

支援メンバー 互版

日本で唯一のマンションリフォーム団体
大手を主体とし安心・信頼のある企業が会員

—消費者に安心・信頼の約束「倫理綱領」を遵守—

マンションリフォーム推進協議会には、マンションに関連する多くの業種に迫り、大手を主体に規模の大小を問わず、安心・信頼のある優良企業が会員として参加しています。

建物診断・調査～リフォーム工事～工事監理～マンション管理、住宅設備・建材メーカーなど実績ある多くの企業が快適なマンションライフ実現のため環境設備、人材育成などの活動を行っています。

消費者向けには

毎年定期的に、東西で「マンションリフォームセミナー」を開催して、トラブル防止、リフォームを成功させるポイント、注意点・留意点などを事例などを交え分かり易く解説しています。

業者向けには

「マンション専有部施工マニュアル」を04/9に発刊させ、業界全体の技術力向上に各種セミナーなども開催しています。



各種情報発信は

- ① インターネットホームページ <http://www.repco.gr.jp>
- ② その都度各種マスコミ紙にて行っています。

マンションリフォーム推進協議会

- 本部東京千代田区 TEL: 03-3265-4899
- 近畿支部大阪市 TEL: 06-6202-7477

催し物ガイド

2004年度 大阪市マンション管理支援機構 第9回マンション管理セミナー&管理組合交流会

分譲マンションの管理組合で抱えている課題について、他の管理組合がどのように取り組んでいるのか情報交換することは、管理組合の運営を円滑に行うためには大変重要です。今回、支援機構として3回目の管理組合交流会を企画しました。管理組合の日常活動の中での悩みや取り組み事例などについて、意見交換していただく場として活用していただきたいと思います。

また、セミナーでは財団法人 マンション管理センターへ寄せられた相談事例について講演していただきます。

11月13日(土) 13:15～16:40 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

セミナー 13:20～14:20 (60分)

テーマ: 「マンションの相談事例から～管理組合運営を考える～」
講師: 財団法人マンション管理センター大阪支部 支部長 宇都宮 忠
会場: 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
定員: 100名 (先着順)
受付: 13:00～
開会: 13:15

管理組合交流会 14:40～16:40 (120分)

「管理組合のみなさんで情報交換しませんか!」

特典 交流会参加者には、当日、管理組合運営に役立つ「マンション管理Q&A集」(コミュニティ編)を資料として、差し上げます!

情報交換の内容例

- 管理組合運営では
 - 総会参加者が少ない。
 - 管理規約改正の進め方は?
 - 管理費等滞納督促の妙案はないか。
- 修繕関係では
 - 大規模修繕工事はどのように進めるのか。
 - 工事業者選定方法や、工事監理者は誰が良いか。
 - 建物の瑕疵について
- 住まい方では
 - ペット問題の対処法は?
 - 防犯対策の妙案はないか?
 - 騒音問題へ管理組合はどのようにかわるべきか。

会場: 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
定員: 40名 (登録管理組合を優先し、原則1管理組合1名、申込み多数の場合抽選)
グループ分け: 6組程度
交流会参加者は、原則としてマンション居住者とし、管理員等の参加は不可とする。

他の自主管理をしている
管理組合の話を
聞かせてください

管理組合運営で
悩んでいます

■お申込み方法

住所・氏名・年齢・電話番号・マンション名・手話希望の有無等と、交流会参加を希望される方は、希望する交流項目とその具体的内容を記入し、FAXかハガキで下記までお申込みください。

■お申込み締切り

セミナーは、11月10日(水)です。管理組合交流会は、11月8日(月)です。セミナーは、先着順です。管理組合交流会は、登録管理組合を優先し、応募者多数の場合は抽選になります。

■お申込み・お問合わせ先

〒530-0041
大阪市北区天神橋6-4-20
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
「セミナー&管理組合交流会」係
TEL: (06) 4801-8232
FAX: (06) 6354-8601

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さま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



参加費
無料

らいいふあつぷ

MANSION LIFE UP

大阪市
マンション
管理支援機構
通 信

Vol. 13
2004年10月1日

より快適なマンションライフを応援します

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「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601 <http://www.osakacity-mansion.jp/>



●「マンションらいふあつぷ」基礎講座&相談会「報告」
講座6「模擬総会」～円滑な総会の進め方～①②
講座1～講座5&ミニ講座1～3③④⑤
●管理組合だより
●東淀川区・エバーグリーン淀川地上館管理組合⑥
●催しガイド
●第9回マンション管理セミナー&管理組合交流会

「管理組合」
登録募集中

「マンションらいふあっぷ 基礎講座&相談会」報告



●大規模修繕から標準管理規約、マンション会計まで理解を深める●

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な基礎知識をテーマごとに説明。計3日間にわたり合計9講座を開催し、3日目には、管理組合の最高意志決定の場である総会の進め方のポイントを「模擬総会形式」で再現し、解説しました。また別途、個別相談会も実施しました。

