

# 新しい管理方式を導入して

東山ハイツ管理組合（名古屋市）  
前理事長 高名 俊昭



東山ハイツは、築38年が経過した地下1階地上6階建19戸の小規模マンションです。名古屋市東部の屈指の文教地区に在り、東山動植物園が近く、自然豊かで素晴らしい生活環境地域です。当マンションの基本理念「一軒家に19部屋の感覚」により、住民のコミュニケーションは良くとれている方だと思います。

最近における管理組合運営上大きな悩みは、建物の老朽化と居住者の7割近くが高齢者になってきたことや、賃貸化が進み以前は輪番制で選任できた役員の成り手が不足していることです。役員候補選びでは「私は高齢で、家族の介護もあり役員は無理です。」などの理由でお断りになる高齢の組合員に、役員への就任をなんとかお願いするなど毎回苦慮致しておりました。

そんな折、顧問先のNPO法人Aから、国土交通省の「マンション等安心居住推進事業」への応募の提案がありました。この事業提案は、顧問先Aが管理組合の管理者になり、組合運営や建物劣化診断、長期修繕計画作成等の支援を実施するというものです。採択されればAが国の補助を受け管理組合は負担なくこの提案事業が実施できることでした。早速、理事会決議を経て、総会に諮り全会一致の承認を得て、申請の結果、採択が決定しました。

管理組合では、Aの指導の下、新たな方式への移行に向けての準備と居住者の合意形成を進めま

した。組合員から外部の第三者に任せることについて不安との意見もありましたが、この方式の仕組等を丁寧に説明して納得を頂きました。第三者が管理者となるのに必要な規約の変更や細則の新設を組合総会の承認を経て、昨年12月新方式へ移行しました。

この方式では、管理者Aが、理事会で行っていた管理事務を果たすものです。これにより理事会はなくなりますが、組合員が担う役員業務の負担も無くなります。管理者は、当然に管理規約や法令に従い誠実に管理業務を進め、前理事長は、管理者の業務執行状況を管理、監督する監事に就任し、また、前理事は業務連絡員となり組合員と管理者との意思疎通の円滑化を図る役職に就任します。業務連絡員は専ら居住者の要望や組合運営上の問題や改善等へ迅速に対応するためのパイプ役で、経験を経て少しずつ慣れてきました。当初あまり例が無い手法に、任せて大丈夫だろうかといった戸惑いもありましたが、日常の煩わしい役員業務からも解放されることが分り現在は順調に運営しています。

Aは、所属のマンション管理士、一級建築士などの専門家を動員し、管理費滞納問題等の解決や、建物・設備の劣化診断の実施しての屋上防水の不具合や耐震診断・補強助言、長期修繕計画の作成など、今後の建物管理上の課題を良く分かるよう指摘説明してくれました。

このように、建物の管理も日常の事務管理も自分たちの手で行わなくても大丈夫という期待通りの方向へ進んでいることが組合員に認識され、この方式による管理について組合員の間に安心感が広がりつつあります。

今後、建物の老朽化、住人の高齢化を抱えるマンションが更に増加しても、それぞれ愛着や利便性等もあり、メンテナンスをしっかりとしていくことでより良い住環境が維持できるのではないかと思います。使い捨ての時代から、永く持たせて行く時代になって欲しいものです。



NPOとの業務連絡会風景（前理事長左端）