

意見交換会もアドバイスも満足度100%

回答者全員が新たな学びや気づきを得ています

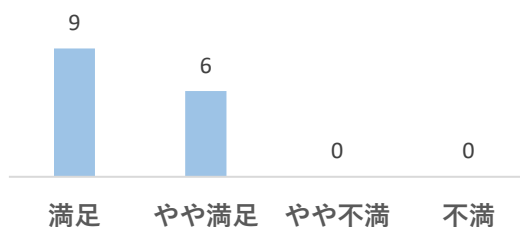
R6.9.25 意見交換のテーマ 総会

新たな学びや気づきは

ありましたか

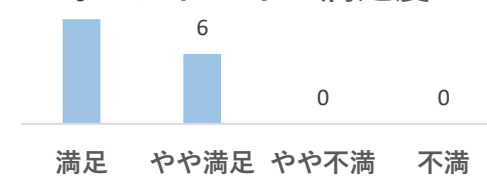


意見交換会満足度



マンション管理士の

アドバイス満足度



●新たな学びや気づき

- ・総会は可決するためにするもの。可決するように事前説明等を充分にすること
- ・どのマンションにもそれなりに特有の課題があることを再認識した
- ・管理会社との距離感をどのようにするか
- ・理事会の運営と管理会社との関係
- ・どこもマンション内でコミュニケーションがほとんど取れていない
- ・団地組合の組合員の意思の疎通が大切。管理会社との意思の疎通が大事であり団地組合の意思が一番
- ・自主管理・総会前の説明会・理事会をオープンにするなど
- ・よりしっかりと、組合員の意見を聞いてより良いマンションライフの構築を目指す。合意の形成の一助として、決めの細かい対応の必要性を感じた。
- ・色々な総会のやり方があって参考になった

●ご意見・ご感想

- ・他のマンションの問題点や、行っている取り組みで参考になった
- ・理事で仕事をされている方は参加が難しい。開催の日時を検討を
- ・本当に皆さんと本音で話すことができ、この場に参加できたことに感謝です
- ・他マンションの色々な状況があって、他山の石として改めて認識できて、有用であった。
- ・総会、理事会への取り組みがわかった
- ・参加させていただきありがとうございました
- ・自分自身を含め、学習する事が大事だと思った
- ・このような取り組み後のやはりフォローが重要かと思う。この会に参加して感じた事を参加して終わりではなく検討、実施まで手助けする事ができれば最高かと思うが。

R6.9.25 意見交換のテーマ 総会

第1部

第2部

1
班

理事長は1年交代で実施している。自分が理事長になってからの総会で、修繕積立金の値上げの議案を審議したところ、管理組合員からの猛反対により可決しなかった。反対された修繕積立金の額は1万円を2万円にするような大幅な増額だった。自分が理事長を引受けた際は「ハンコ押すだけでいいから」と言われており、自身のマンションが長期修繕計画がないことを知らなかった。総会での議案の反対を受け建築士を入れ調査し、長期修繕計画が出来上がった。この新しい長期修繕計画にもとづく議案ならば、賛成されるかもしれない。

<まとめ>

支出の精査をせずに増額すると言われても、納得できないと思う。とはいえ、管理組合の総会で内容を十分に理解できないまま賛成する管理組合員も存在すると思われる中、疑問を持つ反対者が複数おり、調査にもとづく長期修繕計画作成に繋がったことはマンションにとって有益なことではないだろうか。総会での反対意見、そして反対意見を言う人は大事だと思う。

A
班

①臨時総会の場合には何か特別なことがあるから開催しているのもであって、1/2の賛成でいい議案だったとしてもできるだけ皆に納得してもらいたくて3/4以上の賛成を目指している。対面での事前説明の場を3回設けるのに説明を聞くこともなく議決権行使書で反対される。なぜ反対なのかを知りたい。

②総会開催通知は管理会社任せで、理事長として管理組合員名簿を持っていない。管理会社は名簿を開示してくれない。

③会計等についての知識不足で、総会で質問することができない。

④質問や反対がない総会（通称：シャンシャン総会）ばかりでは管理会社から軽く見られ、フロントには経験が浅い社員が割り当てられ、無駄な修繕を多く提案されるかもしれない。

<まとめ>

①反対意見は大切だし、その反対の理由をさぐることによって管理運営がいい方に進むかも。

②理事会として名簿を集めることは、平時だけでなく災害時のためにも重要。ただし、理事長が責任持って管理する必要がある。

③④管理組合員が知識を持つ努力をし自分事として総会に参加し、シャンシャン総会を脱却する方が、納得いく管理運営に繋がる

R6.9.25 意見交換のテーマ 総会

第1部

第2部

①総会開催場所は、青年会館、コミュニティセンター、パレアなど外部開催が多い。パレア開催からロビー開催に変えたら出席率があがった、理事会は少人数なのでマンション屋外で開催しているなどの意見もあった。

