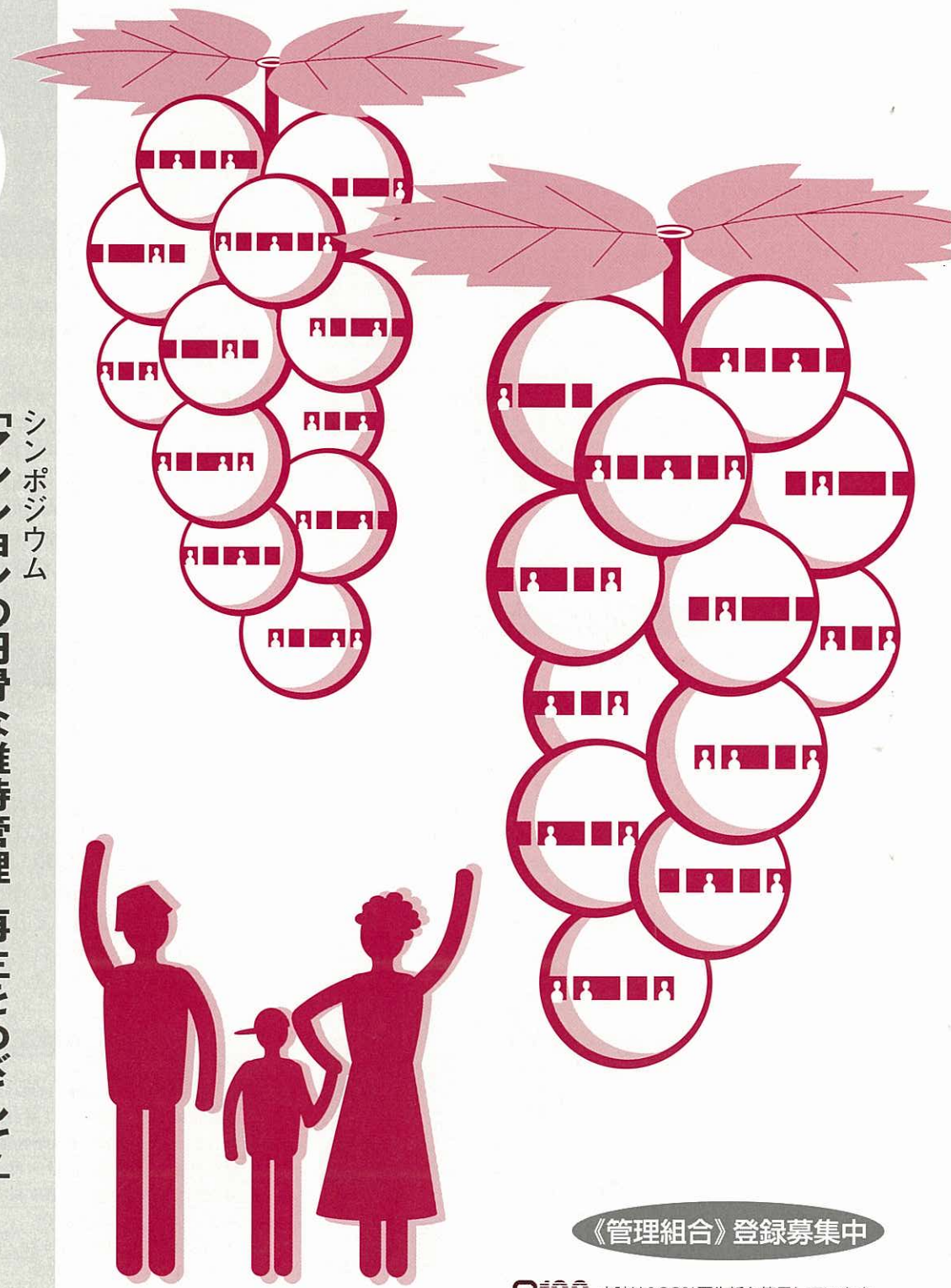


”より快適なマンションライフを応援します”  
MANSION LIFE UP

# マンションらいふあっぷ

大阪市マンション管理支援機構 通信



シンポジウム  
「マンションの円滑な維持管理・再生をめざして」  
事例報告1・事例報告2  
パネルディスカッション  
管理組合だより  
支援メンバー瓦版 (社団法人高層住宅管理業協会関西支部)  
《北区・中津パークマンション管理組合》  
催し物ガイド「マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会」

2003年10月1日発行 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階内

## 支援メンバー 瓦版

### 建物診断、長期修繕計画作成は マンション保全診断センターへ

(社)高層住宅管理業協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下法律という)及び「同法施行規則」に基づき、国土交通大臣より「指定法人」等の指定、承認を受けています。

