なり手ないマンションも、住民主体での管理力アップ指南

わが家のミカタ

理事長レンタルします

続・スラムかスクラムか ②

理事長さんは大変だ。日々、マンションの維持を考え、会議に追われ、同じ住民からのクレームにさらされる。おまけに高齢化や賃貸化も進み、引き受け手は減る一方。もーやってらんない。そんなマンションに、管理のベテランを理事長として派遣するNPOがあるんです。でも、これは管理組合が自立するためのサポート。任せっきりはお断り。だから、決して越えない「一線」も設けてあるんです。（神田剛）

「福岡マンション管理組合連合会」（092・752・1555）は05年から、理事長のなり手不足に悩む管理組合に、ベテランのスタッフを派遣している。その費用は月3万円。

福岡市内にある築33年、約100戸のマンションは、長期修繕計画を立てないまま修繕を連発。年1500万円ある収入のうち、修繕ローンの返済に1千万円が消えていた。しかも同じ業者に工事発注が続いたことから、約3割の住民が反理事長派として結集、理事長派と激しく対立した。

お陰で理事会で両派が顔を会わせればすぐケンカ。日常の管理についても何一つ決定できない状態に。そこで仲裁を求められた福管連は、専務理事の畑島義昭さん(66)を派遣した。

通常、マンションの管理規約は、理事長になれるのは居住する区分居住者だけと決めている。そこで、理事会の推薦と住民総会の賛成があれば、管理に精通した第三者を理事長に迎えられるよう規約を改正した。

「それを話し合う総会自体、荒れましたねえ。ただ、第三者の私を、両派の『接点』にしようという動きが出てきたんです」

理事長になった畑島さんは、まず両派の疑心暗鬼を解くことを心がけた。

定数9人の理事会に、畑島さんはあえて反対派を5人入れた。疑惑を招かないよう、修繕には複数の業者から見積もりをとるようにし、勝手に見積書を開けることも禁じて、理事会の席で開封するよう改めた。

修繕を計画的にしたこともあって財政は改善。今は年に900万円もたまるようになった。「とにかく聞くことが大事。反対派の人と居酒屋で飲んで話を聞くなんてこともしましたね」

両派は畑島さんを介して対話するようになり、1年の任期を終えても、「いなくなったら接点がなくなる」と留任を求められた。

こうしたノウハウは、畑島さんが自分の暮らすマンションで理事長を務めた経験で得たものだ。「昔は総会で意見が出ると、私もいちいち反論してました。それだと言い合いになるだけ。意見には反論でなく、『説明』で応じないと」

総会でも、議案を住民から公募するようになると、関心が高まって参加者が飛躍的に増えたという。

とはいえ派遣理事長も、絶対やらないことがある。

「お金は一切預からないんです」。トラブル回避はもちろんだが、管理組合の財布まで預かっては自主性は一向に育たないからだ。

これと大きく異なるのが、国や管理会社、マンション管理士の団体が検討している「管理者管理方式」という管理の手法だ。

これは理事長のなり手のないマンションの管理を、第三者の「管理者」に全部任せるもの。理事会や総会の手間も省けるが、管理者は業者選びからお金の支出まで、絶大な権限をもつ。

希望するマンションだけが採用する形になる見通しだが、この手法に福管連は非常に懐疑的だ。管理者になりたがっている管理会社の業界には、使い込みなどのトラブルが多く、マンション管理士も賠償能力が低いのが現状。福管連理事長の杉本典夫さん(75)は言う。「管理の主体はあくまでも住民なんですよ」

確かに。とことんお任せでは分譲の意味がない。ちなみに福管連が理事長を派遣した九つのマンションのうち、四つは自主的な運営が軌道に乗り、理事長の派遣を卒業できたという。

ご感想は、ファクス03・5540・7354　メール wagaya@asahi.com