

らしい マンション

より快適な
マンションライフを
応援します



2006年度 大阪市マンション管理支援機構

「マンションらしいふあっぷ連続セミナー」報告 ...

管理組合だより

「阿倍野区・あべのシャルム管理組合」 ...

マンションみらいネット ...

催しガイド

「基礎講座&相談会」

マンション設備の維

築20年、30年を超えると、マンションの設備も老朽化し、様々な問題が発生します。より快適で安心な暮らしをおくるために、また大切な資産価値を維持していくためにも、設備の維持管理は大切です。そこで3回連続セミナーを開催し、多角的かつ具体的に維持管理の方法をご紹介します。

第1回 7月2日(日)

「マンションにおける給排水設備の基礎知識とリニューアル」



まずは自分のマンションの給排水設備の概要を知ること。

講師 今井 俊夫 (いまい としお)
(社)大阪府建築士会 1級建築士

築20年以上のマンションが抱える問題

配管の劣化は、誤解を恐れずに言えば、起こるべくして起こります。今皆様がお住まいのマンションで、どうい配管が使われているか、市水引込管や、揚水管、共用たて管、専用部分等部位ごとにきっちり理解することがまず必要です。今、ここに出席されている方のマンションは、ほとんど築10年以上、それも20年を超えているところが多いので、おそらく配管の水漏れとか劣化が、すでに問題になっていたか、「これからどうしたらよいのか」先の展望が見えずに戸惑っている状況だと思います。その状況を踏まえ、今日のお話にさせていただきます。

過去に分譲された経緯で、何年頃に建ったのか、民間分譲なのか、公的分譲なのか。あるいは建築形状や階数などで、使われている管の種類がだいぶ違って来ます。10年、20年、30年前と、遡れば遡るほど、その当時の最新は技術ですけれども、今となっては「なんでこんなことをしていたのか」ということがたくさんあります。

給水管の種類と特徴

まず給水管ですけど、最も多いのが水道用硬質塩化ビニールライニング鋼管。VLPと呼ばれる管です。中がビニールで、外が鉄という二重の管です。耐久性のある良い管ですが、ジョイント部分が錆びやすく、いま問題を起こしているのもこの管種です。次に、耐衝撃性塩化ビニル管。HIVPです。ビニル管は安っぽいイメージですが錆びないので、実は耐久性に非常にすぐれています。VLPとHIVPの2つの管が、約9割を占めています。2つのどちらかのマンションが多いので、一度、帰ってから、図面や今まで事故が起きた管を調べてみてください。

あとは、使われているケースが少ないのですが、30年以上の前のところでは、メーターボックスの中に鉛管が使われているケースが時々あります。鉛管は、自由に曲がるから、メーターボックスの中のような狭いスペースでも配管がしやすく、当時はたくさん使われていました。でも今は、鉛管は使用が禁止されていて、基本的に取り替える必要があります。

架橋ポリエチレン管とポリブデン管。両方ともプラスチックで、可とう性にすぐれ、自由に配管できます。従ってジョイント部分が非常に少なくて済む。ビニールパイプみたいに割れないし、非常に衝撃に強い。究極の管です。最近の新築マンションはほとんどこのどちらかの管が使われています。配管を今度取り替えるときは、これらの管をぜひおすすめします。

鋳鉄管は、大阪市内で使われているケースは少ないが、自治体によっては引き込みは鋳鉄管でないと駄目というところもあるので、引き込みに限っては給水で鋳鉄管が使われていることもあります。

排水管の種類と特徴

次に排水管です。排水管も主流はビニール管です。VPとVUとがあります。VPは比較的肉厚のある配管で、VUはローコストにするために少し薄くしています。排水は水圧がかかりませんから、支持がきちりしていれば、VPでもVUでもいいんですが、当然薄い方が割れやすいので、マンションでは一般的にVPを使います。

ビニール管がなぜ割れるかというと、熱です。お風呂のお湯を流したり、台所で熱湯を流したりする。80度、90度のお湯が一気に流れてくるので、配管が伸び縮みします。それが10年、15年たつと、ある日、突然、パチッとひびがはいり、じわじわと漏れることになります。基本的には錆びないので、事故が起きる確率は、20年過ぎて100件に、年に1件か2件以下という確率なので、25年たったから全戸取り替えようかというような必要性はないと思います。ビニール管が使われているから安っぽいマンションということではなくて、結果的にはいい選択、長持ちする、重大性の少ない配管です。

