

らいいび

マンション

MANSION LIFE UP

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

Vol.15
2005年6月



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階内
(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/>



「大規模修繕工事見学会」報告…

管理組合だより

「西区・グラントメゾン長堀管理組合」…

「第10回分譲マンション管理セミナー＆相談会」…

目からウロコの管理塾

「個人情報保護法と管理組合」…

催しガイド

「大阪市マンション管理支援機構シンポジウム」

《管理組合》
登録募集中

大規模修繕工事 見学会 報告



シティハイツ住ノ江

3月26日、大阪市マンション管理支援機構としては第1回目の大規模修繕工事見学会を、シティハイツ住ノ江管理組合のご協力により開催しました。シティハイツ住ノ江は、駅から徒歩約5分の便利な場所に建ち、SRC造14階建て2棟、RC造4階建て1棟の3棟からなる総戸数351戸の大規模マンションです。築22年を経過し、今回が2回目の大規模修繕工事です。

～管理組合、大規模改修委員会の

活動記録の紹介～

1回目の大規模修繕は、管理会社の設計施工方式で実施しましたが、数年前から入居者の中で、歩こう会やクラシックなど趣味を同じくする者が集まったコミュニケーション組織ができ、大規模修繕についても、自分達の住まいをもっと良くしたい、納得のいく大規模修繕を行いたいという声が自然にわきおこり大規模改修委員会が組織されました。

大規模改修委員会は、管理組合での歴代の施設担当委員や、建設関係の仕事に携わる人などを含めて構成されました。大規模改修委員会はパートナー（専門家）である建物調査会社を選定し、調査・設計業務を委託しました。施工業者については、マンション

の掲示板・ホームページ・マンション専門紙により公募し、見積りの比較検討、業者へのヒアリングを行い決定しました。



～管理組合、大規模改修委員会からの体験談～

続いて、改修委員会のメンバーから体験談として、大規模修繕工事を成功させるポイントをお聞きました。改修委員会のメンバーの選定について、リーダーは自分の考えを押し付けるような人ではなく、メンバー間の意見の食い違いをうまくまとめる能力が必要であること、メンバーに建設関係の区分所有者が入ると利害関係が発生する場合があることなど紹介されました。また、管理組合の立場にたったパートナー（専門家）を選定することが重要で、予算



上の問題もあるが業務委託費用の安さだけを選定基準にすべきではないというお話などもあり、これから大規模修繕工事に



取り組む管理組合にとって、たいへん参考になるポイントがいくつも紹介されました。

～施工業者による工事概要の説明と現場見学～

工事概要については、施工会社から、仮設計画から各工事工程での作業内容や検査体制まで分かりやすく説明していただきました。

現場見学は、2班に分かれ施工会社の引率により、施工状況を見ながら具体的な説明を受けました。

参加者からの質疑応答では、施工業者選定のポイントや入居者への広報活動などについてたくさんの質疑がありました。当日は43名の参加者がありましたが、「管理組合の生の声が聞けて、とても参考になった。」と大変好評でした。

今回、会場をご提供いただき、とても貴重な体験談をお話いただいたシティハイツ住ノ江管理組合の皆様、心よりお礼申し上げます。





<西区・グランドメゾン長堀管理組合>

安全快適な環境づくりと同時に活動状況をわかりやすく伝える

地下鉄西長堀駅から徒歩3分の場所にあるグランドメゾン長堀は、都心にありながらも比較的静かな環境に恵まれています。4棟・389戸で築27年。管理組合は大規模修繕を2回終えた後も、修繕関係、インターネット関係、経費削減などにもきめ細かく対応。つねに安全で快適な環境づくりに積極的に取り組んでいます。

