

**支援メンバー 互版**

暮らしのニーズに応える  
**ライフサポーター関西電力**

**安心**

- ・安心して料理をしたい
- ・防犯のため、家のセキュリティを強化したい

**快適**

- ・友人とホームパーティーがしたい
- ・お風呂にゆっくりつかって疲れをいやしたい

**便利**

- ・テキパキ家事をこなしたい
- ・インターネットで最新の情報を入手したい

**あなたの電化に関する疑問を解決します!**

電化に関してよくある質問を解決!!

- 住まいを豊かにする電気機器について知りたい
- IHクッキングヒーターを取り付けたい
- 電気浴室暖房乾燥機を取り付けたい
- エコキュートや電気温水器を取り付けたい

安心・快適・便利な電化に関するお問い合わせは…

**電化ライフ相談室**

ハローキュウトウイチバン

**TEL. 0120-869101**

●受付時間 9:00~19:00

**催し物ガイド**

2004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つぷ基礎講座&相談会**

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、適正な維持管理を進めていく上で必要な基礎知識を各テーマ毎に説明します。計3日間にわたり合計9講座を開催し、3日目は総会の進め方のポイントを模擬総会形式で解説します。また別途、個別相談会を実施します。

参加費 無料

**基礎講座** 13:30~16:45

7月11日(日)

- 講座1 「マンションの適正な維持管理に向けて」
- ミニ講座1 「共用部変更をとまなう給湯設備改善による快適性の向上」
- 講座2 「こうすれば防げる長期修繕計画・大規模修繕の失敗」

7月25日(日)

- 講座3 「管理次第で大きく変わるマンションの資産価値」
- ミニ講座2 「マンションの防犯対策について」
- 講座4 「マンション標準管理規約改正とその対応方法について」

8月7日(土)

- 講座5 「マンション会計について ~適正な会計管理とパイオフ対策~」
- ミニ講座3 「より安全で快適な環境をめざして」
- 講座6 「模擬総会」~円滑な総会の進め方~

**マンションすまい・る債について**

住宅金融公庫では、「マンションすまい・る債」の募集を7月中旬から行います。本制度は、マンション管理組合で公庫の発行する債券(利付10年債)を年1回定期的(最高10回)に購入していただく制度で、元金保証や国債並みの金利をお約束しており、修繕積立金の管理に最適です。6月10日(木)及び13日(日)に説明会を行います。詳しくは下記までお問い合わせください。  
●お問い合わせ・資料請求先…住宅金融公庫大阪支店 まちづくり融資課  
☎ 06-6281-9263 (月~金曜日)

**公庫返済にお困りの方はご相談ください**

住宅金融公庫では、収入の減少などにより返済が困難になった方について、返済期間を最長15年間延長する等の返済相談を受け付けています。返済に不安を感じておられる方は、早めにご相談ください。(マイホーム新築融資など個人ローンの返済中の方に限ります。)  
●お問い合わせ・資料請求先…住宅金融公庫大阪支店 返済相談室  
☎ 06-6281-9284 (月~土曜日)

**登録募集中!**

登録料 無料

大阪市マンション管理支援機構

登録組合には **マンション管理の悩み解決!!**  
**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つぷ」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

- |     |                                 |     |                     |
|-----|---------------------------------|-----|---------------------|
| 特典1 | タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります | 特典2 | 「マンション管理Q&A」を差し上げます |
| 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          | 特典4 | 専門家相談の抽選倍率を優遇します    |

**らいふあつぷ**

より快適なマンションライフを応援します

MANSION LIFE UP

大阪市  
マンション  
管理支援機構  
通信

Vol.12  
2004年6月1日

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階内  
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601 http://www.osakacity-mansion.jp/



- 「マンション管理セミナー&管理組合交流会」報告…①②
- 「目からウロコ」の管理塾
- 「マンション標準管理規約改正について」…③④
- 「分譲マンションの管理についてのアンケート」調査結果…⑤
- 管理組合だより
- 《西区・日商岩井阿波座マンション管理組合》…⑥
- 《西区・日商岩井阿波座マンション管理組合》…⑥
- 「マンションらいふあつぷ基礎講座&相談会」

《管理組合》  
登録募集中

マンションらいふあつぷ 2004年6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 〒53010041 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



# 第8回 マンション管理セミナー&管理組合交流会報告

マンション管理組合の円滑な運営には、情報交換がとて大切。今回は、セミナーに続いて、支援機構として2回目の管理組合交流会が開催されました。

2/29



セミナーでは、大阪弁護士会の金本弁護士に、住まい情報センターにも相談が多く寄せられている管理費等の滞納問題の対応策について、そして住宅金融公庫大阪支店まちづくり融資課の矢野課長に、皆さんの大切な資産であるマンションの維持管理に向けた公庫の支援について講演していただきました。

