

# 支援メンバー瓦版

社団法人高層住宅管理業協会

URL <http://www.kanrikyo.or.jp/>

## マンションの快適な環境と豊かなコミュニティ創造をめざして

当協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下法律という)及び「同法施行規則」に基づき、国土交通大臣より「指定法人」等の指定、承認を受けています。

当協会では、

- ① 会員に法律または施行規則に基づく命令を遵守させるための指導・勧告
- ② 管理組合からの苦情の解決
- ③ 管理業務主任者  
その他マンション管理業に係るものに対する研修
- ④ マンション管理業の健全な発展を図るための調査・研究
- ⑤ マンション管理業者の  
業務の改善向上を図るための必要な業務等

を、適正かつ確実にを行うことを第一義と考えております。特に、苦情の解決については、当協会内に「苦情解決対応検討委員会」を設置し対応しています。

さらに「建物調査診断・長期修繕計画作成」を担うマンション保全診断センターでは昭和60年発足以来全国で2,300団地(約24万戸)の調査実績をもちます。特徴は建物劣化を全て数量で捉えた「建物劣化報告書(B4×約100頁)」と、最適な「修繕仕様書(A4×約30頁)」をもとに、詳細な「工事内訳金額書(A4×約30頁)」を管理組合の立場で作成致します。内訳書の電子データを使用しながら相見積りも容易にできます。工事業者の金額比較も簡単にできます。診断の見積りは無料でご案内しております。

当協会は、法律を踏まえ、マンション管理業者の業務の改善向上を図るため更なる努力を重ねるとともに、上記実務及び業務を果たしてまいります。

お問合せ **03-3500-2719** (本部)

# 登録募集中!

登録料  
無料

大阪市マンション管理支援機構

登録管理組合数が1000組合を超えました

## 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

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など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。

<p><b>特典1</b> タイムリーで新しい情報載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります</p>	<p><b>特典2</b> 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます</p>
<p><b>特典3</b> 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p><b>特典4</b> 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

\*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。

お問合わせ  
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。▶ <http://www.osakacity-mansion.jp/>

# 催し物ガイド

大阪市マンション管理支援機構・大阪市立住まい情報センター主催  
2009年度 基礎講座&交流会&相談会

## 「適正な管理組合運営のために」

分譲マンション管理組合向けセミナー。  
適正な管理組合運営を行うために必要な基礎知識を中心に学ぶ連続講座と交流会及び相談会です。

<p><b>基礎講座</b> 13:30~16:30 (受付は13:00~)</p> <p>11/1 (日) ・平成20年度マンション総合調査から見えるもの ・管理規約の見直し ・管理会社とのつきあい方</p> <p>11/14 (土) ・管理組合会計について ・大規模修繕工事と ・長期修繕計画、修繕積立金について</p> <p>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・事前申込必要) 連続受講を基本とし、単独受講も可能</p>	<p><b>交流会</b> 11月28日(土) 13:30~16:30</p> <p>・管理組合の取り組み報告 ・会場からの意見交換 ・グループでお話</p> <p>開催場所: 大阪市立住まい情報センター 3階ホール 定員: 40名 (申込み多数の場合は、市内の分譲マンションを優先して抽選) 申込締切: 11月18日(水)</p> <p><b>相談会</b> 10月25日(日) 13:00~16:00</p> <p>開催場所: 大阪市立住まい情報センター 4階相談室 定員: 12組 (申込み多数の場合は、市内の分譲マンションを優先して抽選) 法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組 相談時間: 1組あたり45分 申込締切: 10月15日(木)</p>
---	---

参加費・相談料  
無料

### お申込方法/はがき又はFAXで

参加希望日・氏名・年齢・手話希望の有無・管理組合役職名・郵便番号・住所・マンション名・電話番号・FAX番号・個別相談を希望される場合は相談の概要を、交流会を希望される場合はお話ししたい内容などをご記入の上、FAX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  
「マンションらいふあつぷ基礎講座&交流会&相談会」係 まで

お問合わせ 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

より快適なマンションライフを応援します

大阪市マンション管理  
支援機構通信



2009/10/1  
vol. 28

- 2009年度 大阪市マンション管理支援機構・大阪市立住まい情報センター  
「基礎セミナー」報告 … ① ② ③ ④
- イベント  
「マンション管理フェスタ2009」開催速報 … ⑤ ⑥
- 管理組合だより  
「城東区・タイムズ・ピース・スクエア管理組合」… ⑦ ⑧
- 「大規模修繕工事見学会」報告 … ⑨
- 「お知らせ」… ⑩
- 催し物ガイド  
「基礎講座&交流会&相談会」



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】

2009年10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

# 「マンション管理の基礎知識」

分譲マンション管理組合向けセミナー。安全・安心・快適に  
集合住宅に住むための基礎知識を、初歩から分かりやすく学びます。

7/12,25



第1日目 (H) 7/12

マンション居住者がお互いに快適に住むために、最低限知っておきたい法律知識、  
そして日常トラブル解決のヒントをテーマに開催しました。

講座 マンションに住むということ



トラブルを避けて快適に住むために  
基本的な法律について学びましょう

大阪弁護士会 弁護士  
講師 木野 達夫(きの たつお)

## ■区分所有法の基本的な考え方

区分所有法の前に、一番の基本は民法になります。民法の206条で「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権限を有する。」とされており、所有者が所有物をどう使うかは自由だというのが大原則です。

