

小規模管理組合へのアンケート

7 割越える 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した。

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。

管理員以外に掃除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、掃除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）、絢香やドリーム・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**の「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、はかってもいる。
- ・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。