

支援メンバー 互版

良質なマンションの好循環めざして
「無料相談」で事前のアドバイスを

■ マンションを売るとき、買うとき

マンションの売却・購入時にはハトマークでおなじみの当協会会員店のご利用をお勧めします。府内約9000の会員店が、「信頼」と「安心」をモットーに、よりよい暮らしのサポーターとしてお役に立てるよう、皆様を応援しています。

当協会会員店は、近畿圏不動産流通機構の加盟店です。国土交通大臣指定の不動産情報ネットワークである同流通機構は、素早く、円滑に不動産取引を成立させるため、近畿2府4県の豊富な不動産情報をオンラインで結んでいます。だから買主さんには買いたい物件が、又、売主さんは買主さんをスムーズに見つけることができるのです。是非ハトマークのお店でご相談下さい。

■ トラブル防ぐ、事前のちょっとアドバイス

取引にあたってのご不明な点や疑問点、直接、お聞きにくいことなど、当協会の無料相談室まで何でもお気軽にご相談ください。不動産取引全般に関するご相談をお受けしています。

トラブルが起ってから相談されるケースが多いのですが、事前相談で、ちょっとアドバイスを受けられることがトラブル防止に役立ちます。

不動産無料相談室（平日のみ）

TEL. 06-6943-0621(代)

受付：午前10時～11時30分、午後1時～3時30分

社団法人大阪府宅地建物取引業協会
http://www.hato-mark.com/

催し物ガイド

2004年度 大阪市マンション管理支援機構 <第10回 分譲マンション管理セミナー&相談会>

快適なマンションライフのためには円滑な管理組合運営を行う必要があります。そこで、マンションを良好に維持管理するための大規模修繕の進め方のポイントと改修によるグレードアップの事例紹介について、またマンションの資産価値を高める管理の重要性について、分かりやすく解説するセミナーを開催します。別途、個別相談会も行います。

テーマ マンションを良好に維持管理しよう!
～大規模修繕の進め方のポイントとグレードアップ及びマンションの資産価値～

2/27(日)

13:30～16:15

セミナー 13:30～16:15

講演1 13:35～15:05(90分)
「大規模修繕のポイントとグレードアップ」
講師:(社)日本建築家協会・メンテナンス部会
元会長 星川晃二郎

講演2 15:15～16:15(60分)
「マンションの流通と管理」
講師:(社)大阪府不動産鑑定士協会
副会長 八杉茂樹

●会場 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
●定員 100名(先着順)
●申込み締切 2月24日(木)
●受付 13:00～
●開会 13:30

個別相談 10:30～12:30

(1組当たり30分)

法律相談……………6組
管理一般相談…………6組
技術相談……………3組

●会場 大阪市立住まい情報センター
4階住情報プラザ内相談室
●定員 15組(市内の分譲マンションを優先し、
申込み多数の場合は抽選)
●申込み締切 2月20日(日)
●受付 10:15～

■お申込み方法/FAXかハガキ

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・手話希望の有無等と、個別相談会を希望される方は、相談の概要を詳しく記入し、FAXかハガキで下記までお申込みください。

FAX. (06)6354-8601

●ハガキの場合は
〒530-0041
大阪市北区天神橋 6丁目4-20
住まい情報センター4階
住情報プラザ内
大阪市マンション管理支援機構
「セミナー&相談会」係
●お問い合わせは

TEL. (06)4801-8232

登録募集中!

大阪市マンション管理支援機構

登録組合には マンション管理の悩み解決!!
役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらいふあつぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみならずには下記のような特典があります。

*ご登録後は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあつぷ臨時号」を送ります

特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます

特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します

特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します

マンションらいふあつぷ 2005年2月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 ☎06・4801・8232 〒53010041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

マンション らいふあつぷ

より快適なマンションライフを応援します

MANSION LIFE UP

大阪市
マンション
管理支援機構
通信

Vol.14
2005年2月1日

事務局/〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)
TEL 06-4801-8232 FAX 06-6354-8601 http://www.osakacity-mansion.jp/



