

I 【マンション管理新聞から】

2012.04.15号

- ① 4月9日にマンションの新たな管理ルールに関する検討会の第四回会合開催。
マンション標準管理規約に、暴力団関係者への譲渡・賃貸等の禁止や違約金の設定等の条項を盛り込む方針。
- ② 太平洋興発の元契約社員に懲役6年の判決。平成21年から23年までに、6管理組合から計23回総額5億8300万円詐取を認定(東京地裁)
- ③ マンションすまい・る債の受付期間6月20日～10月11日。同債券は、管理組合の修繕積立金の運用先とし活用するもので、積立管理組合への特典もあります。(住宅金融支援機構)
- ④ 機械式駐車場で、男児(3歳)が、上昇中のパレットに飛び移り転倒、パレットに挟まれ死亡(大阪のマンション)
- ⑤ 東電の高圧電気料金値上げに対し、「管理組合が共用部分で使用する電気料金も、家庭用と同じ扱いにすべき」と経済産業省等へ陳情(全日本マンション管理士会連合会)

2012.04.25,05.05 合併号

- ① 背任容疑で理事長逮捕。業者と共謀し大規模修繕工事の工事費を水増しし、管理組合に損害与えた。(青梅市のマンション)
- ② 「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」にて、管理組合等の発注者向けの「改修工事メニュー」の検討作業進行中。
改修工事を五つの分野に分類した改修技術シートの検討(国土交通省)
- ③ 2管理組合と町内会が、災害時避難を相互支援する協定締結。町会は管理組合実施の防災訓練に参加し、更に連携を深めたいとのこと(秋田市のマンション)
- ④ 大規模修繕工事瑕疵保険における現場検査と工事監理の現場検査は、別物。
- ⑤ 日本ハウズイングの大株主リロ・ホールディングは、日本ハウズイングと合人社の業務提携に反対表明、業務提携のシナジー効果について十分な説明がないと遺憾の意を表明。

II 【マンション管理センター通信4月号から】

- ① マンション管理センターが24年3月発行した「管理費等の徴収及び初期対応マニュアルについて」の作成の背景及び掲載内容等について紹介
- ② 基礎からわかる管理組合会計第3回(公認会計士 小川聡)
 - ・ 予算の策定
 - ・ 管理組合と税金
 - ・ 管理組合会計上の個別問題について
- ③ <先月の相談から>共用部分の専用使用に関する相談から
 - ・ 窓ガラスが割れた場合の対応
 - ・ 窓ガラスを防犯・断熱等の性能のよい強化ガラス等に変更したい要請への対応
 - ・ 玄関扉と共用廊下間の空間(アルコーブ)の使用について
 - ・ 専用庭の樹木剪定について
 - ・ 専用庭の生垣の管理について
- ④ マンション駐車場の収益事業の判定について(公認会計士・税理士 吉岡順子)
マンション駐車場の外部使用に関する法人税法上の取扱等
- ⑤ <技術レポート>大規模修繕工事の管理のポイントI～施工段階の調査の重要性～(マンションリフォーム推進協議会 技術委員会委員 丸山和人)
工事会社の立場から見た工事管理のポイントについて
 - ・ 施工段階における調査
 - ・ 工事別の留意点
外壁タイル張りの修繕、外壁塗装、目地シーリング打替え、防水改修、鉄部塗装
- ⑥ <各地からの情報>いつまで可能か自主管理方式築30年2棟36戸の名古屋市管理組合から自主管理方式で30年、今後の課題(2つの古いへの対応)

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第20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、回答2,167組合)

今回は、他のマンションの収支決算案の監査の状況をみてみましょう。

1) 監査の有無

	行っている	行っていない	不明	計
全体	2,109	21	37	2,167
割合%	97.3%	1.0%	1.7%	100.0%

(20年度調査へ回答あった組合数2,167)

2) 監査の内容

監査の内容	組合数	割合
収支決算案の記載内容の確認	1,417	67.2%
収支決算案と領収書、請求書、証拠帳票との照合	1,718	81.5%
収支決算案と残高証明書の照合	1,506	71.4%
その他	76	3.6%
不明	38	1.8%

