

マンション管理基礎セミナー

令和5年11月5日(日)

13:00~16:45 開催

総合文化芸術センター別館6階 大会議室

次第

【第1部】

- ・講演「管理計画認定手続支援サービスについて」(公財)マンション管理センター業務の紹介
- ・「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取組状況について」
- ・「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画と管理計画認定制度について」

【第2部】

- ・「管理会社任せのリスク」～事例から考える～

【第3部】

- ・質問コーナー(管理会社、その他講演内容に関すること)

【第1部】

講演「管理計画認定手続支援サービスについて」

公益財団法人マンション管理センター(以下、センターという。)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、長期修繕計画作成の支援、マンション管理に関する調査研究などを行うことを目的とした公益財団法人です。

今回は、センター企画・業務部長の阿部 吉男氏を東京よりお迎えし、本市の管理計画認定制度において利用することが必要な、「管理計画認定手続支援サービス」(以下、支援サービスという。)についてご講演いただきました。また、センター大阪支部長の西田 俊一氏よりセンターの業務についてご紹介いただき



ました。

●支援サービス提供までの経緯

講演では冒頭、センターが支援サービスを提供するに至った経緯を令和2年のマンション管理適正化法改正の背景や目的を踏まえご説明いただきました。

センターでは、マンションの管理計画認定制度が創設されたことに伴い、マンションの管理組合が地方公共団体に行う管理計画の認定申請手続を円滑化するため、インターネット上の電子システムである支援サービスを令和4年4月より提供されています。

●支援サービスの概要

支援サービスでは、申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、センターの事前確認講習を修了したマンション管理士が認定基準への適合状況を確認し、適合しているとされたマンションの管理組合に対して、センターが事前確認適合証を発行します。地方公共団体は、事前確認の結果を活用することで、認定事務に係る負担が軽減されます。

その他、申請パターン、申請手順や提出書類など、実際の入力画面を使ってご説明いただきました。また、サービス利用上の注意事項(認定申請における起算日の考え方など)、手数料や認定制度に関する問い合わせ先についてもご説明いただきました。

「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取組状況について」

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会(大阪府居住企画課)からは、大阪府内の分譲マンションの状況や課題、大阪府が行う管理適正化・再生円滑化に向けた取組内容についてご紹介いただきました。

大阪府では、管理組合が組織化されていない等の分譲マンションに対して、管理適正化に向けマンション管理士を派遣するなどのプッシュ型の支援を行



う事業を行っています。また、築40年を超える分譲マンションを対象に、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定に向けマンション管理士を派遣する事業を行っています。

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会では、マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供やアドバイザーの派遣などにより、区分所有者や管理組合への支援を実施しています。また、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。

「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画と管理計画認定制度について」

枚方市からは、10月に策定した「枚方市分譲マンション管理適正化推進計画」(以下、「推進計画」という。)と「管理計画認定制度」(以下、「認定制度」という。)についてご紹介いたしました。



推進計画は、令和4年度に行った実態調査の結果から抽出された課題を類型化し、それぞれの課題に応じた施策を取りまとめたものです。また、管理不適正マンションの未然防止や管理計画認定基準を満たすマンションの増加について目標を設定しています。

認定制度は、管理組合が市に管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。認定の基準は、国が定めた基準に加え、建物の耐震化や防火・防災対策を枚方市独自の基準があります。その他、認定のメリット、申請手数料や申請手順などを説明しました。

【第2部】 講演 「管理会社任せのリスク」～事例から考える～

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入口 恭子氏(ルモン枚方公園)を講師としてお迎えし、管理組合の運営を管理会社任せにすることのリス



スクについて、事例を交えながらご講演いただきました。講演概要は以下の通りです。

●管理組合と管理会社の関係

管理組合は、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するという2つの目的を達成するための組織です。また、管理会社は一部業務を管理委託契約に基づいて代行し、その範囲で管理組合の管理運営を支援するビジネスパートナーです。

