

「フラウシアの挑戦」

マンションコミュニティ研究会第10回フォーラム

2014年12月4日

フラウシア管理組合理事長 八柳 博

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

1

はじめに



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

3

目次

はじめに
萌芽と成長
理念とビジョン
組織と人材
改善事例
10期の活動
勘所とまとめ

Copyright 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

2

自己紹介

やつやなぎ ひろし

八柳 博 (1949年誕生)

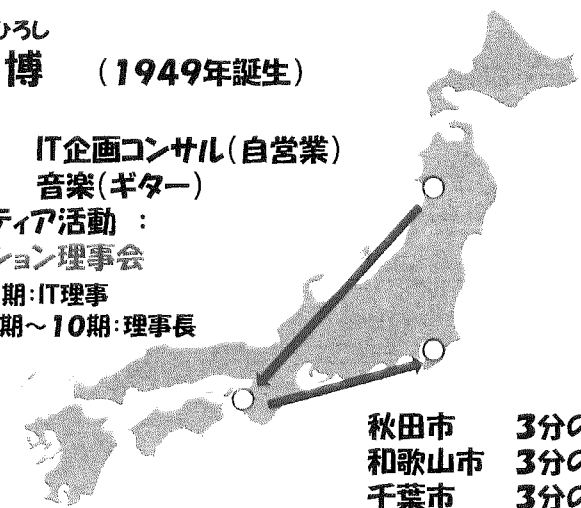
●仕事 : IT企画コンサル(自営業)

●趣味 : 音楽(ギター)

●ボランティア活動 :
マンション理事会

☆7期:IT理事

☆8期~10期:理事長



秋田市
和歌山市
千葉市

3分の1
3分の1
3分の1

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

4

Mansionって何？

[ラテン語mānsiō]

(man ē re留まる + -SION = 留まる場所)

[[日本語] ×大邸宅、○集合住宅

特徴

高人口密度

共用設備

遮断された専有部（購入目的の一つ）

住民全員加入の管理組合存在

⇒ 快速で豊かなマンションライフ実現
をテーマに一緒に考えましょう！

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

9

どんなマンションに住みたい？

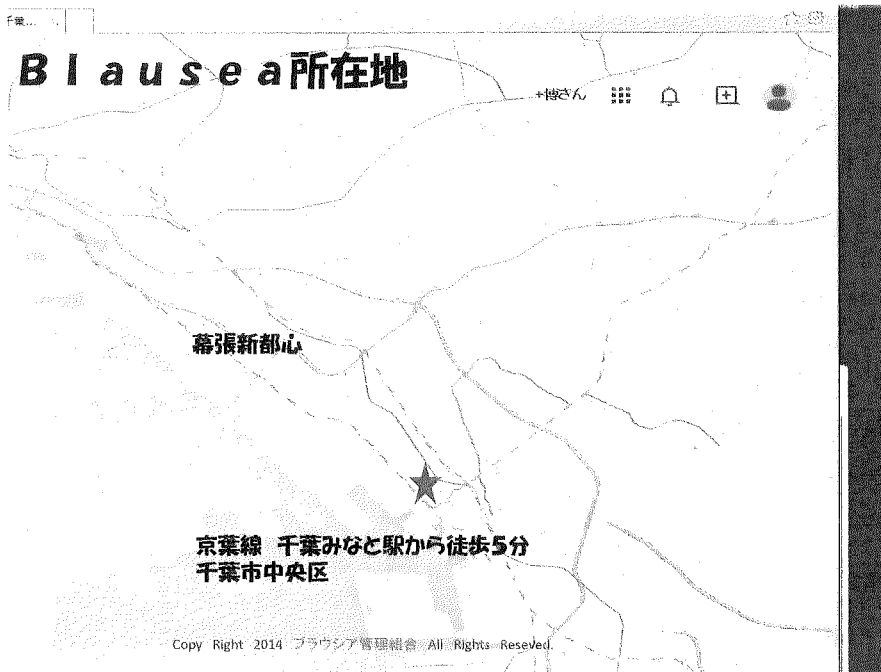
貴方のマンションはどのようなマンションですか？
マンションを買うならどんなマンションを買いたいですか？

管理会社の言いなりの理事会、近所付き合いもない希薄なコミュニティ、管理が最悪で目に見えない劣化進行が激しい設備・建物、高額購入しても資産価値がどんどん低下、災害に貧弱で防災対策が薄弱、何の提案も無い普通の管理会社……

