診断・耐震改修補助を前倒し実施の可能性
- ③ 江戸川区集合住宅実態調査
回答を得た169組合のうち2.4%で孤独死あり、うち築20年・50戸以上では9.7%の結果

2010.10.25号

- ① 標準管理規約改正試案
理事会権限明確化等、小幅な改正の感
- ② 草津リゾートマンションで修繕積立金等5億円以上の被害(管理会社社員・犯行期間5年以上)

2010.11.05号

- ① 渋谷区はマンション耐震アドバイザー派遣制度を創設、建築士を3回まで無料派遣
- ② 政府は10/29に、円高デフレ対応緊急総合経済対策の一環として、耐震診断・耐震改修補助事業を盛り込んだ22年度補正予算案を国会へ提出

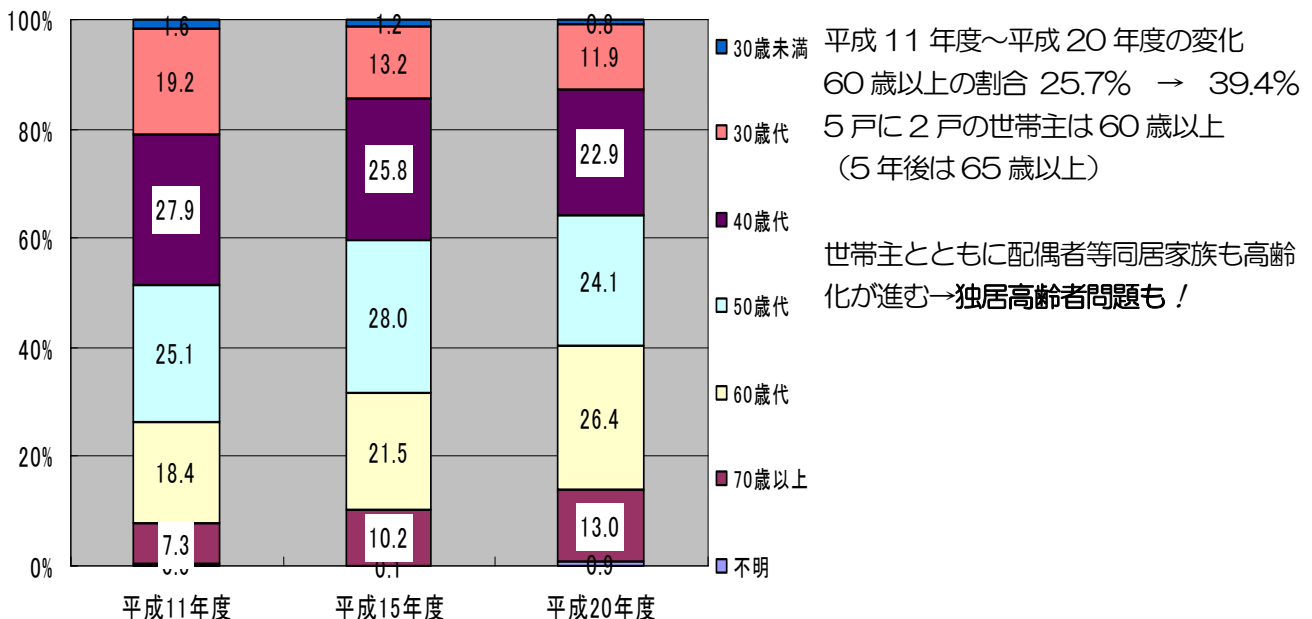
II 【マンション管理センター通信 10月号から】

- ① エレベーターのメンテナンスと改修工事
エレベーターの耐用年数 税法上の耐用年数17年、マンション管理センターの「修繕積立金算出システム」では修繕周期30年・使用頻度・保守状況などにより一概には言えない
- ② 総会の招集等に関する相談事例
- ③ 大規模修繕等に対する地方公共団体の補助制度
耐震化に関する補助、共用部分の改良工事等に関する補助
- ④ 専有部分の使用法の制限にかかる裁判例
(東京高裁 平成21年9月判決)
- ⑤ 技術レポート：消防用設備等の点検と取替え周期(その1)
・マンションに係る設備(規模・階数による)非常ベル・自動火災報知設備・消火器・屋内消火栓設備・スプリンクラー・泡消火設備・不活性ガス消火設備・避難器具・誘導灯及び誘導標識
・点検には外観や機能の点検を行う「機器点検」(半年に1回)と総合作動等を行う「総合点検」(1年に1回)があり、原則3年に1回消防署へ報告

III 【平成20年度マンション総合調査から】(第2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)

1、世帯主の年齢



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（第2回 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）

