

安心して住めるマンション、孤立しない管理組合 ～実現できる考え方は何か～

村井忠夫

マンションを「集合住宅」といいます。いわば、マンションは「住宅の固まり」です。一戸建て住宅と違って、一棟の建物にたくさんの住宅が集まっているマンションには大勢の人が住んでいますから、マンションは多くの人が生活を共にしている場所だということもできます。マンションはたくさんの人が生活条件を共有しながらいっしょに暮らすところなのです。

しかし、そういう性質を持つマンションで実際の住みよさを実現する場合には、自分の持ち物として住む「分譲マンション」と借りて住む「賃貸マンション」のどちらに住んでいるのかで考え方がかなり大きく違います。その点をどう理解するかが、自分の持ち物として手に入れたマンションの住み心地を大きく左右します。この点の考え方で、自分のマンションが安心して住めるところかどうかが決まるわけです。

しかし、だからといって、こうしたことが住む人の個人レベルの努力で実現するものではありません。安心して住める分譲マンションの住みよさを実現しようとする、住む人が集団をつくって取り組んでいく必要があるからです。ここに、管理組合という組織が大事な意味を持つ事情が浮かび上がります。

こう考えてくると、マンションの住みよさを確かなものとするために管理組合が何を考えていけばいいかという点を持つ大事な意味が、あらためてはっきりしてきます。

■ 1. マンションの「住みよさ」は何で決まるか 1 : どんな物件にも建てられたときから用意されている「住みよさ」

せっかく手に入れたマンションが住みよくなかったら、誰しも困ります。しかし、そもそも「住みよさ」というのはいったい何でしょうか。「住みよさ」には、実は二通りのものがあります。その第一は、どんなマンションにも共通する「住みよさ」です。もう一つは、それぞれのマンションにだけ備わっている特有の住みよさです。私たちが安心させてくれる住みよさは、実は、この二通りの住みよさが揃ってこそ始めて実現するものなのです。

この二つのうち、どんなマンションにも共通する第一の住みよさを、まず考えてみましょう。この意味での住みよさは、一戸建て住宅にはないマンション特有のもので、マンションが建てられた最初のときから用意されているものといっていいいでしょう。その「住みよさ」を成り立たせる典型的な条件は三つほどあげられます。

1. 孤立しないシテイライフの場

＝当然ながら、一戸建て住宅のような孤立した感じがありません。ただし、床や壁を隔てただけの至近距離で住むとはいっても、構造が画然と仕切られていますから個人生活のプライバシーは確保されます。

2. 多くの人と生活条件を共有できる

=立地や環境など住居の基本条件を大勢の人と共有できます。日常生活の上での例をあげれば、ゴミの出し方などがその典型例です。また、台風や地震などの災害などの場合には、問題に直面するのが「自分一人だけではない」という心強さがあります。

3. コストパフォーマンスのよさ

=年数の経過による建物の劣化は一戸建て住宅でもマンションでも必ず起こりますが、集合住宅であるマンションの場合には費用上のスケールメリットがあります。防犯対策など劣化対策以外の面でも、数多くの住戸がまとまることによって費用の経済効果が上がる場合があります。

■2. マンションの「住みよさ」は何で決まるか2：住んでいる人自身がつくっていく「住みよさ」
もう一つの意味の「住みよさ」は、住んでいる人自身が作り上げていく方法によって生まれます。こちらの方は、それぞれのマンションごとに異なる固有の条件に対応した意味での住みよさです。したがって、この意味での住みよさは、どんなところに、いつ、どの規模で建てられたかというそれぞれのマンション固有の事情によって具体的な意味が決まります。

札幌のマンションを例に考えてみましょう。マンションである限り、建っている場所が札幌であろうと東京であろうと変わりなく共通する意味の住みよさが必要になります。しかし、そのほかに、マンションの建っている場所によって異なる条件の違いが反映していなければなりません。マンションの階数や戸数といった規模や、いつ建てられたかという時期の違いも関係します。

そう考えていくと、雪の積もる札幌のマンションの住みよさと埋め立て地盤で地震耐力を気にしなければならない東京のマンションでは、具体的な住みよさの意味がまったく違うことがわかります。同じ北海道でも、たぶん函館のマンションの住みよさと札幌のマンションの住みよさが同じではないことや、同じ札幌市のマンションでも中央区の10階建て80戸の場合と豊平区の5階建て30戸の場合とでは異なることもはっきりします。そうした意味でのマンションごとの住みよさは、そこに住んでいる人の生活実感に裏付けられて始めて理解できるという特質があります。マンションの本当の住みよさを確かめられるのは、そのマンションに住んでいる人だけしかないとすることもできます。

