

催しものガイド 令和4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
主に新しく管理組合役員になられた方を対象とした分譲マンションの管理組合運営に関する「基礎知識」を学んでいただくための「連続講座」です。管理組の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます	マンション管理組合同士の情報交換の場です。ご参加いただける方は、分譲マンションにお住まいの方のみです。
1日目 令和4年7月3日(日) 10:00~12:30(受付は9:30~) 法改正を踏まえた新たな取り組み マンション特有の暮らし方とルール……………(公財)マンション管理センター 適正な管理を進めるための制度……………大阪市 (独)住宅金融支援機構 (一社)マンション管理業協会	日時 令和4年7月24日(日) 10:55~12:30 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 150名 (会場参加100名、オンライン参加50名) (先着受付順ですが、事前申込が必要です。 連続受講が基本ですが、1日だけ、1講座だけの受講も可能です。) 管理組合交流サロン 30名 (申込多数の場合は、新しく管理組合の役員になられた方、 登録管理組合を優先して抽選します。)
2日目 令和4年7月18日(祝・月) 10:00~12:30(受付は9:30~) 管理組合運営 管理会社と上手につき合う方法……………大阪市立住まい情報センター マンション管理相談員 管理組合のお金の管理の方法……………近畿税理会	※お申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやちらしで必ずご確認ください。 ※新型コロナウイルス感染症等の感染拡大防止のため、定員数の変更や中止とさせていただきます。その場合は、当機構のホームページ等でお知らせしますので、ご留意いただけますようお願いいたします。
3日目 令和4年7月24日(日) 10:00~10:45(受付は9:30~) 事例で学ぶ管理組合活動 設備の改修工事……………メゾンドール帝塚山管理組合と施工会社	
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 <https://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12回(令和3年度)受賞作品		
平成都市計画史 転換期の30年間が残したものと受け継ぐもの 著者 饗庭 伸 出版社 花伝社 作品紹介 「法」と「制度」のせめぎあいのなかで、「少しでも良い都市」を目指し展開してきた日本の都市計画。スプロールからシュリンクに向かっていった平成期に私たちはどのように都市をつくってきたのか。規制緩和、コミュニティ、地方分権、復興などのキーワードを手掛かりに、「もっとも近い過去」の軌跡をたどり、現在と未来の行方を探る本作は、都市計画を改めて学ぶことができる貴重な一冊であり、今後のまちづくりにとって示唆に富む作品。	福祉と住宅をつなぐ 課題先進都市・大牟田市職員の実践 著者 牧嶋 誠吾 出版社 学芸出版社 作品紹介 超高齢化・人口減少・生活困窮にどう立ち向かうか。課題先進都市・大牟田において、建築のバリアフリー化、市営住宅の福祉拠点への再編、居宅介護サービスの推進、市営住宅や空き家を活かした居住支援を、住宅と福祉部局をつないで切り拓いた著者自身の実践に基づき著された本作は、自治体職員だからこそできる地方再生の姿が見えてくるとともに、様々な立場からまちづくりに携わる人々にとって非常に参考になる作品。	MaaSが都市を変える 移動×都市DXの最前線 著者 牧村 和彦 出版社 学芸出版社 作品紹介 多様な移動を最適化するMaaS。その成功には、都市空間のアップデート、交通手段の連携、ビッグデータの活用が欠かせない。パンデミック以降、感染を防ぐ移動サービスのデジタル化、人間中心の街路再編によるグリーン・リカバリーが加速する中、世界で躍動する移動×都市DXの最前線から、スマートシティの実装をデザインする本作は、今後の交通と都市のあり方がわかりやすく著されており、今後の都市計画や不動産業にとって参考になる作品。

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
●大阪ガスマーケティング(株) |
|---|---|---|

マンション住まいのあひる 2022年6月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 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

- 判例教室……………①②
- 管理組合だより……………③④
- 常任委員会賛助団体からの
お知らせ……………⑤⑥
- 支援メンバー瓦版……………⑦



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)9:00~17:00 (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

判例教室

マンションの専有部分を障がい者グループホームとして利用することは、マンションの専有部分を住宅以外の用途に利用することを禁止する管理規約の規定に違反する「区分所有者の共同の利益に反する行為」と認定し、グループホームとしての建物の使用の差し止めを認めた事例

(大阪地方裁判所判決令和4年1月20日裁判所ウェブサイト掲載)

