

平成 29 年度 団体別懇談会(マンション管理組合)実施結果

- I. 日時 平成29年7月9日(日) 10:00~12:00
II. 場所 竹の台地域福祉センター2F会議室
III. 参加者 21名

	団体名	参加人数(人)
2丁目	アルファステイツ	1
6丁目	エクセルシティ	2
	ラ・フォルテ	1
	アールヴェール	2
	プラウドシティ	1
	ジオ西神中央	4
竹の台地域委員会		8
アドバイザー		2
合計		21

まちづくりアドバイザー：スタジオ・カタリスト 松原 永季氏

マンション・アドバイザー：NPO法人こうべまちづくり研究所 野崎 隆一氏



IV. 内容

1. 竹の台の地域活動について(竹の台地域委員会 森川副委員長より)

竹の台の丁目、人口、世帯数。

竹の台地域委員会とは・・・竹の台地域にある団体の連絡・調整を行っている。

活動・・・一斉道路補修、クリーン作戦、避難訓練など。

マンション住民も一緒に取り組んでいただきたい。

2. マンション管理組合アンケート結果から

(1) 基礎情報

- ・世帯数は 62戸～582戸。6つ合わせて1364戸。竹の台全体の世帯数の3分の1以上。
- ・空家はほとんどない。
- ・賃貸：把握しているところといないところあり。

(2) 住民交流事業

- ・役員の引継がなく、今までどんな事業をしていたかわからない。
- ・管理組合で「まつり」や「クリスマス会」。ただし、理事の負担大で規模縮小も、
- ・新しいマンションでは、コンサル会社がイベントを企画(子育て交流会、大人のワイン講座、親子料理教室、防災イベント、餅つき大会など)。ただし、当初年度の2～3年の契約。

(3) 管理組合の組織運営

- ・1年交代の役員の問題点として、①引継がきちんとできない②課題が解決されないがあった。
- ・地域委員会から、具体的な改善案として、引継や課題解決がきちんと行えている管理組合の組織運営を例に、「2年任期・1年ごとに半数交代」を提案した。
- ・理想としては良いが、2年間任期は負担が大きい。特に高齢者が多くなるため、現実的には難しい。
- ・ただし、既にその方式で実施しているマンションが一つあり、上手く行っている。
- ・年数が経過したマンション(20年以上)に共通の話題は「高齢化」。ローテーションを決めているが、高齢化により役員任務が全うできないなど。公平性を考えると、役務でなく金銭的負担を考えて行く必要があるかも。

(4) 一人暮らしの高齢者や認知症の方への対応

- ・管理組合としては把握しているところはない。
- ・今のところ特に問題は起こっておらず、具体的な取り組みは行っていない。
- ・マンション内に民生委員がいるので、その方が対応しているようだ。
- ・民生委員のマンションへの訪問について・・・入口がオートロックになっており、インターフォン越しにしか話せず、門前払いのケースもある。顔写真入りのチラシなど配布して、対面できるような工夫が必要。

(5) その他

- ・マンション管理組合同志で、管理会社などの情報が共有できると参考になる。
→「神戸市すまいるネット」「マンション管理士」「神戸市マンション管理組合ネットワーク」
など、相談できるところがある。
- ・マンションの駐車場の区画が不足している→ウチのマンションでは余っている。使っては？

3. マンション管理組合 総会の円滑な進行のために

特定非営利活動法人 神戸まちづくり研究所

理事長 野崎隆一氏

<総会混乱の要因>

- 私権（個人所有権）絶対という錯覚
- 区分所有権の限界への理解不足
- 民主主義への身勝手な解釈
- 協議ルール&マナーの無自覚

<混乱を避ける確認事項>

- 区分所有権における私権は制限されている。
- 民主主義は完全無欠ではない～進化途上。
- 無作法行為は、いかなる正当性があっても許されない。

<総会におけるマナー&ルール>

- 総会議案の提案権は、理事会にある。
- 当日の新たな動議は、決議できない。～臨時総会議案になる。
議案の提案がある場合は、事前に理事会に提出する。
- 質問事項は、事前に提出とする。
議事を混乱するために発言する人を防ぐ。また、質問に対して準備をし、きちんと答えられるようにする。
- 委任状と議決権行使～選択制が望ましい。※大切。白紙委任ではない。
- 無作法発言は、議長権限で止めることができる。
 - 不作法発言、総会のマナーとルールを認識してもらうため、会議の度に貼りだしておく。
 - 議事が混乱した場合、議長権限で休憩を入れることも可能。
休憩の間に役員間で体制を整える。対応方法を協議する、など。
- ※総会の後に懇親会をする（賃貸の住民も交えて）、総会に家族(子連れ)で参加すると、無作法発言が減る場合も・・・。

