

マンション管理フェスタを 開催します!

大阪市マンション管理支援機構では平成23年9月4日(日)に分譲マンション管理とコミュニティ活動の知識や実例を一堂に集めた「マンション管理フェスタ」を開催します。専門家とおしゃべりをはじめマンション管理や防災に役立つ情報の提供、コミュニティに関する楽しい催し等を企画していますので、是非ご来場下さい。

フェスタでは日ごろの活動を発表してくれる方を募集しています。

**舞台上
活動発表** 合唱・合奏・踊りなどをフェスタで発表しませんか。-----
マンション内のクラブ、住民の有志など形は問いません。フェスタを楽しく盛り上げてください。会場の住まい情報センター3Fホールの舞台上で発表を行います。

**パネルで
活動報告** 管理組合の活動をパネルで紹介しませんか。-----
クラブ活動や広報誌、花見や消防訓練の様子など、様々な活動を報告してください。報告はパネルにして当日掲示します。

活動発表のお申し込みはこちら 住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・発表内容・報告内容をご記入の上、下記へ送付してください。

〒530-0041 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 住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構「マンション管理フェスタ」係

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 FAX:06-6354-8601

支援メンバー瓦版

社団法人不動産協会

URL <http://www.fdk.or.jp/>

当協会では、産官学を交えた「不動産協会地球環境研究会」を実施し、環境と経済の両立に向けた行動計画等について検討を行い、「不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン」をとりまとめました。環境への取組を一層加速させるため、現行の環境自主行動計画をアクションプランに位置付け、会員企業のさらなる実行を推進することを目指しております。

新築オフィスビル・分譲マンションの環境性能のさらなる向上について検討を行い、国の省エネ基準見直し等を踏まえ、新築オフィスビルについては2011年、新築分譲マンションについては2012年に新たな数値目標の設定を検討する予定です。

「不動産協会低炭素型 まちづくりアクションプラン」 をとりまとめ



アクションプランの概要

1 環境行動の取組の加速と新たな数値目標の設定

2013年以降の「ポスト京都議定書」に向けて環境性能のさらなる向上について検討

2 革新技術の導入とワークスタイル・ライフスタイル 変革に向けた主体間連帯の強化

グリーンイノベーションパートナーシップにより、ゼロエミッション(廃棄物を出さない製造技術を開発する計画)建築物の研究や優れた革新技術の実用化、普及への取組みの推進

3 先進的な対策の共有化による環境行動の推進

会員企業の先進事例(マンションへの環境設備導入事例等)の優れた取組みを共有

4 インセンティブ施策の積極的活用

環境行動の推進と市場活性化の両面から、各種インセンティブ施策を積極的に活用し、CO2削減に貢献

5 不動産業における「環境」成長戦略具現化への取組み

不動産業の新たな成長戦略として、日本の強みである高い環境技術、都市再生や街づくりのノウハウをパッケージ化して東アジア地域に提供し、地球環境問題に貢献

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
- (社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (社)大阪府建築士会

専門家団体

- (社)高層住宅管理業協会 関西支部
- (社)大阪府宅地建物取引業協会
- (社)不動産協会 関西支部
- マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)
- 関西電力(株)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あすぶ

VOL. 33
2011.6.1

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

東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興をお祈り申し上げます。



マンション
管理フェスタ
参加者募集

管理組合
登録
募集中

- 修繕積立金ガイドライン 1
- 大阪市防災力強化
マンション認定制度 2
- 管理組合交流会&相談会報告 ... 3 4
- 中央区のマンション管理組合の
取組みについて 5 6

催し物
ガイド
マンション管理基礎セミナー
マンション管理の基礎知識

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が発表されました

平成23年4月、国土交通省から「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が発表されました。このガイドラインは、主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や金額の目安について示されたものですが、長期修繕計画や修繕積立金の見直しを検討している管理組合にとっても、見直しの必要性や見直し後の修繕積立金の概ねの水準について、区分所有者間の合意形成に役立つものと思われま



詳しくは、国土交通省のホームページをご覧ください

修繕積立金の額の目安

修繕積立金の額の目安 Y は、下表 A の額に専有床面積 X を乗じて算出します。機械式駐車場がある場合は別途加算します。

(算出式)

$$Y = A \times X (+ B)$$

Y: 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安(円/月)
 A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額(円/月)
 X: 購入予定のマンションの専有床面積(m²)
 B: 機械式駐車場がある場合の加算額(円/月)
機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料収入で賄うこととする場合は、「機械式駐車場がある場合の加算額」を加算する必要はありません。

