

令和6年度

管理組合交流会 開催報告

日 程：令和7年3月9日（日）

	第1部	第2部
時間	13:00～14:30	15:00～16:30
定員	10名	10名
参加者	8名	10名



第1部 開催状況



第2部 開催状況

会 場：大阪市立住まい情報センター5階研修室

今回は、話したいことや聞いてみたいことによって、2つのグループに分かれていただき、発言の機会が公平になるように10人単位で開催しました。

また、弁護士と建築士も車座に加わることで、専門家の意見が即座に聞けるようにしました。

話し合われた主な内容

第1部（テーマ：管理会社との関係・組合運営について）

◆管理会社の担当者に関して

- ・担当者個人の属人性だけで管理会社の優劣を評価することを避けるための、管理会社との関わり方について
- ・管理会社と管理組合の双方が納得できる管理委託契約書に記載する業務内容等を詳細に決めることの良否について（〇〇してくれない、契約に含まれていないなどお互いの誤解を防ぐ）

◆理事・区分所有者に関して

- ・管理会社と対等なパートナーの関係を築くため、理事が知識を身に付ける方法について
- ・一人でできることには限度があるので、区分所有者みんなで管理することについて
- ・外部の専門家の活用方法について

◆区分所有者どうしの意識の格差に関して

- ・無関心な区分所有者が多いことについて
- ・率先してセミナー等に参加して情報を発信し続け、仲間を増やすことについて

◆管理業者管理者方式に関して

- ・積極的な提案を行う管理会社への対応について
- ・区分所有者の同意を得る方法について

第2部（テーマ：大規模修繕工事の進め方について）

◆大規模修繕工事の業者選定に関して

- ・設計、監理のコンサルタントを選定する方法について
- ・設備の修繕事業者を選定する方法について
- ・管理組合が直接発注するための準備について
- ・工事請負契約書を作成する際の注意点について

◆小規模修繕工事の場合の業者選定に関して

- ・地域の工務店や設備事業者を活用した修繕の掛かりつけ医的な運営について
- ・近隣の工事現場での業者に関する情報収集について
- ・見積の妥当性をチェックする方法について

参加者の意見・感想

- ◆大変有意義な時間だった。
- ◆専門家の意見をもっと多く聞きたかった。
- ◆色んな考え方の意見があることがわかり、参考になった。
- ◆交流時間が短く感じた。
- ◆ひとつのテーマについて掘り下げた意見交換がしたかった。

専門家からの提言

●大阪弁護士会

千葉 輝頭氏



- ・管理会社と管理組合の関係は管理委託契約で成り立っているので、属人的な感情論ではなく、契約事項の履行状況で良否を判断することが必要。また、知らない点は明確にして、改善を申し入れることが大切。
- ・区分所有者は重要事項の説明を受ける際に、疑問点を解消することが重要。
- ・外部管理者方式等の導入検討にあたっては、国土交通省「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」に留意点などの記載があるので確認してもらいたい。

●公益社団法人大阪府建築士会

南 直樹氏



- ・事業者の選定にあたって、管理組合が相見積もりの結果で判断できるように管理会社が支援を行うことは一般的。
- ・設計、監理のコンサルタントも施工会社も特定の事業者には偏らないようにするには、設定する公募条件が重要。
- ・無料で利用できる専門家相談もあるので、活用して情報を収集することが必要。