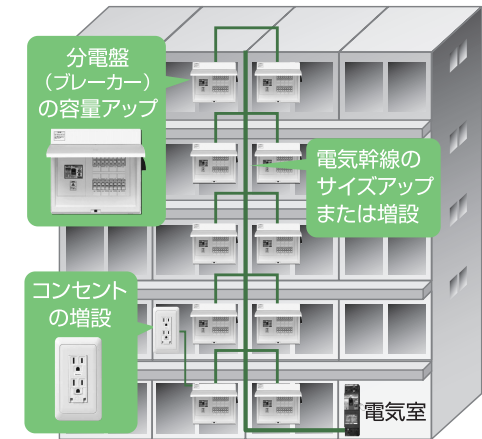


支援メンバー 瓦版

安心して快適なマンションライフを過ごしませんか？



家電製品の増加や大人気の「IHクッキングヒーター」をご利用になる時には、現在の屋内配線設備では電気の容量が不足することがあり、コンセントの増設、分電盤（ブレーカー）の容量アップ、電気幹線のサイズアップや増設などの工事が必要な場合があります。ご計画の際には、電化ライフ相談室へご連絡ください。快適なマンションライフをご提案いたします。

関西電力 電化ライフ相談室
TEL.0120-869101
<http://www.denka-life.com/kitchen/ih/mansion.html>

登録募集中！ 登録料無料

大阪市マンション管理支援機構

マンション管理の悩みを解決する
役立つ情報をお届けします!!

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公的団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

※ご登録時にいただいた情報は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

- 特典1** タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」を送ります。
- 特典2** 「マンション管理Q&A」を差し上げます。
- 特典3** 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します。
- 特典4** 専門家相談の抽選倍率を優遇します。

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
 ホームページからも登録できます。
<http://www.osakacity-mansion.jp>

催し物ガイド①

2010年度 大規模修繕工事見学会

大規模修繕工事中の分譲マンションを見学し工事実施までの取り組みや工事内容の話を聞きます。

〈開催日時〉2010年7月31日(土)
 午後1時30分～4時00分(予定)

〈開催場所〉大阪市住之江区のマンション
 参加者には、見学マンション・集合場所等を記載した参加証を送付します。

〈定員〉40名(先着順・事前申込要)
 ※原則として1管理組合からは2名までとし、管理会社や管理員等の参加はお断りします。

〈参加費〉無料

〈申込方法〉はがき又はFAXで住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役職名・手話希望の有無・参加希望日・個別相談希望の場合は相談の概要をご記入の上、下記へ送付してください。

〒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「工事見学会」係
 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>

催し物ガイド② 2010年度基礎セミナー

マンション管理の基礎知識

[大阪市マンション管理支援機構・大阪市立住まい情報センター主催]

分譲マンション管理組合向けセミナー。集合住宅に住むための基礎知識を学び、トラブルの解決をみんなで考える連続講座です。

〈開催日時〉2010年7月4日(日) 11日(日) 24日(土)
 いづれも午後1時30分～4時30分(受付は1時～)
 個別相談会は4時30分～5時30分(6組・各組30分)

〈開催場所〉大阪市立住まい情報センター・3階ホール

- 1日目 7月4日(日)**
 - マンションに住むということ
 - 日常の修繕、長期修繕計画について
- 2日目 7月11日(日)**
 - 規約の整備とコミュニティで防ぐ日々のトラブル
 - 管理会社との契約について
- 3日目 7月24日(土)**
 - マンション設備のトラブルと解決について
 - 地上デジタル放送、電波障害対策の進め方について
 - 地上デジタル放送/個別相談会(希望者のみ6組)

〈定員〉100名(先着順受付・事前申込必要)連続受講を基本とし、単独受講も可能
 個別相談会6組 ※応募者多数の場合抽選 7月14日(水)締切

〈参加費〉無料

〈申込方法〉はがき又はFAXで住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・管理組合役職名・手話希望の有無・参加希望日・個別相談希望の場合は相談の概要をご記入の上、下記へ送付してください。
 〒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「2010年度 基礎セミナー」係
 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>

より快適なマンションライフを応援します。



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



- 大阪市マンション管理支援機構
 設立10周年特集記事 1 2
 管理組合交流会&相談会 3 4
 判例教室 5 6
 デジサポからのお知らせ 6
- [催し物ガイド]
 2010年度基礎セミナー
 マンション管理の基礎知識