総会を実演し解説 [講座6] 模擬総会 ～円滑な総会の進め方～

■ マンションの概要 ■

- ・マンション名/「ライフあっぷコーポ」
- ・建築概要/鉄筋コンクリート10階建・総戸数120戸・築14年・エレベーター1基・駐車場40区画・駐輪場(自転車120台・バイク12台)
- ・管理形態/全面委託で、管理会社から管理員1名が常駐
- ・管理規約/平成9年に同年改正の標準管理規約に準拠して改正
- ・議決権/1住戸につき1議決権
- ・管理組合役員/理事10名、監事1名で任期は各1年
- ・管理費等/管理費1住戸月額7,000円、積立金1住戸月額5,000円、駐車料1区画月額10,000円
- ・長期修繕計画/あり
- ・管理組合成立経緯/分譲当初は管理組合がなく、2年後の92年5月に区分所有者有志が管理会社のサポートで設立総会を開催。管理組合が発足した。

■ 出演者 ■

- ・大塚 哲雄
大阪土地家屋調査士会
- ・八杉 茂樹
(社)大阪府不動産鑑定士協会
- ・川畑 雅一
(社)大阪府建築士会
- ・杉原 滋
大阪市住宅供給公社
- ・大西 崇浩
大阪市住宅局

■ 解説者 ■

- ・伊藤 寛
大阪弁護士会
- ・花田 園子
近畿税理士会
- ・北田 五十一
大阪司法書士会



第1場面

受付対応での問題
(賃借人の扱い、組合員以外の者の出席)

【ポイント1】
総会議案の大規模修繕について意見を述べたいという、委任状を持たない賃貸居住者の総会への出席について



【解説1・伊藤】

賃貸居住者の総会への出席については、区分所有法と管理規約に書かれています。法律には「区分所有者から承諾を得て、専有部分を借りている人は、その会議について利害関係があれば、集会に出席する権利もあるし、意見を述べる権利がある」となっています。要件としては、「利害関係を有する場合」という点がポイントになります。その議題に関係がなければ、出席できません。

では大規模修繕の議案について利害関係があるかという問題ですが、基本的には貸し主の家主さんの方に利害関係があります。借り主としては別に大規模修繕の費用負担をすることもありません。実際上は、工事に入るとうるさいという問題も出てきますが、法律的にどこまで利害関係があるかといえば疑問です。

ただ、最終的に「駄目ですよ」と断ってしまうかどうかはまた別の話です。実際にお住まいになっている賃借人の意見を聞くということも望ましいことです。結論的にいうと、厳密には法律上の利害はなくても、委任状を持たない賃貸居住者も入って頂いて、議論に参加して頂ければいいんじゃないかと思います。

【ポイント2】

組合員が、大規模修繕について詳しい知り合いの建築士さんを出席させたいという。組合委員以外の者の出席について

【解説2・伊藤】

法律上にとくに規定はありません。では管理規約でどういふふう書いてあるかといえば、コーポの規約43条には「組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる」となっています。そうすると、理事会の判断で決めればよい、ということに

なります。

しかし、区分所有者の知り合いの建築士さんには、総会に出席する権利も、意見陳述権も、議決権もありません。総会は、本来第3者の方に入って聞いていただくという性質のものではありませんので、原則はお断りしても問題はないかと思います。理事会側がお願いして、建築士さんに来ていただくというケースはよくあると思いますが、まったく予測しない方に来ていただくというのは難しいのではないかと思います。

第2場面

開会と議長、書記、議事録署名人選出
(議長選出、議事録署名人の選出、議決権数)

【ポイント3】
総会における議長選任及び議事録署名人の選任について



【解説3・伊藤】

議長の選出は、区分所有法41条で「規約に別段の定めのある場合、および別段の決議がある場合を除いて、管理者または集会を招集した区分所有者の一人がなる」と決まっています。そしてコーポの規約の40条の5項には「総会の議長は、理事長が務める」と書いてあります。この場面では円滑に進めるために「よろしいですか」と聞いて、承認という形で進めましたが、「40条第5項に基づき、総会の議長は理事長が務めさせていただきます」と言い切っても構いません。仮に、いまのところで「異議あり」という話しになったとしても、規約上は理事長がやるということになっていますので、異議は却下されることになります。

議事録については議長が作成義務を負います。法律の42条、規約でも48条で書いてあります。議長さんが議事録を作るということですから、議事の経過とか結果については正確に残さないと、後を継がれる方にも決議の内容については拘束がありますので、きちんと残しておかないといけません。そういう主旨から議長さんが署名押印するのに加え出席した区分所有者2名が署名押印します。

