

催しものガイド

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

基礎講座&相談会

マンション管理の基礎知識

参加費・相談料
無料

●基礎講座

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 1日目 11月3日(祝・土) | 2日目 11月10日(土) | 3日目 11月23日(祝・金) |
| ・大規模修繕の最近のトレンドについて ・マンション管理組合の損害保険 | ・マンションコミュニティの活性化 ・電気幹線設備調査と改修 ・マンションの防犯対策 | ・マンションにおける地震対策と防災 ・マンションの耐震診断・改修と補助制度 ・共用部分リフォームローンのご案内 |

・開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
 ・開催日時 平成24年11月3日(祝・土)、10日(土)、23日(祝・金) いずれも13:30~16:30(受付は13:00~)
 ・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

●個別相談会

・開催場所 大阪市立住まい情報センター 4階相談室
 ・開催日時 平成24年10月28日(日)13:00~16:00(相談時間は1組あたり45分)
 ・定員 12組(申込多数の場合は、当機構の登録管理組合を優先して抽選) 法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組
 ・申込締切 10月18日(木)

申込方法

はがき、FAX又はホームページから

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・相談会を希望される場合は相談の概要をご記入の上、下記へ送付

〒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「基礎講座&相談会」係

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 FAX:06-6354-8601
<http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

(一社)マンションリフォーム推進協議会
 ~良質で長持ちマンションをリフォームしながら~

今年3月に、国土交通省より、「中古住宅・リフォームトータルプラン」が公表され、更に、「健康で快適に、良質で寿命の長いマンションをリフォームしながら使っていく」ことが非常に重要な時代になってきました。

当協議会は、リフォーム業界に先駆けて平成4年に設立、マンションに関連する多くの大手事業者から構成されており、これまでに一般消費者、管理組合あるいはリフォーム事業者への支援活動を推進してきました。

当協議会では、「マンション住戸内をリフォームしたい」とか、「管理組合による大規模修繕はどうするの」とか、専有部分、共用部分に拘わらず、マンションリフォーム全般を網羅するコンテンツをホームページで公開しております。

今後も、継続的にコンテンツの充実を図り、関連する方々に各種情報を発信し、良質なストック形成の一助としていきます。

多様なコンテンツ

- マンションリフォーム実例集(部別別……)
- リフォーム基礎知識(不安・疑問の解決)
- リフォーム関連会社を探す
- マンション管理組合等の皆様へ
- イベント&ニュース(セミナー……)



マンションリフォームマネジャー(MRM)資格の役割

各条件下で限られた空間を活かした住まい作りについて専門知識を発揮し、また管理組合ほか関係者間の調整をはかり、お客様のご要望をスムーズに実現する役割。

インターネットホームページ <http://www.repeco.gr.jp/>
 本部:東京都千代田区 近畿支部:大阪市

●会員募集中:来るべき本格的なストック時代に経営戦略を合わせている企業の新規加入を募っています!!

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 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

民間事業者団体

- (社)高層住宅管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)
- 関西電力(株)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいいぶ
あぶ
VOL. 37
2012.10.1

大阪市マンション管理
支援機構通信

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
登録
募集中

- 平成24年度 基礎セミナー報告 1~6
- お知らせ
- マンション共用部分リフォーム融資のご案内 7,8
- マンション耐震化緊急支援事業、古紙・衣類収集の開始 9
- 登録募集中・サポートブック紹介 10
- 催しものガイド 基礎講座&相談会



マンションライフあぶ 2012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 15300041 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

7/1(日)

セミナー1 マンションに住むということ

居住者すべてが快適に暮らすための生活ルール。それが「管理規約」です。

〈講師〉大阪弁護士会 細川 良造 (ほそかわ りょうぞう)

マンションの現況

国土交通省の調査では、全国に分譲マンションストック戸数は平成23年度末時点で579万戸、居住人口は約1,400万人と推定されており、マンションは現代社会の重要な居住形態として定着するに至っています。同省の平成20年度「マンション総合調査」(以下、「平成20年度調査」といいます)によれば、マンションの世帯主の年齢は60歳以上が平成15年度31.6%から39.4%に増加しており、居住者の高齢化が見て取れます。また、永住意識も高まる傾向にあり、約半数の区分所有者がマンションに永住するつもりであると考えている状況にあります。

区分所有法について

マンションは1つの建物を多くの人が区分して所有するため、権利・利用関係が複雑で、戸建て住宅とは違った生活上のルール、制約があります。それを規律するために、「区分所有法」や「マンション管理適正化法」などの法律が定められています。ただ、民法では、一物一権主義の原則とあって、所有権は一つの物に対しては一つしか認めていません。そこで同原則の例外規定として、一戸ごとに所有権を認める「区分所有権」という制度が設けられました。

分譲マンションは「専有部分」と「共用部分」に分けられます。「専有部分」とは、各住戸の内部など、構造上区分され、それぞれ独立して住居・店舗・事務所等の用途に使用することのできる部分をいい、区分所有者は法令の制限内において自由に使用、収益、処分できます。一方、「共用部分」とは、建物構造部分や床、廊下、階段室、エレベーター、共有設備、集会室、倉庫など、専有部分以外の建物の部分をいい、区分所有者全員の共有となります。その持分は原則として専有部分の床面積割合によるため、共用部分に掛かる費用等は、規約に別段の定めがない限り、持分に

