

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

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)

開催日時 平成26年3月2日(日) 13:30~16:30 締め切り 平成26年2月19日(水)

相談会

開催場所 大阪市立住まい情報センター 4階 情報プラザ内相談室

相談時間 1組あたり45分

開催日時 平成26年2月23日(日) 13:00~16:00

締め切り 平成26年2月12日(水)

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・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
「交流会&相談会」係

お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局(交流会)
大阪市立住まい情報センター(相談会)
TEL:06-4801-8232 FAX:06-6354-8601
http://www.osakacity-mansion.jp/

支援メンバー瓦版

(一社)マンションリフォーム推進協議会
~良質で長持ちマンションをリフォームしながら~

マンション管理の基礎講座

開催日時:平成26年2月23日(日)13:00~16:30

(開場は12:30~)

開催場所:大阪市立住まいの情報センター 3階ホール

定員:70名(先着順受付・事前申込必要)

テーマ:1.耐震改修促進法の改正とマンションの耐震化について

2.マンションの給水管・排水管改修工事について

3.マンション管理に関する法律問題

~入居者の行為に対する管理組合としての対処方法及び法的責任~

申込方法:氏名・年齢・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・建築年・総戸数
をご記入の上、下記「一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会 近畿支部事務局」へはがき
又はFAXでお申込ください。
受付が完了しましたら、「参加証」をお送りします。

〒541-0046

大阪府中央区平野町4-1-2 大阪ガスビル3F
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会

近畿支部事務局宛て

【TEL&FAX】06-6202-7477

【ホームページ】http://www.repco.gr.jp/

現在、分譲マンションのストック数は約590万戸と増大の一途をたどり、ここ数年で築30年以上のマンションが100万戸を超える状況となっております。

今後、益々増加するマンションリフォーム需要に対して、「いいものをつくって、しっかりと手入れをして、長く大切に使う」という長期優良住宅の掲げるストック重視を念頭に、

- 一般消費者や管理組合への啓発活動
 - 国土交通省住宅局をはじめとした関係官庁・他団体との連携強化
 - リフォームの担い手育成強化
 - 会員企業への有用な情報・研鑽の場の提供
- 等々を通じて、リフォームによる性能向上・長期優良化に資する良質なマンションストックの形成に努めてまいります。

◎マンションリフォームマネジャー(MRM)資格の役割
各条件下で限られた空間を活かした住まい作りについて専門知識を発揮し、また管理組合ほか関係者間の調整をはかり、お客様のご要望をスムーズに実現する役割。

◎会員募集中

来るべき本格的なストック時代に経営戦略を合わせている企業の新規加入を募っています!!

インターネットホームページ <http://www.repco.gr.jp/>
本部:東京都千代田区 近畿支部:大阪市

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
- (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)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あぶら

VOL. 41
2014.2.1

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
無料!

- 基礎講座報告 ①~④
- マンション管理フェスタ講演報告 ⑤⑥
- 「大規模修繕工事見学会」報告 ⑦
- 防災力向上アクションプラン
策定マニュアルのご案内 ⑧
- 管理組合だより
「梅田シティビラアクトⅢ管理組合」 ⑨
- お知らせ
「管理組合資金」みんなでチェック! ⑩
- 催しものガイド 管理組合交流会&相談会

マンションライフガイド

2014年2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

11/9(日)

講座1 マンションの耐震化に関する課題と取り組み

命を守るために必要な耐震化、耐震診断から改修までの進め方を把握することが大切です。

〈講師〉一般社団法人 マンション管理業協会 技術センター長 山田 宏至 (やまだ ひろゆき)

生活基本計画

国は今、住生活基本法に基づいた住生活基本計画を打ち出しています。

ポイントは

- ソフト面の充実により、住生活を充実させる
- 住宅ストックの管理、再生対策の推進です。そして耐震性を有する住宅ストック比率を平成32年までに95%という目標を掲げています。また、各マンション・管理組合が適切な維持修繕をして、長く使うことを求めています。

耐震化の必要性

耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建築されるように、建築基準法が定めている基準のことをいいます。

現行の耐震基準(新耐震)では「震度5強程度の地震が起きた際にはほとんど損傷しない、震度6強～7程度のとき、倒壊・崩壊しない」ことを目標としていますが、旧耐震基準(1981年以前)では、震度6強～7程度に対する規定はありません。

大きな地震が起きるごとに耐震基準は改正されてきましたが、1995年の阪神淡路大震災のあと、耐震改修促進法が制定され、さらに2013年11月には、改正耐震改修促進法が施行されます(後述)。

地震によるマンションの被害を分析すると、阪神淡路大震災では大破の棟数83のうち新耐震基準が10、旧耐震が42、旧々耐震では31で、割合では新耐震が0.3%、旧耐震が2.3%、旧々耐震では8.5%、旧々耐震は新耐震の約28倍と、ダメージが大きいことが明確になりました。

また、阪神淡路大震災での死亡された方の原因は、家屋・家具類の倒壊による圧迫死と思われるものが全体の約88%、あとは焼死その他です。耐震化は、直接的には災害直後の死亡者を減少させ、建築物の被害も減少させることができます。そして副次的には、財政負担を抑制します。

