

## 当団地の管理運営はどうやるの！（その2）

Aさん：今回の「当団地の管理運営の仕組み」の説明の前に、“管理”とは何かを教えてください。

Kさん：“管理”は人により解釈は異なるけど、当団地のような場合には、建物や設備等のハード面の管理には良好な人間関係を築くソフト面の管理が不可欠であり、ハード・ソフトの両面に目を向け、手を加え、なんとかすることだと思うよ。

A：良好なコミュニティの形成ができないと、何事も上手くいかないとも思うわ。

K：マンションの購入者は、皆で利用する廊下やエレベータ等の「共用部分等」も併せて購入したのであり、自分の住戸は管理するけど、その他は関係ないと思うのは間違いだね。当団地は11棟の住居棟と商業センター（3商業棟）からなり、住居棟は建物の大きさ（戸数・高さ）や間取り等も様々なために、公団の画一的な団地で行われている一元管理とは異なり、棟と団地の二元管理を採用しているのが特徴だね。

一元管理とは団地全体を一つの管理組合として管理するのに対し、二元管理は夫々の棟に管理組合が存在して各々の棟を管理し、別途団地管理組合を組織して、土地と団地内の諸施設の管理及び各棟に共通する事項（規約や管理委託契約等）を審議決定する仕組みで、両者の関係は上下の関係ではなく、対等なんだよ。

A：棟も団地も管理組合では混乱するから、棟の方は棟総会や棟委員会としたのね。

K：そのとおり！ 管理組合は法により棟ごとに当然に成立しているからね。

当団地の管理運営のもう一つの特徴は、これまでの組合業務の改善の結果、合意形成の円滑化・継続性の確保・棟委員や理事の負担軽減を考慮して、棟委員及び理事の任期を1年から2年の毎年半数入

シーアイハイツ和光管理組合替制とし、理事会の構成も各棟委員長から各棟委員2名に倍増しているよ。さらに言うと、常設の専門委員会の設置及び管理会社の活用にあるけど、特に各専門委員会は公募の委員も取り入れて、単なる諮問機関ではなく、その役割に属する重要事項は理事会に先立って審議するとともに理事会に対し助言・勧告する役目も担っており、当団地の管理運営の要とも言えるね。 <表1、図1参照>

A：何事も、時間が掛かっても専門家も交えてみんなで議論することが大切だと思うわ。

仕組みはよく分かったけど、各委員や理事等の“責任”はどう考えたらいいの？

K：規約に則り決めた事に対しては、理事等の個人に責任は及ばないけど、管理組合員全員で責任を負うことになるから、規約は法に反しないように作ることが大事だね。もちろん、規約を無視して義務を果たさず権利のみを主張するのは論外だけど。

A：委員を引受けるの、少し安心したわ！  
ところで、棟委員や理事等は誰でもなれるの？

K：それは、「組合員又はその代理人（同居または当該住居に居住する家族）」と規約で規定しているから、確認しておいてね。関連して、規約には規定していないけど、長年の慣行として、“理事長や棟委員長の任期は、原則1年”としているよ。