【ポイント4】

総会成立に必要な組合員数や議決権数の考え方

【解説4・伊藤】

区分所有法上の決議の要件は、「区分所有者および議決権の各過半数で決する」と決まっています。ただし、これについては規約で別に決めることができます。実際上、標準管理規約では47条に「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する」と書いています。実はその前にもひとつ要件を作っています。これは、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければなりません。ですから、標準管理規約ではまず総議決権の半数以上が出席した上で、その中で議決権の過半数で可決ということになります。これは管理規約上の問題なので各々の管理規約を確認していただきたいと思っています。

第3場面

議案(第1号~第3号)事業報告、決算報告、監査報告
(未収金の扱い、財産目録の作成、ペイオフ対策)

【ポイント5】

収支決算報告における、管理費等の未収金の扱いについて

【解説5・花田】

収支計算書の収入の部にあげる金額については、入金された段階であげるのではなくて、収入すべき金額を計上します。これは発生主義といいます。何故そう経理するかというと、発生主義で経理をしないと、予算との対比ができにくいということと、この管理組合でもありましたように、3カ月の滞納者ですね、これが決算書に現れてこないわけです。未収金を管理しておかないと、滞納者が出て、それを払わないとなると、他の区分所有者が損をすることになります。管理においても、修繕積立においても、そういうことがないためにも、発生主義によって未収金計上をすることが求められています。

【ポイント6】

財産目録の作成とペイオフ対策について

【解説6・花田】

財産目録は、管理組合法人では作成が義務づけられていますが、一般の管理組合では義務づけられてはおりません。ただ今後、管理組合の会計基準を作ることも視野にはいっております。そうすると、一般の管理組合でも作成が義務づけられることとなりますので、今の段階でも作っていかれた方がベターかと思われます。

ペイオフ対策につきましては、2005年4月より、利息の付かない決済性の預金以外は、すべて解禁となります。金融機関が管理組合法人を権利能力なき社団とみなしていれば、一金融機関について1000万まで保護されるので、多くの銀行に分散するとか、確実にどこに預金するとか、他は金融機関への預金だけでなく、満期になれば解約金が戻ってくる積立マンション保険等にすることもひとつの手ではないかと思われます。

第4場面

議案(第4号~第6号)大規模修繕工事の実施について
(普通決議・特別決議、管理組合の法人化)

【ポイント7】

大規模修繕工事の採決は、普通決議か特別決議かについて

【解説7・伊藤】

改正後の区分所有法では、形状または効用の著しい変更を伴う場合に限り特別決議が必要で、多額の費用を要する場合でも、問題なく、過半数決議で議決可能、普通決議で議決可能、という

ふうに変更されました。しかし、大多数の管理規約はそれに伴って変更されたということは、多分ないと思います。ですから以前のように特別決議で4分の3が必要という規約になっています。ただ、この部分については、過渡期的な部分もありますし、一時的な規約と法律との間の齟齬であると考えて、解釈上、過半数決議、普通決議でいいと考えるのが一般的だと思います。ですから現状であれば、法改正に伴って普通決議でOKというふうを考えていただければいいと思います。ただし、そのままの状態でおいていると齟齬がずっと続きますので、規約を改正していただくのが筋だと思っています。

【ポイント8】

管理組合の不動産の取得と法人化について

【解説8・北田】

不動産の購入を決議した場合、以前は、区分所有者全員の方か、理事長さんの名前で登記をしていましたが、それでは、異動があるたびに不動産の名義を変更しなければならないし、経費が諸々かかってきます。そこで区分所有法が昭和58年に改正されて、管理組合の法人化という制度が設けられました。

法人を作るには、集会において、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、法人になること、そして「〇〇管理組合法人」、この例でいいますと、「ライフあっぷコーポ管理組合法人」というような形で法人の名前を決めていただいて、理事長さん、監事さんを決めて法務局において登記をすることになります。法務局において、登記をしますと、当然、その法人名義で不動産を取得した場合は、登記ができることとなります。

第5場面

議案(第7号)新役員選任と閉会
(終了後の議事録作成)

【ポイント9】

総会終了後の議事録の作成について

【解説9・伊藤】

最後の作業として、議事録の作成があり、きちんと作らないといけません。これは区分所有法42条に、「議長が作成しなければならない」という規定があります。実はこれ、作らなければ罰則があります。何を書くかということですが、逐一、全部会話を記録する必要はありません。議事の経過の要領ですね。開会、議題、議案、討議の内容、それから評決の方法、閉会。だいたいの中身がわかるような形で要約したものと、その結果を記載します。もちろん、組合員数、議決権数、議案ごとの賛成組合員数、議決権数をきちんと記録に残しておきます。

作成義務者は議長さんになっていますが、書記の方が作って、議長さんが最終的に目を通して、署名押印するという形になります。さらに冒頭で決められた議事録の署名者がいますので、その方も確認した上で署名押印していただくこととなります。

議事録については、実際に出席されなかった方についても閲覧をしていただく必要がありますので、できるだけ速やかに、1カ月以内には作っていただく必要があらうかと思っています。

