

支援メンバー版

良質なマンションの
好循環めざして
「無料相談」で
事前のアドバイスを!

トラブルを防ぐ、事前のアドバイス

(社)大阪府宅地建物取引業協会では、不動産の取引にあたっての不明な点や疑問点・聞きにくいことなど、不動産取引全般に関する相談をお受けしております。宅建協会本部では、直接資料等をお持ちになり相談を受けることも可能です。また、概ね月2回、大阪市立住まい情報センターにおいてもご相談を受け付けいたします。是非お越し下さい。

住まい情報センター 不動産無料相談

※原則:第1、第3月曜日(祝日を除く)

相談場所 大阪市北区天神橋6-4-20
大阪市立住まい情報センター4階
宅建協会ブース内

時間 午前10時から午後4時

相談方法 来訪のみ

●開催日はTEL.06-4801-8250までお問い合わせ下さい。



宅建協会 不動産無料相談

※原則:月～金曜日(祝日・正月・お盆を除く)

電話番号 06-6943-0621(代表)

06-6941-8236(相談室専用)

相談場所 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府不動産会館1階

時間 午前10時～11時30分(来訪の場合 午前11時まで)

午後1時～3時30分(来訪の場合 午後3時まで)

相談方法 来訪・電話

(社)大阪府宅地建物取引業協会 <http://www.hato-mark.com>

大阪市マンション管理支援機構 登録募集中! 登録料無料

登録組合には 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!!

大阪市マンション管理支援機構は、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、右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。すべて事務局内部資料として取り扱い、みなさま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。

- NEW 特典1 マンション管理セミナーDVDを差し上げます。
- 特典2 「マンション管理Q&A集」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(文例&イラスト集)を提供します。
- 特典4 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5 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/>

設立10周年記念 マンション管理の基礎知識 基礎講座&相談会

◆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。専門家団体によるパネルディスカッションやマンション管理の基礎知識を学ぶための連続講座です。

基礎講座 13:30～16:30(受付は13:00～)

- 開催場所:大阪市立住まい情報センター3階ホール
- 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。

11/6(土) パネルディスカッション「マンション管理を考える」
専門家団体がマンション管理の諸問題について討論

11/13(土) 犯罪被害にあいにくいマンション
管理規約の解釈、改正等について

11/20(土) マンションの資産を守るために
吹付けアスベスト除去等補助制度
築20年からの大規模修繕工事



相談会 10月31日(日) 13:00～16:00

- 開催場所:大阪市立住まい情報センター4階相談室
- 定員:12組
(申込多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選
法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組)
- 相談時間:1組あたり45分 ●申込締切:10月20日(水)

お申込方法 ハガキ又はFAXで、参加希望日・氏名・年齢・
手話希望の有無・管理組合役職名・郵便番号・住所・マンシ
ョン名・電話番号・FAX番号、個別相談を希望される場合は相
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
「基礎講座&相談会」係
〈FAX送信先〉06-6354-8601

より快適なマンションライフを応援します。

らいふあっぷ

VOL.
31
2010.10.1

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



管理組合
登録
募集中

基礎セミナー報告[1日目・2日目] ① ② ③ ④

大阪市マンション管理支援機構
設立10周年 特集記事…………… ⑤ ⑥

基礎セミナー報告[3日目]…………… ⑦ ⑧

大規模修繕工事見学会報告…………… ⑨

お知らせ…………… ⑩

[催し物ガイド] 基礎講座&相談会

講座 マンションに住むということ

管理組合が法律を身につけて 自ら管理監査を行う努力が大切です。

〈講師〉大阪弁護士会 所属弁護士 山之内 桂 (やまのうち かつら)

建物所有に関する基礎知識

マンションを持つということは、憲法29条に定められた財産権の一種である所有権を持つことです。ひとつの建物にはひとつの権利しか発生しない、という考え方が民法の原則ですが、マンションでは一棟の建物の中に多数の所有権を觀念する必要があるため、1962年に区分所有法が制定されました。

この法律は、建物の中に区分所有権を有する対象として専有部分を認めていることが、一番のポイントになっています。権利関係や管理についてまとめられており、専有部分、共用部分、管理組合や建て替えに関しても定められています。

区分所有権の特徴

専有部分には、「共同の利益」による権利の制限があり、そこに住む人々の一種の私的な利益も、合意があれば制限されます。例えばペット。飼わないと決めれば共同の利益になり、規約に反してペットを飼えば、共同の利益に反する行為とみなされます。

共用部分に関しては、「7階の住居に接続した下水管が破損して6階の専有部分が被害を受けた」というトラブルの事例があります。この場合、壊れた部分が専有部分か共用部分かによって、誰が責任を取るかが違ってきます。

この他にも、専有が共用かで争いになるケースも多いので、管理規約や決議決定をしっかりと定めて管理運営することが、トラブルを防ぐ有効な手段になると思います。



管理規約

管理規約はマンションを管理していくうえでの憲法ともいえます。マンションの建物や敷地、これに付属するものに関する共同ルールです。

管理規約であっても、法令に反する規約あるいは管理組合がもともと決める権限がない事項を規定した規約は無効です。例えば、管理費を滞納した人には専有部分を使わせないとか、共用部分に立ち入ることを禁止するというようなことはできません。これを行うためには法律上の手続きが必要です。極端な制裁は違法行為になりますので注意してください。

また、マンション区分所有者やそのマンションの購入希望者から要求があれば、管理規約を必ず見せなくてはなりません。見せないと罰則の規定がありますので、必ず閲覧に供してください。

強硬手段

ルール違反者に対して、法律では4種類の強硬手段を認めています。1つ目は区分所有法57条に規定される行為の停止、行為結果の除去、行為の予防措置。これらは通常決議で採決できます。