## 管理費等滞納への対策について



まず滞納を発生させないように  
予防策を講じることが大切

講師 金本 恒二郎

(かなもと つねじろう)

大阪弁護士会 弁護士

### ● 管理費には「先取特権」が与えられている

「管理費」には、大別して毎月集金される「共益費」「組合費」「大規模修繕積立金」と一時金として集金される「大規模修繕負担金」の2つあり、マンションの管理に要する費用を総称して、「管理費等」と呼ばれています。

では、建物の区分所有に関する法律(以下、区分所有法)の7条において「管理費等」はどのような扱いを受けているか。①共用部分、建物の敷地もしくは共用部分以外の建物の附属施設につき、他の区分所有者に対して有する債権、②規約もしくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権、③管理者または管理組合法人がその職務または業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権、これらの債権については「先取特権」という特別の権利が発生します。これは質権や抵当権等の担保物権と同じで、一定の債権を実現するために債務者の財産を強制的に売却してお金に換えたりして満足することができます。そういう意味では、債権者である管理組合側を保護しています。

従って、管理費等を滞納したまま部屋を売って出ていった区分所有者がおられる場合、滞納した債務が、上記の①②③に該当すれば、新しい区分所有者から徴収できます。

### ● 滞納を防ぐ予防策、初期段階の対応策

「滞納を防ぐ予防策」がとて大事です。滞納が発生してから、対応するよりも、まず滞納自体を発生させないことです。最初に「徴収方法」を工夫します。滞納にはいろいろ理由があります。区分所有者が支払いを忘れていたり、一部だけ選り分けて支払うことができないように、規約上、自動振替による支払いを明記しておいて回収していきます。

次に「遅延損害金の定め」をしておきます。規約上、何の定めがなくとも年5%の遅延損害金は、当然に回収できますが、このパーセンテージを高め設定しておけば、遅れないように頑張らせる効果があります。

### ● 滞納発生時の初期段階での対応策

滞納が発生した場合の初期段階での対応には、まず「氏名公表」が考えられます。事実として滞納があるならプライバシー侵害にあたらないとみられていますが、「私はこの部分には債務は発生しないと考える。だから支払わないんだ」という方には、逆にプライバシーの侵害で、組合側が訴えられるというリスクもあります。氏名公表は、感情的対立を招く恐れがあるので、各種督促が功を奏さない場合や、所在不明者や連

絡不能者の関係者に対する告知を目的とする場合に限定すべきです。「水道・電気等の供給を停止」はどうか。各戸より子メーターで集金している場合、滞納者に対し水道・電気等の供給を停止するケースもあるとよく聞きますが、実際にこれを行うと権利濫用として損害賠償を請求されかねません。水道や電気は生きていく上で不可欠なライフラインであり、これを止めるのは、報復的措置としてやりすぎじゃないかという意味になります。

おすすめしたいのは、「滞納への対応マニュアルの作成・告知」です。管理費等を自治会費程度に安易に捉えて、滞納してしまう方も時々おられますが、住民の方の意識を高揚させ、また、滞納が焦げ付くことがないようにする効果があります。

### ● トラブルが発生した場合の解決策

いろいろな予防策や初期段階での対応をやっても、不幸にして「トラブルが発生した場合の解決策」としては、まず「滞納理由を把握」します。できるだけ早期に滞納者に連絡を取り、滞納理由を確認します。金員不足(お金がない)、失念(忘れていた)というケースが多いと思われませんが、理由があって払わない人は、焦げ付くことが予測される場合が多く、早期に弁護士等に相談されるのが良いでしょう。

それから、滞納理由を聞いた時に、「口頭による請求」を普通やります。それでも応じないとき、「文書による督促」を行います。通常は、①ポストへの投函で、②配達証明付郵便、③配達証明付内容証明郵便、といった段階を踏むことになると思われます。もし滞納理由が、自分に支払い義務がないという場合は、いきなり③にいった方がよいでしょう。

上記の①～③の措置をとった結果、相手方が折れてきて、話をしようという段階になった時には、「合意書」「念書」という形で文書化しておく必要があります。金銭の支払いに関する合意ですので、公正証書にして「執行受諾文言」を設けておけば、約束を反故にされた場合でも確定判決がなくても強制執行を行うことができます。

