

平成26年度 第1回

「茨木市分譲マンションセミナー」を開催しました

と き：平成26年6月28日（土）13：30～15：30

ところ：茨木市立男女共生センター ローズWAM5階 研修室

テーマ：『価値を高めるマンション管理とは ～合意形成をしやすいするために～』

講 師：千里金蘭大学

名誉教授 藤本 佳子 氏

平成26年度第1回「茨木市分譲マンションセミナー」には、26名の参加がありました。

主催者を代表して田邊都市政策課長の挨拶のあと、千里金蘭大学名誉教授の藤本佳子氏にご講演いただきました。

藤本氏は、マンション学をご専門とし、マンション管理の研究に30数年取り組まれており、阪神淡路大震災による被災マンションの復旧や再建の研究をライフワークとしながら、マンションの建替え問題にも取り組まれております。

また、マンションの再生やマンションが地域に貢献するコミュニティづくり、マンション生活に対する支援など、多方面から研究されています。

講演概要は次のとおりです。



千里金蘭大学
名誉教授 藤本 佳子 氏

同じ建物でも、一戸建ての建物とマンションのような共同住宅では、特徴が大きく異なります。最も大きな違いが、共同生活、共同利用、共同所有、共同管理に挙げられる「共同」という概念です。複数の人間が隣り合った住戸に住み、廊下や駐輪場などは共同で利用しています。つまり、同じマンションの住民同士が常に影響しあいながら生活していくこととなります。管理に関しても、もちろん共同で行うこととなります。また、マンションには、

四つの共同

——戸建てとマンションの違い——

共同生活

上下、左右の重なりあった住戸

共同利用

廊下、階段、エレベータ、駐車場、集会所、駐輪場、バイク置き場など

共同所有

複数の住戸所有者

共同管理

管理組合による合意形成

『当日の資料』より

集合住宅特有の複雑な要素がいくつかあります。そのため、同じ区分所有者であっても、育った環境や趣味思考は、それぞれで全く異なります。合意形成が容易であることはいうまでもありませんが、共同生活の難しさ、利用形態混在による権利や利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさもマンション管理を難しくしている要素だといえます。

マンション管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合であり、区分所有者の合意形成で運営されます。管理組合総会で、決議したことを執行する理事会が上手く機能しないと意見がまとまらず、管理会社任せの管理になってしまいます。建物や設備の点検がおろそかになり、マンションの寿命が短くなってしまいうこともあり得ます。また、共同生活する上でのルールがないと必ず住民同士のトラブルが起こります。マンションの良し悪しは管理の良し悪しだと言っても過言ではありません。しかし、管理組合は様々な問題を抱えているところもあります。具体的には、建物の「高齢化」、区分所有者の「高齢化」、住戸の「賃貸化の進行」、「空き住戸の増加」、「役員のなり手不足」等が挙げられます。これらの問題を解決し、管理組合を円滑に運営するためには、しっかりとした管理体制が求められます。

安全・安心で快適に暮らしていくためには、マンション管理の基本を知っておくだけでなく、誰もが住みたいと思うマンションにしていくことが重要です。そもそも誰もが住みたいマンションとは、どのようなものなのでしょうか。重要なポイントが四つあります。一つ目に、「安全安心なマンション」であるかということです。これは、集合住宅であるか否かに関わらず、日常生活において非常に重要な問題であるといえます。二つ目に、「スムーズな管理組合運営」が行われているか、ということです。総会で物事が決まらなかったり、

管理組合の仕事の重要性がわかる 「4つのもしも」

4つのもしも

1. 管理組合や理事会がないと

→住民の意見がまとまらず管理会社任せになる

2. 共同生活のルールがないと

→マンションは必ずトラブルが生じる

3. 建物や設備の点検やメンテナンスを怠ると

→マンションの寿命は短くなる

4. 管理を他人任せにすると

→知らないうちに無駄なお金が出て行く

『当日の資料』より

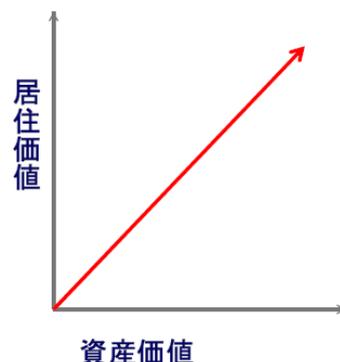
住みたいマンションとは？

1. 安全安心なマンション

2. スムーズな管理組合運営

3. コミュニティの活性化

4. 地域との連携



『当日の資料』より

独断で物事が決定されるのではなく、全員が納得した上で、合意形成が図られる管理体制の方が、住み心地が良いのは当然です。三つ目に、「コミュニティの活性化」です。外部の人や見知らぬ人でも気軽に挨拶が交わされるような、活性化したコミュニティが形成されているマンションづくりが必要です。最後に、マンションが地域から孤立せず、近隣と強いつながりのある「地域との連携」が保たれているマンションであることが重要です。大規模修繕や外壁塗装、屋根防水等を計画的に行い、マンションの「資産価値」を高めるだけでなく、皆が楽しく生活し、誰もが住みたいと思うような、「居住価値」の高いマンションを目指していく必要があります。

