

管対協の活動方針とその取り組みについて

30年間不変の管対協の目的・役割

- * 目的は、管理組合の自立を実現していくこと
- * 役割は自立の条件を整えていくこと
管理組合が行なう判断・決定・責任を適切に実行できるようにするための情報の提供、必要な助言とコーディネートを行なうこと。

2007年以降は、「二つの老い」が抱える問題解決策を考え、提案することを事業計画の中心のテーマに据えて取り組んできています。

管対協がこの問題の解決策として進めてきている活動は次のようなものです。

マンション管理の改革 「管理方式の改革」

建物管理の改革

建物管理の改革の目的と方法

管対協では、マンション管理の基本は「建物管理」とであると明確に打ち出している。

築30年を超える高経年マンションは、建物の劣化に伴う管理コストの上昇を、高齢化していく組合員には積立金の値上げというかたちでは負担ができない。そのためには建物管理を改革して管理コストの削減を図る必要がある。

この建物管理のコスト削減の解決方法として管対協が提案してきたのが、計画修繕工事の修繕周期を伸ばすという方法である。

「建物管理の改革」の目的は「管理コストの削減」にある。

そのためには、計画修繕の修繕周期の長期化を図る必要がある。

修繕周期の長期化を図るには、品質の向上、予防的管理への取り組みが必要である。

この実践方法として計画修繕と日常管理の一体化を図る。

その方法として、日常管理における点検 補修 管理という建物定期点検への取り組みを進めている。

管理会社が作成する定期点検報告書はつくるのが目的化している。

定期点検報告書の内容 本来の目的に合致したものとする 計画修繕工事や長期修繕計画の精度が向上 品質向上が可能になる。

以上のようなサイクルが、日常管理、建物定期点検と計画修繕及び長期修繕計画が総合的に取り組まれている建物管理を提案、推進している。

その結果として次のような管理の改善が可能になる。

計画修繕工事の工事仕様の精度が向上する。

工事仕様が向上することによって工事の品質も向上する。

工事の品質が向上することによって、耐用年数が伸び修繕周期も伸びる。

修繕周期が長くなることによって計画修繕のランニングコストを下げるができる。

計画修繕のランニングコストが下がることによって、管理のトータルコストが削減できる。

会計の改革

これは、管理の改革の中で、管理組合のマネジメント＝資金管理が大きなウェイトを占めると判断して、会計の改革を進めるために管対協は、「管対協会計ソフト」を開発した。

1. 現行会計方式の問題点

現行の会計方式の情報では、支出履歴を踏まえて支出の妥当性を考える方式になっていないために管理の合理化に寄与できていない。

そのために、支出履歴を作成して管理組合会計は完結するという考え方がない。

2. 会計ソフトの導入により会計情報の活用による支出の合理化が図れる。

- ・管理の質が一定した会計処理になる。
- ・その結果、正確な情報の保存と活用が図れる。
- ・その会計情報を歴代の役員が共有し、合理化を図るための判断ができる。
- ・修繕履歴を長期修繕計画に連動させることにより、長期修繕計画の合理化が図れる。

3. 会計の改革を通して管理組合は、会計の『見える化』、管理組合活動の『見える化』を実現できるようになり、会計から管理組合運営の継続性を高めることができる。

管理組合の改革

1. 組合員の意識の改革

- ・管理組合は、マンションという地域社会の運営、管理を担う住民自身の自治体という組織を担っている役割からいうと、まぎれもない業務・事業組織である。
- ・組合員は、管理組合の業務・事業組織の担い手としての役割を求められている。
- ・組合員の、この自覚を促し、高めていくための事業を展開していく活動をしている。

2. 管理組合体制の改革

1年交代輪番制に象徴される現行管理制度は制度疲労を起こしている。この体制改革には以下の目標を掲げて取り組んでいる。

- ・業務・事業組織としての、専門性、継続性の獲得。
- ・多様な問題について、適切な判断・決定を可能にするには、一定の専門的な知識や、継続して運営されている合理的な視点が求められる。
- ・経験が蓄積され、運営の継続性が担保され、ムダのない合理的な業務執行を行える体制。
- ・役員の任期と選任方法を役割や機能にふさわしい制度に改善していく。
- ・役員にふさわしい能力と人間性そして勤務状況などその人の生活条件などを総合してふさわしい人材をみつけられるような選任方法を生み出す。
- ・こうした困難な問題こそ管対協のような場で衆知を結集して答えを見つけていくことが必要と考えている。

以上のような「管理組合の改革」の活動方針を提案し、理解し、共に考えてもらうために実施してきた事業内容の項目

管対協シンポジウム乗り越えよう「二つの老い」

老朽化する建物管理と住民の高齢化が進む問題を、会員、一般マンション住民と一緒に考えましょうと問題提起するシンポジウムを6年間シリーズで開催し2012年に終了。

<u>2007年</u>	・建物の老朽化と居住者の高齢化を克服するために
<u>2008年</u>	・管理の合理化を実践するために
<u>2009年</u>	・管理組合の自立とマンションの自治 管理組合方式の可能性
<u>2010年</u>	・マンションの持続可能な管理とコミュニティの継続的発展をめざす
<u>2011年</u>	・管対協30周年記念シンポジウム 町衆自治の伝統と京都のマンション 試される京都のマンションの自治力
<u>2012年</u>	・100年マンションをみざして 管理の改革から管理組合の改革

「管理方式の改革」の実現を目指し問題意識を高めてもらうための取り組み

「管理方式の改革」の実現には「運営の継続性」とが表裏一体となって結果を出していくものであるということを、会員自らが問題意識を持って自分のマンションの改革に取り組んでいってもらうための具体的な提案をするセミナー、講習会の開催。

