



I'm ネット通信 No. 12

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第 12 回定例会を開催しました

平成 26 年 3 月 14 日(金)午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズ WAM(ローズワム) 4 階研修室にて開催しました。合計 12 名が出席し、司会は名田氏が担当しました。

テーマは、「ルールについて … 守らない人がいる、どうしたら良いか …」です

<規則や細則にない迷惑行為>

ある管理組合の方から発言がありました。「高齢の一人暮らしの方が、3,4 年前から毎日通路に水撒きをします。何故するのかと聞くと、元気である証にするのだそうです。すべりそうで困ると言っても、止めようとしません。規約や細則には水撒きを禁止する項目がないので、困っています。」

すると他の方から、「水撒きの他に、元気な証を示す方法はないのだろうか。尾道では、高齢者の一人住まいの家を対象に、市からヤクルトの配達を依頼して、何かあれば配達員から連絡してもらおうと聞いたことがあります。そのような代案はないのだろうか。」

<人気のサービス>

管理員不在時に、水回り、サッシ、玄関の鍵などのトラブルや電球交換などをしてもらえるシステムがあるそうです。単価×戸数で管理組合がその会社に支払う例が多く、高齢者が多いマンションでは人気があるそうです。ただし、不用品回収、小修繕、家事代行など専有部のサービスも含まれている場合もあり、個人加入の方が良いという意見も聞きます。

<高齢者の見守り>

民生委員の方が、高齢者宅を見まわってくださるのは有難いことです。自治組織として、「見守り隊」というのもあるようです。認知症や耳が遠い等で、会話が難しい場合は、親しい人が周りにいてくれると助かります。ところが、「緊急連絡先を調べても、古い情報のままになっている。更新していないので、役に立たない。居住者名簿は数年に 1 度は更新する必要がある。」という悩みを持つ管理組合は多いようです。居住者名簿や緊急連絡先を更新しておくようにしましょう。いずれにしても、コミュニケーションが大事だと思います。優しく、上手に言ってあげることが必要です。

<老人クラブなどのコミュニティ>

老人クラブを作るという方法もあります。不用になった住込み用管理人室をコミュニティ・ルームにした事例発表がありました。老人だけでなく、色んなグループがその場所を活

用しています。空き部屋があればそのような活用をすると良いという提案がありました。

自治会がなくても、最近は管理組合の中でコミュニティ活動をしているケースがよく見られます。管理組合が老人会や子供会を支援して、コミュニティ活動を盛んにしています。

【参考】老人クラブについては茨木市健康福祉部高齢介護課、自治会については茨木市市民文化部市民協働推進課などにご相談ください。

＜チラシ作成など＞

「新しく入居された方へ」というマナーチラシを作った例も披露されました。チラシでは写真で訴えるのが効果的なようです。例えば、「整理整頓」を訴えたい場合は、汚れた場面ではなく、逆に綺麗な場面の写真を入れます。また、文言にはユーモアを入れて、柔らかく伝えます。ルールを知らなかったことが原因で、守られていないケースが多いようです。管理組合は、住民に対してルールを知ってもらう努力も必要と思われます。コミュニケーションづくりも役立ちます。欧米では、ウェルカム・パーティーを開催し、入居者にルールを知らせる機会を設けているそうです。

ポイントは、①知らせること、②理解してもらうこと、③合意を得ること。

規約や細則に無いことをルールだと言うことは出来ません。例えば、ベランダでの喫煙など特に定めのないことについては、そのマンションで作る新聞などで、役員が、「今までベランダで喫煙していたけれど、役員になって判るようになりました。よく考えればこれは近隣に対して迷惑なことだなと感じました。」などとコラム調に書けば、やんわりと読む側に伝わりますという話がありました。

