

13. 恵まれているマンション

(1)水道メーターの取替え

スペリア佐屋のある愛知県海部郡は名古屋の郊外にあり、その西側には木曾川、長良川、揖斐川が横たわり、それぞれの川を越えると岐阜県であったり三重県になったりする三県が突き合った場所です。

昔からの田園地帯でありましたが伊勢湾台風後頃から宅地化が進み新興住宅が多くなっているようです。付近はほとんど戸建て住宅で引っ越してきた場合は町内会へ入ることが何の疑問もなく行われてきたのです。

当マンションの建設により、地域の町内会へ30,000円の入金と年間6,000円の会費が入ることになっていたわけですが、地元には期待に添えない方針を決定したことは前に述べたとおりであります。

当マンションは、いろいろな意味で恵まれていると言って良いと思われれます。

まず、住戸数以上の駐車場があり機械式の台数は1割以下であるため多くのお金を修繕積立金として残すことができます。機械式駐車設備が多くても収入のほとんどを保守業者へ支払うためメリットは少ないわけですが、平地駐車場が多いことは貯まる金額も多くなるわけです。

当マンションは田園地帯とはいえ私鉄の駅、スーパー、金融機関や郵便局が近く、保育園は細い道路と隔てており若い住民にとっては子供の送り迎えはこの上なく便利

です。マンションからそれぞれ200mほど歩くと、郵便局をはじめ4ヶ所にポストがあるという何とも面白いところです。

マンションの場合は水道供給者が行う検針は親メーターのみであります。各住戸の子メーターは管理組合(委託管理会社)が検針をして、戸建て住戸の計算方法で請求し、管理費などと一緒に管理組合へ納入することになっております。

管理組合は親メーターの検針に基づき水道供給者へ一括して支払いますが、親メーターの検針に従って支払う水道料が100万円としますと、各住戸の子メーターの検針により納入される料金は110万円になるわけです。

差額の10万円は貯水槽の清掃の費用に充てたり給水ポンプの修理の支出となりますが、各住戸の子メーターの取替え代にもなるわけです。子メーターは計量法に基づき8年間ごとに取り替える必要があるからです。

ある時、水道供給先へ出かけた時に子メーターの話をしていたら、「マンションの子メーターも戸建て住宅と同じように当方で取り替えることになりました」という言葉が返ってきたのです。

まさにラッキーなことで8年ごとに数百万円の支出が不要になったわけです。マンションのメーターの取替え負担はテレビや新聞でも問題になったあとで、水道供給先も考慮されたのでしょう。

その後、名古屋市などでも従来のように管理組合が管理する方法と、水道局が検針して子メーターも取り替える方法を選択できるようになったようです。

(2)電波障害の加害者でなく被害者

管理規約には建物により電波被害を付近に与えた場合は保障することが決められております。たいていの場合はマンションの建設時に建物により障害を与える地域にケーブルを張り、テレビの受信を妨げないように配慮し長期にわたりメンテナンスの費用も管理費から支出することになります。

本来なら西側方面の住宅は当マンションの影になりテレビが観られない地域になるはずですが、その方面には新興住宅のほかにも農家が点々とした地域で広いため対応も大変になるところです。

ところが、佐屋町の半分近くは電力会社の高圧鉄塔による電波障害地域のため、電力会社がケーブルの設備をしてそれぞれの住宅へ配信しています。おかげで、当マンションも一般放送は電波障害の加害者ではなく「被害者」になっているので、地域へ迷惑を与えていないばかりか、衛星放送以外は電力会社からのケーブルでテレビを観ることができるわけです。

したがって、電波障害費用が皆無どころか衛星放送以外のアンテナの維持費も不要になっているのです。

平成13年になると、町が国のIT計画により電力会社が張ったケーブルを利用しケーブルTV会社と協力し、多チャンネルやインターネットが使用できる計画を発表しました。

マンションの場合は普通のテレビ放送をケーブルテレビに変更すると増幅器の変更が必要になるわけです。建物には30以上の増幅器が設置されており、これらを取り替えると500万円前後の費用が必要になることが判明しました。

ケーブルテレビへの変更はIT計画の一環のため役場に対して増幅器の取替え費用まで予算で実施することを申し入れましたが、町当局からは色よい返事を得ることができなかったわけです。

一方では、昨年頃からADSLという通信方式が普及し、佐屋町でも6月にNTTのフレッツがオープンし、秋からはYAHOO!BBも安価で使用できるという発表がありました。

理事会としてもインターネットはADSLを、多チャンネルはスカイパークテレビのアンテナを取り付け個々に契約することでケーブルテレビの必要性はなくなると判断したわけです。ただ、ケーブルテレビで行われる地域放送を観ることができませんが、それだけのために500万円以上の出費は難しいため、現時点ではケーブルテレビの加入を見合わせることにしております。

後に発表されたケーブルテレビでのインターネット使用料は、1.5Mbpsで5,800円のため、YAHOO!BBと比較してもかなりの割高になります。通信手段が年々変わる時代に500万円の投資は無意味になる場合もあり、加入を見合わせる決定は正しかったといえます。