しかし、マンションには複数の住戸が集まっていて、自分の所有する部分がどこまでなのか必ずしも明らかではありません。まず所有関係を明らかにする必要があります。次に、ここはみんなの部分だとなった場合、誰がどのように管理するのか、だれが費用を出してどのように管理するのかも決まっていなくてトラブルになります。

また自分の所有する部分でも、民法の原則通り所有物は好きなように使っていいということではなく、やはり一定のルールが必要であり、その基本的なルールを定めたものが区分所有法という法律です。

## ■管理規約

区分所有法につづいて重要なものは管理規約です。区分所有法30条1項に規定があります。「建物の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」つまり区分所有法では大きな枠組みしか書いてないので、区分所有法に書いていないものについては管理規約で定めたいとあります。マンションについてのルールは自主的に管理規約で定めるということになります。

管理規約は法律ではありませんが、かなり強い効力が認められています。区分所有法の46条1項に「規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。」と規定されており、管理規約を総会で決めたり変更した後に、マンションを購入して区分所有者になった方にも効力を有するという事です。

標準管理規約は、国土交通省が発表している管理規約の標準モデルで、それ自体は法律ではありませんが、実践的な内容になっています。この標準管理規約を参考にしている管理組合も多いと思います。

## ■専有部分と共用部分

専有部分と共用部分について、基本に立ち返って考えてみたいと思います。たとえば区分所有者が自分の判断で変更できる部分はどこまでなのか。管理組合が立ち入

ってもいい範囲はどこまでなのか。修繕などを行う場合に管理費から費用を支出するのはどこまでなのか。保険が保障する範囲はどこまでなのか。こういう観点で専有部分なのか共有部分なのかをみた場合に、後々問題になることがあるので、やはりきっちりと規約で定めておく必要があります。

専有部分とは、構造上区分され、独立して住居等の建物としての利用ができることが要件になります。

共用部分は3つあります。一つめは専有部分以外の建物の部分、二つめは専有部分に属さない建物の附属物、三つめは規約により共用部分とされた部分となっています。

## ■共同生活におけるルール

マンションは近い距離でいろいろな方々が住んでおられるので、共同のルールを定める必要性が高いため、区分所有法では大枠の規定を設けています。

基本的な規定が6条の1項です。「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」。当たり前ですが、建物の強度に問題が起きることをしては困りますし、共同の利益に反してはならない。宣言的な規定ですね。

ルール違反があった場合どうすればいいのか。一般的には特別な法律がなくても、①違反行為を止めなさいと警告する、②規約に定めがあれば違約金を請求する、③違反行為の差し止めを請求する、④違反があって損害が生じたら、損害賠償請求をする、⑤違反行為者が不在で、緊急の場合には、同意なしに専有部分に立ち入る、といったことが可能です。

## ■マンションの管理

管理組合は「建物、敷地付附属施設の管理をおこなうための団体」と規定されています。分譲されて区分所有者が決まった段階で自動的に管理組合はできあがっているとみなされています。

総会は管理組合の最高意思決定機関であり、重要な事項は総会で決めることになります。迷う場合は理事会ではなく総会で決議をとられるほうが良いと思います。

管理会社の業務の範囲については、管理会社と締結した管理委託契約書に、管理会社がどこまでするかの範囲が定められています。ぜひ契約書を読んでいただきたいです。

## ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律

平成12年にマンションにおける良好な居住環境の確保を図るために、新たに「マンション管理適正化法」が定められ、管理組合の運営等について相談に応じる専門家としてマンション管理士制度が作られました。また、マンション管理業者についても登録を義務付け、適正に業務

を行うように規定が定められています。

管理組合についても「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」とあり、法律としてはマンション管理士という資格制度をつくったり、管理業者を登録制にしたりしていますが、やはり最後は管理組合の努力がなかったらマンションの管理はうまくいかないという意味で書かれているのだと思います。

講座 日常のトラブルと解決のヒント

上手なコミュニケーションこそが  
トラブルを解決するポイントです

講師 NPO法人 シヴィル・プロネット関西

## ■裁判以外での紛争解決方法を研究

シヴィル・プロネット関西では日常の様々なトラブルに対して、当事者同士の話し合いによる紛争解決方法を提案しています。トラブルについていろいろ研究しているうちに、その原因の一つは、コミュニケーションの問題があるんじゃないかと気づきました。トラブルになってしまうと、当事者間の対話関係が断絶し、当事者が感情的になっており、そのために話し合いができない。この状態からどうやって対話を復活させていくのか、ということをし少し勉強していただければと思います。

## ■挨拶はコミュニケーションの一つ

挨拶は、人間関係の土台を築く非常に素晴らしいコミュニケーションの一つです。コミュニケーションの話をする前に、「まず、挨拶をしてください」と言っています。ポイントをいつも語呂合わせでお伝えしております。「あ」は、明るく、「い」は、いつでも、「さ」は、相手より先に、「つ」は、ついでに一誉めです。その4つ、ちょっと覚えておいていただけますでしょうか。

皆さんのマンションでは挨拶を、声に出してなさっていますでしょうか。挨拶一つでいろいろと変わってまいります。ただの挨拶と思わず、コミュニケーションの一つだと思って積極的にご利用いただけたらと思います。

皆さんにこんなに挨拶をお勧めする理由は、挨拶のないマンションは些細なことが大きなトラブルになりやすからです。挨拶がないということは、コミュニケーションが普段からとれてないということですね。同じことがあっても顔見知りだったら許せるのに、全然知らない人だったら無性に腹が立ったりするものです。

