

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93回

板橋マンション管理組合ネットワーク

今回も講義はなく、フリートークを展開しました。

前回同様、出席者の方々から疑問に思うことや、体験して感じたことなどを話してもらいました。その中で、いくつかをご紹介いたします。

次回にみなさんと共に考え、より良い答えを見つけていきたいと思えます。

1：総会を理事だけで開催した。理事会より「総会には出席しないでください」、との要望があった。

コロナ禍では致し方ない面もあるが、理事会としては、委任状または議決権行使書での参加を勧めつつ「出席される方は、マスク着用をお願いします」といった対応がよりベターだったのではないのでしょうか。

2：借地権マンションだが、地代の値上げ等に住民は無関心。理事ではないのであまり意見を言えない。理事長と地主が感情的になっている。

早急に対処すべき、との意見が座談会当日にあったが、理事でなくとも区分所有者ではあるので意見はしっかりと主張したほうが良いですね。

3：理事会に修繕委員たちが我が物顔で出席して、発言をしている。

修繕委員会等の専門委員会は理事会の下部組織であり、決定権はない。理事（長）が修繕委員を兼ねていることもあるので、このような事態となったのかもしれない。

専門委員会を設置するマンションでは、理事会がきちんと機能していないと、本末転倒（専門委員会の声のほうが大きくなる）になる恐れがあります。

4：理事が交代すると（文句を言われていると思うのか）、区分所有者が意見を言っても聞いてもらえない。

正しいと思う意見は言うべきであるが、言い方が非常に大切になってくる。相手を尊重して、謙虚に意見を述べる、とは「言うは易く行うは難し」で、この問題はいつでもどこでも聞く事柄であろう。適切な案を検討したい。



5：自主管理で、シルバー人材センターに掃除をお願いしているが、コロナ禍で来てくれなくなった。理事たちが代わりに掃除をやることになり、掃除機の購入を考えている。理事会の裁量で買っていいものかどうか。

標準管理規約の第27条「管理費」四項において、管理費は、備品費、通信費その他の事務費に要する費用に充当する、とある。3万円くらいの掃除機であれば理事会の決定で買っていいと思われませんが、組合の収支や事例なども勘案してください。

6：区分所有者が「共用部分」に対して意識が薄い。また、仕事を持っているのでマンションの知識を得ることができない。

マンションを所有している多くの人は仕事を持っています。自分の財産（マンション）は自分で守るのは当然です。時間がない、とは言われていません。マンションについて学ぶことは、最初は大変でも覚えてしまえば、もうそれに上書きしたり、知識の積み重ねをしていけばいいのではないのでしょうか。

当座談会に出席してもらうのも一案です。

7：防災訓練をやる予定。赤と青のバンダナで「助けが欲しい」、「大丈夫」との意思表示をすることに決めている。他のマンションと議事録の交換をしたい。

マンション管理への取り組みに敬意を表します。どのマンションでもできることではありませんが、大いに参考となります。

8：来年2月を目途に、自主管理から全面委託にするかどうか、どういう条件でやるか等考えている。コンサルタントに依頼しているが、共通仕様書はできた。

自主管理から委託管理への移行について、コンサルタントを使うことは万全を期してのことと思いますが、費用が掛かるのが難点ではないでしょうか。

9：住民が高齢化しており、日常生活にどう対処するか、管理組合はどうするべきか？

どこのマンションでも喫緊の課題です。これからも討議していきたい議題です。

