

2017年 11月 (第45号)

NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永

横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

民泊 問題

第 28 回 日住協厚木交流会報告 永田 康之

去る9月2日(土)第28回厚木交流会が鳶尾第二住宅管理組合で開催、川上会長より民泊問題が報告されました。今年の6月9日に「住宅宿泊事業法(民泊新法)」が成立、6月16日に公布、来年6月施行されることになり個々の管理組合は民泊を容認・禁止を総会で決め管理組合規約を改正しておく必要がある。特に注意すべきは、施行に先立って、住宅宿泊事業者となろうとする者は、都道府県知事や政令指定都市の首長(保健所設置の市はその首長)への届出申請が開始されることである。

各管理組合では来る3月15日までに、規約改正をして、明確にしておく必要があります。法の施行される来年6月15日までに時間がないが規約改正は重要である。もし総会開催が無理な場合は理事会で決議、議事録に可否を明記しておくこと。予定業者が自治体へ登録をすれば登録業者として年180日以内(但し、営業日数は各自治体が条例で短縮できる)の営業が認められ、管理組合がやめさせることが難しくなる。行政は予防策として登録時に管理組合規約の提示を義務づけている、禁止を望む管理組合は直ちに総会で規約改正し明記しておくことが重要です。特に注意が必要なマンションは郊外や不便な地域にあり、辺鄙なところは誰も来ないだろうと油断しているマンションです。インターネットを通じてあらゆる情報が流されるため嗜好が多様化し、あえてローカル色を好む人がいます。特にアメリカの仲介サイトの“エアー・ビー・ビー社”は世界中に民泊を紹介しており、北欧系の人は郊外の昔ながらの風景を好みます、不便な処だからと油断は禁物です。

この法の成立を受け国交省も来年3月15日から住宅宿泊事業者の届出が開始されるとし、マンション標準管理規約を改正して管理組合に管理組合規約の改正を促しています。標準規約の改正点は 第4章用法 第12条を(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合 (イ)住宅宿泊事業を禁止する場合 の(ア)(イ)の双方を雛型として開示しています。(裏面参照)

2020年東京オリンピック・パラリンピックでは、ホテル不足が明らかで民泊の需要も増すものと思はれます、民泊を可とするか否とするか住宅宿泊事業法の施行が始まる来年3月までに管理組合の対応が求められています。

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正について

マンション標準管理規約改正の内容(概要)

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を実施する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

住宅宿泊事業を禁止する場合

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示

- 家主居住型のみ可能とする場合
- 新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
- 新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合

の規定例等も提示する

※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行った。

東高森住宅管理組合の紹介

東高森住宅管理組合 副理事長 桑原糸子

はじめに

2017年5月21日に開催した当管理組合第44回通常総会において、NPO日住協加盟復帰の件が議案として提出され、承認されましたので、同6月、再加盟の手続きをし、NPO日住協の会員に復帰しました。よろしくお願い致します。

ふり返ってみると退会したのは、2009（平成21）年5月17日開催の第36回通常総会に退会を提案して承認された結果です。それから8年経過しているにすぎないのですが、再加入ということになった次第です。わずかこの8年間に再加入に転換した事情は、高経年マンション・組合員の超高齢化という実態による管理組合業務の負担の大きさと管理組合業務の高度な複雑さによる新しい知識の修得が自力では困難になってきたということによります。このような現実、在住組合員が自覚しない間に進行していた激変です。そして、やはりNPO日住協が必要という再認識に至りました。

そもそも当管理組合は、日住協が分住協として活動を始めていた時代、1973（昭和48）年12月【分譲された1972（昭和42）年12月の翌年です】に既に入会していますので、会員歴はとても長いのです。皆さま、この歴史を是非知っていただきたいと思います。そして当管理組合が自主管理組合に移行できたのも、分住協時代の指導的立場にあった当時の先進的な先輩管理組合の活動があったからでした。当管理組合が分住協に加盟したのは、なんとといっても入居して1年目のことですから初代理事長の功績です。