応じて負担することになります。

マンション管理について

管理組合は、マンション管理の主体となる団体で、区分所有者は全員、所有するマンションの管理組合に加入する義務があります。管理組合では、マンション運営の意思決定機関としてマンションにかかわる幅広い管理業務を行います。居住者間の共通ルールを作ったり、様々な合意形成をするための集会(総会)を少なくとも毎年1回開くことが義務づけられています。

マンションの居住者すべてが快適に暮らすためには、全員が守るべき生活ルールが必要になります。それが「管理規約」です。国土交通省が標準モデルとして「マンション標準管理規約」を発表しているため、各管理組合が管理規約を独自に作成・変更する際の参考になります。

日常生活をめぐる問題について

マンションは一戸建てと異なり、建物の構造上および利用上の特殊性から、様々なトラブルが起こりがちです。平成20年度調査によると、約8割のマンションが、何らかのトラブルを抱えています。なかでも、ペット問題や違法駐車の問題は多くのマンションでトラブルになっています。ペット問題については、飼育マナー違反や、ペット禁止マンションでの飼育など、様々なトラブルが発生しています。ペット飼育の可否については、飼育の問題点と効用を加味して判断し、そのペットのみ一代限りで飼育を認める等、柔軟に話し合い、使用細則を設ける等に対応していただきたいと思ひます。

違法駐車については、その駐車場所が公道の場合は警察署に通報すれば良いですが、マンション敷地内である場合は強制的に撤去することは許されません。その場合は、掲示や張り紙等で警告したり、車

の持ち主を特定し、直接本人に通告し、移動してもらうこととなります。それでも、解決できない場合は、強制的に撤去せずに専門家に相談することをお勧めします。

補修・建替え等について

マンションを長持ちさせて、住み心地よくしていくためには、計画的な補修・復旧工事を行うことが必要です。昭和62年度から平成20年度の変化をみると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加傾向にあり、平成20年度は89.0%のマンションで長期修繕計画を作成しています。また、建替えについては0.5%のマンションが具体的に検討している一方、まったく検討していないマンションが65.7%、建替えより当面は改修工事で対応していく予定のマンションが13.8%となっています。

マンションは、区分所有者の数が多いため、合意形成には時間がかかります。日頃から老朽化や建替えといった問題について皆さんで議論し、先を見据えて調査するなど早め早めの取り組みを進めていきましょう。

マンションには多様な価値観を持った人が住んでいます。このことを受け入れたうえで、現在、将来にわたって快適な居住環境を確保できるよう、一人ひとりが意識してマンション生活を送り、また、マンション管理に積極的に関与していくことが重要と思ひます。



セミナー2 管理組合会計と駐車場の外部貸し

区分経理を行うこと、常にチェックすることが重要です。

〈講師〉近畿税理士会 吉岡 哲史 (よしおか てつし)

【I】管理組合会計について 管理組合会計の目的と財務諸表 (決算書類)

管理組合会計の目的は、マンションの維持管理の費用を最小限に抑え、最大限の効果を得ること、マンションの価値喪失を抑えたり、満足できる住環境にすることにあります。

管理組合会計の基本原則は、予算に基づく会計を行う必要があることから、企業が用いる会計に、公益法人会計の考えを取り入れたものになっています。

法令などによる制約も特になく、ご自身のマンションをきちんと維持管理するため、計画に基づいて予算を達成し、その予算と実際の収支との値を分析することにより、予算の執行が適当であったか否か、その原因と責任の所在を明確にすることができます。

財務諸表とは、通常4月から翌年3月の期間内の収入と支出の総計算をすることをいい、収支予算書、収支計算書、貸借対照表、正味財産増減計算書、財産目録の5つの書類から成ります。その他、補助簿として、管理費台帳や備品台帳などを作成、保存していただければ完璧だと思ひます。

近年はパソコン会計ソフトがかなり低価格になって簡単に手に入り、転記の際の金額の誤記などのミスもなくなるため、会計ソフトの導入を積極的に検討していただければ良いかと思ひます。

管理組合会計特有の原則と 注意点

管理組合会計の原則は「区分経理」をすること、つまり日常の維持管理に必要な一般会計(管理費会計)と、臨時的に特別に必要な修繕費に備えるための特別会計(修繕積立金会計)を必ず分けることです。こうすることによって、管理費をまかなうために修繕積立金を取り崩すようなこと

が避けられます。その他、管理組合が収益事業を行う場合は、収益事業による会計を一般会計とは区別し、修繕積立金とは別の、もう一つの特別会計として区分経理を必ず行ってください。

注意点としては、まず、常にチェックするクセをつけること。最低でも月に一度は総勘定元帳や試算表を預金通帳や預金残高証明書をチェックする必要があります。また、会計業務を管理会社に任せている場合でも、管理会社が作成した帳面の数値に異常がないかチェックするようにしてください。こうした手間のかかるチェックについては、専門家である税理士や会計士に依頼することで、異常な資金流出を防ぐこともできます。

もう一つの注意点として、しっかりした内部牽制制度の確立をぜひ行ってください。例えば通帳と印鑑を同じ方が保管している管理組合はこれを是正すべきです。管理組合のキャッシュカードを作り、引き出しが容易に行える状態も避けるべきです。住民の皆さん同士でも、やはり互いに牽制し合えるようにし、安心して暮らしていただきたいと思ひます。