当協会では、①会員に法律または施行規則に基づく命令を遵守させるための指導・勧告、②管理組合からの苦情の解決、③管理業務主任者その他マンション管理業に係わるものに対する研修、④マンション管理業の健全な発展を図るための調査・研究、⑤マンション管理者の業務の改善向上を図るための必要な業務等を、適正かつ確実に行うことを第一義と考えております。特に、苦情の解決については、当協会内に「苦情解決対応検討委員会」を設置し対応しています。管理業務主任者については、本年12月に第3回目の国家試験を実施する予定となっています。

当協会のもう一つの業務として「マンション保全診断センター」が行っている業務があります。当センターは1985年4月に当協会に設置した診断等の実務部門です。この分野の先駆者として建物・設備の診断、修繕計画立案、大規模修繕コンサルティングを行っており、公益法人団体としての信頼性と第三者性により、業務内容に対し高い評価を頂いております。それは、当診断センターが修繕計画を作成したマンションの内、この修繕計画に沿って、実に4分の3のマンションが早期に大規模修繕を成功裡に終了しているという事実が、如実に物語っています。

当協会は、法律を踏まえ、マンション管理者の業務の改善向上を図るため更なる努力を重ねるとともに、上記業務及び業務を果たしてまいります。

社団法人高層住宅管理業協会関西支部  
TEL. 06-6225-2651

## 大阪市マンション管理支援機構 登録募集中!

マンション管理の悩み解決!!  
登録組合には 役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

\*ご登録後は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

<p>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます</p>
<p>特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p>特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

## 催し物 ガイド

### 2003年度 大阪市マンション管理支援機構 <マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会> 参加費 無料

快適で安心なマンション生活を送るには、適正にマンションの維持管理を行う必要があります。その維持管理の主人公は、居住者であり、管理組合です。今回の基礎講座では、新しく管理組合の理事等役員になられた方などを対象として、適正な維持管理を進めていく上で必要となる基礎的な知識について、各テーマ毎に専門家がわかりやすく説明いたします。計3日間にわたり合計9講座を開催し、3日目は前回大変ご好評をいただいた「模擬総会」を実施いたします。また別途、個別相談会を実施します。

<p><b>基礎講座</b> 13:30~16:40</p> <p><b>10月26日(日)</b></p> <p>講演1 「マンションの適正な維持管理について」</p> <p>ミニ講演1 「管理会社との良好な関係をめざして」</p> <p>講演2 「マンション生活における法律の基礎知識」</p> <p><b>11月9日(日)</b></p> <p>講演3 「マンションリフォームについて」 ~成功させるための基礎知識~</p> <p>ミニ講演2 「マンションにおけるインターネット活用術」 ~管理組合活動に役立つ使い方~</p> <p>講演4 「円滑な大規模修繕の進め方」</p> <p><b>11月23日(日)</b></p> <p>講演5 「マンション会計について」~適正な会計管理を行うために~</p> <p>ミニ講演3 「管理組合の法人化について」</p> <p>講演6 「模擬総会」~円滑な総会の進め方~</p>	<p>●定員/100名 先着順 (連続受講を基本とし、単独受講も可)</p> <p>●申込締切/ ・連続受講、10月26日のみ受講は10月23日(木) ・11月9日のみ受講は11月6日(木) ・11月23日のみ受講は11月20日(木)</p> <p>●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール</p>	<p>■申込み方法/FAXか郵便</p> <p>住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、連続受講か単独講座(日程)の記入と、個別相談会を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ</p> <p>FAX: (06) 6354-8601</p> <p>●郵便の場合は 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 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 「マンションらいふあっぷ 基礎講座&amp;相談会」係</p> <p>●お問い合わせは TEL: (06) 4801-8232</p>
---	--	---

《管理組合》登録募集中



# マンションの円滑な維持管理・

8月24日開催の2003年度シンポジウムは「マンションの円滑な維持管理・再生をめざして」がテーマ。大阪市住宅局からの挨拶の後、大規模修繕・マンション建替えを経験された2管理組合からの事例報告があり、続いてコーディネーターに住宅金融公庫大阪支店の海野公共業務課長、パネラーに国土交通省より元木課長補佐をおむかえし、事例報告者や専門家らと交えてのパネルディスカッションが行われました。その要約をご紹介します。

## 事例報告1

### 大規模修繕の成功ポイントは「必要性」の情報公開にあり

勝山東ガーデンハイツ管理組合  
大規模修繕実行委員会委員長  
葛籠 洋子

私達のマンションは、昭和56年に入居開始し現在築22年になります。平成6年に第1回大規模修繕を実施するため、平成3年4月に大規模修繕実行委員会をつくり、管理会社とゼネコンと設計監理の専門家の3社に建物調査診断の見積りを取り、最も安い業者へ発注しました。診断の結果、至急に補修が必要ということで同じ年度に、建物調査診断を行った業者に一部改修工事を発注しましたが、満足な出来ではありませんでした。委員会の反省会で、工事見積り上での現地調査もれ、工期の遅れ、工事の手抜きなどがあげられ、我々素人が工事監理をするのは困難だとわかりました。そこで大規模修繕の必要性を勉強するために、全員参加の学習会を開催し、工事見学会に参加し、居住者の理解と協力を得るためには広報紙が一番大切であると感じました。そこで広報紙「マンション元気村」を作成しました。

