

令和6年度 第一回 熊本市マンション管理組合意見交換会 意見まとめ

【第1部：管理委託】	【第2部：フリートーク】
<p>●①管理会社に満足している参加者は、管理会社フロントとの信頼関係がありつつも修繕や規約改正について専門委員会を設け工事発注を行うなど管理組合が握っており、管理会社を適切に活用している</p> <p>●②管理会社に満足していない参加者は、総会などでの説明不足からくる不信感から、管理費等や工事内容について管理会社の「言いなり」と感じさらに不信感が募る</p> <p>●②を①にするには委託の範囲の見直しが必要だが、（維持管理、清掃などを任せられるといった）マンションの特性が失われるから多くの管理組合委員に賛成されない。それ以前に、マンション内のコミュニティがなく、賛同者を募ることができない。</p> <p>●管理会社は適切な提案もするだろうが、基本的に利益を求める企業である。住民間で共通認識を持ち、ともに考えることができる仲間作りが大切</p>	<p>●2名の参加者は何をすることも問題が多いと認識 （前任者からの引継ぎなしで問題の共有ができない、管理会社のいいなり、居住者を知らない、管理会社の恣意的な理事の選任、修繕積立金の管理費への充当ができた原始規約、使用細則の規定不足など）</p> <p>●1名の参加者は、マンションの価値を高めて次に引き継ぐこと（相続、売買）を想定し、自ら動き様々なことを変えた（ペット可、大型バイク駐車場、売れるようなマンション作りの明文化、受託管理会社）。</p> <p>●管理会社の言いなりにならず、仲間を作り話し合うことが大切</p>
<p>●管理会社が県外にしか拠点が無く、なかなかマンションに来てくれないという意見があった。県外にしか拠点が無いことを理由に、管理会社の変更を行ったという組合もいた。</p> <p>●清掃員の確保が難しいことや、他の業界の影響（場所によっては時給3000円という噂も）による人件費の高騰から、清掃費の増額や、清掃時間の短縮を求められるという意見が2名から出た。人件費の高騰がそもそも信憑性があるのか、清掃時間というより清掃内容が問題なのではなど、清掃費の考え方が不透明な部分があるようであった。</p> <p>●ある管理組合では、清掃については管理会社から下請け会社に依頼されており、その清掃員が管理組合員であるとのこと。清掃業務に関係のないガーデニングを、共用部に無断へ行っているが、一部の人たちに黙認されている状況。</p> <p>●管理委託に限った話ではないが、おかしいと思っても一組合では書類を見せてもらえなかったり、発言権が無いという弊害があるという意見があった。中には、管理会社により理事になるのを阻害されているような状況も見受けられた。</p>	<p>●築50年の自主管理組合がいたことから、自主管理の状況について様々な話を伺った。</p> <p>●「既成概念の囚われずにやってみる」という意識を持っておられ、管理人が辞めるタイミングを機に管理人業務を理事長自ら行ってみたい、特別清掃（年4回、一回あたり5万円）を行わなかったら実際のどのくらい汚れるかを経験してみるなどの取組をされていた。</p> <p>●自主管理するうえで、他の自主管理マンションを参考にしている。</p> <p>●管理委託は確かに楽かもしれないが、いつかのツケが回って来る。→自主管理の話を参考に、自分たちでなにかできることはないかを考えることが重要だと感じた。また、自主管理のノウハウを継承していくためにも、意見交換の場は非常に有効だと感じた。</p>
<p>●委託費の値上げの提案に対して、他の管理会社との比較はしないのかという意見があった。⇒管理会社の管理運営状況によるのでは。悪ければ管理会社の変更も検討するべきでは。</p> <p>●自主管理している。⇒やると決めたからには腹を括ることが大事。</p> <p>●プレゼンで管理会社を選定してきた。管理会社からはアドバイスとサポートのみで指示は不要にしている。コストをもう一度落としたい。 ⇒管理委託内容の中で一部でも管理会社を通さない契約にすればコスト減につながるのでは。</p> <p>●理事が輪番制で一年交代になっているため、以前からの流れがわからない。 ⇒規約変更で半数改選の2年では。いずれにしても管理会社に任せっぱなしにすると後々に付けが回ってくる。要は自分たちが何をしたいのかを考えることが必要である。</p>	<p>●高齢者対策（独居老人の見守り）はどうされていますか。 管理委託契約のメニューに組んである管理組合もあった。 自分たちでするのも労力がかかるので民生委員の活用はできないのか。</p> <p>●現在単棟型で運営しているがA棟B棟あるので団地型に変更するのが望ましいみたいだが現在のままいくことが出来ないか。 委託費等様々な問題がありすぐには変更は難しいが、少なくとも建て替えの時には団地型に変更できるよう検討していく。</p> <p>●修繕積立金値上げの課題があるが、値上げ額の適正価格がわからない。 国土交通省積立金ガイドラインを参照してみても。 相見積もりをとることを検討されては。 いずれにせよ組合員の参画意識を強く持つことが大切である。</p>
<p>●竣工以来ずっと同じ管理会社であった。管理会社から大幅な値上げを要求されている。管理会社変更をしたいが、方向性や選び方が分からない。 ⇒竣工後、子会社が管理会社であれば競争が生まれにくい。不満があれば変更を検討することも大切である。現在委託中の管理会社も含めて同じ仕様で相見積もりをしてみたいのでは？ 大手と地場の会社ではメリット・デメリットがあるので、特性も含めて検討を進める。</p> <p>●エレベータは、保守部品が無くなれば更新とも考えられるが、エレベータの修理等を専門にしている業者であれば今後のメンテナンスも対応してもらえることがある。</p> <p>●エレベータ更新工事について、故障してから更新する場合と、計画的に更新する場合で工事期間に差が出る。1基しかなければ、停止期間が長く発生してしまうため、何基あるか考えて更新のタイミングを考えるとよい。</p>	<p>●補助制度を活用し、リサイクル活動（市民リサイクル活動助成制度）や、体操教室（地域支え合い型サービス）などを行っている。また、自販機収益などを使い、交流会を行っている。良好なコミュニティが形成されているため、敷地内の修繕や、清掃活動を全員で行っている。</p> <p>●築年数が経つと高齢化が進み、バリアフリー化の問題が発生する。車いすのことも考えると、車が入れて屋根があるエントランスが好ましい。</p> <p>●3回目の大規模修繕工事の時期は、住民の高齢化も進み、年金生活者も増加する。資金不足とならないよう計画的にすることが必須である。</p> <p>●理事会だけで決めるのではなく、アンケートを行うとスムーズに運営できる。</p>