14. 年間 1,200 万円の節減

(1)汗をかけば・・・

あるマンション関係の書籍で、「管理組合が 1,000 万円を節約するには宝くじを当てるより簡単である」という文章を読んだことがあります。

ただし、管理組合の活動は困難で面倒くさいため管理会社へ「お任せ」が多く経費を節減できるどころか管理会社への支払いも多くなり、10 数年後に大規模修繕工事の時期になって資金の少ないことに気がつき、そこから本来の活動が開始されたという管理組合も多いようです。

管理組合の活動といっても所詮は自分たちの住いことのため自分たちで管理することが普通のこと、手前で行うより専門の管理会社に委託した方がメリットのあることだけを依頼すれば良いと、私たちは考えております。

当管理組合を例にとれば管理費の収納と管理や業者への支払いなどを委託し、できるだけ役員や住民が協力して運営することにメリットを見出しているわけです。つまり、役員や住民が「汗をかく」なら節減ができるし、それが嫌なら節減ができないばかりか支出も多くなります。「汗をかかずに節減できる」ことは絶対にあり得ないものと考えております。

次の表は、スベリア佐屋管理組合の役員と住民が汗をかいて得た成果であります。

年間の節減

管理委託費の引き下げ	208万円
管理員減員による支出減	310
損害保険一括支払いで年間支出減	137
管理会社変更による支出減	308
エレベータ保守費減	110
その他の保守費支出減	50
その他の収入増	100
合 計	1,223万円

まず、「事務管理委託費引き下げ」は管理組合結成総会前からH商事に対し準備委員が交渉した結果です。同社の管理部長に対して管理費が高いので引き下げ交渉を行ったわけですが、担当部長はブツブツ言いながらも208万円の引き下げを認めたのです。

物件を購入した段階では、それぞれが承認した管理委託契約書には管理員人数の明記はなく管理会社の裁量で決めることができたのです。当初の管理員は1名でありましたが、途中から2名に増えてしまったのです。管理会社に1名の減員を申し入れ認めさせました。

損害保険については前にも述べましたが、トリプルAの外資系の保険会社と10年一括支払いを契約することで、年間に換算すると実質で137万円の節減ができました。

管理会社の変更についても前にも書きましたが、管理費の引き下げより何もしない管理会社との縁を切りたいことが主な狙いでしたが、委託費の節減にもなったわけです。

当マンションにはエレベータが4台設置されております。当初から設置したT社が保守をしておりましたが、独立系のメンテナンス会社から見積もりを取り変更する方向を総会で決定したわけです。しかし、T社側から独立系の見積り額で保守契約の提案があったので、特に変更する必要もないため引き続き契約を行うことで110万円の節減が可能になりました。

不況が叫ばれているこの頃であります。管理組合にとってデフレは追い風でもあるわけです。

そうしたわけで管理組合の結成前後から、およそ1,200万円以上を節減したことになります。しかも、これらは一度限りではなく長い期間にわたってのメリットなのです。

ある書籍で「管理組合は1,000万円節減できる」と主張した著者はあながち空想を語ったわけではなかったようです。

(2)収入増は、これから・・・

年間で1,200万円以上節減したことになりますが、それで終わりではありません。少し頭をひねれば収入増つまりお金儲けは、まだ、これからもあると考えられます。

マンションを購入した時点から屋上には、Tハウスの企業広告看板が付いています。当初の管理規約では入居者は20年間にわたり無料で使用させることになっていましたが、二回目の総会では「管理組合との協定により設置を認める」ことに変更しました。

「20年間無料使用」から「管理組合と協定により使用」に変更したことで、いずれは看板の設置費用を収入としてあげられたらと思っています。

大形マンションの受電は高圧受電契約と低圧契約の2種類があります。低圧契約は戸建て住宅にみられるように、電柱のトランスから引き込み電力メーターを経て配電されているわけです。

しかし、工場やビルは多くの電気を使うため自家用電気工作物といって高圧の6,600Vで引き込み電気メーターはひとつだけです。この場合は、トランスを置く場所や主任者を選任する必要がありますが、KW/hあたりの電気使用料が安いのでメリットもあります。

当マンションの場合はエレベータの動力、共用廊下の照明など10いくつかの低圧メーターがついているにもかかわらず、90㎡の電気室に電力会社のトランスが設置されています。その場所の固定資産税も換気扇や照明代も住民の負担となっているわけです。

おそらく、設計段階の打ち合わせでTハウスや建築会社、電力会社が合意してマンションの敷地内に電気室を造ったものと考えられます。こうした問題は国会の委員会でも取り上げられたことがあり、電気室を敷地から移動させた管理組合もあるようで

す。電気設備を移動することが難しい場合でも、当地のように90㎡の電気室なら数台の駐車場にすることができ、月に数万円の収入を増やすことができるわけです。

いずれの場合もマンションの敷地や建物は公のものではなく個人の共有財産であるという考え方を各入居者が持つ必要があり、今後の収入増も決して夢ではないと考えられます。

15. 節減した費用の使い道

(1) 抜け穴だらけのオートロックの改良

以前の街は静かで住みやすいところでした。

でも、今は違います。入居が始まってすぐに車やナンバープレートやタイヤが盗られたり、フロントガラスが割られ車内荒らしも頻繁に行われるようになってきました。こうした「プロ」の仕業ばかりでなく中高生と思われるような犯罪も増えております。バイクやパーツを盗んだり、なかにはガソリンを抜き取られたことも二度や三度のことではありません。