東高森住宅管理組合

さて、再び現状に戻りますと、ここ数年の間に、完全自主管理組合としての主体性の基盤の脆弱性は客観的にはすでに進行していたのです…。8年前、退会提案の趣旨が「自主管理レベルも向上しており、日住協の支援をうける必要はない」と判断されたのですが、当時の自信に満ちた主観的な力量が数年遅れで客観的な実態と合致したという激変…。ともかく、建物の経年劣化・組合員の高齢化という両面からの老いの問題は、当管理組合の組合員の自意識を追いかけ、追い越していると実感します…。とはいえ、ここで自主管理組合の管理能力が下降線をたどるままにしておくわけにはいかないという冷静な責任感が根強くまだ残存しているというバイタリティが、今回のNPO日住協再加入という総会決議として結実したと、ささやかながら自負する次第です。そしてこの奥深いところにある根強さに、再生の展望を感じているところです。

1. 東高森住宅の概要

東高森住宅は1972年12月、旧日本住宅公団（現UR）によって）建設分譲された22棟600戸からなる団地です。県央地区に位置する伊勢原市にはじめて建設された鉄筋コンクリート（PC）の建物で、中層5階建て、エレベーターなし、階段室タイプです。団地居住者は、隣接する厚木市や平塚市に比べて、都市化が進んでいなかったものの、古い歴史のある伊勢原市では新住民・新市民として、当時の在住伊勢原市民の生活感覚とは異なっていたようです。なにより、木造家屋の街にとっては、近代的なコンクリートの建物がはじめて登場したという違和感…。団地が一地域として自立したコミュニティ形成をする下地は、そこにあったように思えます。

分譲されてから45年の今日においても、伝統の伊勢原固有の文化（文化庁が日本の文化・伝統を語るものとして日本遺産のまちとして認定している）へのなじみが希薄のように感じます。

日本遺産のまち、伊勢原市内には大山阿夫利神等21の文化財が点在していて、とにかく歴史のある市です。わが東高森住宅から徒歩10分位のところにある、国登録有形文化財の高部屋神社（建物の彫刻の芸術性の高さには目を見張ります）も、そのひとつですが。

さて交通の便ですが、県央地区ローカルの地ですので、電車は小田急線しか有りませんが、起点の新宿から快速急行で45分、急行で1時間かかります。新幹線に乘車する場合は愛甲石田駅から小田原駅まで40分、新横浜までは45分。羽田空港へは隣の本厚木駅から高速バス（空港まで直行）が発着しているのでそれほど不便は感じません。成田へはもう観念しています。

バスは神奈川中央交通（神奈中）バス1社が営業、タクシー・ハイヤーも神奈中交通です。最寄り駅の愛甲石田駅の南北の改札口から、それぞれ、路線バスが発着。タクシーも同様です。当団地へは、神奈中が営業する循環バスが開通していて、当団地の3カ所（18号棟前—22号棟前—5号棟前）に停留所があります。また国道246上の路線バスでも、停留所・高森団地入口があります。なお、現在、新東名高速道路の広域幹線道路工事が伊勢原市で進行しており、東名高速道路とも併存してあり、車社会にとっては交通の要所としてクローズアップされている地です。

2. 東高森住宅の住環境

■ 敷地 47,158 m²

■ 1972（昭和47）年12月 旧日本住宅公団（現UR）分譲団地

(1) 区分所有建物：5階建中層22棟600戸

- ・ 全戸 同一の間取り（3DK）、専有部分48.98 m²
 - ・ PC建物 公70—5PC—3DK（A13—2）分型標準設計
 - ・ 階段室タイプ 3タイプ 計60階段
- | | |
|--|---|
| ① 20戸建・2階段棟： 11棟（5・7・9・10・12・14・18～22号棟） | } |
| ② 30戸建・3階段棟： 6棟（1・6・8・13・15・17号棟） | |
| ③ 40戸建・4階段棟： 5棟（2～4・11・16号棟） | |

(2) 附属建物

- ① 管理棟（管理事務所・集会所「和室」）
- ② 集会所棟【1989（平成元）年新築】…集会所「洋室」
- (3) 駐車場
 - ① 団地内駐車場
 - ② 民営駐車場（管理組合が地元地主と直接契約している駐車場）