弁護士 / 四辻 明洋

事案の概要

A管理組合では、「区分所有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との管理規約(以下「本件条項」という。)を定めていました。賃借人Bは、遅くとも平成15年ころから専有部分の2室を障がい者のグループホームとして使用していました。A管理組合は、平成28年に消防署から連絡を受けてそのことを知り、Bがグループホームとして専有部分を使用することは、本件条項に反し、共同の利益に反する行為だと主張し、グループホームとしての使用の停止などを求め、提訴しました(提訴者はA管理組合管理者)。

争点

本件では、Bが専有部分2室をグループホームとして使用することが、「住宅」としての使用にあたるか(争点①)、また、当該使用方法が、区分所有者の共同の利益に反するか(争点②)が主要な争点となりました。

判決内容

裁判所は、Bによる専有部分のグループホームとしての使用が本件条項に反し、区分所有者の共同の利益に反する行為であると認定し、A管理組合の請求を認めました。

争点①について、裁判所は、『本件マンションの専有部分が住宅以外の用途に供された場合、良好な住環境が確保されなくなるおそれがあるだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある。』として、専有部分を住宅として使用しているというためには、生活の本拠として使用しているとともに(要件1)、客観的な使用態様が管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲内であること(要件2)を要する、と解釈しました。

裁判所は、居住実態などから(要件1)を認めました。他方、本来、本件マンションは特定防火対象物としての消防法令上の規制を受けないマンションであるのに、グループホームが存在することによって、本件マンション全体が特定防火対象物として消防法令上の規制を受け、その結果、年に1回の防火対象物点検義務を負い、消防設備の設置義務等を負う危険を負担することになります(※但し、判決の時点では特例により消防設備の設置義務は免除されているようです)。本件マンションでは、そのような義務を負うことや危険の負担を想定していないことから、グループホームとしての利用は、本件マンションの管理規約で予定されている建物又は敷地若しくは附属施設の管理の範囲を超えるものであるため、(要件2)を満たさず、グループホームとしての利用は、本件条項にいう「住宅」にあたらぬと判断しました。

争点②については、Bが専有部分においてグループホームを営むことで、A管理組合に新たに防火対象物点検費用の負担が生じること、A管理組合は、Bがグループホームを営んでいることによって、グループホームがなければ負担する必要のない消防用設備の設置義務や費用の支出を余儀なくされる危険があり、そうした危険の現実化に備えた対応が必要となること、Bが他の建物でグループホームを経営することも可能であることなどを考慮し、グループホームとしての使用は「共同の利益に反する行為」と認定されました。

判決を受けて

1. 「住宅」の該当性について

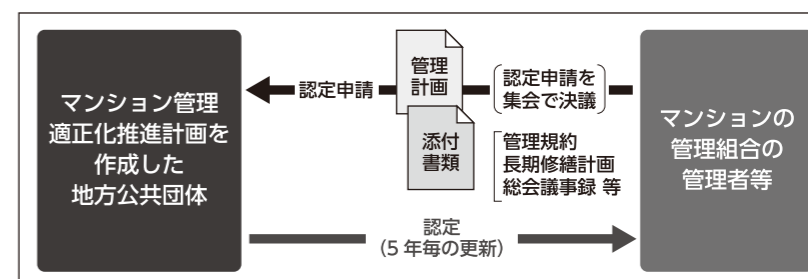
本判決は、管理規約における「住宅」該当性の解釈において、生活の本拠として使用している事実のみではなく、消防法令上の規制との関係で、管理組合にどのような負担が生じ、又は生じる可能性がある使用方法であるのか、グループホームとしての利用がマンション管理の在り方に影響する方法であるのかについて具体的に検討して判断しました。消防法令上の規制をどのように受けるかによって、管理組合の収支の計画や区分所有者の負担は大きく変動することを踏まえれば、生活の本拠として使用しているという事実のみで「住宅」とであると判断しなかったことについては合理性があるものと考えます。本件については、現在も控訴審が係属中のようであり、今後の判断が待たれます。

2. 用途違反の使用について

規約に違反する用途で専有部分を使用する者がいる場合、規約もしくは区分所有法57条に基づいて、規約違反の利用の停止を請求することが考えられます。専有部分を規約違反の用途で使用していることや、それによってどのような影響が生じるかは、立証することが困難な場合があります。また、規約違反を放置していた場合、被告から、『管理組合が規約違反の使用方法を容認していた』という主張をされる場合もあります。管理組合としては、日々客観的な記録を残し、規約違反の使用が発覚した場合にはそれが共同の利益にどのように影響するものか否かを検討したうえで、ただちに対応するという態度で臨む必要があります。

～大阪市からのご案内～ 分譲マンション管理計画認定制度について

大阪市マンション管理適正化推進計画の作成に伴い、管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、マンション管理適正化法に基づき、本市の認定を受けることが可能となりました。



