

平成23年度 第2回

『茨木市分譲マンションセミナー』を開催しました

と き：平成23年11月20日(日) 13:30～15:00

と ころ：茨木市役所 南館10階 大会議室

テ-マ：『管理組合と管理会社のそれぞれの役割』

講師 大阪市立大学 名誉教授 梶浦 恒男 氏

平成23年度第2回「茨木市分譲マンションセミナー」には、30管理組合から47名の参加をいただきました。

主催者を代表して西村まちづくり支援課長の挨拶のあと、大阪市立大学名誉教授 梶浦恒男氏より、「管理組合と管理会社のそれぞれの役割」についてご講演をいただきました。

梶浦名誉教授は住居学、都市計画をご専門とし、主にマンション管理や中古住宅、まちづくり、生活科学などの研究をされ、現在、大阪市立大学と平安女学院大学の名誉教授としてご活躍されるとともに、NPO法人集合住宅維持管理機構の理事長として、より公益的な立場からマンション管理組合の支援を行っておられます。



大阪市立大学
梶浦 恒男 名誉教授

講演概要は次のとおりです。

日本のマンションは、管理会社へ委託する管理形態が90%を超えています。アメリカでは、管理職員を直接雇うタイプや自力管理が日本より多くあります。日本では管理会社との関係をうまく築くことが、マンション管理やマンションライフを良くするポイントになります。

1962年に区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)が制定されて約50年経ちますが、当初は管理組合のないマンションがあり、管理会社との委託契約を区分所有者が個別に結んでいました。そのため、管理人を自分が雇っているように考え、いろいろと個人的な用事を頼み、管理会社が困る例がありました。日本住宅公団や住宅供給公社のマンションでは管理組合の設立を勧めていましたが、民間のマンションでは、管理組合のない所が多くありました。1983年の区分所有法の改正により、管理組合が全てのマンションにできることになり、管理組合と管理会社の契約が一般的となりました。

委託管理への不満、トラブル

居住者などからの管理会社に対する不満・苦情

- きちんと業務をしない、
 - 管理人が仕事をしない、
 - 管理費が管理会社の口座に振り込まれる、
 - 修繕工事や管理組合の人事に関わってくる、
- 管理会社や管理人からの不満
- 勝手な居住者(区分所有者)
 - 個人的なことの依頼をしてくる、
- その他のケース
- 特定の人の個人的な用事を足している、
 - 住戸の鍵を預かる、

委託管理への不満やトラブルの事例として左記のものが挙げられます。

管理費が管理会社の口座に振り込まれるようになっていけば、区分所有者の修繕積立金などを使い込まれたり、財産を差し押さえられてしまうなどの恐れがあり、とても危険です。

区分所有者から「駐車場のクルマが傷つけられた」、「大雨で外壁から水が入ってくる」など、管理会社に苦情を言う人がいますが、管理組合にも責任のかかる問題です。

2000年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定により適正な委託管理のための法整備がされ、また、管理組合による管理の適正化を推進するための「マンションの管理の適正化に関する指針」も定められました。

管理組合は、管理に関する様々な事項について、主体として「判断をし、決定をし、指示をし、管理会社の業務処理を見届ける」ことが基本です。マンションの管理には維持管理、運営管理と生活管理の三つの側面があります。維持管理は建物設備の補修などのハード面、運営管理は総会や理事会の運営などのソフト面、生活管理は共同生活を営む上でのペット、駐車場や騒音などいろいろな問題を扱います。

管理の主導権は管理組合が持ち、管理会社は、管理組合の判断・決定・指示を受け、また業務契約に述べられていることに従い処理します。「マンション標準管理委託契約書」はあくまでも標準モデルですので、マンションの実状にあった管理契約を結ぶことが必要です。

しかし、理事が輪番制などで経験が少ない場合は、「判断・決定・指示・見届け」が難しく、管理会社が判断し処理を進めてしまうことがあり、管理会社主導で管理が進むことがあります。悪い場合は、管理組合の目が届きにくく緊張感がなくなると、管理会社の業務の取り組みが緩くなり、滞納が増えたり、清掃や点検業務がおろそかになったりすることがあります。

長く役員をした人が転勤で急に不在になることもありますので、区分所有者が経験を共有することが大切です。管理組合の役員が経験の浅いのはある程度仕方ありませんが、それを理解し配慮してアドバイスするのが管理会社の役割でもあります。理事長や理事は慣れていなくても、分からないことは前任の方に尋ねたり、学習したりして主導権は持ち続け、管理会社の業務処理をよく見ておくことが大事です。必要であれば(財)マンション管理センターに相談するなどしてください。他のネットワークを活かして情報

「指針」では適正化の基本的な事項として以下のように述べている。

マンション管理の主体は管理組合である。
管理事務を委託する場合は、内容を十分検討して書面をもって契約を結ぶこと。

委託先の選定は資料を集めて区分所有者等に情報を公開し、説明会を活用して適切に行うこと。
業務について問題が生じたら、業者に解決を求めるとともに、必要なら管理業者の団体に求めること。