- 「マンション管理セミナー&管理組合交流会」報告…① ②
- 「規約敷地・規約共用部分と法人化」…③
- 判例教室
- 「管理費等の消滅時効の期間について」…④
- 「港区・ベイシティ大阪管理組合」…⑤ ⑥
- 催しガイド
- 「第10回分譲マンション管理セミナー&相談会」

《管理組合》
登録募集中

第9回 マンション管理セミナー & 管理組合交流会報告

マンション管理組合の円滑な運営には、他の管理組合との情報交換がとて大切で。今回は、セミナーに続いて、支援機

11
13



構として3回目の管理組合交流会が開催されました。

セミナーでは、財団法人マンション管理センターに寄せられた相談事例の中から、とくに多い相談内容の上位5項目を中心に、財団法人マンション管理センター大阪支部・宇都宮忠支部長に講演していただきました。

「マンションの相談事例から ～管理組合運営を考える～」



相談件数の多い
上位5項目について

講師 宇都宮 忠
(うつのみや ただし)
(財)マンション管理センター
大阪支部 支部長

● 管理組合の日常運営について

マンション管理センターでは、皆様方からいろんな質問や相談を受けていますが、今日は、その中から具体的なお話をさせていただきます。マンション管理に役立てていただきたいと思っています。

一番多い相談は、管理組合の日常運営のことで、役員資格あるいは選任、解任、任期の相談です。役員資格については、管理規約に「誰が役員になれるのか」ということが書かれています。一般的には、現にそのマンションに居住する区分所有者、となっています。ところが、いつの間にか賃借人が役員になっているケースがあります。賃借人は、基本的に区分所有権がありませんから役員になる資格がない。けれど、何年かたつてきますと、「公平にということで、賃借人に役員になってもらってもいいじゃないか」という考え方も出てきます。賃借人が役員になるには規約の改正が必要です。

ただ私どもがよく申し上げるのは、賃借人を仮に役員にしようということであれば、役割分担の中で、ある程度の制限をしていた方がいいたろう。一般的には3役ぐらい、理事長、副理事長、会計担当の理事は、やはり賃借人からははずしていただきたい、と申し上げます。

● 区分所有法・管理規約について

区分所有法・管理規約について相談が多いのは、所有区分です。どこまでが共用部分でどこからが専有部分なんですか、という相談が結構たくさんあります。確かにこれは悩ましいところがありまして、法律上でも、ここからここまでということはない。法律でうたっているのは、専有部分以外は全部共用部分、あるいは共有地という言い方をしているんですね。そうすると専有部分以外というのはどこまでか、というのが法律上はどこにも書いていない。これは結局規約で決めるしかない、ということになります。難しいのは配管とか配線です。この配管や配線については、ある管理組合は絵にしています。絵にすることによって、一般の組合員はよくわかる、ということがあると思います。

● 総会について

総会について相談があるのは、委任状とか議決権行使書ですね。おそらく規約には、議決権行使については、規約で代理人による議

決権行使と、書面による議決権行使とがある、と書いてるのではないかと思います。そうすると代理人による議決権行使が、いわゆる委任状であり、書面による議決権行使というのは少し違う。書面による議決権行使の、この書面を委任状と勘違いされている方が結構いらっしゃるの、違うということをご理解いただけたらと思います。

それから、総会運営ですが、総会の議事録作成は、法律上きちっと決められています。この総会の議事録作成を、管理会社に委託されている場合は、管理会社が総会の議事録(案)を作ってくれます。その場合、管理会社に都合の悪いことは書いてこないことがあるため、原案を作るのは管理会社でもいいですが、少なくとも役員はそれをチェックして修正をしていただく必要があると思います。