耐震化の現状

耐震化の進捗状況は平成20年で約79%、平成27年は9割を国の目標としています。大阪市が平成23年度に行った震災対策についての世論調査では、

- 昭和56年6/1以降に建築(耐震性がある) 32.5%
 - 耐震診断も耐震改修もしていない 26.1%
 - わからない 33%となっています。
 - 耐震改修を行っていない理由としては
 - 費用がかかるから 39.6%
 - マンションや長屋で住民全員の調整ができない 12.3%
 - 改修工事の効果がわからない 11.6%
- 耐震改修費用が高いので、合意形成も難しいということです。補助事業もありますが、知っている方はわずか4%。さらに地震は来ないという楽観的な認識もあります。大阪市ではアドバイザー派遣や助成制度もあるので、ご相談いただければと思います。

耐震化の進め方

まず耐震診断ですが、それには管理組合の合意が必要です。そのあと耐震診断、その結果で耐震化を検討します。改修計画を立て業者を選定、改修となります。

耐震診断には簡易・第一次・第二次があり、一般的には第二次診断が多く行われています。助成金を希望するなら二次診断が必要です。まず現地調査をし、耐震診断を行い耐震性能が出ます。耐震性能はIs(アイエス)値で表しますが、Is値≥0.6→震度6強以上の大地震に対して、建物が倒壊や崩壊する危険性が低いこととなります。0.6が、耐震改修をするかどうかの境になります。

◎民間マンションの耐震診断・耐震改修補助制度(大阪市)

- 耐震診断費用の2/3以内、

- 1棟200万円まで
 - 耐震改修設計費用の2/3以内、1棟400万円まで
 - 耐震改修工事費用の1/2以内、1棟1000万円まで
- いずれか低い方ですが、棟数制限などもあるので詳しくは⇒
大阪市都市整備局 耐震・密集市街地整備受付窓口 電話 06-6882-7053

◎住宅金融支援機構の融資上限額引き上げ(平成25年11月から)

マンション管理組合がマンション共用部分の耐震改修工事に、1戸当たりの融資上限額を150万円→500万円に引き上げられました。条件など詳しくは⇒住宅金融支援機構 近畿支店 まちづくり推進グループ 電話 06-6281-9266

改正耐震改修促進法

(平成25年11月25日施行)

- 全てのマンションに耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務が創設されました。さらに以下のものには耐震診断が義務づけられます。
 - 緊急輸送道路などの避難路沿道のマンション
 - 下層に不特定多数のものが利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもので、上層がマンションとなる複合用途建物の一部
 - 改修工事により建築面積がオーバーする場合、容積率や建ぺい率が緩和されます。また耐震改修を行うときの決議要件が、3/4→1/2になりました(要認定)。
- 当協会は、これからも耐震化の促進を支援していきます。どうもありがとうございました。



11/9(日)

講座2 マンション管理の相談事例

マンションに関する法律や事例を知り、より適切なマンション管理を。

〈講師〉住まい情報センター マンション管理相談員 桐石 正史 (きりいし まさし)

私が2年間相談員をしてきたなかで、代表的な相談についてお話しします。

[相談1] 管理組合と管理会社設備の故障や大規模修繕工事まで、管理会社が主導的に進めてしまう。

管理組合の主役は区分所有者で、管理会社は専門知識をアドバイスして理事長以下の役員の仕事を補佐する立場です。管理会社が工事など主導的に進める場合は注意して、相見積もりを取るなり、コンサルに相談しましょう。輪番制の理事長でも、自分が金を出して発注している位の覚悟でやって欲しいものです。総ての責任は管理組合側に生じます。

[相談2] 議決権

管理規約に「区分所有者及び議決権の過半数の賛成で決議する(普通決議)」とあるが、議決権とは?

議決権は区分所有法で制定されたものの、ビルの1フロア所有者と、20平米程度の所有者が同じ1票では不公平なので、所有面積比率を議決権の比率にするものです。標準管理規約には両方あるため総会では賛成者の過半数、さらに賛成者の所有面積を全部足し、全専有面積の1/2超で普通決議は通過します。両方で結果が違うことはほとんどない上、総会中の複雑な計算も大変です。なので管理規約を改正して議決権を省くのもあります。

[相談3] 脱法(シェア)ハウス 脱法ハウスとは? また部屋を塾や倉庫にすると問題があるか。

貸主はシェアハウスの方が通常貸しより儲かる。ただこういう部屋は夜中に騒ぐなど、迷惑をかけることが多い。シェアハウスの定義はなく、建築基準法に則していれば、即違法との決め付けはできず、今年10月ある管理組合のシェアハウス禁止の訴えが却下された例もあります。これらを阻止するには、管理規約に禁止条項を入れる必要があります。

その場合、塾や倉庫なども締め出すのか、自分が貸主になる場合も考えてどうするかなど、管理組合で議論が必要です。

[相談4] 役員のなり手不足 役員のなり手を増やす方法はないか。また総会出席者が少ないが対策は?