※管理会社について・・・

- ・マンション管理について関心を持つきっかけ(お任せ、でなく)
- ・変えるのは「ハードルが高い？」 築30年のマンションでは、変えているところが半数。
- ・変え方・・・現状、何をやってもらっているのか把握し、見積もり条件を管理組合で作成する。
(論点を整理する)
- ・変える、変えない、で、マンション住民の意見が分かれるので注意。
- ・マンション管理士、兵庫県マンション管理士協会など専門家に相談するのも手。

		アルファステイツ 西神中央Ⅱ 管理組合	エクセルシティ 管理組合	ラ・フォルテ 管理組合
	記入者	自治会担当	理事長・理事	理事長
1	構成世帯数	62	162	582
2	空き家の数 ()内は昨年度	0	0(2)	不明
	うち賃貸	7	3	把握できず
3	住民交流事業を しているか	<ul style="list-style-type: none"> ・行っていない ・役員引継ができていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリスマス会 ・桜花見会 ・以前はもちつきも ・今年はエントランスに七夕飾りなど 	<ul style="list-style-type: none"> ・過去2年間、ラフォルテまつり ・今年度はなし。 (理事の負担大きく実施困難) ・防災訓練時に縮小して実施予定 ・個人的には会議室で各種教室など
4	自治会役員 2年任期半数交代 についての意見	<ul style="list-style-type: none"> ・1年交代 ・役員はくじ引きで ・役員会は数か月に一回。 (必要に応じて) 	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に実施したこともあるが、現在は1年任期で入替を行っている。但し、役員(理事)の選任にあたっては、半数を経験者としている。 ・9月～任期だが、6. 7. 8月の役員会に、時期役員が出席することで引継をスムーズに行っている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・理想はそう思うが、難しい課題と思われる。 ・ローテーションを組んでおり、高齢で役員が難しい人も入っている。 ・10年後にはさらに難しくなっているだろう。 ・役員会は毎月開催。引継は課題。
5	一人暮らしの 高齢者対策	高齢者をあまり見 かけない	現在のところ、具体的な取り組みは 行っていない。 2～3人おられるが、特に問題ない。	<ul style="list-style-type: none"> ・していない。 ・マンション内にいる民生委員が対応。 ・車イス対応で自動ドア化の要望があるが、実現していない。
6	その他課題		<ul style="list-style-type: none"> ・自治会と管理組合は性質が違うためひとくりにできない面はあるが、防災活動を通しての協力や、相互のマンションが抱える問題・の共有化、水平展開を図ることにより、地域の結束を高めて行きたい。 ・郵便局付近から、警察前信号機があるにもかかわらず、道路を横断する人をみかけます。郵便局前の信号機に、竹の台方面に渡る歩行者の信号機を増設することができないのでしょうか。 ・表札(入口ポスト)を全員つけることにした。 	高齢化により、駐車場のブロックを閉めてきている(立体式駐車場)

		アーブルヴェール 管理組合	プラウドシティ 西神中央 管理組合	ジオ西神中央 管理組合
	記入者	提出なし	理事	
1	構成世帯数	103	250	205
2	空き家の数 ()内は昨年度	7	0(8)	0(12)
	うち賃貸	7?		あり
3	住民交流事業を しているか	<ul style="list-style-type: none"> ・したいが、意見がまとまらず。 ・年1回、クリーン作戦と避難訓練を実施 	管理会社、コンサル会社と連携し開催。 (当初3面間限定) <ul style="list-style-type: none"> ・クリスマスツリー飾り付け ・フラワーアレンジメント教室 ・親子料理教室 ・防災イベント 	組合のコミュニティ担当理事(3名)が、コンサル会社の補佐を受けつつ、以下のようなイベントを企画 <ul style="list-style-type: none"> ・お餅つき大会 ・大人のワイン会 ・子育て交流会 2年間の契約で。住民同士が顔見知りになるきっかけに。
4	自治会役員 2年任期半数交代 についての意見	<ul style="list-style-type: none"> ・2年半分交代制(役員は10人) ・ローテーションが決まっているが、高齢で飛ばすこともあり、早く回ってくるようになった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今のところ大きな問題もないので、そのままいいのではないかと考えています。 ・1年任期。役割は立候補がなければ話し合いかくじ引きで。 ・1~2か月に1度理事会。10名。 	<ul style="list-style-type: none"> ・役員1年任期。 ・15名(14年に1回回ってくる) ・役員会は2年に1回。 ・立候補→くじ引き
5	一人暮らしの 高齢者対策	10数世帯ある？ 階段に手すりをつけた。	把握していない。特に問題なし。	現在、取組はありません
6	その他課題	管理会社を換えた 見積のための仕様書作成 が大変だった	駐車場は不足なし。2台目希望者も募集。	本マンションの駐車場区画が不足している →他マンションの空きを使えないか。