

マンション管理組合の世代交代

管理組合のここ数年の傾向として相談業務の難易度が低下し、大人しくなった感じがします。大きな問題が少なくなったのであれば目出たいことなのですが……。自主管理の組合も基幹業務を管理会社に委託するケースが多くなっていると聞きます。良く考えれば組合が成熟してきていると云えるのですが、**長年の疲れや理事の輪番制、高齢化**が大きく関わっているように思います。

輪番制は区分所有者の「公平性」と「独占の危険性を排除」する有効な方法であり、最も普及している方法と云えます。反面、1～2年の比較的短期間のため運営方針の継続制が弱く、無責任さを招いていないでしょうか？ 兎も角、任期中に厄介な問題が発生しないように願い、発生しても先延ばしにして、結果的に自らの負担を減らす行動になってしまう。更に、高齢化により戦前生まれの気骨のある世代が引退し、多人数の**団塊の世代に移行していますが**、これが意外にも戦う姿勢がスッカリ消え去り「我関せず」を決め込んでいます。学生運動・高度成長・企業戦士・窓際族を経験し生き残ったせいか、年を重ねて**「個人主義」の側面が強く**出ており、**争いを好まない種族**になったようです。特にマンション住まいを選択した人にはその傾向が強く、趣味などを優先させ、安寧な生活を望むような方向性を持っている事は確かです。

その結果、**管理会社に依存する比重が増えた**という事になります。管理会社として当初、作業量は増加しますが裁量範囲が広がるため、結果的にはほぼ思い通りになるのでメリットが大きいと云えます。この傾向を管理会社が見逃すはすがありません。**理事会や総会が管理会社ペースになっていませんか？** 小修繕、大規模修繕、防災グッズ等の売込み、保険のグレードアップなど、やたらに提案してきませんか？ この辺がバロメーターになります。あるアンケート調査では、管理組合のほぼ3/4が管理会社に不満を持っている一方、管理員に対しては逆に3/4が頼りにしているという結果もあります。管理員は日常業務で居住者と顔を合わせるため協調性が求められ、フロントマンは会社の意向に逆らえません。一步間違えると管理会社の勝手になってしまい、組合に損失を与えかねません。

比較的穏やかな団塊の世代がマンション管理の中心となった現在、管理会社とのトラブルを避けながら組合を運営していくことは、それなりにエネルギーが必要です。今や、管理組合の必要最小限の役割は**「管理会社を適切に監督する事にある」**と云って過言ではありません。「必要最小限」に迫られているとすれば、**外部理事の採用**も考えなければなりません。昨年標準管理規約の改訂に添う規約改正を済ませて、善良で真面目な外部理事を捜し出し、管理運営に当たっている組合が出てきていることも事実です。時代を反映して管理形態も変わっていくものと思われ、「NPO 北海道マンション管理問題支援ネット」も支援内容を変えて行かなければならないようです。当面、「外部理事派遣事業」なども検討材料になるのでしょうか？ 皆様のご意見を戴きたいのですが……

(事務局 佐藤 潤平)

平成29年度「マンションネット意見交換会」のご案内

- ・と き 12月16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 30名
- ・参加費 無料
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

理事長挨拶	14:00～	マンションネット理事長	小笠原 謙
話題提供	14:05～	マンションネット理事	佐藤 慎二

皆さんと考える「高経年・高齢化に負けない管理組合の取組み」

人口減少にも関わらず作り続けられるマンション⇒若者は中心部の新築マンションへ入居し、郊外等の高経年マンションは循環が滞り空住居の増加⇒賃貸化率が増加し管理困難⇒投資物件と考える⇒修繕費抑制⇒スラム化の危険性

これからの管理組合運営をどう進めるべきか、皆さんと一緒に考える機会にしたいと思います。

休憩 15:15～(10分間)

閉会 16:20～

<懇親会のご案内>

交換会終了後、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。

29年度「意見交換会」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☎	
参加	<input type="checkbox"/> 交換会参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

共同購入について

- **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！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

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)

粉末 ABC-20 型、蓄圧式、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) 前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す。見積を取り直すケースが発生することも想定されます。後日回収もありますが、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。

消火器等共同購入の申込書

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

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