

この冊子の使い方

- この「マンション管理Q&A集(チェック編)」は、国土交通省の「マンション管理標準指針」(2005年12月)を参考に、標準的な対応と望ましい対応を項目ごとにチェックできるように作成しました。
- 今後の取り組みの目安としていただくため、規模・築年数・管理委託形態などによる個々のマンションにふさわしい形を目指しチェックしてみてください。
- インターネットの下記サイトにおいてもマンション管理についての基本的なQ&Aや役立つ情報等を掲載していますので、ご参照ください。

大阪市マンション管理支援機構 アドレス<http://www.osakacity-mansion.jp/>

「おおさか・あんじゅ・ネット」住まいのQ&A アドレス<http://www.sumai.city.osaka.jp/>

はじめに

大阪市マンション管理支援機構では2002年以降、「マンション管理Q&A集 Vol.1～5」を発行し、管理組合の皆様にご活用いただいております。

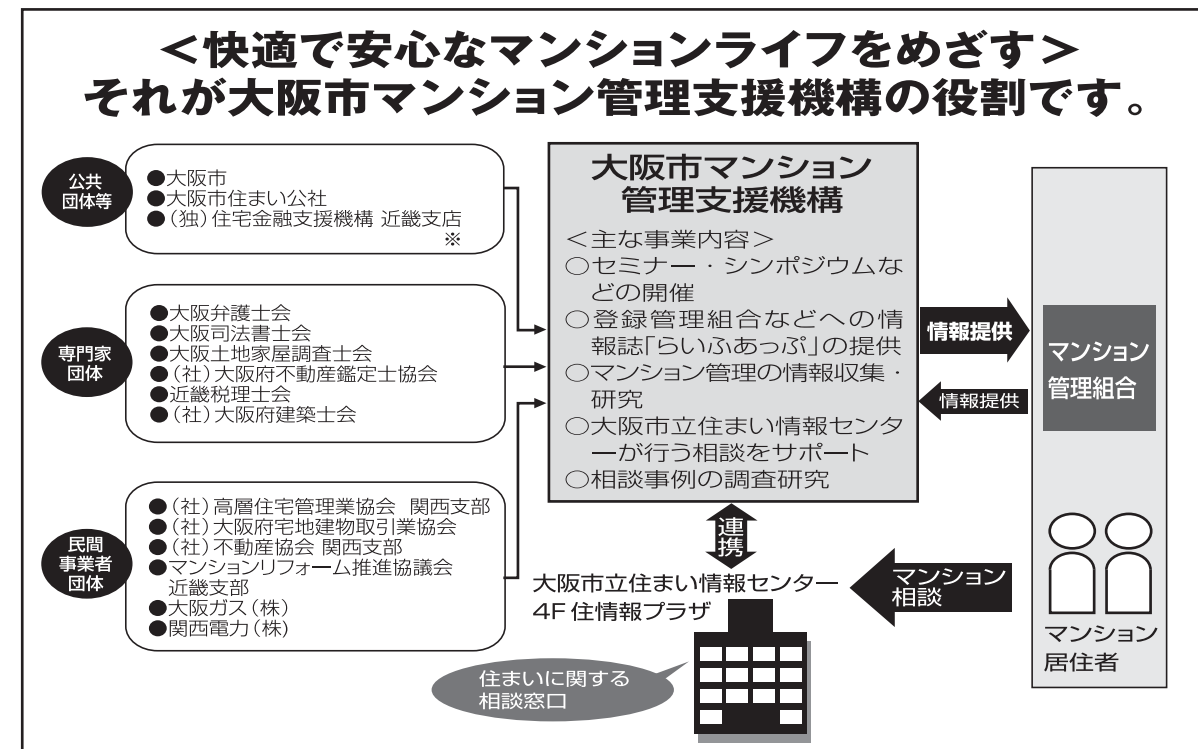
今回は管理組合運営を点検してみようということで、簡単なチェック表を作成しました。

管理組合でチェックして、点数をつけてみましょう。そして、今後の運営の中でより力を入れる項目を見つけてください。また、「マンション管理Q&A集 Vol.1～5」ともあわせてご覧ください。

