

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

第203号 2023年9月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

あなたのマンションでは 『役員のなり手がいない』という悩みはありませんか？

来る11月18日、関住協では「役員のなり手不足を考える」というテーマで交流会を開催します。

現在、多くの分譲マンションで区分所有者の高齢化や働き方の多様化などが進んでいます。それに伴い、管理組合の役員改選で輪番などにより就任を依頼したとき、「歳で体力・気力が続かない」「仕事が忙しくて役員にはなれない」といった返事をもらい、「なんとかならないか？」と相談されたことはないでしょうか。また、これらを受けて、役員候補に年齢制限（免除規定）を入れてみてはどうか、その際は協力金を徴収してはどうか、一方、役員になる方に報酬を支払ってはどうか、など話し合われたことはないでしょうか。

「役員のなり手不足」は今にはじまったことではない！

「役員のなり手がいない」という声はこれまでもあったことで、マンションが抱える「古くて新しい問題」が今日まで続いていると考えられます。「役員になれない」「役員になりたくない」ことの共通要因としては、マンションや地域にコミュニティがないとい

関住協の交流会のご案内

- テーマ **役員のなり手不足を考える**
- 日 時 **11月18日（土）午後1時30分～3時30分**
- 場 所 **集合住宅維持管理機構 セミナールーム（会場参加方式）**
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4階
大阪メトロ堺筋線または長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅下車徒歩約5分
- 参加費 **無料**
- お申込み E-mailに①お名前 ②住所 ③マンション名 ④電話番号 ⑤メールアドレス ⑥「11/18交流会参加希望」とご記入のうえ、関住協事務局（jim@kanjyukyo.org）まで送信してください。
関住協のホームページ（<https://www.kanjyukyo.org>）のお問い合わせコーナーに、上記①～⑥を入力の上送信いただいても構いません。
（その際は「お問い合わせ内容」欄に⑥をご入力ください。）
- お問合せ 関住協事務局（TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org）まで

うことがあるのかもしれませんが。マンションでご近所づきあいが無い、世代間の交流が無い、自治会活動が停滞している、などなどあげられるのではないのでしょうか。

経験交流をして、役員のなり手不足を解消する糸口を見つけよう！

過去に一度でも役員や地域での活動に参加された経験がある方でしたら、活動任期中あるいは終えてから、メンバー同士あいさつも交わすようになり、それ以降交流も生まれたりして、人のつながりの輪がひろがった経験はないのでしょうか。活動期間中のメンバー同士の助け合いが新たな信頼関係を生み、新しいコミュニティがつけられたとも言えると思います。

つまり、役員活動はコミュニティ作りでもあり、コミュニティ活性化にもつながると言えます。裏をかえせば、マンションにコミュニティがあれば、不安をかかえながらも役員を引き受けようかという気持ちになれるのではないのでしょうか。では、どのようにしてコミュニティを作っていくのか？

交流会にぜひご参加ください！

他のマンションとのさまざまな経験を交流することで、マンション管理運営の難しさの中にも興味や楽しみが見い出せたりするのではないのでしょうか。

忙しかったけれど、マンション住民での取り組みや交流作りを企画実施することで人のつながりが増えた、防災訓練で子どもたちの交流や住民同士の交流ができ、マンション管理運営が身近に感じられるようになった、などの経験はなかったのでしょうか。

ひろく他のマンションの例などにも学び、ためになり楽しそうな事例を自分たちのマンションにも取り入れていくことで、マンション住民が集まれる環境作りにつながり、さらなる人の輪ができてコミュニティ作りも活性化するのではと思います。やはりマンション管理運営も住民同士の助け合いということが基本なのだと思います。

「役員のなり手をどうするか」という悩み、モヤモヤを交流会で出し合ってみませんか。ヒント、糸口が見つかるかもしれません。

あなたのマンションのコミュニティ、地域のコミュニティを元気にする第一歩として交流会をぜひ活用してください。

これから分譲マンション住宅政策にも関心をよせて

現在、日本の多くの分譲マンションでは、建物の高経年化と区分所有者の高齢化が進み、マンション建物の維持や管理運営はますます重要になってきています。昨年4月から、国によるマンション管理計画認定制度が始まりました。管理組合主体で管理計画を作り、ある一定の水準をクリアすることで、マンションで一定の恩恵が受けられる制度になっています。その水準をクリアするためには、管理組合ではさらなる負担も増え、ハードルは高いとも言えます。

