

明舞マンション管理組合交流会（第5回）の記録

日 時：平成18年7月2日（日） 10：00～12：00

場 所：明舞松が丘ビル2階

参加者：18名

（マンション居住者13名、講師1名、県2名、神戸市1名、マンション管理新聞1名）

1. 挨拶（明舞マンション管理組合ネットワーク 〇氏）

当ネットワークも一昨年スタートし、はじめはどうなるかと思われたが役員会8回、交流会も5回目を数えることができた。最近の役員会で話題となった問題では、居住者の高齢化・建物の老朽化・賃貸化などの問題が上げられた。今後も様々な問題の勉強を重ねてゆきたい。

2. 講演 マンションに係る県・市の補助金について（兵庫県・神戸市）

概要

- ・ マンションに係る兵庫県・神戸市の補助メニューを耐震・バリアフリー・緑化・その他に分けて説明。

質疑・意見交換

- ・ 神戸市と明石市の行政投資の差が大きいことを感じる。（住民）
- ・ 県としても財政事情が厳しい中で、闇雲に支援するのではなく、やる気のある市町・団体に対して支援を行うスタンスをとるようになっている。（県）
- ・ 敷地内の、特に道路に面するのり面の桜が老朽化している。植え替えをしないと管理組合が責任を問われる場合があるが、これに対し緑化支援は受けられるのか？（住民）
- ・ 個別の話は各窓口へ問い合わせしないとわからないが、管理行為に対し支援できるかどうか。（県）
- ・ 12団地の桜は明舞全体の財産である。（住民）
- ・ バリアフリーでEV設置は可能か？（住民）
- ・ 調べます。（県） 神戸市は可能だが、兵庫県では対象外。
- ・ 耐震診断は無料だからと言って飛びつくと、問題が大きい。（住民）
- ・ それに関して、今年度4月から、アスベスト・耐震診断について、調査の有無を重要事項説明に加えることとなったので注意が必要。（サポートセンター）

3. 講演 マンション管理標準指針について（山本氏）

概要

- ・ この標準指針は、昨年12月に国土交通省が定めたものだが、実はマンション管理に関わるデータベースである、みらいネットとセットでできたもの。みらいネットでは、自分たちのマンション管理がほかの組合と比較できる。そのとき、適正な管理はこうですよと示したものが標準指針になる。
- ・ 大きく分けて、「管理組合の運営」「管理規約の作成・改正」「管理組合の経理」「建物・設

備の維持管理」「管理業務の委託」の5つに分けている。

- それぞれの事項に関して、標準的な対応・望ましい対応に分けている。
- 以下、主なコメントの要約
 - 明舞のような古い団地では、防犯対応はできてないので、注意を要する。
 - 最近規約改正を行った管理組合は、いい管理組合といえる。
 - 管理費等の滞納問題に関しては、ルールを決めて、機械的に対応すべき。回収には3ヶ月が目安。3ヶ月を超えると回収が難しくなる。
 - 設備等の保守点検については、日常の事故等は記録に残しておくことが重要。
 - 長期修繕計画は、管理組合によってレベルがバラバラ。

質疑・意見交換

- 明舞団地では、管理組合は最近できたものが多いので、そういう意味ではいい管理組合であるといえるのではないか。
- 最近改正したが、改正は3 / 4の同意があるので、本当に難しい。

Q . 10年以上管理費を納入しない人に関して、請求権を放棄したいのだが、どのような手続きが必要か？

A . 全員同意が必要だろう。その前に、請求権を放棄する必要がない。相手方が時効を主張すれば別だが、こちらから申し出ることはないだろう。

- 請求権を放棄するのではなく、管理組合を法人化して、入札し、買い取るしかないのでは？
- 買い取る際に、支払う金額から未納分を差し引けばよい。
- これからは、相続人が決まらないことによる管理費の未納や、場合によっては夜逃げなども問題になってくることが予想される。
- 3ヶ月のタイミングを逃すと、取り立てが困難になる可能性もある。

3 . 次回交流会のテーマ等 (意見)

- テレビのデジタル対応について、何回聞いてもわからない。
- ペット問題
- 明舞団地での管理組合情報のデータベースなどはどうか。
 - は参加者、Aは山本氏の発言