あと、もう一つ。この管理規約では決まっていますが、今回法律改正があり、今のIT化ということで、フロッピーディスクやCD-ROMで議事録を作ることもできます。ただ、これは管理規約に決めておかないと駄目なので、このライフあっぷコーポの場合は規約の変更が必要になっています。

第1日目 7月11日(日)

マンション維持管理における資金サポートや、失敗しないための大規模修繕などをテーマに開催しました。

講座1 マンションの適正な維持管理に向けて

維持管理を資金面でサポート！ガイドブックもご活用ください

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

今日お集まりいただいている皆様方が一番ご苦労されていることだと思いますが、マンションは、住んだ後の維持管理が一番の問題になってきます。そこで公庫では、マンションの適正な維持管理に向けて、次のような取り組みを行っています。

●公庫マンション登録情報制度

マンションの管理規約や長期修繕計画など共用部分の維持管理内容が、公庫の定めている維持管理要件に適合していることを、公庫が認定した機関に登録しておく制度です。登録することによって、登録機関のホームページで、維持管理が良好なマンションであることをアピールしていただくことができます。その他にもいくつかメリットがあります。

●公庫マンション維持管理ガイドブック

マンションの維持・管理体制をチェック項目に従って確認することができます。また、保守・点検の履歴の記録、修繕の記録にご活用いただけます。こうした維持管理のためのチェックシートが世の中にあまりないものですから、私どもから提案させていただいております。日頃の管理組合活動のお役にたてれば幸いです。

●マンションすまい・る債

皆様方が集める修繕積立金を、どういう形で確保・運用しているかということも、非常に心配な点だと思いますが、これに対して公庫の方では「マンションすまい・る債」をご用意しています。これは公庫が発行する1口50万円の債権(利付10年債)を管理組合さんが修繕積立金により、毎年1回ずつ継続的(最高10回)購入していただき、利息を付けて公庫が買い戻す制度です。一番大きな特徴としては、元本を確実に保証させていただく点です。その他にも国債並の利回り(年平均利率1.537%)や、修繕計画に応じて手数料なしで中途換金も可能など、さまざまなメリットがあります。将来、必ず生じる大規模修繕に備えてご利用されることをおすすめ致します。

●マンション共用部分リフォーム融資

工事に当たって、万が一、資金が不足するような場合、公庫では「マンション共用部分リフォーム融資」をご用意し、資金的な面でサポートさせていただいております。最長10年間の固定金利ローンで、工事費の8割まで融資可能です。

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

合意形成を図りながらステップを踏んで進めよう

講師 岡本 森廣 (おかもと もりひろ) (社)大阪府建築士会 1級建築士

住宅金融公庫が作った「大規模修繕マニュアル」にそって、失敗をしないためのポイントをご紹介します。失敗をしないためのポイントをご紹介します。

- ① 大規模修繕の体制づくりとパートナー選び...成功しておられるところは、ほとんど修繕委員会を作られています。パートナー選びの条件としては、大規模修繕に関する実績があるかどうか、分かりやすく説明できるか、などがポイントです。
② 建物を見る、知る...建物の傷み具合などを把握するため、専門家等に診断してもらいます。また総会で理事長さんが変わったとき、一緒にマンションを見て回ることも大切です。
③ みんなに知らせる...建物の状況を皆さんに知っていただき、共通の理解をすることが大切です。また、広報で周知した内容は整理・保管しておくこと。
④ どのような修繕をするか...パートナーに原案を作成してもらい、十分説明を受けて、修繕委員会で検討します。また、追加工事は付き物。当初から予備費を計上しておいた方がいいでしょう。
⑤ 修繕を決定・合意する...総会の決議を必要とすることもあります。管理規約の改正の必要がないかどうかもチェック。
⑥ 詳細な設計図をつくる...経験のある設計事務所に実施設計を発注します。図面や仕様書をチェックし、十分に話し合うこと。
⑦ 施工会社を選ぶ...よい会社を選ぶことも大切ですが、皆が納得する方法、公正で透明なやりかたで選ぶことが重要です。
⑧ 工事を発注する...もしトラブルが起きて裁判になったときに備えて、親会社の住所もチェックしておきましょう。
⑨ 工事のお知らせと準備...工事期間中は生活に不便が生じます。期間の告知、安全対策、避難通路など、きめ細かな対策が必要です。
⑩ 工事ははじめる...設計図通りに工事が進められているかどうかを確認し、手直しの指示や報告を求めます。任せっぱなしは駄目です。
⑪ 工事が完了したら...竣工検査を行います。管理組合も自ら検査をします。パーティを開いてコミュニティ形成を図ることもOK。
⑫ 新たな維持管理へ...終わった後、建物はすぐに劣化が始まります。次の修繕を視野に入れておく必要があります。