## ■相手に認められないと苦痛を感じる

ではコミュニケーションについて少しお話をしたいと思います。ポイントは3つの「こ」です。まず「心」が大事、その次に「行動」、どんな行動をとるかということが大事、そして「言葉」選びも大事です。

心理学の中で、交流分析という心理学がありますが、そのなかで「人は自分の存在を認めてくれるようなよい触

れ合いがないと、心と体に障害がでてくる」というふうに言われています。自分を認めてもらえない状態に人間は非常に弱く、ものすごい苦痛を感じる動物なんだそうです。

## ■言葉より大きな影響を与える「態度」

アメリカの心理学者、アルバート・メラビアンという方が1971年に提唱した法則(メラビアンの法則)というものがあり、それは「曖昧なメッセージが発せられた時、人の行動が相手にどのような影響を及ぼすか」を調べたものです。

それによると、目からの情報が55%、耳からの情報が38%、そして言語の情報が7%という結果が出ました。言葉と態度とで分けると、言葉7%、それ以外の態度93%という率になります。

ですから皆さんがお話を聞く時は、意識して態度を考えていただくことが大切だと思っています。まず相手の目を見ること。目を見るというのは他の誰でもないあなたの話を聞いていますという、これだけでメッセージなんです。その次、うなずく。これも大切なメッセージですね。これはあなたの声がちゃんと私の耳に届いているということをお知らせしているわけです。そして相づちを打つ。これは相手のお話の内容がちゃんと伝わっているというショートメッセージです。それに加えて、相手のお話の内容を、たとえ自分と意見が違ってても否定しないでとりあえずそのまま最後まで聞いてあげてください。

## ■私メッセージで、お願いする

では最後に相手に届ける言葉についてお話をします。ここでは「私メッセージ」ということをお話ししたいと思います。これは私ということの主語にもってきていただくとかわりやすいと思います。あなたを主語にすると、相手を責めがちな感じになりがちです。実際に自転車の置き場の問題で考えてみたいと思います。

まず、あなたを主語にすると、「あなた、ここへ自転車を置いたらだめでしょう」。これを、私を主語に変えてみます。「私はここに自転車を置かれると困ります」。それに続けてお願いをする気持ちで言葉を続けます。「奥の駐輪場へ止めてくれませんか」。さあどうでしょう。皆さんならどちらで言われたほうが気持ちいいですか？

本日はトラブルを防ぐ聞き方、自分の意見の伝え方、そして話し合いというものに対しての考え方というものをお話ししてまいりました。トラブルの解決へのヒントとなればと思います。



ロールプレイによるトラブルの事例紹介

講座 建物の日常の維持管理



日常点検を行っている、緊急時に慌てず迅速に対応できます

(社)大阪府建築士会 1級建築士 講師 今井 俊夫(いまい としお)

■建築設備の日常管理にタッチしよう

マンションの日常維持管理ですが、まずマンションの設備や施設は難しくないということです。

自主管理の場合は、理事さん、役員さんが常日頃から建物設備の日常管理にタッチしておくことが重要です。大半は管理会社に委託し、日常管理は管理会社にまかせていますが、いざという時に管理会社任せにはできない状況も出てきます。深夜の漏水であるとか、思わぬ突発事故は、管理人さんがいる間に起こる保証はありません。少なくとも理事、役員さんは管理会社任せにしないでください。

おそらくマンションの中の日常管理は、管理人さんがよくご存じだと思います。建物の排水の洗浄、消防点検、地下水槽、高架水槽の点検、いろいろな専門会社が日常の維持管理にかかわっています。どういう会社がどういう作業をしているか、まずそれを知ることが一番です。

たとえば、エレベータやポンプ給排水設備などの点検報告書チェックはしていますか。点検報告書が出てきても、そのまま書棚にすぐに入れてしまうことも多いと思いますが、点検報告書に記載されている異常箇所など注意事項を見落としている可能性もありますから、毎回点検報告書を確認することは非常に重要です。

■建物部位と施設・設備ごとに管理の要点を把握

建物の施設・設備について知るには、まず施設・設備ごとに要点を分類することが必要です。住棟、施設外構、建築設備のなかでは、給水設備、排水・通気設備、換気、空調設備、ガス設備などの項目があります。こういう分類に沿って維持管理を行うと、非常に貴重な建物の資料になります。いわゆる修繕カルテが皆さんの手で仕上がってくるようになりますから、この項目はぜひ参考にしていただければと思います。

(1) 住棟

①屋上、塔屋、②外壁、③バルコニー、⑤屋外の鉄骨階段(屋外の鉄骨階段は、建物の中で一番先に傷んでしまい、大きな修繕工事になる場合が多いので、注意が必要です)

(2) 施設、外構

①管理事務所、②集会所、③エレベーター機械室、④電気室、⑤受水槽ポンプ室、⑥高架水槽、⑦ゴミ置き場、ロータリードラム、⑧駐車施設、⑨駐輪施設、⑩植栽、外構施設。

これ以外で、例えばプレイロットや別棟の付帯設備などがある場合はプラスアルファで考えていきます。

(3) 建築設備

建物の日常の維持管理というのは、6、7割方は設備の

維持管理になります。

- ①給水設備(ポンプ給水、揚水管、給水本管、系統バルブ、PS内系統縦管、枝管、量水器、止水バルブ)、
- ②排水・通気設備(汚水、雑排水立て管、排水横管(埋設管)、屋外会所桝、通気管)、③換気、空調設備(管理事務所、集会所、共用トイレ等)、④ガス設備(屋外埋設管、横引き、立ち上がり管)、⑤電気設備(変受電設備、専用部分系統ブレーカ分電盤、送電配線、共用部分分電盤、照明等電気設備、テレビ共同視聴設備、電話設備、インターホン設備、防犯設備、避雷針設備)、⑥消防設備(消火設備(消火器、屋内消火栓、連結送水管))、(警報設備(自動火災報知器、避難誘導備品))、(避難設備(避難設備、誘導灯及び誘導指標))、⑦エレベータ設備、⑧集塵設備