広報紙の効果もあり、平成4年にもう一度建物調査診断を行いました。その調査方法は、最初に設計監理者が調査診断の目的や手順などの説明をした後、全戸にアンケート調査を行い、管理組合の立ち会いで専門家が調査診断を行いました。それで傷み具合や適切な補修時期と補修概算額を写真付きの書類で提出していただきました。

診断の結果をもとに補修時期や費用が提示され、修繕積立金が1住戸平均50万円不足することが判明しました。そこで各階毎に説明会やアンケートを実施し、皆さんの理解を得て、一時金を2回に分けて納入してもらいました。

工事中は施工業者と設計管理者と委員会で2週間に1度打合せを実施し、施工業者から2週間分の工事作業のビデオを見ながらの説明や、次の2週間の予定が報告されるなど3者での質疑応答型で進めていきました。

多くの工事見学会に行った結果、既存の補修だけでなく、改善する事例も知り、玄関にスロープや転倒防止柵を付けたり、道路から1階ホールまで点字ブロック設置、手すりにも点字シールをつけるなど、多くの改修を行って、今はそれらが有効に使われています。



## 事例報告2

### 信頼できるコンサルとデベロッパーを選出し全員合意で建替え

旧喜連勤労者分譲住宅管理組合  
建替え実行委員会委員長  
池上 和夫

建替え前の団地は、昭和42年建築で住戸数64、府公社が建てる一般的な小規模団地でした。バブルの最盛期に建替えや増改築が話題になりました。そんな中、等価交換方式で追加資金なしで建替えできるという話を聞き、平成2年4月、区分所有者の有志で建替え検討委員会を設置することになりました。私達は素人なのでコンサルタントを要請することにし、費用が発生するため、管理組合の正式機関として建替え準備委員会を平成3年3月に発足しました。

コンサルタントとして、設計事務所R社を選びましたが、バブルが崩壊し、約2年間、建替え準備委員会の活動を一時凍結しました。平成5年9月、準備委員会を再開し、コンペを行いデベロッパーA社を仮決定しました。私達委員会は専門的な知識がないため、デベロッパーと二人三脚で進める事にしました。

まず、A社によりアンケート、基本構想説明会、個別相談会が実施されました。区分所有者のほぼ全員が総論賛成となった平成6年10月、A社及び販売を受け持つB社と基本協定書を締結しました。準備委員会も実行委員会に変わりました。A社と住民間で何度もキャッチボールを繰り返し、コンサルR社のアドバイスもあり、皆さんの納得できる案が出来ました。

平成7年6月、希望住戸の申込みが行われ、60軒中53軒が新マンションを希望し、7軒の転出者がありました。平成7年8月、区分所有者とデベロッパーとの間で「建替え事業推進に関する基本合意書」の締結が完了し、合意形成が成立しました。引越し、管理組合解散、土地売買契約、新マンション購入契約と続き、平成8年3月、工事着手し、平成9年3月に竣工しました。経済状況の変化など様々な問題がありましたが、コンサルタントやデベロッパーと信頼関係を築くことができ、建替えを成功させることができました。

	建替え前	建替え後
敷地面積	4,798.48㎡	
竣工年	1967年(昭和42年)	1997年(平成9年)
構造・規模	鉄筋コンクリート造、4階建、2棟	鉄筋コンクリート造、10階建、L型
総戸数	64戸(権利者数60名)	123戸
建築面積	968.06㎡(建ぺい率20.0%)	1,702.72㎡(建ぺい率35.48%)
延床面積	3,896.24㎡(容積率81.19%)	9,561.80㎡(容積率199.26%)
間取り	3DK	2LDK~4LDK
戸当専有面積	平均50.60㎡/戸	平均73.30㎡/戸
駐車台数	28台	116台

# 好評だったシンポジウム 再生をめざして

## パネルディスカッション

### 広報と専門家の協力が修繕・建替えの決め手



海野 敦

海野 現在、築20年を超えるマンションは約60万戸といわれていますが、これが10年後には160万戸になり、国にとっても大変大きな問題です。そこで、マンションの維持管理を適正に行い、円滑に再生をするため、最近になってマンション管理適正化法・マンション建替え法が新しく制定され、区分所有法も大改正されました。今日は大規模修繕やマンション建替えの経験者をパネリストに迎え、マンションの維持管理・再生について、お話ししたいと思います。