ミニ講座1 共用部変更をともなう給湯設備改善による快適性の向上

マンションでの快適な生活を送るために、給湯は欠かすことのできない設備です。給湯設備もマンションが建築された時期や、建築構造等により、様々な種類のものが設置されていますが、ライフスタイルの変化等により、建築当時の設備では給湯能力が不足してくるケースもあります。その場合、給湯設備の改善を検討しますが、給湯器自体はマンション居住者様の専有物でも、燃焼排気の関係で共用部を変更しないと改善できないケースが多くあります。そんな時は、管理組合でご検討していただく必要が出てきます。今回、管理組合で共用部変更を検討された結果、給湯設備を改善された事例をいくつかご紹介させていただきました。また、最新

給湯設備は、毎日使うもの。グレードを上げて快適な生活を

設備の導入によるさらなる快適性の向上の提案もさせていただきました。さらに共用部分に関しては、集会室の冷暖房の設備の改修のお手伝いもやっております。集会室に床暖房を導入して、温かいフローリングにしたことで、集會に集まる方が多くなったという話も聞いております。私ども大阪ガスでは、皆さまのマンションライフがより快適になりますように、管理組合さんに対しても、さまざまなご提案をさせていただいております。給湯関係でお困りのことがあれば、お気軽にご相談ください。

講師 芝田 三義 (しばた みよし) 大阪ガス(株)大阪リビング営業部 販売第2チーム



第2日目 7月25日(日)

資産価値を下げない管理方法や、改正された標準管理規約のポイントなどをテーマに開催しました。

講座3 管理次第で大きく変わるマンションの資産価値

きちんと情報が開示され、安心して住めるマンションに

講師 笠井 靖彦 (かさい やすひこ) (社)大阪府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士

皆さん方のマンションと競合関係にある新築マンションが大量供給される昨今、いかにして資産価値の目減りを防ぐかが今日のテーマです。マンションの価格形成要因は、接近性、緑被率、建物のグレード、設備機能、地域の知名度、希少性、これに中古マンション特有の価格形成要因として、築年数、管理の2点を加えられます。資産価値の目減りを防ぐためには、競合関係にある他のマンションに打ち勝たねばなりません。少なくとも負けない程度にもっていかねばなりません。それはひとえに管理組合の皆さんの双肩にかかっています。

どういう管理がいいのかということで、ハード面からみてみましょう。総戸数に対して、駐車スペースは十分でしょうか。皆さん方のマンションに不法駐車はありませんか。玄関アプローチは、バリアフリーの配慮がされていますか。それとセキュリティ対策をしておられますか。こうした点を十分考えて対策を講じていただきたいと思います。

次にソフト面ですが、住民の方に「ローンと管理費さえ払えば、あとは理事の皆さんがきちんとやってくれるから、それでいい」という依存心はありませんか。この意識改革をしないとイケません。また、車検代は「かかる」と考えているのに、修繕費に対して「取られる」という言い方をします。皆さんの財産ですから、経費として「かかる」という意識をもたねばなりません。

また、管理費を安くするために、管理会社を変える、あるいは自主管理をする。これらも一つの方法ですが、管理水準とかボランティアの問題を含めてよく考える必要があります。

また、皆さんのマンションには、いろいろな方が住んでおられます。そこで理事経験者の方の懇談会や、建築士など在住専門家の委員会を組織することも考えられます。さらに、修繕計画の開示やペット飼育のルール明確化なども大切な要素です。

中古マンションの購入者の選択は、今後より一層厳しいものになります。単に購入住戸のみならず、マンション全体がきちんと維持管理され、その管理情報が確実に手にはいるかが重要になることは間違いありません。中古購入者だけでなく、継続居住者も含めて安心して住めるマンションであることが、資産価値の目減りを防ぐ基本だと思います。

ミニ講座2 マンションの防犯対策について

全国の過去58年間の犯罪発生数の推移をみれば、平成14年が過去最悪です。大阪は平成13年が過去最悪で、刑法犯認知件数が全国ワースト1。また、マンションへの侵入盗の発生が平成8年ぐらいいから急増しています。こうした犯罪情勢を受けまして、安全なまちづくりに向けた動きが始まり、平成14年4月に大阪府に「安全なまちづくり条例」ができました。大きな柱が5つありますが、その中のひとつが、犯罪の防止に配慮した共同住宅等の普及です。侵入盗の発生が、一戸建てに比べてマンションで多くなっています。ですからマンションを作る段階から、泥棒に強い、犯罪に配慮した建物にすることが大切です。

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

標準管理規約をざっと読んで改正ポイントを把握してほしい

講師 久保井 聡明 (くぼい としあき) 大阪弁護士会 弁護士

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です。国で言えば「憲法」のようなものです。平成16年1月、国土交通省が、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。これは、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、さらにマンションを取り巻く情勢が様々な面で変化したことをうけて改正されたものです。

●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て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」とし、従来より専門家の活用をしやすいようにしました。

