

マンション管理組合 奮戦中!!

～管理費値上げに直結する管理組合と管理会社の関係～

西神ニュータウン研究会 第210回例会

発表者 田淵 靖弘 氏 (西神ニュータウン研究会会員)

昨年12月例会では、マンション管理を取り巻く最近の状況について、行政や建築家の立場から話題提供していただきました。

今回は、とあるマンションで起こった実際の管理組合での活動経験（管理委託会社の変更騒ぎとその顛末）を赤裸々に紹介します。この経験から、マンション管理は管理会社任せではなく、区分所有者全員による「住民自治」を貫かなければならないことを浮き彫りにします。

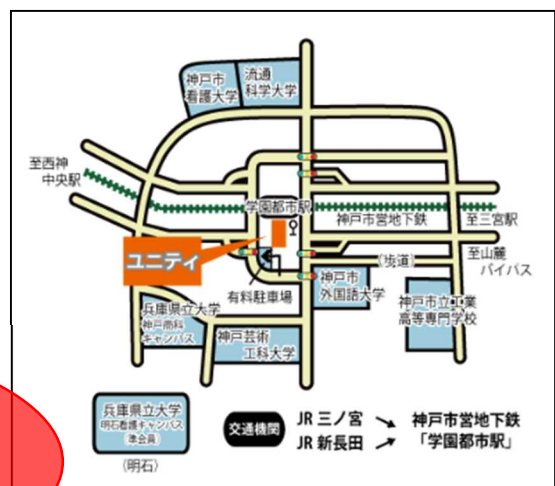
○日時 2021年5月22日(土) 14:00～16:00

○場所 UNITY (大学共同利用施設) 2階 セミナー室4
ユニバープラザ2階 (地下鉄「学園都市」駅前)

○会費 2021年度年会費 ¥1,000
当日のみ参加(資料代) ¥200

◇次回例会

未定 (決まり次第お知らせします)



●マスクの着用をお願いします。

●各自で体調管理をしてください。

西神中央、西神南、学園都市からなる西神ニュータウンを中心に、ニュータウンの過去、現在、将来について住民主体で意見交換する西神ニュータウン研究会では、例会を毎月開催しています。

例会参加者には、「西神ニュータウン路上探検！おもしろマップ(1、2)」をさしあげます。

西神ニュータウン研究会 〒651-2103 神戸市西区学園西町1-1-1 UNITY内
TEL:078-794-4970 FAX:078-794-4910
<https://www.facebook.com/西神ニュータウン研究会>

○趣旨

分譲マンションは、管理会社が建物、設備、環境のすべての維持管理を行っているように、購入者（＝区分所有者）は思われていますが、入居（所有権移転）と同時に管理組合組合員となり（区分所有法の規定により自動的に組合員となります。脱退は認められません）、管理維持費を負担しなければなりません。

管理組合の運営ミスによる赤字が生じた場合、管理会社の責任ではなく、組合員全員の責任になり、赤字分を負担（補填）しなければなりません。

このように、管理組合はマンション管理の主役であり、組合員は自己の責任において関心を持ち、実態を把握する必要があります。

○実際に行った活動

突然起こったマンション管理の委託会社変更騒ぎ！

- ・組合員有志 8 人が集まり、理由のない変更阻止に立ち上がりました。
- ・活動の結果、臨時総会で委託会社の変更案は反対多数で否決されました。
- ・変更阻止に立ち上がった 4 人が、経緯上、理事長、副理事長、設備保全理事、会計理事に就任しました。
- ・委託会社変更騒ぎで、管理規約の不備に気づき、規約改正へ向けた専門委員会の設立を行い、改正への取り組みを実施
- ・マンション暮らしの「GUIDE BOOK」を発刊、組合員へ管理組合の重要性を周知しました。
- ・現在、居住者へ管理組合理事会の活動を PR 中



管理業務



建物等保守点検業務



建物環境整備・美観維持業務