

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あぷろ

VOL. 35
2012.2.1

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

基礎講座報告

[第1日目・第2日目]..... ①②③④

模擬総会報告 ⑤⑥

大規模修繕工事見学会報告 ⑦

マンション管理フェスタ
講演報告 ⑧

管理組合だより

「ローレルハイツ北天満管理組合」..... ⑨⑩

催し物ガイド **管理組合交流会&相談会**



管理組合
登録
募集中

講座1 裁判外紛争解決手続き (ADR)について

専門家の力を借りて、幅広い民事紛争の解決を図りましょう

裁判に頼らずに、各種紛争を解決

ご来場の皆さんも、マンション管理などに関連してさまざまなトラブルをご経験のことと思います。紛争が起きた場合、これを解決する方法としては、通常、裁判所による裁判ということになりますが、裁判では提出した証拠に基づいて判断が下されるため非常に厳格な手続きが必要となり、実際かなりの労力が必要です。紛争の当事者間では話がまとまらないのに、いざ裁判となると二の足を踏んでしまうのもこのためです。民事調停などの方法もあるけれど、それでは足りない、裁判手続きとは別に何かいい方法はないだろうかということで、いわゆる民間型のADR(裁判外紛争解決手続)機関をつくらうという機運が高まりました。そこで、こうした需要に応えるため、2007年に裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律、いわゆる「ADR促進法」が成立し、それに基づいて全国各地でADR機関の設立が進みました。大阪でも2009年に「総合紛争解決センター」が設置されています。当センターは、大阪弁護士会をはじめ各種専門家団体、経済団体、消費者団体、自治体等が横断的に参加している総合的な紛争解決機関で、法務大臣の認証を受けていることから、時効中断、調停前置に関する特例等、法的効力が付与されています。

手続きは簡単、迅速。経済的負担も少ない

当センターは各専門家による専門的知識を活用し、民事や家事に関する紛争について、当事者の実情に即した、公平かつ妥当な解決を迅速に図ります。何より大きな特長は、裁判などと違って、手続きが簡単なこと。センター事務局では随時申し立てを受付けており、申し立てはご本人でもできるし、専門家がお手伝いすることも可能です。申し立てを受けると、それぞれの事件にふさわしい専門家を選び、原則として3名構成で和解あっせんをすることを基本としています。事案にもよりますが、解決までの時間も比較的短期で済むことが多く、一般の訴訟では普通1~3年くらいかかるところを、この手続きを利用すれば、相手方が手続きに応じた後、3ヵ月(月1回の調査、意見聴取等、全3回)程度で解決するよう努力しています。この場合、相手方にセンターまで来てもらうことが必要になりますが、裁判所ほど敷居が高くないため来てもらいやすいという利点もあるようです。経済的負担が少なく済むのも大きな利点で、多くの方に手軽にご利用いただけるよう、申立手数料を紛争額にかかわらず一律10,500円という低額に押さえています。また、解決時には成立手数料・費用を当事者双方で分担して納付していただくこととなりますが、成立手数料についても、これは一例ですが、紛争解決額100万円未満で15,750円となっており、これならそれほど負担がかかりません。

<講師>
公益社団法人
総合紛争解決センター
かばた たかし
蒲田 隆史



民事に関するどんな紛争にも対応

紛争の解決手法には「和解あっせん」と「仲裁」の2つがあります。「和解あっせん」は、和解あっせん人が事実関係や事情をお聴きし、その解決に向けて利害調整をしたり、解決案の提示を行ったりする手続きです。「仲裁」は、民事紛争の解決を仲裁判断によって行うもので、当事者の仲裁合意に基づき仲裁人が判決に代わる判断をする手続きです。いずれも非公開で行われるので、紛争の内容が外部に漏れる心配はありません。

また、当センターは民事に関するあらゆる紛争の解決にご利用いただけます。その中でも特に、

- ①紛争性が明らかであり、当事者同士の話し合いでは解決が困難な事件
- ②当事者が話し合いによる円満な解決を希望している事件
- ③時間と費用を要するため、当事者が裁判手続きの利用を躊躇している事件
- ④複数の異なる分野の専門家の知識を活用することが解決に必要な事件

などの事案には、当センターがお役に立てるでしょう。

続発するマンションでの紛争にもお役立てを

最近紛争も複雑化、多様化しています。皆さんのマンションでも区分所有者と管理組合、管理組合と管理会社、管理会社と区分所有者、さらには左右上下の隣家の区分所有者同士の間でさまざまな紛争が起きる可能性があります。たとえば、マンションで水漏れがあつて紛争になったとしましょう。その場合、裁判では原告が立証しなくてはならないし、誰がどう責任を取るのか判断が難しい。そんな場合はこのセンターを利用してはどうでしょう。2011年度の申し立て数は144件(解決成立は58件)と、実績も向上しています。皆さんも、理事会などで、こんな機関があることをお話していただき、民事上の紛争でお困りのことがあれば、ぜひ当センターのご利用をご検討いただければと思います。



お問合せ
総合紛争解決センター 事務局
〒530-0047
大阪市北区西天満 1-12-5 大阪弁護士会館 1階
TEL.06-6364-7644(平日 9:00~17:00)
http://www.soufun.or.jp

講座2 マンションの防犯について

侵入犯罪からマンションを守りましょう

防犯対策の基本・・・防犯環境設計

大阪府防犯設備士協会は2001年に発足し、防犯講習会や防犯診断などの活動を通じて、安全・安心を呼びかけてまいりました。当協会は防犯機器メーカー、警備会社、施工業者、個人などで構成されるNPO法人で、まもなく10周年を迎えることとなります。今日はマンションの防犯について、できるだけ具体例をまじえながらお話ししたいと思います。防犯の第一歩は、自分のものは自分で守るということです。安全は、今では水と同じく、タダではありません。また、昔から「検挙に勝る防犯なし」といわれておりましたが、いくら検挙されても奪われたものの多くは戻りません。自分だけは大丈夫と思わず、「予防に勝る対策なし」として、万全の防犯対策をお願いします。防犯対策の基本的な考え方として防犯環境設計があります。これには4つの手法があり、その第1は「対象物の強化」で、建物そのもの、特に出入口や窓を強化することです。第2は「接近の制御」で、オートロックや囲いを設け、出入口を限定する。うちそとの区別をつけて接近しにくい環境をつくること。第3は「監視性の確保」で、照明を明るく見通しを良くする。また、防犯カメラを設置することによって、いつも誰かに見られていると意識させること。第4は「領域性の確保」で、入居者・周辺地域とのつながりを深めるとともに、敷地や周辺の維持管理を強化すること。この4つの手法が防犯対策の基本です。

無締りの被害多発・注意!

