

2021年9月度泉区交流会結果報告書

(様式5)。

日時	2021年9月5日 午前10時00分～午前11時15分		
会場	ZOOMで開催(オンライン開催)	報告者	竹内恒一郎/松井清章
参加者	管理組合	管理組合数2組合(新規0)、参加者数3名(新規0名)	
	新規参加者の動機付け	①市区広報	件 ②一斉DM 件 ③個別勧誘 件
		④知人等紹介	件 ⑤新聞マスコミ 件 ⑥インターネット 件
	相談員	竹内恒一郎、倉光恭三、汐崎恭介、廿日出頼秀、伊藤和彦、松井清章	
<前回交流会からの活動状況> DM、個別勧誘、タウン誌等マスコミ、その他特記事項 14名にメールでご案内。コロナ禍でのZOOM開催を周知した。			
<交流会実施内容> ■テーマ1～マンション管理計画認定制度について(倉光相談員より。日経新聞記事やその他資料等で解説) <ul style="list-style-type: none"> ・R4/4からマンション管理計画認定制度スタート。国交省が原案作成中で年内に公表となる見込み。 ・地公体が一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定。申請基準や内容等は詳細未定。 ・導入趣旨は高経年マンションが相当増加して行く中で①適切な修繕計画の有無②修繕計画に基づいた修繕積立金の有無③管理組合の円滑な運営、等状況を国、地公体が把握し、能動的に管理運営に関与。併せ流通市場に適切な基準(モノサシ)を設定し、流通の円滑化を図る。 ・実質的に管理を担う管理会社のレベル底上げや区分所有者の管理に対する意識の向上も目論む。 ・制度導入の前段として、日管連と日新火災が連携し実施中の「マンション管理適正化診断サービス」(無料。診断結果で火災保険料が割引になる制度)がある。 ・日管連診断サービス等の概要説明。診断項目の中では給排水管更新・更生工事が診断時点前15年以内での適切な実施状況のポイントが高いので留意。 ・倉光相談員個人としてマンション内での問題発生時居住者間での情報共有は必要と思われる、個人情報保護法の適切な運用を前提に管理組合での名簿整備等情報共有体制が重要と考えている。 ■テーマ2～参加組合からの個別相談等 (A組合) A.(今回のテーマを受けて)築38年経過するマンションだが、マンション再生計画を管理組合と一緒に考えてくれるような会社等はあるのか。 Q.大型の団地等ではPJを組んで、実際に検討をしている管理組合や会社はある。コンクリートも物理的には耐用年数100年以上(軍艦島の事例)あり、機能面の劣化もあるが、これからの時代如何に長持ちさせるかの視点も重要。 (B組合) A.管理会社の機動性が悪く、管理員が優秀で何とか管理が機能している状況だが、管理会社変更を検討している。変更のための手順等は。因みにリプレイス用の新たな管理会社宛の管理委託契約書(仕様書)は手元で作成した。 Q.仕様書を管理会社に提示し、相見積もりを提出させるところまでは管理組合で出来たとしても、その先の選定作業が困難となるケースあり。コストはかかるが、マンション管理士等専門家に具体的に相談することが望ましい。			
<所感及び次回への課題> ・次回開催10/17(日)10:00～、オンライン予定。コロナの状況にもよるが、リアル開催は困難と思われる。			
<次回交流会のテーマ>に ・未定			