



## I'm ネット通信 No. 22

「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 1 回目の定例会を開催いたしました。

今期第 1 回目の定例会を開催いたしました。内容は以下の通りです。

今回は、平成 27 年 11 月の定期総会後に行われましたホワイトハウス山中氏から提示された課題、『大規模工事に関する事前準備』、『役員選任方法』、『役員任務免除』、『役員報酬制度について』、『表札について』、『管理組合が作成する名簿と法令』等をテーマに、『大規模工事に関する事前準備』は首藤氏、それ以降は土代氏に担当いただき、土代氏司会で行われました。事前に作成配布した資料に沿った説明は課題の削り出し効果がすぐれていることから、幾重にも議論が重なる程の盛況で進められました。

尚、今回は、新規会員が多く参加されました。中には、私物化されそうな管理組合を、正そうという強い思いで参加下さった方々もおり、分譲マンションの持つ課題の深さを確認させられながらも、アイムネットの利用価値の一端が垣間見えた時間でもありました。

#### ◆『大規模工事に関する事前準備』

首藤氏から事前に配布された資料を基に詳細に亘る説明をいただきました。このテーマは、何処の管理組合でも避けて通れない課題でありながら、長期スパンで物事を捉える必要があるものだけに、穏便に自分の任期を済ませようという役員が存在が大きな課題を残すことに繋がる内容でもあり、ガイドライン、修繕積立金額などの目安を活用する際の留意点にされたらとの説明は、管理組合役員のみならず、全区分所有者にも、心に持っていただく内容で管理組合推進の力でもある『合意の形成』に大きな武器になるものと思いました。出来ればこの資料を管理組合の役員に配布し理解を深めるための資料とされたらと思いました。尚、このテーマの討議で、最近のマンション販売側、例えばデベロッパー各社が、販売促進の意図から、修繕積立金を安く見せるやり方が横行しているとの意見がございました。これを聞いて以前のセミナーで、分譲マンションで生じる問題の背景に、区分所有者、不動産業各社、管理会社、そして行政各位の区分所有法（建物の区分所有等に

関する法律) の知識欠落があると聞いたことを思い出しました。

◆続いて、土代氏より『役員選任方法』、『役員任務免除』、『役員報酬制度について』、『表札について』、『管理組合が作成する名簿と法令』

土代氏作成の手元資料を元に進められたこれらテーマは、当たり前の課題と軽視され、あつかわれ易く、それだけに客観的な捉え方より主観的優先の勢いに押された結果、課題の残る要因になっているものと思いました。各テーマで論議される中で共通している点は、規約に記載されていない点と、記載されている意味を理解していない点で、中には自分に都合のよい規約を付け加え、それを旗印に自分だけの世界観で組織を牛耳る管理組合の存在もあり、各マンション文化の異なりを肌で感じる一時でもありました。

尚、作成いただきました資料は大局的な問題の捉え方で纏められており、議論を盛り上げる意味で大きな力を発揮したものと思いました。尚、表札の問題等で話題となりました『個人情報保護法』について多くの誤解が闊歩している様を見せつけられた所もあり、改めて、言葉の意味を理解しない風潮を垣間見た思いを致しました。

昨年6月の茨木市主催のマンションセミナーにてアイムネットの紹介で上げた内容を付加させていただきます。『規約を守ればトラブルなし』の例えにある規約を守るとは何か、は規約の立法事実(何の為に規約がつけられたのか根拠説明)を知ることです、それは四つの共同維持の為に構築されたものと受けとめております。すなわち分譲マンション生活者の心得として、共同生活、共同所有、共同管理、共同利用の四つから距離を置かないという事です。繰り返しますが、この四つの共同の精神に背いた活動はすべからず、問題発生の種類になると申上げても過言ではありません。

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3月11日(金)19時~行います**