

## 3.管理組合の自治力と組織力

～高経年マンションの管理のあり方について～

## 将来構想委員会の設立

### 築40年を超えたら「将来を考える会」「再生委員会」

- ◆ 改修・修繕と建替えの両方を検討するための委員会を早めに起ち上げ、  
建替えありきではない両方を比較検討しながら進める  
(例) 3回目の大規模修繕工事はするとして、築60年で4回目をする  
のか10年かけて建替えを検討するのか・・・など
- ◆ 検討の継続性が重要  
いったん役を解かれたり、会そのものを解散すると次回の起ち上げにさら  
に大きなエネルギーが要ることが多い  
(例) もしさらに検討を進めるための決議が不採択でも、休会にして再  
び検討に着手する際に始めやすくする・・・など
- ◆ 委員会メンバー組成にあたり3つの必要条件
  - 1) 地域活動にも取り組むなど公私、全体と個人のバランス感覚のある方

2) 特にリーダー（委員長ほか三役）は委員会活動に使える絶対時間を持っている方、または時間を作るエネルギーのある方

3) 現役世代とリタイヤ世代比率、男女比率などのバランスが良いこと

- ◆ 建替えの場合、建替え推進決議までの準備期間で3～5年は必要  
準備期間の有志の会、委員会発足から竣工再入居まで合計6～10年程度みておく必要あり
- ◆ 建替えずに築60年～80年改修・修繕・グレードアップにより維持する場合にしても、資産価値を落とさない(スラム化を防ぐ)ためにも組合運営上「将来を考える会」はいずれかのタイミングで起ち上げるべき

## 執行部はクリーンさと透明性を徹底する

### 一大事業の成功の秘訣は小さな信頼の積み重ね

- ◆ 慰労会や懇親会などを頻繁に行うのはNG  
コーヒー 1 杯、そば 1 杯も割り勘で・・・の精神
- ◆ （定期的な役員交替期の慰労会は除き）会をやる場合は会費制  
改修・修繕、建替えいずれも多額の発注金額になるので、一般組合員の中には「仕事でもないのに役員という重責を引き受けている人は、何かのメリットがないと引き受けられないはず」と思い込んでいる方も少数ながら必ずいる
- ◆ 一大事業を成し遂げた時の〈家族や一般組合員の皆さんとその家族からの感謝、御礼と達成感のイメージ〉こそが執行部の原動力  
（例）建替えを選択した組合のある理事長の言葉－『世話役を引き受けたのは、皆のためだけではない。自分のためでもある。』

## つねに『公平性と衡平性』を考え、言い続ける

### 再生決議採択後は、賛成者も非賛成者も公平に

- ◆ 議論はガラス張り(オープン)にする  
(例) 委員会へのオブザーバー出席を認める、議事録とともに広報誌を定期的に発行する・・・など
- ◆ 非賛成者意見・少数意見でも、是々非々で良い意見は取り入れる  
(例) ある建替え現場では、反対したが決議採択されたので建替えに参加し住戸を取得した高齢の方の意見で、ゴミ置場への動線を段差がないように変更した・・・など
- ◆ 決を採り賛成多数で採択された後は皆協力する精神で・・・民主主義の原点  
(例) 博多祇園山笠の手一本の精神
- ◆ 建替えの場合ほとくに、住戸選定ほかすべて賛成者、非賛成者に公平であることが『マンション建替え法』の理念

## 運営において決定的亀裂を作らない

**議論百出大いにけっこう、考え方が違うのはあたり前  
相手をリスペクトしよう、数で追い込むことはやめよう**

- ◆ 辛抱強い対話（民主主義は手間がかかる〈めんどうな〉もの）  
意見を異にする方に対して議論でやり込めようとしたり、逃げ道をなくして袋小路に追込むようなことはしない  
多数決で〈手続きや物事〉は進んでも〈負の感情〉はなかなか消えないので、立場が替わった時に同じようにやり返されることにつながる
- ◆ 執行部以外の組合員のうわさ話や怪文書などに対しては、総会・説明会など公の場で名指しはせずにきっぱりと否定すべきは否定すること  
時には聞き流すといった【胆力】が必要なこともある  
執行部が個人からあらぬ攻撃を受けても、執行部から個人攻撃をしないようにする
- ◆ 〈ディベート〉のように、その場で議論し合い採決を採ったら感情はその場で水に流す