● 管理組合と管理会社について

それから最近多いのは、管理会社についての相談が多いです。管理会社を「けしからんから変えたい」とか、「変えるにはどうするか」という相談も結構あります。でも管理会社を変える、ということは大変なことなんです。そう簡単にできるものではないんですね。「やってくれない」といわれるが、それが、ちゃんと契約書や仕様書に書いてあるのかどうかです。書いてあるのに、やらないければ、「やれ」と言えますが、「管理会社にお任せしているので、何でも全部やってくれるはず」というわけではありません。少なくとも管理会社も営利会社ですから、契約書、それから仕様書に書いていないことは基本的にはしない、と考えてもらわないといけません。ですから、一番大事なものは、仕様書の中に書いてあることはやりますが、それ以外はしませんよ、というのが基本ですから、管理会社ときちんと確認しておくことが大切です。

● 管理費の滞納について

管理費の滞納はご承知のとおり、最近多いです。滞納されている方もどんどん出てくる。場合によっては破産をしてしまうこともある。それともう一つは、時効の問題があります。管理費の滞納も2004年4月の最高裁の判例で、5年になってしまいました。今までは10年という説もあったんですが、5年になりましたので、できるだけ早め早めに滞納督促をしていかないと時効になってしまいます。ですから、時効にならないうちに何とか処置をしていく。そこで、できるだけ時効の中断を図って時効を伸ばすことを考える。一番簡単なのは、相手に滞納しているということを認めさせる、ということですね。「あなたこれだけ溜まっていますね。すみませんが、認めただったら一筆ください」ということで一筆取っておく。一筆取れば、取った日から5年となりますから、時効が延びるんですね。ですから一番簡単なのはそういう方法です。

● 課題解決のために

管理組合の運営には、情報の収集が非常に大事になってきます。セミナーに参加したり、情報誌や書籍から情報を取ってください。それから困った時に相談できる専門家の窓口を調べておくことも大事かと思っています。

管理組合交流会は、セミナーに参加された方のうち36管理組合の方が参加され、管理組合活動での悩みや取り組み事例などについて、意見交換がなされました。

今回の管理組合交流会は、自主管理をしている管理組合の方を集めたグループのほか、課題毎(①管理組合運営、②修繕関係、③住まい方)のグループ等、6名ずつ6グループに分かれ、事務局スタッフが進行役となりました。参加者の自己紹介につづき、各管理組合の日常活動での悩みを中心に意見交換が行われました。

意見交換された内容の一部をご紹介します。

意見交換の概要

- 再開発のマンションであるが、元地権者と後からの入居者で意見が合わないことがある。
- 新潟地震もあったので、災害時の対策として、保存食料を管理組合で準備したい。
- 現在、規約改正を進めており、役員で標準管理規約との読み合わせを行っている。
- 今年、管理会社を変えたが、管理の質が悪くなったような気がする。
- 町会と管理組合の役員の交流は大切である。
- 役員には若い人たちを参加させないと、管理組合が活性化しない。
- 管理員は居住者をよく知っているの、役員に適した人の情報を管理員に聞くのもいいかも。



- 駐車場料金は周辺の駐車場料金を調査して、適正価格を設定すべきである。
- 修繕に一番大切なことは、広報活動と契約書をよく見ることである。
- いくら正しいことをやっても、一人でやれば周りから反発を招くこともある。
- 補修を行う際に、管理会社の技術部から担当者を呼んで補修方法などについて説明してもらっている。
- 自主管理をしているが、役員の高齢化で、今後の組合運営が不安である。

交流会の最後に、グループ毎でどのような話がされて、どのように感じたか発表してもらいました。発表された意見の一部をご紹介します。

参加者による発表

- 管理員がしっかりしていれば、マンションは良くなる。
- マンションの資産価値は管理が重要であるため、住民のコミュニケーションがマンションを良くする。
- 他のマンションの管理組合でも色々な悩みがあることがわかり安心した。
- 他の参加者と話ができただけで、一番勉強になった。
- 色々な問題がおこっても、乗り越えられるという勇気をもらえた。
- 一番参加して良かったのは、自分だけではなく皆さん悩んでいるということが分かった。解決するためには、皆で頑張らないといけないんだなと感じた。

また、交流会には法律や建築技術問題でアドバイスが必要な場合は、別途待機しているアドバイザー(弁護士、建築士)によるアドバイスがなされました。交流会の最後にアドバイザーによるコメントが行われました。

