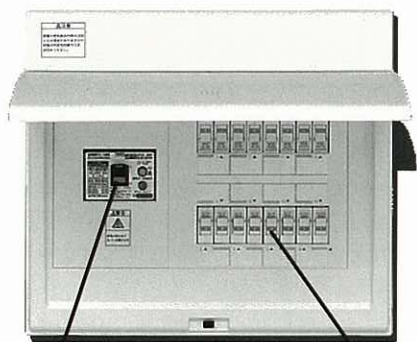


# 支援メンバー 瓦版

関西電力より  
安全一ロメモ | 電気の見張り番  
ブレーカー



### メインブレーカー

家庭の電気の流れをコントロールするとともに、漏電を自動的に感知して、電気を遮断する役割。

### 回路ブレーカー

一つの配線回路毎にとりつけ、電気を使いすぎたり、電気機器がショートした時など、自動的に電気を遮断する役割。

ブレーカーは、漏電を自動的に遮断するメインブレーカーと、ショートしたときなどに自動的に電気を遮断する回路ブレーカーがあり、一般的に玄関まわりの壁の分電盤に設置されています。一部古いマンションでは回路ブレーカーだけの場合もあります。

近年便利な家電製品が増え、許容電力量をオーバーしてブレーカーがよく落ちるお客さまは、安全の為一度最寄の営業所にご相談ください。

## 関西電力 電化ライフ相談室

オール電化に関するお問い合わせ資料のご請求など  
0120-869101 <http://www.denka-life.com>

## 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さまには下記のような特典があります。

\*ご登録いただいた個人情報、コンピューター処理を行います。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  
大阪市マンション管理支援機構 ☎(06)4801-8232

特典1 タイムリーで新しい情報を観せた「らいふあっぷ臨時号」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

## 催し物 ガイド

大阪市マンション管理支援機構主催  
「マンションらいふあっぷ連続セミナー」

3日間連続で開催

## 「マンション設備の維持管理について」

基礎知識・リニューアル・トラブル事例と対処・損害保険など

### 開催日時

7月2日(日)・16日(日)・30日(日)  
13:30~16:30(予定)

### 開催場所

住まい情報センター 5階研修室

### 募集人数

50名(先着順、事前登録必要)

参加費  
無料

### お申し込み方法

はがきかFAXに住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号を記入の上、  
〒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・住情報プラザ内  
大阪市マンション管理支援機構「連続セミナー」係へ  
FAX 06-4801-8232

### お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局  
TEL 06-4801-8232

マンションらいふあっぷ 2006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 〒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

大阪市マンション管理支援機構通信

2006年6月1日

vol. 18

# マンション らいふあっぷ

より快適な  
マンションライフを  
応援します



## 「大規模修繕工事見学会」報告 … ① ②

● 2005年度 大阪市マンション管理支援機構

## 「管理組合交流会&相談会」報告 … ③ ④

## 判例教室 … ⑤

## 作文コンクール … ⑥

● 催しガイド

## 「マンションらいふあっぷ連続セミナー」

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/>

《管理組合》  
登録募集中



# 大規模修繕工事 見学会報告

## ● 大規模修繕委員会設立までの経過説明

まず、大規模修繕委員会設立までの流れを、佐古理事長からご説明いただきました。

「2年前の総会で、築10年以上経過しているということで、11期の業務計画に建物診断を承認してもらいました。管理組合だけの人間だけではできないので、3社のコンサルタント会社からプレゼンテーションを受け、実際に設計監理されたマンションを訪れ、そこの理事長さんや大規模修繕に携われた委員長さん等々から意見を聞きました。費用については、調査診断と設計監理の見積もりを提出してもらいました。その中で、建物診断設計事業協同組合（以下、建診協）アーバンスペース建築事務所が決めた理由は、費用の他に、大規模修繕時にマンションに足を運んでもらえる回数の多さでした。

そして、この時期に大規模修繕委員会を設立し、委員を公募しました。残念ながら立候補は1名だけでした。あとは、過去の理事経験者や建築の専門家などの方に依頼状を出したり、面接をさせていただいて、管理組合の理事2名も加えて、何とか9名の委員で発足しました。同時に委員会の目的や議決の総数などの内規を定めました」。