【II】駐車場の外部貸しについて マンション駐車場の収益事業判定 と経理処理

近年、若者や高齢者の車離れにより、都市部を中心に空き駐車場が増加傾向にあり、駐車場の有効活用のために外部への賃貸を行っているマンションも増えているようです。

マンションの駐車場の使用を区分所有者または居住者のみとしている場合は、基本的には課税対象外になります。しかし、外部貸し駐車場は収益事業であり、法人税の納税義務が生じます。なお、外部貸しを行う場合、管理組合会計は非収益事業ですが、駐車場事業会計は収益事業となるので、前に申しあげた区分経理を必

ず行ってください。

経費の算定に関する注意事項として、例えば、機械式駐車場の保守費の経費算入は、不課税部分と課税される外部貸し部分の負担割合を合理的かつ適正に評価し算出しなければなりません。その他、収益事業を行う場合、管理組合会計では必要とされない減価償却の算定が新たに必要となるので、ご注意ください。

外部貸しの法人税課税に関する 国税庁の見解

マンション駐車場の外部貸しについては、これまで法人税の課税基準が定まっておらず、税務署によって判断が異なるといった事態が起きていました。こうした問題を解決すべく、国税庁はこのほど、国土交通省の照会に回答する形で、分譲マンションにおける空き駐車場を外部に賃貸する場合の収益事業性を判定し、区分所有者に対する「優先性」が確保されている場合は、外部使用部分のみが収益事業とみなされ、法人税が課税されることが明確になりました。ただし、この回答には、管理規約の記載事項に関する特定の前提条件もあり、皆さんの管理組合の条件に必ずしも一致するものではありません。したがって、皆さんが行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがありますので、個々の管理組合の具体的な事例については、ご自身で判断せず、所轄の税務署に相談されるようお願いいたします。



セミナー3 マンション管理のトラブル事例

適切にトラブルに対応することが 快適なマンションライフに繋がります。

〈講師〉大阪市立住まい情報センター マンション管理相談員 宇都宮 忠 (うつみやただし)

マンションでは、複数の人が左右上下にそれぞれ壁ひとつを隔てて住むことから、様々なトラブルが起きやすく、居住者が快適に暮らしていくにはトラブルをいかになくすかが重要になります。私は大阪市立住まい情報センターのマンション管理相談員として様々なご相談を受けていますが、今回はこれまでに寄せられた相談の中から、6つのトラブル事例を紹介します。

I. 居住者間のトラブル

〈事例1〉上階がフローリングにリフォームしてから騒音がひどくなった。

「違法駐車・駐輪」「ペット飼育」と並んで、マンション居住者間の3大トラブルの一つといわれているのが「生活音」です。中でも深刻化しがちなのが、足音などから発生する生活騒音で、この事例のように、上階の人がカーペット敷きのフロアをフローリングに変更したために、下階との間でトラブルになるケースです。騒音の受忍限度には個人差があります。この場合、当事者同士の話し合いだけではどうしても感情的になりやすいので、間に理事が入って双方から話を聞き、互いに歩み寄ってもらうのがいいでしょう。使用細則等で、規定の遮音基準以上のフローリング使用、階下居住者への同意取り付けなどをきちんとルール化しておくのも有効です。

〈事例2〉上階の排水管から水漏れがあった。下階の天井裏に通っている管であった。補修費用は上階の区分所有者が負担するのか、管理組合が負担すべきか。

この場合、排水管のどこまでが専有部分なのか問題となります。ただし、この事例のように、下階の天井裏に配置されている場合の排水管については、上階住戸から点検・修理を行うことは不可能であることから、共用部分として取り扱うのが相当であるとした判例があります。従ってこの場合は、上階住戸ではなく、管理組合が費用負担して修理したり、被害住戸に対して損害賠償することになります。なお、水漏れの原因が専有部分からなのか、共用部分からなのか不明の場合は、区分所有法の規定で共用部分に原因があるものと推定するとしています。皆さんのマンションでも、排水管がどうなっているのか、一度調べておかれることをお勧めします。

II. 居住者と管理組合とのトラブル

〈事例3〉同じ人たちが長年にわたって理事会を牛耳っている。

一般的に、規約では「役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。」などとしている管理組合が多いのではないのでしょうか。ただ、これでは再任に歯止めがなく、同一人が長年役員に就任することが可能になっています。やる気のある適任者に長期間役員を続けてもらうのがいい場合もありますが、反面、特定の人物の意見ばかりが通用するという弊害も出てきます。できれば、居住者の皆さんに管理組合活動に対する理解と認識を深めてもらえるよう、できるだけ多くの人に役員を経験してもらう方がいいのではないのでしょうか。そのためには、例えば再任の限度を2期や3期までとするような規約改正をしたり、長期再任の候補者に対して、多くの人からの申し入れで遠慮してもらうといった対処が考えられます。



〈事例4〉居住者の多くが管理組合運営に無関心である。

管理組合の業務に無関心な居住者が増えているのは、どのマンションにも見られる共通の悩みです。この無関心をなくすにはどのようにすればいいのでしょうか。その原因についてアンケートなどで意識調査をしてみるのもひとつの方法です。日常的に管理組合の業務や維持保全の現状についてこまめに広報することによって意思の疎通を図り、ある程度の関心が出てきた段階で、意見交換会などを開いてみてはいかがでしょうか。また、新規入居者のために茶話会などを開いたり、総会の前後に、消防訓練やフリーマーケット、抽選会などの行事を併せて行うのも、管理組合員としての意識を高めるのに役立つでしょう。

