

平成22年度

第1回 『茨木市分譲マンションセミナー』・『まちづくり寺子屋』

を開催しました

と き : 平成22年6月27日(日)13:30~17:00

と ころ : 茨木市役所 南館 10階 会議室

講演1 : 『マンション管理の基礎知識』

講師 (財)マンション管理センター 大阪支部

支部長 ^{おさだ}長田 康夫 さん

講演2 : 『マンションの日常点検 ~定期報告制度と大規模改修~』

講師 (社)大阪府建築士事務所協会 第1支部

幹 事 ^{たけし}中井 健之 さん

平成22年6月27日(日)午後1時30分より、市役所南館10階会議室で「茨木市分譲マンションセミナー」を開催し、39管理組合から46名のご参加をいただきました。また今回は、市の機構改革に伴い4月から新たに発足した「まちづくり支援課」の主催ということもあり、まちづくりに高い関心を持っておられる市民のみなさん等6名も迎えて「まちづくり寺子屋」との初の合同開催で、合計52名に参加していただきました。

大塚都市整備部長の挨拶のあと、(財)マンション管理センター大阪支部の長田康夫さんより「マンション管理の基礎知識」についてご講演いただきました。

長田さんは、マンションに関するさまざまな相談を年間1,000件近く受けておられるなど、管理組合の頼りになる存在として、日々活躍されています。

講演では、多くのマンションで管理組合役員の改選時期と重なるということもあり、マンション管



理の基礎知識について、実際にあった相談事例を交えながら、新たに役員となられた方にも分かりやすくお話していただきました。

マンションの管理は、維持管理(メンテナンス)、生活管理(コミュニティライフ)、運営管理(マネジメント)の大きく3つに分けられるとのことでした。

維持管理とは、日常的な清掃や設備の点検、修繕等を指し、資産価値と良好な居住環境を維持するためには、全てを管理会社任せにするのではなく、必要な時に必要な修繕などが行われているかなどを管理組合がチェックし、国土交通省が平成20年6月に公表しました「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」を参考にして、適切に計画修繕工事を行っていくことが重要であるということでした。

次の生活管理は、共同生活に関わる管理のことであり、解決が困難な様々な問題が発生し得るが、その問題を如何に解決していくかというよりも、如何に問題が起こらないようにするのかを考える方が大切なことである。そのためには、規約や細則の改正や法律的なチェックなど、問題を未然に防ぐ手立てを講じることが重要であるとのことでした。

また、運営管理とは、金銭の徴収・運用、区分所有者間の合意形成や総会・理事会の運営などのことで、管理会社との契約内容は、ほとんどが運営管理にあてはまるということでした。

しかし、管理費の滞納問題については、管理会社は契約上の業務以外はできないことを知っておく必要があるようです。督促の当事者は管理組合であり、最終的な責任も管理組合にあることを理解しておかなければならないとのことでした。

総会運営に関しては、管理組合内部での派閥や、意見具申する人の対応といった相談が良くあるそうです。これに関しては、管理組合運営上のルールを明確に、分かりやすく、誤解を招くことがないように記載しておくことが基本とのことでした。

次にマンション管理の基本的な仕組みのお話をされました。

マンション管理適正化法によれば、理事会は、区分所有者の意見を十分に把握し、マンションを良い方向に導くような議案を提出する義務がある。そして区分所有者も、マンションを適正に管理していくために出された議案であれば、重箱の隅を突くような事をせず協力しなくてはならない、という義務が法律で定められていることを教えていただきました。

住民間のトラブルを防ぐためには、コミュニティ形成が大切な要素となるとのことでした。



また、区分所有法と管理規約の関係より、法と異なる定めが出来ない事項、法と異なる定めが出来る事項、法にこだわらず任意に規定出来る事項について、それぞれ相談事例を上げて具体的にお話いただきました。管理規約の改正などをされる時に役立ちそうです。

総会には全ての区分所有者が参加の権利を有し、議事に関しては、出席して挙手する、議決権行使書で意思表示する、誰かに委任する、といった方法が区分所有法第 39 条で認められているが、出席届は単に出欠の確認であり、委任状に代えることはできないので、留意する必要があるとのことでした。

そして、管理者（理事長）や役員、監事のそれぞれの立場や役割についても、心構えなどを中心に教えていただきました。

マンション管理組合と管理会社との関係では、本来建物を維持管理していくのは、当然区分所有者全員であるが、その手助けとして管理のプロである管理会社と契約していることを認識しておかなければならないということでした。

そのため、国土交通省から出されている「マンション標準管理委託契約書」を参考として契約内容をきちんと把握し、管理会社と適度な緊張関係を保ちながら、契約書どおりの仕事がされているのか、しっかりチェックしなければならないとのことでした。

そうしたマンションには、契約している管理会社も一流のフロントマンを派遣する例が多いそうです。

まとめとして、管理会社を管理組合の味方にし、マンションをより適切に維持管理していくためには、言うべき事はしっかり言い、お互いが一体となることが大切であり、ひいては高い資産価値と良好な居住環境を保つことになる、ということでした。

2つめの講演は、「マンションの日常点検」というテーマで（社）大阪府建築士事務所協会第1支部幹事の中井健之さんにしていただきました。

マンションは人や生き物と違い、成長することなく、完成した瞬間から老朽化が始まるので、定期的な点検が必要不可欠であるとお話されました。私たちが定期健診を受診するように、建物も点検が必要ということです。点検は、管理組合などで行うのが理想であるが



専門的なものが多く、現実的には難しいようです。特に、建築基準法で規定されている定期報告制度については、有資格者が行わなければならない、原則3年毎、点検内容などが

決められているため、管理会社に任せることが多いようですが、任せ切りにせず、点検結果について十分説明を聞き、管理組合で情報共有することが重要であるとのことでした。

災害防止につながる項目については、日常生活において少し注意すれば良い項目もたくさんあるようです。万が一の時、住民が安全に避難できるよう、日頃からお互いに意識を持つことが大切です。例えば、非常用照明は、停電時にも安全に避難出来るよう、避難通路を照らすものですが、電球が切れていないかなどのチェックをしておく必要があるそうです。また、共用廊下やバルコニーは避難通路のため、自転車や植木、物置など、物品を放置すれば、避難の妨げになるばかりでなく、日常生活においても荷物を持って通行するには支障となるため、置かないようにしなければならないとのことでした。これらは、住民一人一人が少し注意を払うだけで出来るとのことでした。



また、日々劣化していく建物についても、タイルの剥落や手摺りの腐食、壁のひび割れなどを見つければ、惨事になる前に早めの対応が必要とのことでした。

このように、みんなが少し気を付けることで、マンションの寿命が延び、管理の行き届いた安心安全で良好な居住環境を手に入れることができるようです。

それぞれの講師による講演後、質疑応答の時間を設け、参加者からは活発な質問がありました。

セミナー終了後には、講師の先生による個別相談会を実施しました。予定時間を超えても熱心に相談する参加者も多くおられました。

次回は、参加者のみなさん同士で情報交換や意見交換をしていただく時間もお取りしたいと考えております。



発行：平成 22 年 6 月

編集：茨木市 都市整備部 まちづくり支援課

〒567-8505 茨木市 駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-620-1802

E-mail：machidukuri@city.ibaraki.lg.jp