

催しものガイド 平成30年度 大阪市マンション管理支援機構 主催
マンション管理基礎セミナー&管理組合交流サロン **参加費無料!**

基礎セミナー	管理組合交流サロン
<p>参加資格はありません。管理組合の役員の方だけでなくマンションにお住まいの方なら、どなたでも気軽にご参加いただけます。分譲マンションの「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。</p> <p>1日目 平成30年7月1日(日) 13:30~16:30 (受付は13:00~)</p> <ul style="list-style-type: none"> 標準管理規約の改正を受けて (公財)マンション管理センター 管理組合の会計監査 近畿税理士会 <p>2日目 平成30年7月15日(日) 13:30~16:30 (受付は13:00~)</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住者の高齢化に伴う管理組合の新たな課題について (一社)マンション管理業協会 管理会社との上手な付き合い方 パネルディスカッション 専門家団体 等 <p>3日目 平成30年7月22日(日) 13:30~15:10 (受付は13:00~)</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計コンサルタントや施工会社の選び方 (公社)大阪府建築士会 	<p>管理組合員様どうしの情報交換の場です。</p> <p>平成30年7月22日(日) 15:30~16:30</p> <ul style="list-style-type: none"> 参加資格 分譲マンションにお住まいの方のみ <p>開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール</p> <p>定員 基礎セミナー各日 100名 (先着順受付・事前申込が必要。連続受講を原則としていますが、1日だけの受講も可)</p> <p>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)</p>

お申込み方法等 はがき・FAX・ホームページ(セミナー受講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、お申込みください。
 ※手話希望の方は、2週間前までにご連絡下さい。

〒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 **一般社団法人 不動産協会**
 URL <http://www.fdk.or.jp/>

不動産協会賞 受賞作のご紹介

- 「不動産協会賞」は、当協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、多くの方々から読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものです。
- 第8回「不動産協会賞」受賞作品(著者 五十音順)
- ◆『町を住みこなす 超高齢社会の居場所づくり』
 著者: 大月 敏雄 出版社: 岩波書店
 内容: 町そのものが多様性を持つことが重要である。超高齢社会において、これまで開発されてきたニュータウンや郊外の住宅地では住民の高齢化が加速している。今後、住宅に求められるのはライフステージに合わせた変遷である。住宅、ひいては町全体が多様化するニーズに対応できることがまちの復興に繋がっていく。日本の住宅供給や家族の変遷といった歴史的な考察もあり、今後のまちづくりを考える上で参考になる一冊。
 - ◆『まちの保育園を知っていますか?』
 著者: 松本 理寿輝 出版社: 小学館
 内容: まちぐるみで子どもたちと地域が丸となって取り組む保育園づくり。地域の魅力を活かした保育園は、それ自体も資源となり、まちづくりに繋がっていく。東京の小竹向原、六本木、吉祥寺の認可保育所の取り組みに迫る。園では、子どもたちの可能性を信じ、子どもを取り巻く周囲の人との対話、地域コミュニティとの関わりを重きを置いており、保育園の枠組みを超えて、子どもたちがまちづくりの担い手となっている。これからの保育園のあり方を考える一冊。
 - ◆『人口減少時代の土地問題 所有者不明化と相続、空き家、制度のゆくえ』
 著者: 吉原 祥子 出版社: 中公新書
 内容: 持ち主の居場所や生死が判明しない土地の「所有者不明化」問題の実態に迫る作品。今後、日本の人口が減少していく中で、全国へ拡大していく可能性が高い課題について、空き家問題や相続・登記制度の問題の本質から解決の糸口までをわかりやすく描く内容は、今後の日本の土地制度のあり方について考える契機となる作品である。
 - ◆『みどりの町をつくらう 災害をのりこえて 未来をめざす』 **特別賞**
 著者: アラン・ドラモンド 出版社: 福音館書店
 内容: アメリカの小さな町で起こった巨大竜巻による大災害から、町が復興していくまでの実話を元に描かれた絵本。人々が町の未来について本気で考えながら、自然を最大限にいかした町づくりを行い復興するまでの姿は、子供向けの作品としてだけではなく、自然災害が多い日本におけるまちづくりや地球環境問題を考えるうえでも参考になる作品である。

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)

マンションのあそび 2018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 ①②
- 大規模修繕工事見学会報告 ... ③④
- すまいの債のご紹介 ⑤⑥
- 民泊関連のお知らせ ⑥
- 催しものガイド ⑦
- 基礎セミナー&管理組合交流サロン
- 支援メンバー瓦版 ⑦

管理組合 登録募集中 無料!

