

# 1. 水鶏なくと人のいへばや佐屋泊り(芭蕉)

## (1)水鶏が棲んでいた郷に大型マンションの建設

東海道の「七里の渡し」は尾張の熱田と伊勢の桑名を結んでいました。安全なルートは熱田から西に陸路を経て天王神社がある津島市の南に位置する「佐屋」から「桑名」への「三里の渡し」の海路で、これを利用する旅人も多かったようです。熱田からの船旅は悪天候には波が高いため、三里の渡しは老人や婦女子が好んで利用したルートで「姫街道」とも呼ばれていました。

松尾芭蕉は元禄元年(1694)に長島の大智院へ向かう途中に佐屋に宿をとり「水鶏なくと人乃の云へばや佐屋泊」と詠みました。「水鶏の鳴き声が聞かれるという、その風流さにめでて泊めてもらうことになった」と、宿の主人に挨拶の意味をこめた句といわれています。300年前にはこの佐屋にも水鶏(クイナ)が生息していたことになりませんが、一説によると水鶏は「グワツ、グワツ」と鳴き、あまり美声ではなかったようです。

俳句に興味のある人なら「佐屋」といえば[水鶏塚](#)をご存知でしょうが、ひっそりと建てられている水鶏塚の近くに276戸の大型マンションが平成11年の春に完成しました。

ちなみに、芭蕉は佐屋に泊まった年の10月に大坂で生涯を終えています。

マンションは私鉄の駅やスーパーに近いこと、工場跡地のため土地の仕入れが安かったこと、それに住宅金融公庫の金利が申し込み時と比べると契約の際には2%台に

下がった魅力もあって入居が始まった頃には60%近い契約済みという順調な滑り出しでした。

マンションは名古屋市の中堅デベロッパーのTハウス社が分譲しました。設計施工を担当したのは西宮市に本社があるA社の名古屋支店です。Tハウスは名古屋近郊に100戸以上のマンションをいくつも手がけていましたが、単棟で276戸のマンションは例がなく、全社をあげて販売活動に力を注いでいました。同社は「スペリアシリーズ」というマンション開発を手がけており、276戸の大型マンションも「スペリア佐屋」という名前がつけられました。

マンション用地は13,000㎡(3,900坪)近い広さに、南館(10階)と東館(11階)を扇型の共用館で繋ぐ建物となっています。部屋は110㎡(5LDK)から80㎡(3LDK)のタイプがあり、トランクルームも80戸分設置されております。

全戸のリビング・ダイニングルームは床暖房が施工され、床は段差がないバリアフリーで比較的良好設計のマンションといえます。南館と東館をつなぐ共用館の1階には自転車置場、電気室、受水槽が並び、2階はトランクルームのほか集会室(2室)と管理員宿舎があります。

敷地が広いため住戸に対し100%の駐車場があり、アクセスも私鉄の駅まで3分、スーパー、郵便局、銀行はそれぞれ2分程度、マンションと道路を隔てたところに保育園があり、田園地帯であるにもかかわらず都市より利便性が良いのです。そのため、新婚家庭から定年退職後に永住する人たちの住みかとしては良い場所といえます。

## (2) 「地の人」 「旅の人」

海部郡佐屋町(平成8年4月に合併市現在は愛西市)は名古屋市から西に15Kmの圏内にあり、その西側には木曾川、長良川、揖斐川が横たわっています。これらを「木曾三川」と呼び、河川の一帯は国営公園となっておりトライアスロンの会場にも使われています。

昔、徳川幕府が薩摩藩にこれらの河川の治水工事を命じましたが、何十人もの尊い犠牲者がでて、最後には工事の責任者であった武士が切腹して薩摩の殿様に詫びたという歴史もあります。

佐屋は昭和40年代までは農業が盛んでありましたが、伊勢湾台風後は急速に宅地化が進み名古屋への通勤者の住宅が多く建てられるようになりました。

マンションの建設が発表されると周辺の町内から反対の声が広まったようです。「付近の道路が渋滞する」「排水が増える」が主な理由で、建物の日陰になるといった声は少なかったようです。用地が広い土地の南側と東側に寄せて建物を造ることで日当たりが悪くなる住宅が少なかったことと、北側の用地を削り道路を広げることがマンションに近い住宅にとってはメリットであったことが理由と考えられます。

佐屋町には大字単位の町内組織が20近くありますが、こうした組織の長を「総代」と呼んでいますが、本書では便宜上「町内会」と呼称することにします。町内会は数十戸の小さいものから1,500戸に近い組織もあり、地域の問題解決から町役場からの配布物などを担当する役割も担っているので1戸に対し年間で1,200円の補助を受けています。

佐屋では、今でも「地の人」と「旅の人」という差があるようです。つまり代々住んでいる家のものは「地の人」で、よそから当地に移り住んだものは「旅の人」です。最近はこうした温度差をあまり感じることは少なくなりましたが、切羽詰る問題には必ず登場するようです。

ある町内会の寄り合は座る場所まで決まっているそうで、それを知らない人が腰をおろしたため村八分にされそうになったという、笑うに笑えない話もあります。そうしたところでは長老の一声で物事が決まるという、どこかの国のドキュメントテレビを見た光景が思い出されます。

筆者はマンションへ引っ越すまでは100戸近い戸建て団地に20年以上住んでいましたが、秋祭りの参加も地元の人との付き合いもありそんなに温度差は感じたことはありませんでした。しかし、総代を中心とした町内会を運営する組織は「地の人」より「旅の人」の住居が圧倒的に多かったにもかかわらず、役員は「地の人」が多く地元の意向が絶対に覆らない構成になっていたようです。

