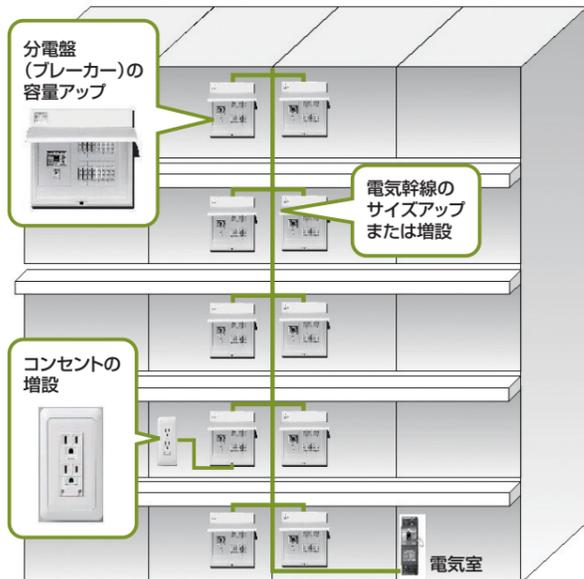


# 支援メンバー瓦版

関西電力株式会社

電気設備の容量アップをされる時は  
関西電力にご連絡ください!!



家電製品の増加やオール電化のご採用に伴い、現在の屋内配線設備では電気の容量が不足することがあります。マンションにおいてもコンセントの増設、分電盤(ブレーカー)の容量アップ、電気幹線のサイズアップや増設などの工事が必要な場合があります。

電気設備の容量アップをご計画される場合は、最寄りの関西電力の営業所にご連絡ください。

## 関西電力 電化ライフ相談室

オール電化に関するお問い合わせ資料のご請求など  
TEL:0120-869101 <http://www.denka-life.com>

# 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し、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。

- |      |                                 |      |                       |
|------|---------------------------------|------|-----------------------|
| 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      |

\*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

## 大阪市立住まい情報センターで、 セミナービデオを視聴できます!

大阪市マンション管理支援機構ではこれまでに、「連続セミナー」「マンションらいふあつぷ基礎講座」「マンション管理フェスタ」等を開催してきました。これらの記録をビデオでご視聴いただけます。セミナーで配布した資料もお渡しします。

参加できなかった方やもう一度講演を聴きたい方は、大阪市立住まい情報センターへお越しください。事前にご予約をおすすめします。

ご予約は 大阪市マンション管理支援機構事務局  
TEL:06-4801-8232

# 催し物ガイド

大阪市マンション管理支援機構主催 2008年度連続セミナー

## 「マンション設備の維持管理」

マンション設備のトラブルの事例と対処法、  
マンション損害保険、消防点検と日常の防災対策、ほか

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  
2008年7月6日(日)・13日(日)・26日(土)

時間 午後1時30分～4時30分(受付は1時～)

定員 100名(先着順受付・事前申込要)

連続受講を基本としますが、単独受講も可能です。

参加費  
無料

### お申込方法 / はがき又はFAXに

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番号をご記入の上、下記へお送りください。

〒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  
「2008年度 連続セミナー」係

「セミナー受講ノート」をお持ちの方はノート番号・参加希望日・氏名・電話番号をご連絡ください。

お問い合わせ 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

2008/6/1  
vol. 24

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】



- 2007年度 大阪市マンション管理支援機構  
「管理組合 交流会 & 相談会」報告 : ① ②
- 管理組合だより  
「阿倍野区・アルス帝塚山管理組合」 : ③ ④
- 相談事例  
「不要になった管理員住宅の活用」 : ⑤
- 大阪市からのお知らせ : ⑥
- 催し物ガイド  
「2008年度 連続セミナー」

管理組合  
登録  
募集中

# 「管理組合交流会&相談会」報告

何かと悩みの多い管理組合の運営。そこで管理組合の皆さんが、日頃どのような活動をされているのか情報を交換し、今後の活動の参考にもらえるよう交流会を開催しました。

開催日：平成20年3月2日(日) 午後1時30分～4時30分  
場所：大阪市立住まい情報センター 3階ホール



すぐに打ち解けて、活発に意見交換。  
解決への貴重なヒントを見つけられました。

今回の交流会では、事前にテーマを何種類か用意していましたが、管理組合運営と大規模修繕に関する悩みを持つ方が多かったため、管理組合運営はマンション規模の大小によって、大規模修繕は築年数によって分けました。途中、コメンテーター(弁護士・建築士)のアドバイスも受けて前半は、支援機構の常任委員による進行のもと、後半はグループ毎に自由に話し合っていました。