管理組合の皆様にも少しでもお役に立てば幸いです。

大阪市マンション管理支援機構

大阪市マンション管理支援機構概念図



目次

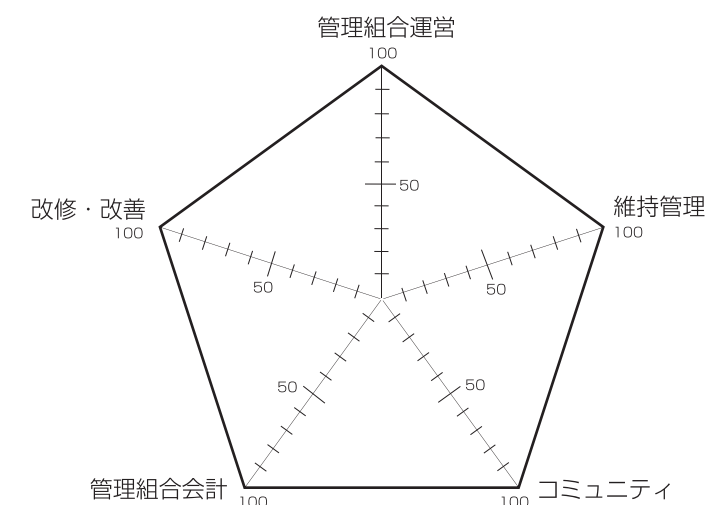
●各ページ共、チェックシート・解説コーナー・Q&Aで構成されております。

管理組合運営について	3-4
維持管理について	5-6
コミュニティについて	7-8
管理組合会計について	9-10
改修・改善について	11-12
公的支援制度・管理組合サポートネット	13-14

マンションにかかわる主な法律など

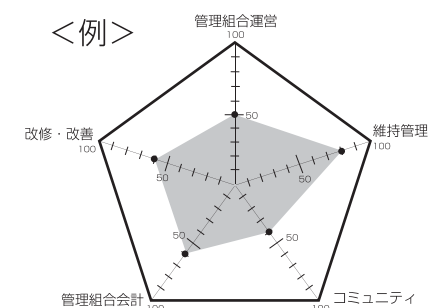
- 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)** ～平成15年6月1日改正法施行～
分譲マンションの維持管理に関する基本的(権利関係や管理運営)なことを定めた法律です。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)** ～平成13年8月1日施行～
共同住宅という居住様式、区分所有という所有形態が起因する様々なマンション管理問題(管理組合運営・建物の不具合・居住者のマナー等)に対処し、適切な建物管理をめざす法律です。
- マンション標準管理規約** ～平成16年1月23日公表～
国土交通省が示した、管理組合が個々のマンションごとに決められる基本的ルールである管理規約を制定・変更する際に参考とするものです。マンションのタイプにより「単棟型」・「団地型」・「複合用途型」があります。
- マンション管理標準指針** ～平成17年12月15日公表～
国土交通省が策定した、適正なマンションの管理のための基本事項を網羅し、それぞれについて管理組合が自ら行うべき「標準的な対応」を具体的に示した対応指針。

チャート図 全項目の点数が出たら、下のチャート図に記入してみましょう。



左のチャート図に各項目の合計点数を●で印し、各々線で結んで五角形を作ってください。
■(アミの五角形部分)が大きな五角形(各項目の点数が大きい)になるほど優秀な管理組合運営ができているということです。

<例>



管理組合運営について

解説
コーナー

理事会は管理組合運営において重要な役割を担っています

“マンションの価値は管理のよしあしに影響される”と言われるように、管理運営はマンション生活の“要”で、その重要な役割を担うのが管理組合の理事会です。理事会は、マンションの区分所有者から複数の理事を選び、それら理事の互選で理事長を選ぶのが一般的です。

日常のマンション共同生活で管理組合に持ち込まれる各種の苦情や相談の対応、また各区分所有者の管理費等の滞納処理など理事会が対応します。こうした諸問題に迅速に対処するため、できれば毎月、それが無理でも2、3か月に1回は理事会を開催すべきです。

理事会に関してもう一つ大事なことは、議事録の作成及び保管です。理事会での協議事項や決定事項を記載したものは、後に内容を確認したり、トラブルの解決等の参考になります。理事や理事長が代わってもすぐに取り出せるような保管を心掛けてください。



チェックシート

まずは貴組合の運営度診断を!

下の10項目の各々について、Ⅰ(10点)～Ⅲ(1点)から当てはまるものを選び、右端の空欄○に点数を書き入れてください。その合計点が貴組合の管理組合運営度です。

項目	Ⅰ(10点)	Ⅱ(5点)	Ⅲ(1点)	採点	合計
1 理事会の開催回数は?	毎月、または2か月に1回開催	年2～3回開催	ほとんど開催していない	<input type="radio"/>	運営度評価 49点～10点 ちよつと努力不足。もう少し頑張ってください。 74点～50点 合格。さらに精進してください。 100点～75点 優秀です。これからも続けてください。
2 理事会の議事録作成は?	毎回作成	作成したり、しなかったり	作成していない	<input type="radio"/>	
3 理事会議事の広報は?	毎回配布、掲示等で広報している	必要に応じて広報している	ほとんどしていない	<input type="radio"/>	
4 理事の任期・選任方法のルールは?	管理規約で定めて実行している	管理規約で<任期>または<選任方法>の一方のみ定めている	定めていない	<input type="radio"/>	
5 専門委員会の設置は?	管理規約で設置規定を定め、それに基づいて設置している	設置規定はないが、必要に応じて設置している	専門委員会は設置していない	<input type="radio"/>	
6 理事会の引継ぎは?	引継ぎのための規定を定め、それに基づき引き継いでいる	引継ぎの規定はないが、引継ぎは行っている	引継ぎはきちんと行っていない	<input type="radio"/>	
7 通常総会の開催時期は?	管理規約に定められた期間内に開催している	管理規約に定めている期間後に開催することがある	開催したり、しなかったりである	<input type="radio"/>	
8 通常総会の招集通知はいつ頃発信?	開催日より2週間前までに通知している	開催日より1週間前までに通知している	開催日より5日前に通知している	<input type="radio"/>	
9 通常総会の出席率は?	書面や代理人を含めて80%以上	書面や代理人を含めて50%以上	出席率が悪く、流会になることがある	<input type="radio"/>	
10 総会決定事項の広報は?	総会の議事録等は必ず配布している	総会の議事録等は配布したり、配布しなかったりである	総会の議事録等は配布していない	<input type="radio"/>	
合計点					点

