

支援メンバー 瓦版

良質なマンションの好循環めざして
「無料相談」で事前のアドバイスを

■ マンションを売るとき、買うとき

マンションの売却・購入時にはハトマークでおなじみの当協会会員店のご利用をお勧めします。府内約9000の会員店が、「信頼」と「安心」をモットーに、よりよい暮らしのサポーターとしてお役に立てるよう、皆様を応援しています。

当協会会員店は、近畿圏不動産流通機構の加盟店です。国土交通大臣指定の不動産情報ネットワークである同流通機構は、素早く、円滑に不動産取引を成立させるため、近畿2府4県の豊富な不動産情報をオンラインで結んでいます。だから買主さんには買いたい物件が、又、売主さんは買主さんをスムーズに見つけることができるのです。

是非ハトマークのお店でご相談下さい。

■ トラブル防ぐ、事前のちょっとアドバイス

取引にあたってのご不明な点や疑問点、直接、お聞きにくいことなど、当協会の無料相談室まで何でもお気軽にご相談ください。不動産取引全般に関するご相談をお受けしています。

トラブルが起こってから相談されるケースが多いのですが、事前相談で、ちょっとアドバイスを受けられることがトラブル防止に役立ちます。



社団法人大阪府宅地建物取引業協会
<http://www.hato-mark.com/>

不動産無料相談室(平日のみ)

TEL: 06-6943-0621 (代)

受付: 午前10時~11時30分、午後1時~3時30分

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、公的団体、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下記のような特典があります。

- | | | | |
|-----|---------------------------------|-----|---------------------|
| 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 | 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 |

*ご登録時にいただいた情報は、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、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

催し物 ガイド

参加費
無料
2007
2/25日

大阪市マンション管理支援機構主催 「管理組合 交流会&相談会」

管理組合運営を円滑に行うために、大阪市マンション管理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ご活用ください。

管理組合交流会

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、申込多数の場合抽選とします。)

受付: 13:00~
時間: 13:30~16:30

[注意] 交流会参加者は原則としてマンション管理組合役員または居住者とし、管理業者や管理員及びマンション管理を業としている方の参加は不可とします。

交流課題

- ① 管理組合運営 ② 修繕 ③ 住まい方 ④ 防犯問題

個別相談会

会場: 大阪市立住まい情報センター
4階 住情報プラザ内相談室
定員: 12組(市内の分譲マンションを優先で、申込多数の場合抽選とします。抽選の結果は個別に通知します。)

受付: 10:00~
相談時間: 10:05~11:55(1組あたり30分)

法律相談・・・6組
管理一般相談・・・3組
技術相談・・・3組



お申し込み方法/FAXか郵便

住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号、手話希望の有無、築後年数、総戸数、希望交流課題もしくは相談内容を記入し、下記へ

〒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「交流会&相談会」係

■お問い合わせは
TEL (06) 4801-8232
FAX (06) 6354-8601

■お申込み締切り: 2月15日(木)
定員に達しない場合は受付を継続します。
参加いただける方には参加証をお送りします。

*お申し込みにあたっていただきました個人情報は、参加証の発送及びセミナー利用状況統計の基礎データとしてのみ利用させていただきます。

マンションらいふあっぷ 2007年2月発行 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

大阪市マンション管理支援機構通信

2007年2月1日

vol. 20

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



● 2006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」... ① ② ③ ④

「大規模修繕工事見学会」報告... ⑤

作文コンクール表彰式... ⑥

● 催し物ガイド
「管理組合 交流会&相談会」

*今号より本文の文字が大きくなりました。
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(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

円滑な管理組合運営と適切な維持管理による 快適なマンションライフをめざして

第1日目 10月29日(日)

管理組合とは何をするのかという基礎的な知識から、実践的な防犯対策、マンション管理標準指針の利用方法などをテーマに開催しました。

講座1 管理組合って何をするの!?(初めて役員になった1年間)



