

はじめに

設立以来36年を数える管対協にとって、その標準管理規約は、それぞれの時点における管対協としてのマンション管理への考え方を示したものとして発表されてきました。これまでに過去3回発表されております。4回目となる今回の改訂版は、しかし、これまでの改訂とは、大きく異なります。これまでは、区分所有法の改訂や国交省標準管理規約の改訂に対応して変更してきたのですが、今回は、管対協運動の発展に対応しての改訂であります。

今年は1月早々に、国交省から大規模修繕工事に関わる悪質コンサルタント問題で異例の通知が、関係団体に送付されたことをきっかけに、マンション問題がマスコミで大々的に報道されるようになりました。報道の内容は、悪質コンサル問題にとどまらず、マンションのスラム化問題に象徴される高経年マンションの実態が広く取り上げられているのが特徴です。

問題は、このような悪質コンサル問題やマンションのスラム化などの原因が共通している点にあることです。それは、これらの問題が、いずれも管理組合の機能不全ということの原因に発生しているという点です。大規模修繕の方は、管理組合の機能不全をコンサルタントにつけこまれて、不正を生み出しており、スラム化は、まさに管理が機能していないことによって発生しています。

管対協会員マンションも、その3分の2が高経年マンションというのが現実です。建物が古くなり、居住者が高齢化してくると、マンション管理も管理組合運営もどんどん難しくなっていきます。今までと同じようにはできないし、また同じことをやっていたのでは、結果的に後退を招くだけになってしまいます。

管対協では、このような問題に対応するために「二つの老いを乗り越えよう！」とのスローガンの下、この7～8年の間、運動を積み重ねてきました。その運動は、『管理の改革』と『管理組合の改革』として展開されてきました。管理の改革は、管理コストを抑制する管理に改革していくことを目指し、計画修繕の修繕周期を伸ばす取組み、日常管理では予防的管理を目指す管理方法への改革を進めました。そして、それを担う管理組合にしていくために、管理組合の改革も同時平行ですすめてきました。今回の管対協標準管理規約〔改訂版〕の発行は、この管理組合の改革の一環として取り組まれました。この中で、特に追求されたのが、機能する管理組合に成長していく為の条件として、継続性、専門性、責任性を身に付けた管理組合に成長していけるような方法を取り入れました。

これから、この標準規約の普及を通じて『管理組合の改革』を推し進めていく運動に取り組んでいきたいと考えておりますので、会員の皆さまのご参加、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

2017年6月

NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事 谷垣千秋