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(マンション)あっぷ

2009/2/1
vol.26

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

●2008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
「マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会」報告…①②③④⑤
●お知らせ
「住まい情報センターで情報収集・相談ができます」…⑤
「大規模修繕工事見学会」報告…⑥
●催し物ガイド
「管理組合 交流会&相談会」

マンションらいふあっぷ　2009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

支援メンバー瓦版

マンションリフォーム推進協議会

日本で最大のマンションリフォーム団体
大手を主体とし安心・信頼のある企業が会員

―消費者に安心・信頼の約束「倫理綱領」を遵守―

マンションリフォーム推進協議会には、マンションに関連する多くの業種から安心・信頼のある優良企業が会員として参加しています。
建物診断・調査～リフォーム工事～工事監理～マンション管理、住宅設備・建材メーカーなど実績ある多くの企業が快適なマンションライフ実現のため環境設備、人材育成などの活動を行っています。

消費者向けには

毎年、大阪で定期的にマンションリフォームを成功させるポイントやトラブル防止・注意点など事例を交えた「住まいのリフォームセミナー」を開催しています。

開催日	2009年3月14日(土)午後1時30分～4時
場　所	大阪市立住まい情報センター　3階ホール

※詳しくは、ホームページをご覧ください。

リフォーム業者向けには

「マンション専有部分施工マニュアル」等の発行や、業界全体の技術力向上を目的として、東京・大阪でパースセミナー等各種講習会を開催しています。

各種情報発信

①インターネットホームページ　http://www.repco.gr.jp
②その都度各種マスコミ紙にて行っています。

マンションリフォーム推進協議会

●本部 東京千代田区　TEL:03-3265-4899
●近畿支部 大阪市　TEL:06-6202-7477

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組合を超えました

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っぷ」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。

特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」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が、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。

お問合わせ
大阪市マンション管理支援機構　☎(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「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。

参加費・相談料無料

＜管理組合交流会＞

開催日時
2009年3月1日(日)
午後1時30分～4時30分(受付は午後1時～)

場　所
大阪市立住まい情報センター　3階ホール

定　員
40名(申し込み多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選)
(テーマ別にグループに分かれて交流します)

テーマ　①管理組合運営 ②修繕 ③住まい方 ④その他

申込締切　2009年2月18日(水)

【ご注意】参加者は原則としてマンション居住者とし、管理会社や管理員等の参加は不可とします。原則として、1管理組合1名とします。

＜相談会＞

開催日時
2009年2月22日(日)午後1時～4時

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6組・管理一般3組・技術3組)

相談時間　1組あたり45分

申込締切　2009年2月11日(水)

お申込方法／はがき又はFAXで

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・FAX番号・手話希望の有無・管理組合役職名・交流会の場合は希望テーマと交流課題の具体的内容、相談会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。

〒530-0041
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
「交流会&相談会」係

※お申込にあたっていただきました個人情報は、参加証やセミナーのご案内等の発送及びセミナー利用状況統計の基礎データとしてのみ利用させていただきます。

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

2008年度 基礎講座&相談会報告

「円滑な管理組合運営と適切な維持管理による快適なマンションライフをめざして」

マンションライフにおいて発生する様々なトラブルを未然に防ぐためのノウハウを身につけることはとても大切です。建築や法律の専門家がそれぞれの立場から分かりやすく説明しました。

10月25 11月9・16 <3日間開催>

第1日目 10月25日(土)

国のマンション施策と今後についての解説はじめ、日常的にできる防犯対策とチェックポイント、関心の高い管理費等の滞納対策をテーマに開催しました。

講座 国のマンション施策と最近の動向

分譲マンションをめぐる 6つの課題と今後の政策の方向性

講師　金籠　史彦(かねこ　ふみひこ)
国土交通省　住宅局　マンション政策室

分譲マンションの現状ですが、平成19年末時点で、マンションは全国で528万戸、住んでいる方は1300万人にのぼります。これは日本全国の人口の約1割に相当します。このうち築30年以上経っているマンションは63万戸、これが5年たちますと100万戸を超えるのではないかと予想しています。また昭和56年に耐震基準を大幅に見直していますが、見直し前の基準で建てられたマンションが100万戸を超えています。