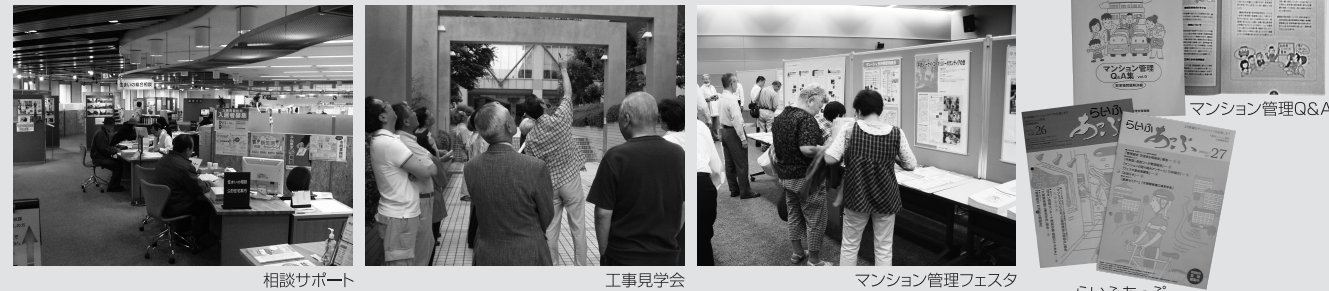
管理組合
 登録
 募集中

MAMONJONRAIFUAPP 2010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

マンション管理支援機構は設立10周年を迎えます。

大阪市マンション管理支援機構は、分譲マンションの適切な維持管理を支援するため、平成12年6月に、公共団体や専門家団体、民間事業者団体が連携して設立しました。

大阪市マンション管理支援機構のこれまでの主な取り組み



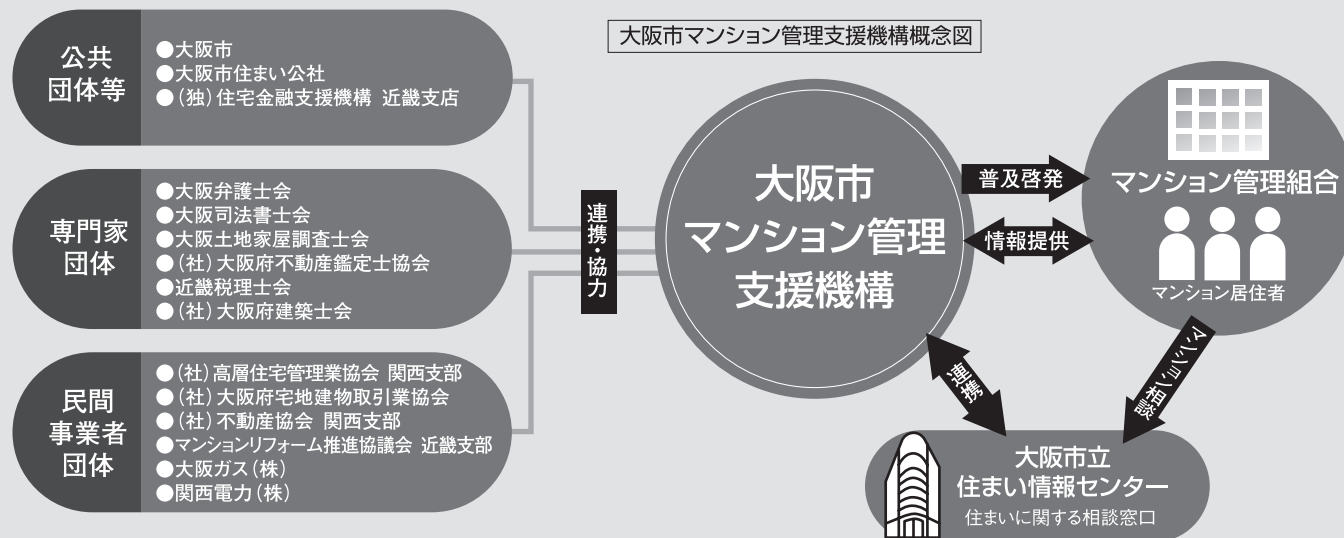
相談サポート

工事見学会

マンション管理フェスタ

らいいふあっぱ

大阪市マンション管理支援機構概念図



マンション管理支援機構を構成する各団体からのコメントを紹介します。

大阪市

管理組合等のニーズにあった支援を推進します。

大阪市内では、分譲マンションが昭和30年代頃から建設されはじめ、10年前、すでに本市の主要な居住形態の一つとなっていました。

一方で、マンションを適切に維持管理するためには技術的な専門知識を要することや、居住者全体の合意形成を図る必要があるなど多くの難しい面があり、管理組合への支援が求められていました。