情報を公開し、民主的な管理組合の運営を心がけること。
講師 藤本 佳子 (ふじもと よしこ)
千里金蘭大学 人間社会学部教授


●管理の善し悪しは組合員が握っています

マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの、並びにその敷地及び附属施設のことです。そしてマンションの管理の主体は、区分所有者の団体である管理組合です。つまり、マンション管理の良し悪しは、組合員が握っています。スムーズな管理組合の運営は次のようなことを認識する必要があります。管理主体は管理組合であり、管理組合は自治組織であること。直接、総会で集まって議決します。管理会社との付き合い方は、管理会社はパートナーであるということ。全部お任せにしては駄目です。一緒に、快適なマンションライフができるように管理会社の管理業務をチェックします。それから専門家を利用する。それから管理組合の将来計画を立てます。

●共同で管理することの大切さ

管理組合運営の具体的な方策は、まず具体的な「計画を立てる」。次に、管理規約や長期修繕計画を見直したり、きちんとした管理体制をつくるなど「実行する」。次に管理標準指針などを使って、管理組合がうまく運営されているかを「評価する」。次に、高齢者も住みやすい居住環境づくりや、民主的な管理組合の運営に「改善する」。そして、管理組合が自主的に継続的で、計画的で、連続的な運営ができるように「自立する」。その際、理事会、管理組合、専門委員会の情報を公開してください。いま議論していること、やっていることを掲示板に張るだけでもいいんです。そして住民の意見を反映できるようにする。それから健全な会計にする。管理組合同士の情報の交流も必要です。こうした形でマンション自身が自立することが重要です。つまりマンションは一戸建てと違って、顔を知る、助け合うだけではなく、共同で管理することなのです。

講座2 マンション管理標準指針～マンション管理の一層の適正化のために



具体的な管理基準を国が策定。管理を見直す時に活用しよう。
講師 井上 哲也 (いのうえ てつや)
(財)マンション管理センター 大阪支部支部長

●「標準的な対応」と「望ましい対応」を紹介

「マンション管理標準指針」や「マンションみらいネット」がなぜ構築されたのかについてご説明いたします。平成13年8月にマンション管理適正化法が施行されて、マンション管理の主体は管理組合であることが謳われました。そして平成16年1月の標準管理規約の改正で、修繕履歴の整理、設計図書等の保管が組合の業務として新設されました。では我々管理組合の人間は、具体的に何を基準に管理したらいいのか知りたいというご要望等にお応えするために、昨年12月、国土交通省が「マンション管理標準指針」を策定して公表しました。本指針では重要性の高い項目を選定。管理組合の運営から管理業務の委託まで5分野、66項目書かれています。この指針は、管理組合の方が一般的にはこの程度の事はやっつけたいよという「標準的な対応」と、次の目標としてやってほしい「望ましい対応」、そしてなぜそうなのかというコメントが付いています。皆様方は、マンション管理を見直されるときに、これを参考にしてください。


●マンションみらいネットも上手に活用

でも役員が、毎日管理事務所に詰めて事務をやっているわけではありません。そこでうまくシステム化するために、国の補助事業として「マンションみらいネット」が誕生しました。例えば、理事会や管理組合の活動状況、修繕履歴、設計図書等の保管場所などをセンターのコンピュータに登録することで、インターネットでいつでも見ることができます。さらに中古マンションを買おうと思っておられる一般の方も閲覧検索できます。現在、このみらいネットに、全国で約330件の管理組合が登録しています。大阪府下では26管理組合です。7月からインターネットで見ることができますので、ぜひ一度、他のマンションも見たいと思います。

