

マンション管理の基礎知識

参加費・相談料
無料

●基礎講座：大阪市マンション管理支援機構 主催

1日目 11月9日(土)	2日目 11月16日(土)
◆マンションの耐震化に関する課題と取り組み ◆マンション管理の相談事例	◆大規模修繕工事のかし保険 ～安心して工事を進めるために～ ◆スムーズな総会の運営方法

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25年11月9日(土)、16日(土) 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

●相談会：大阪市立住まい情報センター 主催

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25年10月27日(日) 13:00～16:00(1組あたり45分)
 定員：12組(申込多数の場合は、市内の登録マンションを優先して抽選)
 法律相談(弁護士)6組・管理一般相談(マンション管理士)3組・技術相談(一級建築士)3組
 申込締切：10月16日(水)

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「マンション管理 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(基礎講座)
 大阪市立住まい情報センター(相談会)
 TEL:06-4801-8232 FAX:06-6354-8601
<http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

大阪ガス株式会社

URL <http://www.osakagas.co.jp/index.html>



見て、触れて、ご体感ください 快適な住まい作り、ウィズガス

Design Your Energy 夢ある明日を
大阪ガス

分譲マンション管理組合様へ、ガス設備・ガス機器のご相談も承っております。住まい情報センター3Fにて最新ガス機器を体感しよう!



- 開館時間/10:00～17:30
- 休館日/火曜日・年末年始 ●入館無料
- 〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20(住まい情報センター3階)
Tel.06-6354-0751 Fax.06-6354-0753
- 交通のご案内
- ・お車の場合 阪神高速大阪守口線長柄出口、都島通りを西へ約5分、信号手前を左折(DILIPA大阪には駐車場はございません)
- ・電車の場合 地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅下車、3番出口、エレベーター直結



大阪市立住まい情報センター3F
 TEL.06-6354-0751
http://home.osakagas.co.jp/showroom/dilipa_osaka/index.html

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
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 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)

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あぶら

VOL. 40
2013.10.1

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

基礎セミナー報告
 [第1日目・第2日目]…………… 1 2 5 6
 マンション管理フェスタ
 2013開催速報…………… 3 4
 催しものガイド 基礎講座&相談会

講座1 マンション管理の不動産評価への影響 ～マンションの資産価値を保つために～

管理を全員参加でやる、そうすれば マンションの評価は必ずアップします。

〈講師〉大阪府不動産鑑定士協会 飛鳥 由美子 (あすか ゆみこ)

マンションの価値はどう判断されるか

マンション価格を判定するには3つの判定方式があります。

- 積算価格(原価法)
新築時のマンション全体の価格を基準に、経年で価格は下がり、大規模修繕工事をすれば少し上がります。
- 比準価格(取引事例比較法)
そのマンションが売りに出されるのを待つ人がいるかどうか。
- 収益価格
人に貸すときの価格。駅や学校・スーパー・病院が近いなど、立地が重要。市場での取引価格が下がらないマンションは、管理も非常に良いと推測されます。そんなマンションにいかんにかかるとか、が今日のテーマです。

マンション管理とは

国土交通省がマンション管理適正化指針の中で、管理とは「マンションを社会的資産として、この(1)資産価値をできる限り保全し、かつ、(2)快適な居住環境を確保できるようにすること」としています。

快適な居住環境を確保できるよう、皆で考え努力をすること。それが大変難しい。マンション管理では次のような問題があります。

- 管理費・修繕積立金の滞納や不足問題
投資目的でマンションを買い、倒産・破産し、管理費や修繕積立金を払わないなど。
- 居住者の高齢化問題
理事や役員のみならず不足問題とも関わってきます。
- 賃貸化や長期空室の増加問題
賃借人は、自分が便利ならいいという考えの人も多く、ゴミ置き場に粗大ゴミなどを放置。その処理代は結局、管理組合の負担に。
- ルール違反者の問題
駐輪場の利用方法、駐車場に物置を建

てるなどの規約違反、ペット・騒音問題。規約を変えるのは大変ですが、生活音でも迷惑をかけないという気持ちを皆が持ち、規約違反者には管理会社や管理組合の理事長名で文書を出すなどして、解決する必要があります。

- 理事や役員のみならず不足問題
理事をしない人から管理費を多く徴収することが合法、との判決も出ました。総会での管理規約変更が必要ですが、お金に敏感な方は、それならやる、となる場合も。