III. 管理組合と管理会社とのトラブル

〈事例5〉竣工以来、同じ管理会社と契約しており、管理委託料が適正かどうか分からない。

管理委託料が適正かどうかを考えるためには、まず、現行の委託契約書・仕様書の内容を確認することが必要です。そして、分からないことは質問して管理会社から説明を受け、曖昧な点をできるだけ明確にします。これによって管理会社の仕事量が分かってくるので、実際にどれだけの手間が必要なのかを確認します。このように管理組合から積極的に働きかけることで、管理会社にも適度な緊張感を保たせることができます。マンションの状況はそれぞれ異なるため、単純な金額比較はできませんが、別の管理会社から相見積りを取ってみることも考えられます。その場合は、管理組合で何を委託したいのか、現行の委託内容でいいのかを検討して仕様を決め、それによって見積りを依頼することになります。

〈事例6〉管理会社を変更したいが、どうすればよいか。

アンケートなどで管理会社に対する組合員の不満、希望を聞き、不満が多ければ、まずは現行の管理会社に改善の申し入れをしましょう。それで改善されればそれが一番良いのであって、新たな管理会社に変更したからといって、良くなるという保証はありません。ただし、申し入れをしても改善が見込めなければ、管理会社の変更を具体的に検討することになります。管理会社の変更には、複数業者への見積り依頼、ヒアリングの開催、新たな業者の選定、区分所有者全員に対する重要事項説明会の開催、総会決議による管理会社決定、業務の引継ぎといった様々な手続きが必要で、大変なエネルギーを要します。これらの経緯は、文書にしてすべての組合員に伝えて意思統一を図り、それを基に管理組合が主体性を持って管理会社と関わっていくことが重要です。



セミナー4 大規模修繕工事のポイント～2、30年先を見据えて

「どれくらいもつか」ではなく 「どれくらいもたせたいか」を考えるべきです。

〈講師〉社団法人 大阪府建築士会 今井 俊夫 (いまいとしお)

人口減少、高齢化への適切な対応

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持していくには、計画的な修繕工事の実施が不可欠です。本日は「大規模修繕工事のポイント」と題して、主にマンション管理のハード面のお話ということでお聞きいただければと思います。

分譲マンションは、2010年末時点でストック数が570万戸超、居住人口が約1,400万人と推計され、今や都市における一般的な居住形態として定着しています。マンションストックが年々増加するにつれて、築後30年以上を経たマンションも急増。これらマンションの維持管理や老朽化への対応が社会的な問題となっています。マンションの供給過多が続く、空き部屋が増えれば、適正管理は難しくなり、コミュニティの質や資産価値が低下してきます。さらに、建物の老朽化と同時に進行するのが、所有者の高齢化です。高齢化の進展は、マンション管理、ひいては大規模修繕にも大きな影響をもたらします。高齢化と大規模修繕とは一見関係がないように思いますが、実は大規模修繕には相当の財力・気力・体力が必要で、居住者が高齢化すると、こうしたパワーが低下してしまいがちなのです。

マンションの寿命はどれくらいか

マンションは建てた時から劣化が始まっています。マンションの建物や設備を長期間にわたり適正に維持・管理していくには、まず2、30年先を見据えた長期修繕計画を立てることが重要です。これは大まかなものでかまいません。そこに主な仕上げや建築金物から給排水、エレベーター設備等設備の一通りの更新を盛り込んでおけば、それだけでも漠然とした不安から解放されます。これを2、3年ごとに見直ししましょう。

マンションの寿命はどのくらいなのか？あるデータによれば、木造・鉄筋コンクリート造等あわせての日本の住宅の平均寿命は26年といわれています。イギリスの75年、アメリカの44年に比べ、随分短いスパンです。マンションの寿命は5、60年でいいのでしょうか。本来、適時適切に大規模修繕を繰り返せば100年でももつはず。住宅は「どれくらいもつか」ではなく、「どれくらいもたせたいか」を考えるべきだと思うのです。よく例に挙げるのですが、木造の法隆寺は解体修理を繰り返しながら1300年現存しています。木造で1300年保つたのだから、鉄筋コンクリート造なら、きちんと施工し、維持・管理すれば2000年保たせられると私はなかば本気で考えています。

大規模修繕工事をきちんと繰り返す

第1回目となる最初の大規模修繕では、新築時の建物不具合箇所を慎重に調査して、その部分をきちんと修理しておくことがポイントになります。1回目の改修をきっちり行っていれば、2回目の改修は比較的スムーズにいくものです。2回目は新築時仕様と、1回目の工事履歴を考慮して補修することになりますが、2回目にはじめて修繕する屋上防水などについても失敗のないよう、慎重な施工が求められます。3回目以降の大規模修繕工事は、技術的にも難しくなり

ます。築年の古いマンションの場合、仕様も機能面も現代のものより数段劣るため、改修でなく取替え工事が多くなることも予想されます。さらに、これら物的劣化への修繕工事に加え、その時代の社会環境や技術水準に応じて、耐震性能向上やバリアフリー化、情報通信設備の整備など、居住機能のグレードアップが必要になる場合もあります。そして今後、3回目、4回目の大規模修繕工事を迎えるマンションでは、多くの居住者は引続き建物を継続使用するのか、建て替えをするのかの選択を迫られることになるでしょう。建て替え事業には、居住者の合意形成や必要な資金の調達をはじめ、様々な困難が伴います。建て替えについては、大規模修繕との二者択一ではなく、大規模修繕は粛々と進めて、全く別のアプローチも必要と考えてください。

