

催しものガイド

どなたでもお気軽にお申込みいただけます

参加費
無料!

平成29年度 基礎セミナー&管理組合交流サロン

大阪市マンション管理支援機構主催

基礎セミナー

参加資格はありません。どなたでもお気軽にご参加ください。分譲マンション管理組合様向けの「管理組合運営の基礎知識」を学んでいただくための内容です。

1日目 平成29年7月9日(日)

13:30~16:30 (受付は13:00~)

- マンション管理の基本ルールを考える (適正化指針と標準管理規約)

(公財)マンション管理センター

- マンション管理組合会計の基礎 近畿税理士会

2日目 平成29年7月17日(月・祝)

13:30~15:10 (受付は13:00~)

- 管理会社と良い関係をつくるために(Q&A形式)

(公社)大阪府建築士会

住まい情報センター マンション管理相談員

管理組合交流サロン

管理組合員様同士の情報交換の場です。

平成29年7月17日(月・祝) 15:30~16:30

- 参加資格 分譲マンションにお住まいの方のみ

- 昨年の参加者の感想から

色々な方の話を聞いてよかった。

和気あいあいとした雰囲気楽しかった。等

開催場所 大阪市立住まい情報センター
3階ホール

定員 基礎セミナー各日 100名

(先着受付・事前申込み必要、連続受講を原則としていますが、1日だけの受講も可)

管理組合交流サロン 30名

(申込多数の場合、登録管理組合を優先して抽選)

申込み方法等 はがき・FAX・ホームページ(セミナーノート登録者のみ電話申込可)

参加希望日・住所・マンション名・氏名・年齢・管理組合での役職名・電話番号・FAX番号・交流サロンに参加を希望される方は、話したい内容をご記入の上、送付ください。
*手話希望の方は、2週間前までにご連絡ください。

〒530-8582 (住所不要)

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「基礎セミナー&交流サロン」係

FAX: 06-6354-8601

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

支援メンバー瓦版

「マンションいい話コンテスト2017」

~住まう喜び、共に創るマンションライフ~

マンション居住者間のコミュニティ形成や管理上の様々な問題の解決、建物資産の価値向上をもたらす管理組合の活動や地域を含めた安心・安全で豊かなマンションライフ等を通して生まれたエピソード「いい話」を、広く一般から募集し顕彰する、「マンションいい話コンテスト2017」を下記の通り実施致します。

募集内容	①マンションライフを通じて体験したい話(個人応募) ②マンション活動(組合活動等)を通じて体験したい話(組織応募) (個人単位のものから、地域を巻き込んだものまで、心温まる話、感動的な話、笑える話、ユーモアのある話etc... 内容は問いません)
応募資格	マンション住民、ご近所の方、マンションライフを支える方(管理会社、管理員、マンション管理士、コンサルティング・アドバイザー関係、設計事務所関係等)などの個人の応募から、管理組合、自治会、サークル等の団体での応募まで、どなたでも結構です。
応募方法	「マンションのWa」サイト内 「いい話コンテスト2017」専用ページのエントリーフォームより
応募期間	2017年6月1日(木)~2017年8月31日(木)
賞及び賞品	グランプリ.....1点 賞金 30万円 特別賞.....数点 賞金 3万円 準グランプリ.....1点 賞金 5万円 佳作.....数点 賞金 3千円分クオカード
発表	12月中旬 グランプリ等各賞の発表(ホームページに掲載)
注意事項	※応募はお1人様1作品に限らせていただき、応募いただいた作品は返却いたしません。 ※投稿作品は、マンションライフ支援の為、様々なジャンルを通じて公開する場合がございます。予めご了承ください。 ※応募の時点で<応募規約>に同意したものとみなします。
お問い合わせ先	(一社)マンション管理業協会「マンションいい話コンテスト」実行委員会 事務局 TEL:03-3500-2721 FAX:03-3500-2722 URL: http://mansion-wa.com/

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)

- 管理組合交流会報告..... ①②
- 判例教室..... ③
- 大阪市からのご案内..... ④
- すまい・る債のご紹介..... ⑤⑥

- 催しものガイド
- 基礎セミナー&管理組合交流サロン... ⑦
- 支援メンバー瓦版..... ⑦

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. 51
2017.6.1

管理組合
登録募集中
無料!