A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額

建物の階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
15階未満	5,000m ² 未満	218円/m ² ・月	165円~250円/m ² ・月
	5,000~10,000m ²	202円/m ² ・月	140円~265円/m ² ・月
	10,000m ² 以上	178円/m ² ・月	135円~220円/m ² ・月
20階以上		206円/m ² ・月	170円~245円/m ² ・月

※住居専用単棟型マンションを対象に作成された長期修繕計画の事例(84事例)を収集・分析し、新築時から30年間に必要な修繕工事費の総額を均等積立方式による月額として示したものです。ばらつきが大きいので、「平均値」とともに、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示すこととしています。

算定例

例えば、10階建て、建築延床面積が8,000m²のマンションの、専有床面積80m²の住宅を購入する場合は、

修繕積立金の額の目安の平均値	80m ² × 202円/m ² ・月 = 16,160円/月
事例の3分の2が包含される目安の幅	80m ² × 140円/m ² ・月 = 11,200円/月から 80m ² × 265円/m ² ・月 = 21,200円/月までとなります。

このたびの東日本大震災におきまして、被害に遭われました皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、犠牲になられた方々と、ご遺族の皆様には、深くお悔やみ申し上げます。

大阪市では、東南海・南海地震や上町断層帯による直下型地震の発生が危惧されています。そこで、大阪市都市整備局では、災害に強いマンションの整備を誘導するため、平成21年より新築及び既存の民間マンションを対象に「防災力強化マンション認定制度」を実施しています。今回その概要を紹介いたします。

～大阪市防災力強化マンション認定制度～

1. 制度の特徴

本制度では、防災に関するハード・ソフト両面での一定の基準を満たすものについて「防災力強化マンション」と認定し、その旨を示す認定プレートを交付するとともに、都市整備局ホームページ等において広くPRしていきます。



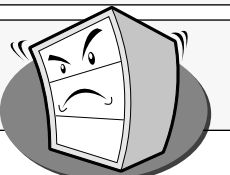
【主な認定基準】

ハード面

- ◆住宅性能表示制度による評価が一定レベル以上の耐震性・耐火性
- ◆対震枠付き玄関ドアの設置など建物内部の安全性
- ◆避難に有効な空地の確保やガラスの落下防止対策など避難時の安全性
- ◆かまどベンチやマンホールトイレ、高層住戸用の防災倉庫など災害後の生活に役立つ施設の整備

