

大阪府北部地震、お見舞い申し上げます

6月18日に発生した大阪府北部地震で、被害はいかがでしたでしょうか。被害にあわれた管理組合・居住者の皆様には、お見舞い申し上げます。

世話人会の調べでは、漏水事故が1件ありました。多かったのはエレベータの停止（「閉じ込め」はなかった）、エキスパンションジョイント部の金具のはずれと緩み、その周辺のコンクリートのひび割れ（軽度）でした。また、ガスが揺れを感知して自動的に供給を停止し、その復旧の仕方が周知していなかったため、管理事務所に問い合わせが殺到し、大変だったところもあったようです。

全管連からも見舞いや被害状況を問い合わせるメールが相次ぎ、全国の仲間の連帯を感じました。

被害状況は軽微でも、この後何があるかわかりません。罹災証明は自治体によって異なります。また、罹災証明の必要のない保険会社もありますので確認して下さい。

被害に対する公的支援の内容等については、災害救助法の適用範囲が明確ではないため、具体的な手続き等は定まりませんが、以下のような準備を検討しておいて下さい。

1. 可能な範囲で目視確認して写真を撮る。
2. 地震保険に加入している管理組合は、保険会社に鑑定を依頼する。
3. 罹災証明が発行されるかを役所に聞きに行く。
4. その他、役所で聞くこと
 - ・罹災証明が発行されるとしたら、管理組合と個別と両方とるか？
 - ・義援金が出るか？ 所得税の減免はあるか？

建物の補修については集合住宅維持管理機構と相談をされるのも方法です。

また、この機会に住民名簿の作成を含めた災害時の対応策についても組合内で議論をしてみてはいかがでしょうか。

「民泊禁止」が9割超

全管連が民泊についての調査結果を発表

全国マンション管理組合連合会（全管連）が昨年11月、12月に全国の管理組合を対象に行った民泊についてのアンケート調査の結果が報告書として2月に発表された。

全管連は関住協も参加している各地のマンション管理組合団体の連合体で管理組合会員2851組合に対してアンケートを送付し、1147組合から回答があった。マンション問題に詳しい摂南大学・平田陽子教授の研究室の協力を得て、集計、分析が行なわれた。

調査項目にはマンションの基本属性や管理運営の状態、長期修繕計画や大規模修繕についての質問も含まれているが、民泊についての対応などを聞くことが中心となっている。

民泊に関する調査結果を見ると、住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）の施行に向けた管理規約の改正の必要性については、95.2%が理解できたと答え、理解度が高いが、民泊新法では規約の改正で「禁止しない」場合、都道府県等に届出することで民泊が実施可能となる点については、「知っていた」は66.7%で、3分の1近くが「知らなかった」として理解度が低い。

マンションでの民泊の実態についての質問では「既に民泊が行われている」が18件、「過去に行われたことがある」が21件、合計39件が民泊を経験していた。比率は3.2%と少ないが、そのうち、36件が違法、ヤミ民泊と見られる。

民泊への対応については、「禁止する（している）」91.5%と多いが、「どちらとも言えない」5.8%、「許可する」0.3%がある。

多くの管理組合で民泊禁止の意向だが、理由を問うと、「騒音、ゴミ出しなど迷惑行為の懸念」が73.7%「不特定の人出入り、暗証番号の流失など安全面への懸念」が77.8%となっている。その他の理由としては「管理、維持などコスト増加」の16.4%となっている。

「民泊禁止」の意向をもつ管理組合に、どのような手続きで禁止するかを問うと、「管理規約改正」71.8%、「総会での禁止決議」9.9%、「理事会での禁止決議」9.2%、検討中5.9%となっている。

国土交通省 平成29年度住宅市場整備推進事業
マンション管理適正化・再生推進事業
(マンションの新たな維持管理適正化・再生促進に係る事業)
「住宅宿泊事業法の施行に伴う自主管理組合を主対象とするマンションアンケート調査報告書」