こんなマンションは買いたくないし、住みたくないですよ。

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

10



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

マンション外観

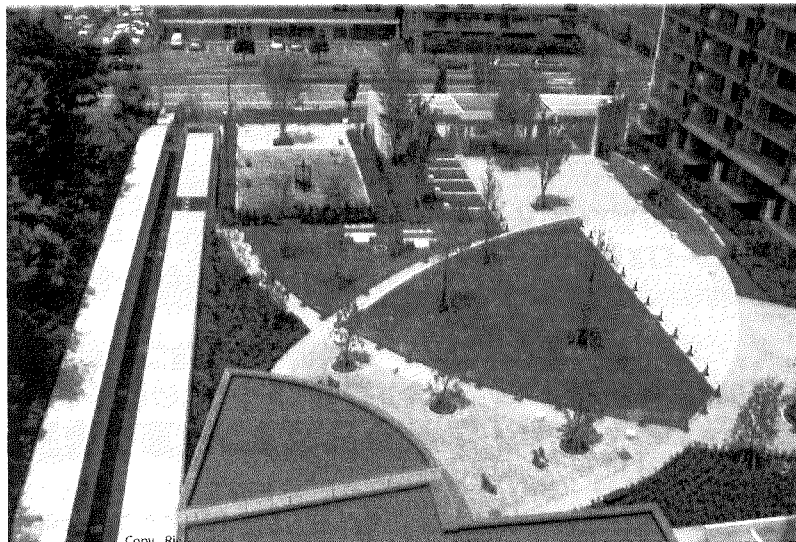
2005年8月竣工
4棟・438世帯



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

12

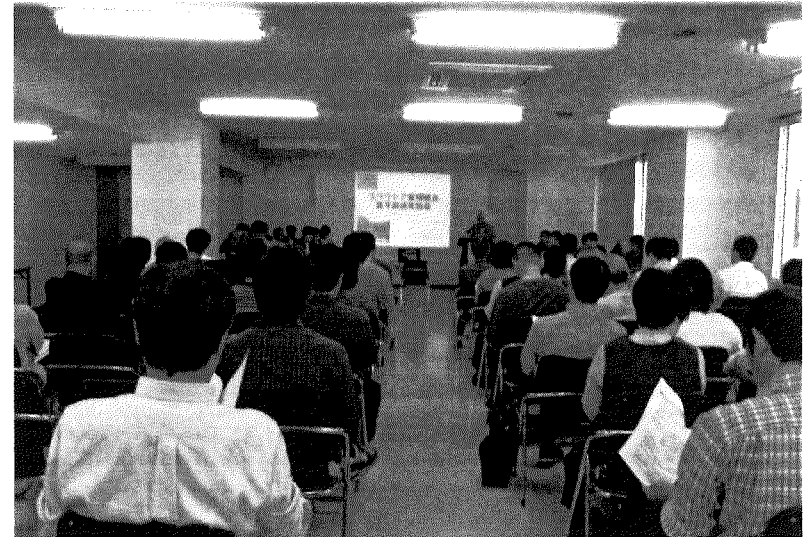
マンション中庭



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

13

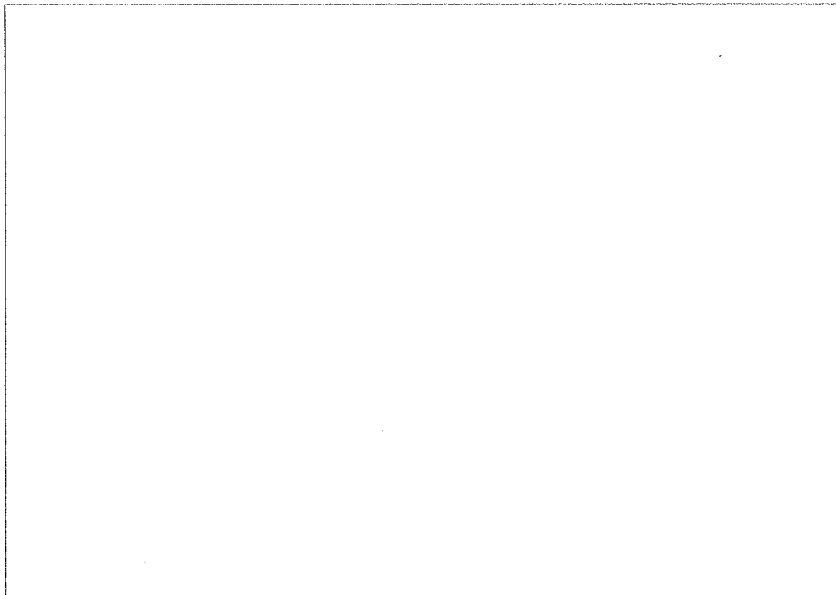
理事会総会



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

14

人口動態



企業と管理組合の類似性と異次元性

比較項目	企業	管理組合
理念・ビジョン	社会貢献・利益追求 顧客満足 (CS) 社員満足 (ES)	資産価値、コミュニティ 住民満足 (幸福)
組織	株主総会 (外部) 取締役会、社長 管理職、社員 昇進・昇給・人事管理	理事会総会 (住民) 理事会、理事長 (住民) 住民 輪番、立候補による理事
意思決定	上位者による決定 誰が決めたか不明瞭	総会: 半数or 3/4賛成票 理事会: 半数以上の賛成
仕事	職業、フロ、スキルアップ 上下関係⇒業務命令	片手間、管理会社委託 自主活動、全住戸同レベル
報酬	給料、賞与、退職金、 社会保険	無給の奉仕活動

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

16

萌芽と成長

Copy Right 2014 フラワシア管理組合 All Rights Reserved.

17

第8期の活動状況

理事の意識にも大きな変化！！

⇒自分達のマンションを良くするため、各理事が情熱的で主体的に取り組む組織へ・・・

マンション共用部トイレの
ウォッシュレット設置
⇒理事が直轄工事！

大雪時駐車場スロープ対策
⇒理事・監理員が共同対応

コミュニティイベントに関する
関係会社との調整！
⇒理事が直接会社訪問し
実物を見ながら打ち合わせ

マンション内マナー向上施策
⇒関連理事が個別で検討し
マンション内へ展開

19

これまでの歩み・・・

組織として、方針がなく、ノウハウもなく、主体性もない。
管理会社の言いなり状態・・・

理事会組織の建付け(担当の役割明確化)。
マンション管理士導入、管理会社見直し。
⇒マンションを維持する組織の骨格づくり！！

管理会社の変更
入居当初からの管理会社 ⇒ レーベンコミュニティ

・第8期(2012.11～)
組織力の更なる強化(理事2年制の導入、多数の留任者)
⇒攻めのマンション経営へ移行！！

18

第8期の活動状況

新しい管理会社体制へのスムーズな移行

各種プロジェクトの厳格な進捗管理

NAS・プロジェクトを使ったデジタル理事会

ぶれない管理組合実現のための理念策定

自治会設立に向けた本格的な検討

近隣管理組合・自治会との交流スタート

資産価値向上策(ウェルカムガイドブック等)

20

第8期の活動状況

21

第8期の活動状況

ぶれない管理組合実現のための理念策定

1. 理念及びビジョン等策定について

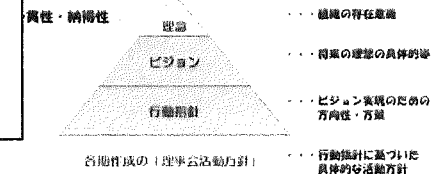
背景

当管理組合は、様々な家族構成、考え方、年齢層の方々が共同生活をする438世帯の大規模コミュニティです。第7期から理事会としての年間活動方針を策定してきましたが、将来的な方向性も含め、管理組合全体の理念がない状況です。