とかく、「〇〇長」に就くと何でも自分で決められると錯覚する人が出てくる恐れがあるし、また人が代わることで新たな視点から管理運営の改善が図れるからね。

A：確かに、どんなに優れた人でも長くやると弊害が生じる恐れはあるわ。

K：今回はこれくらいにして、話の要点を表1と図1にまとめたから参考にしてね。

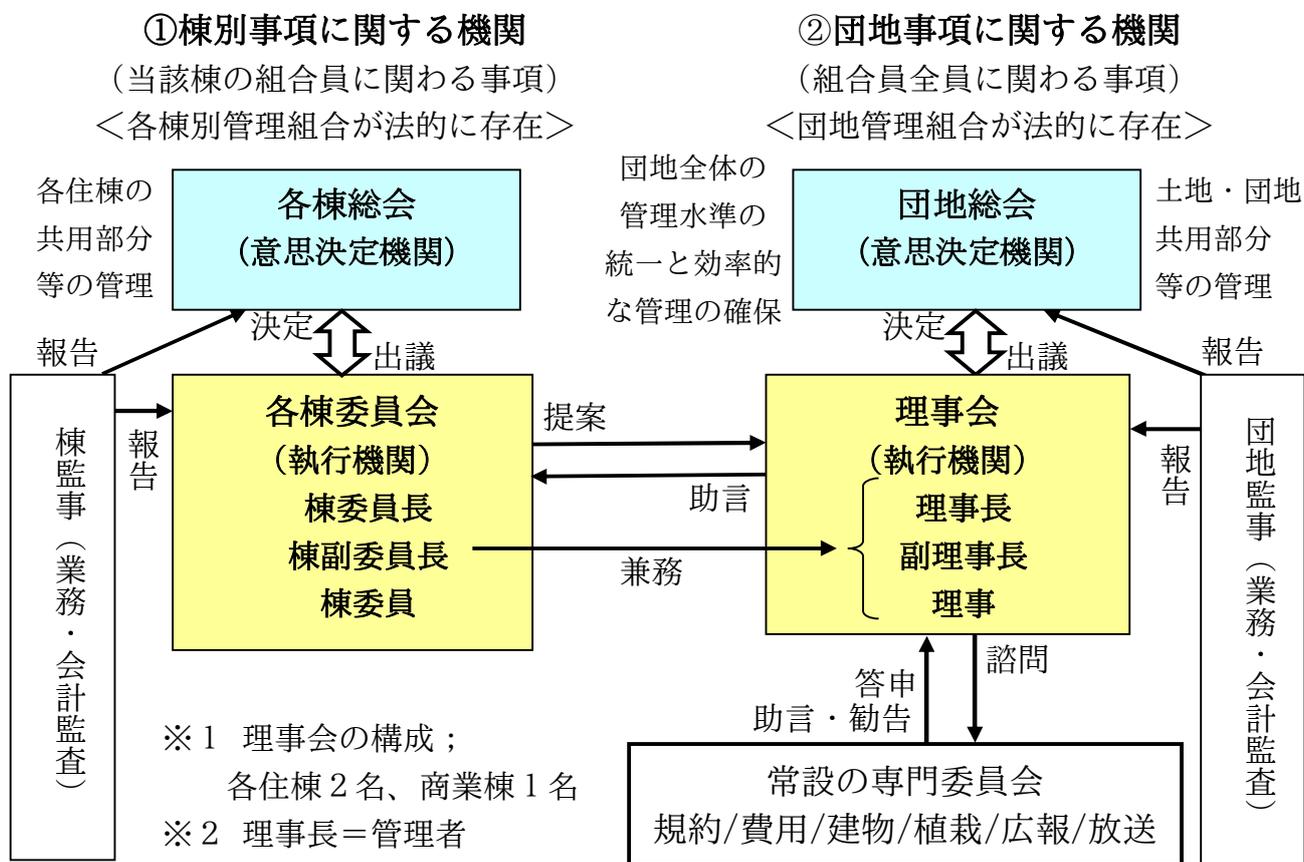
次回は、当団地のこれまでの管理運営の歩みを追ってみましょう！

表 1 当団地の管理運営の要点

1. マンションの管理とは、管理組合員（区分所有者）及び占有者の全員で、  
“ハード・ソフトの両面に目を向け、手を加え、なんとかすること”
2. 管理運営の基本3本柱
  - 1) 運営ルール（管理規約・使用規則等）を守る
  - 2) 棟と団地の二元管理 《両者は対等の関係にある》；図1参照
  - 3) 合意形成の円滑化（コミュニティの形成等）
    - ・自治会との一体運営（住戸居住者・商業棟の占有者全員加入）
    - ・棟委員/理事の2年任期、毎年半数入替制（継続性の確保）
    - ・常設の専門委員会設置（諮問機関/助言・勧告）
    - ・管理会社へ業務の全部委託  
（但し、現在は植栽、排水管清掃除く。）



図 1 当団地の管理組合運営組織



文 金子 吉人（元理事長：マンション管理士）