

第1回吹田市マンション管理基礎セミナー (第2回分譲マンションセミナー) 開催報告書

令和元年8月24日(土)13:00から16:00まで、吹田市立千里市民センター 大ホールにおいて、令和元年度 第1回吹田市マンション管理基礎セミナー(第2回分譲マンションセミナー)を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と共催で開催しました。

当セミナーは、平成13年(2001年)に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、平成15年度(2003年度)より開催しており、第30回目となります今回は、39名のご参加をいただきました。

はじめに、公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部長 長田 康夫 様より「**マンション管理の基礎知識**」をテーマに、ご講演いただきました。全国のマンションストック戸数、相談内容分析をはじめ、マンション住まいの基本的な考え方について、“昔の住まい”と“マンション”を参考にしているの比較に併せ、マンションにおける区分所有法の共有と民法の共有との違いをご説明いただきました。また、快適な生活を送るために重要なマンションの管理の適正化に関する指針やマンション管理規約について、マンション管理適正化法、区分所有法などを用いてのご説明や、管理組合がマンションで徴収するお金の徴収額設定の考察を、内訳ごとにわかりやすくご説明いただきました。

続いて、大阪弁護士会 池田 生大 様より「**裁判にならないためのマンション管理**」と題して、過去に行われた裁判を例に、役員の責任、管理費等の回収、規約改正時に留意すべき「特別の影響」、専有部分に属する給排水管・設備の改修について、区分所有法や標準管理規約およびマンション管理適正化法などを交えてご講演いただきました。また、管理組合による正確な管理の必要性や、管理規制の重要性の認識と見直しについて、わかりやすくご説明いただきました。

第1回目のセミナーの出席者の約4割の方が、はじめてセミナーに参加された方で、マンション住まいの基本的考え方についてのわかりやすい説明を熱心に聞いておられました。また、複数回ご参加いただいている方も、今回のテーマのひとつでもあるマンション管理組合で徴収するお金の適正な徴収額の設定方法について、身近なものとして大変関心を持って聞いておられました。さらに、裁判にならないためのマンション管理をする為に留意すべきことについても、適正な管理をするうえで必要なこととして熱心に耳を傾けておられました。

今後も、管理組合役員や区分所有者を対象として、マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持・管理、法律などについての知識を深めていただくとともに、マンションに関連する各種情報を得る場として活用していただき、マンションの良好な維持・管理に役立てていただきたいと思います。

今回も皆様のご協力をいただきまして、令和元年度(2019年度)第1回吹田市マンション管理基礎セミナー(第2回分譲マンションセミナー)が無事終了しましたことをご報告いたします。

テーマ

(1) 講演「マンション管理の基礎知識

～徴収額の設定方法から総会運営まで～

(2) 講演「裁判にならないためのマンション管理

～過去の裁判例を教訓として～

令和元年度 第1回吹田市マンション管理基礎セミナー
(第2回分譲マンションセミナー)

次 第

開会挨拶

吹田市都市計画部住宅政策室 室長 木村 博一 (13:00～13:05)

1 講演「マンション管理の基礎知識 ～徴収額の設定方法から総会運営まで～」

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 氏 (13:05～14:20)

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 マンション相談グループ

鴨田 明子 (14:20～14:30)

< 休憩 (10分) >

3 講演「裁判にならないためのマンション管理 ～過去の裁判例を教訓として～」

大阪弁護士会 池田 生大 氏 (14:40～15:50)

質疑応答

(公財)マンション管理センター大阪支部 支部長 長田 康夫 氏
大阪弁護士会 池田 生大 氏

(15:50～16:00)

閉会

(16:00)

当日の様子



令和元年度「第1回吹田市マンション管理基礎セミナー（第2回分譲マンションセミナー）」アンケート結果

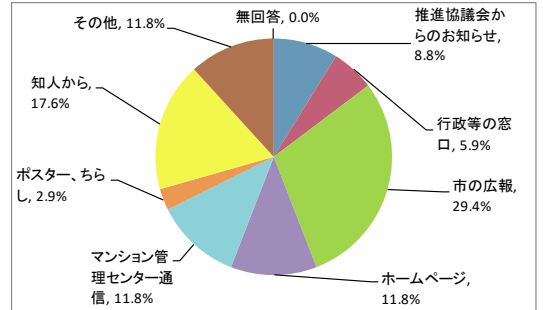
令和元年8月24日（土）13:00から16:00まで
吹田市立千里市民センター 大ホール

