

## マンション管理組合交流会

参加費  
無料!

## ★主催:大阪市マンション管理支援機構

分譲マンションにお住まいの方同士で、自由に情報交換を行っていただけます。

当日は建築士、弁護士も参加しますので、お悩みや困りごとの解決の糸口が見つかるかもしれません。

管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます。

日 時

令和7年3月9日(日)  
 第1部13時00分～14時30分(テーマ・管理会社との関係)  
 第2部15時00分～16時30分(テーマ・大規模修繕工事)  
 (受付は各部の開始時間の10分前から)

定 員

各部とも10名 申込締切日 令和7年2月26日(水)

※管理会社やマンション管理士、工事業者など、マンションに関わることを「業」としている方は参加いただけません。

※第1部と第2部は入替制です。

※申込多数の場合は、「登録管理組合」、「交流会に初めて参加される方」を優先して抽選します。

※詳細は、ホームページやチラシでご確認ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

## 支援メンバー瓦版

Daigas Group 大阪ガス

食と住まいの情報発信拠点

hung MUSEUM ハグミュージアム



ハグミュージアム

検索

見て、触れて、体感できる大阪ガスのショールーム  
ハグミュージアムへぜひご来館ください。

●所在地 大阪市西区千代崎3丁目南2番59号

●アクセス OsakaMetro長堀鶴見緑地線 ドーム前千代崎駅(徒歩3分)  
阪神なんば線 ドーム前駅(徒歩3分)  
JR大阪環状線 大正駅(徒歩7分)

●お問合せ先 06-6586-3789(代表)

●開館時間 1～4F(ご家庭のお客さま向けフロア) 10:00～18:00  
5F(業務用のお客さま向けフロア) 10:00～17:00●休館日 1～4F(ご家庭のお客さま向けフロア) 水曜日(祝日は開館)、年末年始、夏期  
5F(業務用のお客さま向けフロア) 土・日・祝日、年末年始、夏期

## 大阪市マンション管理支援機構の構成団体

## 公共団体等

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構  
近畿支店

## 専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿理士会
- (公社)大阪府建築士会

## 民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会  
近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)
- (株)オプテージ

- 大規模修繕工事見学会報告 ..... ①②  
 基礎講座報告 ..... ③④⑤⑥⑦⑧  
 管理組合だより ..... ⑨  
 管理組合ミニ交流会開催報告 ..... ⑩  
 支援メンバー瓦版 ..... ⑪

より快適なマンションライフを応援します。

らいふ  
74  
VOL. 2025.2.1

管理組合  
登録募集中  
無料!

大阪市マンション管理  
支援機構通信

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  
(Osaka Metro御堂筋線・谷町線・阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

平日・土曜)9:00～17:00 (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

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

# 大規模修繕工事見学会実施報告

## 3回目の「大規模修繕工事」を 設計・監理方式で実施中

### ■見学会

【実施日時】2024年11月30日(土)13:30~16:00

### ■見学したマンションと工事概要

【マンション名】友渕コーポ  
【所在地】大阪市都島区  
【概要】1981年竣工  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上10階・総戸数198戸(住戸専用)

【工事内容】共通仮設・外部足場設置・躯体補修・シーリング工事  
外壁等及び鉄部の塗装工事・防水工事及びその他工事

【工期】2024年9月2日~2025年2月28日(予定)



説明会場

定員を超える33名の方を快くお迎えいただいた友渕コーポ管理組合理事長様、営繕委員長様はじめ理事会、営繕委員会の皆さんには、会場設営からお手伝いいただき、スムーズな運営にご協力いただきましたことを深く感謝申し上げます。

当日は穏やかな陽ざしの中、特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構様、株式会社日東様に現場を案内いただき見学を終えました。

### 1. 管理組合の取組み

当該マンションは大規模修繕工事を2回実施した他、20年ほど前に給水管と雑排水管の改修、15年前にエレベーター改修、9年前に玄関扉の取替と常に積極的に維持管理に取り組まれています。

### 常設の営繕委員会

積極的な維持管理の取り組みを支えているのが、理事長と4名の理事、5名の専任委員の10名からなる営繕委員会で、15年前に常設の委員会になったとのことです。

理事の任期は1年ですが、専任委員が5年、6年と比較的長く務めておられるので、長期的な視点に立った管理組合

主導のマンションの維持管理が可能になっていると理事長が説明されました。

営繕委員長からは、委員が継続的かつ積極的に、情報収集に取組まれていることが披露されました。

具体的な活動として、大阪市の「分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度」を利用した勉強会の開催や大阪市立住まい情報センターの住まいのライブラリーでのマンション管理に関する図書の閲覧、大阪市マンション管理支援機構のセミナー・情報交換会・工事見学会に積極的に参加していたことや、近隣のマンションを訪問して、修繕工事や耐震改修の聞き取りを行うといった精力的な活動を行って、委員会活動のレベルアップに取り組まれていると説明いただきました。