見やすくわかりやすい広報誌をめざす

グランドメゾン長堀管理組合の日頃の活動状況は、広報誌をみればよくわかります。発行部数は470部。不定期ですが年に3~4回、全戸と別居の区分所有者にも配付しています。頁数は4~10頁まで様々。その広報誌を拝見すると、文章も簡潔で文字も大きく、イラストもいっぱいいて、読みやすくなっています。とくに特徴的なのが、表紙に目次まで入っている点です。「配っても、文章が長くなるとほとんど読んでもらえませんが、せめて項目だけでも見ていただけたらと、昨年から目次をつけました」と中島一行理事長は、その狙いを語ります。



表紙に大きく目次が載っている広報誌

インターネット環境もわかりやすく紹介

マンション全体のインターネット設備整備の状況も、広報誌の目次を探せばすぐに見つかります。それによれば、現在、マンション管理人室にあるMDF室まで光ケーブルを入線していて、2社のネット接続業者から選ぶことができることが図解入りで詳しく紹介されています。また、地上波デジタル放送対策についても紹介しています。「テレビやインターネットの状況を皆さんに理解してもらえ文章を作るのは難しいものです。一昨年12月に地上波デジタルが開始になったときに、設備をやり直しました。その頃から広報していますが、いまだに、チャンネルはどうなっているの?といった質問を受けます。繰り返して広報することが大切だと思います。」と中島理事長。さらにインターネットに関しては、将来、各住戸と管理組合とをオンライン化することを検討中だとか。「選挙も電子投票が導入される時代ですから、管理組合の広報も、そのつどインターネットで配信できればと考えています」。

8台のエレベーターを入れ替える

2000年8月~2001年6月に行った大規模修繕以来、修繕関係で最も大きな事業は、昨年行ったエレベーター8台の入れ替えです。「普通は30年~35年で入れ替えるのが普通です。まだ機能的には使えましたが、住民からデザインや福祉仕様への要望などがありましたので、昨年の総会ではかって決議し、10月から3カ月間かけて8台全部入れ替えました」。主な改良点は、地震感知機、地震時管制運転機能、耐震補強工事など地震に強い設備にしたこと、事故が起こる前に察知できる遠隔監視システムを導入したこと、防犯窓を取り付けたこと、かご内に2方向手摺、車いす専用操作盤、車いす専用乗場ボタン



新しいエレベーターには、車いす専用の操作盤や手摺、鏡なども取り付けられています

などを設置して福祉仕様にしたことなどが挙げられます。さらにモーター容量が小さくなり、電気代も軽減できました。そして注目すべきは、メーカーとの直接契約により、内容をより充実させながらメンテナンス費用を年間かなり削減することができたことです。

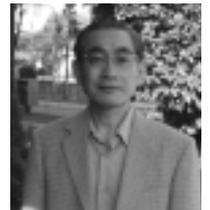
各業者との直接契約により経費節減

先ほどのエレベーターに限らず、管理組合では一昨年から管理会社一括発注の見直しにかかりました。「業者さんを全部呼んで、配水管の清掃、揚水ポンプの点検、植栽関係など項目ごとにそれぞれ交渉をして、管理組合と業者とが直接契約しました。これで一昨年は年間数百万の減契約を実現。臨時総会で管理費の減額を行いました。一つひとつ交渉しながら値決めをしていくのは大変な作業ですが、一度契約すれば、あとは何かの条件変更がない限り、同条件・同金額でいけますから、そんなに面倒なことはありません」。



4棟のマンションに囲まれた2階中庭には、子どもたちの遊び場もあります

今後の大きな取り組みとしては、次回の大規模修繕があります。「その頃に通常の塗装替えのほかに排水管、その他の設備、とくに通信とか電気回りを含めてやりますので、通常の大規模改修より先倍の予算が必要ではないかと思っています」と予測。そのため、総会で長期修繕委員会のメンバーを募集して、具体的な検討に入る予定です。「そういう意味で、来年度は、次回の大規模修繕のスタートにしたいと考えています」。