3. 東高森住宅管理組合の現組織体制

◇ 役員体制

- 理事会の構成：理事長、副理事長、理事 22 名（各棟より 1 名選出）
監事 2 名 計 26 名、定例理事会毎月 1 回（第 2 土曜日）開催。
- 階段役員 60 名（各階段より 1 名選出：各棟 1 名は理事）。
 - ・階段役員全体会：年 3 回程度開催。
- ※役員の任期
 - ・理事長：2 年以内、
 - ・副理事長・理事・監事・階段役員：2 年（半数改選システム）、
なお、再任を妨げない。
- 専門委員会：長期修繕計画検討委員会
 - ・現在、2009 年度策定の長期修繕計画書見直中。
- 規約等改正委員会
 - ・現在、危機管理の備え細則（案）を検討中。
 - 9/1、日住協会長より、住宅宿泊事業法公布の情報提供を受け、
早速、「民泊」を認めないように規約改正（案）を作成し、理事会
に提案、承認をされた。年内に臨時総会を開催する予定。
- 訴訟専門委員会
- 固定資産税問題検討研究委員会
- ※各委員の任期 原則 1 年、基本的に再任されることが多い。
- 防火管理者：3 名
- 自主防災会：自治会と管理組合 合同組織

- ◇ 職員体制
 - ・事務職員 2 名
 - ・クリーンスタッフ（清掃員）4 名
- } 組合員を雇用

4. 東高森住宅管理組合の歩み

(1) 1972（昭和 47）年 12 月 18 日設立総会

当団地管理組合は設立総会で「組合業務委託細則」の制定を行っており、以来 5 年間基本業務〔窓口・収納・清掃業務〕をすべて（株）団地サービスに委託。その一方で、初代理事長を中心に理事会活動として意欲的な思考と実践力で自主管理体制確立の準備が着実に進んでいました。以下のとおり。

■1973（S. 48）年 12 月 8 日 分譲集合住宅管理組合連絡協議会（略称「分住協」）に加入（初代理事長のとき、理事会で加盟を決定）。

周知のとおり、この協議会は、現 NPO 法人日本住宅管理組合協議会（略称 NPO「日住協」）の前身で、1969（S. 44）年 10 月に、日本住宅公団（現 UR 都市再生機構）が分譲した団地のうち、連携した 14 管理組合の有志によって設立されました。この協議会の目的は管理組合のあり方・管理組合役員の啓発・情報交換でした【「日住協記念誌」（平成 11 年・同 21 年）参照】。

この先駆的な 14 管理組合の一つが、現在も NPO 日住協の理事である大和さんが居住している昭和 43 年分譲の花見川住宅管理組合ですね。

東高森住宅管理組合は、このように早期に「分住協」に加入し、多くの示唆を受け、管理組合組織のあり方を学びとっていったようです。そして「分住協」が 1984（昭和 59）年 6 月、第 15 回総会において組織の改正をして、日住協と名称変更（このときから民間マンションも加入できるようになった）してからもずっと会員でしたが、はじめに述べましたように、2009 年 5 月に退会、そして先に記したように、今年 6 月、8 年ぶりに再加入・会員に復帰したという経緯になります。何卒よろしくお願ひします。

(2) その後の歩みを簡単にピックアップして、今日の完全自主管理確立の流れと現況をご紹介します。

① 設立当時 委託管理（JS）の管理体制は、**第 5 回通常総会 1978（S53）年 5 月まで継続しました。**この全面的な管委託管理時代の 5 年間の動きは以下のとおり。

i 1972（S47）年 12 月管理組合設立総会：規約・協定・細則を制定、役員選出。

1973（S48）年 4 月、自治会の設立（第 1 回自治会定期総会開催）…自治会の発足に関して：「自治会は管理組合とは別個に必要なになるので、自主的に其の気運が盛り上がってくることを望まれます。各棟から 1~2 名御協力下さる方が必要になりますのでその節は改めてお願い致しますからよろしくご協力下さい。「当団地では、自治会は管理組合が音頭をとって各棟 1 名の自治会設立世話人を依頼して他の団地に例を見ないほど早く、昭和 48 年 4 月に組織されました。（S48. 3. 21「3 月 18 日に 設立総会が開かれ 4 月 1 日から発足することになりました。

