

# マンション管理 支援機構からの お知らせ!!

平成27年度 大阪市マンション管理支援機構

## マンション 耐震改修・大規模修繕 工事見学会

**参加費 無料**  
申込みは要予約

**工事見学会内容**  
耐震改修・大規模修繕工事中の分譲マンションを見学し、管理組合による工事実施までの取り組みや工事内容の話を聞きます。

**日程** 平成28年2月27日(土)  
**時間** 13:30~16:00 (受付は13:00~)  
**定員** 40名 (申込み多数の場合は、整理券を配付して抽選)  
**場所** 大阪市阿倍野区の分譲マンション

「工事見学会」・「交流会＆相談会」に参加しませんか?

**参加費 無料**  
申込みは要予約

## マンション管理組合 交流会 & 相談会

他のマンションと交流し、お互いの知恵を交換しあいませんか?  
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、アイデアを共有して管理組合活動のヒントを見つけつけて下さい。初めての方もお気軽にお申込み下さい。

**交流会**  
平成28年 3/5(土)  
会場 大阪市立住まい情報センター 3階ホール  
定員 30名 (申込み多数の場合は、整理券を配付して抽選)  
時間 13:30~16:30 (受付 13:00~)  
内容 数グループに分かれて情報交換を行います。他のマンション管理組合の現状を聞き取り、自身の経験を活かすことができます。弁護士や建築士にアドバイスを求めることもできます。

**相談会**  
平成28年 2/28(日)  
会場 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  
定員 12組 (法律相談6組 時間 13:00~16:00 (1組あたり45分)  
※法律相談3組  
※管理一般相談3組)  
弁護士・建築士・マンション管理士に相談できます

お申込み・お問い合わせ先  
大阪市立住まい情報センター  
TEL: 06-4801-8232

## 支援メンバー瓦版 一般社団法人 マンション管理業協会

### マンションいい話コンテスト受賞作品 決定!

マンション居住者や管理組合等によるマンションライフを豊かにする様々な工夫や活動を応援するマンションライフ総合支援キャンペーン「マンションいい話コンテスト」の表彰式を開催。

全国1015通の応募作品の中からグランプリ、準グランプリ、特別賞を発表いたしました。

- マンションいい話コンテスト  
**グランプリ** (賞金50万円) タイトル:集会所での育児
- マンションいい話コンテスト  
**準グランプリ** タイトル:「親」と「理事」と
- マンションいい話コンテスト  
**特別賞** 家族のWa賞 タイトル:長期滞納者問題が心温まるエピソードに変わったエピソード
- 感謝のWa賞 タイトル:さくら通りのマンションの管理人さん
- 組合のWa賞 タイトル:管理組合奮闘記
- 地域のWa賞 タイトル:愛であふれたゴミ置き場

第一次マンションブームから50年が経過し、現在マンションストックは613万戸、1510万人が住居しています。  
今後、少子高齢化による都市のコンパクト化が進み、マンション居住者が増加する中で、マンション居住者やコミュニティの動向が地域社会に与える影響は次第に大きくなると予測されます。  
マンション管理業協会は、マンションに関心する方々はもとより、より多くの皆様にこのエピソードを知ってもらうことで、マンションライフのすばらしさ、管理の大切さ、さらに地域におけるマンションの存在についての理解を深めて頂けるよう、今後も様々なキャンペーンを実施してまいります。

キャンペーンサイト(ミニドラマ上映含む) <http://www.mansion-wa.com/contest/>

## 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
- (公社)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 あぶる

VOL. 47  
2016.2.1

## 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



管理組合 登録募集中 無料!