そのような状況の下、マンションの維持管理に関わる様々な分野の専門家団体や民間事業者団体の皆さんの協力を得て、「大阪市マンション管理支援機構」は発足しました。以来、セミナーや交流会、大規模修繕工事見学会など、管理組合に対する支援事業を構成団体で協議しながら実施してきました。こうした大阪市マンション管理支援機構での取り組みのほか、大阪市では、マンションの維持管理や建て替えに取り組む管

理組合等の支援を行うため、次のような取り組みを行ってきました。

- 大阪市立住まい情報センターにおける相談対応(平成11年～) 住まい情報センターにおいて、住まいに関する相談対応を電話と面接により行っています。
- 分譲マンションアドバイザー派遣制度の実施(平成15年～) 分譲マンションの建替えを検討される場合や、大規模修繕を実施される場合に、管理組合で実施する勉強会等の講師役として専門家を無料で派遣しています。
- 分譲マンション建替検討費助成制度の実施(平成15年～) 分譲マンションの建て替えに向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う、基礎的な調査や検討に要する費用を助成しています。

今後も、大阪市マンション管理支援機構と連携しながら、管理組合等のニーズにあった活動をさらに推進してまいります。



セミナー

(社)大阪府建築士会

マンション建て替えのテーマにも取り組みます。

(社)大阪府建築士会は会員数約3800名の社団法人です。会員は建築士(一級、二級、木造)により構成されています。幾つもの委員会があります。その中で社会貢献を目的とする建築相談委員会が市民の相談に対応しています。マンションについての相談も多数あります。

委員会には耐震小委員会、勉強会としてマンション維持管理研究会があります。マンションの建築上のトラブル、長期修繕に関する知識の研鑽を行っています。これからはマンション建て替えの大きなテーマに取り組み、ノウハウの蓄積および提案が出来ることを目指していきます。

マンション管理支援機構への関わりは開設準備段階より参加、毎回の常任委員会に出席して協力しています。(西野 宏)

大阪市住まい公社

今後とも皆様のご参加を!

マンション管理支援機構が発足して10年という区切りの年を迎え、いよいよ活発な事業を展開出来ることは、専門委員の皆様をはじめとした、関係者のご努力のたまものであると同時に、マンションにお住まいの方々の管理に対する不安感や問題意識の高まりが一方ではあると思われます。

大阪市住まい公社では分譲住宅の多くの管理組合の皆様からの問題提起をいただいておりますが、ハード面だけではなく、ソフト面の課題の大きさを感じているところです。今後のマンションを取り巻くこれらの問題点に対し、公社としてもマンション管理支援機構の一員としてだけでなく、多様な側面でお役に立ちたいと考えております。

支援機構の各種セミナー等は、我々事業者にとっても大変有意義な勉強の機会です。今後とも多数の皆様のご参加と活発なご意見をいただきますようお願いいたします。

大阪司法書士会

10年経ちました!

10年前に発足した「大阪市マンション管理支援機構」はマンション管理組合運営やマンションで暮らす市民の悩みを解決し、快適で安心なマンションライフを目指すことを目的としてスタートしました。

振り返ると、今では全国の地方公共団体も官民一体となってさまざまな事業を展開しているが、当時、大阪市が中心となり民間である専門家団体(弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、建築士会、税理士会)及び民間事業者団体とが提携し、マンション管理支援機構という事業をすることは画期的なことでした。

最初のころは、大阪市、各専門家団体も手探り状態で、私たちは何のために会議をしているのか、歯車がかみあわずよく議論をしたものでした。

専門家として何を提供していけばよいのか、大阪市とも議論を繰り返して行くうちに、現在では各専門家団体が互いに知恵を出し合い、相乗効果をもたらす円滑な議事が運営されています。私たちは、常任理事会に所属し1回程度の昼間の限られた時間を最大限に有益とすべく、マンションの住まい方、相談事例の検討、情報誌「らいいふあっぱ」内容の検討、セミナー・交流会の開催等、様々な意見を交換しています。