管理計画の認定を受けたマンションは、管理状況が住宅市場において適正に評価されるなどのメリットが期待されており、マンションの管理水準の維持向上に有効であると考えられています。

また、本制度の認定を受けたマンションは、(独)住宅金融支援機構において、融資時に金利の引下げを受けられることに加え、今後、債券購入時に利率の上乗せも受けられる予定です。詳しくは5～6ページをご覧ください。

なお、本制度の認定においては、国が定める認定基準のほか、本市が定める独自基準を満たす必要があります。認定基準の詳細については、下記の本市ホームページをご覧ください。

ホームページ

・分譲マンション管理計画認定制度

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000559518.html>



お問合せ先・事前相談窓口

大阪市 都市整備局 企画部 住宅政策課 住宅政策グループ(大阪市役所本庁6階)

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

シャトー西梅田

ITツールの活用で、理事会運営を効率化し、管理費の削減まで実現



マンション概要

建築年：1978(昭和53)年竣工(築44年)
構造・階層：SRC造、11階建て 4棟
総戸数：217戸(店舗7店、住戸210戸)
管理方法：自主管理(27年目)

ITを導入するまでに準備したこと・導入したソフト・活用方法・導入して良かったこと

【準備】
高齢化が進む理事や監事のため、操作が簡単で必要経費が無料であることを条件に理事会アプリの比較検討を繰り返した。数社に絞り、担当者へのヒアリング、ソフトの機能や操作性を体験して決定した。

【導入したソフト】
○無料理事会アプリ[ベタープレイス]

【他に利用している無料ソフト】
○議事録等の書庫 ○共用施設の予約 ○業務日報

【活用方法】
理事と監事全員に専用のタブレット端末を管理組合で購入して貸与した。

【導入して良かったこと】
自主管理では、マンション全体や理事会の抱える課題の分析、改善のための情報収集や計画立案、業者選定まで全てを行わなければならない労力を要するが、自分たちで決定したことは徹底するという意識が強くなる。タブレットの操作方法に慣れるにつれて、理事会の所要時間は短縮し、今では従来の半分の時間にまで短縮できた。また、議事録作成機能や文書の保存・閲覧機能の活用で、議案書や議事録の作成と配付に要する作業時間の短縮、経費の削減とペーパーレスが可能になり、文書の保管場所不足も解消した。作業時間が短縮したことで、修繕工事の見積り書や請求書の検証が十分に行え、経費の削減につながっている。削減できた経費で共用施設の集客室の使用料を下げたり、施設の予約ソフトを使って趣味の会などマンション内コミュニティの活性化に役立っている。

他にも、理事が率先してマンション共用部分の清掃活動を行い、「自分たちの財産は自分たちで管理すること」を身をもって住民に訴え、子供たちの見守りだけでなく、清掃員の人件費見直しにも役立っている。漠然としていた理事会業務全般が、時間単位での費用分析で会社経営の様に機能的な運営が可能になった。

課題と対策

デジタルツールは便利だが、高齢の居住者が利用できることには限界があることから、デジタルとアナログを併用したマンション管理を推進したい。

防災対策を強化するため、災害時の要支援者名簿を兼ねた居住者名簿も整備して、大阪市のマンション管理計画認定制度の認定取得も考えている。

まとめ

こまめに請求書の内訳や明細を確認すれば、管理費会計の支出の削減も可能。計画立案だけでなく、結果の確認も自分たちで行うことが重要。

管理組合に届く郵便物をすべて理事で開封することから始めてみれば、管理費の詳細な使途が明確になり、マンションへの関心や愛着が高まるのではないだろうか。

プレミスト西本町

ITツールを積極的に活用して災害に強いマンション基盤を確立



マンション概要

建築年：2014(平成26)年竣工(築8年)
構造・階層：RC造、15階建て
総戸数：42戸
管理方法：全部委託

大阪市防災力強化マンション認定制度の認定マンション

(令和3年3月8日現在 大阪市内の認定件数は54件)

参考:URL:<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html>



防災アクションプランの活用

【準備】
災害発生時はマンションに在宅している居住者全員で力を合わせる「共助」と、在宅避難の「自助」を基本行動としたマンションの防災アクションプランに沿った行動ができるよう、「自助」については必要最低限の防災グッズを24点セットにして全戸に配付している。

管理組合は、「共助」の観点から備蓄倉庫の保管状況を点検し、補充を行っている。

【効果的な活用のために】
災害発生時に防災アクションプランが実際に活用できるように情報を最新化し、わかりやすくして利用しやすい内容に随時改訂し、通常総会を利用して周知している。