- 基礎講座報告[第1日目・第2日目]…… ①②③④
- マンション管理フェスタ2015開催…… ⑤
- マンション建替法改正について…… ⑥
- 催しものガイド お知らせ、支援メンバー瓦版… ⑦

11/8(日)

## 講座1 管理規約を見直しませんか

# 自分の財産でもある共用部分を守るため、規約改正でトラブルを未然に防ぐ。

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

昨年当センターが受けた相談は8361件。内容は管理規約、理事会、総会、管理会社など、毎年ほぼ同じです。相談、揉めごとができるだけ少なくなればと考えています。

### 1 基本的な考え方

マンションは、一つの建物に共有でない複数の所有権(区分所有権)が存在する特殊な状態です。日本で所有権は一物一権が基本です。ただマンションだけは、各住宅はそれぞれが持ち、全体を皆で持つという特別な形です。そこで今までの所有権とは全く違うことが出てくるため区分所有法が別に定められています。

専有部分を購入したら、共用部分もついてくる。マンションは、マイホームではなくアワホームです。マンションをどうしたいかは管理規約で判断します。管理規約を決め、集会を開く。役員は大変ですが、自分の財産でもある共用部分を守る権利でもあります。皆さんは住んでいるプロとして、管理業者さんとは絶えず緊張感を持ち、協力的体制を作っていただきたいですね。

### 2 管理規約の基本的事項

#### 《管理規約の効力》

中古購入はもちろんのこと、賃借人でも、住まい方のルールとして守らなければなりません。

#### 《管理規約の改正》

区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上の特別決議が必要。但し改正が一部の区分所有者に特別の影響を及ぼす場合には、その承諾が必要。

#### 《管理規約の衡平性》

規約改正は、組合員相互の利害の衡平性を図らなければならない。現状だけでなく、その事実が始まった時点からの経緯、目的、費用等を総合的に考えて判断します。

### 3 管理規約改正を考える

(1)なぜ管理規約改正を考えるのか

マンション内で起こったことの判断基準が管理規約です。規約に定められていることには、理由がある。たとえば役員資格は、その財産を守るため、一義的には区分所有者である組合員が役員となり、予備軍の配偶者や子どもには範囲を広げていいのでは、という場合、規約改正が考えられます。

(2)改正を考える時

●法律が改正された時…区分所有法改正に伴い、平成16年にマンション標準管理規約が改正。大規模修繕は特別決議→普通決議に改正されました。

●規約の内容が守れなくなった時…住人構成の変化、賃貸人の増加、役員が足りない時など。平成25年の標準管理規約の改正で、役員のなり手不足に対応するため、理事及び監事は「〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから」→「組合員のうちから」に変わりました。

●規約の内容があやふやで解釈が異なる意見が出た時…設備関連の事故が増えて来た時、どこの部分で誰のお金かなどで揉めることも。規約がよくわからない時には、わかりやすくなるように改正を考えます。

●マンションの適正な管理のために…反社会的勢力の排除、シェアハウス・民泊への対応など。既成事実ができてしまうと規約改正は無効になることもあるので、早めに規約改正なり細則を作つて、問題を未然に防いでいただきたいと思います。

### 4 管理規約改正時のQ&A

Q.1 分譲時に渡された原始管理規約は、承認していないが?

A.1 分譲時、購入者は全員管理規約を受け取る時に承認印を押している。これで、区分所有法第45条第2項の全員の書面による合意があったとされます。規約別表も、規約のうちに入ります。

Q.2 修繕積立金の取り崩しに総会の決議が必要か?

A.2 区分所有法の第19条にあるように、共用部分の負担は、各区分所有者の持ち分に依りて負担する。修繕積立金は、負担はまだ出ていないが長期修繕計画に備えるもので、標準管理規約では、修繕積立金の取り崩しは、総会の決議を取る議決事項にあたります。

Q.3 管理規約は誰が守らないとだめか

A.3 区分所有者は全員、中古で購入した区分所有者(特定承継人)も守る必要があります。なお、管理費などを滞納した場合、管理組合は司直に訴えて支払い命令が出せる。また前の所有者の滞納分を次の特定承継人に請求できます。

Q.4 区分所有法が改正されたのに、内容が改正されていない管理規約は有効か?

A.4 区分所有法に抵触しなければ、改正されるまでは有効。抵触する場合は法が優先される。大規模修繕工事の実施については法律が変わり、普通決議で可能となっています。

Q.5 区分所有法と違う表現、内容となっている標準管理規約の例は?

