

タイトル：高齢化で自主管理が限界に来ています。

< 質問 >

完全自主管理です。居住者は高齢化し、現在の理事は 70 歳の方です。

輪番制でやっておりましたが、限界のようです。総会を開いても半分以が委任状です。

現在 4～5 名の過去に理事経験者が何とかしようとしています。管理会社を入れると管理費が高くなるなどの理由で委託しようとしません。もう自主管理は限界を迎えていると思うのですが。何から始めていいのかわかりません。

< 回答 >

理事の役割・任務への意識が薄れていき、マンネリ化しているのではありませんか。今一度、理事会の運営ルールを見直してはいかがでしょうか。マンション管理士に相談されることをお勧めします。

< 説明 >

よくあるケースだと思われます。あるいは世代交代がなかなか出来ないところも多いと思われます。自主管理でも理事になった方々が、「マンション管理組合の理事はどのような任務（業務）を全うしていかなければならないか」ということが意識として薄れていき、マンネリになっていることが伺われます。

一方で、住民の方々も特段の事件や問題が起こらなければ、あまり関わりをもたず自身の家庭や仕事等が平穏無事に進んでいけばそれで良しと思っているのも実情かと思われます。

管理組合活動を活性化していくためには、先ず広報担当理事を決めて理事会で提起された議題や話し合ったことや決定された事を必ず議事録として採り、この議事録を全戸に配布されていますでしょうか。更に議事録の要約を掲示板に掲示していますか。

また、少し問題だと思われる議題についてはアンケートを実施して、住民の方々の意見を前向きに取り入れる姿勢を示していくことも大切な「意識高揚策」だと思います。次に、コミュニティ活動を積極的に行なっていますでしょうか。

春夏秋冬それぞれに色々な企画をして、「住民参加の催し」を開催すると良いと思います。お花見会や花火大会や忘年会等、幹事さんは大変ですが意外に日頃話ししない方同士が、ちょっとしたきっかけで親しくなっていくものです。同じマンションの住民同士という仲間意識が芽生えていくことが期待されます。

一方で、管理規約や使用細則等について、近年「マンション管理適正化法」が出来たり、「標準管理規約の改正」がなされたり「マンション管理標準指針」が国土交通省から示されています。これらの勉強会を開き、自身の管理規約と比較・再検討・改定等も議題提案して、問題意識を持ってもらい意識高揚を図るのも一石二鳥で良いのではないのでしょうか。いずれにしても、停滞している管理組合活動を誰かが音頭（リーダーシップ）をとって、住民の方々が素晴らしいマンションライフを楽しめるように運びたいものです。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

最後になりますが、この様な種々の施策を提案しサポートしていくためにマンション管理士がいます。マンション管理士に管理者となっただき、管理を委任する方法も考えられます。お近くのマンション管理士にご相談されてはいかがでしょうか。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。