管理組合と自治会は車の両輪の様に団地の生活を守ってゆく機関です。私達の自治会です。協力して盛り立ててゆきましょう。自分たちの利益の為にも。（初代理事長池田恒敏「第一期理事長を顧みて」（管理組合だより）No. 14(S50. 7. 14)。

No. 1(S. 48. 1. 16)等参照。

このように管理組合のリーダーシップにより、入居後 4 カ月で自治会を発足させています。優れた自治能力だったと感心するばかりです。とりわけ、故初代理事長（1995 年入居の私は面識がありません）のリーダーシップに感謝しています。

ii 1973（S48）年 5 月、第 1 回通常総会開催（以後、毎年度 5 月通常総会開催）、
・幼児用ジャブジャブ池使用開始（毎年夏季に準「プール」として水遊び、自治会に使用許可しており、昨今は近隣にも開放、大変歓迎されている）

- ・ 駐車場開設、植栽瑕疵補償

iii 1973 (S48) 年 12 月「分住協」に加入

iv 1974 (S49) 年度 22 棟各階段 (全 60 階段) にツツジ植栽

※ エントランス改修工事に当たり、足場を組むためにツツジを移植、その後、階段室両側にツツジを戻していないので、現在は姿を消している。

1974 (S49) 年度理事長あいさつ：「共有物に対し、組合員各位の一層のご理解を賜りたい。具体的には共有物とはいえ、各自の財産であり、すなわち、各自の持ち物であるゆえに、其の維持については積極的に取り組んでいただきたいと思います。費用を払っているので他人に任せるというのではなく、自分の持ち物を自分で維持・管理するという心掛けを是非お願い申し上げたい。それがひいては組合費の節約にもなり、また、自主管理にもつながっていくのではないかと思います。」

v 1975 (S50) 年度 理事長あいさつ：「管理組合 3 年目、独り歩きできるように成長してまいりました。…私達新役員は、路上駐車対策、芝生対策、塗装と補修、遊戯増設公園の利用整備、長期修繕計画、自治会との話し合い、広報 PR に努め、課題として規約改正、集会所増改築、自転車置き場の新設、駐車場の拡大などに取り組みたいと考えております…。」

・ 広報理事「我々の住まいは我々でよくしましょう」

・ 神奈川県にある分譲住宅 25 団地の組合費・修繕積立金の月額一覧表を作成して金額を明示している。団地の規模・構造を異にしているため、25 団地を単純に比較できないが、当時の理事会の問題意識の高さを表していると考えます。因みに、当時の当管理組合の組合費 1750 円、修繕積立金 500 円。

vi 1976 (S51) 年度 理事長 : 自主管理の必要性を主張

「管理組合だより」第 16 号 1976 (S51) . 7. 31 : 「今年 20%以上値上りした基本委託業務料」…の合計月額 64 万 6400 円、これは (株) 団地サービスが、人件費、諸経費などを積算し、見積もり提示した額。単価が妥当かどうかについては法外なものでない限り、干渉することができません。しかし今回は分譲住宅管理組合連絡協議会) と(株) 団地サービス本社との一括交渉による値下げ運動および同藤沢支店との数回にわたる値引き交渉により決定した額ですが、基本委託業務を自分たちで行う“自主管理”に移行せぬかぎり、毎年値上げに悩まされそうです。

同第 17 号 1977 (S52) . 1. 30) : 自主管理に移行した他団地の資料集め「…自主管理には種々の困難が予想されますし、根本的には、組合員のみなさん全員が、自分の家は自分で管理しようという、強い意志を持たなければ組合役員の勇み足となってしまいます。