マンション管理 Q&A 集 vol.1 も参照して下さい。

Q 総会の招集をスムーズにするにはどうすればいいでしょうか。

A 広報活動をマメに居住者の親睦などの工夫も

総会の招集通知は、遅くとも総会日の1週間前までに出しましょう。議案書、委任状(代理人選任通知書)、議決権行使書、出欠確認書などを添えて通知しましょう。通知書に、議案の中から区分所有者が関心の高いものをクローズアップするなど広報にひと工夫する一方、各住戸に出向いて出欠の確認をしたり、欠席の場合の委任状や議決権行使書を実際に出してもらおうなどの努力も必要です。

なお、マンションの建替えを決議する場合などは、総会日の2か月前までに招集通知を発しなければなりません(区分所有法62条4項等)。

Q 総会の成立要件は?

A 議決権総数の半数以上出席が成立条件

標準管理規約47条では、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席が総会成立の条件とされています。総会出席者の数には、書面(議決権行使書)や委任状を提出した区分所有者もその数に入れることができます。

Q & A
コーナー

Q
A

Q
A

維持管理について

解説
コーナー



建物の維持管理レベルは？

下の10項目の各々について、Ⅰ（10点）～Ⅲ（1点）から当てはまるものを選び、右端の空欄○に点数を書き入れてください。その合計点が貴組合の建物の維持管理度です。



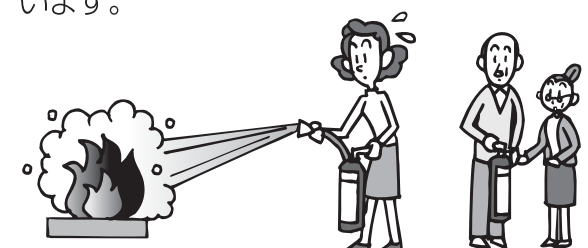
日頃のチェック次第で 建物維持に大きな差が生じます

日常行う清掃は、建物維持管理の基本です。清掃の際に、僅かでも異常がないかのチェックが必要です。点検についても管理組合役員、管理員が見回る日常点検から、専門的に行う定期点検、行政庁等に届け出が義務づけられている法定点検があり、それぞれ目的や役割が違い、どれも欠くことはできません。維持管理上のチェックの一例として、たとえば雑排水管洗浄を行っているマンションでも管理組合がチェックしている場合は案外少なく、洗浄できていない部分があることも少なくありません。

このように日頃から建物の各部に目を行き届かせておけば、経年劣化や異常も早く気が付き、早目に処置することができます。

専有部分リフォームは、住戸内の共用部分を勝手に工事した問題や、フローリング騒音の問題や漏水事故などのトラブルを起こすことが少なくありません。そこで専有部分と共用部分の線引きを明確にし、管理規約（細則）でリフォームのルールを細かく決めるなど、管理組合が積極的に関わる必要があります。

また、50人以上居住するマンションでは防火管理者を選任し、所轄消防署に届け、消火避難訓練等を行うことが消防法で定められています。



Q & A
コーナー

Q 管理組合が心掛ける維持管理のポイントは？
A プロの力も借りて複数の人の目で建物チェックをすること

まず、建物に関心を持つことです。管理組合役員だけでなく、管理員や設備メンテナンス会社、建築士等建物のプロの力も借りて複数の人の目で建物のチェックをしてください。時には外部の専門家の意見（セカンドオピニオン）を聞くことも必要です。

Q 建物の老朽化への対応は？
A 長期修繕計画の策定が必要です

近い将来どういう修繕が予定されるのか、前もって理解し、それに備えて工事準備をする必要があります。そのために25年以上の長期修繕計画を策定し、定期的（5年毎）に見直しましょう。

