らいふプラス

『専門家に委託』で改善

マンション管理者 なり手不足

権限丸投げ不安 住人の関心カギ

マンションの管理者を外部に頼る動きが増えてきた。住人の高齢化や賃貸の比率が高いマンションが目立ち、管理組合の役員のなり手が少なくなっているためだ。ただ、あまり人任せにするとマンション管理への関心が薄れ、チェック機能が低下しかねない。専門家をうまく活用する新しい管理の可能性を探った。

「理事長が来てくれるようになって、会議で険悪なムードが減った」と福岡市のあるマンション管理組合の理事は話す。築38年で住人は高齢者が多い。建物がきれいなうちはもめごとも少なかったが、長年熱心に理事長を務めた人がいなくなった6年ほど前から、不具合が目立ってきた。

ほぼ固定化していた役員を輪番制にして責任分担を狙ったが引き受けたがらない人が多く、理事長はくじ引き。理事会は知識が少ないまま言い合いに発展することもあった。「このままでは何もまとまらない」と危機感を強め、特定非営利活動法人（NPO法人）「福岡マンション管理組合連合会（福管連）」に理事長派遣を依頼した。

「理事ならやる」

知識を持つ理事長がいることで日々の管理業務に助言を仰ぎ、会合では内輪もめを回避できる。さらに「理事ならやってもいい」という人が出るようになった。

派遣の費用は1カ月3万円かかるが「安心感を買えるなら高くない」と話す。

マンションには通常、部屋の持ち主を代表して管理の権限と責任を担う「管理者」が置かれている。法律上は区分所有者以外でも就けるが、ほとんどは管理組合の理事長が管理者を兼務する「理事会方式」だ。

ただ、国土交通省のマンション総合調査（2008年度）によると、賃貸の戸数が2割を超すマンションは全体の18・6%、0超～2割でも55・7%ある。世帯主のうち60歳以上は4割と高齢化が進み、役員のなり手不足で運営が困難なところは多い。

同じ福岡市のマンション「朝日プラザ大手門」管理組合は、3年前の大規模修繕工事を前に福管連に理事長派遣を頼んだ。同マンションの石田信子副理事長は「業者選定など大きな決断をするとき、自分たちだけでは怖くてハンコを押せなかった」と振り返る。

44戸中、所有者が使っているのは1割以下で、ほとんどの部屋は賃貸だ。石田さんも1階のラーメン店を切り盛りするのに忙しい。福管連の杉本典夫理事長は「理事長派遣はあくまでも住人主導の延長線。自分たちで管理できるようになれば派遣を終えるのが望ましい」と話すが、石田さんは「ずっとお願いしたい」と漏らす。

管理者の役割を管理会社やマンション管理士などに任せきるやり方もある。国交省が普及を検討している「第三者管理者方式」だ。

東京・新宿西口にある49戸の「新宿アイランドアネックス」は昨年6月、理事会を廃止して、管理者をマンション管理士の親泊哲さんに任せた。賃貸化が進み、管理組合の役員のなり手は一部の所有者に偏っていた。「理事会の機能が自分1人に置き換わったということ」と話す親泊さんはプロの視点で修繕計画や防火管理体制の不備を見つけ、次々に改善した。

ただ、この方式は管理者への依存度が高く、住人や所有者の管理への関心が薄れる可能性がある。管理者が見知った業者に相場より高く修繕工事を発注してもチェックできず、無駄な支出を見過ごしかねない。日本マンション管理士会連合会会長でもある親泊さんは自らを律するため契約を1年単位とし、所有者から監査人を2人選出した。

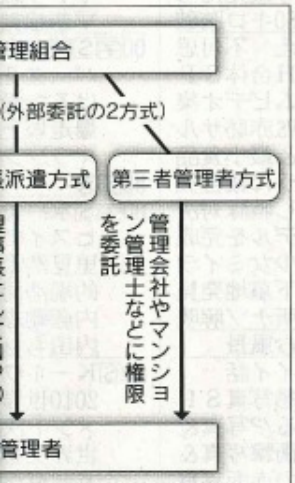
任せきりを脱却

外部へ管理者の権限を委託するものの、住人や所有者がかかわる余地を残す工夫をするのは東京都目黒区の「シーアイマンション碑文谷」管理組合だ。かつては実務を担う管理会社に任せきり。汚水管の定期清掃が長年されず、破損して一角が汚水だらけになっているのに去年気づいた。管理を一から立て直すため、マンション管理士を管理者として招くことを決めた。

しかし理事会はなくさず自分たちが主導して方針を決め、管理者に議決権は与えない。金銭の管理は自らやる。管理者には素人が気づきにくい問題点を掘り起こし、管理会社を使いこなせるよう折衝にあたる役割を期待する。

清水弘毅理事（65）は「第三者管理者方式は5年間で終わらせたい」と話す。管

派遣理事長の柳川弘美さん㊥にアドバイスを受ける朝日プラザ大手門管理組合の石田副理事長㊨ら（福岡市中央区）



役職、細かく具体的に

直しに一手

国土交通省はマンションそれぞれが持つ管理規約のモデル「標準管理規約」を見直し、管理組合の役員のなり手不足解消

討中だ。これに準じた管理規約を広げる流れをつくり、崩壊しつつある理事会を立て直す。

マンション管理問題評

便りを作ったりする「広報担当」、修繕工事の際の見積もりや各社の費用比較を担う「修繕工事担当」、管理会社との折衝にあたる「管理会社担当」など、役割をはっきりさ