

## 当団地の管理運営はどうやるの！（その3）

### シーアイハイツ和光管理組合

Aさん：30数年にわたる当団地の「管理運営の歩み」は、様々な苦労を経験しての試行錯誤の繰り返しと思うので、詳しく教えてください！

Kさん：それでは、順を追って説明しよう。昭和57年から59年にかけて順次第1街区(ABCD棟)、第2街区(EFG棟)、第3街区(HIJK棟)が開設し、当初は街区制だったことは知っているね。また、第1街区ができたときに和光市との話し合いにより、管理組合が自治会も兼ねることになり、理事長が自治会長を、各理事が自治会の各役員を兼務してきたけれども、平成2年に街区制を廃止し、一団地制へ移行する際に、目的の一部異なる『自治会』を分離独立させて現在に至っている。

A：管理組合と自治会がかつて一体だったとは知らなかったわ。今年3月の標準管理規約の改正（表1参照）に伴い、「マンション管理費、夏祭り支出はダメ」という新聞記事を見たけど、管理組合と自治会（町内会）とも称す）とはどう違うのかしら？

K：管理組合は法により区分所有者からなる強制加入団体だけど、「町内会」とも言う自治会は地域住民の親睦団体で任意加入なのに管理費から会費を強制的に支払っていることが訴訟になり、平成16年の改正で管理組合業務として導入された「コミュニティ条項」が、この言葉の定義が曖昧で紛争のもとになるからとこの改正により削除されたために、間違った報道が一部でされたようだね。当団地では共同生活の適正な運営のためには良好なコミュニティの形成が不可欠と考え、『自治会』と称する賃借人も含む居住者の団体を別に立ち上げて、車の両輪としての一体運営を行っているのが特徴だね。

<図1参照>

なお、『自治会』は同好会等も含むので管理組合とは目的が一部異なるために、財布は別々にしているよ。

A：当団地の『自治会』は、所謂「町内会」の自治会とは成り立ちが異なるということね。

K：これは当団地独自の考え方と言えるね。次に、管理運営の要となる主な2点を話しておこう。一つは、各棟のエントランスホールにある「アイデアボックス」だけど、これは早くから設置されており、居住者の皆さんのご意見や苦情を吸い上げて適正な組合運営に反映させるためのものだけど、「どのように運用・活用されているのかよく分からない」との声に応じて、平成13年に「管理組合たより第135号」にご意見・苦情処理の手順が掲載され、その後「ご意見・苦情コーナー」という紙面があったけれども、この6月総会においてご意見や苦情の掲載復活を要望する声が出ていたね。

