

# マンション長寿命化協議会シンポジウム

～マンションに安心、安全で長く住むために～

# 安心・安全な生活を支える コミュニティ活動の推進が

マンション管理業協会では東日本大震災の経緯を教訓とすべく、防災・減災にも資する管理組合によるコミュニティ活動のあり方について検討を重ねてきた。その集大成として3月22日、「マンション長寿命化協議会シンポジウム」を開催。マンションに安心、安全で長く住む施策の討議内容を採録した。

## 来賓あいさつ 野村 正史氏 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長

### 相互に助け合う仕組みの導入が重要に

東日本大震災は、直接的な被害を受けなかった地域においても都市型生活の脆弱さやリスクを改めて浮き彫りにしたといえる。一方、マンション販売は全般的に好調であり、ハード面などで災害に強いことが広く認知されたといえる。



## 基調講演 1 齊藤 広子氏 明海大学不動産学部教授

### マンションを核にエリアの防災を



東日本大震災によって千葉県浦安地域も液状化などの被害を受けた。しかし、当該地域のマンションはハード面の劣化が原因で、ソフト面でも強固な対応力を見せた。これはマンションの長寿命化を考えたうえで重要な、多様な助け合いがあり、建物の被害がなとも即座に安全確認がなされたマンションであった。

## 基調講演 2 玉田 弘毅氏 明治大学名誉教授 弁護士

### 区分所有法の原点に振り返り検討を



マンションコミュニティの重要性は、明確な条文で示さなかったものの、1962年に区分所有法が制定された当時からの関係者の中では広く認識されていた。その後、数次にわたって改正された時も、管理組合は財産の利益すなわち共同生活の秩序を乱す行為を制限できるという考え方に基き、コミュニティ形成にも深く関与するようになってきた。

## 基調講演 3 親泊 哲氏 一般社団法人日本マンション管理士連合会会長

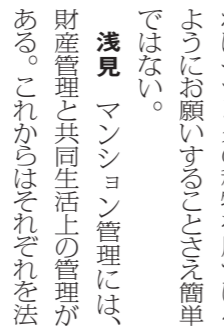
### マンションと地域の連携した取り組みを



マンション管理適正化法の施行以降、マンション管理組合と地方公共団体が防災のために連携する取り組みが広がっている。東京、町田市では年に3、4回、分譲マンション管理セミナーが開催され、防犯対策などが話し合われている。また、大阪府中央区ではマンションと地域コミュニティ促進事業の取り組みが始まっている。そのほか京都や金沢、東京などで新築、既存を問わずマンションと地域の連携が始まっている。

## マンション長寿命化協議会メンバー

- 齊藤 広子氏 (座長) 明海大学不動産学部教授
- 篠原 みち子氏 (委員) 弁護士 (篠原法律事務所)
- 秋山 哲一氏 (委員) 東洋大学理工学部建築学科教授
- 浅見 泰司氏 (委員) 東京大学教授 東京大学空間情報科学研究センター長
- 戒 正晴氏 (委員) 明治学院大学法科大学院教授
- 遠藤 和義氏 (委員) 工学院大学建築学部建築学科教授
- 花里 俊廣氏 (委員) 筑波大学人間総合科学研究科教授
- 三井 康壽氏 (委員) 政策研究大学院大学客員教授 日本不動産学会副会長
- 山本 育三氏 (委員) 全国マンション管理組合連合会会長
- 親泊 哲氏 (委員) 日本マンション管理士連合会会長 (順不同・敬称略)



コミュニティ形成を促す法改正を 親泊 哲氏

管理会社に先進的取り組みを期待 花里 俊廣氏

法的留意点に配慮し コミュニティ活動を 齊藤 広子氏

問題解決型のコミュニティ形成へ 篠原 みち子氏

管理組合を軸に 居住者の意思疎通を 齊藤 広子氏

区分所有法の原点に振り返り検討を 玉田 弘毅氏

マンションと地域の連携した取り組みを 親泊 哲氏

管理会社に先進的取り組みを期待 花里 俊廣氏

法的留意点に配慮し コミュニティ活動を 齊藤 広子氏

問題解決型のコミュニティ形成へ 篠原 みち子氏

管理組合を軸に 居住者の意思疎通を 齊藤 広子氏

区分所有法の原点に振り返り検討を 玉田 弘毅氏

マンションと地域の連携した取り組みを 親泊 哲氏

管理会社に先進的取り組みを期待 花里 俊廣氏

法的留意点に配慮し コミュニティ活動を 齊藤 広子氏

## パネルディスカッション

### 災害時に役立つマンションのコミュニティ

#### 問題解決型のコミュニティ形成へ



篠原氏

管理組合を軸に居住者の意思疎通を 齊藤 広子氏

区分所有法の原点に振り返り検討を 玉田 弘毅氏

マンションと地域の連携した取り組みを 親泊 哲氏



浅見氏



三井氏



理事 山根 弘美 一般社団法人マンション管理業協会 理事長

### 目覚めた市民層の役割に期待

かつての日本では地縁、血縁を軸としたコミュニティが形成されてきた。それが戦後以降、いわゆる『圧倒的無関心層』ともいわれる人々が増大したことで、地域の共同体的機能が損なわれてきた。



## 一般社団法人 マンション管理業協会とは

当協会は、マンション管理業者387社(2013年4月1日現在)で組織される国内唯一の業界団体です。1979年に誕生し、現在日本国内に579万戸ある分譲マンションの約90%の管理を当協会会員が受託しています。また、2001年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第58条に規定する管理業務主任者の指定試験機関の指定を受けたほか、マンション管理の適正化に資する施策を展開しています。



山本 育三氏 マンションの居住形態は、直接民主主義を地味に「一人」の群れ社会へ、大規模修繕や建て替えなど、財産管理の問題では法律の条文通りで決めるというより、ほとんどの反対がなくなるまで話し合っている。

花里 俊廣氏 単なる仲良しグループではなく、問題解決型コミュニティであるべき。大規模修繕やコンシェルジュの配置など、多くの居住者の賛同が必要な決定を円滑にしたマンションは共通して良好なコミュニティが形成されている。

戒 正晴氏 管理組合がコミュニティ形成活動をする点に異論はないが、法的に担保されていない懸念がある。判例を踏まえ、管理会社に先行的取り組みを期待

齊藤 広子氏 管理組合がコミュニティ形成活動をするうえで、法的留意点に配慮し コミュニティ活動を

山本 育三氏 管理会社は、オフショアで災害時の支援活動などを留意していいのではないかと。財産管理にとどまらず、これまで以上に先行的な取り組みを期待している。