

マンション管理組合の運営について(意見)



多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地管理組合 理事 坂田英督^{えいすけ}

2022.11.23

マンション名	ブラウシア	コーシン王子	ビスタセーレ向陽台	備考
所在地	千葉市中央区	北区豊島	稲城市向陽台	
敷地面積(m ²)	9,970.19	※ 2,046.7	※ 16,290.65	※=登記面積
延べ面積(m ² /戸)	52,080m ² ÷438戸=118.90	80.84	※ 93.80	※=登記面積
構造	SRC19階～20階+RC15階	SRC10階	RC5～6階	
竣工	2005.08	1975.05	1993.03	
棟数	3	1	7	
戸数	438	101	160	
管理費	131円/m ² 約10,500円/月・戸(80m ² の場合)	11,516円/月・戸	14,410円/月・戸	
修繕積立金(円/m ² ・月)	修繕積立金:133 災害予備費:14	218	111～173	
耐震	新耐震	耐震改修済	新耐震	
主な改修履歴				
	第1回大規模修繕工事(2017)	大規模修繕工事3回(15年周期)	給水直結(増圧不要)(2000)	
	共用部照明LED化(2013～順次)	エレベーター制御盤更新(1999)	第1回大規模修繕工事(2005) インターホン更新(2007)	
	中庭人工芝化、植栽改善(2015～2019)	給排水管の更新(2006,2007)	共用部LED・電子ブレーカー(2015)	
	共用部全扉自動ドア化(2019)	共用部照明のLED化(2012)	窓更新・Low-e ⁺ ガラス(2015)	
	インターフォン大型カラー化(2019)	一括受電(2014)	屋上外断熱防水更新(2019)	
	エレベーターホール・ガラス扉化(2019)	耐震改修(2017～2019)	第2回大規模修繕工事 外壁・床下外断熱化(2020)	
	屋上駐車場入口雨除け屋根セッパ(2019)	玄関ドア・サッシュ交換(2020)	集会所改装・タッチキー配布・wifi(2020)	
	宅配ボックスICカード対応(2020)	エントランス改修(2021)	宅配ボックス設置(2020)	
	駐車場チェーンゲートETC対応(2021)	オートロック化・宅配ボックス設置(2021)	屋外環境整備(土木・造園)・EV普通充電設備3基…将来30基まで増設可(2021)	
管理の特長等				
管理委託	レーベンコミュニティ	ハynes管理	JS(1993～)日本ハウズイング(2000～)	
役員	理事21名、監事1名 他オブザーバー/各委員	理事8名、監事1名、修繕委員4名	理事9名、監事1名	
委員会	修繕委員会, 防災委員会, IT委員会他	100年委員会		
役員手当	なし	2,000～3,000円/理事会出席1回	5,000～10,000円/月	
インターネット	1Gbps × 4回線(FY23+2回線予定)		NURO光or Bフレッツ	
その他		毎年安心登録カード更新、煙・熱感知器・簡易トイレ等の共同購入	設計図書、議案書等文書は全て電子化、クラウドに保存(役員、管理会社のみ利用)	

高齢化による役員のなり手不足、運営に関して多岐にわたる知識が必要なことなどから、一般的にマンション管理組合の運営方法は分かり難く、進め方への不安などもあると思われる。

それらの前提の下、どうしたらより良い運営が可能となるのか以下に私見を整理した。

1. 目標を立てる

- ①マンションの現状を把握し、長期修繕計画(長計)を策定する。長期修繕計画は、大きな額を把握すれば良く細かい項目は全部まとめて年間幾らで良いのでは？長計の検討は、マンションの将来を考える良い機会
- ②課題を洗い出し、優先順位を付ける
- ③補助制度についても情報収集する
- ④理事会や委員会において、マンションの将来像を思い描きつつ、実施する項目、実施しない(できない)項目を整理する
- ⑤それらを検討する場合、マンション管理士や修繕専門の建築士などの専門家のアドバイスを受けることが必要(知らないことは聞くしかない、聞けばよい...でもやらないで検討ばかりの組合が多い印象)

2. 実施に当たって

- ① 理事会で全員の合意形成を図る...味方作り。そのために全理事が十分に理解できるまで説明する
- ② 但し、最初から全て分かる訳ではないので、方向を決めたら進みながら修正(工事の方法、工事費、将来の修繕計画への影響、修繕積立金など)
- ③ アンケートは取らない(全体像が見えない状況で、中途半端なアンケートを行い、適当な回答をされても重みを持つ。アンケートは実態把握のためには良く、意見聴取のためには良くない)
- ④ 上記は組合員全員に経過を周知し、必要であれば説明会を開催する。説明会の質疑応答も全員に周知する
- ⑤ 反対が多そうな事案は特に説明を分かり易く。長い説明は不可、A4数枚で写真や図などを多用。分かり易く、簡潔、一目で分かる説明は極めて重要
- ⑥ 合理的意見なら即取り入れる(朝令暮改結構)、反対意見は裏を読み取る(年金暮らしで修繕積立金への不安など)
- ⑦ 最後は票集め。欠席＝反対となるので特別決議の場合は票読みと督促

3. 結局

- ① 誰かが音頭を取り、責任も負う覚悟...これに尽きる。「いいとは思うけど」で終わりたい？
- ② 色々やっていく内に正解と思われる物が見えて来る。専門家はあれこれ探している内に見つかる。まず行動あるのみ。叩けよさらば開かれん、成せば成る
- ③ 手続きの瑕疵には気をつけるが、石橋を叩き過ぎない
- ④ 無知は調べればよい。無関心は安楽死への道。誰も助けてくれない
- ⑤ 長期にわたる理事、理事会より偉い委員会も要注意...面倒だからと任せっぱなしは危険

4. 思うこと

- ①理事会業務は現役世代には困難もある。そう言うときこそ**元気高齢者の出番**(脳の活性化にも資する)
- ②**今日より明日、明日より明後日が、よいマンションになるように**少しずつ前進していけば、未来は明るい
- ③鉄筋コンクリート造は100年は保つ(どこまで保つか、100年しか歴史がないだけ)。特に**新耐震か耐震改修済でエレベーターがあるマンションは、永遠に使う勢いで**。人口減社会でもマンションはほぼ都市部にあるので、次世代の資産として大いに役立つ...各世代毎に住宅ローンを続ける？
- ④**資産価値**は大規模修繕工事をやっても上がらない。高く買う人が現れてこそ上がったと言える。大規模修繕工事をやらなければ下がるのみ...約500万円/戸かけて改修した自マンションと、普通の大規模修繕しかしていない上にエレベーターのない近所のマンションの評価は不動産チラシで見ると同じ
- ⑤売却しなければ**資産価値**を気にする必要はない。自分達が快適な環境に整備して終の棲家を目指せばよい。売却を前提とする人の意見より、住み続ける人の意見を重く見てよいと思う
- ⑥マンションの組合員は年齢や収入など、一定の幅に入って居る共同体であることから、合意形成は進め易い
と考える(行政とは異なる)

以 上