

平成23年1月30日  
これからのマンションを考える住民交流会  
会長 神島治美

## 第8回住民交流会報告

### はじめに

日本初の分譲マンションが登場したのは昭和31年の四谷マンションです。その後1964年の東京オリンピック、1970年の万博などを契機に分譲マンションが次々と売り出され、マンションブームとなり大都市圏から全国へと広がって、その後、超高層マンションなど様々なマンションが登場し現在に至っています。

この間、旧建設省および国土交通省から以下のような法律や指針が作成されています。

・区分所有法	昭和37年
・都市計画法	昭和43年
・標準管理規約	昭和57年
・区分所有法大改正	昭和58年
・標準管理規約改正	平成9年
・マンション管理適正化法	平成12年
・マンション建替え円滑化法	平成14年
・区分所有法改正	平成14年
・標準管理規約改正	平成16年
・標準管理規約改正	平成23年予定・審議中

現在、分譲マンションの総ストック数は562万戸（平成21年末国土交通省調べ）で居住人口は約1400万人超であり、22年末現在の予想では約580万戸、1500万人近いマンション居住が考えられます。日本の人口の12%が分譲マンションで暮らしており、築35年以上のマンションが益々増加する中で、建物や設備の老朽化、居住者の高齢化、マンション管理の問題やトラブルなどが増加し始めました。

## 住民交流会

このようなマンション居住者の様々な問題を話し合い、解決策を見出そうとの趣旨からマンション居住者による住民交流会が始まり、マンション居住者同士の話し合いの中からマンション管理のあり方やマンション内のトラブル、これまで知らなかった問題など様々な意見交換や他マンション同士の交流などが行われ、マンション居住者の意識改革にも寄与しています。

近年、我が国社会の国民の高齢化はマンション居住者にとっても同様であり、建物の老朽化と合わせてマンション管理の大きな問題として浮上し始めました。

平成20年、「住民交流会」は「これからのマンションを考える住民交流会」として新たなスタートを切ることとなり、これまでの管理運営対策の中に高齢化社会への対応なども盛り込み、新しく活動を開始しました。

年4回の住民交流会として見学会2回、意見交換や勉強会など2回を年間スケジュールとして取り組み、これからのマンションを考える活動を進めています。

昨年の第7回住民交流会では初めて「管理会社に期待する事、管理組合に望むこと」と題して管理会社4社によるパネルディスカッションと管理組合代表者3名による管理会社とのパネルディスカッションを1部、2部に分けて開催致しました。

この中で、管理会社からは管理を行うに当たったの実態と管理組合に対するアドバイスやお願いなどのほか、ハード面だけでなくソフト面も含めた新しい管理への挑戦などが語られました。

一方、管理組合からは管理会社に対する理解不足、管理に対する要望などのほか、新しい取り組みを始めているマンションの実態などが語られました。

今回の住民交流会開催にあたり、NPO集改センター京都事業所長の堀井文子氏より開催案内および参加者の確認、資料の準備印刷などのご足労を頂きました。また、住民交流会報告書作成にあたり、事務局として当日の撮影記録および写真の添付等の作業を含め、私の報告文に合わせたレイアウトで報告書を立派に完成して頂いた事に感謝申し上げます。

交流会会場の提供および開催当日に多くのスタッフを動員しご協力頂いた(株)長谷工コミュニティの皆様、交流会に関わった関係者の皆様に心から感謝申し上げます。

## 第8回住民交流会

昨年末の12月18日(土)に開催された第8回住民交流会は、前回の住民交流会パート2としてテーマは同じながらこれまでの企画とは違った新しい切り口で開催する事となりました。