耐火二層管は、ビニール管の外側に繊維モルタルの外管を被覆している火に強い材料です。本来の目的は耐火被覆なんですけど、遮音性もあります。配管用炭素鋼管(SGP)は、排水に用いると内面が錆びるため、耐久性に問題がある管です。SGPが使われているマンションは少ないので注意が必要です。

排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVLP)は、内面がビニールでライニングされた管です。水圧がかからないので、この小口面が多少錆びてきても、水は大量に漏れることは少なくあまり問題はあきません。鋳鉄管(CIP)は、特に汚水管、トイレの裏にある管です。汚水は非常に酸もきついし錆びやすいので、昔から鋳鉄管を使っています。耐用年数は30年以上ですが、埋設排水管は20年もたないことが最近、実例としてわかりました。銅管は、耐食性や抗菌性に優れていますが、最近、銅管のジョイント部分(鋳鉄)から漏れるケースが最近よく出てきています。特殊コーティング管は、何社かメーカーがありますが、鋼管の非常に硬い鋼管の内面に、硬い樹脂をコーティングした管です。



実際に使用されている配管類

持管理について

7/2・16・30



増圧給水方式に改修

次に給排水設備のリニューアルについてです。最近ブースターポンプを取りつけ、受水槽高架水槽を設けずに直結増圧給水方式に取替えるケースが増えています。

大阪市の基準で110戸までのマンションで施工できます。階数も15階程度までですから、この条件のマンションだったら、ブースターポンプ取り替えをぜひ検討してください。それ以上の戸数は水道局へ相談してみてください。

ブースターポンプによる増圧給水方式の長所は、まず水の安全性が高いこと、省エネ、維持管理費の低減などです。さらに上階で水圧が低いのが解消されます。それと、受水槽ポンプ室の跡地が有効利用できます。建物の中に設置していたら、それがごそつとなくなりますから、集会場や倉庫に有効利用が可能です。外構に設置していたら駐車場にするとかもできます。

給水管、排水管の更新と更生

更新と更生。ともにわかりにくい業界用語ですが、更新は取り替えのことで、更生は内面ライニングのことで、

給水管の場合の工事区分は非常に明快で、共用部分の工事をしようと思ったら、メーターまでの工事をすればいいし、専有部分の工事をしようと思ったらメーターから内側の工事をすればいい。管理組合としたら、専有部分の工事なんかほっておけ、という話が今まで主流でしたが、問題が起きるのは、専有部分が多いのが実情です。だから専有部分の改修も管理組合が主体的に取組むことが望まれます。一般的に共用部分は更新、専有部分は更生が多くなっています。

排水管のライニングは難しい技術がいります。給水管のライニングは25年から30年ほどの実績がありますが排水管のライニングは、ここ5、6年くらい。でもこれからは共用部分と専有部分の排水管の改修はライニングが主流になってくると思います。

「大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度」のご案内



調査&対策工事費用の3分の1を補助。 お早めにご相談ください

講師 前田 由佳 (まえだ ゆか)
大阪市住宅局建築指導部監察課担当係長

所有建物のアスベスト有無・飛散性をご存知ですか？

アスベストを含む建材には、劣化や損傷により飛散するおそれのある吹付けアスベスト等と破損や切断のない限り飛散の恐れのないアスベスト成形品(ボード類)等に大別できます。建設時期や図面情報等からアスベスト含有の疑わしい吹付け材がある場合、専門機関での含有調査を行い、含有が判明したら、「除去(当該建材を取り除く。場合によって要代替材)」「封じ込め(特殊な薬剤を当該建材に散布し固める)」「囲い込み(当該建材の周囲を囲い、飛散を防ぐ)の何れかの対策が必要です。

今年度はマンションの定期報告実施年度です。

地上3階建以上のもので1000㎡または地上5階建以上のもので500㎡をこえる大阪市内のマンションは、建築基準法12条に基づく定期報告を行っていただく必要がありますが、この報告事項にもアスベストの有無等が含まれています。

法改正で増改築等時の対策が義務化：本市補助は期間限定
建築基準法が改正され、吹付けアスベスト等がある建物には増改築・大規模改修等実施時にその対策を併せて実施するよう義務付けられます。

「大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度(詳細は下欄「大阪市住宅局情報」参照)は、平成20年度までの時限制度。建物状況を把握され、必要に応じて本制度をご利用頂くなど、早期にご対応下さい。ご相談はお早めに、お気軽に。