項目	Ⅰ（10点）	Ⅱ（5点）	Ⅲ（1点）	採点	合計
1 共用部分の清掃は？	週単位の日常清掃と、月1回程度の特別清掃を行っている	計画的清掃ではないが、全般的に行き届いている	全般的清掃は行っておらず各居住者が住戸廻りを時々清掃している	<input type="radio"/>	<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> 維持管理 評価 49点～10点 ちよつと努力不足。もう少し頑張ってください。 74点～50点 合格。さらに精進してください。 100点～75点 優秀です。これからも続けたいですね。 </div>
2 日常の点検は？	外構など建物内外の日常点検以外に屋上や機械室なども時々点検	日常点検は時々行っているが、屋上や機械室は行っていない	管理上特に日常点検を行うことになっていない	<input type="radio"/>	
3 定期点検（給排水ポンプ、水槽、電気、エレベータ、消防設備等）？	年間実施計画を立て、すべて必ず行っている	特に実施計画は立てていないが、そのつど行っている	計画的に実施できていない	<input type="radio"/>	
4 法定点検（消防、特殊建築物、エレベータ、水質検査等）？	年間実施計画を立て、すべて必ず行っている	特に実施計画は立てていないが、そのつど行っている	計画的に実施できていない	<input type="radio"/>	
5 雑排水管の洗浄は？	毎年必ず管理組合が実施に立会い、施工チェックしている	毎年行っているが施工者任せで管理組合がチェックしていない	計画的に実施できていない	<input type="radio"/>	
6 防災対策は？	防火管理者の選任・防災訓練・名簿整備等している	防火管理者は選任しているが、定期的な訓練や名簿整理はしていない	防火管理者は選任せず防災訓練も実施していない	<input type="radio"/>	
7 専有部分のリフォームは？	規約（細則）でルールを決め、届出のつど管理組合が許可	規約（細則）はあるがあまり活用されず、組合のチェックもなし	専有部分リフォームに関する規約（細則）はなく、区分所有者任せ	<input type="radio"/>	
8 建物診断・大規模修繕工事は？	大規模修繕工事前に建物・設備の診断やアンケート等を実施し、工事計画に反映	大規模修繕工事前に一応、簡易な建物・設備診断を実施している	大規模修繕工事前に建物・設備診断等はせず、業者提案のまま工事	<input type="radio"/>	
9 25年以上の長期修繕計画を策定・運用は？	長期修繕計画があり維持管理にも活用、随時見直しも	5年以内に策定した長期修繕計画があるが、あまり活用していない	長期修繕計画はない。または、あるが5年以上活用していない	<input type="radio"/>	
10 管理履歴・工事記録・図面などの保管は？	マンションみらいネットに登録、工事関係書類もきっちり保管管理	工事関係書類は保管されているが整理されていない	工事関係書類に欠落があり、きっちり保管されていない	<input type="radio"/>	

マンション管理 Q&A 集 vol.2 も参照して下さい。

合計点 点

コミュニティについて

解説
コーナー

チェック
シート

居住者間のコミュニケーション度は？

下の10項目の各々について、Ⅰ（10点）～Ⅲ（1点）から当てはまるものを選び、右端の空欄○に点数を書き入れてください。
その合計点が貴組合のコミュニケーション度です。

項目	Ⅰ（10点）	Ⅱ（5点）	Ⅲ（1点）	採点	合計
1 管理組合の役員交代は？	2～3年で全員交代、8割以上の居住者が経験している	2～3年で半数程度が交代、繰り返し役員になる人が定着	役員はほとんど交代せず、理事長らは持ち回りの状態	<input type="radio"/>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <h3>評対 価話 度</h3> <p>49点～10点 ちよつと努力不足。もう少し頑張ってください。</p> <p>74点～50点 合格。さらに精進してください。</p> <p>100点～75点 優秀です。これからも続けってください。</p> </div>
2 掲示板の活用は？	掲示物の期間を決めて守っているうえ、常に掲示板が一杯である	長期間の掲示物が多く、内容に乏しい	掲示物はほとんどなく、掲示板が活用されていない	<input type="radio"/>	
3 居住者全員の意見を聞く努力は？	組合での物事の決定時にはアンケートをとることがルールになっている	重要な決定事項はアンケートをとることもある	アンケートなどで意見を聞いたことがない	<input type="radio"/>	
4 居住者参加のイベント開催は？	お祭りなどのイベントを年2回以上開催、参加者も多く評判もよい	年に1回はイベントを行い、入居者の参加も多い	イベントを開催したことがない	<input type="radio"/>	
5 周辺の町会への参加は？	町会に参加、共にイベントも行い、居住者へ報告もしている	町会に参加しているが、活動を共にしたことはない	町会には参加していない	<input type="radio"/>	
6 サークル活動は活発？	数種類のサークルがあり、活動も活発で、居住者へも紹介している	特定の者だけで開催されており、参加しにくい	サークル活動があることを聞いたことがない	<input type="radio"/>	
7 管理組合の広報誌は？	年4回以上発行、記事も多彩である	年に1回は出すようにしているが、記事が集まりにくい	広報誌は以前発行されていたが、数年見たことがない	<input type="radio"/>	
8 入居後に「使用細則」の作成や変更は？	総会で議論し、数種類の使用細則を作成、居住者も遵守	使用細則作成の議論は出ているが、実現していない	当初の使用細則への意見も出ず、変更などの議論もない	<input type="radio"/>	
9 総会の出席率（委任状は除く）は？	定期総会で半数以上が実際に出席している	定期総会で3割程度実際の出席率がある	2割程度の実際出席率で委任状を集めるのに苦労する	<input type="radio"/>	
10 総会の議題は理事以外からも提出されるか？	年に数件は理事以外から議題が提出される	理事以外からは出ないが、理事会で問題点を出している	定期総会でお決まりの議題しか議論しない	<input type="radio"/>	



