

管理組合の味方である善の管理会社

「管理会社と良い関係を作る」③

NPO 埴管ネット 会長 佐々木 一

管理組合（消費者）と管理会社（企業）は、良い関係を続けてきたでしょうか。残念ながら、必ずしもそうではないようです。国土交通省が平成13年8月、マンション管理適性化法に関する指針を発表しました。その中で「マンション管理の主体は、管理組合にあることや管理組合で、管理業務を委託する場合は、その内容を十分に検討すること」等ですが、ここでは、管理組合を構成する区分所有者全員が管理組合の一員であることを充分認識して ①管理組合の運営に関心を持つこと

②活動にも積極的に参加すること ③役割を適切に果たすよう、務めることなどが上げられています。

マンション管理は、無関心派が多くなかなかうまくいきません。是非、積極的に管理組合の運営に参加され、良好な環境の下、誰もが住んでみ

たくなるようなマンションになるよう活動されてみては、如何でしょうか。

マンションと戸建の違いは、簡単に言って共用部分があるかどうかです。一戸建ての場合は、特別な場合を除いて共用部分を通らなければ外に出られないと言うことは、ありません。

しかし、マンションの場合には必ず共用部分である廊下やエレベーター、階段、ホールなどを通らなければ外部との行き来ができません。皆さんは、区分所有されている専有部分に居住しており、掃除なども好きなきときにやっているでしょう。壁紙を張り替えたリガスレンジや給湯器が故障すれば取り替えるなど誰に遠慮することも無く自分の責任において対処することができません。でも共用部分は、区分所有者全員で権利を持ち合っている共有部分ですので勝手

に対処することはできません。区分所有法では、第13条において、共用部分はその用法に従って使用することができるとしています。

管理会社は、共用部分の管理がその仕事になります。具体的業務は、管理組合と結んだ「管理委託契約書」の内容により異なりますが大別すると次のような7つの業務があります。

- (1) 会計業務 (2) 出納業務 (3) 支払業務 (4) 組合費等の督促業務 (5) 長期修繕計画に関する助言 (6) 給排水施設の維持管理業務 (7) 清掃業務等です。

又、契約内容により管理人が常駐している場合は以下の業務も代行してくれます。

- (1) 受付業務 (2) 各種点検業務 (3) 各種立会業務 (4) 定時報告及び緊急時の連絡 (5) 防火管理業務の補助及官公庁との折衝等、これだけの業務を管理会社におこなってもらえれば、金銭的負担は別としてかなり優雅にマンションライフを享受出来る

と思います。でも注意しなければいけないことは、いくら管理を管理会社に委託しても、管理の主体は居住者にあるということ。A社は駄目なのでB社に替えたい、B社が不都合なのでC社に替えるなどの論議を聞きますが、それぞれの管理会社の力量もさることながら当事者である管理組合の実力は、どうなのでしょう。管理会社は、あくまでもお手伝いとしての感覚で付き合ひ、管理会社がどのような管理業務に携わっているのか委託業務が滞りなく履行されているのかを管理組合の皆さんが監督できているということが管理委託契約の内容を円滑に履行できる大前提であると思います。

管理会社は、この道のプロであり、たくさんの知識を持ち経験を重ねておりますが、営利を目的とした企業である以上、利益の追求が目的であり、NPO団体やボランティアの活動とは違います。仕事を委託したら当然お金の掛かること(支出)を忘れないように、よく考えて行動すべきです。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

http://www.lonseal.co.jp/

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948