特に人気と反響を呼んだのが、市民参加型である「交流会」です。参加者各々が互いに、マンション管理や住まい方の共通の悩みを共有しながら改善しているようでした。

今後はさらによりよい管理組合を目指す市民の応援団として、専門家が活躍し、マンションに住む皆様のよりよい快適な住まい実現のため努力を惜しまないつもりです。

目標であった管理組合の登録数も1000管理組合を超えました。次は2000の管理組合数を目指し、先駆者を自負し全国のモデルケースとしたいものです。(沖 健補)

(社)不動産協会 関西支部

良質な住宅のストック形成に努めています。

当協会は住宅やビルの開発や販売会社等で構成され、これまで多くの分譲マンションを供給してまいりましたが、昨今我々がマンション造りをする際に心がけておりますのが、分譲後の管理を配慮したマンション供給です。計画段階からマンションの管理部門の意見を反映して、適正で円滑な管理が行えるような商品企画を心がけております。また、平成7年には会員向けに「分譲マンションの長期修繕計画」を策定して、分譲当初から長期修繕計画を提案し次世代に受け継がれる良質な住宅のストックの形成に努めておるところでございます。既にマンションは都市型住宅として定着し快適な市民生活になくはならない住宅であり、今後マンション管理の重要性は増し貴機構の役割も益々大きくなってまいります。

これからも貴機構におかれましては快適なマンション住まいの情報発信の担い手として指導いただきますようお願い申し上げます。(平松 秀樹)

管理組合 交流会&相談会

報告

平成22年3月7日(日) 13:30~16:30
大阪市立住まい情報センター 3階ホール

分譲マンションの管理組合はそれぞれに様々な問題を抱えています。他の管理組合とお互いの経験を情報交換し、今後の参考にしてもらおう交流会を開催しました。当日は27名の参加があり、希望テーマなどにより、5つのグループに分かれて交流しました。

マンション管理に関する専門家が進行役を務める第1部の後、第2部として管理組合どうしのフリートークを行い、何度も管理組合の役員を経験されている方から一年目の方まで、活発な意見交換が行われました。最後に各グループから交流内容について発表していただきました。



B グループ

- 管理会社の変更について
- 自主管理について
- 総会の出席率を上げたい
- 理事会のあり方について

主な内容

● 管理会社の変更について、活発な意見交換が行われた。管理会社の変更を前提とした意見や、他社がより安い管理費を提示したにも関わらず、現在の管理会社と継続して契約し、管理会社のモチベーションの向上につなげた事例の報告があった。

● また、自主管理をされている方から、清掃や雑排水管清掃などは部分的に自力で行うことができるとの報告があった。



A グループ

- 管理費の滞納について
- ごみ出しのマナーについて
- 耐震改修工事について
- 防犯カメラの設置について
- 給湯器の入れ替えについて



主な内容

- 管理費の滞納について、段階的な督促の方法や、少額訴訟により対応した事例が報告された。
- また、管理費の滞納が増えており、不況によるリストラなどの影響も大きいこと、滞納の対応について管理規約に定めておく必要があることなどの意見があった。
- ごみ出しのルールを守らない区分所有者がおり、ごみ袋に部屋番号を記入する方法について報告があったが、プライバシーの侵害にあたるかどうかについて、コメンテーター(弁護士)を交えて意見交換を行った。

C グループ

- 専有部分の事務所使用について
- 駐輪場・バイク置き場の確保について
- 管理費の滞納について
- インターホンの取替えについて
- 雨水管・雑排水管の清掃について

主な内容

- 専有部分の事務所使用については様々なケースが想定され、一定の基準を管理規約や使用細則に明記してはどうかとの意見があった。コメンテーター(弁護士)から、他の住民に迷惑をかけているかどうかを判断材料にしてはどうかとのアドバイスがあった。
- 駐輪場のスペースの不足については、料金の値上げやシールによる外部の自転車との区別を明確にするなどの意見があった。



D グループ

- マンションの点検、修繕工事の発注について
- IH導入に伴う電気設備(幹線)工事について
- オープンハウスについて
- 組合の法人化について
- バルコニーの劣化、管理について