ミニ講座1 管理組合活動報告 防犯モデルマンションの紹介

私どもは平成17年8月に申請して、防犯モデルマンションに認定されました。防犯モデルマンションとは、各都道府県警察の外郭団体で防犯協会連合会が認定を行う、犯罪に遭いにくいマンションのことです。基準は、外部から侵入しにくい構造。共用部分の見通しを確保した構造。エレベータ内に防犯カメラ、非常通報装置を付けておくこと。駐車場、駐輪場等の明るさの確保。ピッキング困難な鍵と補助錠の設置です。詳しい内容や、申請から認定までの手順についても、「大阪府防犯協会連合会」のホームページで内容が公

開されていますので、ご覧ください。泥棒の侵入経路ですが、建物内・共用部分へは玄関オートロック、外壁、屋上、この3つをきちんと押さえておけば建物内に侵入することを抑えることができます。住戸内への侵入経路としては、玄関ドアと、バルコニー、窓の部分になります。防犯対策をするにあたって、業者のいいなりにならず、ぜひ皆さんで調べて相場等を認識し、対策してほしいと思います。




防犯に強いマンションづくりに皆様方も取り組んで下さい。
講師 池田 正隆 (いけだ まさたか)
ルモンタ陽丘学園 管理組合 副理事長

第2日目 11月12日(日)

多くの管理組合さんが悩んでおられる管理費等滞納への対策や、マンション共用部分リフォーム融資、管理組合会計などをテーマに開催しました。

講座3 管理費等滞納への対策



最大の予防策は、信頼関係を築くこと。
講師 原 正和 (はら まさかず)
大阪弁護士会


●管理費等の滞納に対する予防策

予防策としては、まず徴収方法を明記する。それも自動振替にしておくことが望ましいでしょう。次に、遅延損害金等の定めを管理規約にしておくこと。管理規約に定めがなくても、民法上5%の遅延損害金を請求できます。ただ高めの利率を設定すれば、滞納に対するプレッシャーになります。さらに弁護士費用・訴訟費用も、滞納者に負担してもらうことを管理規約に書いておくのも一定の意味があります。次に対応マニュアルを作り、周知徹底する。同時に滞納者リストの作成と滞納状況の不断のチェックが必要です。水道や電気等の滞納者に、水道や電気を止めることが許されるのか。駐車場使用契約を一方向的に解除することが許されるのか。滞納者の氏名を公表してもいいのとか等の問題がありますが、問題が大きくなる前の最大の予防策は、信頼関係を築くことではないかなと思います。

●管理費等の滞納が発生した場合の解決策

管理費等の滞納が発生した場合の解決策として、まず滞納理由を聞くことです。意図的に悪意をもって払わない人と、経済的な理由から払えないという人と区別して対応する必要もあります。まず口頭によって請求。それでも払ってくれない場合は、文書による督促になります。①ポストに直接投函、②掲示板での通知、③配達証明付郵便の送付、④内容証明付内容証明郵便の送付の順になります。④は、消滅時効(消滅時効期間は5年)を中断する手段にもなります。これらの措置をとった結果、分割弁済などの合意を取り付けた場合は、合意書、念書を作成すること。でも確信的に「私は絶対払わない」と言っている人には、合意書や念書は作れない。その場合には裁判になります。5年経過する前に、最後は裁判をしないといけない。あるいは、区分所有法の競売申立が使えます。

講座4 わかりやすい管理組合会計



管理費と修繕積立金は、必ず区分して管理すること。
講師 中嶋 一品 (なかじま かずあき)
近畿税理士会

●収支予算表を作成し、総会で承認を受ける

管理組合は予算会計でやります。一般の会社でも予算会計ですが、少し違うのは、管理組合は、各区分所有者からお金を供出していただいて、そのお金を管理組合の目的達成のために使う。それが管理組合の会計の目的です。管理組合の収入は、管理費と修繕積立金です。これは必ず払わないといけない。標準管理規約の第25条に「区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費等を管理組合に納入しなければならない」と書いています。支出は、第27条に、管理組合は区分所有者から預かった大事なお金を、「通常の管理に要する経費に充当する」と書いてあります。それで収入と支出の予算表を作り、総会に提出して皆さんの承認をもらう。1年が終わると今度は実際に使った収入と支出を収支予算表に書いて、実際の出費と予算の差異を分析して、区分所有者の了解をもらう。これが予算会計と言われるものです。


