

管理組合役員の業務執行に対する三つの心構え

NPO法人 埼玉ネット 会長 佐々木 一

「マンション管理の主体は、管理組合にある」。分かり易く言うと「マンションは区分所有者全員でその建物等の管理を行うことになっている」ということです。

区分所有法第3条 「区分所有者の団体」には、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為の団体を構成し法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め管理者を置くことができる。

一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかでない部分は、それらの区分所有者が管理する時も同様とする、とあります。

・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あります。

役員の就任には、幾つか

の選任方法がありますが、選ばれてどうせやるのなら、しつかりと出来れば楽しみつつ任期を全うしたいものです。

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云う点では、同じです。そうした観点から物事を考えることが、大切であると考えます。

1、管理組合の目的を知る 冒頭に表示しました区分所有法・第3条に、区分所有者は、全員で建物並びの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。これらを更に細分化し、担当する理事を置くなどによって管理組合の運営をスムーズに行うことができます。

2、管理組合の三つの管理

(1) 維持管理

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、やや引つ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。し、それ以上に「考え方」が大切です。

具体的な中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かもしれません。が、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で、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つながります。

(2) 生活・環境管理

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、それをあわせ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す。その為にはルール作りはかせませません。

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。その為には、啓発活動などの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や内容の充実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るのです。

(3) 統合管理

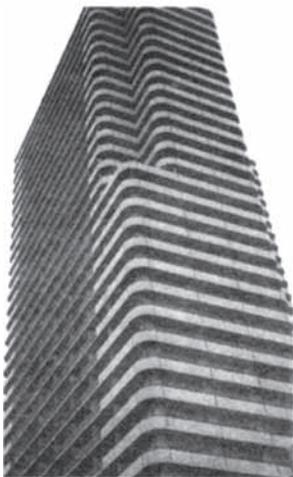
「維持管理」と「生活・環境管理」を執行する為のマネジメントです。

納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053  
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463



管理組合の目的は、資産の保存・建物や施設等の維持管理にあります。

つまりハード面の維持管理をすることが大切なことです。しかし、それを行うため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ことではなく、組織を運営する機能、又、その方法、そしてそれを運営する担当理事とすると、より分かり易くなると思います。

「豊かなマンションライフを目指して」

東北大地震では、マンション内のコミュニティのあり方が災害の対応に大きく関わっていると報道されています。そこで、マンションというものについて書いてみたいと思います。

最初に、鉄筋コンクリート造りの共同住宅を分譲も賃貸もなく「マンション」と呼ぶようになったのは、東京オリピック以降に使われた不動産用語がそのま

ま使われたとのこと。本来マンションとは、森

に囲まれた大豪邸のことで、数十平米に区分した物を「豪華な住宅」として売り出そうとした不動産会社の大げさなセールストークに乗せられてきたのです。

世界的には、区分所有住宅のことを「コンドミニウム」と呼びます。19世紀に英国で誕生した共同住宅は、入居者が共同組合を作りコーポラティブハウスを建て、組合所有の住戸を使用契約して住居としたことから発展してきました。

しかし、日本ではコンドミニウムでは通じないし、「マンション」が法律用語にもなっているのです、ここでも「マンション」ということにしようです。

平成12年12月に公布されました「マンション管理適正化法」は、マンションを社会資産と位置付け、管理組合と区分所有者には、マンションを適正に管理することを求め、国や自治体には、必要な情報や資料をマ

ンション関係者に提供することを求めています。

社会資本には、交通・道路・港湾・電力などの産業基盤の社会資産と学校・病院・公園・社会福祉施設等の生活関連社会資本があり、住宅も家族の生活基礎財産ですから、社会資産として社会全体で充実させる必要があると国も認めたのです。

日本の分譲マンションの所有と管理の基本法として機能する「区分所有法」が、昭和37年に誕生して、50年になります。

今や持家の約6分の1が分譲マンションであり、大都市では人口の約20%が分譲マンションに生活しています。

分譲マンションに暮らしている人も、これから暮らそうと思っている人も一緒に考えたい事が3つあります。まず一つは、購入した又、購入しようとしているマンション建物が価格に見合った品質を備えているかということ。品質は専有部分だけでなく、共用部分・建物や設備そのもの、竣工図書引き渡しや工事経歴書の保管、管理会社との契約(委託管理内容)など、これから何十年にもわたる管理に関わる基本的ソフトも含まれます。

二つ目は、管理組合の居住者は、管理について共同の責任を負っているということ。分譲マンションは、メンテナンスと呼ばれる大小の手入れが、日常的に必要なですし、費用は全区分者が決め負担します。管理を人任せにせず、積極的にかかわっていくことが建物の資産価値を高め長持ちさせることになります。

三つ目は、共同生活の円滑化と充実です。法的には整備されてきましたが、日常の共同生活が円滑にいくようにするには、内部のコミュニティが大切です。ここで貴方の力、マンション居住者の皆の力が必要になります。

タカラ マンションリフォーム用システムバス



マンションの古いタイプの浴室  
リフォームを独自技術で可能に。

排水トラップが埋め込まれたマンション浴室が、大がかりなハツリ工事なしで簡単にリフォームできます。壁から壁までの「ゆったり浴槽」で快適に入浴していただけます。



タカラスタンダードホームページアドレス <http://www.takara-standard.co.jp/>  
ショールームの地図はタカラホームページでご案内しています。

タカラスタンダード株式会社 本社 〒536-8536 大阪市城東区嶋野東1丁目2-1 TEL (06) 6962-1531