また、夏になると「ノゾキ」が必ず発生したという報告もありました。こうした事件は東南アジアからの密入国者が多くなったせい、はたまた国民の価値観が変わってきたのか知りませんが物騒な世の中になったことだけは間違いのないようです。

当マンションも、「オートロック」をうたい文句にして販売された物件であります
が、実は抜け穴だらけになっていたわけです。たしかに共同玄関には鍵付きの扉があ
り、暗証番号を操作し入ることは新しいシステムと思われます。ところが、Tハウス
が販売しH商事が管理しているオートロックのマンションの暗証番号の四桁の数字は
すべて同じであることが後々に判明しました。こうしたことは管理会社の担当者がマ
ンションを訪問しても同じ操作で困ることはありませんが住民にとっては迷惑なこと
であります。建築関係の業者も番号を知っているため、管理員に断ることもなく勝手
に入り手直し工事をやってゆく始末でした。

暗証番号方式は便利な反面、住民が出入りのセールスマンや友達に教えるため番号
を知る「友達の輪」は広がるばかりになります。これでは安心して生活できないと考
え、入居開始後2年で暗証番号は廃止することにしました。あとでわかったことであ
りますが、とんでもない人のところまで番号が広がっていたのです。

ひとつの問題が解決したと思ったら、また懸念することが発生しました。共同玄関
から入る方法は鍵などを使うことになっていましたが、玄関から出ることに盲点があ
ったのです。外へ出るには天井面に人感センサーがあり人の動きを感知して扉が開く
のです。

ところが、外から入るのには鍵は不要で一枚の紙があればいとも簡単に入る者が現
れたのです。つまり、外から両開きの扉の隙間から紙を入れて人感センサーを感知さ
せれば扉が簡単に開いたわけです。

オートロックをうたい文句にしたマンションも、裏へ回れば抜け穴だらけなのです。1階の裏面は広い駐車場になっていますが、1.2mの高さの壁面を乗り越えれば簡単にマンション内に入ることができるのは当マンションだけではないようです。現に乗り越えて入ってきたセールスマンや中高校生などを目撃したことがあります。

(2)セキュリティの改良

節減した1,200万円は将来のために修繕積立金に回すことになりましたが、1～2年の間は不備なところを改良し安心して生活できるように使うことにしました。

まず暗証番号による入館方式を廃止しましたが、ほとんど苦情は聞かれなかったようです。住民も暗証番号は便利な反面、入居して2年余の間にデメリットも知ったに違いありません。おそらく、あまり早い廃止ではクレームが殺到したはずですが、特にマンションのように価値観の違う人の集まりの運営はタイミングを見極めることが大切であることが痛感されました。

玄関の外から紙一枚でオートロックドアが開くことは前々から分かっていましたが、理事会に報告すると皆が驚いた様子でした。オートロックとかセンサーに頼りすぎると、その裏をかく者が現れることになり危険でもあります。

鍵のメーカーとも相談した結果、外へ出る場合の人感センサーを止めタッチ式で開く装置を取り付けました。人を感知するたびに扉が開いては何かとわずらわしいのでタッチ式で開く店舗のドアも多くありますが、便利さの裏には思わぬ落とし穴がある

ことが分かったのです。タッチ式で扉を開けて出る方式は、外から扉を叩くと内部の接点が触れ簡単に開いてしまうわけです。業者とも打ち合わせ、タッチ式はそのままで複数の回路により扉が開く方式に改めることにした。

ところがその後になり、また難題に出会うこととなります。

自動扉の上部にメンテナンス用のスイッチが取り付けられていることはあまり知られておりません。しかし、夜間とか休日に業者が物を運び入れるのにスイッチを切り手動で開けてしまうわけです。本来、大きな荷物の搬出入は駐車場側の自転車置場出入り口を使用するルールになっていますが、管理員の不在を確かめ住民も業者も正面玄関側を利用し、拳句の果てにスイッチを戻さないまま帰ってしまうため「扉が開かない」「扉が閉まらない」の騒ぎに発展しました。

ところが、スイッチの在りかを住民が知ることになり、友達を招き入れるためにスイッチを切っておくものまで現れました。結果的にはメンテ用のスイッチはなくすることで落ち着いたのです。

オートロック式をうたい文句のマンションも1階の北側の共用通路の腰壁から乗り越えて侵入できるようでは不安のため、アルミ材の格子を取り付ける工事を行いました。

また、外部自転車置場の周囲を囲み、新たに施錠付のドアをつける工事に200万円ほど出費しました。

(3)防犯カメラの設置

共同玄関の暗証番号で扉が開く方法を廃止し、紙一枚でオートロックドアが開かないタッチ式センサーに取替え、腰壁を乗り越えて侵入できない格子を取り付けても万全ではありません。

入居者が正規な方法で入館する際に住民のような顔をして一緒に入ろうとする外来者やセールスマンも意外と多いのです。そればかりか中高生が友達を容易に導き入れようとして、ドアが閉まらないようなことをされては何のためのセキュリティと感じるほどです。

先の総会において導入が決まった防犯カメラの設置を急ぎ、エレベータの保守を引き続いて依頼しているT社と契約することにしました。メーカーによっても異なりますが8台のカメラがワンセットで、映像をビデオテープで録画するのではなく4画面ごとにパソコンのハードディスクのようなものに保存することができるため、問題があった場所を再生するにもPCカードに移しパソコンでプリントできるため便利であります。

