

第33回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

管理組合運営の
ソフトとハード

マンション問題総合研究所
専務理事 久保泰男

マンション管理組合の希望に合致した管理システムになつていきますか？

1. 希望に合った管理システムとは

マンションの管理方法は、各マンションに適合するシステムで行われるのが最良です。管理組合によっては、管理会社に全面委託していた業務を変更して管理組合の自主性を生かした運営方法にしたとか、反対に完全な自主管理から一部の業務を管理会社に委託したとか、それぞれのマンションの事情や築年数の経過によって、異なった管理方法を希望されることがあります。例えば、旧公団等の分譲団地は、早い段階から自主管理を行う所が多いのですが、築

年数が経過して建物の老朽化と共に居住者の高齢化が進むと自主管理が難しくなつてき

ます。そういうときには、面倒な業務の一部を外部の専門会社に委託したいと考えるようになりません。あるいは、民間分譲マンションでは、将来の大規模修繕工事に備える積立金の不足から、管理会社への全面委託を自主管理に移行し、管理費を節約したいと考える管理組合も出てきます。

しかし、現在の管理会社の大半は、必ずしも管理組合の希望に合った管理方法を提供してくれません。それには管理会社側にそれなりの理由もあるのですが、管理組合にとっては不満として残つてしま

います。そこで管理会社への要望として、マンションの希望に合った管理システムを提供できるようにいくつかの管理システムの研究と整備を切に願うものです。

2. マンション管理の方法は三つに区分できます。

大別すれば、「全部委託管理」「二部委託管理」「自主管理」の三つです。

一、全部委託管理の業務例

最初に、全部委託管理の業務にはどのようなものがあるか、一般的なマンションで見

てみましょう。全部委託管理の業務内容は、一般に左記業務の①と②を管理会社に委託する場合があります。

①事務的業務

- 事務管理業務
- 通常は基幹事務を含む
- 会計業務、出納業務、管理運営補助業務です
- 管理員業務
- 清掃業務
- 日常清掃・定期清掃

②設備等の管理業務

- エレベーター保守
- 消防設備保守
- 給水設備保守
- ポンプ点検、貯水槽の清掃
- 排水設備保守
- 排水管の清掃

機械駐車場保守

防犯設備保守

電気設備保守

自動ドア設備保守

汚水槽・排水槽清掃

簡易専用水道検査

建築設備定期点検

特殊建築物調査

二十四時間機械監視

植栽維持管理

二、一部委託管理の業務例

一部委託の方法はいろいろありますが、通常多いのは、前記①の事務的業務を管理会社に委託して、設備の保守点検業務は、管理組合から各設備の専門保守会社に直接発注する方法です。

管理組合によっては、管理員業務と清掃業務だけを管理会社に委託して他は組合で行っている所もあります。この場合は事務管理業務を管理組合が行うので自主管理に近いとみることができ、判り易くするために一部委託管理の分類に入れます。

三、自主管理の業務例

自主管理とは、明確な定義

があるわけではありません。一般に自主管理とは、文字通り業務を管理会社に委託せずに管理組合が自ら行っている場合をいいます。

管理業務を管理会社に委託していても、任せっ放しではなく、管理組合の自主的な意思決定で運営されている限り自主的管理すなわち自主管理だ、という見解もあります。

このように、管理組合が自主管理をしているかどうかの判断基準は決まっておりませんが、捕らえ方には幅があるということ。すなわち広義に捕らえる見解と狭義に捕らえる見解があります。どちらに解しても、何等の損得はありません。要はプライドの問題のようです。

著者は自主管理の判断基準を次のように考えています。

自主管理とは、前記①事務的業務の中の主要な事務管理業務を管理組合で行っている場合をいう、と。簡単にいえば、マンション管理適正化法でいう基幹事務を管理組合で行っているということ。です。

マンション管理適正化法でいう基幹事務とは、次の事務をいいます。

イ. 管理組合の会計の収入・支出の調定

ロ. 出納

ハ. マンションの維持修繕の企画、実施の調整

これらの基幹事務の処理方法や手順を定め、あるいは担当理事を決めて実施している管理組合は自主管理を行っていると思います。仮に、その業務の一部を他に委託または請け負わせていても、管理組合が実質的にコントロールできていると思えます。自主管理の範疇に入ると思えます。

設備等の保守点検や清掃業務については、通常それぞれの専門会社に委託して行うのが一般的です。これらの業務は自主管理か否かの判定には関係はありません。

3. 適合した管理システムを選ぶときのポイント

どのような管理システムが自分達のマンションに合っているか、判断をする重要なポイントには次の点です。役員の

任期と窓口業務(事務局)です。

一、役員の選任方法と任期

管理組合の運営は、執行機関である理事会が行います。この理事会の能力(実行力)が管理システムを選択する場合のポイントです。

自主管理が旨くいかなくなる主要な原因は、それを推進する役員がいなくなったときです。例えば、役員が毎年全員交替する管理組合では自主管理は旨くいきません。先に述べた基幹事務を毎年交替する役員が自力で行うには無理があります。役員に就任してようやく判りかけた頃に、交替してしまふからです。築年数が浅く大した問題を抱えていなければある期間は自主管理は可能でしょうが、難しい修繕の問題を抱えるようになると順番で就任した役員では対応ができなくなります。

このような管理組合の場合には、全部委託管理からいきなり自主管理にするのではなく、業務の一部を委託する一部委託の管理方法が無難であ

ろうと思えます。

全部委託管理をしない管理組合がスムーズに運営するためには、少なくとも役員任期が二年で、毎年半数改選が条件だろうと思えます。何とか理事会運営の継続性が図られるからです。

二、窓口業務の体制

自分達のマンションの窓口業務がどういう体制になっているか、も重要なポイントです。窓口には管理人を置くかどうか、大規模な団地の場合は、事務局を置かないと役員の負担が大変になります。その結果、ますます役員のなり手がいなくなるという問題も抱え込むこととなります。

一部委託管理の場合は、窓口業務を他に委託した方が無難でしょう。役員の負担が少しは軽減されます。

4. どんな管理システムでも理事会活動はなくなるらない

ある団地の相談を受けて気が付いたことがあります。永年自主管理をしていて、建物の老朽化と居住者の高齢化に

よって自主管理に行き詰まってきました。役員の負担が大変だといえます。委託管理にしたなら、理事会の負担もなくなるかと考えたようです。

しかし、委託管理でも自主管理でも理事会活動は必要です。委託管理の場合、委託する業務範囲が広いと役員の負担は軽減されますが、理事会活動は同じです。この点を誤解していたようです。

【事例】

全部委託から部分委託へ管理運営業務は理事会が自主運営。管理員業務・清掃業務は管理会社へ委託。設備保守は専門会社へ直接外注の実例

埼玉県大宮市のマンション(一一〇戸)。分譲は平成四年。暫くの間は分譲関連会社の大手管理会社に全部委託。

将来の修繕積立金不足にきつかけに、管理内容を見直し、管理組合の自主性を生かした管理システムに変更。つまり事務管理業務の主要な部分を管理組合自らが行うようにし

たのです。大きな経費削減ができました。

大手管理会社は委託業務の変更に応じてくれなかったため、他の管理会社に変更しました。維持管理費の予算総額は、年額二五〇万円から一六七〇万円にダウン。年額八八〇万円、当初経費の三五％削減に成功しました。これは大変に大きな節約につながった例です。積立金不足に悩んでいた管理組合は、たちまちに問題を解決することができました。その後も旨く運営されています。

