

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（動議）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

「事項3」に入る前に、先般の4月臨時総会での議決「例外中の例外としてのペット飼育許可」について、「事項4その他」で協議すべきであるが、前倒しで協議してほしいという要望を受けた。議事録では事項の番号順に記録した。

その他協議事項（意見交換会）事項3 今後の管理費と管理方法について（高齢化を踏まえ）

標記の件は、2014年度の検討事項であるが、すでに次期役員でいくつかのバックデータの整備を進めており、その概要の説明が海口会計役員と堀会長からなされた。（下記各種資料は提示のみ）

- ①2007年07月付：「管理委託業務（案）の内容について・ご参考」住商建物
- ②2007年12月付：「ハウス上野毛 総会議案書・議事録・管理に関する重要事項説明書」住商建物・堀会長の縁のある方から入手
- ③2010年12月付：「高齢化と自治会運営のあり方」2010年度ハウス元住吉役員会からの広報冊子
- ④2011年04月付：「コスモ日吉レアル 総会議案書・議事録・管理に関する重要事項説明書」大和ライフネクスト海口役員の縁のある方から入手
- ⑤2014年05月付：管理費を検証するためのラス・スケッチ表

考えられる管理方法は2つ

現行の管理方法

準自主管理方式（清掃や専門設備点検、長期修繕計画案策定等、業務の一部を専門業者に委託）

- これを持続するのであれば、予算案にあるように「おおよそ6,000円/月・1戸」ほどの管理費値下げが考えられるのではないかと。
- 高齢化も進み、今後、自主管理を担っていく中齢層には専業主婦も少なく、共働きが大半の仕事優先であり、輪番制役員の業務はできるだけ簡素化したいものだ。
- 業務委託方式を考える前に、自主管理を持続していく方法を、先に考える必要があるのではないかと。昔のようにもっと業務を簡素化できないものか。
- たとえば議案書（アジェンダ）など、現在の枚数は必要最低限であり、マンションの自主管理業務の簡素化にも限界がある。
- 高齢化に関しては③の資料にあるグラフを見れば明らかなように、2014年度から区分所有者、同居人とも急速に高齢化していく年度であることが判る。そして、次の大規模修繕工事予定の前年2024年度には「75歳以上の後期高齢者が過半数」になる。

検討する管理方式

業務委託方式（理事会総会などは区分所有者が管理者となり運営するが事務・技術的な全業務を管理会社に委託）

- ②のハウス上野毛の例が参考になる。住商建物管理部には基幹事務管理を委託・清掃はシルバー人材センター関係の清掃会社と別途個別契約・小口現金に限って輪番制理事会が管理運営
- 基幹事務委託費用は2008年度とデータが若干古い「年額93万円弱・月額7.7万円」
- 堀会長の縁のある方に再度、最新のデータをお願いするとともに、住商建物管理部と直接面談協議して、いくつかの委託業務条件を設定し、具体的な見積りを依頼する。

以上、「業務委託方式」の内容を更に具体化して、その可能性を探っていく業務を次期役員会に総括的に委託することが確認された。