中島一行理事長

マンション概要 所在地:大阪市西区北堀江

建築年	昭和53年 (築年数27年)
構造・規模	SRC造14階建 (一部11階)
棟数・戸数	4棟・389戸 (その他、店舗7戸)
戸当り 専有面積	48.00~154.00m ² /戸

駐車場台数	102台
駐輪場台数	700台(内単車45台)
付属施設	集会室、管理員控室、 管理事務室、防災センター
付属設備	監視カメラ

役員体制

役員任期	1年(1年を限度に再任可)
役員数	12人
選出方法	任意・勧誘で総会で承認

理事会	2回/月
総会	1回/年 (臨時総会1回/年程度)
各種委員会の設置	有(長期修繕委員会)

第10回

分譲マンション管理セミナー

快適なマンションライフのためには円滑な管理組合運営を行う必要があります。今回は、セミナーと個別相談会が開催さ

セミナーでは、(社)日本建築家協会・メンテナンス部会の星川晃二郎元部会長に、マンションを良好に維持管理するための大規模修繕の進め方のポイントと、改修によるグレードアップの事例紹介を、(社)大阪府不動産鑑定士協会の八杉茂樹副会長に、マンションの資産価値を高める管理の重要性について、分かりやすく解説していただきました。

「大規模修繕のポイントとグレードアップ」



各段階のポイントを把握し、
しっかり対応してください

講師 星川 晃二郎
(ほしかわ こうじろう)

(社)日本建築家協会・
メンテナンス部会元部会長

大規模修繕のポイント

(1)大規模修繕委員会の発足

理事会は1、2年でメンバーが替わります。大規模修繕は継続性が必要です。そのために修繕委員会を発足させます。管理規約になければ、管理規約の中に委員会の項目を作って発足させます。

いつ発足させるかということですが、遅くとも工事の3年ぐらい前で、早ければ早いほど良いです。委員会のメンバー構成は、理事の経験者、内部の専門家や技術者などです。

(2)パートナーの選定

設計監理方式の場合、費用の多寡よりも信頼できるところが良いです。設計監理費は、工事費と比べれば絶対額としては少なく、決める際には信頼できる、ここぞと思うところに決めて頂きたいと思えます。それから責任施工方式の場合、チェック機能は必要です。監修方式は、施工会社や管理会社が責任施工で工事を行うが、設計事務所が、管理組合の立場に立って重点的にチェックしていく方式です。小規模マンションでは有力な方法です。

(3)調査診断時点でのポイント

調査診断で大事なものは、経年劣化が工事の不備かということですが、工事の不備は、瑕疵の問題に該当します。原因究明と瑕疵対策ということで、10年目までにめどをつけます。また、調査診断した時点で、大規模修繕の内容と時期を決めなければなりません。足場をかけて一斉に良い性能と状態に戻すのが大規模修繕です。だから、まとめていつ行うのかを決めます。さらに改良・改善提案すべきところを診断の中に織り込みます。光ケーブルやセキュリティをどうするか。そのあたりがポイントになるかと思えます。

(4)修繕設計時点でのポイント

調査診断が終わりますと、修繕の設計をしなければなりません。材料・工法・性能の保証をどうするか、というのが非常に大事です。何年を目標とするのか。例えば屋上防水や外壁塗装の保証を何年にするか、この対応年数が決まれば、それにあった材料や工法を選ぶことになります。また、メリハリのきいた修繕やカラースキームで、グレードアップやイメージアップを図ります。カラースキームとは、外壁の色を変えてイメージを変えることです。

それから工事予算との関係ですね。優先順位をつけてやらなくてはいいけません。足場がなければできない工事が第一優先です。外まわり、建物周りは、足場が無くてはいつでもできるので後回しになります。

(5)施工会社選定時点のポイント

施工会社選定時のポイントとして、最近では、透明性、公正さが言われます。ですからマンションの中に掲示したり、業界紙に出して公募します。募集要項をみながら見積もり業者を決めていきます。施工会社の決定は、施工会社の改修実績、技術力、ソフト力、保証能力、現場の所長の人間性などで選びます。