### **(3) 「町内会に入り3万円払ってちょう」**

佐屋町の北に津島という街があります。

津島市には500有余年の歴史を誇る「日本三大川祭り」のひとつである「尾張天王祭り」が有名で、織田信長もお忍びで見物に訪ずれた記録があります。江戸時代に徳川治世が津島天王を深く信仰しており、尾張藩主によって「市江車」と知行五十三石

を与えられ保護されてきました。天王祭りの本祭と朝祭りには、佐屋の市江車が出ないと祭りを始めることができないといわれているほどです。

町内会の運営は自主制になっており、入会金をとっているところは2～3の地域で会費もそれぞれの組織で決めているようです。

マンションが建てられた所は以前から商店や勤め人の多い町内で、この町内会では加入金は3万円を徴収しており会費は3,000円を年2回に分けて集めています。入会金は以前から徴収していたのではなく、数年前に町内会の集会所の駐車場を確保する資金源として各住戸に数万円の臨時の徴収金を求めたことに端を発します。

突然の提案で集まった人は反対し最終的には決まらなかったのですが、こうした後に町内会の入会者からは一律に3万円を徴収しようということになったようです。町内会の幹部もマンションの入居が始まった頃から分譲会社や管理会社に対してアタックをしていたようですが、「マンションに管理組合か自治会ができたなら話し合っほしい」と逃げられていたようです。

## 2. 引越し、快適生活、そして・・・

### (1)マンションからの眺め

昨今は総理大臣を使い捨てる時代であるといわれているようですが、佐屋町出身の総理が出ていることは地元の人にもあまり知られていないようです。

万延元年（1860）に父 服部重文、母 久子の次男として生れ幼名を総吉と言ひ14才で名古屋の加藤家を継ぎ、のちに高明と改名した加藤高明が総理になった人です。

佐屋には三里の渡しがあったので[代官所](#)が置かれていましたが、加藤高明の父重文は佐屋代官所の手代を勤めていました。高明は東京大学卒業後に三菱の郵船会社を経て官界入りし特命全権公使や外務大臣を歴任し、大正13年（1924）に憲政会総裁に推され内閣総理大臣に就任したのです。同15年1月の国会で演説中に倒れ28日に67才で逝去しました。

加藤高明が佐屋の故郷に想いを込めた直筆の石碑には、「聴恩碑」と書かれており、芭蕉の「水鶏塚」とは300mほど離れた道路端に建っています。

平成11年3月21日からマンションの入居が始まりましたが、春とはいえ雨まじりの天気で風も強くお世辞にも引越しには程遠い日和でした。

引越し業者に頼んで運ぶ人、勤務先の車やレンタカーでやって来る者、マイカーで少しずつ荷物を運び入れる家族たちで通路やエレベータは大変な混雑になりました。

昨日まではひっそりとしていた建物に夜ともなるとあちらこちらの窓から明かりが漏れ、引っ越し祝いや子供のはしゃぐ声が聞こえてくると、大きな客船のようなマンションも生き生きとした感がしてきました。

田園地帯の佐屋には高い建物がなくマンションから眺める景色は誰もが感激したようです。東にはJR名古屋駅のツインタワーが見え、南には名古屋港と長島温泉の夜景、西から北の方面には山脈を眺めることができます。御在所（三重）、多度山（三

重)、伊吹山(滋賀・岐阜)や御岳(岐阜)の頂上の残雪を一望することができ、その山を連ねた中に点々と並んでいる住宅などを眺めているとある種の優越感を感じることもありました。

## (2)快適生活からイライラ生活へ

佐屋を中心にした周辺には、長島温泉、鍋田、津島などで多くの温泉を掘りレジャー施設として営業しています。

30数年前に、宇宙メダカで有名になった弥富町に隣接するところに温泉付き住宅が開発されました。バブル期にはこの中古住宅が高値で取引されたことがあります。

この温泉の湯を町が譲り受け町立の老人福祉センターへ供給し、60才になると役場から施設が利用できる「パスポート」が渡されるので、シルバー世代の憩いの場所になっています。お年よりのために町には巡回バスを走らせ、福祉センター行きの足になっていることも好評のようです。

4、5月の週末やゴールデンウィークになると引越する住戸も増え夏ころまでには150戸以上が入居しました。引越する住戸が多くなるにつれ共用廊下やエレベータの汚れやマナー違反が目立つようになってきたのです。細則では、「他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物を飼育する行為は禁止」となっておりペットの飼育は事実上認められています。しかし、何が迷惑な行為であり危害を及ぼす行為は

ということなのかについて決められていないため、ペットを飼育する人が勝手な解釈をして行動するため汚れも激しくなるわけです。

そのため、犬に共用廊下やパティオ(中庭)で平気で排泄をさせる住戸もあり、雨が続くと共同玄関を入ったとたんに嫌な臭いが鼻をついてきたことも何度かありました。なかには植え込みの中へ子供に小便をさせる若い母親や、駐車場の車路に不法駐車や玄関の入り口付近にトラックを停めるといった無法地帯に近いマンション生活のスタートになりました。常識のある多くの住民はマナーを守らない一部の人々を苦々しく感じていましたが、どうすることもできない日が続いておりました。

マンションは入居が始まった時点から管理組合が存在することになりますが、実際は理事長や役員を管理会社が代行している場合がほとんどです。マンションの管理は分譲会社の子会社が多く、スペリア佐屋も分譲会社の関連会社であるH商事が管理にあたっていました。しかし、単に管理員を送り込んでいるだけで管理会社としての顔は見えなかったのです。苦情を管理員に連絡しても解決することはできず、快適のほずのマンション生活はイライラが増すばかりでありました。

### **(3) 誰のための管理規約や管理委託契約か**

各地域でゼロ歳保育の要求が多くなりましたが、佐屋では昭和40年頃から行われています。これは行政が積極的に始めたのではなく、当時ゼロ歳の子供をもつ筆者と同年代の親たちが役場との交渉を重ねた結果、町営の保育園の中の倉庫のようなところに乳児を預ける場所が確保されたことが発端であります。



