

I 【マンション管理新聞から】

2011.09.15号

- ① 埼玉のマンション 管理員が自転車置場使用料着服被害額数十万？(三井不動産住宅サービス管理物件)
- ② 共同住宅への太陽光発電に対する補助制度の創設(神奈川県)
- ③ 平成20年6月発表した長期修繕計画標準様式の修繕項目や修繕周期の見直し検討へ、判断材料集めの実態調査実施へ(国土交通省)
- ④ 耐震診断・設計・改修の補助限度額拡充(江東区)
- ⑤ 防災対策基本条例制定へ、区民に生活必需品の備蓄を、マンション居住者・管理組合に防災計画の策定や備蓄場所の確保を求める。(港区)
- ⑥ 地デジ対応以降のインフラ整備：共同受信と光ファイバー(FTTH)についての考察

2011.09.25号

- ① 東日本大震災被害状況調査結果発表
対象は東北6県と関東1都6県の業務受託46,365棟(9/21 高層住宅管理業協会)
大破なし、中破44(関東18)、小破1,184(関東901)、軽破7,477(関東6,453)被害無37,660(関東37,351、東北309)
- ② 「60年居住宣言」総会で決議、宣言書をエントランスに掲示、神戸市の管理組合(築34年27戸)
- ③ 「長期修繕計画作成ガイドラインの改訂に関する基礎調査業務報告書」(実際の修繕周期のアンケート調査、504件回答)について(社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構)
- ④ 考察「増圧直結ポンプ、寿命は？」

2011.10.05号

- ① エレベーターの安全装置設置促進のために平成24年度予算要求、既存昇降機防災改修緊急支援事業創設として要求(国土交通省)
- ② 10年前に将来の維持管理費と防災対策を考え、EV塔屋上の高架水槽7台を撤去(加古川市団地管理組合法人、7棟、584戸、築25~26年)
- ③ 600万円横領の管理組合元理事長に、懲役2年の実刑判決(水戸地裁)
- ④ インターホン設備・設置工事費をリース、リース期間最長10年(パナソニック電工と三井住友ファイナンス)

II 【マンション管理センター通信9月号から】

- ① マンション標準管理規約の改正について(国土交通省マンション政策室)
今回の改正のポイント
 - ・ 執行機関(理事会)の適正な体制等の確保
 - ・ 総会における議決権の取扱いの適正化
 - ・ 管理組合の財産の適切な管理等
 - ・ 標準管理規約の位置づけの整理
- ② マンションの耐震性(都市再生機構)
 - ・ 耐震改修の構法の種類と特徴
 - ・ 注意すべき事項
 - ・ 補強工事計画の立案
 - ・ 機構の取り組み事例
- ③ 基礎から読み解く区分所有法
区分所有者の義務、共同の利益について
 - ・ 区分所有法6条1項の義務
 - ・ 義務違反行為の差止請求、専有部分の使用禁止請求、区分所有権の競売請求
 - ・ 賃借人による共同利益に反する行為
- ④ 管理費等の徴収と初期滞納への対応
管理費等負担義務者の把握、滞納者毎の個別の確認
- ⑤ 建物・設備等の維持管理に関する相談から
 - ・ 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
 - ・ 長期修繕計画について、長期修繕計画の作成
 - ・ 自主点検について
 - ・ 耐震診断
 - ・ 専門委員会での検討
- ⑥ 技術レポート
大規模修繕工事の施工会社への依頼等について
 - ・ 施工会社選定の基本的な考え方
 - ・ 施工会社の選定方式と流れ
 - ・ 施工会社の公募
 - ・ 書類審査
 - ・ 見積り合わせ
 - ・ ヒアリング

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第13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、他のマンションの建替えの検討状況を見てみましょう。

1) 建替え検討状況

建物完成年次	建替えを具体的に検討している	建替えを検討しているが問題が多く進まない	建替えよりも当面は改修工事に対応していく	建替えについては全く検討していない	その他	不明	計
S39年以前		1	2	2		2	7
～S44年	2	9	12	6		5	34
～S49年	3	6	39	28	5	17	98
～S54年	1	6	44	46	2	31	130
～S59年	4	6	73	143	7	43	276
～H元年			29	148	3	49	229
～H06年	1	1	43	223	5	43	316
～H11年		1	30	292	4	72	399
～H16年			20	317	4	50	391
H17年以降			3	207	7	41	258
不明			5	11		13	29
合計	11	30	300	1423	37	366	2167
割合%	0.5%	1.4%	13.8%	65.7%	1.7%	16.9%	100.0%