## ● 施工業者選定までの経緯説明

次に、施工業者選定までの経緯説明を、平野理事からいただきました。

「一昨年の12月にアンケート調査を実施しました。住まわれている方の関心も非常に高く、90%の回収率をあげました。そして1月に建物診断調査とバルコニー立ち入り調査を実施し、劣化状況の確認をしました。その後、3月に住民説明会を開き、写真やスライドを見て頂いて現状を確認してもらいました。

それから本題である施工業者さんの選定に入りました。選定に当たっては、コンサルティング会社を中心に、共通工事仕様書と見積書を作成。そして年間2億円の工事実績や、直近の工事実績、資本金の規模など業者さんのレベルを決めて公募をしました。応募企業は7社ありました。選定には採点制を採用。70点を工事金額、ヒアリング調査を20点、経営の健全性を10点とし、総合点で判断したわけです」。

最終的に3社に絞り、同規模マンションの施工実績を見たり、ヒアリングをして、同じ採点制で、最終的にベイシティ大阪の管理業務を委託されている長谷工コーポレーションに決めました。

## ● 建物調査診断結果および工事内容の説明

次に建物調査診断結果および工事内容の説明を、建診協の松本さんにいただきました。

「建物がコの字型に曲がっている他、海の近くで風も強くふいています。そこで調査診断も、通常ではやらない方法もやっています。その前に管理組合さんからお話があったように、住民の方にアンケートをとりました。回収率も90%もあり、おかげでいいデータを取ることができました。バルコニーも60数件入らせていただいています。高い意識を持った方がたくさん住んでおられ、とても役立ちました」と説明。さらに診断方法と、具体的な工事内容、改修工事の手順などが説明されました。

## ● 活発な質疑応答

続いて行われた質疑応答では、多くの質問が寄せられました。

「うちのマンションでは、修繕委員のなり手がいないので悩んでいるところです。どういった方法をとられたのか」と質問に対して、担当の平野理事から説明がありました。「まず理事の経験者に手紙を書きました。『こういうことで立候補者を



修繕委員の募集、設計監理者、  
施工業者の選定などに知恵を絞る。

ベイシティ大阪

3月18日、大阪市マンション管理支援機構としては、第2回目の大規模修繕工事見学会を、ベイシティ大阪管理組合のご協力により開催しました。ベイシティ大阪は、地下鉄朝潮橋駅から徒歩12分の場所に建ち、3棟でSRC造8~21階建てからなる・総戸数435戸の大規模マンションです。築12年を経過し、今回が初めての大規模修繕工事です。

募集していますが、ぜひご参加ください」と60通ぐらい出しました。さらに個別依頼して最終的に9名の方に了解いただきました。うち2名が女性ですが、デザインや色決めなどでは女性の意見は欠かせません。だから女性にお願いした方がいいと思います」。

この他にも、「共通仕様書はどんなふうになされたのか?」「竣工検査の基準は?」「材料の出荷証明と現物の検査をどうされたのか?」など、かなり突っ込んだ質問もあり、それに対する答えがありました。



## ● 現場見学&質疑応答

そしていよいよ現場見学が行われました。当日は、あいにくの雨。コース変更をしての見学でしたが、参加者は3つの班に分かれ、建診協の松本さん、長谷工コーポレーションの2名が班長となって参加者を引率。班長による施工状況の説明に、参加者たちは興味深く見て回りました。



現場見学を終えた後で、会議室に戻り、再び質疑応答が行われました。「塩ビシートが貼られている廊下の日常清掃と定期清掃の方は?」という質問に続いて、「管理会社と施工会社が同じでは、管理会社にリードされて決めたのではない

かと疑われる。それをどう克服されたのか?」という質問に対して、佐古理事長より、「業者選定に当たっては透明性の確保が何よりも大切。決め方について居住者の皆さんに細かくご説明いたしました」との答えがありました。