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あそび
 VOL. 54
 2018.6.1



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
 大阪市立住まい情報センター4階
 (Osaka Metro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

〈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/>

管理組合交流会 報告

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

この交流会は他の管理組合と情報を交換することで、管理組合運営の課題を解決するヒントを見つけていただく場として定期開催しています。今回は29名の参加者が、築年数と総住戸数を基本に2部制5グループに分かれ、持ち寄った様々な悩みや困りごとについて、他の参加者と意見を交換したり、体験談を披露しあって、有意義な時間を過ごしました。各グループには交流内容を発表いただき、コメンテーター(弁護士・建築士)からの講評もあり、参加者からは、「有益な情報交換ができた。」「他のマンションでの取り組みがよくわかり、参考になった。」などの感想が寄せられました。

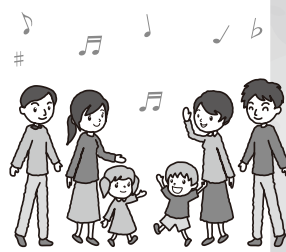


第1部

グループA (築年数19年以下)

テーマ

- 理事会の運営について
- 管理会社と良好な関係を築く方法について
- コミュニティ活動について

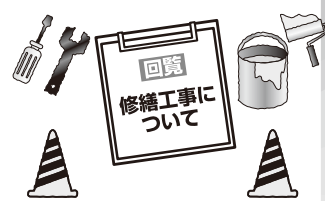


- 主な意見**
- 理事の数や任期について、輪番制と立候補制の比較などの意見交換が行われた。
 - 管理会社の委託業務の遂行能力を評価するため、管理組合役員も知識をつけるべきとの意見があった。
 - 日頃の挨拶などでコミュニティを良好にしておくこと、合意形成や防災などに役立つとの意見があった。

グループB (築年数20年~29年以下)

テーマ

- 大規模修繕工事について
- 区分所有者間の合意形成の方法について
- 管理会社の評価方法について



- 主な意見**
- 工事費の相場を住民だけで調べるのは限界があるので、専門家にチェックを依頼することも必要との意見があった。
 - 組合会計の説明には、住民がイメージしやすいように家計に例え、コスト意識に働きかけているとの経験が披露された。
 - 様々な意見を持った人たちが暮らしているのだから、合意形成にはコミュニティを大切に、同じ意見の人を探しておくことが重要との意見があった。
 - 管理会社の業務遂行力を評価するには、他のマンションと情報交換することも必要との意見があった。

グループC (築年数30年~39年以下)

テーマ

- 管理組合の役員のなり手不足について
- 民泊対応に関する規約改正について
- 設備の改修と建物の耐震改修について



- 主な意見**
- 役員辞退制を取り入れて、運営をしている組合の事例が報告された。
 - 住民に対して常にわかりやすい言葉で情報発信を行ない、管理組合と住民の距離を縮める努力をしている活動の紹介があった。
 - 民泊については、参加者のほとんどが規約改正を済ませていた。
 - コメンテーター(建築士)から、電気設備や給排水設備の改修の工法や費用のアドバイスを受けたり、耐震診断の必要性や耐震改修について事例紹介や質疑応答が行われた。

グループD (築年数40年以上)

テーマ

- 反社会的勢力への対応について
- 管理組合の役員のなり手不足について
- 生活マナーの問題解決方法について



- 主な意見**
- 反社会的勢力への対応については、管理規約の変更だけでなく、住民への周知や啓発が重要との意見があった。
 - 役員の選出方法や役員定数について、事例報告や意見交換が行われた。
 - 騒音やペット問題など近隣トラブルは、コミュニケーション不足も原因と考えられるため、マナー集の配布も一つの解決策になるとの意見があった。