目的

我々管理組合理事会は、このコミュニティを適正且つ円滑に運営する立場として、継続的・安定的な組織とするために、方向性、重点項目を組合員全体と共有しておく必要があると考えます。

2. 理念及びビジョンとは？



フラウシア管理組合員(住民)

22

第8期の活動状況

資産価値向上策(ウェルカムガイドブック等)

23

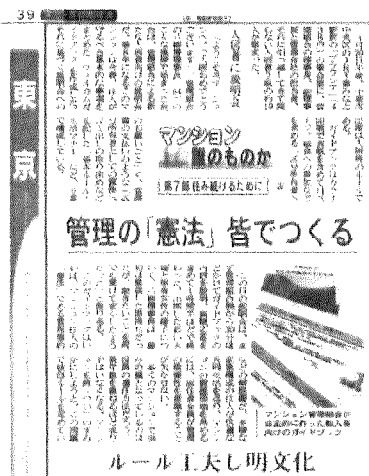
第8期の活動状況

資産価値向上策(ウェルカムガイドブック等)

24

第8期の活動状況

資産価値向上策(ウェルカムガイドブック等)



ブランドイメージ向上のため、
取材等を積極的に受け入れまし
た。

2013年06月27日
日本経済新聞

25

第8期：現場体制改革(現状)

第8期：現場体制改革(改革後)

第9期の活動状況

- ①自治会活動の本格開始
- ②大規模修繕委員会発足
- ③住民サービスのさらなる向上
- ④植栽5か年計画スタート
- ⑤対外的アピール力向上

①自治会活動の本格開始



29

③住民サービスのさらなる向上

共用備品貸出サービスと新イベント

共用備品として、ケルヒャーを導入



月5件程度の貸出あり。
貸出共用備品について、
住民アンケートを基に
充実させていく予定

年末に餅つき大会を開催

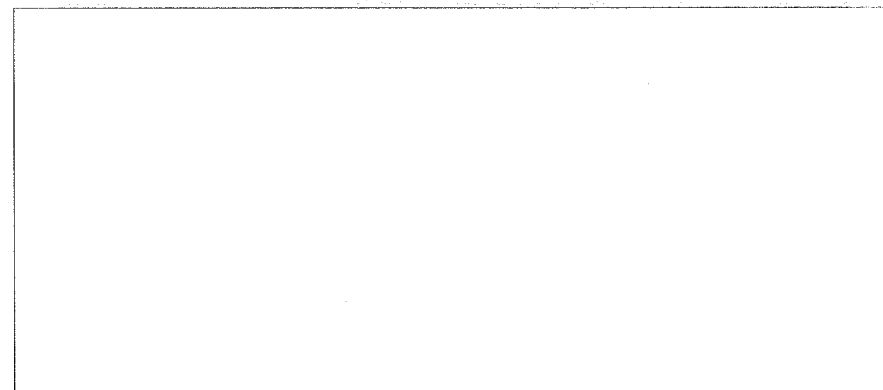


31

②大規模修繕委員会発足

長期修繕計画見直しに着手

建築のプロの方にメンバーに入ってください発足



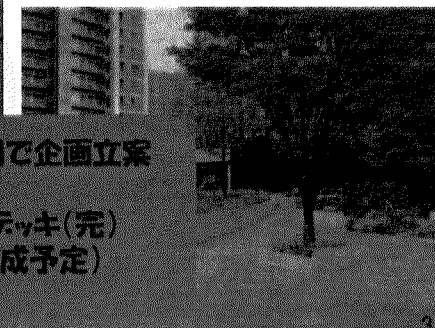
30

④植栽5か年計画スタート

中庭のハゲ山を復活させたい



住民に広く参加を募りながら
検討会を頻繁に開催。
住民への説明、合意形成が
第一です！！



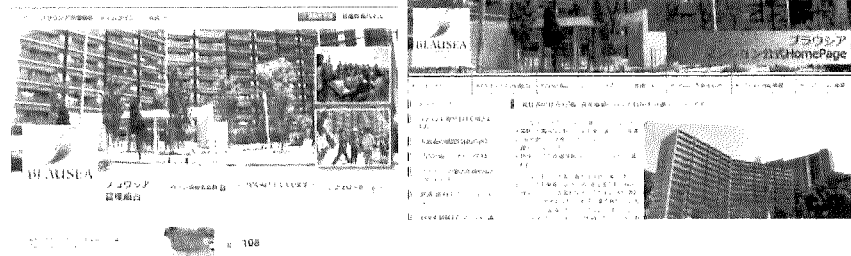
植栽委託の東邦レオさんと協同で企画立案

1st: エントランス、中庭ウッドデッキ(完)
2nd: 中庭芝大改造(来年春完成予定)
3rd~植垣その他

32

マンション公式FB/HP作成

<http://blausea.net/>



<https://www.facebook.com/blausea>

33

メディアへの積極露出



2014年07月16日 読売新聞

35

メディアへの積極露出



2014年01月15日 マンくみPRESS冬号

34

他マンション・自治会との交流

背景

管理組合は、自治会とは異なり、上部組織は存在しないため、他管理組合がどのような活動をしているか把握できず、自管理組合のノウハウのみで運用しているのが現状。情報入手は、管理会社・マンション管理士経由のみである。

目的

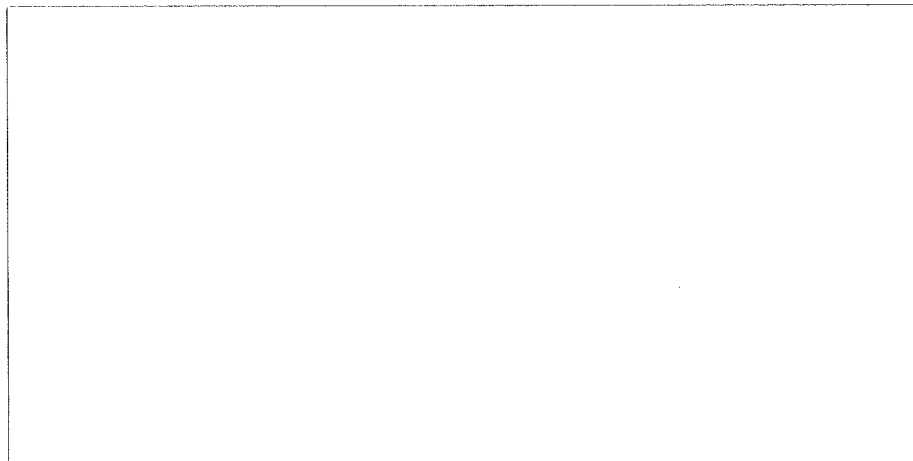
居の中の蛙とならないよう、他管理組合と交流・意見交換し、より先進的な取組を自管理組合に導入することで、マンション住民サービス・資産価値向上を図る。

