

今号から数回に分け読者からの寄稿を掲載します。

寄稿者が居住されているマンションは、1988年竣工の68住戸5階建て鉄筋コンクリート造のマンションで、集合住宅維持管理機構が調査診断、設計管理業務を受託し2015年3月に工事が完成しています。文章が作成されたのは2014年11月で、この号の発送時期には第28期の理事会が始まっています。

## 当マンション管理組合の自主的管理とその継続 その1

### I はじめに

現役時代1回目の輪番制で理事となりましたが、私の妻が代理となり、理事会には1回も出席しませんでした。リタイア後、築15年経過した2003年5月2回目の輪番制で理事となり、理事長に互選され、以後現在まで12年理事長を続けています。

マンション管理組合の役割は、居住者が物心両面で終の棲家と選択するような住環境にする事が目的であり、より良い住環境にするには、手段として管理組合活動を通じて諸問題を目的に沿って自主的に解決して行く事だと思えます。

精神面では他人に迷惑をかけない範囲の住環境にすべく管理規約の改定を含むルール作りとそれが守られる環境にすべきであり、物の面では管理費会計、修繕積立金会計の収支状況の改善を含めた管理組合財産の質的改善及び財産保全をする事と思えます。

理事長経験を基に目的に向かって活動して来た内容を以下記述します。

### II 管理組合の自主的管理について

#### 1 理事会

##### (1) 理事会議長

毎月定期的に開催する。理事長が議長となり、管理会社が説明する会計報告以外は、議長が議案について説明し議事を進行します。

##### 水道料金各戸別集計一覧表作成

当マンションは、水道料金についてマンション合計で水道料金を管理費会計費用として支払、各戸別メーター検針に基いて各戸徴収し、それを管理費会計収入として受け入れています。管理会社業務をチェックする為に上記表作成を管理会社に依頼、それを利用して水道料金の支払いが3万円以上の家には、水漏れ注意を呼び掛けています。

##### (2) 議案

各年度の事業計画に基づいた議案以外は、時々の課題を先送りする事なく議案とし提案、解決して行きます。

尚、総会決議を要する議案（管理規約改定、金額の大きい修繕積立金の支出等）は、理事会で内容を検討、総会の議案として提出します。

##### (3) 議事録

理事長が作成、理事2名の署名捺印を経て管

理会社に送付、印刷された後空室以外賃貸を含めて全戸配布します。全戸配布は、現在の管理組合の状況を住民に理解してもらう為です。

#### 議事録に部屋番号を記載

##### ①未収金

未収金については、毎月の理事会で部屋番号別未収金一覧表を各理事に回覧しています。2ヶ月以上未入金の場合、管理会社に延滞金徴収を含めた警告をしてもらい、3ヶ月以上の場合延滞金徴収、部屋番号も記載、4ヶ月の場合は対策を検討実行しています。現在3ヶ月以上は有りません。

##### ②消防設備点検

法定消防設備点検で未実施部屋については、火災が発生し警報が作動しない時は居住者に

責任が有るとの警告を含めて部屋番号を記載します。連続未実施の場合、連続と記載、未実施が続く場合理事長が直接理由を聞き点検を受けるようにお願いします。

③ 雑排水管清掃

年1回実施で、未実施の場合、排水管がつまり階下に迷惑となる警告を含めて部屋番号を記載、連続の場合連続と記載、理事長が直接該当の部屋に連絡、善処を要望します。

(4) 年間事業活動

定期的な給水設備点検、消防設備点検、貯水槽清掃、雑排水管清掃、植栽剪定等は、理事長が直接業者と日程調整後実施、報告書・請求書は理事長宛に着信、請求書は管理会社に渡し支払依頼をします。

(5) 支払手続き

毎月1回当月支払書類を管理会社が作成、理事長が支払内容確認書に捺印、会計理事が書類チェック後、銀行印を捺印します。

2 総会

(1) 議長

通常総会は5月開催、理事長が議長となり進行します。

(2) 理事

立候補、輪番制併用。任期は1年。役職は4

月理事会で意見希望を聞き、理事長が提案、協議し内定、総会後決定します。

(3) 議案

総会で議決を要する事項及び次年度事業計画を含めて4月理事会で議案を決定、議案書類は管理会社が作成、全区分所有者宛に送付します。

(4) 会計監査

理事長立会の下、管理会社作成の決算書類を監事がチェックし、問題が無ければ監事が監査報告書に捺印します。

(5) 議事録

管理会社が作成、署名捺印は議長及び決められた2名の署名人が署名します。

III 自主的管理の継続

私の考えは、自分の城は自分で守る主義で、理事長を継続していますのは、他に引き受けする人がいない為も有ります。又現役時代に体得した知恵を地域社会に還元したい考えも有り、当マンションが終の棲家と選ばれるようにとの思いで活動して来ました。しかしそれも限度が有り今後は次のように考えています。

理事長経験者複数以上の相談役による理事会運営のバックアップ体制を創る事が必要です。

理事長就任後管理費年間削減額結果一覧表 2013年までは消費税5%

削減年月	項目	削減前	削減後	年間削減額
2003年10月	植栽剪定	79,380円	60,000円	19,380円
2004年12月	エレベータ保守	793,800円	630,000円	163,800円
2005年3月	給排水設備点検	448,200円	359,100円	89,100円
2009年6月	消防設備点検	207,900円	147,000円	60,900円
2010年6月	事務管理費	1,893,780円	1,638,000円	255,780円
2012年3月	電波障害共架料	52,096円	0円	52,096円
2013年2月	契約電力定額料	444,528円	271,656円	172,872円
2013年10月	同上	271,656円	123,480円	148,176円
2014年10月	エレベータ保守	630,000円	518,400円	111,600円
合計		4,821,340円	3,747,636円	1,073,704円

1戸当たりの年間削減額は、15,737円で、1ヶ月1,311円となりました。

次号へ続く