

## 管理組合の自主的管理とその継続 その3

### 3 管理規約の改定

#### (1) 延滞利息徴収実施

管理規約に利息徴収の文言は有りましたが、実施されていませんでした。2003年5月総会で2003年10月から実施する決議を行い該当者に通達し、10月から実施しました。

#### (2) 2004年5月

総会で賃借人の理事就任の項目追加

#### (3) 2004年5月

総会で上下水道3回分(6ヶ月)延滞者に水道の閉栓実施

#### (4) 2006年5月

総会で施設利用規定制定と施設利用届出書の義務化。これはインターネット用棟内設備の設置時、利用者が共用部電気を使用する為、契約会社(ケイ・オブティコム等)に利用者の氏名

等明示を求めた際必要となったものです。

#### (5) 2007年5月

総会で管理規約に定める賃貸駐車場契約について、賃貸駐車場使用权は相続出来ない旨を入れ、交換使用願い届出を定めた。

#### (6) 2008年5月

総会で管理規約に定める専有部分の範囲、暴力団等の使用制限を同総会で相談役を設ける事が出来る項目を追加。

#### (7) 2010年5月

総会で賃貸駐車場は分譲駐車場がない区分所有者を優先する項目を追加、同総会で居住者名簿届け項目を追加。

#### (8) 2011年5月

総会で管理規約専有部分のブレーカーを取替する場合、届出を追加。

### 4 その他主要な活動

#### (1) ごみだしルール徹底

一般ごみ、プラスチック等は曜日設定されているので、議事録でルールの徹底を呼びかけ、守らない人を見かけたらその場でルールを守るようお願いする事を繰り返しすれば、ルールは守られるようになります。

#### (2) マンション内駐車問題

①当マンションには、ロボットゲートが有り、リモコンを貸出す場合、1万円の保証金と誓約書を取り、駐車ルールを守らなければリモコンを返却するシステムになっています。

②外来駐車する場合、駐車票(行き先部屋番号、連絡先電話番号当記入)を自動車のフロントに置くように徹底を図り、ルールは概ね守られています。

#### (3) 長期未収金回収

2003年3月末現在 985,287円有った未収金を  
2004年2月全額回収  
2005年3月長期滞納者に水道閉栓を実施  
2006年10月全額回収

#### 未収金の貸借対照表計上時期

翌月分管理費等は当月末が区分所有者の支払期限となっています。未入金の場合貸借対照表に未収金計上されていなければなりません、計上されていなかったため、管理会社に経理システムの変更を求め、未収金計上されるように変更されました。

#### (4) 2005年10月

地震保険つきマンション総合保険に加入

東京海上日動火災(株) 5年 4, 978, 320 円

(5) 2006年4月

ペット飼育者に一代限り飼育容認の誓約書提出。

管理規約では、ペット飼育禁止となっていました。が、事実上放任されていたので、居住者全員に今後どうすれば良いかを聞きましたところ、一代限り飼育容認が 65.5%・全面禁止 13.8%・飼育容認が 20.7%となりましたので、誓約書提出を条件に一代限り容認する事にしました。

入居する時、重要事項説明の中にペット禁止を必ず入れるように管理会社に申し入れました。

その後誓約書提出のペット飼育者が1匹追加で飼育しましたので、元の状態にしなければ総会でこの問題を取り上げると警告、2007年11月退去されました。

(6) 2007年6月

居住者調査実施、以後5年毎に実施

区分所有者死亡後の引き継ぎ者が延滞し、2回目の長期未収金が発生した時、区分所有者との繋がりが不明で有った事と、緊急時連絡先を把握する為に実施。

(7) 2008年2月

ペイオフ対策として、すまいる債第1回 300万円購入、その後毎年継続、同年8月三井住友銀行、翌年11月りそな銀行に各1千万円定期預金預入、その保全の為、夫々決済口座を開設した。

(8) 2008年6月

近隣デジタル対応（電波障害）説明会を開催

テレビデジタル化に伴い、影響のある近隣70戸に対する対応を検討する為に、近隣電波障害対策委員会を設置、理事長を含む2名が近隣を訪問、対応策を提示、2011年3月近隣住戸用テレビアンテナ撤去、関西電力、京阪電車に対する共架も撤去、対策事業は終了、近隣電波障害というマンション負の遺産は無くなり、同委員会は解散しました。

(9) 2009年3月

マンション管理センターに資料を提出、築50年迄の簡易長期修繕計画書作成を依頼（13,000円）

(10) 2010年7月

管理員室と集会室に夫々有ったメーターを1個にする工事实施

それまでは、水道の使用量は少なく毎月基本料のみ2個分支払っていました。水道料金メーター1個の当時の料金は年間約 24,276円（4,046円×年6回）でその分節約されました。

(11) 特殊建築物定期調査

2004年2月 Eコンサルタントに115,150円で依頼、提出。

2006年11月（費用2万円）、2009年10月（費用27千円）マンション内1級建築士に依頼提出。

2012年10月 従来指摘事項の階段手摺設置、バリアフリー対応エレベータ更新工事、エレベータ前及びエントランス前段差工事を第2回大規模修繕工事で実施します。物理的に不可能な1階3戸へのスロープ設置以外は、指摘事項も解消されるので提出を取止めました。

3号にわたり、マンションドクターニュースの読者である、管理組合の理事長がまとめた「当マンション管理組合の自主的管理とその継続」を掲載しました。生活上のルール策定や経費削減、管理費等の未納者への対応など独自の取組みが功を成し、健全な管理組合運営へと繋がっている様子が覗える、管理会社に委託しながらも任せきりにせず、管理組合として主体性を持った管理へ移行し継続されている管理組合の奮戦記でした。ご寄稿いただきありがとうございますございました。