

第26回マンション管理組合実践セミナー開催報告

開催日時：平成17年5月22日（日）13:15～15:45

開催場所：さいたま市民会館うらわ 101 集会室

主催：NPO 埼玉管ネット
（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）
後援：埼玉県
埼玉県マンション居住支援ネットワーク
さいたま市
マンション問題総合研究所
協賛：関西ペイント販売株式会社

今年5月22日に行われた第26回マンション管理組合実践セミナーの要約を報告いたします。

開会挨拶 NPO 埼玉管ネット会長 佐々木 一

本日は、お休みのところ当セミナーに参加いただき、誠にありがとうございます。昨年までは春の実践セミナーはNPO埼玉管ネット会員限定としておりましたが、本年より秋の実践セミナー同様、一般公開形式で開催します。

今回も、管理組合の皆様の手助けになればとテーマを選びました。是非、今日のテーマを持ち帰り、今後のマンション管理に役立てて頂きたいと思っております。

テーマ1：「マンションの自主管理を成功させるポイント」について

コーディネーター：マンション問題総合研究所 専務理事 久保 泰男 氏
パネラー：エクセルコート上尾 管理組合 菅 薫 氏
パシフィックパレス武蔵浦和 管理組合 小島 次郎 氏
グリーンミユキ南浦和 管理組合 山崎 毅 氏

久保コーディネーターの進行によりNPO埼玉管ネット会員マンションの中で、自主管理を実践している管理組合の方々をパネラーに向え自主管理に至る経緯や管理組合運営を円滑に行う秘訣等について、夫々の貴重な経験談を聞くことができました。

1) 自主管理への移行理由として以下報告がありました。

管理会社から管理費値上の申し入れをきっかけに委託管理業務内容への不満から自主管理へ移行した例



コーディネーター、パネラーの皆さん

特に管理会社への不満は無かったが、総戸数が少ないため限られた管理費節約の為に自主管理に移行した例

2). 自主管理にして良かった点として以下報告がありました。

管理費用が安くなった。
組合員が管理組合活動を理解し協力的になった。
管理費の滞納が少なくなった。
総会への出席率が70%と高率になった。

管理費用については月額20万円、年間240万円の節約になり、余剰管理費を修繕積立金に充当しゆとりを持った修繕積立金の運営が出来ている。

自主管理のため、役員が直接、管理組合運営にタッチすることになり、管理組合活動の意義、重要性、役員業務の大変さを経験し組合活動への理解が深まり、組合員が協力的になり、管理費滞納の減少や総会への出席率の増加につながっている。との見解がありました。

3). 自主管理の問題点としては以下報告がありました。

輪番制役員の場合理事長適任者が不在の期が生じ輪番を飛ばして選出せざるを得ない場合がある。

期により管理組合活動が停滞する場合がある。
役員の資質や仕事などそれぞれが抱えた事情で、活動が停滞する年度が生じる場合があるが、自主管理の宿命としてとらえ、理事会の評価をしないことを原則にしている。

役員宅には建物管理に関する様々な問題が持ち込まれるため、ご主人が勤めで不在の場合には奥さんが対応せざるを得ないなど、役員本人のほか家族の協力が必要になる。

従って家族の負担は大きいがこのことが組合活動の理解促進にもなっています

素人集団であることの不安がある。

理事会は持ち回りの素人集団なので判断が出来ない場合があるので適宜、専門コンサルタントを活用している。

その他、インターネットを利用した管理費の会計処理の例などが述べられました。

テーマ2

1. 「マンションの防犯対策」について

講演：埼玉県警察本部刑事部捜査第三課
埼玉県警部 木村 秀雄 氏

埼玉県警察本部より提供頂きました映像や破壊された鍵などの実物展示見本を目の当たりにし、被害状況や開錠手口等の説明を受け、さまざまな防犯対応策のお話を聴くことが出来ました。セミナー会場では、エントランスホール入り口にあるオートロックの簡単な開放方法の説明も受け、



