

I 【マンション管理新聞から】

2011.05.15号

- ① 政府は第三者管理方式法制化も含め必要な検討を行うとの姿勢
第三者管理方式については、平成20年公表の「マンション管理の新たな枠組みづくり調査検討報告書」などで検討されてきている
- ② 横領容疑の元理事長在宅起訴
築31年35戸の自主管理のマンション元理事長、不明金は約3400万円
- ③ 元管理員に懲役8年の判決、1億2660万円の被害認定(前橋地裁)
実際の被害総額は5億円超といわれている
- ④ 機械式駐車場の空きスペースを保管庫利用事例
- ⑤ サッシ、玄関ドア交換リースで(三協立山アルミ)

2011.05.25号

- ① 管理会社「総合管理受託戸数ランキング」発表
1位日本ハウス、2位大京アパーツ、3位東急REITEI、新築市場の低迷でリプレイス激化
- ② 管理業者5社にマンション管理適正化法に基づく監督処分、うち3社には業務停止命令(国交省関東地方整備局)
- ③ 平成22年末の全国マンションストック数は、571万3千戸(国交省マンション政策室)
- ④ 埼玉県マンション実態調査結果発表(昨年9月から今年1月まで実施)

2011.06.05号

- ① 既存住宅流通・リフォーム推進事業の一環としてマンション管理組合対象に「長命化大規模修繕工事」補助事業(国土交通省)・・・応募条件等多い
- ② 管理者就任企業が管理組合法人化提案
練馬区の投資用マンションで管理者アパマンショップサブリースが臨時総会で提案したが否決
- ③ 国土交通省はマンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準を改正・・・平成21年5月改正のマンション管理適正化法施工規則に対応
- ④ 横浜市は液状化被害に独自支援制度を創設
- ⑤ 東京都は大規模修繕工事融資利子補給の利用条件に簡易耐震診断実施を義務化

II 【マンション管理センター通信5月号から】

- ① 「東京都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」の施行について
耐震化状況報告義務、耐震診断実施義務、耐震改修等実施義務、耐震化費用助成、情報提供・罰則等
緊急輸送道路図は「東京都耐震ポータルサイト」に掲載
- ② 震災後のマンション管理組合の対応
防災の意識から応急措置と耐震化の必要性まで
(日本建築家協会 メンテナンス部会長 宮城秋治氏)
- ③ 基礎から読み解く区分所有法
区分所有法第3条「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う為の団体を構成し・・・」の趣旨等の説明
- ④ 管理組合の広報に関する相談から(Q&A)
広報は日常の理事会の活動状況を組合員に知ってもらい、マンション内で起こっている諸問題に目を向けたもらい、理解と協力を得るための理事会と組合員等を結ぶ重要なパイプ役
- ⑤ 区分所有法の改正前になされたバルコニーへの増築に対して、同法改正後に管理組合法人が撤去請求できるとした事例(法律のひろば)
(東京高裁判決、創価大法科大学院教授花房博文)
- ⑥ 技術レポート:マンション大規模修繕工事における見積書の見方(1)
・ 見積書の構成と記載内容
・ 見積書の見方
(建設物価調査会総合研究所、経済研究部長 橋本真一氏)
- ⑦ 神戸市鶴甲団地再生に向けたコミュニティ作り
「単棟型集合同地」の連帯を目指して
(鶴甲団地管理組合連絡協議会)

Ⅲ【平成 20 年度マンション総合調査から】(第 9 回 次回に続く)

