

マンション管理士前島事務所通信

2013年(平成25年)1月25日
第00017号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町 20 - 7
電話: 075-462-9100
URL: <http://www.mankanm-maejima.com/>

入居後は「人付き合」重視

マンション住まい 重要ポイント 購入時と比べて2・6倍に

実際にマンションに暮らし始めた後、マンション住まいで重要なポイントとして「購入時に重視した点」と「入居後に重視した点」を比べて2・6倍に重要と感じた点に分けて聞いた。快適な暮らしのために必要だと思われる人付き合いの程度や、住民同士が知り合うきっかけにもなるイベント開催等を、一定期間売主らがサポートする「コミュニティ形成支援サービス」があるかどうか等についても尋ねてみた。マンション住まいでは「入居者の人付き合い」を重視した人は、購入時は24・3%だったが、入居後は62・8%に増え、購入時と比べて2・6倍に増えた(グラフ参照)。

「求めるのはほどよいながら」

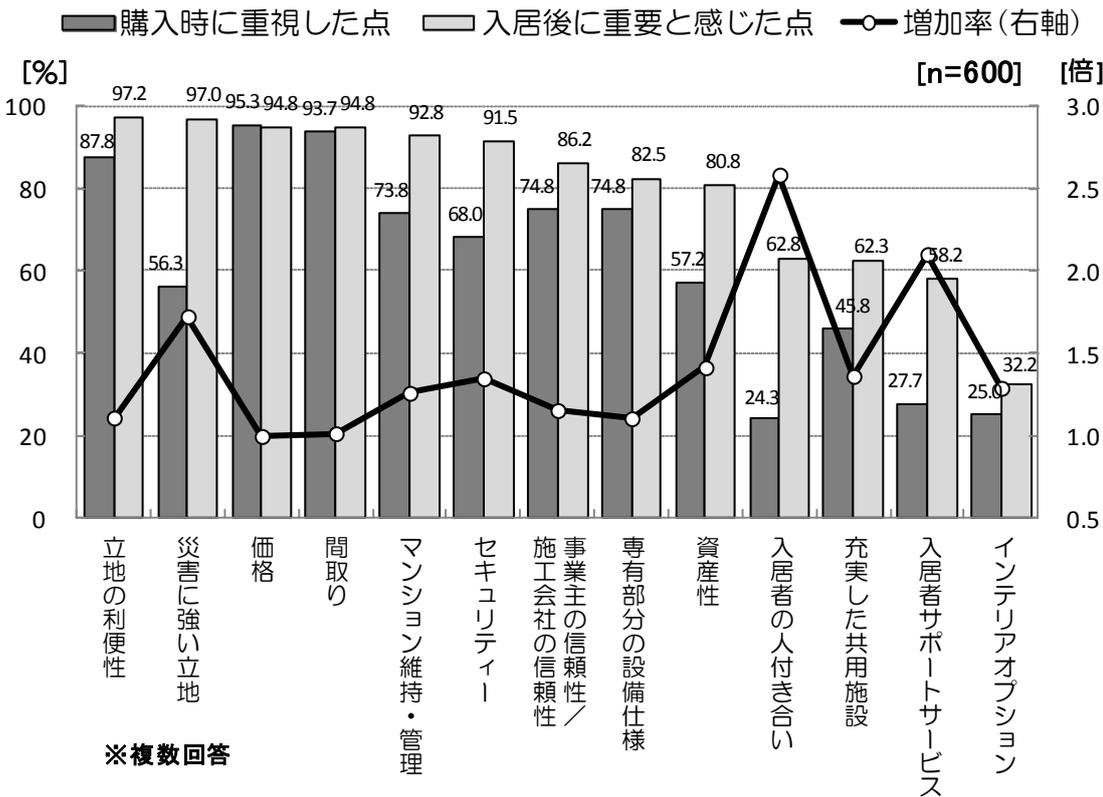
内々よく立ち話をする程度とす
る回答が

入居者のサポートサービスの重要性を感じる人も、購入時と比べて2・2倍に増えている。ポイントする「コミュニティ形成支援サービス」があるかどうか等についても尋ねてみた。

マークetingリサーチ等を行うシタシオンジャパン(本社東京)が昨年10月、首都圏の大規模マンション入居者を対象にアンケート調査を実施。結果を5社で組織する「はぐくむHILLS『ウェリス稲毛』プロジェクト」が分析した。調査は60

サービスを重視する人も27・7%カラ58・2%に増加。東日本大震災の影響か「災害に強い土地」を挙げた人も56・3%から97・0%に増えている。快適な暮らしをするために必要だと思われる人付き合いの程度や、さまざまな環境実現の点から聞いた問いには、いずれも「マンション内々よく立ち話をする程度」とする回答が最も多かった。「絆が求められている」と言われているほどには、濃い付き合いは求めていないといえる」とコメントしている。