配布枚数：	39枚	参加申込者：	36名
回収枚数：	32枚	当日参加者：	39名（うち当日申込者8名）
回収率：	82.1%	参加率：	108.3%

小数点4位を四捨五入。
合計が合わない場合があります。

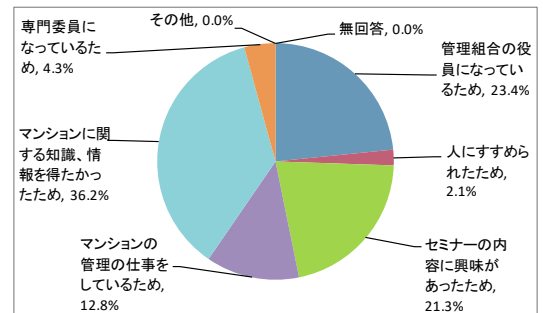
問1 この吹田市マンション管理基礎セミナーを何でお知りになりましたか。 ※複数回答可

① 推進協議会からのお知らせ	3件	8.8%
② 行政等の窓口	2件	5.9%
③ 市の広報	10件	29.4%
④ ホームページ	4件	11.8%
⑤ マンション管理センター通信	4件	11.8%
⑥ ポスター、ちらし	1件	2.9%
⑦ 知人から	6件	17.6%
⑧ その他	4件	11.8%
⑨ 無回答	0件	0.0%
合計	34件	100.0%



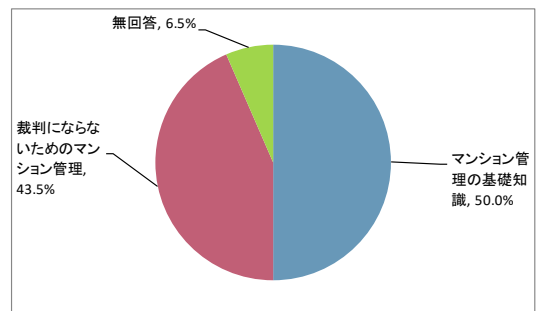
問2 セミナーへ参加した理由をお聞かせください。 ※複数回答可

① 管理組合の役員になっているため	11件	23.4%
② 人にすすめられたため	1件	2.1%
③ セミナーの内容に興味があったため	10件	21.3%
④ マンションの管理の仕事をしているため	6件	12.8%
⑤ マンションに関する知識、情報を得たかったため	17件	36.2%
⑥ 専門委員になっているため	2件	4.3%
⑦ その他	0件	0.0%
⑧ 無回答	0件	0.0%
合計	47件	100.0%



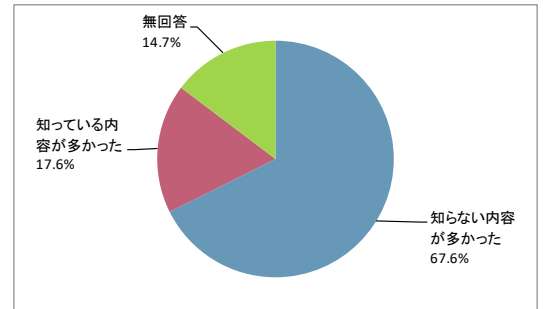
問3 セミナーのなかで関心をもたれたテーマをお聞かせください。 ※複数回答可

① マンション管理の基礎知識	23件	50.0%
② 裁判にならないためのマンション管理	20件	43.5%
③ 無回答	3件	6.5%
合計	46件	100.0%



