

第
132
回

マンション管理組合の 適正な管理運営を支援する

マンション管理士

辻 直美（相模原市在住）

はじめに

平成13年の夏に、地元の自治会活動を通じて知り合った近隣マンションとの交流会で、新しい国家資格としてマンション管理士と管理業務主任者が創設されることを知りました。どうせなら両方取得したいと思い、平成13年度は管理業務主任者、翌14年度はマンション管理士を取得しました。当時勤務していた会社はマンション管理とは全く無関係でしたので、法律系の知識と技術系の知識が必要な国家資格取得にはとても苦労しました。

団地管理組合への法人化の説明

資格登録後すぐに地元のマンション管理士会に入会し、運よく顧問契約やスポットの業務委託契約を結ぶことができ、マンション管理士になって本当に良かったと思うことがありました。それはこのような経緯でした。平成17年2月のとても寒い夕方でした。市内のある団地管理組合の事務局長さんから、敷地に隣接する土地を取得するために団地管理組合を法人化することの相談がありました。先方にお伺いして『マンション管理基本法令集』（平成16年改正版）の区分所有法の第47条から第56条に定める管理組合法人の内容を説明しました。ここの管理規約を参照しながら総会開催までの手順を説明したところ、「弁護士や司法書士にも法人化の仕方は聞いていたけれど、最後に新しい資格のマンション管理士の話も聞いておきたかった」とのことでした。その時マンション管理士が必要とされているのだと実感しました。何だか、帰りの自転車のペダルがとても軽く感じました。その後、法人化された同団地管理組合の代表理事さんから2年間の限定ではあ

りましたが、管理規約改正の支援のために顧問契約を結ぶことになりました。

自主管理マンションの顧問として

次に紹介するのは、自主管理でずっと頑張っているA管理組合（以下「A組合」）です。当初デイベロップ系の子会社に管理を委託していたのですが、数年後親会社も管理会社も倒産してしまい、組合員が協力して自主管理を続けていた相模原市所在、RC造9階建、住戸49戸の管理組合です。

平成18年の秋、市主催のマンション管理セミナー後の相談会に当時のB理事長ほか数名が第1回目の大規模修繕工事の進め方等について相談に来たのが最初でした。すでに設計監理方式を採用するという方針も決まっていて、確認のための相談でした。数か月後、今度は、管理費等の滞納への対応での相談でB理事長宅に呼ばれ、この時は、特に支払督促や少額訴訟について説明しました。

翌年の平成19年1月に再びB理事長から電話があり、2月の定例理事会にオブザーバーとしての出席を求められました。理事会の出席者にマンション管理の重要性について話をしたいとのこと、役員以外にも10名近くの参加者がいました。当日は事前に用意したレジュメを配布し、平成12年12月8日公布の『マンション管理適正化法』第4条の趣旨である、管理組合の適正な管理に努める義務と区分所有者等の管理に関し管理組合の一員として適正な役割を果たすよう努める義務という2つの努力義務があることを説明しました。

ここでは、平成13年8月1日国交省が公表した『マンション管理適正化指針』に記載された管理適

正化の基本的な考え方、①管理の主体は管理組合であること、②長期的見通しを持って適正運営を行うこと、③区分所有者等の積極的参加の努力義務が必要なこと等について説明しました。

次いで、管理組合運営の適正化を支援することがマンション管理士の役割であることを話しました。そうしたところ、その場でB理事長から理事会の承認の下に顧問就任の依頼がありました。翌月2月開催の定時総会の承認を得て、顧問契約を締結することになりました。ちょうど半年ほど前に相談のあった最初の大規模修繕工事が着工したばかりで、その時の相談会での助言が実を結んだ気がしました。

管理規約改正の支援業務

平成19年4月の定例理事会において、懸案事項であった管理規約の見直しを行いたいとの要望がありました。確認したところ現行の管理規約は分譲当時のままで、きちんと読んでいない方もいました。そこで、まず、定例理事会の時間を利用して管理規約の勉強会を行うことを提案しました。現行管理規約の読合せを行いながら、当時最新のマンション標準管理規約（平成16年1月公表版）（以下「標準管理規約」）と比較していきました。

管理規約改正の方針としては、用語の定義の記載が無いなど現行規約の古い形式を最新の標準管理規約の表現に合わせることで、また役員任期が1年との定めに拘わらず2年間就任しているなど実際の運用と現行管理規約に差異が生じていることを、許される限り運用実態に合うように変更することにしました。毎回管理規約条文の読合せや区分所有法の解説だけでは参加者は退屈だろうと考え、A組と規模が同じ他のマンションで行っている役員輪番制の例を紹介したり、時にはマンション管理士試験の過去の問題を紹介したこともありました。こうして出来た改正管理規約案は、平成20年3月の定時総会で承認されました。1年かけて組合員の手で作った管理規約が完成しました。

大規模修繕委員会への支援業務

管理規約改正から7年が過ぎ、2回目の大規模修繕工事の準備に着手しました。まずは、平成27年3月の定時総会において、大規模修繕工事の事業計画と予算と設計監理方式による具体的な進め



大規模修繕工事竣工検査後の会議（筆者は右から3人目）

方を修繕委員会に委任することの承認を得ました。次いで、8月頃に修繕委員会メンバーを募集したところ応募者が無かったので、現理事会メンバーが修繕委員を兼任することを提案しました。役員の方の負担が大きくなりますが、日ごろ理事会で話題にしているためにかかえて意見がまとまりやすいなどの利点があり、エントランス、外階段、駐輪場の改修やごみ置場の更新工事等の改善案が工事項目として採用されました。前回同様、第三者の設計事務所が関与する設計監理方式を取り入れました。平成28年8月下旬に工事を着工しました。当初は雨天が続きましたが、予定どおりクリスマスイヴが竣工日となりました。

さいごに

役員の方々にとって、マンション管理は楽しくなければ続かないと思います。私は、管理組合にとって管理運営が楽しく感じるようにサポートする存在でありたいと思います。そのためには、これからも「マンション管理士は常に自己研鑽」を座右の銘にして、常に新しい知識を吸収するよう情報収集、事例研究等に励み、管理組合が適正で円滑な運営が行うことができるように支援に努めたいと思います。

理事長よりひとこと

頼れるマンション管理士の辻先生は、管理規約や他のマンションの事例、前例に精通しており当管理組合の運営事情も熟知しています。前回の大規模修繕工事から得られた課題や居住者の要望等を踏まえて、今回の工事ではしっかりした展望を拓いてくれました。今後とも、顧問としてご指導をお願いするとともに、マンション管理士のこうした活躍が広がることを期待しています。