

I 【マンション管理新聞から】

2011.04.15号

- ① 多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅建替え
640戸中638戸は事業参加、2戸に明け渡し
請求の訴訟へ。被告の区分所有者2人は75歳
以上の年金生活者。建替組合は時間をかけ何度
も丁寧に説明してきたと話している
- ② 「長寿命100年マンション再生」を長期修繕計
画に掲げる築39年の横浜市のマンションの断
熱改修工事実施のレポート
- ③ りそな銀行は管理組合向けの信託商品「マンシ
ョン修繕積立金信託」の取り扱いをはじめた

2011.04.25、05.05.号合併号

- ① 4月18日 国土交通省は「マンションの修繕
積立金に関するガイドライン」を発表
新築マンション購入予定者に修繕積立金の理
解を深めてもらうため発表
既存マンションの期間30年の改修工事総額を
月数で割る算定方式、工事費については平成
20年6月発表の「長期修繕計画作成ガイドラ
イン」を基準とし、同ガイドラインの設定工事
項目を含む、2回の大規模修繕、エレベータや
給排水設備等の工事を実施したマンションの
長期修繕計画提供データから試算
10階建80㎡のマンションで平均16,160円
/月(202円/㎡、機械式駐車場の修繕費は別)
- ② 機械式駐車場を撤去し自走式駐車場を新設の事
例(ヴィルヌーブ戸田公園、築16年、164戸)
利便性アップでも使用料低く
- ③ 東日本大震災の被害状況のヒアリング結果報告3
回目の発表 1612組合 1642棟、津波被害は
12棟(高層住宅管理業協会)

II 【マンション管理センター通信4月号から】

- ① 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
電気自動車と充電設備
マンションに充電設備を設置する際の注意点
- ② 基礎から読み解く区分所有法
区分所有法の制定過程からこれまでの改正経過
区分所有法第1条～2条について
- ③ マンションの省エネ電化改修について(電気編第
2回)
共用電気幹線の改修、必要な電気容量の想定、共
用幹線設備の改修に伴う専有部分の改修等
- ④ 専有部分の修繕に関する相談から(Q&A)
管理組合の対応が求められるリフォーム等の修
繕事例について
- ⑤ 共用部分の瑕疵について(法律のひろば)
新築マンションの売主の責任等について(渡辺晋
弁護士)
- ⑥ 機械式駐車場のメンテナンスについて
機械室駐車場の保守点検、維持管理の秘訣等
- ⑦ 技術レポート: 図面を保存する
新築時に管理組合が分譲会社から受け取るべき
図書・書類
確認申請副本、確認済証、検査済証、意匠図、構
造図、構造計算書、電気設備図、機械設備図、管
理規約、長期修繕計画等(図面は竣工図であるこ
と)

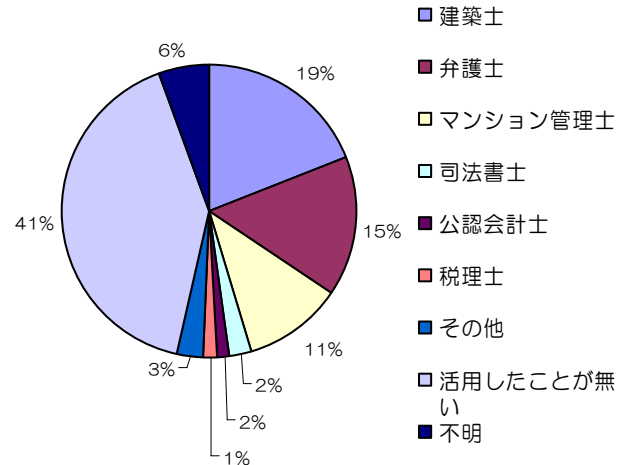
Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第8回 次回に続く)