●建替に関する規定の整備

より建替え決議を行いやすいように、区分所有法の改正(「過分の費用」要件の削除)が行われたことを受け、建替えに係る合意形成に必要な調査を管理組合の業務に加え、その費用を修繕積立金から取り崩すことができることとしました。

●決議要件や電子化に関する規定の整備

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(出席組合員の議決権の過半数)で足りるとされました。また、電磁的記録による議事録作成や電磁的方法による決議も可能になりました。

●新しい管理組合業務の追加

修繕等の履歴情報の整理及び管理や、地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティ形成も、管理組合の業務として規定されました。

●未納管理費の請求に関する規定の充実

滞納問題に適時適切に対応できるように、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しました。この他にも、環境問題、防犯問題への対応の充実を図るための改正など、多くの改正がなされています。ぜひ一度目を通してください。今回の改正に対する対応方法としては、まず自分たちの管理規約と標準管理規約を読み比べ、どこが違うかを認識してもらうこと。その上で、自分たちの管理規約の中で改正すべき点があれば、皆さんで相談していただく、ということにならうかと思えます。

安全なまちづくり条例を制定。コミュニティによる防犯を!

講師 大阪府警察本部 生活安全総務課



同時に、管理対策もしっかりやっていたらいい。侵入盗の防犯対策としては、見通しを確保することが基本です。そして見えないところも防犯カメラや人感センサーライトなどを設置します。その他にさまざまな防犯性能の高い建物部品が開発されていますが、実は一番簡単にできる防犯は、コミュニティによる防犯です。挨拶に勝るものはありません。住まわれる方の心がけて犯罪は減っていきます。ニューヨークがいい例で、犯罪が減少しました。大阪でも犯罪を減らしていきたいものです。

第3日目
8月7日(土)

マンション会計における適正な会計管理とペイオフ対策などをテーマに開催しました。

講座5 マンションの会計について～適正な会計管理とペイオフ対策～

管理費と特別修繕費を区分し、適正に管理する必要があります

講師 花田 園子 (はなだ そのこ)
近畿税理士会 税理士

マンションの管理組合は、年に1度の定期総会で、事業報告と決算報告ですね、それと次期事業計画と予算を承認してもらわなければなりません。そのためには、事業報告、事業計画とともに、決算書の作成が必要になってきます。決算書の作成は、多くの管理組合では、管理会社の方がしてくれると思うのですが、自主管理の組合ですと、自分たちで作っていかねばなりません。そこで会計担当理事になるのは、会社で経理をやっている方が多いため、一般的な企業の会計を使うことが多いようなんですね。また、管理組合の会計基準というのが定めがありません。ですので管理会社の方でもさまざまな様式で作成されていて、問題点も出てきております。

マンションの管理組合会計については、マンションの管理の適正化に関する指針が出ているのですが、公益法人であるとか、NPO法人であるとかは、法律で会計基準が決まっていますが、管理組合の会計にはそういう決まりがありません。単に管理費と特別修繕費を明確に区分経理して、適正に管理する必要がありますよ、とい

うことが言われています。

また、管理組合会計の特長として、企業会計は利益を出すことを目的として会計を行っているのですが、組合会計は、共用部分の維持管理を適切に実施するために、予算と実績を適正に管理していくというのが目的です。ですから修繕費をけちって、きちんと維持できなかった、管理できなかったというのは、ちょっと問題です。そのために、予算を決めて、予算準拠主義で会計をやっていきます。あと、大規模修繕工事に備えて修繕積立金会計を区分して管理していく。これが一番大事ですよ。すごいお金がかかりますので、それに備えてちゃんと毎月、積立金会計を区分して管理していかなければなりません。

ペイオフ対策なんですけど、一金融機関、一預金者あたりということになっていますので、まず分散ですよ。国内の都銀すべてに1行ずつ1000万ずつ預けるとか。あとは都銀と地銀と信金と郵貯と、それぞれに1000万ずつ預けるとかですね。

あと、つぶれない金融機関の選択なんですけど、大きいから安全とは言いきれません。予想できませんので、ニュースや経済新聞、あるいはディスクロージャー誌をチェックされたり、格付け評価機関の評価だとか、株価などを参考にされたらどうでしょうか。

ミニ講座3 より安全で快適な環境をめざして

安全、安心、快適性を求めて管理組合として取り組んできた事例を平成12年から時系列的に主なものをご紹介します。

平成12年にゴミステーションを使わなくなりましたので、管理組合の倉庫、備品だとか書類などを入れる倉庫にし、残った分を自転車、バイク置き場としました。

平成13年に、次に防犯対策ということで、ピッキングに強いディンプルキーに替えるように推奨致し、監視カメラも各要所に取り付けました。また、給水システムにおいて、受水槽、高架水槽を撤去し、増圧直結給水方式のポンプに切り替えました。多少お金がかかりましたが、新鮮な水道が供給できました。なおかつ、受水槽室を改造して、集会室に有効利用しました。