ヨーロッパなどでは国が住宅政策に責任を持つ体制があるようですが、日本においても分譲マンションも住宅政策の一つとして、区分所有者の責務中心だけではない住宅政策に変わっていくことが望まれます。

その面にも関心を持っていきたいものです。





相談室には、管理会社に関する相談がコンスタントに寄せられます。

管理会社への不満の内容は管理組合によりまちまちですが、相談の一つのパターンは「管理会社を変えたい。よい管理会社はないか？」というものです。

ストレートな問い合わせにマンションの実状を聞いてみると、管理全体を管理会社に丸投げしているケースが少なくありません。「管理会社には高いお金を払っているのだから、管理組合が何も言わなくてもしっかりとやってくれて当たり前。それができないのであれば管理会社を変えるしかない」とのことで、どうもマンションの管理は管理会社がやるもの、管理会社に任せておけばよいと考えている傾向があるようです。

マンションは生活の拠点であり、自分たちの重要な資産です。住みよいマンションにしていくのも、資産価値を守るのも自分たちです。それを他人に任せきりにすること自体が問題です。管理会社に業務委託する場合でも、「頭」の役割（検討、判断、決定）を担うのはやはり管理組合、その中心である理事会です。

管理会社も所詮営利企業ですので、利益の最大化を目指します。また、管理会社は管理組合の力量や活動レベルをよく見ており、管理組合が任せきりで無関心であれば、管理会社の力の入れようもそれなりということになると思います。たとえ管理会社を変更したとしても、管理組合がしっかりしなければ、また同じような問題が起こりかねません。

さて、自分たちの役割を認識して活動している管理組合では、管理会社への不満も具体的です。まず確認する必要があるのは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」）や管理委託契約書といったルールです。適正化法では、マンション管理業者（管理会社）の登録制度をはじめ管理業者への規制についても定められています。管理会社は、管理組合が素人であることをいいことに、ルールを都合よく解釈して対応することがあるので注意が必要です。ある管理組合が財産の分別管理に関して疑問を持ち、管理会社に確認するも「問題なし」の一点張り。マンション管理業協会に相談するもちが明かず、国土交通省の地方整備局に問題を持ち込んで、ようやく管理会社が実務を変更、改善したという事例もあります。管理会社の実務でおかしいぞと思われることがあれば、専門家に相談されることをお勧めします。

管理組合は、管理委託契約書にもよく目を通しておく必要があります。ただ、委託契約書には委託業務が細部までは書かれておらず、また業務の品質レベルはうたわれていないのが一般的です。したがって、それらに関してお互いの認識にズレがある場合は、誠実に話し合うしかありません。

また、問題の把握で大切なことは、それがフロント担当者や管理員の力量等によるものか、会社自体の問題なのか、あるいはその双方が絡んでいるのかを見極めることです。管理会社の問題として捉えていたものが、実はフロント担当者の力量の問題であり、担当者を代えてもらったところ問題が解消されたということもあります。人材不足に悩む管理会社が多い中、直ちに要請に応じてもらえるかどうかはわかりませんが、問題が大きい場合はそれも一つの方法です。

管理会社自体に問題がある場合でも、安易に管理会社変更に進むのではなく、窓口責任者と冷静に、お互いに誠意をもって話し合うことが大切です。

事務員募集！

関住協では、事務所で事務のお手伝いをしていただける方を1名募集します。

○業務内容 一般事務（経理事務、電話受付を含む）

専門的な知識は不要です。

○勤務場所 関住協事務所

大阪市中心区南船場1-13-27 アイカビル4階

大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分

○勤務時間 平日午前10時～午後5時。週に1～2日。

○賃金等 時給1,064円。交通費支給。

業務内容は一般的な事務で、むずかしくありません。

まずは事務所までお電話ください。

☎ 06-4708-4461



★ 水曜日、事務所不在のお知らせ ★

毎週水曜日は、終日事務所不在となります。

ホームページの「お問い合わせ」をご利用いただくか、メールにてご連絡をお願いします。

【メールアドレス】 jim@kanjyukyo.org



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円
ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を。

○ 電話相談

- ・日 時 平日（水曜日除く） 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