2つ目は58条に規定される専有部分の使用禁止。3つ目は59条の区分所有権を競売にしてしまうという手続きに関する定めです。これは、共同生活上の障害が著しく、使用禁止では対応できない場合に限り認められているものです。ただ、実際には管理費の滞納で59条の競売が認められる例もたくさんあります。4つ目は60条に規定される占有者に対する引渡し請求です。普通は、他人の間の契約を第三者が勝手に解約できませんが、60条の規定を使えばできるのです。58条から60条は特別決議が必要となります。

暴力団排除条項

暴力団排除条項は、多くの管理組合の規約に入っていないと思うのですが、これはぜひ入れてください。他の業界、ホ



テルや旅館などはほとんどこの条項を入れていません。暴力団とは関係を持たないことは非常に重要です。暴力団排除条項の例文が、「住まい情報センター」のホームページの「住まいに関する相談」に掲載されていますので、参考にしてください。(トップページ「住まいに関する相談」→「住まいのQ&A」→「生活ルール」→「その他」の順にクリック)

マンション管理適正化法

適正化法は、大きく言うとマンション管理士という国家資格を作ること、マンション管理業者を登録させることを目的にした法律です。今後のマンションの管理、あるいはマンションのスラム化問題への対策が打てるのではないかとということで制定されました。

管理業者登録制度は、マンション管理業者が国に登録する制度です。国土交通省ネガティブ情報検索システムで、過去の処分情報が開示されています。一概に、ここに載っているからどうだということではありませんが、管理会社を変えたい場合はここを調べて、過去に処分歴がないかどうか、参考にしてください。

管理委託契約

管理委託契約については、国土交通省から標準管理委託契約書が出ています。平成22年5月以降の契約分について改定があり、財産の分別管理や、会計収支報告、業者の立入検査の際の身分証明などに関する取り決めが改定されています。

管理業者は管理にどこまで関与するのか、管理委託契約書を見れば分かるのですが、例えば管理費の滞納に対しては督促まで、あとは管理組合がやってください、あるいは住民同士のトラブルについては注意まではしますが、あとはやってください、などまちまちです。管理会社任せという発想ではなく、管理組合がしっかり監視監督し、みんなで努力することがマンション管理を円滑にしていくポイントだと思います。

講座 日常の修繕、長期修繕計画について

適切な修繕とコミュニティの力があれば マンションは美しく古い価値を維持します。

〈講師〉社団法人 大阪府建築士会 今井 俊夫 (いまい としお)

マンション余りの時代に価値を維持するには

マンションのストック数は年間約17万戸ずつ増え続けており、現在、全国で562万戸。関西圏では140~150万戸になります。一方で、2015年ごろから日本の世帯数が減り始めると言われています。その結果、いよいよマンションが余ってきます。超高層マンションでも売れ残っている今、中古マンションにも資産価値の低下と空き家、賃貸の増加というかたちで影響が現れています。

こうした状況下で、皆さんはマンションをどう管理していかなければならないのでしょうか。建物が古くなることは避けられないけれど、管理組合がきっちりと管理して適切な修繕を適時に行い、そこにコミュニティの力が備われば、建物は美しく老いていきます。そうしてマンションとしての本来の価値を維持させていくためにはどうしたらいいのか。建物のハード部門、適時適切な修繕について話をさせていただきます。

自分たちのマンションは自分たちで管理を

マンション管理には自主管理と委託管理があります。自主管理の場合は、当然自分たちでやらないといけないので、理事や理事経験者の方々は一通りのことは理解されていると思います。委託管理は、管理会社に任せておけば心配ないという印象が強いと思いますが、10年、20年先、人の住んでいない部屋があちこちでできて、同じように管理し続けられるかという、結構厳しい。やはり自分たちが関心を持って、自分たちのマンションの建物、設備のことを詳しく知りたいものです。

そのために普段、管理人さんがどうしているのか、管理会社やメンテナンス会社が行っていることに関心を持つことが第一歩です。例えば、排水管洗浄の際、職人さんにあれこれ聞くと、うちの配管は鉄管だからもう何年も持

たないのでは?というようなことが情報として分かってきます。また、エレベーターの点検について報告書を読んだり、話を聞いたりして常に気にしていれば、それじゃここを取り替えないといけないとか、それを何のために、いつやらないといけないかが見えてきます。そういう判断ができる情報を、皆さんで持っておくということが必要なのです。

建物部位と施設、設備ごとに要点を覚えよう

日常の点検等で建物や設備の状況を見ておいて、不具合が起きたときにあわてないようにすることが必要です。建物や設備を把握するため、まず部位を整理しましょう。建物は「住棟」「施設、外構」「建築設備」に分けられます。

「住棟」は建物のうち人の住む部分で、①屋上・塔屋、②外壁、③バルコニー、④共用廊下・階段、⑤屋外鉄骨階段など。「施設、外構」は、①管理事務所、②集会室、③エレベーター機械室、④電気室、⑤受水槽ポンプ室、⑥高架水槽、⑦ごみ置き場・ロータリー・ドラム、⑧駐車施設、⑨駐輪施設、⑩植栽外構施設など。それぞれ使い方や建物の構造、入っている機械などに違いがあります。

「建築設備」は、①給水設備、②排水・通気設備、③換気・空調設備、④ガス設備、⑤電気設備、⑥消防設備などをいいます。

こうした部位をどう維持していくかには、それぞれに異なるチェックポイントがあります。その設備がどんな役割を果たしているか、どんな構造になっているか、正常な状態はどのよう、過去、どこに手を加えたかなどを把握し、できれば実際の修繕にも立ち会って、情報をつかんでおくことが大切です。

過去の定期報告書を見比べてみよう

特殊建築物の定期報告はご存知の方が大半だと思いますが、3年に1度実施される制度です。このとき、前回の定期報告と今回の定期報告を見比べてみてください。あるいは、過去の記録が残って

