

# 活躍するマンション管理士

第  
178  
回

## 地域の管理組合とマンション管理士との交流の場づくり

マンション管理士

岡 文路（小平市在住）



### はじめに

“活躍するマンション管理士”だなんてとてもとても。マンション管理士になって5年目の私がおこがましい限りなのですが、活躍はしていなくてもたまにはこういう事例もあるということをご了承いただきて筆をとらせていただいた次第です。

国土交通省のマンション標準管理規約が改正された2016年にマンション管理士資格を取得・登録しました。子供たちは独立し老夫婦2人暮らしとなり、戸建てからマンションに転居することも考えようになっていました。

すでに“マンションは管理を買え”といわれていて、マンションの管理について理解を深めたいという気持ちからマンション管理士の資格取得を目指しました。その時すでに67歳っていました。それまで建設会社の事務職として労務、総務、営業などを担当。リストラ、再就職も経験し有料老人ホームの開設準備・運営、工場・社屋・保養所等の施設管理、公共施設の管理・運営などを行ってきました。

### 多くの人の出会いがマンション交流会の継続開催に結びつく

東京都は、マンション化率\*が30%を超える区部23区、多摩地域、伊豆諸島・小笠原諸島の島部でなりたっています。私の地元である小平市は多摩地域北部に位置し、人口は20万人弱です。隣接する西東京、立川、東村山、東大和、東久留米、国分寺、小金井の各市のマンション化率は20%未満で概ね16%前後となっています。各市

とも東京郊外の緑の多い地域ですが、駅周辺にはマンションが比較的多く、最近ではタワーマンションも見かけるようになりました。

そこで私は、マンション管理士になって1年目から有料無料を問わずセミナー、研修会、見学会などのイベントがあれば、研鑽を積むために参加するようにしました。そのころの話題は、標準管理規約の改正と民泊が多く、それこそ毎週どこかでセミナーや講習会が開催されているような状況でした。ときには、行政や民間が主催する相談会の相談員になる機会を得ることもありました。この頃に顔見知りになった講師や参加者の方々との出会いが、貴重なご縁となって今日の活動にとても役立っています。

また、百聞は一見にしかずの気持ちから区部で区役所ごとに開催されているマンション交流会や相談会などにも足を運ぶようにしました。いずれの会も盛況で参加者が200人を超えるような交流会もありました。各地に足を運ぶ中で、マンション化率の高い23区内とは環境が大きく異なるけれど、私の地元でも交流会を開催して管理組合や行政とマンション管理士との交流を図りたいと思ったものでした。

\*戸建て、賃貸も含めた住宅総戸数に占める分譲マンション戸数の割合。

出典：東京カンティが公表した2019年のマンション化率。

### 地域のコミュニティとの出会い

マンション管理士になって2年目から、地元周辺の市役所を複数のマンション管理士の方と一緒に

に訪問し始めました。所属する管理士会のパンフレットや会報を配りながらマンション管理士会の活動を広報するためです。また、自由時間を利用して単独で管理組合を訪ね歩きました。マンション管理士制度がスタートしてかれこれ15年以上も経とうというのに「マンション管理士って“管理員さんの資格”なの」という声を耳にすることもありました。

これについては、管理組合等の方々がマンション管理士に会う機会が少ないと一因ではないかと思いました。

そのような状況のなか、2018年春、地元で開催されていたマンション連絡会の皆さんとのご縁をいただきました。

この連絡会は約50棟のマンションを対象に、3人ほどの有志の方が中心となって情報交換等を目的に活動しています。年4回ほど連絡会を開催し、地域の都市整備、防災・防犯、環境衛生などについての情報や意見を交換しています。ときには地域振興、防災、都市計画、環境などについて行政担当者にお話しいただくこともあります。

## マンション交流会の開催

2018年秋から、私が事務方となってマンション交流会を開催することになりました。これは、マンションの管理運営に関するテーマについて、個別相談、大規模修繕の事例発表、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例など、その時々のニュースの紹介などの要望が、連絡会の参加者から私に寄せられたことがキッカケになりました。

これまで、管理組合の役員、区分所有者の方々と交流する機会が少なかったマンション管理士やベテランのマンション管理士たちの協力を得て、今までテーマを変えて7回の交流会を重ねてきました。参加者は管理組合の方とマンション管理士がそれぞれ10人前後です。その時々のテーマによって保険関係、管理会社、IT関係等の方々にも参加を呼びかけています。

最初は参加メンバーの自己紹介で終始していま

したが、顔と名前が一致するようになるにつれて打ち解けて、参加メンバー同士の会話も徐々に活発になっています。

管理組合の方々が経験された大規模修繕の事例などを発表していただいたり、マンション管理士の方々からは、時々の最新ニュースや書籍を紹介していただいたりしています。

このように活発になってきた交流会でしたが、昨年からコロナ禍の影響で思うように会場が使用できなくなる状況が続いています。そこで「マンション交流会通信」を作成してメール添付で配信することを思い立ちました。マンション管理士の方々の協力を得ながら新型コロナウイルス感染防止対策と総会開催に関する法務省民事局やマンション管理センターのコメント、防災対策などを記事にして紹介しました。

## 交流会のこれから

今後は、各世代のマンション管理士への声がけ、受付などを地元の学生さんにお手伝いいただくなど参加メンバーの年齢構成にも配慮し、さまざまな交流を重ね、また、マンネリ化しないように大規模修繕の現場見学会なども、工夫していくたいと思っています。

### 交流会参加者からのひと言

管理組合の役員をしていると「ほかのマンションではどうしているのだろう」とか「理事会や総会でのものごとの決め方、管理運営の仕方などが法律的に正しいのだろうか」といった疑問がわいてきます。このようなとき、複数の管理組合、年齢的にもキャリア的にも多彩なマンション管理士の方々と交流できる場がとても役立ちます。管理組合同士の情報交換、マンション管理士や専門家の皆さんからの説明やアドバイス、さらに新たな情報を得る機会となっています。