

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  
令和元年度第1回「分譲マンションセミナー」

開催日時 令和元年6月22日(土)  
午後1時30分～4時30分

開催場所 八尾市役所 本館6階  
大会議室

参加者数 39名



【講演テーマ】(敬称略)

1. 「マンション管理の基礎知識 ～新役員に向けて～」

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

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

3. 「マンションの明日を考える ～いま、なぜ、修繕工事をするのですか?～」

公益社団法人 大阪府建築士会 橋本 頼幸

4. 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 大阪府建築士会 橋本 頼幸



【開会 開催市挨拶】

八尾市 住宅部住宅政策課 課長 芝池 具寿

八尾市でも130棟、約12000戸の分譲マンションがあります。近年は平成29年に改正個人情報保護法が施行されマンションの管理組合も規制対象に、平成30年には民泊事業も分譲マンションで可能になるなど、社会情勢の変化により分譲マンションの抱える問題は多種多様になってきています。

本日のセミナーでは、二つのテーマに沿って専門的な立場から講演をいただきます。お住まいのマンションの適切な維持管理等に活用いただきますようお願いいたします。

### (1) 「マンション管理の基礎知識 ～新役員に向けて～」

(公財)マンション管理センター大阪支部 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



### (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」

総合窓口である大阪府住宅供給公社マンション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活動内容を紹介。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、分譲マンション管理適正化推進制度について説明を行いました。

### (3) 「マンションの明日を考える ～いま、なぜ、修繕工事をするのですか?～」



(公社)大阪府建築士会 橋本頼幸氏より本日のテーマについてご講演をいただきました。

橋本氏資料 PDF

### (4) 【質疑応答】

質問1. 理事会役員の決め方を規約に定めておく方が良いのか?また、そのルールづくりに良い案はないものか?

答え1. 規約に輪番制等と載せると、後々非常にやりにくくなります。記載するとすれば、細則という形までと思います。理事になるというのは権利ですから、権利行使により役員になれば組合員に対する誠実義務が発生します。故に、輪番制と決めていても、本来なら立候補を認めるべきだと思います。立候補者が気にいらなければ総会で否決すればよい。規約には輪番制と書くのは良くないかと思います。(長田氏)

質問2. 大規模修繕工事の時期は建築士（コンサル）に見てもらおうということだが、その建築士はどのように探したらいいのか？管理会社とは全く別で探したら良いのか？

答え2. 建築士との相性もあるかと思います。管理会社でもコンサルを紹介してくれると思います。しかし、相性がいいかどうかを見るために、初めは一候補者として会って判断するとか、管理組合が汗をかいて探さないといけない。建築士会やこのようなセミナーとかで良さそうな人を見つけ声をかけるなり、皆さんの知り合いから情報をもらうなり、いくらでも出会えるチャンスはあると思います。

大規模修繕の時期は劣化診断を行ってみて、そのあと、工事は延ばせられるものなら延ばしましょうという公正な判断ができる立場でコンサルタントは仕事に当たっています。（橋本氏）

質問3. マンション区分所有者は必ず管理組合に入らなければならないのか？法的根拠を教えてください。

答え3. 建物に区分所有者が一人でもいればそこに団体ができ、その団体がその建物を管理する場合、その団体を管理組合として名付けることができます。そして、管理組合の組織として、理事会や理事長等が位置づけられます。法律上は管理組合や理事長という名称は出てきません。

また、そこに財産を持っている限りは団体から逃げることはできません。仮に費用負担が出れば、逃げることはできないのですから、払わなければならないということになります。（長田氏）

以上、会場からの質疑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聴講されていました。時間の都合上、お答えできなかった質問を含め、個別の内容等については、総合窓口である府公社のマンション相談グループに連絡いただければとお願いして、セミナーを終了しました。