マンション居住の動向としては、住民の高齢化、賃貸化、永住化が3つの大きな傾向です。

そこで分譲マンションをめぐる課題として、国は何を重要だと認識しているか。そしてその課題に対して、どのような方向性で議論をしているのか。現在進行形の話でありますが、ご紹介したいと思います。

●長期修繕計画を普及させるために

マンションを計画的に維持管理するには、長期修繕計画を作っていただくことが重要です。それも十分な計画期間を確保し、それに基づいて修繕積立金を積み立てていただきたいのですが、その長期修繕計画自体が不十分なところが多い。これが課題の一つ目です。これに対して国土交通省では、長期修繕計画の標準様式やガイドラインなどを作成し、平成20年6月に公表しています。また、長期修繕計画をつくるとこんなにいいことがあると実感していただけるような制度などをいま検討しています。

●上手に管理ができるための仕組みを

管理組合の方々は管理の専門家ではないために、管理がうまくいっていないところがあります。そこで管理に精通した人が管理組合に入っていただく、ないしは理事長になっていただいて、代理で管理組合の仕事をしていただく仕組みが必要ではないかという議論があります。第三者管理方式とか管理者管理方式と呼ばれるものです。高齢化、賃貸化、空室化に伴う役員のなり手不足を解決する一つのオプションとして、こうした方式のルール化を検討したいと思っています。

●大規模マンションでの意志決定を円滑に

最近、大規模な超高層タワー型のマンションが非常に多くなっています。一つのマンションの中に1000戸、2000戸といった多くの区分所有者が居住されており、合意形成が大変ではないか、何らかのルールが必要ではないかと考えています。そこで専門的に従事していただける専門部会や、理事会の中に諮問機関を設け、それを管理規約の中で明確化したうえで、ここで決めたことを、皆さんで行った決定とみなすといった方法が考えられます。多数の住民の方がいらっしゃる中で、円滑に意思決定をしていくための仕組みは、今後非常に重要になるのではないかと考えています。

●管理トラブルを現実的に処理するために

騒音、ペット、管理費滞納など非常に多岐にわたる管理に関するトラブルが起こっています。そこで、駆け込み寺というか、何でもいいから話を聞いてもらえる、あるいはアドバイスをもらえる組織が整備できないだろうかと、現在検討しています。

●適切な維持管理や修繕・改修をするために

高経年マンションは、適切な維持管理やバージョンアップをしていただきたいのですが、そこがうまくいっていません。例えば建物の高経年化とともに住民の方々も高齢化されていて、バリアフリーのニーズが高くなる一方で、現状ではわずかなマンションしかエレベーターが設置されていません。そこには、法律的な規制があったり、費用負担面で合意形成がとれないなど、さまざまな問題があります。それに対して何らかの仕組みがないだろうかと、これも検討しているところです。

●建替事業や団地再生を円滑に進展させるために

改修や修繕で対応できないものは、建替えが必要になってきますが、建替えを含めた再生がなかなか進展していません。この建替事業にしましても、手続き面、規制面でネックになっているところをいま一つ一つ洗い直しながら考えている段階です。

講座 マンションの防犯対策

ソフト面とハード面のバランスが重要です

講師　乾　和彦(いぬい　かずひこ)
大阪府警察本部　生活安全対策室　管理官

大阪府下において昨年1年間の空き巣等侵入窃盗被害は1万3600件、被害総額は約40億円程度です。また、侵入盗空き巣の62%がマンション等共同住宅で発生しています。そのマンション等共同住宅の場合、侵入口は出入口の扉が53%、窓が44%です。さらに4階建て以上のマンションでは、6割が玄関の扉から入られています。