#### 資産価値を高めるために維持管理が大切

八杉 まずはマンション価格の現状をご認識いただきたいです。平成11年を100にすると、新築はマイナス7.6%落ち、中古は同22.1%落ちています。平均単価もそれにつれて下がっています。これはあくまでも平均値なので当然上下はあり、それがやはり管理の善し悪しになるかと思えます。マンションの資産価値は、住み心地であって快適性の価値です。収益性のための維持管理であるビルと違い、分譲マンションは大規模修繕が近づいてくるまでは、まず外圧がありません。そうすると維持管理の意識が希薄になりがちです。築15年以上経過しているマンションで、大規模修繕が行われず、長期修繕計画もないマンションは、いくら専有部分がリフォームされていても、近隣の類似マンションの半値以下になる場合もあります。これからのマンションは、維持管理の大競争時代に入っていくことになります。

資産価値を高める管理組合のあり方は4つあります。

●管理組合と管理会社の信頼関係——管理組合は自己責任をはたし、管理



八杉 隆



出席者	
コーディネーター	海野 敦 (住宅金融公庫大阪支店 公共業務課長)
パネラー	元木 周二 (国土交通省住宅局市街地建築課課長補佐)
"	葛籠 洋子 (勝山東ガーデンハイツ管理組合 大規模修繕実行委員会委員長)
"	池上 和夫 (旧喜連勤労者分譲住宅管理組合 建替え実行委員会委員長)
"	八杉 茂樹 (社団法人・大阪府不動産鑑定士協会副会長)
"	岡本 森廣 (社団法人・大阪府建築士会常任理事)
"	生駒 芳明 (大阪市立住まい情報センター所長)

会社は説明責任をはたすという対等な関係で、いい二人三脚ができることが大切です。

●長期修繕計画と修繕積立金とのリンク——長期修繕計画に対して修繕積立金の積立状況を理事会は検討して、集会で全員に説明する必要があります。

●住民のマナーと管理規約の改正——ペット・騒音・駐車場などマナーの問題に関して、住民相互の交流を図るとともに規約を改正できるものはしていく。

●セキュリティの確保——中古マンションは新築と比較して一般的にセキュリティが劣るため、住み心地・快適性・安全性の面からきちんとした対応が重要です。

コミュニティの形成は建替えの際の合意形成にもつながっていくため非常に大切です。

#### 長期修繕や補修の記録蓄積が重要

岡本 私達が建築士会で相談を受けていますと、長期修繕をやることになったが、何から手をつけていいのかかわからないというのが現状です。長期修繕計画がない所もたくさんあります。管理会社による長期修繕の見積りが安いのか高いのか相談に來られます。長期修繕になると200戸以上の場合は、億を超える場合もあります。しかし、管理会社が建物調査をしっかりとやっていない場合もあります。

それと、理事は2、3年、短い所では1年くらいで交替されます。そうすると長期修繕や維持・メンテナンスに関する記録が伝達されません。長期修繕をやられた結果も蓄積されていないため、再度長期修繕をやる時にもう一度建物調査をしなければならない。管理組合が、先ほど八杉さんが言われた自己責任を果たしていないというのが現状です。

#### 区分所有者が管理に関心を持つこと

生駒 この4月から6月のマンション管理の相談事例を一般的に見るといくつかの点にまとめられると思います。まず1つは、やはり役員の方々以外は自分達のマンションに関心が低いという実態です。2つ目に管理組合の内部で、理事者と区分所有者との信頼関係ができていないケースがいくつかあります。3つ目に理事会でのことが各区分所有者になかなか伝わっていないということがあります。4つ



目に修繕計画などは専門家の知識を必要としていることです。

これらから、私なりのマンション管理のポイントとしては、①区分所有者が自らのマンションを良くしていこうという意識を持つこと。②組合活動を情報公開し、常に区分所有者に伝わるよう努力し、日頃からの良好なコミュニティをつくること。③組合として管理会社を良きアドバイザーとしてうまく活用すること。④技術的な分野で、第三者的な立場として建築士など専門家を上手に活用すること等があげられます。これらは、建替えを推進していく場合も共通のポイントではないかなと感じております。

### マンション建替えを円滑に進めるために



元木氏

**元木** 築年数の古いマンションがたくさん増えると何が問題かということですが、まずマンションという所有形態が1戸建てと決定的に違い、自分の所有物を自分で自由に処分できないという事です。共有物を処分する時は共有者全員の合意が必要です。修繕や建替えも民法では全員同意でないとできません。マンションという新しい居住形態ができた時に民法だけでは対応できないため、昭和37年に区分所有法ができ、昭和58年に大規模修繕や建替え決議について全員同意の部分が改正されました。ここでようやく修繕や建替えというものを意識しはじめたということです。

