

北川マンション管理相談所通信

2013年(平成25年)1月25日
第00028号(隔月発行)

編集/発行者: 北川 潔
電話: 03-6359-4977
URL: <http://www.kitagawa-man.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

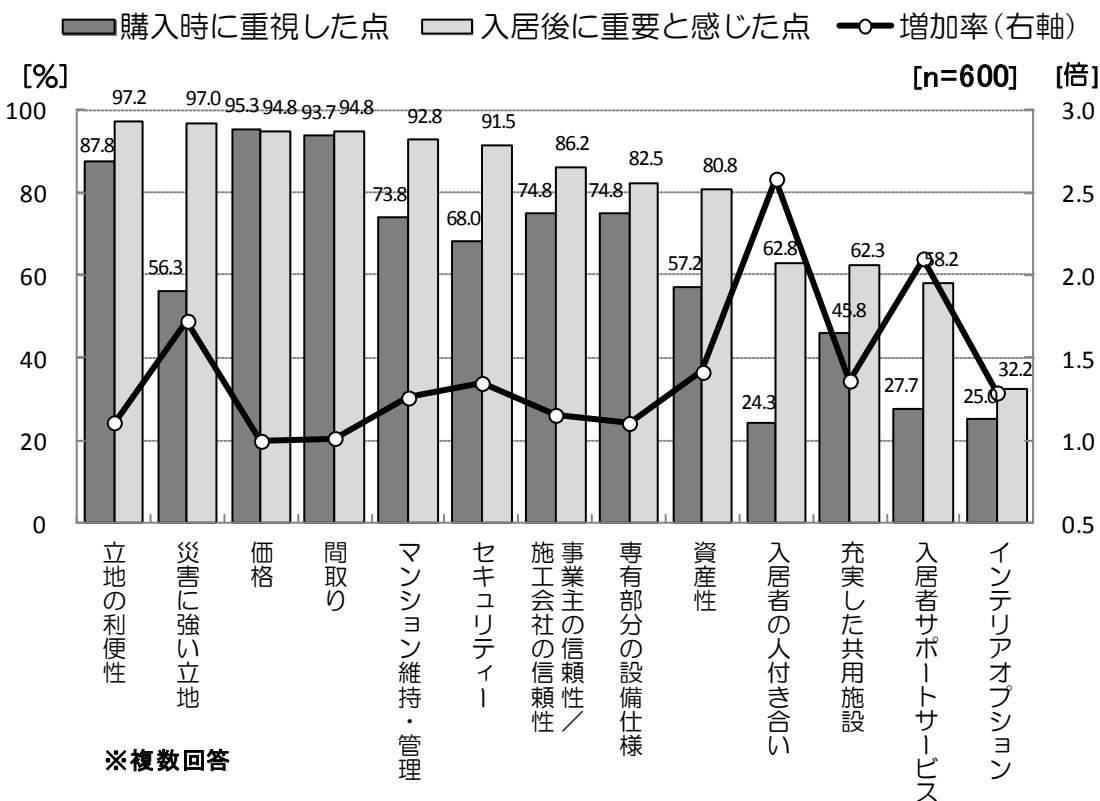
実際にマンションに暮らした後は、マンション住まいで重要なポイントとして「購入時に重視した点」と「入居後に重視した点」を比べて2・6倍に重要と感じた点に分けて聞いた。快適な暮らしのために必要だと思われたい程度や、住民同士が知りあうきっかけにもなるイベント開催等を、一定期間売主らがサポートする「コミュニティ形成支援サービス」があるかどうかについても尋ねてみた。結果を5社で実施した「はぐくむHILLS『ウェリス稲毛』プロジェクト」が分析した。調査は60人

「求めるのはほどよいながら」

購入時と比べて2・2倍に増えている。ポイントとなる「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。結果を5社で実施した「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人

「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。この結果について、東学院大学文学部の新井克弥教授は「求めるのは個人の自由を維持しながらもお互いの顔が見え、親しみあえるのがよい、洗練され

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

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、こと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。事例が多くありません。

回答

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。

回答

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。

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。

回答

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

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1〜2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)