大阪市住宅局情報

「大阪市分譲マンション構造再計算費補助制度」

大阪市内の分譲マンションの管理組合が、居住しているマンションの構造計算書における偽装の有無を調べるため、構造計算書の再計算を建築事務所等に委託する場合に、その経費を一部補助する制度です。

【申込書の受付】

平成18年4月3日～平成18年11月30日まで。
受付終了日が迫っています。
事前協議に相当期間を要しますので、お早めにご相談ください。

【補助対象となるマンション】

昭和56年6月1日以降に確認済証及び検査済証の交付を受けている大阪市内の分譲マンションであること。

【補助金の額】

補助対象となるマンションの構造再計算費用の2/3で、1棟あたり50万円以内の額。

【受付窓口】

大阪市住まい公社 民間住宅課 TEL:(06)6882-7053
大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター5階
受付時間 月曜日～金曜日(祝祭日は除く) 午前9:00～午後5:30

【お問合わせ・事前協議先】

大阪市住宅局 建築指導部 指導課 構造強度担当
TEL:(06)6208-9301
〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20 大阪府役所3階
相談受付時間:月曜日～金曜日(祝祭日は除く) 午前9:00～午後12:15
午後1:00～午後5:30

「大阪市民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度」

アスベストによる健康被害に対する市民の不安を解消するために、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、その費用の一部を補助する制度です。事前協議が必要ですので、お早めにご相談ください。

分譲共同住宅(マンション)の場合

【申し込み対象要件】

部位:共用部(機械室・電気室等を含む)
申込者:管理組合の代表者

【補助金の額】

アスベスト含有調査に対する補助金
対象費用の1/3かつ10万円以下
「含有調査」の対象となる費用は専門機関での調査費のみです。
アスベスト除去工事等に対する補助金
対象費用の1/3かつ100万円以下
吹付けアスベスト、アスベストを含有する吹付けロックウールを「除去」「封じ込め」または「囲い込み」する費用のみです。

戸建住宅、一般建築物についての要件は異なりますので、詳しくはお問合わせください。

【お問合わせ・事前協議先】

大阪市住宅局 建築指導部 監察課
TEL:(06)6208-9318
〒530-8201 大阪市北区中之島1-3-20 大阪府役所3階
相談受付時間:月曜日～金曜日(祝祭日は除く) 午前9:00～午後12:15
午後1:00～午後5:30

第2回 7月16日(日)

「トラブルの事例と対処法」



トラブルの要因を見極め、迅速かつ的確に対応すること

講師 山田 賀昭 (やまだ よしあき)
(社)高層住宅管理業協会 マンション管理士・1級建築士

トラブル発生 の 要因とは？

今回は設備関係ということで、漏水をメインにトラブル事例をご紹介します。

まずは、機器類が古くなったことが原因による漏水の例を挙げますと、ガス給湯器の給水管、袋ナット部の緩み、食器洗浄機の故障、ユニットバス周りのシール切れや壁面シートの剥離、洗面台の給湯側止水バルブの袋ナットの緩み、洗面排水管U字トラップ袋ナットの緩み、洗面台シャワーヘッドとホース接続部分の取付不良、流し下の給湯配管の接続不良、台所排水管の接続不良、ウォシュレットへ接続している給水管の袋ナットの緩み、エアコンのドレンホースの接続不良などがあります。その他に高置水槽や受水槽の劣化による漏水もあります。

さらに、排水管、給水管、こういった管類のトラブルも非常に数多く起こっています。配管が古くなると、どうしても材料が劣化し、錆こぶができて、ピンホールができて、それが原因で漏水を起こします。これらのことは、もちろんガス管にも同じことが言えます。

また、漏水には「取扱不備」のケースもあります。例えば、単純ミスで漏水を起こす。洗濯機なんかですと、ホースの接続不備のまま水を流してしまう。給水栓を閉栓するのを忘れている。こういった単純ミスが原因で漏水を起こすというようなことがあります。

さまざまなトラブル対応策

専有部機器類の漏水の対応策としては、まず機器類についている止水栓をとめること。それでも止まらないときは水道メーターの止水バルブを止めること。こうすれば専用部へ水は行きません。この対応策をしっかりと覚えておくことは、とても大切です。