平成14年には、玄関アプローチで、通路と玄関テラスが2段の

階段と、一部が狭く傾斜のきついスロープだったのを、防滑を兼ねたインターロッキングで段差をなくして、緩斜面のバリアフリー通路に改造致しました。

また、このマンションは、もともとペットが禁止されていたんですけど、飼っていた方がおられます。そうかといってあまり表立って言いますと角が立ちますので、平成15年に、ペット禁止のステッカーを掲示しました。そして平成16年には設計図面のCD化を行いました。

管理組合運営のポイントは、管理会社任せにしないことや、専門家を活用することだと思います。

バリアフリー化や防犯対策等に積極的に取り組む

講師 藤田 三郎 (ふじた さぶろう)
日商岩井阿波座マンション管理組合 理事長



<東淀川区・エバーグリーン淀川地上館管理組合>

大規模マンションの抱える諸問題をアイデアと実行力で次々に解決!

阪急淡路駅から徒歩約10分の淀川沿いに建つエバーグリーン淀川は、1500戸近い大規模マンション。しかも築30年近く経つだけに、管理組合はこれまで安全で快適なマンションづくりに向けて、さまざまな改善に取り組んできました。代議員制や共用自転車、あいさつ運動など、ユニークな試みもたくさんあります。

● 快適な暮らしに向けて様々な工事を計画的に

1975～1977年に建てられたエバーグリーン淀川は、築28～30年を迎えている。当然のように、これまでに長・中期修繕計画に基づいて様々な修繕工事を行ってきました。1999～2000年に外壁塗替工事を済ませており、最近では、通路バリアフリー化、給水ポンプ・高架水槽更新、電気幹線全面更新、ガス管・給水管更新、植栽植替など工事が実施されています。現在は、全戸ベランダ補修工事が進行中です。「やはり綿蜜な調査としっかりした長期計画が必要ですね。」



▲北口スロープの一部を緩やかな傾斜にして、バリアフリー化を実現

資金的には「修繕積立金」「駐車場使用料」その他共用施設の使用料で全額賄っています。話は変わりますが、コミュニティづくりの一環として、文化、スポーツ面にも力を入れ、自治会主導でいろいろな文化サークル活動、高齢者による体力づくり、少年野球チーム、テニスクラブも活躍しています。新陸レクリエーション、子供夏祭も定着しました。

「前年度行った工事では、バリアフリー化のために、北口スロープ(歩行者用メイン道路)改良工事を行いました。大規模工事でしたが、自慢のひとつです」。傾斜のきつかった北側出入口の一部を緩やかなスロープに改修。年配の方や車椅子の方でも安全に通行できるようになりました。

また、楽しく快適な生活ができるように、子どもの遊び場を新たに2カ所(幼児用・児童用)作ったり、年配者のために植栽を植替えると同時に、そこにベンチをおいて気軽に井戸端会議ができるようにするなど、環境づくりに努力を重ねています。広報誌「エバーグリーンニュース」は4頁～8頁で年4回発行しています。



▲少子化の時代だが、やはり幼児用の遊び場が必要(幼児なかとよし広場)

● 共用自転車やあいさつ運動に注目!

入居以来、管理組合で困っていた問題の一つが自転車です。1500戸近い大規模マンションなので、1世帯に1台ずつでも1500台分のスペースが必要です。2年前には1800台強の自転車がありました。中には1世帯で7台持っているところもあり、自転車が通路にまではみ出る状態に。そこで、2年前から共用自転車貸出制度を設け、「自転車を減らそう運動」を展開しました。「自転車がなくても、無料で貸しますよ、というわけです。それがだんだん浸透してきました、いまは月に延べ1000台ほど使用されています」。その結果、やっと300台ほど減り、約1500台に。「できれば1000台くらいまでに減らしたいですね。」

また、来年年頭には、「あいさつ運動」や「助け合い運動」を含めた「快適生活環境推進運動」を実施する予定です。「3年前に行ったとこ

ろ、随分と成果が出ましたので、「継続は力なり」でもう一度やろうということ。3年前は、なぜあいさつが大切かを住民に訴えました。話しをしたことのない人にも積極的にあいさつをしてくださいと。委託管理会社の清掃の人たちにもお願いをしました。また、標語を募集して、みんなに投票してもらい、数の多い5点の標語作成者に記念品を贈呈しました。コミュニケーションが増えて、雰囲気も明るくなり、防犯にも大いに役立っているようです。今回は「禁煙」の励行が加わります。



