

当団地の管理運営はどうやるの！（その4）

シーアイハイツ和光管理組合

Aさん：前回の「管理組合と自治会との関係」、「アイデアボックス」や「議事録」については、知っているつもりだったけど、経緯を聞いてよく理解できたわ！

Kさん：自治会の分離独立も、「管理組合不要論」を強弁する人達が出てきたので、H13年から各代表者が理事会や常任委員会に陪席して相互理解を深めているよ。

A：管理組合と自治会との間に、そんなことがあったなんて全く知らなかったわ！

K：では、管理組合の主な出来事を表1にまとめたので、この表を基に説明しましょう。

全戸完売に伴い販売センターとしていた第2商業棟の利用を販売時の専門店を入れる約束を違え、地元の建設会社の事務所や水泳教室に変更しようとしたために、育成会のお母さん方を主体に反対運動が起こり、売主が組合を提訴するまでに発展し、規約に定める商業施設等に使用することで和解したけれど、その後、子会社の管理会社の問題が色々と浮上し、毎年総会で住民からご意見・要望が寄せられてきたんだ。

平成3年には内部告発と思われる文書『管理会社の2氏が4業者（それぞれ実名入りで）等と癒着し皆さんの管理費が浪費されています等々』が理事達に郵送されてきたため当時の理事長が管理費用委員会と一緒に真偽のほどを調査した結果、告発の内容以上の実態が判明し、管理会社の社長に改善を求めました。

しかし、当時は役員が1年で総入替えになるため、改善は遅々として進まず、遂に平成6年に、「管理委託調査特別委員会」を設置し管理会社との委託業務関係を見直そうとしたところ、社長より「当ハイツに関係する本社機能の一部を管理棟内に移転し、管理業務の改善に努めたい」との申出があり、それを受け入れ、今日まで本社から部（室）長が派遣されている。

この委員会は、この申出の効果を見守ることにし、管理組合の現行業務の見直し

を図り答申書にまとめ、翌年の3月総会および5月の臨時総会を経て承認され、今日の管理運営体制の基礎を築いたのさ。

なお、主な改善内容（役員任期の変更等）は既に話したので、表1を参照してね。

A：本社機能を当団地の管理棟内に移して、委託した管理業務は、少しは改善したの？

K：いい質問だね。社長が代わると「ワンポイント対応」と称して、現地完結の方針を打ち出したけれど、派遣された部（室）長がまともに対応できないために、平成11年に止むを得ず管理会社見直しのために複数の管理会社から相見積を取り、管理委託費が高すぎることや適正な会社があることも判明したけど、理事会に社長以下役員が出席して、「管理業務の改善に最善を尽くす、また本社への委託費を500万円/年値引く」と陳謝したために、理事会としてはその申出を受け入れることにしたんだ。

A：それなら、今度こそ委託した管理業務の改善が図られたのかしら？

K：いや、そうはいかなかったね！平成18年に3回目の管理会社の見直しがあったよ。

「新管理委託契約特別委員会」および「新管理会社選定委員会」が設置され、適切な管理会社があることも判明したけど、管理会社擁護の怪文書が出回り混乱を避けるため断念したんだ。

管理会社と管理組合との関係を図1にまとめたけど、今の管理会社の最大の問題はその本来の役割であるコンサルティング能力の不足にあると思うね。

なお、訴訟は今回話したことに加え計3回も経験しており、またペット飼育に関する経緯についても重要なので、表1をよく見ておいてね。

今回は最終回として、大事な管理費や修繕積立金等のお金の話をしましょう。

表1 管理運営上の主な出来事

1982年(S57) ～1984年(S59)	・第1街区(A B C D棟)、第2街区(E F G棟)、第3街区(H I J K棟)順次開設 各住棟・街区・全体管理組合制でスタート ・自治会活動を管理組合組織の中で行うことを市に届出(S57.7)
1986年(S61)	・管理規約改正；S58の改正区分所有法に準拠。全体を団地と改称 ・第2商業棟の利用を巡る売主との紛争/売主が組合を提訴(S61.5～S62.7和解)
1990年(H2)	・街区制を廃止し、各住棟・団地管理組合制へ 自治会の分離独立(H2.4)
1991年(H3)	★管理会社の不正(業者との癒着等)を暴露する内部告発文書への対応
1993年(H5)	・駐車場使用を巡る裁判；駐車場使用規則改正施行(H4.4.1)に対する一部の組合員が管理組合を提訴(H5～H7和解)
1994年(H6)	★「管理委託調査特別委員会」設置/答申書(管理組合運営の改善) ・管理会社；和光営業部(後に室)として当団地に係る本社機能の一部を当ハイツの管理棟内に移転
1995年(H7)	・3月総会/5月の臨時総会で規約改正し、管理組合の新体制スタート；管理組合および各棟の主体性・継続性・独自性を高める規約改正 ① 団地役員の任期；1年、全員交代制⇒2年、毎年半数入替え制 ② 理事会事務局設置可能規定導入 ③ 広報委員会設置等
1999年(H11) ～2000年(H12)	★複数の管理会社から相見積徴収/「管理委託業務改善委員会」設置 ・12月の臨時総会で、「ペットによる迷惑、危害等を防止または排除するための細則」等を承認し、『飼育者の会』の発足
2001年(H13)	・「管理業務改善委員会」答申書により管理会社に業務改善要請 ・ペット飼育に関するアンケート調査の2回目実施⇒ペット細則に基づく今後の迷惑防止効果を見極めて、ペット飼育の在り方を決めることとし、現在に至る
2006年(H18)	・K棟；住戸内への雑排水逆流事故(3月)及び同事故に係る住民集会開催 ★「新管理委託契約特別委員会」および「新管理会社選定委員会」設置/答申書
2010年(H22)	・H21.3(時効直前)に被害者加入の損保会社より提起されたK棟雑排水逆流事故に関する損害賠償訴訟和解 ・全住棟の排水管更新工事実施(全棟；H22～H27)

図1 管理会社の役割への認識と連携

★管理会社の役割は、管理組合が
“合理的かつ適正に意思決定・合意形成”
ができるように必要な情報やデータを提供し、
コンサルティングをおこなうこと。

■管理組合から委託を受けて
管理業務を営利の目的を持って行うため
管理組合とは“利益相反関係”にある！



お任せでなく、適度の緊張関係を保つ連携を！

文 金子 吉人 (元理事長：マンション管理士)