

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

～～～役員向け～～～

事務局通信 2018

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
(06)4708-4461 FAX(06)4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

第172号 (2018年3月)

関住協の役割、活動の意義を巡って、活発な意見交換

—2018 年度定期総会開催—



NPO 法人マンション管理支援の関住協の第18回(通算38回)定期総会が3月3日、アイカビル4階集合住宅維持管理機構セミナールームで1時30分から行われた。

司会から総会開催に必要な定足数が満たされているとの報告があり、総会が成立していること

を確認して議事に入った。議長を選出し、続いて議事録署名人の選出を行った。なお、浅雛世話人代表は体調を崩して参加できないとの連絡があったことから、副代表の高橋世話人が代わって議案説明などを行った。

議題の第1号議案は2017年度の事業活動についてであったが、まず会員の減少について、過去からどのような経過があり、減少の理由はどんなところにあるか検討する必要があるだろうとの問題提起があり、参加者からいくつかの意見が出された。

関住協が設立された当初は、区分所有者・住民による管理のノウハウはどこからも得られず、管理組合がそれぞれ工夫して行った管理運営の経験を交流することから始まり、多くの管理組合が関住協に参加して熱心に活動を展開し、それぞれ知識を得るなどしていった。しかしその後「マンション管理センター」の開設や自治体行政の取り組みなどが進んで、そちらから得られる情報に依存して関住協から離れる傾向があったこと、また新規建設のマンションでは管理会社に依存した管理が多くなり、関住協の必要性が感じられなくなったことなどが指摘された。しかし、行政の交流会などで情報や知識では不十分などところがあり、やはり関住協などの活動からは住民主体のマンション管理という視点から欠かさないものが得られ、関住協の交流会などでは行政の取り組みでは得られないものがある。自治体での相談と関住協の相談活動は大きな違いがあり、相談活動はとても有難く、助かる。などの意見が出された。

相談活動については、昨年一度退会した管理組合会員が相談への対応から再入会した例があり、相談活動の重要性がこの事例からも確認できる。

これらの意見交換を通じて関住協の役割、その活動の重要性が改めて確認され、2018年度の活動に生かすことをお互いに考えたようであった。

第2号議案は2017年度の決算報告と監査報告についてであったが、第1号議案とともに全員が挙手で賛成を表明し、承認された。

第3号議案は2018年度の活動計画、第4号議案は予算案についてであったが、第1号議案で討論された関住協活動の重要性についての立場を引き継いで、相談活動を充実させて収入につなげることを考えたらどうかとの意見、あるいは関住協だよりはマンションに関連したちょっとしたニュースでも、短い期間で送ってもらうと有難く、情報の提供について、内容の充実とともに送る方法も含めていろいろ検討して欲しいなどの意見があった。

第3号議案、第4号議案とも全員の挙手による賛成が表明され、承認された。

第5号議案は定款の変更に関することであったが、内容はNPO法の改正に伴って公告の方法を変更する必要があるもので、原案が全員の挙手による賛成表明により、承認され、決定された。

以上のような熱心な討論を得て、5時近くに総会は終了した。

集合住宅維持管理機構の催しもの案内（8月末まで分）

（ここに紹介するものの詳細については管理組合に送っているチラシを参照してください。

また機構事務局にお問い合わせください。 [Tel:06-4708-7790](tel:06-4708-7790) Fax:06-4708-7791）

<マンション管理実践講座> 場所は、アイカビル5階会議室

- ・第108回 2018年4月21日（土）13:30「問題のある住民（区分所有者）への対処方法」丸橋茂弁護士 「改正個人情報保護法について」横山世話人
- ・第109回 2018年5月26日（土）13:30「長く住み続けるためのグレードアップ工事」乾井哲主任専門委員
- ・第110回 2018年6月23日（土）13:30「選ばれるマンションづくりのための長期修繕計画」上田健一主任専門委員
- ・第111回 2018年7月28日（土）13:30「管理会社依存症を克服し管理費節減とコミュニティ育成を」大槻博司主任専門委員
- ・第112回 2018年8月25日（土）13:30「電気設備の修繕とグレードアップ」北村順一主任専門委員

<工事見学会>

- ・第126回 2018年4月14日（土）「グランディア香里園山の手」にて
- ・第127回 2018年7月上旬を予定 「千里北町住宅」にて

<行政との連携事業>

- ・2018年6月16日（土）小学生マンションドクター養成塾ステージ3「お金・協力・話し合い、みんなでチャレンジ！マンション修繕大作戦」

あちこちのマンションニュースから その1

マンションで民泊が行われた場合、どんな問題が起こっているかなどの調査結果が日本マンション学会で発表されている。摂南大学の平田陽子教授が大阪市内で行った調査の結果の一部を以下に挙げておく。