「訴訟手続等」は最終手段です。実は、確定判決を得なくとも、先取特権に基づいて、当該区分所有権自体及び建物に備え付けた動産に対して、強制執行を行うことができるし、すでに競売が開始している場合も、競落人に対し、特定承継人として責任を追及できます。それなのに、なぜ訴訟をやらないといけないうのかといえ、訴訟を提起し勝訴判決が確定すれば、先取特権の保護が及ばない水道光熱費等についても強制執行できますし、また、給与債権の差し押さえもできます。その他、訴訟の場を利用した和解を期待できますし、判決をもらうことによって法律関係を明確にできます。また、滞納者に対する毅然とした態度を示すことなどの効果があります。



## マンション維持・管理適正化に向けた 公庫の支援について



修繕積立金の確保・運用から  
不足時の対応まで支援しています。

講師 矢野 元 (やの はじめ)

住宅金融公庫大阪支店  
まちづくり融資課長

マンションの年数が経つに従って当然必要になる修繕をどうしていくか、修繕積立金をどのように運用していくかが、大きな問題になるかと思えます。

## 管理組合交流会は、セミナーに参加された方のうち40管理組合の方が参加され、 管理組合活動での悩みや取り組み事例などについて意見交換がなされました。

今回の管理組合交流会は、マンションの規模(総戸数)別に6グループに分かれ、事務局スタッフが進行役となり、参加者の自己紹介やマンションプロフィールの紹介につづき、各管理組合の日常活動での悩みを中心に意見交換が行われました。また話の内容によって法律や建築技術問題で、アドバイスが必要な場合は、別途待機している専門家スタッフによるアドバイスがなされました。

次に、意見交換された内容の一部をご紹介します。

### 意見交換の概要

#### 管理組合運営

- 管理組合の業務を、議事録の作成手順やまとめ方までマニュアル化しています。会議では資料を配布しても読んでくれる人が少ないため、パワーポイント等を活用しています。
- 管理組合役員は半数ごとの改選が望ましいと思います。理事長経験者は顧問としてバックアップするのがよいのでは。
- 管理組合活動に対する区分所有者の関心が低く、役員のみ手がないなど役員の見直し方法が課題です。
- 役員を長期間固定しているとなかなか引き継ぎがうまくいかないの、役員の見直し方法について定めておく必要があります。
- エレベーターのメンテナンスや設備保全等の業務を管理会社との委託業務内容からはずし、部分委託とすることで合理化を図りました。
- 管理組合運営に居住者名簿が重要ですが、正確なものが無いのが課題です。
- 管理会社には、管理人に対するさらなる研修を要望します。管理人によって、管理の状況が変わる場合もあるからです。
- 管理組合運営には、管理人との連携が重要であり、上手に付き合っていく必要があります。
- 管理組合の役員に女性の占める割合が非常に高くなっています。意見集約など、女性のネットワークが進められた方がうまくいく場合も多いです。
- 役員の見出しは、向き不向きがあるため、入居者で理事を推薦して前役員がお願いしています。
- 総会の議事録内容の確認を役員全員で行い、共通の認識をもつ必要があると思います。
- 住民間のコミュニケーションは重要ですが管理組合と親睦会は別であるため、予算面でも混同しないように注意が必要です。

#### 修繕関係

- 大規模修繕工事の成功の秘訣は、管理組合の役員が積極的に情報収集することです。
- 外壁塗装工事をゴンドラを使用して行いました。足場・養生シート等の必要がなく、パーティションを外してベランダを工事業場として使用することにより、各フロアを1週間で工事を終えることができました。

#### 住まい方

- 自転車駐輪装置は上下2段式であるが、下段は子供用、上段は大人用として利用しうまくいっています。
- 4年前にペット検討委員会を設置し、2年前にペットクラブを立ち上げました。会費制で自己完結しており、ペットの登録・苦情窓口を設置しています。
- セキュリティについては、住民それぞれの意識の持ち方が基本であり、みんなで監視するという姿勢が大切です。
- 夏祭り、地蔵盆、バザーなどを開催し、コミュニケーションをとっています。また、町会に入って行事にも参加しています。
- 居住ルールの確立については、文書等で分かりやすく説明し、モラル向上のための広報活動を根気良く行う必要があります。

交流会の最後に、全体の前で、グループ毎でどのような話がされて、どのように感じたか、参考になったこと等、発表してもらいました。

参加者アンケートでは、「他のマンションの実情がよくわかり、自分のマンションと比較できた。」「直面する問題の対応策について、よいアドバイスが受けられた。」と参加者のほとんどの方が参加してよかったと回答されています。

参加者の方のご協力によりまして、無事終了することができました。どうもありがとうございました。





# 目からウロコの管理塾

専門家からの提案  
アドバイス



## マンション標準管理規約改正について

### 1 はじめに

平成16年1月、国土交通省は、従来の「中高層共同住宅標準管理規約」を改正し、「マンション標準管理規約」を公表しました。そこで、ここでは、今回どのような改正がなされたのか概略の説明を致します。