マンションの管理の良し悪し

マンションの管理が良いか悪いかは、住民が管理に関心があるかどうかとダイレクトにつながっています。たとえばマットレスをゴミ置き場に放置されたら、管理人さんに監視カメラの画像チェックをお願いし、持ち主を付き止め、言いに行きます。共用部のエントランスや廊下を汚された場合も同様です。マナーの悪い人は、排除できないので、カメラ設置はお金がかかりますが、有効な方法です。

マンションの資産価値の低下は、お住まいの皆さんの意識ひとつにかかっています。何ごととも一歩から、根気よくやっていくことが重要です。

経常的な清掃管理はもちろん、自転車置き場が乱雑、植木の枯れ等はマイナス。逆に植栽を手入れしておく、あまりお金がかからずマンションのグレード感が上がります。また新しく入居された方、若い方にできるだけ理事をお願いして、理事会で発言していただく。自分の発言でマンションが良くなる体験をすることで、若い人にも気持ち良く参加していただけるのではないのでしょうか。

逆にマンションの心理的瑕疵による減価、たとえば殺人、自殺、放火、火災、土壌汚染などは、価格ダウンに大きく影響します。マンションには、どんな人が入居する

かわかりませんが、避けられることもある。居住者がお互いに声かけをして注意していくことが、事件を未然に防ぐことに効果があります。

大規模工事が 不動産価格に及ぼす影響

専門家に任せているから、と大規模修繕工事に興味がない人が多いですが、工事する側はできるだけ利益を確保したいもの。管理組合の皆さんの目がどれくらい光っているか。それがないと、手は抜き放題と悪く思ってください。

私の住むマンションの場合ですが、一級建築士が入っているから問題ないと思っていたら、工事後、はめ殺し窓のシールが不良で、何軒もの窓ガラスの隙間から雨が吹き込んでくる。鉄部の塗装では工事後2ヶ月しないうちに錆が浮いて来た。皆さんの積立金を使ってやっているのにやり直します。工事業者が完成しましたという時に、管理組合による検査確認をせずに簡単にサインをしない。少なくとも自分の専有部分はきっちりチェックする。工事ができているかどうか、未実施があったときに誠実に対応してくれる業者かどうか。自分たちでしっかり見ることが非常に重要です。

「マンションは管理を買え」というのは本当です。マンションの管理は、管理会社の良し悪しだけではなく、管理を全員参加でやっていくこと。自分たちが参加して、協力し合うことで、必ず良くなっていきます。



講座2 大規模修繕工事の進め方

しっかりした体制作りと居住者全員の理解で、 資産価値や居住環境を良好に維持する工事を。

〈講師〉公益社団法人 大阪府建築士会 津村 泰夫 (つむら やすお)

大規模修繕工事の 必要性と流れ

修繕とは、劣化した建物またはその部分の性能・機能を実用上差し支えない状態に回復させる行為をいいます。修繕には補修・小修繕と計画修繕があります。

計画修繕では効率的な工事実施のため、複数の部位や工事項目をまとめて施工することが多く、これを大規模修繕工事と呼びます。今の新築マンションは、エントランスはLED照明、センサー式オートロックといった具合に性能も上がっています。従って経年劣化の補修に加え、社会的劣化に対応し、居住者の要望を満たす改良工事が求められます。

大規模修繕工事の 流れと体制作り

1. 現状を把握する劣化診断調査

- 修繕委員会を設置
大規模修繕工事の完了まで2年～3年かかるので、継続して参加できるメンバーが必要です。
- パートナーとなるコンサルタント会社の選定
管理会社に任せる、広く公募する、マンション入り口の張り紙で募集するなど一定の範囲内で選定する、という方法があります。
- 劣化診断調査

【初回調査】建築、給排水や電気の専門家が、マンション全体を見て回ります。
【修繕経歴調査】建物図面や管理記録、管理組合へのヒアリングなどで修理経歴を調査します。ほかに管理規約集や各種点検記録などを見せていただき、一覧表にします。なお建物図面は傷むので、電子化(PDF化)がおすすめです(5～10万円程度)。