いれば、それ以前のものを見比べていただければ、今回の定期点検の報告書は相対的にどこで変わっているのかが分かります。当然、指摘されている事項も少なからずあるはずで、それが今後、修繕していくべき項目ということになります。

長期修繕計画は日々の修理の積み重ね

最後に長期修繕計画のことを話します。築何十年後にもわたる計画を立てるところから始めると、不安になる材料が多いと思いますが、結論を言えば、一般のマンションなら戸あたり月に1万2千円から1万5千円くらいの積立金を貯めておけば、築30年以上経ってきてもまかなうことができるのではないかと思います。

日々の修繕計画と大規模修繕計画がすべてひとつにつながって長期修繕計画にたどりつきます。たゆみなく、問題をひとつひとつ解決しながら修繕していくというのが管理組合の姿勢であって、それを続けていけば資産価値も維持できて、美しく老いていけるマンションになるだろうと思います。是非そういうマンションを目指していただきたいです。



講座 規約の活用とコミュニティ力^{りょく}で円滑な管理組合運営を

ルールは大事だけれど、対立を起こさない。
人間的な温かさをベースに見直してほしい。



〈講師〉財団法人 マンション管理センター総合研究所 主席研究員 廣田 信子(ひろた のぶこ)

状況に合わせ規約の改正を

マンション住民が豊かな集住生活を送るために何が必要か、という観点で管理規約の意味を問い直し、温かいつながりがあるコミュニティを育てること。それが、円滑な合意形成、管理組合運営につながります。

マンションの規約は、管理組合が独自で作ればよいのですが、国土交通省が標準管理規約をモデルとして公表しています。平成16年の改正では、建て替えに関する規定などが入り、管理組合の業務に、竣工図書の管理や修繕履歴情報の整理、コミュニティの形成などが加わりました。改正された標準管理規約を参考に、それぞれのマンションで必要箇所の見直しをして、管理規約を改正することが必要だと思えます。

標準管理規約活用で留意したいこと

標準管理規約を参考にすると、いくつかに注意することがあります。

まず見直しの時期ですが、法令等の改正があった場合や居住者の構成等の変化があった場合が適切でしょう。一度も見直しをしていない管理組合もありますので、新しく役員になられた方は、そのマンションの管理規約がいつ改正されたかも調べておいたほうがよいかもしれません。

次に法的に認められる範囲の規約であるかどうか。区分所有法では規約を定める範囲は建物またはその敷地、もしくは付属施設の「管理」か「使用」のいずれかに該当する事項となっています。例えば自分の部屋を誰かに売ったり貸したりするとき、こういう人はダメと規約に

定めても、裁判になった場合は法的拘束力を発生させることは難しいでしょう。しかし、暴力団排除に関する規約などであっても良いと、個人的には思います。

ほかにも区分所有法において必ず守らなければならない強行規定に反していないか。あるいは地権者にとっても有利な規約の設定になっていないかなどに留意する必要があります。

管理規約見直しのヒント

①役員資格(第35条2項)

理事および監事は、マンションに居住する組合員のうちから選任する、というのが標準管理規約の定めです。しかし、マンションによっては配偶者の方や賃借人の方にも協力してもらわないと運営が難しいこともあります。これからは高齢化の問題もあり、外に住む息子さんや娘さんにもマンションの管理組合の運営にかかわってもらうということも、考える必要があると思えます。

②修繕等の履歴情報の整理及び管理等(第32条6号)

経年が進むほど、修繕の履歴を把握しておくことは、重要になってきます。管理組合の業務とされており、国の事業である「マンションみらいネット」を利用して、管理組合の運営状況や修繕履歴等を電子化して安全に預けておくこともできます。

③地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成(第32条15号)

この規定は、日常管理を円滑にするのも、大規模修繕工事の合意形成をするのも、人間関係がうまくいっていないとできないということで、標準管理規約に規定されています。お祭りの費用や、近隣の集まりにいくときの会費など、必要な費用を管理費から支出することができるようになりました。自治会などでやっていなければ、管理組合で取り組んでみましょう。

より進化した管理規約に

管理規約は自分たちで工夫していたらいいのですが、法的な文言の齟齬(そご)がないように専門家のチェックが必要です。規約を口語体の分かりやすい文章にしたり、できたばかりのマンションなので、建て替えの章を作って、それに関する規定は全部そこに入れたという管理組合もあります。

人間関係の中で問題解決

規約を細かく見直そうとしていたある管理組合では、「どういふペットが飼育可能か」というときに、犬の種類によって体長を細かく規定しようとしていた時に気がつきました。結局、「周りの迷惑にならないようにして、何かあったら話し合って解決する」としたといいます。問題が起こったらず、自分で周りの理解を得る。それがだめだったら、コミュニティの中で解決策を見出していく。管理組合オンリーではなく、自治会を含めた人間関係の中でいろいろな問題を解決されています。こういうやり方もあるという事例です。

江戸の集住の知恵

江戸時代には、「お互い様」「ちょっと見て見ぬふり」など、集住の知恵がありました。ルールは必要だけれど、ほどほどの良い加減が大事なのです。「あの人が言うなら」といった人間力が、これからのコミュニティには必要になってくるでしょう。規約は大切ですが、運用には知恵を絞ってください。

合意形成の鍵を握るコミュニティ

マンション住民がお互いを尊重し、豊かな集住生活を送るために何が必要かという観点で、管理規約の意味を問い直し、豊かな知恵でルールを使いこなして、個人が尊重されながら、その根本には安心で暖かいつながりがあるコミュニティを育てましょう。それが、円滑な合意形成、管理組合運営につながります。



講座 管理会社との契約について

多くの方がマンション管理に興味を持つことで
管理組合と管理会社の関係は向上します。



〈講師〉社団法人 高層住宅管理業協会 関西支部 田坂 昭博(たさか あきひろ)

