

7. ようやく光が・・・

(1) 「迷惑駐車」のビラ貼りも開店休業に

愛知は車の所有台数が多いようですが、これは公共交通が発達していないことが原因のひとつといえます。マンションから名古屋方面への通勤は私鉄の駅が近くて便利ですが、車で出勤する住民も多く2台目、3台目がある住戸も珍しくありません。

マンション内には住戸分の駐車場は確保されていますが、複数の台数ともなると各自が付近の駐車場を探し契約している住戸もあります。付近は空き地が多くて都市と比べると比較的容易に見つけることもできるようです。

入居が始まり、1年ぐらいは住民が玄関前や駐車場の車路に堂々と駐車するケースが多く見受けられました。他の役員や管理員と協力し不正駐車に対しては警告ビラを貼って注意を促すことにしました。文面もいろいろ変えてみたわけですがシンプルに「迷惑駐車お断り」と書き、A4にコピーしたものを利用したのです。

不正に駐車する車両は決まって同じであったようですが、根気良く警告ビラを貼り続けた結果、入居者によると思われる車は次第に減少したような気がします。なかなか減らなかったのが各住戸へ訪問する人の車両で、これには住民側の意識を高めるしか解決できないと考えました。訪問者の不正駐車は当該住戸の責任であるので、必ず「車は敷地内に入れなかったか？」と確認してほしいことを広報紙で訴えることにし

ました。そうした効果があったのか、外来者による不正駐車も除々に少なくなってきました。たわけです。

「不正駐車お断り」のビラ貼りも開店休業状態になってきました。

(2)子供は親の鑑

当マンションは比較的若い所帯も多く、乳幼児のいる住戸やお腹の大きいお母さんも珍しくないようです。マンションや戸建て団地ができて最初のうちは乳幼児や子供が住んでいても、やがては子供たちも大きくなり就職や結婚で家を出るケースが多いようです。

マンションや住宅に残るのは年老いてゆく両親のみで、まさしく日本の高齢化を象徴している感じがしますが、当マンションの将来はともかく当面は子供で賑わっています。

我々の子供時代もそうでありましたが、遊びそのものが子供の生活といえます。子供たちはちょっとした物も利用して遊びに変えてしまう天才であります。遊びに熱が入り善悪の区別がつかないことも多々ありますが、そこは親や大人たちが注意し、やって良いこと、悪いことを教えてやらないと收拾がつかなくなってしまいます。

問題は親たちです。よその住居の人や管理員がせっかく注意しても、「ウチは子供を信じている」「○○の友達に唆された」という返事が返ってくるには驚くばかりであります。若い親たちは自分の親に注意されたことがなかったのだろうか、と不思議

に感じる場合があります。現在は家庭でやるしつけまで学校の責任にされるように、子供のしつけまで管理組合が面倒みないといけない時代になってしまったような気がします。

(3)ペットとの共生

本マンションは、当初から「他の者に危害や迷惑をかけなければペットの飼育はOK」と細則で決まっておりました。

ただし、何が迷惑でどのような飼育方法が危害をくわえるかについての詳細は決まりがなかったことが問題でした。以前はペットを飼育する人は少なく犬などを嫌がる人が圧倒的に多かったので全面禁止のマンションがほとんどであったようですが、最近では飼育することが可能なマンションが多くなってきたようです。

当マンションもペットの飼育についての細かい規定がなかったので通路やエレベータ内が汚れてしまうことは前にも述べた通りです。管理組合の結成準備委員会は当初よりこうした問題について議論し、販売会社や管理会社の介入を跳ね返し「動物飼育細則」をつくったという経緯があります。ここで、細則の一部を紹介してみます。

*飼育範囲は毒性や危険性がなく常識的に家の中で飼う動物を2匹以内とし、入居以前から2匹以上の犬・猫を飼育していたり室内犬以外の犬を飼っていた場合は一代限り認める。

*敷地を除く建物内部では抱くかゲージに入れて通行すること。

ただし、20kg以上の犬は他に迷惑をかけない方法で綱をつけ通行することができる。

*バルコニー、専用庭などの専用使用部分で常時飼育やブラッシングをしないこと。

*駐車場を含む共用部分で排泄をした場合は責任をもって清掃すること。

*飼育している動物が原因で建物等人物に危害を与えた場合は理由の如何を問わず飼主が賠償すること。

*細則等に違反した場合は文書で警告を与え、3回目の場合はマンションから1週間以内に退去させること。

*犬は保健所(現在は市町村役場)へ登録をして、狂犬病予防注射及び8種(5種)混合ワクチンを毎年実施し、そのコピーを提出すること。

以上が動物飼育細則の主要であり、自治部に係りをおいて管理を行っているので完全に細則が守られているわけではありませんが、担当者の努力もあり徐々にマナーも良くなってきたといえます。また、年に一回以上は飼育者を集め勉強会も行っており、動物が好きな人と嫌いな人の接点を見つけて頑張ってきた成果といえます。