A.5 総会での緊急動議について。区分所有法の第37条第2項には、総会を招集する時は議案を出す、但し議案がない普通決議事項を緊急動議として決議できると規約にあれば有効とある。しかし標準管理規約ではこれを認めていない。たとえば修繕積立金の大幅値上げ、議案だと反対されるからと緊急動議にすれば、委任状や議決権行使書が多いため、総会では通ってしまう。これを防ぐためでもあります。



11/8(日)

## 講座2 不動産価値を保つために

# 日常の管理は根気強く早めの対処で、大規模修繕工事では厳しいチェックの目を。

〈講師〉大阪府不動産鑑定士協会 飛鳥 由美子 (あすか ゆみこ)

今や日本人の10人に1人がマンション住まいという時代。チラシを見たり、不動産業者に聞けば、取引価格はおよそ推測できます。そのマンションの資産価値を高めるため、絶対はずせない2つのことを、体験談を交えてお話しします。

### 1 日常の管理

●管理費・修繕積立金の滞納・徴収不足、積立不足

私の住むマンションで、新築当時から3フロア全部所有し、1回も共益費・修繕積立金を払わない人がいました。その所有者の会社が倒産して競売となり、滞納の2500万円は、競売で買った人に払っていただきました。管理費・修繕積立金の滞納は、マンションの資産価値に直結する大きな問題。全力で取り組む必要があります。

●臭い

タバコは、専有部分ならダメと言えないし、ベランダ喫煙など、お互いを思いやる気持ちがないと解決しません。ルールづくりは非常に難しいです。

●駐輪場

新築時に足りていても、家族が増えると駐輪場が不足し、乱れがち。そこが整頓できているところは管理組合の質が高いです。駐輪禁止場所の自転車には貼り紙をしてロック。管理人室で誓約書を書いてからロック解除などの努力で、必ずよくなります。

●駐車場

特に機械式は壊すにも膨大な金額がかかり、そのままでも点検・電気代がかかる。非常に大きな問題です。

●外国人の増加

言葉が通じない、管理規約が読めずにトラブルが起きる。早急に対策が必要です。共益費の考え方がない国もあり、マンション文化が危機的な状況にあります。喫緊に考えなければなりません。

●民泊

大阪府が平成27年10月、全国で初めて民泊条例を府議会でも可決しました。旅館業法の許可がなくても、外国人を泊めて

お金が取れる。住宅ではなくなるため、建築基準法や消防法との関係はどうか、固定資産税はどうか、などが今後問題になる可能性もあります。一番は、住む人の安全。専有部分を鍵ごと貸して、オートロックも解除できる鍵をコピーされたらどうなるのか。管理規約も民泊を想定していません。なので管理組合は、早めに防御をしていただきたいです。私の住むマンションでは、12月までに臨時総会を開いて民泊禁止の規約改正を考えています。事前に民泊用のリフォームにも目を光らせています。

●シェアハウス(貧困ビジネス)

マンションを細かく区切って、生活保護受給者に2~3万で貸す。例えば、15万円の家賃で貸せる80㎡のマンションを10個に区切ると30万もお金が入ってくる。しかし住環境はどうなるのか。これも対策を考える必要があります。

●その他

他にも騒音、ルール違反、デート商法、ヘビなどの鳴かないペットなど、さまざまな問題があります。対処には、管理会社との連絡を密にして、消防点検や水道の高圧洗浄時、管理会社に部屋内を調査してもらうのも有効です。対抗措置は、すぐに取り組むことをお考えください。

### 2 大規模改修工事

昨今の杭打ち不正問題などがある状況に、皆さん不信感を持たれているのではと思います。大規模工事も同様です。ここでは、私の住むマンションでの実体験をお話したいと思います。

●不信が募るまでの経緯

平成20年9月に大規模改修工事開始。当時の理事長の転出により、11月に急遽、理事だった私が理事長を引き受けました。年が明け、足場が外れてすぐ、ベランダの防水が塗られていない、外壁が全くきれいになっていない、タイルが外されたままになっているなどの苦情がたくさん入りました。