耐震改修の面からも住民間での合意形成は重要であるといえます。旧耐震基準により建設されたマンションが、全国 106.1 万戸存在するといわれていますが、合意形成が図れないと耐震改修工事も出来ず、居住者は地震の恐怖に怯えながら生活しなければなりません。また、ブレースの設置による耐震補強において合意形成が上手くできず、一部の住戸にブレース設置すれば基準を満たすにもかかわらず、全戸にそれを設置することになり、費用が莫大に膨らんだ例もあります。

合意形成に関するトラブルはマンションが倒壊しても起こり得ます。仙台市では、東日本大震災で被災し、危険と判断されたことにより地上部が除却され、管理組合を解散したマンションがあります。このマンションでは、「売却」と「建替え」でもめ、合意形成が出来ませんでした。そのため、基礎部分だけ残ったままになっており、固定資産税を払い続けているという状況です。このように、合意形成が図れないと、多くのトラブルに見舞われることになります。

マンショントラブルを防ぎ、円滑な管理体制を築くために、快適なマンションライフとはどのようなものであるかを常にイメージし、目指していく必要があります。そのためには、「民主的な管理組合の運営」、「スムーズな区分所有者の合意形成」、「良好で健全なコミュニティの形成」、の三つに留意しなければなりません。民主的な管理運営を行うためには、周りの意見を聞き、情報を適正に公開し、納得いくまで議論をし尽くすことが必要です。基本的なことでも手間も掛かりますが、議論もせずに単に議案書を配り、委任状を集めるだけでは上手くいきません。また、スムーズな区分所有者の合意形成のためには、楽しい運営、対立を生まない人間関係を築く必要

があります。良好で健全なコミュニティは、顔見知りになりきちんと挨拶をすることや、地域コミュニティの一員であることを自覚することで形成されていきます。

合意形成が容易になることと、地域コミュニティの活性化は大きく関係しています。合意形成をしやす

快適なマンションライフを目指して

1. 民主的な管理組合の運営

- ・意見を聞く
- ・情報公開
- ・議論をし尽くす

2. スムーズな区分所有者の合意形成

- ・楽しい運営
- ・対立を生まない人間関係を

3. 良好で健全なコミュニティ

- ・顔見知り
- ・あいさつ
- ・地域コミュニティの一員

『当日の資料』より

くするためには、皆が集まれる「コミュニティの拠点」をつくるのが最も有効な方法です。地域コミュニティの活性化に成功した事例を挙げながら、ポイントをご紹介します。

枚方市に100年マンションを目指しているところがあります。そのマンションでは、生活支援サークルを作り、プチカフェを藤棚の下で開いています。カフェはいつも様々な世代の人たちでにぎわっており、情報交換や、交流の場となっています。また、理事会の下打ち合わせ、業者との会合、自治会の役員会等も開催されています。このマンションは空き家がひとつもなく入居希望者が常に待っているという状態です。

コミュニティ拠点作りの第一のポイントは、人が集まれる場所を作るだけでは意味がなく、定期的にひとが集まる工夫が必要だという点です。枚方市のケースでは、カフェや生活支援サークルがそれに当たります。人が定期的集まるだけで、お互いを知るきっかけになります。その結果、自然にコミュニティが形成されていくのです。第二のポイントは、人から見える場所で集まるという点です。枚方市のケースでは、屋外の藤棚で集まっていますが、そのほうが気軽に、近隣の住民にも賑わっている様子が分かり、地域の交流も深めやすくなります。

このような手法を用いることが、良好な居住環境を形成し、居住価値の高いマンションづくりへの近道となります。また、住みたいマンション像を常にイメージし、理想の「コミュニティ拠点」づくりを目指すことが、合意形成を容易にするための第一歩となることでしょう。

発行：平成26年6月

編集：茨木市 都市整備部 都市政策課

〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号

TEL：072-620-1660

E-mail：jutaku@city.ibaraki.lg.jp