



I'mネット通信 No. 7

「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。

第 7 回定例会を開催しました

平成 25 年 3 月 8 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム) 4 階研修室で第 7 回定例会を開催しました。出席会員数 15 名、見学者 1 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。

連絡事項

まず、会長より「交流用会員名簿」の説明がありました。会の目的を実現するために、会員同士が連絡を取りやすいように、差し障りが無い範囲内で住所、電話番号、メールアドレスをご記入いただきます。後日、出席会員に配布させていただきます。

次に、中島(謙)理事より「マンション情報」についての説明がありました。各マンションの情報を差し障りが無い範囲内でご記入いただき、この情報を情報提供者間で共有します。相談、交流の情報にお役立ていただくためのものです。ぜひ情報提供をお願いいたします。

「長期修繕計画について」をテーマに話し合いました

最初に会長から「定例会資料」に基づいて、「①長期修繕計画について、②長期修繕計画と管理規約について、③専門委員会について、④専門委員会と管理規約について」で、20 分程度の概要説明がありました。続いて、中島(謙)氏がその後の司会を担当しました。

早速、会員から手が上がり、「長期修繕計画の作成と、それに基づいた大規模修繕工事を行うことを兼ねた専門委員会を作っても良いか」との質問がありました。もちろんそのような専門委員会があっても良いでしょう。この管理組合は、長期的なスパンで維持管理をしようとしているようです。別の会員から、「大規模修繕工事が終わった直後に、同じコンサルタントに依頼して長期修繕計画を見直すのは、タイミングとして良いのではないか」との意見が出ました。

策定された長期修繕計画は、全戸に配布して、全員に徹底しておくことが大切です。全員が、いつごろ大規模修繕工事をする時期なのかなど共通の認識をしておくことが肝要です。また、資金が足りるのか、不足するのか、全員が考える問題だからです。不足する心配があれば、一時金で対応するよりは毎月定額で対応した方が対応しやすいと思われます。

「機械式駐車場の使用料は、管理費に入れるのではなく、管理に要した費用の残額は、機械式駐車場の修繕積立金に別会計として区分経理しておくべきだ」との意見が出ました。

「…とは言うものの、永年管理費に入れてきたものを、今になって変更するのは合意が得にくい」との意見もあります。管理規約を見直して、「駐車場使用料は、その管理に使用する他、修繕積立金として積み立てることができる」と改正した管理組合もありました。

「専用使用権付の駐車場に住民の不満があり、何とか解決したい」という管理組合がありました。専用使用権は簡単には奪えませんが、相応の理由があれば使用料を上げることは総会決議でできます。近隣と同じ程度になれば、専用使用権にこだわる意味が薄まりますので、

解決に向かうと思われます。

「近隣と同程度に駐車場の値上げをしたいが、どのようにしたら良いだろうか」という声に対しては、駐車場を整備する計画を作り、防犯カメラ、防犯灯等を設置して、今までよりも良い環境の青写真を作って、値上げ案に賛同を求める方法はいかがでしょうか。

「専門委員会について」をテーマに話し合いました

毎年役員が変わる理事会では、それを支える専門委員会が必要です。長期的に維持管理を考える専門委員会が必要だと考える管理組合は多いようです。ただ、注意しなければならないことは、専門委員には、将来施工会社になる可能性のある会社と無縁の方が望ましいでしょう。また、理事会よりも大きな権限を持たないように、そして専門委員会が独走しないように、細則を作っておくことが大切です。権限と義務、諮問事項等を明確に活字にしておくことが重要なことのようにです

実際に立ち上げる時、人員をどのように集めるかが難問です。なり手が少ないというのがどこの管理組合も悩みのようです。体験した管理組合からは、協力的な人物、ある程度その分野に知識のある方、興味のある方、過去の管理組合活動で積極的に協力してくれた方、主婦、老若男女等を広く集めたなどの意見がありました。

その他に、現役の理事長は専門委員会の委員にはなれないことが原則であること、専門委員会の進行状況を住民にしっかりと広報しておくこと、情報を開示して周知徹底しておくこと、などの意見をいただきました。

その他、区分経理、団地の経理についても話し合いました

「エレベーターを新しく設置したいが、1階の住民にどのように理解してもらえたら良いだろうか」という悩みの管理組合がありました。それに対しては、「戸建住宅と違って、1階の方もマンションの場合は土地部分が安く買えています。それは階の数で土地価格を分担しているからです。しかも、エレベーターがあれば高層マンションでも住みやすくなるので、マンションの資産価値は上がります。だから1階の人もエレベーターの恩恵を受けることとなります。」という説明をしていただいていたはいかがでしょうか？

団地になると修繕積立金は、各棟に区分経理をなさないと国土交通省は指導しています。A棟の人にとってはB棟の所有権はありません。だから財布は別々になさいという考え方です。管理費を使う場合でも、衡平性に十分配慮して、不公平感から団地内に摩擦が生じないように配慮してくださいという趣旨です。

「A棟に関することだけであれば、A棟の棟総会で決議するようにしたいが…」という管理組合がありました。団地以外のことで、棟独自のことであれば、それができる旨の規約に改正すれば良いと思われます。

(文責：首藤媁平)

次回は

日時：平成25年5月10日(金) 午後7時～9時

場所：茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)

4階研修室 の予定です。

茨木市元町4番7号

TEL:(072)620-9920

詳細は、後日お知らせいたします。

問合せ先 茨木市 都市整備部 まちづくり支援課内
TEL / 072-620-1802 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / machidukuri@city.ibaraki.lg.jp