(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、他のマンションの専門家の活用状況を見てみましょう。

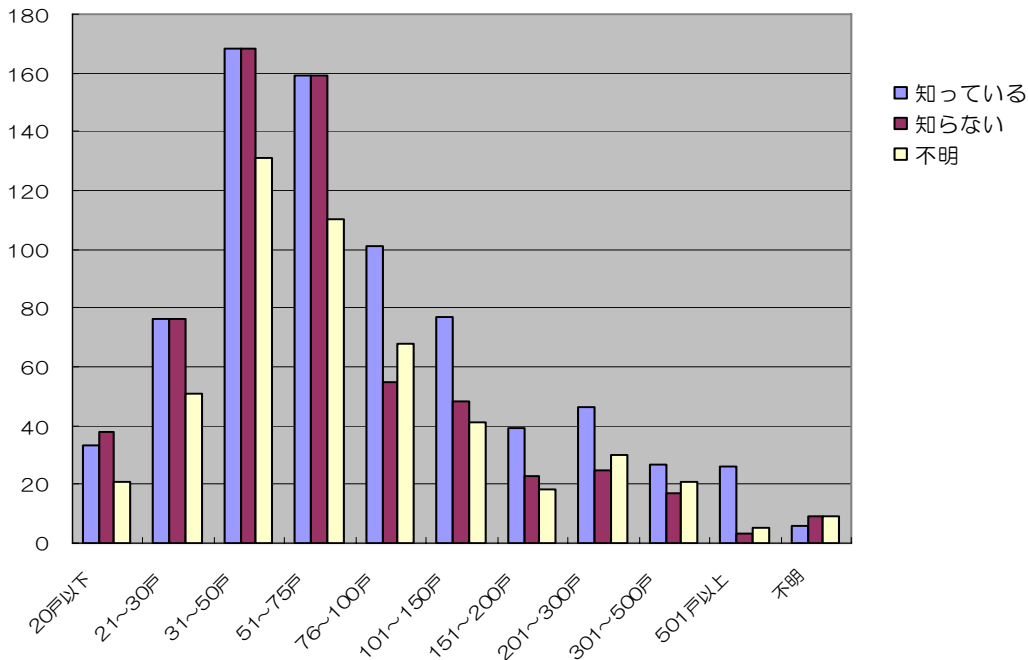
1) 専門家の活用状況 (2167 管理組合の重複回答)

	組合数	割合
建築士	491	19%
弁護士	404	15%
マンション管理士	283	11%
司法書士	65	2%
公認会計士	40	2%
税理士	39	1%
その他	78	3%
活用したことが無い	1,064	41%
不明	144	6%
計	2,608	100%



*この表では表現されていませんが、総戸数規模が大きくなるほど、専門家活用の割合は高くなっています

2) マンション管理士を活用したことが無い 1883 管理組合のマンション管理士の認知状況



*全体では、マンション管理士を「知っている」40.2%、「知らない」33.0%、「不明」26.8%であり、総戸数規模が大きくなるほど認知度が高くなる傾向がある

IV【マンション管理士って？】

マンション管理士とは、平成13年8月1日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」にもとづく国家資格です。

マンション管理士試験に合格した者で指定登録機関（マンション管理センター）に登録した者が「マンション管理士」となります。（登録申請時に欠格要件に該当しないことが確認される）

マンション管理士の役割は、マンションの管理運営、管理規約の改正、管理委託契約の見直し、大規模修繕工事、長期修繕計画の見直し等マンション管理に関する様々な問題に対して、管理組合や区分所有者からの相談に応じ、専門的知識や経験をとおしてマンション管理組合の立場に立って、助言、指導その他の援助を行うことです。

マンション管理業者の資質を確保する為に、マンション管理の適正化について一定の知識を有する者として管理業者に設置義務が課された管理業務主任者とは異なる立場になります。管理業者は業務量に応じてその設置すべき管理業務主任者の数が定められています。

V【トピック】

所沢市主催「マンション管理士による無料定期相談会」開催

平成23年5月26日（木）13時30分～16時30分に所沢市役所1回市民ホールにて予約制の無料相談会が開催されます。

申込先 所沢市街づくり計画部都市整備課 電話：04-2998-9208

この相談会は、平成17年5月に埼玉県マンション管理士会が、所沢市に相談窓口設置の要望を文書で提出し、平成17年～18年に市議会で岡田しずか市議からも一般質問の中で相談窓口設置要望が取り上げられ、そして平成22年9月13日再度同市議からの要望が提出され、市から前向きな回答を頂き開催に至ったものです。

川越市、富士見市でも同様の相談会が設置されマンション住民の相談を受けています、所沢市の皆様も、快適なマンションライフの創出のため、この相談会を利用していただければと思います

VI【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5月22日（日）13時30分～16時15分 さいたま市文化センター 3階大集会室
（南浦和駅西口徒歩7分）

主 催 NPO 埼管ネット 参加費 500円

後 援 埼玉県 埼玉県マンション居住支援ネットワーク さいたま市他

申込先 埼管ネット事務局 048-887-9921

セミナー案内 URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h230522.pdf>

講 演 誰でもできる建物の簡単なチェックポイントについて
管理組合は何をすればいいのか（新任役員さん、退任役員さん向け）

- ② 平成23年6月1日（水）～3（金） 東京ビッグサイト（東京国際展示場）東1ホール
（りんかい線 国際展示場 徒歩7分、ゆりかもめ 国際展示場正門 徒歩3分）

