

マンション管理基礎セミナー

令和6年9月 29 日(日)
13:00~16:30 開催
ラポールひらかた4階 大研修室

次第

【第1部】

- ・講演「マンション管理の基礎知識 ～組合員の意識向上をめざして～」
(公財)マンション管理センター業務の紹介

【第2部】

- ・講演「マンション管理組合の組織力の向上(組織員の意識改革)について」

【第3部】

- ・「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取り組み状況について」
- ・「枚方市からのお知らせ」
- ・質問コーナー

-第1部-

講演「マンション管理の基礎知識

～組合員の意識向上をめざして～」

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、センター大阪支部長の西田 俊一氏より、マンション管理の基礎知識についてお話いただきました。



マンション管理適正化指針について

令和3年5月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、同年9月に国交省より「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が公表されました。そのなかで、地方公共団

体が管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準とするものとして示したものが、「マンション管理適正化指針」です。指針では、マンション管理の主体は管理組合であり、管理組合の集会は最高意思決定機関、管理規約は最高自治規範であるとされています。

区分所有者は、マンション管理の重要性を十分認識し、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るために、集会その他の管理運営に参加するとともに、管理規約、集会の決議等を遵守しましょう。

マンション施策の改正概要について

昨今の社会情勢の変化等に対応するため、本年6月にマンション標準管理規約の改正、長期修繕計画作成・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改定、マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定が行われました。

各自のマンションに関する取り決めについても、これらを参考にしながらマンションの状況や居住者の高齢化等に伴って適宜見直しを行いましょう。

その他、センターの業務についてもご紹介いただきました。

-第2部-

講演「マンション管理組合の組織力の向上 (組織員の意識改革)について」

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、管理組合の組織力の向上について、ご自身のマンションでの取り組みや、対策を講じたマンションによる発表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。



組織力向上のために

組織力がない管理組合では、総会が成立しない、役員辞退が続出する、滞納問題が解決しない等、様々な問題が生じます。組織力を向上させるためには、管理組合の活動の重要性を全ての人に理解いただき、自分たちのマンションに関心を持って一致団結してもらうことが大切です。そのためには、継続役員や役員をサポートする専門委員会(大規模修繕、防災等)を設置する、交代の数か月前から新役員に引継ぎを行う、役員研修会にて滞納等への対応方法について説明する(下記参照)、広報能力を高める等の工夫や配慮を行う必要があります。

滞納についての認識と対応(役員研修会にて説明)

滞納の時効は5年(裁判請求している場合は10年)とされており、対応を管理会社任せにしていると時効が成立してしまう可能性があります。理事会は以下のことに留意し、滞納に対する姿勢をはっきりと見せることが大切です。★滞納…管理費、修繕積立金だけでなく、水道使用料、駐車場利用料を含む。

【滞納対応としてすべきこと】

- ・役員全員で対応する。
※個人情報の守秘義務については重々認識しておく。
- ・滞納状況は毎月会計報告と共に確認する。
- ・滞納1か月目から管理会社に対応状況報告を求める。
- ・滞納3か月目には役員が訪問、滞納者と話し合う。
- ・遅延損害金、裁判になった際の費用を規約に定める。
- ・遅延損害金は1か月でも請求する。(認識させるため)
- ・駐車場等の使用については、2、3か月の滞納の場合、使用を停止することを契約書に記載しておく。
- ・年に一度は管理組合ニュースや総会等で滞納状況をアナウンスする。

【事例発表】役員辞退への対策(メロディハイム枚方)

昨年度の役員選出時に辞退者が続出し、本来なら就任が免除される任期を満了した役員に、残留をお願いする事態となりました。そこで、役員選出方法の見直しを行い、今年度は無事選出することができました。

《これまでの運用方法》

- ・抽選で選出した役員候補に、就任の意思確認を行う。
- ・辞退理由は選択制で回答する。

- ・辞退者も就任者と同じく、任期満了後一定の就任免除期間が適用される。

↓↓↓

《見直し後》

- ・選出した役員候補に、意思確認を行わない。
- ・辞退希望者は辞退理由を理事会の場で発表。承認を得なければ辞退できない。
- ・辞退者には就任免除期間を適用せず、次期よりまた候補抽選の対象とする。

その他、広報能力について、管理組合ニュース等の資料を用いてご説明いただきました。特に総会議案書については、誰もが理解できるよう明確でわかりやすく作成することが最も重要であるのご説明いただきました。

-第3部-

「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取り組み状況について」

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)(以下、大阪府推進協議会という。)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、登録特典の「マンション管理ガイドブック」(分野別全7巻)をもらうことができます。



その他、「分譲マンションに関する相談窓口のご案内」についてご紹介いただきました。

「枚方市からのお知らせ」

枚方市からは、昨年10月に策定した管理計画認定制度の概要と、認定状況等について説明いたしました。

本市では令和6年8月14日時点で2件のマンションが認定されており、認定を受けたマンションはマンション管理センターと枚方市のホームページにて公表されています。

認定申請のお問い合わせで特に多い災害対応のマニュアルに関しては、大阪府推進協議会による「分譲マンション防災減災マニュアル作成の手引き」を参照いただくようご案内しました。