最初にゼロ歳児として預けられた子供も今では親となり、役場と交渉した我々や友人も爺さん婆さんになってしまいました。

マンションを管理するうえで、入居が始まった時点で管理組合が存在していることは不可欠であります。管理組合が存在するということは「管理規約」も決まっているわけですから。これはマンションの購入契約時にデベロッパーが用意した管理委託契約書を購入者全員が記名・捺印をすることで成立することになっているからです。

ところが、建設省(現、国土交通省)はデベロッパーや管理会社が自分たちに有利な管理規約を購入者に押しつけないように標準管理規約を示し業界に指導を行っていますが、現実にはあまりにも分譲業者に有利な管理規約になっていました。しかし、マンションの契約の際に示された管理規約に意義を申すことはほとんど言えないのが現実です。

区分所有者から管理会社として委託されたことになっているH商事は「中高層分譲共同住宅管理業者」という団体に加盟していました。

団体に加盟する管理会社は「標準管理規約」や「管理委託契約書」のモデルを採用することで非加盟会社との差別化を図ろうとしているわけです。しかし、中高層分譲共同住宅管理業者に登録をして「優良な管理会社」を印象づけようとするだけで、実際はマンション購入者が知らないことを口実に優良会社とはほど遠い管理が行われていることが多いようです。

スペリア佐屋の管理規約には、「管理の全部又は一部を、H商事に委託する」とありましたが。管理規約を変更しない限りH商事が管理を独占できることになっており、

管理委託契約書には「この契約は最初の建物を引き渡しより平成 14 年 2 月 28 日までとする。平成 14 年 3 月 1 日以降又は管理組合結成後は管理組合とH商事との間で管理委託契約を締結する」と、あまりにも一方的な内容でありました。

この条文では、管理委託契約は「平成 14 年 2 月 28 日までの3年間はH商事を変更できない」とも解釈できます。おそらく、モデルルームで説明した宅地建物取引主任者もマンションを購入した人も、何の疑いもなく3年間はH商事が管理すると理解したものと考えられます。

ほとんどの契約は特別に双方が合意した以外の期間は1年間で、問題がなければ更新することが常識であります。ましてや本来は管理組合という団体と契約するところを、購入者全員の書面です承を得て行う契約期間を3年にしていることに疑問を持たざるを得なかったわけです。

特に、「平成 14 年 3 月 1 日以降又は管理組合結成後は・・・」の文言が気になっていたのも某弁護士事務所へ相談にでかけました。弁護士曰く、「管理組合を結成したら、どこの管理会社と委託契約ができるし、黙っていたらH商事と3年の契約が続くことになる」と・・・

おそらく、Tハウスグループの顧問弁護士が考えた管理委託契約書と思われるが、これで3年も契約が続くといったトリックは崩れたことになりました。276戸のマンションの管理を3年続ければ、あとは半永久的に管理することができるという狙いがあったものと考えられます。又、管理規約は「H商事の広告看板を20年間無償で使用させる」とか、「H商事の採用した現地要員を意義なく同意する」「区分所有者は

町内会に加入し、加入金 30,000 円、会費を年間 6,000 円支払う」などと、読めば読むほど腹のたつ条文の羅列でした。

3月に入居が始まり、夏が過ぎても管理会社の顔は見え、一部の入居者のマナー違反は相変わらず続いていました。

### **3. 我慢も限界に**

#### **(1) ついに「決起」する**

筆者は 30 数年にわたりビルを管理する仕事を続けてきました。

昭和 51 年から定年まで R 社に在籍し、自社の名古屋ビルを 24 年間にわたり管理しました。真新しい建物が 10 年後、20 年後にはどのように劣化するのか身をもって体験したことになります。バブル崩壊後は建物や設備の改修にかかる財布のヒモが固くなり、「ここでお金をかけて修理をすれば・・・」の声も、上部には届かないもどかしさを感じたこともありました。

入居しても、他には知り合いもなく管理組合などについて相談することもできませんでした。特にスペリア佐屋は若い人が多く、自分たちのような年配者が行動しないといけなないと思いつつも正直いって気持ちは重かったのです。

引越して 6 ヶ月が過ぎた 9 月中旬になっても管理会社である H 商事の動きはありませんでした。半年もの間、住民に対し何の接触をしようとする管理会社をもはや信

用することはできなかったのです。

筆者は定年までビルの管理の仕事に就いてきましたが、関連会社には全国規模で10本の指に入るマンションを管理する会社もあったので、管理について多少のノウハウもある程度持ち合わせていました。

ここはやるしかない。と、一発奮起し各住戸へ配布するために次のビラを作成したのです。

---

### **区分所有者(組合員)の皆様へ**

入居が始まり半年が過ぎましたが、皆様にはおかれましては如何お暮らしのことと存じます。

さて、本マンションも残り65戸になり契約者は4分の3以上になったわけです。しかし、すでに多くの住民が生活を始めているため、管理組合を区分所有者(組合員)側で運営しなければならない時期にきているものと考えられます。

管理組合として、貴重な財産であります管理費や修繕積立金と通帳や印鑑の管理、規約等にもとづくマナー、地域や居住者同士のコミュニティ活動など、数え切れないほどの問題が山積みしているはずです。

