

催しものガイド

どなたでもお気軽にご参加いただけます

参加費
無料!

平成28年度 基礎セミナー&管理組合交流サロン

大阪市マンション管理支援機構主催

分譲マンション管理組向けセミナー。管理組合運営の基礎知識を学ぶための連続講座です。

1日目 平成28年7月3日(日) 13:30~16:30

- 分譲マンションにおける高齢者問題と相続について 大阪司法書士会
- 民泊やシェアハウス等について 大阪弁護士会

2日目 平成28年7月17日(日) 13:30~16:30

- 改正後のマンション標準管理規約について (公財)マンション管理センター
- 管理組合会計の基礎と駐車場等の外部貸しについて 近畿税理士会

3日目 平成28年7月24日(日) 13:30~15:10

- 大規模修繕の進め方について (公社)大阪府建築士会

開催場所

大阪市立住まい情報センター 3階ホール

開催日時

平成28年7月3日(日)、17日(日)、24日(日)
いずれも13:30~16:30(受付は13:00~)
24日はセミナー13:30~ 交流サロンは15:30~

定員

連続受講が基本、1日だけの受講も可能
セミナー各日 100名
(先着順受付・事前申込必要)

管理組合交流サロン 30名
(申込多数の場合、登録管理組合を優先して抽選)
※基礎セミナーはどなたでもお申込みいただけますが、交流
サロンは分譲マンション居住者のみとさせていただきます。

管理組合交流サロン

平成28年7月24日(日) ※7月24日セミナー終了後に実施します。
15:30~16:30 •管理組合どうしの情報交換

申込方法 はがき・FAX・ホームページ(セミナー受講ノート登録者は電話申込可)

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役員の方は役職名を
ご記入の上、下記へ送付。手話希望の方は2週間前までにご連絡ください。

〒530-8582 大阪市立住まい情報センター4階
住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構
FAX送信先: 06-6354-8601

お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232
<http://www.osakacity-mansion.jp/>



支援メンバー瓦版

大阪ガス株式会社

URL <http://www.osakagas.co.jp/index.html>

hu:g MUSEUM

ハグミュージアム



所在地 / 大阪市西区千代崎 3丁目南 2-59

開館時間 1~4F 10:00~18:00 休館日 1~4F 水曜日(祝日は開館)、年末年始
5F 10:00~17:00 5F 土・日・祝日、年末年始
※ハグホールはイベント時に随時開場

電車・バスをご利用の場合

- 大阪市営地下鉄 長堀鶴見緑地線「ドーム前千代崎」駅下車①番出口より徒歩3分
- 阪神なんば線「ドーム前」駅下車②番出口より徒歩3分
- JR環状線「大正」駅下車 正面の信号を渡り右へ徒歩7分
- 大阪市交通局 市営バス
- 野田阪神前、鶴町四丁目、地下鉄住之江公園方面から「ドーム前千代崎」バス停下車徒歩3分
- なんば、天保山方面から「大正橋」バス停下車徒歩5分



大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)

耐震改修・大規模修繕工事
見学会報告... ①②

管理組合交流会報告... ③④

すまい・る債のご紹介... ⑤⑥

催しものガイド

基礎セミナー&管理組合交流サロン... ⑦

支援メンバー瓦版... ⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らいいいぶ あぶ

VOL. 48
2016.6.1

管理組合
登録募集中
無料!



大阪市マンション管理 支援機構通信

事務局

〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

〈平日・土曜〉9:00~19:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションライフ 2016年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

「耐震改修・大規模修繕工事見学会」報告

理事会の熱意と専門家のサポートが、耐震改修工事を成功へと導きました

平成28年2月27日(土) 実施



平成27年度マンション工事見学は、メゾンドール帝塚山管理組合さんにご協力をいただきました。大規模修繕工事の最中で大変なところ、管理組合の役員の方々、(一社)マンション問題解決・管理支援センター

アゴラス(以下「アゴラス」)、矢作建設工業株式会社から工事に関する様々な説明をしていただき、さらに実際の工事現場も見学させていただきました。参加者の皆さんにとって価値ある貴重な経験となりました。

色々な人とタッグを組んでいくことが重要



同年度に耐震簡易診断を実施し、平成25年5月には耐震診断を実施、そして平成27年3月に耐震改修工事に着手しました。耐震改修の発案から4年の歳月をかけられたそうです。

居住者の方が少しでも耐震改修に興味を持つように、理事会と専門委員会は、耐震改修に関する情報を正確に発信するだけでなく、外観をおしゃれにすることや子供が安心して遊べる中庭にするなどの提案も合わせて発信されたそうです。