●工事会社に訴えられる

実は契約した会社は下請けに丸投げして

いたとわかったのですが、逆に管理組合が工事会社に訴えられました。工事代金の1割は着手時に支払い、残りは工事完了後に支払う契約でしたが、管理組合の最終検査も未了の段階だったので残代金は未払いでした。そうこうしているうちに丸投げ先の業者が建設業法違反で処分され、元請け業者が裁判で残代金の回収を図ろうとしたのです。工事前後の写真を含め、全てのデータが相手方にある中で、管理組合は、工事をちゃんとしていない証明をしなければなりません。はめ殺し(固定)窓も、シーリングをやり替えている先方写真はあるものの、私たちには15階建ての建物の外壁を確認する手だてがありませんでした。

●管理組合が証拠を提出

たまたま固定窓が割れて、ガラス交換のためゴンドラを設置したので、そのゴンドラに私が乗り、シーリングのやり替えもしていないのが発覚しました。この証拠写真を裁判所に提出すると、空気が一変。裁判所からは専門家の判定を求められ、とある一級建築士の方をお願いしました。判定のためタイルを剥がしたいと要望を受け、工事業者がタイルの浮き補修をしてステンレスピンを入れたはずの180ヶ所を剥がしました。結果、ステンレスピンは1本も入っていませんでした。

●大規模修繕の体験から

裁判はまだ係争中ですが…皆さん、工事は任せきりにせず、仕事を見ているという姿勢が大事です。ここで管理組合でぜひ備えておきたい道具を2つご紹介します。《打診棒》叩いて空洞の有無を音で判断する。4500円程度。《マックゲージ》防水剤の塗膜厚を計る。針を刺すと、厚みがわかる。管理会社経由なら2万5000円程度。

最後に、工事前と工事中は写真をたくさん撮ることをお勧めします。工事後だけでなく、工事中もできるだけ立ち会ってチェックをする。ぜひ、心して大規模改修工事に望んでいただきたいと思います。



11/21(土)

## 講座3 パネルディスカッション

### マンションの価値を保ち、より快適に暮らすには、皆さんの努力と知識が決め手になります。



〈コーディネーター〉  
大阪司法書士会  
沖 健補 (おき けんすけ)



〈パネリスト〉  
大阪弁護士会  
山本 浩貴 (やまもと ひろき)

今回は、5人のパネリスト、コーディネーター兼進行役の計6名の専門家の方にお越しいただき、マンション管理組合とルール、トラブル・悩みなどさまざまな問題に、それぞれの立場から答えていただきました。

※文中ではそれぞれ各氏の姓の頭1文字に省略しています。

### 《管理組合運営について》

- Q1. 総会の成立、委任状・議決権行使書の実態を知りたい。  
[山] 本来は全員出席ですが、委任状か議決権行使書を出す人は多い。議決権行使書に賛否のない場合、その扱いが問題になる場合も。書いていないと賛成or棄権にする等、明確にしておくトラブルは減ります。
- [田] 通常は一居宅に1つの議決権ですが、住戸の価格差があると、広い居宅に議決権を多くするなど、これから問題になるかもしれません。
- Q2. 災害対策・コミュニティ等に入居者名簿を活用したいが反対される。  
[山] これは、理解を得るために少しずつがんばっていくしかないですね。
- [福] 所有者と居住者が違うこともあり、誰が何人住んでいるかくらいの名簿はあってもいいんじゃないかと思えます。
- Q3. 自主管理で、管理人も大変いい人ですが、理事会が管理人に頼りすぎている。  
[飛] マンションの価値を落とさないためには、管理会社・管理人と良好な関係を保つことも重要ですが、あくまで管理組合が主体となって組合運営に関わることが重要です。管理人が病気や死亡で不在になると、次の人を見つけるまで空白期間ができることも。
- [田] 自主管理でも、たとえば会計監査など専門家を使って補助できれば、うまく