【アンケート調査】建物の劣化や機能上の支障などを居住者自身がチェック。気になった所を書いてもらうことで、修繕工事への関心も高めます。

【劣化診断調査】立ち入り住戸を選定し・住戸内調査を実施。バルコニーでは床の防水、側溝・外壁の状態、避難ハッチなど。室内では、ユニットバスの天井裏からコンクリートのひび割れ、給排水、電気容量など。共用部、屋上は防水、屋根材や鉄部、高架水槽、配管などを見ます。ほかに機械室や共用廊下、エントランスホールなど。

【劣化診断のまとめ】劣化状態を項目ごとに5段階、修理の緊急度も5段階で表します。それぞれ概算費用も提示します。

【劣化診断発表会】管理組合への報告の後、居住者全員を対象に行います。

2. 改築計画を含めた修繕設計

【修繕委員会と検討】損傷部分・改善改良部分を、修繕委員の皆さんと共に検討します。予算と緊急度を照らし合わせ仕様を決定します。

【修繕設計の発表と決定】管理組合総会で設計内容を公開、同時に大規模修繕工事への理解も深めていただきます。

【見積業者選定】選定要綱を作成し、公募します。応募業者が多い場合は一次選定を行い、数社に絞ります。見積前に業者ごとに現場説明を行います。

【入札・業者決定】各業者が見積書を提出。設計者は内容を確認し、過不足がないかチェックします。見積業者には管理組合役員から質問を行い、その回答も判断材料とします。金額にとらわれずに総合的判断で業者を決定、理事会内で内定後、臨時総会で決定します。

3. 大規模修繕工事、工事監理

実際に工事に入ったら、設計監理者は工事監理を行います。

【工事説明会】工事の流れ、注意事項や居住者の協力など重要な説明が多いので、居住者全員に参加してもらいます。

【工事監理】設計事務所は、現場で図面通りにできているかを確認。各工程で検査

を行い、確認後、次の工程に進むことを許可します。

【工事打ち合わせ会議】定期的な会議で1.安全対策 2.居住者の協力 3.適正に工事が行われているか 4.工程の進捗 5.その他問題点など について協議し調整をはかります。

【工事完成とアフター】完成検査を行い、不備があった場合は修繕の確認を行った後、引き渡しとします。大事なのはアフターで、各工事の保証期間に基づき、1年点検、3年点検などを実施し、施工者に適切な補修を行わせます。

長期修繕計画を計画的に

国のガイドラインに基づき、おおむね25年程度先までの計画修繕工事費を年度ごとに算出して表にして算出します。たとえば足場のいる外壁塗は12年ごと、鉄部塗装は4年とされていますが、少しよい材料を使い6年ごととし、外壁塗装の12年に合わせる。屋上防水も18年ごと、とすれば効率的です。また長期修繕計画の収支計算グラフを見れば、今後の収支も予想がつきます。国からは、長期修繕計画標準様式として長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメントが出ています。

なお大阪市では、分譲マンションアドバイザー派遣制度として、専門家を無料で派遣していますので、ぜひ住まい情報センターにお問い合わせいただければと思います。



マンション管理フェスタ2013

開催速報

日時：平成25年9月8日

場所：大阪市立住まい情報センター 3Fホール

マンションの未来&防災を考えるきっかけに

9月8日、第4回「マンション管理フェスタ」を開催しました。これは賛助団体や協力団体等の協力を得て2年に1度開催しているイベントで、各団体の防災やマンション管理に関する展示、「専門家とおしゃべりコーナー」のほか、発表会、講演会など盛りだくさんのプログラムを用意。当日は不安定な天候にもかかわらず、多くの方にご来場いただき、「防災や、マンション管理についての役立つ情報があってよかった」「専門家の方とお話できてよかった」などのコメントも寄せられました。

発表 フェスタで発表会

ステージでは、「エバーグリーン淀川」で活動されている皆さんがフラダンスを披露。心地いい音楽に合わせた優雅な踊りに、観客の皆さんも見入っていました。また、管理組合理事長の金原玉枝さんが「自分たちのマンションは自分で守る」と、実際の困りごとを解決した事例を報告されました。



講演 マンションで災害に備えること



今回は、「災害に備えて、マンション内でできること」としてNPO法人プラス・アーツ理事長の永田宏和さんに、「マンション管理とコミュニティ活動」として、マンションコミュニティ研究会の代表・廣田信子さんに講演していただきました。どちらも実際の経験に基づいたアイデアが満載で、参加者も熱心に聞き入っていました。※詳しくは次号でご紹介します