しかし、現在は規約の次の条文のように、管理組合の役員や運営については管理会社であるH商事が主体になっております。

#### 附則 第3条

この規約の効力が発生し、「スペリア佐屋管理組合」が発足しても管理組合の

業務交替の日までは、H商事の指名する者をもって理事会を構成する。それにより円滑に運営をはかるものとする。

まず、こうした管理者(理事長)や理事を、早急に区分所有者(組合員)側に交替して頂くよう管理会社に要望したく、皆様に提案する次第です。

こうした趣旨に賛成して頂ける方は、下欄に必要事項をご記入し、9月30日までに当方の郵便ポストへ入れて頂ければ幸いです。

以上

平成11年9月23日

提案者 ○○○ (××号室)

-----  
**管理代行 H商事 御中**

管理組合の管理者(理事長)及び役員を、早急に御社側より区分所有者(組合員)側に交替して頂きますよう要望します。

なお、本要望書は、提案者に取り扱いを一任します。

平成11年9月 日

**住戸番号**

**氏 名**

---

管理組合やマンションの所有者個人の任意組織で「分譲者共有住宅管理組合協議会」(以後、名称変更)という全国組織があり、ビラを作る前に名古屋市の事務所へ相談にのって頂くため訪ねました。

「規約上では管理会社のH社が理事長や理事会機能の権限をもっているた

め、区分所有者側に返してもらう必要がある。あまり例のないほどのひどい規約であるが、かといって感情的にならず住民の理解を得るようにされたらどうか」

温和そうな事務局長のアドバイスにしたがい文章を作成したのです。おそらく一住戸の声としてH社に掛け合っても無視されることが関の山で、住民の意見を集約して要請することが大切ではないかと考えました。

## (2)矢は放たれた

管理規約に「町内会加入」の文言があり、入会金3万円と年会費6,000円を支払うことになっていたのです。筆者は、佐屋に45年ほど住んでいるのでマンションが建った地域の町内会役員を知っていました。

入居後2ヶ月もすると、役員の人から電話や自宅へ訪問を受けるようになりました。世間話の最後は「30,000円と6,000円」でありましたが、「管理組合や自治会がないため詳しいことは知らない」と答え、お引き取り願うことにしました。

入居者に訴えるビラをつくり各住戸の郵便ポストへ配りました。秋になったとはいえまだ暑い日が続いているある日の夜、妻と二人で一枚一枚のビラを祈るような気持ちで郵便ポストに放り込みました。残暑と緊張で汗が滲んできましたが、緊張はビラの反応を考えてのことであつたようです。

「入居者がビラを見てくれるだろうか」

「アンケート用紙が一枚も戻ってこないのでは・・・」

「やはりこんなことは止めておけば良かったのではないか」

揺れる気持ちを抑えて配り終わると逃げるように家へ戻りました。しかし、矢はずでに放たれたのです。

### (3)準備会の結成へ

H管理会社へ要望するビラを各住戸の郵便ポストへ入れてから自分のポストへ通う回数が増えました。最初の数日は何の音沙汰もありませんでしたが、ボツボツとアンケート用紙が入っていることが多くなってきました。なかには、「管理会社へ任せておけばよいことを、何であなたがガタガタいうのか」といったクレームもありましたが、ほとんど好意的な内容で管理会社への要望に賛意を示す住民が多かったのです。

数十通を回収できた頃、H管理会社のS管理部長という人から「数名を募り準備会をつくってほしい」と連絡がありました。さっそく、要望書回収の状況と管理部長との経過を書いて掲示することにしました。しかし、勇んで掲示したものの準備委員に加わってくれる人はありませんでした。

要望書を出してくれた住戸を訪問し説得しましたが、「忙しい」とか「子供が小さいから」の理由で断られるケースが多かったのです。しかし、一週間後には「準備委員になってもよい」というメモが入るようになり地獄で仏に合った気持ちになりました。H社のS管理部長との打ち合わせでは準備委員を5名か6名を考えていましたが、10名ほどの名簿を届けることができました。

S管理部長を交えて準備委員会を結成し、結成総会開催に向け忙しい日を送ることになったのです。S部長は役員を選任するだけの臨時総会を開いたかったようですが、準備委員のメンバーは違うことを考えていました。特に犬の飼

育については誰もが嫌悪感を持っており、その対応策も必要であるという気持ちが強かったわけです。

#### **(4)6 項目の細則案を提案**

結成総会には役員を選任の他に、予算案と次の6項目の細則案を提案することにしました。

\* 理事会運営細則

理事会運営に関する項目についてまとめ、管理部と自治部をつくる。

\* ごみ処理細則

町では15年ほど前から分別回収をしており、指定の袋を購入し氏名の記入は当たり前になっているが、名古屋市などからの転入者は守られなかったので町当局に準じた回収方法を細則で明記した。

\* 管理費等の滞納者措置に関する細則

管理費等の滞納者を1ヶ月から6ヶ月に分けた対応を決め、6ヶ月以上は少額訴訟を行うことを明記した。

\* 動物飼育細則

共用廊下やパティオ(中庭)で排泄をさせないように、抱くかゲージに入れて通ることにした。

犬は常識的に室内で飼育する種類を2匹(猫含む)以内とし、入居前から大型犬や3匹以上の飼育は一代限りとした。

ところが後々に、動物飼育細則をめぐる分譲会社や管理会社と対立するのは準備委員の誰もが予想することができなかつたのです。



## 4. 分譲会社の介入と結成総会

### (1)動物飼育細則に執拗な介入

年の暮れが迫った平成 11 年 12 月 12 日に、スペリア佐屋管理組合の結成総会を迎えようとしていたある日、管理会社であるH商事のS部長から総会の議題である細則に関する意味不明のファクシミリが送られてきました。

すでに議案書の印刷を発注している時期に細則を決める根拠についての質問のようでした。私たちが管理会社に聞く内容であっても、管理会社から住民へ質問をされることでもないと思いましたが、「管理規約 18 条に対象物件の使用については別に使用細則を定めるものとする。したがって細則を決めることができる」と返事をしてきました。