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6丁目」駅3号出口)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

〈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

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションいい話 2017年6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

管理組合交流会 報告

平成29年2月25日(土) 13:30~16:30
大阪市立住まい情報センター 3階ホール

管理組合交流会は、管理組合同士の意見交換を目的として、管理組合運営の課題解決のヒントを見つけていただく場として開催しました。今回は28名の参加者が、2部5グループに分かれ、マンションで抱える様々な悩みや困りごとについて話し合い、参加者からの意見や体験談を共有し、有意義な時間を過ごしました。話し合われた意見は、グループの代表者が発表し、最後にコメンテーター(弁護士・建築士)から総括がありました。参加者からは、「他のマンションの方々と意見交換が出来た。」「様々なアドバイスが聞けて良かった。」などの感想が寄せられました。



◆第1部◆ (建築年別)

グループA (築17年以下)

テーマ

- ・大規模修繕工事
- ・理事会と修繕委員会の関係
- ・管理会社の活用



- 主な意見等**
- ・施工会社の選定方法について、経験発表があった。
 - ・修繕委員会規則を総会決議した活動例などの紹介があった。
 - ・管理会社を有効活用するため、理事も知識習得が必要との意見があった。

グループB (築15年~39年以下)

テーマ

- ・大規模修繕工事
- ・管理会社の活用



- 主な意見等**
- ・工事業者任せにせず、居住者自身でも監視すれば工事費用節約につながるとの意見があった。
 - ・長期修繕計画は適宜見直しが必要との意見があった。
 - ・役員には任期があるため、住民全員が知識を持つべきとの意見があった。
 - ・これまでの経験から、管理会社の変更は、必ずしも良い結果につながらないとの意見があった。

グループC (築15年~39年以下)

テーマ

- ・マンションの管理方法
- ・管理費等の滞納問題
- ・役員の高齢化問題



- 主な意見等**
- ・自主管理・委託管理の是非について意見交換された。
 - ・管理費について情報交換された。
 - ・1人住まいで高齢の居住者が亡くなり、管理費等が滞納となっている実例について、その対応策について意見交換された。

グループD (築15~39年以下)

テーマ

- ・管理費等の滞納問題
- ・管理会社との関わり方
- ・防災

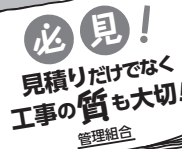


- 主な意見等**
- ・海外居住の滞納者を相手に、差押さえした事例や少額訴訟の事例が報告された。
 - ・規約変更による滞納発生時の早期解決方法が報告された。
 - ・管理会社への委託内容を住民が把握した上で、管理会社を評価することが、良好な関係作りにつながるとの意見があった。
 - ・災害時、食料は2、3日分程度の備蓄量でもしのげるが、食料品以外では、リヤカーや屋内式トイレが便利だったという体験が報告された。

グループE (築40年以上)

テーマ

- ・防災対策
- ・耐震改修、大規模修繕工事の進め方



- 主な意見等**
- ・管理組合活動と自治会活動の線引きが難しく、住民から安否確認不要論もあるとの意見があった。
 - ・施工会社の選定は、見積り金額だけでなく工事の質をどのように確保するかが重要との意見があった。



◆第2部◆ (規模別)

グループA (総戸数15~99戸以下)

テーマ

- ・管理組合名簿(緊急連絡先)
- ・理事のなり手
- ・修繕積立金

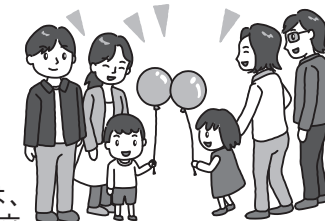


- 主な意見等**
- ・名簿は、災害時・緊急時の備えとして完備しておく必要があるとの意見があった。
 - ・理事の資格要件を改定した事例紹介があった。
 - ・長期修繕計画の作成や修繕積立金の必要徴収額、徴収方法について意見交換された。

グループB (総戸数15~99戸以下)

テーマ

- ・大規模修繕工事
- ・地域コミュニティ(自治会)



- 主な意見等**
- ・大規模修繕工事では、情報共有し、役員が孤立しないようにしたという経験発表があった。
 - ・マンション生活を楽しくするための方法を話し合った。
 - ・防災活動や大規模修繕工事を円滑に行なうには、自治会との良好な関係が必要との意見があった。
 - ・自治会については、居住者へのアンケート調査で意見を募った経験発表があった。

グループC (総戸数50戸~99戸以下)

テーマ

- ・役員のみ手不足
- ・管理会社

役員の人選...