犯罪者が犯行を実行するのは、犯行をうまくできるチャンス、環境がある場合です。ですから防犯というのは犯行のチャンスの芽を摘むことが大切です。

具体的な防犯対策としては、ソフト面とハード面の両方に目を向けていただく必要があります。ソフト面は、まず個人がしっかり防犯意識をもち、戸締まりを励行すること、そして挨拶など声かけを実践することです。犯人に犯行をあきらめた理由を聞くと、「ご近所の人に声をかけられたから」という答えが一番多いことからも声かけの大切さが分かります。次にマンションの管理区域を明確にする。例えばうちのマンションはここからですよと標識を立てる。また、掲示板などを活用して防犯に関する情報提供を行う。こうしたことが防犯対策につながります。

ハード面では、お金のかかる部分ですが、補助錠(ワンドアツーロック)、窓の補助金具の取付や防犯フィルムの貼付、センサーライトの活用、防犯カメラの設置、防犯システムの導入などによって、抵抗性、監視性を高めていただきたい。マンションから犯罪が1件でも減ることを願っています。

講座 滞納問題の解決に向けて

滞納に対する対応策をマニュアル化しておくこと

講師　木野　達夫(きの　たつお)
大阪弁護士会所属　弁護士

●滞納の予防策

病気でもそうですが、滞納の対策としても予防が一番です。管理費等の自動引き落としはやっておくほうがいいと思います。たまたま通帳にはいってなかった、払いに行くのを忘れたといったことを防止できます。遅延損害金は、管理規約に定めておかなくても、民法の規定で、年5%がつきますが、管理規約にそこをきちんと書いておく方がよいでしょう。あるいは警告的な意味で、10%と高めにしておくことも考えてもいいかと思います。

●滞納状況の把握と対応のマニュアル化

滞納状況を把握できるように会計処理をしておられると思います。1か月遅れたらどうするのか、2か月遅れたらどうするのか、それを理事会の皆さんで話し合うことになるのですが、そういう場合にマニュアルがあると便利です。また、管理会社との役割分担もきちんと決めておいたほうがいいですね。一般的には1か月遅れとかだと管理人さんが声をかけると思いますが、管理会社が全部やってくれるわけではない。裁判は管理会社ではできません。法的手続きを取るとなると理事長さんが代表者になります。

●滞納が発生した場合の対応策

常識的に考えて、緩やかな方法から徐々に厳しい方法にいくのが一般的と思います。①電話による請求、②文書による請求、③個別訪問、④念書の作成の順に対応することが考えられますが、必ずしもこの順番でなくても、皆さんで話し合われたらいいと思います。ちょっと1回遅れているなという時に、まずは電話をすることになると思います。文書による請求は、一般的には通知文にして投函したり、普通郵便で送りますが、場合によっては配達証明付の内容証明郵便を利用されるのが効果的な場合もあります。また、管理費の場合は5年で時効が完成して請求できなくなりますが、念書を書いてもらうと時効が中断されます。

●法的措置

以上の対応策をとっても駄目であれば、支払督促、少額訴訟、通常訴訟、民事調停等の法的措置をとらざるを得ません。どの手続きをとるかは一長一短で、弁護士や司法書士などの法律家に相談されるといいと思います。法的措置をとると、例えば裁判だと、最終的には判決が出て、強制執行ができます。ただし経済的事情で払えない方にそういう手続きをとっても回収できるとは限りません。費用もかかりますし、手間も結構なものです。その場合はコストと利益も考えなければいけません。

第2日目 11月9日(日)

管理組合が抱える様々な問題とコミュニティ、管理会社との関わり方のポイント、不動産価値を下げない共用部分の維持管理などをテーマに開催しました。

講座 管理会社との上手な関わり方について

委託契約書と仕様書をよく読み 業務内容を明確にしておこう

講師　宇都宮　忠(うつのみや　ただし)
住まい情報センター　マンション管理専門相談員

●委託契約内容の確認

管理会社との管理委託契約内容についてどこに注意したらいいか、管理会社に委託したら、まず契約書と仕様書をよく読んでいただきたい。何を委託しているのか、細かいことは仕様書に書いています。契約書、仕様書の内容で不明な点や疑問な点があれば、管理会社にどんどん質問して確認をしてください。基本的に、仕様書に書いていないことを管理会社はしません。管理会社と委託契約を結んだら、管理会社が何でもしてくれると思ったら大間違いです。これをまず頭に置いていただく必要があると思います。具体的にどこまでやってくれるかをきちっと聞いて、お互いの認識を一致させる必要があります。そうでないと、やってくれる「はず」で終わります。