●非営利会計だから損益計算書はなし

管理組合会計の特色をいくつか紹介しましょう。管理組合会計の一番大きな考え方は、非営利会計ということです。一般の企業は営利企業ですから、お金もうけですね。また、会計処理は一般会計原則に基づいて処理します。真实性及び明瞭性の原則ですね。ですから収支計算書や貸借対照表などの財務諸表は真実でなくてはいけません。目的別会計とは、「修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない」とされています。管理費会計と修繕積立金会計は区分して管理しろという考え方です。一緒にすると必ず問題が起こります。また、一般企業会計は損益計算書ですが、管理組合会計は収支報告書です。というのは管理組合は基本的に損益がありません。ですから収支報告書でいいのです。

ミニ講座2 マンション共用部分リフォーム融資

公庫の「マンション共用部分リフォーム融資」の特長はいくつかありますが、まず管理組合名義で申込みができるため管理組合代表者の「個人名義」での借入とはならないことがあげられます。また、管理組合の法人格の有無も問いません。ご融資額は1戸あたり150万円以内で工事費の80%まで融資が受けられます。なおかつ、財団法人マンション管理センターが管理組合の保証をし、無担保での借入が可能ですので、理事長様個人の物件に抵当権を設定することもございませので安心してご利用いただけます。返済期間は管理組合申込

みの無担保コースの場合、最長10年の固定金利でのご利用となります。金利は申込み時点の金利が適用されますので、返済計画が立てやすいことも特長の一つです。また、耐震改修工事をされる場合は通常より0.3%金利が優遇されます。マンションの大規模修繕も築年数が経過し、2回目、3回目ともなると修繕積立金が不足する場合も出てきますので、そのような場合は是非公庫融資の活用をご検討ください。



1戸あたり150万円まで無担保で融資が受けられます。
講師 工藤 俊則 (くどう としのり)
住宅金融公庫大阪支店 まちづくり推進グループ長

第3日目 11月26日(日)

大規模修繕の進め方やガス設備の更新、そして管理組合の最高意思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。

講座5 大規模修繕の進め方(建替・修繕・耐震強度チェックポイント)



生き残るマンションとなるために つねに改修を加えること

講師 今井 俊夫 (いまい としお)
(社)大阪府建築士会 一級建築士

●工事の準備段階こそ重要な部分です

大規模修繕工事の十尾は、一般的に以下の順番で進められます。

- ①アンケート→②現地調査→③修繕項目範囲の検討→④改修工事の検討→⑤仕様・工法・工期の検討→⑥概算予算の検討→⑦組合財政との調整→⑧修繕項目・範囲・改善・改造・仕様の決定→⑨工事中の生活への影響問題の検討→⑩仕様書の作成→⑪仕様書の最終確認→⑫見積参加会社の検討→⑬施工者決定のルール検討→⑭見積参加会社の決定→⑮現場説明→⑯質疑応答→⑰見積書徴収・検討・交渉・決定→⑱理事会又は総会の承認→⑲契約→⑳居住者への工事説明会→㉑着工前打合せ→㉒着工。

準備段階から検討事項を経て、工事施工者を決め、工事にかかりますが、この一つ一つを確実にやっていけば大規模修繕工事は間違いなくできます。とくに工事の準備段階が非常に重要で、工事が始まった時点で、もう7割くらいプロジェクト

として経過しています。足場が立って一般の人が「うちのマンション、大規模修繕工事が始まったな」と思った時は、残りは3割ほどです。また、工事後の点検も重要です。1年点検は最近でよくやられていますが、3年点検、5年点検はあまりされていません。最初の契約時点で含めておいていただきたいと思います。