窃盗を含む刑法犯の認知件数は2002年をピークに減少していますが、世界一安全といわれた昭和の時代に比べるとまだまだ高い状況にあり、最近では都市型の凶悪犯罪も増えていることから、マンション居住者からも安全を求める声が高まっています。

中高層住宅への泥棒の侵入手口について、昨年とその5年前を比較したところ、5年前は一位だったピッキングなどによる「錠開け」が昨年は半分近くに減少したのに対して、「無防備(無締り)」が昨年はトップにランクされているのが目を引きます。これは、オートロックを過信し施錠がおろそかになったのではないかと考えられます。戸締りの基本はやはり確実な施錠です。ごみ捨てなどちょっとした外出はもちろん、在宅時でも確実な施錠を習慣づけることが大切です。オートロックを設置していても安全ということはありません。足場を利用した乗越えやよじ登り、居住者について入る「共連れ」、自動ドアの不正開扉などにも注意が必要です。これからは、共連れ等に対して、声掛け等を行っていくことも必要でしょう。ただし、危険を感じる場合は無理をせず警察に通報してください。また、来訪者があつても不用意にドアを開けないように普段から気をつけましょう。

「時間」「光」「音」「目」による犯罪防止策

犯罪防止には4つの原則といわれるものがあります。4原則のその1は「時間」で、泥棒は侵入に時間がかかると諦めます。その2は「光」で、泥棒は明るい環境を嫌がります。その3は「音」で、泥棒は大きな音が鳴ると逃げ出します。その4は「目」で、泥棒は顔や姿を見られるのを嫌がります。これらの防止策は泥棒だけに限らず犯罪企図者に捕まるリスクを感じさせるものです。ある調査によ

<講師>
NPO法人 大阪府防犯設備士協会
おおむろ みちこ
大室 美智子

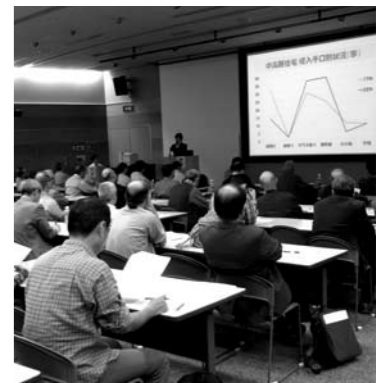


ると、泥棒が侵入をあきらめる時間は、2分以内が約2割、5分以内が約7割、10分以内が約9割という結果が出ていることを考えれば、泥棒に侵入をあきらめさせるには、侵入に時間をかけさせる対策を行うことが重要なポイントになります。昔からいわれています「ワンドア(窓)ツーロック」や、泥棒の侵入口となる出入口や窓の建物部品を強化することが有効な対策です。この建物部品は、国土交通省・経済産業省・警察庁と建物部品関係の民間団体との合同会議で定めた認定基準に適合する、防犯性能の高い扉・錠・ガラス・格子など、いわゆる「防犯建物部品(緑色のCPマーク)」を導入するのもいいでしょう。

支えあう安全なまちづくり

「光」については、照明の設置および適切な維持管理、そして要所要所のセンサーライトの設置など、「音」については、非常ベル、玉砂利、番犬などによる対策があります。最後のキーワードは「目」です。人の目のほか、機械の目・防犯カメラシステムがあります。これは犯罪企図者への威嚇、抑止効果だけでなく、犯人の特定・検挙に貢献するなど重要な役割を果たしてくれます。従って、有効な機器・システムを導入することが大切です。検挙されることによって更なる抑止効果が期待できるのです。もう一つ、お金のからない有効な防犯、「互助防犯」活動の推進をお願いしたいと思います。これは隣近所の方と連帯感を高め協力して、犯罪企図者が接近しにくい環境をつくっていくことです。建物そのものをハード面で強化すれば安心とはいえ、守りには限界があります。それをカバーしてくれるのがご近所の方ではないかと思うのです。最高のセキュリティは機械ではなく、最も良好なコミュニティから生まれます。かつての日本が世界一安全といわれた時代は、「向こう三軒両隣」という互助のおつきあいがありましたが、これこそ、安全・安心を支える大きな要因だったように思われます。とにかく声を掛け合いましょう。そして、マンション入居者間だけでなく、地域とのつながりを深めるための環境・施設の整備や、お祭りなどのイベントを通して、地域に犯罪企図者を寄せ付けにくい環境をつくっていただきたいと願っています。

安全なまちであつてこそ住まいの安全も確保できるのです。なお、私も大阪府防犯設備士協会では防犯に関するあらゆるご相談に応じています。防犯についてわからないことがあれば、どんなことでも気軽にご相談ください。



お問合せ
大阪府防犯設備士協会 事務局
〒542-0081
大阪市中央区南船場 2-6-24 KOCビル 4階
TEL.06-6264-7188(平日 9:00~17:00)
http://www.daibousetsu.com/

講座3 マンションの不動産価値を保つために

マンションの資産価値維持には、ハード面の対策とソフト力の強化が不可欠です

マンションの価値は、こう評価する

マンションの価値はどのように判断されるのでしょうか。本日は不動産鑑定評価の考え方に基いて、マンションの資産価値を維持するためのヒントについてお話ししてみたいと思います。不動産鑑定評価では、不動産価格を、主に費用性、市場性、収益性の3つの側面から考えていきます。こうした考え方は、それぞれ原価法、取引事例比較法、収益還元法と呼ばれています。原価法はコストに着目した方法で、マンションが完成するまでにかかったコスト（土地の価格+建物の価格）から現在までに発生した減価（破損、磨耗等の老朽化、給湯器等の設備の旧式化や不足等）を控除していきます。ということは、破損箇所や設備等をきちんと直すことによって減価を少なくするよう努力すれば、資産価値も上げられるわけです。

取引事例比較法は市場性に着目した方法で、他のマンション等の取引事例に基づいて、その取引事例と対象マンションを比較し、どのくらいの価格で売れるかを判定していきます。つまり、競争力を比較するわけです。マンションの価格を決定する要因には、都心からの距離や駅との接近性、敷地内の緑の割合を示す緑被率、建物のグレード、設備機能、地域の知名度などがあり、特に中古マンションの場合は、築年数や管理状況の良し悪しも価格に大きく影響します。