大規模修繕は、このように、そこに込められる思いや難題がたくさんあります。漫然とではなく、テーマをもって大規模修繕にかかっていただきたいと思います。

美しく歳を重ねる建物を目指して

外壁等の大規模修繕とは別に、給排水、電気、エレベーター等設備の改修計画を立て、20年～50年間隔の修繕を順次行うことも必要になります。こうした改修をきっちりやっておけばその部分はさらに30年～50年延命されます。そのための資金として、負担は少なくありませんが、長期修繕計画を根拠に、管理費とは別に、実質的に必要となる修繕積立金として1戸あたり月額1万円、できれば1万3千円以上を確保する必要があります。長期修繕計画をロードマップに、管理費を節約したり、駐車料等の収益金を積立金に回すなりして、その範囲内であわせて持続可能な修繕を行っていくというイメージを持っていただければと思います。

なお、ソフト面での対応としては、夏祭りや餅つきなど些細なことでもいいので、継続していく努力が必要です。何もしないとコミュニティはしぼんでいきます。居住者の皆さんがマンションを共有財産と考え、主体性をもって活動に参画する、そういうマンションであれば、築年数が経っても資産価値を高めていけます。どんなに厳しい状況の中でも希望を持って2、30年先の夢を描いておくことが重要です。たとえ老朽化が進んでも、適時適切な修繕を通してコミュニティが熟成されていけば、建物は歳月と共に美しく老いていきます。



7/29(日)

セミナー5 管理規約の改正と管理組合運営について

マンション管理組合の目的は、 自分達の大切な財産を守ること。

〈講師〉財団法人マンション管理センター 長田 康夫 (おさだ やすお)

大切なのは、マンション内でもめないこと

本日ご来場の方の中には、最近新しく役員になられた方も多々おられることと思います。私はマンション管理センターで色々な相談をお受けしていますが、マンション管理についての知識習得に熱心な役員の方が多く管理組合ほど、その運営がうまくいっているように感じています。今日はこの講演を通じて、マンション管理についての基礎的な知識を少しでも深めていただき、それを皆さんのマンション全体の知識を上げるにつなげていただければ幸いです。

マンションはわが国の重要な居住形態として都市部を中心に定着してきましたが、その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するということから、建物を維持管理していく上で様々な問題が生じています。マンションに住む人は、それぞれの価値観を基に、それぞれ異なる意見を持っています。つまり、何か方針を立てようとしても、正しい意見同士がぶつかりあうわけで、ここに合意形成の難しさがあり、多数決の原理が必要となります。その他に、利用形態が異なる中で権利・利用関係の複雑さとか、建物構造上の技術的判断の難しさという課題もあります。このような問題を解決していくためには、区分所有者の団体である管理組合による適正な管理が重要となります。適正な管理とは何でしょう。私は、マンション管理で大事なことは「マンション内でもめないこと」だと常々話しています。具体的には、例えば管理組合として総会等でもめるような議案は出さない、意見は事前にできるだけ調整してから提出することなどを徹底してはどうかと考えます。

役員はボランティアではない

マンションに住むには、マンションの特性を理解しないといけません。マンションは一つの建物に共有でない複数の所有権が存在する特殊な形態であり、区分所有者は専有部分だけでなく、共用部分も持つこととなります。共用部分は自分のものでありながら自分のものではない状態にあるわけで、その持分割合は専有部分の床面積の割合によります(規約で別段の定めも可能)。したがって、自分一人の範囲の理解だけでなく、マンションで起こったことは全員の問題だと認識することが重要です。管理組合は法で定められた区分所有者が全員で構成する団体であり、脱会することはありません。任意団体である自治会とは、その点が違います。

では、管理はどうすればいいのか。皆で集まって、各マンションに合ったように決めていく。これが原則です。あらかじめ決められることは規約にして決めておく。皆で決めた規定である管理規約はいわばマンションの憲法です。決められたことは守ります、また嫌でも守らなくてはなりません。権利と義務は背中合わせなのです。また、間違っって考えている方が多いのですが、役員はボランティアではありません。管理組合の目的は自分達の大切な財産を守ることにあります。役員も自分の財産を守るために活動するわけで、組合員一人ひとりと目的は同じであることを確認してよく話し合いましょう。



マンションの実情を考慮して、管理規約の見直しを!