管理組合同士、共通の悩み事が多いこともあり、お互いにすぐに打ち解けて活発に意見交換をされていました。その熱心さは驚くほどで、多くの方が休憩も取らずに話をされていました。また、ベテランの管理組合の話を参考にされて、「自分の管理組合に持ち帰って、実際にやってみます」と喜ばれた方など様々でした。以下、話し合われた内容の一例を紹介します。

交流会で話し合われたテーマ

| テーマA   | テーマB  | テーマC   | テーマD  | テーマE   |
|--|---|--|---|--|
| <b>管理組合運営</b><br>(小規模マンションの場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 管理会社の変更</li> <li>② 管理組合の活性化に対する悩み</li> <li>③ システムを活用した管理費の支払い</li> <li>④ 管理会社への対応に対する苦慮</li> <li>⑤ 役員のなり手不足への対応</li> </ul> | <b>管理組合運営</b><br>(大規模マンションの場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 理事の選任について</li> <li>② 議事録の出し方</li> <li>③ 管理費の値下げについて(指定業者の見直し)</li> <li>④ 管理会社の委託契約の決め方</li> </ul> | <b>大規模修繕工事</b><br>(高経年マンションの場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 給排水管の取替え・方法について</li> <li>② エレベータの取替えにかかる金額</li> <li>③ 耐震・劣化診断</li> <li>④ 総会・工事説明会など入居者の関心の薄さ</li> <li>⑤ 補修履歴について</li> </ul> | <b>大規模修繕工事</b><br>(築浅マンションの場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 修繕積立金の見直し</li> <li>② 修繕内容の疑問</li> <li>③ 施工業者の選び方</li> <li>④ 駐車場使用料の用途</li> <li>⑤ 機械式駐車場のメンテナンス</li> </ul> | <b>住まい方・その他</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 騒音問題について</li> <li>② ペット飼育マナー</li> <li>③ 近隣からの要求</li> <li>④ 自転車置き場が少ない。管理費の滞納。大規模修繕。</li> <li>⑤ 会計を見直したい</li> <li>⑥ 建物の無料診断</li> <li>⑦ 役員・総会とも出席者が少ない。管理会社変更の方法。工事見積書が不透明</li> <li>⑧ 管理会社をうまく使えていない</li> </ul> |
| <b>まとめ</b><br>①では、あるマンションで管理会社に不満があり、他社で見積を取ったら管理費が減額になったという事例があった。⑤では、役員のなり手がなく、役員を断った人から協力金として徴収し管理費に入れている、という事例があった。  | <b>まとめ</b><br>住民の交流会を行っているが、役員のなり手がなく、輪番制を検討し、ブロックに分けて部屋番号順を検討している。役員に関するルールの話合いをしたい。   | <b>まとめ</b><br>建物・設備の経歴を残すようにしていくことが大切とわかった。設備の更新の進め方として、基本設計を建築士に依頼し、見積、工事と進めていくという話もあった。  | <b>まとめ</b><br>コンサルタントをどうするか、あるいは耐震診断や業者選定のヒアリングの仕方などの疑問に対し、「実績を調べる」とか「現地を見に行く」などのアドバイスがあった。   | <b>まとめ</b><br>②のペット問題では、飼育禁止と可の二つに分かれているが、いずれも無断で飼ったり、夜中の鳴き声などの問題があった。   |

## コメンテーターまとめ

弁護士

マンションの価値を高めるために、一人ひとりが自覚を持つこと

マンションには、実に数多くの問題があります。中には自治を守らない人もいますが、マンションの価値を高めるために、ひとつ屋根の下にいる人たち一人ひとりが自覚を持って力を合わせてほしいと思います。

建築士

まず自分たちのマンションの状態を知ってください

例えば、自分のマンションの屋上に上がったことがありますか? 屋上のドレンにごみがあれば、管理組合は管理会社に清掃を指示しなければいけません。しかし屋上に上がらなければ、それはできません。まずマンションの状態を知ること。そこから対応を考えてください。

### <個別相談会>

専門家から貴重なアドバイスを受けました

当日は専門家による個別相談会も実施、弁護士・建築士・マンション管理専門相談に12組(法律相談6組、管理一般相談3組、技術相談3組)の管理組合が問題解決のアドバイスを受けました。相談内容は、管理費の未納、町会費の取扱い、有効議決権数、瑕疵、ペット問題、複合用途の管理組合運営、給水管修繕についてなど様々でした。