このような取組みの結果、専門家の協力もあり、総会では入居者の全員が参加し、耐震改修工事および大規模修繕工事の実施は4分の3以上で賛成決議されたそうです。

「大切なことは、将来の夢を居住者とどれだけ語り合えるか」「専門家の方とは、信頼し合ってタッグを組んで頂きたい」と、強調して説明されていました。

メゾンドール帝塚山は1977年(昭和52年)に竣工したマンションで、耐震改修工事が概ね完成し、引き続き大規模修繕工事が行われている状況です。最初に、メゾンドール帝塚山管理組合の役員の方にお話を伺いました。

理事会が耐震改修に向けて動き始めたのは、平成24年度に大阪市主催の出前講座を受けたことがきっかけでした。

理事会のパワーを活かして補助金制度を活用

次に、アゴラスの担当者からお話を伺いました。最初に理事会から相談を受けた時は「耐震化とは、何をどうすることか?」という内容から始められたそうです。当初は、居住者の中には耐震診断に反対の方もいたようですが、理事会の方が「今せざるに、いつ誰がするのか?」といった強い熱意で説得されながら進めてこられたエピソードも紹介されました。

また、実際に住民説明会で説明された耐震補強工法の内容についてもご説明いただきました。当時アゴラスから理事会に以下の3つの工法を説明され、最終的には(2)アウトフレーム工法が採用されたそうです。

- 1) グレース工法…耐力は大きく費用は安い、見映えが悪い。
- 2) アウトフレーム工法…すっきりした見た目だが、敷地に制約がある。
- 3) 免振・制震工法…コストが非常に高い。



このほか、大阪市の補助金制度の手続きを同時に進めるなど、大変なことも多かったようですが、理事会の熱意、居住者の協力、専門家と大阪市住まい公社のサポートが、ここまで進められた要因であると説明されました。



- 【見学したマンションと工事の概要】
メゾンドール帝塚山(大阪市阿倍野区)
昭和52(1977)年竣工(築39年)
RC5階建3棟・総戸数79戸・委託管理方式
- 【工事内容】
耐震改修工事/大規模修繕工事
- 【工期】
平成27(2015)年3月~平成28(2016)年6月末(予定)

アウトフレーム工法の特徴と工事について

次に、耐震改修工事を施工した矢作建設工業株式会社の担当者から、実際に行った「セスレットアウトフレーム工法」について説明して頂きました。今回採用されたセスレットアウトフレーム工法の主な特徴は以下のとおりです。

- 1) バルコニー、廊下などを残すことができる。
- 2) 補強後も採光や動線が維持できる。
- 3) 外観デザインが損なわれることなく、外観のグレードアップが図れる。
- 4) 入居しながら工事ができるため、引っ越しが不要である。
- 5) 現場での工期短縮が図れる。

工事写真や設計図を交えながら非常にわかりやすく説明していただきました。

現地見学を終え、建物のモダンな雰囲気に関心しきり

現地見学では、すでに外部足場がなくなり、建物の外観がしっかり確認できるような状況でした。新たに補強されたフレームは鮮やかな塗装が施され、モダンな雰囲気の建物でした。

平成28年6月末(予定)には、全ての工事が完成することです。

このような耐震性能の向上と合わせた大規模修繕の事例について、管理組合等をはじめとした、工事に関わった方々の協力により、生の声に触れながら実際の建物を見学できたことは、参加者の皆さんにとって、大いに参考になったのではないのでしょうか。



管理組合交流会 報告

平成28年3月5日(土)

大阪市立住まい情報センター 3階ホール

管理組合交流会は、他の管理組合との情報交換を目的とし、管理組合運営のヒントを見つけてもらえる場として開催いたしました。

築年数別に分かれた5グループの参加者29名が、マンションで抱える様々な悩みや困りごとについて話し合い、他の参加者からの意見や体験談を共有し、有意義な時間を過ごしました。

最後に、各グループから交流内容の発表があり、これに対してコメンテーター(弁護士、建築士)から講評がありました。(コメントを下記に記載)

参加者からは「今回初めて他のマンションの方々との意見交換ができて、とても勉強になりました。」「様々なアドバイスが聞けて本当によかったです。」などの感想が寄せられました。



《コメンテーターの先生から》

●辻岡 信也(弁護士)

どのグループも、皆さん積極的に発言されていて、問題意識の高さがわかりました。一番の問題は、合意形成の難しさ。答えはありませんが、まずは理事会の情報公開、問題によっては第三者を入れることもご検討ください。

●橋本 頼幸(一級建築士)

管理会社や建築士などの専門家は、ぜひ積極的にご活用ください。専門家は求められた方が動きやすい。皆さんにはたくさん仲間がいるので、今日の経験を持ち帰って自分たちのマンションで活かしてください。

A

グループ

- 管理会社について
- 長期修繕計画について
- 民泊について

主な内容

- 管理組合の運営は、管理会社任せにせず、理事会や管理組合が主体的に取り組むことが大切という意見があった。
- コメンテーターから、定期報告の機会も活用し、長期修繕計画を定期的に見直すよというアドバイスがあった。
- 民泊やシェアハウスを禁止する管理規約の改正について、マンション内の合意形成が重要という意見があった。



