

# 支援メンバー瓦版

大阪ガス株式会社

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

Design Your Energy 夢ある明日を ガスがあるから暮らし自由自在  
**大阪ガス** ウィズガス住宅

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

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2007年5月OPEN!



大阪市立住まい情報センター3F ☎0120-066-620  
 ●開館時間/平日10:00~19:00/土・日・祝10:00~17:00  
 ●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  
 (D/LPA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6丁目」駅下車、3番出口、エレベーター直結  
<http://g-life.osakagas.co.jp/showroom/dlpa-osaka/index.html>

# 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>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&amp;A」を差し上げます</p>
<p>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</p>	<p>特典4 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。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。

お問い合わせ  
 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 (主催)  
 大阪市立住まい情報センター

参加費  
 相談料  
 無料

## 「管理組合交流会&相談会」

分譲マンションの管理組合が抱えている問題について、他の管理組合と情報交換をしませんか。お互いの知恵や経験、アイデアを持ち寄って管理組合活動のヒントを見つけてください。

### 管理組合交流会

- 開催日時: 2010年3月7日(日) 13:30~16:30
- 開催場所: 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
- 定員: 30名(申し込み多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)
- 締め切り: 2010年2月24日(水)

### 個別相談会

- 開催日時: 2010年2月28日(日) 13:00~16:00
- 開催場所: 大阪市立住まい情報センター 4階住情報プラザ内相談室
- 定員: 12組(申し込み多数の場合は、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
- 相談時間: 1組当たり45分
- 締め切り: 2010年2月17日(水)

### お申込方法/はがき又はFAXで

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・手話希望の有無と交流会希望の場合は、話してみたい聞いてみたい内容、相談会希望の場合は相談の概要を記入しFAXかはがきで下記までお申込ください。

〒530-8582  
 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  
 「管理組合交流会&相談会」係 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

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

# らいふあつぷ

2010/2/1  
 vol. 29

- 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  
 「基礎講座&交流会&相談会」報告 … ① ② ③
- 「交流会」報告 … ④
- 「マンション管理フェスタ2009」講演報告… ⑤
- 「お知らせ」… ⑥



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6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】

マンションらいふあつぷ 2010年2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

2009年度  
「基礎講座&交流会&相談会」報告

「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。基礎講座では、適正に管理組合運営を行うための基礎知識を分かりやすく学びます。また日頃の管理組合運営で発生する問題や悩みを語りあう交流会と、個別の問題を相談する相談会も開催しました。

11/1,14



基礎講座

第1日目

11/1 (日)

平成20年度マンション総合調査からみるマンションの最近の現状、管理規約を見直すべき項目や見直すときの注意点、そして管理会社との上手な付き合い方をテーマに開催しました。

平成20年度マンション総合調査からみえてくるもの



国が行ったマンション調査です。管理組合運営の参考にしてください

講師 (財)マンション管理センター  
長田 康夫(おさだ やすお)

昭和55年度から始められたマンション総合調査です。ほぼ5年に一度おこなわれており今回で6回目、前回は平成15年度に実施されました。管理組合と区分所有者へのアンケート結果となっており、マンションの管理状況や意識などが調査されました。

●世帯主の年齢

「60歳代」が26.4%で最も多く、次いで「50歳代」が24.1%、「40歳代」が22.9%、「70歳以上」が13.0%、前回と比べ高齢化しています。

●永住意識

「永住するつもりである」が49.9%。「いずれは住みかえるつもりである」が19.4%で、永住意識が高くなる傾向にあります。

●管理費の滞納状況

3カ月以上滞納している住戸がある管理組合が38.5%。築年数、規模が大きくなるほど滞納住戸のある管理組合の割合が増えています。

●長期修繕計画の作成状況

前回と比較すると長期修繕計画を作成しているマンションは78.1%から89.0%へ増えています。長期修繕計画の作成はかなり浸透してきています。

●建替えの必要性

「建替えが必要である」は3%程度ありますが、「建物が相当老朽化または陳腐化しているが、修繕工事または改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」と考える方が24.9%です。