■異常が起きたときでも慌てないですむために

日頃から緊急対策を検討して、日常点検をきっちり行っていると、緊急時に慌てずに迅速に対応ができます。「緊急時対応マニュアル」等を皆さんのマンションで独自につくって、それを運用していれば、皆さんのマンションで何がおこっても、たとえ大きな地震が起こっても、慌てることなく対応できると思います。

講座 特殊建築物の定期報告制度について



定期報告制度は、法律に定められた制度。今年は、報告しなければならない年です。

(財)大阪建築防災センター 講師 大西 康之(おおにし やすゆき)

■定期報告制度とは?

定期報告制度は、使用されている建築物の維持保全のために法律で定められた制度です(建築基準法12条)。また、建築基準法8条には、建物の所有者・管理者が建物の維持保全に努めなければならないと、あります。

定期調査報告は3年ごとに行い、大阪府の場合は平成21年が共同住宅の報告する年です。また、新築の場合は建築確認完了済証の交付を受ければ、初めの対象年は免除になります。

消防設備点検との違いは、消防設備は、消火・避難設備・警報などの設備の点検をしますが、定期報告は、建物本体の防火性能とか避難性能、それと建物の劣化損傷状況なども踏まえて建物本来の性能・耐力・使用状況などを現状把握することを目的にしています。

■定期報告のしくみ

報告義務があるのは建物の所有者・管理者で、管理組合の場合は理事長です。調査は1級・2級建築士または特殊建築物等調査資格者が行い、所有者・管理者が押印し報告書を提出する必要があります。

■対象の共同住宅と定期報告の構成

マンションは共同住宅という位置づけで特殊建築物に当たります。定期報告を出していただく対象は、階数と規模で決まっています。まず3階以上の共同住宅である

かどうか。3階以上の場合でも、1000㎡を超えているかどうか。もう一つは、5階以上に共同住宅があれば、500㎡でも対象になりますので気をつけてください。

特殊建築物の定期報告には、建物本体のチェックが主となる、特殊建築物等の定期調査と、建築設備の定期検査があります。ただし、大阪府内の場合是非常用エレベーターが設置されているような高層のマンション(31mを超えているマンション)が対象で、それ以外のマンションは、建築設備の定期報告は対象外になっています。もう一つ、昇降機等の定期検査。これはエレベーターが設置されていれば定期報告をしていただきます。

■定期調査の内容

定期報告の調査内容ですが、構成は常日頃の維持保全につながる内容となっており、全部で144項目あります。基本的には調査項目の8割は目視でチェックをします。

敷地および地盤について、建物の外部について、屋上及び屋根について、劣化損傷状況や防火性能が保たれているかどうか、避難経路が取れているかどうかなどについて目視を中心にチェックします。

建築物の内部についても、防火区画が改変されていないか、防火戸がちゃんと閉まるようになっているか。避難施設等については、一番大事なのは2方向避難ですね。階段等も2方向に逃げられるかどうか、そういったことを見ます。その他にも、石綿(アスベスト)が使われている場合はチェックしたり、避雷針や煙突、福祉の配慮などを見る項目もあります。

皆様方には、今後も維持保全を続けていただきながら、定期報告制度のご理解を深めていただきたいと思います。

講座 マンション管理と資産価値



競争激しい中古マンション市場で資産価値を左右するのは「管理」だけ

(社)大阪府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 講師 北谷 奈穂子(きたや なほこ)

■鑑定評価の3手法

私たち不動産鑑定士がマンションを鑑定評価をする際には、三つの手法で試算価格を出し、最終的にこれらを調整して評価額を決定します。

(1) 原価法

原価法は、費用性に着目して価値を評価します。新築時の販売価格は土地の値段、建物の値段、間接費を積み上げたものです。その後、築年数に応じて価値が下がっていきます。その減価を計算して積算価格を算出します。

(2) 取引事例比較法

取引事例比較法は、競争相手になる他のマンションと比較して値段を出す方法です。基本的にはライバルになるような取引事例を4、5件集めてきて、それぞれのマンションの持つ要因を細かく分析し、評価します。

(3) 収益還元法

収益還元法は、収益性に着目します。今住んでいるマンションが賃貸に出されたときに、いくらで貸せるのかに着目して評価を行います。

■変更が可能なのは「管理」だけ

マンションの資産価値を形成する主要要素は、土地、建物、管理の3要素です。土地は、後から何とかすることはできません。理事長さんがいくら頑張っても、駅に1メートルでも近づけることはできません。建物も、基本の設計施工は、新築時に決まっています。ところが管理は、購入後、マンションが朽ち果てるまで関係しますし、どれくらい頑張るかによって資産価値が大きく左右されます。皆さんが頑張るとしたらここしかない、というふう

■マンションを取り巻く状況

マンションは毎年20万戸が分譲されており、平成20年には545万戸を越えました。それにもかかわらず、一般世帯総数の推移を見ると、そろそろ天井で、これ以上増えない予測になっています。

