

2008 (平成 20) 年 11 月 2 日

第 5 回マンション住民交流会 報告書

NPO 法人 集合住宅改善センター
報告者 谷 恒夫

「第 5 回マンション住民交流会」の報告をいたします。今回の交流会は開催日が住宅月間にあたり、国土交通省・京都府・京都市の後援をいただきました。

今回のメインテーマは「管理組合の E C O」です。地球温暖化防止の二酸化炭素削減目標「C O P 3 (京都議定書)」を議決した京都で開催するのにふさわしいテーマでした。今回も大いに盛り上がったディスカッションが展開されました。

記

| | | |
|------|---|--|
| 開催日時 | : | 10 月 18 日 14:00 ~ 16:30 |
| 開催場所 | : | 京都パレスサイドホテル |
| 参加人数 | : | 30 名 (マンション住民 23 名 NPO サポート 7 名) |
| 開催内容 | : | 前半は 5 つグループに分かれて小テーマでグループディスカッション、後半は各グループの発表と自己紹介を行う。 |
| テーマ | : | 「管理組合の E C O」 |

はじめての京都開催ということで京都のマンション住民が多数参加いただきましたので、今回の交流会は盛会となりました。1 つの管理組合から複数名で参加されてそれぞれが違うグループで交流されたマンションもありました。

大テーマの「管理組合の E C O」から予め 5 つの小テーマを作り、参加者には好きな小テーマを選んでいただき 5 つのグループに分かれました。

(5 つのテーマ)

| | |
|------------------|------------------------|
| 使用料収入はどの会計？ | 管理費会計で良い場合は？悪い場合は？ |
| 管理委託費はどこをチェックする？ | 契約更新はどんな手順？見直しは？ |
| 保険について語ろう！ | 保険内容を確認してみよう！ |
| 会計監事は機能している？ | 監事の役割とは？会計監査は？ |
| 電灯線契約はどんな契約？ | 電灯線契約は A ? B ? 動力の契約は？ |

5 つのグループに分かれたディスカッション (= グループワーク) は、どのグループも一向に終わる気配がありませんでした。主催者側として (会場の都合もあり半ば強制的に ?) 前半のグループワーク終了と 15 分の休憩時間を宣言しましたが休憩時間中もディ

スカッションが終わりません。それだけマンション住民同士の話題は事欠かないということでしょう。

5つのグループに共通していた点は他にもありました。それは5つのテーマで話しあっても他の話題へ話題へとすぐに脱線してしまうことです。グループによってはテーマのことについてはほとんど話せなかったグループもありました。でもそれはそれで良いことだと思います。交流会の目的は、テーマについて議論を深めることだけではなく他の管理組合を知り自分の管理組合のことを知ってもらうことが目的だからです。以下は各グループの発表を聴いた筆者の所感です。

「会計監事は機能している？」というテーマのグループでは、投げ掛けた疑問や問題には一切応えない管理会社に対し不信を感じ孤立無援でも戦っておられる方、反対に半世紀にわたるマンション生活を長者の知恵で平穏快適に過ごしてこられた方など、参加者ご自身の話題などで時間の多くを占めたようです。テーマに関する全体発表では「理事会などで会計のことがさっぱり分らずモヤモヤしていて何が何だか訳が分からなく・・・でもハンコは疑心暗鬼で押してきたが、今日の交流会に参加して何処かが抜けているなと感じた。少しヒントをもらえた。」と話してくださいました。企画している側としてうれしいコメントをいただきました。ありがとうございました。



「使用料収入はその会計？」のグループでも脱線の連続だったようですが、発表では駐車場代が安いことを基準にマンションを選ばれた方のエピソードが披露されました。その方のマンションでは駐車場収入が少なく、このままでは大規模修繕の費用が不足することが分かり駐車場使用料を増額したそうです。マンション販売の現場では購入後の(ローンを含めた)月額住宅費用の見込みをできる限り安く提案したいはずですが、そんな中、管理費や修繕積立金は見かけ上の減額が可能です。修繕積立金会計には「一時金」を、管理費会計には駐車場等の「使用料収入」を収入に組み込めるからです。修繕積立金の不足は一時金、管理費の不足は使用料収入でカバーする訳です。管理組合が大規模修繕工事に着手

するまでは会計上の問題（例：赤字会計など）は表面化しません。しかし大規模マンションであればあるほど全員から一時金を集めることが非現実的なのは明白で、このままでは大規模修繕工事時の資金が不足しそうです。会計原則の1つ「明瞭な会計」という精神から見ると少し問題がありそうです。もう少しディスカッションの時間があれば、そんな議論に突入したのではないかと感じました。

