

## 新しい課題の中で、 「マンション管理組合新任役員向け 管理組合の運営について」

- 令和3年4月16日(金曜日)
- 講師 吉澤 康博 (マンション管理士・協議会役員)
- 川口市マンションコミュニティ連絡協議会

## マンション管理組合新任役員向け 管理組合の運営について

- マンションの新任の役員は、「通常はマンションが新しい時には、マンションに瑕疵等が問題にならない場合には、多くの仕事が無い」が基本であると思います。
- しかし、マンションによっては、当初から管理費の見直し、修繕計画について検討する。管理規約について見直しをしているマンションもあると聞いております。
- マンションの区分所有者が、川口駅近郊でも60歳以上の年齢多くなり、そのマンションの多くが既存のマンションと言う事に今後はなっていくます。新築のマンションは比率においても、減ることになります。

その中で、新任の役員も様々な状況下でマンションの役員になることとなります。

- 1) 初めての役員
- 2) コロナ禍
- 3) 理事及び区分所有者の高齢化
- 4) 管理会社との関係
- 5) 外部区分所有者の増加
- 6) 以前から積み残した課題
- 7) コミュニティの課題・・・etc

### 1) 初めての役員

新任の役員は、マンションの情報がすくない？

入手手段や情報は、

- (HP等：ネット・マンション管理センター・国土交通省等)。
- マンションの管理室(規約・点検記録等：管理会社にあるケース)。
- マンション通信等が、すでに管理組合にある場合がある。
- 新任の役員は、マンション生活等にも、慣れていない場合が多い。？
- 管理員の日々・月度の活動する内容及び方様式を理解する。
- マンションの事務担の行動や知識等及び管理会社の方針。
- 管理組合の年間のスケジュールを理解する。

## 2) コロナ禍

- コロナ禍の対応(マンション管理センターの情報)
  - 理事会の件～規模により、できる対応
  - 総会の件 ～規模により、できる対応
  - 延期の件
- 心すべきこと
  - 多くの人の事を考え、理事会は対応していることを極力伝える。
- コミュニティの事
  - マンションのコミュニティをどのように作るのか？
  - マンションの住民により、異なる。
  - 最低必要を思わせるコミュニティは、災害・防災等・総会及び生活方法の基準。

## 3) 理事及び区分所有者の高齢化

- マンションの区分所有者は、全国平均65歳以上であること。
- 高齢化により、連絡がつかないことがある。
- 高齢化により、他界されることがあり、親族がいない？連絡がつかない？
- マンションで、漏水が発生(上階 ごみ屋敷 ・下階 ごみ屋敷)どうするのか？

## 4) 管理会社との関係

- 管理会社の方針・事務担の仕事・管理組合の意向。
- 業務として、事務担はそこにいます。(管理組合は、無償が多い。)
- マンション側は、どの様にするのを考える必要もあります。

## 5) 外部区分所有者の増加

- 外部区分所有者の増加(役員のみ手等)建築後20年～30年後。
- 外部区分所有者の比重が大きくなる。
- 外部区分所有者が理事に、居住住民とは、意見の違い？

## 6) 以前から積み残した課題

- マンションにより、積み残した課題等があることもあります。
- 理事会の組織や考えの連続はあるのか？(会社ならば、当然連続する。)
- 管理組合も年を重ねると、理事会毎の方向性や結論・論点はいかがか？
- 積み残した課題を解決しようと管理組合は、思っているのか？

## 7) コミュニティの課題・・・etc

- マンションにコミュニティは、必要なのか？
- 大規模修繕は、どうするのか？
- 日常生活の面。
- 生活面(管理規約・細則・生活ガイド等)。