次に劣化配管の対応策としては、更生工事。これは配管内部をコーティングするなどして延命させる方法です。もう一つは、更新工事。これは取り替えることです。最近では、更生工事も更新工事も、費用的にはそう変わらなくなりました。それに最近では技術の進歩で優れた配管が出ておりますので、更新することを私はおすすめします。

ここで、漏水の見分け方をお教えします。本当に微量な漏水の場合はなかなか分かりません。水道メーターの下側になるパイロット針をみれば、使用中は普通動いているわけですね。そこで、使用している水栓(蛇口)を一度全部閉めてしまします。それでもパイロット針または1指針が動いていれば、どこか漏れているということです。一度帰ってからメーターをご覧になってください。

メンテナンスの管理責任者は、管理組合です

次に、維持管理は誰が行うのか、ということですが、これは法律行為なんですね。建築基準法の第8条1項には、「建物の所有者、管理又は占有者は、その建物の敷地、構造及び建物設備を常時適法な状態に維持するように務めなければならない」となっています。そして、メンテナンスは、共有部は管理組合さんが全部責任をもってやるべきだと。ただし管理組合さんは、専門の方ばかりがられるわけではあません。そこでサポートのために、こういったマンション管理士、管理会社、建築士などがられるわけですから、そういった方々の協力を得て、しっかり維持管理して頂きたい、というのが結論です。

「事例から学ぶガス設備のリニューアル」



敷地内に埋設されている古いガス管は、取り替えましょう

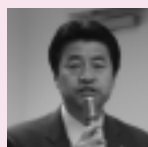
講師 向田 通敏 (むかいだ みちとし)
大阪ガス 株 導管事業部 大阪導管部 設備改善チーム

ガス配管も、経過年数によって老朽化が考えられます。とくに埋設ガス配管は、土中の水分等の影響により腐食が進行し、ガスの漏洩につながる恐れも考えられます。大阪ガス管内では、幸いなかったのですが、九州や関東で、ガス管老朽化による死亡事故が発生しており、経済産業省から、全国のガス事業者に対して、地中埋設されているガス管の取り替えを促進しなさいという通達がございました。

大阪ガスでは、平成11年から皆様にPRをしなが、おおむね20年以上経過した、主に埋設ガス配管の取り替えをおすすめしております。取り替える材料には、腐食や地震に強いポリエチレン管を使用いたします。

ちなみに、敷地外のガス管は大阪ガスの資産ですが、敷地内のガス管はすべてお客様の資産です。ですから改修費用もお客様のご負担になります。今後とも安心して都市ガスをお使い頂くためにも、ご自身で安全管理をするという考え方が大切です。実際、費用がいる話ですので、改修の検討をしていただき、改修時期などの相談をさせていただきながら進められればと思っております。よろしくお願ひします。

「事例から学ぶ電気設備のリニューアル」



古い集合住宅の電気設備は危険！リニューアルの時期にきています

講師 斉藤 明博 (さいとう あきひろ)
(株)関西電力 法人営業部 公共営業グループ

古い集合住宅の課題として、近年の家庭用電気機器の急速な普及に伴って、住戸内の回路数が不足していること。分電盤さらには建屋内電気幹線(受電設備から各戸までの配線)の容量不足が顕在化して、各住戸で電気機器の使用制限のケースが発生してきています。それから旧式の分電盤にはメインのブレーカがない場合があり、電気を使い過ぎると、各住戸の影響が他の住戸まで影響が及ぶことがあります。さらに無理して電気を使うと、細い電気配線に過大な電流が流れることがあり、それと配線等の経年も影響して、火災発生の危険性も高まってきています。つまり、経年の集合住宅においては、現状では、現代の生活水準に合わなくて、そろそろリニューアルしないといけない時期にきていているということです。

これは関西電力の調べですが、昭和40年頃は、30Aくらいの分電盤で4回路というのが主流でしたが、現在では、最大で100A、24回路。これくらいの分電盤の容量が主流になってきています。通常のマンションでは60A、12回路くらいが中心です。

リニューアルには、当然費用がかかります。関西電力では、貸付配線制度等を用意して皆様の電気設備リニューアルをお手伝いしておりますので、気軽にご相談ください。

「水漏れ事故の事例とマンション損害保険」

マンション保険に入っていれば
水漏れ事故を幅広くカバーできます



講師 友寄 岳之(ともより たけし)
ファイナンシャルプランナー



講師 馬場 康夫(ばんば やすお)
損害保険会社 リスクアドバイザー

マンション保険における水漏れ事故対応

水漏れ事故はマンションの中のどこから発生するかわかりません。実際に夜中に水漏れが起こったときに、皆さん、慌てられるわけですが、実際、マンション保険にお入り頂いている中で、水漏れが起こった時に、使える場合、使えない場合、いろんなケースがあります。これを具体的にご説明させて頂きたいと思います。

