

第  
177  
回

## 相談会を通して見えてくる 「マンション生活の現実」

マンション管理士

久保 健（仙台市在住）



### はじめに

私は90年代後半、就職氷河期に東京にある設備工事会社に就職し、社会人をスタートしました。東京オリンピックが終わって30年位、新興デベロッパー・ブームが始まる少し前のあたりです。

好景気の残り香漂う大型プロジェクトが花形の業界で、私は新築マンションの設計や経年マンションのリニューアル提案などをしながら、世の中はスクラップ＆ビルドからリユース＆リサイクルの時代に移り変わっていることを感じていました。

その後地元に戻り、ビルメンテナンス会社を経て賃貸物件の管理運営の仕事に就きながらこの資格の勉強をしましたが、「 $1+1=2$ 」という道理の決まった答えを予測することができる技術系の世界とは異なり、類似の出来事でも物事の関係性や判決等で「3」にも「-10」にもなり得る民法の世界は、私にとって大変新鮮かつ難解です。受験5回目にしてマンション管理士になることができました。

建築・不動産系の雑多で幅広い仕事を無我夢中でこなしながら、専門分野を絞り切れない自分を「何屋さんなのだろう」と思うこともありましたが、全ての経験がマンション管理士の資格を生かす糧になっていくと思うと、それはそれでよかったのだと思います。

### マンション管理組合との遭遇

マンション管理士になる前の私は「理事会が管理組合を運営してくれる」「管理費や積立金を払えばよい」「元気な人が理事になってくれる」「高絶年のほうがみんな顔なじみ、ご意見番がいるから安心」とどこか他人まかせに考えていました。

しかし実際マンションに暮らしてみると、小さなトラブルがこじれていったり、マンションという組合員全員の財産を守るという観点から外れた議案が決議

されたりしていて、何か変だと思うようになりました。

### マンション管理士は何ができるか

この資格の存在を知ってから、合格して得た資格と受験勉強で苦労して得た知識や出版されている事例集があれば、どんなトラブルでも一刀両断、お忍びの旅のご老公のように「スパッ」と解決できるものなのだろうと思っていました。

合格後に地元のマンション管理士会に所属して、実務経験のない私は先輩方の見様見真似で会務をこなし、勉強会にも参加しました。事例研究などで先輩方に自分なりの見解をぶつけてみますが「それはうまくできないよ」とニコニコしながら返されるだけでした。そんなこんなで活動に参加しているうち、相談会の相談員として同行できることになりました。今まで相談したかった人間が今度は相談を聞く側になるのです。さて、私はかつての考え方通り「スパッ」と解決できているのでしょうか。

### 相談事例あれこれ

私が相談会で実際に伺った相談事例を類型してみます。

#### ① 「役員のなり手」問題

「だれも手を上げない」薄目様子見型。「何十年も同じ役員」長期安定型。「辞めろ辞めない」地位闘争型。「占有者でも理事会に参加できる」文殊の知恵型。

#### ② 「ルールを守る、守らない」問題

「規約を読まない」無勉強型。「規約や決議よりも大きな声」独善追認型。「取り締まってでも従わせたい」強権統制希望型。「規約や法はこう解釈できる」猛勉強型。

#### ③ 「管理組合のお金」問題

「収支や滞納者の状況をよく知らない」お財布の中身を見ない型。「相見積りを取らせると個人で迫る」スタンドプレー型。「詳しい人はちょっと…」会計プロ拒絶型。

#### ④ 「大規模修繕や建替え」問題

「管理会社の提案通り可決実施」管理会社依存型。「自分が良く知っている」本職プロ型。「長年話し合っているけど建替えができない」建設後都市計画変化型。

#### ⑤ 「高経年化と多様化社会」問題

「これからは管理費や積立金の増額に応じられそうにない」家計先細り型。「独居老人などを外部から訪問して声がけできない」オートロック型。「災害時には互いに助け合いたい」防災計画作成型。

…等々ありますが、心当たりがある方も多いのではないでしょうか。

### 白黒つけない回答に接して

ある日の相談会で、相談者の「いかに管理組合よりも自分の見立てが正しいか」という話を伺いながら、私は関連する法令や規約がないか手元の資料を探していました。すると同席してくださった先輩マンション管理士が「組合員同士で意見を受け入れてもらえるような雰囲気を、まず作られては」と一言。相談者は一瞬、グッと息を飲み込まれた後「そうだよなあ」と。スッと表情が穏やかになる様を見て「本当は、まず何に向こうべきか一番気付いているのは相談者自身なのだ」と思いました。

### どうすることもできないときは

別の日の相談会で、相談者の「どんなに異論を述べても賛成多数で可決成立してしまう」という話を伺いながら、私は安心してもらえそうな言葉を見つけられず、忸怩たる想いでいた。相談者が総会に出席し、よりふさわしい意見を表明しても、欠席が多く意見交流の実感が無いまま、最後は行使された議決権の数で決まってしまう状況です。相談者が肩を落として帰った後、先輩マンション管理士が「次もまた来てくれるかなあ」と一言。その一言に、そのうち光明が見えるかもしれない、今後も続く長い悩みに寄り添いたいという想いを感じました。それ以来、私は相談会の最後に「また来てください」と声をかけることにしました。

### 相談会のふり返りの中で

後日、相談会の結果について会の事務所で話をし

ていると「管理組合の中であまり白黒つけることにはだわると、やがて対立した人同士が同じエレベーターに乗り合わせるような、ぎくしゃくした生活になってしまふよ」と会長が一言。なるほど、確かにそうです。

人格も性格も全く異なる他人同士が一つ屋根の下で暮らしています。ある出来事について良いと感じる人、悪いと感じる人、関心がない人、様々なはずです。先ほどの類型を例にとってみても、その方の立場により「正しい」ようにも「間違っている」ようにも受け取ることができます。マンションの中で発生する問題の白と黒は表裏一体、同じ本質をあちらこちらから見ているだけのこと、明確に分離することなどできません。

どこを解決点とするかは、組合独自の歴史や文化を踏まえて、組合員の方々が話し合い決めていくことになります。相談会はそのヒントを持ち帰っていただく場であって、その場でスパッと解決する場ではないと思うようになりました。

### 相談会から見えてくるマンション生活の現実

私もよく「管理組合は合意形成が一番大事」という話をするのですが、上手にこなそうとすることは難しいかもしれません。組合員の方々の一人一人が大変な苦労と大金を費やして自宅を入手されたと思います。それゆえ掛ける思いもひとしおです。しかし、いざマンション全体のこととなると、他人と意見を交換し、認め合わなければなりません。いろいろなことに気付きながら互いの異論を認めあうことが怖い、それもマンション生活の現実なのかもしれません。

### マンション管理士は何をするか

ご存じのように区分所有法第30条第3項に「…規約は、…事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の『衡平』が図られるように定めなければならない」と明記しております。私は「何事もバランスを欠いてはいけない」という意味を含むと感じています。

マンションの運命を決めるのは管理会社でもマンション管理士でもなく、議決権を持つ組合員です。決定的な対立が発生し、管理組合活動が立ち行かなくなることだけは避けなければなりません。マンション管理士は、法令や規約、管理運営の手法、他分野の専門家の意見、人生の知恵など、あらゆる情報についてバランス感覚を持ちながら手繰り寄せ、管理組合等に提供し、『衡平さ』を保つ在り方を考えてもらいながら、管理組合活動に寄り添うことが大切なのだと、最近は思うのです。