アドバイザー(弁護士)によるコメント

マンションの問題の場合、法的な割り切った結論はあると思いますが、今後も同じマンションで生活していくことを考えて、もっと温かみのある解決策を考えることが必要であると思います。

アドバイザー(建築士)によるコメント

計画修繕において、建物調査では発見できない箇所があるため、管理組合によるアンケートが重要です。計画修繕では色々な補修項目がありますが、防水・外壁・廊下・バルコニーの四つの要素が重要で、予算に余裕がなければ優先順位をつけてやればよいと思います。

目からウロコの管理塾

専門家からの提案
アドバイス



規約敷地・規約共用部分と法人化

～管理組合が不動産を取得するときに～

1 2つの方法

最近、管理組合が、不動産を取得する事例が増えてきています。例えば、駐車場が足りないから、近くの空き地を購入する。集会所を新たに新築する。競売に掛けられた専有部分を競落する。等々です。そんな時、法人でない管理組合が、不動産を取得しても、管理組合名義で登記をすることは、できません。そのため、法人化し、管理組合法人として、不動産を取得する。逆に言うと、不動産の登記をする必要が生じたのを機会に、法人化するケースが増えていきます。

ところで、もう一つ、法人化しないまま、取得した土地・建物を、管理組合が管理する不動産であること、区分所有者全員の共有であることを登記に反映する方法があります。それは、規約敷地・規約共用部分にすることです。

2 規約敷地と規約共用部分

区分所有法において「建物の敷地」とは、原則的に、建物の専有部分と一体化して分離処分ができない土地をいいます(この定義は、建築基準法とは全く異なります)。建物が所在する土地は、当然に「(法定)敷地」ですが、そうでない(隣接していない、又は、隣接しても建物がのっていない)土地も、規約により「敷地」にすることができます。これが、「規約敷地」です。ただ、これを登記に反映する場合、敷地権の登記は、専有部分の登記簿全てに行う必要がありますので、専有部分の数の多いマンションでは、現実的ではないかも知れません。

規約共用部分に関していうと、共用部分には、法定共用部分と規約共用部分とがあります。法定共用部分は、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の共用に供される建物の部分であり、法律上当然に、区分所有者の共有です。一方、マンションの専有部分であっても、又は、マンションとは別棟の建物であっても、規約によって共用部分にすることができます。ただし、その旨の登記をしなければ、規約共用部分であることを第三者に対抗することができません。

3 法人化との比較

法人になる為には、法人登記をすることが成立要件です。しかも、一旦、法人になると、登記事項に変更が生じる都度、登記する義務が発生します。毎年理事を改選している管理組合では、毎年登記する必要が生じます。もし、同じ人が理事長に留任しても、登記はしなければなりません。したがって、次年度以降も、確実に負担(費用)が発生することになります。また、法人名義の不動産は、

理事長が勝手に処分(売ったり、担保に入れる)することも、(法的に許されないのは当然ですが)手続的にはあり得ないことではありません。

しかし、規約敷地・規約共用部分は、専有部分と分離して処分することができない訳ですから、その様な心配はありません。一方、将来、切り離して処分する必要が生じると、法人名義にしてある場合には、簡単に処分できますが、規約敷地・規約共用部分にしていると、規約を変更し、かつ、敷地・共用部分でなくなったことを登記をする必要があります。

以上から言える事は、取得する不動産が建物であって、将来にわたって使用・管理し続けることが予想され、未だ法人化していない管理組合の場合には、規約共用部分とする方がメリットが大きいのではないかと言うことです。

4 登記されていない規約共用部分

ここまでは、管理組合が成立した後に、取得した不動産の登記についてどうするか書いてきました。現行の区分所有法では、新築分譲時には、分譲会社単独で作成する公正証書による規約により、規約敷地・規約共用部分としての登記することができるからです。

しかし、昭和58年以前は、規約共用部分の登記をする為には、分譲後に区分所有者全員一致の決議をし、さらに全員の印鑑証明書が必要であった為に、昭和58年以前のマンションでは、管理人が居住する管理人室など、法定共用部分とは言えない区分建物が、登記すらされずに残っていることがあります。