それから大量のマンションストックの適切な管理について、国としてマンション管理適正化指針を出したり、マンション管理士という資格を作ったり、あるいは管理会社の登録というような内容で、マンションの管理適正化法が平成12年に成立しました。さらに管理の先にあるものは、やはり建替えです。できるだけスムーズに建替えができるように法律を整備したのが、マンション建替えの円滑化法です。この円滑化法を活用すると、区分所有法に基づき5分の4の賛成で建替え決議をされたマンションでは、マンション建替え組合として都道府県知事認可をもらって法人格を得ることができます。それによっていろんな契約がスムーズに結べたり、意志決定ルールが明確になって建替えの事業が進みやすい。それともう一つの要点は、権利変換計画。これは、いわゆる現行のマンションの土地と建物の価値を新しく建設されるマンションの土地持ち分と建物持ち分に変換をするものです。今まで、老朽化等により建替えられたマンションは、ほとんど容積率が余っていますが、今後は、容積率に余裕がなく事業費を自分で持ち出さなければいけないマンションが増えてくるわけです。こういう状況を踏まえ建替えを円滑に進めるために円滑化法ができたわけで、建替え時には、共同施設整備費などに国と地方合わせて3分の2の補助金を受けられる補助制度もあります。また修繕・



建替えを判断するマニュアル、建替えの合意形成を円滑にするマニュアルも作っております。大阪市はもっと積極的にいろんな事をやられていますが、全国レベルでも地域レベルでもこういうマンション関係の団体が集まった協議会というものもあり、これらがうまくかみ合って機能していけば、将来的には自己負担を伴いながらも自律的な建替えというものの枠組みができるんじゃないかと期待をしています。

**海野** つづきまして、事例報告をいただいた葛籠さん、池上さんに実際に事業を進めて行く中で困ったこと、またその解決策などをお話いただければと思います。

### 合意形成のポイント

**葛籠** 私のマンションでは、これまでの修繕積立金では工事の資金が足りないという建物調査診断の結果で1戸平均50万円の負担が必要になり、その回収方法がわからなくて、専門団体に相談に行きました。その結果、皆さんに情報公開していくのが一番ということで各階で懇談会をして、徴収する方向で意見がまとまり解決ができました。

**海野** 建替え事業で、実は大変苦労をされたとお聞きしている池上さん、実際はいかがだったのでしょうか。



池上氏

**池上** 合意形成のポイントですね。まず賛成、反対の決議を急がず、みなさんにいつでも拒否権は使えますからと強調しながら、話を聞いて下さいとアプローチをしました。建替え事業とはこんな手順で進められ、こんな新しいマンションが

入手できるという具体的な資料やイメージを十分理解してもらい、さらには皆さんの住まいへの希望を聞いてデベロッパーと話し合いながら、全員参加で設計プランを作り上げていきました。その設計プランが完成した後で皆さんの自覚と責任感で賛否の判断をしてもらいました。そのためデベロッパーのA社には、仮決定という形で全面的に協力してもらいました。またローンや税金や相続問題など打ち明けられないプライベートな理由で反対されている場合もあるため、第三者のデベロッパーに個人の相談会を行ってもらいました。そのうちに十分理解していない人も消極的な人も納得されてきて、第3回アンケートの時には反対者は1人だけになりました。それも、最終には拒否権を使わないということで、総論的にはみなさんが賛成ということになりました。その後さらにみなさんの意見を取り入れて、デベロッパーと賛成の方は合意書を交わすことになりました。新しいマンションを購入される方は一軒一軒その条件が違うため、総会決議ではなく個別の合意で全員が賛成していただくよう成立しました。

また、コンサルタントを初めにつけて、プロと素人の折衝で何とか後押ししてもらって対等にやってこれたのも成功の要因だと感じています。

**海野** 私達は、建替え合意形成というと総会での投票イメージがあるわけですが、池上さんのお話では事業パートナーが個別交渉を実施して、結果的には全員合意をとりつけました。今度は専門家のお立場で、合意形成などで困ったことへの対処方法はありますか。

### 管理組合の強い絆で維持管理から建替えへ

**八杉** 困ったことというわけではありませんが、管理と建替えとの違いのポイントをお話ししておきましょう。管理も建替えも合意形成が非常に大切で、管理の場合は長期修繕計画を立てて建物の資産価値を維持する。その中で管理規約に基づき管理会社との二人三脚で、生活共同体をうまく形成していくということにつきますと思います。ところが建



