

1 年輪番制の弊害と「望ましい対応」

川口市マンションコミュニティー協議会

従前から、多くの管理組合で自主的な管理組合運営ができず管理会社依存の運営になっているのは役員の短期輪番制に原因があるといわれてきています。

* 短期輪番制が多くの組合に導入されているのは以下の理由といわれています。

- ①ほとんどの組合（73%）では役員は無報酬でボランティアとしての活動である為、全員の役員就任は公平感がある。
- ②全員が役員を経験することでマンション管理についての意識の向上につながり、理事会活動が理解され協力を得やすい環境が醸成される。
- ③特定の人達による恣意的な管理組合運営という事が起きにくい。

* しかし上記以上に重大な問題点として下記の事が指摘されています。

- ①1年任期での短期交代制では長期的に取り組むべき問題に対応できず、困難な事案のほとんどは先送りされてしまう。
- ②単に順番だけでの役員就任なので管理組合活動に積極的に取り組む姿勢や意欲に欠け、任期満了まで理事会への出席のみが目的となってしまう。
- ③検討内容が次年度役員に引き継がれず、決定した事が実行されないこともある。（総会議案を作成する役員と実施する役員が異なっている）
- ④長期間、1年輪番制で管理組合運営をしてもその知識・ノウハウは結果として管理組合に蓄積されず毎年一からのスタートになるため、管理会社主導の運営から抜け出せない。
- ⑤上記のような状態でマンションが築30年を超え、建物・設備等に不具合箇所が出始めても組合としての自主的な対応ができず、管理会社の言いなりになるか、あるいは管理不全マンションへの道を進むことになる。

* 改めて、1年任期の輪番制の問題点を指摘されますとその弊害の大きさは計り知れません。このような中でかねてより国交省のマンション標準指針が「望ましい対応」としている輪番制が「2年任期の1年半交代制」です。

この方法で輪番制の弊害が全て解消できるわけではありませんが、2年あれば大方のことが出来ますし、毎年経験者が半数残ることで継続性も一定程度担保できますので1年任期との比較では管理組合運営が大幅に改善できる可能性を秘めていますので、この制度にチャレンジする価値はあるように思われます。しかし、単に順番で役員に就任しただけという人が1年の経験を得て2年目にどれだけ意欲や目的を持った組合運営をしてくれるかにかかっており、1年目と2年目が同じ1年間では何も変わらないのは当然です。

結局、管理組合活動は役員の意欲や関心の有無がポイントに違いありません。

(塩津)