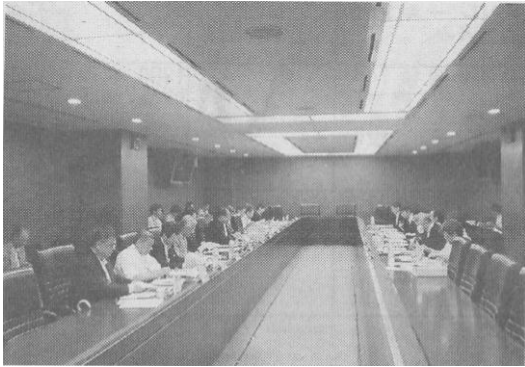


マンション管理士吉田総合事務所通信

2012年(平成24年)9月25日
第00026号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: <http://www.mankan-builkan.com>



6月19日の第6回管理ルール検討会

管理ルール検討会

専門家活用、5タイプ提示

理事会設置型も

国土交通省は6月19日、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の第6回会合を開き、改正マンション標準管理規約骨子案を示した。新たな管理の選択として、理事会方式を前提に非区分所有者でも役員になれる専門活用方式は3パターン、理事会を設置しない専門家による管

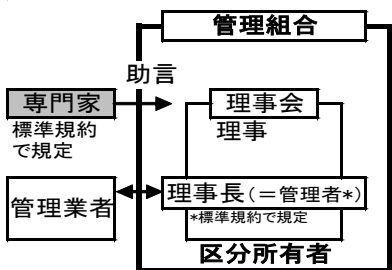
理者方式は2パターンを提示。会合では監視機能等として理事会設置を求める意見が強く、管理者単独方式の位置づけは流動的。災害時による緊急対応、反社会的勢力排除の規定はおおむね固まった。今回の会合でマンション管理適正化指針の見直しを含め検討を続け、最終案を示すのは8月以降の予定。

委員からは「理事会のないマンションは想像できない」「管理者単独方式でも監視機能としての理事会があってもいいのでは」「管理者のみの場合、総会議案作成の際、住民ニーズを反映できるのか」など管理者単独方式に消極的な意見が相次ぎ、国交省は再検討する考え。理事長と管理者の役割の整理も求められた。

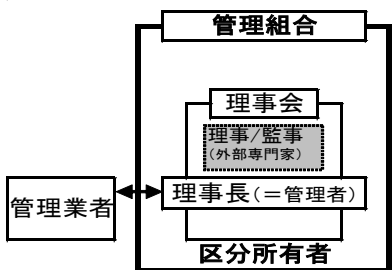
国交省が選択肢として示した「簡単な模式図」は計6種類(下図参照)。区分所有者が運営主体となる現在の理事会方式(1)に對し、新方式は非区分所有者の専門家が理事や監事に就任(2・3)、理事兼任(2・3)、理事非設置で管理者に就任(4・5)するタイプ。いずれも専門家には一定の要件設定を想定している。

災害時の緊急対応では、理事会の決議事項に明文化し、その際の専有部分立ち入り権限者については次回持ち越し。暴力団等の反社会的勢力排除条項案では貸与・譲渡の禁止、理事長による契約解除・区分所有権返還の地位請求などが示され、異論はなかった。(マンション管理新聞 第877号より)

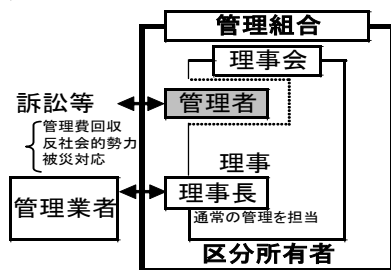
0. 【現行】標準管理規約



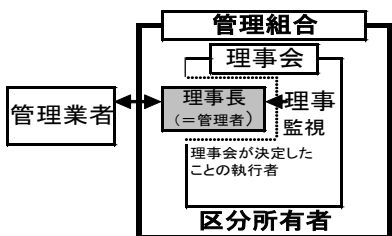
1. 【外部役員活用型理事会方式】



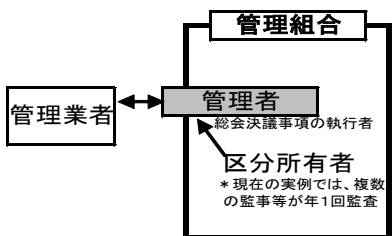
2. 【管理者・理事長分離方式】 (管理者が訴訟等に専従)



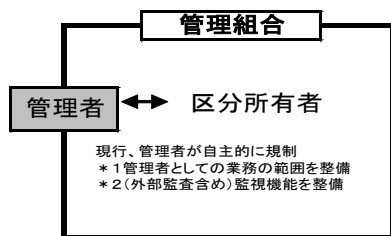
3. 【外部理事長活用型理事会方式】 (外部理事長派遣等)



4. 【理事会省略・管理者単独方式】 (個人の専門家が就任)