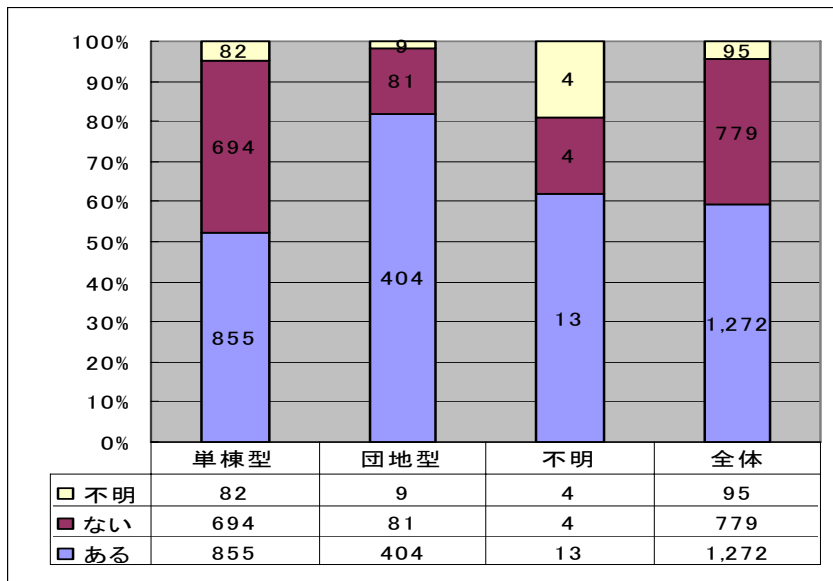
(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、他のマンションの管理規約の状況を見てみましょう。

1) 管理規約の有無 (2,167 管理組合の回答)

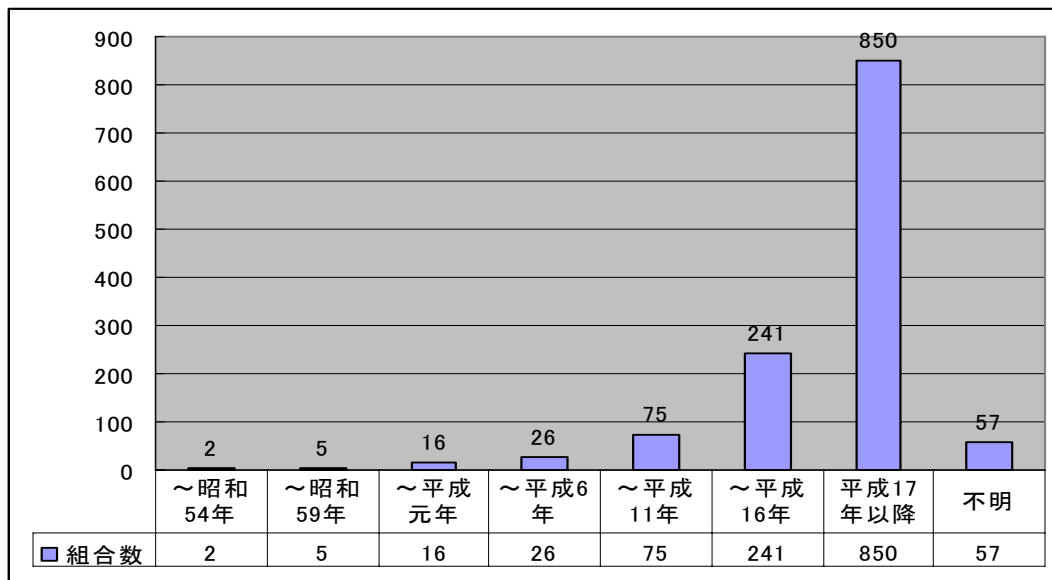
	ある	ない	不明	計
単棟型	1,631	3	14	1,648
団地型	494		2	496
不明	21		2	23
計	2,146	3	18	2,167

