

NPO法人 東北マンション管理組合連合会

第12回

マンション体験交流会

令和7年10月26日（日）に仙台市市民活動サポートセンターで体験交流会を開催、20名が参加しました。当日の発表概要をご紹介します。

業者との直接取引の メリットとデメリット

アップルタワース仙台 理事長 武藤 潤子 氏
(仙台市若林区五橋 築17年386戸)



私どものマンションは仙台駅から徒歩8分に位置し、「100万人が嫉妬するマンション」をキャッチフレーズにしています。築17年目で管理会社を2度変更しましたが、リプレイスの際に前管理会社が外注していた清掃会社に継続して受けてもらえるよう直接取引を始めました。

また、新しい委託先に長期修繕計画を作成してもらったところ修繕積立金が全く足りないことが判り、今迄の状況を徹底的に見直すために修繕委員会を作り直接取引組むことにしました。

直接取引のメリットは2つあります。一つは出費が抑えられること。もう一つは理事たちの意識が高くなることです。

一方で私がデメリットになったかなと感じた例も紹介したいと思います。

【事例1】清掃会社が倒産

清掃会社の担当者から「今日、倒産しました」との突然の電話がありました。

問題なのはゴミの処理です。ゴミは各階ごとに24時間出しているシステムになっています。つまりその都度回収しないと各階のゴミ置場がゴミであふれてしまいます。その対応を理事会で話し

合い、管理会社の協力も得ながら自分たちで業者を探すことに決め乗り切ることができました。管理会社の社員である管理員と清掃チームが毎朝朝礼を行っていて、きちんと連携が取れていたことがスムーズな対応に繋がりました。

大手の会社から下請けに使っている業者を紹介してもらって、引き受けてもらいましたが、契約書を交わすまでに3ヶ月かかりました。

【事例2】インターホン交換

各住戸には壁付けのインターホン（画面はあるけど映らない）と訪問者の映像が映る小さいタブレット端末があります。住民からは「タワマンなのに何故訪問者の映像が見れるインターホンがないの?」と言われ続けました。

その分野に精通している理事が新しく入ってきたことで、インターホン工事をするのに理事会で決めました。理事会で数社のメーカーと施工会社のヒアリングを行って理事会で決議、住民説明会も行い、総会の承認を経て、さて契約書を交わそうという段階で「本当にこの会社で大丈夫なの?」と理事会でもめることになります。従業員の数や資本金、仕事への信頼感などの不安の意見が出てきました。

社長面接までして依頼することに決まりましたが、今度は金額でも少し値引きできるはずだともめました。

理事の人たちは、業者と面談したり、見積書を精査したり、マンション内を点検したりして忙しい毎日を送っています。修繕委員長などの特定の人独裁になってしまったら危ないと思います。他の理事が無関心だとそうになってしまう恐れがあります。理事会は素人の集まりであり、専門知識を持っている人が理事になるとは限りません。当管理組合の場合、13名の理事がいるので約30名の区分所有者の代表だと考えると、理事の一人の考えは、区分所有者30人の意見と同じだと言えます。その観点から考えるに、理事会でもめること、意見が対立することは大切で、ああでもない、こうでもないという理事の皆が自分の意見が言える理事会は大事だと考えます。話し合うことを面倒くさがらない、無関心にならないことです。そして

最後は多数決で決める。結論が自分の考えと違ったとしても決まったことに従う。そういう理事会にする工夫が大事だと思います。

当管理組合の場合、次のように心がけて理事会の活性化を図っています。

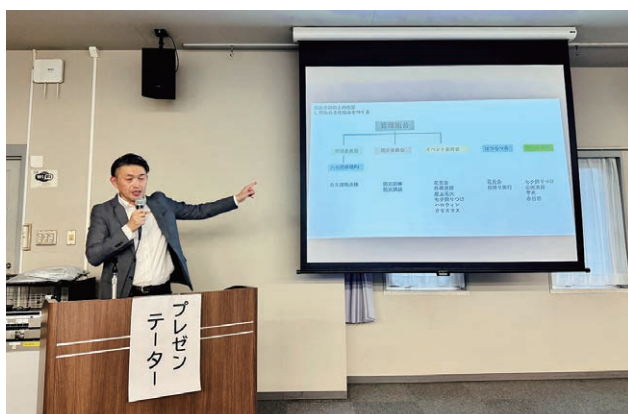
- ・それぞれ役割を分担する
- ・机の配置を工夫して意見を言いやすくする
- ・飲み会や自己紹介をして親睦を深める

現在の管理会社が毎年、建物全体を細かくチェックしてくれます。これは、「ドクター M の処方箋」(建物巡回点検報告書)(有料)というシステムです。それを基に修繕委員会で検討に入り、その結果を理事会に報告するようにしています。定期的な点検等は管理室(管理員ではなく、別のフロントマンのような実力のある人)が対応してくれます。

