

マンション管理基礎セミナー

平成29年9月24日(日)

13:30~16:30 開催

市民会館 第1・2集会室

次第

開会(主催者あいさつ)

【前半】

- ・ 講演「はじめてのマンション管理
～マンション管理の基礎知識～」
(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「住民の力でつくる“つよい”マンション
～コミュニティ活動がマンション管理
組合運営を活性化させた事例～
NPO 法人枚方マンション管理組合連合会
の紹介

閉会



●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。

●管理規約の重要性

管理規約には、共用部分の管理のために修繕積立金を毎月納入することや、共用部分と専用部分の境目の費用分担を定めておくことなどが出来ます。

また、6月に民泊(住宅宿泊事業)に関する法律が成立し、今後はマンションにおいても民泊が実施される可能性があります。トラブル防止のためには、民泊を許容するのかもしれないのか、管理規約に定めることが望ましく、規定の仕方の一例を示したものに標準管理規約が改正されています。

前半

講演「はじめてのマンション管理 ～マンション管理の基礎知識～」

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ついてご講演いただきました。

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出来ます。



後半

講演「住民の力でつくる

“つよい”マンション ～コミュニティ活動がマンション 管理組合運営を活性化した事例～

NPO 法人枚方マンション管理組合連合会は、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。山村会長をはじめ、3つのマンション管理組合から会員の皆さんをお招きして、管理組合運営の活性化に関する取組事例についてご講演いただきました。

●労住まきのハイツの取組事例

管理組合がスタートして以来、管理会社に支出予算も含めて管理を任せていましたが、無定見な総会提案に住民が目覚めたことを発端に、「住民による主体的管理」が始まりました。まずは現状の把握をし、管理委託業務の見直しを図るための学習から始まり、主体的管理の体制がつくられていきました。

主体的管理の体制

その①…理事長他経験者による支援体制

(理事以外に監事を選任する)

その②…専門委員会の立ち上げ

(規約・修繕・植栽・運営検討の委員会)

その③…理事、委員会メンバーの積極的な学習

(各種セミナーや他マンションの見学等)

これらの体制による取組により、住環境の維持管理がされ、緑が多く計画的な修繕がされるマンションとなっていきました。

自治会の重要性

自治会はコミュニティ活動のかなめとして絆と信頼を深め、管理組合と持ちつ持たれつに関係にあります。労住まきのハイツの自治会では、くらしの支

援として「かけはし」や「あすなろクラブ」の活動がされています。

「かけはし」は、くらしの支援として包丁研ぎや網戸交換など、高齢者にとって大変なことを、出来る人で無理なく助け合うものです。

「あすなろクラブ」は、高齢者がいくつになっても生き生きと暮らすために、イベント活動などを行っています。

これらにより、活発なコミュニティ活動が管理組合活動を支え、育み、「住民の力でつくる“つよい”マンション」を実現しています。



●メロディーハイム楠葉5番館の取組事例

小規模マンション独自の工夫として、いかにして「最小限の費用で効果を生み出すか」、建物の維持管理とコミュニティ形成を2本柱に取り組んでいます。管理費のコスト削減の実現からはじめ、コミュニティ形成の予算も最小限に抑え、賃貸入居者からも委員を選出するコミュニティ形成委員会では大人も楽しめるイベントの企画などを行っています。

中でも、七夕祭りとクリスマス会は恒例で、部屋番号や氏名を公表する対抗戦ゲームや、サンタからのプレゼントを配るなどで交流を深めています。コミュニティが活発になると挨拶が積極的にされ、防犯にも繋がります。



●D'グラフォート香里ヶ丘の取組事例

自治会コミュニティ活動が活発で、食事会や防災イベントなど、様々なイベントが開催しています。日頃から住民間で交流し、日常や災害時にも備えたつよいコミュニティを形成しています。

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、65名の皆さまにお越しいただきました。