

明舞 マンション管理組合ネットワーク ニューズレター

創刊号（2018年12月24日発行）

マンション管理豆知識（1）

■区分所有者は管理組合員

マンションを所有している人を「区分所有者」と言います。区分所有者は、自動的に管理組合に入ります。管理組合は、組合員である区分所有者が運営し、組合員が共同して建物を維持管理していくための組織です。

■総会へ行きましょう！

総会は管理組合の最高意思決定機関です。総会ではマンションの管理方針、管理規約・使用細則等の決定・改正などをおこないます。毎月の管理費・修繕積立金や予算等も総会で決めて実施します。

総会へ出席し、組合員全員で協力して快適なマンション生活を築いていきましょう。

明舞マンション管理組合ネットワークとは

現在、総人口の1割を超える約1,500万人が居住しているとされる日本のマンションは、国民の重要な居住形態として定着しています。マンションは、居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要な社会基盤です。

しかし、マンション区分所有者の高齢化や管理への無関心、賃貸化などを背景として、管理組合の管理形態や方式が変化するとともに、管理組合役員のなり手不足、ルール違反居住者の増加、管理費滞納者の増加、修繕積立金不足や無関心住民の増加などにより、住民による自主的な管理は行いにくい現状があります。このような現状は、築後50年を迎える明舞団地内のマンションでも共通する課題と考えられます。

今後、建物の老朽化や、入居者の高齢化という共通の課題を抱える中で、そのような状況を少しでも改善しようと、2018年2月に開催された「明舞マンション管理組合大交流会」を機に、「明舞マンション管理組合ネットワーク」の設立に向けて、明舞団地のマンション管理組合有志等で検討しています。団地内のマンションの管理運営状況を比較し、情報を交換し困ったことを気軽に相談できる場として広げていく予定です。

明舞マンション管理ネットワークの参加者募集

管理組合、区分所有者、居住者、地域住民の方、専門分野の方が、一団体でも一人でも多く参集することが不可欠ではないかと考えます。みなさまの参加を心よりお待ちしております。

（連絡先）

明舞マンション管理ネットワーク事務局

担当者：初田 直哉 山口 直輝（NPO 法人神戸まちづくり研究所）

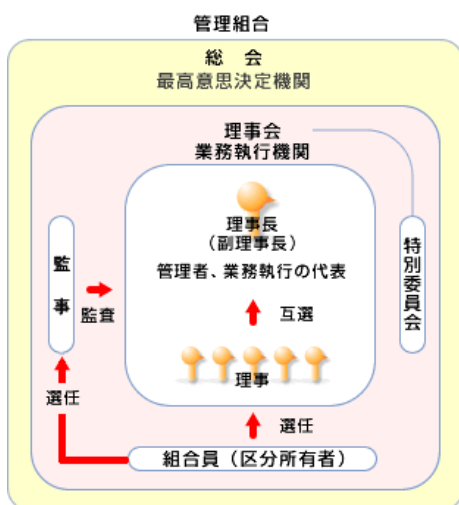
住所：明石市松が丘2丁目2-6 明舞プラザ2階 明舞まちづくり交流拠点内

でんわ：090-8369-9696 FAX：078-436-2121

メール：hatsuda.showten@gmail.com

（話し合いのルール）

1. 他人の発言をさえぎらない
2. 話を聞くときは、話している人の目を見る
3. 最後まで、きちんと話を聞く
4. 議論が台無しになるようなことを言わない
5. どのような意見であっても、間違いと決めつけない





田頭 修 氏(一般社団法人兵庫県マンション管理士会)



第1回 明舞マンション管理セミナー 「マンション管理」とは

開催概要

[日時] 2018年12月8日(土) 10:00~12:20
[場所] 明舞まちづくり交流拠点(明舞プラザ2階)
[講師] 田頭 修 氏(一般社団法人兵庫県マンション管理士会)

マンション管理とは?

第1回セミナーでは「マンション管理とは」をテーマに計14名で開催されました。前半は、田頭氏による「マンション管理組合」の基礎知識についての解説講義、後半は、各マンション管理組合の抱える諸問題について、参加者が直接、田頭氏へ質問し、具体的なアドバイスをいただくという内容でした。質疑や意見交換が白熱し、予定時間を20分近く超えて終了となりました。

- 主体は管理組合(まれに法人化)
- 人任せで無関心の人が多く、最悪は横領などの不正につながることもある
- 長期的な見通しをもった適正な運営が必要である。一方で、管理組合だけでは専門性を持った人間が育ちにくい。

質疑応答

Q: 管理組合での使い込みの責任は?

A: 理事長や監査は1割、管理組合全員は9割。

A: 組合員1人1人にも責任がある。(無責任が問題)

Q: 管理会社の業務チェックはどうにすればよいか。

A: まずは、契約をしっかりと読み込むことが必要。

Q: マンション管理計画について。

A: 10~20年後の建て替え決議をあらかじめ行っているマンション管理組合も存在する。マンション内での情報共有をした上で、組合運営ができるのが理想的である。

一般社団法人兵庫県マンション管理士会とは?

セミナー講師である田頭氏が所属する「一般社団法人兵庫県マンション管理士会」とは、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事など、マンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験をとおして解決を支援するための総合コンサルタントです。マンション管理士は、マンション管理の役員や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導等の援助を行うことを業務とする、国家資格を持った専門家です。

今後のセミナー

管理会社との上手な付き合い方

[日時] 2019年1月12日(土) 10:00~12:20
[場所] 明舞まちづくり交流拠点(明舞プラザ2階)
[講師] 高橋 敏幸 氏(一般社団法人兵庫県マンション管理士会)

大規模修繕と建替え

[日時] 2019年2月9日(土) 10:00~12:20
[場所] 明舞まちづくり交流拠点(明舞プラザ2階)
[講師] 野崎 隆一 氏(NPO 法人神戸まちづくり研究所)

明舞マンション管理組合ネットワーク 事務局

明石市松が丘2丁目2-6 明舞プラザ2階 明舞まちづくり交流拠点内

担当者: 初田 直哉 山口 直輝 (NPO 法人神戸まちづくり研究所)

でんわ: 090-8369-9696 FAX: 078-436-2121 メール: hatsuda.showten@gmail.com