高齢化に加え、総会に参加資格のない賃借人が増えています。5年前の国土省の調査では、総会会場への出席率は平均25%。委任状を揃えてなんとか成立はしますが、総会で決めるべき重要なことが2割位の人だけで決まるのは問題です。出席者や役員のなり手を増やすのに、区分所有者がご主人なら、奥さんでもOK、また管理規約の変更が必要ですが、子供や親族も2親等程度までに広げるなど国土省も考え方に柔軟性をもたせ、区分所有者が了解すれば賃借人もOKとするのもありとの方針が出ています。

[相談5] 駐車場の外部貸し 駐車場の空きが増える一方、近隣からは貸してほしいとの要望があるが?

管理組合は自主運営組織で税金対象外ですが、外部貸しは国税局に営業とみなされます。区分所有者の優先・管理規約で外部貸しを認める変更をする・収益は修繕積立金に充当する・得た収入は確定申告をするなどのクリアが必要です。申告すると、たとえば自動販売機の場所代等、他の収入もチェックされるので注意が必要です。ただ安定収入が入るので、管理組合に取ってはプラスもあります。

[相談6] 暴力団関係者の排除 平成23年10月に「暴力団排除条例」が全都道府県で成立したが、管理組合でも何か対処すべきか。

昨今、入居時に暴力団の入居はダメという条項が入れられるようになりました。実際の相談事例ですが、理事長が暴力団員と発覚し、調べると管理組合のお金が数千万使い込まれており訴訟した。返還命令が出たものの本人が雲隠れし、お金は戻っていない事例がありました。管理規約を改正し、入居時に暴力団員でないとの「誓約書」を提出させる条項を入れるなど、効果のある対策等を、早々に検討に入るのがいいと思います。問題は以前から

入居している者が、後に他で暴力団と発覚した場合に排除できるかどうか、議論が分かれているところです。

[相談7] 管理規約の改正 管理規約の改正を上手に実施するにはどうすればいい?

これまでお話したことや、国土省の標準管理規約の改定に合わせて管理規約の改正の必要が出てきます。管理規約の改正には特別決議(全区分所有者の3/4の賛成)が必要ですが、これはかなりハードルが高い。例えば委任状の提出をしない・出席するつもりが急用ができた方なども、結果的には反対したと同じことになり、そういう方が多いと否決になってしまいます。なので、根回しに時間をかける必要があります。説明会で趣旨を説明して少なくとも「なるほど…」と分らせる。最後、委任状または議決権行使書を必ず出すように促し、浸透した頃に総会または臨時総会を開きます。総会で否決されてまた同じ議案は出せないの、一発勝負の覚悟が必要です。

[相談8] 大規模修繕と建替え 築40年超のマンションで排水管が傷み部屋に水が漏れた。排水管の更新を提案したが、一部の区分所有者から「応急措置だけで工事はせず、建替えの検討」の要望が出たが?

要は今後そのマンションに何時まで住み続けるのか?それを決めることによってこれからの修繕計画も効率的に計画できるようになります。鉄筋コンクリートの寿命は60~70年といわれていますが、管理の仕方ですら10年程度は延ばせます。修繕して長く住むのか、建替えを早くするのか。いずれにしても末期になっての合意形成と建替え手法の決定には非常に時間がかかります。これは一マンションの問題ではなく、600万戸を超える全国のマンションにおける今後の国家的課題です。国でもいくつかの対策の検討に入ったが、基本的には個人財産ですので、個々の区分所有者が今後考えていくべき大問題です。



予期せぬ瑕疵や倒産に備えるために、 工事会社の瑕疵保険加入条件化が有効です。

〈講師〉一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 五十嵐 彰 (いがらし あきら)

瑕疵保険制度は、3年前にできた制度です。瑕疵担保責任は10年前からありますが、履行するにはいろんなハードルがあります。一番のポイントは、これが国の定めたものであるということです。

マンションライフが抱える課題

マンションの抱える課題としては、入居者世帯の高齢化、マンションの賃貸化、空室化、建物の老朽化、理事会・組合の管理不全化などが挙げられます。そうした中の、将来への課題の一つとして、適切な大規模修繕・改修があります。

大規模修繕には予期せぬ事故がついて回るし、100%きれいにはならないと思ってください。そして事故にあったとき、工事会社とトラブルになる。この時に瑕疵保険があれば解決への道筋がつくのです。

瑕疵保険とは？

まず平成12年に品格法が施行、これには3つの柱がありました。

- 1.新築住宅の瑕疵担保責任の特例 (10年間の瑕疵担保責任)
- 2.住宅性能表示制度
- 3.住宅紛争処理機関の設置

平成17年、構造計算書偽装問題が発覚。法律では裁かれたものの、工事会社が倒産。これを受けて、たとえ会社が倒産しても、あとに残された建物の管理組合が困らないようにできたのが、平成21年10月に全面施行された履確法(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律)です。柱は次の3つです。