良好な人間関係が 安全で快適な暮らしを築く

マンションの居住者は、コンクリートの壁や床を挟んで、上下階や隣と接して暮らしている状態です。日頃のコミュニケーションが十分であれば、騒音などの問題も「注意しあう」ことで解決できます。しかし人間関係がまったくなければ、「トラブル」に直結します。ご近所の方々のお顔をご存知であれば、不審者が侵入しても気がつくことができます。また、病気や災害などの「いざというとき」の助け合いの声もかけやすく、管理問題などの議論もスムーズに行えます。

日ごろからご近所とのコミュニケーションがあり、皆さんが助け合ってくれると思えば、管理組合の役員などに就くこともそんなに大変なことではなくなるでしょう。そして、みんなでマンションでのイベントを成功させたときなどは、大きな満足感を味わうことが出来るでしょう。



Q & A
コーナー

Q ペット飼育にどのような対応が出来るでしょうか

A 「ペット専門委員会」を設け、アンケートを

まず、出来る限り多くの方々の意見を集めることが重要です。方法としては、管理組合に「ペット専門委員会」を設け、入居者にアンケートを取られてはいかがでしょうか。もし、飼育を認めるのであれば、その種類や条件についても意見を聞くようにしましょう。その上で賛成が多くても簡単に多数決で結論を出さず、反対の人の意見をよく聞いて、十分に話し合い、粘り強く、全体でペットの飼育を考える土壌を作りましょう。このときの話し合いの内容が、将来ペット飼育を可能としたときのトラブルを少なくします。合意に達したときは、規約を改正し、他の人に迷惑をかけないように、細かいルールを作成しましょう。当然のことですが、ペットを飼育される方はこのルールを守るとともに、ペットをお好きではない方がおられるとの気持ちを忘れないことが大切です。

そして、ご近所とのコミュニケーションとマナーがあれば、ペット問題に関しても解決への近道を示してくれるでしょう。

マンション管理 Q&A 集 vol.3 も参照して下さい。

合計点 点

管理組合会計について

解説
コーナー



収入や支出に対する認識度は？

下の10項目の各々について、Ⅰ（10点）～Ⅲ（1点）から当てはまるものを選び、右端の空欄○に点数を書き入れてください。その合計点が貴組合の会計に対する認識度です。



管理費・修繕費は区別して対応 通帳・印鑑は異なる者が管理を

管理組合会計は目的別会計とする必要があります。これは、日常管理に必要な費用である「管理費」と長期修繕計画に基いて積み立てられる「修繕積立金」を区別して対応しようというものです。つまり管理費・修繕積立金のいずれかに過不足が生じた場合に、安易にもう一方の資金を流用することで組合活動や建物の修繕ができなくなることを防止するための対応です。

もうひとつ、これらの管理費や修繕積立金は毎月、区分所有者から管理組合名義の口座に入金されるのが基本ですが、管理組合が管理を委託している管理会社名義となっていることがあります。この場合、万一その管理会社が倒産すれば、そのお金が管理会社のものとみなされる恐れがあるので、保管口座名義は「〇〇管理組合理事長××××」とすることが必要です。また、預金通帳と印鑑は異なる者が別々に保有管理し、事故防止に努めてください。



Q & A
コーナー

Q 毎月の駐車場収入（区分所有者分）の税務上の取扱いを教えてください
A 結論から言って、税金はかかりません

管理組合法人や非法人の管理組合の所得のうち、収益事業から生じた所得以外の所得については法人税は課税されません。駐車場利用者からの「駐車場料金」収入は、駐車場を利用する者の一種の負担調整金の性格が強く、収益事業に該当しないので課税対象にはなりません。ただし、区分所有者以外の第三者に対して駐車場を有料で貸付ける場合は、収益事業として課税対象になります。

次に消費税ですが、消費税の課税対象は「事業者が事業として」行った取引に限定されています。つまり営利性、収益性のあるものを事業とするならば、管理費や駐車場収入は「事業」としての収入ではないので、消費税はかかりません。