(6)合意形成のポイント

合意形成のポイントで一番大事なのは、情報をたくさん流すことです。区分所有者へのPRすなわち広報やアンケートですね。あとは、団地型になりますと、棟委員会や階段委員会があります。いろいろ連絡をとりながらできるだけ理解を深めてもらいます。あと、居住者説明会をやります。大規模修繕の時には、調査診断が終わった時点や、修繕設計が終わった時点などでやります。

資金計画のポイントでは、不足時の対応として、一時金にするのか、借り入れにするのか、返済をどうするのか、きっちり対応を考えておかないといけません。また、予備費がないと、基本的には満足のいく工事はできません。例えば外壁等の改修工事だと、実際に足場をかけてやってみないとわからないことや、確定できないことが多々あります。それに対応するために10%ぐらいはみておくといえよう。

(7)工事施工時点でのポイント

工事施工時点でのポイントは、管理組合と居住者と施工者と監理者、この4社が力を合わせてやること。密な連絡、打ち合わせ、工事報告会をしながらやるのが一番大事です。それから施工確認・検査も、当然、施工者、工事監理者、居住者、管理組合の4段階で行います。

追加・変更・工事費の増減に対しては、実費清算方式で行います。例えば、外壁タイルの改修は外から見ただけでは、剥がれそうかどうか分かりませんし、補修枚数も決められません。最初予想もつかなかったことも出てきます。臨機応変の処置も必要になってきます。また、早めの変更協議が大事です。全部終わった後から、これを承認してくださいといっても、管理組合も大変です。工事報告会や協議会で、早めに出して対応していきます。

(8)竣工、アフターケア

検査も済んで、竣工ということになりますと、竣工図書を引き渡します。竣工図書は、工事の記録、工事の保証書、アフターケア体制等です。アフターケアは、請負者が、どういうことを今後してくれるのか、定期点検内容や問題が起きた時の対応もこの中に書いて入れていく。非常に大事なものですから、きっちり保管しておきます。

グレードアップの対象部位と項目例

グレードアップの対象部位としては、屋根の防水、外壁塗装、床防水、鉄部の塗装、建具、金物。あと、玄関ホールだとか、共用室の内装だとか、床の貼り替えなどもこの中に入ります。

項目例として、耐震性能、バリアフリー、エコロジー、省エネルギー、防犯性、機能性・利便性、耐久性・維持管理性、快適性・美観性などがあげられます。

セミナー & 相談会

れました。

2 / 27



「マンションの流通と管理」



勝ち組マンションのパスポートをもらうのが得策

講師 **八杉 茂樹**
(やすぎ しげき)

(社)大阪府不動産鑑定士協会副会長

最近のマンション動向

近畿圏のマンションの価格動向(平成11年～平成16年)をみますと、新築マンションは、平均価格・平均単価が下落していますが、平均専有面積は広くなってきており、近時のマンションブームで、契約率は持ち直してきています。一方、中古マンションは、平均価格・平均単価は下落していますが、成約率はあがってきています。

また、最近目立つのが、大阪市内にタワーマンションが出てきたことです。これはなぜかと言いますと、大阪市内に人口を呼び戻そうという事で、大阪市の容積率を緩和した。それに対してマンションデベロッパーの目論見と需要が合致したためです。タワーマンションには、利便性、眺望・景観、様々な共用施設の充実の3つがあり、この3つが、爆発的に需要を呼んでいます。

さらにマンションは30年以上前から供給されてますが、どんどん進化しています。専有部分については、専有面積が確実に拡大し、室内の設備が非常に進化しています。それから共用部分についても変貌してきており、カラオケルームやゴルフレッスンルームなど、こ

