

当協会では平成21年2月に「新築分譲マンションにおける環境自主行動計画」を策定しました。この計画では、事業者と購入されたお客様が一体となり、省エネ・省CO₂を進めていくことが重要と考え、事業者の数値目標や、省エネ対策による効果等のお客様への伝達方法等について定めています。

自主行動計画の概要

この自主行動計画は、不動産業界として民生(家庭)部門におけるCO₂削減に向けて積極的に取り組んでいくものです。詳細は上記ホームページをご覧ください。

①事業者の取組み

「建設」段階から「運用」段階まで、数値目標を設定し、ライフサイクルCO₂の排出量について、環境性能が高いものを設計・企画する。また、緑地の整備、大規模・複合開発での地域的省エネルギーの取組み、マンション事業における3R(廃棄物の削減、再利用、再資源化)等を推進する。

②新築マンションを購入されたお客様への住まい方の提案(「見える化」の推進)

日常生活での省エネ手法や、節約できる電気代、ガス代、CO₂量を示した「住まいのエコガイド・マンション編」((財)省エネルギーセンター、(社)高層住宅管理業協会と共同作成)を作成し、当協会会員企業の分譲マンションを購入される全てのお客様に配布する(ホームページでも公開)。

③既存マンションへの展開

(社)高層住宅管理業協会と連携し、「長期修繕計画案作成の手引き」の環境対応型への改訂(2009年度予定)に協力する。

催し物ガイド

2009年度 マンションらいふあっぷ「基礎セミナー」 「マンション管理の基礎知識」

マンションに住むということ、日常のトラブルと解決のヒント、建物の日常の維持管理、特殊建築物の定期調査報告制度について、マンション管理と資産価値についてのセミナーを開催します。

- 開催日時：2009年7月12日(日)、25日(土)
いずれも午後1時30分～4時30分(予定)
- 開催場所：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・事前申込要)

「大規模修繕工事見学会」

- 開催日時：2009年6月27日(土)
午後1時30分～4時00分(予定)
- 開催場所：大阪市港区の超高層マンション
(参加者には、見学マンション・集合場所等を記載した参加証を送付します)
- 定員：40名(先着順・事前申込要)
※原則として1管理組合からは2名までとし、管理会社や管理員等の参加はお断りします



参加費
無料

お申込方法／はがき又はFAXで

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・FAX番号・手話希望の有無・管理組合役職名・参加希望のセミナー(基礎セミナー・大規模修繕工事)等をご記入の上、FAXかはがきで下記までお申込ください。