項目	Ⅰ（10点）	Ⅱ（5点）	Ⅲ（1点）	採点	合計
1 定期総会で決算報告や予算案の承認は？	予算案・収支決算書・貸借対照表を作成、総会で承認している	予算案・収支決算書を作成、総会で承認している	管理業者の報告をそのまま承認	<input type="radio"/>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <h3>評会 価計</h3> <p>49点～10点 ちよつと努力不足。もう少し頑張ってください。</p> <p>74点～50点 合格。さらに精進してください。</p> <p>100点～75点 優秀です。これからも続けってください。</p> </div>
2 収支決算の監査は？	専門家の外部監査を受け総会で報告	監事による監査を実施し総会で報告	管理業者の報告を信じている	<input type="radio"/>	
3 収支報告書は収支を全て計上しているか？	月次で収支を整理、1年間まとめて計上	収支を1年間まとめて整理して計上	管理業者の報告に不明点がある	<input type="radio"/>	
4 決算書と預貯金の残高は一致しているか？	毎月の預金残高を理事または監事が確認	預金残高を必要時に理事または監事が確認	管理業者の報告では一致している	<input type="radio"/>	
5 長期の未収入金は多くないか？	滞納期間が3か月を超えたら訴訟検討、6か月以内に清算	滞納期間が3か月以内に文書による督促を行っている	未収金の督促をしたことがない	<input type="radio"/>	
6 会計書類の保存・閲覧は？	書類は常に整理整頓、保存期間を定め、閲覧請求に応じている	書類の保存期間を定め、閲覧請求に応じている	管理業者が保存している	<input type="radio"/>	
7 共用部分の光熱費等を日常管理しているか？	月次でチェック、漏水等の無駄がないように管理	前年との比較をして管理している	チェックしたことがない	<input type="radio"/>	
8 印鑑・預金通帳の保管は？名義は？	各々を異なる者が保管、名義は理事長	各々を異なる者が保管している	両方とも管理業者が保管	<input type="radio"/>	
9 帳票類の作成は？	会計帳簿・什器備品台帳等を作成し、閲覧請求に応じている	会計帳簿を作成し、閲覧はとくに行っていない	作ったことがない	<input type="radio"/>	
10 ペイオフ対策は？	公債や保険の他、複数の金融機関に分散して財産管理	複数の金融機関に限度額内に分散して預金	何もしていない	<input type="radio"/>	

マンション管理 Q&A 集 vol.4 も参照して下さい。

合計点 点

改修・改善について



改修・改善に対する関心度は？

下の10項目の各々について、Ⅰ（10点）～Ⅲ（1点）から当てはまるものを選び、右端の空欄○に点数を書き入れてください。その合計点が貴組合の建物の改修・改善度です。

項目	Ⅰ（10点）	Ⅱ（5点）	Ⅲ（1点）	採点	合計
1 改修・改善工事への取り組みは？	共用部分で使用上、外見上の不具合をチェックした改修計画がある	共用部分で使用上、外見上の不具合に関心はあるが改修計画は進まず	共用部分で使用上、外見上の不具合チェックをしたことがない	<input type="radio"/>	<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> 改修関心度 評価 49点～10点 ちょうど努力不足。もう少し頑張ってください。 74点～50点 合格。さらに精進してください。 100点～75点 優秀です。これからも続けってください。 </div>
2 バリアフリーについて	段差解消や手すり設置等福祉関係条例に合致したバリアフリーにした	段差解消等バリアフリーになっていない箇所もあるが改修計画は立案	段差解消等バリアフリーになっていない箇所があるが改修計画なし	<input type="radio"/>	
3 耐震性についての検討	1982年以降の竣工か、それ以前の建物で耐震診断及び耐震改修済み	1982年以前の竣工建物で耐震診断を行い、改修計画を立てている	1982年以前の竣工建物で、耐震診断・改修を行っていない	<input type="radio"/>	
4 光ファイバーインターネット環境について	全戸光ファイバー高速インターネット通信で管理組合も利用	光ファイバー高速インターネット通信の導入を検討している	高速インターネット通信が利用できない。または導入計画はない	<input type="radio"/>	
5 BSや地上波デジタル対応は？	全戸BSや地上波デジタルに対応でき問題はない	全戸BSや地上波デジタルの対応にやや問題がある	配線や設備が旧式で全戸BSや地上波デジタルに対応できない	<input type="radio"/>	
6 ガス容量について	全戸20～24号ガス給湯が導入可能	全戸16号ガス給湯は導入可能。20号は導入できない	全戸16号ガス給湯は導入できない	<input type="radio"/>	
7 電気容量について	主幹ブレーカーが50A以上、全戸IH等高容量器具が使用可能	主幹ブレーカーが40A程度、全戸IH等高容量器具導入は難しい	主幹ブレーカーが30A程度か、ブレーカーなしIH導入は無理	<input type="radio"/>	
8 給排水、給湯配管について	配管等の老朽化の問題はない。または全て配管の改修済み	築20年以上経過で、給排水管の改修検討を始めている	配管等の老朽化の問題があるが改修工事計画は進んでいない	<input type="radio"/>	
9 防犯に対して	常に防犯面でのチェックを行い、不備があればすぐに改修	防犯面でのチェックを行い、改修の検討を行っている	防犯面でのチェックを行ったことなし。気になるが改修していない	<input type="radio"/>	
10 バリューアップに対して	マンション価値を上げるバリューアップ工事（※）にも積極的に取り組む	バリューアップ工事の計画を立て、できるものから行う予定	バリューアップ工事まで考えていない。他に課題が多く余裕がない	<input type="radio"/>	