- 機能します。
- Q4. 町内会加入の是非、また加入する場合、管理組合の役員との関係は?  
[飛] 町内会が機能していないエリア、逆に地域の結びつきが強いエリアもあるので、一概に言えない。
- [藤] 私の所ではマンション1棟で自治会を作り、近所の祭りやイベントにも参加、地域の方とつながっている。ただ自治会と管理組合は、区別して運営することが必要です。
- [福] 自治会と管理組合とは友好的な関係であっても、代表者が同じはよくないですね。
- Q5. 管理組合の理事長をずっと連続で続ける人がいる。  
[福] 規約次第ですが、恐らく改選の制限を決めていない。つまり理事のチェック機能が働いていないということ。
- [沖] 任期を5年とするなど、規約の中で決めて行く必要がある。役員を引き受ける人が少ないので、資格区分、居住者以外の人も議決権を持てるなども関わってきますね。
- Q6. マンションの敷地権について教えてください。  
[藤] 戸建同様、以前は土地と建物の所有権は別々でしたが、昭和58年の区分所有法改正で、マンションの土地と建物(専有部分)は一体化されました。敷地権の割合は、特段定めがない場合は登記簿のマンション専有部分総面積で各居住登記面積を割ったものです。販売面積は壁芯で、登記簿では壁の内側の面積なので、販売面積>登記面積になります。
- [田] 財産としての土地は路線価中心ですが、登記上の敷地権の割合、全体の金額×敷地権の割合で評価します。
- [飛] 問題は、阪神淡路大震災のような時。マンションが全壊などした時は持ち分しか残らず、その時は100戸なら土地

- 全体の価格÷100となる。ところが、仮に床面積が同じでも、販売時の価格は高層階>低層階なのに同じ値段なのか、と建替えが進まなかった。税務や登記と不動産の価値は違うことを念頭に置いていただきたいと思います。
- [藤] 昭和58年以前のマンションでは、建物と土地の所有者が一致しない場合があります。ふだんは問題ないですが、その辺りも把握されておくといいですね。
- Q7. 法人管理組合登記とは?  
[福] 管理組合を法人にするメリットは法律関係が明確になる、管理組合法人名の口座が作れる、金融機関からの借り入れもしやすくなるなどがあります。
- [沖] また理事名が登記簿に載る。それは責任があるということにもなります。
- [福] 登録免許税などの印紙代も不要、あとは司法書士などに相談する費用、理事個人の印鑑証明書が必要です。
- 《トラブル等への対応》
- Q8. 建築時の杭のデータを取り寄せることができるか?〈築40年超〉  
[飛] データがない、建設会社が倒産したなどで、取り寄せは難しい。築40年でしっかり建っているなら、強度・安全性に問題はないのでは。ただ耐震基準については、別途考える必要があります。
- Q9. シェアハウス・民泊問題にどう対応すべきか? 禁止する規約変更で気をつける点は。  
[山] 大阪府の民泊OKの条例は、原則1居室25平米以上、7日以上滞在与規制されているが問題点は多い。シェアハウス・民泊は言葉そのものがあいまいなので、条文中で明確にしておくといい。
- [飛] 住宅扱いで土地の固定資産税は通常の1/6になっていますが、全住戸の75%が民泊等で住宅でない→非住宅と認定されたら、住宅の課税の特例がなくなり、固定資産税が高くなるので要注意です。

11/21(土)



〈パネリスト〉  
大阪司法書士会  
福本 康史 (ふくもと やすし)



〈パネリスト〉  
大阪土地家屋調査士会  
藤野 充 (ふじの みつる)



〈パネリスト〉  
大阪府不動産鑑定士協会  
飛鳥 由美子 (あすか ゆみこ)



〈パネリスト〉  
近畿税理士会  
田野 卓也 (たの たくや)