### 2 マンションにとってなぜ「管理規約」が重要なのか

「標準管理規約」改正の説明をする前に、まずマンションにとって「管理規約」がなぜ重要なのか、を確認しておきます。マンションでは、複数の区分所有者が1棟の建物を区分して所有しているため、どうしても複雑な権利関係、利用関係を調整する必要性が生じます。ペットの問題、騒音の問題、集会室の利用方法の問題、修繕のやり方の問題など、どれ一つとっても区分所有者間のルールがなければ円滑に進みません。勿論、マンションなど区分所有建物の権利関係や管理運営の基本的なルールを定めた法律に区分所有法がありますが、実際にマンションの管理運営を合理的に行い、トラブルが起きるのを未然に防いで良好なマンションライフを営むためには、区分所有者間の共同のルールを定めておくことが極めて有益です。そこで、区分所有法は、区分所有者が全員でマンションの管理を行うための団体（いわゆる管理組合）を当然に構成すると規定するとともに（同法3条）、区分所有者の集会の多数決議により、マンションの「管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」については、広く規約で定めることを認めたのです（同法30条、31条）。このように管理規約は、管理組合の最も根本的なルールを定めたものとして大変重要な意味を有しています。国で言えば憲法にあたると言えるでしょう。

### 3 「標準管理規約」とはどのようなものか

次に「標準管理規約」とはどのようなものか説明をします。前記のとおり「管理規約」は管理組合の最も基本的なルールを定めた大変重要なものですが、もともと分譲会社や管理会社が個々に作成していたため、内容がばらばらで、なかには不十分なものや不合理なものも見られました。このような事情に堪がみ、管理組合の役員、消費者団体、分譲会社、管理会社等からの意見を踏まえて、「中高層共同住宅標準管理規約」が作成され、昭和57年5月、建設省（当時）は関係業界団体等に対して、今後管理規約を作成するにあたっては、この「中高層共同住宅標準管理規約」を指針として活用するよう通達したものです。このように、もともと「中高層共同住宅標準管理規約」は、「分譲業者がマンションを分譲する際の標準的モデル」と位置づけられていたのですが、今度の改正で、「管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定・変更する際の参考」という位置づけにされ、名前も「マンション標準管理規約」と変更されました。いずれにしても、典型的な管理規約のあり方を示すものとして大変重要なものです。

### 4 「標準管理規約」はなぜ改正されたのか

それでは今回なぜこの「標準管理規約」が改正されたのでしょうか。その理由は大きく分けると、①マンション管理に関する新しい法律や法改正が行われたこと、②マンションを取り巻く情勢が様々な面で変化したこと、の2つがあります。まず、①ですが、平成13年8月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「適正化法」）が、平成14年12月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下「円滑化法」）が施行され、さらに平成15年6月には区分所有法の一部改正が施行されました。「管理規約」は管理組合の最も基本的な自治ルールですが、当然、区分所有法などの法律に反することはできません。また適正化法では「マンション管理士」などの新たな専門家が創設され、円滑化法では建替えの主体となる「建替組合」に関する規定が新たに整備されました。これらを踏まえた必要な改正が行われた、ということです。次に②のマンションを取り巻く情勢の変化は様々なことが挙げられますが、例えば、建築後30年を越えるマンションが17万戸程度あり10年後には100万戸になると試算され、大規模修繕や建替えを検討するマンションが急増すると予想されていること、全国で約430万戸・約1100万人が居住するという状況下、マンション内でのコミュニティ形成の重要性が認識されるに至っていること、昨今の不況の影響もあり未納管理費問題で悩むマンションが急増していること、防音・断熱などの環境問題や防犯意識の高まりなどが挙げられます。

### 5 「標準管理規約」改正のポイントは

それでは今回の「標準管理規約」改正のポイントはどこにあるのでしょうか。その詳細は国土交通省のホームページなどをご覧頂くとして、以下、ポイントだけおさえておきます。なお、条文はいずれも単棟型です。

#### (1) 法改正に伴う改正

①専門知識を有する者の活用… 適正化法の規定を踏まえ、管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができることとし（34条）、そのための費用を管理費の支出事項として規定（27条第9号）しました。これまでも大規模修繕を検討する場合に建築士の協力を求めたり、管理費滞納問題で弁護士の協力を求めたりしたケースはありましたが、より身近に日常的にマンション管理の専門家の協力を得つつ、管理組合運営を行うことを提言したものと理解できます。