※バリューアップ工事とは、マンションの外観や機能等の総合的な価値を高める改善工事のことです。

マンション管理 Q&A 集 vol.5 も参照して下さい。



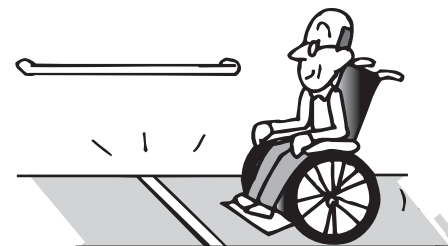
日頃の改修への関心がマンションの価値を高める

解説
コーナー

約10年毎に大規模修繕工事を行うことは、概ね一般的になってきました。最近では、2回目・3回目の大規模修繕工事を行うマンションも増えてきています。さらに、大規模修繕工事の際に、今まで不便に感じていたことの改修やマンションの機能を高める改修を实践し、暮らしやすい環境を実現するマンションも出てきています。

左のチェックシートの項目は既存のマンションでありがちな問題の一例です。個々のマンションでは、さらに細かな項目を含め、検討しなければなりません。

今まで以上に住みやすいマンションに変えるため、まずはみんなが共用部分の改修に関心を持つこと。そしてバリアフリーや安全対策、快適性の向上を考え、マンションの価値を高めるバリューアップ工事を積極的に行うことが望まれます。



Q & A
コーナー

Q 改修・改善工事は何から始めればいいのでしょうか

A 修繕専門の委員会を立ち上げて検討をしましょう

まず居住者が日頃から不便に感じたり、不安や気になる箇所がないかどうか、できるだけ多くの人の意見を聞くことから始めます。全員にアンケート調査をしたり、修繕専門委員会等で議論する中で共通の問題点を明らかにして、解決策を具体的に検討することから始めます。他のマンションの事例等も参考資料として集めるとよいでしょう。

Q 共用部分の改修の注意点を教えてください

A 「共有財産である」ことを念頭に周知の徹底を

マンションは共有財産です。その共用部分を改修することは、少なからず周囲に影響を与えます。また、多額の費用を要することもあります。そのため、あらかじめ周知を徹底し、影響を及ぼす住戸には、その住戸の方に理解を得る必要があります。さらに費用対効果を見極めることも重要で、長期修繕計画も視野に入れて改修工事の必要性をアピールすることが大切です。

合計点 点

公的支援制度・管理組合サポートネット

2007年3月現在

問い合わせ・相談先(相談場所)・電話番号 開館時間・定休日 相談実施日・時間等 相談内容等・ホームページアドレス

住まい全般に関すること

■ 大阪市立住まい情報センター 相談専用電話 ☎06(6242)1177	9:00~19:00 10:00~17:00(日・祝日) <定休日>火曜・祝日の翌日・年末年始	● 住まいの一般相談(随時) ● 分譲マンション法律相談(予約制) おおむね月1回、日曜日 http://www.sumai.city.osaka.jp/
---	---	---

<公的助成に関すること>

2007年4月より「都市整備局」に変わります

■ 大阪市住宅局住宅助成課 ☎06(6208)9225	9:00~17:30 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時> 耐震改修資金を低利で融資 http://www.city.osaka.jp/jutaku/
■ 大阪市計画調整局開発指導課 ☎06(6208)9303	9:00~17:30 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時> 住宅の耐震診断費補助・耐震改修費補助 http://www.city.osaka.jp/keikaku-chousei/

<建築・設備の技術的問題に関すること>

■ (社)大阪府建築士会 ☎06(6947)1961	9:30~17:30 <定休日>土曜・日曜・祝日	http://www.sba-osakafu.or.jp/
● 面接相談 ● 現地相談 ● 電話相談	毎週月・水・金曜日 13:00~17:00	住まいに関する相談(有料・予約制) 住まいに関する相談(有料・予約制) 住まいに関する相談(30分以内は無料)
■ (社)高層住宅管理業協会関西支部 マンション保全診断センター ☎06(6201)7735	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	マンション管理の技術的相談 http://www.kanrikyo.or.jp/