- Q10. 管理費滞納者への対応について  
[山] まず請求書を送る、電話をする。それがダメな時に弁護士に相談したり、理事長名で内容証明を送る。最終的には調停か訴訟になります。遅延損害金は定めておき、「3ヶ月以内なら遅延損害金は免除」とすると、払われやすい。滞納者の氏名公表は、裁判でプライバシーなどで違法とされるケースがあります。
- 《管理費等・金銭に関して》
- Q11. 不在区分所有者の協力金負担を制度化するには?  
[飛] 裁判の判例では毎月2,500円多めの徴収が認められました。私の住むマンションも「理事になりたくない人や、理事になっても理事会に出席しない人は、輪番制で理事に当たる2年間は通常より多くの共益費を支払う(金額は変動します)」としています。お金より、積極的に参加して欲しいということをやっています。
- Q12. 管理費等をファイナンス会社で収納

- を行いたいと提案があったが?
- [田] 管理費等は、管理会社指定の銀行口座から引き落としすることが多いと思います。その場合、管理会社は自社の取り分を取り、積立金等をマンション管理組合の口座に振替えるのですが、それをルーズにして、お金が管理会社に滞ってトラブルになるケースを聞きます。ファイナンス会社を使うと、どの銀行口座からでも引き落としができ、組合員は指定の銀行支店に口座を作らなくていいので、利便性が高い。また銀行の振替手数料>ファイナンス会社の徴収手数料の場合が多く、手数料節約のメリットがあります。
- Q13. マンション屋上のアンテナや広告設置の税金対応は?  
[田] アンテナ・広告看板の設置料は収益として申告する必要があり、初めてだと少し面倒ですが、もし申告せずに見つかったら、遡って5年分の税金をまとめて払うことになる上、加算税と延滞税も追加されます。

- Q14. 駐車場収入が全額管理費に入り、駐車場改修費用がない。今後の対処方法は?  
[田] 通常、駐車場収入は修繕積立金に入ります。ただ統計では半分以上が管理費会計にあげている。私の住むマンションも機械式の電気代が非常にかさむため、管理費に駐車場収入を入れていますが、なお機械式駐車場を駐輪場やトランクルームにする設備が販売されていますが、消防法など難しい問題があるので、建築士の方に相談して、収支と法律上の問題をクリアする必要があります。
- Q15. 空き駐車場の区分所有者以外への貸出しについて  
[田] 税金上は3タイプになります。
  1. 一般の方に貸すと駐車場収入全てを収益として申告する必要があります。
  2. 空き駐車場で借り手がいない部分だけ外部に貸す(区分所有者が借りたい時は3ヶ月後返却の条件付き)、この場合は外部の方の料金だけを申告。
  3. たまたま空いているのを短期的に貸す場合、申告は必要ありません。

## 管理組合交流サロン

●平成27年11月21日(土)  
●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

住まうマンションをよりよくしたい、その思いは同じで、活発に意見が交わされました。

基礎セミナーのパネルディスカッションに続いて、管理組合交流サロンが開催されました。これは管理組合の方向士、自由に情報交換する場として開催されたもので、略して「まんかんサロン」。当日は28名の方が参加。7~8人ずつ4つのグループに分かれて、パネルディスカッションに出席いただいた先生に進行役として

入っていただき、それぞれのグループで、活発に意見交換がされました。築年数や管理組合のなりたちなど、住まうマンションに違いはあれど、マンションの管理をよくしたいという思いは同じ。1時間少しの間ですが、それぞれのグループで大いに話が盛り上がっていました。



初めて参加したけれど、また機会があれば参加したい。

同じような悩みのマンションの方の話が聞けて、解決のヒントがもらえた。



# マンション管理フェスタ2015

日時 平成27年9月6日  
場所 大阪市立住まい情報センター 3Fホール

集まって住むという特性を最大限生かして住民力を上げ、自分たちらしい管理を見つける。

## 講演 マンション管理を新しい角度で見る

スーク創生事務所代表 大島祥子氏 (おおしまさちこ)



### はじめに

以前は「古いものを壊して新しく建てる」ことが日本経済を牽引して来ましたが、最近では「住み継ぐ」ストック活用に、徐々に変わって来ています。国の施策でも、長期優良住宅や中古住宅を流通させようという整備も増えて来ています。

