

平成28年2月

# 厚木リバーサイド住宅管理組合 Home



2月に入り暦の上では間もなく立春ですが、相変わらず寒さ厳しい日が続いています。今回は「理事長のなり手が居ない」問題について述べようと思います。

当団地で、この問題が発端になり上水道設備に係わるトラブルが発生して、管理組合が高額な「授業料」を支払ったのが12年前のことでした。その後も、「理事長なり手不在」問題の根本的な解決には至っておりません。

さて、筆者は、当団地も含め現在大多数の管理組合で行われている「組合員から選任された理事長を管理者とする」マンション管理方式自体に無理がある、と考えています。つまり、この方式は管理者としての資質がある組合員が「自発的な貢献を行う」こと、を前提条件として組み立てられているからです。

1962年に制定された区分所有法では、当初は管理会社を管理者と想定していましたが、1970～1980年代には社会情勢として「マンション管理を皆で考えよう」という流れから、現行方式が一般化されるようになりました。また、管理会社としても、管理業務の受託者という立場で、管理判断の責任を素人の理事長に押し付け、管理業務受託収入を得るとい、ビジネス面で「楽」で「うまみ」があるためこの方式を推進しています。

最近、国交省が標準管理規約改定案の中で、外部の「専門家管理者」によるマンション管理方式を一つの選択肢として提示しましたが、肝心の専門家管理者に関する規定が現状ではなされておられません。従って、これから専門家管理者に関する制度を制定することになるので、普通のマンションで実施可能となるまでには、早くとも5年程度かかると思われます。

それでは当団地はどうすべきか？という、理事長の負担を減らして現行方式を続けて行かざるを得ない、と筆者は考えています。筆者の実績では理事長の事務量（時間換算）のうち70%程度は「事務局業務」です。近い将来、この事務局業務を外部委託することを考える必要がある、と思います。

いつも通り、**平成27年度事業計画**抜粋 はメンバー登録なしでも閲覧できます。

ホームページ内容は、通常2ヶ月に1回、奇数月末ないし偶数月初に改定します。組合員・居住者の皆様のメンバー登録をお待ちしております。登録を希望される方は、左の欄の「パスワード請求」をクリックして登録画面に進んで下さい。操作は簡単です。

ホームページ管理責任者  
理事長 岡崎 信道

## 更新履歴

	更新日
<b>NEW</b> 岡崎理事長挨拶文更新	2016.2.6
<b>NEW</b> 平成27年度事業計画抜粋更新 理事長挨拶文からのリンク	2016.2.6
<b>NEW</b> 平成27年11月度、12月度 理事会議事録 メンバー専用	2016.2.6
<b>NEW</b> 広報 第199号 メンバー専用	2016.2.6
<b>NEW</b> 平成28年2月、3月予定 スケジュール	2016.2.6

過去の更新記録です

Copyright 厚木リバーサイド住宅管理組合 (<http://homepage3.nifty.com/ribasai/>) が提供する情報等を、権利者の許可なく複製、転用、販売などの二次利用をすることを固く禁じます