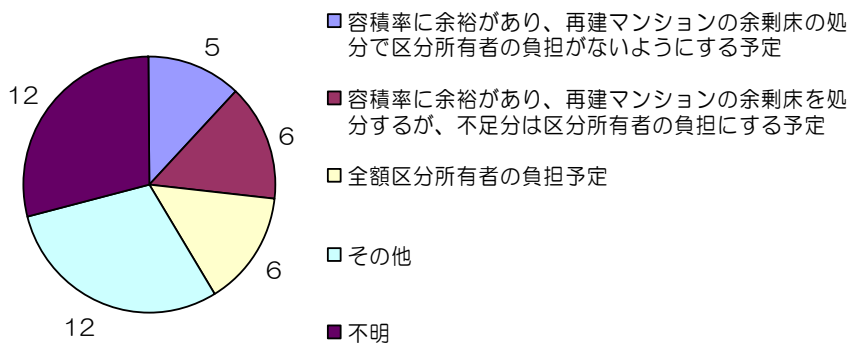
2) 建替えを実施していくうえでの問題点

(建替えを具体的に検討中と問題が多く進まない41組合の重複回答)

*割合は41組合で計算

建物完成年次	建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる	建替えの際に転出する予定の区分所有者が多い	今のマンションに愛着があり、建替えに反対する区分所有者がいる	仮住居の確保が困難な区分所有者がいる	賃借人の同意が得られない	建替え後の管理費が高額となる	建替えに必要な容積率が確保できない	所有者間の合意形成を図る為に必要な専門知識を有する者がいない	計
S39年以前	1		1						2
～S44年	8	1	5	6	1	5	3	3	32
～S49年	4	1		1			4	1	11
～S54年	3		3	1		1	3	2	13
～S59年	5	2	2	2	1	2	1	1	16
～H元年									0
～H06年	1					1			2
～H11年									0
～H16年									0
H17年以降									0
不明									0
合計	22	4	11	10	2	9	11	7	76
割合%	53.7%	9.8%	26.8%	24.4%	4.9%	22.0%	26.8%	17.1%	

3) 建替え資金調達予定（建替えを具体的に検討中と問題が多くて進まない41組合の回答）



建替えについて全体では65.7%の組合が全く検討していないとなっています。

築40年を超える139組合（昭和49年以前完成）では、建替え検討は21組合、改修工事で対応が半数近い53組合、全く検討していないが36組合となっています。

建替えの問題としては、建替え資金の調達が大きな隘路になっているようです。

建替え資金調達で容積率に余裕があると回答した組合は11組合、建替えを具体的に検討している組合も11組合となっています。

それぞれの11組合が同一とは調査表上読み取れませんが、かなり近いのではないかと考えられます。

IV【マンション管理組合の業務と理事会の運営】（第2回 次回に続く）

2. 理事会

理事会は、マンション標準管理規約で体制等が定められ、各マンションの管理規約上の機関として設置されています。管理組合の業務執行機関として、総会の決議に従って活動を行います。

理事会は組合員（区分所有者）から選出された理事で構成されます。

理事長は管理組合を代表する者であり、区分所有法上の「管理者」としての権限及び義務の適用を受けます。

・標準管理規約上の理事会の定め

第51条 理事会は理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続きについては、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条（専有部分の修繕等）に定める承認又は不承認
- 六 第67条（理事長の勧告及び指示等）に定める勧告又は指示等

- 七 総会から付託された事項
- 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

V【トピック】

「Iのマンション管理新聞から」の10月5日号にもありますが、国土交通省の平成24年度予算概算要求に織り込まれている既存昇降機防災改修緊急支援事業については、建築物の天井の安全確保事業とともに、住宅・建築物の最低限の安全確保を総合的かつ効率的に促進する新規施策として100億円の予算要求がされています。エレベーターの改修工事を検討されている管理組合にとっては、この予算の動向を把握しておくことが大切です。[EVの地震時管制運転装置・戸開走行保護装置等の防災対策改修工事に対する補助が施策されています。](#)

