

2008（平成20年）2月2日

第2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

「第2回マンション住民交流会」が開催されました。今回の会場は JR 高槻駅前にある複合型超高層マンション「アクトアモーレ高槻」をお借りしました。交流会の開催に先立って最新の超高層マンションの見学会を開催いただくなどアクトアモーレ高槻管理組合・住宅部会長の平野順三氏には多大のご協力やご尽力をいただきました。この場を借りて御礼を申し上げます。ありがとうございました。

記

- 開催日時 : 2月2日 13:30～16:00
- 開催場所 : アクトアモーレ高槻
- 参加人数 : 22名(マンション住民17名 NPOサポート6名)
* 詳細については別紙参照願います。
- 開催内容 : 前半はアクトアモーレ高槻の見学会
後半は3つの班に分かれて(戸数順)
1つのテーマをディスカッション
その後グループ別に全体発表(詳細は以下に記載)
- テーマ : 無関心住民について



第1班(26~52戸+179戸のマンション住民)

1. 「管理組合の大切さ」

参加する必要性を感じてもらえない。
自分が参加しなくても他がしてくれる感覚が染み付いている。
2. 「管理組合の知識がない」

自分のマンションの管理規約を知らない人が多い。
建築や管理の知識を持った人が周りに居ない。
(専有と共用の違いが分からない・・・全部専有だと思っている)
役員になっても知ろうとしない。
3. 「合意形成」

地権者や住人で利害が違い合意に至らない。
1つにまとめるのが大変!
4. 「理事会」

積極的に管理組合の役をする人が居ない。
輪番制だから仕方なくやっている役員が多い。
管理組合運営を如何に継承するかが問題(引継ぎが上手く行っていない)
5. 「その他」

(コーポラティブ住宅で)竣工当時から仲の良かった住民だったが、管理組合はなく建物維持管理が不十分で建物に問題が発生した。
管理組合の体制作りに尽力しているが住民間に温度差があり生活に影響のある問題(=管理費等の金額)が発生すると悲しい位に仲が悪くなってしまった
住民の不満を吸い上げるシステムが必要。
理解してもらおう努力が必要だと痛感している。
管理や建築の知識を知らしめることが大切・・・広報や勉強会の実施

(グループに参加した谷のコメント)

このグループは戸数の少ないグループで、管理組合の無関心さは人材不足から(音頭取りが居ないから)とお考えが強いように感じました。そうした背景からか、住民には「不満」という名のガスが溜まっている・・・と感じられている方もおられましたが、「猫の首に誰が鈴を付ける?」で、全員が尻込みされている、若しくは{鈴を付けに行ったけど上手くいかなくて・・・}そんな図式が浮かびました。

また今回は、建築計画時点から居住者が設計に参加する「コーポラティブハウス」の方も参加されました。入居当時は皆若く活力もあり入居前から顔見知りで仲の良い者同志だったので「どんな問題でもこのメンバーなら合意形成できるし取組む団結力は揺るぎない。」と考えておられたようです。そうした背景からか、このマンションには規約や修繕計画などのルールが十分に整備されておらず権利義務関係も曖昧だったようです。

今回参加された方は、築20年近くなっても大規模修繕がままならない現状に「このままでは駄目だ!」とマンションの危機を感じ動かされたそうです。しかし問題解決にはお金も掛かり他の住民との見解や相違や生活環境などの違いから、提案は聞き入れてもらえず仲良し関係にも影響が出たそうです。当初に持っていたイメージと現実とのギャップに傷つかれているご様子で、エピソードを切々と涙ながらに話されていました。聞いている

だけで気が重たくなる内容でした。しかしそうするかは先送りせずに結論を出す方が良いと感じました。(皆が納得するならば「何もしない。」という結論もありかも?)