来年度より、即自主管理に移行できる最低限の資料集めはしておき、その折の態

勢固めがスムーズに行くようにしておきたいと思っています。」

※ この意思是、次の通常総会で組合員に提案されています。

- vii 第4回 通常総会 1977 (S52) .5.10 開催 S51 年度理事長： 自主管理について…基本委託契約を組合独自で行い、組合員が自主的に管理することを一般に自主管理と言われていています。今年度は自主管理移行について、他の団地の実情を学び、その長所・短所を検討し、採否の参考資料を備えて、各位にご意見を伺いたい、ご協力をお願いします。

viii 自主管理の可能性、初めての試み

汚水本管の清掃で自主管理が可能か否か、初めての試み…費用を削減するため全面的に業者に一任せずに、組合が清掃器具を購入し、この器具でできるものを行い、できないのを業者に発注することを検討。役員は、8月、団地内3カ所で実験を行い、可能性を確認。植栽管理について、植え込みや芝生の境界の白い杭などは、役員や気がついた方々が自主的に破損箇所を修理し、少しでも『美観』を良くしようと努力する。

② 「準」自主管理体制スタート

S53.5.10 第5回通常総会開催。自主管理へ決断 自主管理移行に関するアンケートの実施：多数の賛成で、自主管理移行となる。但し窓口業務のみ委託で実施、まだ完全自主管理ではないので、「準」自主管理と称する。

窓口管理業務を入居当初のJSに代わって、伊勢原市の(株)某社に窓口管理要員の派遣を委託する。この「準」自主管理体制が11年間継続しています。(以下、自主管理への実力養成活動内容につき省略)

③ 完全自主管理体制に移行：平成元年5月14日の第16回通常総会で承認。

初年度の試練を経て着実に基礎が固まり、今日、ごく当たり前のように維持されている自主管理…。間もなく30年です。

今後も「完全自主管理体制」を当団地の価値ある共有財産として大切に継承・存続していきたいと思えます。

他方、組合員の超高齢化が避けられない現状において、完全自主管理体制をそのまま継承するのは困難であることも顕在化しつつあります。成熟した自主管理体制にほころびが生じ、修復不能になる前に持続可能な自主管理体制の方向を組合員みんなで創出していきたいと模索中ですが、これはじつに困難な悩ましい課題です。なお、別に危惧される状況も派生しているように思われます。それは昨今、管理組合による完全自主管理というかけがえのない活動によって見えなくなっていますが、区分所有権という複雑なありかたで所有している各世帯の不動産(私有財産)、専有部分・共用部分の関係とその意義が希薄になっている危険性です。これは区分所有法が想定していない不在組合員、空室、賃貸化の増加問題と密接に結びついて

いる重大な問題です。区分所有者全員で管理する前提になっている区分所有法による管理組合が、その建て前を保持できなくなっているという深刻な課題であると考えますが、これは、区分所有法が改正されないかぎり、完全自主管理体制にある管理組合には**致命的打撃になる危険性をはらんでいると思われ**ます。

以上、入居45年、完全自主管理30周年の節目を目前にして、組合員の総力を結集して思案しなければならないと課題であると思えます。

5. 管理組合のいま、その内実は…

現在の組合員は圧倒的多数が中途入居なので、委託管理会社管理の時代についてはまったく経験がありません。こんにち、委託管理の面影はまったくなく、すっかり伝統となった自主管理体制が維持されています。したがって中途入居者は管理組合のあり方はこういうものだと受容し、管理組合役員からの要請に応じて、管理組合業務にかかわっています。

しかし、600戸の区分所有権者の現実、現住組合員数は相対的に減少、不在組合員数が高止まり。また団地内居住人口の超高齢化、単身世帯の増加により、組合の土台が脆弱になっている。そうです、団地居住者の少子高齢化が進んだ結果です。超高齢化社会という時代の反映なのです。

本年2月実施した理事会アンケート（回答率76.5%）によれば、居住人口に占める世代別人口構成では70歳代が最多、次いで60歳代であり、当団地に占める高齢化率は一般社会より高い結果が明らかになりました。

それでも幸いにも、当団地では、高齢者世代が現役で自主管理をサポートしています。そのエネルギーが次世代へのエールであると確信できます。

6. 自主管理の課題と展望・・・以上の状況から演繹される自主管理継続のポイント

分譲から45年、管理組合が管理する対象物は経年劣化が進行し、これまで以上に維持管理する業務の量・負担が大きくなっています。

- ① 管理責任を全うするには、たんなる慣行では済まない。新たな学習力・体力が不可欠であることを自覚せざるを得ない。
- ② 経年劣化に伴い、必然的に計画修繕に経費が嵩む。
- ③ 区分所有権者の高齢化率が高い。自主管理を継続する基盤が揺らいでいるような不安定さ。次世代が主流になる状況が待たれる。
- ④ 一斉清掃はコミュニティ形成にも寄与している素晴らしい慣行ですが、参加者が低迷している。
- ⑤ 理事会を構成する理事選出のサイクルが加齢&不在組合員の増加により負担になっ