VI【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 10月22日（土）13時15分～15時30分 飯能市富士見公民館 東飯能駅徒歩7分
 講演 「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
 「読んでみよう！マンションの管理規約」 首都圏マンション管理士会 若山 新二郎 氏
 主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・飯能市 参加費 無料
 申込先 埼玉県都市整備部住宅課民間マンション支援担当 048-830-5573
- ② 10月22日（土）13時～16時30分 住宅金融支援機構「すまい・るホール」 JR水道橋駅徒歩3分
 講演 「改正マンション標準管理規約と今後の課題」 早稲田大学大学院教授 鎌野 邦樹 氏
 「マンションが長持ちする旧排水設備の改修ノウハウ」 設備設計一級建築士 柳下 雅孝 氏
 「リフォームローンについて」 住宅金融支援機構 市川 真一 氏
 主催 首都圏マンション管理士会、住宅金融支援機構 参加費 無料
 申込先 首都圏マンション管理士会 03-3256-6431
 申込URL <https://s134.secure.ne.jp/~s134173/jji-kanri.html>
- ③ 10月29日（土）13時30分～16時45分 東京都議会議事堂1階都民ホール 大江戸線都庁前駅
 講演 「マンション管理組合の災害の備え」 ハル建築工房代表 一級建築士 今井 章晴 氏
 「建替え事例のご紹介」（株）ポリテック・エイディティ 再開発コーディネーター 原口 秀美 氏
 「マンションの長期運営計画を考える」 首都圏マンション管理士会 谷 和也 氏
 主催 東京都 首都圏マンション管理士会 参加費 無料
 申込先 首都圏マンション管理士会 03-3256-6431
 申込URL <https://s134.secure.ne.jp/~s134173/tokyoseminar.html>
- ④ 11月6日（日）14時～18時30分 板橋区立グリーンホール2階ホール
 都営三田線板橋区役所前 東上線大山徒歩5分
 講演 「マンションの地震対策とコミュニティ」 マンション管理センター 主席研究員 廣田 信子 氏
 居住者交流会（16時30分～18時30分）
 テーマ 日常生活のトラブル、管理会社とのつきあい方、管理組合の運営
 主催 板橋区（都市整備部住宅政策課） 参加費 無料
 申込先 10月24日から 住宅政策課住宅政策推進グループ 03-3579-2186
 URL http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_oshirase/038/038951.html

- ⑤ 11月6日(日) 13時30分~16時15分 さいたま市文化センター 南浦和駅西口徒歩7分
講演 「仙台圏のマンション被災の真実と今後の地震対策と課題」
 東北マンション管理組合連合会理事 小島 浩明 氏
 「公開座談会：マンションなんでも相談」(15時15分~16時15分)
 主催 埼玉管ネット(埼玉県マンション管理組合ネットワーク) 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
 申込先 埼玉管ネット事務局 048-887-9921
 URL <http://www.saikan-net.com/39seminar/39seminar.html>
- ⑥ 11月11日(金) 18日(金) 19時~21時 朝霞市仲町市民センター 東上線朝霞駅徒歩5分
講演 「マンション長寿命化への対策」 大規模修繕周期は12年から15年超へ
 匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田 雄次 氏
 主催 NPO法人匠リニューアル技術支援協会 資料代 1000円(2回分)
 申込先 匠リニューアル技術支援協会事務局 TEL 03-5987-4688
 URL <http://www.npo-takumi.or.jp/event/#h4-07>
- ⑦ 11月19日(土) 13時~16時 所沢市役所 8階 大会議室 西武新宿線航空公園駅徒歩3分
講演 「こうして決めたい修繕積立金の見直し」 埼玉県マンション管理士会 小岩 徳昭 氏
「自分で採点する管理組合の実態と課題」 埼玉県マンション管理士会 金子 吉人 氏
 主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・所沢市 参加費 無料
 申込先 埼玉県都市整備部住宅課民間マンション支援担当 048-830-5573

VII 【ひとりごと】

今回は、コミュニケーションについて考えてみましょう。

「真のコミュニケーション」ほど難しいものはない、受け手によって受け止め方はそれぞれ異なってくるものです。

たとえば、200ミリリットル入るコップに100ミリリットルの水が入っているとしましょう。客観的な数字だけで考えれば、コップの半分に水が入っていることは絶対的事実です。

その同じコップを見たとき、Aさんは、「もう半分しか水がない」と感じ、Bさんは「まだ半分も水がある」と感じたりします。

コミュニケーションとは、全く同じものをみても、それぞれの感じ方に違いがあることを認識し、自分と違う見方をする人とのギャップを埋めていくことをスムーズに行えるようにする手段。

コミュニケーションとは、会話のキャッチボールと言うように、如何に投げるかではなく、如何に受け止めるかですべてが決まる。

受け手は、相手の話し方、身振り、手振り、話す速度、視線といったさまざまな要素やその場の雰囲気から、「自分が相手にどう思われているのか?」「自分に何を伝えようとしているのか」を感じとる。

「この人は私に何かを、必死に伝えようとしている」という発信者の思いが受け手に伝わった時、受け手はどうにかしてボールをキャッチしようと努力する。「伝えたい」という気持ちを感じ取ることができないボールは、いとも簡単に見過ごされる。

コミュニケーションをとるには、「あなたに、何を、どれほど伝えたい」という気持ちがあるかどうか重要なのだ。

上記は、東京大学大学院にて博士課程(保健学)を修了され各方面で活躍されている元気象予報士の河合薫さんのお話からですが、私自身、反省も含めいろいろ考えさせられました。(如何に受け止めてもらうかを考えながら、気持ちを入れた投げる方を考えなくては・・・)

さて、皆さんは、家庭内、友人間、職場内、管理組合内のコミュニケーションを如何されていますか?

以上