一人で孤軍奮闘するのではなく、みんなで手分けして研鑽を続けることが管理組合主導の維持管理には不可欠とおっしゃっていました。

### 2. 設計・監理会社として関わったこと (特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構)

準備段階から工事着工までの間の総会で理事全員が改選されたため、新たな理事には今までの検討内容を含め丁



設計・監理会社様



工事施工会社様

寧な説明を繰り返し、一つずつ合意を得たうえで進められています。

### 【調査診断】

2023年9月に修繕履歴の整理と今回実施すべき調査の準備を行い、10月にかけて実施した住民アンケートの結果から立ち入り住戸の選定と調査、併せて共用部分の現地調査も行って、12月に理事会・営繕委員会に中間報告を行いました。

2024年1月に補足調査の結果を踏まえて2回目の報告を理事会・営繕委員会に行い、必要な補修箇所と2月の区分所有者様向け説明会の内容を協議しました。

### 【設計業務】

2024年2月から3月にかけての3回の打ち合わせで、工期・工事範囲・工事仕様や工事中の課題の検討を重ね、設計図書を作成し、施工会社の選定手順を理事会・営繕委員会に提案しました。

### 【施工会社の選定補助】

公募の結果、管理組合様が選定された5社に対して現場説明会を行って、管理組合様が見積もりを依頼しました。見積もり内容を精査し、管理組合様に報告しました。その結果、管理組合様を支援して3社と面談し、交渉を経て5月に施工会社が内定されました。6月には区分所有者様に工事の内容をご理解頂けるよう工事概要説明会を開催し、同月の総会で大規模修繕工事の工事費及び施工会社が承認されました。

### 3. 施工会社としての取組み(株式会社日東)

バルコニーからの視界が確保できるよう、バルコニー側を優先して安全に早期の完工を目指して取り組んでいます。

### 【今回の工事の流れ】

工事を期間内に終わらせるため、全体を2つのグループ、6工区に区分し、1工区あたり足場組立から解体までを約2.5ヶ月を目途に順次進めています。

1. 外部足場組立
2. バルコニーの片づけ
3. 建物劣化調査・下地補修
4. シーリング工事
5. 高圧洗浄
6. 塗装工事
7. 防水工事
8. 床シート部分補修
9. 美装工事・検査
10. バルコニー防水工事完了に関する住民の意見聴取
11. 足場解体

### 4. 質疑応答

#### 設計・監理方式に関すること

Q. 設計・監理会社の選定はどのように行った?

A. 営繕委員が中心になって、大阪市マンション管理支援機構をはじめ様々な研修会や工事見学会等に参加し、インターネットも駆使して候補先を選定し、会社事務所の訪問も行って、理事会で決定しました。

#### 修繕周期に関すること

Q. 1回目から2回目、2回目から3回目と回を追うごとに修繕周期が長くなっている理由は?

A. 建物等劣化診断調査を受けて、工事の必要性を理事会、営繕委員会で慎重に検討を行った結果で、意図的に修繕周期を伸ばしたわけではありません。

#### 営繕委員会の活動に関すること

Q. 日々の補修工事も管理組合が直接発注しているのか、管理会社はどのように関わっているのか?

A. 損害保険金で修繕費用を回収できる場合もあるので、日々の修繕は管理会社で対応していますが、工事内容によっては営繕委員会が中心になって対応する場合もあります。営繕委員会は、屋上の防水状態などの定期的な目視点検を行って、劣化状況の把握に努めています。

Q. 委員はどのように募集しているか?

A. 総会時期に定期募集を行っていますが応募が少なく、委員が個別に声かけをして勧誘しています。

### 5. さいごに

どのマンションにも共通する問題に長寿命化に資する改修工事や建物の終活があります。当マンションでは、今後も住環境の維持に役立つ情報を継続的に収集して活用することを考えていますと話されました。大変参考になったので、もっと詳しく知りたいと閉会後も理事長や営繕委員、工事関係者にお話を伺っている方もいらっしゃいました。

## 講座1

## 継続的な組合活動のために①

管理費等の滞納の原因と対策  
～相続と相続放棄があった場合など～

## ■管理費・修繕積立金の滞納について

## 【滞納の原因】

- 区分所有者の収入の減少
  - 相続による区分所有者の変更が未了など
- ⇒指定の預貯金口座から引き落とされない原因

- 口座登録の変更に不備がある
- 口座凍結など

## ⇒解決方法

- 管理会社による区分所有者への督促
- 管理組合による法的手続き(弁護士などに相談)
- 区分所有者に連絡がつかない場合の所在探索

## 【区分所有者の対応(相続)】

区分所有者が死亡している場合は相続手続きが必要です。

## ⇒遺言書がない場合

区分所有者の相続人どうしによる遺産分割協議、又は法定相続登記や遺産分割調停によって相続人を決定し、新しい区分所有者が管理費等引き落とし口座の変更、区分所有権取得・喪失届出、相続登記を行います。

※相続登記の義務化(令和6年4月1日から)

