

西京極大門ハイツ

なぜ、ここまで出来たのか？

管理組合理事会役員・組合員の皆様へ

これからのマンション管理と年金・介護・相続相談センター
マンション管理士・社会保険労務士 : 竹ヶ鼻則彦

E-mail: inq@nextmankan.com

URL: www.nextmankan.com

なぜ、ここまで出来たのか？①

- 覚悟を持った優れたリーダーの存在（佐藤芳雄さん）
 - 現在も、理事長や理事として活躍
- 継続する仕組み①
 - まちづくり「マスタープラン」の作成と適時変更
 - 第一期計画（1991年⇒2010年）、第二期計画（2011年⇒2030年）
 - 20年という期間でどんなマンションにしていくのかという目標設定がある
 - 「住環境整備計画」「防災計画」「長期修繕計画」「資金計画」
 - マスタープラン策定懇談会の設置と住民参加
 - 理事役員全員と歴代理事長で構成
 - 案の説明会実施⇒意見公募⇒最終案総会提示

なぜ、ここまで出来たのか？②

● 継続する仕組み②

- 管理組合と独立したコミュニティ委員会の設置と継続的活動

- 主な活動内容

 - コミュニティホールの運営、コミュニティ活動の企画・運営、居住者親睦活動の支援

- 管理組合から活動費を助成

● 特別会計「環境整備積立金」の設置

- 土地取得費、リバースモーゲージ、住宅取得費貸付など

● 管理組合の法人化

なぜ、ここまで出来たのか？③

- 組合員の理事会への絶対的信頼構築の弛むことのない努力
 - 独特の総会運営ルール
 - 出席票と委任状のみ配布する(議決権行使書はあえて配布しない)
 - 総会議長は総会出席者の過半数の賛成を得て理事長が選任する(理事長が議長となるわけではない)
 - 選任された議長は、出席者の多数意見に従い議長委任の委任状の議決権を行使する
 - 総会出席者の多数が反対であれば、理事会提案は否決される
 - それでも、ほぼ100%近い賛成で可決される
 - 17回に及ぶ管理規約変更

最後に

- 西京極大門ハイツの事例は、稀有な事例です。
- ここまで、できている管理組合は他には、ないかもしれません。
- 但し、ここに近づくことは、十分に可能です。
- 1人では出来ませんが、数人仲間がいれば出来ます。
- 今は1人かもしれませんが、思いもよらない人が興味関心を持ってくれ、協力してくるようになります。
- 西京極大門ハイツでも、佐藤理事長ほか数名の有志の方が、入れ替わり立ち代わり、頑張っておられるものと思います。

佐藤理事長講演会より

- アンケートは取りません。みんなに意見を求めたところで、そんなに皆さんが考えているわけではありません。考えていない人の意見は聞かなくていいのです。大勢の意見を聞かなくても、**覚悟のある人が中心となって考えをまとめることが大切です。**
- 私の携帯電話の番号は**マンション住民の7割が知っています。**
- 修繕委員会は設けていません。**何か意見があるなら誰でも理事会にいらして下さい。**
- 揉め事を強引に抑え込んだり**異論がある事を強引に押し切ったりはしません。**
- 総会で議論を戦わせることはしていません。議論をするとお互いが『勝った』『負けた』の関係になります。**理事会が組合員の意見に反論しないよう心掛けています。**