▲交流会では、テーマ毎に分れたテーブルで、活発な意見交換が行われました

## 参加者アンケートより

※主なものをご紹介します。

- 他のマンションの実情がよくわかり、自分のマンションと比較することができた……34名
- 直面する問題の対応策について、よいアドバイスが受けられた……6名
- どこのマンションも役員のなり手がなくて困っている様子。集合住宅に住むということの意識を持ってもらうよう働きかける必要性を感じました。
- 各管理組合それぞれに問題をかかえていることが理解でき、それぞれ理事役員がご苦労しているのですね。
- 初めての参加であったが、他のマンションの方の話が聞いて良かった。皆さん共通の内容があり、話し合いができたことが大変参考になった。
- 同じ悩みを持った人が多いので、驚くとともに共通点が見られ、ホッとした部分もあった。

# 徹底したガラス張りの運営により 大規模修繕工事をスムーズに進める

閑静な住宅街にあるアルス帝塚山。前身は昭和42年に入居が始まった大阪市住宅供給公社の分譲マンションですが、平成8年に建替えを行い、住戸数は68戸から90戸に増えました。そして平成20年3月から大規模修繕工事を開始(同年6月工事完了予定)。建替え経験のあるアルス帝塚山管理組合のスムーズな運営ぶりをご紹介します。

## 水漏れ事故が、工事への決断を早める

平成20年3月から大規模修繕工事を開始したアルス帝塚山管理組合ですが、工事に至るまでの手順は以下の通りです。3年前に修繕準備委員会を立ち上げ、住民アンケート等を実施。そして2年前に正式に修繕委員会を立ち上げてコンサルタントを選定。昨年5月の総会でコンサルタントを承認してから本格的に活動開始。設計仕様書をつくり、施工業者を選び、大規模修繕工事に着工しました。



▲本格的に足場を組む

「13年ぐらい持つのではないか」という意見もあった中で、10年目に工事を行うことに踏み切ったのは、屋上防水工事の10年保証が切れる直前に水漏れ事故が発生したのがきっかけでした。「水漏れの原因を追及するだけでも半年くらいかかりました。今後、保証が切れてから屋上等から水漏れがあると大きな出費になります。水漏れの件があって、早急に大規模修繕を実施すべし!との意見が多数を占めました」と白澤理事長は経緯を説明します。また、建替え前は大規模修繕をほとんど行わなかったことが、結果的に建替えを早める結果になったという、当時の反省も理由の1つだそうです。

## 公開プレゼンテーションを実施

工事を漏れなくスムーズに進め、同時に施工費用を下げるためにも必要だとの考えからコンサルタントを導入

することを決定。「住まい情報センターで入手した近畿圏のコンサルタントの情報をもとに、何社かに電話をして来ていただき、お話を伺った上で選ばせていただきました。おかげでとても助かりました」。

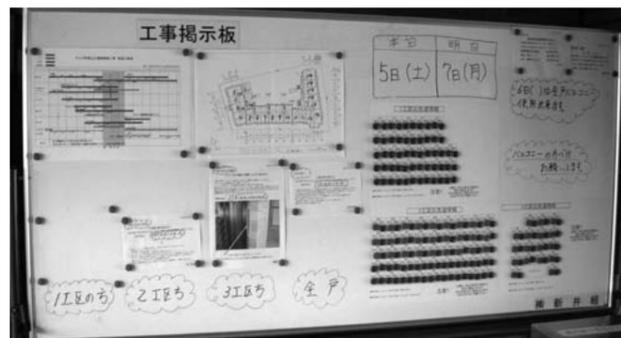
そして肝心の施工業者は、業者との癒着等の疑いを少しでも持たれることがないように、推薦などではなく、公募で選びました。応募してきた10社から施工実績や規模等の公募基準をクリアしている5社に絞って見積書を出してもらい、その内3社に集会室で公開のプレゼンテーションをしてもらいました。現在の施工業者を選んだ決め手は、見積金額の安さと熱意でした。「1社1時間の持ち時間で説明してもらいましたが、スライドも使った詳しい説明で、決定権のある部長クラスの人も来られました。また、交通量調査を含めた事前調査もされるなど、その熱心さに心動かされました」。

## 改修をしながらグレードアップ

工事内容は、共用部分の外壁、廊下、階段、バルコニー等の防水工事、塗装工事、改修工事、そして東側入口ドアを自動ドアに取り替える工事などです。改修をしながらグレードアップも図っています。工事の進捗状況は、施工業者が掲示板で知らせるほか、「洗濯物を干せない日」とか「バルコニーの片づけのお願い」など、居