グループE (築年数40年以上)

テーマ

- 管理規約を守らない住民への対応について
- 大規模修繕工事について
- 管理組合の役員のなり手不足について

- 主な意見**
- 管理規約を守らない住民に注意し続け、周囲に迷惑を掛けていることを自覚してもらうことや、他の住民にも問題意識を持ってもらうように工夫することが重要との意見があった。
 - 大規模修繕工事の業者を選ぶ方法としては、管理会社からの紹介やインターネットでの検索などがあるが、実際に大規模修繕工事を行なった管理組合の話しを聞くのが良いとの意見があった。
 - 管理組合の役員のなり手不足の対策として、役員報酬や業務分担の公平なルール化に関する事例が報告された。



第2部

グループA (総住戸数50戸以下)

テーマ

- 大規模修繕工事について
- 良好な管理方法について
- 管理規約を改正する際の注意点について

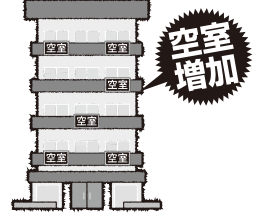


- 主な意見**
- 大規模修繕工事の発注方法やコンサルタントの活用方法等について、意見交換が行われた。
 - 管理会社に任せきりにせず、管理組合も主体的に取り組むことが重要との意見があった。
 - 管理規約を改正する際は、公的な機関や専門家に助言を求めるのが良いとの意見があった。

グループB (総住戸数51戸~100戸以下)

テーマ

- 大規模修繕工事について
- 管理会社と良好な関係を築く方法について
- 空き住戸の対策について



- 主な意見**
- 大規模修繕工事の発注方法や住民の意識について、意見交換が行われた。
 - 管理組合の役員と住民と一緒に知識をつけた結果、住民側からも改善に向けた提案があり、管理会社の担当者と住民の意識も変わったという事例が紹介された。
 - 高齢化による空き住戸の増加を見込んで、居住者名簿や緊急連絡先名簿は備え付けておくほうが良いとの意見があった。

グループC (総住戸数51戸~100戸以下)

テーマ

- 役員報酬等について
- コミュニティの形成について
- 災害時の対応について



- 主な意見**
- 役員報酬の支払い基準やその原資について、意見交換が行われた。
 - 管理組合主催のイベントでは参加者が集まらなくなってきており、地道だが、定期的な情報発信を継続し、住民から共感が得られよう工夫することがコミュニティ形成には重要との意見があった。
 - 災害時の避難方法、備蓄品倉庫の設置場所、安否確認の方法について、意見交換が行われた。

グループD (総住戸数101戸以上)

テーマ

- 活発な組合活動について
- 管理会社と良好な関係を築く方法について
- 管理規約を守らない住民への対応について



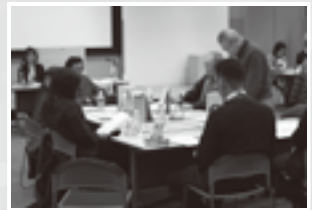
- 主な意見**
- 管理組合役員が管理規約をしっかりと読み込んだ上で、活動をしていることが報告された。
 - 管理会社を変更しても、問題が全て解決するわけではないとする事例が報告された。
 - 規約違反をしている住民に対する是正勧告の方法が報告された。

グループE (総住戸数101戸以上)

テーマ

- 大規模修繕工事について
- 管理会社の選び方について
- 管理費の使途について

- 主な意見**
- 安心できるコンサルタントや施工会社を選ぶ方法について、意見交換が行われた。
 - 管理会社を選ぶ基準についての意見交換が行われた。
 - 一部の住民しか参加しない親睦会などの行事に対する、管理費の支出の是非について、意見交換が行われた。



コメンテーター総括

大阪弁護士会 弁護士 《郷原 さや香氏》

マンション生活の様々な問題の原因は、対外的なことと対内的なことに区別されます。管理会社やコンサルタントなどの対外的な要因は、変えることで一応の解決が図れることもあります。また、役員のなり手不足には、外部の専門家を入れるなどすれば、人員確保だけでなく専門的な知識も補えることになります。