また、災害時の避難行動要支援者の支援に役立てることを目的に、管理規約で居住者に「家族構成及び緊急連絡先届」の提出を義務付けている。届出用紙には、寝たきりなどの避難行動要支援者の状態も記入することができ、「共助」に役立つ内容になっている。

防災訓練を継続的に実行できる仕組み

管理組合の特長として、組合活動を主体的に行える仕組みづくりを管理会社の協力の下、行ってきた。主な活動として、理事会はオープンスペースのエントランスで開催し、管理組合専用のWebサイトを導入することで「理事会活動の見える化」に取り組んだ。また、公明正大な管理組合活動を確保するため、案件の内容や重要度に応じて幅広く居住者の意見をアンケートで聴取したり、総会の前には説明会を開催して十分な検討ができるよう丁寧な説明を行ったりと「組織運営の民主化」に努めている。こうした仕組みづくりが、継続的でアイデアに富んだ防災訓練が毎年実施できていることに繋がっている。

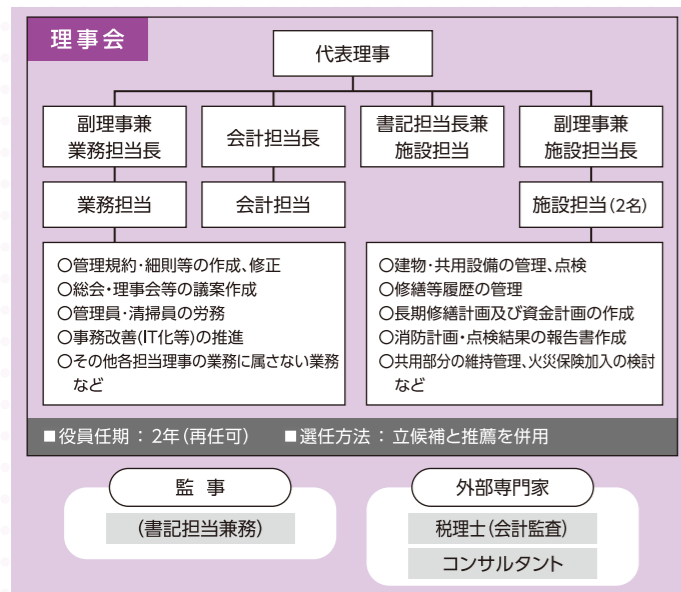
まとめ

防災の体制づくりには、管理会社の協力が必要不可欠だった。安全で暮らしやすい住環境を維持するため、管理組合は管理会社を良き理解者、パートナーとして活用する心がけが必要。管理会社の知識・情報を管理組合が引き出して活用するには、管理会社任せではなく主体的に取り組むことが大切。

自主管理のきっかけ

管理会社が倒産し、自分たちの財産の守り方、主体的な管理の在り方を検討した結果、自主管理を選択した。

【管理組合の組織図】



理事会運営にITを活用するに至ったきっかけ

マンションの管理を自分たちで全て行わねばならず理事の負担が大きいく、ターミナル駅に近いため区分所有者の半数が賃貸利用の外部居住者で、管理組合の役員の手が少なくなることが以前から課題で、さらに居住者の高齢化が拍車をかけていた。

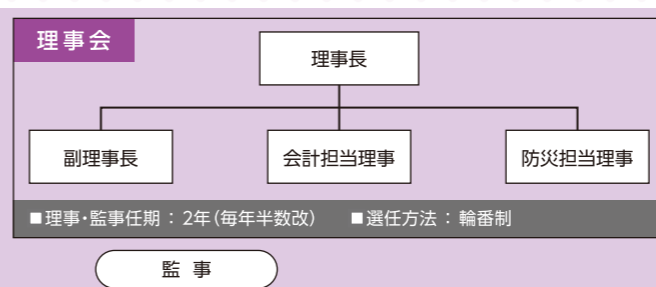
また、押印省略など広く事務処理が変革したことに加え、修繕工事の図面や総会・理事会の議事録等の保管場所不足を解消するうえでも、理事の負担軽減と若返りが必要だった。

一方で、立地の良さから子育て世代のマンション回帰も増え、次世代に適正な維持管理を引き継いでもらうためには、仕事の合間に議案の閲覧や賛否の意思表示ができる理事会の整備が必要と考えデジタル活用に踏み切った。