管理組合と管理会社はパートナー

マンション管理に対する関心度は管理組合によって格差があり、管理会社にお任せで、30~40年経っても大規模修繕もできておらず、廃屋へ一目散という状況も見受けられます。できるだけ多くの管理組合の方が管理業務に興味を持ち、いい意味で管理会社を厳しく追及されてもいいのではないのでしょうか。お互い、パートナーなのでから。

既存マンションの管理業務の委託

既存マンションの管理業務の委託において、要求水準をどうするのかは、組合によって千差万別です。どの仕事を管理会社に任すのかということを決めた上で、管理会社に要求していくことが大事です。

管理費等滞納に対する督促については、滞納してから何ヶ月で督促するのかなどを十分検討して下さい。所有者の所在地が場合によっては海外ということもあり、管理業者が自宅を訪問して督促するのはマンション内に限るというケースが多いです。

管理会社の選定については、不具合があったときなどに、どこまでスムーズに来てくれるかが重要です。緊急対応の基地がどこにあって、どういう体制をとっているのかなどを聞くことが重要です。

また、情報の開示と説明責任。これが結構重要です。管理会社を変えるにあたって、理事会が勝手にやった、理事長が勝手にやった、そんな話は聞いていない、ということで管理組合が真っ二つに割れて、泥仕合が始まったということは結構あります。管理組合から住民に、徹底して説明してほしいとお願いしています。

管理組合財産の分別管理

一部の管理会社による横領事件などにより、管理組合の財産が毀損される事態も生じており、そういった現状を踏まえ、今年5月1日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一

部を改正する省令」が施行されました。今回、改正された省令のなかでも大きなものとして「財産の分別管理」があります。管理会社に委託した出納の毀損リスクを低減するためのものです。

①管理会社の出納業務は、収納口座※1に保管された毎月の管理費等・修繕積立金から、翌月末までに管理費等残額・修繕積立金を保管口座※2に移換することが原則となります。収納口座に名義の規定はなく、管理会社でも管理組合でもかまいませんが、保管口座と収納・保管口座の2つについては、管理組合が管理するので管理組合名義でなくてはなりません。

②管理組合名義の保管口座の印鑑やキャッシュカード等を管理会社が保管することが禁止されました。

③管理会社は、毎月収支状況報告書等を作成し、翌末日までに管理組合に交付しなければなりません。

④管理会社は、収納口座に入金された管理費等・修繕積立金については、不慮の事故等に備えて1カ月分相当額以上の保証措置を講じることになりました。

分別管理方法の種類は次の3つ。

イ) 収納口座から、管理事務に要した費用、経費を引いた残額と修繕積立金を、保管口座に移し換える方法

ロ) 修繕積立金が直接、保管口座に入る方法

ハ) 修繕積立金等金銭を収納・保管口座に預け入れし、管理する方法

どう違うかという点、保証措置について、イの方法であれば修繕積立金等金銭ということで、積立金、管理費、全部含めた金額の1カ月分相当額となり、ロの方法は、積立金は直接、管理組合口座に入るので保証対象からはずれ、1カ月分の管理費用だけの保証額となります。ハの方法では保証措置は不要となります。

※1:マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金と管理費用を預け入れし、一時的に預貯金として管理するための口座。

※2:預貯金として管理するための口座。

よりよい管理のために

こうした分別管理をはじめとして、今回の改正は管理会社に厳しいものです。しかし、管理組合にも同じように、お金の通帳の管理をどうしたらいいか、印鑑を同一人物では持たない、といったことをよく考えていただかないといけません。

実際問題として管理業務をすべて組合が自力で行うことは不可能に近く、管理会社は不可欠な存在となっています。その意味でどの会社を選ぶかは、重要な課題です。私どものホームページには、数社の管理会社から見積りを取るとき、公平な比較検討ができるよう協会がまとめた標準書「マンション管理業務共通発注仕様書について」をアップしています。

また、国交省近畿地方整備局のホームページに「マンション管理に係るQ&A」があります。私ども高層住宅管理業協会の関西支部との1年にわたる意見交換会の結果を、行政として分かりやすくQ&Aにまとめてあります。これらを、マンション管理会社とよい関係を築き、よりよいマンション管理を行うために、ぜひ、活用していただきたいと思います。



マンション管理支援機構は設立10周年を迎えました!

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。

この10年間、主な取り組みとして、個別相談会の開催、情報誌「らいふあっぷ」・「マンション管理Q&A集」の発行、マンション管理セミナーの開催(116講座、延べ4238名参加)、大規模修繕工事見学会の開催(7回、延べ275名参加)、シンポジウム・マンション管理フェスタの開催(6回、延べ1275名参加)などを行ってまいりました。登録管理組合も平成20年に1000組合を超え、現在では大阪市の分譲マンションの約1/3にまで達しました。今後も、管理組合のニーズにあった活動をさらに推進してまいります。



