

役員輪番制について ー身近なこと⑦ー

今回はマンションの役員の輪番制について考えてみたいと思います。

先日、2日続けてAマンションの理事会とBマンションの総会に出席しました。2つのマンションとも管理会社がついています。Aマンションは築13年、Bマンションは築38年です。

Aマンションは築年数も浅く居住者の平均年齢もそう高くありません。役員の輪番の周期は2年で2年おきに全員が交代します。この度、大規模修繕が終わりました。大規模修繕の残工事が一部新しい理事会に引き継がれました。引き継がれたのは良いのですが、経過がほとんど引き継がれていませんでしたので、新しい役員が大変戸惑ってトラブルも発生しています。詳しい内容が知らされていないので判断も難しいと思います。ある程度内容を知っているのは管理会社のフロントマンですが、対応が芳しくないため新しい役員は積み残された問題に苦慮しています。旧役員は任期が終了したので「お役御免」だと思っていますし、新役員は「何で私たちが対応するの?」という空気が漂っています。これが全員交代輪番制の問題点ではないかと思いますが、皆さんはどう思いますか?

Bマンションは新築以来年数が経っていますので、居住者の平均年齢も相当高くなっています。役員が輪番制になってまだ2年目です。Bマンションの役員は1年ごとに半数が改選になる方式をとっていますが1年目から選出された役員が一堂に揃うことはありませんでした。2年目の総会において役員の紹介もされましたが、結局半数が名前だけで、理事会に出席することはなさそうです。せっかく時間をかけて役員の輪番制を採用したのですが、「名ばかり役員」はマンション管理の根幹を揺るがす問題であり、根本から考えていかなければならない状況であると思っています。

マンションの役員を考える時に、私はいつも思うのですが、管理費・修繕積立金の年間の金額はマンションの大きさによって違いますが、相当な金額になり小さな会社と同じ位の金額を扱うことになります。その小さな会社は、社長が収支計算をし、利益が出るように必死に頑張っています。一方マンションは、あまり知識のない人が輪番制で役員になり期限が来ると次の人が役員になっています。本当にこれで良いのでしょうか?

「自分が役員の時に問題が起きないように、起きた問題は先延ばしにする、ただひたすら自分の任期が過ぎるのを待つ」この様な役員がいれば、確実にそのマンションは疲弊して行きます。管理・監督が機能せず建物は老朽化して行き、時間は待ってくれませんので、気が付くとスラム化一歩手前という状況に陥るところが大半です。平等な義務としての役員輪番制という制度があるにも拘わらず、「マンションのより良い住環境を管理・整備する」という理念が欠如している役員が増えてきているのが現実です。マンション居住者の高齢化が今後ますます進み役員のなり手がないうちで、本当に義務だけの輪番制で役員を選んで良いのか真剣に考える時期が来ていると思います。

(監事 橋本敏明)

平成30年度「第1回マンションネットセミナー」開催ご案内

- *と き 7月28日(土) 14時00分～16時30分
- *ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室
- *参加費 会員無料、会員外500円
- *申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第> 「裁判事例から学ぶマンション管理」を予定

14:00～ 理事長挨拶 マンションネット理事長 小笠原 謙

14:05～ 「裁判事例に学ぶマンション管理」 前半・後半

内容: *理事会の裁量権 (東京地判平24.3.28 判時2157-50)
*理事会における緊急決議の有効性 (東京高判平26.10.1)
*共用部分について生じた不当利得の返還請求権の行使権者
(最判平27.918 判時2278-63)

*他

講師: 札幌英和法律事務所 弁護士 ^{たなか}田中 ^{やすのり}康道 氏

15:00～15:10 休憩
16:20～ 閉会

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から懇親会を開催します。皆様の参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038
会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

30年度「第1回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/>
連絡先TEL	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

共同購入について

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格 ¥10,476円
→ ¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格 ¥15,750円
→ ¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000円 → 目安として ¥15,000円、
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）28年度より消防の指導により納入車両と回収車両を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先Tel・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail： h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>