- 1.資力確保措置 (会社は供託か保険いずれかを選択)
- 2.保険の引き受け主体の整備
- 3.住宅紛争処理体制の整備

そして平成22年、大規模修繕工事瑕疵担保責任保険 認可取得。瑕疵保険とは、国土交通省が認可した管理組合保護のための保証制度です。

◎瑕疵保険とは

瑕疵があった場合、申告により工事費等が支払われます。工事会社が万一倒産や機能不全に陥った場合には、管理組合に直接お支払いします。証券発行時、付保証明(保険付き保証証明)を管理組合にお渡ししているの、それを見て問い合わせただければと思います。瑕疵保険は、保険契約者がいなくなっても保険の権利が活かせる特別な制度です。

◎瑕疵保険のメリット

- 予期せぬ瑕疵・倒産トラブルへの備え
- 書類審査・現場検査で品質確保 第三者チェックがあり、管理組合にとって安心。未然に事故が防げることもあります。
- 工事会社の選定条件にして品質確保 工事を発注する時に、工事会社に保険加入をリクエストするのがおすすめです。
- トラブル時の道義的責任をカバー 大規模修繕後の施工ミスが発覚した時、当時の理事会や修繕委員会が責任を問われるなどのトラブルを防げます。
- マンション総合保険のみでは瑕疵事故はカバーできない
- 事故対策は長期修繕計画では想定外 管理組合の瑕疵保険利用への意識が益々高まっています。ぜひ、見積もり合わせや入札の時に、瑕疵保険加入を条件化するなど、工事会社選定にも利用いただければと思います。

他の保険との違いは？

マンションの管理組合では、一般的にマンション総合保険に入っています。ただこれは、修繕工事のミスは対応しないため、これを補填できるのが瑕疵保険です。今までの保険では補えなかった施工ミスによる瑕疵に対応できる。たとえば工事完了後にタイルが剥落した、といった施工ミスで発生した損害には、瑕疵保険が対応します。



施工瑕疵の事故

[ケース1]

強風により近隣住宅の瓦が飛来し、外壁を直撃。外壁タイルが破損。

→自然災害の事故のため、マンション総合保険で補償

[ケース2]

屋上防水の工事をしたところに、むくりが出てきた

→下地補修の際、水が残っていた。施工ミスによるもので、水が浸入する危険性があるため、瑕疵保険で対応できます。

※損害保険は、損害が発生してから払われるが、瑕疵保険は、本来持っている基本性能がないと考えられる場合も賄われます。

《大規模修繕瑕疵保険》 まとめ

保険対象となる部分(付保範囲)

- 1.構造耐力上主要な部分
- 2.雨水の浸入を防止する部分
- 3.給排水管路
- 4.給排水設備
- 5.電気設備
- 6.ガス設備
- 7.防錆工事を行った手すり等の鉄部
- 8.外壁タイル(剥落特約、オプション)

※7.8.は単独での加入は不可
※基本は5年、屋上防水等は10年

政令都市では、月に30件は工事会社が倒産または事業をやめています。また実際に瑕疵事故も、一定の割合で発生しています。一番は、管理組合が、自分たちで建物を守るという意識が大切です。その一つとして、大規模修繕工事発注の際に、瑕疵保険についても考えていただければと思います。

自分たちの共有部分を守るという意識を持ち、 事前準備や話し合いでスムーズな総会を。

〈講師〉公益財団法人 マンション管理センター 長田 康夫 (おさだ やすお)



現在、全国でマンションには約1450万人が住んでいて、いろいろな問題があります。平成24年度の相談は、7700件ありました。

マンション管理の主体は管理組合であり、管理規約はいわばマンションの憲法。みんなで集まって決めた方針・規約は守らないといけません。またマンションで起こったことは全員の問題と認識することが必要です。役員・理事に対して、多くは役員報酬は出していませんが、役員になった方は、自分たちの共有部分を守るという気持ちで活動していただきたいと思います。

管理組合総会について

【管理組合とはどんな組織か】

区分所有法では「区分所有者は全員で、建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体を構成し」とあり、マンション管理適正化法では、管理組合を「マンションの管理を行う区分所有法第3条等に規定する団体等」となっています。管理組合では総会を開催して、何ごとも決めて行く。総会は管理組合の最高意思決定機関です。

【管理組合は必ず入会しなければならないか】

区分所有者は、区分所有関係に入ることによって管理組合の構成員となる、したがって管理組合入会拒否の選択肢はありません。区分所有者ではない賃借人は組合員ではありません。

【総会は管理会社が招集するのか】

区分所有法第34条第1項に「集会は、管理者が招集する。」、区分所有法第34条第2項に、「管理者は、少なくとも毎年1回は集会を招集しなければならない。」とあります。つまり管理者である理事長は毎年1回、総会を開催する必要があります。

【組合員は総会を招集できるか】

原則として区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者は、管

理者に対し総会の招集を請求できます。この請求を理事長がイヤだと言った場合、請求権が移るので、そこで初めて、その総会を請求された5分の1の方が総会を招集することができます。

通常総会開催日までの準備

【スケジュール・手続き】

- 開催日の決定と開催場所の確保
- 理事会で今年度の活動方針の確認
- スケジュールを作る 開催日から発送、印刷、監査、議案決定を遡ってスケジュールを作ります。
- 次年度の役員候補探し ある程度の根回しは必要です。
- 招集通知