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 まで

お問合せ

大阪市マンション管理支援機構事務局

FAX送信先 ▶ 06-6354-8601 TEL ▶ 06-4801-8232



2009/6/1
vol. 27

● 2008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 … ① ②

● 管理組合だより

「平野区・長吉コーポ管理組合」… ③

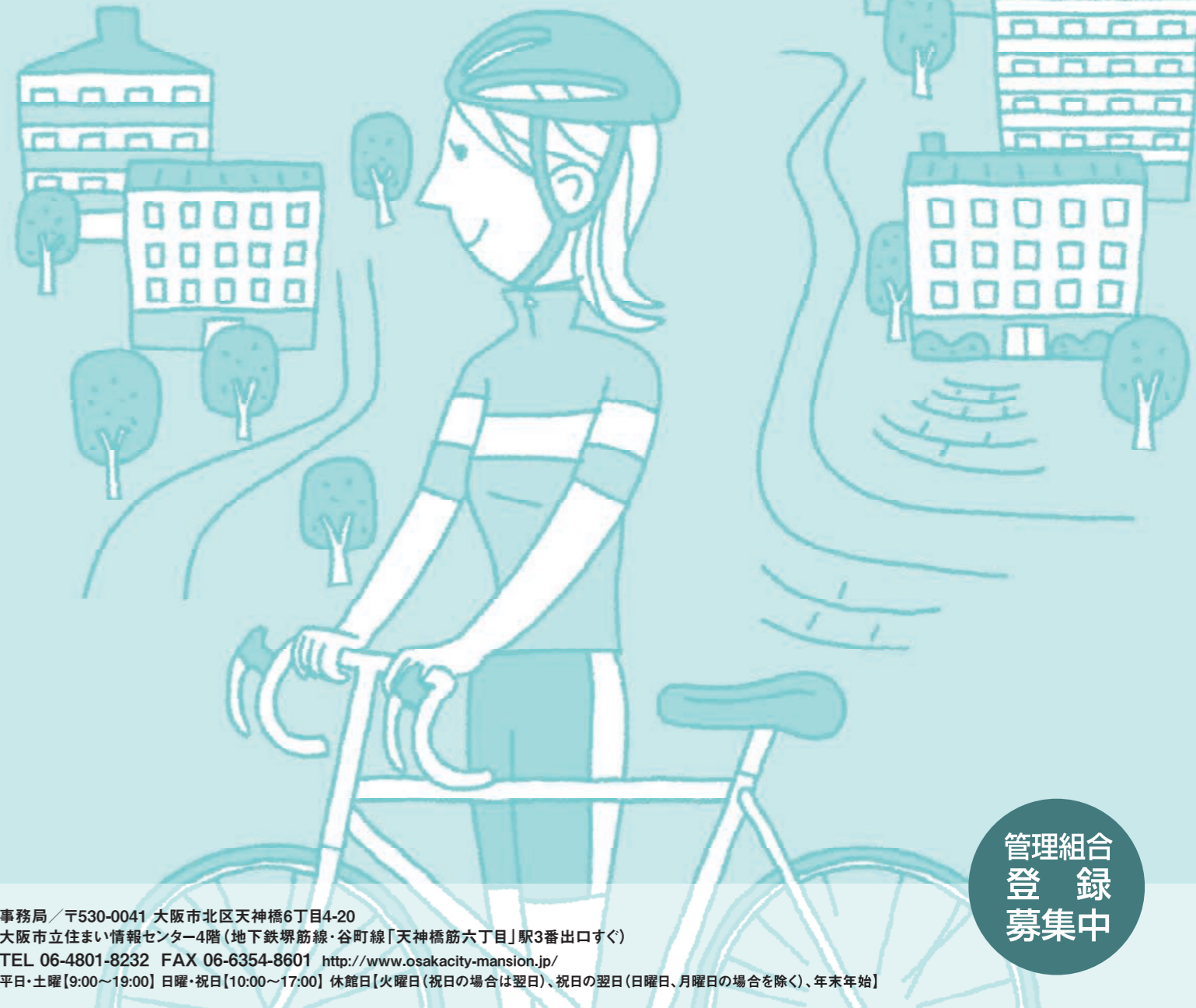
「マンションの取り組みアンケート」「HP紹介」… ④

「フェスタ参加者募集」… ⑤

「お知らせ」… ⑥

● 催し物ガイド

「基礎セミナー」「大規模修繕工事見学会」



管理組合
登録
募集中

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/>

平日・土曜 [9:00~19:00] 日曜・祝日 [10:00~17:00] 休館日 [火曜日(祝日の場合は翌日)、祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、年末年始]

「管理組合交流会&相談会」報告

管理組合運営には様々な問題や悩みが発生します。そこで管理組合の皆さんが、日頃どのような活動をされているのか情報を交換し、今後の組合運営の参考としてもらえるように交流会を開催しました。

開催日：平成21年3月1日(日) 午後1時30分～4時30分
場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール



5つのテーマについて活発に意見交換。他のマンションの実情から解決のヒントを

今回の参加者は43名。申し込み時に希望テーマをお伺いし、A.管理組合運営(滞納問題等)、B.管理組合運営(役員選任等)、C.管理組合運営(高齢者問題等)、D.修繕等、E.住まい方(管理会社との関係等)の5つのテーマごとにテーブルを分け、各テーブル8人前後で話し合いを行いました。

