

# 規約なし、管理組合なしの マンションが 5年で大変身!!

甲陽マンション  
築44年・29戸

屋上から東方向の眺め



H21●青の幕シートを取り替えたので鮮やかなアクセントになっています。

H23●集合郵便受けを更新



H23●掲示板を大型に変更しスケジュール表も新設。毎月の管理組合・自治会の行事予定を記入しています。



H23●室名札の取替を。工事ミスで塗装が少しとれたので補修を要求中。

H20●給水設備改修でメーターを屋上階の中と外に設置しました。従来はIPS内に、壁にメーターが設置してありましたが、検針基準は横が必須。IPS内は狭くて横にできないので業者と検討の結果、屋上階に。



H21●ネットフェンスの更新と巨石積をモルタルで補修しました。

H22●排気筒改修工事により外敵に出た排気トップ。



近所の工事の現場事務所にとる!!

行き当たりばったりの修繕してるよ〜



マンションの問題解決をまかせください!



たった2ページの覚書はあるけど、規約もなければ理事もいない!



区分所有者はだれ??  
賃貸居住者はだれ??



マンション管理士を顧問として雇おう!

1

# 甲陽マンション

マンションの管理組合なし、規約なしからの出発で、大変身

築年数：44年

場所：甲陽園西山町

総戸数：29戸

5階建

## マンションの特徴

- ・築年数は古いですが造りがしっかりしているので、良好な環境を維持するために今までなかった自主管理の管理組合をつくることから始まった。
- ・NMねっとの紹介でマンション管理士に入ってもらい、組織の改革とマンションの改良を進めてきた。
- ・それから5年、管理体制の整備、マンション再生に取り組み、ほぼ目標を達成するところまでできた。

## うまくいったこと・効果

- ・顧問のアドバイスにより、管理組合の役員を輪番制で引き受けない場合、ペナルティとして任期2年分支払ってもらうことにした。
- ・役員になっても1年に3回以上欠席がある場合も同様に、少し高めのペナルティを支払ってもらうことにした。
- ・結果、制度発足以来、理事会不成立は一度もない。大変うまくいきました！

## 問題解決できたこと・きっかけ

- ・ふと気づいた時、規約はなく覚書のような2頁物の決まりがあるだけで、理事という位置づけもなく、代表が2名（マンション所有者・自治の人）いるのみ。お金の管理もマンション所有者と賃借人がごちゃまぜで修繕も行き当たりばったり。いったい誰が区分所有者なのかも正確にはわからない状況。
- ・とにかく、マンション管理士に顧問として入ってもらい、マンション管理組合を作るところから始まった。
- ・管理規約の改正、長期修繕計画の策定を手始めに、会計システムの変更や役員輪番制のしくみなどしっかりした運営体制をつくり、計画的な対応ができるようになった。

## 今後は・・・

- ・マンション管理士に入ってもらうことで、管理組合の体制が整備でき、組合員の意識も向上したので、来年は管理会社を導入し、維持・保全を充実させたいと計画している。
- ・その場合経費増加を最小限にするために顧問契約は終了となるが、いずれまた要請する時が来るかもしれない。