●修繕だけでなく、改修工事にも必要に

マンションも20年30年たつと、修繕だけでは済まなくなります。修繕以外に、エントランスホールのグレードアップや自転車置き場、駐車場等の外構改修、バリアフリー工事など、マンション共用部分の改修工事を合わせて行うケースが増えています。なぜ改修工事が必要になるか。まず、高齢化と世帯数の減少という社会問題があります。世帯数が減ると住宅が余ってきます。でも不思議なことに、マンションは今もどんどん建ち続けています。そういう状況の中で、生き残っていくマンションは、常に住まい方を管理組合として考えて改修を加えているマンションです。居住者から何を不便と思っているか、何を足りないと思っているかなどを意見聴取します。そして「ずっと住もう」と思うマンションに変えていく。費用対効果もありますが、今私が幾つかやってきている中で、いいと思ってやった事で、後で費用についてのクレームが来たことはありません。必要なことをやるためには躊躇せずに決心をして進めていくことが必要です。

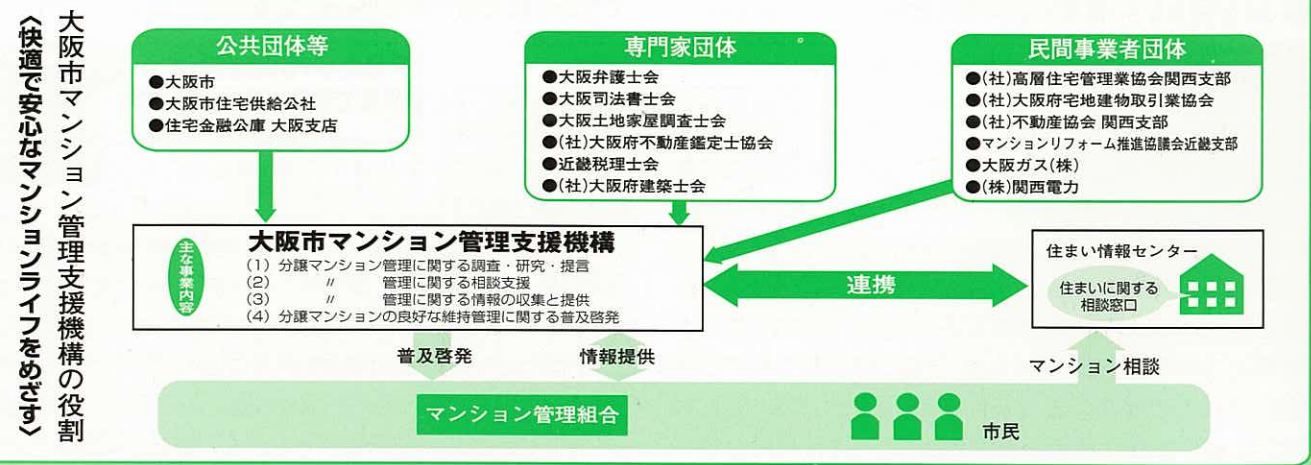
ミニ講座3 マンションのガス設備更新におけるお役立ちセミナー

給湯設備の種類は100以上あります。大きくは設置場所・能力・機能などで分類されます。たとえばマンションに設置するタイプなら、設置場所によりチャンバ式・PS(パイプシャフト)設置式・屋外式などがあります。ガス給湯器の能力で言えば、以前は代表的なものが16号、今出ている能力の大きいのは24号です。「号数」とは水温より25℃高いお湯を1分間にらせる湯量の数値です。16号はワンルームマンションや2カ所給湯に、24号はファミリータイプや3カ所給湯に付けています。ご家族が増えると24号の方がいいですね。お風呂のお湯を張る時間も24号なら10分程度です。給湯器は家の設備

ですので、給湯器の取り替えでお金を払うのは区分所有者さんですが、設備更新の際に共用部の変更をとまうことがあります。共用部分の変更となると管理組合様で検討していただく必要があり、私どもでは工事仕様書を作成・検討することで、マンションの美観を保ちながらより快適な生活ができるようお手伝いさせていただいております。また、設置可能な給湯器の号数は私どもで調査をしていますので、気軽にお問い合わせください。