管理規約に2週間とあれば2週間を守って招集(発送日からでなく中2週間)。文書で日時、場所、議題を記載します。規約改正なら規約の新日と、理由も書きます。出席届・委任状・議決権行使書の3点セットを添付して通知します。

【こんな場合は】

- 書類未提出→棄権になる
- 白紙委任状→有効。捺印がなくても自署ならOK、ゴム印の名前や印刷は問題あり。原則はもらってください。
- 出席届、委任状、議決権行使書を全部出す方→本人の意思確認が必要。わからなければ、棄権扱いとするのが無難でしょう。
- 欠席で意見は言えないか→区分所有法第39条2項では、議決権は書面で、または代理人によって行使できるとあります。委任状は代理人を証するもの、書面は議決権行使書です。議決権行使書をつける場合は、読めばわかる内容で作ります。

通常総会開催当日の業務

【総会への出席】

標準管理規約では次の場合には組合

員以外の出席も認められています。

- 組合員から代理権を与えられた者 標準管理規約第46条第4項・第5項
- 理事会が必要と認められた者 管理会社職員・管理員
- 利害関係を有する者 占有者(賃借人) ※意見は述べられるが決議には参加できない 総会の成立は、標準管理規約では、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席が必要となります。書面や代理人による議決権の行使者も出席と見なします。

【総会の議長】

標準管理規約では、議長は理事長が務める、としています。議長は、1.議事を整理する、2.議場の秩序を維持する 権限を持っています。

【総会の議事】

議長を含む出席組合員の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった場合(同数含む)は否決となります。また区分所有法第37条1項にある通り、緊急動議は認めないのが原則です。

議案は十分な説明がなされることが大切で、揉めないためには、事前にアンケートや説明会を実施し、多くが反対意見なら、提出議案の修正を考えます。

また、管理費5000円値上げを3500円にする修正決議は有効だが、1500円減額と反対方向は認められません。

【採決の方法】

あとで議事録を見てわかるように、数は数える。拍手だけではNGです。また、義務違反者に対する措置や滞納訴訟の対象となった組合員の議決権行使を制限することはできません。

閉会後の業務

【議事録の作成】

通常は議事録を作成し保管します。議事録は回覧する程度でいいと思います(細則による)。

9/8(日)

講演1 災害に備えて、マンション内でできること

震災体験の聞き取り調査をベースに わかりやすく楽しい防災啓発を提案

〈講師〉NPO法人プラス・アーツ代表 永田 宏和 (ながた ひろかず)

被災体験の調査をもとに

私たちは、防災訓練・防災の取り組みのやり方を少し変えて、たくさんの方が来てくれるスタイルの開発・普及活動をしています。ベースには、阪神淡路大震災の体験があり、被災者167人の声を集めて徹底的に調査しています。例えば、水道が止まってしまった時にラップをお皿にかぶせて使う、車のジャッキで人を救出した、けが人を運ぶのに畳や雨戸を使った、懐中電灯より両手の空くヘッドライトがいい、などの声を、わかりやすく皆さんに伝えています。

地震ITSUMOプロジェクト

被災者が語った防災面の知識と技にイラストをつけて、「地震ITSUMO」というサイトで公開しています。わかりやすくまとめているので、マンションの掲示板に貼るなどして、ぜひお使いいただきたいと思えます。

実際、被災後にマンション内で生活するには、まずヘッドライトを人数分、それから2〜3個のLEDランタンがいります。家具の転倒防止にも、L字金具だけでなく、下にすべり止めシートを敷いて、上に段ボール箱を積んで、天井との隙間が2センチ以下ならOKです。

また災害時、大事なものは電話帳です。家族の電話番号がケータイやスマートフォンに入っている場合、電源が切れると見られません。なので私は蛇腹折りの名刺サイズの「防災マニュアルブック」に電話帳機能をつけて、書き込んで財布に入れています。

マンションの防災を啓発

マンション住民向けに防災啓発のお手伝いもしています。その際、ポイントは3つあります。

【1】共用部に必要不可欠な 備蓄品をセレクト

今までの経験やマンションの状態を

考えずに不要なものを備蓄しているケースが多々あります。マンションの共用部分に必要なもの、住民の方で揃えていただきたいものを分けて、整理します。

【2】住民向けの

防災マニュアルブックの制作

防災備蓄品の使い方について知らない、いざというとき困りますから、住民の方にマンションの防災設備や防災備蓄を知ってもらうために、わかりやすいマニュアルを作ります。

【3】防災のイベントや講座の実施

マニュアルの配布だけでは、なかなか住民に伝わらないので、防災の講座や楽しみながら学べる防災訓練イベントなどをマンション内で実施します。

具体的には次のような備蓄が必要です。

- 水・食糧…基本は専有部で。2〜3日は冷蔵庫にあるものでしぎ、次の3日分が非常食、という風に組み立てる。水は受水槽やエコキュート、オール電化のマンションだったら貯湯タンクに取り出し口があります。他にペットボトルやウォーターサーバーでも備蓄できます。その上で共用部では、食料は5年持つもの、その中でも比較的おいしいα米などを選びます。
- 炊き出しセット…みんなエントランスロビーなどに集まって来て炊き出しをします。そういうとき、公開空地や広場があるマンションなら、セットがあると便利です。
- トイレ…専有部ではシートタイプの携帯トイレを、4人家族なら50〜60個。共用部ではラップボンという非常に優れた仮設トイレがあり、首都圏のタワーマンションでは導入を始めています。
- 情報発信…トランシーバーやホワイトボード、それに紙とマグネット、マジック。
- 発電機…カセットボンベ式のもの。1週