生活マナーの問題や管理規約を守らないなどは対内的要因で、その原因は「自分には関係ない」とする無関心です。同じ建物に住んでいるという共通認識を持つことが重要で、交流を持つことの意義を住民に理解してもらうことが大切です。このことは、認知症や孤独死の見守りにもつながり、迷惑行為も防げます。



公益社団法人 大阪府建築士会 一級建築士 《津村 泰夫氏》

高経年マンションの設備改修は、マンションによって方法が異なりますが、耐震診断や耐震改修も視野に入れて検討して頂きたいと思います。

支払ってしまった工事費を取り戻すことは現実的ではありませんから、問題があれば弁護士に相談するなど工事費を支払う前に対応をしてください。

その場合でもコミュニケーションを良くして、マンション全体としての共通の認識を持つことが大切です。



『マンション大規模修繕工事見学会』報告

平成30年3月11日(日) 実施

■見学したマンションと工事概要

ベイシティ大阪(大阪市港区)
平成6(1994)年竣工
鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)
地上21階・地下1階・総戸数435戸

■工事内容

共通仮設・直接仮設・下地補修・シーリング・一般壁塗装・鉄部塗装・屋根等防水・その他

■工期

平成29年9月1日～平成30年5月31日(予定)



平成29年度の「マンション大規模修繕工事見学会」は、大阪市港区にあるベイシティ大阪管理組合様のご協力のもと開催いたしました。

大規模修繕工事の最中にもかかわらず、見学会当日は、管理組合の役員の皆様をはじめ、設計・工事監理をご担当されたアーバンスペース建築事務所、施工をご担当された(株)長谷工リフォームの皆様方にもご出席いただき、安全な環境のもとで工事の様子を見学させていただきました。

事務局を配置し、管理組合が主体的に運営

当見学会に先立ち、管理組合理事長様からマンションの特徴や大規模修繕委員会の立ち上げ、運営などを説明いただきました。



同マンションは3棟で構成されており、約1200名の方がお住まいです。特徴の一つは、マンションだけで町会が形成され、管理組合のメンバーが町会員を兼任していることです。管理組合と町会が車の両輪のように機能することで、円滑なコミュニケーションが取られています。さらに管理組合に設けられた事務局に専任のスタッフを配置し、修繕や点検などに直接かわかり、管理組合と管理会社、町会のパイプ役を担っているそうです。

2016年1月に発足された大規模修繕委員会には、管理組合役員が監査として、また、理事会には修繕委員長が顧問として参加しています。理事会と大規模修繕委員会はそれぞれ月に2回開催され、加えて理事長様、副理事長様のほか、事務局や管理会社、修繕委員長様による三役会も開催され、問題点を話し合うなど密に連絡をとりあっているそうです。

住民の要望に寄り添い、時間をかけて業者を選定

大規模修繕委員会の委員長様からは、2回目となる今回の工事に対するスケジュールを説明いただきました。

1回目の大規模修繕工事では、着工までに9カ月しかないタイトなスケジュールだった反省から、今回は1年9カ月前に大規模修繕委員会を立ち上げ、資産価値の維持・向上はもとより、住民の要望を聞き、できる限り透明性をもって進めていくことを重要視されたそうです。工事を監理するコンサルタント、施工会社の選定では公募を行い、複数社からの見積もり・プレゼンを受けられました。また、進捗については、その都度、住民説明会を開き、住民アンケートも併せて実施されました。今回は、国土交通省の補助金事業(玄関ドア取り替え工事)も同時期に実施し、大規模修繕委員会の主導で、メーカーや業者が選定されました。

コンサルタントの選定ではどれだけ管理組合の想いに寄り添い、どれだけの監理日数を確保してくれるのか、施工会社は工事内容の把握に加え、金額、安全対策、アフターメンテナンスなどを総合的に判断して候補を絞りました。工事



