

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主催  
平成28年度 第2回「分譲マンションセミナー」

開催日時 平成29年2月19日(日)  
午後1時30分～4時30分

開催場所 寝屋川市役所  
職員会館3階

参加者数 50名



【講演テーマ】(敬称略)

1. 「マンション管理の基礎知識～最近の事例から～」

公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部 支部長 長田 康夫

2. 「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」

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 総合窓口  
大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談グループ 下牧 富生

3. 「マンションを長生きさせよう！

～分譲マンションの計画的な修繕の必要性について～

一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 副会長 辻 裕樹

4. 質疑応答

公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部 支部長 長田 康夫  
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 副会長 辻 裕樹



【開会 主催者挨拶】

はじめに主催者を代表して、寝屋川市まち政策部都市計画室長 竹本明広様より開会の挨拶がありました。

『大阪府の分譲マンション数は、約69万戸で大都市における主要な住まいとなっています。しかし、今後10年間で築年数が40年を超えるマンションは、3倍以上になると予想されます。区分所有者の高齢化も伴い、管理不全となるマンションが増加すると危惧されています。』

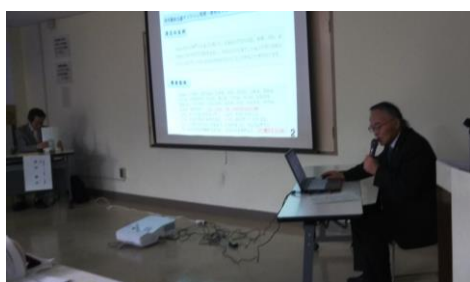
また近い将来、民泊に関する新しい法律によりマンションの一室を民泊に利用することが容易になり、マンション管理を取りまく環境の変化を危惧する声もあります。寝屋川市では現在、住宅マスタープランで分譲マンションの適切な維持管理を推進しています。

本日の分譲マンションセミナーも、その一環として行います。ご参加の皆様も、このセミナーを、お住まいのマンションの適正管理に役立てていただければと思います。』と、話されました。

### (1) 「マンション管理の基礎知識～最近の事例から～」

公益財団法人マンション管理センター大阪支部の長田康夫支部長より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

長田氏資料 PDF



### (2) 「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」

総合窓口である大阪府住宅供給公社マンション建替・相談グループの下牧富生より、当サポートシステム推進協議会の設立目的や構成団体などの概要と、サポートシステムの業務である管理組合からの相談対応、アドバイザー派遣、普及啓発について説明を行いました。

### (3) 「マンションを長生きさせよう！ ～分譲マンションの計画的な修繕の必要性について」

一般社団法人大阪府建築士事務所協会の辻裕樹様より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

辻氏資料 PDF



#### 【質疑応答】

質問1. 屋上の鉄部の塗装に水性塗料を使うというのは、どう考えますか？

答え1. 水性のものを使う方法もあるが、自分の考えは  
頻繁に修繕できない所は、耐久性のある材料  
を使う方がいいと思います。

質問2. 長期修繕計画は、2008年のガイドラインよりいいものはありますか？

答え2. ガイドラインは、良いとか悪いとかではなく運用方法が大切です。長期修繕計画書は2008年版のガイドラインにそって作成してください。ただし、長期修繕計画書はそれぞれのマンションに合わせて作ることが重要です。また、それを作る技術者の能力しだいで長期修繕計画書の良し悪しが決まります。

気を付けてほしいのは、長期修繕計画はそれを作成した時点のもので、5～6年ごとに見直しが必要です、大規模修繕工事の際は必ず見直しが必要です。

質問3. 40～50戸のマンションの劣化診断調査費用は、いくらぐらいですか？

答え3. 国土交通省の業務基準により算出すると、技師C程度の技術者で10人程度だと思います。ただし、劣化診断の内容によって変わりますので、内容を決めてから見積もりを取ってください。

質問4. 外部居住の区分所有者から協力金として1000円を徴収している。それが最近、1000円を出せば、役員にならなくていいという雰囲気居住する区分所有者にでてきた。

それで、1000円を2000円に値上げしようと思うのだが、これは法律違反にならないか？

答え4. 協力金の金額に決まりはないので法律違反にはなりません。しかし、罰金というのはいけません。

役員の仕事が大変ならば、建築士や管理士などを入れるなどの方法もあります。しかし、全てを他者に任せてしまうのはいけません。

以上、会場からの質疑への回答も含めて、長時間に亘るセミナーでしたが参加された皆様方は、最後まで熱心に受講されていました。時間の都合で質疑できなかった相談は、総合窓口である公社のマンション相談グループに問い合わせていただくようお願いして、セミナーを終わりました。