●管理会社との業務委託契約内容を確認する(業務仕様書の作成が不可欠)

管理会社との関係のチェックポイント(一例)

- 管理会社の業務—理事会への報告内容/名簿等資料管理/専用部工事の確認/総会議案書案
- 管理員業務・清掃業務—管理員の住民・管理組合間取次ぎ窓口業務/管理員・清掃員の業務仕様書や清掃フロー/理事会への報告内容
- 管理組合活動—総会議案に変更する管理委託契約内容が明確化されているか/定例理事会のレジュメは理事会から発起されているか/監事は、会計監査以外に業務全般のチェック、総会・理事会への報告、意見具申が必要と理解できているか など

●管理運営で大切なこと

- ・情報や課題を積極的に伝え、管理に触れる機会をつくり、役員のみならず手不足・無関心への対策を行う
- ・経験の少ない輪番役員以外に継続役員を立てることで、業務や課題対応の継承と支援を行う
- ・管理会社による新しい管理方式(第三者管理方式)で理事会運営をいったん失うと取り戻すことは非常に困難になる

- ・マンション管理士の活用は、一時的な理事会運営の支援や管理見直し作業の単発の契約とする。
など

その他、理事会議案書や管理組合ニュースの作成例を用いてその重要性をご説明いただきました。

【第3部】 質問コーナー（管理会社、その他講演内容に関すること）

第3部では、セミナーに参加された皆様からのご質問に各講師（西田氏、伊藤氏、入口氏、市敷見）がお答えするコーナーを実施しました。



皆様からは、管理会社に関する疑問・質問、認定申請に関すること、枚管連に関することや管理組合を運営する中で直面するお悩みごとを質問されていました。

●管理会社に関すること

- Q. 工事発注方法、利益相反など管理会社への不信感がある。
- A. あくまで管理組合が契約主であることを踏まえ管理会社の担当者と情報共有をしっかりと行う。工事見積は、管理組合主導でとることで、より適正なものとなる。
- Q. 管理委託費が高いため管理会社を変更したいが選定方法が分からない。
- A. マンション管理業協会などの団体会員から、業務経験や業務エリアなどを条件として、またホームページ上の情報などから候補者を選定することが望ましい。
- Q. 委託業務内容の適正判断、機械式駐車場のメンテナンス方法など自主的な管理方法が分からない。
- A. 各種無料相談窓口を利用するなど専門的知識を持つ第三者に意見を求める。また、点検業者と現場で直接話し、不明点を解消していく姿勢が重要。

- Q. 本日の講義内容が、管理会社には委託せず管理組合の自主管理に移行することを推奨しているように思えたが、それは危険ではないか。

A. そうではなく、これまで管理会社任せの結果、財政面や住みよい居住環境づくりで失敗してきたところが多くあったため、管理組合がもっと主体的に管理運営に取り組み、その中で管理会社を活用するという姿勢が重要ということ。

●認定制度に関すること

- Q. 認定申請に必要な「認定申請を行う旨の総会決議」は普通決議でよいか。
- A. よい。
- Q. 複合用途型マンションの場合、認定申請は住宅部分だけでよいのか。
- A. 認定対象は全体共用部分と住宅一部共用部分となり、申請者は全体管理組合の管理者、もしくは複数の管理者がある場合は店舗を除く管理者の連名となる。

●その他

- Q. 枚管連に入るには、その旨を規約に記載する必要があるか。
- A. 一般の業務と同様に、総会の議案書に入会に関する記載(予算共)があればよい。
- Q. 市のごみ収集日に対象外のごみが混入されていた場合は収集されない。他のマンションでは、ルールを守らせるためどのような対策をしているか。
- A. 防犯カメラを設置する。管理組合ニュースを出してゴミ出しのルールを周知する。外国人がいる場合は、出し方自体が分からない可能性があるため、翻訳アプリを利用して説明する。 など

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、61名の皆さまにお越しいただきました。

ご出席いただきました皆さま、まことにありがとうございました。