次には「ペットは、現使用細則で他の者に危害や迷惑をかけなければ飼えることになっているが・・・」と連絡があったので、「何が危害か、ということが迷惑なのかについて決めることが動物飼育細則である」と答えましたが何か違和感を感じたわけです。

その後も理解に苦しむ連絡が何度もあったので事情をたずすと、H商事の親会社でもあるTハウスが共用廊下を犬を抱いて通るといった細則ができると残りの住戸の販売に支障をきたすと考え圧力をかけていることが判明しました。こうした経過を準備委員のメンバーに伝えると、「何という会社なのか」「H商事は誰に管理委託費を貰っ

ていると思っているのか」と誰もが不快感を示し、結成総会には既定方針通り動物飼育細則は提案することを全員一致で確認しました。

## (2)委任状は届けられなかった

結成総会が行われた当時は、まだ50戸ほど売れ残っていました。売れていない住戸の管理費や駐車場使用料は分譲会社のTハウスが支払っており区分所有者の権利も持ち合わせていたわけです。Tハウスには管理会社のS部長を通じ総会の委任状を出してくれるよう要請していましたが、動物飼育細則問題があったのか分かりませんが、ついに委任状は届けられなかったのです。幸い準備委員が手分けし各住戸から「出席届」や「委任状」を集める作業を行ったので、結成総会の成立条件には支障はありませんでした。

ペットに関する介入や総会の委任状未提出によることでTハウスやH商事に対する信頼度は低下するばかりであり、今後パートナーとして協力をして頂くことが理事のメンバーに不信が広がったことが心配になりました。結成総会は予算や細則を決め役員を選任し無事に終了しました。

話は前後しますが、21名の理事のうち半数以上は準備委員のメンバーや呼びかけに応じ立候補をした人たちです。結成総会の終了後に行われた理事会で筆者が初代の理事長に互選されました。

### **(3)結成総会後の逸話**

ペット問題や委任状について意見を相違したままでは今後の活動に支障があるので、結成総会の数日後に分譲会社であるTハウスの専務と常務を呼び管理組合役員と話し合いをもつことにしました。

委任状の未提出については弁解めいたことを繰り返すため、「Tハウスも50戸分の区分所有者としての権利があり、総会に出席(又は委任状の提出)する義務があることは御社が発案した管理規約に明記してある。したがって、総会に欠席したことや委任状を提出しないことは購入者に対して規約を説明し捺印をさせたことと整合性が無い。動物飼育細則が不合理と考えるなら反対も結構であり、その細則だけ保留をすることで委任状を提出されても致し方ないことであったと考えている」と詰め寄ると、はじめて専務から謝罪の言葉がありました。今後はお互いに協力することでひとまず収拾することになりました。

平成11年の大晦日が迫ったある日、T社から書留が送られてきたので中を開けてみると5万円の商品券が入っていました。Tハウスからは頂く理由もないのでモデルルームの職員を通じお返しすることにしました。

## **5. 軋轢のなかで管理組合がスタート**

### **(1)「汗を流すか、お金を出すか」の選択**

管理組合のスタートが半年遅れたことによるマイナスは大きかったといえます。

駐車場車路への不正駐車、子供が行う日常的なイタズラ、通路やエレベータ内での犬の排泄、吸殻の投げ捨てなどは、住民の間には自宅から一步出た場所も自分たちの財産であるという認識が弱かったこともあります。

全住戸に平均3人の入居者があるとしても、マンション全体では、800人以上の人が住む計算になるわけです。それぞれの住戸でも色々な意見があれば800の価値観があると考えなければなりません。それぞれの価値観を認めていてはマンションのスラム化が進み、資産価値が下がることが必死であることは他のマンションの例でも明らかであります。

マンションに住む以上管理規約やそれぞれの細則を守らないと快適な生活とほど遠いものになってしまうため、理事会としては腹を据えてかからないといけないことを訴えました。

理事会では、「お互いに苦勞して頑張れば結果はついてくるはず。苦勞が嫌なら管理会社にほとんどのことを任せる方法もあります。しかし、管理費の値上げがあっても認めざるを得ないこととなります」と力説しましたが、理事になった人の大半は立候補した人で管理会社の実体については信用できないものを見せ付けられてきただけに、お互いに汗を流し頑張ろうということになりました。

## (2) 「コピー1枚ムダにしないで・・・」

800人の住民をまとめるには広報活動を強化することが急務であると考えました。まずコピー機を備えることにしましたが、それだけの予算が計上されていなかったため仕方なくリース契約をしました。次に掲示板の設置も決め置大のものを共用玄関、南館、東館の各入り口の3ヶ所に取り付けることにしました。

総会や理事会用に使用するためのアンプも購入することになりましたが、将来のコミュニケーション活動を考慮し家庭カラオケも利用できるセットが安く取り扱いも簡単のため備えました。

広報活動に最低限必要なものを備える前後に、次のような話が耳に入ってきたのです。

「理事長は勝手に管理費を使っている」

「一枚のコピーもムダにしないでほしい」

一般の住戸からの意見なら仕方のないことかも知れないわけですが、そうでないところから発信された言葉から想像すると改めて管理組合の運営の難しさを感じました。

しかし、正規の会議で決まったことの実行には信念を貫くしかありません。「コピーのムダを・・・」は正論であり管理費を納入している住民の気持ちを取り込みやすいわけですが、誰も好き好んでムダに紙を使いミスコピーをする人はいないのです。何らかの行動を起こせば必ずミスやムダは避けることはできず、それらを防止するには何もやらなければよいということになり結果的には活動を萎縮させることになってしまいます。