- 主な意見等**
- ・外部専門家の役員選任の是非を話し合いながら、役員報酬制度や役員辞退制度を導入した経験発表があった。
 - ・管理方法の「一部委託」「自主管理」について実態報告があった。
 - ・主体的な管理を進めるため、コンサルタント会社を介在させても、十分に利用できないなら意味がないとの意見があった。

グループD (総戸数50戸~99戸以下)

テーマ

- ・マンションの管理方法
- ・役員を選任方法
- ・防災活動



- 主な意見等**
- ・一部委託管理の管理組合の活動が報告された。
 - ・修繕積立金の値上げを行なった事例の経験発表があった。
 - ・管理会社との良好な関係作りの方法が報告された。
 - ・後継役員の人材を育てる方法を話し合った。
 - ・防災備品の購入に際して、ルールを作った後で、購入計画を立てるべきとの意見があった。

グループE (総戸数130戸以上)

テーマ

- ・大規模修繕工事
- ・役員のみ手不足・組合運営



- 主な意見等**
- ・建築年数を経た管理組合から、建築年数の浅い管理組合に対し、経験談が披露された。
 - ・コンサルタント会社の活用例として、大規模修繕工事勉強会の実施などの活動が報告された。
 - ・ごみの取扱いなどに関する「べからず集」を作成・周知することでルールが守られるようになったとの活動報告があった。



コメンテーター総括

《山本 浩貴 弁護士》



- ・管理会社とより良く付き合うために、役員は管理会社の仕事をしっかり評価し、要望をしっかり伝え、管理会社とよく話し合うことが重要。
- ・役員のみ手不足解消には、役員報酬制度だけでなく住民間のコミュニケーションをよくして熱意のある方が集まるよう工夫することが重要。
- ・管理費等滞納問題には、種々原因があるが、重要なことはできるだけ早く対処をすること。
- ・今回のトラブル事例や解決策は今後に活かして欲しい。

《橋本 頼幸 一級建築士》



- ・管理会社やコンサルタントとより良く付き合うためには、委託契約の内容をしっかりと把握した上で問題を一緒に考えながら、専門家である管理会社やコンサルタントに必要な提案を求め、自分たちにあった管理手法を管理組合が選択すれば良い。
- ・みなさんがマンションの管理運営に積極的に取り組んでいく上で、管理会社やコンサルタントなどの専門家を有効に活用して欲しい。

判例教室

子供が廊下を走ったり跳んだりする音が、階下の居住者の社会生活上受忍すべき限度を超えているとして、損害賠償請求が認容された事例

東京地判平成19年10月3日(判タ1263号297頁)

事件の概要

Yの長男がY住戸を走り回ったり跳んだり跳ねたりする音(本件音)が、ほぼ毎日、50~65dB程度、午後7時以降、時には深夜にも階下のX住戸に及ぶこともしばしばあり、長時間連続したこともあった。