大阪市マンション管理支援機構10年のあゆみ	マンション関連情勢
平成12年(2000) ・大阪市マンション管理支援機構設立(6月) ・設立記念シンポジウム「快適なマンションライフを目指して」開催(7月)	・住宅金融公庫「マンション修繕債券積立制度」募集開始(7月)
平成13年(2001) ・情報誌「マンションらいふあっぷ」vol.1発行(1月) ・第1回「セミナー&相談会」開催(1月) ・シンポジウム「大規模修繕と円滑な管理組合運営」開催(8月)	・「マンション管理適正化法」の施行(8月)
平成14年(2002) ・マンション管理Q&A集vol.1発行(6月) ・登録管理組合500組合超える(8月) ・第1回管理組合交流会開催(11月)	・「マンション建替え円滑化法」の施行(12月)
平成15年(2003) ・模擬総会開催(3.11月) ・情報誌「マンションらいふあっぷ」vol.10発行(10月) ・シンポジウム「マンションの円滑な維持管理・再生を目指して」開催(8月)	・国土交通省「マンション標準管理委託契約書」公表(4月) 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」等策定(1月) ・大 阪 市「分譲マンションアドバイザー派遣制度」 「分譲マンション建替検討費助成制度」開始(6月)
平成16年(2004) ・模擬総会開催(8月)	・国土交通省「マンション標準管理規約」改正(1月) 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」策定(6月)
平成17年(2005) ・第1回「大規模修繕工事見学会」開催(3月) ・シンポジウム「安心・安全なマンションライフをめざして」開催(7月)	・大 阪 市「子育て安心マンション認定制度」開始(8月) ・国土交通省「マンション建替え実務マニュアル」策定(11月) 元一級建築士による構造計算書偽造(耐震偽装問題)を公表(11月)
平成18年(2006) ・「マンションに住むこと」作文コンクール募集(6月) ・模擬総会開催(11月)	・国土交通省「マンションみらいネット」登録開始(4月) ・大 阪 市「マンション建替え円滑化法」による関西第1号の建替組合設立認可(12月)
平成19年(2007) ・機関紙「マンションらいふあっぷ」vol.20発行(2月) ・マンション管理フェスタ2007開催(9月)	・国土交通省「マンション耐震化マニュアル」策定(6月)
平成20年(2008) ・登録管理組合1000組合超える(10月)	・国土交通省「長期修繕計画標準様式」策定(6月)
平成21年(2009) ・マンション管理フェスタ2009開催(9月)	・国土交通省「マンション標準管理委託契約書」改定(5月)
平成22年(2010) ・情報誌「マンションらいふあっぷ」vol.30発行(6月) ・10周年記念シンポジウム(10月・1月予定) ・10周年記念パネルディスカッション(11月予定)	・住宅エコポイント申請受付開始(3月) ・国土交通省「団地型マンション再生マニュアル」策定(7月)

(独)住宅金融支援機構 近畿支店

長寿命化・円滑な建替えを支援しています。

マンション管理支援機構が発足してからの10年間の平成19年4月、私どもは住宅金融公庫から「独立行政法人住宅金融支援機構」として生まれ変わりました。

住宅金融支援機構では、時代の要請に応える新しい業務展開として、民間金融機関と提携した長期固定金利型住宅ローン「フラット35」の提供を行っていく一方、公庫時代に引き続き、マンション管理組合の皆さまに対し、マンション

竣工以降の維持管理から建替えまでの状況に応じた資金面での支援制度として、マンションすまい・る債、共用部分リフォーム融資、マンション建替え事業に対する融資を行うまちづくり融資を提供しています。

これからもマンション管理支援機構の構成メンバーとして様々な場面でお役に立てればと考えております。

近畿税理士会

10年の歴史の中で

近畿税理士会はマンションの適切な維持管理を支援する専門家団体として、他分野の専門家団体等の皆様と連携、協力し、毎月の常任委員会での議論、交流会・セミナー等を通じて、会計、税務面を主に大阪市マンション管理支援機構に関わってまいりました。

透明性のある管理組合会計、区分所有者以外の者に駐車場を貸付している場合などの管理組合に対する法人税課税、国の政策実現のための時限的な影響を受けるマンション購入時、購入後、売却時の住宅関連税制など、税理士が関わる事が増加しています。

当会は、今まで以上に、情報提供等を行い、よりよい管理組合、住民の皆様の快適な住まいの環境実現ために協力してまいります。(脇坂 毅、吉岡 哲史、溝部 理恵)

(社)大阪府不動産鑑定士協会

10年が物語ること

「大阪市マンション管理支援機構」が発足して10年を迎えられました。当初、不動産の評価を主たる業務とする不動産鑑定士がどのようなお手伝いが出来るのか手探りの状態であったろうと思います。(私は設立当初は参画しておらず、2年目からお手伝いさせていただき、その後中抜き期間が多少あって、現在に至っています。)

私が参加するようになった頃、「参加組合の目標、1000!」と大阪市の方がそうおっしゃっておられたのを覚えています。内心「なんちゅう法螺を」と思っていたのですが、なんと目標を越えたではありませんか。やはり思いは通ずるといったところでしょうか。ないしは資産デフレの中、自らの資産を何とか守らねばという区分所有者達の危機感が1000を越えさせたのかもしれない。

バブルがはじけ、金融機関も破綻の憂き目をみていた10年前、それでもマンションは建ち続けていました。一方その陰で狭い2DK、足を伸ばせないお風呂等、ライフサイクルに合わなくなった中古マンション群をどうにかしなくてはと問題が表面化してきたのもその頃だったでしょうか。新築の間は良くて老朽化してくるにつれ次第に問題が表面化してくる集合住宅をそのまま放置してはダメだとの行政側としての危機感が「大阪市マンション管理支援機構」を作らせた訳でしょうが、将来を見据えた慧眼に敬服いたします。今は管理支援機構でも、将来的には建替支援機構に衣替えをする日も来るかもしれませんが、益々専門家集団の果たす役割は多くなるのではないのでしょうか。今後とも専門家集団の一員として協力していきたいと思っております。

さて、当面の目標であった参加組合1000は越えたのですから、次は市内分譲マンションの75%越えを目指しませんか?そうになると、司法書士会の沖先生にはまだまだ動いて貰わねばなりません。(笠井 靖彦)

マンションリフォーム推進協議会 近畿支部(RE PCO)

マンションリフォームの情報提供を強化

当協議会は、マンションリフォームにかかわる業種全体に及び優良民間企業の集まりです。平成4年設立以来、優良なマンションリフォーム工事業者・技術者育成のためのセミナー開催、これから重要性が更に増す「マンションリフォームマネジャー」資格取得支援及び「居住者のリフォームニーズ調査」等の研究活動等に加え、現在本部ではマンション管理組合理事長・理事向けセミナーをスタートしております。