8. 重大な決意

(1)再び、管理組合印をめぐって

初めての定期総会も終わり入居者のマナーも良くなってきてもH管理会社は相変わらずでした。一年が過ぎた段階で管理費などを滞納する住戸もでてきたので詳細につ

いて管理組合に報告するように申し入れましたが、「プライバシーのため教えられない」という返事が返ってきたのです。

これは、明らかに「プライバシー」について吐き違えており、マンションは共用部分などの財産を守るために管理組合をつくって活動しており、そのためには費用も必要のため管理費や修繕積立金を納入することを条件でマンションを購入したわけです。組合員が納入したお金でエレベータの保守費を支払い、廊下などの電気代や水道供給者には一括して管理組合が支払うことになるわけです。

つまり、管理費などを滞納している住戸分の電気代や水道代を各住戸が立て替えて支払っていることとなります。このことは、どこの住戸分の費用を支払っているか「知る権利」があり、滞納している住戸のプライバシーより重視されなければ管理組合は存在しなくなるからです。こうした見解を理事会でまとめ広報紙や掲示板で住民に対し広報するとともに、管理会社にも再度申し入れることにしました。

H管理会社は渋々滞納者リストを届けてきましたが定期的ではなく、ようやく2～3ヶ月に一回ぐらいでした。管理組合印を引き渡すことは何回も申し入れましたが、これについては何の反応も示さなかったのです。印鑑は管理会社が保管しているのではなく親会社のT社が握っているような噂が流れてきました。

印鑑の引渡しと言い、滞納者リストと言い、管理会社としての基本姿勢がダメな会社を相手にしては276の住民が不幸になると考え、次の定期総会には管理会社はぜひとも変更したいと考えるようになりました。

(2)H社は「優良会社」？

入居以来、さんざんと苦勞をさせて頂いたH管理会社との未練はありませんでした。H社と手を切るにしても、次の管理会社の目鼻がつくまでは役員に対しても軽々しく発言できる問題ではなかったわけです。H管理会社との軋轢は住民の立場としてほとんど知ることはなく、役員も常に接触しているわけではないため管理会社の変更は青天の霹靂として印象づけられる恐れもありました。

なかにはH社と個人的に懇意にしている住戸がないとは考えられず、慎重にことを運ぶ必要であったわけです。

管理会社を変更するといっても簡単なことではないわけです。首都圏や関西地方ではあるていど競争原理が働きマンション側が選べるようになっているかも知れませんが、名古屋方面では管理会社は販売会社の系列になっている場合がほとんどであります。

特にH商事のようにベッタリの会社は、住民より親会社の顔色ばかり伺っていることにうんざりしてきたわけです。実は、管理組合の結成前に名古屋市内のH社を訪問したことがあります。ふつうの戸建て住宅のような場所の1階を事務所として使っていました。社員の少なさに驚いたものです。マンションの管理物件数は聞いていたのですが、およその必要人数は推測できますが、あまりの少なさにびっくりしたと言うより「利益率の良い優良会社」であると率直に感じたわけです。

その後、各方面からの情報によるとモデルルームが忙しい時はH社の女子社員を出向かせたり、販売会社であるT社はマンションが売れ残るとH社に買わせ賃貸として

処理しているという話も聞こえてきました。「利益率の良い優良会社」は、マンションの住民や管理会社より親会社に対して多大な貢献をしているのではないかと思ったほどです。

(3)ひも付きでない管理会社を

マンションやビルの管理は、ほとんど系列の会社が管理しているという良いようです。系列に管理会社がない場合は、融資した銀行関係の意向により管理会社が決まっています。こうしたガッチリとガードしている業界に、何のつながりのない管理会社がマンションの管理を受託することは従来では考えられなかったほどです。

エレベータもM社製のエレベータをHエレベータ社が保守することはなかったわけです。しかし、エレベータ業界もS社という独立系の保守会社の出現によって大きく変わってきたようです。当初は独立系の保守会社には大手メーカーがパーツの出荷を拒否したので独占禁止法違反による立ち入りや裁判などの戦いを経て独立系の保守会社の訴えが認められた経過もあり、今ではパーツの拒否もできなくなったといわれています。

S社の勝利は大手エレベータ会社の独占価格を崩し、ユーザーにとっては喜ばしいこととなります。ところが機械式駐車設備などは依然として昔のエレベータ会社と同じ業界のようであります。

マンション管理会社が何の繋がりもないところから管理を受託することが難しいことは、逆に住民や管理組合が管理会社を変更したい時に容易に見つけることが困難なことでもあります。