管理規約は管理組合で決めるものですが、必要なら改正することもできます。規約の変更・改正を検討する際は、国土交通省がモデル規約として公表している「標準管理規約」を参考に、全体的な見直しをすることをおすすめします。標準管理規約は昨年7月に改正されましたが、その中で、役員のみならず手不足等の実態を踏まえた「役員の資格要件の緩和(現住要件の撤廃)」、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続規定、総会でもめる一因ともなっていた「議決権行使書・委任状の取扱いの適正化」、さらには管理組合の財産の適切な管理等、これまでより一歩踏み込んだ改正がなされています。また、マンション標準管理規約の位置づけについても、各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて標準管理規約を修正し活用することが望ましいと、コメント欄に記載されています。これは、例えば居住者の構成等に变化があり、条文どおりの運営では不都合がでる場合は、改正を考えてくださいよという意味です。規約の設定、変更、廃止は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による総会決議が必要とされています。管理規約の改正を組合員に知ってもらうためには、あらかじめアンケートで意見を募ったり、説明会等を通じてその内容について理解してもらうように努めることが大切です。

なお、どんなことを基にマンション管理をしていけばよいかについては、国土交通省のホームページにある「マンションの管理の適正化の推進に関する指針」に簡潔にまとめられているので、ぜひとも読んでおいていただきたいと思います。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000270.html



セミナー6 ガス設備のリニューアル

古くなったガス管は、 早めのお取替えをおすすめします。

〈講師〉大阪ガス株式会社 脇田 大樹 (わきた だいき)

近年、土中に埋設され古くなったガス配管の腐食に起因するガス漏れ事故が報告されています。土中に埋設されているガス配管は、長年にわたり、土の性質や水分などの影響を受け、徐々に腐食が進み、老朽化している可能性があります。そのため、大阪ガスでは、平成10年頃より、経済産業省からの指導に基づき、1975年以前に建てられた建物に対し、埋設ガス配管を、腐食や地震に強いポリエチレン管等にお取替えることを積極的におすすめしております。

ガス配管の資産区分は、敷地境界によって、道路側(大阪ガス資産)とお客様敷地内側(お客さま資産)に分かれています。従って、敷地内のガス配管のお取替えについては、お客さま負担となります。なお、お取替え費用の一部を国が補助する「ガス導管劣化検査等支援助助金」という制度が

あります。これは、各種条件にあてはまる建物の埋設ガス配管お取替え工事に対し、最大で対象工事費用の1/4(上限2000万円)が補助されるものです。

安心して都市ガスをご利用いただくには、皆様がご自身で安全管理をするという考え方が大切です。お取替えには、費用負担が必要となりますが、腐食によるガス漏れが発生することのないよう、古くなった埋設ガス配管については、ぜひ早めのお取替えをおすすめいたします。

お問合せ
大阪ガス(株) 大阪導管部 設備改善チーム 経年内管改善グループ
TEL:06-6586-1107



セミナー7 マンション管理組合の災害への備え

高層マンションにおける LCP(生活継続計画)の観点から

〈講師〉清水建設株式会社 技術研究所 村田 明子 (むらた あきこ)

研究の背景と東日本大震災後のマンション被害調査

私どもの研究所では、平成20~22年度国土交通省助成事業として、神戸大・大阪大等3団体と共同で「集合住宅の安全安心[?]世紀型コミュニティ」構築支援システムの技術開発」という研究開発を行ってきました。3年間の事業終了直前に大震災が発生し、安全・安心なコミュニティを考える上で、被災したマンションの現場を実際に見てこないことには何も始まらないと思い、仙台や浦安、首都圏のマンション12件を訪れました。地震後どのような状況が発生し、それに対し誰がどう対応し、生活の復旧をどう進めていったのかなどについて、それぞれの管理組合の皆さんからお話を伺いました。

本日はそのヒアリング調査結果を基に、なるべく多くの事例を紹介して、大地震が起こったとき皆さんのマンションでどういうことが起こり得るか想像力を逞しくしていただくヒントになればと思っています。

建物被害と地震直後の避難行動

2011年3月11日に発生した東日本大震災では、重大な構造的被害が発生したマンションは、阪神・淡路大震災に比べて少なかったものの、外壁亀裂やタイルはく落、エキスパンション・ジョイント損傷等の被害、液状化に伴う水道・ガス等のライフライン停止など、自宅での生活を継続する上での様々な障害が発生しました。

地震直後の行動として、まず、避難が行われました。非常放送設備で防災センター前への集合が呼びかけられたり、避難場所として定められていた屋外の広場に在宅者が集合したりしました。ある超高層マンションでは、高層階に住む幼児連れの女性が約50人が1階に避難したのですが、その後エレベーターが長時間停止し自宅に戻れず、紙オムツや離乳食を求めの人が多かったと聞きました。特に高層階に住む人は、地震時にはエレベーターは停止するという認識を持ち、高齢者や幼児等を連れての避難をする上での持ち出し品を予め準備しておくことが大切です。

被災後に行われた組織的活動

被災後のマンションでは様々な活動が行われていました。在宅していた

理事や役員などで災害対策本部が設置されたところもありました。災害対策本部の活動として、安否確認や救助、施設・設備の点検、炊き出し、水汲みなどが行われました。意外に大切だったことは被災直後の写真撮影で、地震保険金請求や罹災証明等に大いに役立ったと伺いました。

管理組合と自治会が並存する大規模マンションでは、組織的な活動が迅速に行われ、管理組合が施設点検・環境整備等のハード面を、自治会が安否確認や避難所運営等の人的対応等のソフト面を担当するというように、うまく役割分担されていました。

避難生活・復旧に向けた活動としては、集会室やエントランス・ホール等の共用施設を利用して話し合いや準避難所の運営が行われ、非常放送設備・掲示板等を活用した情報伝達が行われました。災害後の活動の上で、マンションに付帯する共用施設・設備が効果的に活用されていたことが印象的でした。