●専門家の活用状況

専門家を活用している管理組合は43.6%。このうち建築士の活用が一番多く、22.7%です。マンション管理士の活用は13.1%、「活用していないが知っている」が40.2%で認知は進んでいますが、まだまだ不十分です。

このほか、マンション居住の状況、マンション管理と管理事務委託の状況、建物・設備の維持管理状況についての様々な項目について調査報告がなされています。

▶「平成20年度 マンション総合調査結果」はこちらから

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000022.html)

管理規約見直しにおける注意点



ぜひとも改正していただきたい項目を紹介します

講師 マンション管理専門相談員  
宇都宮 忠(うつのみや ただし)

国土交通省が策定をして公表している標準管理規約は、区分所有法の改正等を踏まえ、平成16年1月に改正しています。平成16年以降、ご自分のマンションの規約の見直しを行っていない管理組合は、この改正標準管理規約(以下、改正規約)を参考に点検していただくことが望ましい。管理規約条項の見直しを図るうえで、ぜひ改正してほしい項目をいくつか紹介します。

●「総会の会議及び議事」条項の変更

議事の賛否が可否同数の場合は改正規約では否決としています。従前の議長が決するという定めは削除されています。

それから特別多数決議事項で、共用部分などの変更は、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。」とされていましたが、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。」と金額に関する表記が変更されています。

●「書面決議」条項の変更

区分所有法の45条が改正されたことに伴い、総会議決以外に、区分所有者全員の承諾があれば、書面又は電磁的方法による決議をすることができるという条項が追加されています。

●「議事録の作成・保管」条項の変更

以前の標準管理規約では総会議事録の署名押印者は議長と議長の指名する2名の総会に出席した理事でしたが、改正規約では議長と総会に出席した組合員ということで、理事という表現がはずされています。

●「管理者＝理事長権限」条項の追加

損害保険契約に基づく保険金の受領で、共用部分等に生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について区分所有者を代理するというので、理事長権限が少し広がっています。

●「合意管轄裁判所」条項

合意管轄裁判所を管理組合の所在地を管轄する裁判所としておきますと、地元の簡易裁判所や地方裁判所に訴えを起こすことができます。そうしない場合、訴訟相手が別の場所に住んでいると、そこを管轄する裁判所に訴えをおこさないといけません。こうなると非常に面倒です。

以上の項目は、ぜひ規約の内容を確認していただきたいと思います。

管理会社とのつきあい方



管理会社と連携しながら解決できた3つの事例

講師 元管理組合理事長  
和田 清人(わだ きよひと)

わたしが理事長として心がけたことは2つです。1つ目は、区分所有者同士の対立は避けること。2つ目は、管理会社とは発注者と受注者の関係であることを忘れないことです。今日は、2年間の理事長の経験の中で、管理会社と連携しながら解決できた事例を3つご紹介させていただきます。

1つ目は滞納問題です。私が理事長に就任した時点で、滞納が52万円ありました。管理会社との管理委託契約書では、滞納者に対して電話、訪問、郵便の督促を行い、3カ月で免責となっています。そこで、管理会社に対して、マンション管理適正化法74条に規定された、再委託できない基幹事務(=会計、出納、長期修繕計画)はひとえにお金に関するものであること、滞納問題の解決もそれに当たることを伝えてアクションをおこしてもらいました。結果的には2年後、52万円あった未収金を2万7000円まで減らしました。

基礎講座

第2日目

11/14 (土)

ぜひとも知ってほしい管理組合会計の基礎知識と注意点、および大規模修繕工事の進め方や修繕積立金の設定をテーマに開催しました。

管理組合会計の基礎知識と注意点



予算準拠の原則と区分経理、この2つは絶対に守りましょう

講師 近畿税理士会 税理士  
笹岡 憲一(ささおか けんいち)

■ぜひとも守りたい特有原則

管理組合の会計関係書類の処理方法・作成は法令上の規制や基準が特に定められていないため、統一性がなく、会計処理に関する原則が十分に整備されていないのが現状です。企業が業績結果の評価分析をするために使う財務会計と違って、管理組合会計は、マンションを維持管理するために、組合員の方からお預かりしたお金の管理をするための手法です。