※戸籍謄本等の広域交付(令和6年3月1日から)の利用

## 【管理組合での対応】

## ⇒管理組合が申し立てできる競売

- 強制競売

競売申し立てには訴訟が必要

- 建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」)第7条による競売

競売申し立てには訴訟が必要

- ①、②ともにオーバーローンで抵当権者など登記のある担保物件では、配当の見込みがなく、無余剰取消の可能性が高くなります(費用倒れ)。

- 区分所有法第59条による競売

無余剰取消の適用はないが、要件が厳格に定められています。

※競売等によって滞納管理費等が回収できなくても、区分所有権の特定承継人(落札者)から徴収できます(区分所有法第8条)。

⇒相続人不存在(戸籍上、相続人がいない、または相続人が全員相続を放棄した場合)の場合の滞納管理費等の回収方法

- 管理組合が利害関係人として家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てができます。

・申立手数料、郵便切手、官報公告料、予納金が必要です。

※管理組合から支出する場合は管理費から立て替えます。

## ⇒相続人に連絡がつかない場合

利害関係人、検察官が家庭裁判所に不在者財産管理人の選任申立て

- 管理費等滞納の場合は管理組合が申立てできます。

・申立てには、収入印紙、郵便切手、予納金が必要です。

## ⇒認知症発症による口座凍結

区分所有者が認知症になり判断能力が不十分の場合、成年後見人の選任が必要

・申立人が家庭裁判所に申し立てを行います。

・申立てができるのは本人、配偶者、4親等内の親族、成年後見人等、任意後見人、成年後見監督人等、市町村長、検察官

・管理組合には申立て権がないので、家族にお願いするほかありません。

・家族がいない場合、市区町村長による申立てを地域包括支援センターや社会福祉協議会などへ相談

■マンション標準管理規約の改正と  
管理組合にできること

## 【直近の改正】(令和6年6月7日)

## &lt;改正のポイント&gt;

- 組合員名簿の作成、更新の仕組み
- 居住者名簿の作成、更新の仕組み



〈講師〉  
大阪司法書士会  
川田 和子  
(かわた かずこ)

## 講座2

## 住環境を維持するために

共用部の改修で『維持以上』の価値を  
生み出しましょう

マンションの設備を改修することで、皆さんを感じておられる日常生活での不満や困りごとを解消できることがありますので、改修工事の事例を紹介します。



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府建築士会  
一級建築士  
橋本 賴幸  
(はしもと よりたか)

マンション敷地内に受水槽を置き、加圧ポンプで各家庭に加圧給水する  
②高置水槽方式

マンション敷地内に置いた受水槽に貯めた水を屋上に設置した高置水槽に送り、重力をを利用して各家庭に送る  
※受水槽方式の場合、水槽の年1回の清掃などの維持管理が必要で、簡易水道の場合は水質検査も必要になる

## &lt;直結給水方式&gt;

水道本管から増圧ポンプ(ブースターポンプ)で直接各家庭に給水する方式。この方式だと水道本管と直結することで一切空気に触れなくなるため、水質確保が容易になり、増圧ポンプ(ブースターポンプ)の設置場所は受水槽に比べて小さく済むため省スペース化が図れる

## 【現状】

## 高置水槽方式

## 【課題】

- 住民から水圧が低いという不満の声が多くあった

## 【解決策】

- 給水システムを直結増圧方式に変更した
- 受水槽のあった場所はバイク置き場として活用している

## ■事例5. 機械式立体駐車場の撤去

駐車場に空き区画が出るようになり、使用料収入と保守に要する支出費用が釣り合わず、設備を撤去した事例

## 【現状】

- 空き区画が増えたのでメンテナンスを止めて、1階部分だけ使用している

## 【課題】

- 駐車のためにパレットに乗せる手間や重量制限などの制約が残っている

## 【解決策】

- 機械式立体駐車場を撤去して平面化にする
- 高額なピットを埋め戻す工法ではなく、コンクリートで下の空洞に蓋をして床を作る方式で工費を抑えた

## ■事例6. 居住者があまり意識をしない設備

大規模修繕工事に際しての住民アンケートを契機に排水設備の改修工事を行った事例

## 【現状】

- 最上階だけ排水の匂いがする
- 廊下の天井からポタポタ水滴が落ちる

## 【原因】

- 排水立管の先端にある通気管が、こう配屋根のため廊下側に出ており、風向きや状況によって匂いがしていた
- 通気管の妻側が窓の近くにあり、風呂場のお湯を排水した際の湯気が天井で結露し、水滴となっていた

## 【解決策】

- 大規模修繕工事の際に屋根の修繕と合わせて、通気管を屋上から外に出し、防水対策を施した

## ■さいごに

住み続けていると普通に感じていることでも、第三者には違和感を感じることがあります。

住環境の維持には気づきが大切なことで、困っていることや改善したいことについて大規模修繕工事をきっかけに整理することをお勧めします。

アンケートや意見交流会で意見聴取を行うには、良好なコミュニティが必要で、普段から合意形成がしやすい環境を整えておくことは欠かせません。

また、工事を成功させるには長期修繕計画に基づいた安定した財政基盤(資金)と住民の頑張り(熱意)が必要です。

住環境の維持は、お住まいのマンションの資産価値向上にもつながります。

## ■さいごに

集会決議の円滑化や区分所有建物に特化した財産管理制度の新設など、区分所有法の改正が検討されています。

## 講座3

## 快適なマンションライフのために

管理規約はマンションの基本ルール  
快適なマンション生活を送るため、  
ルールをしっかり確認しましょう



〈講師〉大阪弁護士会  
**四辻 明洋**  
(よつじ あきひろ)