各テーブルでは、活発な意見交換が行われ、休憩中や交

流会終了後も、話がなかなか途切れないほどでした。話しあった内容を各テーブルの代表者が発表し、質疑応答が行われ、最後にコメントーターに総括していただきました。

参加者のアンケートでは、「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することができた」、「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」といった感想が寄せられました。

コメントーターまとめ

弁護士

役員や理事の頑張りを、まわりがどうサポートするかも重要

管理組合の運営にあたっては、一人で悩まず色々な方と情報交換しながら進めていただきたいと思います。理屈の問題で法律論、制度論とは違う次元の話としてコミュニティをどうやって作るか、また、役員や理事の頑張りをまわりがどうサポートするかも重要だと思います。

退職後、地域社会に戻ってこられた団塊の世代の方など、様々な社会経験(建築知識等)を持っていらっしゃる方が管理組合に入って、積極的に参加していただくのも良いやり方なのかなと思いました。

普段から管理費や修繕のことなどで議論されてまとまっている管理組合と、そうでない管理組合とでは、問題が起こったときの対応の仕方が全然違います。

マンションには、近所付き合いがわずらわしいからという理由で入居されている方が、戸建てに比べて多いのかもしれませんが、出来るだけ普段からコミュニケーションをとるように心掛けていただくことが重要だと思います。

建築士

ベストな情報を判断して取り入れるのが、管理組合の役目

有効な情報がたくさんあって、その有効な情報を取り入れて、最終的には管理組合として何がベストかを暗中模索しながら判断していかなくてはなりません。常に前を見ながらも、時折これまでの歩みを振りかえり、確認しながら進めていくことが、マンション問題・マンション管理では必要ではないかと思います。

マンション同士の交流という点では、マンション管理フェスタという催しもあるので、そういう中で個別の交流が深まり、それが広がっていったらいいなと思います。

<個別相談会> 2月22日(日)開催

専門家から貴重なアドバイス

当日は専門家による個別相談会を実施。弁護士・建築士等の専門家から、9組(法律相談6組、管理一般相談1組、技術相談2組)の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。相談内容は、管理費の未納、規則違反者への措置、ペット問題、管理人の時間外手当、修繕積立金見直しなどでした。

交流会で話し合われたテーマ

テーマA | 管理組合運営(滞納問題等)

- ① 管理会社との関係について
- ② 滞納問題について(滞納者への対応・総会での報告・未収金の回収方法など)
- ③ 住民同士のコミュニケーションのとり方
- ④ 総会への参加者を増やすには

まとめ

滞納問題については、滞納者といかに話し合いの接点をもつかに苦慮していることや、総会での報告の必要性、訴訟を行う場合の問題点や回収の可能性などについて、弁護士も交えて意見交換が行われた。コミュニケーションについては、管理組合とは別に町会組織があり、2つの組織が連絡を取りながら活動している事例や、敷地内の草取りや広報紙の発行、修繕工事に対応しきれなかった部分の清掃活動等を通して、新しい入居者と管理組合、高齢者同士のコミュニケーションが図られている事例が報告された。

テーマB | 管理組合運営(役員選任等)

- ① 理事会の活性化について
- ② 名簿の作成について
- ③ 管理会社との信頼関係について
- ④ 大規模修繕と管理会社
- ⑤ 役員選任の方法
- ⑥ 管理組合法人について
- ⑦ 長期修繕計画について

まとめ

理事(役員)のなり手不足の解決方法について。役員を選任については引継ぎのことを考えて3年交代にしている例が紹介された。管理組合として情報をつかんでおくことの必要性があるが、住民名簿が個人情報の観点から作りづらくなっている状況が報告された。長期修繕計画については国土交通省の長期修繕計画標準様式にあわせての見直しや、複数の修繕工事の周期をあわせることによりコストの削減、住民の中から建築士等の職業の人をプレーンに入れて組織をつくっていくことなどが話し合われた。