また、これからマンションをしようという消費者の意識も、だんだん変わってきています。マンションを買う際に、専門家にお金を払って同行してもらい、問題のない建物かどうか、管理はどうか、修繕積立金はどうか、ということをチェックしてもらおう人も見られるようになりました。

消費者ニーズの高まりに伴って、情報開示も進んでいます。例えば、(財)マンション管理センターが行うマンションみらいネットでは、登録マンションの管理情報が詳細に開示されています。

■管理は、コミュニティの形成から

鑑定士がマンションの評価をする際に、管理の善し悪しを判断するには、どこを見るか。日常管理では、エントランス、ホール、エレベーター、階段、廊下、建物の内部です。外部は、敷地内の駐輪場、植栽の清掃。郵便受けなどもチェックします。修繕という意味では、外壁、内壁、床のひび割れ、鉄部の錆、屋上防水のシートの剥がれ、水漏れなどの有無を見ます。

また、長期修繕計画があればいいというものではなく、それが必要にして十分な内容かどうか。その計画に対して積立金は十分かどうか。それから修繕費、管理費の滞納はないかを見ます。このように、日常の管理と修繕、それから滞納等の会計面などがしっかりしていれば、おおむね管理は良好じゃないかと判断します。

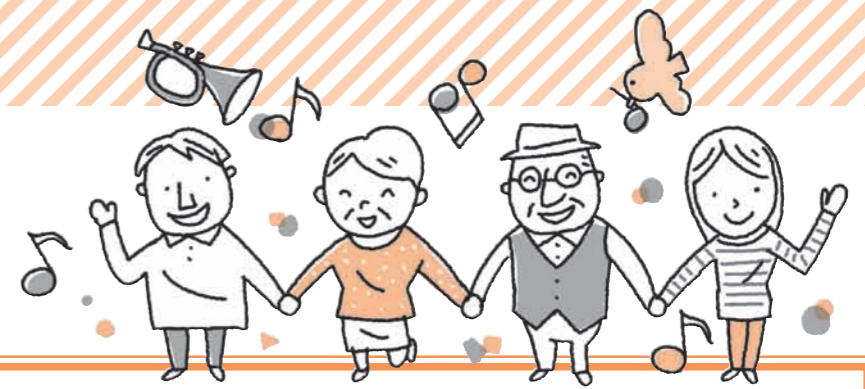
■コミュニティを形成して頑張ってください

所有者全員が資産価値としての維持について自己責任の意識を持つことと、共同住宅に住んでいるんだという自覚を持って組合活動に参加してもらえる仕組みにしていくことが重要だと思います。というのも、所有者の皆さんの合意が得られないと、必要な場合に管理費や積立金の増額ひとつできません。そうなる資産価値が守りたくても守れません。

マンションの中で共通認識が生まれ、円滑な合意形成が生まれるには、コミュニティの形成が大切です。いきなり「増額しますよ」と総会で無理に通すのではなく、必要性を皆さんが納得し、その上で意志決定できるようなコミュニティを形成できるよう頑張ってくださいと思います。

# 「マンション管理フェスタ2009」 開催速報

日時：平成21年9月6日(日) 11:30～16:30 場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール



**お役立ち情報がいっぱい!  
平松市長も見学に訪れました。**

9月6日、第2回目の「マンション管理フェスタ」を、2年ぶりに開催。支援団体、協力団体が一堂に会したこのイベントに、250名以上の参加者が集まり、大いに賑わいました。今回は、大阪市の平松市長も訪れ、「大阪市を暮らしやすいまちにしたい」と挨拶。また、メインステージではマンション内のサークル活動の発表や、「マンション管理とコミュニティ活動」をテーマにした講演会の他に、住まいに関する楽しい落語もあって、会場は笑いに包まれました。参加者からは、「前回よりも、さらにパワーアップした感じですね」「専門家の方に相談できて、とても助かりました」「組合活動のヒントになりました」といった声が数多く寄せられました。



## マンションの取り組み紹介

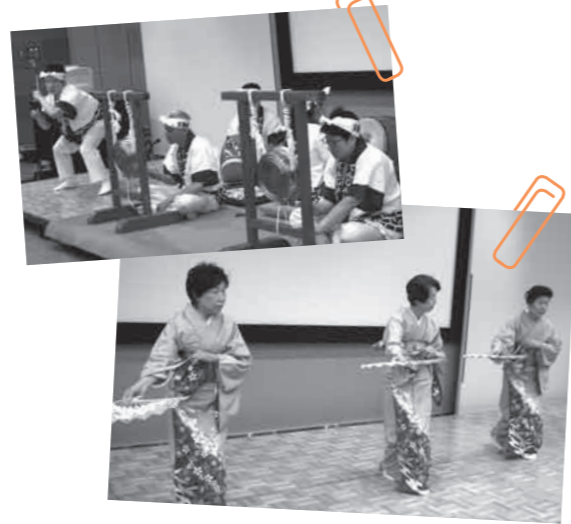


熱心なコミュニティ活動をされている管理組合をパネルで紹介。このほか、以前らいふあつぷに掲載された管理組合だよりも抜粋して展示しました。

**発表** 12:30～13:00

### フェスタで発表会!

天神橋だんじり保存会「どうらく」の皆様によるだんじりばやしと、エバークリーン淀川「ますみ会」の皆様による踊りが披露されました。



**講演** 13:15～14:15

### マンション管理とコミュニティ活動

マンション学をテーマに研究されている藤本佳子教授(千里金蘭大学)が具体的な事例を交えながらコミュニティづくりの大切さについて講演されました。



**発表** 14:30～15:15

### 住まいの落語

落語家・笑福亭伯枝さんによる「牛ほめ」。間違いだらけの新築見舞いのはなしで、皆さん、大笑いの連続でした。



## 専門家とお話してみませんか?

大阪市マンション管理支援機構の専門家6団体\*と自由におしゃべりできるコーナーを設置。多くの方が熱心に相談されていました。

\*大阪弁護士会、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会、(社)大阪府不動産鑑定士協会、近畿税理士会、(社)大阪府建築士会