<各専門分野に関すること>

■ 大阪司法書士会 司法書士総合相談センター ☎06(6943)6099	電話予約 <定休日>土曜・日曜・祝日	問合せ・予約受付 毎週月~金曜日 10:00~16:00	司法書士による法律相談 http://www.osaka-shiho.or.jp/
● 司法書士総合相談センター北 大阪市北区西天満4-7-1北ビル1号館2階202号室		毎週月・水・金曜日 13:30~16:30	無料相談(完全予約制・1組30分)
● 司法書士総合相談センター堺 堺市堺区新町3-4 定久ビル2階		毎週火・木曜日 13:30~16:30	無料相談(完全予約制・1組30分)
■ 大阪土地家屋調査士会 ☎06(6942)3330	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	*地域によって異なりますので ホームページ、またはお電話で ご確認ください。	土地・建物の表示登記や境界に関する相談 http://www.chosashi-osaka.jp/
● 境界問題相談センターおおさか ☎06(6942)8750	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	9:00~17:00 要電話紹介・書面申込	境界問題の紛争に関すること (有料・予約制)
● 大阪法務局本局 2Fエレベーター前相談室		毎週水曜日 13:00~15:00	登記・測量無料相談
■ (社)大阪府不動産鑑定士協会 ☎06(6203)2100	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	毎月第1第3水曜日 13:00~16:00 (受付15:30まで)	不動産の価格、賃料等に関する相談 http://www.rea-osaka.or.jp/
■ 近畿税理士会 ● 税務相談センター ☎06(6941)6886	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	毎週木曜日 13:00~16:00 (受付15:30まで) (夏期、年末年始、2~3月は休業)	税金の相談 http://www.kinzei.or.jp/

<公的資金融資に関すること>

■ (独)住宅金融支援機構近畿支店 (~2007.3.31 住宅金融公庫大阪支店) まちづくり推進グループ ☎06(6281)9263	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時>	マンションすまいる債(修繕債券積立制度)・ 共用部分リフォームローン・マンション建替え資金 に関する相談 http://www.jhf.go.jp/ (2007.4.1~) http://www.jyukou.go.jp/ (~2007.3.31)
---	-----------------------------	------	--

問い合わせ・相談先(相談場所)・電話番号 開館時間・定休日 相談実施日・時間等 相談内容等・ホームページアドレス

<法律問題に関すること>

■ 大阪弁護士会 ● 総合法律相談センター ☎06(6364)1248	9:15~16:45 (12:00~13:00除く) <定休日>日曜・祝日	13:00~16:00 要電話予約	住まいに関する法律相談 (有料・予約制) (30分以内 5,250円/税込) 以降15分毎に追加料金 http://www.osakaben.or.jp/
● なんば法律相談センター ☎06(6645)1273	9:30~16:30 <定休日>日曜・祝日 第2・第4土曜以外の土曜日	10:00~16:30 17:30~19:30 (月~金曜日) 要電話予約	

<管理会社等に関すること>

■ (社)高層住宅管理業協会関西支部 ☎06(6201)7735	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時> 火・金曜日 10:00~17:00 (専門相談員常駐)	マンション管理運営の一般相談 http://www.kanrikyo.or.jp/
--	-----------------------------	---	--

<電気供給に関すること>

■ 関西電力(株) ● 最寄の営業所	平日 9:00~17:00	関西電力が毎月お届けする「電力ご使用量のお知らせ」の伝票の下に、「ご連絡先電話番号」として最寄の営業所名と電話番号が記載されています。	電気供給に関する相談 http://www.kepco.co.jp/
● 電化ライフ相談室 ☎0120-869101	9:00~19:00 年中無休	<随時>	オール電化に関する相談 http://www.denka-life.com/

<ガス供給・ガス設備に関すること>

■ 大阪ガス(株) ● ガスもれ通報専用電話 ☎0120-0-19424	24時間対応 年中無休	<随時>	ガスもれに関する緊急連絡
● グッドライフコール ☎0120-000-555	平日 8:00~20:00 日曜・祝日 9:00~17:30	<随時>	家庭用ガス機器に関するお問い合わせ http://www.g-life.jp/
● 大阪リビング営業部 ☎0120-0-94817	平日 9:00~19:00 日曜・祝日 9:00~17:00	<随時>	ガス機器の修理、ガス料金などのお問い合わせ http://www.osakagas.co.jp/

<マンションリフォームに関すること>

■ マンションリフォーム推進協議会	専有部分・共用部分リフォーム相談、診断・ 調査、業者(会員)紹介に関する相談等 定形の「相談票」に相談内容をご記入いただき、 FAXでお送りください。 ※ご相談はFAXのみで受け付けます。 無料相談票の請求は下記まで。 TEL03-3265-4899(本部)	ホームページからも入手できます。 http://www.repco.gr.jp/(無料相談窓口) FAX送付先03-3265-4863(本部)
--------------------------	---	---

<不動産の売買や賃貸に関すること>

■ (社)大阪府宅地建物取引業協会 ☎06(6943)0621	9:00~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	10:00~12:00 (受付11:30まで) 13:00~16:00 (受付15:30まで)	宅地建物取引に関する相談 http://www.osaka-takken.or.jp/
■ (社)不動産協会 ☎06(6448)7460	9:15~17:15 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時>	当協会会員が売主となる住宅 (マンション・戸建等)の購入、 取引に関する相談

<マンション管理全般に関すること>

■ (財)マンション管理センター大阪支部 ☎06(4706)7560	9:30~17:00 <定休日>土曜・日曜・祝日	<随時>	マンションみらいネット登録の案内 マンション管理に関する一般相談 マンションの診断等を行う建築士事務所の案内 http://www.mankan.or.jp/
--	-----------------------------	------	--