マンション保険には、次のような特約があります。「施設賠償責任保険」は、加害者側が管理組合様の場合に使う保険です。「個人賠償責任保険」は、住民のお住まいのところからの水漏れ事故の時等に使います。「水濡れ原因調査費用保険」は、水漏れ事故の原因を突き止めるために壁や床をはがすときの費用です。

水漏れ事故例

例えば、共用部分の屋上タンクないしは給水管や給湯管から水が漏れました。その水は、Aさんの住宅に被害を与えてしまいました。加害者は屋上タンクを管理している管理組合様です。Aさんは、管理組合様に対して、「うちの被害を全部弁償してくれ」と訴えることができます。管理組合様がマンション保険にご加入されておられますと、施設賠償責任保険の部分からAさんの被害についてお支払いできます。

今度は、Aさんの住宅から水が漏れたと仮定します。階下にお住まいのCさんは、住宅を汚されてしまったわけですから、被害者です。AさんはCさんに対して修理代を全部弁償しなければなりません。ところがマンション保険があると、個人賠償責任保険で、Cさんの住宅の修理代を支払うことができます。次に、Aさんから漏れた水が共用部分に行ってしまった場合。管理組合様が被害者です。加害者は住民のAさんです。管理組合様は、住民に対して、弁償してくれ、と言わなければいけません。マンション保険があると、先ほどの個人賠償責任保険を使いまして、この部分は直します。

今までは単純な水漏れということでご説明し上げましたが、例えば、縦管の部分、横引き管の部分、どこから水が漏れたか分からないけど、被害者がいらっしゃるというようなケース、けっこうあるかと思います。原因をはっきりさせるために、あちこちめくり、いろいろ調査します。お風呂場の奥とかでしたら、そこを壊さないといけなわけです。そうしますと、下の階の修理代以上に、工事費用、調査費用が高くなります。ところが、先ほどの水漏れ原因調査費用保険という特約が付いていますと、調査修理代金についても保険金から出ます。

損害保険を付けることが、標準的な対応

今まで区分所有法や標準管理規約などマンションに関する法律の中で、管理組合様が共用部分にマンション保険をつけなければならないという記載はありませんでした。ところが、国土交通省が「マンション管理標準指針」を策定致しました。これは平成17年12月15日に公表されています。「管理組合が、マンションの構造、築年数、区分所有者の要望等を勘案し、適切な火災保険その他の損害保険を付保している」ことを標準的な対応と策定、ということで、管理組合様に何かあったときに、共用部分に損害保険を付けているのが標準的な対応と、初めて言及されております。

マンション建物の適正な維持に向け、万一の場合の原状回復に損害保険の果たす役割は大きいと思われれます。

「修繕資金の調達方法」



公庫のマンション共用部分
リフォームローンをご提案します

講師 工藤 敏則(くどう としのり)
住宅金融公庫大阪支店まちづくり推進グループ長

工事費がかさみ、資金が足りなくなったら

平成19年4月に住宅金融公庫は、独立行政法人住宅金融支援機構に引き継がれますが、今後ともマンション維持管理の支援を行ってまいります。

さて、外壁工事や屋上の防水工事などは定期的に行われますが、そこに設備関係の工事が加わる20年後、30年後になると、どうしても工事費がかさみます。それまでは修繕積立金でまかなえた工事費が足りなくなり、一時的に借り入れに頼らざるを得ない状況が多々あるかと思えます。そんなときに活用をご検討いただきたいのが、公庫の「マンション共有部分リフォームローン」でございます。

完全固定金利で、個人保証や担保も不要です

マンション共用部分リフォームローンの特長として、次の4つが挙げられます。特長1は、最長10年間のローンで、完全固定金利です。固定金利と変動金利。住宅ローンは大きく2つに分かれます。民間金融機関が比較的多くだされているのは変動金利ですが、今のような金利の上昇傾向の場合は、固定金利にシフトするお客様が非常に増えています。特長2は、融資額は工事費の80%までで、1戸あたり150万円が限度額となります。平均すると、1戸あたり約40万というのがご利用実態です。