収益比較法は収益性に着目した考え方で、もしそのマンションを貸したら、いくらで貸せるかを試算し、収益（家賃）から不動産の価格を判定します。ですから、たとえば設備なども最新の高性能なものに更新していれば資産価値も上がり、家賃も高水準を維持できることになります。

進む、都心のマンションへの永住志向

マンションを取り巻く状況も大きく変わってきました。夫婦+子供2人、専業主婦といったこれまでの家族構成は少数化し、特に女性はライフスタイルの多様化に伴い、学校卒業後も仕事を持つようになり、晩婚化、非婚化が進んでいます。その結果、単身者や子供を持たないカップル、高齢者のみの世帯など小規模世帯が増加し、利便性の高いマンションの需要が増えてきました。また、リタイアを迎えた団塊世代は以前の中高年と比べ、フットワーク軽く生活を楽しむ傾向にあります。これから高齢を迎える者にとって、多彩な趣味を楽しむために地下鉄やタクシーで気楽に移動できる都心のマンションは、魅力的な住居になっています。大阪市でも2006年から2011年の5年間に北区の人口は約10%の増加、中央区は約17%の増加と、急激な人口増加が認められ、最近では都心でも分譲マンションの建設が盛んです。その背景には、不況で土地利用の転換が図られ、値段も比較的手頃という要因もありますが、人口増加は、若い世代はもとより高齢世代にとっても、趣味娯楽が楽しめ、医療サービスも受けやすい都心のマンションのメリットが支持されるなど、住宅需要が大きく変化した結果だといえそうです。

かつては一戸建て住宅を所有することがステータスと考えられていました。しかし1993年頃を境に、マンションは一戸建てを手に入れるまでの借り住まいと考える人の割合は低下し、2008年の国土交通省の調査では、約半数

<講師>
社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
さとう
佐藤 さゆき



の人が今のマンションに永住するつもりと回答。マンションへの永住志向はどんどん進んでいます。

良い管理が実施されている管理組合の共通点

では、マンションの資産価値を維持するにはどうしていけばいいのか。そのためには、「良い管理」が一番のキーワードになります。皆さんのマンションの細部に人の目が行き届いていますか？ 掃除は行き届いていますか？ 共用部分の清掃がなされていることは日常管理の基本です。駐輪場の様子を見ると住民のマナーがよくわかるといわれています。モラルの低い住民を管理できないようでは資産価値の維持は難しいでしょう。また、築年数が10年を超えると住戸を自宅使用から賃貸に切り替える区分所有者が増え、マンション管理もずさんになっていく傾向が見られます。一度そうなってしまうとマンションに残る区分所有者も自分たちの住まいを改善していこうという意欲が次第になくなっていきます。これが、管理を怠ったマンションが陥りやすい資産価値低下のスパイラルで、このスパイラルに入り込んでしまうと抜け出すのは至難です。これらとは逆に、良い管理が実践されている管理組合には共通点があります。そのポイントは、「和気あいあいとした明るい雰囲気」「年齢性別が多様で偏りがなく、女性が元気」「リーダー役の理事長などに人間的魅力があり、リーダーシップもある」「連絡や事務手続きがしつかり的確に行われてる」などですが、皆さんのマンションではいかがでしょうか。

資産価値を高める的確な大規模修繕

マンションの安全性も資産価値の判定に影響を与えます。都市型の犯罪が凶悪化する状況の中で、現代の都市要塞としてのマンションを選択する人が増えています。都心に立地するマンションの住民に圧倒的に関心の高い項目が防犯上の安全性です。資産価値を維持するという観点からは、防犯モデルマンションの審査項目をチェックしてみる、あるいは、その登録を受けるのもいいでしょう。防犯のためには、防犯カメラ、TVモニター付きインターホン、セキュリティシステムなどのハード面の対策も大切ですが、それだけではどうしても限界があります。同時にコミュニティというソフト力の強化も不可欠です。住民同士が互いに挨拶しあうことで、部外者の侵入に対する大きな抑止力になります。そのほか、定期的なイベントや敷地内の緑化、インターネットを利用した専用コミュニティサイトの活用など、それぞれのマンションに合ったコミュニティづくりを考えてみてはどうでしょう。適切な大規模修繕も資産価値の維持に欠かせません。大規模修繕の履歴はそれぞれのマンションにしっかりと残ります。中古マンションの売買に当たっては重要事項説明の説明事項になっており、中古マンション需要者はメンテナンスがきちんと行われているマンションであるかどうかを修繕履歴から判断することになります。さらに、東日本大震災を受けて、管理組合の意識も大きく変わり、積極的に耐震改修をしてそれをアピールする管理組合も出現しています。また、省エネ化マンションも多少価格が高くても売れることになるので、省エネ化改修も資産価値の維持に役立ちます。こうした判定評価のやり方を参考にされて、皆さんのマンションでも資産価値の維持向上に努めていただければ幸いです。

マンション管理の基礎知識

2011年度「基礎講座」報告

主催：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
於：大阪市立住まい情報センター

第2日目 11月19日(土)

講座1 マンション設備の維持管理

快適なマンションライフには給排水設備の適切な管理を

給排水設備はライフラインのかなめ

全国で600万戸といわれるマンションの約4割に当たる250万戸が築20年を経過し、老朽化が進むマンションの維持管理が大きな問題になっています。いくら建物が丈夫でも、ライフラインである設備・配管が劣化すれば、そのマンションには住めなくなります。そこで、本日は快適なマンションライフの維持に重要な役割を担っている給排水設備についてお話ししたいと思います。

給排水設備は共用部分と専有部分を連続したシステムで考える必要があります。専有部分には管理組合は関与しないという原則論だけでは給排水設備の維持管理はできません。むしろ積極的に専有部分の維持保全に関わっていく姿勢が望まれます。給排水設備は他の設備と違って、すべて配管でつながっています。水が出て、流れるのはスムーズにいて当たり前。私たちは普段あまり意識せずに使っていますが、建物と同様にこれらの設備も最近では大きく進化し、機能面でも耐久性、堅牢性でも昔とは比較できないほど優れた設備が出てきました。ところが、築20年以上のマンションでは、配管などの設備も古い考え方でつくられた材料を使っていることが多く、今の考え方は相当かけ離れた部材が使われているのが実状です。給排水設備が老朽化して問題が出るのは、まず専有部分からです。だから、管理組合は共用部分だけでなく専有部分にも関わっていく必要があるわけです。皆さんの住むマンションでも、どんな設備、どんな配管材料が使われており、どのくらいの耐用年数があるのかを把握しておきましょう。