## マンション管理組合ミニ交流コーナー

コミュニティ作りのコツを、ほかのマンション管理組合さんから聞いたり、成功事例や経験を伝え合うミニ交流会を5階の研修室で開催しました。後半は市長も参加して「マンション管理とコミュニティ活動」について意見交換を行いました。

## 支援団体・協力団体が、役立つ情報コーナーを設置

### 情報提供コーナー 1

大阪市、大阪市住まい公社、(独)住宅金融支援機構からマンションの建替や改修、関連資金のことなどの役立つ情報を提供しました。

### 情報提供コーナー 3

協力団体\*により、地上デジタル放送、光インターネット、防犯関連の情報など、マンション管理に役立つ情報を提供しました。

\*総務省、NTT西日本-関西、NPO法人大阪府防犯設備士協会、NPO法人大阪府錠前技術者防犯協力会、(財)マンション管理センター、大阪市消防局、(社)再開発コーディネーター協会、(財)大阪府建築防災センター、(社)日本エレベーター協会関西支部



### 情報提供コーナー 2

大阪市マンション管理支援機構の6賛助団体\*の活動を紹介しました。

\* (社)高層住宅管理業協会、(社)大阪府宅地建物取引業協会、(社)不動産協会、マンションリフォーム推進協議会、大阪ガス(株)、関西電力(株)



### 映像で見る、管理組合応援コーナー

大規模修繕工事・建替え事例・超高層住宅の防災対応など、マンションに関する様々なビデオを放映しました。

# 専門家の力を上手に利用して、住民間のコミュニティ形成

必要だと分かっている、難しいのがマンション内でのコミュニケーション形成です。タイムズ・ピース・スクエア管理組合は、その大切な課題に入居した段階から取り組み、夏祭りなど多数のイベントを通じて見事に成功しています。

管理組合だより

vol.22

## ■ 1000戸の大規模マンションが出現

地下鉄長堀鶴見緑地線・今里筋線の蒲生四丁目駅から徒歩5分、京阪本線野江駅から徒歩7分のところにあるタイムズ・ピース・スクエアは、甲子園球場の約2倍の広大な敷地に建つ3棟・総戸数1000戸の大規模マンションです。2年前の2007年にA棟の367戸、1年前にB棟の427戸、今年3月にC棟の206戸が完成。敷地内には、体育館のあるスポーツアリーナ、コミュニティハウス、保育園、たんぼ、花壇、キッチンパティールーム、ゲートルーム、900台分の自走式駐車場、サイクルポートなどが揃っており、かなりの充実ぶり。ちなみに入居者の中心は、小学生以下のお子さんがおられる30歳代のファミリー層です。

## ■ 4つの倶楽部と9つのサークル活動

このマンションのユニークな点は、管理組合の下部組織として「TPSクラブ」というコミュニティ活動を目的とした組織が入居時からあることで、こうした例は極めて稀です。TPSクラブの中には、キッズ&シニア倶楽部、グリーン美化倶楽部、たんぼ倶楽部、イベント倶楽部の4つがあり、それぞれ活発な活動を行っています。

TPSクラブは全戸加入で、1住戸について月500円を負担してもらい、クラブの運営費用に当てています。さら



▲自分たちで植栽を行います

に外部の専門業者の方が、街コーディネーターとして常駐。クラブの運営面のサポートや、コミュニティ形成のきっかけづくりを行って

ます。この他にも、バレーボール、太極拳、空手、キッズダンスなど9つのサークル活動がすでに誕生しています。

コミュニティ活動をしたいけど、どうしていいかわからない管理組合が多い中で、イベント運営の専門家を最初から組み込み、うまく活用しているケースと言えるかもしれません。

## ■ 田植えや、地域を巻き込んだ夏祭り

多彩なイベントの中で、2つピックアップしてみましょう。一つは、たんぼクラブです。マンションの敷地内にたんぼがあるのは、日本でもたぶんここだけ。土づくりから始め、6月7日に行われた田植えには、多くの方が参加しました。収穫の後は、1000個のおにぎりを作る予定です。「たんぼがあると和みますね」と近所の人も嬉しそうです。稲の生長を通じて、子どもたちは多くのことを学ぶこともできます。



▲初めての田植えはとても貴重な体験

もう一つは、イベントクラブが中心になって行う夏祭りです。住民ばかりでなく、近隣地域のみなさんも祭りに参加・協力。今年は3000人近くの人で盛り上がりました。「夏祭りを通じて地域の人もコミュニケーションでき、地域の活性化にも役立つことができた」と入居時からTPSクラブ委員長を続けている亀井達哉さんは満足そうです。夏祭りのボランティアを募集したところ、