しかし、情報が多様化になった今では努力さえすればそんなに難しいことはありませんでした。インターネットの「マンション管理」のホームページを探せば、かなりの会社を見つけることができました。ホームページなどを開設している会社は系列だけでなく、営業を拡大しようという積極的な管理会社という判断ができます。

ホームページや新聞広告でG社という管理会社に興味を持つことができました。何よりも「独立系」という言葉が新鮮に響いたものです。

(4)どのメニューを選ぶのか？

ファミリーレストランへ出かけても、セットメニューを選ぶのか個別に好きなものを注文するのか、食事の摂り方には色々あります。

管理組合と管理会社の管理委託も同じことが言え、すべて管理会社へお任せするのか、一部を委託し自分たちができることは行うのかによって委託費用も異なってくるわけです。

役員になっても勤め先の仕事が忙しく業務内容が解らず、名前だけの役員では運営のほとんどを管理会社にお任せにするマンションが多いのではないかと思います。

管理運営のすべてを管理会社へ任せることもひとつの選択方法ではありますが、将来に向けてのデメリットは大きいといえます。

そうした管理組合は住民の意識が低く修繕積立金がいくらあるのか少ないのかの関心もなく、管理会社も営利会社のため管理委託費の値上げ要請も強いようです。理事会でも総会でも不満がでて、関心の低い住民の集まりでは管理会社の要請を認めるしかないのです。

良心的な管理会社は将来のための長期修繕積立金が足りないので値上げしたらどうかと提案してくれますが、自分の役員任期中だけは住民から嫌がられることはしたくない気持ちで問題が先送りされ、次の役員も同じことをやればせっかくのアドバイスも無になってしまいます。

10 数年が経過し外壁面の塗装や屋上の防水工事が必要になった時に見積り金額ほど積立金がなく、各戸に十数万円の納入を提案するが大幅に荒れた総会になってしまうことになり、一度の拠出金が大変のため銀行などから借入れをして修繕することになるようです。その後、管理組合の関心の低さに気がついた住民が立ち上がり、ようやく本来の管理組合運営に戻るケースが多いようです。

全国にマンションで暮らす住戸は数 450 万戸と言われていますが、かなりの管理組合が最初は「お任せ」を選択し、最後になって泣いているのではないかと懸念しているわけです。当マンションの管理組合も、当初に「汗を流すか」「お金を出すか」を話し合っただけで汗を流す考えが継承されているのです。

管理の全部や一部を管理会社へ委託する以外に、すべて自主管理を行っているマンションも多いようです。比較的小規模なマンションの場合が多く、お金を間違いなく管理するシステムをつくらないと後々に問題が生じることとなります。本マンションのように規模が大きいと数年先には数億円という修繕積立金が貯まることとなります。

新聞やテレビなどで報道されているようにマンションや自治会、町内会費の使い込みは後をたたないわけです。おそらく、その何倍は報道されない部分もあると思われます。もし悪事を働いても容疑者は捕まってもお金は100%戻ってこないはずです。

メニューのことに戻ると、最低限お金の管理面については管理会社に委託することがリスクを回避する方法ではないかと思われます。委託管理はそれなりの出費が必要になりますが、特に大規模マンションの場合は経理面や積立金の管理を厳密に行う必要があります、個人的には完全な自主管理は避けたいと考えました。

ただし、管理を委託するにしても全てを任せるのではなく、経理面やお金の管理面以外はできるだけ自分たちの力で運営することが望ましいと考えます。契約中のH商事が業務怠慢のため自分たちで考えて運営するといったノウハウは短い期間であるが身につけてきた経過があり、H社に感謝？する必要があったほどです。

おそらく多くのマンションは、管理会社に対し理事会で討議する内容や議案書の作成や広報紙や掲示物の作成まで依頼しているのではないでしょう。広報紙を作っている管理組合も少数派と思われますが当管理組合は結成直後から発行しています。A4の4ページ製で管理組合の方針を伝え行事の連絡や必要な注意事項も居住者に知らせ

ることにはしていますが、作成から配布まで管理会社などの手を煩わせることなく自前で行っているのです。

広報紙以外にも畳み大の掲示板を3ヶ所に設け、広報紙に載せられなかった広報を行い回覧板も必要に応じて利用しています。畳み大の掲示板にはA3が10枚分貼る場所があり時にはスペースが足りないこともあります。

時々他のマンションを訪れた際に思うことではありますが、掲示板があっても古いものが貼ってあり、なかには掲示板がないところもあるようです。そうしたマンションの管理組合の活動状態が解るような気がします。

パートナーを選ぶには趣味や価値観を考えるように、管理組合が委託会社を選択する基準として相手を見極める必要がありG社が有力な候補ではないかと考えて接触を始めました。

9. 住民のための管理規約を

(1)管理規約はマンションの憲法

入居が始まった時から(厳密にはマンション購入者の最初の登記が行われた時点)管理業務がスタートしているので管理組合が必要であり、管理規約も整っていないとだめなのではないのです。