②建替えに関する規定の整備… 前記のとおり、10年後には建築後30年を越えるマンションが100万戸を超えると試算され、老朽化マンションの建替え問題は一つの社会問題となる可能性があります。このため、より建替え決議を行いやすいよう区分所有法の改正（「過分の費用」要件の削除）が行われ、また他方で建替え決議に至るまでに説明会開催を義務付けるなど、

より慎重に手続を進めることを要請する改正も行われました。さらに、円滑化法制定により、建替え決議後に法人格を有する建替組合設立を認めること等で、マンション建替えという大事業遂行の筋道が示されました。しかしながら、これら法改正が行われても、建替え決議の前段階の調査が円滑に行われることや、建替え決議後、建替組合設立までの段階で資金的裏付けができていなければ、実際のマンション建替えは円滑に進みません。そこで、建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を、管理組合の業務として追加（32条第4号等）するとともに、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる事項として追加（28条第1項第4号等）しました。さらに、建替えに係る合意の後も、建替組合の設立認可等までの間は、管理組合消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた額を限度として、建替えに係る計画、設計に必要な事項の費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨を規定（28条第2項等）しています。

③決議要件や電子化に関する規定の整備… (イ) 従来の区分所有法17条1項では、共用部分の変更について、著しく多額の費用を要する行為を実施する場合には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決が必要とされており、このため建物の維持・保全の観点から実施される定期的な大規模修繕までが特別多数決が必要とされ、建物の適正管理に支障が生じる場合があるとの指摘がされていました。そこで、先般の区分所有法改正で共用部分の変更について、その形状または効用の著しい変更を伴わないものは、普通決議で足りるとされました。この改正を踏まえ、普通決議で実施可能な範囲を「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」と規定（47条第3項第2号等）するとともに、普通決議で実施可能な工事例、特別決議を必要とする工事例がコメントに記載されました（47条関係）。コメントでは、バリアフリー化の工事、耐震改修工事、防犯化工事、IT化工事、計画修繕工事など、近時よく行われる工事を具体的に挙げた上で、普通決議で足りる場合と特別多数決が必要な場合を解説しています。いずれの決議によるべきかは、場合によっては決議の無効など重大な問題にも繋がる点ですから、是非とも、このコメントを参考にし、また疑問があれば弁護士・建築士などのアドバイスを受けるようにして頂ければと思います。なお、管理規約を改正するまでは、管理規約上は著しく多額の費用を要する共用部分の変更には特別多数決が必要とする規定が残ることとなりますが、基本的には今般の区分所有法改正で、たとえ著しく多額の費用を要する共用部分の変更であっても、「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」であれば、普通決議で足りると解釈されると思われます。(ロ) さらに、改正区分所有法の規定を踏まえ、電磁的記録による議事録作成や電磁的方法による決議等に関し、管理組合における電磁的方法が利用可能な場合、利用可能ではない場合に分けて規定を整備（49条・50条等）しています。



### (2) マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正

①新しい管理組合業務の追加… (イ) 今後老朽化マンションが急増すると、ますます適切な修繕を適切な時期に行うことが必要とされます。そしてそのためには、工事施工業者や修繕の費用、個所、時期等の修繕についての履歴情報を整理して後に参照できるように管理することが大変重要になってきます。そこで、修繕等の履歴情報の整理及び管理等（32条第6号等）を管理組合の業務として規定しました。(ロ) マンションに関するトラブルの法律相談では、最低限のコミュニティがマンションの区分所有者の間に形成されていれば、ここまで大きな問題とならなかったのに、と思わされるのがよくあります。また、大規模修繕などを比較的うまく進めることができたマンションでは、日常的なコミュニティが形成されていたケースが多いようです。このようなことを踏まえ、管理組合の業務として、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（32条第15号等）を規定しています。

②未納管理費の請求に関する規定の充実… 弁護士が管理組合から受ける相談で最も多い相談はやはり未納管理費の問題です。去る平成16年4月23日、最高裁判所はマンション管理費は5年間で請求権が消滅する「定期給付債権」（民法169条）にあたるものの判断を示し、今後はますます未納管理費の請求は速やかに且つ適切に行う必要が出てきました。管理費はマンションの維持、管理の財源でありその滞納は適正管理を脅かす問題ですから、滞納問題に適時適切に対応できるよう、共用部分の管理に関する事項は、原則総会決議で決するところ、未納の管理費等の請求に関しては、理事会決議により、理事長が、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる旨などを規定（60条第3項等）しています。

