

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2回「分譲マンションセミナー」

開催日時 平成31年2月2日(土)  
午後1時00分～4時30分

開催場所 エルおおさか 南館 5階  
南ホール

参加者数 65名



【講演テーマ】(敬称略)

1. 「管理と建替え等に関するマンション政策のポイント」

国土交通省 住宅局 マンション政策室 技術係長 高橋 脩

2. 「マンション管理の基礎知識～総会運営と管理規約について～」

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. 「マンション建替えの概要と事例から見る円滑な合意形成の進め方」

一般社団法人 再開発コーディネーター協会 山口 信一

5. 質疑応答

国土交通省 住宅局 マンション政策室 技術係長 高橋 脩  
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 再開発コーディネーター協会 山口 信一

【開会 主催者挨拶】大阪府住宅まちづくり部都市居住課 課長補佐 松本 俊哉

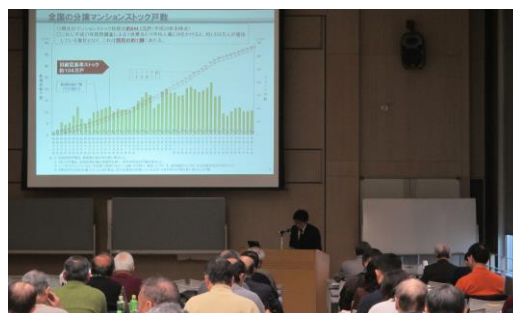
最近のマンションの動向としましては、昨年度、近畿 2 府 4 県の新築マンションの発売戸数が 5 年ぶりに前年比増となり、着工がどんどん増えている状況です。新たな建物が建てられる一方、築年数の長いマンションも増加しているのが現状です。今後、適正な管理を継続的にやっていくことが難しい、そういったマンションが増加していくのではないかとといった懸念も出てきています。昨年は、地震や台風の被害があり、それに伴う修繕に取り組まれるなど、ご苦労をされたところもあったのではないのでしょうか？適切な管理を行っていくためには管理組合の適切な運営、区分所有法など様々な情報取得が必要になるため、管理組合様だけで情報を集めるには難しいのではないかと思います。

このようなセミナー等を活用して、管理組合活動の活性化につなげていただけたらと思います。本セミナーが皆様にとって有意義なものとなるよう願っています。

### (1) 「管理と建替え等に関するマンション政策のポイント 」

国土交通省住宅局マンション政策室の高橋脩技術係長より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

高橋氏資料 PDF



### (2) 「マンション管理の基礎知識 ～総会運営と管理規約について～」

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)「マンション建替えの概要と事例から見る円滑な合意形成の進め方」

一般社団法人 再開発コーディネーター協会の山口氏より、本日のテーマについてご講演をいただきました。

山口氏資料PDF



#### 【質疑応答】

- 質問1. 総会決議に必要な議決権数については四分の三以上など様々ありますが、これらの違いを教えてください。
- 答え1. 決議については管理規約で設定されており、特別決議は四分の三以上、普通決議は出席組合員の過半数などのところが多いようです。『出席組合員の』となっている場合だと普通決議で全体の四分の一以上で可決する可能性もあります。
- 質問2. 住宅リフォーム紛争処理センター見積チェックサービスは大規模修繕工事のみでもらえるのでしょうか？また少額の修繕工事も対象となるのでしょうか？
- 答え2. 対象となります。
- 質問3. 建物の老朽化以外にも建替えの必要なケースはありますか？
- 答え3. バリアフリーの整備、例えばエレベーターの問題、段差が大きいところの改善等があります。また、避難経路を2方向とするなど人の命に関わる安全性が最優先になります。
- 質問4. 理事会が管理組合運営を行っていて、それについて指摘しても是正されない場合、どのような対策をとればよいのでしょうか？
- 答え4. 話し合うしかありません。話し合う態度が非常に重要です。最初にボタンのかけ違いがあれば一度戻ることが大事です。
- 質問5. 立地条件が良ければ持ち出し費用なしで建て替えができますか？
- 答え5. 立地だけではなく、余剰容積が残っているかが重要です。そういう条件が揃い、他の要因もクリアする必要があります。
- 質問6. 国交省の資料で大規模修繕の適正金額に関する資料がありましたが、管理委託費の適正金額に関する資料はありませんか？またなければどのように判断すればよいのでしょうか？
- 答え6. 今はありません。管理してもらおうということは管理組合がなにを頼むか？ということが大事です。発注資料に基づいて、他の所から相見積もりをとるしかありません。

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。