んなものがあるのかと思うぐらいに揃ってきています。

中古マンションの防衛策

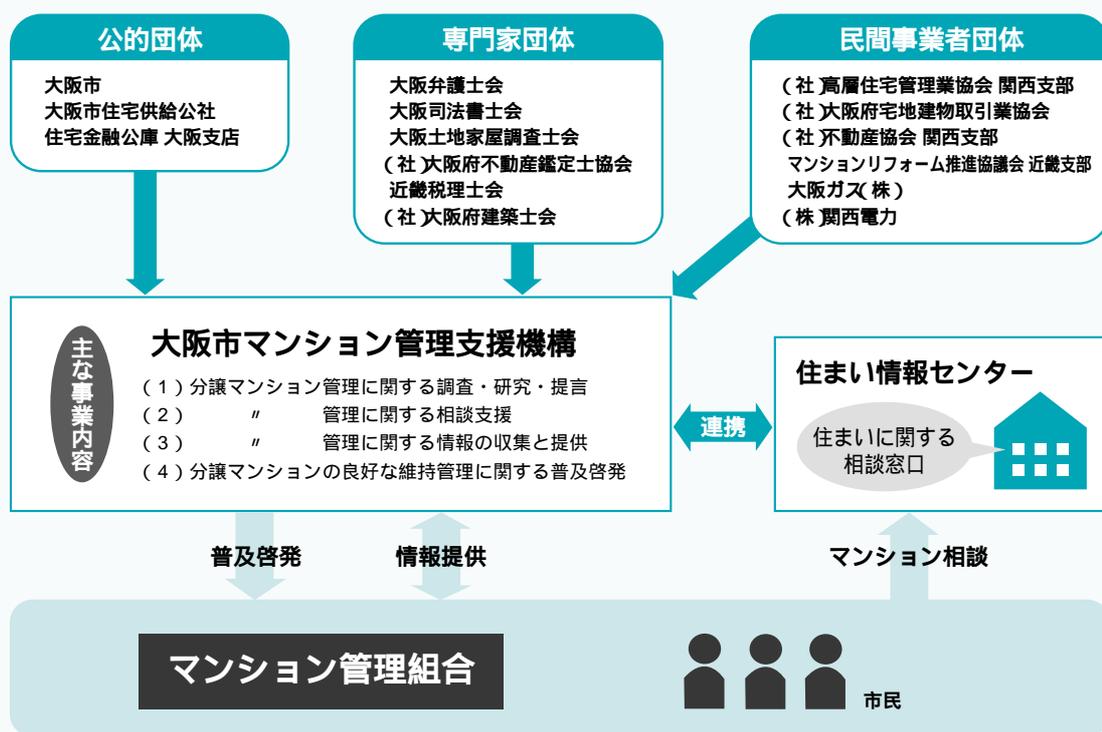
そこで、中古マンションの防衛策として、まず「管理の前に危機管理(意識)」をもつことです。ここまで新築マンションがどんどん変貌して進化して供給されている事がわかれば、ぼやぼやしておれません。

新築マンションと中古マンションの違いは、新築はモデルルームしか眼中にありませんが、中古は共有スペースがさらけだされています。購入の決め手になるのは、共用部分の状態なんですね。

それから、管理はこれで決まる3大ファクターとして、関心度、コミュニケーション、お金の3つがあります。3つのファクターですが順番があります。恋愛と一緒に、まず関心から始まり、コミュニケーションにいく。それからお金となります。だから管理も同じで、皆がマンションに関心を示せば、コミュニケーションができ、理事会や総会でも、お金のかけかたを真剣に考えていくようになると思います。

そして「マンション履歴システムの構築」ですが、昨年1月にマンションの標準管理規約が改正され、管理組合の業務に修繕等の履歴情報の整理及び管理が追加されました。具体的なマンション管理に国も乗り出したわけです。運営担当を委託された財団法人マンション管理センターは、データベースに登録された管理情報から、良好な管理をしているところに「優良管理マンション」としてインターネットで広く周知していきます。自分たちが、いい管理をしていることを認めてもらいたいと思えば、私は積極的にこの仕組みに乗って、勝ち組マンションのパスポートをもらうのが得策のような気がします。そして優良管理マンションになることが、究極の資産価値の維持になると思います。