●管理業者の業務遂行実態の確認

実際に仕事が始まったら、これ、どうしてやっていないんだろうなど疑問に思うことがあるかもしれません。そのような時は、まず契約書、仕様書を読んで、そこに書いてあるのかどうかを確認していただきたい。書いてなかったらどうするかということですが、別途お金を出してやってもらうのか、管理会社と交渉して無料でやってもらうのか、そういう対応が必要になってきます。

●大切な重要事項説明

委託契約期間が終わる直前になりますと、管理会社の方から「次の契約もぜひお願いしたいので、重要事項についてお話させていただきたい」という話がくると思います。重要事項の説明については、法律上11項目は必ず説明をしなくてはいけないことになっています。もし従前と同一の条件であれば、管理会社は管理組合の理事長に説明した後、そのコピーを全戸に配布することになっています。ところが従前と違い管理組合にとって不利益な条件の場合、管理会社は、理事長だけに説明しても駄目で、説明会を開催して区分所有者全員に説明することになっています。

●トラブルが発生した場合は

万が一、管理会社とトラブルが発生した場合には、管理組合として管理会社にまず善処を求めます。それでも駄目であれば管理会社の所属する団体である、(社)高層住宅管理業協会に相談することもできます。

講座　マンションのコミュニティについて

濃密ではなくても、困ったときは助け合えるコミュニティづくりを

講師　廣田　信子(ひろた　のぶこ)
(財) マンション管理センター

●管理組合が抱える問題

いま管理組合がどんな問題を抱えているのか。昨年実施したアンケート調査では、やはり役員のなり手不足というのが一番です。以下、無関心者の増加、ルールを守らない居住者の増加、管理費等滞納者の増加、積立金不足と続いています。これらの問題に共通するのは、自分はマンションコミュニティの一員であるという帰属意識の希薄さです。

●マンションのコミュニティとは

マンションのコミュニティとは、同じマンションという「地域」を主体としたコミュニティであり、同時にマンションを維持管理運営していくんだという共通の目的をもっているわけです。でも、だからといって興味や価値観は必ずしも一緒じゃない。そこをどう調整していくかが重要だと思います。

●コミュニティの現状

地域コミュニティから孤立する人がマンションにも2割くらいはいます。とくに一人暮らしの男性や、高齢になってから入居された人は孤立する確率が高いため、管理組合として、さりげなく見守ることも今後は必要になるんじゃないかなと思います。安心して暮らせるコミュニティはすべての基本ですから。

地域コミュニティが希薄化していると言われますが、なぜ希薄化したか。それはやはり深い関係を望まない人が増えているからです。でも実は日常的には深いつきあいを望まないが、困ったときは助け合いたいという人の数は非常に多いんです。この辺にマンションでコミュニティを考えるキーポイントがあるんじゃないかなと思います。

●コミュニティを育てる仕掛けを

声かけが得意な人は、近隣にお年寄りがいたら、声をかけてあげてはどうでしょうか。多少のおせっかいも時には必要です。また、年1回くらいは、同じ階の人が集まって話し合いにより役員を決めたり、回覧板を回すなど身近な人が顔を合わせる仕組みを作っていくことも有効だと思います。

●楽しい管理組合活動を

管理組合活動が、責任が重く、楽しくなく、何かと責められるのでは、人材が集まってきません。やはり楽しそうにやっているところには人材が集まってきますので、前向きに楽しいことに取り組んでもらえればと思います。そのためには、専門家を積極的に利用して理事さんの負担を軽くすることも必要ですし、管理員さん、清掃員さんなどマンションの管理に関わるみんなが気持ちよくマンションのために働いてくれるような環境整備を進めることも必要です。

●大規模修繕工事もみんなで楽しむ

マンションのコミュニティづくりには、自分たちの住まいはドアの中だけでなく、敷地も含めた全体だという意識を持って、これらを快適に美しくすることにみんなで取り組むことが有効だと思います。また、大規模修繕工事は管理組合にとって一大イベントですから、できるだけ前向きに取り組んで、コミュニティづくりに役立てるということも考えられます。

