

## 改めて管理組合の役割を問う。

今年度に入り、当マンションネットの相談業務の件数が減ってきています。相談内容は大規模修繕が多く、管理運営の悩み相談は減ってきています。ある程度管理組合理事を経験し、マンションの諸問題を解決できるようになったのであれば、結構な事と云えます。しかし実態は全く逆で、何が問題なのかさえ判らない理事長が増えているようです。ベテラン理事長と無関心理事長の両極化が進んでいるというのが実態のようです。

過日、お話しすることができた理事長の「組合理事会は2ヵ月に一度、月末火曜日の18時からで管理会社のフロントマンの都合により決まっており、議案は理事長と管理員から聞き取りして管理会社が用意してくれ、議事録も同様に作成してくれ、あまり理事会運営に苦勞していない」とのこと。管理会社にとって、できる・有能なフロントマンです。一見何の問題もない、平穩な組合のように見えますが本当にそうでしょうか？ 新築7～8年であればそうかもしれませんが、20年・30年のマンションであれば危険で、あり得ない現象と考えるべきです。問題を先送りしているか、隠蔽している可能性が高く、その行動は不作為が目立ち、なるべく波風の立たない暖簾に腕押し状態にあります。優秀なフロントマンは管理組合にとって必ずしも良いフロントマンとは限りません。

管理組合の最大の仕事は「共有財産管理」です。少なくとも理事会は組合主導で議題を出し管理会社に指示し、管理員からの聞き取りを追加するにすべきで、管理会社へ依存状態の管理組合の行く末は暗いものとなります。現在、最も管理会社に管理を依存しているのはタワーマンションと言われています。形式的な管理組合が管理会社の提案する議案に沿って理事会を開き議事録を作成してもらい、署名人が印を押す。そろそろ新築後10年を過ぎるタワーマンションが開始しており問題が顕在化していますが、各理事の価値観と経済力の違い過ぎや外国人所有者の存在などで、管理組合として纏まり難い傾向にあります。更に、自民党税調が高層階と低層階の固定資産税に差を付ける案を検討しているとかで、泥沼化して行きそうな気配であります。

今年は、日本の人口が初めて減少に転じた年であり、空き家問題がクローズアップされた年でもあります。マンションも例外ではなく高齢化と老朽化の2つの老いが確実に進行しています。頑迷に大規模修繕を拒否する高齢者や孤独死の問題は必ず後に負の連鎖が続き、スラム化のキッカケとなって行きます。管理会社はそうなっても何の責任もなく、管理費を支払えなくなれば静かに撤退するだけです。利便性の高いマンション以外は今のうちに手を打たなければなりません。まず問題意識を持ち、自分たちがお金を出して雇っている管理会社の監督をして、指示出しをする主体的な組合運営が第一歩であり最低限の役割です。皆さんの管理組合は管理会社を使いこなしていますか？それともお金を払って管理組合が管理会社に使われていませんか？

(理事 佐藤 潤平)

## 平成28年度「第4回セミナー」 - 予報 -

### まとめり次第お知らせします

- ・とき 11月26日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階・定員 60名
- ・参加費 会員 無料・会員外 500円

#### <セミナー次第>

理事長挨拶 14:00～

マンションネット理事長

#### 1. マンション保険の活用について

14:05～ 講師:

氏

#### 2. 資金が足りない! 資金調達・お金の借り方

15:15～ 講師:

氏

閉会 16:30

#### <懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29

シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038

会費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

## 28年度第4回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先TEL	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入復活！** 交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。  
 粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円  
 →¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）  
 粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円  
 →¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

＜参考価格＞

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円→目安として¥15,000円、複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）今年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航していました。場合によっては後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964    Fax：011-624-6947

E-mail. : [h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>