情報伝達の方法としては、既設の全館放送設備や非常放送設備が非常に役立ったという事例の他、放送設備のないマンションでは掲示板やチラシ配布、ハンドマイク、メーリングリスト等が用いられた事例もありました。

被災後の生活継続を支えるしくみ

調査を通じて感じたことは、被災後の生活継続を支えるしくみとして、施設・設備や活動主体、運営が重要だということです。まず、共用施設・設備として、居住者が集まる屋外の広場や、話し合いができる集会室、情報伝達のための一斉放送設備が必要です。特に、超高層や大規模マンションでは、避難希望者が多数発生する可能性があるため、避難所として転用可能な空間を予め計画しておく必要があるでしょう。

このたびの大震災では、管理組合の理事だけでなく、地震発生前から活発に活動していた自治会役員や自主防災組織、シニア組織のような居住者組織のメンバーが自主的に集まって、建物やライフライン設備の被害をふまえて柔軟に対応したことが明らかになっています。被災後の生活継続を支えるのは居住者組織であり、皆さんのマンションでも、居住者同士が日頃からコミュニケーションをより緊密にすることで防災意識を共有し、居住者名簿を整備するなどして災害に備えていただきたいと思います。



お知らせ



住宅金融支援機構 マンション共用部分リフォーム融資のご案内

住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」とは、マンション管理組合(法人格の有無は問いません)が、共用部分のリフォーム工事を行うときにご利用いただく融資で、(財)マンション管理センターへ保証委託する場合は無担保でお借り入れが可能です。

主な融資条件 (財)マンション管理センター(☆)へ保証委託する場合

1 ご利用いただける管理組合

- (1) 次の事項等が管理規約で定められ、または総会の決議で定められていること。
- ① マンション共用部分のリフォームをすること。
 - ② 管理組合が住宅金融支援機構から資金を借り入れること(借入金額・借入期間・借入予定利率)
 - ③ 修繕積立金を返済金に充当できること及び今回の借入れの返済には修繕積立金を充当すること。
 - ④ 管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会及び会計に関する定め
 - ⑤ 管理組合が(財)マンション管理センターに保証委託すること
- ※決議を行う総会において、この融資の「商品概要説明書(又は「融資のご案内」)」を配布し、理事長等が「商品概要説明書」の内容について説明し、その旨を当該総会の議事録に記載すること。
- (2) 管理費または組合費により充当すべき経費に修繕積立金を充当できることが、管理規約に定められておらず、かつ総会の決議で定められていないこと。
- (3) 毎月の返済額(すでに他の借入れがある場合は、当該借入れにかかる返済額を含む。)が毎月徴収する修繕積立金の額(返済額に充当するために返済期間中一定額を徴収する場合には、その徴収額を加えた額)の80%以内となること。
- (4) 修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。
また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合が10%以内であること。
- (5) マンションの管理者(または管理組合法人の代表理事)が、原則としてリフォームするマンションにお住まいになっている区分所有者(自然人)の中から選任されていること。
- (6) 反社会的勢力と関係がないこと。

2 融資額

対象となる工事費の8割以内で、150万円×住宅戸数が融資額の限度です。

(10万円単位で100万円以上)

※融資額が150万円/戸を超える耐震改修工事について、一定の条件のもと(社)全国市街地再開発協会が保証人となり無担保で融資できる場合がありますので、別途ご相談ください。



3 融資金利<平成24年9月3日現在>

一般のリフォーム工事 年1.30%

耐震改修工事 年1.10%

※借入申込み時の金利が適用されます。

金利は毎月見直します。最新の金利は機構のホームページでご確認ください。

4 返済期間

1~10年(年単位)

5 担保

担保は不要です。

6 保証料

保証料が必要です。

7 一部繰上返済・返済条件変更の手数料

3,150円又は5,250円の手数料がかかります。

※融資の詳細は、住宅金融支援機構のホームページでご確認ください。

※具体的な返済額のシミュレーションは、住宅金融支援機構のホームページで、行うことができます。

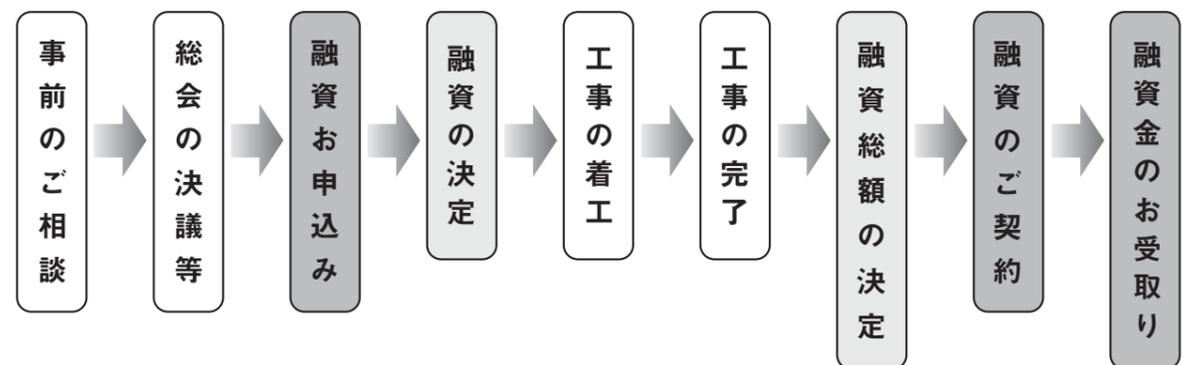
※審査の結果、ローンのご利用のご希望に沿えない場合がありますので、ご了承ください。

