

マンション管理セミナー

テーマ: マンション問題を考える

公開: 意見・解決策・検討会

皆様から頂いたアンケートによる
「あなたのマンションでの問題」 (複数回答可)

1位: 高齢化	(102件)	6位: 管理組合運営	
2位: 防災対策	(69件)	(理事会・輪番制)	(56件)
3位: 役員の成り手がいない	(67件)	7位: その他(ゴミ・駐車場・外国人等)	
4位: 大規模修繕	(58件)		(40件)
5位: コミュニティ作り		8位: 管理費と修繕積立金	(28件)
(自治会作り等含む)	(57件)	9位: 滞納がある	(23件)
		10位: 管理業者との関係	(20件)

1位:高齡化:どんな問題が? (102件)

- A.役員になれない歳だから(理事会等へ出席不可)
- B.高齡化世帯が5割以上で参加率が悪くなる
- C.病気等で出られない(体が動かせない・認知症他)
- D.難しい・色々考えたくない、ので誰かに任せる
- E.面倒な話には加わりたくない
- F.その他(言い訳/問題)

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

・理事会、高齢者の参加率を上げるためには？

- ①リモート会議システムの構築（管理規定改定）
 - ・同会議では顔が見えずコミュニケーション困難
 - ・高齢者では対応難しいのでは
- ②区分所有者以外（家族等同居人）代理人の出席を可能にする。（管理規定改定）
- ③役員・総会の議決権を家族等の同居人にも認めるようにする。（管理規定改定）
- ④30人位のマンションでは
 - ・20年先まで4人程度の役員を決め運営を図る。

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

- ⑤前期高齢者(75歳まで)の活用を考えると良い。
- ⑥理事の立候補制・代理人も認める。
 - ・理事は輪番制で立候補も認めている。但し、立候補者(理事長)の独走(管理会社との供託)の危険。
- ⑦21名の理事による書面報告審議(委任も含む)。
- ⑧自分たちの大切な資産は管理会社に任せるのではなく自分たちで管理する。

他マンションでの運営実態等

- ・現在殆ど区分所有者ではなく、同居家族(女性)が理事を担当している。
- ・昔から男性は仕事を口実にして理事会等を避けている風習があった。
- ・役員(7名)以外に週末等はボランティアを募ってコミュニティの繋がりを計っている。

◎アンケートの中での意見

- ・役員を辞退する場合はペナルティ料を払う
- ・役員の報酬(引き受ける)のはどの程度

2位:防災対策:どんな問題が? (69件)

A.1階に住んでいて水害被害が考えられる

B.エレベーターが止まった:人がいたら・高層階

C.停電長期化:水・食料・トイレ他

D.水害時のマンション内対策:電源設備・受水槽

E.訓練:火災(消火器・消火栓)・避難・消防署へ通報

F.その他:マンション及び個人:機材・備蓄品・避難所

ご意見・解決策等(防災のためには?)

・訓練・設備対策・資機材装備品・町会と連携共有

①290世帯のマンション(管理費・修繕積立金約3万円) 荒川決壊時3m浸水。

緊急避難対応を事前に検討。

1階部分の方は自分で対応策を検討する。

②浸水時は受電設備も浸水。対応策を事前に検討し、訓練等で周知。

③地震対応は各自。

ご意見・解決策等(防災のためには?)

・訓練・設備対策・資機材装備品・町会と連携共有

④高輝度照明2基、発電機ガソリン4基、LPG2基
(照明・防災井戸起動用等)、地下水ポンプ設置等
訓練時に参加者への周知を繰り返す。

⑤火事発生を経験。火災発生時 消防通報に15分位
かかった(火災報知機は7階以上のみ) 長期修繕
計画で6階以下にも設置予定。

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

⑦屋内消火栓での消火活動が困難

初期消火時に消火器で消化できなかったら諦める・

⑧消防からは各階封鎖を進められたが、介護必要者等が判らず困った。

⑨要介護者の名簿作成：緊急連絡先名簿の作成。

⑩火災保険への加入を勧めた。

⑪各家庭に泡消火器を設置。

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

- ⑫各家庭での備蓄：水、食料、トイレ他は管理組合。
- ⑬受水槽の小出しの弁設置。
事前に水道局との調整が必要。
- ⑭エントランス用の土嚢を台車に積んで保管している。(エレベーター室への浸水防止用)
- ⑮第一は自分のいる所での安全策をまず考える。

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

- ①⑥エレベータ内に緊急時用品を設置。
- ①⑦土嚢は水で膨らむ土嚢の活用。
- ①⑧防災訓練全世帯(210世帯)が参加できるようなスキームを作成する。
- ①⑨理事会で防災対応。
- ①⑩自分たちの重要な資産は自分達で管理していくのに、大規模修繕工事の積立金を確保していくのが重要

3位: 役員の成り手がいないどんな問題(67件)

A. 理事会活動に興味ない・理解していない人

B. 輪番制でも出てこない(忙しい・出かける等言い訳)

C. 高齢化で病気等(体が不自由・認知症他)で出席不可

D. 仕事で出られない(時間帯や休みが合わない)

E. 面倒な話には加わりたくない

F. その他(言い訳)

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

・役員は輪番制・立候補制（任期）・くじ引き

①高齡化の問題で共通点があり高齡化意見・解決策を参照して下さい。

②輪番制（1年交代）でも継続審議が分かるように理事会（議事録）資料を読み込む。

4位:大規模修繕:どんな問題・不安? (58件)

A.大規模修繕の長期計画がない

B.管理会社から提案なし。いつ頃か?考えていない。

C.費用が判らない(1回目・2回目・3回目・他)

D.進め方が分からない管理会社の言うなり

E.一部役員が全部決めているので大丈夫「か」?

F.その他(自主管理・コンサルタント・見積が不安)

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

- ・修繕委員組織はありますか・何年サイクル化
- ・コンサルタントや建築関係者はいますか？

時間の都合で意見確認出来なかった。

なお、先に出てきた意見の中での内容を列挙しました。

- ①築20年のマンション。1回目の大規模修繕工事後に共用部分の管理検討を強化
- ②自分たちの大切な資産は管理会社に任せるのではなく自分たちで管理する。(自主管理:管理会社だけに頼らない)
- ③自マンション内の専門化を頼る(修繕委員等の役員を頼む)

5位:コミュニティ作り:何が問題ですか？

※自治会(自治会なし)作り等含む(57件)

A.管理組合(理事会)が唯一の住民同士の顔合わせ

B.問題が起きた時に相談(誰に話すか)が出来ない

C.管理会社(管理人)が相談に乗ってくれない

D.挨拶なし・話合い・相談をする場がない(自治会等)

E.子供たちの繋がりが欲しい(ママ友・途中入居者)

F.地域の情報が無い。意見や問題を提案できない。

皆様のご意見・解決策等お聞かせください

- ・自治会を作るには・自治会へ参加したい
- ・管理組合（理事会）へ参加したい

時間の都合で意見確認出来なかった。

なお、先に出てきた意見の中での内容を列挙しました。

- ・役員（7名）以外に週末等はボランティアを募ってコミュニティの繋がりを計っている。