

2009（平成21）年3月5日

これからのマンションを考える  
「第1回マンション住民交流会」 報告書

報告者：マンション住民交流会運営委員会  
副会長 谷 恒夫

「新体制のご案内」

3年目を迎えるマンション住民交流会は「これからのマンションを考える マンション住民交流会」として生まれ変わりました。これまでは私が中心に企画運営して参りましたが、今回からはマンション住民の方3名にもお声掛けして運営委員会を設立し、管理組合目線で企画運営いたしました。

運営委員会のメンバーは次の通りです。会長には豊中北コーポラス管理組合の神島治美理事長をお願いいたしました。

なお運営委員会は皆さんの参加を歓迎いたします。是非ご参加ください。

～運営委員会メンバー～

会長	：	神島治美	（ 豊中北コーポラス ）
副会長	：	谷 恒夫	（ NPO 集合住宅改善センター ）
運営委員	：	三宅新一	（ ルネ大津団地 ）
運営委員	：	吉岡一泰	（ グランステイツ六甲 ）
運営委員	：	東島富樹	（ NPO 集合住宅改善センター ）
運営委員	：	井上正司	（ NPO 集合住宅改善センター ）
運営委員	：	伊々田俊	（ NPO 集合住宅改善センター ）
事務局	：	堀井文子	（ NPO 集合住宅改善センター ）

記念すべき「～これからのマンションを考える～ 第1回マンション住民交流会」は第1部に神島会長の基調講演をしていただき、第2部は「私のマンション未来予想図」というテーマでグループワークを行いました。

記

開催日時	：	2月21日 15:00～17:30
開催場所	：	大阪建築会館 3階会議室
参加人数	：	23名（参加者18名 NPOサポート4名）
開催内容	：	以下に記載

(第1部) 講演「これからのマンションを考える」会長 神島治美(豊中北コーポラス)

豊中北コーポラスは1977(昭和52)年12月竣工した築30年以上のマンションです。竣工当時のマンション生活はバラ色の新しい生活スタイルとして羨望の的だったことでしょう。そんな中、当時の管理組合は「このままではマンション生活の維持管理が難しい!」と将来の危機を予測し、早くから計画的な対策に取り組みられてきました。

将来の危機とは「修繕費用の枯渇化」「コミュニティの喪失化」「罹災時対応の不全化」などだったようです。

ご講演で、神島さんには様々な問題(=将来の危機)に取り組みられた分厚い歴史を語っていただきました。「という問題がありました管理組合でした結果、今は問題がありません。次に、という問題は・・・」淡々と語られる講演を聞けば聞くほど圧倒されました。「マンションのあるべき姿」をイメージしながら、管理組合が一貫した思想や哲学に基づく取組みを継続されてきた歴史には文句のつけようはありません。「豊中北コーポラスはおよそ考えられる問題を30年間のうちに全部解決されたのではないか?」という印象すら持ちました。少なくとも、多くの高経年マンションが抱える深刻な問題は、このマンションに見当たらないようです。

また、区分所有者や(同居家族や賃貸者などの)占有者の人数、性別、年代など、被災時の危機管理に必要な情報が詳しく整理されていることにも驚きました。(私のマンションでは整理できていません...)



(第2部) グループワーク テーマ「私のマンション未来予想図」

豊中北コーポラスは30年前に30年後の危機を予測されました、第2部のグループワークでは、まず参加者に「今」からはじまる将来の(深刻化する)問題を出していただきテーマを選びました。出てきたテーマは次の5つでした。

賃貸化	高齢化	コミュニティ
大規模修繕工事	その他(管理組合の法人化・合意形成)	

5つのテーマが決まったところで、「どのテーマでディスカッションするか?」参加者各自にエントリーいただきました。エントリーの後は全体でミーティングです。「このグループで具体的にどんな話し合いをしたいのか?」を発言していただきました。そして「自

分はこのグループで良いのか？」を各自で判断いただきました。「ちょっと違うから他のグループに行きます。」も「それなら私も参加したい！」と他のグループから飛び込みもOKとしました。

実は（もう既に）ここからグループワークは始まっていました！

管理組合には提案内容の主旨を理解することだけでなく、「概ね良いなら賛成する」というスタンスが何処かで必要です。それには発信者の気持ちを知ることが基本となるのではないのでしょうか。そして相手を尊重し自分は謙譲する気持ちがお互いに大切なのです。

「今日はこのテーマで語りたい！」と希望が全面に出た方が何人かおられました。でもそれは悪いことではありません。発信者がメッセージをはっきり伝えるになることも大切なことです。ただ「気づき」があったかどうかが問題です。今回のワークグループの「裏テーマ」はこの辺りに潜ませてありました。

他の人が自分の思うテーマに同意してくれたのは意見が完全に一致していたからではなく、「自分を尊重してくれたから同意してくれた」ことに気がつかないと、いつまでも一方通行のままでキャッチボールは始まりません。「気づき」があるか無いかで、その後のディスカッションで盛り上がるか否かが決まったことでしょうか。今振り返って、あなたの班は如何でしたか？

ここで誤解していただきたくないのは「言いたいことを控える！」ということではないということです。言いたいことは言えば良いのです。ただ感謝や謙譲の気持ちがあれば、「言い方」は変わってくるはずです。このことで自分のメッセージをより正確に力強く回りに伝わるのではないのでしょうか。また建設的な意見も出てきます。そうしたスタンスを「いつも忘れないで！」ということです。

最後に各グループのまとめを記載し、報告を終わりたいと思います。



#### 賃貸化グループ

賃貸化は問題であるが、賃貸人を上手く取り込めば管理組合の活性化につながる可能性もある。いずれにしても、予め管理組合が使用細則などで生活ルールを明確に決めて示すことが大切。

#### 高齢化グループ

居住者の家族構成や年齢構成を知ることが大切だが、取り組んでいるマン

ションが少ない。早期に取り組むべきである。高齢化問題は管理組合運営にさまざまな問題をもたらすので、早期の取り組みが必要。

#### コミュニケーショングループ

住民の生活スタイルなどが違うので実施はますます難しいが、コミュニティは必須である。役割を分担しながら無理がないようにコミュニケーションの場をつくっていくことが大切。

#### 大規模修繕工事グループ

管理会社などに任せるのではなく、管理組合には自ら関心を持ち(素人なりにでも)知ろうとする姿勢が必要。先輩マンションのノウハウを知ることができる交流会のようなネットワークを活用していきたい。

#### その他(管理組合法人化・合意形成)グループ

法人化は内外に対し管理組合の立場をはっきりさせるメリットはあるが、必ずしも必要ではない。合意形成には正規の手続きや手順を踏むことが一番大切なことである。



以上