16号から24号への変更で ガス給湯器の能力不足を解消

講師 岩崎 聡史 (いわさき さとし)
大阪ガス(株) 大阪リビング事業部



講座6 模擬総会 ～総会を実演し、解説～

模擬総会では、総会運営をスムーズに行うために標準的な進行と、注意するポイントを念頭に、5場面を設定。各場面で演技を行い、その後でポイントについて専門家の方に解説をしていただきました。第1場面から第5場面まで演じましたが、紙面の都合上、一部を割愛しています。

第1場面 受付対応での問題

【ポイント】賃貸居住者の問題と、議決権行使の届け出者以外の者の出席の取り扱いについて



【解説：川島】

賃貸居住者が出席したいと言ってきた場合ですが、区分所有法44条1項に「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる」と定められています。賃貸居住者は議決権はありませんが、総会に出席して意見を陳述する権利が認められています。ただ、今回のような修繕工事に関する議案は、法律上の利害関係はないと考えられており、賃貸居住者に出席して意見を陳述する権利はありません。ただ、賃貸居住者に参加してもらって意見を聞くということには問題はないので、賃貸居住者にも参加してもらうことが組合のためにはいいのではないかと思います。

次に、事前に共有者の一方を議決権行使者として届出をしていたのに、それとは異なる人が出席して議決権を行使したいと言ってきた場合です。区分所有法40条には「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない」と定められています。法律上、特に届出時期・届出方法に限定はありませんし、一度届け出た行使者を変更してはいけないといった定めもありません。また、管理規約46条3項には、「議決権を行使する者を1名選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない」と定められています。総会の開会までに理事長に申し出ています。そういうわけですので、具体的な状況下で、他の共有者も行使者を変更する意思があると判断できれば、行使者の変更を認めることができます。

第2場面 開会と議長、書記、記事録署名人選出

【ポイント】議長選任と、総会成立に必要な組合員数や議決権数の考え方について

【解説：川島】

議長の選出については、区分所有法41条に「集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる」と定められています。「規約に別段の定めがある場合」として、管理規約42条5項に、「総会の議長は、理事長が務める」と定められていますので、議長の選出について特に決議をとる必要はありません。ここで「異議あり」と仮に誰かが言っても、異議を却下することができます。

管理組合で何か重要な事項を決定するときには総会決議

円滑な模擬総会の進め方

■ 解説者 ■



川島 裕理
大阪弁護士会



山田 由美子
近畿税理士会



川畑 雅一
(社)大阪府建築士会

が必要になります。総会決議の種類としては、普通決議と特別決議があります。区分所有法の39条に普通決議として「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する」と定められています。特別決議事項として、過半数以上の決議をとることが定められていない限り「区分所有者及び議決権の過半数で決する」ということで、普通決議でよいことになります。

第3場面 事業報告、決算報告、監査報告

【ポイント】管理費等の未収金の会計処理の問題とペイオフ対策について。そして自治会行事の参加費に関して



【解説：山田】

まず滞納について、収支計算書の収入の部にあげる金額は、入金があった時点ではなく、未収が確定した時点で収入すべき金額を計上します。これを発生主義と言います。発生主義処理で計上しないと、予算と対比ができにくかったり、未収金が決算書に現れてきません。未収金を管理しておかないと、滞納者が出て管理費を支払ってなくてもその事が分かりにくくなります。そういう事がないためにも、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。

ペイオフ対策については、17年4月より当座預金や利息がつかない預金である決済性預金については全額保護されますが、一般預金等については、1金融機関について元本1,000万円と利息までしか保護されないようになりました。ですので、幾つかの金融機関に分散して預け入れるのも一つの方法です。