後々になって笑って話せることも、管理組合がヨチヨチ歩きの時には色々な葛藤を繰り返したことになります。

### (3)いつまで続くか、子供のイタズラ

戸建て団地もマンションも同じことがいえますが、入居が始まった頃は30代前後の働き盛りが多く赤ん坊の泣き声や子供が遊びまわる声は珍しくもないわけです。しかし、10年で赤ん坊を見かけなくなり、30年過ぎると定年を迎えた人ばかりでマンションや団地そのものが高齢化し日本の未来を象徴していると言えます。

その点、スペリア佐屋は若い世代が多く活気に満ちていました。狭いアパートから引越してきた子供にとってマンションの廊下やエレベータは格好の遊び場です。マンションに住む子供だけでなく外部の友達も引き連れ各戸のチャイムを鳴らして逃げたり、共用トイレの洗面所に砂を入れるイタズラなどは日常茶飯でした。

近頃の子供は頭が良いのです。イタズラをしたり物を壊してもなかなか「白状」しないことに何度も出くわしたことがあります。彼らは仲間の行状は絶対に口を割らないようですが、他のグループのことは聞かなくてもスラスラと喋ることに頭がよくてもやはり子供であると思いました。

面白いことに、証拠をつきつけるとあっさりと認めるには驚かされました。子供以上にびっくりすることはその親たちです。子供が非を認めているのに、「うちの子に限って・・・」「○○の子にそそのかされた・・・」の言葉が返ってくるのです。自

分の子を信用することは結構ですが、これでは「知らぬは親ばかり」ということになります。

こうした子供のイタズラ等を「子供のしたことだから・・・」と済ます場合もありますが、管理組合としては毅然とした態度こそがイタズラを減らす唯一の道だと考えました。子供の行状を親が知っているとか知らないにかかわらず保護者である者の責任を明確にし、外部の子供の不始末も招き入れた子供の親の責任であることを確認したわけです。

このような方針は厳しいように考えられますが、子供は集団生活の中でルールや「社会の掟」を学ばせることは大切であると思います。隣り近所のコワイおじさん、おばさんは昔の話ではなく、マンション生活に絶対に必要な存在であるわけです。

#### **(4)貼らして貰います「迷惑駐車」のビラ**

管理組合が機能しても不正駐車は相変わらず続いていました。

1 住戸 1 台の駐車場が確保されているにもかかわらず、郊外のマンションの特徴で 2 台、3 台の車を所有して住戸も珍しくないのです。入居が始まった頃に車路に不正に停まっている車の影で段差が見えず足を捻挫した人もいたし、子供たちが事故に巻き込まれることも懸念されました。

不正駐車には「迷惑駐車お断り」の張り紙で警告を続けました。貼っても貼っても最初のうちは減らなかったわけですが、根気よく続けることで少なくなった気がしま

した。ビラは単に不正に駐車をした者への警告だけでなく入居者全体に注意を与えるもので次第に効果が上がってきたことが実感できました。

入居者による不正駐車は減ってきましたが、各住戸に訪問する人らしい車の駐車は続いていたのです。対策として理事会で次の見解をまとめ発表しました。

● 駐車場へ入場することができる車両は次の通りとする。

- \* 駐車場を契約している車両、又は自己の契約スペースに短期駐車させる車両
- \* ゴミ収集車や官公庁、及び設備等の保守点検業者の車両
- \* その他、管理組合や管理員が認めた車両

上記以外の車両は「不法侵入」と指摘し、訪問した住戸にも責任があることを明確にしたわけです。

住戸への来客と思われる者を見つけ注意すると「短時間だから」「急いでいたから」などと弁解するので、「あなたの敷地内の駐車場に短時間や急いでいる理由で駐車した場合は許すことができますか？」と尋ねると、あっさりと「すみませんでした」の答えが返ってくる始末でした。

入居者自身も、駐車場を含むすべての構内(敷地及び建物)は共有の「私有地」であるといった自覚が必要であると考えられます。

## **(5)理事長はストレスの溜まる役職**



理事長をやっていると色々な情報、つまりウワサが耳に入ってきます。大半は役員や理事長への中傷が多く特定の人たちからの場合が多いようです。

管理組合では匿名の投書は一切受け付けないことにしています。匿名は思ったことを書ける反面、内容がエスカレートして無責任になる弊害が大きいと言えます。ただし、寄せられた投書内容やアンケートを公表する場合は無記名にし、寄せられた投書にはできるだけ管理組合の見解を書いて返すことにしています。

理事長が責任をもった発言を要求されるなら、各住民も責任の所在を明らかにし発言することは当然なことであると思います。なかには腹が煮え繰り返る投書も寄せられますが、このような投書は匿名のため無視することにしていきます。許されることなら、「それなら、あなたが理事長をやっては・・・」を言えたらすっきりするだろう、と何回も感じたことがあります。

いずれにしても、理事長はストレスの溜まる役職であるわけです。

## 6. 「良いマンション管理」とは

### (1) 理事会にも来ない管理会社

どこのモデルルームへ出かけても売り出すマンションのすばらしさを最大限に褒め称えたパンフレットがあり、営業マンが腰を低くして渡してくれます。

スペリア佐屋も次のようなコピーに満ちたパンフレットが備えてありました。

「やさしさに包まれて、始まるあなたの家族物語」

「もっと素敵に。もっと快適に。家族のモットを形にしました」

また、

「資産を高めるポイントは管理」

「良いマンションとは、良い管理会社を選ぶことから始まります」

なんとも頼もしい限りです。

スペリア佐屋の入居者は、H商事という良い管理会社？を選んだことになり、先方が一方的に決めた管理委託費を支払っていたわけです。管理費の支払いは「毎月末日までに、その翌月分を支払う」で、この不況時に支払いが遅れたり不渡り手形をつかまされる企業もあるというのに、現金をしかも前払いとは管理会社は美味しい商売をしているわけです。