A：居住者のご意見や苦情は、みんなで共有することが大切と思うわ！

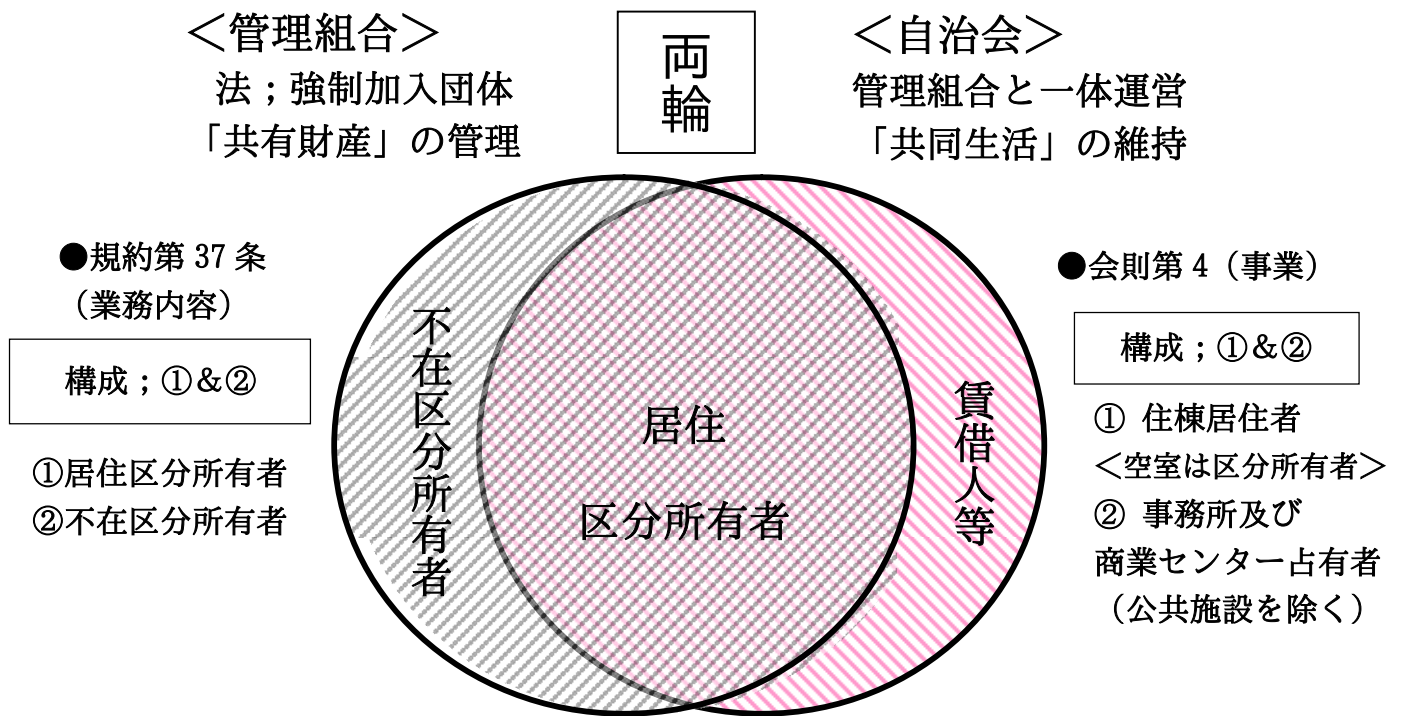
K：2つ目は、議事録だけど、総会議事録は全戸配布とし、理事会および各専門委員会の議事録はエントランスホールに掲示して組合運営を公開しており、そのためにテープ録音し、管理会社が議事録案を作成し、管理組合がそれを精査して確定していることは知っていると思うけど、この経緯と録音する理由は知っているかい。

A：議事録作成の経緯は知らないけど、テープ録音は議事録作成のためじゃないの？

K：それもあるけど、録音する本来の目的は、当初管理組合が作成した議事録は管理会社としては認めないと言い出したことによるのと、一部の人が自分の意見を都合よく議事録に残そうとして紛争になったために、問題が発生した時に関係者でその録音を聴くことにしたものであり、また案の段階で発言者には確認してもらうことも必要だね。

今回は、管理会社の業務実態との関係で管理運営の変遷を診てみましょう。

# 図1 管理組合と自治会との関係 “シーアイハイツ和光の考え方”



## 管理組合・自治会の連携強化!

理事会・常任委員会に各代表の相互陪席 (H13～)

表1 マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正 (H28.3.14) の概要

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針)</p> <p>(1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け</li> </ul> <p>(2) 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載</li> </ul> | <p>2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル)</p> <p>(1) 選択肢を広げるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○外部の専門家の活用</li> <li>○議決権割合</li> </ul> <p>(2) 規定の明確化による適正な管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○コミュニティ条項等の再整理</li> <li>○管理費等の滞納に対する措置</li> </ul> <p>(3) 社会情勢を踏まえた改正</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○暴力団等の排除規定</li> <li>○災害時の管理組合の意思決定</li> <li>○管理状況などの情報開示</li> </ul> <p>(4) その他所要の規定の改正</p> |
|--|---|

註：国土交通省資料より

文 金子 吉人 (元理事長：マンション管理士)