ている。不在組合員率が高止まりで流動化がみえない。

- ⑥ さらに、区分所有法の第2章団地の規定が制定されていない当時の分譲であるので、当時のままの統一管理であり、団地総会のみで運営され、棟別管理を確立していないのも、今後大きなネックとなる可能性があります。

団地共用部分に関して、1983（昭和58）年の区分所有法改正による第2章団地の規定（4カ条新設）における中で、当管理組合規約は、いまなお、団地共用部分と規定することができるかと新設された第67条に対応していないことが難点である。

- ⑦ 完全自主管理30年にもかかわらず、区分所有法と規約を熟知することの大切さがあまり自覚されていない。これを十分に認識すること。完全自主管理体制を継続していく強みと課題はこれに尽きると断言してよいのではないかと思います。

⑧ 最後に、護決権行使の権利について

昨今、懸念されるようになったこと…、護決権行使の権利を放棄する組合員の増加です。コミュニティに無関心という存在でもあります。管理組合の有り方を左右することなので、自覚が切望されます。他の管理組合ではどうなのでしょう。他力本願・管理組合にまったく無関心な組合員は存在しないのでしょうか。

管理組合がその目的のために運営し、維持管理の業務を執行するための最高決議機関である通常総会での議決権行使の権利を無頓着に無視・無関心に陥らないよう誠実に臨んでこそ、自主管理が安定的に保持され、継続する原点で有ることは言わずもがなですが、昨今、通常総会の出欠票の提出率が下がっていることが気がかりです。

超高齢になり、気力・体力・知力が衰えて

くる避けがたい必然的現象でしょうか…。そういう側面とは別の要素であることが懸念材料です。加齢に関係なく、中途入居者にみられがちな組合員の主体性の欠如…。端的に言って、管理費・修繕積立金さえ払っていけば問題なし、コミュニティ形成は関係なし、と知っているような区分所有者へのかかわりが、これから大切になるように思っています。

居住環境の維持管理の業務に対する連帯感を強固にするために、きめ細やかな配慮が必要であるとしみじみ感じますが、あまりデリケートにこころづかいをするにも限界があります。区分所有建物に共同するスタイルは本当に難しく、法定の理念どおりにならないものですね。総会での意思表示は、組合員共通の義務であって、一部役員の義務なのではありませんが、この根本的な義務が忘れられがちです。



22棟600戸、環境が良く、
きれいな東高森住宅

【 結びにかえて、二つの老いへ覚醒 】

完全自主管理の課題の最たることは対象物である共用部分も、管理主体の組合員も、高経年・高齢年になったということ。しかも全国でも数少ない完全自主管理で維持管理を継続する立場にあります。東高森住宅管理組合は、前例のない道を歩んでいるのだと自負しています。換言すると、私たちは前例のない二つの老いをもって完全自主管理という険しい厳しい管理の歩みをしているということです。組合員の高年齢化、建物等の経年劣化・植栽の長期計画の遅れなど、
全容が見えている渦中で、なお、完全自主管理継続の意思を喪失しないように忍耐強く、果敢に管理組合業務を推進していくには多大のエネルギーを要します。とはいえ、高年齢シニア世代組合員が自主管理に視点を置いてコミュニティ形成に惜しみなく、弱い力ですが、協働しあっていますので、一見、完全自主管理は安定して保守されているかに見えることこそが危機なのです。この8年間の間に「日住協退会理由」が消滅したという事実、管理組合団体に参加している多くの組合から多様な側面の課題を吸収し、学ぶ姿勢への転換になったことが当管理組合の謙虚さだと思います。改めて皆さまの経験とお知恵をお借りしたいと思います。あわせてさまざまな管理組合業務にかかわる情報を吸収させていただきたいと思っています。

了