今後は信頼できる業者とタッグを組み、意見などをもらいながら専門知識のない理事たちでも対応できるようにしたいと考えています。また、専門知識のある人が理事になって欲しいと願っています。

ザ・ライオンズ定禅寺タワー14年の取り組み ～住民間の交流と意識向上を目標に～

ザ・ライオンズ定禅寺タワー
理事長 大久保 英輝 氏
(仙台市青葉区国分町 築14年194戸)



次の四つを目的にお話させていただきます。

- ・14年間の取り組みを一つの事例として共有
 - ・「自分には関係ない」という意識がもたらす課題を実感としてお伝えする
 - ・住民同士の交流や協力がマンション運営にどんな変化をもたらしているかを紹介する
 - ・同じ立場の理事・住民の皆さんと気づきを共有し、今後のヒントにさせていただく
- これには3つの視点で考えることができます。

一つは「コミュニティ視点」です。これは、挨拶や交流が減る、顔が見えない関係になる、小さな誤解がトラブルに発展し、雰囲気が悪化します。ますます疎遠になってコミュニティが形骸化します。

二つ目は「運営・管理の視点」です。理事・委員のなり手不足、このため一部の人に負担が集中し、モチベーションや会議の質・判断力の低下を招き、維持管理の遅れやコスト増大につながります。

三つめは「資産価値の視点」です。帰属意識や協働・共生意識の低下、美化・資産価値・防犯・防災意識の低下を招き、防災力低下、犯罪抑止力低下、資産価値下落へとつながっていきます。このような課題に対しては資産価値の維持・向上のために住民の意識の向上が大事だと考え、住民意識向上施策として次の3つのアプローチを考えました。

- ① **関われる仕組みをつくる**
(任されるから→一緒にやる)
- ② **見える情報を発信する**
(透明性と共有)(参加のハードルを下げる)
- ③ **顔が見える関係を育てる**
(信頼のベースづくり)

①の関われる仕組みをつくるには、管理組合の中に修繕委員会、防災委員会、イベント委員会などを設立し、積極的に活動していただく。

②の見える情報を発信する(透明性と共有)については、「ザ・ライオンズ定禅寺タワー通信」や「理事会だより」を定期的に発行しています。また、防災関連マニュアル一式を新規入居者全てに配布するとともに、防災訓練後のアンケートを行い、成果の共有を図りました。

③の顔が見える関係を育てる(信頼のベースづくり)については、誰が住んでいるのかわかる状態をつくる、協力できる関係をつくる、共に考える文化を育てることを着眼に各種施策を行いました。具体的には、居住者防災カードを作成し、誰が住んでいるのかわかる状態をつくりました。また、防災訓練や七夕飾りつけ及び清掃の会などを通して協力できる関係の構築に努めました。

このような住民意識向上施策を推進した結果、次のような成果を確認することができました。

- ・防災意識の向上と組織による活動の重要性
- ・防犯意識の向上
- ・美化意識の向上の3点です。

しかし、次のような課題も見えてきました。

- ・参加者には依然偏りがある→若年層、単身層、共働き世帯など世代間の温度差解消が必要
- ・継続性、引継ぎの仕組みが不十分→手順書の充実、OB 理事によるサポート制度の創設
- ・新規入居者への浸透が課題→入居時オリエンテーション、ウエルカムイベントの実施

結言

マンション運営の本質は、“建物管理”ではなく、“人づくり”と考え、100年後へとつなぐ今の活動を継続していきたいと思います。

電気料金高騰に対して市場連動型の新電力に契約変更&国債の利率上昇に伴い、すまい・る債を全て解約して国債・地方債を購入

ライオンズタワー仙台広瀬
副理事長 杉山 丞 氏
(仙台市青葉区広瀬町 築23年409戸)

※諸般の事情により、講師として予定されていた杉山氏が本交流会を欠席することになったため、杉山氏からの依頼を受けた東北管連の副会長の小島浩明が杉山氏の代わりに映写説明をしました。



市場連動型の新電力に契約変更

市場連動型プランとは、電気料金が電力市場(日本卸電力取引所：JEPX)の価格に連動して電気料金が変動する仕組みの料金プランです。従来の固定料金プランでは、契約時に設定された料金が一定期間変わらないのに対し、市場連動型プランでは電気料金が電力市場の動向に直接連動します。

2022年から2025年の東北電力価格と市場連動価格とを表とグラフに展開して比較してみました。2022年は市場価格の高騰で撤退する新電力が続出した時期です。

2023年は市場価格が落ち着いてきてメリットが見え始めた時期です。2024年と2025年は市場価格が安定期に入りメリットが明確になってきた時期です。これらのデータを基に検討した結果、

6月1日に東北電力からI社への切替を実施しています。6月実績の市場価格と東北電力の単価を比較してみたところ、変更前の固定単価の18.45円/kWhに対して変更後の市場連動単価(月間の平均単価)は10.97円/kWhとなり、市場価格が東北電力単価より2~3割安くなっていることが判明しました。