テーマC | 管理組合運営(高齢者問題等)

- ① 組合員の意識について
- ② 組合員の高齢化・無関心による理事のなり手の不足について
- ③ 理事の役割、理事会活動の継続性について
- ④ 管理会社との関係について
- ⑤ 管理組合法人について
- ⑥ その他(大規模修繕・耐震改修の実施、コミュニティ活動等)

まとめ

管理組合が抱える様々な問題について、1人で全てを解決していくことは困難であり、コミュニティ活動などを通して居住者間の横の繋がりを強く(仲間を増やす)して、管理組合全体で取り組んでいくことが重要。管理会社に委託している場合であれば、管理会社の仕事を把握・確認すること。管理会社の業務の把握・確認ができているところは、管理会社の働きに満足している傾向がある。

テーマD | 修繕等

- ① コンサルの選定方法について
- ② 耐震診断結果に対するその後の方向性の検討
- ③ エレベーターの保守管理について

まとめ

耐震診断をする際、耐震改修が必要との結果が出ても補修しづらいという問題や、既存不適格への対応などが話し合われた。また、エレベーターの保守点検についてフルメンテナンス契約がよいのか、仕様の範囲内でメンテナンスを行い範囲外は別途費用が発生するPOG契約がよいのかについても意見交換がなされた。

テーマE | 住まい方(管理会社との関係等)

- ① 管理組合の理事の任期について
- ② 管理会社との付き合い方について

まとめ

同じ管理会社なのに一方ではとてもよく働いてくれる、一方では全然ダメということがある。これは管理会社の問題だけでなく管理組合の問題でもある。管理会社と対等につきあうには、理事がもっと勉強する必要がある。管理会社の変更は慎重に進める必要があり、そのためには多くの情報を集めることが大切である。

多彩なコミュニケーション活動を通じて 老朽化と住民の高齢化にも柔軟に対応

地下鉄谷町線・長吉駅から徒歩7分。住宅地にある長吉コーポは、1980年に建てられたマンション。2度目の大規模修繕工事を終えたばかりの管理組合は、イベント開催などを通して住民同士のコミュニケーションを深めています。

管理組合だより

vol.21

■ 毎年盛り上がる納涼祭

長吉コーポは、5階建て(一部4階建て)の2棟・121戸。2棟の間を進むと駐車場があり、その奥にあるプレイロットにはベンチが置かれ、桜が咲き始めていました。集会室と管理人室がすぐ横にあり、このプレイロットと集会室が、長吉コーポ管理組合活動と住民同士のコミュニケーションの場だとわかります。



▲プレイロットもコミュニティの中心的役割を果たします

昨年は大規模修繕工事のため中止になりましたが、毎年6月に草取り、8月に納涼祭を開催しています。とくに納涼祭は、色の付いた電球をぶら下げ、くじ引きやビンゴゲームを楽しんだり、子ども向けにはヨーヨー釣りなどが大人気だとか。「家族ぐるみで、住民の70%くらいが参加しますね」と吉岡理事長。



▲理事長 吉岡勇さん



いずれも納涼祭の様。出席率は約70%!

■ お互いの顔を見て安全を確認しよう!

築29年目の昨年、2回目の大規模修繕工事を実施。外壁塗装の他、廊下、階段、ベランダに塩ビシートを敷きました。築年数が進むと、建物の老朽化の他に、

住民の高齢化の問題も起きてきます。長吉コーポでも、世帯主の60%は60歳以上。さらに、一人暮らしの高齢者も増えています。階段の手すりは15年ほど前に設置。「回覧板も、ドアポストに挟んでおしまいではなく、必ずインターホンを押して、お互いの顔を見て安全を確認し合いましょうと、広報誌でも呼びかけています」(吉岡理事長)