管理組合会計の基本原則ですが、会計基準がありませんので、公益法人会計の一般原則を適用して会計をしています。それよりも管理組合会計の特有原則の方が重要です。特有原則には、予算準拠の原則と区分経理があります。予算準拠の原則は、予算の範囲内でいかに維持管理の費用を使っていくかというものです。予備費の科目を設けている組合もありますが、お薦めできません。予算の

2つ目は違法駐車です。警告の張り紙をしてもどうしても駄目な車がありました。いろいろ調べると区分所有者の息子さんの車でした。そこで区分所有者であるお父さんに入居時に提出した実印付きの管理規約同意書のコピーと一緒に「息子さんの違法駐車をやめさせてほしい」という文書を投函したところ、それから一切、敷地の中でその車を見かけることはなくなりました。

3つ目は、補修工事のトラブルです。4年ぐらい前の地震でマンションの外壁のタイルが崩落しました。前理事会が、管理会社経由でクレームをいれても、施工会社からは「それは天災ですから」と一蹴されました。管理会社がデベロッパーの子会社であるため、フロントマンが親会社にクレームを言いにくい状況も明らかに見えました。そこで、建築士に設計図書と現地を見てもらい、設計図書と現地との相違点について、管理会社経由でデベロッパーおよび施工会社に質問状をファックスしてもらいました。この時、フロントマンはメッセンジャーとして動いてもらいました。その結果、修理費用も全部デベロッパー持ちで、補修工事を完了させることができました。

管理会社はあくまでも受注者です。発注者である区分所有者が「自分たちのマンションをどうしたいのか」という合意形成をすることが重要だと思います。

範囲内で運営していくことがベストだと思います。区分経理は、管理費会計と修繕積立金の2つを必ずわけるといことです。一緒にされているケースもありますが、これは必ず分ける必要があります。

■こまめにチェックしてください

管理組合会計の注意点としては、チェックのクセづけが大事です。面倒くさい、忙しい、そんな時間はないという話になりますが、できるだけこまめにチェックする必要があります。1年に1回よりは毎月する方がいいですね。たとえば預金残高の残高証明書をとってチェックする。未入金表もチェックする。契約書も必ず内容をチェックし、把握しておくことが大切です。

それから2期比較会計書類を作成していただきたいと思います。前期より自分の管理組合のお金がいくら増えているかなどが分かるようにする。これは非常に重要です。

そして内部けん制制度をしっかりといただきたいと思います。いまだに通帳と印鑑を同じ方が保管している管理組合もあります。ひどい話になると、管理組合のキャッシュカードをつくっている。できるだけお互いがチェックできるようにすることが大切です。



成功の決め手は資金計画。  
均等積立方式がお薦めです

講師 マンションリフォーム推進協議会近畿支部  
末広 和雄(すえひろ かずお)

### ■大規模修繕工事

大規模修繕工事がなぜ必要か。例えば外壁についてですが、使われているコンクリートが温度の変化を含む乾燥・収縮によってひび割れを起こします。これを放っておきますと、ひび割れから中に水が入り鉄筋が錆びてきます。鉄筋が錆びてくると建物としても弱くなり、放っておくとコンクリートが剥がれて落ちてきます。これを防ぐために定期的に修繕が必要になります。

建物の保全には維持保全と改良保全があります。現状そのままの状態を維持しようというのが維持保全で、元の形からさらに良くしようというのが改良保全です。さらに維持保全には、予防保全と事後保全があります。予防保全は、悪くなる前に処置するものです。とくに給排水管や電気系統などの設備関係、生活に関わる部分は事前に直していかないといけない。事後保全は、悪くなったところを直しましょうというものです。

保全行為の回数を多くすれば長く持ち、少なければ耐用年数が短くなります。保存処置をしなかったら30年、40年。保全行為があれば約60年、最近の建物であれば、コンクリートの性質がよくなっているの、70年、80年は大丈夫かなという状態になっています。