替えというのは、資産価値の更新、現地に再投資することです。再投資の自己負担額は、1000万円を超えます。これは余剰容積がない場合を前提にしています。建物がその効用を維持し、回復するのに過分の費用を要するに至った時、建替えが視野に入ってきます。維持管理でいくのか建替えでいくのかということは、費用の過分性の意識を皆でどう持つかということにつきますと思います。私はこれが一番大事だと思います。管理組合と信頼のできるコンサルとの二人三脚で、費用はこれだけかかるという具体的な概算をきちり示さないといけません。何回もそういう会をもって詰めていくことが建替えに至るには大切なプロセスだと思います。この現地をこよなく愛するという意識を持って取り組むという強い絆が、維持管理からもっと深い繋がりになり、建替えへ進んでいくと思います。

**岡本** 長期修繕して立派にしても耐震補強はどうにもなりません。私達の経験からしても30年代のマンションは、大きな地震には耐えられません。そうなる建替えを考えざるを得なくなりますが、人間はいろいろな考えを持っています。そういう時に一つの目的を共有しながら進める方法は、やはりPRだろうと思います。長期修繕でも4、5年前から進めないと出来ないですね。その時にホームページ、もしくはメール、掲示板とさまざまな方法で、「こういう状態であるみなさん方の生活・建物にこんな不具合が生じるよ」ということを専門家や行政の力を得て、皆さんに理解してもらおうという努力が欠かせないと思います。



岡本氏

それと、建替えや改修をうまく進めるには、理事会組織とは別に委員会などを設立し、いろいろな業務と責任を分散することです。理事の役割は、むしろ住環境を良くしていきたいと皆さんの気持ちを高めていくことだと思います。

**海野** ところで、現在大阪で行っている支援策はどのようなものがあるかご紹介いただきたいと思っています。

**生駒** まず、この住まい情報センターで無料相談を行っており、随時行っている一般相談と、弁護士・建築士等による専門家相談があります。次に本年6月からスタートした分譲マンションのアドバイザー派遣制度ですが、これは建替えや計画的な修繕に対して支援をしようということで、勉強会などの講師として無料で派遣する制度です。

同じく本年6月から建替検討費の助成制度、これは基礎調査などに対して助成する制度です。また情報収集や勉強していただく場が非常に重要ですので、このマンション管理支援機構と連携して、いろんな広報誌の発行やセミナーの開催を協力してやっていきたいと思っています。

### マンションの円滑な維持管理・再生のために

**海野** 最後に、皆さまから一言メッセージをいただければと思います。

**元木** マンションの維持管理や修繕、建替えについては、人材や技術、組織面でまだ十分なシフトができていないというのが実態です。管理組合と事業者の間にあるコーディネーター、NPOのような方、こういった方々が組み合わさって自律的にマンションの修繕や建替えというものが進んで行くという体制がここ10年くらいで整備できれば、良好なマンション生活が続いていき、日本の住宅の資産としてしっかりと機能していくことができると思います。

**生駒** やはり管理組合の皆さんに基本的な知識をまず知ってもらい、それから運営に関心を持っていただく、そのために広報でしっかり伝えていくことが重要でないかと思います。また管理会社や専門家をうまく活用していくことも



生駒氏

重要です。住まい情報センターは、そのための必要な情報を入手でき、あるいは悩んだ時に相談できる場所として、また支援メニューの紹介・提供、いろんな専門家団体・事業者団体との繋ぎ役としての役割を果たせるよう頑張っています。今後ともぜひ活用いただければと思っています。

**岡本** 専門家は、皆さん方に理解してもらえやすい言葉で説明でき、能力が十二分に発揮できるように自己研鑽に努め、皆さん方のパートナーとして応えられる体制作りが重要だと思います。それと、パートナーを選ぶ際に、選定理由を説明できる資料・情報を集め、皆さん方が判断できる能力を身につける必要があると思います。

**八杉** 管理も大変ですが、建替えも確かに大変なんです。ただいずれも先送りができないという問題だと思います。再投資は必要ですが、自分が住み続けたい地で再投資をこんな風にしようという明るい展望を持って建替えを進めていくことも考えられます。

**池上** どちらにしても、非常に体力や辛抱が必要だし、争いごとを作って喧嘩をしたら終わりです。初めから計算してできるものではないし、正直、長期間かかる問題だと実感しました。

**葛籠** 私の所も平成2年から取りかかり、大規模修繕工事が終わって竣工祝賀会をしたのが平成7年1月16日でした。翌朝が例の大地震でまたび割れの補修工事を行い、大変



葛籠氏

な道のりでした。でも9年経っても大きなび割れがなく、廊下も防水もよくきいているし、しっかりと修繕ができています。やはり2回か3回くらいは大規模修繕を行い、その後に建替えに向かっていくのが当然でないかと思っています。