②実際の総会参加率は、2割2名、4割1名、7割1名であった。7割参加の方の所感としては、開催場所の距離がマンションから近いこと、団地型のマンションで、小規模な棟ごとのコミュニティの円滑さが参加しやすさにつながっているのではないか

2
班

③議案に対して、資料の配布だけではなく事前説明会を行うことで、参加率のアップにつながったという意見があった。

総会決議において賛成数が明確化されていないなど、管理会社の都合の良いように進められている気がするとの声もあった。

総会運営を管理会社に任せきりにするのではなく、理事会でできる部分と上手に使い分けることが大事という意見があった。

<まとめ>

管理組合の無関心や知識不足、コミュニティ不足を解消していくことで、よりよい総会運営につながっていく。しかし、いかにその問題を解消していくかが難しい。

B
班

①管理会社が主導になって管理運営を行うことになるのはおかしい。そのような状況になっている場合は、管理会社の変更も視野に考える必要がある。

②問題意識の共有を図り、総会の実際の参加率をあげることが大切。

③理事会の主体性が大事。

④こういったマンションを目指すのかなど、自分事として考えるとよい。

⑤マンションの状況などが同じような立場の理事長と話すと参考になる。

⑥理事会の開催については、2か月に1回など形式化してしまうと、会議のための会議になってしまうので、必要な際に開催（議論すべきなら毎週でも）する方がよい。

問題が起きる前に議論しておくことが大切。

<まとめ>

管理組合主導で進めていくことが大切。そのためには知識を蓄えることも重要。一年任期の全数改選では、区分所有者による知識の継承・継続が難しいので、そういった部分から見直しを進めるとよいのではないか。

R6.9.25 意見交換のテーマ 総会

第1部

第2部

- ①総会への実際の参加率（出席率）は、おおむね2～3割で、一番多い管理組合で5割だった。
- ②総会の進め方では、議事進行はすべての管理組合で理事会がされていた。議案の説明も理事会がしている組合がほとんどであったが、管理会社がされている所もあった。
- ③なかなか参加率が伸びないので、どうしたらいいのか皆さん苦慮されていた。

<まとめ>

3 班 参加率を上げるためには、議案の内容に関心が持てるような資料作りが大切ではないか。もちろんその資料作りにも管理会社任せではなく、理事会が積極的に関与することが何よりも必要である。
総会の時だけでなく、日ごろから、入居者に対する広報（周知）活動が必要。
コミュニティー活動（消防訓練等）を実施したり、何か不測の事態に備えて緊急連絡先を作成することも大切である。

- ①参加された管理組合で総会で議決権行使書等の数を議案毎に発表されていないところがあったため、他の管理組合にお尋ねしたところ、すべて議案ごとに発表されていて、総会後の議事録も記載されていた。今後は他の管理組合と同様に議案ごとに数を発表するように変えたい。

- ②理事をしているのに総会にも参加しない人がいる。やる気のない人は最初から外すことも一つの策だが、こうしたらいいという結論はでなかった。

<まとめ>

C 班 マンションに住むということはどういうことなのか。新しくマンションを購入する人（現在居住している人）にむけてマンションのイロハをお知らせするようなパンフレットが必要だと思う。

R6.9.25 意見交換のテーマ 総会

第1部

第2部

4
班

①4班ではどこのマンションも総会出席率が年々下がっていることに課題を感じている。出席者が減っている要因について「高齢化」「仕事」があげられた。対策については”総会のために予定をキャンセルしたりしなくていい日時に開催”という意見もあった。

②「理事会が機能していなく管理会社主体であり、参加しても面白くない」という意見もあった。理事会が機能していなく、管理会社任せとなってしまう、さらに住民の無関心が進んでいるのではないかという意見も挙げられた。そこで少しでも関心を持ってもらうためにも、一般組合員が理事会を見学できるような取組みを行っている組合もあった。

③「賃貸オーナーが総会に出席してくれない」という意見についてはなかなか解決案が出なかった。

<まとめ>

総会への対面での出席者について、年々減っていることは共通の悩みであった。また、年々管理会社主導へとなっていることに危機感も感じていた。

D
班

①賃貸化、売買、相続などの人の入れ替わりによって昔からの顔見知りが減ってしまった。

②新しい入居者とどう接していいか不安だが、入居者はもっと不安に感じている。

③今後外国人が増えると思うが、どうマンションの運営を進めるか漠然とした不安がある。

<まとめ>

1部で「コミュニティ形成がされているマンションは総会の出席率が高いのでは？」と感じた参加者が多く、D班ではコミュニティについて深く意見交換を行った。

“新築以降に新しい友達がなかなかできない”という意見が多かった。理事で一緒だったなど、共通点があればそれをきっかけに友達になるパターンもあった。共通の出来事・話題などがあれば仲間意識が芽生えるので何か共通となるイベントを考えなければならない。熊本地震など全員共通のトラブルがあった際は強い団結力が生まれた。一方、コロナ流行などで対面での人間関係が激減した時期もあった。コミュニティは社会情勢にも左右されてしまう。