

管理組合役員の心構え

NPO法人 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

・管理組合の役員には、管理組合の業務を執行する理事とその理事の執行業務活動を監督する監事がいます。

理事と監事は、役割こそ異なる物のその使命に共通しているのは、管理組合の発展に尽くすと云う点で同じであると考えます。

1、管理組合の目的を知る

・区分所有法・第3条に、区分所有者は、全員で建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う……とありますが、まさにそれが管理組合の目的に当たります。

その目的を達成する為の管理組合の仕事は、大きく三つに分ける事ができます。この三つは、個々に独立していますが相互に関係仕合っており、夫々が欠くことのできないものです。

2、管理組合の三つの管理維持管理

(1) マンション建物に関するハード面のメンテナンス、

建物設備の維持・保全管理を指します。十数年毎に行う屋上防水や外壁塗装といった大規模修繕工事は、勿論、日常のエレベーターや受水槽などの維持・保守などの管理も重要です。これらは技術的な事が多く、やや引っ込みがちになります

が、技術的な部分を若干知っていた方が良いでしょう。具体的なか身については

殆どの場合、管理会社に管理を委託していることが多いため、管理組合の担当理事は、その報告のみを確認するだけの事が多いかもし

れません。しかし、もう一歩奥に入り込んで、何を、どのように、何のためにやっているのかを具体的に把握すること、厳しいチェックをすることもでき、それによって質の高い管理をすることに繋がります。

(2) マンションは、多くの人が暮らす特殊な住宅です。そこには人の数だけの考え方が存在しますが、それをある方向にベクトルを合わせていくことも管理組合の大切なことで、その為のルール作りはかせません。

又、ルールに至らないものは、マンションのマナーとして定着させることによつて、円滑なコミュニケーションが可能になります。ソフト面の活動も必要になり、ソフト面の活動も必要になります。例えば、広報誌のタイムリーな発行なども大切なことで、このような組合員への情報提供によつて、管理組合への理解が深まります。

(3) 統合管理

「維持管理」と「生活・環境管理」を執行する為のマネジメントです。管理組合の目的は、建物や施設等の維持管理です。つまりハード面の維持管理をすることが大切なので

「生活・環境管理」を執行する為のマネジメントです。管理組合の目的は、建物や施設等の維持管理です。つまりハード面の維持管理をすることが大切なので

す。しかし、それを行う為にはソフト面の管理が必要となり、マネジメントという概念が求められます。マネジメントを単に管理という事ではなく、組織を運営する機能・その方法とする

とより分かり易くなります。人は、立場によつて理解する感受性が変わります。数年前から、新聞テレビなどで自転車に関する問題が大きく取り沙汰されています。車を運転する側にいると勢い歩行者を邪魔者扱いして「何でそんな所を歩いているんだ」などと思いがちですが、今度車を降りて歩行者の立場に立つと

「あの車は、何であんな乱暴な運転をするのか」と、同じ人間が立場によつて思う事が異なるのです。これと同様に一般組合員の時と理事になった時では、非治権者と治権者という立場に変わり「何で一般組合員は理解してくれないのか」ということになります。これは、大抵の場合理事会での活動を一般組合員にあまり告知せず、又したとしても解り難い告知にとどまっていますので理解してもらえないのです。

解り難い告知にとどまっていますので理解してもらえないのです。

解り難い告知にとどまっていますので理解してもらえないのです。

解り難い告知にとどまっていますので理解してもらえないのです。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都中央区日本橋本町4-11-6共同ビル2F

電話番号 03-6661-6011

FAX番号 03-5695-3120