どのマンションも同様であります。契約の際に販売者側が作成した管理規約を購入者に署名捺印を求め規約を成立させ管理組合が事実上スタートしていることとなります。購入者は自分の入居するマンションにバラ色の夢を抱き、難しいことは管理会社にお任せすれば良いと考え、管理規約などに目を触れることもなく簡単に署名捺印するケースがほとんどではないでしょうか。

販売会社は系列の管理会社を抱えておりマンション購入者の意向とは関係なく管理業務がスタートすることになります。管理組合の役員も入居者から選ぶことなく管理会社が管理組合も運営の実権も握ることになります。

管理規約は難しい言葉の羅列で読んで楽しいものではありませんが、実は管理組合の運営の基本は管理規約に従って行うこととなります。まさに管理規約はマンションライフの憲法でもあるわけです。

(2)管理会社側に都合の良い規約

管理会社が最初に管理組合の役員を独占すれば、よほどのことがない限り管理会社は思うような管理ができるようです。入居者も役員になって面倒なことに関わりたくないため「お任せ」志向が強く、そこが管理会社の狙い目であります。しかし、こうした「お任せ」は何れ泣きを見る結果になることは誰も考えず 10 数年後になって初めて気がつく場合が多いのです。

スペリア佐屋の管理規約も販売会社と管理会社に都合の良いものでありました。不都合な内容は前にも紹介しましたがH商事に管理業務を3年間委託することや町内会への加入を管理規約で義務づけていました。他にもプロパン納入会社を特定の業者にする条文に加えたり、敷地内には第三者が通行できる歩道を設けているが通路以外に使用しないなどという条文は自己の土地に使用制限を加えていることにも問題がありました。

(3)自主的な管理規約を

当マンションにおいても販売会社や管理会社にとって都合の良い管理規約を変更し、住民サイドのものを作ろうといった声が広がりました。普通の物事を決めるには総会出席者の過半数の賛成で良いわけです。総会の成立は委任状を含め組合員の過半数の出席で良く出席者の過半数で決めるということは、極端に言えば組合員の4分の1以上の賛成でも決めることが出来るわけです。

ところが、規約の変更は組合員の4分の3以上の賛成と総会出席者の4分の3以上の賛意を得ないといけないわけです。こうした物事の決め方については、それぞれのマンションの管理規約で明記してありますが、管理組合の運営などについては「建物の区分所有等に関する法律」（「区分所有法」とか「マンション法」と呼ばれている）に添って決める必要があり、管理規約の変更も過半数の賛成があれば問題ない、というわけには行かないのです。

あまり管理組合活動が活発でないマンションにおいては管理規約の変更は容易な作業ではありません。まず、75%以上(4分の3以上)の賛成を求める事は大変なことであります。当マンションも定期総会を3度行っていますが、書類を配布するだけでは組合員の半分しか出席届(委任含む)が集まらないため、お互いに役員が手分けして各住戸を回り出席届の提出を要請することになっているため委任状を含めると出席率は95%以上となっています。

逆にいえば管理規約の変更は難しいだけに、販売会社や管理会社が原始規約(最初の規約)で決めておけば、途中で覆ることはなく思うような管理を続けることができるという狙いがあるわけです。

理事会では平成13年の4月に予定される第二回定期総会に向け、半年前の平成10月には変更案を印刷し全住戸に配布し質問や意見を求めることにしました。すでに規約の変更内容について触れてきましたが再度まとめてみます。

- * 特定のプロパンガス納入会社名の削除
- * 屋上に販売会社の企業名広告塔が設置されているが、20年間無料使となっているものを管理組合との協定により設置を認めることに変更
- * 特定の管理委託会社名を削除し、「第三者に・・・」と変更
- * 副理事長1名を、3名以内に変更
- * 役員人数21名を、15名以上21名以内に変更
- * 「管理会社が採用した現地作業員や人数については管理組合が異議を唱えない」という条文を削除
- * 管理費、修繕積立金、管理委託費が不相当の場合は改訂する条文のうち、

「管理委託費」の文言は不適切なため削除

- *ペイオフ対策として、複数の預金口座を開設できることを追加
- *「第三者が区分所有者に対して有する債権は・・・」の第三者は管理会社のこと
ことで不適切のため条文を削除
- *規約原本は組合員全員の署名捺印が必要な項目を、「三役の署名捺印」に変更
- *マンションの東面、南面、西面に敷地内歩道があり、住民以外に開放しているが「歩道以外の用に供してはならない」といった文言の削除