ちなみに当日は、26名の参加者がありました。「管理組合の生の声が聞けて、とても参考になった」と大好評でした。

今回、会場をご提供いただき、とても貴重な体験をお話いただいたベイシティ大阪管理組合の皆様には、心よりお礼申し上げます。



## <見学マンションと工事の概要>

ベイシティ大阪(大阪市港区池島3-5-1)  
SRC造8~21階建て3棟/総戸数435戸/築13年

|       |   |
|-------|---|
| 工事内容  | ①下地補修 ②壁面塗装 ③鉄部塗装<br>④防水 ⑤シーリング ⑥取り替え修繕<br>⑦その他 |
| 工期    | 平成17年9月~平成18年6月                                 |
| 設計・管理 | 建物診断設計事業協同組合<br>アーバンスペース建築事務所                   |
| 施工    | (株)長谷工コミュニティ                                    |

# 『管理組合交流会 & 相談会』報告

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、管理組合運営を円滑に行うためには大変重要です。

支援機構では他の管理組合と情報交換していただく場を提供しています。管理組合の日常活動の中での経験、悩みやアイデアなどについて、意見交換していただく場として2005年度も交流会を開催しました。

また、個別相談会も同日に開催しました。

交流会での意見交換では、それぞれの問題について経験者からのアドバイスや情報提供が受けられ、悩みを共有しながら解決方法について熱心な発言がたくさんありました。管理組合役員さんの生の声の一部をご紹介します。

## 管理組合交流会

日時：平成18年2月26日(日) 13:30~16:30  
場所：大阪市立住まい情報センター 3Fホール  
参加者：28名の参加があり、5組のグループに分かれて意見交換しました。  
※交流会参加者は、原則としてマンション居住者とし、管理会社や管理員等の参加は不可としています。  
参加費：無料

ていない。管理会社は20年間変更していない。

→ 管理会社の変更に取り組んでいるが、私一人で検討している。最近わかったのだが、管理会社と委託契約書を作成していないことがわかった。調べてみると、設備点検や雑排水の清掃など実施していないこともわかった。どのように進めていくのがよいか、皆さんのアドバイスをいただきたい。

Q 皆さんのマンションの管理費を教えてください。

→ 当初契約では170万円/月だった。これは、管理会社がすべての保守費用を負担するという内容だったが、実際は何も保守することがないのに毎月払っている状況だった。だから、会社を変更した。そうしたら、55万/月になった。年600万円の経費が節減できた。

Q 管理会社の変更は大変か。

→ もちろん容易ではない。みんなが払っている管理費が当初設定ではこういう形で支出されているということ、全戸に伝えた上で、理事会で変更を決定した。

Q 管理会社の探し方を教えてください。

→ インターネットやこのような交流会で情報を集めている。  
→ 管理会社は実務がよいところを選ぶべきである。  
→ フロントマンの対応の良し悪しも大切だ。

## 管理組合運営

Q 役員の集め方、住民の意見の集め方について、教えてください。意見箱を設置したが誰も入れてくれない。

→ アンケートをとることが適しているかも。あと、広報や掲示などで情報伝達も日ごろから意識しておくことも重要だ。

Q 管理費の滞納対策はどうしているのか。

→ 管理会社が理事名で督促を出す。管理会社が、相手と交渉している。  
→ 内容証明を送っている。  
→ 滞納は時効5年ではなく、6ヶ月くらいが勝負の分かれ目である。あまりに滞納すると払えない。

## 大規模修繕関係

Q 大規模修繕(工事内容、業者の選び方)の進め方および状況について、情報交換したい。

- 過去に大規模修繕は1回実施した。外壁と共用廊下、照明設備、鉄部塗装の修繕を行った。修繕委員会を立ち上げ、見積を10社程とった。業者の決定は、実績と社員の対応を見て、決めた。工事着手後も、納品書などによって、支出金額と明細数量をチェックした。
- 大規模修繕については2,3年後に考えている。修繕委員会を設置したところである。今回は初めての規模修繕なので、現在の修繕積立金で工事が賄えるのかどうか、みなさんの経験談を参考にしたい。
- 修繕なども、見積り取り方によって金額がまったく変わる。
- 16年目に大規模修繕した。まず建築士に劣化診断してもらった。64戸で3,000万円弱だった。
- 構造1級建築士に劣化診断してもらい200万かかりました。その建築士は仕様書まで作成してくれ、5社程度の相見積りをとった。
- 素人では分からない事が多いので、月2.5万円(年間30万)でコンサルタントを常駐させている。
- 地震で5階より上階のガラスが割れたのですが全て保険会社が補償してくれた。