防災組織と管理組合

防災組織は理事会が所管し、総責任者は理事長が担っている。

【管理組合の組織図】



防災活動とデジタル化

徒歩5分以内に幼稚園、小学校があり、子育て世代が多く暮らすブラウンを基調とした明るいマンション。防災に関する設備面や運用面が充実しており、大阪市防災力強化マンション認定制度の認定を受けている。また、管理組合活動のデジタル化も積極的に取り入れている。理事が集まって理事会を開催することが難しい災害時に備え、理事会のオンライン開催にも早くから取り組み、居住者は安否確認のアプリを個々の携帯端末にダウンロードして利用している。防災訓練では、かまどベンチや下水道直結型のマンホールトイレの設置だけでなく、カセットコンロを利用した湯煎料理の実演など在宅避難に役立つ情報の提供や、管理会社の全面的な協力を受けて作成したマンションのオリジナル動画を視聴したりと工夫を凝らした実践的な運営に努めている。防災訓練に参加できなかった居住者には、オリジナル動画をYouTubeで配信もした。

デジタル化は、一斉に行動することが困難な災害時においても時間や場所の制約を受けないメリットがあり、こうした防災訓練を年一回開催することを管理規約に明記している。

また、町会からは第二室戸台風による地域の被害状況や防災関連の資料の提供を受け、地域との積極的な連携にも取り組んでいる。

住宅金融支援機構からのお知らせ

令和4年4月から、適切な居住環境を創るマンションが地域社会の発展に貢献できる「管理計画認定制度」がスタートいたしました。住宅金融支援機構では、同制度の管理計画認定マンションに対する融資金利の引下げ等の制度改正がございます。

マンション管理組合さま向け

修繕・改修時に使える固定金利ローン マンション共用部分リフォーム融資

- 大規模修繕工事や耐震改修工事等を実施する場合に利用できるマンション管理組合向けの融資制度です。
- マンションすまい・る債を積み立てている管理組合の場合、融資金利の引下げや保証料の割引があります。

制度改正事項（令和4年10月1日借入申込受付分から）

■管理計画認定マンションの場合、融資金利を年0.2%引下げ

（参考）上記の他に、以下の制度改正も予定されております。

- 「断熱改修工事」または「省エネ設備等設置工事」を行う場合、融資金利を一定程度引下げ

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまい・る債】

- 住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する、大規模修繕工事に向けて積み立てられる利付10年債です。
- 最大10回積立てでき、手数料無料で中途換金も可能です。

制度改正事項（令和5年度募集分から）

■管理計画認定マンションの場合、マンションすまい・る債の利率を上乗せ

（利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。利率以外の商品性は、現行と同じです。）

<参考> 令和4年度募集のご案内

応募受付期間	募集債券の利率
令和4年4月18日（月）～10月14日（金） *10月14日消印有効、10月19日必着。ただし、応募状況によっては、応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。その場合は変更後の応募受付終了日の1か月前をめどに機構ホームページにてご案内します。	0.208% （10年満期時の年平均利率（税引前））

積立てができるマンション管理組合の要件

次の①から④まで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。
※「20年以上」という期間は長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることをご確認ください。
- ③ 反社会的勢力と関係がないこと（反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度を利用できません。）。
- ④ 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること（結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても違約金などは発生しません。）。

「マンションすまい・る債」の詳細につきましては、機構ホームページをご覧ください。
URL : <https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



個人の方向け

長く安心して暮らせる住宅の取得を応援 【フラット35】維持保全型

フラット35維持保全型

詳細はこちら



- 維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引下げます。

制度改正事項（令和4年4月適合証明書交付分から）

■管理計画認定マンションを取得する場合、当初5年間借入金利を年0.25%引下げ（※）

（※）令和5年3月31日までの申込受付分に適用

- ・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件等の投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
- ・【フラット35】維持保全型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了します。受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。
- ・【フラット35】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません。）。
- ・融資手数料は取扱金融機関により異なり、お客さま負担となります。
- ・審査の結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

【お問合せ先】 住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ TEL: 06-6281-9261

大阪市内の分譲マンション管理組合の皆さまへ 『大阪市マンション管理支援機構』への 登録をご検討ください!!



大阪시가中心となつて、専門家6団体と民間事業者団体4団体、公共団体等の13団体が連携して、22年間にわたつて分譲マンション管理組合の活動を応援しています。
【設立2000年6月】

登録は、令和4年4月に運用が開始された大阪市の「マンション管理計画認定制度」の認定基準の一つです。

既に、大阪市内の1300を超える管理組合にご登録いただいており、登録料や年会費は無料です。

主な活動

- マンション管理セミナーなどの研修会、管理組合同士の情報交換会、大規模修繕工事見学会の実施
- マンション管理運営に役立つ情報誌の発行（らいふあつぷ、らいふあつぷ臨時号、マンション管理サポートブック プラス など）

詳しくは、ホームページでご確認ください。

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

大阪市マンション管理

検索

