

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう 連続座談会ニュース 第 36 回

板橋マンション管理組合ネットワーク・理事会

フリートーク

我がマンションの問題点と今後の取り組みは？

今回、出席者 21 名のマンションの築年数は、平均で 30 年となりました。40～45 年のマンションが 5 棟もあり、この小規模な「連続座談会」においてもマンションの老朽化と高齢化は顕著です。初めて出席された 1 名の方が築 16 年、また Y 氏の築 11 年がかなり築年数を若返らせてはくれましたが、管理が良好かズサンかによってマンションの維持状態には大きな差が出てしまいます。



そのカギは管理組合運営を円滑に進めるために、理事の区分所有者としての基礎的知識と、自分のマンションの建物を知る事、これが始めの一步でしょう。二つの事例マンションについて、みなさんと話し合ってみました。

A 氏マンション 築 45 年 140 戸

- ・ 現在、規約見直しを行っている。
- ・ 管理会社に指示しながら標準管理規約を手本に作成し、自分のマンション独自の条文も組み入れる作業に入っている。
- ・ 管理会社が不動産業を主としているようで、管理組合活動への理解が薄い。

(みなさんの意見)

- ・ 管理会社が「管理業」で正式に登録されているか、高層住宅管理業協会 or 関東地方整備局へ問合せみるとよい。
- ・ 古いマンションは、不動産屋が管理していることが多い。現在は免許がなければ管理業務はできない。



- ①規約改正②管理会社見直し③エレベーター交換④排水管工事⑤管理人常駐管理の見直し⑥管理人室を集会室に⑦管理士の採用等を具体的に検討

M さんマンション 築 16 年 61 戸

- ・ 住民懇談会を立ち上げた。
 - ・ 管理組合は管理会社の方を向いている。
 - ・ フロントマンが替わった。
 - ・ 大規模修繕も管理会社経由の施工だった。
 - ・ 大手管理会社だからの安心感。
 - ・ 管理人の仕事内容はどこまで？
 - ・ 管理人が理事会に出席しているか？
- (みなさんの意見)
- ・ 女性の声を聴いてもらえないとのことだが、懇談会で勉強して徐々に理解してもらおう。
 - ・ 管理人の同席は管理組合の意思。
 - ・ 管理人の業務は管理委託内容に明記しておく。
 - ・ 大規模修繕の進め方は、管理会社オンリーは高いので、次期工事まで理事や懇談会のメンバーで勉強して備えよう。

(記事作成) 細谷光子

いたかんネット会長 成島圭子