*割合は、監査を行っている2,109管理組合に対するもの

3) 会計監査の実施者

監査の実施者	組合数	割合
区分所有者の監事	1,994	94.5%
区分所有者以外の監事	53	2.5%
公認会計士等による外部監査	37	1.8%
その他	94	4.5%
不明	32	1.5%

*割合は、監査を行っている2,109管理組合に対するもの

監査に当たっては、コピーではなく現物で確認しましょう。

通帳及び残高証明書のコピー等の改竄による不祥事が発生しています。

少なくとも一年に一回は、管理組合の預金通帳等を現物で確認しましょう。

Ⅳ【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 5月24日(木) 13時30分~16時30分 所沢市役所1階市民ホール 西武新宿線航空公園駅徒歩3分
マンション管理士による定期無料相談会 相談員 埼玉県マンション管理士会メンバー
 主催 所沢市 参加費無料 申込先 所沢市街づくり計画部都市整備課 04-2998-9208
 *私も相談員で参加します
- ② 5月27日(日) 13時30分~16時 越谷市中央市民会館4階会議室 越谷駅東口徒歩7分
講演 「災害に際して市ができること、市民にお願いしたいこと」 越谷市危機管理課
「東日本大震災で得た教訓事例とマンションが備えるべきこと」 埼玉管ネット理事
 主催 NPO埼玉県マンション管理組合ネットワーク、越谷市マンション連合会 参加費 無料
 後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、越谷市他
 申込先 埼玉管ネット事務局 048-887-9921
 URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240527-2.pdf>

③ 6月9日(土) 13時30分～15時30分 阿佐ヶ谷地域区民センター3F 集会室 阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分

講演 「取り残された専有部分」～マンション給排水管改修工事の問題点～

NPO リニューアル技術開発協会 副会長 木村 章一 氏

主催 杉並マンション管理士会

共催 杉並区

申込先 杉並マンション管理士会 03-3393-3680

URL <http://suginami-markan.org/1206semi.pdf>

④ 6月17日(日) 13時～14時20分 戸田市東部福祉センター2階 大会議室

JR埼京線戸田公園駅から徒歩15分、バス停「公園前」から徒歩5分。

講演 「管理組合と管理会社の関係」

一般社団法人埼玉県マンション管理士会会員

セミナーの後 相談会予定(14時30分～17時)

主催 埼玉県マンション管理士会 参加費 無料

後援 戸田市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク他

申込先 埼玉県マンション管理士会事務局 048-250-6316

URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240617.pdf>

⑤ 6月30日(土) 13時30分～14時30分 立川市民会館 第2会議室 西国立駅徒歩7分

講演 「マンション修繕積立金の関するガイドラインについて」～適正な修繕積立金の目安とは～

マンション管理士 山田 弘明 氏

セミナーの後 相談会予定(14時30分～16時30分)

主催 首都圏マンション管理士会

後援 立川市

申込先 首都圏マンション管理士会多摩西部支部 090-6317-6774 担当土屋

URL <http://www.kanrishi.org/sibuHP/tama/inf8.cgi>

V【トピック】母親が操作の立体駐車場で3歳児死亡(機械式立体駐車場における悲劇)

4月2日午前8時10分ごろ、大阪府茨木市美沢町のマンションで

「立体駐車場の機械に男の子が挟まれた」と119番があった。

マンションに住む佐藤翔大朗ちゃん(3)が病院に運ばれたが、死亡が確認された。茨木署によると、この日は翔大朗ちゃんを通う市内の保育園の始業式。車で通園するため、母親(40)が機械を操作している最中に起きた悲劇だった。

晴れやかな新年度の始業式の日にあまりに悲しい事故が起きた。

現場は大阪モノレール沢良宜(さわらぎ)駅近くの住宅街。目撃者によると、母親は「すぐ助けが来るから待ってて!」と悲痛な声で叫んでいたという。

事故は午前8時10分ごろ発生。保育園の始業式に出かけるため、翔大朗ちゃんと母親、姉(7)の計3人で駐車場にいた。

茨木署によると、駐車場は3段式で、母親が地下にある一番下の駐車台から車を出そうと操作中、翔大朗ちゃんが上昇中の駐車台に乗り移ろうとして転落。駐車台と隣にある立体駐車場の床面の間の隙間に胸や頭を挟まれたとみられる。

