

マンション大規模修繕協議会
大規模修繕 新聞

福岡支部 便り



皆さま明けましておめでとうございます。
一般社団法人 マンション大規模修繕協議会
福岡支部坂井隆弘です。
3月になりようやく春の兆しが見えたところに、
コロナウイルスというとんでもないものが流行し、
学校が休校になり、お店が臨時休業になり、
マンション関連では総会・理事会・修繕委員会
が中止になるという大変なことが起こっています。
1日も早く終息することを願っております。

暗いニュースはさておき、去る2月2日の熊本市主催『分譲マンション管理セミナー』に当協議会も参加させていただきました。

150名超の参加者で、熊本にすごい熱気を感じました。
開催準備に携わられた熊本市職員の皆さん、各団体の皆さん、また参加された
マンション管理組合の皆さん、大変お疲れ様でした。
また、大成功おめでとうございます。心よりお祝い申し上げます。

さて、前回号の支部だよりの中で、2020年は『積立金不足問題』に取り組むと宣言
しましたので、今回から思いつくままお話しします。
組合員さんのご相談を聞いてみると修繕積立金が決まった根拠をご存じない方
がいらっしゃいます。

修繕積立金のはじまりは『長期修繕計画』からです。
『長期修繕計画』のことを質問すると『よくわからないけど…』と言われる方が多く、
中身をチェックすると購入時から見直しもされず、何となく築6年目から段階的に
修繕積立金を値上げするような計画の、A3の用紙3~4枚の『長期修繕計画書』に
よく出会います。
『6年目で修繕積立金の値上げはありましたか?』と質問をすると『ありませんでした』…

第19回マンション大規模修繕セミナーin福岡

『2020年 マンションの価値評価が変わる!』

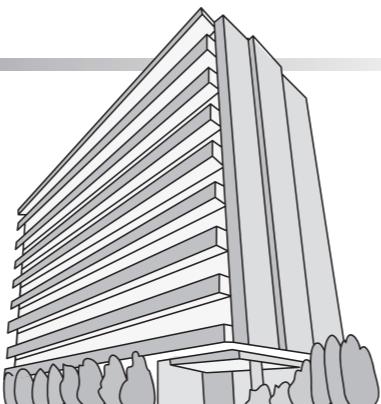
日時:2020年6月6日(土) 開始13:00~
会場:財団法人福岡県中小企業振興センター2F
同封の申込書をご確認のうえ、お申し込みください。

編集・発行

一般社団法人
マンション大規模修繕協議会 福岡支部

<https://www.daikibo-mansion.com/>

【福岡支部】〒812-0014 福岡市博多区比恵町7-12-402号
TEL:092-292-8205 / FAX:092-292-0735



マンションいきいき
大規模修繕 新聞 Vol.86

マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

IT活用でマンション管理の負担を軽減

一般社団法人マンション管理業協会が管理業務にITを活用した検証結果を公表しました。

①重要事項説明や管理事務報告について、現在、対面で行っているものを、TV会議システムや動画配信システム等を活用して行うこと。②重要事項説明書、管理事務報告書並びにマンション管理委託契約を締結した際の交付書面について、現在、書面(紙)で交付されているものを、電子ファイル等により交付すること。が主な検証内容です。検証結果から、WEB会議システムによる重要事項説明は対面、電子書類の交付は紙による書面の交付と同様の効果がある、ITを活用して重要事項の説明をしても支障がないと結論づけました。

この検証結果は、国土交通省に報告書として提出されていて、今後、現在の対面原則・書面交付原則が法改正によって見直されていくと考えられます。私たちのライフスタイル・ワークスタイルは多様化しています。ITは今後ますます生活に浸透してくるでしょう。

実際に行われているIT活用

【総会を電子投票で】出席通知、委任状の議決権行使書の提出がインターネットでできる電子投票システムが年50,000円~で提供されています。回収、集計の手間がなくなり計算間違いもなく、回収率が向上したという管理組合も多いです。

総会の招集、決議に電子投票を使う場合は規約に「電磁的方法」と記載が必要になります。

【WEB会議システムで理事会を開催】2016年度の規約改正によって「理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる(標準管理規約53条関係⑤コメント)」が追加されています。投資型、リゾートマンションなどは有益なシステムです。

【情報共有システムの導入】インターネット上でマンションの情報を共有する管理組合が増えています。システムによっては施設管理、スケジュール管理、配信、掲示板、災害時の安否確認など機能が充実しています。また、理事会向けのサービスとして、スケジュール調整、居住者アンケート、事前の議案、資料の共有、議事録などの資料保管サービスも出てきて非常に便利になっています。

管理組合のIT化は省力化につながりますが、パソコンやスマートフォンを使い慣れていない方、そもそも機器を持っていない方もいます。一気にシフトすることはできませんので、今までのやり方を併用しながらの導入になるはずです。はじめは手間が増えますが、情報交換、情報共有により組合員同士のネットワークができれば、より良いマンション管理運営に繋がります。IT活用、考えてみてはいかがでしょうか。



代表理事
米沢 賢治

私のブログアドレスです。
http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/
[米沢 いきいき マンション]で検索してください。
当協議会のフェイスブックページです。
<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢 賢治