主な給水配管と排水配管

よく使われている給水配管には、まず「水道用硬質塩化ビニルライニング鋼管(VLP)」があります。これは配管用炭素鋼管の内面に硬質塩化ビニル管を挿入したのですが、端部が錆びる場合があり、コア付き継ぎ手等を用いなければ耐用年数は25年程度と考えてください。「耐衝撃性硬質塩化ビニル管(HIVP)」は鉄と違って錆びにくく、耐用年数は30年以上ありますが、古くなると割れやすくなり漏水事故を起こすこともあります。最近普及し始めた「高密度ポリエチレン管(PE)」は衝撃に強く、ジョイントも高周波熱電着により行われ信頼性の高い管です。また、住戸内で使われる給水給湯配管には「架橋ポリエチレン管」や「ポリブデン管」があり、新築マンションの専有部分ではほとんどこのどちらかが使われています。

一方、排水配管にも様々なものがあります。「硬質塩化ビニル管(VP、VU)」は肉厚によりVP(厚い)、VU(薄い)の違いがあります。錆びないため長持ちしますが、古くなると熱や衝撃で割れやすくなるので注意が必要です。硬質塩化ビニル管の内管に繊維モルタルを被覆した「耐火二層管(TMP)」は耐久性、耐火性に優れた管です。「配管用炭素鋼管(SGP)」はいわゆる白ガス管で、排水に用いると錆びやすく、ネジ部分の肉厚の薄いところから穴が開き漏水することがあります。また、汚水管や屋外埋設管に用いられる「鋳鉄管」は耐用年数が30年前後で、特に埋設管の場合は当初いわれていたよりも耐用年数は短いと考えられています。

<講師>
社団法人 大阪府建築士会
いまい としお
今井 俊夫



給水と排水の方式

給水方式としては、1990年以前に建設されたマンションでは、水槽に貯めた水をポンプで高置水槽へ揚げ、重力により給水する「高置水槽給水方式」が一般的でした。最近では、以下の2方式が主流です。「ポンプ圧送方式」は受水槽に貯めた水を加圧ポンプを連続運転することにより直送して給水する方式で、高置水槽は不要です。「増圧給水方式」は、高架水槽、受水槽を利用せずに配水管内の水圧を利用しながら、さらに増圧ポンプで給水圧を高めて給水する方式で、安全性・省エネ性に優れています。また特殊な方式ですが、「増圧直結高架水槽方式」は受水槽を設けずに、増圧ポンプで高置水槽へ水を揚げ、重力により給水する方式もあります。その他「直結給水方式」は配水管内の水圧を利用して建物内の器具に直接給水する方式で、大阪市では一般に3階建てまでの規模の小さいマンションで使われています。

古い給水設備から「増圧給水方式」への改修は自治体の許可が必要です。大阪市ではメータの口径が75mmまで導入可能で、15階200戸程度の高層でも許可が下ります。(水量計算による確認が必要) 改修費用はポンプ能力、配管方法、住戸数にもよりますが、400~900万円程度が目安で、工事も比較的容易です。

マンションでの排水は、トイレだけ単独で集めて縦管で降ろし、それ以外の雑排水を一つの管で縦に降ろす「分流方式」が一般的ですが(ただし、1階は単独配管)、その他に一回り太い配管にすべての水を合流させてストンと降ろす「集合管方式」もあり、高層マンションではこのシステムが多くなっています。

給排水設備の更新と更生

配管を新しいものに取り替えることを「更新」といい、配管の内部を掃除して耐食性のある材料でコーティング(ライニング)し延命させることを「更生」といいます。

給水管は共用部分と専有部分の境界がはっきりしているため、工区分けが簡単にできます。給水管の改修は共用部分と専用部分をまとめて工事するのが一番ですが、それが無理なら、一般的には共用部分は更新、専有部分は更生でいく方法が妥当だと思います。更新の場合、共用部分については、PS内に新たな配管が通せるか、他にスペースはないかなどを確認すること、また専有部分については、室内内装の撤去復旧が可能か、コンクリートやモルタルに配管が埋め込まれていないかなどを検証しておくことが必要です。

排水管に関しては、近年は手軽にできるライニング(更生)が主流となり、技術の向上と共に信頼性も高まっています。ただし、共用縦管が室内に隠蔽されているケースがあり、その場合は、共用管および専有部分枝管とも室内に立ち入り、仕上げを撤去する工事が必要になります。設備の更生・更新工事は、コストも掛かり、むずかしい工事ですが、築30年以上経過したマンションでは、給排水設備の現状を把握した上で将来を見据えた改修計画を立て、未長く安全で快適なマンションライフを楽しんでください。

円滑な総会の進め方

総会の議事進行をステージで再現

円滑な総会運営はマンション管理に欠かせない重要課題です。新しく役員に選ばれた方などを対象に、管理組合の最高の意思決定の場である総会の模様をステージで再現し、総会をスムーズに行うためのポイントなどを専門家の解説を交えて場面ごとに分かりやすく説明。役員や区分所有者などを熱演した大阪市マンション管理支援機構構成団体メンバーに拍手が送られ、「今回のノウハウを自分たちの総会運営にも役立てたい」と参加者にも好評でした。

マンションの概要

マンション名: ライフあっぷマンション
 建築概要: 鉄筋コンクリート造 10階建・総戸数 120戸・築 14年・エレベーター1基・駐車場 60区画・駐輪場(自転車 120台・バイク 12台)
 管理形態: 全面委託で、管理会社から管理員 1名(日勤8時~18時)
 管理規約: 2004年に同年改正の標準管理規約に準拠して改正。2011年改正の標準管理規約には未対応。
 管理組合役員: 理事 10名(各階1名で輪番制、任期2年、毎年5名ずつ改選)、監事 1名(任期1年)
 管理費等: 管理費 1住戸月額 7,000円、積立金 1住戸月額 5,000円、
 駐車料 1区画月額 10,000円(管理費会計・修繕積立金会計に50%ずつ繰り入れ)



SCENE 1 総会への出席について

総会の受付に委任状を持たない賃借人が訪れ、この総会で審議される大規模修繕工事は自分にも大いに関係する問題なので出席したいと申し出る。受付担当理事は委任状がないと出席できないと断るが、当人は納得のいかない様子。続いて、区分所有者の娘さんが代理で受付に来たが、委任状を持っていない。理由を聞くと「去年は委任状がなくても出席できた。家族でもダメなのか」と問われ、取り扱いに困る。

