

2007年(平成19年)12月13日

第1回マンション住民交流会 報告書

NPO法人 集合住宅改善センター
報告者 谷 恒夫

集改センター初の試み「第1回マンション住民交流会」が開催されました。多くのマンション住民にご参加いただき活発なディスカッションを行なっていただきました。参加者だけでなくサポートする側の集改センター内部からも「有意義だった。」と絶賛の声があがっていました。また、マスメディア(建通新聞)記事として紹介されたりブログで紹介されたり、内外で反響が大きかったように思います。「マンション住民同士の横の繋がり」は以前から要望が高かった事を改めて実感いたしました。この企画は是非継続したいと思っておりますので、皆さまのご協力をよろしくお願い申し上げます。

今回の模様は翌週の12月8日に開催された「連続ミニ講座」で発表しました。そちらと重複しますので、交流会の意義等についてこの報告書に記載しません。今回は「連続ミニ講座」で時間が足りずに十分お話できなかった各班の発表内容を中心に報告したいと思います。

4つの班の模造紙を後日眺めながら、築年数によって随分と違いが出るなあ、ということです。大変興味深いと感じました。ただ、共通の話題も幾つかありました。第2回は、その1つだった「無関心住民」に関してディスカッションをしてきたいと思っております。

第2回は来年2月2日JR高槻駅前の「アクトアモーレ高槻」に会場をお借りして、マンション見学会を含めて開催いたします。詳細が決まってご案内ができるのは来年になってしまうかも知れませんが、受付は本部で行なっております。(TEL06-6943-8383 FAX06-6943-8382)皆さま奮ってご参加ください。

記

- | | | |
|------|---|---|
| 開催日時 | : | 12月1日 14:00~16:00 |
| 開催場所 | : | 大阪建築会館6F会議室 |
| 参加人数 | : | 23名(マンション住民15名 NPOサポート8名)
*詳細については別紙参照願います。 |
| 開催内容 | : | 4つの班に分かれて(築年数順)
2つのテーマをディスカッション
後半はグループ別に全体発表(詳細は以下に記載) |
| テーマ | : | 良いマンションとは
この交流会でしたいこと |

この班は、「良いマンションとは？」というテーマを4つの項目（「建物」「管理会社」「管理組合」「住民意識」）でディスカッションされました。

（要約）

1. 「建物」

防犯等の対策がとられた安全安心なマンション
環境が優れていて住みやすいマンション

2. 「管理会社」

安価で信頼できるパートナーシップがある
管理組合とのコミュニケーション・フロントマンだけでなく会社ぐるみで
管理組合に向けた仕事や提案
公明正大（何事にも基準がはっきりしている）

3. 「管理組合」

すばやい対応ができる
継続性のある理事会が運営している
管理会社任せにしない（管理会社と真の意味で対等な付き合いができる）

4. 「住民意識」の問題点

無関心（管理組合に任せ切り）・自分で良くする意識がない（他人任せ）
区分所有の認識がない、知ろうとしない（規約・使用細則・区分所有法・etc）
コミュニケーション不足・一戸建てより近所付き合いがあつて良いと思う
*管理組合からは・説明会・アンケート・広報で

（模造紙を拝見した谷のコメント）

模造紙は最初に「悪いこと」「不満」が書かれています。ガス（不満？）が溜まっているのでしょうか？

築3～8年ということで、新築時には無かった（気が付かなかった）問題が出てきている印象を受けました。これから取り組み始めるけど、新たな問題も出てきそう・・・そんな中でガスが溜まっているのかも知れない・・・と思いました。

問題解決の道筋は1つではありません。また主観的ではなく客観的（鳥瞰的）な視点を持つことは大切なことです。客観的な視点を心がけていても、思い込みが強くて実は主観的だった！なんてことは良くある話です。

交流会で先輩マンションなどから生きたアドバイスやヒントをもらって、今後の取り組みやモチベーションの維持に役立つとうれしいです。またマンション内の「同志」作りにも上手く活用して欲しいと思いました。

この班は、「良いマンションとは？」というテーマを「管理組合の運営」に絞られました。「管理組合の運営」さらに「基本的対応」「理事による点検」「コミュニケーション」「広報」という項目に分けてディスカッションされました。