第8期から活動開始！！！！

36

他マンション・自治会との交流

先進マンションからのノウハウ取得、地域コミュニティ活性化
観点から、以下2つのチャンネルをベースに对外活動推進。



他マンション・自治会との交流

現在までの主な成果

長期修繕計画策定へのノウハウ活用

⇒RJC会員マンション理事長による講演実施

千葉みなと自治会連合会の発足

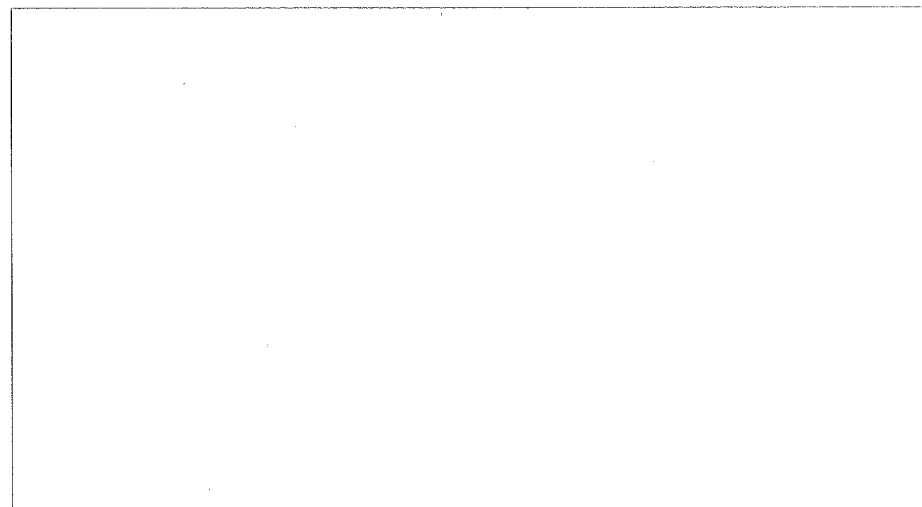
⇒幸町2中問題解消に大きな力発揮

中庭改修における木伐採明確化

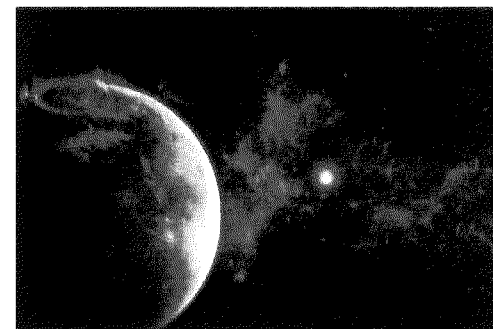
⇒RJCより、木伐採によるトラブル発生の情報入手

他マンション・自治会との交流

千葉みなと地区活動



理念とビジョン



理念及びビジョン等策定について

背景

当管理組合は、様々な家族構成、考え方、年齢層の方々が共同生活をする438世帯の大規模コミュニティです。第7期から理事会としての年間活動方針を策定してきましたが、将来的な方向性も含め、管理組合全体の理念がない状況です。

目的

我々管理組合理事会は、このコミュニティを適正且つ円滑に運営する立場として、継続的・安定的な組織とするために、方向性、重点項目を組合員全体と共有しておく必要があると考えます。

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

41

理念について

理念は、我々、ブラウシアに住まうものが、こういった考え・思想でマンション生活をおくるか体現したもの。

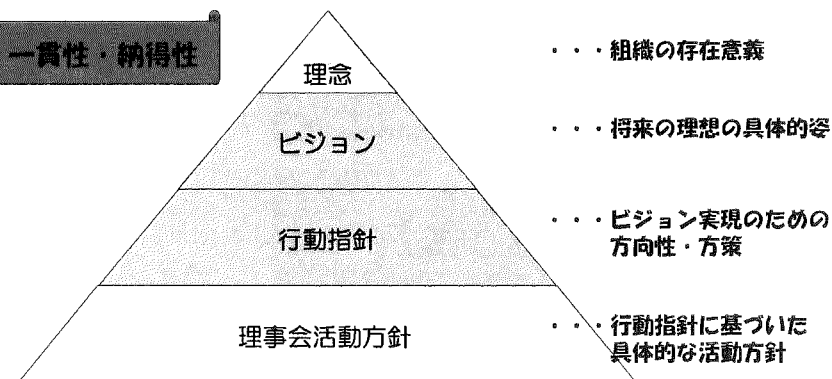
**ブラウシア管理組合は、
強固なコミュニティをベースとし、
終の棲家として充実したマンショ
ンライフを実現する。**

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

43

理念及びビジョンとは？

一貫性・納得性



ブラウシア管理組合員(住民)

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

42

ビジョンについて

ビジョンは、管理組合が目指す理想的な姿。

活気のある、笑いあふれるコミュニティライフ

安心・安全で、住み心地良い居住環境

終の棲家として、いつまでも信頼できる建物・設備

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

44

行動指針について

行動指針は、ビジョンを実現するための施策

活気のある、笑いあふれるコミュニティライフ

- ・様々なイベントを通じて、強固なコミュニティ形成を推進します。
- ・イベントや無形資産など居住者の心に残るものへ積極的に投資し、魅力的なマンションにしています。
- ・「あいさつ」「声がけ」を通じて気持ちの良いコミュニケーションを図ります。

安心・安全で、住み心地良い居住環境

- ・災害時を想定し、恒常的に備え混乱なく対応できる体制を構築します。
- ・住み心地良い住環境を実現するため、共用部利用マナーを守ります。
- ・災害に強く、犯罪ない住環境を実現します。
- ・住民生活を向上させる共用備品を積極的に導入します。