▲吉岡理事長がパソコンで作成した広報誌。不定期発行です

■ コミュニケーションを深めるために

実は、同管理組合の強みは、ほとんどの住民が顔なじみであること、そしてイベント出席率が高いこと。大規模修繕工事でサツキやツツジが傷んだため、100本の苗を用意して、補植作業の手伝いを呼びかけたところ、若い人も含めて20人ほど集まり、2日かかると思っていたら、わずか1時間で終わってしまい、人海戦術の威力を実感したそうです。また、世代間コミュニケーションを深める意味でも有意義だったそうで、今後このコミュニケーションを更に深めていきたいと考えているそうです。

「今後は、高齢者向けに、茶話会やパソコン教室の開催を考えています。パソコン教室では、お孫さんの写真を取りこんだり、アルバムをつくらたりできればいいかなと」。この他にも、集会室の有効利用をもっと考えていきたいと、吉岡理事長は様々なイベントを計画中です。

マンション概要		所在地:大阪市平野区長吉出戸	
建築年	1980年 (築年数30年)	駐車台数	47台
構造・規模	RC造5階建(一部4階建)	駐輪台数	220台
棟数・戸数	2棟・121戸	付属施設	集会室、管理員室
戸当り 専有面積	67.92~95.98㎡/戸	付属設備	プレイロット

役員体制	
役員任期	2年
役員数	14人
選出方法	輪番制
理事会	1回/月
総会	1回/年
各種委員会の設置	無(昨年度は、大改修検討委員会)

マンションの取り組みアンケート

平成21年2月に大阪市マンション管理支援機構に登録している分譲マンションを対象に、マンション内での様々な取り組みについてのアンケートを実施しました。前号らいつぶあつ26号の発送時に配布させていただき、回答が計57件寄せられました。ご協力ありがとうございました。このアンケートの結果をお知らせします。

○マンションで行っている取り組みについて聞きました(複数回答可)

- ・管理規約の見直しを行った……………32名
- ・長期修繕計画の見直しを行った……24名
- ・広報誌をつくっている……………16名
- ・高齢者支援の取り組みがある……………7名
- ・イベントを開催している……………10名

その他の回答として

餅つきやクリスマス会、夏祭り、植栽活動、清掃活動などのイベントを行っていたり、広報に力を入れているという報告がありました。

○サークル活動の有無やその内容を聞きました(複数回答可)

- ・老人クラブ……11名
- ・ペットクラブ…8名
- ・園芸クラブ……5名

その他の回答として

手芸活動やカラオケ、パソコンなどの活動があるという意見や、マンションとしての活動はないが自治会活動として活動を行っている例もありました。一方、活動場所がない、無関心者が多く活動できる雰囲気ではないという意見もありました。

○マンション内での困りごとについて聞きました(複数回答可)

- ・総会の出席率が悪い……………3名
- ・滞納問題……………18名
- ・ペット問題……………17名
- ・理事会運営……………11名

その他の回答として

入居者のマナーの悪さや無関心者に対する懸念、建物の高齢化や入居者の高齢化に対する不安など様々な意見が寄せられました。

※国土交通省政策研究所が行った「マンションの維持管理およびコミュニティに関するアンケート調査」(平成21年2月)では下記のような報告がなされています

- ・小規模型では「あいさつをかわす」「顔がわかる」といった一般的な付き合いが中心
- ・小規模型ではイベントなどのコミュニティ活動の実績は少ないが、団地型では活発に活動
- ・集会所等の共用施設があるマンションではコミュニティ活動やマンション管理は活発
- ・コミュニティが良好なマンションではマンション管理の課題も少ない
- ・コミュニティ活動が活発なマンションでは高齢者対策も実施

今後このような結果をふまえ、当機構主催のセミナーやマンション管理フェスタ、本誌でもコミュニティ活動に関する事項や事例を取り上げる予定です。

大阪市マンション管理支援機構のホームページをご利用下さい



★トップページをリニューアルしました★

新着情報の「支援機構からのお知らせ」「支援メンバーからのお知らせ」「その他のお知らせ」には、支援機構の活動はもちろん、マンション関連の補助制度、国の施策、セミナーなど管理組合の皆さんに知っていただきたい情報を随時アップしています。ぜひご覧ください。

URL: <http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンション管理フェスタの参加者を募集します!