《ポイント解説》山之内 弁護士

総会は区分所有者のための集会なので、原則として区分所有者以外には参加できませんが、それ以外に賃借人等、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者も総会の議案に利害関係のある場合には意見を述べることができ、その場合は、規約で予め理事長にその旨を通知しなくてはならないとされていることが多いようです。今回のケースでは、賃借人が大規模修繕の議案について利害関係があるかどうかが問題となります。大規模修繕というだけでは占有者の法的な利害関係は認められませんが、実際上は工事中の共用・専有部分の使用制限や騒音問題なども

あるため、理事会の判断で出席を認めてもよいでしょう。総会で議決権を行使するために代理人等に委任状の持参を義務づけておくのは重要なことです。今回の娘さんのように、たとえ家族であっても区分所有者以外の方が出席する場合は委任状が必要となります。ただし、委任状がないからダメと決めつけるのも約子定規なやり方なので、とりえず出席を許可して、後で委任状を持ってくるようお願いするなど、柔軟な対応をしてもよいかもしれません。こうした問題は、トラブルを避けるために規約で明確に決めておくことが必要です。



SCENE 2 総会の開会・成立

司会者の理事が総会の開催を宣言した後、議事進行を理事長に交代。議長として承認された理事長は書記と署名人の選出を行い、出席者の承認を得る。次いで、議長が「当マンションでは1戸につき1議決権としており、本日の出席組合員数は委任状提出によるもの80、代理出席を含めた25を合わせ105で、議決権総数120の半数以上と認めるので本総会は有効に成立していることを宣言します」と総会成立の宣言を行う。

《ポイント解説》山之内 弁護士

議長の選出について区分所有法では「管理者または集会を召集した区分所有者の一人がなる」とされていますが、規約で別の定めをしてもいいことになっています。今回のケースでは標準管理規約に準拠して、「総会の議長は理事長が務める」としています。議事録については、議長が作成義務を負いますが、便宜上、書記を決めておくのが普通です。議事録の形で総会の経過や結果を残すことは大切なことで、議長および議長が指名する総会に出席した区分所有者2名が、後日、書記が作成した議事録に目を通し、署名押印します。次に決議の要件ですが、法律では「通常決議では、区分所有者および議決権の過半数

で決する」とされており、決議するためには、出席者の過半数ではなく、全区分所有者の過半数および全議決権の過半数の両方を満たさなくてはならないということになります。ただし、実際にはこの要件では議決は難しいため、標準管理規約では、この要件を緩和し、まず「総会の会議は議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなくてはならない(定足数)」とした上で、「出席した区分所有者の議決権の過半数で決する」と定められており、今回のケースを含め、そのようにしている管理組合が多いと思われる。これは管理規約上の問題なので、皆さんのマンションそれぞれの管理規約を確認しておいてください。

SCENE 3 議案第1号~第3号(事業報告・決算報告・監査報告)



議案審議に移り、副理事長より第1号議案の2010年度事業報告および第2号議案の収支決算報告、監事より第3号議案の監査報告が提案される。続いてこれら3議案に対して、議長が出席者から一括して質問や意見を受ける。「収支決算報告の貸借対照表において未収金があるが、これは何か。また、決算を見ると未収金の収入があるような書き方になっているが、これでいいのか」との質問には、副理事長が「管理費・水道代等の3ヵ月滞納者が1名いるため、管理組合として戸別訪問を繰り返し口頭による請求を行っている。会計的にはこれまでも同様の処理をしており問題はないはず」と回答。「修繕積立金の収入に計上されている駐車場使用料をもっと管理費会計に組み入れれば、高い管理費を下げられるのでは」との質問に対しては、「そうすると修繕積立金を値上げしなくてはならなくなる。将来の大規模修繕に備えて、今の形にしている」と説明。議長が他に質問がないことを確認し採決に入る。

《ポイント解説》脇坂 税理士

まず未収金の会計処理についてですが、月々において、又は決算時において、管理費等が入金されるべき時点で収入として認識し、未収金を収支計算書や貸借対照表に表す会計処理を「発生主義」と呼びます。発生主義では債務が確定していれば、支払が済んでいなくても支出として認識する事になります。一方、収入および支出を現実に入金、出金された時点で記帳する会計処理を「現金主義」と呼びます。現金主義では会計年度末に未収金、未払金の処理が不明確になりやすい欠点が出てきますので、未収金台帳等を整理し、会計報告では未収金、未払金がある旨を注記するのも必要かと思えます。管理組合の会計処理は、収支予算とその会計年度内に発生した収入、支払い義務が確定した支出を比較することが出来る発生主義の方が、収支状況や財務状況を正確に反映する

会計書類の作成、滞納状況の把握に望ましいでしょう。2番目の、駐車場使用料を管理費会計に充当する問題については、管理組合の会計業務は目的別に会計区分することが必要であることから、駐車場使用料は独立した区分経理が理想ですが、現実には管理費会計に充当するケースが多いようです。管理費会計に充当すると、駐車場に空きが出て収入が減少すれば、管理費会計の維持管理の支払に支障が生じる場合や、機械式駐車場の場合、多額の維持修繕費について資金不足が生じる事も考えられます。標準管理規約にもあるように、駐車場収入から駐車場の管理費用を差し引いた残額を将来の修理に積み立てる必要があるかと思えます。管理組合としては、駐車場使用料をどのように会計処理するか、また、資金不足が生じた場合、どの会計から支出するか等の検討も必要でしょう。

SCENE 4 議案第4号~第6号(大規模修繕委員会の設置、事業計画案、予算案)



第4号議案では、まず大規模修繕工事の実施についての基本事項である現状調査、仕様・工法の検討、資金計画、実施時期等の検討を行うため、新たに大規模修繕委員会細則を定め、大規模修繕委員会を設置することを提案。メンバーについては区分所有者の中から関心のある方や建築、金融、法律等に詳しい方を募り、最低、各階に各1名を目指したいとの提案に対し、出席者から「現状調査をはじめ専門的な知識が必要なので、専門家に入ってもらうのがいいのでは」との意見が述べられる。その後、第5号~第6号議案の事業計画案と予算案の提案があり、採決に移り、挙手多数で理事会提案通り可決する。

《ポイント解説》川畑 一級建築士

大規模修繕を成功させるには4つのポイントがあります。第1は、人の輪を広げること。居住者の状況把握は管理組合にしかできません。賃借人がいるか、どんな人材がいるかなどを把握しておくことが必要です。第2は、同じやるなら楽しくやろうという提案です。このチャンスを住民全員を巻きこんだイベントなどに発展させ、楽しく使いやすいマンションへの夢を実現していきましょう。第3は、あせらないこと。大規模修繕は面倒でもそのステップを一段一段確実に上っていくことが何よりも大切です。「急がば回れ」で、長期的展望を持って取り組みましょう。第4は、専門家の