着工の2カ月前には定期総会で承認を受け、万全の体制で9月の着工を迎えたと話されていました。

建物劣化診断の実施で修繕箇所を決定

コンサルタントからは大規模修繕工事の流れなどを説明いただきました。

建物の劣化診断調査では、漏水、塗膜のはがれ、外壁タイルの浮き、コンクリートの劣化の状態を確認し、立ち入り調査ができないバルコニーなどは個別アンケートを実施されました。その結果、長期修繕計画で予定されていた屋上防水工事は、状態が良好だったため見送ることになるなど、必要に応じて修繕箇所を見直すことの重要性が説明されました。

また、理事会や大規模修繕委員会の中で最も多くの時間を費やしたのが、改修設計の作成だそうです。2カ月間で4～5回の打ち合わせを行って、建物の状態に適した修繕仕様書を作り、工事着工後は、ほとんど毎日のように現場に通い工事監理をしたと話されていました。



工事着工前に3回の説明会で住民に協力を呼びかけ

施工会社からは、工事の具体的な内容を説明いただきました。工事の着工前に3回の住民説明会と子ども向け説明会が開催され、準備も入念に行われたそうです。

工事中の対応として、緊急時の年中無休のコールセンターの設置、住民とのコミュニケーションツールとして、棟ごとの連絡箱、専用掲示板の配置、パソコンやスマートフォンでチェックできる洗濯物干状況表などについて説明されました。



限界マンションにならないための対策

見学現場でも参加者から、塗装やタイルの補修基準、外部からの侵入を防ぐ警報システムなど、次々と質問が飛び交いました。

見学後に集会所で行った質疑応答では、コンサルタントには①工事における設計業務の比重 ②監理や修繕箇所のチェックの体制 ③アフターメンテナンスの流れに関する質問があり、管理組合の皆様には①防音状況 ②耐震の問題 ③コンサルの選定基準 ④住民の皆様の同意の取付方法 ⑤資金面での工夫などに関する質問がありました。

いずれの質問や意見に対しても、管理組合の皆様をはじめコンサルタントや施工会社の皆様が丁寧にご対応いただきました。最後に同マンションの管理組合、大規模修繕委員会から「資金と計画に余裕を持って取り組むことが重要です。限界マンションにならないために、早め早めの対策が必要です。」というアドバイスがありました。

参加者からは、大変参考になった、次回も是非参加したいとの感想が寄せられ、大好評でした。

この貴重な経験は、今後の活動に活かされると思います。今回、会場をご提供いただきましたベイシティ大阪管理組合の皆様には心からお礼申し上げます。



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19,000のマンション管理組合にご応募いただいています。

平成30年度応募受付期間
4月25日(水)～9月19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30年度募集利率 **0.143%**

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0.1212% 小数点第5位以下切捨て)

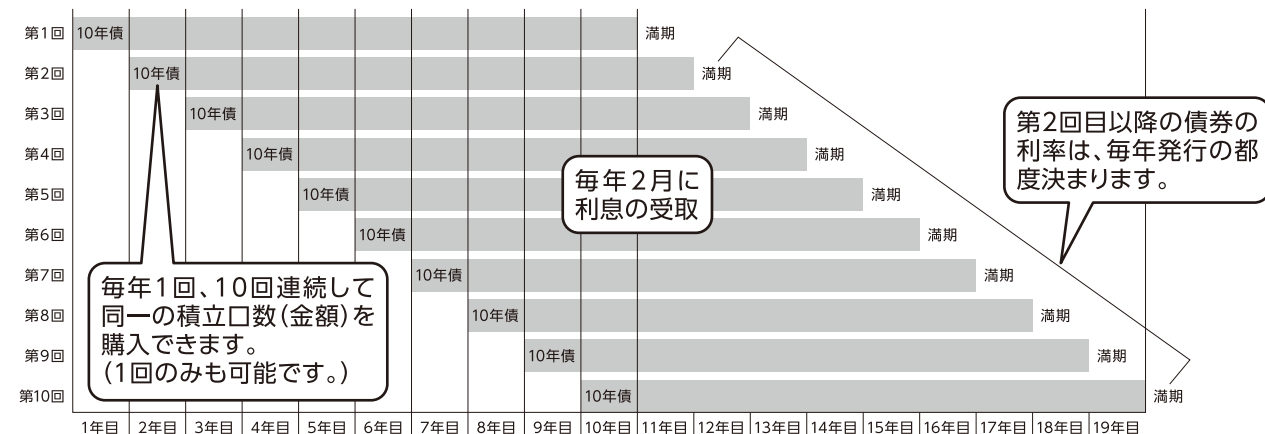
「マンションすまい・る債」の特長

- 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

- 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
- 年2回、情報誌(マンション情報BOX)のお届け
- マンション管理・再生に関するセミナーへのご招待 など