**海野** 今日の資料にも実際の広報の事例がありますが、常々広報されていたということが、それぞれの修繕や建替えの成功の一因かということも感じました。それから専門家の協力なしではやはり進められなかったというお話、専門家以外では難しいというアドバイスの両方がありました。専門家の力は大事かと思っています。それからパートナー選びのコツを大切にすると円滑な再生ができるのかなと思います。日頃から、お住まいのマンションをいかに適切に維持管理していくか、愛着を持って管理をしていくことが非常に大切なことかと思っています。今後、修繕あるいは建替えということに関して前向きに皆さんの関心を高めていただければと思います。



# 管理委託契約書の見直しで 管理会社との良好な関係を目指して

このマンションは、ビジネス街への通勤が便利な好立地にあり、現在は入居者もファミリーが比較的少なく、高齢者や一人暮らし、あるいは賃貸居住者の割合が多くなっています。建物や設備の各所に補修が必要となってきた今、管理組合の運営が重要になってきていますが、現実には管理組合への無関心が表面化してきています。このような状況を改善しようと、昨年の総会で選任された理事長が努力された1年間の活動をご紹介します。

## ●築23年、補修箇所があらこちらに

今回、お伺いしたマンションは、地下鉄御堂筋線「中津」駅から北へ徒歩10分、淀川沿いに面した住戸数60戸のマンション。交通の便のよさに加えて、ゆるやかに流れる淀川が北側にパノラマ風に広がる眺望のすばらしいマンションです。

新築時からロータリードラム式のごみ投入機があり、24時間投入できて便利だそうです。玄関脇の花壇に植えられた大きな楠が建物の歴史を感じさせています。

築23年という経年から建物や設備に補修の必要箇所がいろいろ出てきています。この管理組合には補修委員が通常3～4名いますが、補修委員に選ばれた人は理事を兼務するということが、昨年8月の総会で決定され、管理規約にも明記されました。補修委員に理事としての権限がなければ、補修工事のたびに理事会を開かなければならぬからです。この権限により、額面が20万円以下の補修であれば理事会にかけする必要がなく、スムーズに補修できるようになりました。

## ●管理組合活動に無関心な居住者

今西正見さん＝写真下＝は、昨年8月理事長に選任されました。この中津パークマンションの理事選出は輪番制で、1年交代。しかも60戸のうち14戸が賃貸入居者で、大規模



修繕時期にかかっているマンション管理に無関心な居住者が多いのが現状です。

「役員が毎年一新すると引き継ぎがうまくできないので、3人ずつの交代制を考えたこともありますが、それよりもやっ

ていない人がどんどん経験してもらわないと、今のマンションの実態が分からない。それに、ずっと以前に理事になった人は、現況の老朽化の程度が分からないでしょう。だから、ひとりでも多くの人に理事や補修委員をやってもらって、これほど補修箇所が多いのか、これは一生懸命守らないといけないといった意識を持ってもらわないと」と、今西理事長。また、賃貸居住者が管理組合活動に無関心であるため、賃貸居住者も生活委員として管理組合活動に参加してもらう予定だそうです。

## ●最初の仕事は管理委託契約書の見直し

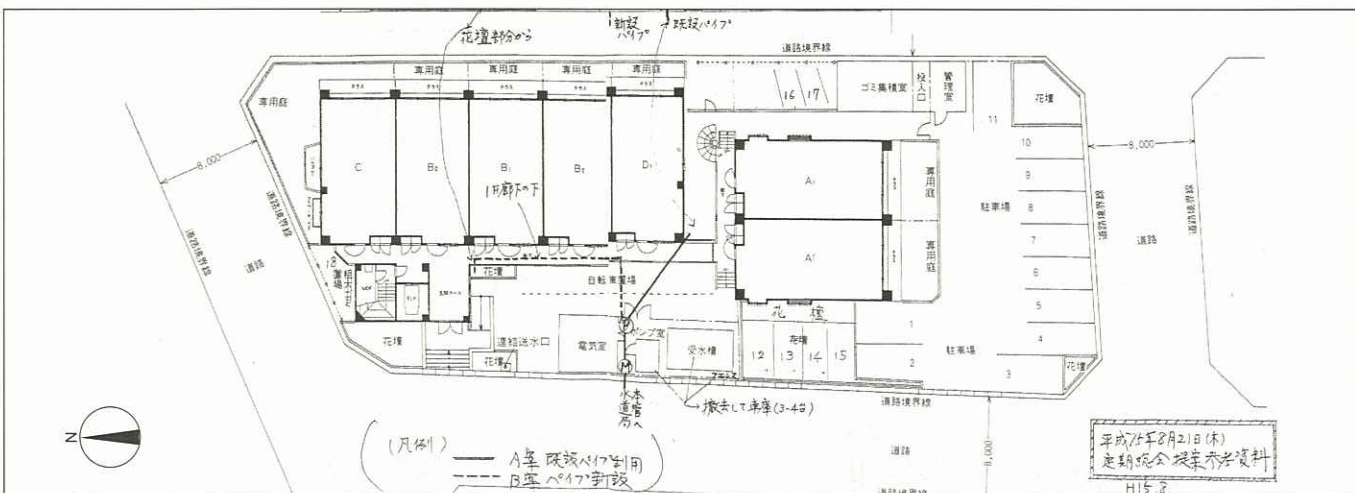
今西さんが理事長に就任早々に着手したのが、管理組合の日常業務もさることながら、管理委託契約書の見直しでした。昭和58年初版の契約書条文は今まで一部改訂されただけで契約更新され管理組合にとって、不利な条文や新法に合致しない事項があり、これらを改正されました。