解決には多くのハードルがあると思いますがコツコツと1つ1つ乗り越えて行けばそのうちに着地点は見えてくると思います。交流会で悩みを話して(聞いてもらって)勇気やヒントをもらって推進の燃料になれば嬉しいなと思います。マンションの問題は時間が経てば経つほど問題が絡んで深刻化してしまう、問題を先送りしない素早い取り組みや対応が管理組活活性化のコツだと再認識しました。

第2班(26~179戸のマンション住人)

1. 「管理組合の大切さ」

総会などの欠席は損だと思っていない(若い人は出席しない)

自らの利権の為に管理組合を牛耳る方がいて組合全体に諦めムードがある
自主管理で月1回の清掃を全80戸が協力して行っているが3戸だけ絶対出てこない

2. 「合意形成」

近所付き合いが苦手かも?と感じる住人がいる

仲が良いと大変スムーズ、でも管理費等で少しもめると進みにくい

住民同志が思いやりを持って付き合いをすべき

喋りやすい環境を作るべきだ

話し合いを多くするべきだ

3. 「理事会」

役員のなり手が居ない(管理組合活動の優先順位を低く見られがち)

(輪番制になっていても)仕事が忙しいと就任を断られる。

4. 「その他」

子供が巣立ち夫婦2人住まいや高齢化世帯が多くなった。

(模造紙を拝見した谷のコメント)

この班は自主管理をされているマンションの方が参加されており、委託管理方式よりも大変な自主管理制度をどのように運営されているのか、私も興味がありました。このマンションでは月1回の全戸で取り組む清掃が決められており住民間のコミュニケーション作りに役立っているキーポイントになっている印象を持ちました。今回はその辺りのお話はあまり出なかったようですが、次回また機会がありましたらお話いただきたいと思います。

また、今回の模造紙を拝見して一番印象的だったのは「仲よしだった時は何でもスムーズだったけど、管理費等でもめると進まなくなる。」という内容のタックシールです。未解決の問題は放置すれば放置するほど複雑に深刻になっていきます。だからこそ気が付いた人が気の付いた時に取り組む姿勢が必要です。他の住人と良く話し合いをして良い方向に進むと良いなと思います。

それには「話を良く聴く!」というスタンスが絶対に必要です。立場や環境の違いから平行線で交差点が見出せない事もありますが、良く聴き合う事でお互いの立場や主張を理解する事ができます。(認める・認めないは別問題ですが...)理解できれば合意点を探るポイントや、課題に対する現在のベストな結論を判断する事も可能となると思います。

第3班（113～495戸のマンション住人）

1. 「管理組合の大切さ」

無理矢理に関心を持ってもらわなくても良い。（関心を持たざるを得ないようなテーマや提案には自ずと関わって来られる）

自分の利害に関わる事への関心が高い（総会の出席率も良い）

基本は広報・・・毎月の広報誌で行事等（消防訓練・全体清掃・駐輪場抽選会・各種お楽しみ行事）を伝える。

マンションに居住していない組合員へは年賀状や新聞を届けている。

防犯等の共通した懸念や課題に住民全体で取り組む（夜回り・清掃・その他）

高齢者が多いので民生委員を中心に食事会などを実施する。

地域活動（町内会）との連携で人のネットワークを広げる。

地域の老人会などの人脈を通じて意見を聞いている。

アンケートを活用している。

マンションでは自治会などに強制加入するルールが必要。（管理組合にとって住民が自治会加入するメリットは大きい）

催し物を通じて人間関係を築いてからマンション管理に興味を持ってもらうしかないと思う。

2. 「理事会」

輪番制は全員が役員経験する良さがある。

輪番背も立候補制も一長一短で弊害があったので、現在は併用性を検討中。

役員はボランティア活動のイメージとは異なる

役員に頑張る人が居ると頑張る人に依存する役員が増えるので、ちゃんと役割分担を決める事が必要。

「やりたくない人」に無理矢理に役員就任を押し付けても限界がある。

（模造紙を拝見した谷のコメント）

この班はマンションの戸数が一番多い班でした。最も無関心層住民の問題が切実な班だったかもしれません。「無理して関心を持ってもらうより関心のあるテーマを打ち出せば良い。」刺激的です。（どういうテーマなのか例を教えてください・・・）

