

I 【マンション管理新聞から】

2012.08.15・25 合併号

- ① 「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」最終会合。9月中に改修技術シートや提言書を公表予定。目玉は、工事を5分野に分けた「改修技術シート」、年内に専用サイト開設予定(国土交通省)
- ② 三井住友銀行と協働し、管理組合の保管口座からの支払スキーム開発(コミュニティワン)
- ③ 「全壊38件、大規模半壊37件」。マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎによる、東日本大震災の復旧状況アンケート調査の中間発表。
- ④ 大手損害保険5社の商品構成比較、マンション管理新聞がパンフレットから作成。
- ⑤ 東京海上日動、損保ジャパンの2社は、マンション総合保険で、築年数別保険料金体系の導入予定。東京海上日動の築年数は、築年数10年未満、10年以上～15年未満、15年以上～20年未満、20年以上の4分類で、個人賠償責任特約にも適用予定。
- ⑥ 電気代節約に取り組む管理組合の節約方法などのレポート。

2012.09.05号

- ① 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第9回会合、専門家活用の類型等がかたまるが、コミュニティ形成規定で議論。パブリックコメント募集は10月にずれ込む。(国土交通省)
- ② 東日本大震災で建物の傾斜等の被害を受けた管理組合が、「建築基礎構造設計指針等に反し、適正な地盤調査や適切な基礎選択を怠った」として売主、施工業者、建築士を提訴。
- ③ 「マンション管理推進条例」の素案を発表し、パブリックコメントの募集。区長、管理組合、区分所有者、居住者、管理業者、専門家ら当事者の責務を示し適正管理等を推進。(豊島区)
- ④ 相次ぐ機械式駐車場の事故を受け、機械式駐車場の設計施工の技術基準を改定(立体駐車場工業会)
- ⑤ 地域防災力向上のために創設された「東京防災隣組」認定制度の、第1回認定団体に、東大和市の「南街・桜ヶ丘地域防災協議会」等が選定された。

II 【マンション管理センター通信8月号から】

- ① 管理組合運営を再点検してみよう～マンション管理標準指針の活用第2回～(弁護士 篠原みち子)
管理組合の皆さんからの質問と回答を通して、マンション管理標準指針の活用方法の説明
- ② マンションの省エネと環境について(マンションリフォーム推進協議会)
サッシ改修、LED照明、給湯システム、IHクッキングヒーター、太陽光発電、緑化の概要
- ③ <管理組合の現場から>一括受電方式を導入して管理組合の経費節減に取り組む。(クレストフォルム平井グラウンステージ、RC11階単棟型204戸、2002年竣工)
・経費節減(年間110万円節減)
・契約に手間取る(全世帯同意)
・工事は意外と簡単に終了(1日で終了、朝夕の停電それぞれ1時間くらい)
- ④ <先月の相談から>駐車場の運営に関する相談から(マンション管理センター管理情報部)
・分譲時から同じ組合員が使用・・・
・平置き駐車場と機械式駐車場があり、平置きへの要望に対して・・・
・駐車場使用希望者の減少への対応・・・など
- ⑤ <行政情報>マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成23年度)の概要について(国土交通省)
全国148社に立入検査、73社に是正指導
- ⑥ <法律の広場>事例から見る管理組合の暴力団対策(弁護士中島繁樹)
・管理規約の暴力団排除規定
・暴力団排除条例の全国施行
・組事務所使用禁止の仮処分命令
・競売を求める訴えの提起～裁判上の和解
- ⑦ <技術レポート>住みながら行うマンション大規模修繕の工事監理のポイント その2
・施工計画書の承認と工事監理
・定例会議と工事監理業務
・居住者の方々とのコミュニケーションとご協力いただく工事
・詳細調査と実数精算
・試験施工
・各種検査

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第24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、区分所有者のマンション選定時の維持管理等に対する意識等についてみてみましょう。

1) マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮

建物完成年次	かなり考慮した	やや考慮した	あまり考慮しなかった	全く考慮しなかった	不明	計
S39年以前	1	1	4		1	7
～S44年	3	6	6	1	8	24
～S49年	10	9	33	8	14	74
～S54年	10	46	85	25	37	203
～S59年	34	72	153	40	64	363
～H元年	39	101	176	40	85	441
～H06年	51	141	241	73	97	603
～H11年	79	271	403	87	176	1,016
～H16年	74	292	406	90	157	1,019
H17年以降	86	266	253	52	101	758
不明	6	25	38	5	17	91
合計	393	1,230	1,798	421	757	4,599
割合% 全体	8.5%	26.7%	39.1%	9.2%	16.5%	100.0%
〃 H17以降	11.3%	35.1%	33.4%	6.9%	13.3%	100.0%

*全体では「かなり考慮した」「やや考慮した」の合計は35.2%、H17以降は46.4%と意識の変化

2) 購入時の管理規約の通読状況

建物完成年次	ほとんど読んだ	大まかに読んだ	軽く目を通した	読まなかった	管理規約がなかった	不明	計
S39年以前	1	3	2	1			7
～S44年	4	9	4	3	2	2	24
～S49年	12	23	15	10	11	3	74
～S54年	36	58	39	38	24	8	203
～S59年	58	108	102	65	26	4	363
～H元年	68	150	137	63	16	7	441
～H06年	86	188	189	112	13	15	603
～H11年	140	360	349	133	12	22	1,016
～H16年	149	369	364	109	12	16	1,019
H17年以降	143	300	223	77	4	11	758
不明	14	31	31	8	3	4	91
合計	711	1,599	1,455	619	123	92	4,599
割合% 全体	15.5%	34.8%	31.6%	13.5%	2.7%	2.0%	100.0%
〃 H17以降	18.9%	39.6%	29.4%	10.2%	0.5%	1.5%	100.0%

*全体では「ほとんど読んだ」「大まかに読んだ」の合計は50.3%、H17以降は58.5%と意識が高くなっている

3) 現在の管理規約の認知状況

	よく知っている	だいたい知っている	知らない	規約はない	不明	計
全体	922	3,103	460	3	111	4,599
割合%	20.0%	67.5%	10.0%	0.1%	2.4%	100.0%

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 10月13日（土）13時30分～16時30分 かわつる三芳野団地管理組合法人 集会室
東上線鶴ヶ島駅西口1番乗り場「川鶴団地」行バス7分「川鶴センター」下車すぐ前
講 演 「給排水管設備改修工事見学会」～準備段階の報告“成功と失敗”から学ぶ
主 催 NPO日本住宅管理組合協議会埼玉県支部 参加費 1500円
後 援 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、川越市
申込先 NPO日本住宅管理組合協議会 TEL03-5256-1241 FAX03-5256-1243
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h241013.pdf>
- ② 10月13日（土）13時～16時30分 埼玉会館7B会議室 浦和駅西口徒歩6分
管理会社に聞いてみよう『高齢化時代だからこそその管理組合運営』
講 演 「マンションの長寿命化に向けて」～耐震対策・環境対策・省エネ・セキュリティ対策など～
（各専門業者による、材料等実物見本をもとにセミナー）LIXIL（株）ほか
主 催 NPO埼玉マンション管理支援センター 参加費 500円
後 援 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
申込先 埼玉マンション管理支援センター事務局 048-823-9288
URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h241013-2.pdf>
- ③ 10月20日（土）13時30分～15時40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
講 演 「通常総会議案書の見方」～事例に学ぶ 築後38年マンションの正常化への道～
杉並マンション管理士会 会長 田村 晃清 氏
主 催 杉並マンション管理士会 参加費 無料
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-mankan.org/1208semi.pdf>
- ④ 10月20日（土）13時～15時30分 戸田市役所 5階 大会議室 JR埼京線戸田駅から徒歩10分
講 演 「マンション管理組合の運営」～居住者の高齢化と賃貸化への対応～
埼玉県マンション管理士会 会長 伊藤 繁忠 氏
「マンション管理費の滞納と徴収トラブル」 埼玉県マンション管理士会 会員 柏 勇次 氏
主 催 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 参加費 無料
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h241020.pdf>
- ⑤ 11月10日（土）13時～16時 所沢市役所6階604会議室 航空公園駅東口 徒歩3分
講 演 「高齢者が安心して住めるマンションを考える」 埼玉県マンション管理士会 会員 今津 賀昭 氏
「マンション管理組合運営の基礎知識」 埼玉県マンション管理士会 会員 金子 吉人 氏
「意見交換会」～管理組合運営について～
*午前中無料相談会（10時～11時50分）
主 催 所沢市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h241110.pdf>