主な内容

- 自主点検や法定点検を通じて、自分のマンションの状況を把握し、適切な修繕工事につなげていく必要があり、緊急性の高いものは年度内予算で、すぐに直せないものはまとめて大規模修繕として実施すると効率が良いとの意見があった。
- 近年、キッチンにIHヒーターの導入が増加しているが、電気容量に制約があり、管理規約等に設置の届出について定めておく必要があるとの意見があった。
- 売買の際に行うオープンハウスについて、管理組合として規定を定めておく必要があるとの意見があった。



E グループ

- 維持管理経費の節約について
- ペット問題について
- 駐車場の管理について
- マンションのセキュリティについて
- 自主管理について

主な内容

- たとえば設備の保守点検の回数を見直すなど、自分のマンションをよく知ることで維持管理経費の節約のヒントが見つかるという意見があった。
- ペットを内緒で飼っている居住者がおり、「小動物」の解釈などに関する規約を作ろうとしたがマンション全体の合意形成が難しいとの報告があり、ペット問題に関する意見交換を行った。
- 機械式駐車場の保守点検の必要性、頻度について、コメンテーター(建築士)を交えて意見交換があった。



コメンテーターより

弁護士

マンション管理に関心のある方が集まっていて、普段から熱心に勉強され、いろいろな工夫をされていることに驚きました。

法律家の立場から相談をお伺いしていると、「法律面では正しくても、お金がなければどうしようもない」など、どうしても冷たいアドバイスになってしまう場合があります。法律問題として答えを探すよりも、皆さんがこういった交流会の場などで意見交換を行い、より良い答えを見つけていくことが重要であると感じています。役員の方や区分所有者で協力して、皆さんでマンションをより良くしてほしいと思います。

建築士

築30年ほどの古いマンションの方の出席が多いのですが、耐震基準が変わったのが1981年ですすでに29年が経過しており、新基準で建てられたマンションでも老朽化が進むなど、状況が変わってきています。またハード面だけでなく、高齢化、賃貸化、空室化が進んできて、理事のなり手がいないなど、管理運営のソフトの面でも苦勞をされています。

建物の傷みが進み、運営面も難しくなっている中で、このような交流会の場で他の管理組合の皆さんの意見や解決策などから、解決へのヒントを得てもらえたらいいと思います。こういう場合は管理組合運営の生の情報が聞ける場所なので、来年も是非ご参加いただきたいと思います。

参加者の皆さんのご意見・ご感想

- ◆ 管理組合の役員1年目ですが、マンション管理に関するいろいろな課題について、皆さんが真剣に取り組まれている話を聞くことができました。自分のマンションでも、これから色々な問題が出てくると思うので、こういった問題の検討が必要であると感じました。
- ◆ 管理組合役員の経験者から、様々な問題の対策や対応の仕方を教えてもらい、自信になりました。もっと法律関係の勉強をして実経験も積んで、理事会運営を良い方向に持っていければと考えています。
- ◆ 様々な事例を知ることができて、大変参考になった。
- ◆ 各マンションの管理規約・細則集や、最近の総会資料を持参すれば、より参考になると思います。
- ◆ 他のマンションの課題や困っていること等をざっくばらんに話し合えたことがよかったです。

相談会 2月28日(日)開催

弁護士、建築士等の専門家による個別相談会を実施。法律相談6組、技術相談3組、管理一般相談3組の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。

相談内容は、管理会社との委託契約内容、大規模修繕工事の契約、滞納、ペット問題、設備改修の手順、アフターサービスと取壊補修などでした。

判例教室

不在組合員に対して 一定の金銭的負担を求めることが 認められた事例

最高裁判所第3小法廷
平成22年1月26日判決
平成20年(受)第666号
平成20年(受)第54号、第55号
平成19年(受)第1717号

事件の概要

本件は、マンションの管理組合Xが、マンションの区分所有者であるが部屋を賃貸するなどして居住していないYらに対し、月額2500円の「住民活動協力金」の支払いを求めた事案です。

Xは、管理組合運営の負担が居住組合員に集中していることが不公平であるとして、総会で不在組合員に対して協力金を支払わせる規約改正を決議しました。しかし、不在組合員のうちYら5人が規約は不公正であるとして支払いを拒んだため訴訟になりました。

計3件の訴訟が提起されましたが、第1,2審判決では判断が分かれ、第2審大阪高等裁判所では、1件について「月1000円の限度で有効」、2件について「協力金を求める規約改正は無効」と判断しました。