マンションのコミュニティは、昔のようにお互いが濃密に行き来するようなコミュニティに戻ろうということではなくて、個人の生活に踏み込まないけど、いざとなったら助け合えるようなコミュニティをめざし、自分たちの住まいを心地よくしていきましょう、という気持ちを共有することから始めたらうまくいくのではないかと思います。

講座　共用部分の不動産価値を保つために

共用部分の維持管理の善し悪しが鑑定評価に関わってきます

講師　青木　令子(あおき　れいこ)
(社) 大阪府不動産鑑定士協会

●不動産の価格に関する専門家

不動産鑑定士は、不動産の価格に関する専門家のことで、経済価値を適正に判断するのが仕事です。皆様がお住まいのマンションですが、鑑定評価はどういうふうにしていくかといいますと、「積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする」とされております。我々の専門用語なのでわかりにくいと思いますが、不動産鑑定士がよりどころとする基準です。鑑定評価と共用部分の維持管理の関係についてお話したいと思います。

●鑑定評価の基準でも維持管理をチェック

不動産鑑定基準には建物の維持管理の状態、そのほか、長期修繕計画の有無及び長期修繕計画がある場合は、それがいいものか、悪いものか、また修繕積立金の額は適切なのかが、評価に必要な要因として記載されています。また、一戸一戸を評価しますので、区分所有者が管理費を滞納しているかどうかも見ます。もちろんこれらの他にも、施工がいいかどうか、築年数、階数、間取り、位置関係、といった要素もあります。しかし、たくさんの要因の中で、維持管理の状態、それから長期修繕計画があるかないか、管理費が滞納されていないかどうか、ということも我々不動産鑑定士は見て、貨幣額をもって評価を行っています。

●共用部分の維持管理が評価額に影響します

つまり、大事だと言われている共用部分の維持管理ですが、評価する者にとっては、評価額に関わってくるということです。だからこそ、ぞんざいにするのではなく、共用部分の適切な維持管理をしなければならないということをお分かりいただきたいと思います。

●外部要因に左右されるが、ベストを尽くす

ただし、現実の不動産市場においては、経済情勢、競合不動産価格、周辺状況など、さまざまな外部要因によってマンションの価値が左右されることが多いです。そのため、「きちんと維持管理して、お金をかけてきたのだから価値が維持されている」とは必ずしも言い切れません。しかし、その時代、その状況、その時、つねに物件に対してベストを尽くしておけば、ほかと比較するのではなく、あくまでも皆さんがお住まいのマンションというものについては、ベストな評価がもらえるのではないかと思っております。

第3日目　11月16日(日)

大規模修繕工事と長期修繕計画標準様式の解説をはじめ、修繕工事見積書の見方、建替えが成立する要件と手順など、大規模修繕と建替えをテーマに開催しました。

講座　大規模修繕と長期修繕計画の見直し

大規模修繕工事での留意点と長期修繕計画標準様式等の利用法

講師　長田　康夫(おさだ　やすお)
(財) マンション管理センター

●大規模修繕工事の必要性

すべてのものには耐用年数があります。耐用年数に合わせて適切な時期に適切な手入れをしなければ、耐用年数に至らないうちに使い物にならなくなります。マンションの耐用年数は、部位ごとに異なり、それぞれの修繕周期があります。そして比較的規模の大きな修繕工事や改良工事をまとめて行うのが大規模修繕工事です。

●失敗しないための留意点

業者の選定方法として、特命随意契約、見積もり合わせ、指名競争入札があります。一般的に考えて、いいと思われるのは指名競争入札です。そして最低価格を提示した業者に決めることになりがちです。しかし工事期間中の安全対策費用を見積もりの中に適切に計上しているといった業者の考え方も考慮して選定する必要があります。

業者選定のポイントとしては、会社概要などから情報を得ることのほか、大規模修繕工事の元請としての実績があるかといったことがあげられます。それも自分のマンションの規模と立地条件等がよく似通った実績があれば、現地に足を運んで、その業者の評判を聞くことは非常に参考になると思います。それから事前に、管理組合としての評価基準や評価項目を作成しておき、ポイント制にして公開すれば全体の合意が得やすいと思います。

