

マンション650万户時代の
欠かせぬパートナー
～マンション管理士奮闘集～



公益財団法人 マンション管理センター

発行 公益財団法人 マンション管理センター

活躍するマンション管理士

第141回 「一期一会」で管理組合の運営を支援する

マンション管理士
小山 政徳（川口市在住）

はじめに

1998年、自宅マンションの理事長に選出された私は、第1回大規模修繕工事の執行責任を負うことになりました。理事会では管理会社から次々提案された大規模修繕工事に関する検討事項を役員の方々と流れ作業的に決議して、通常総会の承認を得たことで達成感が全くない「苦い経験」を味わいました。

この経験により、マンションの管理運営や建物・設備の維持管理の知識がほとんどなかったために十分な討議ができず、管理会社の担当者に任せきりにしてしまったと反省しています。その後、定年退職してから第二の人生を迎える、マンション管理運営に悩み続ける理事会の方々のために役立つ「マンション管理の世界」に身を置きたいと願い、受験活動を始めて国家資格のマンション管理士を獲得しました。

以前の反省に立脚して、理事会に対応する時には、上から目線で型通りの助言や指導という観点ではなく、理事会に寄り添い実際に役立つ支援業務を実施したいとの想いで、2011年10月にマンション管理士事務所を開設しました。

ホームページからの相談への対応

A 管理組合の理事長からの事例

埼玉県蕨市所在のAマンション（築21年、RC造7階建て、戸数45戸）の理事長から「総会で承認された事業計画は難題が多い業務で、どのように対応すれば良いかの相談に乗って欲しい」との問合せメールが私のホームページを通してありました。これに対し、相談（メールおよび訪問）は3回まで無料であることと、これを有効活用してご自分で問題点の把握と課題の整理していただくことを回答し

ました。無料相談は次の3段階で行っています。

1回目の相談は、メールによる「気づき診断」です。ここでは、マンションの竣工年を聞き、相談者の管理規約がいつ制定された区分所有法等に基づいて、いつ公表された標準管理規約に準拠しているかを推測して、現在のマンション関連法令への適合性と国土交通省公表のガイドライン等との妥当性を診断します。

2回目は、訪問による「評価診断」です。相談者の管理規約・使用細則、管理委託契約書、長期修繕計画書等を閲覧しながら質問を行います。質問項目は、①管理組合の運営（6項目）：通常総会は少なくとも毎年1回定期開催しているか等、②管理規約（6項目）：関係法令の改正があった場合は管理規約等の見直しをしているか等、③会計（4項目）：滞納の期間が3ヶ月以内に文書等による督促を行っているか等、④建物・設備の維持管理（5項目）：長期修繕計画が作成されているか等、⑤管理業務の委託（4項目）：委託管理契約に先立ち重要事項説明を受け、書面を受領しているか等、⑥理事長および役員の役割（5項目）：長年に亘って特定の役員が継続的に選任されていないか等、という6区分30項目をもって問題点を把握して、課題を整理するように説明します。

3回目は、訪問による「課題診断」です。確認した現状の問題点を、マンション管理に関する「関連法令の遵守と国交省のガイドライン等の活用」の側面から、①耐震、②管理規約や使用細則等、③管理業務委託、④管理組合運営、⑤会計、⑥建物・設備修繕計画の6区分22項目で課題（全面見直し、部分見直し、新規作成）の整理を行います。

新しく理事会役員になられた方や現職の理事会

役員の方々に、自宅マンションが持っている顕在的および潜在的な実態を各種関係書類により把握、共有化して、管理組合運営において、技術的にも法律的にも専門性を重んじる「専門性の確保」、誰もが役員を務められることを配慮する「継続性の確保」、常に、区分所有者間の公平性に配慮する「公平性の確保」が必要であることを説明しています。

A 管理組合理事長のコメント

3回の相談の中で各種診断を受けて、管理規約は竣工当時のままほとんど改正がなく、長期修繕計画も見直しがされていない等、様々な問題点を抱えていることが理解できました。問題点はほぼない良好なマンションであると認識していましたが、理事会が成すべき業務と役割が理解できました。

B 管理組合の理事長からの事例

埼玉県川口市所在Bマンション（築23年、RC造7階建て、戸数65戸）の理事長から「管理会社から提案された大規模修繕工事計画の見積書や劣化診断調査報告書が妥当か判断できない。建物の状況を見ても24年目で必ず実施すべきかの判断ができずに困っている。大規模修繕工事の適正な実施時期を教えて欲しい」との問合せがありました。

この問合せに対し、類似した事例として「建築物簡易劣化診断調査報告」により判断する手法を紹介しました。この劣化判定手法は、既存建築物の劣化により支障が生じた部位等に対してその修繕措置の判定を統一的・効率的に行うことにより、修繕の適正な実施に資することを目的にしたものです。

調査・報告に費やした時間は60時間です。実施した業務は、一級建築士とマンション管理士の2名による劣化調査と適正修繕時期の判定診断、さらに理事会に出席して業務工程の事前説明と事後の結果報告です。

最終的な報告書のページ数は、パワーポイントで31枚になりました。報告の内容は「総合判定：5年以内に大規模修繕工事が必要であるが、一部2年以内に開放廊下や外階段の天井の塗膜剥がれ、タイル壁のはらみ等の修繕工事が必要である」としました。報告を受けた理事会は「小修繕する箇所



理事長からの相談に対応中の筆者（左側）

を特定し1年以内に修繕すること、「大規模修繕工事は、5年以内に実施する」ことを決議しました。その後、通常総会に上程する議案書を「1年以内に必要最低限の小修繕を行い、4年後の大規模修繕工事を計画すること」としました。

B 管理組合理事長のコメント

23年目を迎えて、管理会社からの大規模修繕工事を実施してはとの熱心な提案をどう判断するかで悩んでいましたが、少しばかり光が見え始めました。劣化診断調査を2017年10月2～3日の2日間で行い、この調査診断の報告を受けて、11月23日には居住者説明会を開いて、小修繕の必要性と大規模修繕工事の適正な実施時期を報告できる環境が整いそうです。

劣化診断調査報告により、私たちのマンションの建物の現状を居住者の方々と共有化が図れ、やがて訪れる大規模修繕工事の必要性を必ずや認識いただけるものと思います。

まとめ

合意形成という観点に立てば、管理組合で重要なことは、事実関係を誰もが理解できるように正確に報告することと共有することです。これを具体的に実施する方法について、合意形成を図って組合員の方々の承認をいただくことが業務執行機関である理事会の役割になります。流れ作業的な理事会決議を避け「自主的な運営管理ができる理事会」を目指す理事会のために、専門家として現場に寄り添い、役に立つ支援を行いたいと考えています。

私がマンション管理士業務を始めて以降、100件以上の管理組合役員の皆様からのご質問やご相談を受け、「一期一会」の精神を持って対応いたしました。お陰様で、多くの役員の皆様から感謝のお言葉をいただき、マンション管理士になって「本当に良かった」と思っています。