

1. 管理組合とコミュニティー

分譲マンションの維持・保全や管理・修繕などは管理組合が行う。「この管理組合とは一体どのような組織なのか」考えてみよう。

1.1 管理組合とはなにか

マンションには「分譲マンション」と「賃貸マンション」がある。賃貸マンションには管理組合という組織は存在しないが、分譲マンションには管理組合がある。

賃貸マンションの建物、施設の維持・保全や管理・修繕は、オーナー(家主)が行う。

分譲マンションは購入し所有している全ての人々がオーナー(家主)となる。この人々を「区分所有者」とよび、この区分者全員で「管理組合」を構成する。

例えば、100戸の分譲マンションには、100人の区分所有者がいて、この区分所有者が管理組合を構成する。この区分所有者・全員で構成する「管理組合」が建物・施設を管理する。

どんな管理を行うのか、どの業務をどこの管理会社に委託するのか、どんな修繕を行うのかなど決定は、原則として全ての区分所有者の集会で決定される。

1.2 管理組合の管理範囲、専有部分と共用部分

管理組合の管理範囲はどの範囲か。

その範囲は「専有部分」を除く建物、敷地の全てである。この「専有部分」とは、「柱・梁・壁、床スラブ」で囲まれた空中に浮かぶ内部空間と「床・壁・天井仕上材」であり、区分所有する範囲である。専有部分は区分区分所有者、一人一人で責任を持って管理する範囲である。

この空中に浮かぶ専有部分を支える躯体(柱・梁・壁、床スラブ)や、そこに至る通路(階段・エレベーター・廊下)や避難経路(バルコニー)、専有部分へ供給する水・電力・ガス・情報などのライフラインはすべて共用部分である。これらの共用部分を維持・管理し、保全する組織が管理組合なのである。

1.3 管理規約とコミュニティー

マンションの管理は区分所有者の集会で議決される。

この組織と決定のルールを定めたものが「管理規約」である。これには管理の範囲、専有と共用、管理組合の組織、議決の仕方、管理費や修繕積立金、駐車場等使用料などが規定され、この規約に従って、管理組合は運営される。

各マンションの管理規約は「区分所有法」に則っている。中古マンションの質は管理の良し悪しで決まるといわ

れる。これは建物施設を維持保全する管理組合の運営に左右される。管理組合の事業に区分所有者が積極的に参加し、管理組合の意思決定がスムーズで民主的であれば、良好な管理がなされる。

一方、管理組合の役員になる人がいないマンションや理事会もめったに開催されず、集会への出席者もほとんどいないようなマンションでは管理の質は良くはならない。また、管理組合員同士の対立が激しく、いざこざが絶えず、合意が得られないマンションは、管理の質が低下する結果となる。

積極的なリーダーに恵まれ、多くの組合員の意見を積極的に取り入れ、組合活動に多くの組合員の参加を求め、居住者同士が仲良く、マンション内のコミュニティーが良好であれば、自然と建物や施設の管理の質は向上する。

1.4 管理組合と自治会(町内会)

マンションには管理組合の他に、自治会や町内会などの組織を持つものもある。

この「自治会」と「管理組合」とはとくく混同されやすい。管理組合とは建物・施設を管理することを目的とした組織であり、区分所有者が強制的に加入しなければならない権利と義務があるクローズドシヨップ組織である。

これに対して、自治会(町内会)とは住民の親睦と交流を目的とする自治組織で、区分所有者以外の人、たとえば同居の家族や親族、区分所有者から住戸を借りて住んでいる賃貸借人やなど居住者(住民)なら誰でも参加でき、また、自由に退会できるオープンシヨップ組織である。

お祭りや廃品回収、敬老会や子供会、野球やサッカー、囲碁などの各種サークル活動、自主防災組織、生活協同組合、高齢者支援などいろいろな活動が重層的に展開されるマンション自治会もある。

一方、管理組合活動もマンション内のコミュニティーに支えられて多様に展開される。管理組合内部にコミュニティーや町内会の担当理事を設け、マンション内の親睦と融和を図り、快適な近隣関係を目指す組織もある。

それぞれの組織の目的や、組織のあり方、構成員が異なる「管理組合」と「自治会」を、使い分けて、建物施設の良好な維持管理と、マンションのコミュニティーを形成することが望まれる。

1.5 行政から見た管理組合と自治会(町内会)

