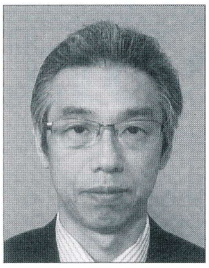
安心、快適な管理を目ざして

東山ハイツ管理組合
管理者　NPO 法人マンション管理者管理方式推進機構
理事長　加藤　真澄



はじめに

東山ハイツは、名古屋市千種区内の文教地区に位置し、地下鉄「星ヶ丘」駅から徒歩約5分の緑豊かな閑静住宅地に所在する築39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。

当管理組合は、現在第三者による管理者方式を採用していますが、この採用状況につきましては、本誌平成22年4月号P32をお読みください。本稿では、平成22年9月1日の第三者管理者管理方式開始の後、当法人が管理者としてどのような活動をし、組合員の方がこの方式による管理組合運営をどのように評価しているのかをお話しします。

管理方式の概要と管理者の職務

当管理組合の組織には、理事会はなく当法人が就任する管理者と、組合員から選任する監事1名および後述の「業務連絡会」があります。

管理者としての職務は、総会の決議や管理規約に定める事項の執行で、「東山ハイツ管理組合第三者管理者業務執行に関する契約」により規定する内容です。具体的には、管理運営方針案を策定しこれを総会に諮り、この決議内容に沿って日常管理を進める通常の「理事長業務」と同じです。

また、自主管理方式のため、管理費等の収納状況の確認、設備点険、書類の保管などの日常業務は、ほぼすべて管理者の職務対象となっております。

「業務連絡会」による意向反映

当法人は、管理者として適切な管理運営を行う義務と責任を負っていますが、管理者の独善的な運営を排除する管理運営を目的に、居住者の方からの様々なご要望やご意見を反映できるように「業務連絡会」を2ヶ月に1回のペースで開催しております。メンバーは、監事1名と「業務連絡員」となる組合員1名、当法人からの2名の計4名で構成され、任期は1年、選任は自薦、他薦で行っています。ここでの話合いの内容は、管理運営に反映しており、例えば、自転車置場にここの居住者以外の自転車が持ち込まれることを防止するために、シールを貼付することなどが提案され、実施されてきました。

第三者管理者方式導入後の効果

この管理方式を導入してからは、組合員は、理事および理事長への就任がなくなり、理事としての種々雑多な業務や理事長としての責務の重圧、精神的、肉体的重圧から解放されました。組合員の方には「この管理方式を採用して正解でした。」など概ねご満足していただいており、また「任せておけばことが進む」という安心感も広がり、更に、労役負担の軽減についても大きな評価をいただいております。

メリットとデメリット

第三者管理者管理方式による管理運営は、「理事のなり手がない」等で管理組合の執行機関が不在という根幹に関わる重大な問題をクリアできる大きなメリットがあります。反面、組合員の管理運営への参加意識が希薄になり、ともするとすべてを第三者の管理者任せになりがちになるデメリットも多少あります。

しかし、このデメリットには、管理運営に関する情報を常に掲示するなど細かに開示して、どこにどのような問題点があるかを常時組合員と共有していくことが有効と考えます。このことで管理運営に関する理解と興味が生まれ、自然解消的に解決できると考えております。

むすび

当管理組合は、組合員の方の理解のもと第三者管理者管理方式を採用し、適切な管理運営の実現に努めて参りましたが、今後も組合員の方の合意のもとに、良い住環境を実現し、このマンションを「永くもたせて」いきたいと考えております。