ソフト面

- ◆家具転倒防止マニュアルの作成及び配付
- ◆「防災アクションプラン」の作成及び管理規約への位置づけ

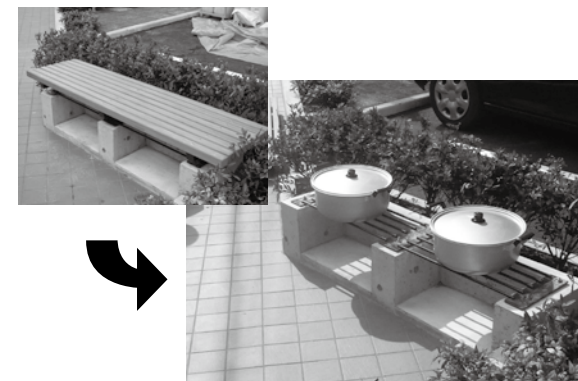


2. 防災アクションプラン

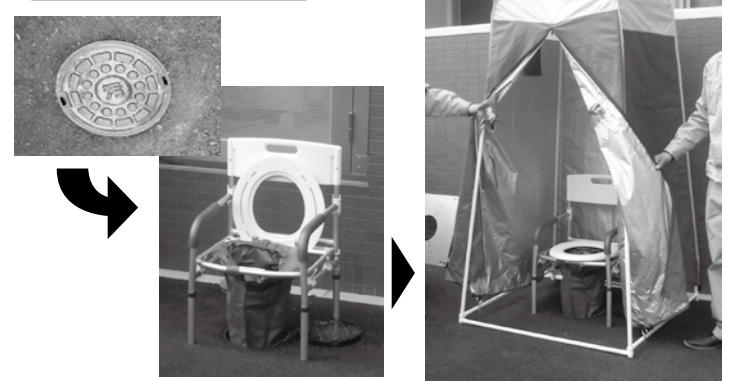
「防災アクションプラン」には、まずは身体の安全の確保を行うべき「災害直後」、救援物資が届くまでの「災害後3日間」、さらに水道や電気・ガスなどの「ライフライン復旧まで」といった各段階に設定した目的別に、管理組合や各家庭が何を備えるべきかを具体的に記載いただきます。また、記載された対策を確実に実施していただくため、マンションでの防災訓練や防災に関する普及啓発活動を「日常の自主防災活動」としてアクションプランに位置づけていただき、さらに、マンションに備わっている防災性能、防災設備や備蓄物資、避難路や広域避難場所などマンション周辺の防災関連情報等も盛り込んでいただくこととしています。

皆さんのマンションでも「防災アクションプラン」の作成を通じて、防災対策のチェックをしてみたいでしょうか。災害時の対応について十分に話し合うことにより、防災についての情報を共有していただくことは、お住まいのマンションの防災性を高めることにつながると考えます。

かまどベンチ



マンホールトイレ



お問い合わせ先

大阪市都市整備局 企画部住宅政策課 民間開発グループ
 TEL: 06-6208-9648 / FAX: 06-6202-7064

詳しくは

大阪市防災力強化マンション

検索

「管理組合交流会&相談会」報告

平成23年3月6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には、それぞれに様々な問題が発生します。管理組合の皆様が他の管理組合と情報交換を行い、今後の組合活動の参考としていただけるよう、交流会を開催いたしました。当日の参加者は23名。各グループでは、マンション管理の専門家による進行のもと、管理組合1年目の方から経験豊富な方まで、活発な意見交換が行われました。

最後に、各グループから意見交換の内容の発表があり、コメンテーター(弁護士、建築士)から交流会の総括をしていただきました。その中で、マンションを長持ちさせるためには、人間が定期的に健康診断を受けるのと同じように、建物の点検・修繕を計画的に行っていくことが大切であることや、管理会社に任せきりにするのではなく、管理組合が主体となって自分達の財産を守っていく気持ちを高めることが重要であるとの話がありました。

A 管理会社

- ◆ 管理会社の変更について ◆ 管理会社、管理員業務について
- ◆ 管理組合運営の労力について ◆ 資産価値の向上について

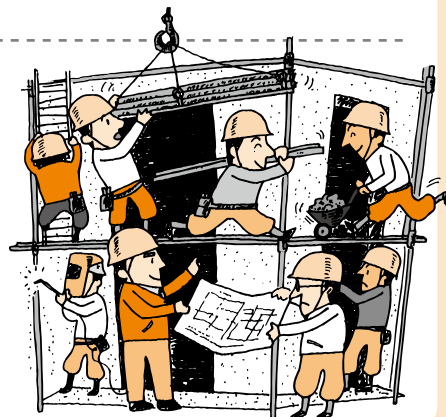
- ・ 管理会社の変更を検討する場合には、掃除の行き届いた近所のマンションの管理会社から見積りを取ることや、管理内容の仕様を明確にし、同条件で複数の見積りを取る必要があること、情報をオープンにしながらか募する必要があることなどについてアドバイスがあった。
- ・ 管理会社は規模が大きければ良いというものではなく、現場の担当者の前向きな姿勢が大切であるとの意見があった。
- ・ 資産を守るためには、区分所有者はマンションが自分達の共有資産であることを認識する必要があるとの意見があった。



B 修繕等

- ◆ 修繕について ◆ 管理費、組合運営について
- ◆ 建替えについて ◆ 管理会社について

- ・ 大規模修繕委員会の委員長がずっと同一人物であり、工事契約の内容について報告がないマンションについて、協力者を集めて改善を求め、住民に工事契約の内容を知らせる仕組づくりが必要であることなどについてアドバイスがあった。
- ・ 修繕計画を管理会社が作成したが、見積りに疑問を感じており、管理会社任せにはいけないとの意見があった。
- ・ 管理会社の変更について、管理内容の仕様書をコンサルタントに作成してもらい入札を検討したところ、元々の管理会社が値下げに応じた事例の報告があった。