●大規模修繕工事がマンション管理への関心を高めるチャンス

住みながらの工事を工夫することも大切です。大規模修繕工事をマンション管理への関心を高めるチャンスととらえ、工事の必要性の徹底、情報公開、協力体制づくりなどを通じて、組合員のマンション管理への関心を高めていただきたいと思います。それからマンションの質をあげること、社会のニーズに合った生活様式のレベルアップも必要です。高齢者対策としてのバリアフリーやセキュリティシステムの構築なども必要になってきます。

●長期修繕計画標準様式を利用しよう

平成20年6月に国土交通省から、「長期修繕計画標準様式」と「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」が出ています。背景としては、マンションの快適な居住環境の確保、資産価値の維持・向上が問題となっていること、そしてそれには、建物の経年劣化に対応したタイムリーで適切な修繕工事の実施、適切な長期修繕計画の作成、修繕積立金の額の設定が必要であることなどが挙げられます。

ポイントは次の3つです。1つ目は、管理組合等による長期修繕計画の内容の理解やチェックを容易にするために、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を策定したこと。2つ目は、長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な「推定修繕工事項目」を示したこと。3つ目は、将来の長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の額の増加が少ない「均等積立方式」により修繕積立金の額を算出するようにしたことです。

管理組合の皆さんは、例えば、長期修繕計画の見直し等に関する業務を専門家に委託する際には、長期修繕計画作成ガイドラインを参考として依頼したり、出てきた長期修繕計画の内容をガイドラインを参考としてチェックすることもできます。ぜひ一度、ご覧いただき、参考にしていただきたいと思います。

講座　わかりやすい修繕工事見積の見方

契約図書・内容を熟知し、不明な点は説明を受けよう

講師　水戸　豊(みと　ゆたか)
(社) 日本建築積算協会　関西支部

●工事の中身を知るのは、契約図書

積算に関して、請負業者の見積額が高いのか安いのかというご質問をよく受けます。しかし一概に安いとか高いという判断はできません。それぞれ内訳書の内容を精査の上、高い、安いの判断ができると思います。通常、品物を購入する場合には、その品物を見ることができます。例えば、時計の場合には、高級ブランド品・国産品・まがい物の時計もあります。それを見て価値を判断されると思いますが、建設工事の場合には、できあがったものは見えません。そこでどういうものができるかというのを示したものが、契約図書になってきます。

●仕様書は仕事のレベルを示すもの

見積書、あるいは工事費内訳書を作成するための根拠は、契約図書のみです。契約図書には、契約書と設計図面があります。契約書には、質疑応答書、現場説明書、契約書があり、設計図面は、図面、特記仕様書、標準仕様書があります。契約書には、請負金額、支払い方法、紛争処理等の方法が書かれています。契約書は、だいたいの場合、請負業者が用意してきますが、自分に都合の悪い項目というのは、削除されている場合が多いので、よく精査してください。仕様書は、図面に記載しきれない工事内容を規定したもので、仕事のレベルが記載されています。その内容によって工事の質が全く異なってくると思ってください。工事費内訳書は数量と単価の積の積上げで作成されますが、数量は数量積算基準により、単価は標準価格として刊行物に掲載・公表されています。

●まとめ

一番問題になるのは、やはり契約図書の確認です。まず契約図書の内容を熟知してください。これは相当に根気がいりますが、よく見ていただきたい。もしわからなければ、それぞれの担当者から説明を受けて理解してください。発注書の立場で、工事費内訳書の数量・金額、すべて根拠を明示するよう指示してください。それから、メーカーの指定など競争性を阻害する事項が書かれている場合は図面から削除するようにしてください。