まだ、他にも変更点はありますが、およそ以上の内容を冊子にして全住に配布し質問や意見を集約することにしました。

10. 役員の選任と管理組合の運営

(1) 役員の就任は組合員の義務

どこのマンションでも、役員を選ぶことに苦労していると思われます。役員になれば多くの時間が費やされ、いくら頑張っても他の住民から苦情を言われるのがオチであるからです。こんな割りの合わない任務から逃げたいのは人間の心理です。

しかし、たいていのことは管理会社へ委託するにしても役員は選ばなくてはならないので苦肉の策として「順番制」といった差しさわりのない方法によって選出されている場合が多いようです。おそらく、どこの管理規約にも「役員の任期は〇年である。

しかし、再任を妨げない」という民主的な条文があるにもかかわらず、組合員が「もう少し役員をやっても良い」という気持ちがあっても「順番制」という掟によって消されてしまうことになっているのではないのでしょうか。

管理費や修繕積立金を納入することは組合員の義務であることには誰もが異論はありませんが役員の就任も義務なのです。管理組合という組織があり、組織を運営する役員が必要なことは当然のことであるわけです。おそらく、これについても異論がないはずでしょうが問題はその先になります。

当管理組合の場合は、役員の任期は2年のため組合員数と役員の人数を計算すると24年間に1回(2年間)回ってくることになるわけです。これを順番制にすると、例えば70才近い組合員がいて最後の番になると90才近くの年齢に役員の順番になることになると大変であります。高齢者は役員の就任は免除するにも「役員の就任義務という公平の原則」からもそぐわないものがあります。誰もが一気に年齢を積み重ねるのでないため、「なぜ、もっと若いときに役員をやらなかったのか」という意見は無視できないものと思われます。

当管理組合の役員候補者の選出方法は、立候補と抽選の2本立てで実施しているのです。立候補制は、数年先の子供のことや自分の年齢を考えると今の時期に義務を済ませておいた方が良いという計算もできることになります。

管理組合は活動に意欲がある人のほかにも、組合員全員が運営に加わらないと緊張感がなくなり組合員の関心が低下する恐れがあるため、立候補と抽選の併用性としてしているのです。当方では立候補を締め切ったあと建物を三つのブロックに分け、不足し

た役員数を抽選で候補者を決めることにしています。抽選は、すでに役員を経験した組合員を取り除くため、抽選箱の名札は年々少なくなり 24 年でゼロになる計算であります。

役員を選出方法もいろいろあるでしょうが、公平な選び方をすることが管理組合運営の第一歩であると思われます。

(2)理事会出席は役員義務

役員に選ばれても、活動をしなければ役員としての義務を果たしているとはいえないわけです。

活動の範囲もいろいろありますが最低の義務は理事会への出席です。まず会議には出席し、あとはそれぞれの都合や能力に応じて積極的に活動を行うことでないと管理組合としての組織が存続しなくなる恐れがあります。

当方では月に 1 回理事会を開催しており、その前に理事長、副理事長、会計担当理事で三役会を行い理事会へ提案する内容を相談することになっています。理事会では年に 3 回以上の欠席か 5 回以上の委任状を出した役員は次回も役員候補者の対象者とすることを決めており、入院等の場合は除外することになっています。また、理事会の議案内容や役員の出席状況も毎月発行する広報紙に掲載しております。

管理会社に運営のほとんどを任せ先方の用意した議案を形式的に審議するような理事会ではやりがいがありませんが、当方は最初から何も行わない管理会社のおかげで

始めから自分たちの手や力を使わざるを得なかったことが管理組合運営のスタートになったわけです。

管理組合は管理会社のものでなく一部の役員のものでなく、全員の組織であるため組合員全員が汗を流し知恵を出して運営することが大切でないかと思われま

(3)理事長も組合員も同じ情報を共有

それぞれの家庭も人数分だけの価値観があり、当マンションにおいても276戸の価値観があるわけです。数百人の入居者がそれぞれ勝手な価値観をもって行動すれば、資産価値が下がりマンションのスラム化は加速してしまうこととなります。

マンションの入居者が守らなければならない価値観は区分所有法であり、管理規約であり細則や総会や理事会で決定した内容でなければならないと考えられます。役員も会議の決定事項や管理組合の方針を組合員や入居者に知らせる義務もあります。こうした知らせる手段としての広報ツールとしては掲示板であり広報紙や回覧板を用いております。

前にも述べましたが、当方には畳み大の掲示板を3ヶ所に設置しています。畳み大の掲示板はA3用紙が10枚貼れ、時には貼る場所が不足することもあります。掲示板は毎月のスケジュール、注意事項を始め数々の広報物で埋められ基本的には2週間掲示するため、この期間に全員が見たものと考えて運営することが必要ですが、現実には「知らなかった」という入居者もおります。

