



I'mネット通信 No. 30

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

現理事長の御苦勞話を聞かせていただきました！

今回の定例会は、さんくれー茨木の現理事長正木幸男様から、この春2回連続して開催された臨時総会の内容、並びにそこに至った経緯を解説頂きました。

臨時総会の開催は管理組合運営上必要なことで、特に話題性のあるものではありませんが、同時期に二回も連続開催という、その理由その展開には、それなりの学びを持たれることもあり、参加者も多く関心度の高さが伺えるものでした。その為、質疑応答も活気のあるもので、質疑応答から管理組合運営上の捉え方、問題の導き方等に、改めて学びのある時間が持てたのではと思いました。

特に管理組合の区分所有者目線での立ち位置、並びに責任範疇の捉え方、整合性を保つ管理規約の整え方と文言等、多岐にわたる知恵の出しあいと交差する質疑応答で、各位に学び合う定例会の実際を痛感頂いたのではと思いました。概要以下の通りです。

■臨時総会を持つに至った経過

はじめに正木様から、管理組合理事長の選任を受けるまでの経緯と、そこから見えたさんくれー茨木の問題点とその対応策の検討という部分で説明いただきました。詳細は事前にお配りした資料を参照頂きたく詳細は省きますが、理事になり、茨木市主催マンションセミナーに参加、講師の京都大門ハイツを訪問、その後、多くの分譲マンションの現状を調査した。5年前に工事委員会が立ち上がり、研究成果がそのまま塩漬けになっている実情等から、さんくれー茨木管理組合の運営の遅れを痛感。理事長就任一年間、さんくれー茨木の『あるべき姿』を考え、その第一段階として区分所有者の総意を重視しながらの管理組合の在り方を理事会のテーマとし、討議を重ね導き出されたスリム化した管理組合の組織編制と、それにかかわる規約変更の議案、茨木市からの耐震診断補助金予算確保の為の実施計画を含む工事、建物診断議案の二点を第一回目の臨時総会に上程し、工事関係の承認は得たが、規約改正案は従来通りの管理組合運営との相違を解消され得なかった事。理事を選出する役割を持つチーム『諮問委員』の存在と従来の理事との違いについても理解に濃淡があり、管理組合のスリム化編成に関わる議案の承認は得られなかった。

さんくれー茨木の定期総会は毎年5月末日に開催される為、次期管理組合体制をスリム化編成で推進させたい強い思いを定期総会以前に承認にこぎつける必要がありました。理由は、次世代の区分所有者に豊かな生活を提供し、且つマンション価値向上には、さんくれー茨木の現状を鑑み、従来通りの進め方に縛られてしまう不安もあり、一年の遅れは大きな痛手になると捉えたからの説明を頂きました。

尚、第二回目の臨時総会は理事を選ぶ役割の名称を諮問委員から理事選出委員と替え、丁寧に説明を心掛け提案し、両議案とも承認を得ました。

■これらの説明の後、参加者からの質問とそのアンサーのいくつかを記載いたします

Q；この考えを本格的に始めた時期はいつか？

A；昨年6月、自分が理事長に選任された時から、私の考えを理事会に上げ、討議検討いただき、議案に提示できるまでに至った。

Q；総会の重みを考えた時、一度否決された議案を連続して提示した点は少し強引のようにも見える。又任期を3年とされ、スリム化体制では責任と権限に偏りが起きないだろうか？

A；この任期三年で一つの流れが出来あがり（いろいろ課題はあるかも知れないが）順次若手にバトンタッチしていければ、住みよい環境整備が整えられると考えている。連続開催の理由は、遅れていると考えている自分にとっては、機能的で継続的に進める為には役員定数の削減と任期の延長が何よりも重要で、これが出来ないと、さんくれーの将来を転換できないと考えている。任期についての、3年間任期案には質問が出なかったことに逆に驚いたことも事実です。又、この間、問題が出ればその時に変えればよいと捉えている。持論だが、規則は決まった時からそれ以上の発展は起こりえなく、解釈で運用され、どうしても会わなくなれば改正するもの、と考えているからです。今は継続する変化対応力が求められている時代と捉えております。