- 2008年
- ・日常管理と計画修繕を一体化させた新たな管理システムを推進する取り組み
管対協・建物コンサルタント・施工業者の三者運営委員会を設置
モデル管理組合の自主点検 5 組合
 - ・管理組合方式の活性化に向けた取り組み
管対協の活動を伝えるセミナーの開催 9 講座
- 2009年
- ・「こうすれば出来る！賢い管理組合運営」
～管理組合の継続的運営と予防管理をめざして～
 1. 管理組合運営の継続性と専門性を高めるために
 2. 理事会業務の役割・管理の自立と業務の分担
 3. 専門家でなくても出来るマンションの会計
 4. 理事会業務の継続性を目指した引継ぎ
 5. 予防的管理を目指した計画修繕と日常管理の一体化
 6. わかれれば面白い大規模修繕への取り組み
 7. 現場で学ぼう！ 電気集会所に改修した藤和伏見コープの建物
- 2010年
- ・組合主体の建物管理の実践
 1. 建物管理のための管対協方式を考える
 2. 管理組合と修繕業者が行う建物定期点検の目的と意義
 3. 建物定期点検を踏まえた計画修繕の品質向上への取り組み
 - ・管理組合の継続性
マンション管理組合会計ソフト説明会
- 2011年
- ・「新たな管理方式」の実践に向けた取り組み
建物管理セミナー
地震への備えと建物を長持ちさせるための管理
植栽管理
誰がする専有部分の設備改修工事
「新たな管理方式」と計画修繕市場の問題点
- 2012年
- ・「管理の改革」「建物管理の改革」への取り組み
業務・事業組織としての管理組合を目指して
 - ・管対協業務推進プロジェクトを設置
プロジェクト主催のシンポジウムを開催
業務事業組織としての管理組合を目指して
「管理組合明日への挑戦」
 - ・役員講習会

日常活動としての「管理の改革」

課題別懇談会を設置し、会員間の交流を通して得られる情報を管理組合に持ち帰り、日常的な管理組合の業務見直しから、管理体制を変えていきたいと思いますという活動

公社分譲マンション懇談会 2年間・10回開催

公社分譲マンションはすべて築30年を越えている。高経年というだけでなく、自主管理や1年交代の輪番制、理事会と自治会組織による管理組合運営などの共通点を持っている。その既存制度も制度疲労をおこしているのが実情。情報交換・意見交換を進めることによって、このような共通の課題に対する解決策を見出していくために公社分譲マンション懇談会を開催。

参加マンションは、200戸から460戸と大型マンションなので、管理会社委託による役員

の負担軽減を提案したが自主管理への拘りが高く、1年輪番制の体制も変えるのが難しかった。

小規模マンション懇談会 3年間・14回開催

小規模マンションは、管対協が伝えている活動方針を実践していくことは難しいこともあり、50戸以下のマンションが情報交換するための懇談会を設置。

人材の面から、理事会運営で継続性を高めることよりも、情報交換を通して各マンションの支出のムダについて検討し合理化を図る取り組みに重点をおいた懇談会。

地区集会 5年間・114回開催

地区集会活動は、地区毎にテーマを決めて、毎回参加マンションの集会所に集まって、情報交換をする会で、管対協の根幹となる伝統ある会員による活動である。

* 情報交換を通して、各マンション内でのカフェ活動が盛んになっている。

コミュニティ活動

管対協としての取り組みは、シンポジウム、マンションライフ等で成功しているマンションの事例紹介をすること。

* 紹介した事例マンションを訪問して情報交換をする管理組合が多くなってきている。

* 結果として、さまざまなコミュニティ活動を実践する管理組合が増えている。

* 今年は、会員が防災対策に強い関心を寄せていて会員間の情報交換が積極的に行われている。

5年間を総括して

いま管対協会員のマンションで、高い社会的評価を受け、マンションの運営や管理で優れた結果を残しているマンションは、例外なく管理組合主体の管理を実践している。

この主体的管理を可能にした最初の要因は、管対協方式の大規模改修工事の実践から始まっているマンションが多い。

管対協方式で大規模改修をしていないマンションであっても、管対協方式の考え方である自ら情報を収集し、その情報を共有し、自ら判断し、決定し、決定したことに責任を持つということを実践している管理組合は、総じてよいマンション管理ができています。

結果を出してきている会員マンションの皆さんは、**楽しい！！**という言葉でみずからの行動を表現されている。

このような言葉をもらえることは、住民自治、管理組合主体を言い続けてきた管対協としては嬉しい励ましになっている。

2013年度 今年力を入れていること

この5年間は機関紙「マンションライフ」の発行が滞りがちであったが、2013年度は年4回定期発行していく方針を決めて、1月から3回発行している。

この「マンションライフ」は全戸配布なので、発信する情報を、管理組合、会員住民が価値ある大事な情報として受け止め、管理組合運営に活かしてもらっているし、又楽しみにしてもらっている。

2013年度は、この5年間で進めてきた情報発信の仕方を変えることにした。

従来のような講師が一方向的に話す講習会ではなく、「**マンション運営ゼミ**」として、チューター（報告者）が事例報告を行い、出席者がみんな考え答えを出していくという未知の分野に挑んでマンション管理を考えるという取り組みへと大きく変化させている。

12月15日には管対協シンポジウム2013「マンション管理『運営ゼミ』拡大版 どう進める！管理組合の改革」を開催予定。

“ 決定できる場所にいられるのはいい、楽しい！！ ” という人たちがパネリストになって開催することになっている。