

開催概要

開催日時：令和6年10月6日（日）10:00～12:00 開催方法：現地開催+WEB配信 参加者数：計421名

当日の様子

◆基調講演

○**マンションの区分所有者の責務と外部管理者方式** 香川総合法律事務所 弁護士 香川希理 氏

- マンションを購入したら、部屋（専有部分）だけでなく、外壁・廊下等（共用部分・敷地）も購入しているという認識を持ち、区分所有者1人1人が「区分所有者の責務」を意識することが重要。
- 管理業者管理方式を導入する際には、まずは管理会社・分譲会社、管理組合（区分所有者）などがガイドラインを理解し、遵守することが重要。

○**管理組合をサポートするマンション管理士の活動** 日本マンション管理士会連合会 会長 瀬下義浩 氏

- マンション管理士は、管理組合の立場で管理組合のメリットのために助言・指導する役割を担う存在。
- 基本的な役割としては、理事会の顧問として、総会・理事会に出席し、適正な管理に向けてサポートを実施。資金的余裕のない小規模マンションでは、マンション管理士が自主管理の助言や修繕工事の業者の手配などをサポートすることもできる。

○**横浜市における行政と管理組合が連携したマンション防災の取組** 横浜市建築局住宅部住宅政策課 担当係長 安藤準也 氏 パーク・ハイム金沢文庫管理組合 防災委員長 乙藤光男 氏

- 横浜市としては、「よこはま防災力向上マンション認定制度」を通じ、①マンションにおける防災意識の向上、②認定を通過点とした平時からの防災活動の継続と防災対策のさらなる強化、③他のマンションや周辺地域の防災力向上に向けてリードする役割 をマンション管理組合に期待。
- 管理組合として防災対策に取り組むにあたっては、まずは①活動コンセプト（実効性・迅速性・継続性）、②平時・有事に分けた体制整備、③目的・目指すところ（どのような災害への対応を考えるか）を明確化。
- 防災マニュアルが事典ようになっては非常時に使えない。リーフレット形式で「災害発生時に何をすべきか」の行動手順書と「それをどのようにすべきか」の詳細作業マニュアルに分けて構成。

○**今後のマンション政策とマンション管理の制度** 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 杉田雅嗣

◆管理組合役員等による座談会 テーマ「どうする？マンションの大規模修繕」

司 会 横浜市立大学国際教養学部 教授 齊藤広子 氏

登壇者 サクラディア管理組合 副理事長 渋谷貴博 氏 / 新宿第二ローヤルコーポ管理組合 理事長 小畑昭子 氏
ザタワーズ ウェスト管理組合 前全体理事長 村門千恵 氏 / 相武台団地第14住宅管理組合 理事長 増本敦司 氏

- 建替えは困難なので、快適に暮らし続けるために適切に管理修繕をしていきたい。小規模マンションの方は、困ったら抱え込まないで自治体等にSOSを出してほしい。（小畑氏）
- ポイントは3つ。①長期修繕計画はあくまで計画なので、建物の劣化状況に応じて進めることが大事。②設計監理方式にして、管理組合の味方となる建築の専門家として設計コンサルのサポートを得ること。設計コンサルの選定が一番重要かもしれない。③日頃からのコミュニティ活動で緩い関係ができ、それが合意形成や協力を得ることができた。（渋谷氏）
- 施工会社の選定が大事で、価格だけでなく、品質・安全管理がとても大事。これはやってみなければ分からないところだが、現場代理人の能力・人柄はヒントになると感じた。（村門氏）
- マンションを次世代につないでいくということで、10年先・20年先を考えて、どのように存続させていくかというのが大事なポイント。今後大規模修繕工事に取り組まれる役員の方は苦勞されると思うが、色んな意見があって反対意見があるのは当たり前だと思うようにして、大きく物事を捉えて取り組んでいただきたい。（増本氏）



現地会場の様子



座談会の様子