大阪市マンション管理支援機構では平成21年9月6日(日)にマンション管理フェスタを開催する予定です。マンション管理に役立つ情報の提供やコミュニティに関する楽しい催しを企画しています。

活動発表!!

合唱、合奏、踊りなどをフェスタで発表しませんか。マンション内のクラブ、住民の有志など形は問いません。フェスタを楽しく盛り上げてください。会場の住まい情報センター3Fホールで発表を行います。

管理組合活動報告

管理組合の活動をパネルで紹介しませんか。クラブ活動や広報誌、花見や消防訓練の様子など、様々な活動を報告してください。報告はパネルにして当日掲示します。

お申し込み方法 / はがき又はFAXで

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・発表内容・報告内容をご記入の上、下記へ送付して下さい。

〒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
大阪市北区マンション管理支援機構「マンションらいふあっぷ」マンション管理フェスタ」係

お問合せ 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL:06-4801-8232 FAX送信先:06-6354-8601



参加者には薄謝を進呈します。

大阪市防犯カメラ補助制度が創設されました

大阪市では、町会やマンション管理組合等が、道路等の公共空間が撮影範囲に含まれる防犯カメラを設置する場合や、地域安全対策推進モデル区(東淀川区・東住吉区・平野区)においてコンビニエンスストアや駐車場等の事業者が防犯カメラを設置する場合に、その費用の一部を補助する制度を実施しており、相談・申込を、大阪市住まい公社で受付しています。なお、この制度は、平成21年度から3年間の時限制度として実施します。

お問合せ

大阪市住まい公社 民間住宅課
〒530-0041
大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター6階
TEL:06-6882-7039
FAX:06-6882-7011
URL: <http://www.city.osaka.lg.jp/shimin/page/0000032228.html>



総合紛争解決センターが開設されました!!

当事者間ではなかなか話がまとまらない民事上の紛争を解決することを目的として総合紛争解決センター(ADR)が開設されました。各種専門家団体、経済団体、消費者団体、自治体等が参加しています。司法関係者にとどまらず、紛争の内容に応じ、それぞれの専門分野の方々が和解あっせん人、仲裁人として関与することにより、公正、迅速、低費用で解決を得られることを目指しています。

お問合せ

総合紛争解決センター
〒530-0047
大阪市北区西天満1-12-5 大阪弁護士会館内1階
TEL:06-6364-7644
URL: <http://www.soufun.or.jp/>



大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度が平成23年度まで3年間延長されました

大阪市では、アスベストによる健康被害の拡大を防止するため、多数の市民に影響が及ぶと考えられる民間建築物において、露出したアスベストの含有調査や除去・封じ込め等の対策工事にかかる費用の一部を補助します。なお、含有調査に対する補助内容については一部拡充されました。※申請には事前協議が必要となります。お早めにご相談ください。

お問合せ

大阪市計画調整局建築指導部監察担当
〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20 大阪役所3階
TEL:06-6208-9318
URL: <http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000012437.html>



平成20年度マンション総合調査の結果が発表されました

平成21年4月10日に平成20年度マンション総合調査が国土交通省から発表されました。詳細は国土交通省のホームページをご参照ください。

国土交通省ホームページ

URL: <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseidata.htm>



登録募集中! 大阪市マンション管理支援機構

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**

登録料 無料



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し、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。

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集」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。

お問合せは 大阪市マンション管理支援機構 TEL:06-4801-8232

ホームページからも登録できます。 URL:<http://www.osakacity-mansion.jp/>