▲使用頻度の高い鉄格子のドア。これを自動ドアに取り替える予定です



▲施工業者が、工事掲示板でバルコニーの使用できない日など、様々な情報を住民に告知

住者への案内は、掲示板と同時に案内チラシの戸別配



▲タイルの色と質感を合わせるのに苦労しました

布も行っています。「工事がスタートして今のところ大きな問題は起こっていません。おかげでスムーズ

にしているように思います」。修繕委員会からタイル貼りマンションの方へのアドバイスを頂きました。「タイルの剥離



▲カラープランニング決定色として掲示 ▲外壁の一面に外壁塗装の色を具体的に掲示

確認するのは足場を組んでからでないと分かりません。でもタイルを焼くのに最短でも2ヵ月くらいかかります。だから見込みで多めに発注しておくことをお勧めします。余ったタイルはストックしておけばいいので、無駄にはなりませんから」。

## 昔も今も、ガラス張りの運営を!

修繕委員会の人たちが一番気をつけてきたのは、ガ

ラス張りの運営です。施工業者の公開プレゼンもそのために他なりません。「みんなの大切なお金でやるわけですから。できるだけオープンにして、みんなに情報公開し、みんなの意見を聞きながら進めました」。

今回の修繕委員会のメンバーは、建替え後に入居された方たちばかりなので、大規模修繕の委員として活動するのは初めてです。建替え時に委員会のメンバーだった津田さんは、「私たちが建替えのときに一番大事にしたのが、ガラス張りの運営でした。全てオープンにする方針が引き継がれていることを知って嬉しかったですね。それがこの管理組合の良さかもしれませんね」と話してくれました。



▲理事長と修繕委員会の皆さん

マンション概要 所在地:大阪市阿倍野区帝塚山1-14-26

|         |                      |      |              |
|---------|----------------------|------|--------------|
| 建築年     | 1996年12月<br>(築年数12年) | 駐車台数 | 54台          |
| 構造・規模   | RC造・5階建              | 駐輪台数 | 123台         |
| 棟数・戸数   | 1棟・90戸               | 付属施設 | 集会室、管理員室     |
| 戸当り専有面積 | 56.28~98.28㎡/戸       | 付属設備 | オートロック、監視カメラ |

役員体制

|      |           |          |          |
|------|-----------|----------|----------|
| 役員任期 | 2年        | 理事会      | 1回/月     |
| 役員数  | 10人(半数改選) | 総会       | 1回/年     |
| 選出方法 | 輪番制       | 各種委員会の設置 | 有(修繕委員会) |

住宅金融支援機構は、マンション管理組合の皆さまに以下の融資等を提供し、マンションの長寿命化・円滑な建替えを支援しています。



## お問合せ先

- マンションすまい・る債 住宅債券募集センター TEL: 0570-0860-23
- 共用部分改良融資 近畿支店まちづくり推進グループ TEL: 06-6281-9266
- マンション建替え融資 まちづくり推進部西日本担当 TEL: 06-6281-9278

融資条件、金利等の詳細は、機構ホームページでも確認いただけます。

<http://www.jhf.go.jp/>



マンション管理に関する質問に、  
専門家が丁寧に答えます!

一級建築士 今井 俊夫



## 質問:「不要になった管理員住宅の活用方法を教えてください」

## 回答:「メリットが期待できますが、法的・技術的な問題点もあります」

空きスペースを有効活用することにより、管理組合やマンション住人にとってのメリットが期待できます。しかしながら、これらのスペースを新たに活用するためには、共用部分の変更や所有者を誰にするか、固定資産税などの負担、住戸等の新設と管理人室機能の更新など、法的、技術的に様々な課題があります。

この課題を「らいふあっぷ」紙上で、法律上の問題、登記上の問題、税金の問題、建築・設備上の問題の4回に分けて解説しています。今回は建築・設備上の問題点から解説します。



### 建築・設備上の問題点 管理員住宅の活用方法について ～建築・設備編～

#### 賃貸や売却して住居として使用する場合

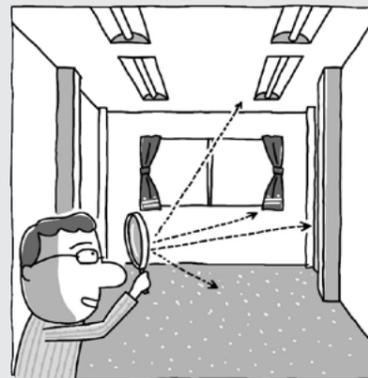
住居として使用する場合、「管理」用途と完全に切り離し、区画として独立させる必要があります。

管理事務所と扉で繋がっている場合は、コンクリートブロック積み等で完全に塞ぎ、防火区画を構築する必要があります。

電気、ガス、水道等の引き込みが共用部分扱いになっているケースは、共用部分と切りはなし、個別検針が可能のように改修する必要があります。共用部分と区別できない場合は管理上、子メーターを設け、管理組合が全て検針と集金業務を行う必要が生じます。

