

8.権力は腐敗する

お役人や会社のトップの不祥事は、カラスが鳴かない日はあっても新聞やテレビで報道されない日はないようです。

特に小売業の頂点に立ち経営団体の役員まで務めた某スーパーの会長の凋落は大きな社会問題にもなりました。お役人も会社社長も「権力者」なんですね。特に創業社長ともなると異議を唱えれば左遷されるので、権力者の周りには「イエスマン」ばかりになってしまい、自然とトップは裸の王様状態になってしまうわけです。

すべてがこうした役人や企業ばかりではありませんが、それぞれのトップに立つ人は「権力者」であることは間違いありません。

管理組合の理事長といえども、ある種の「権力者」なのです。一般の役員の何倍も情報が集まり、管理規約上も大きな権限はあるわけです。理事長が非民主的なことをやれば、管理組合は混乱するばかりで住民が快適な生活を望むことはできなくなります。

管理組合が正しく運営されるには、役員を選出方法が大切な鍵ではないかと思っています。多くの管理組合では、無難に役員を選出するために「順番」を採用していますが、規約に「再任を妨げない」と明記してあると矛盾するだけでなく、「役員をやってみよう」という意欲のある人の気持ちを抑えることになります。

また、高齢者になって順番が回ってきた時の対応にも苦慮し、「免除するのか」「役員の就任は当然か」と揉めることにもなります。

これらの問題の解決に良薬はありませんが、立候補と順番(又は抽選)がベターではないかと考えられます。本来なら、立候補と抽選は半分、半分ぐらいが望ましいのでしょうか、それぞれで検討すれば良いでしょう。

区分所有者として役員に当たったら高齢者でも義務がある、という意見も無視できませんが、ある程度、動けるうちに立候補し役目を済ませておくという制度をつくっておくことが管理組合の仕事でもあるわけです。管理規約の「再任を妨げない」ことがまずければ、「〇年」という枠を作っておいても良いでしょう。

管理組合の民主的な運営は役員の選出方法(正しくは、役員候補)から始まると考えられますが、役員(特に理事長)になったらどういうことが大切になるかについて私見述べてみたいと思います。

1.情報公開を徹底する

理事長には多くの情報が寄せられますが、どんどん公開することが必要です。

プライバシーに関することでも副理事長や会計担当理事には伝え、内容によっては理事会にも発表することです。急ぐことは掲示板や回覧板で、詳しい内容は広報紙で行えば、時間差はあるにしても住民に伝わることとなります。できるだけ、理事長も住民も同じ情報を共有することに心がけることです。また、公開できない情報は最初から持たないことも大切です。また、情報は住民の痛みの内容も公開する姿勢が大切で、広報紙の発行有無や掲示板を見れば管理組合の活動状況がおおよそ判断できます。

2.利害関係を持たないこと

特に、管理会社や取引業者との利害関係を持たないことです。

いつもは役員をやる者が居なくても、大幅修繕工事が近づくと建設会社やコンサルタント関係に勤める住民の役員希望者が出ると聞いたことがあります。これは、自分の勤める会社で

何とか安くやってやろう、と善意なことであっても施工業者選定の議論には参加しないことです。

当然、一般住民より修繕工事の知識は豊富であることは誰もが認めることですが、絶対に「自分の会社で」の気持ちをも持たないことです。また、役員は業者からの付け届けがあっても、管理組合へ送られたものという認識が大切です。

3.住民に対して「NO」といえるスタンスを持つこと

動物も人間も同じかもしれませんが、3人寄ったら派閥ができるといわれています。

例え親しい住民でも、違うことは「違う」といえる間柄にしておくことです。

管理組合の「権力」が腐敗しないため、とりあえず思いついたことを・・・