2) 管理規約のある管理組合 (2,146 組合) の規約改正の状況



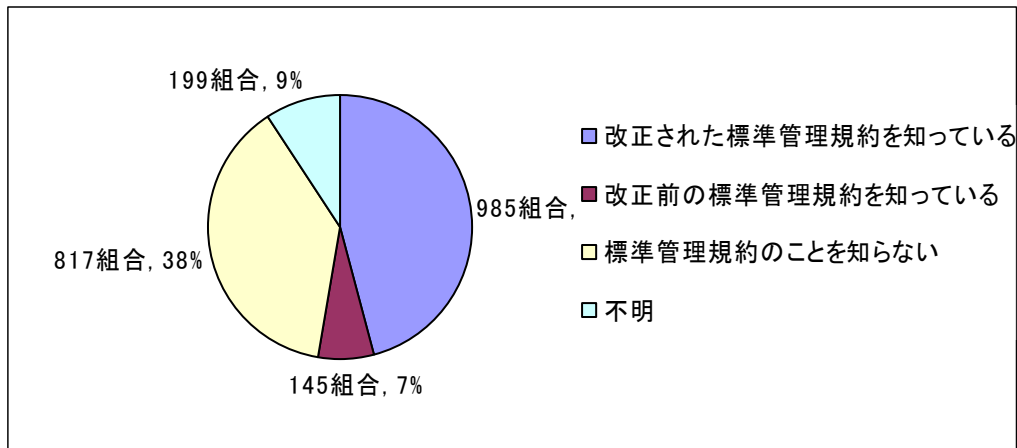
単棟型より団地型のほうが規約改正の取り組みの割合が多くなっている

3) 管理規約を改正した年 (規約改正のある 1,272 組合)



平成 16 年のマンション標準管理規約改正後の規約改正が多くなっている

4) 平成 16 年改正マンション標準管理規約の認知状況（規約のある 2,146 組合）



規約改正の経緯

昭和 58 年 5 月	建設省は「中高層共同住宅標準管理規約」を通達 業界団体が管理規約の案を作成する場合の指針の位置づけ
昭和 58 年 10 月	区分所有法改正に伴い見直し
平成 9 年 2 月	建設省は「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント」通達 昭和 58 年以降マンションの急速な普及に伴う種々の新たな問題に対応する為の改正 単棟型、団地型、複合用途型の 3 種類を通達
平成 16 年 1 月	国土交通省は「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」発表 分譲業者等が原始規約を作成する時の指針から ↓ 管理組合が自主的に管理規約を制定・変更する際の参考へと位置づけが変わった

IV【トピック】

所沢市主催「マンション管理士による無料相談会」が、5月26日市役所の市民ホールで開催されました。当日は、9組の予約があり8組の方が相談に来場されました。9組の予約ということは満席状態で大盛況でした。

管理費等の滞納問題、管理委託費の問題、大規模修繕の件、震災による電気温水器破損による漏水問題、樹木成長による日照問題等の相談に、6名の所沢市在住のマンション管理士が対応させて頂きました。

次回は、8月25日（木）13時30分～16時30分の予定です。

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 6 月 26 日（日）13 時 30 分～16 時 30 分 立川市民会館（アミュー立川）第 4 会議室
（立川駅南口徒歩 13 分）

主 催 一般社団法人 首都圏マンション管理士会・多摩西部支部 参加費 無料

申込先 下記事務局へ マンション名、住所、連絡先、参加人数を記入の上申込
Fax042-559-4687、メール pano-fmy@y8.dion.ne.jp TEL090-6317-6774（土屋）

講 演 あなたのマンションは大丈夫ですか～災害に対する管理組合の日常の備え～
（講師）マンション管理士山田弘明氏（13時30分～14時30分）14時35分から相談会

- ② 平成 23 年 7 月 9 日（土）13 時 30 分～16 時 30 分 埼玉会館 7A 浦和駅西口 徒歩 6 分

主 催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 参加費 500 円

申込先 埼管センター事務局 TEL048-823-9288
URL <http://www17.plala.or.jp/ftpskc/event/seminor2011.07.9.html>

