

関住協だより

NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

〜〜役員向け〜〜

事務局通信 2016

第158号 (2016年9月)

NPO法人マンション管理支援の関住協
〒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

小規模管理組合の交流会に 15 人

役員のなり手・機械式駐車場・滞納…活発に意見交換

関住協が呼びかけた小規模管理組合(60戸未満)の交流会が9月3日午後、集合住宅維持管理機構セミナールームで開かれました。関住協会員の該当管理組合役員や関住協世話人ら15人が参加、「小規模」ならではの悩みや問題点などについて活発に交流しました。

役員のなり手不足 まず問題になったのが役員のなり手不足。「28戸で役員6人、1年交代にしているが、どうしてもできないというので月7,000円の委託費をもらっている人が8人もいるなど、3年に1回役員が回ってくる。7,000円は高いのではないかとの意見があり、引き下げも検討しているが、そうすると“その額なら私も止める”という人が増えてくるのではないかと心配だ」という発言をめぐって意見交換となりました。

「不在区分所有者には委託費をとるしかないが、どのくらいの額が妥当かはむずかしいところ」「安易に委託料を取ると揉めるもとなるのでは」「安くすれば“自分も”というのが増えるし、高齢化するとどちらにしても負担が大きくなる」などの発言がありました。

滞納処理は理事会の責任 次に問題になったのは滞納。「悪質な人が2人いるなどで250万円にもなっているが、管理会社は強いことが言えてい



ない」といった発言に、「3年前は二百数十万円だった滞納が先月1件だけだった。1〜2ヶ月なら管理会社にきちっと対応してもらおうが、3ヶ月になると理事長が直接面談し、返済計画を出してもらおうようにしている」というアドバイスも。

また、「滞納は基本的には理事会の責任」「事前に、これだけの滞納になったら少額訴訟すると、規約に明記していたらどうか」「理事会の議事録に、今月の滞納件数と額を書いておくと話がしやすくなる」などの発言がありました。

やっかいな機械式駐車場 機械式駐車場も話題になりました。「51戸のマンションで3段式44台分あるが、車高が高いのは入れられないので待機してもらっている一方、8台分空きが出ている」「駐車場が圧倒的に足りないので、近くの駐車場を借りていて、車を所持している人全員でプール制にしている」「3段式を2段式にしようと

したが、その費用は大規模修繕工事並になるということで、そっくり替えることも検討している」など。

また、修繕積立金問題も取り上げられました。「12年目で第1回目の大規模修繕をしたが、積立金は全部使い果たした。そこで、長期修繕計画を立て、いろいろ揉めたが、積立金を倍にした」「入居時、積立金は2,500円だった。なぜそんなに安くしたのかわからないが、この間徐々に値上げし、18年目でようやく大規模修繕ができた」「値上げする場合は、きちっとした長期計画を金銭的にもだす必要がある。そして、このままでいけば一括支払になるし、大規模修繕をやらないと資産価値も減るということを周知させないといけない」などの発言がありました。

コミュニティをどう作るか 「最初からの入居者と途中入居者の関係がむずかしい。コミュニティをどうしたらいいのか」という発言に対して、「高齢化していて、何をしても難しい。集会所に卓球

台もあるが、宝の持ち腐れになっている」「誰が音頭をとってやるのかがむずかしい」といった意見や、「餅つき大会は大変なので消防訓練をしている。51戸のうち40人ぐらいが参加している」「3人で花壇作りを始めている」などの事例も披露されました。

このほか、「役員になっても理事会にすらでてこない。どう対処したらいいのか」「総会の出席が悪く、委任状に頼っているが、住民の意思をはっきりさせるためには議決権行使書をとる必要があると思うが、議決権行使書の意味が分かっていない状況がある」などのほか電気・水道料問題、LED化などでも意見交流しました。

交流会の冒頭、関住協世話人の河上勲さんが交流会に向けて実施したアンケートの集計を報告しました（別項）。

小規模管理組合へのアンケート

7割を超える22組合から回答

小規模管理組合の交流会に向けて、該当する関住協会員の管理組合30組合にアンケートを実施しました。22組合から回答があり、回答率は7割を超えました。ご協力、ありがとうございます。

マンションの居住形態は「居住専用」が17、「店舗付き」が4、「事務所可」が1。管理方法では「自主管理」12、「委託管理」10とほぼ同じでした。理事会の選出方法では「輪番制」が10と最も多く、「立候補制」5のほか「毎年抽選」「協議による」「管理委員会で選出」「立候補がないときは抽選」など工夫のほどがうかがえます。役員の任期では「1年・一斉交代」が12と最も多く、「2年・半数交代」が7のほか、「理事長は2年で他は1年交代」などがありました。

管理員について「いる」が12、「いない」が

10とほぼ半々。「いる」の回答で「通勤」が11で、「住み込み」も1ありました。通勤の形態については、「月～土」が5、「月～金」が3で、あとは「週3日」「週4日」「週6日」などとなっています。勤務時間も聞いたところ、「午前9時～午後5時」が3、あとは午前中や午後だけ、「月、火、木、金9時～16時、土、日9時～12時」と



いうところもありました。

管理員以外に清掃員がいるかどうかを尋ねたところ「いる」が2で、「いない」が19と圧倒的で、清掃は区分所有者が何らかの形で関わっていることが分かります。

管理組合の通帳、印鑑の保管については「別々に保管」18で、「理事長」と「会計担当」が分担しているところが13ありましたが、「管理会社」という組合も1つありました。