平成11年12月12日に結成総会を行い、翌年の4月には定期総会を行うことが規約で定められているため休んでいる暇はありませんでした。

「良い管理会社」のはずのH商事からは相変わらず何の音沙汰もなかったので、1月の理事会の議案書をつくり管理会社にも事前に送り会議を行いました。

最初の理事会の途中で「そちらへ出かける途中で車の事故に遭ったので本日は欠席させて頂く」と連絡が入りました。仕方ない事情のため理事会としては了承することにしたのですが、2月も3月の理事会も事前に連絡し議案書を送っておいたにも関わらず、何の連絡もなく出席がありませんでした。

定期総会を控え一時の猶予も許されず組合で議案書をつくることにしましたが、管理費等の決算案と予算案の資料は管理会社から提供を求めるしか方法がなかったわけです。再三再四の請求に対して先方の管理部長は、「〇〇のマンションの決算が終わってから」などと曖昧な言葉を濁すばかりのため、会計担当理事が先方に出向き一日が

かりで数字を拾い、何とか議案書を印刷所に廻すことができたのです。

忙しい毎日の連続でありましたが、心のどこかでH商事との繋がりが遠ざかってゆく感じがしました。

## (2)初めての定期総会

印刷所へ頼んだ議案書は予定より早く上がり役員が分担し各住戸へ配布できました。管理会社の力を借りず自分たちで作成した議案書を見ていると感無量の気分でした。定期総会の一週間前には議案に対する説明会を行うことにしました。管理規約には「当該町内会に加入し町会の規定にしたがい、1戸当たり加入金 30,000 円、年会費 6,000 円を支払う」とありましたが、この条文を削除する提案を行ったのです。併せて、町内会には加入せず自治会を独自に立ち上げることにしました。

定期総会の2週間ほど前に町役場で町内会の幹部とマンションの役員で話し合いを行いました。おそらく町内会側が町当局からの説得も期待してか町の総務部長と課長も同席して見えました。

まず、総務部長から大字単位の行政を現在以上に増やす考えのない説明がありました。町内会問題について何らかの言及があるかと思っていましたが、町内会は任意組織のため役場の立場としては介入することは避けました。町内会側と白熱した議論もありましたが結論は出ず平行線が続きました。

ある町内会幹部が「スペリア佐屋の分は役場からの配布物は町内会からではなく役場から渡してほしい」と、主張されたのです。私たちも「役場から直接配布を受けるほうが良い」と思っていたのですが、総務部長は「スペリア佐屋の事務費（1住戸分年間 1,200 円）は町内会に渡してあるのだから今さらそうしたことをされても・・・」

と嗜める発言がありました。

入居以来、約1年間は広報物などを役場から直接届け管理員が全戸に配布していましたが、この間にも町内会に事務費が支払われていたのかと疑問を持たざるを得ませんでした。後々に、役場から支払われたスペリア佐屋分の事務費が行方不明になったと大騒ぎされたことがあります。もちろんお金は町内会の幹部に渡されていたことは明白でありましたが問題点は有耶無耶にされたようです。

総会の2ヶ月ほど前に管理会社を通して携帯電話会社が基地局を設置させてほしいという要請がありました。先方の計画した場所とは異なりましたが電源や通信線の引き込みにも近いし、なんと言っても鉄骨で2階建てにして下を自転車置場にすると30台ばかりの置場ができることが役員の気持ちを誘いました。

議案についての事前説明会をやり質問を受け付けたにかかわらず、総会当日になって携帯電話基地局設置の件について質問や意見が殺到しました。数名の方からの「電波は健康には良くない」といった意見には事情がわからない組合員も動揺したようです。

すでに、スペリア佐屋の東側にはマンションより高いドコモのアンテナが数ヶ月前に建てられておりましたが、その苦情は聞かれずマンションの屋上のアンテナ設置に異論が出ることは奇妙なことでありました。

質問や意見が出尽くした頃に採決をすることになりました。議長の立場として、会場の雰囲気からして「否決ならそれでも良いか」と思いましたが圧倒的多数の賛同者があり設置することが決まりました。

総会後にも設置契約をする前に携帯電話会社の電波の専門家に来て頂いて勉強会を行いました。残念ながら集まった人は少数であり総会の雰囲気は何だったのかと、

改めて考えさせられました。

### (3)マンション損害保険

戸建て住宅が火災保険や損害保険を契約するには、延べ床面積が基準となります。マンションの場合は「専有部分」「共有部分」など難しい言葉から始まるのです。ひとつの鉄筋コンクリートの建物に複数の住戸が住むと、どこからが当該住戸の財産で、どこが共有の判断が難しいわけです。

他にも「財産」と「実際の管理」の境界は異なっていることがマンションの特徴でもあります。財産の分岐点は隣との壁や床や天井のコンクリートの中心であり、固定資産税も「財産」の面積にしたがって支払うことになるわけです。

隣との壁の中心なら部屋を広げたいという住民がコンクリート壁を取り除いても良いことにはなりますが、それでは建物の強度に悪影響を与えることになります。

火災になった時に火災保険を契約していないとコンクリートが焼け落ちて、ガラスが破損しても修繕できない住戸があると大変なことになります。そのため、財産上は壁や床や天井のセンターであっても管理上は異なる方法が定められているのです。簡単にいえばコンクリート、サッシ枠やガラス、出入り口扉は全体の財産である「共有部分」になりますが、他は専有部分といってそれぞれの住戸が管理の責任を負うこととなります。

仮に火災に見舞われたとしてもコンクリート部分やドアやガラス窓は管理組合が掛けている火災保険で修理することになり、クロスや床材や室内の設備はそれぞれの住戸が契約している火災保険が対象となるわけです。