1. 「基本的対応」

各種の見直しができている（規約・使用細則・管理委託契約・長期修繕計画、etc）

管理会社を管理できる管理組合

総会等の出席率が高い

2. 「理事による点検」

見回り・マンション内の建物見学会の実施

小さな工事は自分たちで行う（時給1000円の実施例も紹介）

3. 「コミュニケーション」

隣人にほどほどの関心がある

双方向（アンケートや投書など）

マンションに対して多くの人に関心や興味を持てるように・・・脱無関心

住民用の掲示板運営の実施例

管理組合と組合員が双方向（アンケートや投書など）

4. 「広報」

マンション管理は自分たち住民が行う自覚を持つ

5. 「その他」

住人の関心が低いと特別決議が成立しない

若い人を如何に巻き込むかが問題

広報を出しても読んでくれない

理事役員のスムーズな選出

役員にすら基本的な知識がない

管理組合活動に熱心な人を理事長へ

（模造紙を拝見した谷のコメント）

この班はマンションの規模に一番の開きがあるのにディスカッションが盛り上がったようなので、実は安堵しました。一番時間が無かったと感じられた班だったようです。

模造紙の内容は、細かく具体的に感じました。この班の方の中には既に問題解決に向けた取り組みをされて一定の成果をあげられた経験を持つ方がおられるのでしょうか？

ただ、これから新たな問題が色々と発生するかも知れません。そんな中、モチベーションと広い視野を維持することは並大抵のことではありません。それにはマンション内に「同志」を作ることが鍵になるかも知れません。交流会では、他のマンション（先輩マンションも）を知ることや仲間を作ることでも得られることは多いと思います。また、自分のマンションを語ることで自身を振り返ることもできると思います。

この班は模造紙の縦軸を「良い・悪い」、横軸を「ハード面・ソフト面」と定めてディスカッションを行いました。

（ハード面）

良い点

- ・ 機能的・災害に対し安心
- ・ 開放的・住み易い（冬暖かく夏涼しい）
- ・ 楽チン（管理会社が面倒な掃除や点検等を全てやってくれる）

悪い点

- ・ 他人が起こした事故で被害を受けるリスクがある（例：水漏れ事故）
- ・ 上下階で気を遣う（例：音・ニオイ）
- ・ 建物や設備が住民の需要についていけない（例：ペットの糞処理場、オール電化）
- ・ 管理費が高つく

（ソフト面）

良い点

- ・ 同じようなライフサイクルを歩んできた住民同士は気心が知れていて生活しやすい
- ・ 管理組合と自治会のコミュニケーションが上手くいっている
- ・ 管理組合と住民のコミュニケーションが上手くいっている
- ・ 住民同士のコミュニケーションが上手くいっている
- ・ 管理員が有効に活用されている

悪い点

- ・ 管理員に任せ過ぎ（何でも任せて安心してしまう）
- ・ 住民間の人間関係が閉鎖的（限られた人だけ・新しくこられた方がとけこめない・新しくきた子供を叱れない）
- ・ 高齢問題（「暮らしを支える会」管理組合／自治会民生委員／ボランティアが一体化して取り組み・・・安否確認）
- ・ 引っ越してこられた方とのトラブル（例：ペット等のルールを知らずに引っ越して来られた等）

（模造紙を拝見した谷のコメント）

模造紙を見てというか・・・私はこの班だったので、参加者としてコメントを書きます。

私以外は築30年クラスのマンション住民の班で、私は1人圧倒されていました。「人間と一緒にマンションも30歳を迎えると随分と大人だなあ。」という感じです。やるべきことを（それなりに）やって来た30年だから、自分たちのスタイルが完成しているという洗練されているというか・・・やはり言葉の1つ1つにマンションの歴史を感じました。

貴重な話が（ヒントが）たくさん出ました。「もっと話を聞きたかったなあ。」というのが正直な感想でした。

第4班（築30～35年） *大規模修繕3回目経験済という方もおられる班

この班は「良いマンションとは？」というテーマを「住民」・「組合」・「コミュニティ」・「専門家」という4つの切り口でディスカッションされたようです。

1. 「住民」

キーワード 「自覚」・・・ 関心を如何に持ってもらうか！

住民によって温度差がある

スキルUP（検査能力UP）

* 役員育成（不足はチームワークで補完）

2. 「組合」

キーワード 「広報」
「マニュアル作り」
「ルール作り」・・・ 公平分担・管理見直し

誰もが公平に参加できる（誰でもできる）管理組合の実現

3. 「コミュニティ」

キーワード 「高齢化問題」
「自治会とのタイアップ」・・・ 「夏祭り」等の行事
コミュニケーションの形成

4. 「専門家」

キーワード 「めぐり合い」・・・ 如何に見つけるか！
* 大規模修繕等の工事監理者の選択の大切さ
* 管理会社の選択

(模造紙を拝見した谷のコメント)

上記の私のまとめでは不十分だと思いますが、模造紙と5分間説明からはこの程度しか理解できませんでした。管理組合の大先輩の班というより先生チームと呼びたい位です。

1部で漏れ聞こえる会話の内容が、それぞれの経験から発せられた言葉たちばかりで一言々に「重み」を感じました。そんな中「高齢化問題」は切実なようです。

キーワードの選び方もユニークです。「大規模修繕工事において工事業者も大切だが工事監理者の方も大切」という言葉も、経験がないと出てこない言葉だと思います。

私自身を振り返ってみると・・・管理組合の中では必死で課題に取り組んでいるので、理事役員の「教育」という発想には至りません。

また、(どこの班でも言えることですが・・・)机上論だけでなく実践もされていることが素晴らしいと思います。そうした経験やノウハウが、この交流会の中で他の参加者に役に立って欲しいなと思いました。

以上