

第80回フリーセミナー報告書

開催日 : 2010年(平成22年)4月20日
開催場所 : 大阪建築会館 3階
参加者 : 35名
テーマ : 長期修繕計画の実際
講師 : 田村哲夫 NPO集合住宅改善センター代表理事
マンション管理士・一級建築士

(セミナー内容報告)

初めて長期修繕計画のガイドラインが国交省から出されてから1年10カ月が経ちました。全国の管理組合で、それぞれの長期計画の見直しはすすんでいるでしょうか。

今回は、長期修繕計画ガイドラインができた背景の解説から始まり、国交省の意図や基本的な考え方(キーポイント)について講義いただきました。

講義では、長期修繕計画ガイドラインの具体的なキーポイントとしての一時金や定期的な増額をあてにしない「均等積立方式」と、標準管理規約に基づいた「使用料収入は必要経費をのぞいて修繕積立金会計の収入とする」ことの2点について、それぞれの重要性が述べられました。加えて、修繕積立金会計のみならず管理費会計のシミュレーションをも同時に行う必要性も力説されました。

また、竣工時に配布された長期修繕計画書は「一時徴収金方式」や「5年毎の増額方式」に基づいている可能性が高く、その問題点に多くの管理組合が気づいていない現状への危惧を訴えられました。

セミナー後半は、長期計画見直しの実例として、築32年の管理組合が開催した「長期修繕計画と積立金月額増額説明のための意見交換会」に使用されたパワーポイントが披露されました。これからどのマンションもが抱える問題を提示し、それに備えるための長期修繕計画の見直しが必要であるとの説明には説得力があり、大変参考になる内容でした。

講義の後は、国交省ガイドラインの狙い、長期計画の見直し時期、総会の進め方等々について多様な質疑応答が交わされ、長期計画のテーマだけではなくこれからのマンション管理を考えるためのヒントがたっぷりのセミナーとなりました。

なお、「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン 活用の手引き(CD付き)」は、マンション管理センターのホームページから求めることができます。

(HP アドレス : http://www.mankan.or.jp/html/p07_02_01.html#choukishuuzen)

(アンケート集計結果報告)

より良いフリーセミナーを企画するためのアンケートに、今回も多くの受講者から回答を頂戴できました。ご協力、誠にありがとうございました。

回答の中には、「資料が少なすぎる」とのご意見や、もっと高度な講義内容を要望されるご

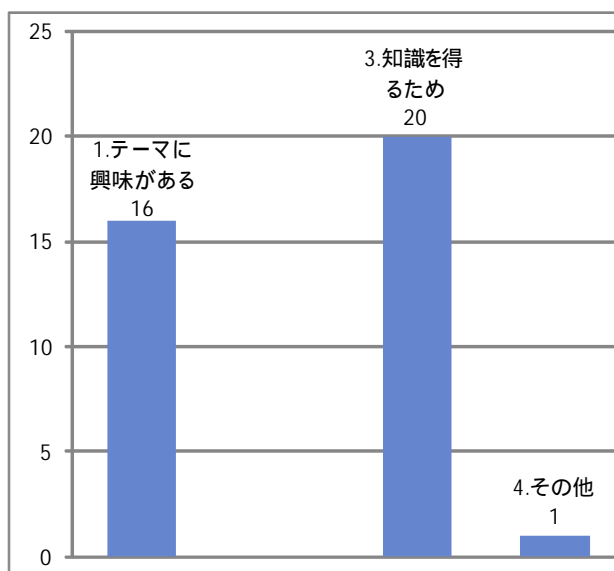
回答もいただきましたが、全体的には「満足」「良かった」と回答された方が多く、高い評価をいただきました。今回のテーマ「長期修繕計画のガイドライン」は、他団体のセミナーでも数多く取り上げられています。そんな中、高い評価をいただけたのは、管理組合で実際に使われた資料に基づいた講義だったので、机上論にはないリアリティがあったからだと思います。

また、参加のきっかけは、「知識を得るため」(回答数 20)と「テーマに興味がある」(回答数 16)の2つに分かれました。いずれにしても管理組合問題に熱心な受講生の姿が浮き彫りになりました。フリーセミナーを企画する側として気の引き締まる思いです。なお、本年度のフリーセミナー開催予定は別紙の通り確定しておりますが、セミナー事業部では皆様の貴重なご意見・テーマ・ご要望は参考にさせていただき、今後もこうした醍醐味を味わえるフリーセミナーを企画して参ります。今後どうぞよろしくお願いいたします。

4月フリーセミナー アンケート集計

参加のきっかけ(複数回答)

1.テーマについて興味がある	16
2.テーマについて相談したい	0
3.知識を得るため	20
4.その他	1
回答数合計	37



今後取り上げてほしいテーマ・内容

理事会の運営・環境改善を含むマンションのグレードアップ	外構、広報、理事会の進め方
高齢化社会におけるマンション管理のあり方	これからの管理方式、体制などについて
ペット問題・災害時の対策	適切な植栽管理計画や妥当な費用について
資料が少なすぎる	大規模修繕工事の実際
初めての受講なのでこれからの問題です。	説明(パワーポイント資料)にあった今後の課題(進出)についてレクチャーいただければと思います。

報告者 : 谷恒夫 (セミナー事業部長)

以上

2010年(平成22年)度フリーセミナー年間スケジュール(予定)

本年度のフリーセミナーは、以下の日程で集改センターらしい幅広いテーマと講師で企画しております。皆様のご参加をよろしくお願いたします。

開催日			内容	
月	日	曜日	講師名	テーマ
4	20	火	田村 哲夫 代表理事 マンション管理士・建築士	長期修繕計画の実践 済
5	18	火	片山 雅史 正会員 建築士	ここに注目！中古マンション購入アドバイス
6	15	火	榎本 和裕 管理運営事業部長 マンション管理士	管理会社とうまく付き合う方法
7	20	火	折田 泰宏 日本マンション学会会長 弁護士	マンションの欠陥問題における最近の状況と判例
8	-	-	休 会	
9	21	火	谷守 正康 神戸事業所長 建築士	コンサルタントによる工事監理の実践
10	19	火	長田 康夫 マンション管理センター大阪支部長	最近のマンション紛争について マンション未来ネット
11	16	火	九鬼 正光 正会員 弁護士	最近のマンションに係る判例の解説
12	14	火	伊々田 俊 副代表理事 マンション管理士	住宅版エコポイントとは？マンション活用例
1	18	火	大島 祥子 京都マンション管理評価機構 技術士	マンションを管理で評価する新たな取組みについて
2	15	火	豊田 一浩 立体駐車場コンサルタント	ここが注意点！ 機械式駐車場メンテナンスの実際
3	15	火	講師未定 大阪府防犯設備士協会	ここが盲点！ マンション防犯対策

* 企画側の都合でテーマや講師の変更が行われる場合もございます。ご了承ください。