マンションの場合は火災の他にも洗濯機のホースが外れ下の階の住戸に迷惑をかけ

ることが発生したり、物を落として器物を壊したり人にケガをさせた場合も総合保険の対象になります。

災害保険は掛け捨ての場合が多くスペリア佐屋も年間で 160 万円ほどの保険料を掛けていましたが、10 年一括払いに変更する提案を第一回の定期総会で決定しました。管理組合が10年分の保険料を収め保険会社が資金を運用し10年後には大部分を返却することになるため、年間の保険料は 23 万円ほどになる計算です。長期契約のため保険会社の格付けを調べ、トリプルAの外資系の会社を選ぶことにしました。

7,000 万円近い金額を預けることに心配もありましたが、トリプルAの会社が左前になるときは他の保険会社の影も形もないと割り切るしかありませんでした。

#### **(4)H管理会社との別離を考える**

H商事へは定期総会後も理事会の議案書を送っていたにもかかわらず出席しないばかりか何の弁解も寄せられませんでした。総会では管理会社の上承も得て管理費を減額したのですが、それでも高いと感じておりました。

管理組合から議案書などの印刷は近くの業者に発注したのですが、その代金がスムーズに支払われていなかったことがありました。いろいろと調べてみると、管理会社のH商事が管理組合の通帳や印鑑を保管しているのではなく親会社で販売会社のTハウス社が握っていることが判明したわけです。つまり、H商事に支払い権限はなくTハウス社が捺印しないとお金が動かないのです。長く付き合いたい業者に迷惑をかけられないため、一時的に数万円を立て替えて支払うことも度々ありました。

許せないのは業者から送られた請求書を2、3度紛失してしまったことです。他にもコピー機のリースの契約書類を渡したにもかかわらず長い間にわたり何の処理もや

らなかったこともありました。

H商事の内情を調べると、最も古い社員は管理部長で在籍1年と6ヶ月でマンション管理業務の経験はなかったようです。親会社のモデルルームが忙しいときは管理会社の社員が応援に出かけていることもわかりました。いろいろと難しい問題が多いグループ会社であるような気がしてきたわけです。

こういう会社は、顧客(管理組合)の立場より親会社の意向を尊重しないと生き残ることは難しいのだろうと感じました。反面、高い管理費を支払っている管理組合や組合員にとってはとんでもないことですが、実際はこういう管理会社は世の中には特別ではないようです。

普通は管理員が日報を書いて管理組合に提出することは常識ですが、H商事にはそうした日報を記録するということがなかったのです。名古屋の中堅の管理会社が基本的な業務さえ行っていないことに驚かされましたが、H商事に管理を委託している他の多くのマンションの管理組合が何の問題もしていないことが問題であると思われれます。

管理日誌は筆者がビル管理の日報の経験を生かして作成し使用しましたが、あとで分かったことですがこちらで作った管理日誌をマンション名だけを変えてH商事が管理するマンションで使用していることを知りました。管理日誌だけでなく住民が提出する手続きのための様式を20種類以上作成したがそれも真似ているようでした。

マンションは戸建て住宅のように水道供給者が個別にメーターを検針して請求するのではなく、全体の一箇所のメーターにしたがって料金を支払っており、個別の住戸には管理組合(管理会社)が検針して請求することになっています。ここでは詳しい説明は省略しますが、端的にいうと管理組合が水道供給者へ支払う料金が100万円とす

ると、管理組合が各住戸へ請求する総額は110万円になるのです。

その差額は貯水槽の清掃や給水ポンプの維持管理費に充てることになるわけです。中小の多くの管理会社は、この差額を自分の会社の利益にしていることを聞いたことがあります。管理会社がどんなことをやろうが管理組合や住民が指摘しない限り「合法」であるので、何のチェックもしない管理組合を相手にする場合の管理会社は美味しい商売といえます。

話は横道にそれましたが親会社に牛耳られている管理会社に未来は感じられないため、管理会社を変える必要性を強く感じるようになったわけです。

## (5)管理組合印をめぐる

時が過ぎるごとに管理会社との距離が次第に離れてゆくことを感じました。管理組合のもっとも大切な役割は「共有財産の管理」で、毎月の管理費や将来の大規模な修繕工事のために積み立ての修繕積立金を間違いなく管理することです。

マンションや町内会及び自治会のお金をめぐるトラブルは多く社会問題にもなっているようです。マンションを自主管理する場合は役員による使い込みや、管理会社の社員が他に流用する場合とか、管理組合の名義が管理会社であったのでグループ会社の倒産により預金通帳が債権者側に差し押さえられてしまった例もあるようです。

マンションの他にも町内会費の使い込みも新聞で報じられておりますが、何れの場合も犯人は捕まってもお金は戻らず貴重な組合員の財産が泡と消えてしまうことになります。これらのトラブルを回避するにはお金に簡単に手がかつけられないシステムを作っておくことが大切です。トラブルを未然に防ぐには預金通帳と印鑑は別の者が管理することが必要で、印鑑は管理組合が保管し預金通帳を管理会社が管理する方法が



良いと考えられます。

管理会社は一枚の支払伝票でも管理組合に訪れ捺印をとる必要のため面倒ですが、管理組合としても印鑑を保管している者は大変なことでもあります。

H商事が変なことをすることは考えたくもありませんでしたが、管理組合が認めていない支払いが行われていたことが後々に判明したことがありました。276 住戸の資産を預かる役員としては、安全率は100%どころか200%を目指す必要があるのです。管理組合結成総会後から、印鑑は管理組合に引き渡すよう要請してきました。その後、何回も何回も執拗に要請し続けましたが、私たちの主張に耳をかすことはありませんでした。

1 年後の暮れには印鑑の保管に端を発し、重大な問題に発展するとは分譲したTハウスも管理会社であるH商事も知る由はなかったのです。