1. マンションの「住みよさ」は建物自体の「住みよさ」に住む人の生活実感からみた「住みよさ」がプラスされたものでなければならない =マンションの住みよさが建物の条件だけで決まるのなら、マンションの「住みよさ」はビジネスビルやホテルの便利さとまったく変わらないものになってしまう。どんな人が住む場合であっても同じような条件さえ揃っていれば、住みよいマンションだということになるからです。もちろんこの考え方がまったく間違いではありませんが、人の暮らしの場となるマンションの住みよさを確かめる上では十分とはいえないでしょう。

2. マンションの「住みよさ」は誰と隣り近所でいっしょに暮らすかという事情で決まる =「住むための建物であるマンション」は、「仕事をするための建物であるビジネスビル」とも「泊まるための建物であるホテル」とも違います。「住む」ことによって同じ顔ぶれの人同士がつねに反復して日常的な接触関係を重ねながら暮らすマンションでは、「隣り近所でいっしょに暮らす」人との近隣関係の積み重ねが「住みよさ」を左右するからです。この意味では、マンションの住みよさの本当の意味は、そこに住む人次第で決まるといえるかも知れません。

3. 「借りて住む」賃貸マンションと「持って住む」分譲マンションでは「住みよさ」確保の前提条件が違う

＝もしも、隣り合って住む人の事情に具合の悪さがあれば、どうなるでしょうか。賃貸マンションなら引っ越してしまえば解決します。しかし、分譲マンションではそうもいきません。「借りているマンションの住みよさ」と「自分が持っているマンションの住みよさ」では、「住みよさ」を成り立たせる前提条件が違うからです。

賃貸マンションは一定の期間を区切った賃貸借契約という約束を前提とする住まいですから、何か問題があってもその約束を終わりにしてしまえば「住む」ことにピリオドを打てます。しかし、分譲マンションの場合には、不動産としての資産を売買するなどという方法で手放さないと「住む」ことにピリオドが打てません。住みにくくなったからといって賃貸マンションの場合のように引っ越して出ていっても不動産の持ち主だという条件が変わらなければ、引越は住みにくさから単に遠ざかるだけの意味しか持たないからです。まして、住宅ローンの未返済額の存在や妥当な価格での売買が短期間では難しいといった事情を考えると、賃貸マンションとはまったく違うむずかしさがあることがはっきりします。

こう考えてくると、言葉としては同じ「住みよさ」であっても、分譲マンションと賃貸マンションでは実質的な意味がまったく違うことがわかります。居住者の立場で考える限り、住んでいる間だけ住みよさが続けばいい賃貸マンションと違って、分譲マンションではできる限り長続きすることが望まれるという点で、「住みよさ」の前提条件が大きく異なるのです。逆にいいますと、「住みよさ」を維持できなくなったとき、分譲マンションでは賃貸マンションに比べてはるかに対応がむずかしくなると考えることもできます。この難しさを解く鍵が「管理」という考え方です。

■3. 住みよさは「管理」次第で決まる：「マンションは管理を買え」と誰かに聞いたことがあるけれど、あれはほんとだろうか

では、そうした分譲マンションの「住みよさ」を実現する担い手は、いったい誰なのでしょう。それはほかならぬ「マンションの持ち主」です。なぜなら、「借りて住むマンション」と「持って住むマンション」では持ち主の考え方によって住むための条件づくりが大きく違うからです。そう考えてくると思い浮かぶキーワードがあります。それは持ち主と「住みよさ」の関係を考える手がかりになる「管理」という言葉です。1. 「管理」って何？＝「管理」という言葉の意味にはいろいろな説明法がありますが、ここでは「自分の持ち物を使いやすいように手を加えたり費用を使うこと」という意味を持つ言葉として考えることにします。自分が持っている様々なモノが持ち主である自分にとって役立つようにいろいろな手を打っていくことが「管理」だということです。その意味では、私たちの日常生活は自分の持ち物のすべてに「管理」という手を加えることの積み重ねで成り立っていると考えることもできます。

2. 「管理」が持ち主の課題ならばマンションでも同じことが成り立つ

＝「管理」が持ち主の課題になるという事情は、マンションの場合も例外ではありません。マンションという自分の資産が住みよさを持ちこたえていつまでも役に立つように手を打っていくという意味での「管理」が、持ち主の課題になります。逆にいえば、「管理」の手を打たないマンションでは住みよさに不安が生まれることになります。その意味で、賃貸マンションの管理はオーナー