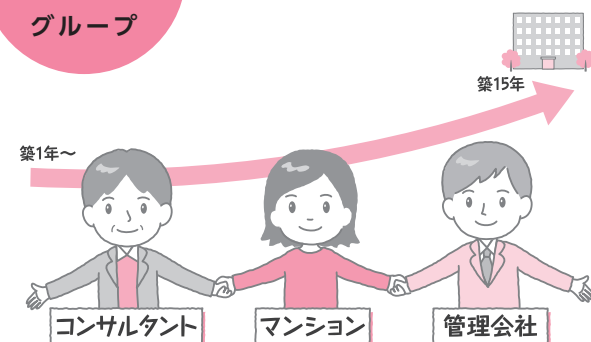
B

グループ

- コンサルタントの選び方について
- コンサルタントや管理会社・管理組合運営について

主な内容

- 大規模修繕工事のコンサルタントの選定は、管理会社からの紹介などだけで決めず、管理組合が主体的になって決めることが大切だという意見があった。
- コメンテーターからは、管理組合とコンサルタントや管理会社の役割分担をしっかりと決めて、良い関係性を築くことが大切というアドバイスがあった。
- 管理組合は、組合員に対してできるだけ情報公開を行い、情報を共有することが重要だという意見があった。



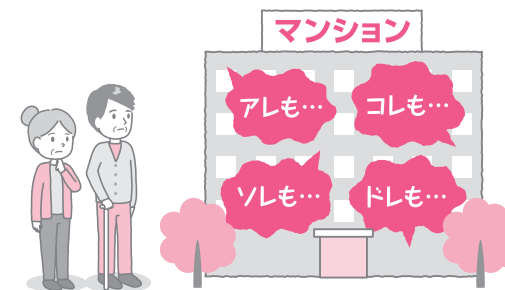
C

グループ

- 機械式駐車場の空きについて
- 民泊やシェアハウスについて
- 管理費・修繕積立金の未収金について

主な内容

- 駐車場の外部貸しはひとつの方法だが、税務上で注意する点があるため、委託契約にもよるが管理会社に相談してはどうかという意見があった。
- 民泊は放ったらかしにせず、管理規約で民泊の定義を定めて、居住の用途に入らないことを明確にしてはどうかという意見があった。
- 管理費等の未収について、法的手続きをとる前に掲示板や会報等で注意喚起を行ってはどうかという意見があった。



D

グループ

- 理事会文書の公開について
- 治安について
- 居住者の高齢化による理事のなり手不足について

主な内容

- 理事会文書の公開は、月1回のニュースや回覧で行ったり、インターネットを活用したりするのはどうかという意見があった。
- 治安については、防犯機器に頼るだけでなく、住民同士が交流していくことで防犯意識を高めるのも大事という意見があった。
- 成り手不足はどのマンションでも顕著で、同じ人が長期間にわたって理事を担うようなケースが多いという意見があった。



E

グループ

- 管理会社との関係について
- シェアハウスや民泊の問題について

主な内容

- 自主管理しているマンションの長所短所についての意見があった。
- 民泊等について、ごみや騒音問題、治安の悪化などが不安であるという意見があった。
- 管理会社との委託契約の内容は、素人には難しい内容もあるため、その際は専門家にアドバイスを依頼するのはどうかという意見があった。



登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

マンション管理に役立つ
情報をお届けします!

登録料・年会費
などすべて無料



登録マンション
ステッカー

ホームページからも登録できます。
大阪市マンション管理 検索

お問い合わせ

大阪市マンション管理
支援機構事務局

☎06-4801-8232

マンションすまい・る債 募集

平成28年度
応募受付期間

4月25日(月)
～9月21日(水)

募集口数 150,000口
(応募数が募集口数を
超えた場合は抽選)

- 「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。
- 住宅金融支援機構では、平成12年より「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに約17,000のマンション管理組合にご応募いただいています。

平成28年度募集利率 **0.080%**
本金利は10年満期まで預けた場合の年平均利率(税引前)です。
(税引後0.0678% 小数点第5位以下切捨て)

