



## I'm ネット通信 No. 20

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

### 今期第四回目の定例会を開催いたしました。

今回は、会員各位から寄せられた希望テーマ 5 件がどれも重要であり後先の線引きはつけがたい案件であると判断しましたので、時間の許す限り討議題材に致したい思いで進めました。なお、司会では中島氏の都合で首藤氏にお願いし、事前に中島氏が作成された資料を元に進めました。概要は以下の通りです。

#### 1、特別決議と普通決議の違いについて

某マンションの総会資料の記述を材料に、特別決議と普通決議の違いについて、質疑応答から始まりました。決議に関するカウント(例えば『出席組合員の議決権の過半数』とか『組合員総数の○分の○以上及び議決権総数の○分の○以上』の違い)の考え方や記載の方法の話は、自分では分っているつもりでも、決議について整理できていないことに気付かされるもので、一度皆様のところの規約書を確認されてはいかがでしょう。特に規約の書き方についても不必要な文言の有無の確認、誤解を招く様な文言は表現しないというメリハリを付けた記載の必要性に関する話もありました。なおこのテーマを寄せて下さいました土代氏から、テーマ提案の想いとして『どうしてこの様な特別決議の議案を出したのかという主旨を事前に丁寧に説明する必要がある』点を理解して欲しかったとの発言があり、『合意の形成』を促進する意味で本質をついた内容でした。

#### 2、管理会社に対する不満に関して

各マンションの管理会社との関わりを聞きながら、課題をあぶり出す形で進みました。ただ、管理会社のサービスレベルが各々異なることもあり、管理会社と管理組合の関係強化には何が必要かに絞った形で行いました。議論の中で、約半数のマンションが何らかの問題で管理会社を見直している現状から、管理組合の存在価値に対する厳しい目の育成が感じられました。特に管理会社の業務知識や、提案能力の低さ、書類の取扱い等物事の捉え方に管理組合との間で間違いが起るとの発言もあり管理会社の問題点が垣間見えしました。管理会社との良い関わりは、管理組合が主で管理会社が従の関係性を崩すことなく緊張感を持ち、常に情報発信を心掛けることが大切という説明は納得のいくもので、管理組合としては管理会社の提供サービスが自分達に適しているか否かを厳しく精査する位の心掛けが必要だとの合意がなされました。管理会社は、営利企業

ゆえに提案項目全てがマンション価値を高める活動に繋がっている訳でもないとの強い意識で対峙すべきで、何でもそのまま受け入れるのではなく価値を向上するのは自分達の力だという気持ちを持ち、それ以外の処は管理会社に委託という線引きの上で行うべきでしょう。先日の市主催のマンションセミナーで大門ハイツの自主管理は、管理会社からの管理運営費値上げ要請が引き金になったという言葉がよぎりました。

### 3、管理組合で作成する名簿とその取扱い

管理組合が作成する名簿は組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿と有りますが、何処のマンションでも組合員名簿は当然作成されていると思います。しかし、居住者名簿、要援護者名簿は未整備ではないでしょうか。特に要援護者名簿は、マンションの住民の高齢化に比例して加速度的に重要度が高まる問題対応策でもあり、この名簿作成については、(公財)マンション管理センターの作成方法ガイダンスが参考になるとの説明がありました。その討議の中で、独り住まいの方が倒れ、親族の連絡先を宅配業者から聞き出したという事例発表がありました。このマンションではこれを契機に会合でその(要援護者名簿)必要性を説明、90%近い方々から親族の連絡先を取りまとめたというもので、大変参考になるものでした。高齢化で独り住まいが増えている今こそ要援護者名簿の整備は必要で、同時に、これら要援護者名簿の作成には、名簿の取扱い、管理方法も合わせ考えておくべきです。またある市では住民弱者を支援する目的の要援護者名簿作成に支援策を講じているとの報道がされたとの説明もありました。茨木市においても危機管理課で検討されているようですが一日も早い発表を待ちたく思います。

### 4、小動物対策について

時間の関係でテーマ提出者から現状を説明頂くのみとなりました。ゴルフ場を広げた結果そこをすみかとしていた小動物が街中に出没しゴミ置き場等を荒らし、被害がでている事情を説明頂き、生態系のバランス破壊という問題がこの様なところにも表れていることに心が痛みました。なお、今回取り上げられなかった『マンション規約書を住民にしっかり理解してもらうため』は次回に回すことになりました。皆様の体験談等をご持参頂ければと思います。

(文責：横須賀)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。  
いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご入会ください。**

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

次回の定例会は9月11日(金)19時から行います。