一般的に、大規模修繕工事の周期は、10年から12年。国交省が出した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では12年とうたわれております。

大規模修繕工事の検討を始めるきっかけは何でしょうか。一つは、長期修繕計画の中で修繕工事をする時期が近づいていけば、そろそろ考えていこうという事です。もう一つは、至る所で不具合が目立ちはじめ、このまま放っておくと、住民が怪我をするとか、いろんな問題が出てきそうだとということになれば、大規模修繕工事を検討しようということになります。

大規模修繕工事の進め方は、①大規模修繕(検討)委員会の設置、②建物調査・診断の実施、③仕様書(案)の作成、④共通仕様書と内訳明細書の作成、⑤概算金額・資金計画の検討、⑥仕様書の確定、⑦見積参加業者の決定、⑧現場説明会開催・現地調査、⑨見積書提出、⑩プレゼンテーション・ヒアリングの実施、⑪施工業者の内定、⑫工事説明会開催、といった流れで進められ、続いて工事着手、竣工・引渡しとなります。

工事そのものは通常、4~5カ月くらいで終わりますが、検討から含めれば全体では2年くらいかかります。だから12年目に大規模修繕工事を実施するとしたら、10年目くらいからスタートを切らないと、12年目に実際の工事をするのは難しくなります。

また、大規模修繕工事を実施するにあたって、足場を組むなどの仮設工事が必要ですが、その費用が全体工事費の20%から25%かかることも覚えておいて下さい。最近の30階を超える超高層マンションの場合は、仮設工事にかか

る費用は全体工事の40~50%になることもあります。

### ■長期修繕計画

大規模修繕工事はむやみやたらに実施するのではなく、長期修繕計画という計画を立てて、計画に基づいて実施しなければなりません。当然、実施するに当たってはお金が関わってきますので、そのお金をどうするのかという問題、資金計画もたてなければなりません。

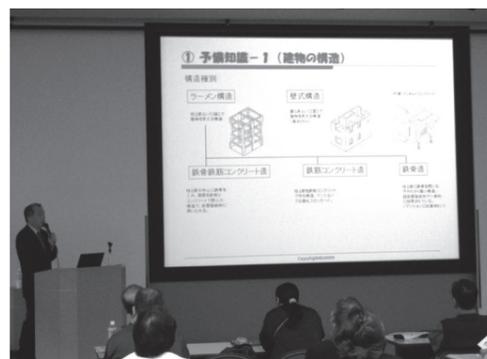
修繕計画には、修繕項目(何を、どのように直すのか)、修繕時期(いつ直すのか)、修繕費用(どの範囲をおおよそいくらで直すのか)を決めます。例えば、修繕項目では、屋上のアスファルト防水の部分直しましょう。修繕時期では、大規模修繕工事に合わせて12年目、次は24年目に直しましょう。修繕費用は500万円をかけて直しましょう、といった具合に決めていきます。

また、修繕計画は、1回作成したらそれで終わりということではなく、定期的な見直しが必要です。つねに現状の把握をして、必要があれば、改良も加えて、軌道修正をすることが必要です。

そういった計画とおおよその費用が出ますと、10年間、20年間、30年間のトータルの修繕費用の累計金額が出てきます。それをもとに資金計画を立てます。成功の決め手は資金計画です。お金がなければ、決めたはずの修繕ができなくなります。

資金計画には、均等積立、段階増額積立、一時金徴収の3つの方法があります。均等積立は毎月一定額を積み立ていくものです。段階増額積立は、初年度は低くして、所得が上がっていくにつれ段階的に、積立金を上げていきたいと思いますという考え方です。一時金徴収は、一定額を積み立てますが、大規模修繕工事を実施するに当たって、お金が足りない。だからその時に、戸数で割って、一戸当たりいくら出してくださいというものです。基本的には均等積立か段階増額積立のどちらかで実施されているケースが多いと思います。国土交通省が出した「長期修繕計画作成ガイドライン」では、均等積立方式が推奨されています。

