



## I m ネット通信 No.3

「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 3 回定例会を開催しました

平成 24 年 5 月 11 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズ W A M (ローズワム) 4 階会議室で第 3 回定例会を開催しました。会員 18 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。

茨木市より

まず、市から以下の説明がありました。

マンション管理新聞(平成 24 年 4 月 15 日号第 871 号)に「I m ネット」の記事が掲載されました、マンション管理新聞の記者が第 3 回定例会に出席し取材する予定であったが変更になりました、平成 24 年 4 月 2 日の茨木市内分譲マンション敷地内の機械式立体駐車場における子供の死亡事故について「操作ボタン持続押し補助具」が使われていたことの注意喚起、6 月 24 日(日)PM1:30 より茨木市主催分譲マンションセミナーを予定している件、テーマは「安全・安心なマンション住まい、災害や劣化への備え」で、NPO 法人集合住宅改善センターの田村講師を予定しています。

役員会より

会員名簿についてオープンにすべきかどうかのご意見をお聞きしました。ほとんどの方が名簿を全員に渡し、お互いの相談・交流に活用すべきという意見であったが、オープンにされると困るという方もおられた。次回、役員会でさらに検討をしていきたいと思えます。

### 「マンションとコミュニティ」をテーマに話し合いました

今回の司会は、横須賀氏が担当いたしました。まずは全員自己紹介をしていただきました。各マンション管理組合として、掲示板を活用してコミュニケーションを高めているという事例、回覧板を活用しているが、途中で止まるケースがあり困っているという事例、「理事会だより」を作成してコミュニティを高めているという事例、...それでも騒音問題等は、なかなか理解してもらえない等、管理組合の悩みがあるようです。掲示板にしても、回覧板にしても、理事会から色々な言葉を投げかけても、1割から2割の人たちは全く読んでくれない...という現象があります。マンションの歴史を見ると、昭和 57 年に標準管理規約ができ、管理組合の仕事は『建物、敷地、及び附属施設等の維持・管理』と定めて、自治会等のコミュニティ活動と一線が画されました。区分所有法第 3 条にも、「区分所有者は、全員で、『建物並びにその敷地及び附属施設の管理』を行うため...」と定められています。そのため、「鍵一本で近所付き合いがいらぬ」が売りのマンションが現れました。平成 15 年の個人情報保護法制定が拍車をかけて、表札もない部屋が出てきております。居住者名簿の作成すら難しくなっているのが現状です。1割から2割の人たちがいるのは、そうしたことの影響があるように思われます。ところが、平成 16 年の標準管理規約改定で、「コミュニティ形成」も管理組合の業務に加わりました。「地域コミュニティ」にも配慮するようになりました。大きく軌道修正をしたように思えます。今は、高齢化、独居者の増加の現象に対して、コミュニティの必要性が高まってきているものと思われます。

さらに皆さんからの話を聞いてみますと、回覧板を早く回すには、「もらった日付」と「渡した日付」を表示させると効果があるという事例発表がありました。回覧が早いのは良いが、複数枚ある時に、2枚目以降を見ていないこともある。回覧でマナーを呼びかけた後に、まだ直っていない場合は、理事長名の文章で伝えると効果があった場合もあるが、それでも直らない場合もある等の事例発表がありました。管理組合の悩みは尽きません。

ここで、大きなトラブルに発展したり、人間関係の気まずい亀裂になったりする前の段階で、「顔の見えるコミュニティ」があれば、修復しやすい面があるのではないかと思われるわけです。回覧板は左右よりも上下に回す方が、上下の階で「顔の見えるコミュニティ」が特に騒音問題等の解決に役立つ等の話もありました。

次のような現象も目立ってきました。自治会も子供会もあるが、メンバーが減ってきている。老人はいるが、老人会が消滅した。子供は子供会に入りたがっても、親が役員をしたくないので入会させない。段々と、付き合いの無い生活となり、困惑している。やはり、ここは、定年退職を迎えた団塊の世代が頑張っ、マンションのコミュニティ形成に努めなければならないのではないかという意見が多くありました。「誰が中心となってやるか！」... それこそコミュニティが出来上がっておれば、適正な人事が決まるでしょう。

中には、インターネットを活用して、一部ではあるがコミュニティの会話が成り立っているというケースもありました。色々問題はありますが、資料を送付する場合等、パソコンは便利である。新しい形でのコミュニティが生まれてきているのかも知れない。

一方、「あなたたちも子供のころは、おばちゃんたちを困らせたものだ。」などという昔話ができる関係が少なくなっている。そのため、大掃除、防災訓練等の機会を使ってコミュニティができれば良いと企画している管理組合もある。催事をするだけでコミュニティではない。中には、昔は管理員住込みの部屋で現在使われていない部屋を改装して、コミュニティ・ルームに改良したという事例もある。特に、新旧理事の引継ぎ等、雑談話の場として活用してもらったという事例があった。

また、自治会と管理組合と両方ある場合や、自治会がなく管理組合だけでコミュニティ活動をしている場合もある。いずれにしても、マンションにコミュニティは必要だと思う。

三十数戸のマンションは、お互いがお互いを知りあっており、コミュニティがとれているという理想的なマンションもある。挨拶は、防犯、防災に役立つものだ。

やはり、役員がコミュニティに関心を持っていて、建物等の管理と同等の力の入れ方が必要ではないか。「挨拶運動」に力を入れている自治会がある。こうした自治会運動を管理組合も取り入れる必要がある。一方、個人情報について、収集、保管等に神経を使う。震災などでは団結力はマンションこそ発揮できると言われます。震災の時、開かなくなった玄関を管理組合役員たちが道具を使って次々と開けていったという話を聞く。

そこで、災害時の救急隊を検討しているが、情報収集に苦慮しているという管理組合があった。「孤立死を防ぐ」、「災害時の助け合い」に備える必要がある。日頃は何かと問題を起こす中学生、高校生も、逆に災害時には力もあるし、活躍してくれるものだ。

最後に、このインターネットにおいても、さしさわりのない程度の名簿が欲しいというご意見をいただきました。また、一つのマンションの中でのコミュニティも大切ですが、他のマンションや地域との連携もコミュニティの一つであり、この「インターネット」の中で大いに勉強をしていきたいということで、盛り上がった定例会となりました。(文責：首藤媾平)

次回は

日時：平成24年7月13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 401,402 会議室

茨木市元町4番7号 (072)620-9920

ご出席いただける方は、まちづくり支援課までお電話、ファックス、またはメールでお申込み願います。

問合せ先 茨木市 都市整備部 まちづくり支援課内

TEL / 072-620-1802 (直通)

FAX / 072-620-1730

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