特に、築30年越えのマンションストックが100万戸を超える時代をむかえ、従来以上に「マンションリフォーム」の社会的重要性が増してくるものと考えております。今後、マンション管理組合様向けの情報提供・ご支援も強化していきたいと考えております。

「快適で安心なマンションライフをめざす」役割を担っている大阪市マンション管理支援機構のますますの発展のため微力ではございますが、ご協力をさせていただきます。

関西電力株式会社

お客様の暮らしのベストパートナーを目指して

当社は低炭素社会の実現に向けて、お客さまと社会の省エネ・省CO2への貢献に取り組んでいます。加えて、安全安心、快適便利といったニーズが今後はますます高まってくると思われませんが、こうしたお客さまのご期待に確実に応えしていくためには、電気をきちんとお届けすることだけにとどまらず、いつもお客さまの暮らしに絶えず身近で携わっていく存在であり続けなければならないと考えています。そのような中、多様化する生活における家電製品の増加やIHクッキングヒーターの利用には、屋内配線設備の容量アップや電気幹線のサイズアップや増設等の工事が必要となりますので、当社にすみやかにご相談いただけるように窓口を設定しております。今般、大阪市マンション管理支援機構が設立10周年を迎え、今後、情報発信や交流会のますますの充実を図られる上で、安全で快適なマンションライフを過ごしていただけるように当社はさらなるご協力をさせていただければと考えております。

講座 マンション設備のトラブルと解決方法

設備を理解し予防に心がけておくことで トラブル発生時すみやかな対処ができます。



大澤講師 山田講師

〈講師〉大阪ガスコミュニティライフ株式会社 エンジニアリング部 大澤 春仁(おおさわ はるひと) 山田 正昭(やまだ まさあき)

私たちの日頃の業務は、主に技術面において管理組合をサポートすることです。今回はマンション設備のトラブルと解決方法について説明します。

受水槽のトラブル

マンションの1階や屋上に設置されている受水槽は、水道局が供給する水を受けて貯水し、居住者に供給する大事な施設です。

あるマンションでは、タンクの底にあるパネルの取り付け部分から漏水がありました。当初は、メーカーによるボルトの締め直しで対処したものの、今後のことを考えて、ジョイント部分をガラス繊維強化プラスチックでコーティングしました。普通のタンクなら15年はもちますし、このような処理を施せば、それからさらに10年はもちます。

別のマンションでは、タンクの中を見ると、パネルを固定するための金具に錆が発生していました。

受水槽は、年に1回の清掃が義務付けられているので、その時に錆をチェックし、錆取りや補修をしていただけたらと思います。

漏水のトラブル

漏水の場合は、どこから漏れているのか、まず場所の特定が必要です。真下に漏れていれば非常に分かりやすいのですが、水がコンクリートの上で横に走り、思わぬところから漏れてきている場合

もあります。私たちは、水圧試験をして、その場所を突き止めます。

あるマンションでは、押し入れに水漏れがあったのに、実際の漏水箇所は上階の台所でした。台所からの水が居室の廊下を通して、下の家の押し入れで漏れていたのです。

また、別の例では、トイレの天井から水漏れがあり、上階の風呂場などで水張り試験を行いました。結果、給水管からの水漏れで、給水管の改修を行いました。

漏水で調査に行きますと4割くらいの方が、「私は何もしていない」とおっしゃいます。「過失ではない」という意味だと思いますが、原因を調べて階下のお宅に報告に行く際に、「一緒にご挨拶に行ってくださいませんか」と声をかけるようにしています。たとえ過失でなくても、居室の上下関係の、気持ちの問題も大切だと思います。

また、管理人さんには漏水時の緊急対応について、「取り扱いミスか配管のトラブルかを確認し、住戸部分の漏水は住戸の給水バルブを閉める」よう、お願いしています。

排水配管の詰まり

どこの配管が詰まったかによって対応は変わるため、それぞれ適切な予防や対処が必要です。

台所の排水管は、食用油を流したものが固形化して詰まる場合があります。

油は、極力流さないようにしてください。配管内の錆びた鉄片が剥離して固まり、詰まることもあり、定期的な清掃が必要です。

以前、大雨が降った後に「駐車場で車がタイヤの半分まで水に浸っている」という通報

がありました。車路と立体駐車場の間が配管でつながっていて、そこにプラスチックごみが詰まっていた。車路の排水ポンプは良好に作動していましたが、その間の配管がうまく清掃できていなかったのです。

また、木の根が配管の隙間から入りこんで成長し、管を詰まらせることも最近、多発しています。

電気関係のトラブル

あるマンションでは、外灯の中の配線が劣化し、漏電したため改修しました。この現場では、改修工事をいろいろされています。しかし、さまざまな電気屋さんから次々へと来ているため、どの配線がどこへ行っているのか分かりにくくなっていました。

また、あるところではアンテナに不具合があり、近くの電気屋さん頼みですが、アンテナは取り替えただけでテレビが映らなくなったということでした。システム全体をちゃんと調整してくれる業者を選んでおかないと、トラブルになりますので注意してください。改修業者は、信用できる数社に絞っておくことも必要です。

費用の負担先

漏水などのトラブルは、箇所によって費用の負担先が変わります。住戸の中なら個人の支払い、共用部の場合は管理組合の費用になります。そこを明確にするために、図面を色分けし、「この色の部分は共用部」などと区分しているマンションもあります。

ほかにも、火災報知機が誤報を発生した(消防設備)、オートロックの扉が開いたまま(防犯設備)、いたずらで非常ボタンが押された(エレベーター設備)など、マンションでは多種多様なトラブルが起こっています。