講座 建替えの検討に向けて

築30年を超えると建替えも視野にいれて検討する必要が出てきます

講師　小酒井　孝敏（こさかい　たかとし）
（社）再開発コーディネーター協会

●修繕・改修か建替えかの判断

一般的にマンションは、新築時から性能がじわじわと劣化して、大規模修繕を繰り返すことになります。修繕というのは、新築時のレベルに近づけるという程度の改善になります。一方、社会的な居住水準というのは、設備的な性能、耐久性、省エネ性などもろもろの水準が上がっていきます。単に従来の修繕というだけではなくて、改修という概念を入れて大規模に改修をして水準をあげていく、そういういうことが求められています。しかし、やはり最新の水準とはギャップがでてきます。築30年を超えると大規模改修で追いつかない部分がでてきますので、建替えも視野にいれて検討していただく必要性があります。つまり修繕改修か建替えかをどう判断するかですね。

最初に、建築事務所などに建物の診断をきちんとしていただく。一方で、居住者の方々に現状のマンションでどういう不満を感じておられるかをアンケート等で調べていただき、要求改善水準の設定をします。そして修繕改修をすると、どれほどの改善ができ、どれだけのコストがかかるのかを調べます。それに対して建替えは、満足度が高いかわりにコストもかかります。両方を比較してどちらが有利か検討していただき、最終的に判断がつけば、管理組合総会で意思決定をしていただくことになります。修繕改修で形状又は効用の著しい変更を伴わない場合は1/2の普通決議、変更を伴う場合は3/4、建替えということになりますと4/5の総会決議が必要になってきます。

●建替えの方法

建替えを行うには、「建物の区分所有等に関する法律」上の建替え決議を行うかどうか。これが大きな決め手になります。建替え決議を行わない場合はどうするかというとこれは民法の規定で、全員が一致して建て直す意思決定をしていただくことになります。しかし、この方法では非常に時間がかかるということで、建替え決議を行う方法があります。また、建替え決議をした後に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の規定に基づき、「建替組合」をつくって、権利変換計画により権利の移動をスムーズに行う方法もあります。

●等価交換方式

建替えの方式としては、従来からよくある等価交換方式というものがあります。これはデベロッパーがいったん土地建物を買い取ります。その評価は更地の土地の評価だけになります。買い取り価格はそこから建物の解体費用を控除した価格になります。そこに事業者がマンションを建てて最終的にその区分所有者が売った価格と同額の土地敷地利用権と建物区分所有権を与えるという契約です。この方式は最初にいったん事業者に買い取ってもらうことになり、事業者はこの時点で残っているローン、抵当権を外してくださいということになりますので、区分所有者はいったんローンを返済しなくてはなりません。

●建替組合方式

建替組合方式は、従前の土地建物を評価して権利変換計画という書類で変換してしまうやりかたです。権利変換というのは、従前のマンションの区分所有権と敷地利用権を権利変換計画書と配置設計図という書類上で建替え後のマンションの区分所有権と敷地利用権に移行させる仕組みです。この場合、抵当権もセットでペーパー上のやり取りで処理できるというメリットがあります。等価交換方式より途中の資金的な負担を軽微にすることができます。

マンションに関する法律、指針などが大阪市マンション管理支援機構のHPからみることができます。
URL http://www.osakacity-mansion.jp/

お知らせ

大阪市マンション管理支援機構は大阪市立住まい情報センターと連携し、さまざまな情報提供・相談を行っています。

マンションに関する資料を配架しており自由に閲覧できます

資料

★国土交通省公表の資料
- ・マンション標準管理規約
- ・マンション管理標準指針
- ・マンション標準管理委託契約書
- ・マンション耐震化マニュアル
- ・長期修繕計画標準様式
- ・平成15年度マンション総合調査結果　ほか

★支援機構の実施したセミナー講演録
★マンション関係団体会報
★マンション管理センター資料
★管理組合広報誌　ほか

住まいのライブラリーでは図書の貸し出しができます

マンションを含む「住まい」と「大阪」に関する図書を集めたライブラリーがあります。1回3冊まで2週間借りることができます。

ビデオの視聴ができます

過去1年間の支援機構のセミナーの講演がビデオでご覧いただけます。また、セミナーで配布した資料もお渡しします。このほか、「住まい」と「大阪」に関連するビデオも視聴できます。

