

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30年度 第1回「分譲マンションセミナー」

開催日時 平成30年8月18日(土)  
午後1時00分～4時30分

開催場所 茨木市役所 南館 10階  
大会議室

参加者数 72名



【講演テーマ】(敬称略)

1. 「マンション管理の基礎知識～マンション管理規約の相談事例～」

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 鴨田 明子

3. 「分譲マンションが利用できる補助金制度と長寿命化について」

一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 常務理事 中野谷 昌司

4. 「住宅金融支援機構のマンション支援制度について」

住宅金融支援機構 近畿支店 まちづくり業務グループ 調査役 三木 香苗

5. 「茨木市補助制度紹介」

茨木市 都市整備部 居住政策課 推進係 古谷 亘

6. 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 マンション計画修繕施工協会 常務理事 中野谷 昌司

【開会 主催者挨拶】大阪府都市居住課 総括主査 柴原朋子

ご挨拶の前に、6月に大阪北部を震源とした地震、また7月の大雨被害等の影響でお亡くなりになられた方々にご冥福を、ご家族の方々に心からお悔やみを申し上げます。

また被災された皆様に心からお見舞い申し上げます。

本日のセミナーは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が茨木市と共催で開催させていただいています。

昨年度は近畿2府4県のマンション販売戸数は5年ぶりに前年比増となっており、着実にマンションの供給が増えている状況となっています。

一方で、建設から一定の年数を経過した高経年マンションも増えている状況であり、今後一層、継続的な管理を行っていただくことが重要となっていくと思われまます。

このたびの地震を経験し、マンションにお住いの方々、管理組合の皆様におきましても、マンションの適正管理の重要性をあらためて認識していただいたことと存じます。

今回の講義が皆様のマンションの管理に役立つことを願っております。

## (2) 「マンション管理の基礎知識 ～マンション管理規約の相談事例～」

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



## (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、大阪府分譲マンション管理適正化制度について説明を行いました。

## (4) 「分譲マンションが利用できる補助金制度と長寿命化について」

一般社団法人 マンション計画修繕施工協会  
中野谷昌司常務理事より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

中野谷氏資料 PDF



## 【質疑応答】

質問1. マンションの規約でシェアハウスを禁止することはできるか？その場合、どのように条文化すればよいか？

答え1. シェアハウス使用について、規約に書くことはできると思います。いわゆるシェアハウスの本質的な規定がないのが問題である。

質問2. 不動産価値を下げないために性能向上の工事を行うほうがよいとは思いますが、負担する費用が増大することが考えられます。性能向上に対する補助金ではなく原状回復に対する補助制度はありませんか？

答え2. 原状回復に対する補助制度はありません。

質問3. 理事長になった人が、管理規約を理解しようとしないうちに、管理組合活動がきちんと行えません。どのように対処すればよいか？

答え3. 難しい質問だが、マンションを買ったときに管理の大変さは分かっていたはずなので、自覚していただくしかない。

質問4. この補助金を利用して工事を行っているマンションは関西ではどのくらいありますか？

答え4. 地域別にはデータを出していない。

質問5. 総会での内容を議事録等で知らせる義務は法的にはないのか？

答え5. 法律では作成義務はあるが知らせる義務はないので、組合員に閲覧をしに来てもらうことになる。

質問6. ペット禁止を守れていない現状に合わせて対応する良い事例はないか？

答え6. まずペット禁止を管理組合としてしっかり認識することが大切である。規約違反をしてペットを飼っている人からのお願いの申し入れに対してペットクラブで管理していく、一代限りは認める等条件を設けて認めていくのかどうかを話し合う必要がある

質問7. 駐輪場について使用登録していないものや、登録シールを貼っていないものについて注意期間を設け、その後、処分するなど過去の理事会で決定したものを継続しているが、このやり方をずっと続けてよいのでしょうか？管理規約を変更する必要がありますか？

答え7. どのようにやるかが問題です。周知徹底してからでないとなかなかトラブルになるので、慎重に行う必要があります。

質問8. マンション計画修繕施工協会としてマンションは半永久的にもつと考えているか？

答え8. コンクリートがダメになる要因がメンテナンスの中で排除することができるので、理論的に言えば半永久的にもつと言えます。

質問9. 専ら住宅として使用という規定がある場合、住居として1部屋使用、倉庫として1部屋使用している区分所有者がいる場合、議決権などに問題が出てくるか？

答え9. 倉庫としている部屋に危険物等を入れる可能性などあることから注意すべき点はある。管理組合内部での決め事となります。

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。