特長3は、管理組合の法人格の有無は問いませんので、法人格がなくてもご利用できます。特長4として、融資には必ず保証人や担保がついて回りますが、(財)マンション管理センターが保証人になります。だから理事長様をご自分の専有部分を担保に入れたり、保証人になる必要はございません。

他にも、ご利用いただける管理組合の要件等がございますが、ご利用をお考えの方は、気軽に私ども公庫へご相談ください。



< 阿倍野区・あべのシャルム管理組合 >

様々な問題に迅速に対処。 細則を作成して徹底を図る。

地下鉄あべの駅から徒歩2分、JR・地下鉄天王寺駅からも徒歩10分という交通至便な立地にあるあべのシャルムの管理組合では、マンション内で起こる様々な問題に迅速に対処。一時駐車使用、入居者リスト、防犯カメラに関する細則を作成するほどの徹底ぶりには、驚かされるばかりです。

2つの管理会社に委託。さらに細分化の可能性も

あべのシャルム管理組合の特徴の一つが、入居段階から事務と設備を分けて2社に委託管理をしている点です。石本理事長によれば「分譲者の推薦によるものでしたが、こういう例は少ないはず。私が気にしていたのは、2社になっていることで余分な経費がかかっているのではないかと感じられたことでした」。そこで、1社にする案も検討され、さまざまな形で情報収集したそうです。

「管理組合費は、管理組合の理事長名義の口座にいったん入金され、そこから管理会社に払われるのが理想的です。ところがこのお金の流れを受け入れてくれる管理会社は、大手ですらありませんでした。だから結果的に現在は、当初のままに落ち着いています。むしろ、将来的には、設備の管理会社をさらに分けて個々に契約する方が、元請けを通さないから意思の疎通も図られ、経費的にも安くなる効果が見込まれるので、考えていきたいと思っています」。

一時駐車使用細則

次に同管理組合が、様々な問題に迅速かつ積極的に取り組んでいる具体的な事例を紹介しましょう。どのマンションも、来客の一時駐車に頭を悩ましておられます。幸い、あべのシャルムには、一時駐車用のスペースを確保できています。「以前は口頭申込みで利用していましたが、無断使用する人が出てきて問題が発生したため、一時駐車使用細則を決めました(石本理事長)。細則には、対象車両、申込者の資格、申込書の提出・受付・選定、承認証の交付・取扱、一時駐車の方法、禁止事項、損害賠償及び原状回復などについて細かく規定されています。「おかげでトラブルはなくなりました。承認書はフロントガラス内に、外から分かるように掲示してもらいます。日祝日や正月など、管理人さんがいないときは、役員がやっていますよ」と笑う。

入居者リスト取扱い細則

さらに入居者リストの細則を作ると石本理事長が考えたきっかけは2つありました。一つは、一人住まいの入居者の方が死亡され、身内の連絡先を探すのに右往左往したこと、そして昨年4月に個人情報保護法が成立したからです。リストの種類は、平時の連絡用と、事故・事件の発生など緊急時の連絡用の2種類。緊急用リストには、あべのシャルム以外に居住する縁故者の氏名・住所・連絡先も記入。指定の2重封筒に入れて、押印し、開封できないようにして、施錠できる収納保管。いざというときは、管理組合役員など2人以上の立ち合いで開封し、閲覧するように定められています。



右から管理規約、細則集、各種細則集(今回紹介した3つの細則はここに入っています)

防犯カメラ取扱い細則

次の防犯カメラの場合、入居時に防犯カメラは1階エントランスに3台あったただけでした。「3台は少ない。それに周辺のマンションで車上荒らしが頻発していましたので、これでは駄目だ」と決意した石本理事長は、さらに20台を設置。プライバシー等の問題もあるため、収録画面の取扱などに付いての細則を決めました。「カメラを設置することで、防犯はもちろんマナー向上にも結びつきました。これには、管理組合役員一同、苦笑しています」。



管理事務所内にある防犯カメラ用のモニター。右のモニターには16分割型。動く人や物に反応して自動的に録画されるシステム



ロビーにエレベーター内部が分かるモニターを設置



エレベーター内に貼られたマナー向上のためのポスター

同じエリアの理事長同士で情報交換

ところで、同じ地域に建つ分譲マンションおよび商業ビルの管理組合の理事長で組織する「金塚再開発地区理事会」がありますが、石本理事長も会員の一人として、年に4回、集まって情報交換を行っています。「建った年代も規模もそれぞれ違うため、いろいろと参考になります。例えば、うちは大規模修繕はまだですが、すでに済ませたマンションもあります。具体的な情報を聞くことができるのはありがたいですね」。他の地域にもおすすめてほしい方法です。