防犯対策について説明する木村警部

オートロックも万全ではないことを痛感させられました。(開放方法の公開は差し控えさせていただきます。)

防犯対策で最も注意しなければならないピッキングについては、典型的な動作として、犯人がピッキングを行う際に鍵穴に目の高さを合わせてしゃがんだ姿勢をとるそうです。そのような人を見かけた場合は居住者同士で注意を促すなど、日ごろからの防犯対策も必要です。

セミナー時間割りの都合で、木村警部のお話は駆け足の説明となってしまいました。近いうちに詳しく、お話を聞ける機会を作りたいと思います。

2. 「最新の防犯カメラシステムによる、マンションの安全管理」について

講演：アクチュアリー株式会社 セキュリティ事業部 水野 一郎 氏

1). マンションの防犯について

近年、社会情勢の変化により、さまざまな犯罪が増加する傾向にあります。

マンションへの防犯対策は益々急務となり、新築マンションでは防犯カメラシステムの設置が標準となってきました。

一方、防犯カメラシステムを設置していないマンション、また防犯カメラシステムを設置しているがシステムの運営上、改善の余地があるマンションも多いと思われます。以下に管理組合が抱えている問題点を列挙します。

防犯対策がほとんどなされていない。

有効な対策方法が分からない。

映像録画について、個人情報保護法に対応できるか不安がある。

既設の防犯カメラが古く、カメラが壊れていたり映像が劣化していざという時に役立たない。

映像録画にビデオテープ方式を使用しており、映像の確認が面倒なので、録画画像をチェックしていない。

このような問題解決には、専門知識を持つ相談相手や、最新の防犯カメラシステムが有効となります。

2). マンションにおける問題点

マンションは、物の考え方、生活時間帯などが異なる何世帯もの住人が居住スペースを共有しています。そのため、居住者同士のコミュニティが疎遠である場合などは、プライベートスペースでありながら部外者に気がつきにくい環境をつくってしまいますので、特にお互いの注意が必要となります。

マンションに多い問題点を列挙します。

ゴミの不法投棄、無断駐車などのマナー違反。

不法侵入者による、空き巣、車上あらしなどの窃盗。

部外者によるポストイングセールス、痴漢、子供への危害など。

落書き、いたずら、素行不良者の入りびたりなど。

これらの問題を解決することができれば、快適な「安心・安全なマンション生活」が送れることでしょう。

3). マンション内への犯罪者の侵入経路

エントランス、裏口からの侵入

住人の帰宅と共に侵入するケースや、適当な部屋番号を押し配達のふりをしてロックを解除させる。

屋上からの侵入

低層階に比べると、上層階は鍵がかかっていない割合が多く、隣接ビル、非常階段、などから屋上へ上がる。

4). 防犯カメラによる犯罪の防止と抑止

犯罪者は、「見られる」「気づかれる」「証拠が残る」ことを非常に嫌うため、防犯カメラは、犯罪の抑止に大きく役立っています。

犯罪者が犯罪をあきらめる理由を列挙します。

防犯機器に気がついた

人が近くにいるのに気が付いた

家人が帰ってきた（窃盗）

その他

最近では、繁華街や商店街にまで防犯カメラが設置され、一部の地域では大幅な治安の改善がなされた報告事例もあります。

マンションにおいても、防犯カメラを効果的な位置に設置する事で犯罪を予防したり、仮に犯罪が起こっても瞬時に犯人の特徴を掴む事で犯罪の解決、次の犯罪の防止に繋がります。

どの場所に、どのような機器を、どのように設置したら良いかについては、専門の防犯機器会社に相談下さい。

“犯罪者が入れないマンション”をつくることで、是非、皆様も安心・安全なマンション生活をすごしてください。



個別相談を受ける鳥海理事

実践セミナー終了後同会場にて、各テーマを含めた個別相談を1時間に渡りお受けしました。

スタッフ一同、今後もより良いセミナーを企画して行きたいと考えております。

また、セミナーにご協力頂きましたコーディネーター、パネラー、講師の皆様ありがとうございました。この場をお借りしてお礼を申し上げます。

以上