

平成23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23年6月26日(日) 13:30～17:00

と ころ：茨木市役所 南館10階 大会議室

第1部：『マンション管理とコミュニティの重要性』

講師 千里金蘭大学 名誉教授 藤本 佳子 氏

第2部： いばらきマンション管理組合ネットワークの設立について

進行：ネットワーク準備委員会 委員長 首藤 媯平 氏

管理組合間による情報・意見交換会

平成23年度第1回「茨木市分譲マンションセミナー」には、20管理組合から39名の参加をいただきました。

主催者を代表して西村都市整備部まちづくり支援課長の挨拶のあと、千里金蘭大学名誉教授藤本佳子氏より、「マンション管理とコミュニティの重要性」についてご講演をいただきました。

藤本名誉教授はマンション学をご専門とし、マンションの管理研究に30数年取り組まれ、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される一方で、現在は千里ニュータウンの建て替え問題にも取り組まれ、また、マンションの再生やマンションの地域に貢献するコミュニティづくり、マンションの生活支援など多方面から研究をされています。

また、1992年に日本マンション学会を立ち上げられ、現在、日本マンション学会の監事としてもご活躍されています。

講演では、実際に現地へ足を運ばれた東日本大震災の被災地の状況紹介などを通して、管理組合における震災への備えやコミュニティの重要性などについて、大変分かりやすくお話ししていただきました。

講演概要は次のとおりです。



藤本 名誉教授

マンションの被害

1. 玄関ドアが開かなくて閉じ込められた。
2. 建物本体と外部階段は地震時に外れることがあるので使えない。
3. 建物同士をつなぐエキスパンションジョイント部分は破損する。
4. 柱と梁で支える構造の場合、主要構造部以外は大地震で崩れることも。
5. エレベータがストップして使えない。
6. 上下水道、電気、ガスが止まる。

震災が発生したときのマンションの被害として左記のような事象が挙げられますが、その中で最も問題となるのが、エレベータが止まり使えなくなることです。

マンションの高層階に住んでいる居住者は、水道給水も止まり、トイレも使えなくなるなど、生活不可能な状態、いわゆる高層難民となりますので、地震が起こるとエレベータは止

まるものということを常に念頭に置いておく必要があります。避難する時は、そのまま避難所生活となることを覚悟しておかなければなりません。

また、地震の影響により、建物が傾斜したり、液状化や地盤沈下が起こることがあります。

千葉県浦安市では液状化が発生し、建物自体には問題がなくても、地盤沈下により給水管やガス管など付帯設備のジョイント部分がはずれました。ガス管は比較的早く復旧しますが、給水管や排水管は復旧に時間がかかります。ライフラインが復旧したり、支援が届くようになるまでの最低3日間は生き延びられるように準備をしておくことが重要です。

浦安市のあるマンションでは、配管が使用できなくても受水槽から直接利用できるようにカランを設置し、各住戸に1日あたり10リットルのポリタンクを2個までしか使えないように給水制限を設け、3日間持ちこたえられるようにしていました。

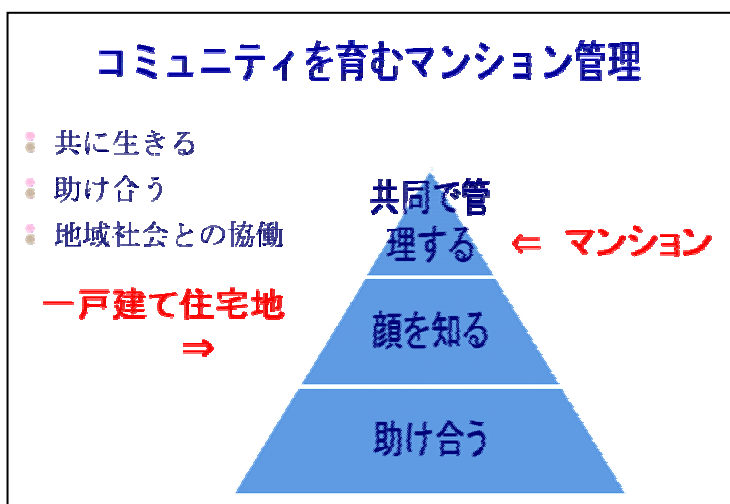
また、普段からマンション居住者の名簿を作成するなど、高齢者の方がどこに住んでいるのかを把握しておく必要があります。高齢者が10リットルの水を上層階に運ぶのはとても大変ですが、高校生がボランティアで運ぶのを手伝ったり、主婦の方々が道具や材料を持ち寄って炊き出しを行うなど、お互いに協力しあったそうです。管理組合として危機が起こった時の対策を考え、実戦訓練を積んでおくことが大切です。

