

第141回メンテナンス部会議事録

多摩マンション管理組合連絡会 メンテナンス部会

1. 開催日時 : 2022年3月10日(木) 14:00~16:00
2. 開催場所 : 唐木田菫蒲館副理室にて
3. 出席者 : 4名(敬称略):
三條場、橋口、宮村、細貝
4. 配付資料 : (注) カッコ内は資料の出所と提供会員名等を示す。
資料A: 第141回メンテナンス部会アジェンダ

5. 議事

5.1 フリーディスカッション

(橋口) これはメンテナンス部会だけでなく、連絡会全体に言えることだが、メンバーも年寄りが多すぎて、新陳代謝が必要だ。正直言って、何とかしなければいけないという思いが強い。その意味で、メンテナンス部会も大きな曲がり角に来ていると思う。今日も4人なので、将来について、自由に話してみたいと思う。

前回の続きから

(三條場) 他の部会、たとえば、民間マンション部会と一緒にやってもよいのではないか。

(細貝) その意見は、前回宮村さんの方からも出た。

(宮村) 前回は、単に思い付きで言っただけなので、あまり深い意味はない。

(橋口) 私は民間マンション部会にも出ている。メンテナンス部会とかぶるテーマもあるが、簡単に一緒ににはできないと思う。

(三條場) 共通するテーマの時は一緒にやるということはあるのではないか。

部会とは何なのか？

(橋口) それはそうだが、今回は、もっと根本的に、部会というのは何なのか？勉強会なのか、それとも情報交換会なのか、あるいは、その他の目的があり得るのか、考えてみたい。最近のメンテナンス部会の反省点としては、内容があまりにも専門的になりすぎてしまって、みんなで気軽にしゃべり合うという機会が無くなってきてしまったように感じる。もっと、一般の人が加わられるような内容にしていきたい。

相談事業

(橋口) また、連絡会が相談事業をするようになったときに、相談の窓口をメンテナンス部会がひきうけるということもあり得るのではないかと考えている。

(三條場) 横浜の浜菅ネットでは、相談事業をやっていて、相談窓口をソフト分野とハード分野に分かれている。ただ実際に相談を受けるときは、両方からむことが多いので、ソフトとハードの両方の担当者が一緒に話を聞くようになっている。

公団系と民間系

(宮村) 公団系と民間系では関心事項や相談対象も変わってくる。たとえば、専有部分の玄関のカギを開けたいとき、公団系では、警察を呼んで対処してもらうことになるが、民間系なら、警備会社が合いかぎを持っているケースが多いので、警備会社に来てもらえば済むということになる。

見回りなど基礎的実務をしっかりと

(橋口) 今、新任理事実務講座でやっていることは、新任理事になった人に、その基礎的な知識を伝えることだが、それと同じ意味で、もっとかみ砕いて、例えば、建築担当理事になったときに、最初にやるべきことは、見回りだと思うが、何も知らないと、どこを、どのように見たらよいのかかわからない。そのような本当に基礎的な部分をていねいにフォローできるようにするのもメンテナンス部会の役割としては考えられる。

書類が読めることも大切

(橋口) あと、建築担当理事のところには、検査報告書や、工事報告書など、いろいろな書類が届くが、その見方も普通の人にはわからないので、見方を教えてあげることも必要だと思う。つまり、その検査が、何のためにやって、どこをチェックしているのか、など具体的に知っておくことが大切だ。そうすると、普段でも、管理会社の言いなりにならなくて済むし、維持管理だけではなく、大規模修繕工事のときの改修工事についても、自分で発想して提案できるようになるのではないかと思う。

連絡会の使命

(宮村) 連絡会で春ゼミなどのセミナーをやると、いつも満席になるほどいっぱい参加者が来てくれる。連絡会の使命はそこにあると思う。マンションに住む普通の人々が、マンションのことについて、例えば、市役所に相談しても、市役所では、管理組合からの正式な相談でないと受け付けてくれないということがあると思う。それに対して、われわれの連絡会は、問題意識のある1個人が相談できる大切な場所のひとつだ。

(三條場) そういう人が、連絡会になぜ入ってくれるのか？ということを考えるのも大切だ。私は連絡会には個人会員で入っている。管理組合として連絡会に入る意義があるのか？連絡会に入ると何か期待できるのか？などがはっきり伝わっていないところがあると思う。その点は、浜管ネットでは、簡単に相談できるようにいろいろ工夫していたり、日住協などもしっかりやっているとと思うので、見習ってもよいかもかもしれない。

賛助会員

(橋口) 先日、ある会社から、賛助会員から抜きたいという申し入れがあった。会社としては、会費3万円を払っているので、工事を受注できるなど、ある程度見返りがないと、続けられないのかもしれない。

(三條場) それはそうだと思う。会社としてのメリットがないと、お金を出す意味がない。

(宮村) 賛助会員制度を作ったきっかけは、組合会員が減り、会員収入だけでは連絡会の資金がたりないので、賛助会員制度を導入したということだったと記憶している。

(橋口) 今、賛助会員には13社が入っているので、資金的には非常に助かっている。ただ、これが無くなると、今のようなスタイルでは活動は続けられないと思う。

(宮村) 聞いた話では、当初、連絡会の理事をやっていた人がやめたのは、最初はみんな分からなかったもので、一緒に手伝ったが、最近ではみんな分かってきたので、役割は終えたと思ってやめた。といていた。ただ、新しい人たちは知らないもので、どこかで分かったということはないと思う。やっていかなければならないことは、ずっと続き、連絡会の役目も、まだまだ続く。

多摩市の補助金

(宮村) 連絡会では多摩市の補助金はもらっていないが、ほかの団体はけっこうもらっていると聞く。賛助会員が、もし、いなくなったら、資金的には苦しいので、多摩市からの補助金も考えてみたらどうか。多摩市からみたら、連絡会がセミナーをやっていることは、多摩市の実績にもなっているはずなので。

その他、マンション管理士、マンション管理士会、多摩市役所の無料相談、などの話題があった。

次回

(橋口) 話していると、あっちこっちまとまらないので、次回までに、メンテナンス部会の改革案について、文章にして持ってきてほしい。

(細貝) 今は、むしろ脱線して自由に議論したほうが良いと思うが。

(橋口) もちろん、すぐに決めるというよりも、何か、元になるたたき台があったほうが、議論しやすいので。新しい人がある程度、参加できるようにということを前提に、今後、話を進めていきたい。

6. 次回（第142回メンテナンス部会）の開催

- (1) 日時：2022年4月14日（木）14:00~16:00
- (2) 場所：唐木田菖蒲館1階第1会議室
- (3) テーマ：
 - ① メンテナンス部会の今後の在り方について
 - ② その他の話題

(議事録作成：細貝) 以上