意見を上手に活用すること。大規模修繕は長期戦なので、管理組合だけでやると役員の交代などで、思わぬトラブルが発生することがあります。それを避けるためには、信頼できるパートナーとして専門家の活用も考えられます。これにはある程度の費用が発生しますが、安心安全の代価として、また労力と時間を軽減する意味でも、多額の修繕費用と比べれば金額的に見合うものではないかと思われます。大阪市にはアドバイザーを派遣する制度もあります。これらの専門家を上手に活用し、マンション全員の汗と努力で大規模修繕をやり遂げていただきたいと思えます。

SCENE 5 議案第7号(新役員選任、閉会)

議案第7号の新役員を選任に移る。理事を選出した後、一旦休憩を取り、その間を利用して理事の互選により理事長や副理事長、各担当を決め、総会を再開。出席者にその内容の報告があり、新役員を代表して新理事長が挨拶し、総会を終了する。後日、議事録署名人は議事録の内容確認と署名押印をする。

《ポイント解説》山之内 弁護士

管理組合の役員は区分所有者の団体である管理組合の執行部に当たります。役員要件については比較的自由に定めることができますが、実際には、部屋番号での持ち回りなど不公平にならないように平等に回ってくるようにする例が多いと思えます。多数の理事が必要な場合は、標準管理規約コメントでは区分所有者10~15戸あたり1人の理事という基準を示していますが、適宜の数でもかまいません。理事の中に経験者がいるようにするために任期を2年にして半数を改選というやり方もよくあります。なお、2011年の標準管理規約の改正で、理事の要件として大きな変化があり、居住者でないと理事になれないという条項が削除されました。改正後

の規約では、分譲貸しにしている人や事務所などに使っている人でも理事になれることになったので、注意が必要です。議事録の作成に関しては、総会を開催する以上は議事録を作成しなくてはならないとされています。作成義務者は議長、保管者は理事長で、後日、利害関係のある人から閲覧の希望があれば拒否はできません。保管期間は法律では定められていないので自由に決められますが、通常は場所の許す限り永久保存がかまわないと思えます。また、署名の要件も省略できないことになっています。議長と総会に出席した区分所有者2人が署名押印しなくてはなりません。この場合、代理で来た人でもかまいませんが、書面で議決権行使した人を署名人に選ぶことはできません。

2度目の大規模修繕工事で、さらに丈夫に快適に

11月6日、大阪市阿倍野区のユーロハイツ文の里管理組合のご協力により、「大規模修繕工事見学会」(主催:大阪市マンション管理支援機構)を開催しました。ユーロハイツ文の里はJR阪和線美草園駅から徒歩3分の交通至便な地に建つ、築28年、総戸数23戸の分譲マンション。完成間近の大規模修繕工事現場には多くの参加者が訪れ、工事の様子を熱心に見学されました。



努力とパワーで取り組んだ修繕計画

ユーロハイツ文の里は1983年竣工の後、2002年に1回目の大規模修繕工事をおこない、今回は2回目の大規模修繕工事になります。工事は、劣化の進んだ躯体の修繕、シーリングの新設、内外壁や鉄部の塗装替などが中心で、これらを補修することで、さらに耐久性を高め、丈夫で外観も美しいマンションに衣替えすることを目的としています。

現場の見学に先立って、ユーロハイツ文の里管理組合理事長より、今回の修繕工事に当たっては、2年前の9月に修繕委員会を立ち上げた後、大阪市の分譲マンションアドバイザー派遣制度を活用して勉強会を実施し、努力とパワーで最終的に現在の設計監理者および施工者と契約を結ぶに至った経緯を説明。それを受けて、設計監理者および施工者から、工事の具体的な内容をはじめ、補修の工法や工事の流れ、品質管理、安全管理などについての詳しい解説がありました。



興味の尽きない工事現場の見学



その後、参加者全員が3班に分かれての見学会に移り、関係者の説明を受けながら、実際に工事中の補修現場の様子を見学しました。中でも、外壁塗装工事や塗膜防水工事での塗布量の確認方法や、クラスプレーを使用した補修箇所のマーキング、外壁塗装工程(下塗り、中塗り、上塗り)ごとの色替えなど、誰にも分かりやすい品質管理のやり方には皆さんも興味津々。見学の先々で、突っ込んだ質問が飛び交っていました。また、傷んだ目地や水回りへの耐久性の高いシーリングの施工や、外壁や天井部分のコンクリートの中性化に対する予防的措置、廊下照明のLEDへの転換、さらには打診棒によるタイルの浮きの検査方法など興味の尽きない内容に、参加者一同熱心に見入っておられました。

今回参加された方の中には、それぞれのマンションで近々大規模修繕工事を控えていたり、修繕に対する具体的な知識を得たいとお考えの方も多く、終了後には「実際に役立てられそう」「参加した甲斐があった」「今後の参考にしたい」と好評の声が相次ぎ、とても有意義な見学会となりました。工事の完了は12月。読者の皆さんが本誌を見る頃には、ユーロハイツ文の里は見違えるほど美しく甦った姿を現わしていることでしょう。

見学マンションと工事の概要

◆ユーロハイツ文の里 (大阪市阿倍野区文の里)

鉄筋コンクリート造、地上7階 総戸数:23戸 竣工年:1983年

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 仮設工事 | 5. 鉄部等塗装替工事 |
| 2. 躯体修繕工事 | 6. 防水工事 |
| 3. シーリング工事 | 7. その他改修工事 |
| 4. 内外壁等塗装替工事 | 8. 環境改善工事 |

◆工事期間 2011年8月22日~2011年12月10日



講演 マンション管理と災害に強いコミュニティ作り —東日本大震災をふまえて—

「4つの共同」を大切に、
災害に強いコミュニティ作りを進めましょう。

講師 千里金蘭大学
藤本佳子
名誉教授



マンション大破はゼロ、ほとんどが小破

2011年3月11日にM9.0の東日本大震災が起こり、建物も大きな被害を受けました。その中で、分譲マンションの被害は比較的少なく、高層住宅管理業協会の調査報告によれば、「大破」はゼロで、「中破」も数%、構造的には問題が少ない「小破」が約17%と、その多くが軽微な損傷に止まっています。阪神・淡路大震災では80棟を超えるマンションが大破しましたが、そのほとんどが1981年の新耐震基準適用以前の旧耐震の建物でした。これに対し、今回の東日本では新耐震の比較的新しいマンションが多かったことと、また、直下型だった阪神・淡路と違って震源地が三陸沖だったため、巨大な地震にも耐えられたといえるかもしれません。

