「理事長」の悩み

私は今年の4月から自宅マンション管理組合の理事長になっている。

築42年になる全88戸なのだが、
当初の入居者が高齢化して代替わりや転居で若い人が入居と
多様性が濃くなってきており、住民間のトラブルも出て来ている。

まず、最初に起こったのは「孤独死」で、回覧板がドアノブにかかったままで
異臭がし始めて管理人が気づいたという事だった。

この方は、用意周到で生前に公益社と契約されており、
当初は分からなかったので警察に頼んでいろいろと室内で探して頂き
警察がいわゆるエンディングノート的なモノを発見して
本人の意向に従って、公益社が事後処理をしている。

次に起こったのは「騒音」問題だった。

階上から夜間に重低音が響くという訴えであり、
理事の隣室の方も聞こえると同調されており、
どうやら、音の伝わり方の問題もあるようだが
これは理事長名で緊急理事会ニュースを発行して対応した。

最近、起こったのは「駐輪」に関するもので
以前からマンションの用意している駐輪場は1戸に1台なので、
キャパオーバーした分は公開空地に長年駐輪している
という状況だった。

確かに、公開空地は
一般の人が自由に通行・利用できるオープンスペースだが
公共公益に資する行為（例：公共的自転車駐車場）は
行政庁の承認により一時的占用が可能なので、
監査に来る時は撤去していたという歴代の事実がある。

しかし、一昨年末に立体駐車場を解体してスペースが出来たが
土地が立体駐車場組合員の登記になっており、

しかも、明確な区域分けがある訳でもないので
折角のスペースを有効に利用できない状況が続いている。

私は今年4月から1年間の理事長として、
立体駐車場組合との交渉を管理会社経由して間接的に交渉を進め
跡地利用に関して「売買契約」や土地を所有する管理法人化
という課題に関わって来て、
ようやく、理事会で承認後、
臨時総会で「売買契約」や管理法人化
を決めるという段階までに来たと言う状況。

しかし、11階の若い方から、公開空地で2台目を駐輪しているが
誰とか言わなかったが若い人から「公開空地に駐輪云々」とクレームが出て
険悪なトラブルになったと直接言って来られたのだ。

公開空地では長年同じ状態が続いているが、
地域の方々は他に通路も広くあるので容認されており
地域の問題ではなかったようだ。

クレームをつけた方の言い分は
公開空地なので原則駐輪はダメなので、他の場所で止めろ
という風なようなのだが、
この方と泊めた方との間で個人的な経緯があって
「売り言葉、買い言葉」的なやりとりが発展したかも知れない
という状況でもある。

クレームを受けた方は「身の危険を感じる」と訴えておられるが、
これに関して、管理組合は個々のトラブルに関与する立場でないので
直接的な対応は出来ないというスタンスで、
出来るとすれば「駐輪問題への取組と状況」を広報して
しばらくの間、協調性を今一度お願いする
という方策を考えている所だ。

このように、自宅マンションは築42年になり、
一様性の時代から多様性の時代になり、
世代間のトラブルや個人間のトラブルが出始めている状況なのだ。

ともかく、細かいクレームは沢山あって、
現場の管理人にご苦労かけている状況でもあり、
いちいち報告を聞いている訳ではないが
何も出来ていない「もどかしさ」があるのも事実で
「私は当番的に理事長になっており、私的なマンションの大家ではない」
と言いたい気持ちでいる。

入居した頃はほぼ同じ年代の方が多く、多くは現役で働いており
昼間はご家族がいても個々の生活で精一杯という状況だったが、
最近、中古マンションでも立地が良くて管理費が安いという評判で
外部から若い人が入居したり、ご家族が相続されたりして若返りしており
中には賃貸で腰掛的に入居する方も増えている
という多様性が顕著になっている状況下でトラブルが増えている。

私の任期は残り半年を切ったが、
今後のマンション管理の在り方にも懸念が残るのは事実で
何かしら対策が必要と思うが「ままならない」というのが本音である。