終の棲家として、いつまでも信頼できる建物・設備

- ・居住者が将来的な視点で安心して住まうことができるために、長期的、計画的且つローコストで設備を維持します。
- ・資産価値の維持・向上のため、最新技術・手法の把握・導入を図ります。

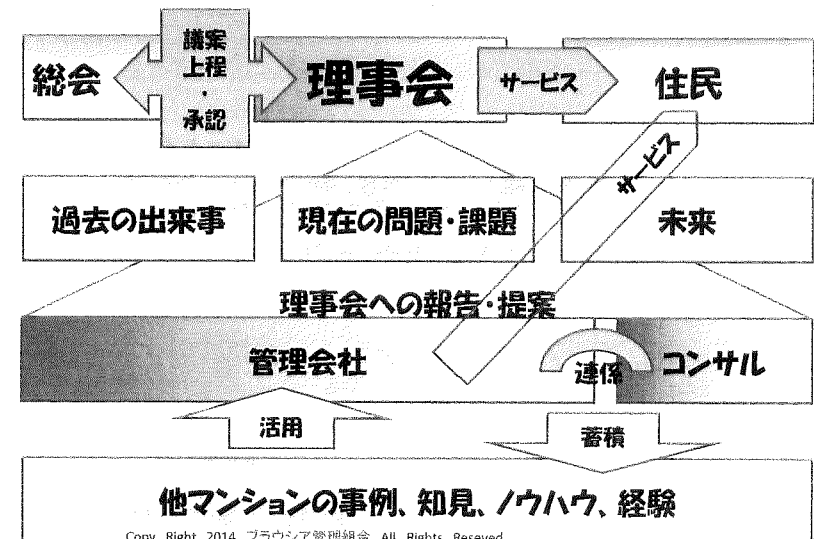
組織と人材



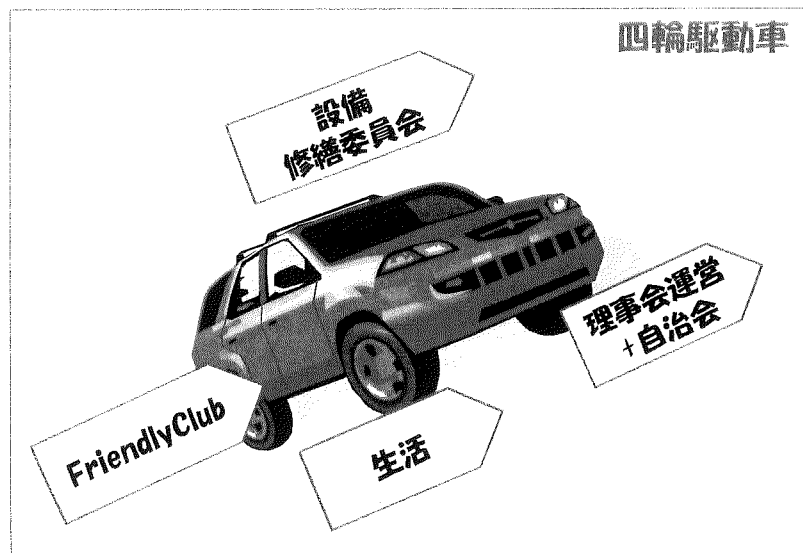
理事会活動方針

- ・コスト意識を持ち、設備・サービスに関する導入・維持コスト最小化を目指します。
- ・管理委託業務に関して、費用対効果の最大化を目指します。
- ・地域社会と共存するため、他管理組合・自治会との交流活動を促進します。
- ・積極的に広報を行い、住民と理事会間の情報格差最小化に努めます。
- ・個々の暮らしを充実させるため、様々な価値観（年齢・性別・趣味等）を尊重します。
- ・前例にとらわれず、何事にも果敢に挑戦します。
- ・総会決議と管理規約を遵守しつつ、管理組合の執行部として自信と権限をもって理事会を運営します。
- ・住民の声に耳を傾け、居住者の立場にたち、前向きに検討します。
- ・マンション管理士等第三者機関を積極的に活用し、管理会社に頼らない主体的な理事会を目指します。
- ・これまでのノウハウを生かし、継続性のある理事会運営を目指します。

管理組合 VS 管理会社・コンサルタント



理事会組織



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

49

管理会社の会社概要

商号 株式会社レーベンコミュニティ
所在地 本社 東京都豊島区 設立 昭和63年4月
資本金 6,000万円 従業員数 267名

【関連企業】

商号 株式会社タカラレーベン
所在地 本社 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
設立 昭和47年9月
資本金 48億1,900万円
株式 東京証券取引市場第一部

※管理実績 723棟 35,860戸

平成26年3月31日現在

事業概要

- ・東京・埼玉・神奈川・千葉をメイン
- ・(株)タカラレーベンが開発・分譲するマンションの管理を一手に引き受け
- ・総合管理事業を主軸とした安定と成長を継続し得る4つの事業を展開
- ・親会社物件以外の管理組合の受託件数の割合が増大

フラウシアの評価

誠実
謙虚

51

人材活用と権限移譲

職業人としてのスキル

理事＝種々の業種・業務の専門家
領域＝経営管理、会計、設備、セネコン、ITC、法務、
金融、旅行、福祉、公務 ……6期以降の事例

組織として人材フル施策(理事経験者 + 公募)

プロフェッショナル応募制度(8期～)…委員会
オブザーバー制度(8期～)…理事会出席
フラウシアサポーターズ(10期～)…イベント

権限移譲

各グループで1案件10万円以内の予算執行権限
(事後に理事会報告義務)