防犯カメラの一番の目的は後々にプリントし証拠として利用するよりも、イタズラや犯罪の臭いのするような出来事を未然に防止する抑制効果としての期待であります。

当マンションに入るには合計7ヶ所の出入り口がありますが、そのすべてにカメラを取り付けました。他にも4台のエレベータ内や車両の出入り口やゴミ置場にも設置したのです。広い駐車場の割には1ヶ所しか車が出入りする所しかないため暗くても映る暗視カメラにしました。

これは後日談ですが、ある日所轄署の警察官がマンションに訪れました。警察官の話によると最近バイクドロが捕まったけれど、以前はスペリアのマンションには多くのバイクがあり数回盗みに入ったが最近では防犯カメラがついたので入らなかったと自供をしたとのことでした。

そのため、警察官が防犯カメラやセキュリティを見に来たわけです。

防犯カメラの設置によりすべてのことが解決するわけではありませんが、バイクドロ以外にもエレベータ内の汚れも少なくなってきたし、無断で入るセールスマンや住戸の新聞受けにチラシを入れる者も少なくなりました。

(4) 自転車置き場の整理

南館と東館を結ぶ共用館の1階は電気室と受水槽室以外は自転車置き場になっています。当初から自転車を置く場所の指定はなく、それぞれが自由に置いていました。なかには3台も4台も置いている住戸もあれば、自転車を所有していない住戸もありました。置き場には自転車もあればバイクもあり、毎日利用する人にとっては出し入れが大変なことになっていたため置き場の整理が入居以来の懸案事項であったのです。

ところが気をつけて見るとタイヤの空気が抜けたままになっていたり、サドルにホコリが溜まり数ヶ月も利用していないような自転車も多くあることが分かってきました。おそらくマンションに引っ越す前は通勤のために駅まで自転車に乗ったりスーパーへ買い物に行くのに使ったが、スペリア佐屋は駅もスーパーも近いので不要になったよ

うです。不要な自転車を置いていても別に料金が要るわけでもないため、そのままにしている自転車は50台以上あると思われました。

敷地や自転車置場などのような共用部分の固定資産税は各住戸の専有部分の面積により按分され納入することになっています。専有面積が狭く共用部分の税額が低いけれど3台の自転車を置き、共用部分の税金の支払いが多い住戸が1台も置かない場合は不公平なのです。

これらの諸々の問題を解決するには次の対応が必要と考えました。

- * 二段式の自転車ラックを設置し置き場所を指定する。
- * すべての自転車やバイクをおく場合は有料とする。
- * 不要な自転車は管理組合の費用で廃棄処分にする。

ところが、1台目の自転車は無料でも良いのではないかという意見が出されました。別に自転車置き場からの収入をあてにしているわけではありませんが、ふたつの理由により有料が必要であることを強調したわけです。

ひとつは、全く利用しない住戸があれば不公平になってしまうこと、置場は絶対数が不足のため「無料」ではパンクやホコリが付いている自転車もそのままになり、ほんとうに利用したい人が利用できなくなるため「有料化」にすることで不要自転車を減らす必要があることを主張しました。

結果的には1台目の使用料は不要とするが、「登録料」を徴収することにしたのです。2年間で300円の登録料でもパンクしていたり、ホコリが被っている自転車の登録はしないものと考えたわけです。

自転車置場の整理は入居以来の課題でありましたが、当初からラックの導入で解決することがあっても費用の捻出が問題でありました。ラック費用が償却できるだけの使用料を徴収できれば問題はありますが、これは難しいことでありました。

結局、数々の経費の見直しによりラック設置も実現することができたのです。登録申請がなく廃棄した自転車も当初の予想を上回る台数になりましたが置場もすっきりしました。泥除けに貼るラベルもネームを作成する機器を購入し「置場所」「住戸番号」を打ち込み、2台目以降はラベルの色を変えることで判別できるようにしました。

今考えると、登録料制度にしなかった場合は置場の絶対数が不足するため、ラックを設置して指定制にすることは失敗したかも知れませんでした。登録料を徴収する方針により、まったく不要な自転車の廃棄によりスペースを確保することができたわけです。

自転車置場を整理する構想から、ようやく3年目にして解決することができました。

(5)その他の対策

セキュリティを改良し防犯カメラや自転車ラックを設置した以外にも次のような対策を講じることにしました。

当初は、自転車置き場や外部階段から入るところには屋根がありませんでした。雨の日は鍵を開けるたびに濡れたり子供連れや荷物がある場合は大変でした。

マンションの表面には必要以上のものが付けてありますが、肝心な場所に屋根もなく「住むこと」より「売ること」に重点を置いた設計は当マンションに限ったことではないようです。出入り口の3ヶ所に屋根を取り付けることで、雨の日には傘を差すこともなく鍵を開けることができ便利になりました。

よそのマンションに訪れてもエレベータの壁を保護するパンチ材や床マットが敷いてあります。ところが、入居が始まってから取り替えた様子もなく壁も床もホコリで汚れていることが多いようです。当マンションも子供や犬の小便で臭いがすることもあったので、エレベータ内に防犯カメラを取り付けた時期に取り替えることにしました。