掲示板は各戸の「猫を探して」とか「ホームページを開設したので見てほしい」も認めていますが、政治・宗教的なことや営業用の内容の掲示はお断りしています。

広報紙もA4のサイズ4ページを毎月発行しています。掲示板はその時のことや緊急的な広報となり、広報紙は基本的な方針や考え方を中心に掲載しているわけです。原稿を書き、編集し、コピーし、配布する作業も、それぞれ役員が分担して行っているのです。掲示板や広報紙のほかには回覧板による伝達方法もあります。

情報はできるだけ公表し皆が共有することが大切ではないかと考えています。あまり知らせなくても良いと思っていることでも、知る側にしてみれば公表してほしいと思っている場合もあるのです。

理事長も入居者も情報はできるだけ共有することが望ましく、プライバシーに関わる情報以外は公開することが管理組合では大切ではないかと思われます。公表できないような情報は始めから持たないことも必要であるのではないのでしょうか。

(4)管理組合事務所の必要性

設計事務所や販売会社が立派なマンションが造り集会室や管理員室は念頭においても、組合事務所を事前に考えることは少ないようです。

販売会社の系列管理会社が管理することになれば、むしろ管理組合の活動は不活発なほど都合が良いのかも知れません。良心的な設計事務所や販売会社もあるでしょうが、大半は管理組合事務所など始めから考えてない場合が多いと思われます

当マンションも、パティオ(中庭)など他には見られないスペースもありますが事務所は考えられてなかったようです。最初は集会室用の倉庫にコピー機や書類を置いていましたが暑さ寒さには閉口しました。寒さは電気ストーブで対応できたが暑さには我慢できなかったのです。

その後パソコンを購入し書類棚を増やす必要になり集会室の隅にパーティション工事をして10㎡ほどのコーナーに机2セット、コピー機、書類棚を収納する事務所をこしらえることにしました。当マンションの場合は小さな事務所でも造るスペースがあったので良かったわけですが、これからは設計段階から管理組合の事務所を考えてほしいものです。

11. H 商事との終焉

(1) 管理会社変更の提案

平成12年の初秋に管理会社を変更する案をまとめた冊子を全住戸に配布しました。管理規約を大幅に変更する発表をした翌月です。今後とも販売会社の系列のH商事をパートナーとして続けることは考えられず、役員としては一刻も早く委託契約を終わりにしたい気持ちで一杯でしたが、「H商事が管理委託をする」と管理規約に明記しある以上、規約の変更をしないとピリオドを打つわけには行かなかったわけです。

H商事から独立系のG社に委託変更することで、およそ年間で300万円ほど近くダウンすることにもなります。金額の面よりも管理組合の指示通りに動かない管理会社と手が切ることができることが役員としては嬉しかったわけです。

エレベータの保守は当初からメーカーのT社が行っていましたが、独立系会社への見積りをとると大幅に低減することが解ったので契約を変更する提案も行いました。

(2)提案に対する反響

管理規約の変更と管理委託会社の変更を提案する冊子にはアンケート用紙を挟みました。管理規約の変更に対するアンケートの戻りは少なかったようですが、管理会社変更については何通かの質問や意見が寄せられました。

主なものは、「至急変更してほしい」「資料が豊富で安心できる」「経費節減になれば賛成」といった、概ね理事会の方針に賛意を示す住戸が多かったようですが、なかには次のような懸念を示す考えも提出されました。

「管理会社の変更は簡単に行えるのか」

「いくつかの管理会社から合い見積もりをとったらどうか」

「変更しても販売会社や建築会社との関係は良いのか」

こうした質問や疑問が数戸から寄せられましたが、理事会の見解について質問を出した全部の住戸に返事を出すことにしました。なかでも予期していなかったものは、

「管理費等が節約になった分は納入した住戸に返すべきである」という意見が2～3通あったことです。これに対しては、当面は防犯等の工事費に使用し将来の修繕積立金に積み立てたいと回答しておきました。管理規約にも「組合員は、納付した管理費等や使用料については返還請求することができない」となっていることも付け加えました。

当管理組合では、アンケートや投書は匿名では受け付けないことにしています。匿名は何でも書ける反面、役員が無責任な誹謗や中傷の投書に振り回されることになり、百害あって一利なしといえるからです。発言する内容に責任をもつことは役員も住民も公平なことと考えているからです。

もちろん、質問や意見があった内容を広報囃み掲示板に公表する場合は、住戸番号や氏名は伏せて発表することにしております。

(3) ようやく話し合いのテーブルに

秋も深まった頃、管理会社に対して管理組合の印鑑を渡すよう何回目かの要請をしましたがH商事の管理部長から「色々な問題が蓄積しているが年内に私の責任で解決したい」という、いつになく前向きな回答が寄せられたのです。それから先方の都合で二度ほど延期されたので、やはりいつものことかと案じていた12月の半ばになった頃に管理部長から次の連絡が入ってきました。