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

50

管理会社への要望……3拍子

問題解決加速と能力Up

提案力、企画力Up

顧客視点での業務遂行

管理会社に対しての理事会の姿勢

- ※ ぶれない明確な意思表示と指示
- ※ 理事主体の運営

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

52

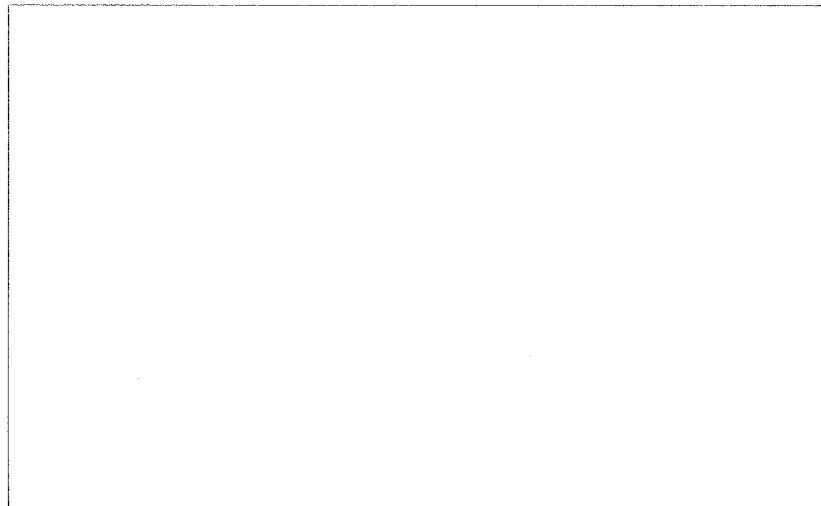
管理組合の縁の下を支える企業群



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

53

総会議案数推移



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

55

マンション管理士の活用

第6期

→管理会社への不満爆発

メル深山さん(ガイヤの夜明けに登場) →採用

お勧めです

第7期

→管理会社・植栽・清掃会社の変更(5社から提案)

委託仕様改善、コスト削減、理事会継続性等の支援

第8期、9期

→理事会の支援(各グループ活動・理念やビジョン
作り等)やメディア対応、理事会活動全般への助言

第10期

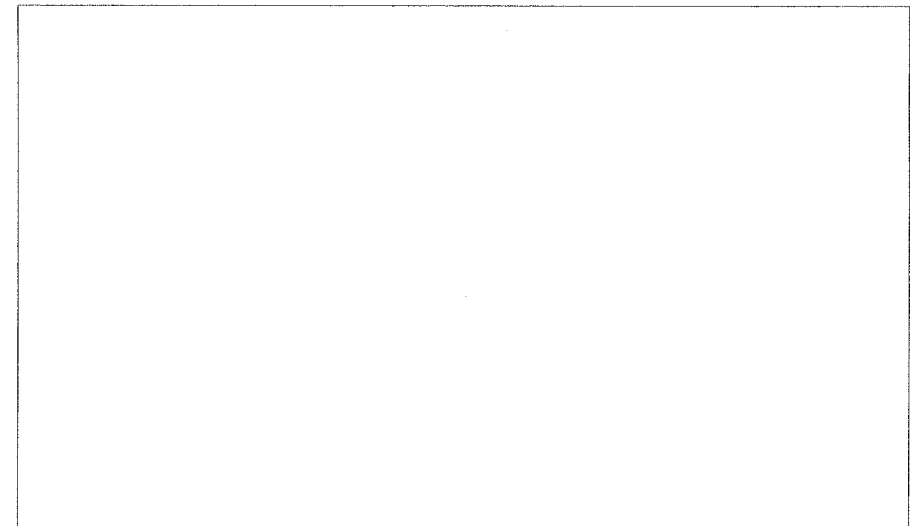
→この3年で理事会の組織充実、成熟化が進行中

理事会主導で更なる活用推進(企画/提案にフォーカス)

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

54

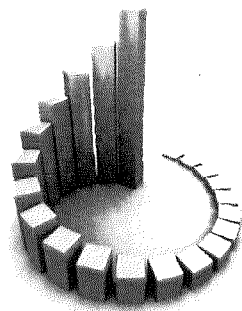
第9回総会(2014/10/25)出席状況



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

56

改善事例



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

57

IT武装

ITスキルの高い理事の活躍 と FNU (=ISP)の協力

- ・インターネットスピードUp 100M→1G
- ・共用部へのWiFi設置(3ヶ所)
- ・受付へのデジタルサイネージ導入試験
- ・レスペーパー化 プロジェクターでの理事会
- ・NAS導入(マンション内データ保存サーバー)
理事交代時の引継ぎ(紙・USB→なし)
管理会社との情報授受
- ・住民向けIT講習会(PC初心者、ワード、iPad)
- ・理事会メールリスト活用
メール情報⇒約13,000件/3年間
- ・TV受信無料化(JCN千葉への設備全面委託)

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

59

コスト削減(+機能・仕様充実)

管理会社変更、仕様の厳格化
清掃会社、エレベータ保守会社変更
共用部照明LED化
TV受信施設の無償更新、視聴料の無料化
インターネットの使用料値下げ、機能・容量Up
マンション保険の最大限適用(支払<保険受領額)
設備改修時の競争見積もり徹底
建築主への無償補修要求

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

58

自治会(昨年度発足)

- ・千葉市:マンション管理組合=自治会と見做す
⇒理事会の中に自治会を包含し
組織の2重化排除し効率化
- ・自治会費無しで加入促進
近隣マンションA 33%
近隣マンションB 85%
フラウシア 429/438=98%

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

60

広報とフラウシアNews

理事会と住民の情報格差最小化…重要

- ・ISPからデジタルサイネージ借用し試験中
- ・理事会議事録：掲示、希望者には印刷物提供
- ・フラウシアNews
毎月発行
理事会主要議事内容、イベントお知らせ
理事や協力会社のメンバー紹介
ルール、マナーの啓蒙

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

61

小集団活動(理事先導、又は住民主体)

- ・植栽関係
緑化活動…寄せ植え、花壇手入れ
植栽改善検討会…広く住民の意見聴取
- ・長期修繕委員会
オープンな委員会
- ・趣味のサークル
手芸、食べ歩き、英会話、キッズダンス、…
- ・ペット会
理事会と別組織、飼育者は加入義務

