

令和6年

# 管理組合三二交流会 開催報告

日程	6月21日	9月18日	12月5日
参加者数	8名	10名	10名



6月21日(金)



9月18日(水)



12月5日(木)

3日間ともに

定員：10名

開催時間：19:00～20:20

会場：大阪市立住まい情報センター5階研修室

マンション管理組合交流会の参加者アンケートに寄せられていた、**開催回数を増やしてほしい**との要望に応えるかたちで、お勤め帰りに気軽に立ち寄っていただけるように、今年度は6月・9月・12月の平日夜間に3日間開催しました。

回を追うごとに参加をご希望される方の人数は増え、12月には定員の2倍を超えるお申込みをいただきました。

また、今回は当機構のイベントに初めて参加された方も多く、参加した建築士や弁護士からのアドバイスを参考として、各回ともに活発な情報交換がなされました。

参加者には理事長や理事、専門委員として悩みを抱えておられる方が多かったため、お互いの悩みにアドバイスを出しあって親睦を深めておられました。

終了後も熱心に語り合っておられるグループを多く拝見しました。

## 話し合われた主な内容

### ◆理事会運営

- 管理組合の主体的な活動のための方策について(6月)
- 理事の後継者の育成について(6月)(9月)
- 外部専門家の活用について(9月)
- 役員報酬の是非について(12月)

### ◆管理会社との関係

- 管理会社との良好な関係構築のための方策について(6月)
- 管理会社の変更について(6月)(9月)(12月)

### ◆管理組合活動に住民の関心を向ける方法

- 仲間づくりの方法について(6月)(12月)
- 周知方法について(6月)

### ◆住民の生活マナー

- 世代間、外国籍の方の生活習慣などのギャップについて(6月)

### ◆大規模修繕工事の進め方

- 工事周期、実施する時期について(6月)(12月)
- 専門委員会の設置について(9月)
- 修繕積立金が必要な工事費に不足していることの対策について(9月)(12月)
- 相見積もりの取得方法について(12月)

### ◆長期修繕計画書について

- 作成、見直しの方法について(6月)

### ◆修繕積立金の運用方法(6月)

### ◆管理費・修繕積立金の改定(12月)

### ◆災害時の対応(9月)

## 参加者の意見・感想

- ◆開催回数を増やしてほしい(6月)(12月)
- ◆専門家のアドバイスが参考になった(6月)
- ◆他のマンションの状況が参考になった(6月)(9月)
- ◆戸数に関わらず、マンションには共通する課題があることが分かった(9月)
- ◆交流時間が短く感じた(12月)
- ◆交流するテーマを絞って開催して欲しい(12月)

## 専門家からの提言

### ●大阪弁護士会

管理規約を盾にルールを押し付けるだけではマナー違反を撲滅することは難しく、お互いを理解するには日ごろからの住民同士のコミュニケーションが大切で、合意形成にも役立つ。

マンションの管理は多数決で決まるので、価値観を共有できる仲間作りが大切。

管理会社との関係では、カスタマーハラスメントが問題になっていることに対する配慮も必要。

### ●公益社団法人大阪府建築士会

大規模修繕工事の実施時期は、劣化診断調査の結果で判断することが重要。

修繕積立金の算出根拠である長期修繕計画書は必ず作成し、定期的に見直すことが重要。

専門家の活用方法では、定期的な支援を受ける顧問形式もあるが、必要な時に相談することから始めれば効率的で、とっかかりやすい。

専門家への相談費用の多寡は、業務量によるので、何を依頼するのかがしっかりと決めておくことも大事。