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6団体の専門家と話せるコーナー。ふだんなかなか気軽に話す機会のない専門家の方と、お話ししたり相談できるとあって、待ち時間ができるほど好評でした。



- 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
- (公社)大阪府建築士会

賛助団体・協力団体のお役立ち情報コーナーも

当日はさまざまな賛助団体・協力団体などが、役立つ情報を提供するコーナーを設置。来場者はそれぞれの展示などを見たり、係員に質問したりしていました。



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

賛助団体

- (一社)マンション管理業協会 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)

協力団体

- NTT西日本-関西
- NPO法人大阪府防災設備士協会
- NPO法人大阪府鋭前技術者防犯協力会
- 関西電力(株)
- (公財)マンション管理センター
- 大阪市消防局
- (一社)日本エレベーター協会 関西支部
- (公社)立体駐車場工業会



防災グッズ展示コーナー

ふだんも使えていざという時変身する「防災かまどベンチ」や簡易トイレキット、非常用持ち出しリュックや、身近なものを非常時に役立てる工夫など、さまざまなアイデア商品を展示、来場者は熱心に見入っていました。



- 日本赤十字社 大阪府支部
- (財)大阪市消防振興協会
- NPO法人プラス・アーツ ほか

マンションの取り組み紹介

防災訓練やコミュニティ活動など、マンションのさまざまな取り組み事例が写真入りでわかりやすく紹介されました。



映像で見る管理組合 応援コーナー

災害対策、大規模修繕、建替え事例など、マンションに関するお役立ちビデオを視聴いただきました。



平成25年 10月から全区で古紙・衣類収集を実施しています

●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・衣類収集を実施しています。

●大阪市では、分別排出に対する意識の向上と排出ルールを徹底を図るため、平成25年10月から、分別排出ルールが守られていない場合や、袋で排出するごみで中身の見えるごみ袋以外で排出されたごみは、啓発シールを貼り収集せずに残置します。ご理解とご協力をお願いいたします。

開始時期	平成25年10月1日から
実施区	全区
対象品目	新聞・段ボール・紙パック・雑誌・その他の紙・衣類を対象品目ごとに6分別してお出ください。

マンション管理者の方へ

普通ごみ、資源ごみ、容器包装プラスチック、古紙・衣類を分けて排出できるよう場所の確保をお願いします。

マンション居住者の方へ

普通ごみ、資源ごみ、容器包装プラスチック、古紙・衣類の分別排出へのご協力をお願いします。また、ごみの排出にあたっては、中身の見えるごみ袋(透明または半透明)をご使用ください。

●ごみの分け方・出し方の説明会

環境事業センターでは、ごみの分け方・出し方などの説明会を実施しています。説明会を希望される場合はグループ単位でお申込みをお願いします。

●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については、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

お問合せ **大阪市環境局事業部家庭ごみ減量課**
TEL.06-6630-3259 FAX.06-6630-3581

7/21(日)

講座3 マンション再生に関する3つの支援制度

公的金融機関としての強みを生かしつつ、 3つの制度でマンションをバックアップします。

〈講師〉住宅金融支援機構 榎崎 智生 (ならざき ともお)

独立行政法人 住宅金融支援機構とは

当機構は平成19年設立、母体は住宅金融公庫です。マンションについては、

- 1.債券【マンションすまい・債】
- 2.融資【マンション共用部分リフォーム融資】
- 3.融資【まちづくり融資(短期資金)】

の3つの制度でバックアップしています。なお、平成23年度の当期総利益は453億円、単年度黒字。またスタンダード&プアーズの格付けではダブルAマイナス(日本国債と同じ格付け)です。

マンションすまい・債の概要

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てをサポート・運用するための債券です。

- 【特徴】
- 国の認可を受けて発行する債券
 - 利付10年債…利息は年1回(毎年2月)、満期には元本を返済
 - 機構の財産から優先的に弁済を受ける権利が規定(預金保険は対象外)
 - 今年度の利率は0.266%(税引前)