平成30年2月

特定非営利活動法人

全国マンション管理組合連合会

↑全管連からの調査報告書



防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング

トラブルの
抑止効果！

犯罪への
威嚇効果！

監視記録の
保存・検証！

定額にて機器保証・画像検索等のソフト面をバックアップする
安心のフルメンテナンスパックも御座います！

【防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から
施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい】

■本社 〒604-0857

京都市中京区烏丸通二条上ル蒔絵屋町280
ヤサカ烏丸御所南ビル3F
TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

■大阪営業所 〒541-0041

大阪市中央区北浜1-3-14
西川三井ビルディング2F
TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

■神戸営業所 〒650-0022

神戸市中央区元町通6-1-8
東栄ビル7F
TEL078-381-5001 FAX078-381-5002

■名古屋営業所 ■東京出張所

規約改正でなく、総会決議や理事会決議で対応した最大の理由は、「規約改正手続きまで日がなかった」であった。

報告書はまとめて、「民泊新法に対する認識度、対応力、実態、取り組み方などを総合的に見ると、全管連やその構成団体等のこれまでの取組み、広報活動等が個々の管理組合にかなり浸透し、集合住宅による共同生活のルールに敏感であることが反映し、民泊禁止の取組みがなされている。ただし、民泊新法制定から区分所有者による民泊経営の登録、法の施行までの期間が短いことによる規約改正への取組みが必ずしも十分でないことが現れている。この特徴は、

管理形態が「自主型」、「委託型」を問わず同様の傾向である」と述べている。

報告書全文は全管連のホームページで見ることが出来るし、関住協事務局にもある。

子どもたちが楽しくマンションについて勉強したよ ーマンションドクター養成塾ー

子どもたちがマンションの建築・設備や防災、あるいは大規模修繕について学ぶ講座が開かれている。

この珍しい催しは、関住協と連携している NPO 法人集合住宅維持管理機構（機構）が、大阪市、神戸市、京都市の住情報センターと連携して取り組んでいるもので、「小学生マンションドクター養成塾」という。



6月16日に大阪市立住まい情報センターで開かれたのは2年前の最初のものから数えて8回目になるのだが、「お金、協力、話し合い、みんなでチャレンジ マンション修繕大作戦！」というタイトルになっている。

まずクイズから始まって、次いで子どもたちがグループに分かれ、会場のホールですごく形式でマンションで起きるさまざまな出来事を体験する。91のマスサイコロを振って進んでいく。それぞれのマスには「雨漏り」とか「タイル落下」「地震発生」などの記載があり、それぞれに対応しながら、どのような場面で費用が発生するかなどを考えたりする。

天神橋6丁目の同センターの会場では子どもたちのお父さん、お母さんなど保護者の方が見守る中で、子どもたちは元気いっぱい正確な対応をしていた。

この講座の取り組みには大阪教育大学の碓田智子教授の指導を受けていて、小学生の学習レベルを充分配慮したプログラムとなっていることから、教育関係の人たちが注目していて、教材を欲しいといった申し入れなどがある。今年5月に北海道で開かれたマンション学会大会の分科会で、取り組みを紹介したところ、小学生向けだが大学生の学習にも充分活用できると言われて、教材を提供したりした。なお、この講座の取り組みに対しては、昨年度の都市住宅学会賞業績賞が授与されている。

あちこちのマンションニュースから

—昨年 1 年間でマンションはどの程度建てられたか。住宅着工統計から—

国土交通省は毎年住宅の着工状況を発表しているが、それによって昨年 2017 年のすべての住宅の着工状況を見ると、新設住宅数は 96 万 4641 戸で、空き家が目立って問題になっている中で、相変わらず 100 万戸に近い住宅が建てられている。

マンションは 11 万 4830 戸で、新築住宅の約 12%で、ここ 7 年程 10 万戸強の状況が続いている。2000 年から 2006 年頃は 20 万戸余が建てられていたから、その当時の約半分になっている。