駐車場や駐輪場の使用料は修繕積立金や管理費に組み込んでいる組合がほとんどでしたが、中には「親睦会の会費」というのもありました。

コミュニティを醸成するための取り組みについて記入してもらったところ、次のような回答がありました。

- ・定期総会の後に懇親会（食事、ビール、つまみ等）、懇親会を欠席する人にも家族分の弁当を渡すようにしている。年末に餅つき。餅を丸めたりBBQの時に会話が弾む。そこから総会の運営などに一役買ってもらうこともある。

- ・毎年8月の夏祭の実施（外部での食事会）
- ・消防訓練（年1回）一役割分担により実施。七夕飾り、正月飾りの実施。

- ・クリスマス会を開催している。植栽クラブを立ち上げ、花壇を作成中。

- ・月2、3回の朝食会。雛祭りなどの季節行事。
- ・全員参加の大掃除を夏と冬に行っており、大掃除終了後に親睦会を開いています。また、春に行う総会の終了後、同様に親睦会を開いています。

- ・月1回、全世帯によるマンション掃除（外回り、階段）。

- ・忘年会、新年会、毎年いずれかを実施。20年、30年等記念事業（夏祭等）。

- ・初日の出の鑑賞会（屋上）、日食、月食等鑑賞会（屋上）、絢香やドリム・カム・ツルーのライブチケット斡旋などを不定期に取り組み始め

たところ（高齢化、経済状況等で難しいところ）です。いま全員参加型の大掃除を検討中です。

また、**小規模だからこそ「良い点」や「悩み」**も記入してもらいました。

●良い点

- ・住民のまとまりがよい
- ・長期に住んでいる人の「顔が見える関係」がある。マンションに管理規約に従っていない人がいて、問題が起こっても特定できる。

- ・築18年になりますが居住者の人数、顔は把握しています（私自身が）。日頃よりコミュニケーションに心がけている。

- ・役員は何とかなっていて、総会の出席率も良い。
- ・各戸の家族構成がつかみやすい。行事等への参加をお願いしやすい。

- ・夏祭、草刈り等で親睦がはかれる、はかっている。

- ・22住居の少数マンション、各家庭を回るのも苦にならず、コミュニケーションは私なりに取れてたと思う。

- ・諸問題の解決がスピーディにできる。

- ・どんな人が入居しているかが把握しやすい。

- ・隣人の顔が見える。長屋風の付き合いができる。

●悩み

- ・役員の選出

- ・工事等で戸あたりのコストが多くなる。居住者間で一度関係が崩れると修復に時間がかかる。

- ・自主管理なので役員が回ってくる頻度が高い。

- ・人材不足、資金不足が問題。大規模マンションと同じように各組合員との交流がない。

- ・エレベーターがないので、最近階段が苦痛です。

コラム

角を矯めて牛を殺す

「角を矯めて牛を殺す（つのをためて、うしをころす）」という言葉がある。「小さな欠点を直して全体をダメにする」という意味だ。

国土交通省の新しい標準管理規約は従来の標準管理規約第27条、管理費の支出項目の10号「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュ

ニティ形成に要する費用」を削除したのを知って、思い出した言葉だ。

削除の理由は「この表現は定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、（中略）意見対立やトラブル等が生じている実態もあった」からとある。

「関住協だより～居住者向け」7月号でも述べられているが、「コミュニティ条項」の削除によって「コミュニティ活動」全般が否定されかねない。

元々、この条項は「日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、管理組合の目的の範囲内であることを前提にしている」と新しいコメントで述べられている。しかるに「定義があいまい」だからという理由で条項そのものを削除することは「角を矯めて牛を殺す」ことにほかならないのではないか。

標準管理規約コメントの改定で今回改正され

た第32条12号の「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」でコミュニティに関する経費を管理組合が支出することは可能としているが、この条項の中に、コミュニティに関する意味を読み取ることは難しいのではないか。

コミュニティ活動はそれぞれのマンション毎に特殊性があり、一概に「これはダメ、これはオーケー」と決められないのではないか。「定義があいまいなため」に生じる意見対立やトラブルは定義を明確にすることにより解決できるものと思う。

(桜第2コーポ管理組合法人理事長奥田勲夫)

マンション管理交流セミナーin 尼崎

10月1日(土)13:30～16:00、尼崎市立小田地区会館大会議室で行われます。内容は集合住宅維持管理機構(機構)主任専門委員・一級建築士の後藤昌久さんが「2時間で分かるマンションの修繕計画から工事の実施まで」をテーマに報告。

15:15～16:00、関住協世話人や一級建築士、マンション管理士をアドバイザーに管理組合同士の交流を深める相談会&情報交換会。参加費無料。問い合わせ06-4708-7790 機構。

マンション大規模改修工事実践講座

10月15日(土)13:30～16:30、神戸市・名谷13団集会所(神戸市営地下鉄西神・山手線名谷駅から徒歩約5分)。名谷13団地は築後37年を迎え、窓サッシの断熱サッシへの変更、玄関ドアの取替え、修繕積立金を効率よく使うため外

壁の塗装や屋根材に高寿命の材料を使用するなど、修繕周期を長くすることを考えた大規模改修に取り組んでいます。定員30名(多数の場合抽選)。申込み締め切り10月8日。問い合わせ06-4708-7790 機構。

名称は「NPO法人マンション管理支援の関住協」に

3月の定期総会で「特定非営利活動法人関西分譲共同住宅管理組合協議会」の名称を「NPO法人マンション管理支援の関住協」に替える定款変更を行い、NPO法人を所轄する大阪府に申請していましたが、9月13日、定款変更認証書が届きました。これにより今後、印刷物、チラシ、ホームページなどを随時替えていきますので、よろしくお願ひします。