間分で、ボンベは70本程度必要です。

●その他…昇降用の担架。救助工具セットも、木造家屋用と違って、マンションなら万能斧とボルトクリッパーなどがあれば十分です。

ちなみに食べ物には、ローリングストック法が推奨されています。少し多めに備蓄して、それを月に1回食べる。週末に買い足す、を繰り返していると、1年で全部入れ替わる。そうすると、3年5年の保存食ではなく日常のレトルト食品が非常食になり、おいしいものが食べられます。自宅でカセットコンロとカセットボンベを多めに用意すれば、お湯を沸かして、湯煎であたたかいカレーが食べられる。「あたたかいもの食べたかった」と、被災者が皆さん言っています。

「イザ！カエルキャラバン」

防災について楽しみながら学ぶイベント「イザ！カエルキャラバン」も行っています。子ども向けに、消火器的を工夫して消火訓練の面白いプログラムにしたり、カエル人形と担架を作って救助の練習をする。なまず人形に押しつぶされたカエルをジャッキで救出するといった風にゲーム感覚を取り入れて、学びます。小さい子ども向けには人形劇や紙芝居、カードゲームも開発しています。

これをマンションでやり始めています。倉庫に入れている防災用品をイベントで使ってみる。倉庫の中に何かある？のクイズや、非常食の入れ替え時期に試食イベントにするなど。最後は、コミュニティが一番重要です。炊き出しをパーティーみたいにして、子どもに店員をしてもらうなどして、うまく巻き込むと親も出てきます。ぜひ皆さんのところでも、参考にいただければと思います。

NPO法人プラス・アーツ
<http://www.plus-arts.net>



9/8(日)

講演2 マンション管理とコミュニティ活動 ～災害時に発揮されたコミュニティ力～

大震災でマンションは心強いと実感！ いざという時助け合えるコミュニティづくりを

〈講師〉マンションコミュニティ研究会代表 廣田 信子 (ひろた のぶこ)

マンションコミュニティの 現状となりたち

1.近隣のつながりの希薄化

今は、深い関係を望まない人が増えています。プライバシーを盾に名簿を提出しない、不安だからと表札を出さない。家族形態も変化し、最近では世帯人数が2.5人程度。仕事中心の单身男性や高齢者は孤立しがちです。コミュニティの担い手だった主婦と子どもも忙しい。東日本大震災では平日昼間に発災して、現役世代が役員のマンションは役員がいない事態になりました。

2.コミュニティの意味

コミュニティには、地域を主体とした集合体、価値観や興味を共有する集合体と2つの意味があります。マンションは、その両方を併せ持っています。

昔の日本の村社会は、生きるために共同で水の管理、道路の普請などをして、濃いコミュニティがありました。今は、共同で何かしなくても生きていけますが、マンションは、同じ目的があるという結びつきがあります。マンションの賃貸化が進むと、所有者の団体である管理組合と、住人のコミュニティはズレて来ますが、今はそんなこと言われてもありません。区分所有者と賃借人が力を合わせてコミュニティを作る方が、マンションの価値を守ることになります。

3.人と人とのつながりのでき方

マンション内では、ご近所であること、管理組合の役員になって知り合う、趣味のサークルや、子どもの友だち関係などでつながりができて行きます。趣味のサークルをマンションで登録して、いざという時には活躍してもらう、という方法も有効です。

マンション管理における コミュニティ

【コミュニティ形成】

標準管理規約には、コミュニティ形成

は管理組合の仕事の一つとありますが、参加者皆が楽しめるイベントを企画するのは大変で、子どもが成長してしまうと参加者が減ることもあります。お祭りに子どもたちのダンスチームを呼んだら盛り上がったとか、地域の大学生を招待したとか、新しい試みも必要と思います。

【マンションと地域】

マンションと地域とがつながっていないのが現状です。たとえば民生委員さんは、オートロックのマンションだと高齢者の見守りができないという。民生委員や地域包括支援センターとどうつながっていくかも含めて考える必要があります。

【活用事例】

マンションのコミュニティ形成事例としては、管理組合の行事の活用があります。たとえばマンションの総会で、同じ階の人が顔を合わせて座れるようにする。建物診断も、建物探検団のように、子どもを含めた行事にする。グリーンデーとして、草取りや清掃をみんなでする。管理業務を自分たちですること意識も高まり、会話も自然に交わせます。隣近所の方に切手なしで年賀状を出すのも、手間なく交流ができる方法ですね。