* 当社は親会社のTハウスの了承なしには何もできない。

* スペリア佐屋のほかにも複数の管理組合から契約解除の動きがあり、自分の責任にされようとしている。

* 近日中に退職願いを提出するが、スペリア佐屋の管理組合の問題については私が責任をもって処理する。

やはり、来るべきものがきたという気持ちをもちました。うすうす感じていたわけですが先方の従業員からグループ会社の内情や他の管理組合の動きを聞いて分析すると管理部長の中間管理職としての立場に同情ができますが、管理会社を変更する方針は間違っていなかったことに確信をもったわけです。それから管理部長からの連絡を待ったのですが、すでに社内で失脚状態になってしまったのか確かめる方法もありませんでした。

最後の手段として現在までの問題点と今後について管理組合の方針を伝える書信を速達で発送したのです。手紙は販売会社と管理会社の双方に送りました。驚いたことにその翌日にTハウスの社長から直接電話が入りました。

社長は、「貴管理組合とH商事の間に深刻な問題があることを始めて知った」「管理部長は健康上の理由で辞表が出されたので今年中で退社する」「年が明けたたら新しい担当者を決め早急にお伺いしたい」という内容で年が明けた平成13年の1月10日に会う約束をしました。

管理会社の親会社といっても、管理組合との問題で分譲会社のトップが話し合いに出ることは正常ではないと感じました。管理会社や販売会社の役員クラスではなくトップが出てくるのが会社組織上に問題があるとさえ思えたのです。

(4) T社社長との話し合い

平成 13 年の新しい年を迎えた 10 日の午後に、Tハウスの社長と年末に事実上更迭されたH商事の管理部長に代わる管理課長の訪問を受けました。正月明けのため他の役員も忙しいので管理組合側は私一人に対応しましたが、重要な話になることも考慮し小型のテープレコーダを用意し会話を録音することにしました。

以下は、先方と話し合った内容の要旨です。(Tは先方の社長、Kは管理組合)

T: ○○部長が大変ご迷惑をかけ申し訳ありませんでした。

管理部長が約束したことはH商事が約束したことで、履行されなかったことは大変遺憾です。

K: (入居以来のH商事の出来事については前にも述べてあるため省略)管理の委託会社を変更することは思いつきで決めたことではなく、取引先の金融機関の支店長の立会いで双方が確認した組合印のことについても大変不誠である。

T: お言葉の通りであるが、スペリア佐屋は大きな物件で当社グループの思い入れもあり、引き続いて管理受託をお願いしたい。

K: 私どもが集めた情報によると、H商事は御社の子承なしには管理組合が必要

な出金もできないようである。これでは管理会社としての自主的な管理をすることができないのではないか。今回のことは、管理会社や管理部長にも問題はあるが、御社側の責任が大きいと言える。

T: 関連会社として親心的な指導をした。

K: 間違いのない金銭管理は結構であるが、現実問題として業者への支払いが遅れ、我々が立て替えたお金が3ヶ月も入金されなかったことが現実の問題でもある。私どもとしては、独立系の管理会社に委託したいと考えている。

T: 具体的にお話がすすんでいるなら、我々としてはそれを頭に入れ行動するということですか。

K: その通りで、当面は「預金口座名を管理組合に変更する」「組合印を引渡す」「管理部長との話し合いで、委託費を引き下げたにも関わらず以前の金額が引かれているため差額の早期返還をする」ことである。

T: 本日、グループの代表としてお邪魔し、何らかの糸口を期待したが残念である。

K: 事態は刻々と動いている。まだ、昨年の夏頃なら話し合いの余地が残されていたと思われた。

T: ご期待に添えず残念に思っている。管理は5月迄でしょうか。

K: 4月開催の総会で決まれば引継ぎもあるため5月までお願いすることになる。

T: 当面の問題処理は金融機関とも調整のため、10日前後のご猶予を頂きたい。

K: そのようにお願いしたい。

話し合いが終わり先方を送り出したら、どっと疲れが出てきました。話し合いの会場にあてた集会室のイスに座り話し合いの経過をたどることにしました。先方の社長は管理部長一人を悪者にして何とか継続的な管理受託をしたい様子だったが、次期に予定している管理会社名を伝えたおかげで深刻な状況を理解したことが考えられました。

わざわざトップが会いにくれば管理組合側が妥協するという狙いそのものが情に訴える古い体質の会社グループであり、こうしたグループの管理会社に管理委託を続けた場合は管理組合の将来はどうなるのかと懸念したのです。

(5) H社管理部長からの挨拶状

Tハウスの社長との話し合いが終わって一週間ほど過ぎてから一通の挨拶状が送られてきました。送り主はH商事の管理部長からで概ね次のような内容でした。

- * H商事において経営方針と異なるところが多々あり、12月末で退社することになった。
- * 今後は〇〇管理課長に業務を引き継ぎ、ご迷惑をおかけしないようにしたい。
- * 至らぬこともあり、何とぞご理解をお願いしたい。
- * 実務面の責任者としてTハウスの社長が任にあたるため、今後の改善に一層の期待ができるものと思っている。

