

号)

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう!

NPO 北海道マンションネット事務局

局編集

理事会・事務局一同

5月は総会のシーズンだ!!

風薫る爽やかな5月は「管理組合・定期総会」の季節でもあります。皆さんのマンションはもう済みましたか? 毎年この時期になりますと、区分所有者の管理組合に対する認識が薄いためなのか

《総会への出席率が低い。何か良い方法はないか?》等の質問・相談を受けます。

数年前に実施したアンケートでも、総会への出席率は10~20%、20~30%が大半を占めました。

入居者が少ないマンションでは、新・旧役員だけでも20%になるでしょうから《総会は形骸化している》と思える管理組合も少なくないようです。

そこで私の知る《総会への出席率が高い》マンション管理組合の例を紹介します。

- ① 総会は毎年5月の中旬～下旬の日曜日、10時～12時に実施。
- ② 総会終了後は「昼食会」を開催する。(1名は無料、2名以上出席の場合は、1名に付1,500円)
- ③ 会場は、寿司屋・天ぷら屋・イタリア料理店・釜飯屋・小学校の会議室(店から折詰を配達させる)等
- ④ 席順は101~102~103の順にしたり、101~201~301のように毎年、工夫する。
- ⑤ 食事中は周囲の方との、ざっくばらんな情報交換の場となる。
- ⑥ 食後に今回の総会には取り上げなかったが、懸案・引き継ぎ事項(例、管理費・修繕積立金の値上げ幅や、その理由など)を旧・役員が提示し、出席者から自由な意見を聴く。
- ⑦ 新・役員は、皆さんの意見を参考にして(案)を練り直し、次期総会または臨時総会に提案する。

効果を訊きますと

- ① 出席率が格段に向上した。(50%を下回ることはなくなった)
- ② 上下・左右の入居者との会話が弾み、トラブルの要素は激減した。
- ③ 共通の話題（暖房・水回り・空調等の劣化・修理業者の紹介等）で会話が盛り上がる。
- ④ 人間は満腹になると饒舌になることを実感した。(毎回のように食後の意見交換は活気が溢れる)

このマンションは、防火・防災訓練にも取り組んでいます。

- ① 管理人さんが押す「非常ベル」を合図に、入居者は一斉に管理人室脇の駐車場へ集合する。最後の方が到着した時間を記録する。その際、エレベーターは使わず、全員が屋外の非常階段を使用する。
- ② 消防署の協力を得る。消火器による放水だけでなく非常事態の場合、ベランダから隣のベランダに避難するために皆の前で「隔壁板」を蹴って破ったり、はしご車を出動させて実際に何処まで伸びるのかを全員で確認したこともある。(強風で一部破損した「隔壁板」を使用)
- ③ ベランダから非常用梯子を使って階下へ避難する訓練は、希望者全員にさせた。その場合はモデルとなる住宅のベランダは役員宅を提供させて貰う。
- ④ エレベーター管理会社の協力を得て、エレベーターが途中で止まり、入居者がエレベーター内に閉じ込められたことを想定し、管理会社との通話方法を教え希望者には実際にやらせる。
(特に子供が一番不安だと思うので、訓練に参加した子供には全員にやらせると良い)

※ はしご車を使う場合は『一時道路を通行止め』にするために警察に申請書を提出し、許可を貰わなければならない。幹線道路に面したマンションでは許可が下りない可能性が高い。

当日は、回り道の案内(交通整理)をする男性数人が必要。一般見学者(周辺住民や子供)が多いのも特徴。(珍しいので人が大勢集まる)

※ 阪神淡路大震災・中越地震・東日本大震災・熊本地震。日本は地震国。札幌も安心は出来ません。《いざという時への備え》エレベーター内の対策も忘れないようにしましょう。

◆ 総会への出席率を高める方法は、他にもいろいろあります。皆さんの成功例を是非、メール等でお知らせ下さい。正確で的確な情報は私たちNPO法人の最大の武器です。

(理事 佐藤 高明)

第14回定時総会のお知らせ

- ◆ 日 時 ・ **5月28日(土) 午後2時～4時** 1時30分受付開始
 - ◆ 場 所 ・ 札幌市資料館 2階研修室(中央区大通西13丁目)
 - ◆ 懇 親 会 ※ 総会終了後4時30分から交流会・懇親会を実施します。
懇親会場: 食いしん坊の店「おおみや」(中央区大通西19丁目)
TEL. 613-0038 (資料館より徒歩7分)
- 総会議案書・出欠案内に付きましては後日郵送いたしますので、ご回答を宜しく願います。

標準管理規約改正セミナーの予報

標準管理規約が改正されました。旧規

約に則っていればはある程度のレベルにあるため、各マンションは慌てて規約改正をする必要はありません。NPO北海道マンションネットでは**7月9日(土)にセミナーを開催**する予定です。詳細が纏まりましたら改めてご案内します。

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再構築し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか? ご相談下さい。

- **消火器共同購入復活！** 交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。

粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円
 →¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）
 粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円
 →¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

<参考価格>

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円 →目安として¥15,000円、ご相談下さい。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

- ※1）耐用年数10年、小型
- ※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。
- ※3）今年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航していました。場合によっては後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含みます。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体）	<input type="checkbox"/> 正会員（個人）	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）
 電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp
<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>