マンション住まいで重要と感じるポイント



首都圏の600人が回答

「関係」だと指摘。「孤立した生活になりがち」なマンション・ライフにこそ、このことが求められる」とコメントしている。コミュニティ形成支援サービスがマンションに導入されているかについて、87・8%が「ない」と回答している。同サービスがあるマンションでは共用施設の利用率が高くなっている、と共用施設の使用状況にも言及した。(マンション管理新聞 第893号より)

変電設備の資産譲渡を検討

規制・制度「一括受電」化の際メリット

内閣府は十一月二十日、規制・制度改革委員会グリーンワーキンググループ(WG)の第4回会合資料を公表した。新たな検討項目に「既存マンションにおける電力会社受変電設備の資産譲渡」を追加。受変電設備が譲渡可能となれば、高圧一括受電化に伴う停電・工期等の短縮が見込まれる。今後、経済産業省と折衝し、来月一月採択結果を発表する。

検討項目は十月末のWG第二回会合で、エネットが要望していた内容を取り入れた形。通常マンションで契約を高圧一括受電に変更する場合、電力会社は会社資産の受変電設備を撤去し、一括受電会社が新設備を設置する。

エネットは電力会社資産といえども一般需要家から投資回収している資産であり、設備撤去は「利用継続の扱いにおいて、費用の一

部を負担している。たは一括受電サービスマンション住民の意向を踏まえた対応となっていない」と主張。

改善策として電力会社の受変電設備等を「管理組合ま

たは一括受電サービスマンション住民の意向を踏まえた対応となっていない」と主張。

「法令等をいじらなくてもガイドラインで、設置で対応可能のよう」で、事実関係等を「経済産業省と詰める」と話す。(マンション管理新聞 第 891 号より)

内閣府事務局は

<<教えてマンション管理士さん>>

質問

建替え事業を推進する時の障害となる要素はどのようなものがありますか。

回答

障害となる要素の一つは抵当権等の担保です。担保が付いたままでは敷地の売却も建物の取り壊しもできません。区分所有者が自分の力で債務を返済して担保を抹消するか、金融機関に説明して債務を残したまま担保を一時的に(再建建物の完成まで)抹消してもらいます。しかし、これは簡単ではありません。

質問

賃借人の存在も難しい問題です。建替えの必要性は賃貸借契約解除の正当理由になると解釈する意見もありますが、事例が多くありません。事業推進中から賃借人に建て替えがありうることを説明し、状況によって新しいことも必要です。

しかし更新せずに空き家にしておいたが、建替えが実行されず結果的には賃料を得られなかった、ということも生じますので、それぞれの判断に任せなければなりません。

工事中の仮住居も確保しなければなりません。

質問

高齢者、就学児童がいる家庭は遠くには越せません。管理組合側でも仮住居の情報提供を行うこととなります。引越しは大変であるから建て替えには賛成できない、と言う意見もあります。又、そもそも建て替えの必要性がない、と言うような正面からの反対論も必ずあるものです。

最終的には各自が借入れ等をして用意することではありますが、管理組合側でも金融機関等と協議をしてルートを開拓することも大事です。

その他、高齢で二度の

質問

平成14年12月に施行された「マンション建て替え円滑化法」では上記の諸問題に対しての法整備を行い、更に「基本的な方針」では国や地方公共団体の支援なども強化されています。

平成14年12月に施行された「マンション建て替え円滑化法」では上記の諸問題に対しての法整備を行い、更に「基本的な方針」では国や地方公共団体の支援なども強化されています。

TOPIC

テレビ、ちゃんと映ってる?

東京スカイツリーから試験電波 2月まで毎週土曜

在京テレビ6局は十二月二十二日、午前四時五十八分から二分間、東京スカイツリーから試験電波を発射する受信確認テストを、Eテレ(NHK教育)を含む7チャンネルで放送した。簡単な番組形式で、東京タワーからの電波を、番組内でスカイツリーからの電波に切り替え、各放送局のアナウンサーが、正常にテレビが視聴出来ているか確認を呼び掛けた。

テストは12月の毎週土曜・同時刻に実施。二月は夕方(午後五時二十九分〜三十分)にも行う。(マンション管理新聞 第 894 号より)

編集後記

1 年が始まりました。今年の目標を立てた読者も多くいらっしゃると思います。私は、今年も皆様のお役に立てることを目標としてこの1年をがんばっていきたいと思っています。今年もよろしくお祈りします。