

I 【マンション管理新聞から】

2011.07.15号

- ① 東日本大震災に伴う防災対策として耐震診断・改修補助制度を拡充、耐震診断上限 100 万→200 万など（中央区）
- ② 東日本大震災で被災した管理組合の共用部分の補修費補助の緊急支援事業開始（千葉県船橋市）
- ③ 福岡市の管理組合に対し暴力団排除の訴訟費用 100 万助成（財団法人社会安全研究財団）
- ④ 仙台の「全壊」認定の被災マンション、全員合意で解体手続きへ、損壊家屋等の解体・撤去補助制度利用（築 35 年 189 戸）

2011.07.25号

- ① 簡易耐震診断開始、築 40 年以上の会員会社管理受託物件と自主管理の組合対象、50 戸程度で 15 万円程度（高層住宅管理業協会）
- ② 管理組合理事長が管理費等 600 万円横領、用途は会社経営資金に（水戸市自主管理マンション）
- ③ 22 年度管理業者立ち入り検査結果、58 社中 42 社に違反行為、3 社に業務停止命令・指示処分（国交省関東地方整備局）
- ④ 港区マンション実態調査報告、回答 204 組合平均管理費 303 円/㎡・修繕積立金 183 円/㎡
- ⑤ 2011 年 1～6 月新規分譲物件の管理費等初期設定調査結果報告、調査対象 694 物件

2011.08.05号

- ① マンション標準管理規約改正（国土交通省）
昨年未の改正案からかなり縮小された内容
今回の改正で見送られた部分等については「管理組合のガバナンス全体の検討を改めて行った上で、早期に措置することとしたい」とされ、検討が秋以降行われる方向。
- ② 管理員による駐車場使用料の着服、駐車場一時使用料金や口頭契約による月ぎめ駐車料金等（兵庫県内マンション・管理会社ジャーネットシステム）
- ③ 東日本大震災による首都圏マンションの被害状況を調査し発表（東京カンテイ）
- ④ 練馬区は 9 月中旬に 2 回目の区内マンション実態調査実施

II 【マンション管理センター通信 7月号から】

- ① マンションの修繕積立金に関するガイドラインについて（国土交通省）
本ガイドラインは、新築マンションの購入予定者に対して、修繕積立金に関する基本的知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲業者から示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供する為に作成された。
- ② 基礎から読み解く区分所有法
区分所有法における管理者制度について。
 - ・ 管理者と管理員・管理会社の違い
 - ・ 管理者と管理組合
 - ・ 管理所の選任と解任
 - ・ 管理所の職務権限
 - ・ マンション管理士制度
 - ・ 新たな管理方式の検討
- ③ ルポタージュ管理組合の現場から
専有部分の横引き配管設置も含め管理組合負担でスラブ下排水管等の改修工事の実施事例
- ④ センターへの相談から（管理組合の運営から見た防災についてのQ&A）
組合の防災業務の内容は？、大規模災害発生時に実際の対応できる体制は？防災用名簿は？等々
- ⑤ マンションで「コミュニティ形成」って必要？
 - ・ コミュニティ形成とは
 - ・ コミュニティ形成は管理組合の業務？
 - ・ 高齢化対応・世代間交流が重要に
 - ・ 人との「つながり」は安心居住に不可欠（M 管理センター主任研究員 廣田信子）
- ⑥ 技術レポート：マンションの避難対策の改修工法について
 - ・ 玄関ドアの避難対策
 - ・ 廊下側窓の避難対策

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第11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、他のマンションの計画修繕工事実施状況を見てみましょう。

1) 計画修繕工事の実施状況(対象2,167組合 実施工事項目は重複回答)

工事実施状況

実施組合	1,464
未実施組合	433
不明	270
計	2,167

実施工事内容と平均実施年数

工事種類	組合数	平均実施年数
外壁塗装等(躯体・塗装・タイル等)	1,145	11.8
鉄部塗装等	1,297	8.7
屋上防水	1,119	11.5
建具金物等(サッシ・玄関ドア等)	636	12.2
給水設備	763	13.7
排水設備	561	14.8
昇降設備	422	17.1
機械式駐車場設備	188	10.0

- ・未実施の理由は建物築年数浅いが55%
現在検討中が29%となっている
- ・外壁塗装等の平均実施時期は11.8年
- ・平均実施時期について、実施内容の詳細不明の為、参考程度としてください

2) 計画修繕工事実施時の検討方法(重複回答)