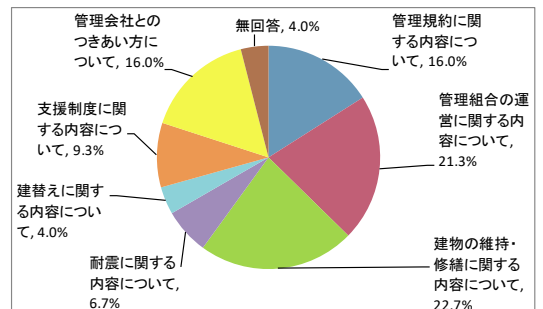
問4 セミナーの内容についてお聞かせください。 ※複数回答可

① 知らない内容が多かった	23件	67.6%
② 知っている内容が多かった	6件	17.6%
③ 無回答	5件	14.7%
合計	34件	100.0%



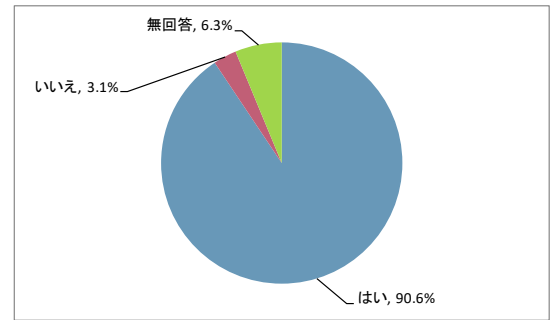
問5 今後のセミナーで希望するテーマなどをお聞かせください。 ※複数回答可

① 管理規約に関する内容について	12件	16.0%
② 管理組合の運営に関する内容について	16件	21.3%
③ 建物の維持・修繕に関する内容について	17件	22.7%
④ 耐震に関する内容について	5件	6.7%
⑤ 建替えに関する内容について	3件	4.0%
⑥ 支援制度に関する内容について	7件	9.3%
⑦ 管理会社とのつきあい方について	12件	16.0%
⑧ 無回答	3件	4.0%
合計	75件	100.0%



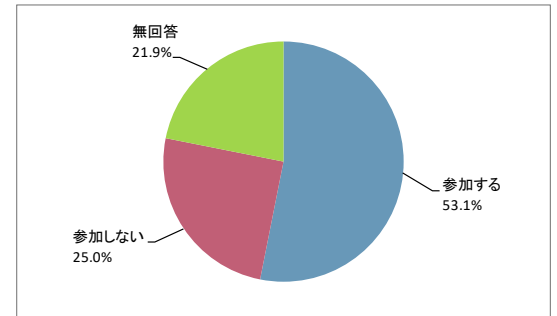
問6 このようなセミナーがあれば、また参加したいですか。

① はい	29件	90.6%
② いいえ	1件	3.1%
③ 無回答	2件	6.3%
合計	32件	100.0%



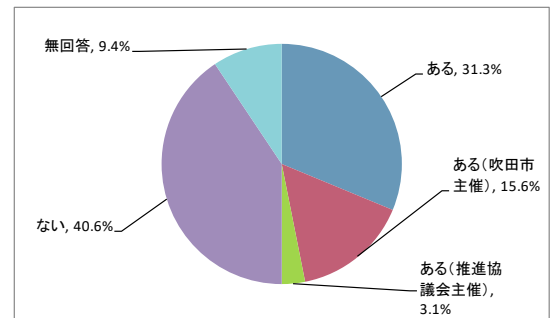
問7 セミナー後に個別相談があれば参加しますか？（無料）

① 参加する	17件	53.1%
② 参加しない	8件	25.0%
③ 無回答	7件	21.9%
合計	32件	100.0%



問8 以前にも市、又は推進協議会主催のセミナーに参加されたことがありますか？

① ある	10件	31.3%
② ある（吹田市主催）	5件	15.6%
③ ある（推進協議会主催）	1件	3.1%
④ ない	13件	40.6%
⑤ 無回答	3件	9.4%
合計	32件	100.0%



問9 何かご要望・感想等がありましたらご記入ください。

組合員の高齢化に伴う無関心の広がり。自らの財産に対する「我が事」とする思慮がない。
団地型マンションの規約について今後取り組みをお願いします。
(一部) ・徴収額設定の考察が参考になった。 (二部) ・管理費等の回収(弁護士費用の考え方) ・専有部分に属する給排水管 ・設備の改修、が参考になった。
マンションの防災。
裁判にならないためのマンション管理について具体的な対策(歯止め策)の解説が欲しかった。
裁判にならないためのマンション管理の講演は進行が早く、理解しにくい部分がありレジメをゆっくり読めば、理解できるかなと思っております。
管理費の徴収についてのポイントと滞納者対策。
相談アドバイザー、実務アドバイザーの派遣実績、具体例の紹介があればより身近に感じられると思います。
「大規模修繕の具体的な進め方」「コンサル、施工業者の選び方」「適正価格の目安と見積書のチェックの仕方」について具体的、客観的な事例等を含めたセミナーを希望。
建替サポートシステムを活用して改善された事例を聞いてみたい。ありがとうございました。
修繕積立金、長期修繕計画を決める際の管理会社とのかかわり方の良い事例を聞いてみたい。
大変参考になりました。
裁判例は範囲が広すぎて時間が細切れになってわかりにくかった。例えば駐車場に関する問題とか大規模修繕に関する問題とかテーマを絞って事例を紹介する方が聞きやすいのではないかと思います。
管理費、修繕積立金の徴収について、管理組合が委託する収納代行会社について詳しく知りたい。
マンションの管理の主体が管理業者ではなく「管理組合」であることの認識を新たにしたい。
管理組合が管理すべき書類、図面と管理方法。
マンション内インターネットの適用とその普及方法。

発行：吹田市都市計画部住宅政策室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

TEL：06-6384-1928（直通）

FAX：06-6368-9902

e-mail：jutaksei@city.suita.osaka.jp