

1.4.7

理事会の劣化と補強対策→常任理事会

理解度の自己チェック



理事会は、建物と同様に経年とともに劣化してゆく。理事会の修繕工事も必要だ！

常任理事制度

常任理事制度が目指すもの

仮説1：輪番制で役員に就任し、1～2年で退任を繰り返しては、理事の職務意識は芽生えず管理組合の自立力は向上しない

仮説2：このような平等主義（組合員全員が平等な権利を持ち平等な義務を負担するという考え方）は、管理組合活動の継続性と専門性を維持・向上させたい場合の足かせになる

仮説3：常任理事制とすれば、管理組合活動の継続性は当然として、専門性も向上する。理事が専門性を習得するには、時間（最長では10年）がかかる。継続して理事であることが条件になる

仮説4：さらには、管理組合モデルポリシーを構築できて、組合員全員が共有する理念を中心とした管理組合運営ができる

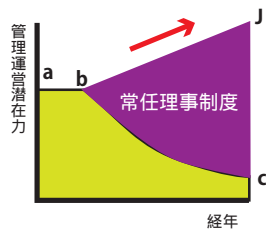


図1：常任理事制度による改革

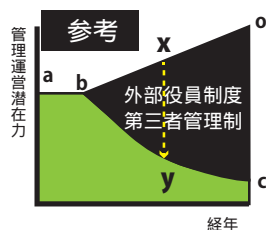


図2：アウトソーシングに依存

- A 役員任期二年制は、理事会の活性化を図る方策の一つだが他のアイデアはどうか？
 - B NPO京滋マンション管理対策協議会（以下「管対協」）が試みる「管理組合モデルポリシー構築」の一環として【常任理事制】が提案されている*1。
 - A 常任理事という言葉は、国連の常任理事国を思い出し、地位と権利のにおいがする
 - B ああ、確かに。しかし、義務としての輪番制の理事就任ではなく、組合員の権利としての常任理事就任*2という積極的な提案と考えられる。永年の課題である「マンション二つの老い」は、経年によってマンションの管理力が、左欄の図1のa-b-cと劣化するようになるところを、a-b-jと向上させてゆこうという考えだろう。
 - A 平成28年の改正マンション標準管理規約は、外部役員制度も選択肢としたが...
 - B 管対協は、あくまで組合員で構成する常任理事制度を考えているはずだ。外部に頼るのは、自力回復にならない。a-b-jのjは、常任理事会のjであり、自力のjでもある。
 - A jが決め手とは心強いね。all Japanの気概が感じられる。一方の、外部役員制度は、outsourcingだから、しょせんは外注だ。やがてoutで終わるってわけでoなのか
 - B いや、oまで行く前でa-b-x-y-cという経過で終わるおそれがある。暫定的な措置とし、管理組合がリハビリの努力をして回復したら、組合員だけで運用するとかが考えられる。
 - A そうかな？外部役員は、認知症の高齢者に成年後見が付くようなもので、いったん委託したら最後、任せぐせに染まって自力回復は難しいように思われる
 - B 高経年マンションの対応を成年後见到例えるのは如何だろうか？ 外部役員を派遣してるNPO福岡マンション管理組合連合会*3理事長の畑島義昭さんは、派遣先の管理組合に適合する「理事会運営指針」を整備している。その組合員の中から後継者が出てきて、派遣がなくても良好な管理が可能になり次第、速やかに派遣の終了をすることを契約条件にしている*4とのことだ。
 - A 早くからマンション紛争を主としたADR*5を手掛けているNPO福管連だけのことはあるね。しかし、いったん、外部社員を引き受けたら執着する例の方が多いのじゃないか
 - B 確かに外部役員には、消極的な意見が多い。
 - A ところで常任理事制度を取組むにあたっての課題はなんだろうか
 - B 管対協では、常任理事会制度による継続性・専門性の形成の利点と長期にわたって役員の地位にあることの弊害のおそれを調整し、常任理事会制度のもとで民主的な組合運営をすることができる道を幹事たちを中心に多くの会員を巻き込んで開発中という。*6
- しかし、課題は残る。例えば、区分所有者の全員で団体を構成するという区分所有法第3条の規定の理念から離れてしまい、自主的に新規に管理組合の業務に参画したい組合員の参加機会を奪いかねないことや組合活動に無縁なフリーライド型の組合員が増えることだ。

- *1 マンションライフ第108号（2017.1.16発行。編集/発行：NPO法人京滋マンション管理対策協議会+NPO法人マンションセンター京都。編集人：谷垣千秋）
- *2 義務としての理事就任から、権利としての理事就任への意識転換を目指す。（マンションライフ第108号第2面。ルミエール西京極能登恒彦氏談）
- *3 〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目8番18号天神パークビル3F。
<http://www.fukukan.net/>
- *4 2016年11月9日。マンションコミュニティ研究会 第14回フォーラム。「実際に機能する外部管理方式とは」。管理者を派遣しているNPOからの事例報告。NPOマンション管理組合連合会 理事長 畑島義昭氏談。
- *5 ADR（裁判外紛争解決手続）法に基づく認定紛争解決事業者として法務大臣の認定取得をして注目された（平成20年12月24日）
- 理事長派遣支援を行っているが、新のねらいは、管理組合の主体性を尊重し、自立支援を促すことにあり、自力で管理できる段階になったら、解約の提案をして、引き上げることを基本方針としている。また、派遣した理事長（正副のセットで派遣）は、当該管理組合に相応しい改善点を積極的に提案するもの、決して独善的な執行はしない。組合員の中から後継者が生まれるように尽力している。NPO福管連内で月例の「派遣業務報告会」を開催し、派遣した個人レベルのサービスだけでなく、NPO福管連が蓄積してきた高いレベルのサービスを提供するよう務めている。
- *6 マンションライフ第108号に紹介された、現時点での取組としては、管理組合運営と継続性・専門性の形成と（常任理事会の長期独占運営ではない）民主的運営を両立させる方法を探ることである。代行主義という甘えの構造からの脱却が必要。常任理事に情報と知識が集中する結果として権力の独占につながる方法準備しないと管理改革は成功しない。学生時代に学習した（弁証法の）対立する二つの概念をアウフヘーベンという方法論でより高い次元の解決に統合することを学ぶこと。管理改革には、居住者に絶えず刺激を与える問題提起や、本音を交わすことができる場を積極的に作ってゆくことが望まれる。...など。

他者に貢献することは、この地球でのあなたの居場所に払う家賃である（モハメド・アリ：1942-2016：米国プロボクサー）