③環境問題、防犯問題への対応の充実… 昨今の防音・省エネなどの環境問題や防犯問題への意識の高まりを受け、これらの性能向上を目的とする工事を希望する管理組合や区分所有者が増えてきています。そこで、窓ガラス、窓枠等の開口部に関する工事、防犯や防音、断熱等の住宅の性能の向上や省エネなど地球環境に役立つ工事については、まず、管理組合がその責任と負担において計画修繕として実施するものとしつつ、仮に管理組合が速やかに工事を実施できない場合は、区分所有者の責任と負担で実施することについて細則を定める旨を規定（22条等）しました。たとえば区分所有者が先に工事をすする場合、自費で行うこととなると思われそうですが、後になって管理組合全体でやると決められた場合、その費用負担をどのようにするか、などを細則で定めることとなると思われそうです。

### 6 おわりに

適正化法4条1項では、「管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない」とされ、他方、同法5条では、「国…は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合…の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供…を講ずるよう努めなければならない」とされました。このため、前記のとおり、今回の改正により「標準管理規約」は、「管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考」という位置づけとされました。皆さんのお住まいのマンションはそれぞれ建築年数や置かれた環境、住民の考え方も色々異なりますので、全ての管理規約を今回の改正されたものに統一する必要はありません。ただ、今一度、現在の管理規約を見つめなおして、その実情に応じた改正を検討されることをお勧めします。

(大阪弁護士会)



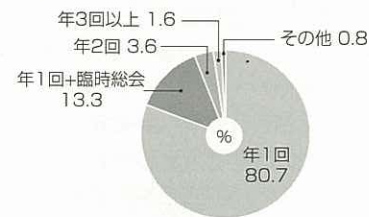
# 「分譲マンションの管理についてのアンケート」調査結果

大阪市マンション管理支援機構では、市内の分譲マンション管理の現状を把握し、今後の各種支援活動を進めていくうえでの参考とするため、アンケート調査を行い、248件のマンションの方々に回答をいただきました。そのアンケートの集計結果について報告いたします。本調査にご回答いただきました方々に対し深くお礼申し上げます。

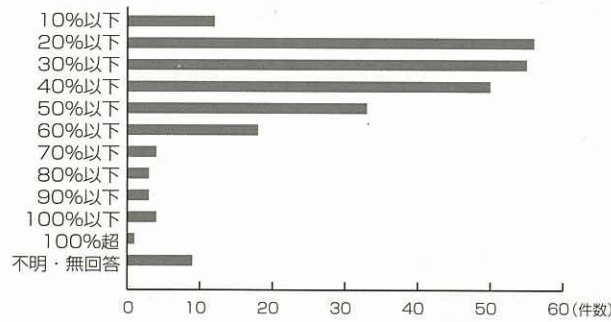
## ■ マンションの管理組合について

総会は約81%が年1回の開催となっている。役員任期は1年が50%を占め、2年が約42%となっている。前回調査(H13)では、1年任期が約56%、2年任期が約36%となっていたため、2年任期が増えている。役員改選時期は、全員同時期に改選が約57%を占め、半数ごとの改選が約28%となっている。

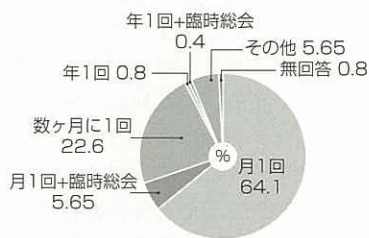
### ○ 総会の開催状況



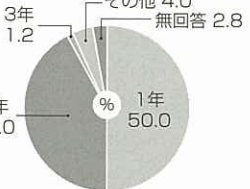
### ○ 総会への出席状況



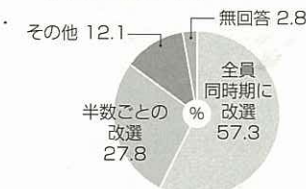
### ○ 理事会・役員会の開催回数



### ○ 役員任期



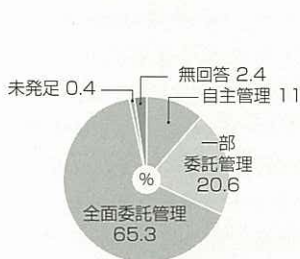
### ○ 役員改選時期



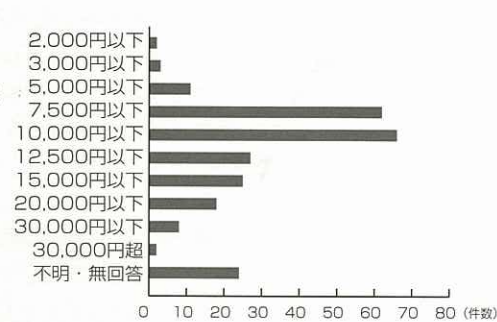
## ■ 管理業務、管理費、修繕積立金について

全面委託が全体の約65%を占め、一部委託が約21%、自主管理が約11%となっている。管理費の平均は9,303円/戸、修繕積立金の平均は7,550円/戸となっている。