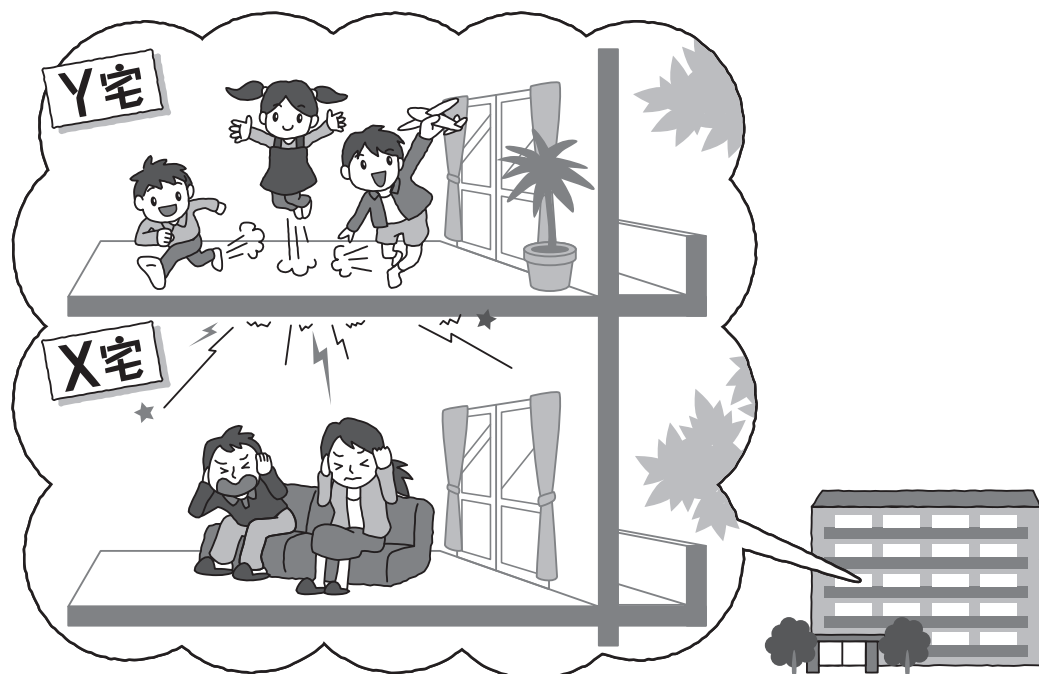
Yは、XがY住戸を訪ね話し合った際には「これ以上静かにすることはできないので、文句があるなら建物に言ってくれ」と乱暴な口調で突っぱね、Xの妻がYと会った際に「静かにして下さい」とYに頼んでも「警察でもどこでも行けばよい、どうせ理事会では何もしてくれないだろう」と言うなど、Xの申入れに取り合おうとしなかった。

管理組合は、Xの申入れに基づき、日常の生活音について配慮することを求める内容の書面を掲示板に掲載したり本件マンションの各戸に配布したりしたが、Yによる改善はなかった。

Xは、やむなく訴訟等に備えて騒音計を購入して本件音を測定するほかなくなり、精神的にも悩み、Xの妻には、咽喉頭異常感、食思不振、不眠等の症状も生じた。

XはYに対し、騒音の差止め及び損害賠償を求める旨の調停を求めたが、Yはこれに応じず調停不成立により、調停は終了した。

そのため、XからYに対し、本件音が受忍限度を超えていると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、慰謝料及び弁護士費用の支払いを求めた。



問題点

Yの長男が住戸を走り回ったり跳んだり跳ねたりする音(本件音)は、一般社会生活上、階下に居住するXが受忍すべき限度を超えていたか否か。

判決内容

判決は、ほぼ毎日本件音がX住戸に及んでおり、その程度はかなり大きく聞こえるレベルであり、時には深夜にもX住戸に及ぶことがしばしばあり本件音が長時間連続してX住戸に及ぶこともあったことを指摘し、「Yは、本件音が特に夜間及び深夜にはX住戸に及ばないようにYの長男をしつけるなど住まい方を工夫し、誠意のある対応を行うのが当然であり、XのYがそのような工夫や対応をとることに対する期待は切実なものであった」と述べました。そして、YがXに対して、「これ以上静かにすることはできない、文句があるなら建物に言ってくれと乱暴な口調で突っぱねたり、Xの申入れを取り合おうとしなかった」という事実につき、「その対応は極めて不誠実なものであった」と評価しました。

そして、判決は、特にYの住まい方や対応の不誠実さを考慮した結果、「本件音は、一般社会生活上Xが受忍すべき限度を超えるものであった」と述べ、XのYに対する損害賠償請求として慰謝料30万円及び弁護士費用6万円の支払いを命じました。

判決の意味

マンションの騒音につき、生活音が他の住戸に聞こえれば直ちに違法というわけではありません。マンション内の騒音問題で、その騒音が違法と評価され不法行為を構成するか否かについては、受忍限度論という理論が採用されています。これは、一般社会生活上受忍すべき限度を超えているか否かを基準に、超えていれば違法と評価する基準です。裁判では、当該騒音が受忍限度の範囲であるかどうかが争われることとなります。