これら、すべての費用は550万円前後でした。(ただし、防犯カメラはリースのため別途)1,200万円の節減からみれば半分ほどであります。今後もう少し改良する費用に充てれば、その後は節減した費用のほとんどを修繕積立金に繰り入れることができます。

16. 悩みのタネは管理費の滞納

(1) 管理等の滞納者

管理組合や管理会社の悩みとして管理費等の滞納問題があります。

管理費は指定日に納入することが当たり前のことでありますが、どこのマンションも5%ぐらいの住戸が滞納しており、なかには数年分も溜まっている住戸があることを聞きます。構造不況によりリストラによることも滞納が多くなる原因なのでしょう。

当マンションも、入居開始後からポツポツと増え2年も過ぎると滞納住戸も滞納金も多くなり理事会が対応しなければならない最重要事項になりました。

組合員の管理費等に対する考え方にもいろいろありますが、大まかに次の二つのタイプに分けることができます。

タイプA：管理費を滞納することは恥とし他の支出を我慢し優先して支払う。

タイプB：いろいろな支出を優先し残りがあれば支払う。

「支払う」ということは、所定の金融機関に引き落とせるだけの残金があるということになりますが、「タイプB」の人は支払う優先順位が違うわけです。電気代も携帯電話も支払い行楽にも出かけたけれどお金がなくなったので管理費を支払えなくなったという層がどこでも5%前後いるものと考えられます。これも、管理組合が対応を怠ると「タイプB」がどんどん多くなることになります。

滞納者も自力更生がほとんど不可能な人とそうでない人に分けられますが、次第に自力更生が不可能になり、やがてはマンションの競売という最悪なことに追い込まれることもあります。

管理費を6ヶ月やそれ以上の滞納者は他の借金もあるものと考えられますので保証協会や消費者金融が競売を行うのを待つか、場合によっては管理組合が手続きを行うこととなります。30万円までの滞納金は少額訴訟という方法もありますが、勝訴しても取れるものがなければあまり成果がありません。

もっとも大切なことは「タイプB」で、滞納金がまだ少ない人たちの対応を考えることが大切ではないかと思います。

(2)滞納住戸名の公表はプライバシーの侵害か？

入居当時の管理会社であったH商事に対して、滞納者リストを管理組合に示すよう何回も請求したことがあります。H商事はその度に「プライバシーに触れるから・・・」と理解に苦しむ態度をとり拒否し続けていましたが、管理組合に押されてリストを提出した時の滞納は50～60万円になっていました。

H商事の態度から推定しても滞納金の回収には難易度が相当高いものを感じられましたが、管理費の納入は住民の義務で管理のほかに修繕積立金、駐車場使用料や水道使用料などが未払いになってしまうわけです。

マンションは戸建て住宅と異なり水道メーターは一箇所のため各住戸から水道料金を集め水道供給者へ支払うことになるので、滞納者の水道料も共用の電気代もエレベーターの保守費も、まじめに納入している人が滞納者の分を立て替えているわけです。

滞納者の氏名公表等がプライバシーに抵触するなら善良な住民の権利は何なのだろうか、と考えてみました。規約やルールを守らない人のために貴重なお金を立て替えている住民は誰のために立替支払いをしているか「知る権利」があるものと思われ
ます。

昨今は事件が発生しても加害者のプライバシーばかり尊重され被害者の権利は取り残されてしまっていることに似ているわけで、「知る権利」が優先することを住民の間でコンセンサスを得ることが必要であることを痛感しました。

管理組合では毎月A4の4ページの広報紙を発行しているので、毎回到わり滞納問題を取り上げました。管理費等の納入は組合員の義務で毎月の指定日に収めている住戸は滞納者分の水道料を始めとする諸費用を立て替えて支払っているため「知る権利」があり、プライバシーより優先させなければ管理組合の存続が危うくなるということ
を半年にわたり広報したのです。

(3)それから、半年後

どこのマンションでも生計を維持するためや管理費を納入するために、通常の仕事以外に収入を求めて働いている人がいるものと考えられます。一方では管理費を滞納

している人がおり、これらの人たちのために深夜を問わず頑張って納入した管理費が立て替えられることは決してマンションにおける公平な姿ではないはずです。管理組合はできるだけ公平に運営することが大切であり、滞納者にはそれなりのペナルティを課すことが公平であるという結論に達しました。

滞納問題については毎月のように広報活動を行いましたが、キャンペーンを始めて半年後の平成13年6月の理事会で次の方針を決定しました。

- * 6ヶ月以上の滞納者には細則にしたがい、必要に応じて「少額訴訟を行う」
- * 3ヶ月以上の滞納者は公表する。
- * 2ヶ月以上の滞納住戸の給水を停止する。
- * 3ヶ月連続して滞納した住戸の給水を停止する。

先の総会で顧問弁護士を検討することに決まったので、打ち合わせのため弁護士事務所へ出かけた際に「給水停止」について見解を問うたところ、先生からは「給水停止は問題ない」というお墨付きを頂戴したのです。

たしかに、電話、電気、ガスなどの滞納者に対して供給者側は「停止」の措置をとっていますが水道停止はあまり聞いたことはありません。電話や電気やガスは民間会社が供給者であるため、2ヶ月か3ヶ月分を滞納すると停止されることとなります。しかし、水道は市町村が供給しているため、あえて「給水停止」などの措置をしないことがマンションにおいても「給水停止」の措置も行われないのだろうと考えられます。