続いて、マンション内でのコミュニティについてですが、マンションの居住者の多くは、普段は挨拶程度だと思いますが、コミュニケーションは必要だと思っている人が多いようです。日常的に、顔が分かるような付き合いをすると、ちょっとした生活上のトラブルや、大きな紛争などが減るようです。

コミュニティを形成するには、居住者のたまり場となる地域コミュニティサロンを作るなどの仕掛けが必要です。そのような場が作られている吹田市のマンションでは、週1回2時間からスタートし、今では週2回開かれているようです。そこに行けば誰かに会えて話せるので高齢者、特に独居男性は仕事をリタイアして閉じこもりがちですが、サロンが作られると人と接する場所ができます。

サロンを作っても入り口に自動販売機を置くだけでは居住者は集まってきませんが、そこに人がいると自然に集まって来るのです。また、高齢者だけを対象とせず、子育て中の母親もサロンにいる人に子どもを預けて1人になれる時間を持ったり、放課後に行く場所のない子どもが集まれるようにするなど、特定の人だけでなく、あらゆる住人が集うことができる場があることで、コミュニティが形成されます。

住み心地を良くするためには、マンションのコミュニティだけを考えるのではなく、地域全体のコミュニティを考えることも大切です。防犯について言えば、地域が安全でないと、マンションだけが安全であるはずがありません。地域の中にマンションが存在している訳ですから、積極的に地域とコミュニティを形成しないと、住み心地の良い住環境にはなりません。



最後に、マンション管理組合ネットワークについてですが、私は他市でネットワークの立ち上げに関わってきましたが、地域によって居住者の意識が全然違うので、管理組合同士の意見交換や交流を持つことにより、問題解決をすることが多いようです。特に、小規模マンションであれば、費用の面で常勤による委託管理をすることは困難ですが、同規模のマンションで連携して委託するなどすれば、そういったことも可能になるなど発展性を秘めており、自分たちの抱えている様々な問題を話し合えるネットワークを作ることで、快適な生活を送ることができると思います。これから皆さんでより良いネットワークを築かれることを願っています。

講演後に質疑応答が行われました。

質問 災害発生時に3日間過ごすために、管理組合がどこまで準備しておけば良いのですか。また、その経費を負担してもらうことについて理解は得られますか。

答 簡易トイレ、飲み水、食料など個別に保管できない物は、基本的には管理組合が備蓄し、個人で備蓄しておく物はプラスアルファと考えておいたほうが良いと思います。マンションには、電気室の横などにデッドスペースがありますので、そこに保管して、1年に1回、食料の入れ替えを兼ねた防災訓練をマンション内で行い、そこで消費することにすれば、理解も得られるのではないかと思います。



質問 震災に備えて何日分かの水を貯めておくということですが、給水関係で水道直結方式が主流となり、その場合はどのように対処すれば良いのですか。

答 直結式の場合は貯水槽がないので別に水を蓄えて、定期的に取り替えるようにしてください。無駄な費用と思われるかもしれませんが、危機管理費用として管理費に計上されてはいかがかと思います。



首藤 準備委員長

第2部として、いばらきマンション管理組合ネットワークの設立について、ネットワーク準備委員会委員長の首藤熾平氏より説明が行われました。

茨木市では、平成20年11月よりセミナーが始まり、今回で7回目を迎えます。セミナーのアンケートによると、管理組合間の横のつながりがあったほうが良いという意見が多かったため、平成22年10月からネットワークづくりについての意見交換会を始め、12月に準備委員会を立ち上げました。毎月、ネットワークをどういう組織にし、どのような活動をすれば良いのかについて話し合っています。いばらきマンション管理組合ネットワークの愛称は、「'mネット」です。“'”はいばらき、“m”はマンション管理組合の頭文字で、“ネット”は、みんなで手をつなぎ合いながらいろいろな問題を跳ね返す団結力を表しています。本音で語り合い、ベテランの方々に大規模修繕はどの様にしたら良いのかなどが聞けるので、この会に入って情報交換をしてほしいと思います。一歩外に足を踏み出せば前進できると思いますので、ぜひマンション管理組合ネットワークを活用してください。

その後、4つのグループに分かれ、修繕積立金の運用や、管理費の滞納者への対応など、管理組合が抱える様々な悩みなどについて、情報・意見交換が行われました。



今後、本市においても、管理組合同士によるお互いの経験や知識などを直接交換できるネットワークが構築され、管理組合が抱える諸問題に対してよりスムーズな解決が図られることを願っています。

発行：平成23年7月

編集：茨木市 都市整備部 まちづくり支援課

〒567-8505 茨木市 駅前三丁目8番13号

TEL：072-620-1802

E-mail：machidukuri@city.ibaraki.lg.jp