の課題ですが、分譲マンションでは住戸の持ち主の課題になることがはっきりします。 3. 分譲マンションの「管理」は組織で取り組む課題になる =しかし、実際の「管理」の進め方は、賃貸マンションと分譲マンションで大きく違います。その違いは、持ち主の事情と関係しています。賃貸マンションでオーナーと呼ばれる持ち主はきわめて僅かですが、分譲マンションでは住戸ごとに持ち主（法律の言葉でいう「区分所有者」）が決まっていますから、単純に言えば、部屋の数だけ多くの持ち主がいることになるからです。しかし、持ち主が大勢いるからには、何か仕組みを工夫しないと何もできなくなります。そこで生まれたものが、大勢の持ち主を一つの「組織」としてまとめるという考え方です。この考え方で生まれる大勢の持ち主の団体が、「管理組合」という組織です。

4. マンションの住みよさは管理組合次第で決まる

=そこで、分譲マンションの住みよさを実現する担い手が管理組合であることがはっきりします。少なくないお金を払って自分の資産となった分譲マンションの住みよさは、そのマンションの住戸の持ち主団体である管理組合が何を考えてどういう手を打っていくかによって大きく決まることになります。ですから、管理組合が開店休業状態で何もしなければ、そのマンションの住みよさは不確かなものになっていく可能性が大きくなります。

5. すると「マンションは管理を買え」というのはどうなる？

=マンションの住みよさは「管理」次第であること、その「管理」の担い手が管理組合であることがはっきりしているのなら、「マンションは管理を買え」といういい方は成り立つのでしょうか。結論から言えば、単純な意味では成り立ちません。すでに述べたことで明らかなおとおり、「管理」そのものはお金を出して買ったり売ったりするものではなく、持ち主の集まりとしての管理組合が「自分で取り組む」ものだからです。そう考えると、お金を出して買えるのは手数料のかかることを代行してもらうような「管理の手段」をさすのであって、「管理」そのものではないことがはっきりします。あくまでも、「管理」は買うものではなくて、持ち主が自分でするものだからです。

■ 4. 管理の主役「管理組合」で分譲マンションの住みよさが決まる

ここまで考えてくると、私たちが確かめようとしている分譲マンションの「住みよさ」は一にも二にも管理組合次第であることがはっきりします。しかし、それにしても、管理組合という組織は一般に必ずしも正確に理解されていないように思われます。管理組合という組織を正しく理解するための要点を確かめておく必要があります。

1. 組織の様子はメンバー次第で決まる。だから管理組合の様子も持ち主次第 =組織の様子はメンバーの考え方やあり方次第で決まります。管理組合も、例外ではありません。管理組合の組織状況は、メンバーとなる住戸の持ち主（法律の言葉では「区分所有者」）次第で決まります。しかし、多くの場合、率直に言ってここに問題があります。それは、どのマンションでも管理組合に無関心な人が多い実情があるからです。無関心な人が多ければ、組織は当然ながら無力化します。住みよさ確保の主役となる管理組合の力が弱くなったマンションでは、住みよさに不安が生まれます。

2. 実際の管理の進め方はマンションごとに違う。それを理解できるのは管理組合だけ =世の中に同じ人が一人としていないように、マンションにも同じものは一つとしてありません。立地や規

模・建築時期の違いはもちろん、住む人の様子でマンションの実情は、すべてそれぞれに大きく違います。

マンションが違えば、その住みよさを実現するための管理の進め方も物件ごとに違います。そうした違いを理解して自分のマンションにふさわしい方法で管理を進めることができるのは、そのマンションの管理組合だけしかありません。

3. 管理組合は町内会とは違う。しかし、管理組合が町内会の役割を果たせると好都合 =それほど大事な役割を果たす管理組合ですが、実際には必ずしも正確に理解されているとはいえません。その例の一つが、管理組合と町内会や自治会とを同一視する考え方です。確かに、同じところに住んでいる人が集まってつくる組織という点では、こうした考え方が生まれてもやむを得ない感じはします。しかし、前に述べたとおり「管理組合は分譲マンションの住戸の持ち主の団体である」ということを考えると、分譲マンションの住戸を持っているかどうかとは関わりがない地域ごとの町内会や賃貸団地や大学の学生寮などの自治会と管理組合はその性質が違うことははっきりします。ですから、法律の考え方からいえば、管理組合と町内会や自治会は明らかに区別しなければなりません。

しかし、こうした法律の理屈とは視点を変えて、マンションの住みよさを確かなものとする組織を考えようとすると、管理組合が町内会や自治会としての役割を果たす考え方が望まれるのも事実です。こうしたことを考えると、管理組合の組織の運営の仕方や管理規約などのルールに、町内会や自治会という組織の役割を盛り込む考え方が一つの答となります。

