

新視点

マンション管理に関する合意形成の難しさとその課題



丸山 和郎

国交省「中高層共同住宅標準管理規約」の見直しが図られているが、本年8月に開かれた「第9回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会」では12項目の「論点」と4項目の「専門家活用の類型」について提示されている。(表-1参照)

これら「標準管理規約」を軸とするソフト面のほか、建築物としての性能向上や維持保全についてのハード面への理解度等すべてが管理組合の合意形成の難しさであるといえる。

中でも'81年以前の50年間に建てられたマンションは、建物も区分所有者も高齢化が進み、経済的負担能力がネックとなって、標準管理規約に準じた管理や耐震改修などでもおぼつかない現状にある。「専門家活用の類型」のうちでも、②と④については外部管理者を監督する能力のない管理組合が大多数で、①や③の類型での適用を勧めている。

これら高齢化マンションに対しての専門家活用面にあっても公助は欠かせないが、その公助実態についても問題がある。

例えば「(国交省 H24 年度) 既存住宅流通・リフォーム推進事業」にみられるように、10年しか保証できないようなタイル外壁の改修工法を「長寿命化工法」として採用することを必須条件とし、補助金を充当させても修繕積立金額を大幅に超えるような助成事業などの場合は、コスト的にも実現性に乏しく、更には、外観デザインも変わる場合は総会での特別決議を要する等、専門家としてその内容を熟知し、説明対応をしないと、管理組合の合意形成を図る際、ミスリードになりかねない。

自助(共助)部分については、'81年以前の大方の管理

組合が、千葉県船橋市「若松団地」のように「団地再生は建替えか修繕か」の意見交換が活発化しつつある。'81年以降では、江戸川区西葛西「なぎさニュータウン」、東大和市「南街・桜ヶ丘地域防災協議会加盟の3管理組合」や京都市「西京極大門ハイツ」などがマスコミに採り上げられたりしている。

「ずっと住み続けたい、近隣の人たちも住んでみたいと思えるマンションづくり」をテーマとするこれら先駆的管理組合の活動を見ると、建物と管理組合運営、近隣自治会活動参加の現況等を把握し、地元消防署指導の必要最低限の防災(特に減災)対策の実施、地震保険加入、自治体助成制度情報の把握など、当面できる範囲での対処(自助)から始まり、最終的には近隣の戸建住宅も含め、自治体から「隣組」認定され、情報交換会を活発に開くようなコミュニティーづくり(共助)にまで進展している。

「いざ、というとき頼りになるのは近隣と役所」が合意形成のキーワードのようで、管理組合・自治会が(当初から公助をあてにせず)主体性をもって動き出し、最終的に役所の後押しを得るところまでを具現化しているところに、これら活動展開の基本と特徴がある。

サーツの活動展開にあっても、一般社会人向けの身近な(減災も含めた)耐震相談Q&Aの充実を図るほか、上記③「地域コミュニティーへも配慮した居住者間のコミュニティー形成」の団地再生ランドデザインや、⑫「管理における長期的なマネジメントの視点」での長期修繕計画作成を始めとするマンションの長寿命化への技術的提案など、実施例の充実と提示を軸とするマンション管理組合向け「合意形成への啓発活動」が今後も課題となるであろう。

表-1 「論点」と「専門家活用の類型」(国交省HPより)

「論点」	「専門家活用の類型」
① 管理の範囲、定義の再確認 ② 管理組合と自治会の関係整理	① 理事・監事、外部専門家型
③ <u>地域コミュニティーへも配慮した居住者間のコミュニティー形成の取り扱い</u>	② 外部管理者、理事会監督型
④ 専門家の属性、能力評価、育成方法	③ 理事長、外部専門家型
⑤ 価値割合に応じた議決権割合、土地持分割合、共益費等の措置	④ 外部管理者、総会監督型
⑥ 役員報酬 ⑦ 駐車場の使用方法 ⑧ 管理に関する情報開示	
⑨ 専有部分の修繕に係わる理事会決議 ⑩ 滞納管理費の回収への措置	
⑪ 白紙委任状の取扱いについて	
⑫ <u>管理における長期的なマネジメントの視点について</u>	