大阪弁護士会  
**亀井 直也**  
(かめい なおや)

## ■管理規約(以下、「規約」)の基礎の基礎

建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」)は基本的なことだけを定め、規約でマンションの基本ルールを定めます。

## ●規約で定められること

- ・「理事会」設置や「管理者(理事長)」の選任
- ・役員任期や資格、選任方法、人数など

規約の調整で役員のなり手不足などに一定程度対応できます。

## ●規約の特長

- ・当事者の全員合意が不要
- ・中途取得した区分所有者や賃借人も拘束など

## ●規約の大原則

- ・建物、敷地もしくは附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項
- ・法律(強行規定)や公序良俗に反しない
- ・区分所有法が優先する
- ・全員均一の絶対的な平等ではなく、様々な事情を考慮する

## ●規約を改正する場合のルール(特別決議)

- △区分所有法31条1項  
規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要  
一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない  
議決を緩和する改正が予定されています。

## △特別の影響とは

- 規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによる一部の区分所有者が受けた不利益とを比較衡量し、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合(最高裁平成10年10月30日判決)。

## ⇒問題になるケース

- ✓法人区分所有者や外部区分所有者を差別扱いする
- ✓ペットの飼育禁止
- ✓専有部分の使用用途の制限
- ✓専用使用している駐車場や専用庭の使用料値上げ

判断に迷う場合は、是非、専門家に相談ください。

## ■マンション標準管理規約(以下、「標準管理規約」)について

## ●標準管理規約は国土交通省が示す管理規約の「ひな形」です。

- △参考にするメリット  
⇒誰でも分かりやすい  
⇒一通りの規約が設けられている  
⇒標準管理規約の改正に伴う見直しが容易

## △標準管理規約の改正概要(令和6年6月7日改正)

## ①組合員名簿の作成・更新の仕組み

## 標準管理規約31条2項を新設

- ✓区分所有者や緊急連絡先等が変わった場合に届け出
- ✓長期間不在にする場合も届け出(音信不通を防止)
- ✓賃借人も届け出

## 標準管理規約64条の2

- ✓組合員名簿・居住者名簿を作成・保管し、組合員から相当の理由を付した書面があった場合は閲覧させねばならない
- ✓届出があった時に名簿を更新(年に1回は情報の確認、変更があった際の届出の周知など)
- ✓名簿の利用目的のできる限りの特定や、利用目的の事前公表(個人情報保護規定)、通知のルールが必要

## ②所在等が判明しない区分所有者への対応

## 標準管理規約67条の2

- ✓区分所有者が必要な届け出を行わないことで、敷地及び共用部

## 講座4

## 継続的な組合活動のために②

令和5年度大阪市ハウジングデザイン賞  
特別賞受賞組合の取組み



〈講師〉大阪市都市整備局  
企画部住宅政策課  
民間住宅助成担当課長  
**牧田 成史**  
(まきた しげふみ)



ベイシティ大阪  
管理組合  
第31期理事長  
**大石 祥司**  
(おおいし しょうじ)



管理組合事務局  
**澤井 和美**  
(さわい かずみ)

## ■大阪市ハウジングデザイン賞について

大阪市内で魅力ある良質な都市型集合住宅の供給を促進し、市民の方々に住宅に対する関心を高めていたくことを目的とした他都市にならない民間集合住宅(マンション等)に特化した表彰制度で、昭和62年度から開催しています。

総合的な観点から特に優れたものを「大賞」、特定の分野において特に優れたものを「特別賞」として、令和5年度までに98件の住宅を表彰しました。

## 「適切な維持管理」によって表彰されたマンション

- 平成25年度(第27回)「ローレルハイツ北天満」
- 平成26年度(第28回)「ファミールハイツ北大阪2号棟」特別賞
- 平成28年度(第30回)「メゾンドール帝塚山」
- 令和4年度(第35回)「東急マンション弁天町」特別賞
- 令和5年度(第36回)「ベイシティ大阪」特別賞

## ■ベイシティ大阪管理組合の事例発表

住民が常駐する事務局が管理組合に設置されており、管理組合・住民・管理会社等の相互のスムーズな情報共有を可能にしています。

また、当該マンション住民だけで組織された町会が夏祭り等のイベントのソフト面を、管理組合が修繕等のハード面を担い、管理組合と町会が両輪で活動している点も評価されました。(大阪市ハウジングデザイン賞講評から一部抜粋)

## 事務局の運営について

## &lt;設置の経緯&gt;

- 24時間有人管理を謳った分譲当初は、管理会社に完全にお任せする状況でしたが、自分たちの財産は管理組合主体で管理すべきと理事の一人が問題提起し、事務局の活動を開始しました。
- 当時は住民の多くが働き盛りで役員を再任されることが少なく、管理組合活動の継続的な運営には管理会社(日勤)や警備会社(夜間常駐)との連携も十分に行なうことが必要なため、事務局の活動が継続されてきました。