着工状況を地域別にみると、首都圏が 56.4%と半数を超え、その内東京が 36.3%を占める。近畿圏は 18.4%で、この両都市圏で 4 分の 3 となっている。大阪は 11.9%、1 万 3630 戸が昨年建てられた。その内大阪市内が 8862 戸で、65%を占める。

東京は増加傾向にあるが、大阪など近畿圏は一昨年より減少している。宮城、千葉、愛知、広島などが前年より建設戸数を増やしている。

さてこれらの新築マンションにはどんな人が入居したのだろうか。そして大阪市内にマンションの管理組合が 100 余は生まれているだろうが、管理運営はどのように進められているだろうか。

あちこちのマンションニュースから

日経新聞一面トップ記事「マンション 75% 修繕不安」

日本経済新聞が 3 月 27 日の一面トップで、「マンション 75% 修繕不安」と報じたが、その記事があちこちのマンションで話題になっているようだ。

内容は日経がマンションの修繕積立金の調査をした結果を述べていて、国土交通省が 2011 年に策定した修繕積立金の指針と比べて 75%のマンションが積立金の額が下回っていて、適切な修繕の実施が難しくなる可能性があるというものだ。積立金の増額するには総会で過半数の賛成が必要になるが、区分所有者の高齢化などで難しい点があるだろうと言っている。

この記事がきっかけで積立金について管理組合で議論となり、積立金の額が適切かどうか検討されるのは良いことと思うが、指針との比較だけでなく、修繕積立金の算出のもとなっている長期修繕計画を点検してみることも大事だろう。長期修繕計画はそれぞれのマンションの条件を踏まえて作られ、そこから積立金の金額が算出されているはずだからである。



住環境の「維持向上」が私たちの願いです

**分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス**

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F

☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

あちこちのマンションニュースから

国土交通省がマンションの大規模修繕の実態調査結果を公表

—朝日新聞の一面トップ記事—

朝日新聞が5月12日の一面トップで「マンションの大規模修繕一戸当たり75万円から100万円が最多」と報じた。国土交通省が昨年5月から7月に行ったマンションの大規模修繕の調査結果を紹介したもので、工事にかかわった建築事務所、設計コンサルタント134社から得られた944事例を分析したものだと述べている。国土交通省は大規模修繕工事を巡ってコンサルタントが工事業者らにリペートを要求し、代金をつり上げるなどの悪質行為が見られることから、これらの行為でマンションの管理組合が被害を受けないように、この調査を活用してほしいとしている。

大規模修繕は1回目が築13～16年目前後に行われ、費用は1戸当たり平均100万円、2回目は築26～33年前後で、97万9千円、3回目以降は築37～45年前後で、80万9千円だったという。この調査結果は同省のホームページで公開しているのでそれを活用して適切な工事を行って欲しいと言っている。

集合住宅維持管理機構の催しもの案内

(ここに紹介するものの詳細については管理組合に送っているチラシを参照してください。)

または機構事務局に問い合わせてください。 [Tel:06-4708-7790](tel:06-4708-7790) Fax:06-4708-7791)

<マンション管理実践講座> 場所は第115回以外は、アイカビル5階会議室

- ・第112回 2018年8月25日(土) 13:30 「電気設備の修繕とグレードアップ」
北村順一主任専門委員
- ・第113回 2018年9月29日(土) 13:30 「共用部分及び専有部分の給排水管改修」
中島幸博主任専門委員
- ・第114回 2018年10月27日(土) 13:30 「大規模修繕工事の実践～調査から竣工まで～」
細井健至主任専門委員
- ・第115回 2018年11月24日(土) 13:30 「共用部分及び専有部分の給排水管改修」
中島幸博主任専門委員 場所：すまいるネットセミナールーム

2018年度は 特殊建築物定期報告 の年です！



見積無料

NPO 法人マンション管理支援の関住協の管理組合団体会員のマンションなら、
見積金額から10%減額します

〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL:06-4708-7790 FAX:06-4708-7791 <http://www.kikou.gr.jp>