震災で実感した コミュニティの大切さ

【災害時のマンション】

私は千葉県浦安市で実際に被災して、いかに備えが甘かったかを実感しました。そして、いざという時頼りになるのは隣近所の人で、マンションは心強いと考え直すきっかけになりました。

実際、災害では行政や管理会社も被災します。だからいざという時、コミュニティの力で生き延びる覚悟が必要です。今、マンションの人はマンションにとどまるよう言われていますが、その時どうするかも考えて欲しいと思います。

【防災対策】

震災では倉庫の扉が開かない、燃料が古くて使えない、トランシーバーの使い方がわからない、といったことがありました。ですから防災備品の使い方も、お祭りなどとリンクするといいですね。防災スタンプリアとして防災に関わる所を見て、発電機やトランシーバーも使う。そして全戸を回って、困っている人を助ける訓練もやってほしいです。今回の震災でも中高生が、とても頑張ってくれました。子どもたちを巻き込んだ、コミュニティ総出の防災対策を考えて欲しいと思います。

【管理組合として】

管理組合には、建物維持管理、安全確保、さらに復旧工事の発注、合意形成も必要です。組織図より、自分ができるとはやるという意識を育ててほしいと思います。またIT関連では、ブログやメールグリストがとても役に立ちました。最悪を想定したワークショップや訓練を、ぜひやって、集まって住む心強さの再確認から始めていただければと思います。

私たちが求めるコミュニティは、昔の濃いものではありません。ゆるやかでいながら、いざという時助けを求められる。人物本位で選んだリーダーがいる、そんなマンションのコミュニティが求められています。皆さんも管理とコミュニティを融合させて、すばらしいコミュニティを作っていただければと思います。



「大規模修繕工事見学会」報告

管理組合の熱心な取り組みと監理者・施工会社との連携で満足の行く工事を

今回は、築30年の平野加美グリーンマンション管理組合にご協力いただき、見学会を実施。管理組合の方、監理者、施工会社の方のお話と説明いただきながらの現場見学は、参加者の皆さんにとって大変有意義な時間になりました。



▽管理組合主導でより暮らしやすいマンションに

平野加美グリーンマンションの大規模工事は今回が3回目。まず管理組合の理事長さんにお話を伺いました。もともと管理会社に業務委託していたのが、自主管理に移行。顧問建築士が携わるようになり約20年、今回の修繕となりました。こちらでは理事会に誰でも参加できるようオープンにして、計画をねっていきました。「一番の懸案はベランダの防水改修。別途工事として、玄関扉に断熱サッシも入れ替えました。マンションは長く住んでいる人が多く、もう親戚のよう。手を携えてやってきました」とのお話に、参加者の方も感心しきりです。

▽着工までの準備と20年超での工事の特長

次に顧問建築士でもある設計監理者からお話いただきました。着工の1年以上前、'12年5月の総会から、準備に時間をかけます。「20年以上経っての修繕工事では、エントランス全面改修やBS放送の共聴アンテナの設置など生活水準を上げる工事や設備工事、アルミ部材のコーティングなども必要です」とのこと。

施工会社からは、工事の概要、足場とゴンドラを併用したメリットやアフター点検についても話がありました。さらにサッシメーカーからは、カバー工法でのサッシ入れ替え、断熱効果の高いLow-E複層ガラスについて、防犯・耐震性能を備えた最新の玄関ドアについての説明がありました。

▽現場見学でも熱心な質問が飛び交って

このあと参加者は、3グループに分かれて現場見学へ。1階では今回設置した非常用電源にもなる太陽光LED外灯や、足場とゴンドラについての説明を聞き、サッシ工事が進行中のフロアでは、工事の過程の説明や実際に施工中のサッシ玄関取替え、廊下の防水工事等を見たあとに屋上にも上がり、屋上防水工事についても説明をいただきました。

参加者は、管理組合の方、設計監理者、施工会社、メーカーの担当者に疑問点などを熱心に質問していました。それぞれの大規模修繕工事を視野に入れ、工事や管理組合の運営等、皆さん大変参考になったのではないのでしょうか。

見学マンションと工事概要

平野加美グリーンマンション(大阪市平野区)

昭和58年8月竣工(築30年)

11階建・総戸数86戸・自主管理方式

【工事内容】

躯体修繕工事/シーリング新設打替工事/
外壁等の塗装替工事/鉄部等塗装替工事/
防水工事/その他改修工事/環境改善工事/
※玄関扉・サッシ取替工事(※直接メーカーに発注)

【工期】

2013年8月中旬~12月下旬



新着情報

既存マンション向け 防災力向上 アクションプラン策定マニュアル ~マンションの防災力を高めよう~を作成しました。

大阪市では、平成21年8月から大阪市防災力強化マンション認定制度を実施しておりますが、このたび既存マンションにおける防災性や防災意識の向上を図るために具体的な取り組みを紹介した「防災力向上アクションプラン策定マニュアル」を作成しました。マニュアルは下記のURLよりダウンロードできます。