■5. 管理組合はすべての問題に対応できるか：管理組合の当事者能力を確かめると・・・しかし、ここで一つの問題があることに気がつきます。それは、自分のマンションの住みよさを確かなものとするために管理組合は果たしてすべての問題に取り組めるのかという点です。結論をいえば、管理組合が自分で取り組めない問題がかなり多いことを否定できません。そのことは、火災が起こったときに管理組合自身では消火活動ができないことを考えただけで十分でしょう。安心して住めるマンションの条件の中には、管理組合が自力で確保できない問題がかなり多いことを考えておく必要があります。そうなれば、管理組合はどうしても外部の力を借りなければなりません。この点は、火災や災害ばかりでなく、ゴミの処理などといった普通の生活レベルの問題にも成り立ちます。

しかし、だからといって、管理組合が自力で取り組める問題は何もないのかということには、決してなりません。自分で気がつかないだけで、管理組合が自分の力で対応できることは想像以上にたくさんありますし、外部の力を借りて有効な取り組みを進めるための基礎条件が管理組合の力で確保されてこそ効果を発揮できるという実情があるからです。

具体的に、火災の場合を例に考えてみましょう。思いもしないときに火災が発生しても、管理組合が自力で消火活動ができるわけではありませんから、まず消防署に連絡することが必要です。しかし、その連絡を誰がするのか、火災発生場所を消防署にどのように知らせるのかということは、まず管理組合自身の問題になります。さらに、火元の住戸に住んでいる人やマンションの建物構造の説明も管理組合がしなければなりません。

こうしたことを考えていくと、マンションで起こる問題には、その課題に直接取り組むこと自体は管理組合が自分で手を下せないことがほとんどではあるものの、外部の力を借りるときの下ごしらえになる条件づくりは管理組合の手で確保されることが多いといえます。同じことは、ゴミの処理などでも成り立ちます。

マンションの住みよさを実現しようとする場合、管理組合は自分の力ですべてのことに立ち向かうことはできないとしても、外部の力を借りるための条件を作る部分ではかなり多くのことができるという事情がはっきりします。簡単にいうと、管理組合は自分たちの力で「できること」と「できないこと」とをきちんと確かめておくことが大事だということができます。

■6. 管理組合に特有の難しさを直視しなければならない：管理組合の力を弱める事情がこれだけある

では、管理組合に「できること」と「できないこと」の違いがうまれるのは、なぜでしょうか。それは、管理組合という組織を動かしていく上でいろいろな難しさがあるからです。以下にその主な点をあげますが、今回のテーマになっている「安心して住めるマンション」の実現を考えた場合には特に無視できない問題ばかりです。

1. 安心感は個人レベル、対応は組織レベルという当事者の違い

＝安心感というのはもともと個人的な感覚のものです。だからといって、この安心感の確保に必要な手を個人レベルで打つわけにはいきません。安心感を求める人は、その要望を管理組合の理事会などにきちんと理解してもらえるように説明することが必要です。その説明が正しく理解されれば、理事会がそれなりの手を打ってくれて安心感が確保されますが、そうでない場合は、単なる個人的な不満やクレームに過ぎない問題になってしまいます。「何とかしてほしい」という事態にぶつかった人は管理組合の理事会にその事態を知らせるという手立てが必要です。この点を考えないと、ばらばらに手を打つ人が次々に現れる結果になります。

2. マンションは建物が大きくて全貌が確かめにくい

＝一戸建て住宅と違って、マンションでは自分の住む場所の全体像が日常生活感覚では、それほど簡単にわかりません。ほとんどの人が知っているつもりでいるのは、玄関ドアの内側の専有部分といわれる住戸室内のことだけになるのが普通です。ドアの外側は知らないままの部分が想像以上にたくさんあるものです。

3. いっしょに住んでいる人同士が知り合いにくい ＝建物が大きくなれば住む人も多くなりますが、一緒に住んでいる人同士が知り合えるのにはどうしても限界があります。日常的に接触する機会がある人は限られますから、同じマンションに住んでいながら「知らない人」がある程度生まれるようになるのは、避けられません。この傾向は規模の大きいマンションほど顕著になります。

4. 管理組合に無関心な人が多い ＝マンションがこんなに増えても管理組合に関心を持つ人が多くなつたとはいえません。むしろ、依然として無関心な人が多い実情があります。そのことは、管理組合の総会の実質出席率があいかわらずどこでも低いことを見れば明らかです。長い間マンションに住んでいながら管理組合に関心を向けない人は珍しくありません。