マンションドクター®
特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構

マンション本の紹介

「パリのガルディアンものがたり」

この本はフランスのマンションの住宅管理員を通して、フランスのマンションの管理について紹介しているもので、筆者が撮った写真や図表が多く入れられていて読みやすく作られている。

ガルディアンとは共同住宅の管理員という職業を指すのだが、フランスの都市部の多いアパルトマン(共同住宅)の1階にあるロジェという部屋に常駐して、いろいろと共同住宅の清掃や郵便物の配布など、こまごまとした仕事をする人である。

この本ではガルディアンの仕事の内容、フランスの共同住宅の管理体制、ガルディアンの歴史などに触れるとともに、パリなどフランス首都圏の住宅のざっとした紹介などをしていて、日本の大都市圏との住宅タイプの違いなどが理解できて興味深い。

パリは実に全住宅の99%が共同住宅で、そのほとんどが区分所有のマンションだという。パリを含んだフランス首都圏の共同住宅の9割弱(86.8%)が区分所有のマンションで、その中で43.3%が賃貸になっているという。すなわち区分所有者が住んでいるのは6割弱に過ぎないというのだから驚かされる。

パリの共同住宅の歴史は古く、70%が1946年以前に建てられた物で、66年以上経っているのだと本書で紹介されている。このように古いとマンションの改修が大変だというのが分かる。ガルディアンという住宅管理員はすべての共同住宅にいるわけではなく、ガルディアンのいる共同住宅は首都圏では6割強ということだが、ガルディアンという職種には長い歴史があり、その必要性などについて、フランス内でいろいろと議論されていることも紹介されている。

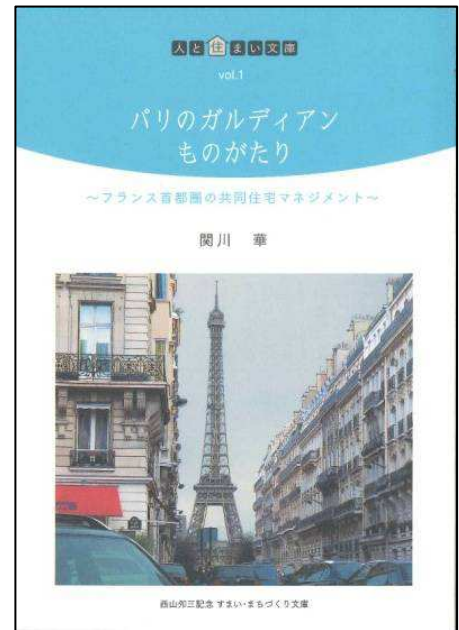
なお、著者の関川華さんは、フランス留学の経験もある現在近畿大学の講師で、マンション管理の研究が期待される若手研究者である。

この本は書店では購入できない。西山文庫20周年記念として刊行されたもので、以下の住所の当文庫に購入を申し込むと税金・送料込み1080円で送ってくれる。郵便のほかFAX、Emailでの申し込みもできる。

〒619-0224 京都府木津川市兜台 6-6-4 積水ハウス総合住宅研究所内

西山卯三すまい・まちづくり文庫

Tel/Fax:0774-73-5701 E-mail:npo@n-bunko.org



マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



某市 市営住宅

30年の 施工実績



大阪市内 マンション

株式会社 日装

東大阪支店:東大阪市夙江2丁目10番1号 大阪府知事許可(特-25)第81096号
お気軽にお問合せ下さい 一塗装・防水・建築工事業—
本社:大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018
TEL:06-6796-8457
☎ 072-963-1900 ホームページ 日装 検索

関住協の講座のご案内

講座名	大規模マンション管理組合交流会 ※150戸以上のマンション対象
内 容	組合運営上の失敗談・成功談を自由にディスカッションする
日 時	2018年9月15日(土) 13:30～
場 所	大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
最寄駅	地下鉄 長堀橋駅(1番出口から徒歩5分)
参加費	無料

講座名	「高齢者への対応」 ～高齢者が安心して暮らしていけるマンションであるために～
日 時	2018年11月17日(土) 13:30～
場 所	大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
最寄駅	地下鉄 長堀橋駅(1番出口から徒歩5分)
参加費	無料 ※資料代【会員】1名につき200円 【非会員】1名につき500円