本判決は、子どもをしつけるなど住まい方を工夫し近隣からの申入れに対し誠意ある対応を行うべきであり、Yの対応が不誠実であったことを、Xの受忍限度を超えたことの理由として強調している点が特徴的であり、受忍限度を超えた近隣騒音トラブルの一事例として参考になります。

ひとことコメント

本裁判例の事案のYが、仮に、Xからの申入れに対し誠意ある対応をしていたのであれば、Xの精神的な負担は軽減されたでしょうし、判決においてもXの受忍限度を超えないという判断がされた可能性があります。そもそも、仮にYが誠意ある対応をしていたのであれば、Xは訴訟提起する必要はなかったかもしれません。

近隣住民同士で相手を思いやり良好な関係を築くことが重要だと、再認識できる裁判例です。なお、本件と同様に、上階の騒音が階下に対し違法と評価された裁判例として、東京地判平成24年3月15日(判時2155号71頁)等も併せて参考にいただければ幸いです。

大阪市からのご案内

分譲マンションの長期修繕計画の作成を支援しています!

大阪市では、分譲マンションを安全で快適な住まいとして適切に維持して頂くため、管理組合が長期修繕計画の作成や見直しを専門家に委託する費用の一部を補助しています。長期修繕計画の作成、見直しをご検討中の管理組合様は、まずはお気軽にご相談ください。



補助対象

- マンションの現状調査・診断費用
- 長期修繕計画の作成費用

補助内容

- 補助対象経費の1/3
- 限度額 30万円/件

お問い合わせ先 大阪市都市整備局企画部住宅政策課住宅政策グループ(大阪市役所6階)

TEL: 06-6208-9224 FAX: 06-6202-7064

(分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度ホームページアドレス)

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000267019.html>

マンションすまい・る債 募集

- 「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。
- 住宅金融支援機構では、平成12年より「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに約18,000のマンション管理組合にご応募いただいています。

平成29年度応募受付期間
4月24日(月)～9月20日(水)

募集口数 150,000口
(応募数が募集口数を超えた場合は抽選)

平成29年度募集利率 **0.152%**

本金利は10年満期まで預けた場合の
年平均利率(税引前)です。
(税引後0.1288% 小数点第5位以下切捨て)

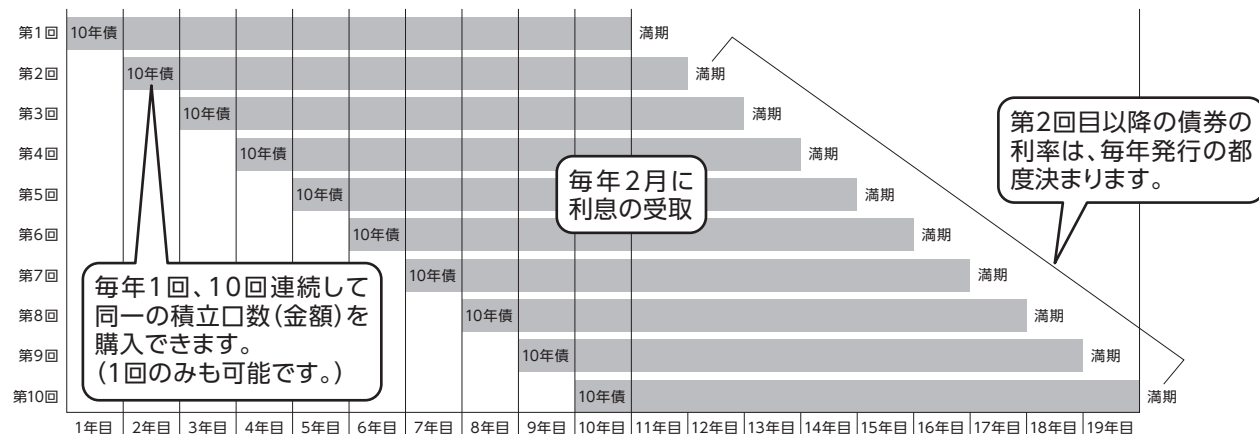
「マンションすまい・る債」の特長

- 特長1** 利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払します。
- 特長2** 1口50万円から購入可能で、最大10回継続して積立可能です。
- 特長3** 初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能です(手数料なし)。
- 特長4** 機構が国の認可を受けて発行している債券です。