当マンションは地域の市町村が運営している事業団から供給を受けておりますが取引メーター以後は管理組合が供給元になっており、このようなことはどこも同じであるわけです。たしかに生活苦で管理費や水道料を支払えない住戸はお気の毒ですが管理組合は福祉事務所や行政組織ではないわけです。

給水停止の措置を行うにあたり広報紙や掲示板のほかにも滞納している住戸に個別に通知もしました。複数の滞納者から「一度に支払えないので分割して・・・」と申し出があったので、支払う金額や日にちを明確に記入した誓約書の提出を求めました。誓約書は個人と個人の約束ではなく、全住戸との誓約になり重いものであります。理事会ではこうした住戸は氏名の公表や措置を見送ることを決めています。

措置の実施を決めた日に管理員と共に2ヶ月以上を滞納する複数の住戸の水道バルブを閉めることにしました。また、3ヶ月以上を滞納している数戸の氏名を掲示板で公表したわけです。同じマンションに住む者として給水停止措置は決して気分の良いことではありませんが、やらなければならないことであります。

滞納問題を放っておけば益々増え続け、真面目に納入している人も嫌気になってしまふことは避けなければなりません。マンションに住むということは戸建て住宅の住民より決め事も多くありますが、管理費等の滞納は最高のルール違反であることをはっきりする必要があります。

したがって、滞納問題の放置は管理組合運営の根源にかかわることでもあります。

(4) 役員の態度が解決の道

管理費の滞納はゼロであることが正常なことですが、現実には難しい問題であります。滞納が増えると「管理会社を取り立てないから」などと、管理会社の責任でもあるかのように主張する役員や住民もありますが、管理会社との委託契約では再請求をしないと、せいぜい内容証明郵便を送付する程度の契約になっているはずで

す。滞納については管理組合が、とりわけ役員がどうするかを決断しなければいけないはずで

す。提訴するのか、駐車場契約を解約するか、給水停止の措置をするかを決めないと管理会社も動くことはできないわけです。

何年分も溜ってから訴訟したり競売された時に滞納分を取ることも回収の方法であります

が、一定の月数の滞納には給水停止の措置を行うことは効果的であります。

2ヶ月程度の滞納時に給水停止の措置を行うことで、管理費等に対する意識を変えてもらうことは、実は滞納者側のタメでもあるわけです。6ヶ月も8ヶ月も増えてからは、よほどの踏ん張りがないと滞納を解消することには難しいものがあります。

2ヶ月程度の滞納分の支払いが困難ではないため、給水停止の措置を行うことで管理費を支払う順番を上位に引き上げる意識を持って頂くことにより、ズルズルと深みにはまり競売という最悪なことを防止する役割も果たしていることになるわけです。

当管理組合も、「給水停止」という措置により、徐々にではありますが滞納住戸も減少傾向にあるようです。

ペット問題、騒音、ゴミの出し方などのルールを守らない人への注意や対応はしても、管理費等の未納者に対して厳しく考えない場合があります。やはり、役員や全住民が「管理費等の滞納は最大のルール違反」という意思統一をすることが必要ではないかと思います。

最近マンションのインターネット掲示板や書物などで、「不正駐車を解決するには・・・」「滞納をなくするには・・・」という質問を見かけることがあります。簡単に不正駐車や滞納問題を解決できる方法があるなら、こちらが聞きたいほどです。

17. 誰にでも快適マンションをめざして

(1)全員が参加する組合運営を

当マンションの管理規約は他の規約と比べると不合理なところから出発しましたが、2年目には規約改正し管理会社も変更しました。

他のマンションに住む人たちに会うと、「ウチの管理会社は何もやってくれない」とか役員に対する批判を耳にすることがあります。はっきりいえることは、グチや批判を繰り返していても何も良くはならないということです。自分たちの住むマンションを少しでも住みやすくするには、それなりの「努力」と「汗」が必要になることは何度も書いてきました。こうしたことは理事長や役員ばかりでなく、それぞれの住民にも当てはまることです。

佐屋町はいくつかの市町村でゴミの焼却場を運営しており、ずっと以前から分別回収が行われています。「燃えるゴミ」「プラスチックゴミ」「不燃ゴミ」「粗大ゴミ」「資源ゴミ」に分け、さらに資源ゴミは「新聞」「ダンボール」「ビン」「カン」に分けて出すことになっています。各ゴミは町指定の袋に入れ名前等を書くことになっており、粗大ゴミもシールを購入し貼り付けて出すことになっております。

入居が始まった頃には、分別回収が行われた地域から引っ越してきた住民は当たり前のことでも、名古屋市や分別が曖昧な市町村からの移住者は慣れるまで苦労されたようです。同じ町内やアパートや他のマンションでは燃えるゴミの中にビンや缶を入れて出しているようですが、スペリア佐屋は百点満点でないにしてもずいぶんマナーが良くなったと思います。

特に、平成13年6月頃からは資源ゴミの日には自治部が中心になり班ごとの当番制にして分別するようにしています。当初は役員や班長だけで行っていましたが目茶苦茶な出し方をする人に役員が注意すると、「分別はあなた達の仕事でしょ」という言葉を投げかけられたこともありました。最終段階で分別の体験すればカンやビンを洗って出すとか、スプレー缶は穴を空けて出す必要性を理解できることになるものと考えたことが当番制にした理由であります。276戸もあればアルミ缶も多いので業者に引き取って頂き、自治会費の収入にしています。これも、「カンも積もれば・・・」です。