午前8時12分に母親が119番。消防隊員が駆けつけると、翔大朗ちゃんは心肺停止状態で、午前10時2分に搬送先の病院で死亡が確認された。母親は「上げ終わらないうちに、子供が隣の立体駐車場から乗り移ろうとして転落した」と説明している。

死因は緊張性気胸とみられ、胸を圧迫されて死亡した可能性が高い。翔大朗ちゃんはリュックサックを背負っており、同署はバランスを崩したとみている。



立体駐車場のメーカーによると、現場の駐車場は操作盤のボタンを押した間だけ動く仕組みだが、同署などによると、利用者がボタンにふたのようなものをはめて固定し、手を離しても動くようにしていたケースもあった。母親も同様の方法で駐車台を上げていたとみられ、操作盤から離れた場所にいた。

翔大朗ちゃんは今年25日が誕生日だったという。保育園の園長は「仮面ライダーのまねをしたりミニカーで遊んだり、明るく元気の良いお子さんだった」と話した。同じマンションに住む女性（90）は「小さい子がたくさん住んでいて、よく駐車場でもボール遊びをしている。見掛けると危ないから注意するが、こんな事故が起こるなんて」と話した。（Sponichi Annex2012年4月3日）

2007年以降、機械式立体駐車場の事故で10人が死亡、26人が重軽傷を負っていることが共同通信のまとめで分かっています。

機械式立体駐車場は、操作ボタンから指を離せば、すぐ止まることが安全対策の柱となっています。器具などで操作ボタンを固定することは安全対策を放棄することです。

上記の事故を受け、5月2日に消費者庁と国土交通省は、「機械式立体駐車場での事故にご注意ください!」の文書をリリースしました。

機械式駐車場がある管理組合の皆様は、下記UPLをご覧ください、住民向け注意喚起の活動を実施され、悲劇の再発防止に取り組んでください。

http://www.caa.go.jp/safety/pdf/120502kouhyou_1.pdf

VI【ひとりごと】

5月15日に節電・地震対策セミナーに参加し、ウィンドウフィルムの効果を実感しました。

その中で、日射熱調整・飛散防止・UVカット機能を持つウィンドウフィルムをフロートガラス（普通のガラス）に貼った場合と貼らない場合のガラス破壊実験を見てきました。

実験は2種類ありました。

1つは地震を想定し、ガラスに面内変形を加え（専門的には層間変位実験というようです、要は正方形のガラスを平行四辺形に変形させる）ガラスが破壊されたときの飛散状況を見るところでした。フィルム無貼付の場合は、ガラスの破片は、6m以上の範囲に飛散しました。フィルム貼付の場合は、ガラスの破片の飛散は非常に少なかった。（説明では5%以下の飛散）

もう一つは、ガラスに人体・物体衝突を想定し、45kgの物体を30cmの高さから衝突させ、破壊されかたをみるというものでした。無貼付、貼付ともガラスは破壊されますが、破壊状況、飛散状況は前述の実験と同様の結果となりました。

節電・省エネ効果と地震時等のガラス飛散による2次被害等の防止には有効なフィルムと実感しました。

マンションの窓ガラス等にも、日射熱調整・飛散防止・UVカット機能を持つフィルムの貼付を検討が必要ではないでしょうか。コストについては、説明を受けていないので近々問合せをしたいと思っています。

地震時に、窓ガラスの破損状況が軽微であれば、後片付けも楽になるし、風雨の遮断も可能になりますね。

地震の後は家の中でも、いろいろ危険な物が飛散していることが考えられますので、窓ガラスにフィルムを貼付しても、枕元には底の厚めの靴を置いておきましょう。私も懐中電灯等と一緒に靴を、枕元においてあります。

あとは、家具転倒防止、食器棚等のガラス等への対策をしなければと思っています。

皆様の対策の状況は如何ですか？

地震対策、竜巻対策、放射能対策とあれこれ考え過ぎることなく、今できることをし、精一杯頑張っていこうではありませんか、生死一如（しょうじいちによ）を考えながら。

以上