

2023年度 第2回 芦屋市マンションセミナー&交流会記録

開催日時：2024年2月3日（土）13：30～15：30

開催場所：芦屋市役所東館3階大会議室

参加人数：61名

1. マンションセミナー13：40～

マンションに住むということは？「管理とお金の仕組み」

講師：NPO法人マンションサポートネット 牧

2. 交流会（参加者による意見交換会）

※注 NPOはNPO法人マンションサポートネット、MN委員はマンションネットワーク会議運営委員の略

参加者質問：修繕積立金について、自分のマンションではガイドラインの目安幅より低いが、十分に賄えていると考えている。これで大丈夫か。

NPO回答：ガイドラインの幅は、あくまでも目安です。設備の有無など具体的な状況はマンションによって異なりますので、長期修繕計画に沿って妥当な設定となっていれば、大丈夫です。

参加者質問：専有部分における給水・給湯方式の変更について、専有部分はそもそも区分所有者個人の負担ではないか。

NPO回答：事例のマンションでは漏水事故が多く、マンション保険の更新に当たり、高額の見積が出たことから、給水・給湯管の更新を検討しました。管理規約では、専有部分の工事であっても修繕積立金を取り崩してマンション全体で実施できる規定もあり、総会決議で専有部分の給水・給湯管も更新しました。これにより、マンション保険の保険料が大幅に安くなり、5年間で工事費の1割が回収できました。

参加者質問：スライド13ページの4行目に、期間内の設定額の徴収に関しては、管理組合での決議が必要とあるが、どういうことか。

NPO回答：長期修繕計画において修繕積立金額が均等方式で設定されている場合、当該長期修繕計画が総会で承認されていれば、その金額を変えない限り、都度総会決議は不要です。

参加者質問：機械式駐車場に空きが増えて困っているが、どこに相談すればいいか。

NPO回答：機械式駐車場に関する専門家がいるコンサルタントに相談するのがいいと思います。

参加者質問：一般修繕工事で相見積を取る基準となる金額を教えてください。

NPO回答：緊急性を要する工事では、相見積を取得する時間がないので、管理会社を信用してお任せするべきです。それ以外の工事では、一概に金額で線を引くことは難しいですが、検討するための時間がある場合には、相見積を取得して検討することが望ましいです。

参加者質問： マンション管理について参考になる書籍を教えてください。

NPO回答： いろんな書籍や雑誌等が発行されていますので、図書館で調べたり、マンション管理に詳しい人に聞いてみてはいかがでしょうか。

参加者質問： 長期修繕計画を見直すための専門家を、どのように選べばいいか。

NPO回答： 住宅相談を活用したり、インターネットで調べたりして情報収集してください。また、近隣のマンションの方に聞くことも有益です。

参加者質問： 前週に別の法人が主催するセミナーがあったが、市が両方にかかわっている理由を教えてください。

市回答： 本日のセミナーは市の主催で予定していたところ、別の団体から同時期に市内でセミナーを考えているという話があり、後援の依頼があったため、それに応じたものです。

参加者質問： セミナーのテーマをいくつかに分けて、連続性のあるセミナーづくりを考えてほしい。

市回答： 過去のセミナーの際のアンケートで、取り上げてほしいテーマをお聞きしています。このようなものを活用して、今後も関心が高いテーマを取り上げていきます。

参加者質問： 過去のセミナー開催での質問票を集約し、Q&Aを作成してはどうか。

市回答： いいご意見だと思います。別の方から議事録を求める意見もありますので、ホームページへの議事録の掲載は予定しています。

参加者質問： 一人暮らしの高齢者の認知症、ごみ屋敷、孤独死に対してどうすればいいか。

MN運営委員： 管理員を含めた管理側や、民生委員等が認識しているかどうかによりますが、みなで検討しなければならない課題です。

参加者意見： 私のマンションでは、ある部屋で水漏れがあり、室内へ入ったら天井までごみの山になっていた。居住者が認知症で、ごみ出しの意識がなかったことが原因であった。これまで管理組合では管理できていなかったが、消防設備点検は入っていたので、点検業者に聞いたところ、個人情報なので言えないとの回答であった。非常に重要な問題なので、対策を考えていく必要があると思う。

NPO回答： 令和3年6月の標準管理規約改正で、緊急時等には理事長が専有部分に立ち入ることができるという条文が追加されています。管理規約の見直しを行って、そうした規定を入れておくことも必要です。

参加者質問： 自治会と管理組合との関係について教えてください。

MN運営委員： 自治会は任意加入の組織ですが、行政は一定の地域組織として認定しています。一方、管理組合は、区分所有者が必然的にメンバーとなるものです。

参加者意見： 自治会への加入は、市民としての義務だと思います。防災の観点からも、自治会へ積極的

に参加してください。

参加者質問： 防災対策の必要性や意識向上の方法について教えてほしい。

MN運営委員： 重要な課題であることを共通認識として、マンション管理士の指導を仰ぎたいと思います。また、防災の問題は、区分所有者だけではなく、賃貸で居住している人にも共通の課題ですので、話し合いを行ったり、イベントの開催を検討したりしてください。

参加者質問： マンションで、住民の中から管理員をパートで採用している事例等を教えてほしい。

NPO回答： 公団住宅で居住者が管理員をしているケースはあります。分譲マンションで管理員を雇用する場合、管理組合で納税の必要性等も発生することがあります。そうしたことを回避するため、自主管理であれば、管理組合の役員が役割を分担して、役員手当を支給する方法を採るほうが簡便だと思います。

MN運営委員： 管理員になるためには、県のシルバー人材センターの講習や、管理会社の知識研修等が行われています。そういうことも含めて、検討してください。

参加者質問： マンションを建て替える際に、同じ面積の建物を建てられないようだが。

市回答： 大きな問題であり容易に方針を決めることができません。全国的な動向を注視していきたいと考えています。

参加者質問： マンションにおける自治会への加入率はどれくらいか。

市回答： 過去に所管に確認したところ、あまり高くはありません。ぜひ加入いただきたいと考えています。

参加者質問： マンションに対する補助金等について教えてほしい。

市回答： 耐震補強に関する補助制度、共用部におけるバリアフリー工事に対するもの、空き家の活用に対するものがあります。

参加者質問： 給排水管等の補修の負担区分について教えてほしい。

NPO回答： 壁の内側や床の内側の配管等は、原則は専有部分ですが、居住者が日常管理ができないので、管理組合が負担するべきであるとの判例があります。

参加者質問： 排水管調査で劣化が判明したが、管理会社からは、全体を交換するほうが割安であるとのことで推奨されている。他のマンションでの事例等を教えてほしい。

NPO回答： 具体的な事例は持ち合わせていません。交換を推奨されているのが管理会社とのことですが、専門のコンサルタントに相談することによって、客観的な判断が可能となります。まず、コンサルタントを探すことから始めてください。

以上