交換を行うことも大切です。大規模修繕、管理会社の変更、規約改正や管理費・修繕積立金の増額などの大きな取り組みは、管理会社に頼り切らず、コンサルタントに依頼することも考えてください。

管理会社は公平に、適切に、そして迅速に、管理組合が「判断・決定・指示」を行うための資料提供や情報提供などを行い、区分所有者との窓口となる職員に個人差がないように支援します。建築、設備、法務や事務などに精通した専門家がフロントにいて、専門知識が活かされている体制をつくりま



す。特に管理費や修繕積立金などのお金に関する業務は、トラブルが起きると大きな損害が管理組合に生じるため、きっちりとします。

管理費等の管理は組合側で行い、通帳は印鑑とは別に管理します。理事会に関する業務では、開催通知や資料作成、議事録素案作成などは管理会社が行いますが、次の理事会での議案の整理や最終的な議案書の作成は理事側で行います。総会に関する業務では、会場手配、招集通知、議案書配布、出欠記録、議事録素案の作成などの事務及び予算素案、決算素案、事業計画素案などの作成は管理会社が行いますが、これらの素案の点検、総会の議案の整理と議案書の作成は組合側で行います。清書は管理会社に頼んでも良いのですが、内容は管理組合が主体となって行ってください。また、点検業務、図書保管、工事の立会いや連絡など、依頼している業務がきちんとされているかどうかは組合側での点検が必要です。

管理費滞納への対応は、管理会社が行うのは督促までで、法的な措置は管理組合が行います。管理組合としてはきちんと対応しないといけない大変な仕事であり、滞納がどれだけ続くとどのような措置をするのか、管理会社と連携して処理します。

マンション管理のためには三つのコミュニケーションが重要です。

一つ目はマンション内のコミュニケーションで、住民同士が顔見知りになり、一緒に行動し交流することが、良い関係を生み出すために非常に重要です。コミュニケーションが進むことで、お互いの立場や情報を知り、生活上の問題が解決しやすくなります。二つ目はマンション周辺地域社会とのコミュニケーションで、子供会や老人会の催しなどを周辺地域と連携して行います。市全体の地域との連携で、行政と連絡していくこともあります。三つ目は周辺マンションとのコミュニケーション（マンション管理組合ネットワーク）です。茨木でも管理組合同士のネットワークが設立されるとのことですが、ネットワークの役割は、いろいろな管理の経験を、互いに交流しあい、情報を得て、管理に活かすことです。お互いにマンションでの取り組みを話し合うことで、自分のマンションに興味を持つようになります。

東日本大震災後、東北ではネットワークが活発になり、保険のことや被害の状況など、お互いに交流し、問題を解決することに活かされています。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律が成立した後、管理組合の支援に地方自治体が力を入れて取り組むようになり、市単位のネットワークが生まれています。市内だけでなく、より広域的にネットワーク同士の情報交換をすることにより、自分のマンションに合った形を選択していけば良いと思います。

講演後に質疑応答が行われました。

質問 私の居住するマンションでは、業務委託契約書に図書の管理について記載されていません。図書の管理は管理会社の業務だと思っていますが、管理会社から自分たちの業務ではないと断られました。どうすればいいのですか。

答 管理会社が図書を保管する契約であれば管理会社が保管しますが、そうでなければ管理組合が保管します。管理組合に、図書を紛失せずに保管する体制が整っていないのなら、契約書に記載されていなくても、管理会社に協力をお願いしてはどうでしょうか。管理会社や担当者が変わる時に、引き継ぎがきちんとできる約束をしてもらい、管理会社が保管する契約を締結します。図書の保管は非常に重要なことです。どちらが保管するのが適切か、選択すれば良いと思います。

質問 管理組合の役員は一年毎の輪番制で、理事長や理事が毎年替わります。慣れない人が毎回行うため、大規模修繕の内容がうまく引き継げないのですが。

答 長期的に取り組んでいく必要がある事項については、専門の委員会（修繕委員会など）を設けて運営していくのが良いと思います。

また、大規模修繕であれば、業者の選択やきっちりとした修繕工事をするのかを、専門家の目で点検することが大切です。いろいろと情報を集めて、数社のコンサルタントから企画書や経歴書を提出してもらい、どのコンサルタントに依頼するか選択する方法や、管理会社にコンサルタントの候補を提示してもらう方法などがあります。管理組合は、費用や修繕計画をコンサルタントに提示し、アドバイスをもらってください。

管理会社の変更や規約改正などのソフト面は、弁護士、司法書士やマンション管理士など、内容に応じて相談をしてください。

質問 総会の出席率が低く、区分所有者からの意見も少ないのですが、何か良いアドバイスをお願いします。

答 マンション内で防災訓練を行うと、参加者も多く集まりますので、防災の取り組みなどを通じて、管理の問題を話し合うと良いでしょう。

発行：平成 23 年 12 月

編集：茨木市 都市整備部 まちづくり支援課

〒567-8505 茨木市 駅前三丁目 8 番 13 号

TEL：072-620-1802

E-mail：machidukuri@city.ibaraki.lg.jp