悪質なルール違反者に対しては…

バイクや自転車、自動車が長期間放置されている問題もあります。この場合は、①警察に盗難届けが出てないかを確認する、②該当車両に一定期間張り紙を行って持ち主に最終処分通告を行うのがポイントのようです。まず近くの警察（交番）に行って「処分したい放置車両があるため盗難届けが出てないか確認してください」と伝えます。該当車両に盗難届けが出ていれば警察が速やかに引き上げてくれます。盗難届けが出ていない場合は「敷地の管理者で処分をしてください」という話になります。1ヶ月程度（長ければ長いほどいい）「〇年〇月〇日にこの車両を撤去処分します」といった張り紙を行い、持ち主に最終処分通告をします。通告日までに持ち主が現れず盗難届けが出ていない場合、バイク廃車センターに連絡をすると、無料で処分してくれるようです。いずれにしても、警察とよく相談をしたうえで進めてください。

ルールを守らない住民には、①うっかり型、②まあこれくらいは…型、③確信犯型とありますが、何を言っても聞かないタイプの住民もいます。

クーラーの室外機を置く場所がない窓から、ホースを外壁に貼りつけている悪質な住民がいて、注意しても聞かないそうです。このような規約違反があった場合はどうすれば良いのでしょうか。規約に違反事項を書いているだけではダメです。規約に、ルール違反者に対する是正手順が定められていないと不十分です。区分所有法第57条から第60条に義務違反者に対する法的措置が書かれています。標準管理規約にも「義務違反者に対する措置」や

「理事長の勧告及び指示等」などが書かれています。これをよく理解した上で、手順通りに進めなければなりません。理事長たちから相手に対して、「規約に則り進めなければなりません。大変なことになりますよ。」と伝え、できればその時点で解決したいものです。

管理費等の滞納で注意しなければならないのが、「時効が5年」ということです。滞納を始めて6ヶ月位までに手を打たなければ、益々大きな金額に膨れ上がって、回収が難しくなります。少額訴訟か支払督促で進めていくのが良いようです。簡易裁判所に行き、書記官に聞けば書き方を教えてもらえます。少し勉強すれば素人でもできないことはありません。内容証明の書き方なども同様です。しかし、差押え等の複雑な手続きになれば、弁護士に依頼するのが良いでしょう。面談すると泣きつかれたり、分割の話になったりしますので、一般的には事務的に粛々と進める方が良いでしょう。

ぜひ、管理規約を見直してください。

遅延損害金、弁護士費用、督促及び徴収の諸費用等も請求できるようになっているか、規約を確認してください。また、管理費等の他に使用料も請求できるか点検してください。ペナルティを科すには理事会決議だけでは無理があります。規約・細則、または総会決議が必要です。合意を得ていないペナルティは無理があります。ペナルティを厳しくすることで反感を買うことになれば、益々こじれることが考えられます。相手に反発させたり、追い込んだりするようなことは避けた方が良いでしょう。理事たちは、冷静に色々と考えながら任務を果たしていく必要があります。

ルールが守られない理由として、①ルール自体が知られていない、あるいは理解が不足していることがあります。この場合は広報を様々な方法で繰り返せば効果が出るはずですが、②ルールを守ることが難しい、あるいは実行不可能になっていることがあります。この場合はルール自体を検討し直す必要があります。

<水漏れ事故>

水漏れ事故で、「床スラブと階下天井裏との間に設置された階上の者専用の排水枝管の水漏れ事故について、階上の者が階下の者に対して損害賠償責任を負わなければならないか」が話題になりました。これに対しては、「区分所有者全員の共用部分に当たると解するのが相当」との判例(最判平成12・3.21判時1715号)があります。但し、マンションの構造などによって、判断が異なる場合がありますので、他の判例も参考にしてください。

(文責：首藤懋平)

次回は

日時：平成26年5月9日(金) 午後7時～9時

場所：茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)

4階研修室 の予定です。

茨木市元町4番7号

詳細は、後日お知らせいたします。

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内

TEL / 072-620-1660 (直通)

FAX / 072-620-1730

E-mail / toshi@city.ibaraki.lg.jp