### 1. マンションを取り巻く課題、悩み

人口減少時代の日本では、家族の形も変わって行きます。親と子の核家族が、1985年では全体の4割、2005年には全体の3割、さらに将来推計で2030年には2割強に。そして、空き家の増加。マンションもストックは確実に増えています。空き室のリスクを減らし、どんな風に住んで行くのかを、マンション全体で真剣に考える時代になっています。

マンションのトラブルは、区分所有法を理解しないまま住むことで起きます。対策は、管理組合がきちんとマネジメントして、問題を未然に防ぐことです。

### 2. マンション管理組合の様々な試み

先駆的な活動をしている管理組合も、試行錯誤をして現在に至っています。そのいくつかをご紹介します。

#### ●衣笠グリーンハイツ(京都市北区)

【築】1971年 【戸数】146戸(うち店舗3戸)

管理組合がない状態で分譲され、1982年に管理組合発足。自分たちの財産は自分たちで守ろうという人たちが住んでいて、新しい入居者には入居の手引きを渡す、関連資料を整理して集客室に置き、閲覧可能にするなどで住み継ぐ基盤を作ってきました。管理員は優秀な分、委託費が上がっても効果があると評価しています。管理費の滞納には、話し合いプラス法的措置、修繕に年間予算を100万円計上、細かな修繕は理事会で即決して早めに対処する、という工夫もしています。

#### ●西京極大門ハイツ(京都市右京区)

【築】1976年 【戸数】190戸

1回目の大規模修繕時にお金が全く足りず、借入のために管理組合を法人化。管理も完全自主管理へ。また街づくり計画を策定、設備をグレードアップする指針を作り、災害の備え、住環境、コミュニティなどをビジョンとして謳いました。日曜喫茶、絵本を譲り受けての図書館などの活動をするほか、接道の関係で建て替えができないと知って、道路に面した土地が売りに出ると管理組合で買い取り、コミュニティホールとして使うなど、ダイナミックなまちづくりをマンション内で実施しています。

#### ●マンハイム五条(京都市右京区)

【築】1979年 【戸数】345戸

4年目に管理会社とトラブルがあり、自主管理に移行。以来、役員チームワークを生かして、活発な運営をしてい

ます。管理員は管理組合が直接募集、面接して雇用。また、見映えを重視してポスト周り・バリアフリー改修もしました。総会の議案書や管理費徴収も、1件1件地道な努力をして、管理費滞納0を実現。今は、全体の約1割が親戚の近居に利用、つまり独立した子ども世帯もマンション内に居を構える。それは住民が管理に満足しているからといえます。

#### ●グランシティ京都1番館(京都市南区)

【築】1995年 【戸数】80戸

5時に管理員が帰るとトラブルがあっても対処できないことが発端で、活動が始まりました。その結果、監視センターが近く、すぐ来てくれる管理会社に変更。また自転車の盗難が多かったので、登録制度の導入、駐輪場も整備しました。安心安全を重視し、消防局の協力を得てはしご車が届くかを検証、おいしい炊き出しをするなど、工夫を凝らした防災訓練を行っています。大規模修繕時には施工時の瑕疵を発見。施工会社とかけあいながら、住民が満足いく大規模修繕を実施されました。

### 3. マンション暮らしの未来

マンションは、複数の世帯が建物の躯体を共有する。その結果、多様な価値観を持つ人が混在する中での合意形成する基盤が必要です。そのためには、最初の大規模修繕がチャンスです。理事長は孤独に陥りがちですが、住宅管理支援機構は皆さんの駆け込み寺にもなりますし、イベントやセミナーを介して、横につながっていく場にもなります。

まず《知る》こと。自分たちのマンションのいい所と課題、支援策を知る。行政やNPOなどのサポート機関をフルに利用する。

次に《つながる》。管理組合の中でつながり、その後管理組合同士で情報をシェアし、支え合う。専門家とつながるのも大事です。

そして《計画する》。マンションの未来に向けてのまちづくりを計画し、管理組合で議論し、共有する。総会での承認を経て、専門家の協力を得ながら、負担の少ない計画をする。花壇のリフレッシュや共用部分のLED化などから始めて、究極の目的は資産の維持向上です。

