

# マンション管理基礎セミナー

令和4年9月19日(月・祝)

13:45~16:45 開催

ラポールひらかた 4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マンション管理適正化法の改正について」

(公財)マンション管理センターの紹介

### 【後半】

- ・講演 管理組合インタビュー「課題への取り組み事例」～機械式駐車場の台数削減、修繕積立金の値上げ、管理会社の変更～

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 マンション管理適正化法の改正について」

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、大阪支部の西田支部長をお迎えし、令和2年に改正されたマンション管理適正化法の概要、マンション標準管理規約の改正、マンション管理の基本的事項についてご講演いただきました。

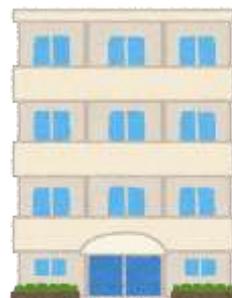
## ●改正マンション管理適正化法の概要

今回の法改正は、今後の高経年マンションの急増を背景として、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化を目的として行われたものです。講演では、国の基本方針にて管理組合に対して示された指針を抜粋してご説明いただきました。内容は、管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向、管理組合が留意すべき事項、区分所有者等が留意すべき事項、管理委託に関する事項です。

また、地方公共団体が管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や管理計画を認定する際の基準をご説明いただきました。

## ●マンション標準管理規約の改正

標準管理規約の改正は令和3年に行われましたが、主な理由として、コロナ禍での会議開催の在り方やマンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正に伴うものです。講演では、単棟型の



規約についてはITを活用した総会・理事会、マンション内における感染症の感染拡大の恐れが高い場合等の対応、置き配、専有部分配管、管理計画認定及び要除却認定の申請等についてご説明いただきました。また、団地型の規約の改正内容についてもご説明いただきました。

## ●マンション管理の基本的事項

令和3年度にマンション管理センターが受けられた相談内容の分析結果やマンション管理の枠組みのご説明に始まり、管理組合の成立と構成、管理の範囲、共用部分の管理、管理規約、管理組合の業務・組織・権限・総会などマンション管理に関する基本的事項についてご説明いただきました。

その他、参加申込の際に受け付けていたご質問に対してご回答いただきました。

## 【後半】

### 講演 管理組合インタビュー「課題への 取り組み事例」～機械式駐車場の台数削減、 修繕積立金の値上げ、管理会社の変更～

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）をはじめ、野田 隆治氏（牧野駅前ハイツ）、木村 多加緒氏（労住まきのハイツ）を講師としてお迎えし、マンション管理組合の課題への取り組みについて、実例を交えながらインタビュー形式でご講演いただきました。

講演概要は以下の通りです。

#### ●修繕積立金の値上げ(牧野駅前ハイツ)

牧野駅前ハイツ(239戸)は、昭和50年建築で、修繕積立金は30年間値上げをせずに来ましたが、修繕積立金が大幅に不足することが分かったため、2019年10月、中長期修繕・財政計画検討委員会を理事、公募委員で設置し検討を始めました。

検討する中で、本格的な長期修繕計画の作成には専門家の力が必要であることを痛感し、2020年に実績のある一級建築士事務所と契約し、一緒に議論を重ねました。また、数多くの管理組合ニュースでの情報公開や、説明・意見交換会の開催、年間50回の役員会を経て、2021年3月の臨時総会にて長期修繕計画の承認を得ることができました。

また、修繕積立金の増額により、空き家となっていた住戸が賃貸に出され、かなりの数の空き家が減りました。

#### ●管理会社の変更(労住まきのハイツ)

労住まきのハイツ(380戸)は昭和50年の分譲より約45年間、管理会社A社と管理委託契約を結ん

できました。この間、管理会社の管理不十分を認識し、管理会社主導から、本来の管理組合主導の方向で改革すると同時に管理委託費の削減を進めました。その後、2019年12月に管理会社から突如、契約打ち切りの申し出があり、すぐに新管理会社の選定作業に入り、2020年9月より、新管理会社B社との管理委託契約を結ぶことになりました。

突然の契約打ち切り申し出に即応できたのは、常設の運営検討委員会があったことや管理会社に頼らない自主運営路線を進めてきたからです。

現在は、自主運営に理解があるB社の協力で従前以上に積極的な管理組合運営ができております。

#### ●機械式駐車場の台数削減(ルモン枚方公園)

ルモン枚方公園(65戸)では、一般会計の赤字を契機にコストの見直しを進めたことで、一般会計は収支が大きく改善し、修繕積立金会計についても長期修繕計画を見直し修繕積立金を倍に引き上げて対策を講じました。



一般会計の赤字の把握を困難にしていた駐車場の使用料は、一般会計から独立させるとともに、空き駐車場の対策と空き箇所の点検費や部品交換費の抜本的な問題を解決することで、使用料会計の収支の健全化を図りました。既存駐車場の問題点を洗い出し、台数削減の検討を重ね、敷地外での路上駐車のような問題を生じさせずに駐車場の空き問題を解決できるよう対応しました。

機械式駐車場は、適切な積立、会計を分けること、点検業者の協力により収益を生み出すことも十分可能ですが、それには管理組合の経営的な考え方が必要だと感じています。

## 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、44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。