ちなみに大規模修繕工事で使うお金は、1住戸あたり平均80万円前後と言われています。平均ですから、5戸、10戸の小規模のマンションだとそれ以上のお金がかかりますし、400戸、500戸の大規模マンションだと、スケールメリットで下がる傾向があります。修繕積立金の参考例として、255戸の物件のケースでは、修繕積立金の月額、専有面積1m<sup>2</sup>当たり161円。75m<sup>2</sup>で1万2000円となっています。



建物の構造や建物劣化の原因など、予備知識についても分かりやすく説明

▶ 支援機構で実施したセミナーのビデオが住まい情報センターで視聴できます  
詳しくはこちらから

[http://www.osakacity-mansion.jp/img/seminar/seminar\\_video0028\\_0038.pdf](http://www.osakacity-mansion.jp/img/seminar/seminar_video0028_0038.pdf)

# 交流会報告

11/28  
(土)

マンションの規模別グループに分かれて意見交流。解決のヒントを得ることができました

11月28日に行われた交流会には、30名が参加。管理組合からコミュニティをテーマにした実例報告のあと、会場との意見交換、グループに分かれて交流しました。

### ベイシティ大阪管理組合



理事長 嶋川利昭  
3棟435戸/1992、1994年築

「大規模修繕を12年目に実施しましたが、区分所有者に1級建築士の専門家もおられたため、比較的スムーズにできました。現在、築17年目に入っているため、電気や機械など設備関係の交換時期にきています。今年はインターホン、来年は地デジに取り組む予定です。悩みは賃貸率が高いため無関心層が多いことでしたが、最近の賃貸率低下とともに改善され、前回の理事会の出席率は100%でした」



### 勝山東ガーデンハイツ管理組合



監事 葛籠洋子  
1棟56戸/1981年築

「集会所がないことが最大の悩みです。総会や打合せは玄関ホールなどで行っています。過去に10年間ほど自主管理を行った時期があり、全員で清掃を始めましたが、それをきっかけにコミュニティがまとまり、広報誌の発行を始めました。この他にも駐車場で焼肉、ゲーム大会、ガレージセールを行ったり、盆踊りや大阪市が推進している「子ども見守り隊」などを通じて地域とのコミュニティも深めています」

管理組合報告後の会場との意見交換では、理事の選び方や広報の方法(回覧板、全戸配布など)、ユニークな事務局制度、管理組合ホームページなどについての質問や意見交換が行われました。

続いて、規模別に4つのグループに分かれて意見交換を行いました。コミュニティ活動や管理組合会計、ペット問題など、自分たちのマンションが抱えている問題を中心に活発な話し合いがありました。様々な解決のヒントを得ることができた様子でした。

### 各グループで話し合われたテーマ

#### Aグループ 小規模マンション

- ・管理組合会計
- ・エレベーターの取り替え
- ・総会参加率アップの方法

#### Bグループ 小規模マンション

- ・管理組合の運営体制
- ・管理費、修繕積立金について
- ・ペットの問題
- ・通帳と印鑑の管理方法

#### Cグループ 中規模マンション

- ・役員の選任方法
- ・管理組合の役員と町会の役員との関係
- ・修繕積立金と管理費
- ・大規模修繕計画
- ・ペットの問題

#### Dグループ 大規模マンション

- ・理事会や総会での情報開示
- ・マンション保険の会計
- ・駐車料金の会計
- ・賃貸率が高いマンションの運営
- ・駐輪場の不足

# 「マンション管理フェスタ2009」

9月6日に開催された「マンション管理フェスタ2009」の全体の模様は前号(28号)でご紹介しましたが、後編として千里金蘭大学藤本教授の講演「マンション管理とコミュニティ活動」の内容をご紹介します。