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

62

ゴミ置き場改善

ゴミ置き場＝管理が万全かの試金石

- ・24Hrゴミ出しOK仕様
 - ‡ マナーにも問題、資源回収ロス
 - ‡ 衛生上の問題、臭い、壁・床の汚れ
- ⇒清掃会社に提案要請
- ・整理整頓、消毒、壁の掃除、区画整理、ラック設置
- ・資源回収ルール明示
- ・市の補助金利用
- ⇒目に見える改善⇒住民から改善されたとの声

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

63

個人情報に関する取扱い(第8回総会で議決承認)

- なぜ必要？まず、プライバシー・ポリシーを理解しよう！
- 初めて〇〇になった時の手続き
 - ◆ 理事関係者向けの手続き
 - 理事長になったら
 - 理事、オブザーバになったら
 - プロフェッショナル制度に登録したら
 - マンション管理業務委託会社
(管理会社の方、管理員、フロント、清掃員、管理士含)
- 個人情報の運用ルール
 - ◆ 要望書の取扱い方
 - ◆ ヒアリングシートの取扱い方
 - ◆ 居住者情報を活用する場合の手続き
 - ◆ 個人情報の受渡し方、及び管理方法

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

64

10期の活動(2014年11月～)



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

65

理事会運営グループ

①理事会運営と企画機能の強化

- ・他運営0と連携したコスト削減及び収入増大施策立案
- ・理事会内文書管理ルールの実用立てつけ
- ・FCと連携したフラウシア入居10周年プロジェクト企画
- ・理事会活動定量的評価の為の住民アンケート立案

②資産価値向上のための積極的な対外アピール

- ・Web-HP作成・運用、Facebookページの継続的運用
- ・メールの積極活用によるメディアへの露出継続
- ・RJC48をはじめ、他マンション交流の積極実施

③活発な理事会活動の継続

- ・メール・レーベン等の積極活用による理事業務負荷軽減
- ・理事会OBメンバーが参加したくなる理事会・イベント運営推進

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

67

運営大方針(10期)

□ フラウシア管理組合理念・ビジョン・方針の浸透と実践

- ☆ 理事会運営での常なるベクトル確認と議論活性化
- ☆ 理事会運営Grpの企画・調整機能発揮
- ☆ 管理会社、コンサル会社、関係協力会社との協調

□ ソフト・ハード両面の改善推進と問題・課題解決加速

- ☆ 自治会活動本格化と防災対策強化
- ☆ 長期修繕委員会での現状調査・企画フェーズ推進
- ☆ 植栽5ヶ年計画、2年目の改善計画推進
- ☆ 設備系・生活系の改善推進と広報充実

□ 住民全員参加型のコミュニケーション豊かなイベント開催

- ☆ フラウシア10周年記念イベントの企画・実施

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

66

生活運営グループ

①住民からの要望・苦情対応の強化

- ・過去データを活用した迅速な対応の促進
- ・取り決めが曖昧な生活トラブルの解消に向けたルール化の検討

②広報活動の充実

- ・理事会・自治会活動の正確な議事録化
- ・理事会・自治会・管理組合の活動を迅速かつ正確な住民伝達
- ・住民生活上のマナー向上に向けた啓蒙活動
- ・ウェルカムガイドブックの内容確認と精査の実施

③共用備品貸し出しサービス推進

- ・共用備品の管理
- ・住民アンケートを反映した積極的な投資による住民サービス向上

④共用施設の活用促進

- ・利用目的範囲の拡大による利用促進と不適切な使用の抑止

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

68

設備運営グループ

①安心安全な設備維持改善(施設理事)

- ・修繕委員会メンバーとの相互連携
- ・長期修繕計画とリンクした効率的・効果的資金利用
- ・第2年次植栽計画の厳格な予算執行管理
- ・設備故障時の迅速対応

②ソフト・ハード両面での強固な防災(防災理事)

- ・災害時「自宅避難」に対する準備
- ・行政、近隣コミュニティとの連携体制の構築
- ・相互コミュニケーション醸成のための環境整備
(ロビーの改修etc)

③情報技術の徹底活用(IT理事)

- ・NW環境の最適運用継続実施
- ・FNJ/FCと協力し、IT講習会の定期開催

自治会運営グループ

①自治会活動円滑運営

- ・活動内容ごとに各運営グループならびに管理会社と協力・連携
- ・住民への活動浸透、加入率100%の登録推進実施

②構築した行政とのパイプの積極活用

- ・行政とのパイプを積極活用・拡大し陳情や要望を有利に展開
- ・住環境、道路交通事情改善、防犯防災、地域イベント活性化

③千葉みなと地区自治会連合会との積極連携

- ・千葉みなと地区近隣マンションと連携し、地域での課題解決

④関連団体との連携強化

- ・地区連協及び社会福祉協議会新宿地区部会との連携確保・強化

長期修繕委員会活動方針

「修繕委員会」の目的

理事会の諮問機関として、設備運営Gと連携しフラウシアの建物・設備の維持管理に関し迅速、適切な答申を行うこと。
10期では主に大規模修繕工事に関する計画準備推進。

財源確保

修繕積立金2倍に値上げ(9回総会で承認)

- ・50年安心・安全
- ・震災対策として2億円予備金積立含む
- ・5年ピッチ値上げ方式⇒永年同額方式へ
- ・建物・設備のValueUp織り込み

フレンドリークラブ

FriendlyClub : 新築入居時に運営サポート会社1年間
運営 : 理事から3名 + FC委員 + イベント毎の支援者

①幅広い住民参加が図れるイベント企画・運営

- ・イベントの質転換、参加率向上対策、新たな発想で運営

②サークル活動支援

- ・FCの小グループ活動として、サークル数増、支援増の検討

③住民交流の促進

- ・フラウシア理念に沿ったコミュニティとしての交流活性化

④主なイベント

- 「クリスマス会」「餅つき大会」「新入生親子交流会」「サークル更新」
- 「スプリングイベント+植栽活動」「七夕飾り付け」「夏祭り」
- 「秋の茶話会(敬老の日)」「ハロウィンイベント+植栽活動」