5. 理事のなり手があいかわらず少ない

＝総会が空文化するため理事会の比重がどうしても大きくなります。しかし、その理事のなり手が相変わらず少ない実情があります。順番制などで何とか理事会制度が維持されてはいますが、画一的な決め方になるので、専門知識も問題意識もない人ばかりで理事会が構成される例は少なくありません。

6. 理事の任期が1年という短さのため過去の事情がわからなくなりやすい

＝理事の任期が1年という短さであるため、大半の管理組合は過去の事情がまったくわからない人が理事を務めている状態になります。たった1年前のことがわからない人ばかりの理事会が管理組合を動かすことになりやすいため、どこの管理組合でも過去のことがどんどんわからなくなる不安が生まれます。

7. ぶつかる問題の難しさに対応できる専門家がない

＝管理組合がぶつかる課題は古くなったマンションほど難しくなります。しかし、そうした問題の答を見つけられるような専門知識のある人が理事会にいる例はめったにありません。まれに、そうした専門家が理事会の中にも、本来ならプロとして取り組んでいるはずの仕事を自分のマンションに限って無償で引き受けることによって、いろいろな問題が起こりがちです。

8. 管理組合の運営が年々難しくなり始めている

＝しばらく前までは区分所有法と標準管理規約しかなかった管理組合の世界に、ここ数年一挙にいろいろな法律や公式制度の仕組みが生まれました。結構なことだともいえますが、「普通の人」が代わり合って務める管理組合の組織運営が年々難しくなっている実感があることも否定できません。特に専門知識がない人が理事になって運営する管理組合の動かし方が難しくなったからこそマンション管理士のような資格が必要とされるようになった事情がこの実感を裏付けているともいえます。

9. 昔はなかったような応用問題が管理組合に続出している

＝数年前から一昔前にはなかったような問題がマンションで次々に起こり始めています。危機管理、高齢化、IT化、財務会計など、以前は誰も考えていなかった課題がどこのマンションでも気になりになり始めています。しかし、法律や公式制度はほとんどこうした問題を前提としていないため原則論では答が見つからない不安が生まれがちです。

10. マンションが地域と無縁ではありえなくなっている

＝マンションが地域と無関係であり続けるわけにいかないことを痛感させられるケースが、どんどん増えています。地震災害などはその典型ですが、ゴミ処理や防犯など生活面でもマンションがその地域と条件を共有する例が目立って多くなってきています。マンションが地域の離れ猿のような存在ではもうありえなくなっています。

■ 7. 管理組合が孤立すると答が出せない問題が増えていく：外部との関係がマンションの安心感の支え

いま、全国の管理組合は多かれ少なかれ、こうした問題に直面しています。それが明らかならば、どうすべきかを考えなければなりません。その答は、はっきりしています。管理組合は自力で取り組めない問題に対応できるように外とのつながりを強化する必要があります。外とのつながりを持たない管理組合は、まさかのときに自分の力でどこまで対応できるかを普段から確かめておく必要

があるでしょう。この点を考えないままの管理組合は、何かが起こったときに何も手を打てないまま孤立する不安が生まれるようになります。この点を考えて外とのつながりを持つには、いくつかの方法が考えられます。

まず、その第一は、地元との関係の再確認です。どんなマンションでも安心して住めるために欠かせないつながりを持つ警察や消防署を始めとする地元の関係機関を確かめ、必要な連絡先を確かめておくことや、折々の情報を手に入れることなどを考えておく必要があります。

第二は、管理組合団体への参加です。札幌市の場合なら北海道マンション管理組合連合会（道管連）への参加という方法があります。いま全国各地で様々な管理組合団体がありますが、こうした団体に参加する意味の中で最も大きなメリットは、それぞれの管理組合が自分の限られた枠内では見つけきれない課題の答を、同じ参加メンバーであるほかの管理組合の経験を通して探せる可能性がある点です。道管連の場合でいえば、札幌にあるマンションという意味で地域条件が共通していますから、道外のほかのマンション管理関係者には通じにくい問題についても共通して理解できる可能性があると思われます。

全国の各地域ごとに生まれている管理組合団体には、こうした意味で、同じ地域のマンションという条件の共有を軸にしながらメンバー同士の経験の交流や情報の交換を通してぶつかった課題の答え探しのメリットがあるといえそうです。

■ 8. しかし、外とのつながりは単純な他力本願ではない。それなりの自力充実が外との関係を強化する

こうした意味での外とのつながりの強化が大きな意味をもつためには、正確に理解しておくべき前提があります。それは、外とのつながりは決して単なる他力本願ではないという点です。管理組合が自力で対応できない問題があるために外の力を借りるということは、同時に、力を借りようとする管理組合自身の努力を当然に必要とします。