総戸数規模	実施組合数	理事会中心(委員会設置なし)	専門委員会中心	建築士等専門家に依頼	その他	不明
20戸以下	68	46	4	7	9	8
21~30戸	142	74	38	12	16	14
31~50戸	327	181	84	50	34	33
51~75戸	318	191	98	50	13	26
76~100戸	165	69	67	24	13	22
101~150戸	157	58	80	27	4	17
151~200戸	71	35	36	18	7	4
201~300戸	93	32	55	22	4	5
301~500戸	71	16	52	18	2	2
501戸以上	41	13	28	10	1	2
不明	11	5	5	2	2	1
計	1,464	720	547	240	105	134

総戸数規模が大きくなるほど、専門委員会設置・専門家依頼の割合が高くなっている

3) 計画修繕工事実施時の工事費調達方法(重複回答)

	組合数	割合
修繕積立金	1,109	75.8%
一時徴収金	50	
借入金	150	10.2%
その他	56	3.8%
不明	337	23.0%
計	1,702	116.2%

工事費調達は、修繕積立金が75.8%(不明を除くと98%)、借入が10.2%(不明を除くと13%)となっている

割合は1,464組合に対するもの

IV【報告会&セミナー報告】

6月11日の日本マンション学会主催「東日本大震災によるマンションの被害実態と対処方法」に出席してきましたのでその内容等をご紹介します。(第2回)

1, 報告会&セミナーの内容

- ① 浦安市の被災状況、まちとすまいの被害 浦安市長 松崎 秀樹氏
- ② 地震と津波によるマンションの被災状況と課題—宮城県を中心に—
マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ 事務局 泉 清隆氏他
- ③ 地震と津波によるマンションの被災状況と課題—浦安市を中心に—
浦安住宅管理組合連合会 会長 舘 幸嗣氏
- ④ 地震保険の課題 創価大学法科大学院教授 黒木 松男氏
- ⑤ 緊急提言 被災マンションの課題と政策提言 弁護士・日本マンション学会 折田 泰宏氏
- ⑥ 阪神淡路大震災の教訓から、復興の仕方・進め方 弁護士・明治学院大学法科大学院教授 戎 正晴氏

2, 各報告から

- ③ 地震と津波によるマンションの被災状況と課題—浦安市を中心に—
浦安市管理組合連合会 構成 32 管理組合 約 13,500 世帯 (内木造タウンハウス組合 2 組合)
今回の特徴他
 - ・建物に関する大きな被害はなかったが、敷地の液状化により、埋設管や駐車場に被害発生。
 - ・コミュニティ形成の進んでいる久、居合いは、災害の復旧が早かった、コミュニティ形成の遅れているところは復旧がなかなか進まなかった。
 - ・飲料水・生活用水については、緊急社団便を設置していたマンションは、公的扶助または給水本管の復旧が行われる間 dr、自力で対応していた。トイレ用水については、非常措置として、防火用水をポンプで汲み上げ利用した (消防署から使用停止指示あり)。
 - ・手配した仮設トイレが和式で失敗だった (高齢者に無理)
 - ・大規模半壊は 2 件で木造タウンハウス。
- ④ 地震保険の課題
 - ・マンション被害の損害査定方式と損害認定基準の課題
専有部分の個別査定の為の損害査定基準を新たに作成し、損害認定のハードルを低くすべき
液状化に対応する地震保険の改革等
 - ・支払われた地震保険金の取扱いに関する課題
支払われた保険金は被災者が自由に使えるのか (災害弔慰金等と同じにすべき) 等

V【マンション標準管理規約の改正について】

平成 23 年 7 月 27 日に国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室からマンション標準管理規約の改正が公表されました、その改正のポイントは下記のとおりです。

1. 執行機関 (理事会) の適正な体制等の確保

- ① 役員の資格要件の緩和 (マンション居住要件撤廃)
- ② 理事会の権限の明確化等

2. 総会における議決権の取扱いの適正化

- ③ 議決権行使書・委任状の取扱いの整理
- ④ 委任状による代理人の範囲について、標準管理規約本文で限定的に列記するのではなく、コメントで基本的な考え方を記述することとする。

3. 管理組合の財産の適切な管理等

- ⑤ 財産の分別管理等に関する整理
- ⑥ 長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理
- ⑦ 共用部分の範囲に関する用語の整理