これが大阪市マンション管理支援機構の役割です
快適で安心なマンションライフをめざす



目からウロコの管理塾

専門家からの提案
アドバイス



個人情報保護法と管理組合

1 はじめに

個人情報の保護に関する法律（以下「保護法」といいます）が平成17年4月1日から民間適用されるようになりました。これに合わせて各企業や団体が個人情報保護の体制を整備し、内規や対外契約を改定しています。それでは、マンションの管理組合はどのような影響を受けるのでしょうか。保護法の適用を受けるか否かを最初に検討し、その後適用如何に関わらず必要となる配慮について記載します。

2 前提となる個人情報とは？

まず、前提事項を確認します。個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができる情報のこと（保護法2条を参考にした定義）です。生存者に関する情報ですから原則として死者に関する情報は含まれませんが遺族という生存する個人に関する情報として取り扱われる場合があります。また、特定の個人を識別することができる情報に限られます。

次に、個人情報と混同を生じやすいプライバシー情報との関係を見てみましょう。プライバシー情報とは、当該個人の私生活等に関する情報であって、その時点で公知のものではなく、一般人ならば外部公表を望まない情報です。すなわち、世間に知れ渡っていないし知られたくない私的な情報といえます。こうしたプライバシー情報が個人情報にも該当することは多々あると思いますが、両者の概念は異なります。すなわち、個人情報の場合、個人が特定される情報であれば良いので私生活等に関する情報に限られません。また、既に公知の情報も含まれます。加えて、世間に知られたくないような情報でなくても個人情報には含まれるのです。例えば、Aさんがマンション管理組合の役員をしていたとします。この事実は私生活に関するものが微妙ですし、外部にも公表している事実であり、知られないものではありません。そのため、プライバシー情報になることはありませんが、個人情報には該当するのです。

保護法は、ここまで見て参りました個人情報の取り扱いについて規定しているのです。

3 マンション管理組合に適用されるのか

保護法が適用されることになると、個人情報の管理体制の構築などの負担が生じます。そのため、僅かでも個人情報を保有しているもの全てを適用対象とする訳には参りません。一定数の個人情報を取り扱うものだけを個人情報取扱事業者として保護法の適用対象としています。

その適用対象要件は、過去6ヶ月間継続して5000人以下の個人データ名簿、データベース等に整理されて検索可能な状態となっている個人情報しか保有していないものを除いた民間事業者となります。一般の企業の場合、社員情報自体もカウントされますし、各社員の保有する個人データもカウントされますので、ほとんどの企業が含まれます。また、規模の小さな企業であっても長年営業していますと情報が集積しますので、5000という数字を割り込むことは稀だと思います。

それでは、マンション管理組合の場合はどうでしょうか。管理組合は、マンションに住む個人の情報を管理する程度であり、それ以外の個人情報を取り扱う性質のものではありません。企業のように営業・販売といった行為をしないのですから取り扱う個人情報が外部に拡大することは通常ありません。そうしますと戸数の多い大型マンションであっても5000人を超えることは原則として考えられません（300戸のマンションに1戸当たり3名がお住まいとしても900人に過ぎません。）



よって、マンション管理組合は、特殊なケース(本当に稀だとは思いますが、5000人を超える場合には保護法の規定を遵守して下さい)を別にして保護法の適用対象となる個人情報取扱事業者には該当しません。そのため、保護法そのものが適用されることはないという結論になります。