住まい情報センターでは住まいに関する相談（マンション相談含む）を行っています

相談

一般相談	面接または電話
専門家相談（面接）	分譲マンションに関する管理一般の相談 •毎週木曜日2：00～5：00　•予約制（1組45分）
	分譲マンション管理に関する弁護士による法律相談 •おおむね月1回日曜日　•予約制（1組45分）
相談専用電話	**06-6242-1177（予約もこの電話で受付）**

上記以外にも専門家相談があります。お問い合わせください。

大阪市立住まい情報センター
［住　　所］〒530-0041
大阪市北区天神橋6-4-20
住まい情報センター4階 住情報プラザ
［開館時間］平日・土曜日 9：00～19：00
日　曜　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
［問い合せ］06-6242-1160
［ＵＲＬ］http://www.sumai.city.osaka.jp

「大規模修繕工事見学会」報告

入念な長期修繕計画に基づき透明性と公平性を確保しながら取り組む。

朝日プラザペルソナージュ天下茶屋

11月29日、大阪市マンション管理支援機構として第5回目の大規模修繕工事見学会を朝日プラザペルソナージュ天下茶屋管理組合のご協力により開催しました。朝日プラザペルソナージュ天下茶屋は、地下鉄・南海天下茶屋駅から徒歩7分の場所に建ち、SRC造11階建・1棟・総戸数108戸のマンションです。築16年を経過し、今回が初めての大規模修繕工事です。

● 理事長自ら作成された資料をもとに説明

総戸数108戸の朝日プラザペルソナージュ天下茶屋管理組合。まず理事長の金田さんから、自ら作成された資料「大規模修繕工事の計画と実行」をもとに説明がありました。

参加者の皆さんが驚かれたのが、資料の充実ぶり。大規模修繕工事の概要はもちろん、管理組合の取り組み方、建設委員会の活動など細かく紹介されており、ほかにも実際に施工会社の公募や住民へのアンケートをした際の資料が添付された資料となっていました。

今回の工事は、修繕にとどまらず、エントランスホール、管理事務所などの共用部分を中心に、より明るく安全性を高めるための改良工事にも力を入れている点も大きな特徴です。つねに透明性と公平性を確保しつつ計画を進めてきた金田理事長の説明を聞きながら、充分な修繕積立金や、綿密かつ入念な計画と実行ぶりに会場からは感心のため息が何度も漏れていました。その後の質疑応答では、修繕積立金の見直しをしたきっかけ、管理会社と大規模修繕との関係、長期修繕計画などについての質問がありました。

● 施工会社から映像で工事内容を紹介

続いて施工会社から、現在行われている躯体修繕工事、シーリングの打ち替え工事などの模様を映像を使って、一つずつ丁寧に説明していただきました。動画なのでわかりやすく、参加者の方々も興味深そうにご覧になっておられました。

● 現場見学後の質疑応答で、活発な意見交換

そして、いよいよ現場見学。3班に分かれて、金田理事長、施工会社、監理事務所の案内で現場を周りました。塗装の過程や、補修の実演、タイルの補修の様子など説明を聞きながら熱心に見学。現場見学の後は、再び質疑応答です。施工会社の公募方法や、施工会社を選んだ決め手など、参加者からは熱のこもった質問がいくつもなされ、大規模修繕工事への関心の高さを改めて実感。そして予定の時間をオーバーする形で、無事終了しました。ご協力いただいた朝日プラザペルソナージュ天下茶屋管理組合の方々、および関係者の方々に心よりお礼を申し上げます。

＜見学マンションと工事の概要＞

朝日プラザペルソナージュ天下茶屋（大阪市西成区天下茶屋）
SRC造11階建・1棟・総戸数108戸／築16年

工事内容	①仮設　②下地補修　③シーリング打ち替え ④外壁塗装　⑤鉄部塗装　⑥防水改修 ⑦その他改修　⑧共用部分改善 ⑨電気・給排水空調ガス設備改修 ⑩その他（インターホン・防犯カメラ・直圧給水ポンプ・植栽・造園）
工　期	平成20年8月18日～平成21年3月20日予定
施　工	ピケンテック（株）