

役員のみ手不足への対応について

- 1 奥ノ木市長 年頭の挨拶
- 2 川口市マンション管理に関する取り組みのご案内
- 3 物価上昇に合わせた長期修繕計画の見直しを考える
- 4 役員のみ手不足への対応について
- 4 今後の予定/会員募集

マンション協議会だより

～ マンションの課題あれこれ ～

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

令和7年



マンション居住者の高齢化や管理への無関心さ等により「役員のみ手不足」に悩むマンションが増えてきています。その対応方法について下記の項目を参考に自分のマンションに適した方法を実行して解決への一助として下さい。

- 1、役員資格を緩和して役員資格者を増やす。
(区分所有者のみでなく配偶者、同居の親族等も役員資格者とする)
 - 2、役員任期を伸ばす。(1年→2年へ)
 - 3、役員定数を削減する。(定数8名を「3名以上～5名以内」に変更)
 - 4、役員手当を支給又は増額して報酬面でもそれなりの魅力を訴求する。
 - 5、輪番該当者の役員就任辞退者には公平性の観点から一定の辞退金を支払ってもらう。
 - 6、役員候補者の選任方法は立候補制+輪番制の併用制とする。
①役員のみ候補者を募る(立候補者は優先的に役員とする)。
*問題ある居住者の立候補の心配等があれば推薦制に変更も考慮。
(推薦制は立候補に組合員〇人以上の推薦が必要という制度)
②同時に理事会が居住者の中から次期役員のみ適任者を選びピンポイントで役員への就任依頼を行う。(立候補を促すという形)
③役員のみ再任を認める。(但し、連続就任期間には一定の限度を設ける。)
④立候補者のみでは必要な役員数に満たない場合、不足人員を輪番順位に基づき役員就任してもらう。
*次年度の輪番該当者は1年前から次年度役員のみ候補者であることの告知は必須です。
 - 7、マンション管理士等の外部専門家を顧問や役員等に迎え、区分所有者等の役員就任への不安感を軽減し専門家がいますという安心感を訴求する。
 - 8、上記の対応でも役員のみ確保が困難な場合。
*マンション管理士等の外部専門家に理事会運営を主導する理事長に就任してもらい、区分所有者の役員業務を大幅に削減し役員就任の煩わしさ感を軽減する。
 - 9、最終的な方法として。
*現在の理事・理事会方式を廃止して区分所有者の役員就任をなくし、マンション管理の専門家である管理会社やマンション管理士にマンションの管理を全面委託する「外部管理者方式」に変更する。
- (注意) 令和6年6月に国交省より「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」(約130頁)が発表されました。外部管理者方式とは従来の「理事+理事長+理事会」を廃止して区分所有者ではない管理業者やマンション管理士に「管理者」(一人で理事、理事長、理事会の権限を持つ者)に就任してもらう管理方式なのですが、区分所有者が役員にならなくてもよいというメリットがある反面、管理者の業務をしっかりチェック出来る体制を整えないと管理組合の資金が散財されるリスク等が考えられることから、この体制への移行は上記ガイドラインを熟知した「当事者にならない第三者である独立した専門家」への相談と、十分な準備期間が必要とされています。上記の対応のどれを実行するにも、総会決議による管理規約の変更(特別決議)などが必要となりますので現役員にはそれなりの労力がかかりますし、マンション管理士等の専門家を活用するにも相応の出費は避けられません(まして外部管理者方式への変更であればなおさらです。)が、役員のみ手がないような状況が続きますと管理組合運営が停滞し、マンション全体に様々な悪影響が及びますので、管理不全マンションの道へまっしぐらとならないためにも「役員のみ手不足への対応」は管理組合にとっての最優先課題です。



(塩津)

川口市では、いつ起こるか分からない災害に備え、令和6年度は、上下水道施設の耐震化と避難所における災害用マンホールトイレの整備をさらに進めるなど災害に強いまちづくりを進めています。

他方で、行政の対応だけでは限界があり、自分や家族の命は自分たちで守る「自助」や近隣住民・地域で助け合う「共助」が、災害時には大きな力となります。

貴協議会が行っているマンション管理セミナーや情報交換会等の活動は、この点において大変有意義であり、大切なことと考えております。皆様のご尽力に対し、深く敬意を表すとともに、これからの取り組みに期待する次第です。