V【トピックス】

① 機械式立体駐車場の安全対策の強化について

公益社団法人立体駐車場工業会は、機械式立体駐車場の安全対策を強化するため、下記の技術基準の見直しを実施することにしました。

・昇降・ピット式の機械式立体駐車場の前面（乗り込み面）には、現在チェーン設置としているが、前面ゲートを設ける基準に改訂。

既設の駐車場についても、同様の措置を駐車場管理者等に要請する。仮に前面ゲートの設置が困難な場合は、侵入検知センサーの設置を要請する。

・エレベーター方式の機械式立体駐車場内には安全性確保のため、人感センサーの設置を必須とする基準に改訂。
*詳しくは、下記 URL をご覧ください。

URL http://www.ritchu.or.jp/info20120823_1.pdf

② 豊島区マンション管理推進条例（素案）

「豊島区では、マンションは、区民の6割以上が居住する主要な居住形態となっています。

快適に住み続けるためには、建物や設備を良好に維持管理していくことが必要です。また、居住環境を快適にするだけでなく、災害時などに円滑に協力し合える体制を作るためにも、居住者同士や地域との良好なコミュニティ形成は重要です。」といった書き出しで、豊島区は、標記の条例素案のパブリックコメント募集を開始しています。その条例素案に盛り込まれている、それぞれの責務は下記のようになっています。

区 長・・・マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施。

区分所有者等・・・管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、貸与時の居住ルール等に関する説明の実施。

マンション代表者等・・・法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への主体的な取り組み、賃貸時の居住ルール等に関する説明の実施。

居住者等・・・管理規約等・条例の遵守、居住者等間及び地域のコミュニティ形成。

管理業者・・・管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言。

宅地建物取引業者・・・売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明。

専門家・・・関連する法令に基づく公平・適切な助言。

③ 2012年7月時点（2012年4～6月）首都圏既存マンション価格動向・・・三井不動産リアルティ資料

首都圏全体の中古マンションの価格変動率は、▲1.0%となり、前回同様やや下落傾向が継続。

エリア別では埼玉県、千葉県、横浜市・川崎市、神奈川その他の市が▲1.0%未満、東京23区、東京市部が▲1.0%以上の下落となった。

首都圏全体の一年間の動向でみると、2011年10月時点▲0.8%、2012年1月時点▲0.8%、2012年4月時点▲1.0%、今回▲1.0%で年間▲3.6%となっている。

既存（中古）マンションは、大きな価格変動はないものの、やや下落傾向が継続している。

VI【ひとりごと】「高齢社会を美しく生きる」

9月17日、社団法人ビューティフルエイジング協会主催の標記シンポジウムに参加してきました。

パネリストの福祉ジャーナリスト浅川さんの「病院死と自宅死」の話には、考えさせられるものがありました。

それは、日本では病院死は80%・自宅死は13.9%、オランダでは病院死は35.5%・自宅死は31%、フランスでは病院死は58.1%・自宅死は24.2%であり、日本の病院死は他国と比べ異常に高いこと。

50年前の日本では、病院死は21.9%、自宅死70.7%だったこと。

1973年の70歳以上医療無料化が病院死を増加させてきたのではないかとの話もありました。

私は、病院死の増加の要因としては、戦後の家制度の崩壊と核家族化の伸張がという社会制度の大きな変動や医療とのかかわり方の我々の意識の問題もあると聞いていました。

私などは、病院死が当たり前といった感じていたので、他国との比較には大きなインパクトを受けた次第です。

以上