4 適用を受けないとしても配慮は必要

さて、マンション管理組合に保護法そのものの適用がないとすれば、個人情報を乱雑に取り扱って良いのでしょうか。このような考え方は間違いだと思います。

保護法が成立した背景としては、高度情報化社会の中で個人情報が高い価値を持つようになった一方、個人情報が知らないところで取得されたり予想を超えた範囲で利用されたりすることにより被害が生じるようになったので、利用と保護の調和の必要性が生じたからです。こうした個人情報の重要性は社会的コンセンサスを得ており、だからこそ個人情報の大量流出事故が新聞紙面を賑わしているのです。

そして、保護法が適用対象を5000人という基準で区切ったのは、適用対象となれば保護のための負担が生じますので、ほんの僅かな個人情報しか取り扱っていない事業者にとっては過度の負担となるからに過ぎません。そうしますと、適用対象とならない場合でも、個人情報保護という昨今の流れに鑑み、個人情報の取扱を慎重にするのは当然のこととなります。

特に、マンション管理組合の場合、管理対象とするのは同じマンション住民の個人情報なので、お互いが気持ちよく過ごせるように個人情報の管理には十分配慮すべきです。

また、個人情報とプライバシー情報とは異なる旨を説明しましたが、プライバシー保護の要請も社会的コンセンサスを得ています。マンションの住民の私的な情報が集まりやすいという管理組合の性質を考えると、このプライバシー保護の視点も極めて重要となります。いずれにしても住民に関する情報を扱う際に配慮すべき要請は高まっていることを再確認すべきでしょう。

5 実際の運用

情報管理を慎重に行うという場合、個人情報の具体的な管理はどのようにすれば良いのでしょうか。保護法自体が適用される訳ではありませんので、明確なルールはありません。そこで、具体的なルールは各管理組合が定めれば良いことになります。

例えば、個人情報について、重要性の高いものとそうでないものとを区分し、前者については管理を徹底させ、紙媒体

にする場合にはみだりに外部に持ち出さず、管理する場合は施錠したロッカー等に入れておくこととします。また、パソコンで管理する場合には容易に外部アクセスできる状態にせず、ダウンロード等を制限することが必要でしょう。また、会議等が行われた後は、全ての個人情報について整理収納庫に入れてしまうことは必要でしょう。こうした管理を徹底するためには、管理責任者を定めることも必要と考えます。また、管理組合の保有する個人情報を普段取り扱うことが多いのは、管理組合の役員と思われるので、管理組合業務にしか使用しない旨の誓約書を提出することもお考え下さい。

いずれにしても、各管理組合で自主的にルールを策定する必要はあると考えます。このようなルールを作り、安全に管理して行くことを住民に周知させることによって、マンション住民相互が自己の個人情報の取扱について不安を抱かなくて良くなりますので、益々快適なマンションライフになると思います。

なお、ルール作りには当たっては、保護法の直接適用を受けないことによって各自の実情に合わせる事が可能なのですから、突然、管理組合の運用を一変させるような厳格過ぎるルールを作るのではなく、運用に無理のないルールにすべきでしょう。そして、ルールを作った後は、実際の運用においてルールの遵守を徹底すべきと考えます。

6 おわりに

トピックスとして保護法の問題を取り上げましたが、マンション管理組合への直接適用がないという結論に肩透かしの感をお持ちになった方もいらっしゃるのではないのでしょうか。しかし、法規制という形で外側から強制されることはありませんが、住民の自主性を尊重するマンション管理組合としては、法規制を直接受けないからこそ、創意工夫によって住民相互の個人情報を保護する必要があります。

本稿が、こうしたマンション管理組合の自主的な個人情報保護のきっかけの一つとなれば幸いです。

(大阪弁護士会 弁護士 五島 洋)



個人情報保護に関する
ガイドラインを策定

当協会では、平成17年4月から全面施行された個人情報保護法に対応できるように、会員会社が住宅の分譲事業を行う際留意すべき個人情報の取扱いについて、「不動産分譲事業における個人情報保護に関する留意事項(ガイドライン)」を設け、会員向けに説明会を開催するなどの周知徹底を図っています。