4. 標準管理規約の位置づけの整理

マンションの規模等個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨をコメントに記載

VI【所沢市無料相談会（私も相談員で出席予定）】

所沢市主催「マンション管理士による無料相談会」が、8月25日（木）13時30分～16時30分に市役所の市民ホールで開催されます。

管理費等の滞納問題、管理委託費の問題、大規模修繕の問題等マンションのさまざまな問題のご相談に所沢市在住のマンション管理士が対応させていただきます。

この機会を是非ご利用頂き、皆様のマンションの管理運営にお役立てください、なお、事前予約制の相談会ですので、所沢市街づくり計画部都市整備課 電話：04-2998-9208 までお申込みください。

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

- ① 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

講演 「マンション入門講座」

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

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

申込先 匠リニューアル技術支援協会事務局 TEL 03-5987-4688

- ② 9月10日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館7A 浦和駅西口徒歩6分

講演 「給排水設備の維持管理と更新」 NPO 埼玉マンション管理支援センターの 一級建築士他

主催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 資料代500円

後援 埼玉県、さいたま市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク

申込先 NPO 埼玉マンション管理支援センター事務局 TEL 048-823-9288

URL <http://www17.plala.or.jp/ftpskc/event/seminor2011.09.10.html>

- ③ 9月10日（土）13時40分～16時15分 かながわ県民センター 3階304号 横浜駅西口徒歩5分

講演 「事例で学ぶ大規模修繕・高経年マンションの改修工事」（株）岡田建築設計事務所 岡田英二氏
（第3回大規模修繕工事・電気幹線改修工事）

「標準管理規約の改正案について」 神奈川支部マンション管理士 小林秀文氏

主催 首都圏マンション管理士会神奈川支部 参加費無料

後援 横浜市建築局、マンション管理センター

申込先 首都圏マンション管理士会神奈川支部 古谷忠 TEL045-827-3602

URL <http://www.kanr isi. org/20110910yokohama. pdf>

- ④ 9月11日（日）14時10分～16時40分 JR 東大宮駅改札集合 13時40分

見学会 「改修工事施工10年目の現場見学会」 埼玉県見沼区内の建物

統計的品質管理のもとで施工した修繕工事の10年目を見てみましょう！

主催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 参加費1000円

申込先 匠リニューアル技術支援協会事務局 TEL 03-5987-4688

⑤ 9月22日(木) 13時45分~16時 星陵会館2Fホール 永田町駅徒歩5分

講演 マンション標準管理規約改正の背景とポイント 国交省マンション政策室担当官
マンション標準管理規約改正 弁護士・明治学院大学法科大学院教授 戎 正晴氏

主催 (財)マンション管理センター 資料代 1,000円

申込先 (財)マンション管理センター TEL 03-3222-1517

URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar0922.pdf

Ⅷ【ひとりごと】

HGML7月号のマンション管理センター通信6月号マンカンセンター相談内容をみると、「管理規約等の解釈や管理組合運営を巡っての管理組合内の意見の相違や対立」「管理組合運営ルール等の未整備」「管理組合内の無関心層等への不満」等に起因すると思われる相談が多く、また、管理組合内での話し合いが進まず長期化している事案が多いのが特徴的ですとまとめられています。

先日も、相談案件として「理事長が相談もなく、一方的に決める方なので・・・について事前に対応策を相談したい」「管理組合規約・細則について相談したい、特に・・・」といったものがありました。

組合運営のさまざまな面で理事の方・区分所有者の方にストレスが発生し「四苦八苦」されています。

ここで、「四苦八苦」を国語辞書で調べると、「非常に苦労、苦悩すること」、仏語「人間のあらゆる苦しみ」となっています。

仏語「人間のあらゆる苦しみ」は、「生」「老」「病」「死」の4苦悩の4苦に「愛別離苦」「怨憎会苦」「求不得苦」「五蘊盛苦」の4苦悩を加えた8苦をいうようです。

- ・愛別離苦は、愛する人と別れねばならない苦しみ。
- ・怨憎会苦は、いやな人とも一緒にいなければならない苦しみ。
- ・求不得苦は、欲しいものが得られない、思うようにならない苦しみ。
- ・五蘊盛苦は、心と身体が盛んな為に心が落ち着かず様々な苦を招く。

マンション区分所有者・居住者の方々にとって「安全・安心・快適居住のマンションを創出・維持していくこと」が管理組合運営の大きな目的であることについては異論のないところであり、「四苦八苦」しながらの様々な問題対応において必要なことは、目的を共有できるように組合内で充分話し合いを進めていくことと思います。

話し合いの中では、般若心経に説かれている「色即是空 空即是色」とこだわりのないスタンス、幅広い視野で物事を捉えていくことが大事になります、なかなか割り切れない面もあるとは思いますが・・・。

以上