*皆さんの管理組合の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

3、防災・防犯対策

① 防災対策

防火管理者の選任（標準）

消防計画の作成及び周知（標準）

消防用設備等の点検（標準）

災害時の避難場所の周知（標準）

災害対応マニュアル等の作成・配付（標準）

ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知（標準）

年1回程度定期的な防災訓練の実施（標準）

災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄（望ましい）

高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成（望ましい）

災害発生時における居住者の安否確認体制の整備（望ましい）

災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備（望ましい）

② 防犯対策

最寄の交番、警察署の連絡先等の周知（標準）

日頃から居住者同士の挨拶が自然に行われるような取り組みの実施（標準）

防犯マニュアル逃亡犯に関する情報の収集・提供（望ましい）

定期的な防犯パトロールの実施（望ましい）

1、4、その他

① 専門家の活用

専門委員会における検討に際し、必要に応じて、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する専門家の支援が受けられる状況である（標準）

管理組合の運営その他マンションの管理に関して、専門家に対し、常時、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる状況である（望ましい）

② 損害保険の付保

管理組合が、マンションの構造、築年数、区分所有者の要望等を勘案し、適切な火災保険その他の損害保険を付保している（標準）

③ コミュニティ形成活動

催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施している（標準）

2) 管理規約の改正・作成

1、管理規約の内容

①～⑫の全ての項目について、標準管理規約と同趣旨の規定がおかれ、かつ、⑨～⑫については、使用細則等によりルールを定めている（標準）

- ① 管理組合の業務
- ② 総会決議事項
- ③ 管理費と修繕積立金の区分経理
- ④ 修繕積立金の使途範囲
- ⑤ 管理費と修繕積立金に関する納入義務・分割請求禁止
- ⑥ 専有部分と共用部分の区分
- ⑦ 敷地及び共用部分の管理
- ⑧ 義務違反者に対する措置及び違反行為に対する勧告・指示等

標準管理規約と同趣旨の規定がおかれている（標準）

⑨ ペット飼育

ペット飼育の可否を管理規約に定め、可の場合は使用細則等によりルールを定めている

⑩ 駐車場の使用

標準管理規約と同趣旨の規定がおかれ、かつ、使用細則等によりルールを定めている

⑪ 専有部分修繕

標準管理規約と同趣旨の規定がおかれ、かつ、使用細則等によりルールを定めている

⑫ 共用施設の使用

駐輪場、集会所その他各マンションの共用施設の状況に応じて、使用細則等によりルールを定めている

2、管理規約の周知

管理規約の改正時に各区分所有者及び占有者に配布している（占有者とは一般的には賃借人）

3、管理規約の保管・閲覧

現在有効な管理規約、使用細則等が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況で保管され、保管場所を管理事務室等に掲示している

4、管理規約の見直し

関係する法の改正があった場合、管理規約の見直しを実施している

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）

①11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

②11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

③11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

④11月27日(土) 13時～16時 住宅金融支援機構すまいるホール1F(後楽園駅徒歩7分 水道橋駅徒歩3分)

主催 社団法人再開発コーディネーター協会 参加費無料 申込先 再開発コーディネーター協会 03-3437-0261

<http://www.urca.or.jp/mansion/pdf/tokyo.pdf> このアドレスに申込FAX用紙があります

講演1 「早わかりマンション建替え」 (株)新都市開発機構 本田伸行 氏

講演2 「マンション建替えの事例紹介」 (株)新都市開発機構 松本久長 氏

VI【ひとりごと】

WHOでは、65歳以上の人を高齢者と定義しています。

高齢者の人口が総人口の

7%を越えると→高齢化社会、14%を越えると→高齢社会、21%を越えると→超高齢社会
と呼ぶことになっています。

超高齢社会へ突入！

平成22年3月末住民基本台帳による総務省人口調査では、日本の総人口1億2705万人中、2881万人が65歳以上で、割合は22.6%となっています。

マンション世帯主の年齢だけでは言い切れませんが、マンション世帯主の40%が60歳以上という20年度調査から、マンションが限界集落に陥る恐れがあり、共同体の機能維持への対応が必要となってきたと考えられます。(限界集落の定義：65歳以上人口比が50%以上・高齢化が進み共同体の機能維持が限界に達している状態)

この状況の中で勝ち組管理組合となるには、建物・設備の適切な管理とマンション内外のコミュニティを良好に醸造・維持していくことが必須となり、マンション区分所有者・居住者がそれぞれ**日常5心**を持って互いにかかわっていくことが必要になりますね。

【日常5心】

- 一、「はい」という素直な心
- 一、「すみません」という反省の心
- 一、「おかげさま」という謙虚な心
- 一、「私がします」という奉仕の心
- 一、「ありがとう」という感謝の心

新入社員教育等でよく使われますが、人生の生き方の基本となる美しいことばです、しかし実行はなかなか難しいものです。

最後に [マンション管理新聞 10.25号] 5億円被害のことですが、当該マンションは管理組合法人であり、組合印鑑は理事会室金庫に保管、通帳は現場の管理会社の社員(容疑者)が管理していた、そして容疑者が金庫の合鍵を作製していたのではないかとの報道です。

5年の間、組合の理事・監事(管理組合法人ですからリゾートマンションといえども理事と監事は設置されていたはず)及び管理会社の管理者は、誰も**預金通帳・預金残高証明書の実物チェック**をしなかったのでしょうか!・・・驚きです、また皆さんコピーではなく実物チェックに留意してください。