【積立て方法・応募要件】
積立金で一括購入か、最大10回(毎年1回)連続して行うことができます。

- 管理組合の応募要件は以下の5つです。
- 1.将来的に機構融資を利用して、共用部分の修繕工事をする予定
 - 2.管理規約に、管理費と組合費の経理を分けるなどの条項あり
 - 3.一定期間以上の長期修繕計画を策定

- 4.一戸あたりの修繕積立金額が一定水準以上
 - 5.反社会勢力と関係がない
- ※中途換金は、初回から1年を超えれば一部・全部でも可能(手数料不要)。
- 【債券の特典】
マンション管理情報誌を年2回送付する他、マンション管理に関するセミナーに参加可能。また、マンション共用部分リフォーム融資の保証料が約2割引になります。

マンション共用部分 リフォーム融資の概要

管理組合を対象に、大規模修繕や建物等に低利で融資します。修繕積立はしていても、耐震改修工事など金額が大きい時等に、ご検討いただければと思います。

- 【耐震基準と法律】
建築基準法は1981(昭和56)年に震度6強の大地震でも倒壊・崩壊しない新耐震基準へと変わりました。それ以前、旧耐震基準の対応が喫緊の課題です。ただし古くても新耐震基準を満たしている場合もあるので、まずは耐震診断が必要です。
- なお、一定規模以上の建築物の耐震診断義務化、マンションを耐震改修する場合の議決要件の緩和等を盛り込んだ耐震改修促進法は、11月下旬に施行予定です。

- 【融資制度の特徴】
- 返済期間は10年以内の固定金利で、年利1.41%(7月申し込み)、耐震改修工事を行う場合は1.21%。
 - 融資額は「工事費の8割」もしくは「150万円×住宅戸数」のいずれか低い金額。毎月

の融資の返済は、修繕積立金の8割以下。●担保不要。

【利用できる管理組合】
修繕積立金が定期的に積み立てられている、管理費や組合費が区分して経理されている等の要件があります。当機構の大阪事務所に、まずはお気軽にご相談ください。

まちづくり融資の概要

マンション建替えの際の費用などに対する融資です。建替えは、さまざまなプロセスを経て、建替え決議で4/5の賛成が必要で、非常に難しく、約200件しか例がありません。

【機構融資の用途】
建替えにおける管理組合の支出は転住戸の買い取り費用、工事費。収入は、各住民からの清算金、住戸が増える場合はその売却金ですが、支出が先になるため、その時間差を埋めるのがこの融資です。

なお、持ち出しをしないと建替えマンションに住めない場合、満60歳以上の方へはリパス・モーゲージ融資として高齢者向け返済特例融資を用意しています(限度額1000万円・存命の間は利息のみの返済)。

【事業要件】
事業要件として地上3階以上、敷地面積300m²以上、防火地域・準防火地域・重点密集市街地または都市再開発法第2条の3第1項に規定する政令で定める大都市を含む都市計画区域内のいずれかであること、等があります。



7/21(日)

講座4 管理組合のための法律知識

マンション管理とトラブル回避には 法律と管理規約を知ることが大切です。

〈講師〉大阪弁護士会 弁護士 細川 良造 (ほそかわ りょうぞう)

始めに

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形態のため、権利・利用関係が複雑になり、様々な制約があります。

マンション問題を規律する主な法律としては、次の3つの法律があります。

- 1.建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)
- 2.マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)
- 3.マンションの建替えの円滑化等に関する法律(建替え円滑化法)

区分所有法について

マンションには専有部分と共用部分があります。

専有部分に関しては、原則として、区分所有者が自由に使用・収益・処分することが可能です。もっとも、専有部分であっても、共同の利益に反する行為は禁止されています。具体的には、①不当毀損行為(専有部分内の改装行為時の耐力壁の撤去など)、②不当使用行為(住居専用使用とされているにもかかわらず、店舗・事務所として利用されていた場合など)、③共同生活上の不当行為(専有部分内で他人の迷惑になるような騒音、振動、臭気など)が禁止されています。

共用部分に関しては、区分所有者全員の共有となり、原則として持ち分に依りて負担と利益が発生します。なお、共用部分には法律上当然に共用部分となる法定共用部分と管理規約上共用部分となる規約共用部分があります。

