

# 続 スペリア佐屋マンション物語

## -10 年を振り返って-

### 1.入居して 10 年を迎える

平成 11 年(1999)3 月 21 日の春分の日にはスペリア佐屋への入居が始まってから間もなく満 10 年となる。入居後に生まれた子供も小学生となり、手を焼いた当時の子供たちは中学生から高校生に成長しており月日の過ぎるのは早い。近いうちには始めての大規模修繕工事も予定されているが、引っ越したのは最近のような気持である。

前回の「スペリア佐屋マンション物語」の最後に「何れ続編を書いてみたい」と締めくくったが、10 年目を迎えるにあたって再び駄作をまとめることにした。

### 2.管理会社と縁を切り「自主的管理」は正しかったのか？

販売会社がマンションを譲渡する時には管理組合が存在しており、系列の管理会社が管理組合の委託契約を受けたことになっており管理人も清掃員もスタンバイしているのが普通である。

スペリア佐屋も T 販売会社グループの H 社が管理会社として存在していたが、9 ヶ月後には入居者に呼びかけて住民主導の管理組合を組織し、2 年後には管理会社と絶縁し自主的管理の道を進むことにした。管理委託費、管理員の削減、各設備機器を業者と直接契約、携帯電話基地局の設置等々による経費節減や収入増により、年間 1200 万円以上も管理組合の懐が豊かになったことは前篇でも紹介した通りである。

過去には鉄部の塗装や給水ポンプの修理等が予定されていたが一般管理費の小工事費用で処理しているため、ほとんどの積立金が残っていることになる。

初めての大規模修繕が予定されている平成 22 年には当初の計画より 150%以上の積立金が確

保されている。これも節減等のお陰で積立金を蓄えることができ、多くの管理組合では大規模修繕を行うため積立金の値上げを行うが当マンションでは不要である。

今後、未曾有の経済危機により工事費も抑えられることと併せて積立等の増額が不要になっていることは住民にとって何よりものメリットでないだろうか。

### 3.コミュニティ活動

管理組合設立当時は管理組合と連携した自治会を別途設けていた。

管理組合の理事の一部が自治部担当になり運営していたが、活動面で二重になったりして面倒なこともあり自治会を廃して管理組合でコミュニティ部を設けることにした。

毎年の恒例になった夏祭りは継続して行われており、子供たちにとっても楽しいイベントになっている。

子供会についても記しておかないといけない。

管理組合が発足して間もなく子供会をつくる準備会が何回も行われたが、最終的には空中分解した。管理組合の運営以上に夫々の利害関係が衝突し、子どものために組織ではなくいつしか「大人のための子供会」になってしまい何年かは「子供会の子の字」も言えない雰囲気が続いた。

その後、有志の保護者達が立ち上がり子供会を結成し、今では市内でも活発な活動に成長している。ユニークな活動として一つだけ紹介すると、毎月末の土曜日には各住戸から子供会が古紙を回収し売却し運営費に充てている。回収分として市からも補助があり子供会は保険代だけを自己負担し会費は不要になっている。

### 4.管理費の滞納は減ったのか？

どこの管理組合も多かれ少なかれ管理費の滞納に頭を悩まされている。スペリア佐屋も頭金なしで販売したことで、その後の返済金に無理が生じたり色々な理由により管理費等の滞納する住戸が他のマンションよりも多かった気がした。

滞納住戸名の公表や水道停止の処置については前篇でも明らかにした通りで、いくつかの住戸が裁判所による競売が行われ落札者からは 100%滞納分を回収している。滞納は管理費、修繕積立金のほかに水道料、駐車場使用料金も含まれ 14%の遅延損害金を加算して支払われている。

現在でも若干の滞納住戸はあるが、2ヶ月もの納入が行われない住戸は将来的には競売物件に付されるものと思われる。何れにしても「管理費等は支払うことが当たり前」の考えが根付いたものと思われる。

## 5.防犯について

入居当時はバイクのガソリンが抜かれバイクも盗まれた。又、乗用車のナンバープレートや軽自動車の盗難も発生し、警察では犯人が「スペリアへ行けば欲しいものが何でもある」と自供したという。

防犯カメラを設置したが、その後も取り付け場所を増やし現在では 4台のカメラで映像もハードディスクに録画できる装置に変更された。一方ではカメラの性能も良くなりリース期間が終わるごとに新しい装置に切り替えられている。

入居当時から考えれば住人の防犯意識も高まり、犯罪らしい犯罪は発生していないことは喜ばしいことである。

## 6.今だから言えること

平成 11 年の春分の日に入居から 6ヶ月後に「自主的に管理組合を作ろう」のビラを各戸の新

聞受けに入れてから、現在に至るまでのストーリーが始まったと言って良い。

住民の反応は支持する人たちが多数であったが、中には辛辣な意見を寄せる住民も多かった。

「何でお前が出しゃばるのか」

「会社(販売・管理)を怒らすことは慎むべきだ」

などは序の口で八つ当たりに近い攻撃を受けたが、あとから分かったことは会社やマンション管理に利害関係があった人だったように思えた。

理事会が始まってからの運営は、さらに大変であった。

当初の役員構成はほとんどが立候補により選出された人ばかりで、住民のための管理組合運営をしたいという志を持って臨んだ人たちであったが、なかには団体運営の経験者や会計や法律等やビルやマンション管理に多少は知っている人たちも含まれていた。

こうした人たちが一致団結して事を進めるより、各自の経験だけを主張して終わることには閉口した。堪忍袋が切れ怒鳴りあいをしたことも数多くあった。

ある時の理事会で総会用のために簡易な拡声器セットを買うことを決め納入されたが、「理事長が勝手に管理費を使った」と主張する役員がおり、何回も会議の経過を説明しても理解しないため拡声器セットは台車で家へ持ち帰り「費用は自分が支払い総会には使用しない」と言明したことがあった。これには他の役員の取り成しもあり元に戻したが、常識が通用しないことが度々起きていた。

もっとも困ったことは夜間や休日に自宅へ訪問されることであった。

管理組合の運営方法に対することやペット飼育に関する苦情である。同じ人に何回も押し掛けられたが家族を巻き込むだけに心労は大変なものであった。

10年が過ぎて見ると全て懐かしい思い出ばかりである。

当時は現役のため会社に勤めながら管理組合を立ち上げたことになるが、苦勞した甲斐があ

って 10 年目を迎えることが出来たのは喜ばしい限りである。

## 7.新しいステージへ・・・

10 年目となると当時の子供たちも大きくなり中学生や高校生となると見分けがつかない。

同時に建物も劣化し間もなく「大規模修繕工事」を行うことになるだろう。

スペリア佐屋は金属が使われている所は非常に少なく、ステンレスやサッシが多く使用されている。それでも屋上の防水や壁面の塗装劣化は進んでおり、計画的に修繕工事を行う必要がある。

お陰で修繕積立金には苦勞することなく工事が行われると思うが、大きな工事は全入居者の理解と協力なしには出来ないことである。大規模修繕工事によりスペリア佐屋を再生して新しいステージに進むことが必要である。

平成 21 年(2009)1 月

初代理事長