各種警報副受信機やエレベータの通話装置が設置されている場合はシステムに影響が出ない方法で撤去または移設が必要になります。

内装仕上げについては、建物規模等により、建築基準法上や消防法上の内装制限の適用を受けている場合があります。その場合は、壁・天井を不燃材等で仕上げたり、またカーテンやカーペットは(\*)難燃材料とする必要があります。



#### 集会所などに使用する場合

集会所(会議室)に利用する場合は共用部分として使用するため、上記の制約が生じず適宜活用が可能です。

#### 改修工事の際の注意

住居や集会所等の用途にかかわらず、内装を改修する際、構造躯体の柱や梁、構造壁をけずったり撤去することは原則的に出来ません。またコンクリートの非構造壁でもけずったり撤去する場合は慎重に取扱い、建築士の構造チェックを受けましょう。

#### 用途変更の際の注意

店舗や倉庫・駐車場など、マンション(共同住宅)とは別の用途に使用する場合、建築基準法上の用途変更確認申請が必要です(広さによっては緩和があります)。また、消防設備の取り扱いが変わる可能性もあるため、所轄の消防署に事前協議を行う等の配慮が必要です。具体的には専門家に相談しましょう。

(\*)難燃材料とは、通常の火災による火熱の加熱開始後5分間、不燃性能を有する材料として国土交通大臣が定めたものまたは認定を受けたものこと。

## お知らせ

### その1 大阪市分譲マンション建替検討費助成制度が利用しやすくなりました!

この制度を利用するためには、これまで管理組合として建替を検討することに4/5以上の賛成を必要としていましたが、このたび、1/2を超える賛成があれば利用できるにするなど、より利用しやすいよう制度を改正しました。

#### ■分譲マンション建替検討費助成制度とは

分譲マンションの建替を円滑に進めるためには、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全てのプロセスにわたって、居住者等の合意形成を適切に図っていくことが重要となります。

この制度は、建替に向けた検討の初期段階での合意形成を進めるために行う基礎的な調査や検討に要する費用に対して助成するものです。

#### ■補助内容

補助率: 補助対象となる経費の1/3  
補助限度額: 1件当たり150万円  
(ただし、予算の範囲内での補助となります)

※制度の利用要件や補助対象経費等の確認を行いますので、事前に下記までご相談ください。

#### ■お問合せ

大阪市都市整備局企画部住宅政策担当  
(大阪市役所本庁舎6階)  
〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20  
TEL: 06-6208-9224 FAX: 06-6202-7064  
ホームページ: <http://www.sumai.city.osaka.jp/>

### その2 大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度は、平成20年度が最終年度です!

大阪市内の既存建築物にある露出した吹付けアスベストの含有調査や除去工事等を実施する場合には、その費用の一部を補助する「大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度」は平成20年度が最終年度となっていますので、露出した吹付けアスベストがある建築物の所有者・管理者の皆様には、この機会を利用してアスベスト対策を実施することをお勧めいたします。補助申請は平成20年11月末締め切りです。



#### ■補助内容(分譲共同住宅の場合)

補助率: 補助対象費用の1/3かつ上限以内  
補助限度額: 含有調査の場合 10万円  
除去工事の場合 100万円

※補助要件等ありますので、申請するにあたり事前協議が必要です。担当までお早めにご相談ください。

#### ■お問合せ

大阪市計画調整局建築指導部監察担当  
(大阪市役所本庁舎3階)  
〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20  
TEL: 06-6208-9318  
ホームページ: <http://www.city.osaka.jp/keikakuchousei/>

### その3 平成20年4月から共同住宅の水道サービスが向上しました!

① 民間共同住宅の水道メータの各戸計量・各戸収納の対象範囲が、従来の1建物14戸以上から2戸以上に拡大されました。今まで管理組合で検針・徴収していたものを水道局が直接行います。

② 集中検針盤(遠隔指示メータ)の設置義務が廃止され維持管理の必要がなくなります。

③ 分譲共同住宅の各戸(私設)メータの維持管理(取替え等)を水道局が行います。

※それぞれ対象となる建物には条件があり、申請が必要です。



#### ■お問合せ

(財)大阪市水道事業サービス協会 共同住宅料金センター  
時間: 9:00 ~ 17:00  
休日: 土曜日・日曜日・祝日・年末年始  
TEL: 06-4709-1725 FAX: 06-4709-1708  
ホームページ: <http://www.city.osaka.jp/suido/>