C

グループ

管理組合運営

- ◆ 管理会社について ◆ 役員の任期と選任方法について
- ◆ エレベーターのメンテナンス会社選定について ◆ 総会の出席率について

- ・ 新しい管理会社を決めるに当たり、提案のあった管理会社全ての本社に訪問し直接社長から管理に対する意識を聞いて5社に絞込み見積りを取ったという話があった。
- ・ 分譲貸しの住戸については区分所有者と入居者両方に総会に参加してもらうようにしたところ、理事が双方の意見を聞けるというメリットがあったとの報告があった。
- ・ 管理会社を指導監督するのは理事会であり、理事会に出席したフロントマンが適切な対応ができないようであれば交代してもらうようにすべきという意見があった。



D

グループ

管理組合運営

- ◆ 理事会開催、出席率について ◆ 管理会社の変更について
- ◆ 管理規約変更について ◆ 管理費について

- ・ 総会出席率の向上のためには、各戸に電話で出席を促す、出入り口等目に入りやすいところに、案内を掲示すると良いという意見があった。
- ・ 理事会では、管理規約を手元に置いてその都度確認しながら進めているとの報告があった。
- ・ 管理規約を厳しくしすぎると窮屈になって、生活しにくくなるとの意見があった。
- ・ 自主管理で家族的な運営を行っているマンションでは、入居者同士のコミュニケーションがより重要である、との話があった。



E

グループ

管理組合運営

- ◆ 町内会、自治会について ◆ 入居者の個人情報について
- ◆ 滞納問題について ◆ 高齢者問題について ◆ 長期修繕計画について

- ・ 管理組合、自治会、町内会の役割をそれぞれ認知しないと、なかなかまとまりがつかない、といった意見があった。
- ・ 高齢者のグループを作り、安否確認も兼ねて月に一度程度集まるようにすれば、孤独死といったこともなくなるのではないかと、という提案があった。
- ・ 管理費の滞納問題では、顧問弁護士名で督促状を出したら効果があった、との報告があった。
- ・ 大規模修繕時に水道を直圧式にすることにより、ポンプの維持費が不用となり、また受水槽を撤去したことにより駐車場を増やすことができ、管理費の節減と駐車場使用料の増収に繋がった、との報告があった。



相談会 2月27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4組、技術相談3組、管理一般相談2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、管理会社に関すること、管理規約の改定、総会・理事会の運営、大規模修繕工事の内容、給水設備の取替え、長期修繕計画、マンション保険についてなどでした。

中央区におけるマンションと地域の コミュニティ促進の取組について

～防災活動などによる、マンションと地域コミュニティの活性化～

このたびの東日本大震災では、首都圏の一部の分譲マンションもライフラインが寸断されたり、液状化現象によって敷地が泥だらけになったりするなどの被害を受けました。その際、給水車からの水の運搬や泥の片づけなど住民同士での助け合いが自然に行われたマンションもあったとのこと。普段からのコミュニティづくりはとても重要です。大阪市中央区では、「コミュニティあふれるまちづくり」を目標に、マンションと地域のコミュニティ活動に取り組んでおり、平成22年度には、6つのモデルマンションにおいて「防災」をテーマとした様々な取組が行われました。その取組の一部をご紹介します。

マンションコミュニティの現状

中央区役所での調査によると、マンション居住者はコミュニティ形成に一定の必要性を感じており、災害時対応、防災対策、高齢化対策など地域との連携が不可欠な活動への関心も高いが、実際にはマンション内外ともに交流は少なく、町会加入率も一部の地域を除き低いようです。

現状を鑑みた取組の方向性

- ① 交流のあり方を広く伝えることのできる取組モデルをつくる。
- ② 防災、防犯など関心が高く、地域とも連携しやすい活動をテーマとする。
- ③ 活動実績のある、もしくは意欲的なマンションによる、マンション内、マンション間及び地域住民との交流を支援する。

● ヴァンデュール日本橋シティライフⅠ



防災訓練
(消火訓練)