最後に《行動する》。小さな成功を重ねて、内容と組織を少しずつ揃えて行く。情報発信すると情報が集まって来る。

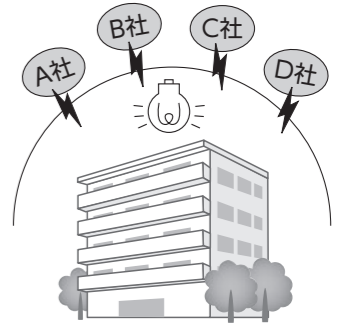
今回、新しい角度で見るという視点でお話ししましたが、集まって住むという特性を最大限生かして住民力を上げる、その上で自分たちらしい管理を見つけて行く。これが、快適に過ごせるマンションを作るために必要な視点です。

## トピック 1 電力の小売全面自由化について

電力の小売自由化は、2005年に高圧の電力が対象となりました。これにより一定のマンション(50kW以上)では、マンション全体で低圧契約から高圧一括受電契約に切り替えることが可能となり、共用部等の電気代の低減を図れるようになっていきます(概要はらいふあつが45号に掲載)。

これに加えて、2016年4月からは、家庭向けの低圧電力も小売自由化が行われ、マンションの住戸単位で、地域の電力会社(大阪では関西電力)に限らず、さまざまな事業者の中から自由に電力を

購入できるようになります。小売事業者の新規参入によって、様々な料金メニュー・サービスが登場し、選択の幅が広がることが期待されますので、共用部等の電力の購入方法を見直す際には十分な情報収集を行い、みなさまで十分に話し合いましょう。



※1 資源エネルギー庁「電力の小売自由化全面スタート」  
([http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/electric/electricity\\_liberalization/](http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/electricity_liberalization/))  
※2 資源エネルギー庁「登録小売電気事業者一覧」  
([http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity\\_and\\_gas/electric/summary/retailers\\_list/](http://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/electric/summary/retailers_list/))

## トピック 2 分譲マンションにおける「民泊」や「シェアハウス」について

昨年、マンション等の空き部屋を宿泊施設として使用すること(いわゆる「民泊」)を可能とする条例が大阪府と東京都大田区で制定されました。大阪市内のマンションには府条例は適用されませんが、現在、大阪市会においても同様の条例が審議されています。(平成27年12月現在)

民泊は、海外から旅行者が増大するなか、宿泊施設の不足解消とともに、近年増加している空き家の有効活用策としての効果が期待される一方、居住を目的とする分譲マンションでは、不特定多数の出入りによる住民の不安、ゴミ出し、騒音などのトラブル、そのことに起因する資産価値の低下などの様々な問題が懸念されます。

昨今、民泊に限らず、シェアハウスなど従来は想定していなかったマンションの使い方をめぐって、トラブルが生じているマンションがあります。皆さんのマンションを快適な住まいや良好な資産として維持していくためには、民泊やシェアハウスのような新たな使い方について、管理組合としてどう対応していくかを、事前に十分議論しておくことが重要です。



## 登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

ホームページからも登録できます。  
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

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  
などすべて無料



☎ 06-4801-8232

## マンション建替法改正について



マンション建替えや敷地売却などに関する相談に「住まいるダイヤル」をご利用ください。(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する電話相談です。

- 内容** マンションの建替えやマンションの敷地売却などに関する相談  
\*法律や制度などに関する専門的な相談が必要な場合は、弁護士や建築士による無料の対面相談も受けられます。  
\*マンション建替法の詳細は、<http://tatekae-mansion.jp>まで
- 問合せ先** マンションの区分所有者、管理組合、借家人など
- 対象** 《住まいるダイヤル》電話:0570(016)100  
《PHS、一部IP電話の場合》電話:03(3556)5147
- 受付時間** 10:00~17:00(土日、祝休日、年末年始を除く)