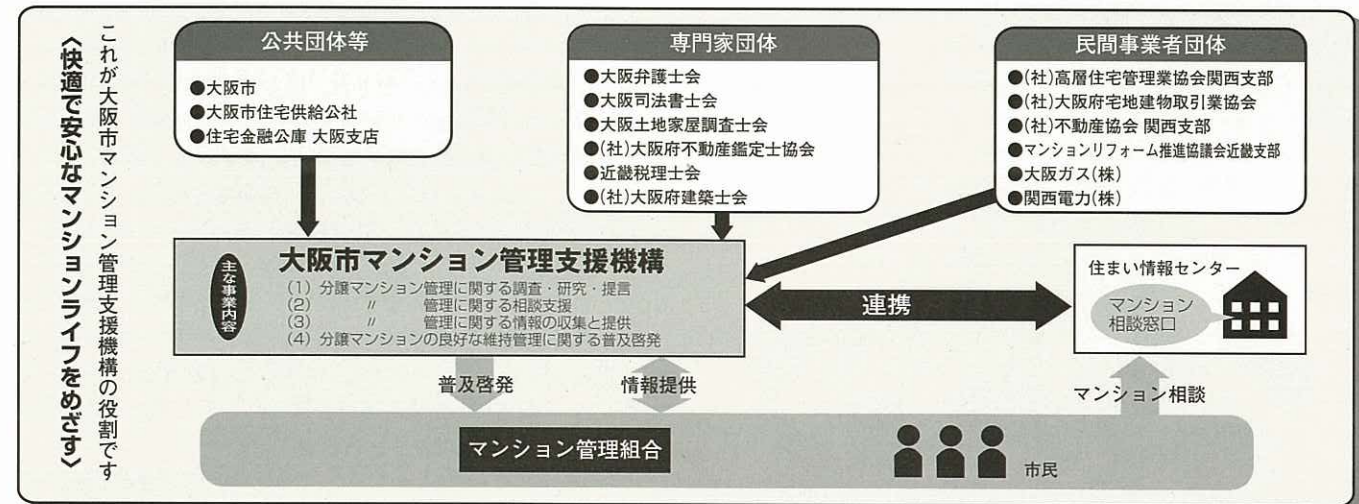
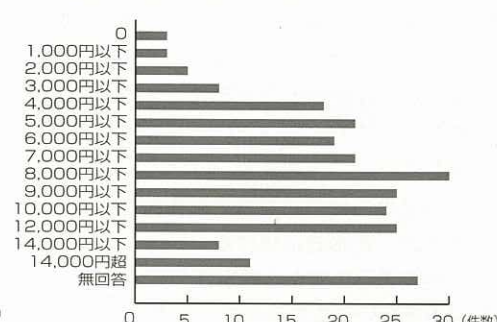
### ○ 管理業務の実施方法



### ○ 管理費(戸当たり月額)



### ○ 修繕積立金(戸当たり月額)



＜西区・日商岩井阿波座マンション管理組合＞

# より安全で快適な環境をめざし 積極果敢に諸問題の解決に挑む!

地下鉄阿波座駅から徒歩5分の便利な立地にある日商岩井阿波座マンションは、築26年。管理組合は、老朽化対策として長期修繕積立金を準備すると同時に、経費削減にも努力して、管理費等の値上りや臨時徴収なしで行っているほか、より安全で快適なマンションライフのために改修工事などにも積極的に取り組んでいます。

## ● 受水槽を撤去して集会室を誕生させる

ここ数年間、管理組合では、より安全で快適なマンションライフのために、積極的に改修工事に取り組んできました。例えば、防犯上の観点から、玄関部分とエレベーター内に、防犯カメラを設置した他、安全面を配慮して、玄関のアプローチ部分を全面スロープにしました。それも高齢者にも優



▲100分の1の勾配の全面スロープに改修。材質は滑りにくいインターロッキング

しいように、100分の1のゆるい勾配となっています。「基本的には8分の1の勾配でいいのですが、実際は高齢者にはきついし、車イスだとなかなか上がれません」と理事長の藤田三郎さんは説明する。同時に、スロープの材料に耐摩耗性と浸水性に優れたインターロッキングを使用しています。「最近、転倒事故がすごく多いでしょ。それだけにスロープの床の材質には、気を遣いました」。

さらに13年7月には、受水槽を撤去して、増圧直結給水方式に切り替えました。受水槽は定期的な清掃が必要であり、維持管理費が当然のようにかかります。受水槽の撤去により、この維持管理費が節約できた他、増圧給水設備を他の場所に設置することで、受水槽を撤去した約20坪の受水槽室を集会室として改修しました。管理組合では、この集会