## 耐震診断

Q 私のマンションでも耐震診断の声が出ています。

- 耐震診断はまずは図面(書類)チェックから。大阪市の建築指導部建築指導課では耐震診断の補助等も行っている。それから、構造計算→現場のチェックとなるが、これらは多くの費用がかかる。
- 図面だけを信じてはいけない。大手の会社だからと言って安心してもいけない。

## 管理委託会社

Q 現在までの管理組合の運営等に関する書類が一切保存され



## 住まい方

Q ごみのマナーが悪くて困っている。

→ ごみだしは1,2年かけてきれいに保つように管理を実践した結果、マナーが浸透してよくなった。  
→ グループ長が責任を持って、当番制でごみ置き場の鍵を約束の時間だけ開けるようにしている。

Q ペット禁止マンションだが、内緒で飼育している事例が多い。

- 高齢者も多く、ペットの飼育を無理に禁止できない。
- ペットクラブを作って、ルールの徹底化を図っている。人間に危害を加えた場合は、全面禁止にする約束とした。
- ペットクラブを作ると、今現在持っていない人まで加入して、ペットの数が増える事態にもなるので、あまり賛成できない。
- ペットクラブと管理組合は、接触しないことにしている。
- 苦情等の窓口は、入居者同士だと角が立つので、管理人へ集約するようにしている。
- 1代限りのペットを認めているので、固体判別のために3ヶ月ごとに写真提出させている。

## その他

放置自転車問題・不法駐車対策・不法投棄・マンションみらいネットへの取り組み・外国人の入居者の場合の言葉の壁、文化の違い・アスベスト問題・耐震問題・光ファイバーの導入などのテーマで意見交換ができました。

最後に、参加した皆さんにアンケートをお願いしました。(回答者数25名/参加者数28名)

- 1) 参加した感想
  - とてもよかった ..... 17名
  - よかった ..... 8名
  - まあまあ ..... 0名
  - 期待外れだった ..... 0名
- 2) よかった点(複数回答)
  - 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することができた ..... 24名
  - 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 ..... 5名
  - 配布資料がよかった ..... 0名
  - その他(内容: ) ..... 0名
  - ※複数回答 ..... 4名
- 3) 再度参加の意思
  - 必ず参加する ..... 18名
    - ・ 有意義な情報交換が出来ます。
    - ・ 有益な情報の収集の為。
    - ・ 他のマンションの実情がよくわかる。2名
    - ・ 非常に参考になります。
    - ・ 勉強になった。2名
    - ・ 生の実際の組合運営、活動のあり方をもっともっと知りたい。
    - ・ 非常に雑然とした世界のため、もっと整理され合理的、効果的な機能の必要を強く感じる。
    - ・ 実務に参考になるため。
  - 内容による ..... 7名
  - 参加したくない ..... 0名
- 4) 交流会に対する意見・感想について
  - ・ 皆さんご熱心なご意見、とても良かったと思います。
  - ・ 今後もこのような意見交換の機会が多く行われると良いと思います。
  - ・ 他の管理組合さんの貴重な意見や、知識を参考にする機会は少なく、非常に有益な交流会には、これからは是非とも参加したいと思っております。
  - ・ グループ分けにおいて、総戸数が同等別がよい。(40戸まで、80戸まで、90戸以上)
  - ・ 自分だけで悩むより他人にヒントを得るのが楽になったと思います。
  - ・ とても良い体験ができました。今後とも宜しくお願いいたします。
  - ・ ストレス解消となるだけ良いと思っている。
  - ・ 大変有意義でした。マンション住民からの底辺の勢いを感じる。
  - ・ 今後、マンション管理が整理されて、管理運営がそう難解ではなく、楽しい暮らしの場となることを願います。
  - ・ マンションの規模又はテーマ別にグループにしては。
  - ・ 今回は各マンションの報告会的になり、具体的な対策を見出すことが出来なかったのが少し残念でした。しかし、他のマンションの状況が良く分かって参考になりました。
  - ・ 色々な築年数、居住者があつたが問題点は同じなので、今後については参考になり、マンション理事会にもち帰り新たな議題としたいです。