建物本体以外にも被害は及んでいる

震災後には私も何度か現地を訪れ、被災マンションの状況を視察、調査しています。仙台市では、建物本体は全体的に被害が少ないとはいえ、マンションで住棟の傾斜は殆どありませんが、外壁のせん断亀裂、そのほか駐車場や受水槽、変電設備の破損などのインフラ被害を目の当たりにしました。また、多賀城市のあるマンションでは、一階部分まで津波に襲われたのですが、一階がピロティの駐車場になっていたため、建物に対する衝撃が軽減され、住居部分にはほとんど津波被害が及ばなかったと聞きました。浦安市のマンションでは、地震そのものの被害は少なくとも、液状化現象による地盤沈下により、基礎の弱い階段部分が損壊したり、ライフラインが止まってしまったケースが顕著です。

大きな役割を果たした助け合いの精神

各地の被災マンションでは管理組合の方々にもお話をうかがいましたが、復旧資金の問題や費用負担、支援金の配分方法、地震保険の扱いなど課題は山積みで、今後の取り組みに今なお頭を悩ませておられます。また、震災直後にみんなで助け合い試練を乗り越えた事例も多く耳にしました。マンションの管理組合や住民の方々が互いに声を掛け合って炊き出しをしたり、玄関ホールなどを近隣の住民も含めての避難所として役立てたり、ライフラインもエレベーターも止まった高層マンションで中高生が率先して階上に住むお年寄りの住戸に飲料水を運ぶなど、同じ被災者としての共助の精神が大きな役割を果たしていたことが心に残りました。

「4つの共同」でコミュニティを推進

一戸建てとマンションの大きな違いは、マンションが上下左右の重なり合った住戸による共同生活であることです。だから、マンションで快適に暮らすためには、「共同生活」「共同利用」「共同所有」「共同管理」という「4つの共同」という視点が欠かせません。言い換えれば、マンションほど、この「4つの共同」を必要とする居住形態はないといえるでしょう。この「共同」の視点は、災害時など、いざというときにも大きな役割を果たすことは、今回の震災でも証明されました。「共同」の意識を高めるには、居住者同士のコミュニケーションを深めることが近道です。しかし、マンションでのお隣近所とのつきあいは、挨拶する程度がほとんどで、コミュニケーションが少ないとよくいわれていますが、皆さんのところではいかがでしょうか。

マンションを地域コミュニティの拠点に

マンションでのおつきあいについての首都圏の調査では、そのきっかけは「住戸が隣近所だから」の他に「子どもの幼稚園、小学校等を通じて」や「管理組合・自治会を通じて」「マンション内のサークルやイベントを通じて」が多く、中でも「子どもを通じて」が多いのが目立っていますが、今後は子どものいない家庭や高齢者のことも念頭に置くべきでしょう。また、多くの人が今後おつきあいを深めたいと願っていても、どうしたらいいかわからないと答えており、だからこそ、イベントやサークル活動、そしてその拠点として集会所などの充実が求められています。さらに集会所などのコミュニティスペースの建設に当たっては、団地コミュニティが地域コミュニティに大きな影響を与えることを考慮し、マンション単体ではなく、地域ぐるみでまちをつくっていくという発想も大切にしていきたいものです。

地震に強いマンション作り

今回の震災経験をjて、私たちはコミュニティづくりの大切さと共に、地震に強いマンションづくりについて、もう一度しっかりと考え直す必要性を実感させられました。そのためにも、自分たちの住むマンションに合った防災マニュアルを自分たちできちんとつくっておきましょう。個人備蓄や安全確保など被災時を想定した具体的な対策も必要です。さらには地震直後や被災生活において各家庭、隣近所、管理組合がすべきことをそれぞれ個別に決め、実践的なマンション防災訓練や家族防災会議を年中行事にすることも大事なポイントになります。これからも安心して暮らしていくために、災害に備えた対策をさらに強化し、日常のおつきあいや地域との連携・協働を広げ、大切なマンションをしっかり管理していきましょう。



マンション概要	所在地 / 大阪市北区池田町1番	総戸数 / 1,342戸 (1戸当り 78㎡)
	建築年 / 1979年 (築年数 33年)	駐車場 / 219台・来客用 17台
	構造・規模 / SRC造 14階建 (1号棟・2号棟)	駐輪場 / 1,320台・来客用 30台
役員体制	役員任期 1年	選出方法 / 立候補・推薦制
	役員数 / 13名	理事会 / 1回/月 総会 / 1回/年

管理組合の熱意と自治会との連携で 快適・安全なマンションライフを実現

「ローレルハイツ北天満」は地下鉄扇町駅及び天神橋筋六丁目駅・JR天満駅から徒歩5分のところに建つ、今年3月で築33年を迎える総戸数1,342戸の大型分譲マンションです。今回は大規模マンションならではの様々な困難を乗り越えて快適で活気ある居住環境を実現されている同管理組合を訪れ、管理運営の様々な工夫やノウハウをお聞きしました。

充実した歴史を物語る、清潔なたたずまい

賑やかな天神橋筋界隈の中でもひとときわ活気にあふれた商店街を抜けると、目の前に「ローレルハイツ北天満」のランドマークであるノウゼンカズラをあしらった正面のアーチがお出迎え。アーチをくぐり抜け、さっそくマンション内の一室で管理組合の井上憲夫理事長と奥村憲嘉自治会長にお話を伺いました。

マンションに入って最初に気がつくのは、エントランスや階段部分などの共用部分がきれいに清掃されていることです。そのためか、築年数の割に古さを感じさせず、建物全体が清潔で落ち着いたたたずまいを保っているのです。理事長によれば、「そうでしょう。清掃がきちんと行き届いているのが、うちの自慢です。今の管理会社はマンション管理の経歴は十分でなかったのですが、管理組合の要望を聞いて業務を行うことを条件に、組合で育てていこうということで決めました」とのこと。日常の徹底的な清掃業務もその条件の一つだったそうで、階段やエレベーターホールの隅々にまで丁寧にワックスがかけられ、ガラスもきれいに磨かれているのは、そういうわけだったのかと納得。このマンションを見ると、マンションの資産価値には「美観の維持」という要素が大きな役割を果たしていることが実感できます。

理事には、本気で取り組んでくれる人を!

