

「論に負けても実に勝て」

‘94年、船井総研で「客員経営コンサルタント」の資格を得る為に
太融寺にあった本社に毎週金曜日の晩に通ったが、
そのメイン講師だった宮内先生は
「現実とは想像よりも深くて広い」
とおっしゃっていたことを思い出した。

実は、最近、自宅マンションの管理組合の理事長をしており
僅か88戸だが、日常のクレームに接しており、
クレーム側にも「正論」があつての話だが
現実との乖離がある話でもあるという「2面性」があるので
理事会として、理事長として対応に悩んでいる。

例えば、最近、高齢化したのと若い人が入居して来たという
世代間ギャップがあり、
42年前は「自動車」が多く、「自転車」の利用が少なかったので
88戸用の駐輪場で事足りたが
近年、立体駐車場を解体するほど「自動車」依存度が低くなり
その分、「自転車」が増えて駐輪場から溢れて
公開空地に放置するケースが出始めた。

つまり、「放置」する自転車が邪魔をして
日常、動いている自転車がうまく駐輪できずに
公開空地は本来「通路」なのだが
「通路」にならない状況になっている
ことを問題視する住民が現れた。

この方は、昨年、入居したので
過去の経緯を知らずに「正論」を主張する
という具合。

この解決は、
立体駐車場の跡地を利用することが最適解なのだが、
現実には、

立体駐車場管理組合の理事は輪番で毎年交代しており
今年の方は若い人でクルマを持たない人のようで
「跡地利用」には無関心でいて、
解体後、半年以上も経過しても理事会すら開催しない
という状況である。

私も管理会社に何度も立体駐車場組合の理事会の開催を要請したが、
理事長の都合（？）か遅々として進まない現状があり、
このクレームへの対応に苦慮している。

また、原理原則に立つと
公開空地に長年自動販売機を設置していたり
1階の店舗ではエアコンの室外機を設置している
という長年の事実があり、
それらを「否定」するのも難しい話である。

クレームの主は
「公開空地だから駐輪している事自体違法なのだから
強制的に処分せよ」
という主張だが、
管理組合として判断に困って
警察に強制撤去の件を相談すると
「私有地上の問題だから関与しない」
という回答だった。

「私有地」でありながら「公開空地」という「2面性」
そして、長年、設置しているエアコンの室外機などが絡み
マンションの構造上の問題との「板挟み」状況。

確かに「ミクロ」な視点では
放置された自転車が公開空地の歩道を塞いでいる
という現実があるが、
「マクロ」に立つと
その箇所だけではなくマンションの周囲に公開空地があり
そのところどころに長年、放置されてきた問題があり

そこまで「広げる」と大ごとになりかねないのだ。

「論に負けて実に勝て」というが
地域の問題は「論」では解決できない。

私はマンション本体の理事長の立場で冷静かつ公平に判断したいので
本質的には駐輪場所を確保することを優先させているが
その根拠となる立体駐車場の跡地の処分を
立体駐車場組合が輪番なので新しい理事が
なかなか必要性を認識せずに理事会開催をしない状況。

早く立体駐車場組合が理事会を開き、
まずは、跡地を本体の管理組合の無償譲渡する契約を締結して
本体側が法的に自由に使用できることが望ましく
その日が来るのを待っており
苦情が来ても「ジッと我慢の子」でいる。