問題点

区分所有法は、規約変更の際には、一部の所有者に特別の影響を及ぼす場合にはその所有者の承諾が必要であるとしています(区分所有法31条1項後段)、今回の金銭負担が「特別の影響」に当たるかが争点でした。

判決内容

判決は、まず、「不在組合員は、Xの選挙規程上、その役員になることができず、役員になる義務を免れているだけでなく、実際にも、Xの活動について日常的な労務の提供をするなどの貢献をしない一方で、居住組合員だけが、Xの役員に就任し、各種団体の活動に参加するなどの貢献をして、不在組合員を含む組合員全員のために本件マンションの保守管理に努め、良好な住環境の維持を図っており、不在組合員は、その利益のみを享受している状況にあったといえることができる。」として不公平状態にあったことを認定し、不在組合員に対して「規約変更により一定の金銭的負担を求

め」て、「不公平を是正しようとした」ことに必要性和合理性があることを認めました。

そして、上記必要性和合理性と比較されるべき不在組合員の不利益については、支払いを求められる月額2500円という金額は管理費と修繕積立金の合計額である月額1万7500円の約15%に過ぎないとし、また、180戸の不在組合員のうち反対して支払いを拒んでいるのは12戸を所有する5名の組合員に過ぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、「不在組合員において受任すべき限度を超えるとまではいうことができ」との利益考量を示し、結論として、区分所有法31条1項後段の「特別の影響を及ぼすべきとき」に該当しないと判示しました。

判決の意味

本判決は、前述のとおり、不在組合員に対して一定の金銭的負担を求めることを是認しましたが、どこまで一般的に敷衍できるかは慎重に検討する必要があります。

すなわち、本事案では、本件マンションの規模が大きいこと、総戸数868戸のうち180戸が組合員不在状態となっていたこと、不在組合員に課した負担額が比較的少額であったこと、不在組合員のほとんどが争わなかったことなどの事情があり、判決はそれらを総合的に判断して結論を出したものであって、今後、不在組合員に対して金銭的負担を求める規約変更がすべて有効と判断されるとは限らないことに注意が必要です。

管理組合の今後の対応

築年数の古いマンションでは、所有者の高齢化と不在組合員の比率の上昇が進み、役員のなり手不足が深刻な問題となっています。

本判決は、役員のなり手不足に困っている管理組合にとっては朗報と言えるかも知れません。今後、同様の課金制度を実施する管理組合が増えてくることも予想されます。

ただし、「判決の意味」の欄で述べたように、本判決は不在組合員に対して金銭的負担を求める規約変更を一般的に有効だと判断したものではありませんので、規約変更を行うに際しては、管理組合で十分に話し合っ、できるだけ多くの組合員(不在組合員も含めて)の理解が得られるような制度とするべきでしょう。

デジサポ
(社)デジタル放送推進協会
からのお知らせです。

ビル陰等の受信障害対策用の
「共同受信設備の施設管理者様」
アパート・マンション等の「オーナー様」
「管理組合様」へ

1. デジタル化対応への助成金制度のお知らせ

ビル陰等の受信障害対策のための共同受信施設(共聴施設)をデジタル化対応する際、共聴施設をデジタル化対応に改修する場合、またはケーブルテレビに切り換える場合、国の助成を受けることができます。

デジタル化に必要な経費が3.5万円/世帯以下の場合でも助成制度対象となりました。ケーブルテレビに切り換える場合は改修よりも安価な場合に限ります。毎月の利用料は助成の対象とはなりません。

2. マンション等の共同受信施設のデジタル化対応が必要です。

共聴施設をデジタル化対応に改修する場合、またはケーブルテレビに切り換える場合、世帯あたりの経費が3.5万円を超えた場合、国の助成を受ける事ができます。

ケーブルテレビに切り換える場合、改修よりも安価な場合に限ります。毎月の利用料は助成の対象とはなりません。

3. ビル陰などの受信障害対策共聴施設のデジタル化に関するトラブルに「法律専門家」が対応します。

弁護士による無料相談、裁判外紛争解決手続きとして、調停手続きも整備。

詳しいお問い合わせは

TEL.0570-07-0101

(地デジコールセンター)

デジタル全般のお問い合わせ窓口

TEL.06-6944-8879

(デジサポ大阪)

助成金、法律家相談の窓口

迄、よろしく申し上げます。