

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になるのでは」「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。