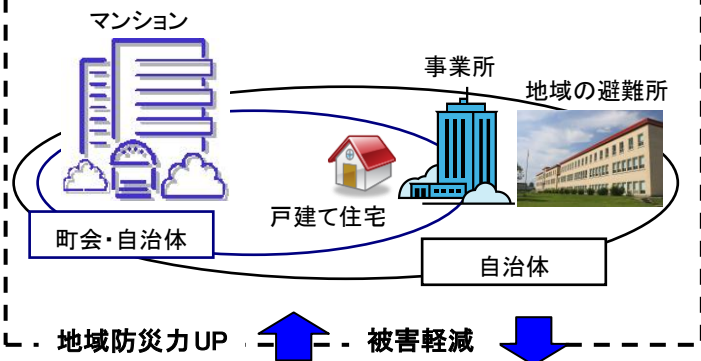
4'. 【理事会省略・管理者単独方式】 (法人が就任)



現行、管理者が自主的に規制
* 1 管理者としての業務の範囲を整備
* 2 (外部監査含め) 監視機能を整備

災害時 分譲マンションと地域の在り方を検討

共助による地域防災力の強化イメージ



国土交通省政策研究所

国土交通省国土交通政策研究所は災害時に地域の共助のあり方について調査・検討を始める。管理会社等の役割も視野に入れ、2年がかりで地域防災力を強化する方針。防災共助版のルール作りも構想している。

2012年度は分譲マンションや地域等を対象とした防災対策の事例収集に取り組み、管理組合、自治会、自治体等による実態・意識調査等を行う予定。課題を整理し、13年度に地域の防災力強化を推進するインセンティブ

や枠組みを検討する。管理会社や分譲会社の協力もあり方も研究する。研究所では都市における避難所の収容能力の不足、地域の防災活動の担い手不足等を災害リスクと認識。マンションの丈夫な躯体、共用施設、公開空地、豊富な人材に着目している。分譲マンションが地域と共助していく場合の主体では「建物管理に関係するため管理組合が中心になるとは思うが、管理組合・自治会・防災会の役割分担の事例を整理したい」と宮川仁主任研究官と話す。(マンション管理新聞 第875号より)

意図的 低額なら 監督処分も

修繕 積立金 国交省局長が示唆 衆院国土交通委

分譲時のマンション販売業者による修繕積立金の「意図的・低額提示」に関する質疑が6月20日、衆議院国土交通委員会であり内田要典委員長は、建設業監督処分の対象となり得る」と答えた。過去法による監督処分の可能性を示唆した。内田局長は「一般

マンション管理適正化法で交付を義務付けている設計図書では、「標準仕様書」を東京地裁が交付対象に認め、東京高裁で和解した事を柿澤議員が指摘し、内田局長は「早急に対応策を講じた」と答えた。(マンション管理新聞 第875号より)

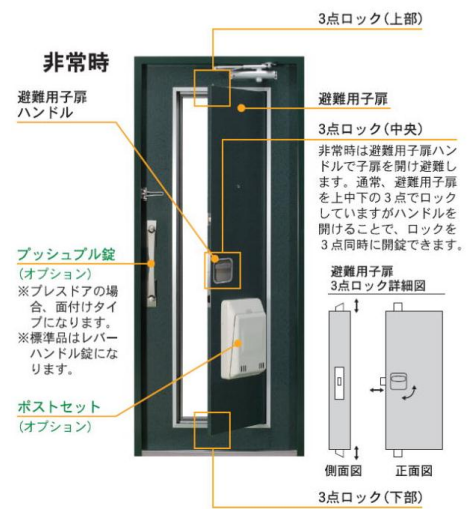
時玄閣ドアが開かなくなる大きな原因は、ドアのゆがみに対する「対震」レベルもJIS規定の2倍、一般財団法人ベターリビングの最高レベルをクリアしているため、相当規模の大地震にも対応できるそうだった。

昨年3月の東日本大震災では、阪神・淡路大震災と比べると玄閣ドアが開かなかったケースは少なかつたが、施工は出来なかったが、施錠が一時避難で家を離れる際はチェーンを使ったりして施錠する例が見られた。「2D00R」が「親扉」とは別に鍵がつかない、施錠しなくても避難できるなど防犯面でもメリットがある。平時は通常のドアと同じように使える。(マンション管理新聞 第881号より)

災害時「子扉」から脱出

「2D00R デレマース」東日本大震災で注目

対震ドア「2D00R デレマース」が注目を集めている。通常の扉の中にもう一つ避難用の「子扉」が設けられているのが特徴で、地震時万が一扉が開かなくなっても子扉から脱出できる。地震



東海ドア(株)HPより <http://tokaidoor.co.jp/>

編集後記

マンションの良好な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには計画的な修繕が必要になります。その為には資金計画をしっかりと立てておくために、「長期修繕計画の策定」が重要です。しかもこの計画は途中での見直しもしないと妥当なものではなくなって来ますのでタイムリーな見直しが求められます。特に工事単価の動向、消費税増税の影響は考えておく必要がありますので、委託管理会社以外に専門的知識を持った専門家に相談して見ることをお勧めいたします。(吉田)