あと、自治会行事参加費についてですが、マンション標準管理規約コメント第27条第2項を要約すると、管理組合の役員が町内会に出席するのは管理組合活動であると認め、管理費からの支出を認めると書いてあります。

第4場面 修繕工事の実施について

【ポイント】アスベストの除去と、修繕工事の採決を普通決議で行うことについて



【解説：川畑】

アスベストの除去については「大阪市民間建物吹付けアスベスト除去等補助制度」があります。申込の対象条件は、大阪市内のマンションでの共用部で、申込者が管理組合の代表者であることです。アスベストの含有調査に対する補助金と、アスベストの除去工事等に対する補助金の2つの補助金制度があります。



「大規模修繕工事見学会」報告

コスト削減と説明責任を果たすため
コンサルタント2社を併用!

弁天第2コーポ

12月3日、大阪市マンション管理支援機構として第3回目の大規模修繕工事見学会を弁天第2コーポ管理組合のご協力により開催しました。弁天第2コーポは、地下鉄・JR弁天町駅から徒歩7分の場所に建ち、SRC造11階建(1~3階が区民センター、4~11階が住宅)・総戸数55戸のマンションです。築24年を経過し、今回が2回目の大規模修繕工事です。

● 効率的に、施設部と住宅部を一体工事

昭和57年発足当初より自主管理で頑張っておられる弁天第2コーポ管理組合。大規模修繕工事着手までの経緯を、理事長さん、大規模修繕委員会の委員の方、そして同管理組合が顧問契約しているマンション管理士の杉田氏から説明がありました。

同マンションの場合、3階までが区民センター(施設部)、4階以上がマンション(住宅部)となっているため、過去の大規模修繕では、施設部と住宅部がそれぞれ別個に実施していたが、合理性・経済性を考え、今回は一体として行えるように平成15年より両者で話し合いをもち、規約を改訂。そして現在、このように2者共同で大規模修繕することができました。



● 段階的に修繕積立金を値上げする

資金計画においては、段階的に修繕積立金を値上げた他、機械式駐車場の運用を見直し、収入増加を見込んだこと。また、工事代金のうち、施設負担は大阪市民の税金であることから、コスト削減とコストおよび費用対効果などの説明責任を十分に行う必要があることから、コスト削減と大規模修繕工事に実績のある2社にコンサルタント業務を委託しました。1社は建物診断調査と改修工事設計と監理を担当し、もう1社は、施工業者選定作業を担当しました。

● 工事費用削減方法に興味

続いてコンサルタント2社がスライドを用いて具体的に説明。特に施工業者選定作業は、通常、元請施工業者3~10社ほどの見積もりをとって進めるのに対して、まず孫請け、ひ孫請けを排除したうえで、元請施工業者21社、専門工事業者のべ80社から見積もりを取って絞り込み、交渉とヒアリングを重ねて元請業者を決定。そして元請業者と専門業者が見合いをして専門業者を決定する工事費用削減方式に、参加者は関心を寄せられていました。



続いて狭き難関を勝ち抜いた元請業者が、掲示板や各戸へのチラシ配布などを通じて工事内容を丁寧に知らせるなど、工事で心がけている点などを述べられました。

● 質疑応答で活発に意見交換。そして現場見学へ

質疑応答では、コンサルタントの採用と選定経過、業者決定のポイント、将来の建て替え計画の有無など多くの質問がありました。続いて行われた現場見学は4班に分かれて、施工会社とマンション管理士、設計士の引率により実施。参加者の皆さんは、施工状況を興味深そうな様子で見まわられ、無事終了しました。



実は、今回の工事見学会は、マンション管理士の方



からはたらきかけで実現したものの。「工事見学会を行うことで、見てもらって恥ずかしくない工事をしようという管理組合、各コンサルタント、施工業者のモチベーション向上に役立つと思い、管理組合の総会で見学会開催の決議を取っていただきました」。

マンション管理士の役割等、専門家の活用と重要性もわかり、とても有意義な工事見学会でした。ご協力いただいた弁天第2コーポ管理組合の方々、および関係者の方々に心よりお礼を申し上げます。