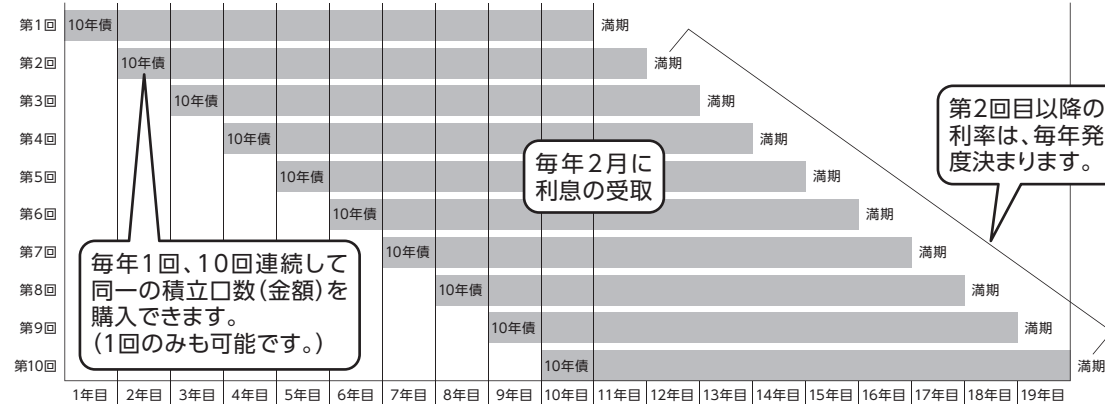
「マンションすまい・る債」の特長

- 特長1** 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払します。
- 特長2** 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- 特長3** 初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能です(手数料なし)。
- 特長4** 機構が国の認可を受けて発行している債券です。

積立てをされた 管理組合への特典

- マンション管理・再生に関するセミナーへのご招待
- 年2回、情報誌(マンション情報BOX)のお届け
- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引下げ など

「マンションすまい・る債」の積立てイメージ



積立てができるマンション管理組合の要件

次の要件を満たすことが必要です。

1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。

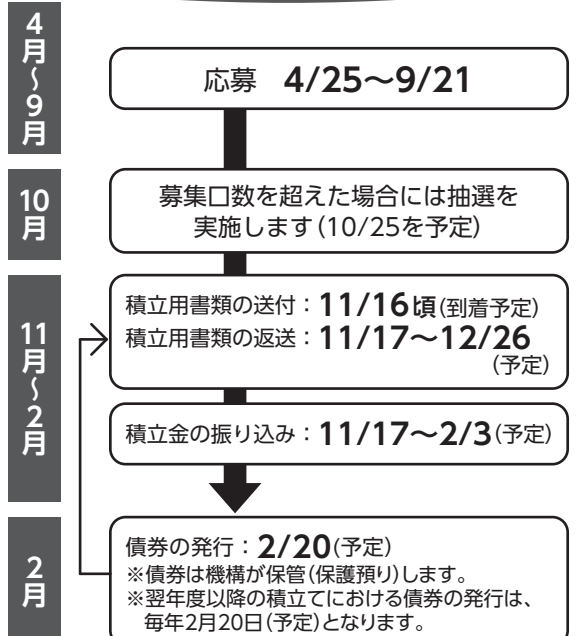
積立用書類のご送付先について (管理会社への直接送付が可能になりました。)



平成27年10月より、積立用書類を機構から管理会社に直接送付を選択できるようになりました。
管理会社に直送されることで、管理会社に転送する必要がなくなり、書類の紛失等による積立て漏れを防止することができます。

※既に積立て中のマンション管理組合も同様の手続が可能です。

応募から債券発行までの流れ (平成28年度)



お問合せ先

■住宅金融支援機構お客さまコールセンター
住宅債券専用ダイヤル **0120-0860-23**(通話無料)

- 営業時間 9:00～17:00 (土日・祝日・年末年始は休業)
- ご利用いただけない場合(国際電話などの場合は、次の番号におかけください。 電話：048-615-2323(通話料がかかります。))

●インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちら
<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

すまい・る債 検索

平成28年4月より ～大阪市からのお知らせ～ 分譲マンション再生検討費助成制度を創設しました!

大阪市は、分譲マンションの再生(耐震改修、建替え等)の検討を支援する制度を創設しました。
本制度は、これまでの耐震改修検討費助成制度と建替検討費助成制度を統合したものです。補助対象を広げるとともに、補助回数を3回までとするなど、これまでの制度よりも使いやすい内容となっています。
詳細は下記ホームページまで。

HPアドレス：<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000103942.html>

補助内容

- 補助率：補助対象となる経費の1/3
- 補助限度額：1回当たり60万円
- 補助限度回数：3回まで

補助対象

- 以下の内容について、専門家に委託する経費
- マンションの現状調査
 - 区分所有者等の意向調査
 - マンションの建替え等の手法検討
 - 事業協力者の導入可能性の検討
 - マンションの改修の手法検討
 - マンションの建替え等や改修の比較検討
 - 管理組合における再生検討組織の運営支援

お問い合わせ・事前相談窓口

大阪市都市整備局企画部住宅政策課住宅政策グループ(大阪市役所本庁6階)
電話番号：06-6208-9224 FAX：06-6202-7064

! 制度の活用を検討されている場合は、申請していただく前に、補助対象要件等の確認や協議を行いますので、住宅政策グループまで必ずご相談ください。