また、契約書中の委託内容の見直しを実現するために、管理会社・関係会社と交渉されました。特に管理会社に対しては、組合から改善要望書を提出し積極的に交渉を行いました。

具体的には、委託業務内容の精査を行い、必要以上に多い設備の点検回数を減らしたり、今まで管理会社に委託していた業務を、下請け業者に直接委託するなど見直しを行いました。

その結果、エレベーター保守・点検、消防用設備等点検、植栽管理費用など11項目にわたり改善を行い、委託料金の値下げを実現させています。

「委託業務見直しのポイントは業務仕様書が正しいかどうかを精査することですね」と教えてくれました。もっとも成功事例ばかりではなく、140万円をかけてケーブルテレビの設備投資をしたものの、利用者は60戸のうち、たった9件という失敗例もあります。



定期総会資料より

マンション概要 所在地：大阪市北区中津3丁目

建築年	昭和55年	駐車台数	18台
構造・規模	RC・SRC造、9階建	付属施設	管理員室
棟数・戸数	2棟・60戸	付属設備	ロータリードラム式 ごみ処理室

## 役員体制・理事会運営等

役員任期	1年	理事会開催回数	1回/月
役員数	6人	総会開催回数	1回/年
選出方法	輪番制・立候補制		

## ●管理会社が行う建築物点検により補修工事を実施

中津パークマンションの建物診断は、管理会社が年1回行うことになっています。

診断の結果は、写真をつけて報告書として提出されます。報告書にはABCのランク（※）がつけられており、Cランクのものを補修委員が見積りをとって、補修工事を実施しています。また、管理会社が作成した長期修繕計画にもとづき外壁塗装や設備機器の取替など大規模修繕工事を実施しているそうです。

- （※）Aランク…5～6年先に修繕・補修が必要な箇所
- Bランク…3～4年先に修繕・補修が必要な箇所
- Cランク…1～2年先に修繕・補修が必要な箇所

## ●マンション管理には専門家が重要

何とかよい管理をして、住み良いマンションにと思って積極的に活動していることに対し、「補修委員が勝手にやっている。年寄りか暇を持て余してやっているんだ」と陰口を言われ、さすがに今西さんもゲンナリ。「法律的にはマンション管理は区分所有者が自主的にしないとイケないとなっていますが、現実にはできない。住民の意識がそこまでいっていない」と嘆く一方で、「役員にいい人がいなければ、お金を出してでもプロのマンション管理士をもって来るか、資格もった理事や管理者に給料を払って面倒をみてもらわないと、都心のマンションはやっていけないんじゃないかな」と、警鐘を鳴らされています。

## ●管理業務実施計画表の掲示により管理に関心を

また中津パークマンションでは、共用部清掃業務、エレベーター保守点検、排水管清掃などの管理委託業務を実施する



際に、その度に各業務の実施日を掲示するのではなく、全ての業務の年間を通しての実施計画表を一覧表にして掲示することにより、入居者に少しでもマンション管理に関心を持ってもらおうと工夫されています。

## ●精力的な活動の陰には専門家の知恵や情報が

こうした今西さんの精力的な活動の陰には、大阪市マンション管理支援機構の資料や情報、セミナー、あるいはマンション管理センターで教えてもらったことが大きな支えになったそうです。

今後、中津パークマンションでは、国の標準管理規約が改訂されてから、管理規約の見直しをしようと考えておられます。

管理業務実施計画表（平成14年度対象期間）

業務項目	内容	前年度対象期間												今年度対象期間											
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月									
共用部清掃業務	日常清掃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	定期清掃																								
共用部設備点検	外観点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	月次点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
昇降機保守点検	法定定期検査																								
	法定点検(総合点検)																								
消防設備点検	法定点検(外観・機能・作動点検)																								
	法定点検(総合点検)																								
ロータリードラム式保守点検	定期点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
	受検清掃																								
排水設備点検	法定定期検査																								
	定期点検																								
植栽管理	薬剤散布																								
	剪定																								
その他	施肥																								
	その他																								

## 〈快適で安心なマンションライフをめざす〉 これが大阪市マンション管理支援機構の役割です