マンション管理士の役割等、専門家の活用と重要性もわかり、とても有意義な工事見学会でした。ご協力いただいた弁天第2コーポ管理組合の方々、および関係者の方々に心よりお礼を申し上げます。

<見学マンションと工事の概要>

弁天第2コーポ(大阪市港区弁天1-2-27)
SRC造11階建(1~3階は区民センター等、4~11階住宅)
総戸数55戸/築24年

工事内容	①下地補修 ②壁面塗装 ③鉄部塗装 ④防水 ⑤シーリング ⑥各戸玄関扉取り替え修繕 ⑦オートロック設備 ⑧その他
工期	平成18年8月~平成18年12月
施工業者選定	(株)シーアイビー
設計・監理	(株)スリーエース総合設計
施工	アキツ工業(株)

大阪市マンション管理支援機構

作文コンクール表彰式



大阪市マンション管理支援機構では、「マンションについて考えるきっかけになれば」と、マンションに暮らす楽しさや、共同生活のマナーの大切さなどを、子供たちの新鮮な視点で提案してもらう「作文コンクール」を実施しました。

マンションについて、感じたこと、思ったことを自由に表現した作文が多数寄せられました。

同じマンションに住む友達と一緒に学校に登校できる嬉しさ、マンションでのいろんな楽しい行事の紹介、自分のマンションの自慢、コンピューターのシステムを使った未来のマンション、温泉や図書館やテニスコートのついた夢のマンションなどマンションに関するいろんな作文をいただきました。作品は支援機構の常任委員会で審査をし、優秀な3点を選びました。

優秀賞は、久保さん「目のかぎ」。管理員との交流を通して、マンションという集合生活の中で学んだことを表現してくれました。



左から、受賞された名倉さん、久保さん、藤田さん

佳作は名倉さん「ルールの大切さ」。マンションでペットを飼うときのルールを守ることの大切さを著してくれました。

入賞は藤田さん「こんなマンションあったらいいな」。今住んでいる2階建ての家と、以前住んでいたマンションの違いと、それぞれの良さを教えてくれ、夢のあるマンションを提案してくれました。

受賞者の表彰式は、11月26日(日)大阪市マンション管理支援機構主催「らいふあつぷ・基礎講座」の会場にて行い、当機構代表幹事から表彰状と賞品が授与され、出席者の皆さまからあたたかい拍手をいただきました。

「目のかぎ」
小学一年 V様 2歳10ヶ月

「こんなマンションあったらいいな」
小学一年 V様 2歳10ヶ月

「ルールの大切さ」
小学一年 V様 2歳10ヶ月

「目のかぎ」
「目をかぎのかわりにします。はじめのおきかぎはみんなさしひびひつきます。まはははは、せがひいからあけられせん。せが目のがめんまでとせがひいからです。とどかんりさんが目がととくようにはいからテーとダンボールでつってくれました。カチャ。なんしょうでました。「やっただ。ほくは、とつてもつれしかつたです。」
ほくは、まいにち目てアアをあけるのがたのしみになりました。でもある日、学校からかえってくるとたいがなくなっていました。あれ、とどいていっただらう。ほくは、かぎのきよさかしていと、かんりさんがたいをかんりしつからだしてきてくれました。だ「かチャ」ほくが目でアアをあけたあと、かんりさんは、かんり人しつたいをかんりつけていきました。(なんてだらう)ほくは、かぎを思いました。うちにかえっておがあさんにききました。「マンションにはいろいろな人がすてるのよ。だいがおいてあるのがたのしいと、いやに思う人がいるのよ。と、おがあさんはいきました。(へえ、そうなんだあ。まあいいつが。ほくは、はやへ大きくなつて目であけるようになしたいなあ。と思いました。せがはやくのびないかなあ。とほくがいうと、おがあさんはにこにこわらっていました。」