これらに効率よく正確に対応するために必要なのは、設備のカテゴリーに限らず、まずシステムを理解していただくことと言えるでしょう。



講師

講座 共同受信施設の地デジ対応等について

住民へのフォローを徹底し、 地上デジタル放送時代を迎えよう。



〈講師〉総務省 テレビ受信者支援センター 衣笠 泰博(きぬがさ やすひろ)

電波障害対策共聴施設のデジタル化対応

来年7月24日の地上デジタル放送完全移行にあたり、マンションの障害対策共同受信施設については、管理組合や周辺住民で改修工事など、今後の共同受信施設の扱いを検討するようお願いしています。

共同受信施設は、大阪では、アナログもデジタルも生駒山から電波が飛んできます。マンションの影響により電波障害が発生します。建物に電波が反射して、跳ね返った電波と飛んでくる電波が二重になる地域を反射障害地域、ビル陰になる部分を遮へい障害地域と呼びます。この電波障害について法律はありません、建設時にゼネコンと近隣住民の話し合いで対策を決め、自治体から建設許可を取るのです。マンションが原因で電波障害が起きる場合、マンション屋上からケーブルを張って障害地域もテレビが見られるようにするのが通常です。そのため地デジ対応についても、当事者相互の協議による自治的処理が原則です。

基本的考え方

地上デジタル放送は、アナログ放送と電波の特性が異なるため、反射障害の問題は解消されます。また、遮へい障害のエリアも小さくなり、1/10ほどしか受信障害は残らないといわれており、受信障害が大幅に改善されます。

ポイントは二つあり、受信障害が解消される世帯は障害地域ではなくなるため、個々にアンテナを建ててもらって下さい。管理組合として対策は不要ということが一つ。一方、受信障害が残る地域は、マンションの管理組合と当事者で協議する必要がありますということが二つ。共同受信施設の改修か、CATVの利用か、協議の上での決定が必要です。

電波障害対策共聴施設のデジタル化改修

改修する場合は施設の機器の調整が必要となります。2011年7月アナログ放送が終了するとVHFアンテナはいらなくなりますが、UHFアンテナをきっちりと立ててください。障害対策施設はいろいろなシステムがありますが、ブースターの見直しが必要になるかもしれません。こうした共聴施設改修に係る費用の支援もおこなっており、9月から追加の申請受付が始まる予定です。

受信障害がなくなる地域はこれまでのケーブルがいらなくなり、不要な施設を撤去する責任があります。外さなければ関電に共架料を払い続けることになります。

22年度のデジサポ活動の展開

デジサポが活動を行っている支援や指導について説明します。デジタル化の対応では、まず受信障害対策共聴施設の状況確認をお願いしています。デジタル放送への移行により、電波の映る地域、映らない地域を線引きするための個別調査が大切。一部でも電波障害が残る場合はマンションの理事会等で対応方針を決め、映る世帯にも個別対応のお願いを周知する必要があります。

1. デジタル個別受信可否調査

昨年の7月から8月、電測車で受信状況の測定を行いました。アナログ放送の受信障害地域のデジタル放送の受信可否を調べて色分けしたデータを総務省のホームページで公開しておりますのでご覧ください。管理組合から詳しいデータを求められた場合、その共聴施設のデータをお渡することもできます。受信可否が不確実な場合は、個別の再調査も行います。

2. 相談サポート

何も対策していないマンションや個人オーナーのマンションに対して相談サポートを行っています。管理組合の理事会等に出向いて説明することも可能です。また、個別受信の周知については公民館などで説明会を開催してきたほか、マンションの管理組合、管理会社を訪問。その中で簡易な受信状況の説明もやってきました。

【デジサポ・法律家相談に「法律家出張相談」追加】

我々の説明だけでは心配な部分については、法律家の出張相談も行っております。弁護士費用は我々が負担し、住民ともめているケースや、管理組合が苦情を聞いてくれないという住民からの相談も受け

付けています。

3. 共聴施設スーパー装置による告知

個別対応をお願いする世帯に対しては周知のチラシを配布していただきますが、周知が不十分な場合は、共聴施設スーパー装置を貸し出します。「地上デジタル放送移行によって電波障害が無くなりますので、共聴施設を撤去します、住民の皆様ご自身で受信アンテナを…」という意味の文言を共聴施設を利用している世帯のみに電波で流す装置で、個々にアンテナを建てるか、CATVに入ってくださいといったお願いを表示します。

4. 地デジ専用簡易アンテナ利用ガイド

ベランダのアンテナでデジタル放送が映るかどうかを確かめていただくため、簡易アンテナを貸し出ししています。アンテナの交換というのは、機材よりも工事費が高いのですが、ベランダ設置型であれば自分で取り付けられることが利点です。

5. デジサポが担当する地デジ関係の相談窓口

デジタル化に移行するための対応窓口を設けており、助成金と紛争処理について大阪は同じ窓口です。

また、我々が回り切れない地域や、情報の遅かった方々に十分なサポートをするためにも、電気商業組合に110番窓口をつくっていただき、高齢者世帯などへの個別訪問をお願いしています。日本CATV連盟にも技術的な場面を含めたサポートをお願いしています。

地上デジタル放送への移行という改修費用のかかることをなぜ行うのかと、疑問を持たれるかもしれません。しかし、未来を見据えるともかもしれません。また、携帯電話端末を使った救急医療情報の発信など可能性が広がります。対応をよろしく願いいたします。

でんわ急げ! デジサポへ

◆地デジコールセンター◆
TEL.0570-07-0101

◆デジサポ大阪◆
TEL.06-7637-1010

◆助成金・法律家相談の窓口◆
TEL.06-6944-8879

「大規模修繕工事見学会」 報告



約10年ごとの大規模修繕工事で長く快適に住まえるマンションに

7月31日、大阪市住之江区の新北島コーポ管理組合のご協力により、大規模修繕工事見学会を開催しました。新北島コーポは、地下鉄「住之江公園」駅から徒歩8分、4棟から成る総戸数435戸の分譲マンション。竣工から34年が経過し、今回で3回目の大規模修繕工事となります。