例えば、安心して住むために欠かせない警察や消防署との関係にしても助力を求める場合には、管理組合としての組織の形や連絡通報の体制が普段から整っている方が望ましい効果が上がります。管理組合団体に加入する場合にも、同じことがいえます。加入する団体のメンバーになればそれなりの役割があるはずですから、その役割をこなせる用意が望まれます。同じ団体のほかの参加メンバーとの交流を通して経験情報を求める場合は、自分自身の方からも経験情報の提供ができる方がいいでしょう。

この意味では、外とのつながりのあり方にはまさに管理組合自身の場合と同じ感覚が必要になります。一人ひとりの区分所有者から見れば、管理組合という組織が自分ひとりでは手が打てない問題にも対応してくれる可能性を期待できますが、それは、つねひごろから管理組合の一員としての務めを果たしていることが前提になるのと同じことがいえるからです。

もう一つ考えておきたい点があります。それは、管理組合が組織運営のよりどころとしている法律や標準管理規約などの公式ルールは、こうした外部との関係のあり方を想定したことをまったく定めていないため、管理組合が必要に応じて独自の工夫を凝らす必要が大きい点です。具体的にいいますと、外部との関係を担当する役割を担う理事や場合によっては関係する委員会を設けることや、こうした外部との関係で必要となる経費を管理組合予算に計上するといった点です。こうした

独自の工夫が長続きする必要があることはもちろんで、そのためにも管理規約でこうしたことを明文化しておくことが望まれます。

現在の標準管理規約には、こういう考え方に対応できる条文がまったくといっていいほどないため、ここに述べているようなことが現実的な応用問題となるわけです。この応用問題は本や雑誌にも答がありませんから、同じ課題を共有しているほかの管理組合との経験や意見、あるいは情報の交流が手がかりになると思われます。

■ 9. 管理組合の組織力を強化するポイント

すでに述べてきたとおり、安心して住めるマンションが実現するかどうかは管理組合次第です。具体的にいえば、管理組合の日ごろの活動の仕方によって、この点が決まります。

以下にあげるようなことが毎年確実に続くような状態が実現するかどうか、安心して住めるマンションの管理組合の基本条件になります。基本条件のほとんどは広報という手段が実行されているかどうかに関係しますが、「広報」を難しく考える必要はありません。玄関の壁に掲示板があれば最低限度のことができますし、各戸に定期的な広報誌が配布されればなお望ましい効果が上がります。広報のことは区分所有法や標準管理規約にも出てきませんが、この方法を実行する人を決めて管理組合予算に費用を計上することを考えればどこの管理組合でもすぐに実行できます。

1. 近隣のお付き合いを深めるような呼びかけを普段から続ける = 管理組合が普段から「おはよう」とか「こんにちは」といった声をかけあう習慣を呼びかけることが、見えない部分で管理組合の組織力を強くします。壁や床を隔てた超至近距離で生活条件を共有している人同士が声を掛け合うということは、きっかけがあれば実現する安心できる条件づくりの第一歩です。

2. 自分の住むマンションの全体に関心を持つようにおりあるごとに呼びかける = 管理組合の広報で、できる限りマンション全体のことを伝えて関心を持つような工夫をしてください。自分の住む住戸以外のことは普通に暮らしていてもわからないものです。わからなければ知らせなければなりません。しかし、自分のマンションのことは新聞やテレビではわかりませんから、管理組合からの広報が唯一の情報源になります。特に考えておいてほしい点です。

3. マンションの周辺のことを知っておく。マンションは地域の孤島ではない = 市街地の中に建つマンションは、それぞれの地域と密接に関係していて、その関係の深さがマンションの「住みよさ」を大きく左右します。ゴミの出し方や災害などの関係機関などの面で市や区と大きく関わりがあることを考えればはつきりします。

そういうことだけでなく、学校や病院、あるいは金融機関、スーパーなどの店舗、交通機関などの生活利便施設、公園や河川などの自然環境などについてよく知っておくことが「住みよさ」を支える条件になります。こうした地域情報を住む人がみんなで共有できる仕組みを管理組合という組織のレベルで考える必要があります。

4. 「住みよさ」を確保する主役の一人として管理組合の一員であることを呼びかけ続ける = 分譲マンションの住戸の持ち主になれば必ず管理組合の一員になることが区分所有法という法律で決まっていますが、これは法律の理屈でもあります。実際には、自分がそのメンバーになっていることを自覚した参加意識が鍵になります。

管理組合の組織に入らないまま「どうせ誰かがやってくれるだろうから、別に自分が出なくても・・・」とか「仕事が忙しいのにわざわざ自分が出なくても誰かがやってくれるだろう」とみんなが考える状態になると、管理組合は間違いなく開店休業状態になります。そうすると、管理組合にとって最悪の状態が生まれます。無関心になるのは実情を知らないからです。実情を知られば、関心が自然に生まれます。何かを知ってすぐ急に変化が起こるわけではありませんが、少しずつ変わっていくはずです。