旧来の農山漁村共同体の地域に、突然マンションや集合住宅団地が建設されると、旧来の地域コミュニティと新たなマンション住民との間に摩擦が発生するケースが多い。地元議会の議員も旧来の村落共同体を対象とした行政サービスが中心で、マンションや集合住宅団地向けの施策が皆無の自治体が多い。

地域防災助成や防犯助成(街灯・防犯灯設置)、緑化・生垣助成、耐震化助成、シルバー助成など地方自治体が地域に行く各種補助・助成事業も、自治会や町内会には助成するが管理組合という組織を認めず、集合住宅の住民は行政サービスの対象外としている地方自治体は、まだ多い。そこで分譲マンションでは管理組合とは別に自治会や町内会を結成し、地方議会にマンション議員を立候補させて一定の議席を確保し、マンション向けの行政サービスの拡充を図る動きもある。都市部の自治体では「自治会」とは別に「管理組合」を認め、各種行政サービスを充実させるようになってきた。

1.6 管理組合内の組織と業務分担

管理組合の管理範囲は広く、管理業務は多岐にわたる。この業務を理事長(管理者)が全て行くと、責任が重い。

通常、管理組合は総会で選任された理事が、理事会を構成し、総会で決定され、承認された事業計画を執行する。

戸数が数百戸に及ぶ大規模マンションでは管理組合役員の人材に恵まれる場合がある。管理業務を、たとえば以下のように役割分担をして執行する場合もある。

①. 営繕(長期修繕計画)担当理事

管理組合・収入のうち大きな割合をしめる修繕積立金・会計の運用、計画、執行を担当すること。

一般管理費会計のうち、施設の点検、維持保全、経常修繕などを担当する。

これらの業務は管理組合の中心的な業務となり、また専門的な知識も要求されるので、理事会の下部に長期修繕専門委員会を組織する場合もある。

②. 会計(財務)担当

管理費、修繕積立金、駐車場使用料などの出納業務や資金運用を管理し、緒工事費等の支払いや、マンションリフォームローンや各種補助金・助成金の処理、滞納者、未納者への督促、競売物件の差押え先取り特権の行使などの管理を担当する。管理組合員の中に財務や経理関係の仕事をしている方がいれば、適任である。

③. 広報(情報)担当理事

各種行事のお知らせや各種調査点検、小口修繕や計画修繕などを一般組合員や居住者に周知し、管理組合行事への参加・協力を要請する。掲示板や回覧板、管理組合ニュース(広報)などの編集発行などを行う。

組合員の中にマスコミや出版などの仕事をしている方がいれば、適任である。

④. 規約(法律)担当理事

管理組規約や諸規定・細則や総会議案書などの文章の整合性をチェックしたりする。弁護士など法律に明るい組合員が役員や相談役になってもらえば心強い。

⑤. 植栽(造園)担当理事

敷地内の樹木や植栽管理を担当する。一般に造園業者や植木屋に管理を委託するケースが多い。広い団地型マンションなどでは、住民みずから同好会を組織して樹木の剪定や管理を行ったり、定期的にグリーンデイを設けて芝生の除草や清掃作業を行う場合もある。

⑥. 渉外担当理事

近隣や周辺のマンション管理組合で組織する連絡協議会に加盟し、管理組合の情報交換を行ったり、自治体の補助事業や助成事業の相談や申請など行う。分譲販売会社と瑕疵補修工事の請求を行うなど、対外的な情報交換や交渉などを担当する。

⑦. その他の理事・監事

その他に理事会は、正・副理事長、総務担当理事や監事で構成される。

1.7 自主管理と委託管理

管理組合が行うべき管理業務の内の一部、または全部を管理会社に業務委託し、建物施設を管理する。

業務内容は「会計(出納)業務」「設備点検業務」「清掃業務」「窓口業務」「植栽管理業務」「エレベーター管理業務」「消防設備点検業務」などである。

委託業務契約の範囲は契約書に明記されるが、管理業務の全てを管理組合がみずから行う場合がある。これを自主管理の管理組合と呼ぶ。500戸、1千戸の大規模分譲団地の中には、区分所有者の人材が豊富で、管理会社以上の多様な専門性を持った管理組合組織を作り上げてしまうものもあるのだ。一方、20戸程度の小規模マンションでは、規模が過小で、1戸当たりの管理会社の費用が高額になり過ぎて、自主管理を行うマンションもある。

参照

「建物の区分所有等に関する法律」

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」

「マンション標準管理規約」