## &lt;事務局のメリット&gt;

- 2年任期で半数が改選される理事会は単年度の活動に関する議論に偏りがちですが、事務局が過去の経緯を全て把握しているので長期的にマンション全体を俯瞰した議論ができる、特に大規模修繕工事のような長い期間継続する事業も円滑に引き継がれています。
- 管理組合が主として工事業者の発注などをを行うので、工事の納得感が得られやすくなっています。
- 理事会の資料作成や業者との交渉など、マンション運営に関する全てを事務局で対応しており、管理会社への委託費が大幅に削減できました。
- 管理会社や警備会社とも密に連携ができていますので、トラブルの初動対応が素早く、住民は安心して快適に暮らすことができています(管理会社で対応できない事案は、事務局経由で理事会に報告)。

## 講座5

## マンションの性能向上のために

住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度



〈講師〉  
独立行政法人  
住宅金融支援機構近畿支店  
**上野 恵子**  
(うえの きょうこ)

住宅金融支援機構ではマンションのライフサイクルに応じた金融面からの支援を行っています。

## 【マンションすまい・る債】

大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付き10年債権です。

「詳細はこちら」→



## 【マンション共用部分リフォーム融資】

大規模修繕工事や耐震化工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。

「詳細はこちら」→



## 【マンションライフサイクルシミュレーション】

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

「詳細はこちら」→



## 【大規模修繕の手引き】

大規模修繕工事を実施するに当たり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめた冊子です。

「詳細はこちら」→



## &lt;NEW&gt;

## 【(仮称)性能向上工事を進める際の工夫点～先輩管理組合の工夫点をまとめました～】

性能を維持していくことを目的とする「一般的な大規模修繕工事」と「建替え等」との間にある、大規模改修・リノベーション等について調査を実施したところ、管理組合の検討体制に違いがあり、様々な工夫が施されていることがわかりました。

これらの工夫点をまとめて広く周知し、性能向上工事を推進していくために新しい冊子を作成・公開します。

高経年マンションの管理組合が、より快適に・より長く住むための性能向上工事を検討していく際に参考にしていただくための入門書として、性能向上工事を進める際の工夫点を中心に、工事事例や資金計画の例をあわせて紹介する内容を予定しています。→12月6日からHPに掲載しています。

「詳細はこちら」→



## 講座6

## 安心な住環境を維持するために

大災害時代を生き抜くために  
“わがこと意識”を持つことが重要です

## 災害は「頻繁に発生するリスク」!

自然災害が大きな被害をもたらす昨今、災害は「めったに起きないもの」ではなく、「頻繁に発生し、その度に命を脅かすもの」と認識しましょう。

## ●大切な「わがこと意識」

自分たちに身近なこととして、自分たちに引き付けて考え、自分たちのことのように意識することを言います。

わがことと思わなければ、人はなかなか行動に移しません。

## ●2024年8月8日の日向灘地震

南海トラフ地震の発生可能性が通常より相対的に高まったと評価され、2019年の運用開始以来、初めて南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)が気象庁から発表されました。日頃からの地震への備え(非常用持ち出し袋の準備など)を再確認し、地震発生に備えましょう。

## &lt;突っ張り棒だけではだめな、長周期地震動への備え&gt;

宮崎市のマンションの12階で、壁一面の棚が倒れてくる被害がありました。高層階特有の揺れへのさらなる備えが求められます。

## 何も知らなければ「すべてが想定外」

## ●被害を知る

①ケガ  
近年発生した地震によるケガの原因は、家具類の転倒・落下・移動が約3~5割

②火災  
転倒・落下した家具などが電気ストーブなどの電源スイッチを押し、付近の燃えやすいものへ着火することもある

③避難障害  
転倒や移動しやすい家具類は、避難経路を塞いだり、飛び出した引き出しがケガをしたり、避難の妨げにならぬよう、避難通路や出入口周辺に置かない

⇒自分たちの身を守るには、家具類の転倒・落下・移動防止対策が重要。

## ●対策を講じる

①収納方法や家具のレイアウトを工夫  
・「寝る」「座る」周辺にはなるべく置かない  
・置く場合は背の低い家具か、置き方を工夫  
・避難経路や出入口付近には置かない  
・棚は重いものを下に収納して重心を低くすると、倒れにくく  
・書棚などは転倒防止器具と併せて扉開放防止器具や収容物落下防止器具を設置する

②家の中に「安全空間」(寝室、自宅内廊下など)を作る

③生き残るために部屋の総点検

⇒管理組合として、「想定外」をなくすための啓発は重要。  
【出典:東京消防庁 家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック(令和6年1月発行)、内閣府(2009.3)減災のてびき(平成19年版、20年版の一部改変)】

## 大阪市のマンション防災対策

大阪府には南海トラフ以外も地震を引き起こす可能性のある活断層が複数存在するので、大阪市はマンション向け防災対策を実施しています。

●防災力強化マンション認定制度  
ハードとソフトの両面で防災力が強化されたマンションを「防災力強化マンション」として認定する制度。

 大阪市防災力強化  
マンション認定制度

●既存マンション向け防災力向上アクションプラン策定マニュアル  
先の制度は「防災力向上アクションプラン」の策定を義務付けており、既存マンションの策定を支援するマニュアルを整えています。大規模



