

主体的なマンション管理で 100年マンションを目指す

管理組合法人労住まきのハイツ（枚方市）
理事長 乾 光男



私達の「労住まきのハイツ」は、京都と大阪のちょうど中間に当たる枚方市に昭和50年竣工した、4棟（RC造、7階建と8階建）380戸の団地型マンションです。北の方に目をやると右手方向には天王山の山並みが連なり、西に向って、昔は30石舟が往来した淀川の流れが見渡せます。敷地の植栽の緑と調和がとれて落ち着いたグレー色の建物の佇まいは、3回目の大規模修繕工事が迫った今でも大きな劣化もなく、のどかな住環境に満ちています。

管理問題の出現と大改革時代 （任せ切り管理から主体的管理へ）

管理運営が現在の適正な状態に至るまでには、大きな試練を経なければなりません。大改革のきっかけは、築23年目（1998年）で2回目の大規模修繕工事実施を決める総会で、修繕積立金残高が不足するため、1棟だけ工事を先行実施するとの議案が否決された時です。当時は、管理会社に任せ切りで問題意識がゼロだったことが、財政上の問題点等が表面化しなかった原因でした。

制度・財政改革

会計等の実態調査を行った結果、財政的には破産寸前で、組合員の5人に1人の代議員による総代会を最高意思決定機関としている組織制度にも根本的な問題があることが判明しました。当時の理事長を中心とした改革グループが、まず、総代会制を廃止して区分所有法に基づき全組合員が議決権を有する総会設置へと、管理規約の変更を行いました。

管理費会計は駐車場収入の繰入により赤字決算が表面化せず、さらに、管理委託費も2年ごとに値上げされていました。そこで、2000～2003年に管理費会計収支を適正化するため、支出のムダを省く施策を実行しました。委託管理費の見直し（約380万円減）、エレベーター点検の見直し（約100万円減）、共用部分電気料金のデマンド方式契約への変更（約270万円減）などです。さらに、

駐車場収入は修繕積立金に繰入れて収入アップを図りました。

専門委員会の設立（長期修繕委員会）

一方、2000年に長期修繕委員会を設立し、この時の建築関係コンサルタント（建築士）からの助言を契機に、「専門家に任せ切りにしない精神」が出来ました。ここで示された「管理組合自らが、仕様の最終的な決定、工事のチェックを行うべき」との考え方は、十分に説得性のある内容でした。その後、入念な建物診断に基づき、工事の状況の確認や検討、意思決定を自分達で行えば適正な工事が実施できると理解して、懸案の2回目の大規模修繕工事（約1億8,420万円）を着工し、無事竣工できたのは2002年でした。

今も続く主体的な管理組合活動の成果

こうして主体的な管理運営により大規模修繕工事を成し遂げた後は、この外の取組みも目を見張る成果が次のように得られました。2004年電気容量増量工事（コンサル無しで実行：約4,900万円）、駐輪・駐車場増設工事（約2,900万円）、2004～6年植栽・緑化推進計画事業（約2,500万円）、2006年屋上防水工事（約4,000万円）、2007年照明設備改良工事（約1,700万円）、給排水設備更新工事（約1億3,500万円）、2010～11年第2集会所建設（約4,300万円）、2010～13年相続人不在の管理費等の長期滞納問題を、先取特権の行使による競売申立で解決、2013～14年耐震改修工事（約7,200万円）などです。

主体的活動は自治の原点

「自分達のことは自分達で考え、自分達で決める」ことが自治の原則・原点と考えます。このため専門家には私達にも分かるような説明と、判断するためのサポーターに徹することを期待します。この考え方の具体化がマンション管理の現場には必要と思います。今その現場が私たちの「労住まきのハイツ」です。