理事長の石本隆一さん

マンション概要 所在地:大阪市阿倍野区旭町

建築年	平成11年 (築年数7年)	駐車台数	94台
構造・規模	SRC造・14階建	駐輪台数	308台
棟数・戸数	1棟・146戸 (その他、4戸)	付属施設	集会所、管理員室、プレイロット
戸当り専有面積	70.34~96.44m ² /戸	付属設備	オートロック、監視カメラ、インターネット、宅配ロッカー

役員体制

役員任期	2年(再任可)	理事会	1回/月
役員数	10人	総会	1回/年 (臨時総会1回/年程度)
選出方法	立候補制 (来期より順番制も並立)	各種委員会の設置	無

マンション管理を変える！

マンションみらいネットの概要

～マンション履歴システム～

(財)マンション管理センター 鈴木 了史
業務部長(一級建築士、マンション管理士)

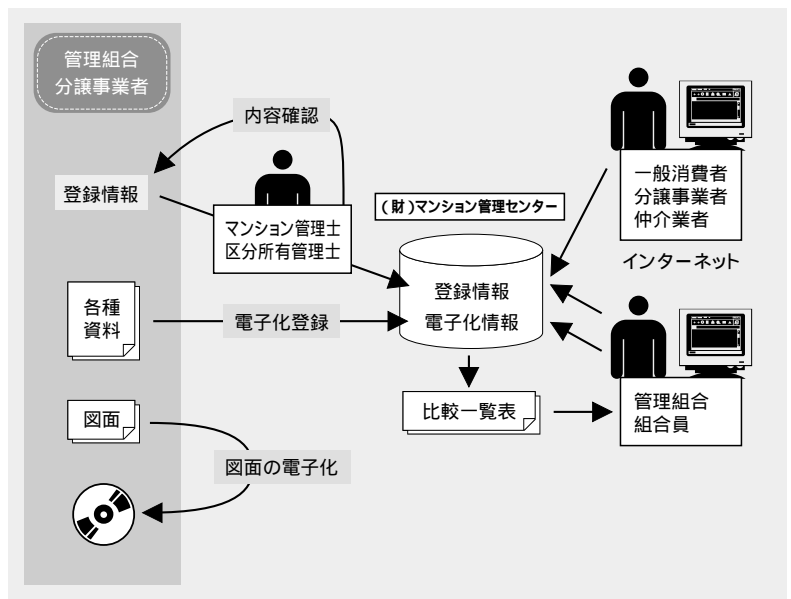
■ マンションみらいネットとは

2011年には築30年以上を経過したマンションが100万戸を超えるといわれています。8月22日のNHKテレビ「プライスの謎」でも取り上げられていたように、今後は、社会的にもマンションの管理状況が注目され、管理力が評価されるようになっていく時代になると考えられます。そのような中、マンションみらいネットは、平成17年度から国の補助事業としてスタートしました。

マンションみらいネットは、個々のマンション管理組合の運営状況等〔管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など〕を財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報はインターネットを通して随時閲覧できるようにするもので、次の目的を持って構築されたシステムです。(イメージ図参照)

マンション管理のレベルアップを支援

マンション購入希望者に対するマンションの管理情報の提供
管理が適正なマンションに対する評価獲得の支援



■ マンションみらいネットの機能

マンションみらいネットには、次の機能があります。

管理データや書類を電子化して保管する機能

登録したマンションの管理状況と国土交通省が昨年12月に策定した、マンション管理標準指針や登録マンション全体の平均との比較の一覧表を管理組合に提供する機能

その他スケジュール等をお知らせできる電子掲示板機能等があります。

■ 管理組合の利用メリット

将来の修繕工事の計画的・効率的な実施をもたらします

修繕工事費の支出や修繕積立金の改定に対する合意形成がしやすくなります

過去の組合情報が安全に保管されます

マンションの資産価値の維持が期待できます

専用ダイヤルできめ細かいアドバイスが受けられます

■ モニターのアンケート結果

昨年モニター登録を実施し、そのアンケート結果によるとみらいネットに組合が期待するものとして 過去の組合情報の保管 58.1% 組合の運営状況の把握 57.1% 資産価値の維持 54.5%となっています。

