

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29年度 第2回「分譲マンションセミナー」

開催日時 平成29年12月16日(土)
午後1時30分～4時30分

開催場所 堺市役所 本館3階
大会議室

参加者数 94名



【講演テーマ】(敬称略)

1. 「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の紹介」
大阪府 都市居住課 安心居住推進グループ 総括主査 花野 弘行
2. 「マンション管理の基礎知識～管理会社との委託について～」
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
3. 「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 鴨田 明子
4. 「～コンサルタントは知っている～大規模修繕工事の失敗事例」
公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部 建物メンテナンス研究部会 服部 正登
5. 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
公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部 建物メンテナンス研究部会 服部 正登

【開会 開催市挨拶】堺市 建築都市局 住宅部 住宅まちづくり課 課長 宇賀 善康
堺市には、5万戸の分譲マンションがあり、それは全住宅戸数の15%となっています。一部のマンションでは、建物の老朽化や住人の高齢化などの問題があります。本日は、専門家から現在の分譲マンションに見いだされる様々な課題について話していただきます。皆様のマンションの健全な維持管理に参考にさせていただければと思います。

(1) 「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度の紹介」

大阪府都市居住課安心居住推進グループ総括主査 花野弘行より、制度の説明をしました。

(2) 「マンション管理の基礎知識 ～管理会社との委託について～」



(公財) 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

(3) 「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・相談グループの鴨田明子より、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。

(4) 「～コンサルタントは知っている～大規模修繕工事の失敗事例」



(公社) 日本建築家協会の服部正登氏より本日のテーマについてご講演をいただきました。

服部氏資料 PDF

【質疑応答】

質問1. 民泊禁止を規約に入れる予定だが、特区民泊と民泊新法の両方を記載するべきか？

答え1. 特区民泊と住宅宿泊事業法（民泊新法）は法律が異なるものであるため、それぞれ管理規約に記載してください。

(資料を示して) 民泊を禁止する場合は、規約に示すのがいいです。規約改正が間に合わない場合は、総会や理事会で民泊を認めないという意思を確認しておいてください。資料のように法文が入ったものでなくてもいいのですが、たとえば「いわゆる民泊などを禁止」とした場合に、ホームステイはどうなるかななどの問題が出る可能性があるため、特区民泊・住宅宿泊事業法（民泊新法）については禁止という法文に基づいて書く方がいいでしょう。

質問2. 役員の要件が、規約で「区分所有者と同居する配偶者及び親族」となっている。この場合、同居していない親族は役員にはなれないのか？

答え2. 親族が遠方に住んでいる場合、役員として仕事ができるかといえばできないはず。規約が分かりづらいなら、「現に同居する…」と書き加えればいいことです。規約は、皆さんの意思で決めればいいことです。

質問3. 現在の管理会社に大規模修繕工事の施工を依頼するのと、全く別の管理会社（施工会社）に施工を依頼することのメリットとデメリットは？

答え3. 管理会社に大規模修繕工事を依頼することのメリットは、手間がかからなくていいという事です。デメリットは、修繕積立金の総額が知られていることです。全く別の会社に依頼する場合は、仕様書などを自分たちで作成しなければいけないので手間は、かかる。しかし、手間をかけた分、公平性や透明性の確保ができると考えられます。

質問4. 大規模修繕委員会の委員のなり手がなくて困っている。メンバーを集める良い方法はないでしょうか？

答え4. なり手が無いというのは無関心が原因です。自分の関わったマンションでは、「私なんか何もわかりません。」と言っていた女性が、工事に関わっていくうちに自分達のマンションを守るという意識が高まっていき、最後には「やって良かった」と言っていました。素人で何もできないと言っている女性も目は鋭く、業者の態度に対する違和感などに敏感です。メンバーを募るときには、ぜひ女性に声をかけてください。

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、後日総合窓口である公社のマンション相談グループから回答させていただくことをお伝えして、セミナーを終わりました。