

マンション管理基礎セミナー

平成30年9月2日(日)

13:45~16:45 開催

ラポールひらかた 6階 大研修室

次第

開会(主催者あいさつ)

【前半】

- ・講演「マンション管理の基礎知識と相談事例」
(公財)マンション管理センターの紹介
- ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステムの紹介

【後半】

- ・フリートーク「教えて!マンションのこと
~参加者からの疑問・質問に
経験談を交えてお応えします~」
NPO 法人枚方マンション管理組合連合会の紹介
- 閉会

【前半】

講演「マンション管理の 基礎知識と相談事例」

公益財団法人
マンション管理
センターは、マン
ション管理につ
いての適切な指
導や相談、情報の
提供、長期修繕計



画実施の支援、総合的な調査研究を行うことを目的とした公益財団法人です。

日頃から様々な相談に対応されている、大阪支部の長田支部長をお迎えし、マンション管理における基本的な考え方などに加えて、日頃寄せられる相談事例についてご講演いただきました。

●マンション住まいの基本的な考え方

マンションとは、一つの建物に共有でない複数の所有権(区分所有権)が存在する特殊な状態です。自分のものでありながら、自分



だけのものではないマンションでは、管理の方法にもルールが必要です。このルールは合意形成により定められ、そのマンション内での最高規範として、法律と同等といわれています。

●マンション管理の基本的事項

マンション管理センターへの相談事例をもとに、共用部分の管理の考え方や管理規約の意義と運用、管理組合の業務と組織について、管理委託する場合の考え方などを、法律の条文と標準管理規約を交えながらご説明いただきました。

また、管理組合によるマンション管理の適正化の推進を目的に国土交通省が定める「マンション管理の適正化に関する指針」についても重要になるキーワードを抜粋してご説明いただきました。

分譲マンション管理・建替えサポートシステム

マンション管理に関する相談を受けて、幅広い疑問に対してお応えする相談アドバイザーの派遣や、個別の



案件に適した実務アドバイザーの派遣業務などを行う相談の総合窓口です。相談アドバイザーについては2回まで派遣費用が無料となります。

また、新たに「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」が創設され、管理組合が登録することで、管理状況の無料分析を受けることができます。

【後半】

7月-7

「教えて！マンションのこと ～参加者からの疑問・質問に 経験談を交えてお応えします～」

NPO 法人枚方マンション管理組合連合会(以下「枚管連」という。)は、市内の管理組合を中心とした自主的組織であり、会員の情報交換、経験交流、研修等を通じて管理能力を高めることを目指した団体です。

枚管連の会長である山村隆男氏をパネラーとしてお迎えし、事前に参加予定者から寄せられたマンション管理についての疑問・質問等に対して、枚管連の会員の皆さんに経験事例をもとに、自由討論も交えながらお応えいただきました。



●高齢化により役員のなり手がいない

この問題への対策として、老住まきのハイツでは、管理規約の細則で「80歳以上の方」及び「本人やその家族が常に介護が必要な状況である方」の場合には、本人からの申し出があれば、役員を辞退することを認めています。基本的には80歳以上の方にも役員になってもらっています。足腰が悪いからとご心配される方もいますが、そういった方には理事会に出席し意見をもらえれば十分ですとご説明しています。

また、3つの専門委員会を設けており、理事会からの諮問に対しては各専門委員会が検討を行ない、理事会に報告を行なっています。このような体制をとることで理事会の負担を軽減しています。

●総会への出席率を上げるためには

管理組合活動に住民が関心を持つことが大切です。そのきっかけとして、コミュニティ活動で人が集まる機会を増やし、徐々に管理組合の活動にも興味・関心をもってもらうことがひとつの手段です。

また、総会欠席者から委任状をもらう場合にも、予め議案を提示して、誤った議決をとらないようにすることが重要です。

●大規模修繕工事について

牧野駅前ハイツでの経験談をご紹介します。



業者選定

大規模修繕工事におけるコンサルタント会社を決める際には、「資格要件→見積評価→ヒアリング評価」の順に採点を行い、業者を決定しています。

実施する工事内容(工事部位)

工事部位別に実施優先度を「最優先→優先するが材料・工法を工夫する→余裕があれば実施」と分類し、必要な工事を優先して行なっています。分類方法としては、足場を必要とする工事を最優先として選定しています。

工事を実施する周期

大規模修繕工事の周期は、一般に12年といわれていますが、必ず12年である必要はありません。自分が住むマンションはどのくらいの時期で修繕が必要かを管理組合の役員がしっかりと考えた上で、その周期で工事を行うためにどうすればよいのかを住民間で話し合う必要があります。

牧野駅前ハイツでは、20年周期で大規模修繕工事を行ないました。その際には20年マンションをもたせることを前提とした材料や施行方法を考えるよう業者にも依頼をしました。

この他にも様々なご質問にお応えいただきました。

受講いただいたみなさま

今回のマンション管理基礎セミナーには、49名の皆さまにお越しいただきました。

セミナー参加者からは、「大規模修繕の周期の話が参考になった。」や「今回の企画はよかった」等の声が寄せられました。