結びに、今年一年が皆さまにとりまして、健康で希望に満ちた実り多き年となるよう、ご祈念申し上げます。

新年あけましておめでとうございます。



年頭の挨拶

川口市長 奥ノ木信夫

川口市マンションコミュニティ連絡協議会の活動

協議会では安心・安全・快適なマンションライフに役立てて頂くためのセミナーやフォーラムといった、新しい情報等の発信、愉しく癒やされるようなベランダを使用したの野菜育生、参加者による問題等の情報交換会、このような3本を柱にして、皆様への広報(協議会だより・ホームページ)を作成し情報提供を行っております。

会員募集

みんなで



会費：無 料

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 会員(団体会員)
●マンション居住者等 会員(個人会員)
お問合せ(随時受付 月曜休館)
川口市川口1-1-1 キュポラ本館M4階
かわぐち市民パートナーズステーション
TEL:048-227-7633 / FAX:048-226-7718
E-MAIL:volun@city.kawaguchi.saitama.jp



「携帯からホームページが表示されます。」

《令和7年スケジュール》

- ◇ 2月16日(日)14時～ マンションフォーラム
『川口に建つ マンションの災害リスクを減らす方法』
- ◇ 3月21日(金)18時～ 情報交換会
- ◇ 4月19日(土)18時～ 情報交換会
- ◇ 6月21日(土)18時～ 情報交換会
- ◇ 7月13日(日)14時～ マンション管理セミナー

編集後記

国ではマンション管理の先行きを考え、行政へ、その方針を受け川口市も、その部署を住宅政策課にて、マンション管理の窓口を作りました。そこで今回は住宅政策課の記事を掲載しています。また、今回紹介出来なかったマンション管理計画認定制度では減税や融資等のメリットがあります。詳しくは市のホームページをご覧ください。(臨海)

川口市マンション管理に関する取り組みのご案内

お問い合わせ先：川口市 都市計画部 住宅政策課 TEL048-229-7805

マンション管理相談

一般社団法人埼玉県マンション管理士会に所属するマンション管理士によるマンション管理相談を無料で実施しています。相談をご希望の場合は相談日の前日正午までに住宅政策課までお問い合わせください。



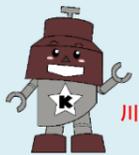
場所	日時	問合せ・予約先
鳩ヶ谷庁舎	偶数月 第4金曜日	川口市役所 住宅政策課 電話：048-229-7805
西公民館	奇数月 第4金曜日	

管理者による管理状況の定期報告制度

市内の分譲マンションの管理組合の管理者が、定期的（おおむね5年ごとを予定）に管理状況を市長に報告を行う制度です。

【令和4年度実施】

報告は「川口市マンション管理適正化推進例」第8条に基づく義務になります。報告によって市内の分譲マンションの管理状況を把握し、必要に応じて助言、指導、勧告や支援などを行います。



川口市マスコット「きゅぼらん」



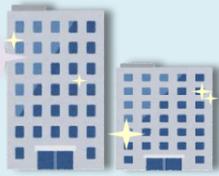
川口市マンション管理適正化推進計画

川口市マンション管理適正化推進計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンション管理の適正化を計画的に取り組んでいくために策定した計画です。本計画では、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方である「川口市マンション管理適正化指針」を示すとともに、マンション管理の適正化に関する施策等について記載しております。



川口市マンション管理士派遣制度

マンション管理組合の抱える課題に対して、マンション管理士を無料で派遣し、課題解決をサポートします。制度をご利用の際は事前に上記の「マンション管理相談」でご相談ください。予算に限りがありますので、制度をご利用の際はお早めにご申請をご検討ください。



防災体制認定マンション制度

防災体制の整備に積極的な分譲マンションを市が認定する制度です。達成度に応じて「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の3段階の認定基準があります。



認定を受けるメリット

- ◆認定を受けたマンションは、公表を希望すれば、市の公式サイトに掲載され、防災体制が優れたマンションであることをPRすることができます。
- ◆広告等に認定マークを使用し、防災体制のPRをすることができます。
- ◆管理組合の総会等で、防災体制の強化への賛同を得やすくなるメリットも期待できます。