この方針のもとに運営委員会では、これまでの交流会会場から抜け出し、新しい管理会社の実態に迫る見学会を組み



会場：長谷工コミュニティ関西技術研修センター

合わせ、前回のテーマを引き継ぎ「委託契約書、仕様書」の問題を取り上げた交流会の実施と合わせて2部構成による企画といたしました。

マンション管理における管理員の実習や管理組合の研修のための研修センターとして、最新のマンション設備を備え、関西一との呼び声の高い(株)長谷工・コミュニティ「関西技術センター」を三宅運営委員のご尽力で借り受けることができ、研修センターの見学と実習に加えて、会議室でのパネルディスカッションという今回の住民交流会の新企画が実現いたしました。

日時：平成22年12月18日(土) AM10:30~PM4:30

会場：長谷工コミュニティ関西技術研修センター

### プログラム

#### 1 部 長谷工コミュニティ関西技術研修センター見学と実習

AM10:30~12:00

#### 2 部 管理会社3社によるパネルディスカッション

PM1:30~3:15

株式会社ダイワサービス	マンション管理事業部開発営業課	大橋正和氏
日本ハウズウィング株式会社	大阪支店住宅営業部営業課長	広瀬大司氏
株式会社長谷工コミュニティ	マンション管理相談室主幹	宮本芳雄氏

#### ・質疑応答と管理組合との相談会

PM3:30~4:30



研修施設見学会開催の挨拶

技術研修センターの見学と実習では、(株)長谷工コミュニティ関西研修部の大前氏より研修室においてパワーポイントを使った研修センターの概要説明とオリエンテーションが行われました。

続いて地下1、2階に設備された研修センターでは実地訓練として、マンションにかかわる諸設備の最新設備の見学と実習が

行われ、避難ハッチを使った脱出訓練や消火設備として本格的なホースを使った消火訓練の実施、フロントオフィスの研修では警報監視盤、全館監視設備の動作確認、清掃実技研修、エレベーターでの緊急時の対応、住宅専有部研修ではマンション構造躯体の断面確認が行われました。

また、展示コーナーでは自動点灯・消灯時間の設定、メーターボックス・水栓パッキングの構造確認など日頃目にしないマンションの実態が手に取るように理解できました。

また、7階のOWLセンターでは長谷工コミュニティが取り扱う10万戸を超えるマンションのリアルタイムによる24時間監視体制の見学と説明が行われました。

マンションの防火設備、給水設備、エレベーター設備、住民居室の緊急事態での監視なども行われており、住民の命に関わる事故防止などに役立っていることが手に取るように理解する事ができ、マンション管理に対する並々ならぬ真剣な取り組みが感じられました。

午後から行われた2部のパネルディスカッションと質疑応答・相談会では、管理委託契約書・仕様書についてパネラーである管理会社3社からの特徴ある説明と取り組みの実態、参加者からは管理の実態や管理会社による管理の微妙な違いなどの報告があり、その実態の全貌を理解する事ができました。

特に、仕様書にないソフト面でのサービスについては各社のカラーが出ており、管理組合として今後の委託管理に対する貴重な情報として参加者は真剣に聞き入りました。

パネルディスカッションにおける管理会社3社の説明において、3社それぞれが図表や説明文書に工夫を凝らし、参加者に理解してもらうため最大限の努力の跡が見られました。



左：(株)ダイワサービス 大橋氏 / 中：日本ハウズイング(株)広瀬氏 / 右：長谷工コミュニティ宮本氏

今回の住民交流会における管理会社からの説明と質疑応答、相談会を通じて得られたことは、管理会社と管理組合の双方がフィフティ・フィフティの関係と信頼関係を保つと同時に管理会社に対して問題意識を維持しつつ接することがいかに大切であるかを感じた事です。

新しい住民交流会としての今回の取り組みでは(株)長谷工コミュニティの会社あげてのご支援とご協力により、これからの管理を問う一つの展望が垣間見えてきました。今後の管理における管理会社、管理組合の対応については、何と云っても双方がこれからのマンションを問う高齢化の問題、高経年マンションの建物の維持管理への対応を意識し、管理組合のニーズにマッチした提案を管理会社がタイムリーに行えるかということがこれからのマンション管理にとって大切であると実感させられました。



パネルディスカッション会場風景