Q；新しいことに向かっていくのであるから、プロセス・チャート（管理の仕組み）を作り上げる必要があると提案します。

A；御意です。

Q；管理費と長期修繕計画のプランはいかがされているか？

A；長期修繕計画は設計会社に委託する予定です。三期三か年計画が達成出来れば、後は30年後のさんくれーの茨木のあるべき姿を目標にして順調に進むと考えております。

Q；この案だと理事長、副理事長が同時に変わるリスクも考えられるので、その所を考慮すべきでは？

A；任期終了時引継ぎの仕組みはバランスを考えております。

Q；選出委員を作った理由は？

A；理由は大門ハイツで学んだことがベースで、各棟各階から1名という現理事の公平性を担保させるためです。各棟から3名という現状の半減以下にする為、あの人なら大丈夫という現理事数の他人の目を重視することから取り入れました。

Q；選出委員会の罷免の権限は考えておりますか？

A；総会での選任ですから考えていません。今の区分所有者も目が肥えてきて、選ぶことに間違いはないと信じておりますが…。

Q；選出委員会のレスポンシビリティ（責任、責務）を明記すべきでは？

A；諮問委員会として提示した理由は、レスポンシビリティの明確化を提示したからであるが、理解いただけなかった。さんくれーの中に一級建築士もいれば電気工事の専門家もおり、彼等の能力を期待している。

Q；21条の委任状について、議決権行使書中心で行くべきでは？

A；特に働きかけはしていないが、今回も寄せられた25%は議決権行使書でした。

Q：仕組み造りを考えるべきではないか、21名を10名にしたロード(負荷)がかかるという処は検討されたのか？

A：執行部が主体となるので、理事会の下部組織として、必要に応じて専門委員会を編成することで対応できると考えております。3年の任期は理事としての専門性を高め、よりスムーズな理事会運営ができると考えます。

Q：建て替えより再生の道を考えたかどうか、持論だが再生とはしっかりした大規模修繕がなされるということであって今は再生という線で進むことが大切ではないか、コンクリートの寿命が百年といわれているがこれも大規模修繕があるということが前提であることを理解すべきと提案します。

Q：仕組みを作る際の問題点を考え合わせるときは住民だけで行うこともいいだろうが、第三者(マンション管理士)を入れることも考慮すべきでは？

A：今回の専門員会を考える時の参考にしたい。

Q：規約からの受ける感覚として、選出委員から提示された候補者を理事会はそのまま総会に出されると読めるが、そこに理事会の責任が見えないように思う。文言の捉えかたかと思うが…。また30年プランの具体的イメージはあるのか

A：理事会は選出委員会から出された候補者に口を挟むつもりはなく、そのまま総会に提示する予定です。理事会が選出に口を挟めば、公平性の担保が崩れます。又、マスタープランに関しては、3次3か年計画で、より安全安心快適を構築できれば、中期目標としてこれまで日本を背負ってきた方、これから日本を背負っていく人たちの為の、コミュニケーションセンターの整備、その後は建て替えに向けた合意形成と考えています。

この後、参加くださいましたマンション管理センターの長田様から以下の感想を頂きました。

『私の所には年間1,300件近い相談事が舞い込んできます。その多くはトラブルが出てからの相談が多い。管理組合活動とは計画段階で区分所有者全員に周知徹底する活動、並びにその反応から区分所有者の声を吸収し計画を練り直し、そのうえで総会等に上程する活動でありこれを無視してはなりません。ですから今回のように決まり事を初めて見せつけられたと感じる人がいるように思う点があれば、反省点と捉えたら如何でしょうか、またお聞きした範疇で考えた時、理事に立候補者が出てきたときの対応はどのように考えているのかが気になります。今は立候補する人が出にくい時代背景はありますが、この点が選出委員の絞り込み優先となると、場合によっては規約違反の可能性も考えられます。』

(文責 横須賀亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市 都市整備部 居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成29年7月14日(金) 19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行います**