〈講師〉  
兵庫県立大学環境人間学部  
木村 玲欧  
(きむら れお)

災害に対応するため、お住まいのマンションの「防災力向上アクションプラン」を管理組合の皆様で策定し、防災力の向上に取り組みましょう。

 既存マンション向け  
防災力向上アクションプラン  
策定マニュアル

## [簡単な防災訓練の紹介]

## ●くじ引き演習

## &lt;概要&gt;

様々な事案が発生したと仮定して、誰が何をすべきか「わがこと意識」で討議する。

## &lt;やり方&gt;

1.4~5人のグループを作る  
2.全員で(起きてほしくないことを書いた)くじを作り、くじ引き箱に入れる  
3.誰かが1枚くじを引き、くじに書かれた事象が発生したと想定し、具体的に「誰が」「何をするのか」ホワイトボードに時系列で書き出す  
4.書き出した対策の順番や、実行可能かを検証し、分からなかったことは課題として、後に見直す  
5.複数枚のくじを引いて、複数の事象の対応策の検討や、発災2日目、3日目などの対応を検証することもできる

## &lt;この演習の長所&gt;

・準備が簡単  
・短時間なので繰り返して行いやすい  
・地震のほか様々な事案の対応を考えることができる  
・複数人で取り組むので、それぞれの考え方を学び合うことや、検証することができる

## 計画・マニュアルは、使ってはじめて完成する

危機管理のPDCAサイクル…「計画」を「訓練」で検証して実用性を高める

P.計画を立てる  
D.計画を確かめる訓練する  
C.訓練結果から計画を評価する  
A.評価を基に計画を更新する

誤解されたPDCAサイクル…計画作成が目的になり、訓練で検証されないので、実用性がない

P.計画を立てることを計画する  
D.計画(案)を立てる  
C.関係部局に内容や表記を確認する  
A.(案)を取って計画を確定する

## ●訓練を「PDCAサイクル」に乗せる

## ①訓練担当を決めて訓練を企画してもらう

・各自の自発的な態度には期待しない(わがこと意識の醸成)  
・訓練は短くて簡単なものをいくつか企画(参加者の負担軽減とコミュニケーションを意識)  
・必ず組織のトップにも参加してもらう(危機管理の重要性の意識づけ)

## ②訓練直後に必ず「振り返り」をして次回につなげる

・「訓練をやって効果的だった/よかつた」と結論付ける  
・「計画の改定」と「次回以降の訓練開催」を確約する  
(参考)大阪市北区役所ホームページ(マンションコミュニティ支援事業「マンション防災の取組紹介」)

## 「安全・安心は自分たちで作るもの」

## ●危機は「その場しのぎ」では対応できない

実際に災害が起こると、普段していることさえなかなか上手くできません。ましてや、普段していない・考えていないことはできるはずがありません。これまでの知恵・教訓を学び、自分たちの弱点や問題を知り、計画を訓練などを通して実現させていくことで、危機への対応力、応用力を上げて、「あわてない」状況をつくりましょう。学習は裏切りません。

## 講座7

資産価値維持のために  
～その先にある大きな課題とは～

不動産を鑑定するとき  
維持管理の状態は必ず見ます  
管理不全に陥らないことが重要です



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府不動産鑑定士協会  
田中 郁充  
(たなか いくみつ)

・廊下に私物を放置、乱雑な自転車置き場、掲示板の状態、エレベーターの匂い、修繕積立金不足による修繕の先送り

※初めてマンションを訪れる人は良く観察しています。

## ●管理の見える化

## ①分譲マンション管理計画認定制度

- ・認定者は地方公共団体、有効期間5年
- ・国が定める認定基準は16項目+独自基準

## ※認定項目(5)その他

マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること(所有者不明など増加する空き家問題の対策が必要)

## ・インセンティブ

マンション長寿命化促進税制  
(独)住宅金融支援機構の【フラット35】及び共用部分リフォーム融資の金利引き下げ、『マンションすまい・債』の利率上乗せ

## ②マンション管理適正評価制度

- ・認定者は(一社)マンション管理業協会、有効期間1年
- ・マンションの管理状態(30項目)を点数評価
- ・合計点数を6段階で評価(★なし~★5つ)して公表

## ◇維持管理を適切にすれば資産価値が上昇!

2024年4月の「戦略的都市づくり研究会」公開シンポジウムで、マンション管理適正評価制度に登録されているマンションと、そうでないマンションとの比較分析結果で、★5つのマンションの場合11%の価格プレミアムが生じていることが披露されました((一社)マンション管理業協会報道発表)

## ●すべての責任は区分所有者一人一人が負う

資金力がないと何もできません。修繕積立金は確実に積み立てましょう。また、所有者の意識が低ければ良い維持管理はできませんし、資産価値も下がります。高い手目標で考えることが大事です。特に管理の状態を可視化する制度が注目されました今は、管理費、修繕積立金を徴取していれば大丈夫という意識から管理の質に意識を切り替えましょう。管理不全マンションになると近隣住民の迷惑になることもあります。