積立てをされた 管理組合への特典

- マンション管理・再生に関するセミナーへのご招待
- 年2回、情報誌(マンション情報BOX)のお届け
- 機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引下げ など

「マンションすまい・る債」の積立てイメージ

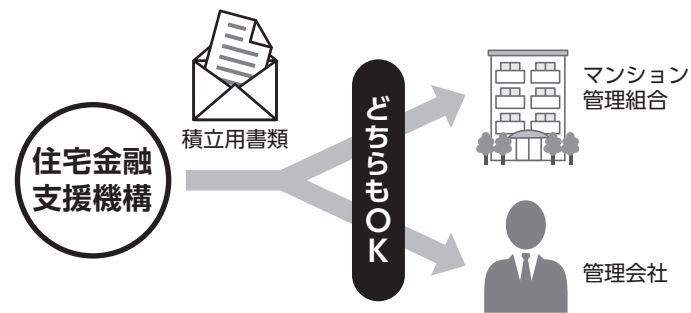


積立てができるマンション管理組合の要件

次の要件を満たすことが必要です。

1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。

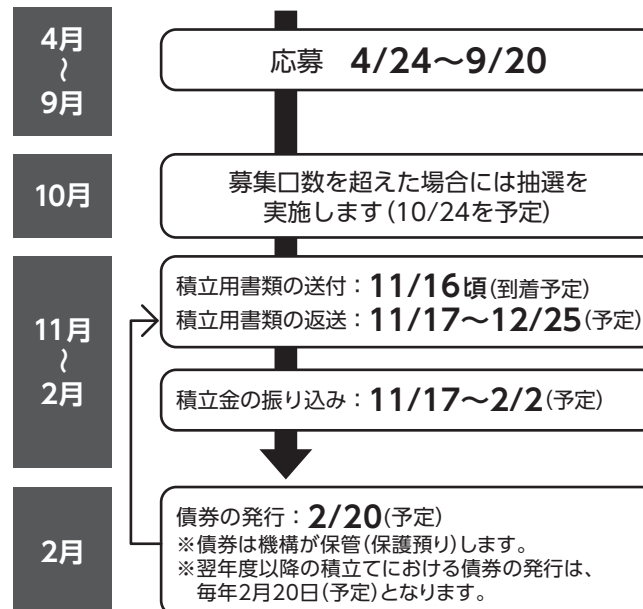
積立用書類のご送付先について (管理会社への直接送付が可能になりました。)



平成27年10月より、積立用書類を機構から管理会社に直接送付するを選択できるようになりました。管理会社に直送されることで、管理会社に転送する必要がなくなり、書類の紛失等による積立て漏れを防止することができます。

※既に積立て中のマンション管理組合も同様の手続が可能です。

応募から債券発行までの流れ (平成29年度)



お問い合わせ先

■住宅金融支援機構お客さまコールセンター

住宅債券専用ダイヤル **0120-0860-23**

- 営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業)
- ご利用いただけない場合(国際電話などの場合は)、次の番号におかけください。
電話：048-615-2323(通話料がかかります。)

●インターネットでの資料請求や「マンションすまい・る債」の詳細はこちら
<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

すまい・る債

検索

大阪市マンション管理支援機構からのお知らせ

マンション管理フェスタ2017

出場者募集!!

大阪市マンション管理支援機構では、2年に1度のイベントとして行っている「マンション管理フェスタ2017」を9月10日(日)に住まい情報センター3階ホールにて開催を予定しています。つきましては「同フェスタ」でマンション「なんでも自慢」をしていただける方を大募集します。

舞台上で活動を発表しませんか?

マンション内サークルでも地域の有志でも構いません。日々の活動の成果を舞台上で披露してください。

過去の発表例 日本舞踊、フラダンスなど。

パネルで管理組合活動を発表しませんか?

マンション内の広報誌やお花見の様子、消防訓練の様子や地域の方々とのふれあい活動(お祭りやもちつき大会)などの写真をご提供ください。パネルを作成して会場内に展示させていただきます。

例 日曜日に地域住民も含めた喫茶サロンを開催しています。など

お問い合わせ先 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
TEL: 06-4801-8232 FAX: 06-6354-8601