我々不動産事業者は、不動産という高額な商品を扱っており、個人を特定できる情報に接する機会が多いため、会員各社が個人情報保護に関する対策を講じる際の参考とすべき指針を設けたものです。

不動産の購入希望者が、初めてモデルルームなどを訪れてから、物件の購入・引渡しまでの過程・場面で、個人情報の取扱いに留意すべきことを策定しています。また、会員各社から寄せられた個人情報保護対策に関する様々な質問を類型化し、それに対する回答を記述した「個人情報保護対策に関するQ&A集」を作成しより一層の周知徹底を図ることにしています。

社団法人 不動産協会

<http://www.fdk.or.jp/>

修繕積立金の運用・安全な保管をお考えの
管理組合の皆様へ

修繕積立金の保管方法のひとつとして『マンションすまい・る債』を検討してみませんか? 『マンションすまい・る債』とは、マンション管理組合が積み立てている修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートするため、住宅金融公庫が発行する債券(利付10年債)です。詳しくは、下記までお問い合わせください。

マンションすまい・る債の特長

ご利用は1口50万円から(複数口可)
毎年1回積立て(最高10回まで)
債券は公庫が無償で保護預かり
1年以上積み立てれば中途換金可能

(平成17年度の募集時期、利率については決まり次第お知らせいたします。
(参考 平成16年度募集期間:7/20~10/12))



お問い合わせ・資料請求先...住宅金融公庫大阪支店 まちづくり融資課
☎ 06-6281-9263 (月~金曜日の9:00~17:00)

登録募集中!

登録料
無料

大阪市マンション管理支援機構

登録組合
には

マンション管理の悩み解決!!

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。当機構では、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事業などを実施するなど、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、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らずには下記のような特典があります。

*ご登録後は、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。

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

特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます

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

特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します

お問い合わせ
大阪市マンション管理支援機構 ☎(06)4801-8232

催し物ガイド

参加費無料

2005年度 大阪市マンション管理支援機構 シンポジウム「安心・安全なマンションライフをめざして」

阪神・淡路大震災から、はや10年が経過し、最近では、新潟県中越地震(2004.10.23)、スマトラ沖地震(2004.12.26)、福岡県西方沖地震(2005.3.20)などが発生しました。

今後、東南海地震、南海地震等の発生が予想されていますが、マンションの防災対策は問題ないでしょうか。今回のシンポジウムでは、神戸大学の西助教教授による「マンションの地震防災と危機管理」と題した基調講演、耐震診断と耐震改修の具体的な内容の事例報告、安心・安全なマンションライフをおくるために、管理組合として取り組むべき課題についてパネルディスカッションを行います。

テーマ

安心・安全なマンションライフをめざして
~マンションの防災対策について~

第1部 基調講演

「マンションの地震防災と危機管理」
大西 一嘉(神戸大学工学部 助教授)

第2部 事例報告

「マンションの耐震診断と耐震改修について
~概要と事例紹介~」
榎原 健一
(社)日本建築構造技術者協会 関西支部 技術委員長)

第3部 パネルディスカッション

コーディネーター:大西 一嘉(神戸大学工学部 助教授)
パネリスト:廣田 信子((財)マンション管理センター総合研究所 主席研究員)
榎原 健一((社)日本建築構造技術者協会 関西支部 技術委員長)
岡田 勇(高取台サンハイツ管理組合法人事務局)

7/24(日)

時間 13:15~16:45
(受付開始 12:30)

会場 大阪市立
住まい情報センター
3階ホール

定員 250名(先着順)

お申込み方法 / FAXがハガキ

住所・氏名・年齢・マンション
名・電話番号・手話希望の有無
を明記して、FAXかハガキで下
記までお申込みください。
申し込み締切は7月21日(木)です。

FAX: (06)6354-8601

ハガキの場合は
〒530-0041
大阪市北区天神橋 6丁目4-20
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
「シンポジウム」係

お問い合わせは

TEL: (06)4801-8232