

I 【マンション管理新聞から】

2010.12.15-25号

- ① 東京都は多摩市「諏訪2丁目住宅マンション建替組合」設立認可
昭和46年竣工23棟640戸→7棟1,235戸
- ② 国土交通省は「電気自動車・プラグインハイブリッド自動車のための充電設備設置にあたってのガイドブック」を作成・公表
- ③ 総務省は「受信障害対策共聴施設の改修助成制度」の再募集2011年1月5日から
1、受信障害対策共聴施設のデジタル化改修
2、受信障害対策共聴施設の新設
3、ケーブルテレビへの移行

2011.1.5号

- ① 12月24日標準管理規約改正案を公表し、パブリックコメント実施→改正は2011年3月目途?(国土交通省)
- ② 管理員による管理費等現金の着服でグローバルコミュニティに指示処分(国土交通省)
- ③ 「超高層建築物等における長周期地震動への対策試案」を発表し意見募集開始(国土交通省)
想定東海地震・東南海地震・宮城県沖地震による長周期地震動を考慮した構造計算要求
超高層建築物等を建築する場合への対策と既存超高層建築物等への対策

II 【マンション管理センター通信12月号から】

- ① マンションの機械式駐車場の長期保全計画
保守契約、長期保全計画、改良工事、リニューアル工事
- ② 機械式駐車場改修工事事例
古い機械式駐車場の問題点、機械式駐車場工事の特徴、改修工事のポイント
- ③ 機械式駐車場を平面式に変更して負担軽減(千葉の管理組合の事例紹介)
- ④ 管理規約・細則の制定・変更(相談事例)
規約の見直し、規約の改正手続き、改正した規約の周知、途中入居者・賃借人への周知、使用細則の位置づけ、使用細則の設定・変更
- ⑤ 管理費等債権にかかる中間の特定承継人の責任にかかる裁判例(大阪地裁平成21年7月判決)
- ⑥ 技術レポート:エレベーターの保守点検について
建築基準法による維持管理定期検査の義務
保守点検契約の種類(フルメンテナンス契約、パーツ・オイル・グリース契約)

III 【平成20年度マンション総合調査から】(第4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、他のマンションの総会、理事会の状況を見てみましょう。

1) 総会の開催状況

	組合数	割合
年に2回以上開催	199	9.2%
年に1回開催	1,759	81.1%
ほとんど開催していない	2	0.1%
開催したことがない	2	0.1%
不明	205	9.5%
全体	2,167	100.0%

2) 総会への概ねの出席割合

(委任状及び議決権行使書提出者を含む)

出席割合	組合数	割合
30%以下	39	1.8%
～50%	37	1.7%
～60%	97	4.5%
～70%	253	11.7%
～80%	586	27.1%
～90%	626	28.9%
90%超	393	18.2%
不明	132	6.1%
全体	2,163	100.0%

平均	80.3% の出席
----	-----------

(委任状及び議決権行使書提出者を除く)

出席割合	組合数	割合
5%以下	19	0.9%
～10%	132	6.1%
～20%	449	20.8%
～30%	474	21.9%
～40%	340	15.7%
～50%	271	12.5%
～70%	224	10.4%
～90%	79	3.7%
90%超	15	0.7%
不明	160	7.3%
全体	2,163	100.0%

平均	34.1% の出席
----	-----------

3) 総戸数規模と理事の人数 (監事除く)

総戸数規模	1人	2～3人	4～5人	6～7人	8～9人	10～15人	16～20人	21～25人	26～30人	31人以上	不明	計	平均理事数	理事1名と戸数*
20戸以下	7	76	11	1							3	98	2.7	—
21～30戸	5	135	62	10	3						4	219	3.4	7.5戸
31～50戸	6	191	238	52	5	4	1				9	506	4.1	9.8戸
51～75戸	1	69	253	104	28	10	1				12	478	5.1	12.3戸
76～100戸	1	18	92	89	31	20	1				6	258	6.3	13.9戸
101～150戸		7	35	62	53	44	3	1			2	207	8.0	15.6戸
151～200戸		5	4	18	28	38	5					98	9.4	18.6戸
201～300戸		3	1	9	27	60	16	6		1	2	125	11.9	21.0戸
301～500戸		3	1	1	10	51	13	5	1	1		86	13.2	30.3戸
501戸以上			1		4	18	12	6	2	5		48	19.1	—
不明	1	9	5	1	2	4					2	24		—
全体	21	516	703	347	191	249	52	18	3	7	40	2,147	6.2	

*荻原試算

4) 監事の人数

人数	組合数
1人	1,684
2～3人	368
4人以上	7
不明	88
全体	2,147

理事は、総戸数50戸以上のマンションでは12～20戸で1名くらいの選出
 役員任期は1年66% 2年約30%、役員改選は全員同時期改選62% 半数改選23%

役員報酬の支払は支払無し76% 支払有り19%

*管理組合の自立した運営を継続(運営方針等の継続)するためには、役員任期の複数年化と半数改選が不可欠と考えています

5) 役員任期

総戸数規模	1年	2年	3年以上	定めて いない	不明	計
20戸以下	66	25	2	4	1	98
21～30戸	167	48	1	4		220
31～50戸	350	145	1	7	6	509
51～75戸	330	138	2	8	6	484
76～100戸	179	73	1	6	1	260
101～150戸	131	69	3	3	3	209
151～200戸	61	33	1	3		98
201～300戸	68	50	2	7		127
301～500戸	40	43	1	1	1	86
501戸以上	21	27				48
不明	13	7		4	2	26
全体	1,426	658	14	47	20	2,165