その中で特徴的なのは管理組合が本来行うべき建物管理や生活のルールづくりだけでなく、その前段階のコミュニケーション作りを重要視されている点です。老人会に参加したり民生員とコラボしたり年賀状をだしたり・・・それぞれで独自の取り組みをされておられるようです。その中でも「地域活動（町内会など）との連携」を重要視されているコメントが目につきました。マンション住民のコミュニケーションや思い入れは竣工からスタートしますが、地域活動は先代や先々代からの歴史があります。根深く強力な安定感があると思います。そんな地域活動の力を借りてマンション内のコミュニケーションを図る作戦は大変有効だと感じました。地域の方もマンションが参加する事で活性化するケースもあり一挙両得の感じがします。地域側が閉鎖的な場合もありますが、人材不足で悩む地域

も多いはずですので、歓迎されるケースも多いと思います。

いずれにしても管理組合活動をご理解いただくためのアピールは難しいです。模造紙のコメントにはその辺りのご苦労が滲み出ているように感じました。この班に限った事ではないのですが、コメントには管理組合活動を一生懸命に実践されてきた背景というか・重みというか・スキルというか・を感じます。それぞれが独自に進めて来られて掴んだノウハウは貴重です。

マンション住民交流会では、他のマンション住人のスキルを感じて自身でアレンジするきっかけができます。視野が狭くなりがちなマンション住民の我々がちょっと視点を変えて自身を見直すチャンスになればうれしいです。

(最後に)

第2回の交流会は最新の高層マンションの見学ができるという事もあり、今回は14管理組合18名の方々にお集まりいただきました。

アクトアモレ高槻見学会では火災などの災害への対応について昼夜の人口分布分析(=休日や平日晩は成人男性がマンション内におられるが、平日昼は高齢者・女性・子供しか居住してない等のデータをグラフ化)されて、昼間に災害があった場合について対策を考えておられる姿に目からウロコの思いがしました。私のマンションでも取り上げなければならないテーマだと感じました。巨大なキュービクルなどの設備や超高層マンションの屋上を見学させていただけるなど、大変に貴重な体験でした。見学会を通じて感じたことは建物が立派で巨大な分、コミュニケーション作りや建物の維持管理などの関する合意形成が難しそうな印象を受けました。その辺りをいち早く感じておられる住宅部会長の平野さんに共に頑張る仲間が増えて輪が広がっていけば良いなと思いました。

大好評だったマンション見学会の後に3つのグループに分かれて「無関心住人への対応」というテーマで活発なディスカッションを行なっていただきました。今回は第1回の築年数順ではなく戸数別にグループ分けを行いました。

「無関心住人への対応」というテーマを選択した理由は、第1回の総論的なディスカッションの中でどのマンションにも共通しているテーマだと感じられたからです。共通のテーマなので第2回で少し掘り下げて論議を深めていこうという訳です。

今回も色々なご意見がたくさん出ました。「他の管理組合も同じ悩みがある。」事を実感できました。ただ今回のテーマで行ったディスカッションは不完全燃焼だったと思います。総論から各論(具体論)になると各マンションの事情をそれぞれが語る姿となり、「私の所は・・・だ。」という主張だけで議論が深まらなかったからです。「私のマンションは」という主語で語り合う限界を感じました。他の参加者が話し合う余地が無かったと思います。

次回からは、例えば「私のマンションの問題は・・・」を主語にして1つ取り上げて(深く掘り下げて)全員ディスカッションするか問題へのアプローチの仕方について工夫が必要だと反省します。

とは言うものの「マンション住民同士の横の繋がり」は要望が高いと実感しており、今後も継続したいと思っております。皆さまのご協力をよろしくお願い申し上げます。

以上