国債の利率上昇に伴い国債・地方債を購入

「マンションすまい・る債」の2025年度募集債券によると利付10年債は0.525%(税引前)と示されています。

18期以降に購入したマンションすまい・る債の利回りを調べた結果、5億円の利子合計で37万円の低利子であることがわかりました。

議案書作成時点(2025年3月25日)での10年物国債利回り状況は2009年以来の高水準となり1.5%となりました。

総会時点(4月20日)では、トランプ関税ショックで1.3%まで下がりましたが、それでも購入は承認され、7月前後に二回に分けて購入しました。国債地方債の運用で年間1,400万円ほどの利回りが期待できるとのことです。

「マンションすまい・る債」は住宅金融支援機構が発行する安全性の高い債券ですが「貯蓄から投資へ」の流れがマンション管理組合にも波及しているような気がします。

マンションの震災対策への取組事例

びゅうパーク南仙台
防災倶楽部 副代表 小島 浩明 氏
(仙台市太白区西中田 築29年154戸)

びゅうパーク南仙台では管理組合のほかに、福祉やコミュニティ、防犯・美化・地域連携を担っている自治会、ロータリーの花壇の管理をしているガーデニングクラブ、防災訓練の企画や防災への啓発を活動としている防災倶楽部、集会室や敷地内でのコミュニケーション活動をしているイベント企画委員会があります。活動内容を公開していますので興味をお持ちの方は公式ホームページをご覧ください。

分譲当初から様々な活動をしてきましたが、今日は防災倶楽部の活動を紹介します。

当マンションでは、当初から、乾パン、ミネラルウォーター、ストーブ等を備蓄し、災害に備えていて、2005年9月30日付の河北新報夕刊でもその活動が紹介されました。

そして2011年3月11日に東日本大震災が発生、地震保険査定への対応を終えた後に、震災復旧工事を見据えて復興委員会が翌年8月まで活動しました。この復興委員会の活動で防災意識のモチベーションが高まり、現実的な備えを重視した防災への取組がスタートします。

その取組の具体的事例として2012年10月に非常給水ホースを導入しました。これは非常用水栓から建物まで耐圧ホースを這わせてマンションの2階と4階と7階の共用廊下に仮設の蛇口を取り付けるといったものです。これにより8階から14階の住民が下まで降りることなく、給水することが可能となります。

2012年11月には災害時の料理教室を開催、その後にカセットガス式の発電機を購入、また、敷地内に防災倉庫を新たに設置しました。

2013年7月には防災倶楽部が復活し、仙台市の防災マニュアル作成専門家派遣制度を活用して勉強したり、地域の防災訓練にも積極的に参加したりするなどマンションとして防災への意識が高まりました。

2015年10月には、「びゅうパーク南仙台防災マニュアル」が完成、この防災マニュアルに基づく訓練を行いました。これらの訓練の成果が認められ同年11月27日に「杜の都防災力向上マンション(5つ星)」に認定されました。



2016年6月に夜のミニ防災訓練の実施、2017年5月に東京防災を活用した防災訓練の実施、2018年5月には著名な防災士や市民センターの方々の協力を得てクロスロードゲームやサバ飯づくり、同年10月に防災講話や防災訓練に写真展を併催するなど実績を重ねた結果、2019年5月に「令和元年度まちづくり活動賞」を受賞するに至りました。

2019年7月には県外から災害時におけるトイレの専門家をお招きして勉強会を開催し、2019年

10月には「防災訓練 in the Night」を開催、仙台市やマンション関係の皆様の視察も受け入れ成功をおさめました。

防災訓練はコロナ禍であっても2020年から2022年7月まで毎年2回行っていましたが、2022年10月にコロナ禍明け防災企画として、「防災探究ツアー」を開催しました。これは、「密集を回避して企画を持ちより防災力を高めて楽しんでもらう」ことを目的とした企画で、マンション建物内や敷地を回って防災クイズを解いて歩くというものです。迷ってもスタッフがヒントを出すなど工夫して、トータル点数によって防災グッズを賞品としてお渡ししました。居住者と役員スタッフとのコミュニティの醸成を図ろうという目的もありましたが、子供たちも楽しみながら参加してくれて所望の成果を収めることができました。

2023年7月には「火消しまといのワークショップ」、同年11月にはAED講習や炊き出し訓練、2024年6月には消防署の協力も得てAED実習等を行いました。

広報紙『びゅうファミリー』は27年間ほぼ毎月発行し、啓発・広報に努めております。2025年11月で創刊300号を迎えました。

高齢化は社会全体の課題であり、担い手不足も各マンション共通の課題です。福祉や防災、コミュニティといった課題をお金での解決するのは難しいものです。まわりで人材を見つけて協力してもらいほかにありません。そのために自分で動ける時には動いて仲間になってもらう。それが大切だと思います。でも…、肩の力を抜いて活動していきましょう。

東北管連が受託している「仙台市マンション防災マニュアル作成支援派遣制度」を活用してみてくださいとPRして発表を終えました。