今では、特別決議(4分の1以下の反対・不参加があっても構わない)による総会決議をし、議長と2名の議事録署名者のみの印鑑証明書があれば、規約共用部分たる旨の登記はできるようになっています。ある日突然、第三者の物になっていた。などと言うことがないように、登記することを検討してみても如何でしょうか？

以上

(大阪土地家屋調査士会)



A Judicial Precedent

判例教室

最高裁判所第2小法廷 平成16年4月23日判決(金融・商事判例1196号13頁)

平成14年(受)第248号管理費等請求事件

管理費等の消滅時効の期間について

事件の概要

本件は、マンションの管理組合Xが、本件マンションの区分所有者であるYに対し、本件建物の前の区分所有者が延滞していた8年前からの管理費及び特別修繕費の支払を求めた事案です。

Yは、管理費等の請求債権は民法169条の定期給付債権に当たるので、本件管理費等のうち弁済期から5年を経過した分は時効消滅しているなどと主張して、管理組合Xからの請求を争いました。

第1審判決は、管理費等の額が毎会計年度ごとに総会の決議で決定されることを理由として、管理費等は定期給付債権に当たらないと判断し、また、区分所有者側の権利濫用の主張も排斥して、Xの請求を全部認めました。

第2審の高裁判決は、第1審の判決理由に加え、管理費等の支払いに短期の時効にかからせる必要性は乏しく、かつ、適当でもない、むしろ、不当な結果を招くおそれがあるとして、第1審判決を支持し、Yの控訴を棄却しています。

問題点

マンションの管理費及び修繕積立金の請求債権の時効消滅は何年か。民法169条(定期給付債権の短期消滅時効)の適用の有無。

判決内容

判決では、修繕積立金を含めたマンションの管理費等については、民法169条所定の定期給付債権に該当するため、弁済期から5年経過した部分につき、消滅時効が完成していることから、その部分の請求について、請求を棄却しました。

すなわち、判決では、「本件の管理費等の債権は、前記のとおり、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等の債権は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権に当たるものというべきである。その具体的な額が共用部分等の管理に要する費用の増減に伴い、総会の決議により増減することがあるとしても、そのことは、上記の結論を左右するものではない。」としました。その上で、Xの請求は、本件管理費等のうち、時効完成成分を除いた金額等の限度で認められると結論付けました。

なお、本判決には、修繕積立金につき、短期消滅時効にかからないような適切な方策が立法措置を含めて十分に検討されるべきとの補足意見も付されています。

判決の意味

これまで、マンション管理組合の管理費等の消滅時効の期間については、民法169条の適用の有無により、5年時効説と10年時効説が対立してきました。そのため、実務では、何年で時効になるか明言することができず、その対応において混乱が生じていました。しかし、今回の判決によれば、一般的な管理組合の管理費等については、本件と同様に判断してよいと考えられますので、今後は5年時効説が定着するものと考えられます。

◆ 管理組合の今後の対応 ◆

今後の立法についてはともかくとして、今回の判決により、管理費等の消滅時効は5年であるということがはっきりしましたので、管理組合としては、これを前提に対応しなければなりません。そのため、管理組合では、これまで以上に消滅時効に配慮し、滞納管理費等の早期回収を心がけることが大切となります。普段から滞納が発生した場合の対応策を準備しておき、迅速に処理できる態勢を整えておく必要があるでしょう。

特に滞納期間が4年を過ぎると、訴訟提起等の法的手続きを採るかどうかを決断する必要がありますし、その場合、管理規約によって総会あるいは理事会の承認を要することになりますので、十分な注意が必要となってきます。



<港区・ベイシティ大阪管理組合>

子どもの遊び場確保やペット問題に 知恵を出しあい、安全で快適な環境を!