マンション生活を豊かにするには管理組合の運営を理事長や役員だけがやれば良いということではなく、一般住民もそれなりに参加することが大切であるものと思います。

(2) 「公平性・先見性」あとは「決断力」

管理組合の運営は難しいことが山ほどあるわけです。

まず、いかに「公平性」を保つかが大切ではないかと思います。マンションは階数が異なり住居面積が違うため絶対的な公平はあり得ませんが、それに近い運営が求められることとなります。

本来は住戸面積に応じて管理費や修繕積立金が違うため、80㎡の住戸は権利が1で88㎡の専有面積をもつ住戸は1.1の権利があるのがマンションにおける「公平」であります。

しかし、総会などでは賛成や反対の集計をすることが大変のため管理規約ではそれぞれ1個の議決権を持つことになっているのが多く、当マンションも同様な規約になっています。

中国へ旅行した人の話によると、北京や上海などの都市では交通事故がたいへん多いそうです。ところが違反は相手だと執拗に警官に食い下がると罰金がどんどん上がるため、警官の言いなりで我慢するしか方法がないと現地の案内人が説明くれたそうです。この国では法律や規則により物事を運営するのではなく警官や役人の気持ちで物事を解決しているようで、これでは必然的に「袖の下」が幅を利かすことになるわけです。

マンションも、問題が起きた時に役員や管理員が相手を見て対応しては混乱を引き起こし管理組合への不信感が増すこととなります。管理組合をできるだけ公平に

運営するには、管理規約はもとよりできるだけ多くの細則を決めておくことが大切ではないかと思います。当マンションも多くの細則を決めておりますが、これでもまだまだ少ないと思っています。

世帯が少ないマンションなら色々な届出に対する対応も難しいことではないのかも知れませんが、276戸もあると「言った」とか「聞いてなかった」でもめることが懸念されます。スペリア佐屋では20種類前後の「届出用紙」を用意し必要事項は書類で提出することでトラブルを回避しています。

各細則の充実や届出用紙のシステム化も、管理組合を公平に運営するひとつと考えております。

私たちは目の前のことには敏感になりますが、将来について見通す力量が不足していることが現実です。特に修繕積立金などは10年、30年先を見越して対策を考えないと屋根の防水も壁面の塗装工事もできなくなってしまう恐れがあります。

10年や30年先のことでなく目先のことでも議論が分かれることがあります。結果的にはその場にならないと良かったのか悪かったのか不明の場合もありますが、先を見通すことは管理組合の運営上は重要ではないかと思います。

大規模修繕について多額の費用が入用のため、積立金を増やす必要性は分かっているにもかかわらず理事会で相談したり総会の議題にすることを躊躇することがあります。心理的には自分が悪者になるより役員の間が早く過ぎることを願っている場合もあるわけです。

管理組合で大切なことはマンションにおける公平性をできるだけ貫くこと、そして先を見通した運営をすることではないかと思います。

管理者である理事長は、いつの場合も「右か左か」「AかBか」の選択を行う立場にあります。国の方針は首相が会社の経営は社長の決断力により良くも悪くもなるように、管理組合といえども理事長の決断により大半のことが決まることとなります。

首相や大会社の社長だけでなく、小さなマンションもトップの判断力が管理組合の運営を左右することになると思います。

管理組合は、「公平性」「先見性」そして「決断力」がポイントにした運営が求められるのではないかと思います。

(3)管理会社について

入居後、いろいろな出来事を経ながら2年後には管理会社を変更したことはすでに記述したとおりです。

平成13年1月に管理会社の変更を巡り分譲会社であるT社の社長と話し合いを持ちましたが、その数ヶ月後の夏のある日、Tハウスはテレビや新聞で大きく取り上げられました。裁判所に対し民事再生法の適用申請をしたのです。

スペリア佐屋は問題になった2ヶ月ほど前に縁を切っていたおかげで住民の動揺がなかったわけですが、ある管理組合は役員の全員が休暇をとり関連会社であるH商事

に押しかけ、組合の通帳や印鑑の引渡しに出かけ、夜には全員集会を開催したことも聞きました。

H商事が倒産の道を歩んでいるわけではないのですが、親会社が裁判所へ民事再生の手続きをしたことは大変なショックで、H商事に委託している管理組合が自主管理に踏み切ったとか管理会社を変更したという話も聞こえてきました。

H商事から離れたいと思うようになった頃、新聞の広告やインターネットのホームページでG社を知ることになったわけです。

広島に本社があり管理会社とは思えない社名に戸惑いもしましたが、後に話を聞くと都市計画などについての仕事が前身のため「計画研究所」で、資本よりも人が財産のため「G社」となったそうです。

むしろ、TハウスとH商事の強固な関係による被害が大きかっただけに、「独立系」という言葉が新鮮に感じられたのです。管理業界に多少の知識を持つ筆者としては、ビルやマンションを会社や分譲会社の影響なしに営業することは大変なことでありませぬ。