質問コーナー

質問コーナーでは、ご来場の皆様からいただいた第1部・第2部の講演内容についての質問に、各講師(西田氏、入口氏)よりお答えいただきました。



第1部講演について

Q. マンション管理業者の所属する団体を知りたい。

A. マンション管理業協会。国交省大臣より指定を受けた団体。全国のマンションストック戸数の約9割の管理業務を受託し、業務としては管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とした指導、育成をおこなっている。HPで確認可能。

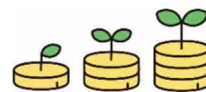
Q. 総会の議決に関する委任状について、委任先が議長とされているが、委任状が増えると議長に議決権が集中し公平性が保たれないのではないかと。

A. 昨今は白紙委任状が増えている。白紙委任状は議案の提案者(議長)に任すと解釈して良いとされている。本来、委任状は自身で委任先を明記するものである。総会には出席し、議決権を行使するのが最

善ではあるが、欠席する場合は議決権行使書に賛否を明記して提出することが望ましい。

Q. 駐車場収入について、修繕積立金会計に計上されると説明を受けていたが、管理費会計に計上されているようである。これは違反ではないか。

A. 修繕積立金は大規模修繕工事のために積み立てるものである。大規模修繕工事の対象は建物のほか駐車場も含まれる。一方、管理費は日常的な管理に使用される。標準管理規約では、駐車場使用料は駐車場の管理に要する費用に充てるほか修繕積立金として積み立てるとしている。各自の規約において、修繕積立金が不足しない規定になっているか確認しておくことが重要。機械式駐車場がある場合は、管理費会計・修繕積立金会計とは別に駐車場等使用料会計を設けることが望ましい。



第2部講演について

Q. 住民間の交流を兼ねて、自分たちの手で対応できそうな軽微な修繕を行いたいと、住民にどのように働きかければよいか。また、業者による修繕工事の見積もりは何社から取るべきか。蛍光灯カバーの清掃や植栽の手入れ等を人材シルバーセンターに依頼することは可能か。

A. 住民が共同して自らの手で修理を行うことはコミュニティ形成においても非常に有効である。是非身近な住民から声をかけて、輪を広げていただきたい。管理会社がとる見積もりには利益が上乗せされるので、別途自分たちでも取るべき。大規模修繕の場合は5社程度、簡単な工事であれば何度か工事を頼んだことのある会社に依頼し、勝手が分かればその会社を指定して良いのでは。植栽の手入れについてはシルバー人材センターへの依頼が可能。その他、内容による可否は直接確認されたい。

Q. 継続役員の継続年数、選任の方法、責任が重ならないか、工夫している点等について知りたい。

A. (入口氏)現在自身は13年継続、うち1年副理事長、12年理事長。規約にて「役員の再任を妨げない」としている。役員としての権利を妨げることになるので「再任を妨げる」規約は不可。理事長の立場上の

責任は重いが、周囲の役員の協力があるので、継続役員としての重荷は感じていない。継続するほど協力が得られると感じている。

Q. 居住者名簿を提出してもらう場合の名簿の管理方法、規約への定め方を知りたい。

A. 管理方法は各自マンションの規約に「名簿の作成」に関する規定を確認されたい。規約への定め方については、国交省ホームページより標準管理規約・同コメント(令和6年6月)を参照されたい。名簿の作成については使用細則に規定することとなり、内容として、利用目的、名簿に掲載する事項、名簿の管理、取り扱い等がある。住民の合意形成を図り定めることが大事。

Q. 管理組合役員賠償責任・対応費用保障特約保険への加入方法を知りたい。

A. マンション共有部の火災保険・地震保険等の特約として加入可能(単独は不可)。内容によって適用されない場合もあるが、一例を挙げると、個人情報の漏洩については適用され、各戸あたり500~1000円の還付となった事例あり。詳細は保険会社へ要確認。

Q. 給水方法について、直結給水とポンプアップのどちらが良いのか。

A. 直結給水は貯水槽が不要となるため長期修繕計画上メリットがあるが、枚方市では直結給水が難しいケースが多く、かなりハードルが高いと思われる。立地や戸数による可能性があるので、直接水道局に確認されたい。

Q. 他管理組合での電気自動車用充電設備設置の取り組み状況を知りたい。

A. マンションでの設置の取り組み状況については国の補助事業となっているので、補助事業実施団体(一般社団法人次世代自動車振興センター)にお問い合わせいただきたい。



Q. 管理組合運営への参画意識を高める方法はあるか。

A. (西田氏)マンション管理について理解を深めていただくことが重要。「マンション管理適正化指針」の

周知、マンション管理センターのホームページよりダウンロードいただける資料「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」を各戸に配布する、集会后にセミナーを実施する等。その他組合活動のなかで様々な機会を利用して意識改革をしていただきたい。

(入口氏)当マンションの現在の管理組合の体制は、自身一人の思いから住民一人一人に協力を求めて声掛けを行う地道な活動が始まりであった。積み上げていけば実るものもあると思っていただきたい。

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、48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、誠にありがとうございました。

