

会員各位

NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事 谷垣千秋

2018年10月～2019年3月 2018年度管理改革・土曜講座のご案内

続けざまに襲ってきた二つの大きな台風が去って、ここ2～3日は台風一過の青空がひろがっております。会員の皆さまのマンションでは、被害はなかったでしょうか、相次ぐ台風の襲来で、修繕の業者もなかなか確保できない状況ですが、管対協のパートナー企業の皆さんに聞いてみると、「修繕の依頼が山積していて、普段お付き合いのあるマンションしか行けないのが実情です」とのことです。

台風と悪戦苦闘している間に、カレンダーはいつの間にか10月に入っています。昔からこの季節は「読書の秋」と呼ばれて、いろんなことを積極的に学ぶ時期でもあります。管対協でも、10月14日（日）の設備改修セミナー、11月4日（日）の大規模修繕関西シンポジウムなどを企画しておりますが、その中の一つとして今年度も「管理改革・土曜講座」を昨年度に引き続き開講いたします。

今年度の土曜講座は、管理組合運営の継続性・専門性を確保していくための方法として、管対協は、常任理事制と管理組合事務局の設置を提案していますが、これを実行していくための講座と位置付けております。そのため、今年度の土曜講座は、常任理事制や管理組合事務局をすでに実践している管理組合を講師に招いて行ないます。

講座の開催日程は毎月第3土曜日の15時からで、講師の予定は次のようになっています。

〔土曜講座予定〕

回数	日 時	講 師
第1回	10月20日(土) 15:00～17:00	谷垣千秋(管対協代表幹事)
第2回	11月17日(土) 15:00～17:00	ルミエール西京極管理組合法人
第3回	12月15日(土) 15:00～17:00	深草西浦住宅管理組合
第4回	1月19日(土) 15:00～17:00	円明寺が丘第1住宅管理組合
第5回	2月16日(土) 15:00～17:00	管理組合法人労住まきのハイツ
第6回	3月16日(土) 15:00～17:00	4管理組合合同

受講料・・・500円/回

申込先・・・別紙の申込書をFAXしていただくか、または電話でお申込み下さい。

管対協事務局 (☎:075-231-8182 FAX:075-231-8202)

(1)土曜講座での講義の方法と話しのポイント

①講座の方法・・・講座前半は講義、後半はゼミ形式

講義の時間は2時間ありますが、前半1時間は、講師を務める管理組合が、なぜ常任理事制あるいは管理組合事務局制を考えるようになったのかという点を話していただきま

す。そして後半の1時間は、ゼミ形式で意見を出し合って議論を深めていきたいと考えています。

②話のポイント・・・常任理事制等の必然性をいかに論理的に説明するか？

管理組合改革は、その必要性を住民が理解しなければ、話しは前に進みません。組合改革を提案する理事会にとって、常任理事制や管理組合事務局設置などの必然性を住民に理解してもらうことが何よりも重要ですが、それを論理的に説明する力が理事会には求められます。土曜講座では、このあたりの論理をきちんとマスターしていくことを目指しています。

(2)講師となる各管理組合の状況

①ルミエール西京極

今回、講師を務める管理組合の中で、最も早い時期に常任理事制を採用したのがルミエール西京極です。ここの管理組合が他の管理組合と大きく異なるのが、マンションの将来像である「未来構想」をつくり、そこに照準をあてて管理組合活動を展開しているところです。このような住民共通の目標を掲げて、管理組合活動が目ざしているところを住民にも見えるようにしている点がこの管理組合の特徴です。そして、こうした目標に向けて継続的に活動を行なっていく必要性を全員が理解しているところから常任理事制が生まれてきました。

②深草西浦住宅

深草西浦住宅は、京都市住宅供給公社が分譲した241戸のマンションです。公社分譲なので、最初から自主管理が行われています。管理組合役員は1年交代輪番制がずっと続いていました。しかし、築40年を超え、「二つの老い」が進行する中で、大規模修繕だけでなく、設備改修工事も迫られるようになり、1年交代輪番制の限界も明らかになってきました。このような事情から、昨年、管対協標準管理規約の改正を受けて規約改正を行ない常任理事制の採用と管理組合事務局が設置されました。

③円明寺が丘第1住宅

ここは京都府住宅供給公社が分譲したマンションで築51年を迎えています。今年、24年ぶりに大規模修繕を実施しましたが、これほど修繕周期が長くなったところに、同管理組合の大きな問題がありました。このマンションは環境は良いのですが、交通の便が悪いため、若い人が住みにくく、築年数の経過と共に高齢者が多数を占めるようになりました。管理組合も1年交代輪番制のため、難しい課題はどんどん先送りされるようになりました。常任理事制はそのような状況の中で採用されました。

④労住まきのハイツ

労住まきのハイツは、常任理事制は採用せず、1年交代輪番制で役員を選出しています。しかし、3つの専門委員会があり、ここが継続性・専門性を支える役割を果たしています。目的は同じですが、方法は異なります。労住まきのハイツの場合は、このような方法で、この15年間に数々の実績を上げています。直近では、3回目の大規模修繕を、管理組合自ら工事仕様書を作成し、工事監理も行なう文字通りの管理組合主体でやり切っています。

今回の土曜講座では、このような常任理事制ではない方法で管理組合改革を実行している労住まきのハイツの取り組みも学んでいく予定です。

以上