▲体育館でヨガセミナーを実施

去年は30名ほどでしたが、今年は100名以上集まりました。「徐々にですが、確実にコミュニティが広がってきていることを実感しています」。



▲夏祭りには近隣地域のみなさんも踊りで参加

## ■ 揃いのTシャツで、一体感が生まれます

「私がTPSクラブの委員長を引き受けたのは、クラブを通じて人と人をつなぐことができたら、という思いがあったからです。活動を初めて3年目に入り、住民同士が仲良く立ち話をしている姿を見かけるようになりました。子どもはすぐに仲良くなれる、お母さんも子どもを介してつながりができる。でも、お父さんのつながりはなかなかできませんが、イベントを通してつながりができます。イベントのボランティアで揃いのTシャツを着るだけでも、一体感が生まれますからね。住民同士が知り合いになると、知らない人がいれば分かりますので、防犯上でもメリットがあると思います」と亀井さん。

団地管理組合理事長の加藤彰彦さんも、「若い人はイベントに無関心だと思われがちですが、声をかけると案外参加してくれますね。うちのマンションでは、シニア層は多くありませんが、今後は高齢の方のまきこみ方を考えていくつもりです」とコミュニティ形成にさらに力を入れていく考えです。



▲団地管理組合理事長の加藤彰彦さん(左)とTPSクラブ委員長の亀井達哉さん

### 4つの倶楽部と主な活動

倶楽部	主な活動
キッズ&シニア倶楽部	紙芝居と昔遊びを実施。お手玉、めんこ、あやとりなどを年配の方から、教えてもらい子どもとの交流の機会をつくる。
グリーン美化倶楽部	ガーデニング愛好家の人の集まり。居住者専用花壇の植え替えの内容も自分たちで決めていく。
たんぼ倶楽部	専門家のアドバイスで、田植えから、草取り、稲刈、稲干、脱穀まで農業体験。
イベント倶楽部	年2回の大きなイベント(夏祭り、クリスマス)の企画・運営。実行委員会を立ち上げてイベントを実施。

### マンション概要 所在地：大阪市城東区今福西

建築年	2007~2009年 (築年数0~2年)	駐輪場台数	2000台
構造・規模	RC造・15階建、19階建	付属施設	集会室、管理員室、体育館、ゲートルーム、キッチンルーム、シアタールーム
棟数・戸数	3棟・1000戸		
戸当り専有面積	70~100m <sup>2</sup> /戸	付属設備	オートロック、監視カメラ、インターネット
駐車場台数	900台		

### 役員体制

役員任期	1年	理事会	1回/月
役員数	12人	総会	1回/年
選出方法	輪番制	各種委員会の設置	自転車問題委員会

住宅金融支援機構は、マンション管理組合の皆さまに以下の融資等を提供し、マンションの長寿命化・円滑な建替えを支援しています。

### マンションすまい・る債

将来のリフォームに備え  
修繕積立金で購入



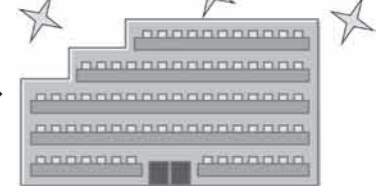
### 共用部分リフォーム融資

修繕・改良時の融資



### まちづくり融資(マンション建替)

建替え時の初動期、  
建設資金等の融資



### お問合せ先

- マンションすまい・る債 住宅債券募集センター TEL: 0570-0860-23
- 共用部分リフォーム融資 近畿支店まちづくり推進グループ TEL: 06-6281-9266
- まちづくり融資 まちづくり推進部西日本担当 TEL: 06-6281-9278

融資条件、金利等の詳細は、機構ホームページでも確認いただけます。

<http://www.jhf.go.jp/>

 住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency



# 「大規模修繕工事見学会」報告

超高層マンションの大規模修繕工事。  
早い段階から修繕積立金の改定に踏み切る。

オークプリオタワー

6月27日、大阪市マンション管理支援機構として第6回の大規模修繕工事見学会をオークプリオタワー管理組合のご協力により開催しました。オークプリオタワーは、JR・地下鉄弁天町駅近くに建ち、SRC造地下2階・地上50階建・総戸数353戸の超高層マンションです。築16年を超過し、今回が初めての大規模修繕工事です。

## ● 9年前から積立金の改定に着手

地上50階建てのオークプリオタワーは、関西における超高層マンションの草分け的存在。



築16年を迎えての本格的な大規模修繕工事ということで見学会への関心も高く、定員よりも多くの参加者の方々が集まりました。

まずオークプリオタワー管理組合の高道理事長から、「超高層マンションの大規模修繕工事は、先行事例がなくて大変でした。私どもの経験が少しでもお役に立てばと思い、引き受けました」と挨拶があり、稲嶺監事からは経緯の説明がありました。「約9年間の助走期間がありましたが、最初に着手したのは、長期修繕計画の策定と修繕積立金の改定です」。最初1㎡当たり50円だった積立金を100円、130円、150円と段階的に改訂しながら積立金を準備したことや、コンサルタントや施工業者の選定方法などについて説明がありました。

## ● 関西で初の「昇降式移動足場」を採用

続いて施工会社から、工事の手順や品質管理、近隣安全対策などについて説明。住民のプライバシー確保と作業員の安全確保のための工夫として、ベランダのパーテーションの下部を開閉式にする工夫などが紹介されました。また、マンションの外壁工事の足場は、20階建てまで



なら枠組足場が一般的ですが、ここは50階建て、高さ150m以上の超高層マンション。そこで風の影響を受けやすい吊り下げゴンドラ足場よりも安全で、多くの作業員が作業できる「昇降式移動足場」が関西のマンションで初めて採用されました。