バーベキュー
懇親会

● ヴァンデュール日本橋シティライフⅡ



2棟の
マンションに
よる合同会議

地域での
防災訓練への
参加

● ハイム大手前



安否確認

防災訓練

避難所の確認

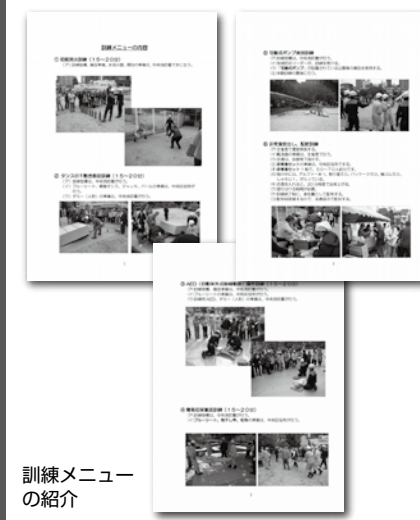
● グランメゾン大手通



家族住人票

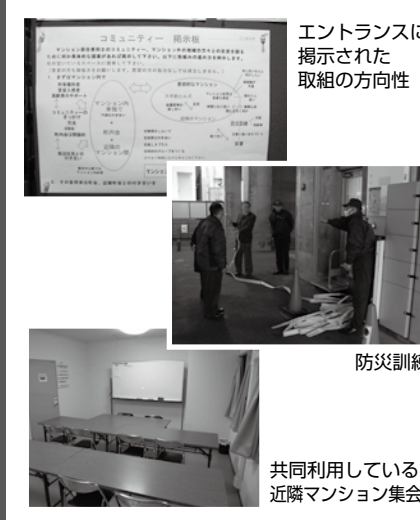
町会、まちづくり組織を交えた理事会

● ベクトルパーク



訓練メニュー
の紹介

● 大手前ヒルズ



エントランスに
掲示された
取組の方向性

防災訓練

共同利用している
近隣マンション集会所

マンション報告交流会

今年の3月には、モデルマンション5棟、その他区内マンション4棟の管理組合による報告交流会が開催されました。

主な意見内容

- ① 支援の必要な高齢者の名簿づくり等防災面での取組
- ② 賃貸入居者との交流等マンション内でのコミュニティの活性化
- ③ 町会加入等地域との関係づくり

事業の成果

- ① コミュニティ活性化をめざした取組が多様な形で実現し、多くのマンション居住者の参加を得た。
- ② 管理組合が消防署、地域組織等との会合を重ねる中で、コミュニティ活性化に関する取組への理解が深まった。
- ③ 今後のコミュニティ活性化の取組拡大に向け、多様なモデルを形成することができた。

これからの課題

- ① 取組に参加する担い手が少ないことや、居住者の高齢化、居住組合員が少ないことで、コミュニティ活動及び管理活動そのものが困難なマンションが存在すること
- ② 意欲的な活動が展開されている地域であっても、マンションに地域情報が十分には伝わっていないというミスマッチが存在
- ③ 他のマンションへの周知拡大のため、取組の意義や可能性、方法論をわかりやすく伝えるなどの工夫が必要

今後の取組の方向性

今回の中央区での取組を通じて、全モデルマンションとも、防災や災害時用要援護者対応のマニュアル作成や、地域との連携、住民参加の場づくり等、継続的な活動ができる仕組みづくりが大切との認識を持たれました。今後は今回の取組の当事者間のネットワークづくりや取組内容をまとめたパンフレット作成などにより、これまでの成果や課題の周知を図っていかれるとのことです。

登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

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！

登録料
無料

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、下記のような特典があります。

※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行います。全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 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(例文&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
☎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 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

参加費
無料

2011年度
基礎セミナー

マンション管理の基礎知識

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。

1日目 7月17日(日)

- ・ 管理会社とのつきあい方
- ・ 大阪市防災力強化マンション認定制度について
- ・ 管理費滞納と近隣トラブルの解決に向けて

2日目 7月31日(日)

- ・ 標準管理規約について
- ・ 吹付けアスベスト除去等補助制度
- ・ 大規模修繕工事と長期修繕計画

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
開催時間 平成23年7月17日(日)、31日(日)
どちらも午後1時30分～4時30分(受付は1時～)

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

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・参加希望日をご記入の上、下記へ送付。
※ホームページからもお申し込みいただけます。

〒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「平成23年度 基礎セミナー」係

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/FAX:06-6354-8601
URL: <http://www.osakacity-mansion.jp/>