貴重なご意見・ご感想をいただきました。今後の交流会に反映させていきたいと考えています。



## 個別相談会

相談時間：1組あたり30分  
日時：平成18年2月26日(日) 10:30~12:30  
場所：大阪市立住まい情報センター 4F住情報プラザ内相談室  
相談者：法律相談6組・管理一般相談5組・技術相談2組の相談を受けました。  
相談料：無料

## 当日受けた相談の内容

- <法律相談>
  - 管理会社の変更、駐車場使用料の滞納
- <管理一般相談>
  - リフォームのトラブル、修繕積立金について、隠れた瑕疵、
- <技術相談>
  - 大規模修繕工事全般、増圧直結給水方式のポイント

# A Judicial Precedent

## 判例教室

- A 最高裁判所** 平成10年11月20日判決  
(判例時報1663号102頁)
- B 東京高等裁判所** 平成13年1月30日判決  
(判例時報1810号61頁)

### 駐車場等専用使用権を消滅させ、又はこれを有償化する総会決議の有効性について

#### 事件の概要

Yは、住居及び店舗併用型マンションを建築分譲したが、自らも店舗部分に区分所有権を取得し、敷地である駐車場(以下「本件駐車場」という)、塔屋外壁、屋上及び非常階段入り場等に無償の専用使用権の設定を受け、これらを使用した。本件は、マンション管理組合Xが、規約を変更した上、Yの専用使用権につき、一部を消滅させ残部を有償化する決議(以下「消滅決議」及び「有償化決議」という)をしたとして、Yに対し、消滅部分の使用差止め(①)と有償化部分の使用料支払(②)等を求めた事案。

#### 差戻し前の控訴審判決(東京高等裁判所平成8年2月20日判決)

消滅決議について、当該専用使用権を消滅させる必要性は同権利を必要としているYの利益を上回るものではないからYの承諾なく消滅させることはできずとし、有償化決議についても、Yは当該専用使用権に関し管理費等相応の経済的負担をしており、その上に使用料を徴収することはYの専用使用権に「特別の影響」を与えるので、Yの承諾がない決議は無効であるとして、Xの請求を棄却。

#### 問題点

- ある専用使用権につき、当該専用使用権者の承諾なく、これを消滅させたり、無償だったものを有償にすることができるのか。
- どのような場合、「一部の区分所有者の権利(専用使用権)に特別の影響を及ぼすべきとき」(建物区分所有法31条1項後段)とされ「その承諾を要する」のか。

#### 判決内容

**判決A:** 直接に規約を設定・変更等する場合だけでなく、規約の定めに基づき総会決議をもって専用使用権を消滅させたり、これを有償化する場合も、当該専用使用権者が受ける不利益が受忍限度を超える場合は建物区分所有法31条1項後段が類推適用される。

消滅決議について、②Yが分譲当初からマンション店舗部分でサウ

ナ等営業をしており、来客等のため各駐車場の専用使用権を取得し、③残部の駐車場だけでは営業活動の継続に支障を生ずる可能性があり、④他の区分所有者らは駐車場・駐輪場がないことを前提としてマンションを購入した等の事情(以下「本件分譲経緯」といいます)を考慮すると、Yが一部駐車場の専用使用権を喪失することで受ける不利益は受忍限度を超え、「特別の影響」を及ぼすから同決議は無効であるとした。