申込み・お問い合わせ 関住協事務局 06-4708-4461

豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



旭 技 建 株 式 会 社

本 社 / 〒566-0054 大阪府摂津市島八防1丁目19番4号 TEL:072-650-6020(代) FAX:072-653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL:06-6432-6271 FAX:06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

—マンション大規模修繕・設備改修・内装リフォーム—



大規模修繕工事は 建装工業へおまかせください。

専門スタッフが対応いたします。お気軽にご相談ください。



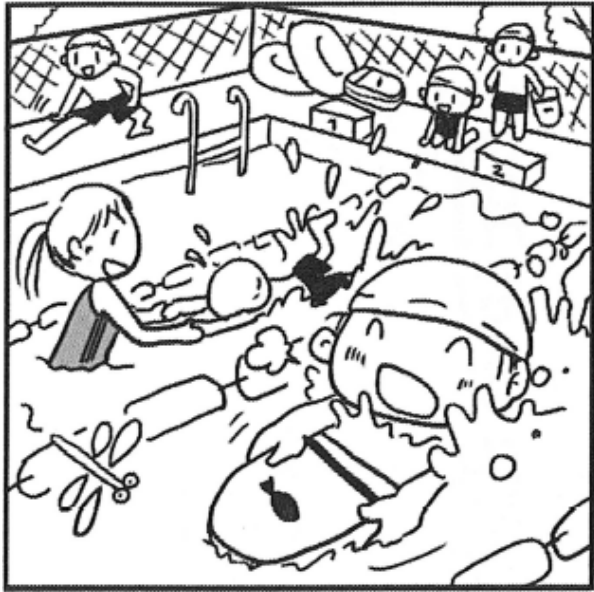
KENSO

建装工業株式会社 関西支店
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2-1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

本社 〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1 TEL:03-3433-0501 <http://www.kenso.co.jp>

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。
住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは8月25日。
正解者の中から抽選で5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。発表は図書カードの発送に替えさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には20人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「民泊に関して、最近TVで見かける問題で興味深く拝見しました。今後も情報引き続きお願いします。民泊ちょっとこわいので…」(茨木市39歳)

「「関住協だより」毎回楽しみにしています。民泊への対応も参考になりました。これから色々な対応が必要になるタイムリーな記事うれしいです。」(枚方市48歳)

▽関住協事務所のお盆休みは8月13日～16日とさせていただきます。17日から通常の業務です。猛暑が続きますが、くれぐれも熱中症などに気をつけて、楽しい夏をお過ごし下さい。

**建物の
価値を、
つくれ。**

 **KASHIWABARA**

(株) カシワバラ・コーポレーション

関西支社 TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021
〒553-0007 大阪府大阪市福島区大開二丁目3番5号 カンザキビル4F
東京本社 TEL: 03-5479-1400
〒108-0075 東京都港区港南一丁目8番27号 日新ビル9階
岩国本社 TEL: 0827-22-1255
〒740-0022 山口県岩国市山手町一丁目5番16号

関西営業所 TEL: 06-6460-5335
〒553-0007 大阪府大阪市福島区大開二丁目3番5号 カンザキビル4F
京都営業所 TEL: 075-344-5567
〒600-8107 京都府京都市下京区五条通室町西入東路屋町186ヤサカ五条ビル3階
神戸事務所 TEL: 078-882-7327
〒657-0852 兵庫県神戸市灘区大石南町三丁目2番2号
名古屋営業所 TEL: 052-419-5432
〒453-0861 愛知県名古屋市中村区岩塚本通6-6 岩田名古屋ビル2F
広島営業所 TEL: 082-942-5570
〒733-0812 広島県広島市西区己斐本町二丁目18番8号
福岡営業所 TEL: 092-714-6011
〒810-0076 福岡県福岡市中央区荒津一丁目4番2号

北関東営業所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所 / 宮城営業所 / 札幌事務所