## その先の大きな課題

## ●マンションの終活問題

必ず訪れるマンションの終活

## ①建替えの検討

## ②建物と敷地を売却

- ・数年~10年近いスパンで考える必要がある(合意形成に時間が掛かるため)
- ・段階的に必要性を認識する
- ・区分所有者である限り必ず直面し、結論を出す必要がある

## ◇マンションが立地する地域の将来性(不動産の三極化)

✓人口の増減や不動産需要がある地域か

## ◇専門委員会(理事会の諮問機関)の立ち上げ

- ✓理事は任期で交代するが、専門委員会は目的を達成するまでが任期で、継続的な検討をする場合に有効

## さいごに

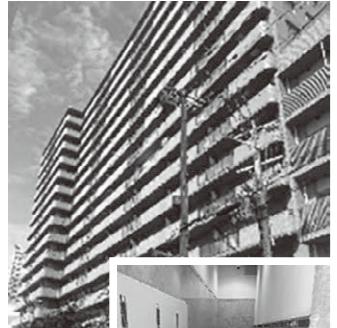
- ・資産価値を維持するには、管理不全に陥らないこと
- ・管理不全に陥らないよう、大阪市では様々な支援策がある(専門家の出張勉強会や、大阪市マンション管理支援機構等)
- ・管理会社との付き合い方を改めて考える

## ◇一度、管理不全に陥ると、改善は容易ではありません

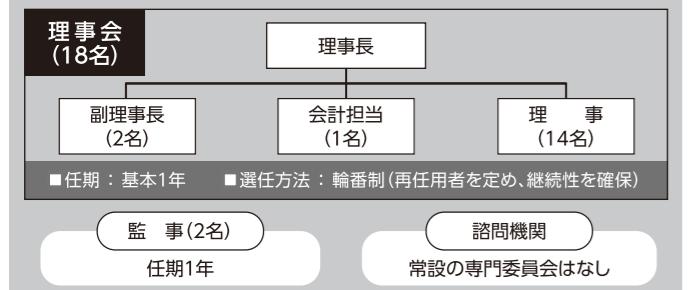
- ◇今から取り組めることを人もマンションも元気なうちに検討を始めてください

# 三国駅前アーバンコンフォート

大阪市の「マンション管理計画認定制度」の認定マンションの紹介



## 管理組合組織



## 特徴

当該マンションは、阪急電鉄宝塚線三国駅から徒歩1分と立地に恵まれ、スーパー・医療機関、郵便局、銀行にも近く、大変利便性が高い場所に建っています。

玄関ポーチやアルコープが設置され、プライバシーを重視した構造にもなっています。

1997年の竣工ですが、エントランスにはオートロックシステムや宅配ボックスが設置された安心で快適なマンションです。駐輪場は前回の大規模修繕工事の際にラックを設置して、整理しやすく使い勝手を良くしただけでなく、自転車の大型化にもなって一部に平置きのスペースを確保するなど、利便性の向上に積極的に取り組まれています。

好立地だけでなく、マンションの魅力の向上にしっかりと取り組まれ、「マンション管理計画認定制度」(以下、「管理計画認定制度」という)の認定取得と同時に、「マンション管理適正評価制度」(以下、「適正評価制度」という)にも登録されました。

何をきっかけにどの様な取組みが行われたのか理事長と副理事長にお話を伺いました。

## 管理組合の取組み

各階から輪番で選任された理事と、理事会活動の継続性を確保するために前任の理事から選任された留任理事の合計18名で理事会を構成しています。

理事会での議論では10年先をイメージして意見を出し合うことを心掛けており、管理会社とのパートナーシップも良好で、管理会社の支援によってこれまで管理がしっかりとされてきました。そのため、毎月開催している理事会の議案も定例的な案件が多くなっていることから、働き方改革を考慮して臨機応変に開催することも検討していると話していました。理事会を補佐する専門委員会(修繕委員会など)でも管理会社の持つ専門知識を上手に利用しているとのことで、機械式駐車場の設備更新工事の計画にあたっても、検討委員会を設置して車離れの生活様式や車両のサイズに合わせた変更の検討に取り組んでいたと話していました。

また、クリスマス時期にツリーを飾っていただけたことを見直

## マンション概要

管理組合名：三国駅前アーバンコンフォート管理組合  
建築年：1997年竣工(築27年)  
構造・階層：SRC造、地上15階  
総戸数：住戸153戸  
管理办法：管理会社委託

し、2023年初めて子どもたちを中心に大人も参加して飾りつけを楽しむイベントの開催や、居住者同士の懇親を深める取組を行うなど積極的に変革に取り組んでおられました。

## 管理計画認定制度の取得

2022年初頭に管理会社から制度の説明を受けた理事会では2023年10月から2024年春まで第2回目の大規模修繕工事を計画していたこともあって、※1「マンション長寿命化促進税制」の申告の可能性が高くなることをきっかけとして、管理計画認定制度の関心が高まつたそうです。