川口市マンション管理適正化推進条例

川口市マンション管理適正化推進条例は市、管理組合、区分所有者等、マンション管理業者、及び宅地建物取引事業者がそれぞれ取り組む事項を示し、マンションの適正な管理の推進、防災や防犯体制の確保、そして周辺地域の住民を含めた良好なコミュニティ形成の促進を図り、安全で安心して暮らせる豊かな地域社会の実現と、市民生活の向上に資することを目的として令和4年4月に施行されました。マンションの管理状況の市長への定期報告の義務や、防災体制が優れたマンションを市が認定する制度等が定められています。



物価上昇に合わせた長期修繕計画の見直しを考える

これまでの自分の体験・経験からの視点と検討した十数の管理組合の皆様からのご意見を頂きました。又、現状、解決しがたい課題、時間や資金の不足等もあり、スムーズに解決できない問題もありました。しかし、あくまで個人の経験により導いた解決方法です。皆様の参考になればと思います。

マンションの長期修繕計画案を考えると、現在ではここ数年の物価上昇のことが一番の話題になると考えられます。以前は、計画等を立てるときに、物価上昇率を考えて対応していたと思いますが、今回の物価上昇は、短期でかつ急激で、物により差があります。さらに、法律の改正（防火・仕様の変更）や賃金の上昇とコロナや社会情勢の変化も含めて物価が動いていることが考えられます。これまで、デフレ経済のなかで、管理費や修繕積立金を多少の値上げで済ませた管理組合も多く存在しました。しかし、これからは、その逆の流れになるかもしれません。

このような状況の中、国土交通省が長期修繕計画の考え方を発表しました。また、ニュースにもなりましたとおり、マンションの解体（除去）の代執行で、区分所有者にも区分所有物の管理責任を明確に示しました。では、区分所有者側は、どのように対応したらよいのでしょうか。通常は、大規模修繕の場合、どうしても長期修繕計画が近くなってから対応しなければなりません。そこで、事例ごとに対応方法を考えましたので、参考にさせていただければと思います。

事例① 大規模修繕が近づいており、修繕積立金が必要な大規模修繕費を上回っている一方で、その後の工事や長期的な大規模修繕の実施が難しいと判断される場合には、すぐに結論を出すのではなく、マンションの方向性をじっくりと検討することが大切です。これまでの修繕内容を振り返ることや、様々な素材や製品についてマンション協議会等で学ぶことをお勧めします。また、今後マンションを購入する方々の視点も考慮に入れるようにしましょう。



事例② 大規模修繕が必要であるものの、修繕積立金が予定される大規模修繕費に満たず、その後の工事や長期的な修繕が難しいと判断される場合には、劣化診断の実施、新しい工法の検討、長期修繕計画案の見直しなどを考える必要があります。早急に大規模修繕を実施する必要がある場合は、一部のみの修繕を実施したり、借り入れの活用をしたりすることを検討しましょう。

事例③ 大規模修繕を近年完了したものの、修繕積立金が次回予定される大規模修繕費に満たず、今後の工事や長期的な修繕が難しいと判断される場合には、現状の積立金額を正確に把握し、今後の積立金額の見積もりを行うことが重要です。また、大規模修繕を実施する基準や長期修繕計画について、区分所有者も参加の上で議論し、総会や理事会で数年かけて検討する必要があります。

組織の特徴での意見や反応

修繕委員会では、詳細が明らかになると驚きの声があります。しかし、委員の中には、見積りや修繕に詳しい方も多く、組織としては前向きな意見が多い傾向にあります。

一方、理事会では、特に任期の短い理事などから「工夫次第でコストを下げられないのか」「非常に高額などで検討してほしい」といった意見が出ることもあります。また、「これほどの費用が本当に必要なのか？」といった驚きや疑問の声もあります。新聞記事などでマンションの積立金不足の問題は取り上げられることもあり、こうした状況は、マンションごとに異なります。

また、理事会の運営状況や委員の理解度によって、管理組合全体の雰囲気や意思決定の進み具合が変わる場合もあります。そのため、管理組合としては、これらの意見を考慮しつつ、慎重に対応を進めていくことが必要です。さらに、長期修繕計画では、高額な工事が必要となり、物価上昇の中、修繕積立金が倍増するなど、区分所有者に大きな負担を与えてしまう可能性があります。この問題は、修繕委員会で工法や工夫を検討してきた管理組合と、十分な検討を行わなかった管理組合で大きな差が生じます。計画と継続的な見直しが管理組合にとって重要です。