第16回リフォーム&リニューアル「R&R 建築再生展 2011」

内 容 リニューアルデザインによる量から質への転換がテーマ

マンション改修・再生、一般建築ビルの総合改修、省エネ・創エネ改修、調査診断技術
大規模修繕業者等24社による「マンション改修村」が開設される

6月2日12時～16時40分には「マンション大規模改修セミナー」開催

詳細は、ホームページで確認してください

URL <http://www.rrshow.jp/seminar/index.php>

③ 平成 23 年 6 月 11 日 (土) 13 時 30 分～15 時 30 分 阿佐ヶ谷地域区民センター 3F 第 4、第 5 集
会室 (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

後 援 財団法人マンション管理センター

申込先 杉並マンション管理士会 メール suginamimankan@yahoo.co.jp ☎03-3393-3680

URL <http://suginami-mankan.org/1106semi.pdf>

講 演 マンションの防災対策～管理組合は何をなすべきか～

VII【ひとりごと】

3 月 16 日に頂いた友人からのメールの一部です。

「自宅タワーマンションは新築で最新の免震構造だったため被害は何もありませんでした。しかしながら、オール電化でしかも高層 38 階なので、停電になると外出 (帰宅) も含め、全く何もできません。引越して一年半、たいへん快適だったのですが、こういう落とし穴があるとは夢にも思いませんでした。計画停電が続く限り、不便な生活です」

久しぶりに資料の整理をしていたところ、時事評論 2010 年 1 月号 (3 月号をもって廃刊) があり、その中に「大地震時に動けない【高層難民】急増中一大都市特有の“新しい災害の顔”」渡辺実さん (防災危機管理ジャーナリスト) の記事を見つけ読み直しました。

その記事の一部を紹介します

前略

至福の住空間が一瞬にして「地獄」に！

地上からは仰ぎ見る超高層・高層マンションも、高速エレベーターによって数秒で高層階へ到着する。そこからの眺望や生活空間は、まさに異次元の夢のような世界を提供しており、購入者や賃借人はその魅力にはなかなか抗えない。例えば 25 階、自分が今、地上 100 メートル以上の高さにいることを忘れている。

もし、大地震が発生すれば、間違いなく発生する停電によってこのエレベーターは停止し、地上 100 メートル以上の空間に取り残されるのである。

エレベーターだけの問題ではない。同時に、超高層・高層マンションはその夢の住まいを支える機能のほとんどが電力によって稼働していることから、建物内のすべての電灯が消え、エアコンディショナーもキッチンの機能も切れる。そして水道もトイレも使用不可になる。天国のような至福の住空間を、大地震の発生は一瞬にして地獄にすることを、高層階に住む何人が覚悟しているだろうか。

中略

近年、政府の中央防災会議では、これも大都市特有の震災の顔である帰宅難民対策を進めている。しかし、この「高層難民」対策には着手していない。根本的な対策は、今後の超高層・高層マンションの建設をやめることであろうが、この施策は日本経済の低迷に繋がり、この大蛇を振るうことはなかなか困難であろう。

各自でできる対策を！

しからは、そうならない為の対策が求められる。

中略

阪神・淡路大震災の教訓が、忘れられたわけではないだろう。しかし、政府の規制緩和策によって進められてきている土地の高度利用の結果が、大都市で続く超高層・高層マンションの乱立である。来る大地震によって、大都市がこれまで経験したことのない「高層難民」という被災者が大量に発生することは間違いない。リアリティーを持ってこれらを直視し、急ぎその対策を検討・実施に移すことを、政権交代をなし得た民主党政権に強く望みたい。

そんなに長い時間が我々に与えられていないことも、併せて指摘しておきたい。

このように大都市における大震災の顔を想定され、対策の必要性を提言されているわけです。

首都直下型地震では、指摘されている「高層難民」「帰宅難民」「避難所難民」が大量に発生することは否定できない現実です。

各マンション管理組合、各区分所有者、各居住者がそれぞれできる対策をとっておくことが必要ではないでしょうか！

是非一度、渡辺実先生の「高層難民」をお読みになってください。各自でできる対策の具体例、ヒントが沢山紹介されています。

都会で大地震が起こった時、想定外の事態が続発する・・・都市住民のための震災生き残りマニュアル
新潮新書「高層難民」680円（税別）

以上