## ● 超高層マンションの工事現場を見学

3班に分かれての現場見学では、さっそく昇降式移動足場を下から見上げるなど興味津々。



外壁タイルの修繕工事の様子などを見た後で、マンション内に入り、外壁等の塗装工事、シーリング改修工事の様子などをつぶさに見学。また、昇降式移動足場のデッキも間近で見ました。デッキ幅は32mもあり、かなりの迫力です。

現場見学終了後は、質疑応答。修繕積立金の基準、業者選定方法、建物診断の方法、次回の大規模修繕工事の計画などについての質疑応答の後、無事に終了しました。参加者の中には、超高層マンションに住んでおられる理事の方もおられ、「とても参考になりました」と満足そうな様子でした。

## <見学マンションと工事の概要>

オークプリオタワー (大阪市港区弁天)  
SRC造・地下2階・50階建・総戸数353戸/築16年

工事内容	①躯体及びタイル修繕工事 ②シーリング改修工事 ③外壁等塗替工事 ④鉄部等塗替工事 ⑤防水改修工事 ⑥床改修工事 ⑦その他改良・改善工事
工期	平成21年2月2日～平成21年12月20日予定
施工	(株)長谷工コミュニティ

お知らせ

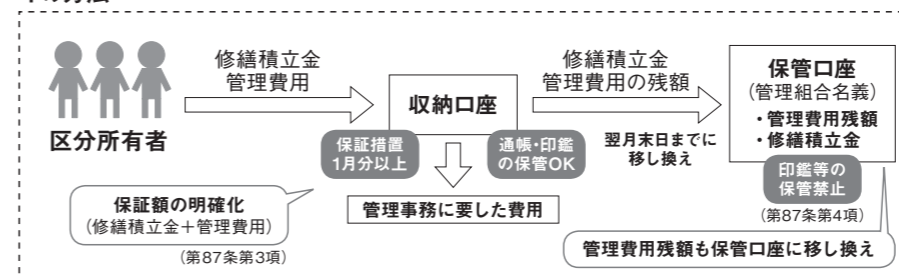
### 「マンション管理の適正化の推進に関する法律施行規則」の一部が改正されます

平成21年5月1日に「適正化法施行規則の一部を改正する省令」が公布され、平成22年5月1日から施行されます。<sup>※1</sup>

管理組合がマンション管理業者に出納を委託する場合の分別管理方法等について改正が行われました。これは一部の管理業者による横領事件など管理組合の財産が損われる事態が発生したことを受けて行われたものです。平成22年5月1日以降に管理業者との契約を更新する場合は、改正後の分別管理方法に従った方式にする必要があります。また管理業者は、毎月会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに管理組合の管理者等に交付することが義務付けられています。

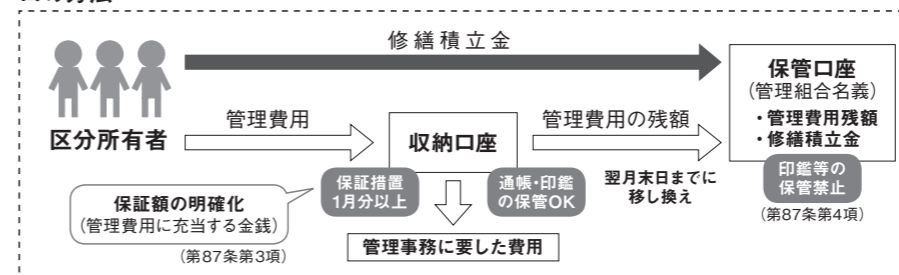
## 財産の分別管理の方式 (修繕積立金等が金銭である場合) 施行規則87条第1号

### イの方法



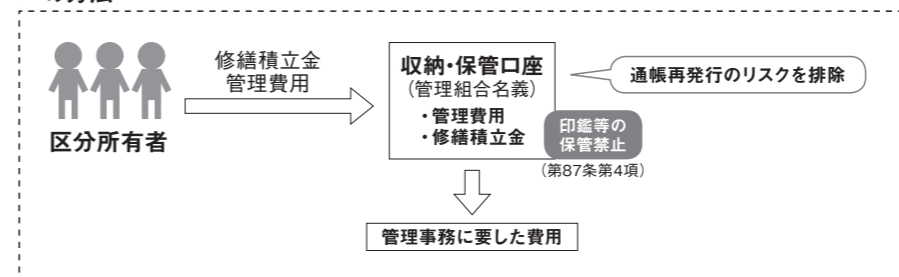
修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換えて預貯金として管理する方法

### ロの方法



修繕積立金を保管口座に預入し、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、管理費を収納口座に預入し、毎月、その月分として徴収された管理費用から管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換えて預貯金として管理する方法

### ハの方法



修繕積立金等金銭を管理組合等を名義人とする収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法

	定義	口座名義	管理会社の印鑑・預貯金引出用カード類管理
収納口座	修繕積立金等金銭又は管理費を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座	管理会社の名義可	保管可、ただし保証措置1か月分 <sup>※2</sup>
保管口座	修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭もしくは管理用に徴収された金銭から管理事務に要した費用の残額を、収納口座から移し換え、これらを預貯金として管理するための口座	管理組合	禁止
収納・保管口座	修繕積立金等金銭を預入し、預貯金として管理するための口座	管理組合	禁止

※1 業者標識の表記事項について登録期限を併記することについても定められており、こちらは平成21年5月1日から施行されています。  
※2 管理業者が収納口座の修繕積立金等金銭を管理する場合、保証契約を締結し、その保証額は収納口座に預入される修繕積立金等金銭の1か月分の合計額以上とする必要があります。