■ 管理組合から質問の多い事項

セキュリティに関しては、専用のデータセンターに保管し、SSLの採用により情報漏洩を防止しています。

個人情報については、公開情報に個人情報はありませぬし組合向け情報にもありません。

■ 現在の状況と今後

昨年モニター登録を希望した管理組合のネット閲覧・公開が7月からスタートして8月末で300数十の組合が登録しています。新規登録は、10件弱ですが、管理組合の意志決定や登録シートの作成をするための資料整理等に時間がかかるため本格的な申込みはこれからになると考えております。

みらいネットの普及の重要性は、住生活基本法の全国計画や東京都の住宅政策審議会答申等住宅政策に位置付けられています。さらに既存住宅の管理に関するマスコミ等を通じた社会的関心の高まり等で、みらいネットのネームバリューの向上により管理組合の理解が深まり登録件数が伸びていくと思います。

マンションみらいネットの詳細情報はHPで

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

公開情報を是非見てください

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整備、人材育成などの活動を行っています。

消費者向けに

毎年定期的に、東京・大阪で「マンションリフォームセミナー」を開催して、トラブル防止、リフォームを成功させるポイント、注意点・留意点などを事例などを交え分かり易く解説しています。

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、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

インターネットホームページ

<http://www.repco.gr.jp>

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

2006年度 大阪市マンション管理支援機構

大規模修繕工事見学会 参加費 無料

大阪市マンション管理支援機構では、この度、大規模修繕工事の見学会を開催します。大規模修繕工事中の分譲マンションを見学し、工事実施までの管理組合の取り組みや工事内容を中心に説明します。これから大規模修繕工事を予定している管理組合の方々にとって、大いに参考になると思われますので是非ご参加ください。

開催日時 12月3日(日)13:30～16:00(受付13:00～) 雨天決行

見学マンション 大阪市港区の分譲マンション

定員 40名(先着順)

原則として1管理組合からの参加者は2名までとし、管理会や管理員等の参加は不可とします。

参加者には、見学マンション・集合場所等を記載した参加証を送付します。

マンション管理支援機構に関する情報はホームページでもご覧になれます。

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

(住まい情報センターのホームページ <http://www.sumai.city.osaka.jp/> からリンクしています。)

お申込み方法

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・手話希望(希望する場合のみ記入)を明記して、ファックスかハガキで下記までお申し込みください。

お申込み締切り

申込み締切りは、11月22日(水)です

お申込み・お問合わせ先

〒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「工事見学会」係

TEL(06)4801-8232 FAX(06)6354-8601

お申し込みにあたっていただきました個人情報、参加証の発送及びセミナー利用状況統計の基礎データとして利用させていただきます。

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。

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

2006年度 大阪市マンション管理支援機構

マンションらいふあつぷ「基礎講座&相談会」

「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」

参加費 無料

基礎講座 13:25～16:40

10/29

講座1 管理組合って何をするの!?
～初めて役員になった1年間～

ミニ講座1 管理組合活動報告

講座2 マンション管理標準指針

～マンション管理の一層の適正化のために～

11/12

講座3 管理費等滞納への対策

ミニ講座2 マンション共有部分リフォーム融資

講座4 わかりやすい管理組合会計

11/26

講座5 大規模修繕の進め方

～建替・修繕・耐震強度チェックポイント～

ミニ講座3 マンションのガス設備更新におけるお役立ちセミナー

講座6 模擬総会

定員 / 100名(先着順)

～連続受講を基本とし、単独受講も可～

申込締切 / 先着順に申込みを受け、参加証を送付します。受講希望日の3日前までにお申し込みください。申込みが定員をこえた場合はお断りする場合があります。

会場 / 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

弁護士による個別相談会 10/29(日)

会場 / 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 / 6組(市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合は抽選)

相談時間 / 10:00～12:00

(法律 6組 1組30分)

お申し込み方法 / FAXか郵便

住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、連続受講か単独講座(希望日)の記入と個別相談会を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ

FAX (06)6354-8601

郵便の場合は

〒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・住情報プラザ内

大阪市マンション管理支援機構「基礎講座&相談会」係

お問合わせは

TEL (06)4801-8232

マンションらいふあつぷ 2006年10月発行 編集・発行 / 大阪市マンション管理支援機構 ☎06・4801・8232 〒53010041 大阪市北区天神橋6丁目4120 大阪市立住まい情報センター4階内