

マンション長寿命化協議会シンポジウム 基調講演

マンションと地域の連携した取り組みの 広がり

平成25年3月

マンション長寿命化協議会／社団法人高層住宅管理業協会

講師：一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長 親泊 哲

1

目次

I. はじめに	3
II. マンションの防災対策について	4
III. 地域と連携した取り組み例	5
IV. 地域資産価値の向上に向けて	7
V. まとめ	9

本日はその中のエッセンスをお話いたします。

2

I. はじめに

管理組合によるコミュニティ形成(業務)は、「義務」か？

区分所有法やマンション管理適正化法には明定されていないが、マンション標準管理規約では、

「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」

を管理組合の標準的な業務としている。(第32条第15号)

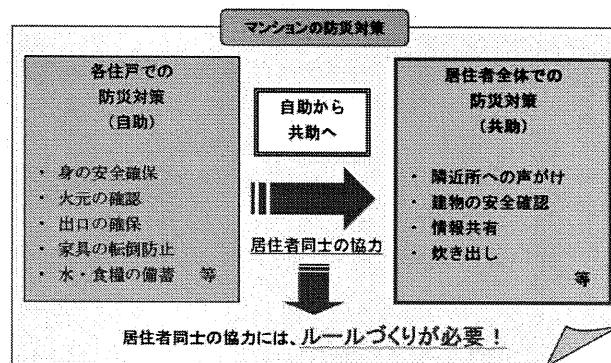
⇒コミュニティ形成(業務)は管理組合にとって義務ではないが、必要に応じて

「行うことができる」

業務であるといえる。

3

II. マンションの防災対策について



出典: 仙台市「分譲マンション防災マニュアル作成の手引(H25.1)」より

日常の管理を行う管理組合としては、平時の備えと災害時の対応(ルール、マニュアル)を細かく決めておくことが肝要である。

⇒そのための費用として、標準管理規約第27条第10号に掲げる

「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」

を規定しておくのが一般的となっている。

4

Ⅲ. 地域と連携した取り組み例

①町田市 町田市分譲マンション管理セミナー

- ・2003年2月より、年3、4回程度実施。直近は第30回。
(直近テーマ:防犯カメラ運用細則モデルについて、マンションの防犯対策について)
- ・町田市分譲マンション管理組合ネットワークという、市内のマンション管理組合(理事長)が任意に集まり設立した団体が呼び掛け、町田市建物住宅対策課および(財)マンション管理センターとの共催により開催。
- ・管理組合役員および区分所有者の基本的知識の修得と、組合共通の問題を整理し情報交換・共有することで解決に向けての支援を行うことが目的。
- ・参加料は基本的に無料。会場は福祉会館等の公共施設。1回あたり3～4時間程度。
- ・市から各組合理事長に対して案内状発送。市の広報紙にも掲載。
- ・窓口は市の担当部署。(上記参照)

5

Ⅲ. 地域と連携した取り組み例

②大阪市中心区 マンションと地域のコミュニティ促進事業

- ・マンション内外のコミュニティの活性化に取り組んでいるマンション管理組合の協力の下、それらマンションのうちから「モデルマンション」を選定し区民にとって先行的な取り組みの実践を支援する。
- ・マンション居住者および地域住民に共通する関心事である「防災活動」をテーマとする。
- ・テーマに基づき、モデルマンションごとに検討し取り組むポイントは以下のとおり。
 - i 安心して暮らすことのできるマンションづくりに向けた検討
(小テーマ:防災訓練、高齢者支援等)
 - ii コミュニティ活性化に向けた検討
(小テーマ:交流イベント、マンション同士の連携等)
 - iii 地域との連携に向けた検討
(小テーマ:地域の防災訓練参加、町会加入等)
- ・それぞれの取り組み終了の後に、モデルマンション(およびその他マンション)間の交流も兼ねて「報告交流会」を実施。成果や課題等について意見交換を行う。

6

IV. 地域資産価値の向上に向けて

マンションの最高自治規範である規約の第1条には、「区分所有者の共同の利益の増進」と「良好な住環境の確保」という目的が掲げられている。また、「その目的を達成するために区分所有者は全員で管理組合を構成する」とも規定されている。

区分所有者として、規約を理解すると共に、守らなければならない義務があることは承知しているが、そもそも第1条に掲げられた「目的」の意味がわかるようでわからない。

いったい何を意味しているのか…

【仮説】

「**区分所有者の共同の利益の増進**」とは、周囲から「ぜひ、〇〇マンションに住んでみたい(〇〇マンションの区分所有者になってみたい)」と思ってもらえることを意味しているのではないかと？

「**良好な住環境の確保**」とは、区分所有者等が快適に〇〇マンションに住めること、地域住民との良好な関係を構築することで非常時に助け合えること、などを意味しているのではないかと？

7

IV. 地域資産価値の向上に向けて

【考察】

①これから数十年が経過した将来でも、周囲から「(建物は古いが)ぜひ〇〇マンションに住んでみたい」と思ってもらえるためには、少なくとも〇〇マンションがマンションとしての「**魅力**」を持続することが必須であろう。

②現に持っている・住んでいる人は、当該マンションを気に入っているから所有・居住しているわけだが、自分達がどれだけ気に入っていようと、少なくとも周囲から気に入ってもらえなければ、マンションをきちんと管理していると言えるだろうか。

③マンションが時代の「**ニーズ**」にマッチした設備等をそなえ、また、それらが準公共財のように利用できるものであれば、地域全体の安心・安全にもつながるのではないかと。(それが地域の資産価値向上に直結するのではないかと。)



地域資産価値の向上に資する
管理組合の目的(役割)

： 第三者にとって魅力的であり、地域
および時代のニーズにマッチしたマ
ンションにすること

8

V. まとめ

- ① 管理組合の業務は、標準管理規約等を参考として組合ごとに必要に応じて決められる。
- ② マンションが、地域において防災等を軸とした先進的な取り組みを推進することで、地域全体の向上発展にもつながる。
- ③ マンションは、個人の資産価値や居住空間としての魅力とともに、準公共財としての機能も備える。その適正な維持管理を行うのが、管理組合である。