講 演 ① 東日本大震災とマンション
② マンショントラブル事例と解決法
（講師）マンション管理アドバイザー・マンション管理士 三井一征氏

- ③ 平成 23 年 7 月 10 日（日）13 時 30 分～16 時 さいたま市生涯学習総合センター 多目的ホール
 シーノ大宮センタービル 10 階 大宮駅西口徒歩 5 分
 主 催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、さいたま市 参加費無料
 協 力 埼玉県マンション管理士会、首都圏マンション管理士会
 申込先 さいたま市建設局建築部住宅課 048-829-1520
 埼玉県都市整備部住宅課 048-830-5573
 講 演 マンション管理組合運営～理事会の悩みとその解決策～ 埼玉県マンション管理士会 柴原三朗氏
 震災におけるマンション管理組合の対応 首都圏マンション管理士会 新井 斉氏
- ④ 平成 23 年 7 月 21 日(木)、7 月 28 日(木)、8 月 18 日(木)、8 月 25 日(木) 各 19 時～20 時 30 分
 練馬区勤労福祉会館 2 階会議室 大泉学園駅南口徒歩 4 分
 主 催 練馬区立勤労福祉会館
 共 催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 参加費 各日 500 円
 講 演 マンション入門講座
- | | | | |
|------|---------------------|------------|-------|
| 7/21 | 住み手の高齢化とマンションの管理運営 | マンション管理士 | 荻原 健氏 |
| 7/28 | 長命化に配慮した大規模改修工事 | 一級建築施工管理技士 | 小山勝義氏 |
| 8/18 | 高齢化に伴うコミュニティ対策 | NPO 匠 代表理事 | 毛塚 宏氏 |
| 8/25 | 賢い修繕積立金の使い方（長期修繕計画） | 設計コンサルタント | 横超和夫氏 |

VI【ひとりごと】

先日、親戚の者のマンション内覧会に同行してきました。親戚の者には、内覧会で注意することのペーパーを事前に渡し、内覧会の目的は「契約者が契約時に説明を受けた内容で住戸が作られているかを確認すること」という心構えで内覧会に臨ませました。

内覧会になると、事業主（デベ）は、住戸内機器の取扱説明をします（機器の作動確認も含めてですが）、契約者は、どうしてもそちらに気をとられがちになります。親戚の者は複数参加していましたので、説明を聞く者とチェックする者に手分けして内覧をしました。フローリングや木枠等の傷については大きいものは指摘し、少々のものは目をつぶりました。

私は、図面を見たときから気になっていた外廊下からバルコニーへの侵入の可能性とバルコニー面のタイルのチェックをしました。案の定、外廊下からバルコニーへの侵入は容易にできる状況だったので、その対策工事を強く要請しました。またバルコニーのタイルは開口部周りにはかなりの浮きがあるようでしたので、見解書を出すよう要望しました。最初の立会いの方は浮きがないような言い方でしたので、外にいた別のゼネコンの方に打診をするよう要請し、その場で打診をさせました。その方は、打診の音がおかしいのでタイルの浮きの調べを認めました。結果としては、タイル工事の不良箇所があり補修工事をし、写真をつけた報告書が来ました。また、防犯対策工事も実施したことを、再内覧会時に親戚の者が確認しました。

住戸内のチェック立会いにはゼネコン（建設会社）の方がつきますが、他の現場からの応援で対応することが多いので当該物件については詳しくないのが実情です。

また、内覧会時に重要事項変更の説明（契約時図面と実際の建物仕様等の変更）があり、エレベーターの防犯窓が 1 階部分だけ、建築基準法の関係で窓なしになったとの説明がありました。これは、窓の部分の耐火性能の高いものにすれば解決できるはずで、コストを抑えたい為にそうしたのだなと思いましたが特に指摘はしませんでした。

「仕事の質とは、その人物の質を置いては語れない、しっかりと生きて自分の肉声で勝負できる仕事人になりたいものだ」と言う話を聞いたことがありますが、こういった内覧会に行くと、事業主の理念、立ち会う事業主社員・ゼネコン社員の質が良く出てくるなと感じます。

建設業は、現場仕事ですから現場に腕のいい職人さんをどれだけ集められるかが大事ですね、その為にデベ・ゼネコンはいったいどんな努力をしているのでしょうか？

以上