**講演** マンション管理とコミュニティ活動



**居住者間の出会いを増やして  
コミュニティ形成を図りましょう**  
講師 千里金蘭大学 人間社会学部 情報社会学科 教授  
藤本 佳子(ふじもと よしこ)

## ■共同生活であることを理解すること

一戸建てとマンションの違いは何でしょうか。私は「4つの共同」といつもいっています。上下左右の重なりあった住戸で共同生活をします。廊下、階段、エレベータ、駐車場、集会所、駐輪場、バイク置き場などを共同利用します。複数の住戸の所有者で共同所有します。管理組合による合意形成によって共同管理します。マンションにお住まいの方で、この共同生活ということをご理解いただけない方が入居されると、これが生活上のトラブルの元になってきます。

マンション内のトラブルの発生項目で一番多いのは、居住者間の行為・マナーをめぐるものです。具体的には、生活騒音の問題、ペット飼育の問題、違法駐車の問題の3つです。そして二番目に多いのが、建物の不具合に係わるもので水漏れ、雨漏りなどです。その他には騒音、電波障害などの近隣関係や費用負担に係わるものもあります。しかし一方で、トラブルが発生していない、ということも2割強ほどあります。そういうスムーズな管理をされているところも増えています。

## ■トラブル解消にコミュニティ形成は必要

マンションのトラブルをなくすためにはどうしたらいいか。これは民間の調査ですが、住民相互の交流が必要だと思っている人は7割、緊急時・災害時・防犯においてコミュニティ形成は有効だと思っている人は9割です。ところがコミュニティが形成されていると思っている人は4割弱、自治会や町内会に関心がある人は4割強、自治会や町内会のイベントに参加するという人は4割です。つまり、コミュニティ形成は必要だと思っているけど、なかなか実行できていないというのが実態です。

マンション内でのコミュニティ活動として、草取、清掃活動、共同購入、生協活動、ガーデニング、サークル活動など、世代を超えた活動、団地内の植栽管理などがあります。やはり顔を合わせて挨拶をして、いろんな活動をすることでコミュニティができていくわけです。そしてコミュニティが形成がされることで、生活上のトラブルの発生割合が減り、大きな紛争が減少します。

また、団地コミュニティは、かなり規模が大きいだけに、地域に大きな影響を及ぼします。マンションには単体だけではなくて、周辺地域を含む、安全と安心を確保する新しい管理システムが望まれます。自分のところのマンションだけが安全・安心というのはありえません。地域が安全・安心であるかどうかによってマンションの安全・安心が決まってきます。

## ■孤立文化から集住文化へ

快適なマンション生活を過ごそうと思うと、ハード面の建物だけじゃなくて、やはり居心地がいい、住環境がいいというソフト面の充実が必要です。そのためには、まず住まい方のルールとマナーを守ることが重要になります。

そして孤立文化から集住文化へと、集まって住むことの良さ、価値を高めていくことが大切です。共用空間を豊かにすることで、居住者間の出会いを増やすことができます。

住まいづくりに居住者が参加すること、例えば自分たちで清掃も掃除も集まって月に1回しようとか、年2回、大掃除をやりましょうとか、そういう場をつくるのが大切です。しなければならぬ、という義務感より楽しい遊び感覚で行う、自発的な参加が望ましいですね。

コミュニティの形成に有効なものを挙げてみましょう。まずサークル活動ですね。それからマンションの機関紙。活動の場としての集会所とその増改築。それからコミュニティプラザの設置。ゲートルーム、カフェテラス、ラウンジなどのコミュニティ施設の充実などが挙げられます。

居住者のコミュニティが活発なマンションほど問題を抱える割合が少ないのです。そして、コミュニティ活動が活発なマンションほど見守り活動など、高齢者対策を実施しています。NPO全国マンション管理組合連合会の調査では、築30年以上のマンションで、7割近いマンションが孤独死を経験されています。見守りは重要な課題です。

いろいろ具体例も出させていただきましたが、私が上手にコミュニティが育成されていると思うのは、やはり集まりの場所を持っているところです。集会所以外に、いつでもどこでも誰もが使えるような居間づくり、昔でいう縁側ですね。そこに座って話をするようなきっかけを作っていただいたら、顔を合わせて自然に話ができる。住民がお互いの顔が分かるマンションになっていくのではないかと思います。

