

4.自己責任の論理

当マンションのルールや活動内容を判断し、「何と厳しいことをやっているのだろう」と疑問を感じる方々も多いはずです。

はっきりいって、管理組合としてはもっとも厳しい運営方法が必要かも知れません。

「理事会の出欠者の公表」

「ごみ当番 欠席者は公表」

「管理費等の滞納2ヶ月以上は公表し、水道の供給停止」

こんなことを多くの管理組合が実施しているとは考えられません。多くは、「理事会の出席者〇名」とか「住民はゴミを出すだけで、あとは管理員が、」「水道停止などとんでもない」というのが実態ではないだろうかと思っています。

私たちのマンションのキーワードは「自己責任」なのです。特にマンション族は「権利ばかりを主張し義務を忘れている」と非難をされますが、団体生活である豊かなマンションライフを送るには「権利と義務」を調和させて運営することが基本ではないかと思えます。

- ◎ 住民は快適なマンション生活を送る権利がある。
- ◎ 快適な生活を実現するには住民は役員に就任する義務がある。
- ◎ 役員になったら最低限の義務として会議に出席する義務がある。
- ◎ 住民は役員の最低限の活動を知る権利がある。
- ◎ 管理組合は住民に知らせる義務が生じる。

という論法がなりたつわけです。管理費の納入も同じことがいえます。

- ◎ 住民は快適なマンション生活を送る権利がある。
- ◎ 快適な生活を維持するには所定の管理費を指定日に納入する義務がある。
- ◎ 滞納住戸があれば納入している住戸が水道料や保守料を立て替えて支払うことになる。したがって、誰の分を立て替えたのか知る権利がある。
- ◎ 管理組合としては、住民の快適な生活を保障するため管理費等の滞納者にはペナルティを課す権利と義務が生じる。

簡単に書けば数行で語れることですが、「それじゃ、明日からでも」なんて簡単に実行するとしたら蜂の巣を突いた騒ぎになることは必然でしょう。こうしたことを行うには、住民の合意を得るには大変な準備や時間が必要になることはいうまでもありません。

前にキーワードは「自己責任」であることを書きましたが、実はここが肝心なのです。

私たちは「自分たちのマンションは自分たちで管理する」ことを基本にして、できるだけ自主的な管理を行っているわけです。長い間にはお金のことに間違いがあってはいけないので、金銭の収支面は管理会社に委託しておりますが多くのことはできるだけ自前で行っているわけです。

管理会社に「お任せ」をせず、できるだけ管理組合で運営し住民には情報を提供することが「義務」であると考えています。

管理会社への「お任せ」は楽ですが、自分たちが多く管理組合の運営に関わることも多くのメリットがあります。金銭的にも節約することができ住民の利益になる改修工事を行うことができます。

管理組合としての義務を果たすことで、住民に対して是々非々を問う「権利」があることとなります。管理会社へほとんどのことを「お任せ」にして住民に厳しいことだけを要求するな

ら反発があっても当然なことでしょう。

氏名の公表や給水停止の措置を行うまでには、それなりの経過がありしたがって、この部分だけを取り上げて云々することは正しい議論ではないと考えています。