地下鉄朝潮橋駅から徒歩約10分、三ツ間堀川沿いに建つベイシティ大阪は、1992年から1994年にかけて建てられたデザイナーズマンションのはしりであり、モダンな外観がひととき目を引きまします。また公開空気をたっぷり採り入れ、自然環境にも配慮されています。築後10年経った段階で、防犯や景観などさまざまな問題に取り組むと同時に、公開空地である故の悩みにも直面されています。熱心な理事さんの多いベイシティ大阪管理組合の積極的な活動ぶりをご紹介します。

● 管理組合の積極的な取り組みの必要性を実感

「当時のデザイナーズマンションのはしりでした。普通の構築物と違って、あちこちに出っ張りがありますが、それが逆に維持費が高くつくことになっています」と笑うベイシティ大阪管理組合の稲津理事長。新しい間は、きれいで問題も起きないが、ちょうど10年ぐらいたった頃から、防犯や景観の問題など、管理組合が積極的にいろいろ乗り出していないと、いろいろな意味でマンションの資産価値を維持できないと感じてきたそうです。



▲センター棟、イースト棟、ウエスト棟の3棟からなるベイシティ大阪の外観

● 住民の立場で活動する「事務局」を設置

具体的な取り組みを紹介する前に、同組合ならではのユニークな制度を一つ紹介しておきましょう。それが1999年から設置した事務局制度です。現在は2代目の澤井さんが担当しています。澤井さん自身、ベイシティ大阪に居住する住む主婦であり、月・水・金の3日間、管理組合事務所に常駐しています。

「私は留守番係だと言っていますが、主に、住民の苦情を聞いたり、業者さんと話し合いをしたり、資料の整理などをやっています」と澤井さん。事務局を設置の理由は、理事は1、2年で変わるため、過去からの継続事項が分からないことが多いこと、ほとんどの理事が仕事のため、日中にマンションにいないが、工事関係の業者は日中に入出入りすること。そこで事務局を通して段取りをしておこうというわけです。「管理員さんは管理会社の立場ですが、澤井さんは住民の一人です。住民の立場で話を聞いてもらえるのも大きなポイントです」と稲津理事長が説明を加えます。

● 順調に進む大規模修繕計画

阪神・淡路大震災の影響もあり、これまで少しずつ修理をしていたが、やはり大規模修繕が必要と考えて計画を進めているのが大規模

修繕計画です。管理組合では、まず住民アンケートを行い、2005年初旬にアンケートの集計を終え、うまくいけば秋口ぐらいに工事に着手していきたくそうです。外壁の塗り直しや屋上やベランダの防水などになると思われるが、最終的には、アンケート結果で修繕内容を詰めていく予定です。

「住まい情報センターで教えていただいたように、まず理事会で担当を決め、民間の設計事務所をコンペで選定しました。その後に、大規模修繕委員会のメンバーを募集。メンバーが決まった後は、そちらにバトンタッチしました。メンバーは10名。自薦・他薦です。建築関係のプロの方も2名入っています。次は、施工会社を選定する段階です」と順調に進んでいる様子です。

● カラーモニター & 録画機能付きの防犯カメラを設置

「実は、大規模修繕は、お金とスタッフがあればそれほど心配していませんが、心配なのは、むしろソフト面です」と稲津理事長。まず、安全面ですが、同マンションは、オートロックシステムです。しかし必ずしも万全とはいえません。そこで防犯カメラの利用です。実は入居時から防犯カメラがついていましたが、モノクロで録画機能もなかったため、管理組合では、大阪市の補助を受けて、カラーモニターで録画機能付きの防犯カメラを、駐車場、各入口、エレベーターなど、全30か所に設置しました。管理事務所兼24時間体制の警備事務所で、つねにモニターで監視できるようにしています。さらに中高生が夜にマンション周辺を徘徊することが多いので、休日の前日などは人員を増員して、夜間の警備を強化しています。

● 頭を悩ます子どもの遊び場のルールづくり

いま稲津理事長が一番、思案している事案は、子どもたちの遊び場をいかに共存させていくかということ。「子どもが遊べないような、子どもの笑い声が聞こえないようなマンションには、決してしたくありませんからね」。