## マンション標準管理委託契約書の改訂が行われました。

皆様のマンションの次回の管理委託契約更新時にはご注意ください。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が平成21年5月に公布(平成22年5月1日施行)されました。この省令と整合を図り、管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえて「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の全体的な見直しが行われました。改訂後の標準管理委託契約書の活用にあたって、一部改正事項に係る内容については改正省令の施行(平成22年5月1日)以後に締結する契約から適用になることにご留意ください。

- 改訂のポイント**
- ① 財産の分別管理について**
    - ・ 原則方式・収納代行方式・支払一任代行方式の各方式による分類を廃止し、収納口座、保管口座、収納・保管口座による分別管理に変更
    - ・ 管理業者による保管口座、収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑・カードの保管の原則禁止
    - ・ 毎月徴収された修繕積立金等金銭から当月分の管理費用を控除した残額について、翌月末日までに収納口座から保管口座へ移し換えること
  - ② 保証契約の締結について**
    - ・ 管理業者が修繕積立金等金銭を管理する場合について、一定の場合を除き、1月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結すること及び保証契約の内容を明記
  - ③ その他所要の規定の整備**
    - ・ 会計の収支状況に関する書面の交付(毎月)の義務づけ
    - ・ 事務管理業務の一部を再委託することが可能となるよう変更
    - ・ 宅地建物取引業者に提供する事項の追加
    - ・ 管理業者に対する個人情報保護に関する規定を追加
    - ・ 長期修繕計画書の作成業務及び当該計画の見直し業務については、本管理委託契約とは別個の契約とする旨を記載
    - ・ 管理組合が管理業者とは別の業者に本マンションの維持又は大規模以外の修繕を行わせる場合の管理業者が行う業務内容の明確化
- ※①及び②についてはらひふあつぷ28号に記載があります。ご参照ください。

▶ **詳しくはこちらから** 国土交通省HP  
[http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000011.html)

## 省エネ法改正について

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」(以下省エネ法という。昭和54年制定)により、延べ床面積の合計が2000m<sup>2</sup>以上の住宅・建築物を新築・増改築、大規模修繕・模様替をする場合、建築主に対して省エネルギー措置(以下省エネ措置という)の届出及び維持保全の状況の定期報告の提出が義務付けられています。法改正で違反時の罰則が強化されたとともに、延べ床面積の合計が300m<sup>2</sup>以上の住宅・建築物を増改築する場合にも省エネ措置の届出が必要となりました。<sup>\*</sup>

工事の内容や規模により届出義務が異なります。事前に届出先にお問い合わせ下さい。

### 【届出に係る省エネ措置】

以下の項目における、省エネルギー基準に適合することが必要になります。(抜粋)

- ・ 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止(屋根又は天井、壁、床等、開口部)
- ・ 照明設備(共用部に設けるもの)
- ・ 給湯設備(共用設備)
- ・ 昇降機(共用設備)

省エネ法に基づく届出、報告(延べ床面積 2000m <sup>2</sup> 以上)	
省エネ措置の届出対象となる行為	新築、一定規模以上の増改築
	屋根、壁又は床の一定規模以上の修繕又は模様替
	空気調和設備等の設置又は一定の改修
届出義務違反	50万円以下の罰金
届出に係る省エネ措置が判断基準に照らして著しく不十分であるときの措置	指示
	(指示に従わなかったとき) 公表
	(正当な理由なく、指示に係る措置をとらなかったとき) 命令
命令違反	→100万円以下の罰金
定期報告の対象	省エネ措置の届出をした者
	届出事項に係る維持保全の状況
報告義務違反	50万円以下の罰金
報告事項が著しく不十分であるときの措置	勧告

<sup>\*</sup>300m<sup>2</sup>以上の建物について、平成22年4月1日より一定規模以上の増改築の際、省エネ措置について届出が必要

**届出先** 大阪市計画調整局建築指導部建築確認担当(設備担当)  
**TEL: 06-6208-9304**

▶ **詳しくはこちらから** 国土交通省HP  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000005.html)  
(財)建築環境・省エネルギー機構  
<http://www.ibec.or.jp/>