有償化決議について、専用使用権の有償化は、(ア)一般的に当該権利者に不利益を及ぼすが、(イ)有償化する必要性・合理性が認められ、且つ(ウ)設定された使用料が社会通念上相当な額であれば、その者は有償化を受忍すべきであり、「特別の影響」を及ぼすものではない。設定された使用料が社会通念上相当でなくとも、その範囲内の一定額をもって社会通念上相当な額と認められるときは、(エ)特段の事情がない限り、その限度で「特別の影響」を及ぼすものではないから決議は有効である。原審判決は、(ア)だけで、(イ)ないし(エ)を検討することなく、「Yの承諾がないから決議は無効」としたとして、②に関する部分を破棄し差戻した。

**判決B:** 差戻しを受け、(ア)につき前記「差戻し前控訴審判決」中「特別の影響」を与えるとした理由部分を挙げ、(イ)につきYが長年(昭和48年～)共有部分が無償使用し他の区分所有者との関係で公正を欠いているから有償化する必要性・合理性が認められるとした。しかし、(ウ)につき本件分譲経緯として、他の区分所有者らにおいて、Yが営業に必要な駐車場等設備を自己負担で設置し、その敷地・床部分を無償使用することを承知の上マンションを購入している点を付加し、現にYが無償で設備を使用したことも考慮し、通常の賃貸借賃料相場を基準に使用料を課するのは過大な要求であるとして、事実上営業断念という事態を招来しているから有償化決議による使用料は社会通念上相当な額とは認め難いとした。また、これら各設備はYの営業上必要で、管理をYが行っており、他方、Yの専用使用による他の区分所有者らのマンション利用への支障がないという事情も考慮し、各施設につき、社会通念上相当な額と認められる額を認定し、この限度で有償化決議は有効(Yの承諾は不要)とした。

#### 判決の意味

分譲時、特定の者が無償又は低額の専用使用を取得したが、長年経過するうちに駐車場不足等の事情が発生して、廃止や条件変更が問題になることがあります。このような場合、少なくとも一定範囲で有償化又は増額できることを、これら判決は示唆しています。その方法につき、判決Aは、最高裁判所平成10年10月30日判決を引用し、直接規約を設定・変更等しなくとも、規約の定めに基づいて総会を開催し4分の3以上の多数決議をもって専用使用権を変更等することが可能であるとした。但し、権利を変更等される者の不利益が受忍限度を超える場合は承諾なしにはできません(建物区分所有法31条1項後段類推適用)。次に、一方的に変更等できる基準である受忍限度につき、**判決A**は、(ア)当該権利者の不利益と、(イ)廃止・変更する必要性・合理性とを比較衡量し、(ウ)社会通念上相当な使用料であれば、変更等を受忍すべきであるとした。具体的には、その分譲経緯、専用使用目的(営業活動等)の継続に支障を来す可能性、他の区分所有者らが当該専用使用を前提にしていたか(駐車・駐輪場の不存在等を甘受し、代わりに分譲価格を低額にした等)を確認します。更に、**判決A**は、決議による使用料が社会通念上相当でなくとも、(エ)特段の事情がなければ、社会通念上相当と認められる限度で決議が有効になるとしています。差戻審である**判決B**は、長年の無償使用があれば有償化の必要性・合理性は認められるとしながらも、社会通念上の相当額について、近隣相場賃料ではなく諸般事情を踏まえかなり低額を認定しました(ex.駐車場につき避難通路になっていて他への賃貸が困難といった点も考慮して、相場の約5分の1程度の額を認めています)。

#### ◆ 管理組合の今後の対応 ◆

本件事例と同様の分譲経緯がある場合、4分の3以上の多数による総会決議で無償(又は低額)の専用使用料をある程度アップさせることは可能ですが、これを廃止したり、相場賃料まで引上げることは困難です。このような場合、本件事例のように強硬手段に出る(消滅や近隣相場額への変更を決議する)よりも、まずは「周辺相場は月額〇〇〇円だが、そこまでの使用料設定は考えていないので…」と円満交渉を持ち掛けるべきでしょう。これに対し、当該専用使用権者を優遇すべき特段の経緯もないのに、長年不合理な特典(無償、使用料低額等)が与えられてきたという場合、まず強い態度で廃止や条件変更を申し入れてみて、相手方が納得しないときには、消滅決議や近隣相場による有償化・増額決議をしたうえで本件事例のような訴訟を提起していくのが合理的な対応策となります。