減税措置対象マンションの条件のうち、管理計画認定基準未満から認定基準以上に引き上げる必要のあった修繕積立金の見直しについて検討をはじめたそうです。



### ※1. マンション長寿命化促進税制について

修繕積立金の値上げに関しては工事の材料費や労務費が大幅に上昇している状況を住民の多くの方が知っていたため、必要な時期に必要と思われる工事ができなくなることより、十分な資金を確保して安全な住環境を維持したいとの意見も多く、強硬な反対意見はなく総会決議ができたと話されていました。

## 参考



(一社)マンション管理業協会  
ホームページ  
マンション管理適正評価サイト



大阪市ホームページ  
「分譲マンション管理計画認定制度  
認定マンション一覧」



**分譲マンション管理計画認定制度**  
管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく認定が受けられます。  
令和6年12月末現在で、全国で約1,640件、うち大阪市では61件(令和5年度25件、令和6年度(12月末現在)36件)が認定を受けています。

## 今後の活動

振興町会が担っている防災の取組みにおいて、国土交通省が公表しているマンション標準管理規約が2023年6月に改正されたことから、区分所有者名簿以外の名簿や理解しやすく役立つ防災マニュアルの作成にも取り組む必要があると話されていました。

建物や設備に関しては、進む住民の高齢化を背景に、ケガを予防する敷地内の段差解消や手すりの設置など安全面での改修を計画したり、近々にはエレベーターなどの設備の更新工事も計画をしていると話していました。

## さいごに

今回の取組では、管理組合と管理会社が大変良好な関係にあることがわかつただけでなく、振興町会を含めた3者が一体となって住みやすい環境の維持に取り組んでおられることが印象的でした。

# 令和6年 管理組合ミニ交流会 開催報告

日程	6月21日	9月18日	12月5日
参加者数	8名	10名	10名



6月21日(金)



9月18日(水)



12月5日(木)

## 3日間ともに

定 員：10名

開催時間：19:00～20:20

会 場：大阪市立住まい情報センター5階研修室

マンション管理組合交流会の参加者アンケートに寄せられていた、開催回数を増やしてほしいとの要望に応えるかたちで、お勤め帰りに気軽に立ち寄っていただけるように、今年度は6月・9月・12月の平日夜間に3日間開催しました。

回を追うごとに参加をご希望される方の人数は増え、12月には定員の2倍を超えるお申込みをいただきました。

また、今回は当機構のイベントに初めて参加された方も多く、参加した建築士や弁護士からのアドバイスを参考として、各回ともに活発な情報交換がなされました。

参加者には理事長や理事、専門委員として悩みを抱えておられる方が多かったため、お互いの悩みにアドバイスを出しあって親睦を深めておられました。

終了後も熱心に語り合っておられるグループを多く拝見しました。

## 話し合われた主な内容

### ◆理事会運営

- ・管理組合の主体的な活動の方策について(6月)
- ・理事の後継者の育成について(6月)(9月)
- ・外部専門家の活用について(9月)
- ・役員報酬の是非について(12月)

### ◆管理会社との関係

- ・管理会社との良好な関係構築の方策について(6月)
- ・管理会社の変更について(6月)(9月)(12月)

### ◆管理組合活動に住民の関心を向ける方法

- ・仲間づくりの方法について(6月)(12月)
- ・周知方法について(6月)

### ◆住民の生活マナー

- ・世代間、外国籍の方の生活習慣などのギャップについて(6月)

### ◆大規模修繕工事の進め方

- ・工事周期、実施する時期について(6月)(12月)
- ・専門委員会の設置について(9月)
- ・修繕積立金が必要な工事費に不足していることの対策について(9月)(12月)
- ・相見積りの取得方法について(12月)

### ◆長期修繕計画書について

- ・作成、見直しの方法について(6月)
- ・修繕積立金の運用方法(6月)

### ◆管理費・修繕積立金の改定(12月)

- ・災害時の対応(9月)

## 参加者の意見・感想

◆開催回数を増やしてほしい(6月)(12月)

◆専門家のアドバイスが参考になった(6月)

◆他のマンションの状況が参考になった(6月)(9月)

◆戸数に関わらず、マンションには共通する課題があることが分かった(9月)

◆交流時間が短く感じた(12月)

◆交流するテーマを絞って開催して欲しい(12月)

## 専門家からの提言

### ●大阪弁護士会

管理規約を盾にルールを押し付けるだけではマナー違反を撲滅することは難しく、お互いを理解するには日ごろからの住民同士のコミュニケーションが大切で、合意形成にも役立つ。マンションの管理は多数決で決まるので、価値観を共有できる仲間作りが大切。管理会社との関係では、カスタマーハラスメントが問題になっていることに対する配慮も必要。

### ●公益社団法人大阪府建築士会

大規模修繕工事の実施時期は、劣化診断調査の結果で判断することが重要。修繕積立金の算出根拠である長期修繕計画書は必ず作成し、定期的に見直すことが重要。専門家の活用方法では、定期的に支援を受ける顧問形式もあるが、必要な時に相談することから始めれば効率的で、とっかかりやすい。専門家への相談費用の多寡は、業務量によるので、何を依頼するのかしっかりと決めておくことも大事。