次は「電灯線契約はどんな契約？」の発表でした。実は私もこのグループでディスカッションをしましたので前半の内容も少し記したいと思います。私のグループも例に漏れず脱線の連続でした。実は「コンサルタントの活用方法」という話題に一番の時間が取られました。メンバーの中に築10年を迎えて第1回目の大規模修繕の検討に入ろうとしている時期のマンションの住民が私ともう1名おられたからです。集改センターを上手く活用して管理組合を運営されている理事長の方が情報収集方法やコンサル活用方法について経験談を熱く語っていただきました。何もかも自分たちでしたり逆に管理会社やコンサルタントに全て丸投げしてしまったりするのではなく、管理組合がポイントを見極めてコンサルタントを活用することが大事だなと感じました。また管理組合にとって有益な情報を収集するために色々なセミナーに参加されている姿勢に敬服しました。肝心の「電灯線契約」については関西電力の電灯線契約について説明をしました。共用廊下やエントランス等の夜間照明による消費電力量の多い管理組合の電灯線契約は（基本料金が安く電気使用料の高い）A契約から（基本料金が高く電気使用料の安い）B契約に変更すると電気料金が下がるケースが多いようです。私の管理組合がB契約に2年前に切り替えただけで年間10万円以上の電気料金が削減できた事例をお話したところ、参加者のお1人が「今までこまめに点灯と消灯時間を調整して節約に努めていた努力は何だったのか・・・」と思わず話されました。でもそれは違うと思います。電気料金節約に心血を注がれて来られたからこそ電灯線契約変更の意義や有効性を強く感じられたと思うのです。きっとその方はマンションに帰って電灯線契約の確認や変更検討の行動を起こされていることでしょう。この報告書が届く頃には料金が下がっているかも知れません。



「保険について語ろう！」のグループは管理組合活動や保険のエキスパートが集められたグループでした。特に実話を交えた「マンション保険が認める共用部分とは？」のディスカッションで盛り上がったようです。その実話とは「横引排水管の漏水事故事例」だったようです。保険請求を受けた保険会社が最初に示した見解は「事故は専有部なのでマンション保険適用外」というものだったそうです。その保険会社に対して理事長が「そんな馬鹿なことがあるか！」と交渉した結果「共用部の事故」として認められ保険金が無事に

支払われたそうです。一般的に共用部の保険が使えるかどうかは、問題が自分の専有部にあるのか（例：床や壁を通る配管）のか無いのか（例：階下の天井裏などを通る配管）などの建物状況、事故の状況、それらを踏まえた保険会社や代理店の見解によって結論が分かれるようです。保険を選ぶ時はその辺りについても「まさか！」の時ではなく契約の時に確認すべきだと思いました。そんな中でグループの参加者の中から「『規約で日常点検が不可能な部分は共用部分』と定めて保険会社ともその規約に基づき契約している。」という先進的な事例も飛び出したようです。規約に定めるだけでなく契約時に保険会社が規約内容を了承しているから成立しているのでしょう。ただ「日常点検が不可能な部分は共用部」と規約に定めると見えない部分（例：専有部分の給水給湯配管など）も管理組合の管理対象と解釈できないことも無く、他に問題がないのかなと少し不安を感じました。

いずれにしてもマンション保険はスライド更新ではなく内容を良く検討することが大切です。保険会社や代理店も管理組合に向き合った会社を選んだ方が良さそうですし、地震保険や施設賠償保険や個人賠償保険など付保される保険も十分な吟味が必要だと思います。このグループの方々には当然のことで話題に出なかったようですが、契約時に手を抜かずやるべき大切なことだと思います。

最後は今回のテーマの中で一番人気があった「管理委託契約の見直し」のグループです。このグループは参加者が最も多く築10～30数年・規模も約20～200弱戸とバラエティーに富んだメンバーとなりました。まずは参加者が管理委託契約に関してどんな問題意識なのか一人ずつ語っていただいたそうです。管理会社から現在の管理員の住み込みを通いに変更して欲しいと話しがあり困っておられるマンションや30数年の間に数回も管理会社を変更したマンション、逆に30数年間ずっと同じ管理会社に管理委託されているマンションなど多岐に渡るマンション住民のエピソードが紹介されたそうです。管理委託費の各項目についてのディスカッションは時間が足りず踏み込めなかったよういですが、契約更新の手続き（例：重要事項の説明や更新の総会決議など）についてちゃんと為されているのか？という話題も出たようです。こちらも全く時間が足りなかったようでした。

各グループの発表が終わった後は、参加者一人ずつ自己紹介をしていただきました。それぞれ地域も戸数も築年数も違うマンション住民同志ですが、初参加の方も同じような問題に取り組む仲間として仲良くなられたようでした。また参加者の中には築年数の大変若い方やこれからマンションを購入される方もおられました。マンション住民の生きた声に少し驚かれたと思います。毎回参加されている方はマンション管理に危機感を感じて立ち上がり、管理組合の中で仲間を作り活動されてきた実績も経験もある方が多いです。また先輩マンションの参加者は長年の試行錯誤で独自に築き上げた流儀をお持ちです。その流儀は他の方がそのまま実践しても上手く行かないし違和感もあると思います。でもその向かう方向はみな同じです。参加者の全員は納得できるマンション生活を送りたいのです。安心して安全で快適に暮らしたいだけです。

先に述べたように先輩たちの流儀はそのまま実践できません。でもアレンジ（参考に）はできます。気づかなかった問題点も気づかせてくれます。今後もそんな風に交流会をご活用いただけたらなと思います。

最後に後援いただいた京都市の住宅政策課の式部係長に閉会ご挨拶をいただいた後に閉会となりました。

以上