「マンションすまい・る債」の積立てイメージ

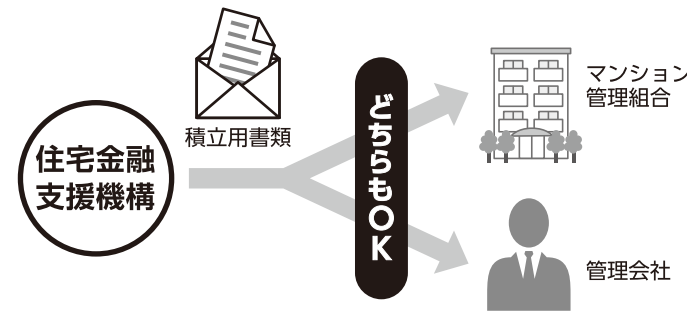


積立てができるマンション管理組合の要件

次の要件を満たすことが必要です。

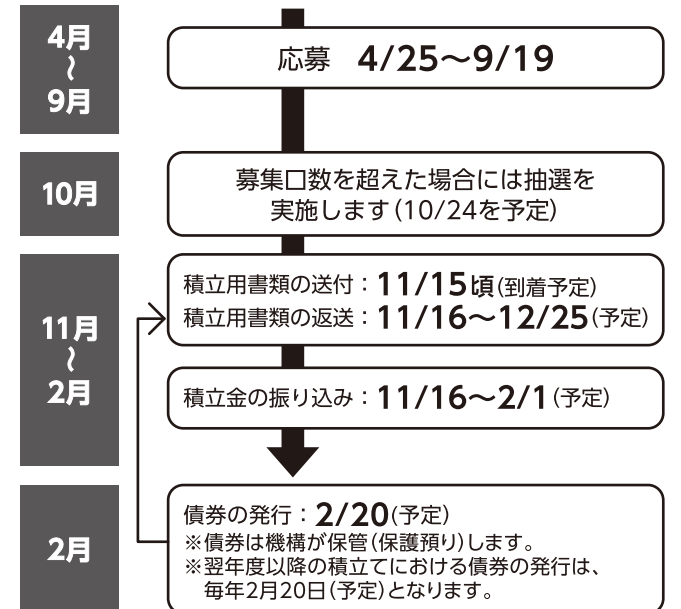
1. 管理規約が定められていること。
2. 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
3. 機構融資を受け、共用部分の修繕工事を行うことを予定していること。
※結果的に機構融資を受けない場合でも違約金等は発生しません。
4. 反社会的勢力と関係がないこと。

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です。)



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っています。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30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/loan/kanri/smile/index.html>

すまいる債

検索

民泊関連のお知らせ

管理規約の見直しをご検討ください!

平成29年6月16日に「住宅宿泊事業法」が公布(平成30年6月15日施行)され、大阪市では「大阪市住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」により、住宅宿泊事業の実施区域と期間の制限を行うとともに、住宅宿泊事業者が守るべきルールを規定しています。

住宅宿泊事業(民泊)については、平成30年6月15日より事業開始が可能となりますが、マンションにおける民泊の届出の際には、管理組合に民泊を禁止する意思がないことを管理規約等で確認することとされています。そのため、管理組合として十分に検討し、民泊を「認める」か「認めない」かを管理規

約に明記しておくことが重要です。管理規約の見直しを行っていない管理組合の皆様は、早急にご検討ください。

なお、管理規約の見直しに際しては、当機構が発行している情報誌「らいふあっぷvol.50」の特集記事や、平成29年8月29日に改正された国の「マンション標準管理規約」などをご参照いただくとともに、大阪市立住まい情報センターや弁護士などの専門家にご相談ください。