▲砂場もある広大な芝生広場

同マンションには、かなり広いスペースの公開空地が、敷地内に数か所にあります。公開空地なので、もちろん周辺住民が利用することも可能です。それだけにルール作りで難しい面があるようです。例えば、小中学生たちは、これほど広いスペースだと、キャッチボールをしたくなります。でも、幼児には、敷地内でのボール投げは危険です。これをどう調整するかが難しいのです。

「うちのマンションには、管理組合の他に、全住民が参加している独立組織のベイシティ町会があります。また地区には連合の子供会があります。そこで、子供会、町会、管理組合が一緒になって、せっかくの広い空地をどういうふうに子どもに提供しようかということを話し合うつもりです」(稲津理事長)。地域の人たちと一緒に、公開空地の利用の仕方を探ろうとされています。



▲ボール遊びができるほど広い中央広場

● ペット問題は、限定付きで認めることを決議

もう一つはペット問題です。高齢者のいる家庭は、どうしてもペットを飼われるケースが多く、ペットをもっている人と、もっていない人の間の意見調整が難しいようです。同マンションでは、もともとペット飼育は禁止でしたが、規則があっても、陰で隠れて飼う人が増えてきたという実態がありました。

「それなら、ある程度、許容規則を作ろう。そのかわり、その規則は守ってくださいね」というふうなペット問題に対する考え方を方向転換しました。そして2003年6月の総会で限定付きで認めることに決まりました。まずペットクラブを組織し、ペットを飼いたい人は、ペットクラブに申請し、承認されたうえで、さらに理事会で承認されて初めて飼えるようにしています。

「抱ける大きさを、約10kgまで。犬、猫関係なく頭数は1匹までです。10年前ですと無理だったでしょうけど、最近のペットブームもあって抵抗感が薄れてきました。最初は抵抗感の少ない小型犬で1匹まででしたが、将来、もっとマナーがよくなり、みんなの理解が得られれば、

2匹になるかも知れないし、大型犬でもOKになるかも知れません」(澤井さん)。

ルールは他にもあります。外出するときは必ずリードと黄色いスカーフを付けること。フンの後始末ができる袋をもつことなどです。

「飼い主はペットクラブにペットの写真付きで申請していただいています。それを全部ホームページに掲載するつもりです。ペット仲間のコミュニティを作ることができますし、掲載することで、ルール違反もできないのではないかと考えています」(稲津理事長)。



▲稲津理事長(左)と事務局の澤井和美さん

● ホームページでコミュニケーションの充実を!

稲津理事長の言うように、いま同マンションでは、広報担当理事を中心にホームページを立ち上げる準備段階です。「マンションに光回線を導入し、すでに3分の1の世帯が契約をしています。ADSLを含めれば半分以上はパソコンを使っておられます。理事の中でも、何でホームページがあるのか、という話も出ましたが、コミュニケーションの充実を図っていく意味でも必要だということで、今期中、2005年3月までに完成させたいと思っています」。

いちおう管理組合のホームページですが、規約の改正や大規模修繕などの情報の他に、町会情報やペットクラブの情報もいれるなどして、全体が網羅する計画です。「マンション全体のホームページにしていくつもり。さらに、地域の商店街とも連携して、地域コミュニケーションがとれればと思っています」と抱負を語られます。

「うちのマンションは、住まい情報センターを活用する回数が多くて、セミナーにはほとんど出ています。大規模修繕、防犯カメラ、ホームページの他、管理費滞納、管理規約改正など、すべてここで情報を仕入れて活用させてもらっています」。稲津理事長の話からも、とても熱心な理事の多い管理組合であることがよくわかりました。

マンション概要 所在地：大阪市港区池島3-5

建築年	1992年(イースト、ウエスト) 1994年(センター) (築年数10、12年)	駐車場台数	315台
構造・規模	SRC造・8、15、21階建	駐輪場台数	1100台
棟数・戸数	3棟・435戸	付属施設	集会室、管理員室
		付属設備	オートロック 監視カメラ

役員体制

役員任期	2年	理事会等	2回/月
役員数	16人	管理組合・司法委員会	1回/月
選出方法	輪番制・立候補制	総会	1回/年
		各種委員会の設置	有(修繕委員会)