大阪市  
マンション  
支援機構

# 作文コンクール

大阪市内に暮らす子供たちを対象に、「マンションに住むこと」をテーマにした作文を募集します。

#### ■ 募集作品

自分の住むマンションあるいは知っているマンションで、楽しかったことや嬉しかったこと、困ったこと、マンションへのおこがれなど、感じたことを自由に書いた作文を募集します。たとえば・・・

- マンションで開催したバザーやパーティーなど行事に参加した思い出。
- マンションに住む友人との交流で感じたこと。
- 最近まで知らなかったマンションの「こんなこと」・「あんなこと」。
- マンションに住んでいるからこそできること、できないこと。
- 未来のマンションに期待すること。
- マンションの人気者。管理員さんや、理事長さんとのエピソード。

#### ■ 募集対象

大阪市内に暮らす、もしくは通学する小・中学生。

#### ■ 応募の要領

作文の文字数(枚数)は、以下のとおりとしますが多くても可とします。中学生・・・800字～1200字程度(400字詰原稿用紙2枚～3枚程度)小学生・・・400字～800字程度(400字詰原稿用紙1枚～2枚程度)作品は手書き、ワープロを問いません。作品の裏面に、題名・応募者のお名前・郵便番号・ご住所・電話番号・学校名・学年・メールアドレス(ある方のみ)・住んでいる住宅の種類を記入し郵送してください。※メールでの応募も可とします。(応募要領の内容も記入してください)

#### ■ 応募締め切り 平成18年9月10日(日) 必着

#### ■ 審査方法

集まった作文を、大阪市マンション管理支援機構常任委員会が審査し、優秀な作文を選びます。

#### ■ 賞品・発表

- ① 優秀賞 1点 賞品 図書券 2万円分
  - ② 佳作 2点 賞品 図書券 1万円分
  - ③ 入賞 2点 賞品 図書券 5千円分
- 上記3賞の他に、抽選で30名様に、記念品(図書券500円分)をさしあげます。また優秀作品は、大阪市マンション管理支援機構のホ

ームページや、情報誌「らいふあっぷ」に掲載します。

- 受賞者には大阪市マンション管理支援機構より直接ご連絡いたします。
- 【ご注意】
- 応募された作品は返却しませんのでご了承ください。
- 作品は未発表のものに限り、入賞作品の著作権は大阪市マンション管理支援機構に帰属するものとします。
- 応募の要領に即していない応募作品は、審査の対象外となる場合がありますので、ご注意ください。なお、審査に関するお問い合わせには、一切お答えできません。
- 応募にあたっていただきました個人情報は、本コンクールに関する業務以外に利用、提供は致しません。

#### ■ 応募先・お問い合わせ

〒530-0041  
大阪市北区天神橋6丁目4番20号  
住まい情報センター4階  
大阪市マンション管理支援機構事務局  
「作文コンクール」あて  
電話06-4801-8232

メールでの応募は、  
大阪市マンション管理支援機構ホームページ  
<http://www.osakacity-mansion.jp/>  
「作文コンクール募集」からどうぞ

受賞者には賞品を差し上げます。

## 大阪市マンション管理支援機構とは

大阪市では、市内の主要な居住形態の一つとなっている分譲マンションの良好な維持・管理を促進するために、公共団体、法律や建築などの専門家団体、及びマンションに関連する民間事業者団体が連携・協力して、平成12年6月29日に「大阪市マンション管理支援機構」を設立しました。当機構では、分譲マンションの管理についての研究を行うとともに、大阪市立住まい情報センターが行うマンション相談への支援、並びにセミナーやシンポジウムの開催や情報誌「らいふあっぷ」の送付など、管理組合や市民の方々に対する情報提供や普及啓発などを行っています。また、管理組合との連携を図るため登録を付けています。