エントランス



壁の補修の説明

大きなヒビの補修

丈夫で長持ちするマンションに

新北島コーポでは入居開始から30数年が経過し、これまで定期的に大規模修繕が行われています。それでも経年により外壁やコンクリート躯体、バルコニーなどの劣化が進行。3回目の大規模修繕工事は、これらを補修し、丈夫で長持ちするマンションへのオーバーホールが目的です。

現場見学会にさきだち、新北島コーポ管理組合の服部副理事長が、「コンサルタントの先生からアドバイスを受けながら抜本的な改修を進めています」と挨拶。続いて施工会社から、工事の趣旨や流れ、安全管理、補修工法などが説明されました。

また、今回の工事では、計画段階で分からなかった部分的な鉄筋の腐食が、施工中に発見され、急遽、特殊工法を用いた補修を追加するというハプニングも。見学会でも特殊工法や、鉄筋コンクリートの劣化のメカニズムについての解説に時間が割かれました。

実践的な現場見学会に参加者も納得

工事の見積り方法や耐震検査などへの質疑応答の終了後は、いよいよ3班に分かれての現場見学会です。建物に入ると、壁の随所に緑や黄色のマークが。「ヒビ、浮きなど、補修部分の種類を色分けしている」との説明に、「これは分かりやすい」と感心の声が上がります。

また、コンクリートの小さなヒビ割れと大きなヒビ割れとで、それぞれ異なる方法で補修している現場を見たり、「モルタルの浮き」を叩いて音を聞き、浮きが発生している部分への注入作業をすぐ傍で見学するという実践的な体験は、参加者がそれぞれのマンションで大規模補修工事を実施する際の良い参考になった様子。

見学会後の質疑応答では、工事費用や居住者の属性など具体的な質問があり、工事費用は1世帯当たり約60万円であること、また300人前後の高齢者が居住しており、高齢化社会を象徴するような年齢構成になっていることなどが紹介されました。

今回の参加者には、同じような課題をもつ管理組合の皆さんも多く、関心の高さと前向きな姿勢が印象的な見学会となりました。



集会所での工事内容の説明

見学マンションと工事の概要

新北島コーポ
(大阪市住之江区新北島)

1,2号棟:鉄骨鉄筋コンクリート造・11階建
3,4号棟:鉄筋コンクリート造・7階建
管理事務所棟:鉄筋コンクリート造・2階建
総戸数:435戸
築35年(1975年竣工)

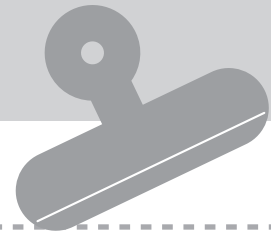
◆工事内容

- ①躯体修繕工事
- ②シーリング新設打替工事
- ③外壁等の塗装替工事
- ④鉄部等の塗装替工事
- ⑤バルコニーなどの防水工事
- ⑥その他改修工事

◆工期

平成22年2月20日～平成22年9月20日予定

◆施工 (株)カシワバラコーポレーション



お知らせ

セミナーDVDを無料で差し上げます。

大阪市マンション管理支援機構にご登録いただいている管理組合には、本誌1～2ページに掲載しております。7月4日に行われたマンション管理基礎セミナーの様子を収めたDVDを無料で差し上げます。希望される管理組合は下記の要領でお申し込み下さい。

収録内容

2講座 約140分

①「マンションに住むということ」

山之内 桂 弁護士

②「日常の修繕、長期修繕計画について」

今井 俊夫 建築士

〈お申込方法〉「マンション名」「住所」「代表者名」「電話番号」を明記のうえ、ハガキ又はFAXでお申込下さい。なお、このDVDは大阪市マンション管理支援機構にご登録いただいている管理組合のみの特典であり、1管理組合につき、1枚とさせていただきます。
●平成22年10月以降に新規でご登録いただいた管理組合にはもれなく進呈します。

〈問合せ先〉〒530-8582大阪市北区天神橋6-4-20 大阪市立住まい情報センター4階
大阪市マンション管理支援機構DVD係 TEL:06-4801-8232 FAX:06-6354-8601



団地型マンション再生マニュアルが公表されました。

平成22年7月

このマニュアルは、団地型マンションの再生(改修・建替え)にあたり、管理組合がどのような事項をどのような手順で進めるとよいか等について、国土交通省が現行の法制度の中で必要な事項の整理を行ったものです。

第1部「導入編」

- 現状を把握するためのチェックリスト
- 管理規約見直しのポイント など

第2部「実践編」

- 標準的な再生の流れ
- 長期修繕計画の作成・見直し等の留意点 など

詳しくは下記のホームページをご覧ください。

〈参照〉国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000047.html

虐待かな?と思ったら、 迷わず連絡を!

児童虐待ホットライン (大阪市子ども相談センター)

(まずは一報、なにわっ子)
フリーダイヤル **0120-01-7285**
24時間年中無休・専門相談員対応

またはお住まいの区の保健福祉センター子育て支援室、お近くの民生委員・児童委員、主任児童委員あるいは最寄りの学校までご相談ください。

大阪市では、児童虐待に関する相談窓口の設置、虐待発生の予防、早期発見・早期対応、虐待を受けた子どもの自立支援などさまざまな体制を整えています。虐待を受けたと思われる子どもが周りにいたら、すぐに相談・通告してください。連絡した方の秘密は守られます。

適正な住民登録に ご協力を。

引越しました → 住所の変更を!

引越などにより住所に変更が生じた方は、お早めに、お住まいの区役所へ住所変更などの届出をお願いします。

大阪市役所 検索 から

市民の方へ
暮らしの情報など

引越

も参考にご覧ください。

お問合せ先: 大阪市各区役所住民情報担当