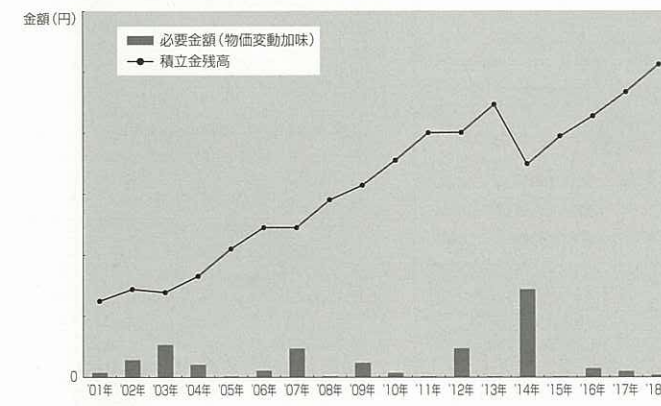


▲受水槽の撤去跡に作った集会室。床の中央部分は掘コタツになっています

室の使用細則を定め、近隣へも有料で開放しています。利用内容としては、葬儀・臨時宿泊・料理教室などですが、管理会社のサービスで、包丁磨き教室を実施したこともあるとか。「集会室ができたことで、住民同士のコミュニケーションが図れるようになりました。これからも大いに活用したいですね」。

## ● 必要金額と積立金残高をシミュレーション

これまで紹介したように、築26年のマンションを快適に暮らし続けるには修繕が欠かせません。その原資となる修繕積立金ですが、管理組合では従来から不足が生じないように体制を整えてきました。「ほら見てください」と藤田理事長から見せたもらった資料には、2001年度か



▲藤田さんが作成したグラフ。修繕に必要な金額と積立金残高が一目でわかる

ら2018年度までの(修繕)必要金額と(修繕)積立金残高が、棒グラフと折れ線グラフで示されています。「このシミュレーションは、私が作ったものですが、これを見れば、積立金残高が必要金額をつねに上回っています。今後、アクシデントが起きない限り、修繕費の値上げや臨時金を徴収することなく、現在の修繕計画を進められるというわけです」。修繕積立金の確保と同時に、管理組合ではデフレの時代に合わせて、無駄なものを省き、経費削減にも努めてきました。費用の中でもとくに大きなものが管理会社への支払いですが、平成12年に管理会社を変更したことで、年間200万円の削減になったといえます。

## ● 修繕履歴もすべてファイリング

また、多くの管理組合にとって大変なのが資料の整理です。もともと資料を保存する場所がなかった管理組合では、これではいけないと、管理人室の奥にあった物置を改修。裸電気を蛍光灯に変え、資料を保存するためのロッカーを置きました。ここに、管理規約はもちろん、先ほど紹介したチラシや、修繕履歴等もすべて保管されています。

そして今進めようとしているのが、マンションの竣工図面の電子化です。20数年も経つと、さすがに変色して図面が劣化してきます。また、修繕のたびに業者に図面を貸し出すと、破れたり、行方不明になって返ってこなかったりするから大変。「CD等に電子化すると、劣化しないだけでなく、スペースも取らずに整理やすく、活用もしやすいはず。今後も、電子化した方がいいものは、電子化していきたいと考えています」。

この他にも、管理組合が、現在取り組んでいる問題は、自転車の不正駐輪、ペット禁止の違反、組合役員の引き受けの拒否、管理費滞納など、数多くあります。「例えばペットの問題でも、マンションでのペット飼育が、なぜいけないのかをきちんと理解していただきたいのです。ウイルスやダニなどの衛生上の問題、糞尿による臭気の問題、あるいはペットの毛による排水管つまりなど、さまざまな問題が生じますし、それが原因でマンションの価値を下げることにもなります。今後も、チラシやステッカーを使って、住民の方々に根気よく啓蒙していくつもりです」と藤田理事長は、積極的に取り組んでおられます。



▲物置を資料室に改修した部屋で語る理事長の藤田三郎さん

マンション概要		所在地：大阪市西区	
建築年	昭和53年(1978年)	駐車台数	13台
構造・規模	SRC造・地上14階建	駐輪台数	93台
棟数・戸数	1棟・79戸	付属施設	集会室・管理員室
戸当たり専有面積	46.66~102.00m <sup>2</sup> /戸	付属設備	監視カメラ インターネット
役員体制			
役員任期	1年(重任可)	理事会開催回数	1回/3カ月
役員数	7人	総会開催回数	1回/年
選出方法	輪番制・立候補制 抽選・推薦等		