6) 役員の変更人数

総戸数規模	全員同時期 改選	半数ごとの 改選	その他	不明	計
20戸以下	70	16	9	3	98
21～30戸	147	38	27	8	220
31～50戸	332	109	50	18	509
51～75戸	317	97	54	16	484
76～100戸	163	56	31	10	260
101～150戸	124	52	23	10	209
151～200戸	54	37	6	1	98
201～300戸	66	40	18	3	127
301～500戸	39	32	14	1	86
501戸以上	16	22	9	1	48
不明	12	7	4	3	26
全体	1,340	506	245	74	2,165

7) 役員報酬の支払の有無

総戸数規模	役員全員に 支払	理事長のみ に支払	報酬は支払 っていない	その他	不明	計
20戸以下	10	1	84	1	2	98
21～30戸	21	4	188	4	3	220
31～50戸	59	7	423	3	17	509
51～75戸	70	7	370	6	31	484
76～100戸	49	1	197	3	10	260
101～150戸	61	2	136	3	7	209
151～200戸	30	1	64	1	2	98
201～300戸	31	1	88	2	5	127
301～500戸	33		47	2	4	86
501戸以上	17	1	27	3		48
不明	2		20		4	26
全体	383	25	1,644	28	85	2,165

- 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4回 最終回）
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

5) 管理業務の委託

1、委託契約の締結

- ① 委託する管理会社
マンション管理業者登録簿への登録業者であることを確認している（標準）
- ② 重要事項の説明
管理業務主任者から説明を受け、書面を受領している（標準）
- ③ 契約の内容
下記の3事項のすべての項目について、標準管理委託契約書と同趣旨の規定が置かれている（標準）
 - ・委託業務費の明細
 - ・管理会社及びその従業員の管理事務の守秘義務
 - ・契約の解除、解約の申入れ、契約の有効期間及び契約の更新
- ④ 契約の締結
書面で契約を締結している（標準）
- ⑤ 契約書の保管・閲覧
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している（標準）

2、管理事務の報告

- ① 管理事務の報告
毎月収支報告書を受領している（標準）
- ② 定期的な打合せ
理事会が、管理会社と定期的に、管理事務全般についての打合せを行っている（標準）

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

- ① 平成23年1月29日（土）13時～16時30分 ガーデンシティ狭山コミュニティ・ホール（西武新宿線 狭山市駅東口西武バス31系統「御狩場」下車徒歩3分）
主催 NPO 法人日本住宅管理組合協議会埼玉県支部 参加費 1500円、
後援予定 埼玉県 埼玉県マンション居住支援ネットワーク
申込先 NPO 法人日本住宅管理組合協議会 03-5256-1241
チラシ・申込URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h230129.doc>
講演 住みやすさと居住価値の向上を目指して ガーデンシティ狭山の大規模修繕工事

- ② 平成23年2月5日(土) 13時15分～16時15分 川越市北公民館(東武東上線川越駅東武バス「宮下町」下車徒歩2分)
 主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク 埼玉県 川越市 参加費無料
 申込先 埼玉県都市整備部住宅課 住宅振興 マンション担当 048-830-5573
 チラシ・申込 URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h230205.pdf>
 講演1 知っておきたいマンション管理5つのポイント 日本住宅管理組合協議会埼玉県支部 柿沼英夫氏
 講演2 大規模修繕を成功させる～失敗事例に学ぶ～ 匠リニューアル技術支援協会 玉田雄次氏
- ③ 平成23年2月19日(土) 13時30分～15時 阿佐ヶ谷地域区民センター(阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分)
 共催 杉並マンション管理士会 杉並区 参加費無料
 申込先 杉並マンション管理士会 eメール suginamimankan@yahoo.co.jp
 チラシ・申込 URL <http://suginami-mankan.org/110219semi.pdf>
 講演 マンション再生への潮流～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
- ④ 平成23年2月28日(月) 13時30分～16時30分 日本教育会館7階(都営新宿線神保町徒歩3分)
 主催 (財)マンション管理センター 受講料3000円(新刊のテキスト代含む)
 申込先 (財)マンション管理センター 03-3222-1517
 チラシ・申込 URL http://www.mankan.or.jp/O1_seminar/pdf/tseminar0228.pdf
 講演 「滞納管理費等の法的対応マニュアル」解説セミナー 弁護士 佐藤貴美氏

VI【ひとりごと】

「政府は、社会的に孤立している人たちの実態を調査し、孤立化やそれに伴う生活苦などへの対策を考える「一人ひとりを包摂する社会」特命チームを内閣府に設置し、18日に初会合を開いた。」1月18日のニュースですが、昨年末から年明けまで、朝日新聞で「孤族の国」という特集をしていました。

その中で、2010年国勢調査の結果が2011年発表されるだろうが、[一人世帯]が夫「婦と子供からなる世帯」を上回るのが確実視されている、また単身化自体は個人の自由な選択の結果であり否定すべきことではない、問題なのは日本が「個人を単位とする社会」へ変化しているにもかかわらず、政策も人々の意識も、まだ昭和の高度成長期に留まっていることではないかとの指摘がありました。

日本全体のこの状況から、マンションも地域も逃げ出すことはできません、その状況の進行に対応して準備していくことがマンションにも地域にも求められているのではないのでしょうか。

自助・互助・公助をバランスよく実施していかななくては……

最後に、「あけましておめでとうございます、本年もよろしくお願いたします。」

以上