まず、マンションの中の実情や管理組合がどういう取り組み方をしているかを知らせること。これが、すべての始まりです。知らせないことから生まれる無関心の芽を早く摘み取る方法は「知らせる」ことしかありません。「自分がやらなくても誰かがやってくれるだろう」という無関心の人が多くなるのを放置しておく、いい結果は何も生まれません。この対策は、一つしかありません。それは、誰もが必ず管理組合の一員として力を注ぐという気持ちになるきっかけをつくることです。

5. 管理会社と付き合い上手に。管理会社を頼らなくてすむ管理組合は少ないのだから = 管理組合の最も身近なパートナーは、管理会社です。このことは、マンションで起こる問題に管理組合が自力でどこまで対応できるかを考えただけではつきりします。

この点では、マンションの住みよさと建築後経過年数との関係を特に考えておく必要があります。建築後年数が長くなるほどマンションでは住みよさを妨げるような問題が多くなるからです。ところが、管理組合自身にはそうした問題に自力で取り組めないことが珍しくありません。多くの場合、管理組合の役員が1年任期のため毎年交代するために長い時間のかかる問題には取り組めなかったり、直面する問題が難しすぎて管理組合の役員の手には負えないといった事情があるからです。こうなると、どうしても管理組合の力が及ばない部分をサポートして

管理会社と上手に付き合うことが住みよさを確保する上で、事実上大事な意味を持っているのですから、自分のマンションの管理会社がどんな会社か、自分のマンションを担当しているのは何という人か、どんな仕事をその管理会社に頼んでいるのか、そのために毎月いくら払っているのか、それは何を根拠にして決まっているのかなど、管理会社と上手に付き合うために確かめておきたいポイントがたくさんあります。管理会社についてよく知っておくことには、住みよさを確保するためのパートナーについての認識を深めるという意味があるのです。

■ 10. 管理組合が孤立しないように外と付き合うための要点：わからないことの確かめ方、よその管理組合の経験の生かし方

結論をまとめましょう。多くの問題にぶつかりながら、自分の力ではその答が見つけれないなら、管理組合が孤立することを避けた方がいいことがはっきりしています。では、そのために何をしたらいいのでしょうか。何を考えておけばいいのでしょうか。

要点として、次の二つのことがあります。

わからないことを教えてもらうこと

②よその事例を参考にして自分の答え探しの手がかりにすること この二つについて、理解しておきたい前提があります。

まず第一は、どんなマンションでもそこで起こる問題はその管理組合にしか本当の答が見つけれられないことです。誰かよその人に答を見つけてもらうということは不可能だといってもいいでしょう。ですから、ぶつかった問題の答を管理組合自身の判断で見つけることが決め手ですが、その判断の手がかりを「教えてもらうこと」や「よその事例を参考にすること」で得られるように知るコツのようなものが大事な意味を持つわけです。

第二は、そういう大事な意味を持つ「教えてもらうこと」や「よその事例を参考にすること」には方法次第で大きな違いがある点です。言い換えれば、同じような「聞き方」や「参考の生かし方」でも、上手下手の違いが生まれやすいということになります。そうしたことを考えて、上の①と②のそれぞれの要点になることをあげておきます。①わからないことを教えてもらうときの要点 = 簡単にいえば、相談や質問の仕方のコツだといっていいいでしょう。大事な点をまとめると以下のようになります。

1. わからないことは何と何かをはっきりさせること : 聞きたいことがはっきりしていないと、回答もはっきりしません。聞きたいことは何と何なのかをメモに整理してまず確かめてください。
2. 聞きたいことの内容に対応した相談相手を探すこと : 問題の性質に沿った相手を見つけなければなりません。その相手が誰なのかということがわからない場合もあるでしょう。そういうときには、まず相談したいことそのものの整理をすることが先決です。道管連やそのほかの相談窓口で、こうした問題点の交通整理をしてもらえらると思います。
3. 手ぶらの相談は最悪。相談するときの資料をそろえること : 相談される方には聞かれたことの内容を理解して少しでも望ましい対策を判断することが求められます。このために、どうしても判断材料が必要になります。質問者のマンションが、どこの、どういう規模で、いつごろできたマンションか、管理組合の様子はどうなっているか、管理規約はあるか、総会や理事会はどうなっているかなど、具体的な判断材料があればあるほど、回答がはっきりします。手ぶらの漠然とした相談では、収穫がありません。
4. 相談事項の優先度を決めておくこと : 聞きたいことの全部を一度に相談しないで、まず早く確かめたい相談事項の順番を考えておくことが必要です。場合によっては、何回かに分けて相談する方がいいことも珍しくありません。相談の内容によっては、別の相談相手を訪ねたほうがいいこともあります。
5. 相談で得られた結果を記録しておくこと : 相談でわかったことは、その管理組合の形のない財産になります。その財産を毎年交代する理事会で引き継げるようにしてください。わからないことはどこに聞けばいいかといった相談窓口一覧表のようなものが年度替りの理事会引継ぎ資料にもあっていいはずですが。