▲30台の共用自転車置き場。住民は無料で借りることができます

● 代議員制度で、効率的に計画を実施

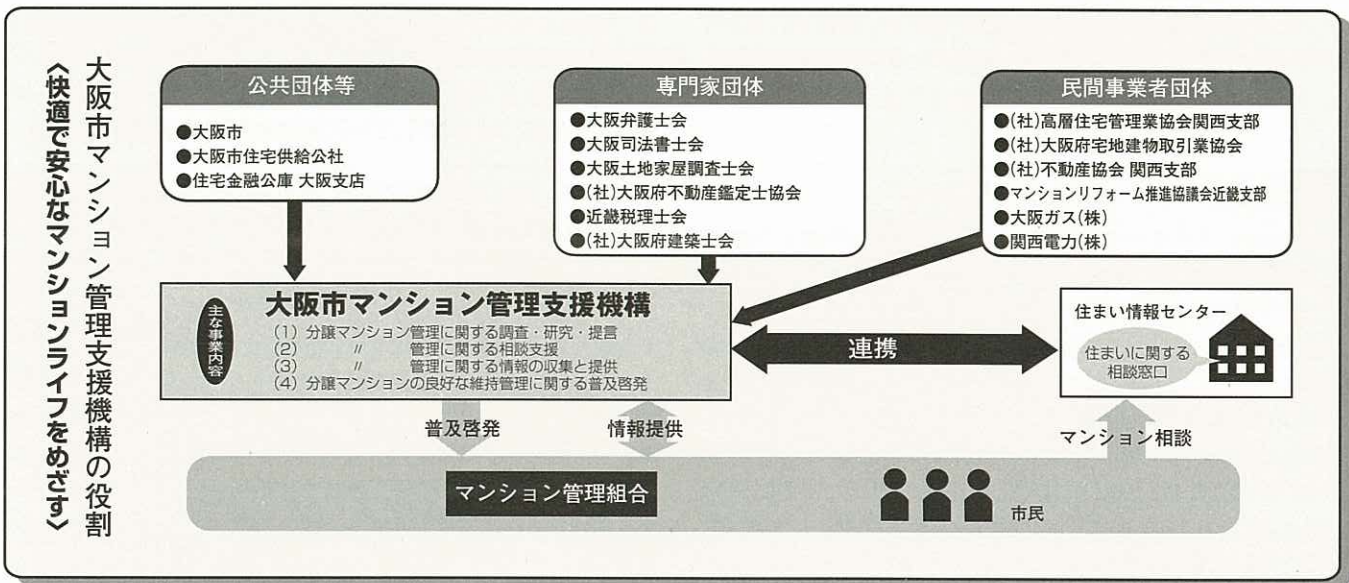
同管理組合が取り組んできた実績の中で、もう一つ紹介したい制度があります。それが代議員制度です。80名の代議員は、各号館の各階から2名(世帯数の少ない1号館のみ1名)ずつ選ばれます。その役割は、理事をサポートするメンバーとして、理事会に情報を流したり、住民に配布物を配ったりする他、年に1回、代議員総会を実施。そこで決算・予算等の審議をして決議をしますが、それが総会決議となります。ただし、区分所有法で決められている4分の3以上が必要な特別決議が要求される、管理規約改正などの重要事項については、全員総会で決議する、と「管理規約」に規定し、整合性は保っています。(管理規約・規則集は製本し全区分所有、占有者に配布している。)

「これだけ世帯数が多いところですから、委任状を含めて、過半数の区分所有者を集めることは難しいし、それに会場の問題もあります。集会室ではとても無理なので全員総会の時は、学校の講堂を借りたり、隣接する大阪市の施設を借りたりしています。だから普通決議で足りる議案に関しては代議員総会で決めていきます。もちろん、決議事項は内容により明確に分けてあります(管理規約)。だから大規模な割に動きが早いんですね。さらに、代議員総会で決まった事項は、1カ月間公示して、5%以上の反対者がなかったとき、初めて効力を発する、という規定を設けるなど、きめ細かな配慮がされていることを付け加えておきます。年に2回代議員連絡会も規定して意見の交換を行います。」

「うちは、滞納問題もわりとスムーズにしていますし、377台の専用駐車場、テニスコート、集会場などの使用料も修繕積立金等に充てることが出来ます。大規模マンションの大変さもありますが、計画を着実に実行すれば資金的な余裕も生まれ、しっかりと大規模修繕等もできます。マンションの寿命は一般的に60年と聞いていますが、うちはもっと、もっと寿命を延ばしたいと思っています」と高田理事長は語ります。



▲高田修志理事長



マンション概要		所在地: 大阪市東淀川区東淡路1-5	
建築年	1975～1977年	駐車場台数	377台
構造・規模	SRC造・地上12階建	駐輪場台数	1513台
棟数・戸数	4棟・1470戸	付属施設	理事室、管理事務所、集会所(和・洋)、警備・清掃詰所
住戸プラン	1LDK～6LLDK	付属設備	監視カメラ
併設施設	商店街(地下1階)		

役員体制	
役員任期	1年(再任可)
役員数	13人
選出方法	代議員(80名)の中から互選
理事会開催回数	1回/月、臨時あり
総会開催回数	1回/年

