

かお・人インタビュー

2012年 6月 8日(金)

NPO法人福岡マンション管理組合連合会

杉本典夫理事長 インタビュー

福岡でも、これから建替時期を迎える分譲マンションが増えてきている。全国では8.5世帯に1世帯が分譲マンションに住む。管理の問題など、分譲マンションに関する課題は山積みだ。福岡都市圏を中心に活動するNPO法人福岡マンション管理組合連合会の杉本典夫理事長に話を聞いた。



—NPO 法人の活動状況について

福管連は、昭和62年に管理組合が抱える共通の悩みを持ち寄って意見を交換し、問題解決を図るといふ、管理組合による管理組合のための連合会としてスタートした。平成12年には、NPO法人に認証された。会員数は、ここ10年で2倍となり、今では670管理組合、47,000戸を擁する、日本で一番大きな管理組合連合会となった。活動内容は、実務に直結したマンション管理相談と紛争調停を2大特色としている。顧問として、その道のプロフェッショナルである弁護士、一級建築士、マンション管

理士などのスタッフを多数揃えて

おり、専門的な問題にも相談に応じる体制がある。そのほか、法的なトラブルについての調停も行なっている。毎年、2,000件を超える相談を受けており、これまで解決に向けたアドバイスを行ってきたが、両当事者に来てもらい、福管連が間に入って調停を行えば、より早く、相互に納得できる解決ができるのではないかと考え、平成20年12月に、裁判外紛争解決手続(ADR)法に定める認証紛争解決事業者として法務大臣の認

証を受けた。マンションにかかわる民事上の紛争について、ADR法に定める和解手続を行うことができ、時効の中断など法的効果も与えられる。

コミュニティ形成が重要

—現状について、問題点・課題は
マンションは高経年化し、居住者も高齢化しているのが現状。修繕積立金の不足や住民同士、業者とのトラブルなどマンション管理には、いろいろな問題が起きている。

役員のなり手がなくとも重大な問題。対策として、福管連では、平成17年から管理組合へ理事長など役員派遣を実施している。国交省もそれに気づき、外部からの役員派遣制度を検討しているようだ。役員のなり手がなくというのは、居住者の高齢化だけが原因ではない。管理業務の増加、クレーマーへの対応などいろいろな要因がある。一番の対策として、コミュニティ形成の重要性を挙げたい。

老朽化したマンションに関しては、今の時期、建替えは困難。昔は容積率に余裕があったので、100戸のマンションを200戸に建て増して、100戸分の分譲代金で建替費用をまかなうような方法も取れたが、今の時代そうはいかない。流れは建替から改修へと移っている。これからはマンションを少しでも長持ちさせる工夫が必要。上手に改修して長寿命化を図り、住み心地のよい、資産価値のあるマンションを維持することが大切。

業者選定は、各管理組合が主体性を持って行う

一業者の選定については

大規模修繕等の業者選定については、それぞれの管理組合が主体性を持って行うのが基本。福管連では、相談があれば、改修工事の進め方についてアドバイスを行う。管理組合から業者紹介の依頼があれば、賛助会員の全施工業者さんに「見積参加者公募要綱」を送付。見積り参加の意思がある賛助会員さんは、直接、管理組合に参加申し込みをもらうという流れが当会のシステム。施工業者さんの決定には透明性と公平性が重要な

ポイント。賛助会員には建設会社だけではなく専門工事会社、設計事務所など多岐にわたる業者さんに参加してもらっている。賛助会員への登録は、福管連が審査した上で、入会していただく。入会金5万円、年会費36,000円で、現在、176社の賛助会員さんがいる。

一国等への要望は

本年2月に国交省からヒアリングに呼ばれ、管理組合の役員のなり手不足の実態と福管連モデル管理規約の暴力団排除条項について説明し、対策の実施を要望した。内部に役員のなり手がなければ外部からの役員導入もやむをえないが、どのようにして信頼できる人物・会社を選ぶかが課題である。一昨年、福岡でマンション管理会社が管理組合のお金を着服するという事件もあった。役員は誰でもよいということにはならない。信頼できる人物、責任をとれる会社を選ぶシステムを構築してもらいたいと国交省に要望してきた。国等への要望事項はいろいろあるが、管理組合や居住者は、「自分達のマンションは自分達で守る」との気概を持つことが第一と考える。

一今後の取り組み・展望について

管理組合の膨大な資料をコンピュータで管理するデータバンク・サービスを構築中である。組合の規約や総会資料などをデータ化し、福管連のコンピュータに保存。組合員は、自宅のパソコンによりマンションの資料をいつでも検索することができる。総会・理事会議事録、設計図書、修繕履歴資料、売買契約書等々すべての書類を含み、役員変更時の引継ぎにも威力を発揮する。費用は設計図

自分たちのマンションは自分たちで守るとの気概を

書など特別な資料の投入料以外は無料。8月に会員を対象としてサービスを開始する。それと暴力団のマンションからの排除。国では「マンション標準管理規約」に、福管連のモデル規約を参考にして、暴力団排規定を導入するようであるが、福管連でも、マンションの暴力団排除対策に、引き続き力を入れていく。

一最後に

福管連では、これまで、マンションの管理に関することなら、なんでも相談してくださいというスタンスでやってきた。これからも、管理組合から頼りにされ、信頼される連合会として、福管連のワンストップサービス機能を強化・充実させていきたい。

略歴

NPO法人福岡マンション管理組合連合会 理事長杉本 典夫(すぎもとのりお) 昭和7年11月大連市生まれ昭和31年3月九州大学法学部法律学科 卒業昭和31年4月日本電信電話公社(現NTT株式会社) 入社昭和58年7月 同 沖縄電信電話管理局長 就任平成1年6月 NTT九州移动通信株式会社 取締役 就任平成12年6月NPO法人福岡マンション管理組合連合会理事長就任 現職主な著書に、管理組合役員入門、マンション会計の手引き、など。新刊では、共著で「コンメンタールマンション標準管理規約」