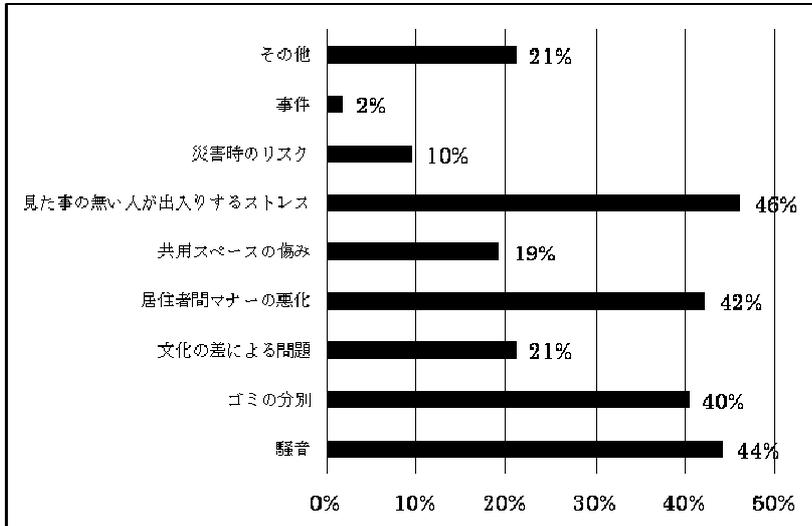


図8 現在マンションで起こっている問題

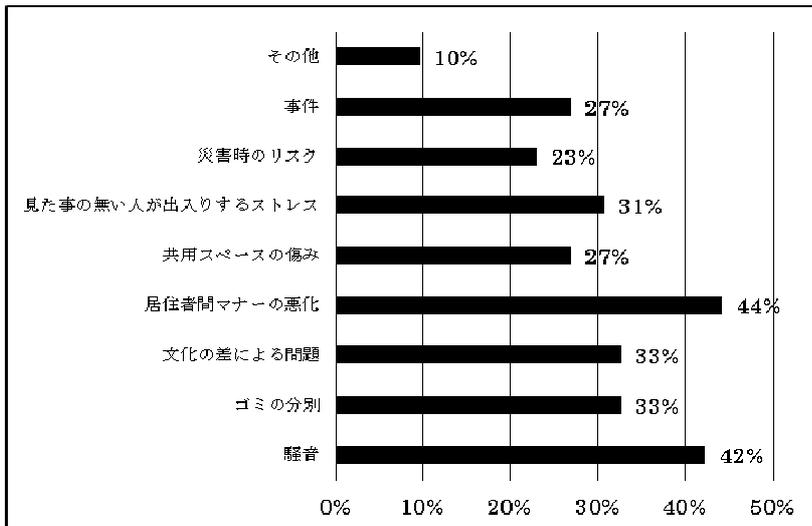


図9 今後マンションで起こりそうな問題

あちこちのマンションニュースから その2

昨年、平成29年11月28日に実施されたマンション管理士の試験結果が公表された。

受験者は13,037人で、合格者は1,168人、合格率9.0%、合格最低点は50問中36点とのこと、合格率はここ数年8%だったから少し上がったということか。それにしても合格者は1割に満たない。年齢別に見ると、40歳代の受験者が最も多く、ついで50歳代となる。

合格者は40歳代が最高で、合格率は30歳代が最も高かった。

2018年度は 特殊建築物定期報告 の年！

この定期報告は、建築基準法 12 条に定められているもので、一定の要件を持つマンションには建物の設備など安全性確保の視点から定期的な調査・報告が義務付けられています。自治体によって違いがありますが、大阪府はじめ京都府、兵庫県、奈良県など今年 2018 年は報告の年になっていますので、皆さんのマンションでは報告の必要があるかどうか調べてください。詳しくは集合住宅維持管理機構のチラシ（管理組合に送付）を参照してください。なお、関住協の会員の場合、機構がこの調査・報告を行うと、業務費用の 10%が減額される特典があります。

大阪府	地上3階以上に用途があり、1000㎡を超えるもの、 又は地上5階以上に用途があり、500㎡を超えるもの
兵庫県	6階以上、かつ6階以上の共同住宅の床面積が100㎡を超えるもの
神戸市	地階の部分または6階以上の部分で100㎡を超え、 かつ、建物全体で500㎡を超えるもの
京都府	床面積の合計が1000㎡を超え、かつその用途（共同住宅）に供する部分を3階以上の階に有するもの ※地域別に報告年度が区分されています。2018年度対象地域は、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町及び南山城村です。宇治市の実施年度・対象要件については、宇治市に直接問い合わせして下さい。
奈良県	床面積の合計が1000㎡以上のもので、 3階以上の階で床面積が100㎡を超えるもの ※地域別に報告年度が区分されています。2018年度対象地域は、橿原市です。

マンション管理実践講座のご案内

1. 問題のある住民（区分所有者）への対処方法

最終的な手段である区分所有法 59 条の競売請求の実例を踏まえた上でそれに至らない段階の共同利益に反する行為（管理費等の滞納を含む）への対処方法を解説します。

弁護士 丸橋 茂

2. 個人情報保護法について

個人情報保護法が改正されました。すべての管理組合が対象です。注意すべき点をお話しします。

関住協世話人 司法書士 横山 幸一郎

日 時 平成30年4月21日（土） 13:30～
場 所 大阪府中央区南船場1-13-27 アイカビル5F
最寄駅 地下鉄 長堀橋駅（1番出口から徒歩5分）

申込み・お問い合わせ 関住協事務局 06-4708-4461