<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html#07>

マニュアルは「基本編」と「対策編」で構成しています。基本編ではプラン作成のきっかけとなる様、被害想定や災害後の状況などといった基本的な内容を、対策編では具体的な災害に対する備えについて、それぞれ紹介しています。お住まいのマンションの防災力向上に向けたご検討をされる際には、是非ともご活用ください。大阪市防災力強化マンション認定制度に関するお問い合わせは、下記担当までお願い致します。

お問い合わせ先：大阪市都市整備局企画部住宅政策課 防災・耐震化計画グループ
 電話番号：06-6208-9649 FAX番号：06-6202-7064

マンション概要

所在地／大阪市北区堂山町15
総戸数／147戸 建築年／1980年
駐輪場／68台 構造・規模／SRC造 地上14階

役員体制

役員任期／5年 選出方法／立候補・推薦制
役員数／10名 理事会／1回／月
定例総会／1回／年

月に一度のマンション内カフェでコミュニティを活性化

「梅田シティビラアクトⅢ」は地下鉄谷町線中崎町駅から徒歩3分、阪急梅田駅からも徒歩6分に立地する、今年で築34年になる総戸数147戸の超都心型マンションです。今回は都心に立地するマンション特有の問題点やマンション内で行っているコミュニティ活動についてお聞きしました。



都心型マンション特有の問題点

梅田シティビラアクトⅢは大阪一のビジネス街である梅田からも程近いことから、分譲当初より投資物件としての人気が高い分譲マンションでした。また事務所として使用されることも多いので、実際に区分所有者自身が入居している住戸は半分もなく、コミュニティの形成が非常に困難でした。



月1回の「和み茶館(なごみちやかん)」でコミュニティを活性化

このような状況で、マンション入居者間のコミュニケーションを深めようと、集会室を利用し月に1回「和み茶館」というカフェを開催しています。この「和み茶館」はマンションに住んでいる区分所有者や賃借人はもちろん、最近では近隣の方々やマンションに出入りする業者の方まで参加するようになり毎回大盛況とのこと。本格的な厚切りトーストとコーヒーで100円(実費)。
もう一つ、特徴的な取組として年1回行っている「いらぬ人からいらぬ人へ」というマンション内のリサイクルイベントがあります。これは、「いらぬ人」が使わなくなった物を決められた場所に陳列し、「いる人」がそれを自由に持って帰ってもいいというものです。まだまだ使える物を捨ててしまうのはもったいないと考える人も多く、出品する人ももらう人もお互いに「助かっている」とのこと。

自分達のマンションは自分たちで守る

一昨年、賃借人が勝手にマンション内で風紀を乱すような営業行為を行っていたことが発覚。突然、マンション内を見知らぬ人が出入りするようになり、住人は困惑。警察に相談しても取り締まることができないとのこと、うちがあきませんでした。そこで管理組合は一致団結し、弁護士の指導のもと、当該部屋の使用禁止の仮処分申請を行い、この賃借人を早期に退去させることができました。このトラブル解決の際にも、「和み茶館」で培われたコミュニティ力(りよく)が発揮されたことは言うまでもありません。



情報を全てオープンにして進めた大規模修繕工事

取材にお伺いした秋口は、ちょうど大規模修繕の真っ最中でした。施工業者選定の際には、全ての情報をオープンにしガラス張りの運営を心がけたとのこと。この記事がマンションらいいあつぷりに掲載されるころには、梅田シティビラアクトⅢは、より美しいたたずまいを現していることでしょう。

「管理組合資金」みんなでチェック!

管理組合の修繕積立金や管理費といったマンションを維持していくために必要な資金が横領などの犯罪被害にあっている事件がたびたび報道されています。このような事件を未然に防ぐためには、マンションの資金管理を管理会社や特定の管理組合役員に任せきりに

にするのではなく、区分所有者全員がマンションの資金管理に関心を持ち、常に注意を払う必要があります。また、外部の監査を定期的に受けるなど、専門家を活用することもトラブル防止に有効です。

資金を守るための対応策<主なチェック項目>

- 銀行口座の印鑑と通帳は別々に管理されているか。
- 管理組合資金を同じ人が長年管理していないか。
- 出納状況が管理会社から毎月書面で交付されているか。
- 収支の報告と通帳の記載を毎月照合しているか。

マンション管理組合の資金に関する事件の例

- 管理人が集金した管理費等を着服。
- 管理会社のフロントマンが勝手に別口座を作り、資金移動して引き出す。
- 管理組合役員が修繕積立金口座から勝手に払い戻して着服。
- 管理組合役員が知り合いの工業者に大規模修繕工事費を水増しして高額で発注。



大阪市内の分譲マンション管理組合のみなさまへ

“大阪市マンション管理支援機構”にぜひご登録ください!



大阪市が中心となり、弁護士会などの専門家団体やマンション関連事業者団体などが連携し、マンション管理組合を応援しています。管理組合としてご登録いただくと、マンション管理セミナーや大規模修繕工事見学会、管理組合交流会などの案内、情報誌「らいいあつぷり」やマンション管理セミナーDVDの進呈など様々な特典がすべて無料で受けられます。



マンション管理セミナー

登録料・年会費などすべて **無料**

WEB サイトから登録できます。
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