マンション管理会社には「座布団営業」という隠語があります。いったん契約すれば苦勞して営業に回らなくても、座布団に座っていても契約は続くという意味です。昨今の不況で物を作ったり売ったりする商売は大変であります、管理」という業種は製造や販売の会社と比べるとまだ良いといえるようです。

G社は「マンション管理のユニクロ」を合言葉にして良質で安価な受託を目指しているようで、年間におけるマンション住戸の契約数はトップで目を見張るものがありますが急激な管理物件の増加が質的な面の低下のないことをお願いしたいものです。

マンションの管理会社はほかの業種から比べると競争原理が少なかつただけに今後は顧客サイドに立つ姿勢が求められますが、G社の取り組みがマンション管理のレベルの向上につながることを期待したいものです。

(4)スペリア佐屋管理組合の将来

住民の利益より親会社の意向を大事にするH商事と縁を切り、系列のない管理会社と委託契約をしました。役員にも、「管理会社に管理されるのではなく、管理会社を管理するくらいの気迫をもって」と主張しています。つまり、管理会社からのことを一方的に受け入れるのではなく、問題があれば指摘しお互いに切磋琢磨する関係が管理組合にも管理会社もメリットになると考えられるからです。

スペリア佐屋も当初から比べると支出減、収入増を図り年間1,200万円節減し、セキュリティの充実や自転車ラックなどの設置によりハード面への対応は一定の解決を果たしたことになります。

今後の方向のひとつとして、住民同士のリレーションの強化を図ることも大切なこととなります。幸いに地域の町内会には入らず独自で自治活動をしており、31の班から自治会を構成しております。今のところ自治会の主催で夏祭りや12月始めにクリ

スマスフェスティバルのイベントを行っていますが、住民に対してはなかなか好評のようです。

住民のボランティアにより小学生の低学年と幼児を集め「本の読み聞かせ」を不定期に行われており子供たちの楽しみとなっております。

当管理組合もすでにパソコンは備えており、住民の間でもパソコン所有者も多くインターネットを楽しんだりする人も多いようです。この地域でも平成13年の6月からNTTのフレッツと、11月からはYAHOO!BBのADSLが使用できるようになったので、マンション内のインターネット人口も増えるものと考えられます。

管理組合ではA4で4ページの広報紙を毎月発行していますが、希望者にはメールで送信すれば保存するにも便利になります。そればかりか、管理規約や細則、提出書類などをメール送信により保存できることも考えられます。

インターネットで他の管理組合の公式のホームページを見たことがあります。管理組合の役員個人や入居者が独自で開いたり、あとは管理する側、つまり管理組合を相手に商売する管理会社や業者のホームページばかりが目につくようです。

個人的には、近い将来に「スペリア佐屋管理組合のホームページ」をつくりたいと考えています。

本マンションも竣工後3年を経過するが建物も設備も劣化してゆくこととなります。筆者は昭和51年に建てられたビルを24年にわたり管理してきましたが、10年を過ぎたころから急速に痛みがひどくなり、ここで改修しておけば長持ちを考えると

具申しても、すべての現場の意見が取り上げられることはなく歯がゆい思いをしたものです。

劣化が進行するのを横目で眺め「ビルのオーナーだったら」と、同僚と冗談を言ったものですが、今はスペリア佐屋の276分の1のオーナーであります。むしろ筆者は建物や設備のメンテナンス関係が得意とする分野で、ビルの大きな設備工事を担当したこともあります。近い将来には「長期修繕特別委員会」の設置を検討しなければなりません。

役員会や広報紙でいつも口にしていることですが、「戸建て住戸は自分で面倒みる」が「マンションは自分たちで面倒みる」ことになるだけです。

最後に、お互いに苦労し汗を流せば絶対に成果はついてくるものと考えられますが、努力もせずメリットだけの配当を受けようと思っても無理であることを、スペリア佐屋の住民にもこの本を読んでくださった方々にも強く訴えたいと思います。

あとかき

平成14年3月にようやく書き終えることができました。

平成11年3月21日に入居が始まったので満3年を迎えたわけですが、すでに5年も10年も過ぎたよう感覚がしています。短期間の間にもあまりにも色々なことがあり過ぎたのかも知れません。

そして、この3年間は販売会社との軋轢や、管理会社を変更したり、管理規約や各種のルールを作成することに全力を注いできたこととなります。こうした行為をハードとするなら、今後の課題はコミュニティ活動であるソフト面の充実を図る必要があります。

先日も、マンションには60歳以上の方が30数人お見えになるため、「悠々倶楽部」という同年者の会を作ることにしました。何の準備もせず短期間での呼びかけであったにもかかわらず、3分の1以上の人が集まりました。

戦前、戦中の同じ世代を過ごしてきた間柄もあり話しもはずみ、「もっと早く呼びかけてほしかった」という嬉しいクレームを頂戴したわけです。ひところのマンションは値上がりを待って次に住むところを探す人も多かったようですが、皆さんは口々に「交通も便利でスーパーも近いので・・・」と、老後を快適に過ごすために移られた方が多く、管理組合や自治会が果たさなければならないことの重要性を感じたわけです。

ほかにも、子ども会や園児の会があっても良いし、趣味のサークルが出来ることも期待したいものです。

最後に、駄作に長い時間をお付き合い頂きましてありがとうございました。

また、ご意見、ご感想を頂戴できれば幸いです。

そして、いずれの時期に続編を書いてみようと思っています。