最近ではどのマンションでも積極的に組合に関わろうという人が少なく、理事のなり手不足に頭を悩めているのが実状です。そんな中で、ローレルハイツ北天満では、よくある輪番制などではなく、現在も立候補・推薦制で理事を選出しています。その理由や選出方法について伺うと、「理事には、仕方なくでなく、熱心に取り組んでくれる人になってほしいですから、普段から、総会や委員会などでよく質問や発言をされる人やお正月の餅つき大会などの行事で積極的に動いてくれる人に目配りをして、あの人ならやってくれそうだなと思ったら、役員選出のための選挙管理委員会からそういう方をお願いするわけです。特に要望をよく出される方には、中に入って意見を通してもらおうよう説得したりします。今までは、こうしたやり方で大抵うまくいっていましたがね。大規模マンションだけに、意見がまとまりにくいという難点もありますが、専門的な知識をもつ職業に携わる優秀な人材も多いですから」と理事長。それでも住民の高齢化と共に、理事のなり手も減少しつつあるようで、今後はそのあたりの対策も必要になってくるのではと危惧されています。



自治会と連携してコミュニティ活動を展開

ローレルハイツ北天満には、集まる管理費等も多いという大規模マンションならではのメリットを活かし、フットサルが楽しめるサッカー場、ロータリードラムを3台備えた集塵機室、3カ所の集会所といった他ではあまりお目にかかれない立派な施設があります。集会所を有効利用したカラオケ、茶・華道、囲碁・将棋、ストレッチ、パソコンなど趣味・特技を活かしたサークル活動も盛んです。また、自治会とも協力して、天神祭りへ参加したり、ハイキング、カーニバル、日帰りバスツアー、もちつき大会、子供クリスマス会など多彩なイベントを開催しています。「各担当の部会や委員会のメンバーは準備が大変ですが、当日は多くの住民にボランティアとして協力してもらうなど無理なくみんなが楽しめるように色々工夫しています」と自治会長。ローレルハイツ北天満の場合、こうしたコミュニティ活動に自治会が積極的に関わっているのが大きな特長です。管理組合は共有財産の維持のため、自治会は主に住民相互の親睦のためと、目的は違いますが、主に管理組合はハード面、自治会はソフト面を担当しつつ連携して活気あるコミュニティづくりをめざす相互協力のあり方は、他の管理組合の皆さんにも大いに参考になるのではないのでしょうか。



ローレルハイツ北天満を心のふるさとに!

築30年目に当たる一昨年には2回目の大規模修繕を実施し、引き続き昨年秋には腐蝕の進んだ台所流し排水配管を新しい耐火性硬質ポリ塩化ビニル管に取り替えるなど、修繕計画にも抜かりはありません。また、住民の40%が65歳以上という現状に配慮して、各棟出入口にスロープ、階段・エレベーターに手すりを設置。その他、一人暮らしの高齢者や高齢者夫婦を対象に毎日定時にインターホンで通話することで安否確認を行う「ふれあいネットワーク」や、65歳以上の方を対象に食事会やウォーキングなどを実施する「いきゆうクラブ」の活動もすべて住民の有志によるボランティアによって運営されています。さらに災害対策として専用の備蓄倉庫に全1,342戸3日分(1家族平均3名換算)の飲料水と米・乾パンなどの食料のほか、様々な防災用品を備蓄。年2回行う防災訓練には毎回100名ほどが参加し、訓練終了後は、賞味期限間近のアルファ米での炊き出し訓練と試食をかねて懇親会を開催するなど、訓練にも楽しさを加えるようになっています。最近では、親子二代にわたって住む居住者も増え、地域最大のイベントである夏の天神祭りには、幼少時をここで過ごし今は遠くで生活している若い人たちが里帰りして家族や昔の仲間と一緒に祭りを楽しむといったうれしい話もよく聞かれるようになり、長い歴史を持つマンションならではの良さが見直されています。マンション管理への関心はもとより、自分たちのマンションをより良いものにしていきたいというモチベーションの高い居住者の方々にとって、「ローレルハイツ北天満」はこれからも大切な「心のふるさと」となっていくでしょう。



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・年会費等
すべて無料

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、定期的に当機構主催のセミナー・大規模修繕工事見学会など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 登録マンションステッカーを差し上げます
- 特典2 マンション管理セミナーDVDを差し上げます
- 特典3 「マンション管理Q&A集全10冊」を差し上げます
- 特典4 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5 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6 専門家相談の抽選倍率を優遇します



登録マンションステッカー

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

主催：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

催しもの
ガイド

管理組合交流会&相談会

参加費
相談料
無料

管理組合交流会

分譲マンションの管理組合が抱えている問題について、他の管理組合と情報交換をしませんか？
お互いの知恵や経験、アイデアを持ち寄って管理組合活動のヒントを見つけてください。

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール **定員** 30名(申込多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)

開催時間 2012年3月4日(日)13:30～16:30 **締め切り** 2012年2月22日(水)

個別相談会

開催場所 大阪市立住まい情報センター4階 住情報プラザ内相談室 **相談時間** 1組当たり45分

開催時間 2012年2月26日(日)13:00～16:00 **締め切り** 2012年2月15日(水)

定員 12組(申込み多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選) 法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組

申込方法 はがき、FAX又はホームページから

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・築年数・総戸数・手話希望の有無
<交流会希望の場合>話してみたい、聞いてみたい内容<相談会希望の場合>相談の概要
上記についてご記入の上、はがき、FAX又はホームページからお申込みください。

〒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
「管理組合交流会&相談会」係 まで

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
<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>



Design Your Energy 夢ある明日を

大阪ガス

見て、触れて、ご体感ください
快適な住まい作り、ウィズガス

分譲マンション管理組合様へ、ガス設備・ガス機器のご相談も承っております。住まい情報センター3Fにて最新ガス機器を体感しよう!



大阪市立住まい情報センター3F
TEL.06-6354-0751

<http://g-life.osakagas.co.jp/showroom/dilipa-osaka/index.html>

- 開館時間/10:00～17:30
- 休館日/火曜日・年末年始 ●入館無料
- 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20(住まい情報センター3階)
- Tel.06-6354-0751 Fax.06-6354-0753
- 交通のご案内
- ・お車の場合 阪神高速大阪守口線長柄出口、都島通りを西へ約5分、信号手前を左折(DILIPA大阪には駐車場はございません)
- ・電車の場合 地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅下車、3番出口、エレベーター直結



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

民間事業者団体

- (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)