

長持ちマンションを作る管理組合のツボは！

週刊「東洋経済」にマンション特集があり、会員管理組合の皆様にご参考にして頂きたく「ポイント8カ条」を下記に記載しました。ご自分の管理組合運営と比較検討されて下さい。ちなみにこの特集のお題は「マンション 絶望未来」。

1. 管理組合の総会が年に1回以上開催されているか
1年に1回の開催が義務付けられている通常総会が開かれていない場合はNG。
開かれている場合も出席率が低くないかのチェック。
2. 管理組合の役員が選任され、適切な頻度で理事会が開催されているか
1ヵ月に1回程度の開催頻度が望ましい。極端に少ない場合は要注意。
3. 理事会に委員会が設置されているか
大規模修繕委員会やペット飼育委員会、防災対策委員会など、特定の課題を解決するための委員会などを設置しているか、設置する計画があるならばOK。
4. 管理規約の見直しなどを行っているか
民泊問題、改良リフォーム、役員選任方法、個人情報保護法の適用など新たな課題に対応した管理規約の見直しを行っていればOK。
5. 管理費や修繕積立金の滞納が放置されていないか
3ヵ月を超える滞納がないように、管理組合が督促の対応をする必要がある。
放置している場合はNG。
6. 30年以上の長期修繕計画が立てられているか
古いマンションでは25年以上の長期修繕計画という場合もあるが、第3回の工事まで計画することが望ましい。
30年以上の計画を立てていたり、見直しがされていればOK。
7. 長期修繕計画案に沿って修繕積立金が積み立てられているか
第2回、第3回の大規模修繕工事の費用が賄えるように積み立てられているか、
修繕積立金の増額を計画していればOK。
8. 耐震性に関して安全性が認識されているか
巨大地震や耐震偽装問題などを契機に、マンションの耐震性について確認したり、
自治体に相談して専門家による耐震診断（書類チェックによる簡易な診断を含む）
を行っているなどしていればOK。

（参考出典：2018年12/8 週刊「東洋経済」一部修正）

＊ ＊マンション管理センター通信2月号に「管理不全とならないための理事会運営を考える」が特集されています。ご確認下さい。