共用部分の工事・補修をする場合、その内容によって決議要件が変わってきます。具体的には、①エレベーターや駐輪場の新設、増設工事などの「変更行為」の場合には、特別決議(区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議)が必要になります。②外壁クラックの補修、エレベーターの修理などの「管理行為」は普通決議(過半数)が必要になります。さらに、③玄関のガラスの欠損修理、定期点検などの「保存行為」は各区分所有者が単独でできます。

マンション管理について

【管理組合】
管理組合は区分所有者全員で構成され、マンション管理の主体となる団体です。集会(総会)は、管理組合の最高意思決定機関であり、その決議要件は決議内容により①普通決議、②特別決議、③特殊決議に区分

できます。例えば、管理規約の変更・廃止の場合には特別決議となり、建替え決議の場合には特殊決議となります。

【管理規約】

1.管理規約はマンション管理の最高自治規範です。国土交通省は、各マンションの実態に応じた参考として、「マンション標準管理規約」を公表しています。標準管理規約は、時代に依りて改正されており、直近では、平成23年に、居住者の高齢化、賃貸住戸や空住戸の増加による役員の手不足解消の観点から役員資格要件が緩和されました。また、組合員の意思を総会に直接反映させる観点から、白紙委任ではなく、議決権行使書による意見表明が望ましいとしています。

なお、標準管理規約は、前述のとおり各マンションの参考として公表されているものなので、標準管理規約が変更されても、各マンションの管理規約が当然に変更されることにはなりませんので注意が必要です。

2.管理規約の内容及びその設定、変更、廃止は、何らの制限なく自由にできるわけではありません。

区分所有法上、管理規約の内容は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設の「形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定められなければならない」とされています。また、管理規約の設定、変更、廃止にあたっては、それが一部の区分所有者の権利に「特別の影響」を及ぼすときは、当該区分所有者の承諾を得なければなりません。

従って、管理規約の変更等を行う場合には、その規約の内容について、特定の区分所有者に対して不利益が生じないかなどを慎重に検討したうえで、定めることが必要になります。

日常生活をめぐる問題について 【管理費など】

管理費滞納の予防としては、口座引き落としにすること、約定遅延損害金を定めることなどが考えられます。仮に、滞納が生じた場合には、①口頭での督促、②内容証明による督促、③支払督促、④少額訴訟(請求額が60万円以下、原則1回目の期日で判決まで

されます)などによる回収方法が考えられます。なお、管理費の消滅時効期間は5年とされているので注意が必要です。

【ペットに関して】

ペット飼育禁止の規約を新設する場合には、当該規約が一部の区分所有者の権利に「特別の影響」を及ぼすことも考えられるため、慎重に行う必要があります。仮に、そのような規約を設ける場合であっても、一代限りでペット飼育を認めるなどの柔軟な対応が考えられます。

一方、ペット飼育禁止の規約があり、その規約に違反しているような場合は、区分所有法6条や当該規約違反を理由に飼育禁止の勧告、さらに飼育差し止め請求を行うことが考えられます。

【違法駐車】

違法駐車場の駐車場所が公道の場合、道路交通法に基づいて警察署長は当該車両を移動することができるので、警察に相談することが考えられます。

他方、駐車場所がマンション敷地内の場合、自力執行禁止の原則があるため、勝手に移動することは注意が必要です。まずは、ナンバープレートなどから車の所有者を調べ、所有者に警告書を送り撤去を求めるなどの方法を取ることをお勧めします。

【ベランダの喫煙等】

名古屋地裁平成24年12月13日の裁判例は、ベランダ喫煙について、自己の所有物内でも制限が加えられるのはやむを得ないとし、5万円の損害賠償請求を認めました(※らいふあっぷ39号に詳しく掲載)。この裁判例は、ベランダ喫煙について一律違法としたわけではありませんが、近年問題になっているベランダ喫煙について違法とした点で注目されます。



大阪市内の分譲マンション管理組合のみなさまへ

“大阪市マンション管理支援機構”に ぜひご登録ください!

大阪市が中心となり、弁護士会などの専門家団体やマンション関連事業者団体などが連携し、マンション管理組合を応援しています。管理組合としてご登録いただくと、マンション管理セミナーや大規模修繕工事見学会などの案内、情報誌「らいふあっぷ」やマンション管理DVDの進呈など様々な特典がすべて無料で受けられます。

登録料・年会費などすべて **無料**

WEB サイトから登録できます。
大阪市マンション管理 **検索**



大規模修繕工事見学会

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**