10期理事会運営ポイント

・理事の業務負荷を削減したい

⇒メル・レーベンの積極活用

⇒運営G権限委任の積極活用

・理事会への協力者を増やしたい

⇒退任理事の積極活用

・次年度、執行部が交代しても活力維持

⇒引き継ぎを意識した組織運営

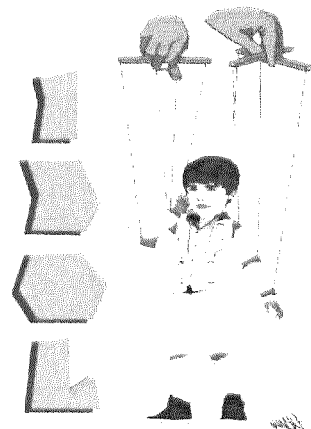
・マンション10周年を盛大に盛り上げたい

⇒FC活動へのさらなる協力

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

73

勘所とまとめ



Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

75

住民へのお願い(9回総会資料から)

①イベントへの積極参加とご支援

・イベントでのお手伝い大歓迎、住民間交流の拡大

②理事会活動への関心度Up

・ブラウシアニュース、理事会議事録などからの情報入手

・総会・テーマ毎の意見交換会への出席、自治会活動への理解

・ブラウシアホームページ、FaceBook等の参照

・アンケート等へのご意見、回収率Up

③設備改善、故障対応時のご協力

・不具合箇所情報のご連絡

・改善・修理時のサービス停止などへのご協力

④管理規約とマナー遵守

・気持ちよく生活できる住環境構築へのご協力

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

74

住民の責務に対する管理組合の姿勢

①共用部の破損は必ず弁償

②管理費滞納へは厳しく対処

③規約の遵守(違反は徹底追及)

駐車場ルール、共用施設の利用規則、
専有部の改修ルール

④マナーは広報で周知

⑤クレーマー、モンスター住民大歓迎

⇒熱意と論理的且つ公平感ある説得

Copy Right 2014 ブラウシア管理組合 All Rights Reserved.

76

住民の喜びと理事の喜び

住民

- ・変わるマンション、環境・設備・暮らし
⇒どんどんよく成る事を実感
- ・理事になって活躍したい気持ちになる
- ・豊富な楽しいイベント、笑顔で住民と交流

理事

- ・“改善が進んでいるね”って、住民の声が聞こえる
- ・理事同志や住民との交流・親睦が深化
- ・感謝され、任される理事会
- ・近隣マンション住民から羨望の目で見られる

理事のモチベーションUp

- ・総会前理事会で新任理事を招集し役割互選
- ・最初の理事会で、懇親会実施
- ・最初の理事会で、理事オリエンテーション実施
⇒10期から実施
- ・ベテラン理事の言動・活躍・懸命さを見せて
- ・自然に自分もやってしまう雰囲気つく
- ・最初の1年は勉強、2年目は主体的な活動
- ・総会議案で仕上げ、総会後の懇親会
- ・退任理事にオブザーバー、サポーターズ就任要請

新任理事へのメッセージ

【理事会活動のメリット】

- 年代を超えた住民同士のつながりが持てる。
- 利害関係の無い、真の人間関係が構築できる。
- 仕事でのスキルを遺憾なく発揮でき、理事会で得た経験も仕事へ活かせる！

【お願い】

- 能ある鷹は爪を隠さないで！！
- 出る杭を歓迎する雰囲気です。
- 家族サービスがおろそかにならないよう、
理事会活動には家族で参加する！
- 理事会メールには、毎日目を通してください。

課題

- ・住民のコミュニティーへの関心度・意識高揚
- ・積極的な理事への立候補、高スキル理事育成
- ・管理会社・コンサルとの意思疎通、Win-Win関係
- ・防災対策、長期修繕計画(第1回目大改修成功)
- ・世代別のイベント、子供たちVS高齢者
- ・資金運用
- ・資産価値定量化、不動産会社とのタイアップ

理事長としての実践項目

- ・マンション内での挨拶
住民、協力企業、外部からの方(全ての人に)
- ・緻密で十分な議論の場提供(理事会、分科会)
- ・理事への感謝の気持ち
- ・管理会社など支援企業への叱咤激励

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

81

まとめ(MansionLifeサイクル)

買うならフラウシア

住むならフラウシア

相続するならフラウシア

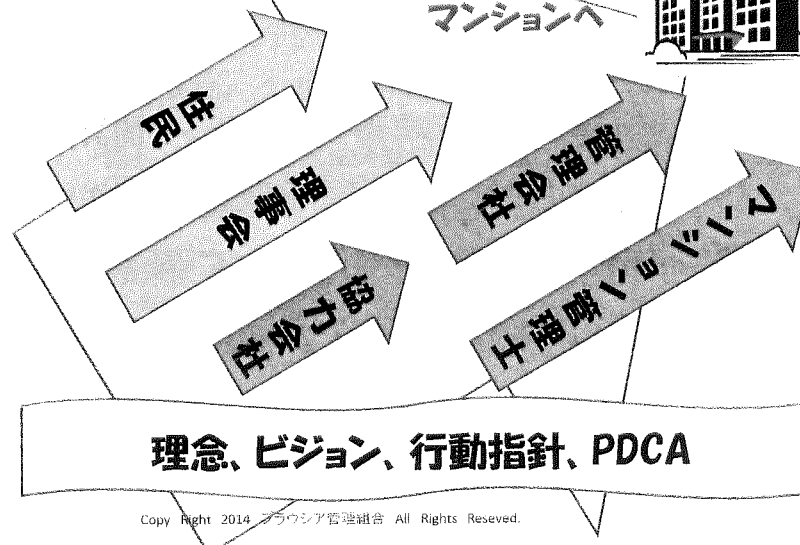
売るならフラウシア

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

83

ベクトル合わせ

市内、県内一の
マンションへ



Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

82

最後に

理事の任期は2年。(理事会が月1回ならば24回?)
仕事と違ってお金にはなりませんし、休日の大切な時間を使うわけですから、
家族からは冷たくされることでしょう。
(家族というよりも理事会のほうが楽しいみたいね! (;))
でも、どうせやるなら、とことん楽しめよう!
利害がなく同じ目的を達成するための仲間って、なかなか作る機会がありませんから...

Copy Right 2014 フラウシア管理組合 All Rights Reserved.

84