

# マンション管理基礎セミナー

令和元年 9月29日(日)

13:45~16:45 開催

枚方市市民会館 1階 第1・第2集会室

## \*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  
～徴収額設定の考え方と管理組合運営～」  
(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】

- ・講演「マンション管理は重要な震災対策  
～自分達でマンションを守る  
自助共助のすすめ～」  
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  
～徴収額設定の考え方と管理組合運営～」

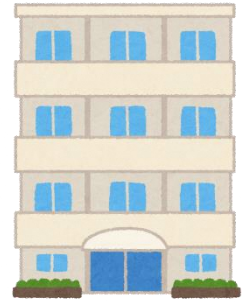
公益財団法人マンション管理センターは、マンション管理についての適切な指導や相談、情報の提供、長期修繕計画実施の支援、総合的な調査研究を行うことを目的とした公益財団法人です。



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、徴収額設定の考え方など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と徴収額設定の考え方

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、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。

また、管理費や修繕積立金、駐車場使用料の徴収額の基本的な考え方についても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などができます。

## 【後半】

# 講演「マンション管理は重要な震災対策 ～自分達でマンションを守る 自助共助のすすめ～」

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。

枚管連の副会長である御明 雅之氏（D‘グラフォート香里ケ丘）を講師としてお迎えし、マンション管理組合の運営や震災対策について、実例を交えながらご講演いただきました。

### ●管理組合の運営について

多くのマンションは定期点検や定期清掃、設備の維持管理などについて、管理会社を通して契約しています。D‘グラフォート香里ケ丘では、契約内容や委託会社を見直すことで、大幅に経費を削減することができました。管理会社任せにせず、できる内容からでも契約内容を見直し、適当な委託先を探して直契約をすることを検討してみることも、管理組合を運営するなかで大事であると考えます。

### ●マンション管理の問題

マンション管理業務を管理会社に委託し、住民が無関心であることで、さまざまなトラブルが起きています。一番多く挙げられる問題は、修繕積立金の不足です。分譲当初に業者により決められた管理費では将来的に不足することが予想されていても、管理会社に任せきりで問題を先送りにしたまま、一度も修繕を行わず老朽化するマンションも存在します。そのようなマンションは資産価値が下がり、売れなくなることで出ようにも出ることができないといった状況に陥ります。自分たちの財産を守るためにも、管理会社に頼らず住民たち自らが意識改革し、マンション管理の現状について見直しを行っていくこと

が重要であるといえます。

### ●大阪北部地震発生後の共助事例

D‘グラフォート香里ケ丘では、昨年6月に発生した大阪北部地震の発災直後に災害対策本部を立ち上げ、火災発生の有無の確認、高齢者の安否確認訪問を行いました。また、休校になり帰宅するも保護者が仕事に出ているため不在である子どもたちのために、コミュニティルームを開放し、昼食時には炊き出しでカレーをふるまいました。これらの行動を自然発生的に起こすことができたのは、日頃から春のふれあい祭りや餅つき大会などを実施し、コミュニティを育ててきたからこそだと言えます。

### ●マンションはコミュニティの形成が大事

マンションの住民同士は同じ屋根の下で共同生活する家族のようなものです。実際に同マンションでは、住民間の関係性ができあがることで、問題が発生しても個々に解決できるようになり、建築当初と比較してクレーム件数が激減しました。

コミュニティ活動が活発なマンションは資産価値が落ちません。とはいえ、コミュニティが機能するような地域力、住民力を培うことは簡単ではありません。住民同士が互いに声を掛け合える関係性を育むのに10年はかかります。管理組合がうまく機能することで、住民同士のコミュニケーションが盛んになり、自助共助の精神が生まれます。また、管理組合の機能には理事会のサポートも重要となります。

自分たちのマンションの資産価値を守るためにも、住民同士のコミュニティ形成を大切にしましょう。



## 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、41名の皆さまにお越しいただきました。