

定例会システムとは

- * 管理組合理事会が行うマンションの管理運営や施設等の維持管理運営において、適正な業務品質を確保維持するために、マンション管理士・建築技術者・植栽技術者等による「専門家チーム」が、理事の業務を一部代行して施設管理者（委託管理会社）と協力のうえ、総合的に（管理組合の基本方針に則って）支援するシステムです。
- * 「定例会」とは、専門家チームと管理会社で構成した組織です。マンションの諸問題については、原則として定例会で検討し、理事会に報告、提案いたします。

システム導入の効果(メリット)

1. 専門家が理事の代わりに管理会社や保守点検業者からの管理業務報告をチェック・分析・整理して理事会に報告するため、管理業務の精度が上がる。また、理事会の時間短縮が可能となる。
 2. 必要に応じて保守点検業者や施工会社等と交渉することも可能。
 3. 上記業務を理事会とは別に専門家チーム・管理会社等による「定例会」を開催して協議するため、理事会の回数を減らすことができる。
- ※ これらにより**理事の負担を大幅に軽減**することが可能となります。

システム導入の効果(実例)

1.横浜市港北区 約1000戸 団地型マンション

・・・システム導入前は、理事会開催時間が最長で9時間だったが、導入後は半減。大規模修繕工事にも関与。

2.横浜市港北区 約180戸 単棟型マンション

・・・管理会社リプレイス後の理事会の円滑な運営のため導入。2ヶ月に1回の理事会で理事の負担軽減に寄与

3.東京都世田谷区 約100戸 団地型マンション

・・・役員選出細則を厳格に運用。輪番による理事就任が不可能な方から免除金を徴収。それに合わせてシステム導入。2ヶ月に1回の理事会で理事の負担軽減に寄与

「管理者契約」について

- * 国土交通省は、2016年3月にマンション表ゾン管理規約改訂版を公表しましたが、その中で「高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足」に対応した新たなルールの整備のひとつとして「管理者又は役員に就任すること」も選択可能な規約改訂案が含まれています。
- * しかしながら、管理者契約が最も有効なマンションの形態は、リゾートマンション、投資型マンション、高齢者向けケア付きマンションなどといわれ、いわゆるファミリー型マンションでは、居住者の意見調整・合意形成の点から、外部専門家を「管理者」とすることに否定的な管理組合が多いのも事実です。

管理者契約との違い

- * 定例会システムは、管理者契約と異なり、理事会(役員)の主体性を維持したまま、専門的・技術的な問題点を専門家チームに委ね、専門家チームがそれぞれの見識・ノウハウをもとに咀嚼・分析・説明・助言・支援するものです。
- * 給水ポンプに例えれば、止まっている水を送水する「加圧ポンプ」ではなく、動いている水を後ろから押してあげる「増圧ポンプ」というイメージです。
- * また、管理組合役員の方々にとっては、必要な分を必要なだけ「いいとこ取り」していただくことができます。