☆:(財)マンション管理センターへ保証委託をする場合の融資条件です。

同センターへ保証委託をしない場合、上記条件は異なりますので、詳しくは住宅金融支援機構あてにお問い合わせください。



主な手続きの流れ



管理組合が融資を受ける他に、区分所有者個人の方が共用部分リフォームの融資を受けることも可能です。この場合、融資額、金利、返済期間、担保、保証人等の融資条件が異なりますので、詳しくは、住宅金融支援機構あてお問い合わせいただくか、住宅金融支援機構ホームページ(URL: <http://www.jhf.go.jp>)でご確認ください。

※審査の結果によってはローンのご利用のご希望に沿えない場合がありますので、ご了承ください。

お問い合わせ 住宅金融支援機構 TEL:06-6281-9266

お知らせ



マンション耐震化緊急支援事業

- 申請できる方**・・・対象建築物の所有者や管理組合
- 対象建築物**・・・大阪市内にある地上3階建以上の民間非木造共同住宅
(昭和56年5月31日以前に建築確認を得て建築され、検査済証の交付を受けたものに限りです。)
- 耐震診断**・・・補助額・・・耐震診断に要する費用の2/3以内
補助金の限度額・・・1棟につき200万円
- 耐震改修設計**・・・補助額・・・耐震改修設計に要する費用の2/3以内
補助金の限度額・・・1棟につき400万円
- 耐震改修工事**・・・補助額・・・耐震改修工事に要する費用の1/2以内
補助金の限度額・・・1棟につき1000万円(※平成24年度の場合)

注意.....

1. 建物全体での耐震診断が必要です。
2. 分譲マンションの場合は、管理組合で耐震診断等の実施にかかる議決を行ってください。
3. エキスパンションジョイントにより構造的に別棟となっているものについては、補助限度額を別棟として算定します。
4. 耐震改修設計は、実績報告にあたって、事前に設計内容について公的機関の評価・判定を受ける必要があります。
5. 耐震改修工事は、平成25年1月末日までに工事が完了し実績報告書を提出できるものに限りです。

お問い合わせ先 ※紙面の都合上、省略している部分がありますので、詳しくはお問い合わせください。
大阪市住まい公社 耐震・密集市街地整備支援課 TEL:06-6882-7053 FAX:06-6882-0877

平成25年2月から6区で古紙・衣類収集を開始します

大阪市では、更なるごみの減量・リサイクルを推進するため、古紙・衣類収集を開始します。

| | | |
|------|--------------------------|--------------|
| 開始時期 | 平成25年2月1日から | 平成25年10月1日から |
| 実施区 | 北区・都島区・中央区・浪速区・東成区・生野区 | 全区 |
| 対象品目 | 新聞・段ボール・紙パック・雑誌・その他の紙・衣類 | |

1. 北区・都島区・中央区・浪速区・東成区・生野区について

各ご家庭への周知について

- 分け方・出し方や収集日などを掲載したリーフレットの全戸配布を行います。配布員がマンションを訪問した際は、各ご家庭のポストへの配布にご理解とご協力をお願いいたします。

古紙・衣類の収集作業について

- 現行の資源ごみ・容器包装プラスチック収集と同様に、古紙・衣類についてもマンションにおいて分別排出場所の確保をお願いします。
- 収集作業にかかる具体的な調整について
 - ・大阪府が収集しているマンション・・・地域を担当する環境事業センターと調整をお願いします。
 - ・許可業者が収集しているマンション・・・契約されている許可業者と調整をお願いします。
 ご理解とご協力をお願いいたします。



2. 1以外のその他の区について

- 平成25年4月以降に改めてお知らせします。

※資源集団回収活動に取り組まれているマンションの皆さんへ
大阪市では、資源集団回収活動団体への支援制度については、これまでどおり継続して行いますので、引き続き資源集団回収に古紙・衣類をお出しいただきますようお願いいたします。

お問い合わせ先

大阪市環境局事業部家庭ごみ減量課
TEL:06-6630-3259 FAX:06-6630-3581

登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

登録料・年会費等
すべて無料



登録マンションステッカー

マンション管理に役立つ 情報をお届けします!

大阪市マンション管理支援機構は、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、定期的に当機構主催のセミナー・大規模修繕工事見学会など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には、下記のような特典があります。

※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行います。全て事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のため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。

特典1 「マンション管理サポートブック」を差し上げます

New

特典2 登録マンションステッカーを差し上げます

特典3 マンション管理セミナーDVDを差し上げます

特典4 「マンション管理Q&A集」(全10冊)を差し上げます

特典5 管理組合の広報活動に役立つツール(文例&イラスト集)を提供します

特典6 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7 個別相談会の抽選倍率を優遇します

新たな登録特典! マンション管理サポートブック

管理組合総会の運営について、オールカラーで見やすく、そして分かりやすく解説しています。大阪市マンション管理支援機構に登録いただいた管理組合にお送りしています。大阪市内の分譲マンションでまだご登録いただいていない管理組合はぜひご登録ください。



マンション管理サポートブック
総会運営をサポート!!

ホームページ
からも登録
できます

お問い合わせ 大阪市マンション管理支援機構事務局
☎06-4801-8232

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