部長は、最後の文面でTハウスに対する皮肉も書きたかったのだろうと思いました。個人的には管理部長の将来に影響を与えた感はありましたが、管理組合という団体の利益を考えると情感に走った行動はとれなかったわけです。その後の情報によると、H商事が管理していたマンションがふたつほど他の管理会社に変わったようでした。

(6)その後・・・

〇〇管理部長の挨拶状が送られてから、一週間後にH商事からの郵便が届きました。〇〇管理部長が退社した通知の通り一遍の文面で「管理部長は一身上の都合(体調不良)により退職した」の、カッコ内の「体調不良」の言葉が妙に白々しく感じられました。

特に管理会社などの財産は「人」です。〇〇部長の前任者のことは知る由もありませんが、おそらく何人も何人も同じような立場に立たされ退社した実務責任者がいたに違いないと思われました。

管理組合側も、これからは「お任せ」タイプでは過ごせなくなるだろうと感じました。デフレが続き入居者の収入が減る時代に壁面の塗装工事などが必要になったマンションほど「お任せ」が果たして良かったのかと気がつくはずです。大半の管理組合はそこからほんとうの活動がスタートし、それからの模索を始めることになるようです。

その後、H商事は「預金口座名を管理組合に変更」「組合印の引渡し」「引き下げた分を余分にとっていた管理費の返還金」についてテキパキと処理をしました。あまりの速さに今までの対応は何だったのか、と疑問さえ感じたほどです。

12. 新しい管理体制

(1)二度目の定期総会

従来からの管理会社と縁を切ることを決める総会は、平成13年4月のゴールデンウィークに入る前の日曜日に開催しました。一般組合員はH商事の軋轢を知らないだけに、管理会社を替えることにより委託費が安くなることを歓迎しているように見受けられましたが役員は違うことにメリットを求めていたのです。

取引金融機関の支店長の立会いのもとに確約したにもかかわらず管理組合印の引渡しをしなかったことや、業者への支払いが遅れるとか小口現金の振込みをしてくれないため長期に立て替をしたこと、管理費の滞納者一覧を定期的に報告しなかったことなどにより一日も早い委託契約の打ち切りが待ち遠しかったわけです。

すぐにでも縁を切りたくても、管理規約で明記されている「管理はH商事に委託する」の呪縛を解かなければなりませんでした。定期総会では管理規約の変更も管理会社を変更する提案についても誰ひとりの反対もなく可決されました。

総会にはH商事と次期に委託契約するG社の担当者を招き挨拶を受けました。H商事の担当者は1月から責任者に就任した管理課長でしたが挨拶を聞いているうちに前途は困難に感じられました。

(2)再び理事長を引き受ける

ゴールデンウィーク前の定期総会を行ってからの1ヶ月は、「アツ」という間に過ぎて行きました。この年度は役員の改選する年でもありましたが、定員の半数近くが立候補し、そのうち数名は前年度から続いて引き受けてくれる役員が占めたのです。

定期総会は4月末に行い管理会社の変更を決めても実際の切り替えは6月からにしたわけです。ゴールデンウィークのこともあり委託を変更する時期は前々から6月からと決めていたので5月末になると急に忙しくなってきました。

それぞれの組合員は管理費等の自動引き落としはH商事を通じて金融機関に依頼していたので、管理会社を変えることは全組合員に対し新しく書類の再提出が必要になるという話が出てきました。

総会の出席届や委任状が100%集まらないのに書類の再提出は不可能に近いことが心配されました。しかも、日にちが差し迫っている時に無理難題な要請でありました。金融機関や管理会社に「何とかならないか」と執拗に迫ったところ旧管理会社、新しい管理会社、管理組合の三者が確認書を作成することで全組合員からの書類は不要になるという結論になったのです。

やっかいな問題はクリアーしましたが機械警備の変更にもなう切り替えや、先方の担当者との打ち合わせなどやらなければならないことは山ほどありました。

H商事からは預金通帳や各書類などを引き上げ、新しく委託する管理会社にその場で渡して受領書を取る作業もありました。図面や多くの書類は管理組合を結成したときに大半を受け取っていたので助かりましたが、1週間ぐらいは引継ぎ関係の仕事にほぼ終日にわたり費やすことになりました。

幸いにも、筆者は定年退職を迎えたばかりのため時間の余裕はあったわけですが、前々から役職とはいえ100%ボランティアで行うことに疑問を抱いておりました。管理組合の立ち上げの時期には止むを得ない面もありましたが、いつかは役員の報酬について検討しなければならない時期が必要であると思いました。