②よその事例を参考にして自分の答探しの手がかりにすること

=これは、よその管理組合の経験を自分の管理組合の答探しに生かす方法です。この方法を考えておくと、参考書やセミナーの話の生かし方にも使えるようになります。

1. 聞こうとする事例の具体的な条件が自分のマンションとどのくらい共通しているか : 事例が具体的であればあるほど、その事例の具体的な条件が自分の場合とどのくらい共通しているかが大きな意味を持ちます。積雪地である北海道のマンションの管理組合が台風被害に悩む沖縄県のマン

ションの管理組合の話聞いても参考にならないことを考えれば、この点がはっきりします。自分のマンションの所在地・階数・戸数・棟数・建設時期・賃貸化の有無・管理方式など、共通点があつても多いほうが役に立ちます。

2. 具体例を話してくれる適切な相手を見つけること : 一番いいのは同じ地域の、同じ条件を持つほかの管理組合です。札幌市中央区の建築後10年の50戸のマンションが大規模修繕工事を始めて実行しようとする場合には同じエリアにある似た規模のマンションで、1年前に同じような大規模修繕工事を済ませた例があれば、その管理組合が先輩格で話してくれる経験が大きな参考になります。そういう相手が見つければ最も好都合ですが、なかなかそうならないことも少なくありません。その点を考えると、普段からのよその管理組合との交流が大事な意味をもつことがわかります。

3. 説明者がどういう立場の人かを確認められると聞いた話がさらに役に立つ : 大規模修繕工事の経験談でも、工事实行の主役となった管理組合の役員の話なのか、それとも一人の居住者なのかによって、聞いた話の内容や意味がかなり変わります。できれば、そうした話を聞かせてくれる相手の立場を確認めの方が望ましい結果をもたらします。

4. 雑誌やセミナーの場合でも同じことがいえる : 管理組合の問題について具体的な事例を取り上げた参考書やセミナーは、実は、いまでもそれほど多くはありません。具体的な現場経験を持ってきちんとした説明をする人が少ないからです。そのことは、管理規約について法文解釈をした本やセミナーはかなり多いにもかかわらず管理規約改正の具体的な進め方を述べた本がめったにないことを考えただけでわかります。本やセミナーでは、実際の現場経験がその話の中でどの程度裏付けられているかを確認めるといいでしょう。

5. 答がまだ出されていない事例も少なくない : ここまで考えても、参考になるような事例を聞ける相手が見つからない場合があります。実は、最近になって、むしろそうした「聞ける相手が見つからない」問題が前よりも多くなってきているように思われます。

最近の例では、「賃貸化した住戸の多い市街地マンションの防犯対策」や「高齢者の増えた管理組合の運営方法」「地震災害を受けたときの管理会社への仕事の頼み方」「管理組合の多額の資金を預ける金融機関の確かめ方」などが、その典型です。こうした事例を取り上げて説明した本はまったくありませんし、セミナーもめったに開かれていないと思います。役に立つ経験を話してくれる管理組合を探してもなかなか見つからないでしょう。マンションの管理という問題では、実は、答が見つからない問題がまだかなり残っています。答探しの必要に直面していながら解決できていない管理組合が圧倒的に多いという実情があります。

しかし、多くの管理組合が同じような問題に直面したときに、期せずして多くの管理組合の中から同じような方法が現場の智慧として生み出されるのも事実です。大規模修繕工事の実行の主役として「専門委員会」をつくる方式が管理組合の現場で広がるようになったのは、もう二昔も前です。標準管理規約に始めて「専門委員会」という言葉が現れるようになるよりも前に、管理組合の現場では、こういう方法が前から定着していました。

このことを考えれば、答が出ていない問題がたくさんあつても、その難しさを共有する管理組合が多ければ、そこから答が見つかる可能性を考えるとできると思われまふ。「三人寄れば文殊の智慧」といういい方は、管理組合にも当てはまりそうな気がします。

(以下のサイトより転載)

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/kn/ksd/seminarhonbun2.htm>