

マンションデモクラシー!! 住民の手によるマンション運営のすすめ

大阪市立住まい情報センターとのタイアップ事業から



「マンションデモクラシー!! 住民の手によるマンション運営のすすめ」と題した講座が、機構と大阪市立住まい情報センターのタイアップ事業で5月30日、同センターホールで58名の参加を得て開かれました。

冒頭、梶浦恒男理事長から「マンションデモクラシーとは、日本のマンションの現場で住民の手による民主的な運営が、豊かに充実して展開されていく望ましい姿を展望したもので、自由、平等、交流・連帯、共生の4つの実践が大事だ」と、この日の討議の趣旨を説明しました。引き続き、「マンションの居住者管理と住民自治」と題して、機構副理事長の松本誠・市民まちづくり研究所所長が基調講演しました。

基調講演

自治的コミュニティの先駆を活かそう

居住者によるマンション管理は、いまこの国で最も重要な課題のひとつになっている「自治的コミュニティ」づくりの先駆者であることを強調。高度経済成長時代から続いてきた“お任せ民主主義”から脱却し、地方分権改革と住民自治の時代にふさわしい「住民主体の地域経営」を広げていかねばならないことを話しました。

また、20年前の阪神・淡路大震災以降、住民の自律と自立やコミュニティの役割が大きくなり、行政の限界が明らかになり自治的なコミュニティが求められる時代になったことから、より身近な、小さな自治の仕組みが社会共通の課題になっていることが指摘されました。一種の「ミニ自治体」が様々に試みられており、そこでは「組織や費用の管理運用」「合意形成と意思決定の仕組みづくり」「人材の発掘と養成」など、マンション管理の現場でこの30年間、多様に取り組まれてきたことが21世紀社会の共通するテーマとして浮上しています。

いまこそ、分譲マンションの管理で培われてきたこうした課題とノウハウを、住民自治に迫られている地域社会に還元していくことが大事だと提起しました。

そのためには、財産と暮らしを共有する、同じ屋根の下に住む運命共同体であるマンション住民が、明るく、楽しく、夢のある暮らし、老後の安心を居住者管理の新しい課題と目標に設定し、マンション管理とコミュニティづくりを「民主主義の学校」として、先駆的に取り組んでいくことが求められています。居住者住民が情報を共有し、互いに心を通わせ、良さを認め合い、計画段階から一緒に協議し運営していく「協働」を成立させる中で、新しいデモクラシーを生み出していく取り組みが期待されています。



グループ討議

7つの課題をめぐって

基調講演のあと、参加者は7つのグループに分かれてグループ討議を行いました。討議には、機構のスタッフやゲスト参加していただいた研究者などが、コーディネーターやファシリテーターとして数名ずつ参加し、議論の助言や取りまとめ役として関わりました。

今回のテーマとした課題は、次の4つの分類7つのテーマです。

1. 管理組合の運営（マネジメント）では、①住民の自発性をどう引き出すか～役員のみ手不足や高齢化への対応 ②理事会や総会の進め方、規約やルールの整備～合意形成で心がけること
2. 管理組合の運営（財政や管理）では、①管理組合の財政運営～滞納の克服、修繕積立金、駐車場料金など ②管理組合と管理会社の望ましい関係
3. メンテナンスでは、①長く住むための改修や再生～大規模修繕、長期修繕計画、設備改修、建て替え ②マンションの安心・安全～災害への備え、耐震診断・耐震改修
4. コミュニティ、その他については、コミュニティ活動～ペット、騒音、水漏れ、ルール違反、高齢住民への対応

現実の課題と対応策を議論

8～10人ずつのテーブルに分かれてのグループ討議では、自己紹介のあとそれぞれ割り当てられたテーマについて、現状を紹介し意見を交換しました。

Aテーブルでは、住民の自発性をどう引き出すかについて、賃貸化が進む中で役員のみ手が不足し悩んでいることが報告され、コミュニティ活動や学習の場に参加することでスキルを高めていこうという提案もされました。

Bテーブルでは、理事会や総会の進め方、規約やルールの整備について議論が沸き、理事の輪番制につけ込む

管理会社言いなりの理事会にならないようにする工夫も提案されました。



Cテーブルでは、管理組合の財政や運営について議論が進み、滞納者を出していないマンションは管理規約が厳しいことや、管理会社の使い込みを防止するためには監査のスパンを短くする工夫が必要だと指摘されました。

Dテーブルでは、管理組合と管理会社の望ましい関係が議論され、管理会社の言うことを鵜呑みにするのではなく、住民もよく勉強し、見積もりは相見積もりを取るなど、管理会社との緊張関係を持つようにする工夫も語られました。

Eテーブルでは、長く住むための改修や再生が話し合われ、大規模改修工事にコンサルタントを使うかどうかは、マンションごとに考え、問題意識のある住民の頑張りが肝心なことが指摘されました。

Fテーブルでは、マンションの安心・安全のためには、災害時に備えた名簿や高齢者の支援、防災訓練など他のマンションで実施している事例も参考にすることが良いと提案されました。

Gテーブルでは、コミュニティ活動について、民主的な運営がなされてきた管理組合としてこれまでの実践活動に自信を持ち、前へ進める取り組みをしていくことの重要性が語られました。

まとめの提案

賃貸化と高齢化の同時進行がもたらす困難

各グループでの議論と意見の発表を聴いた後、基調講演した松本副理事長がこの日の議論を次のようにまとめました。

第1に、分譲マンションの現状は賃貸化や高齢化が同時進行する中で、管理組合のマネジメントの困難性が進み、管理組合や自治会の運営にも様々な支障が生じています。

第2に、管理会社まかせは居住者と管理組合にとっては、大きな損失をもたらすということです。経理面での不正や居住者にとっては不利な処理が横行しかねない。防災対策でも、防災用具は買って日ごろから防災訓練をしておかないと役に立たない。こうしたことは管理組合のレベルを少し上げると防げることも指摘されました。

第3に、長い経年変化の中で、入居時の設計とその後居住者のニーズの変化の間に生じているズレへの対応が大事だということでした。その課題も、設備や駐車場

などのハード面からソフト面に広がっています。ペットの問題、管理費の滞納、役員選び、管理規約など、運営面で多様な課題が山積しています。

マンションは住民自治の先駆的实践集団

では、こうした問題にどのように取り組んでいけばいいのか。本日の討議の中でもさまざまなヒントや提案がなされました。

一つ目は、法律や規則は住民のためにあるものだという事です。管理組合と自治会の関係について難しい問題もありますが、マンションの運営は区分所有者と居住者が一緒になって、さまざまなルールを規約で定め、居住者の合意のもとに運営することです。個人の権利制限は、慎重に扱うことが不可欠です。

二つ目は、みんなそろって、全員でやると言っても、課題を具体的に解決していくためには「やる気のある有志集団」づくりが必要です。居住者の中で継続的に、専門的に取り組んでくれるグループをつくりだすとともに、外部の専門家や集団を活用することです。会計監査には外部の専門家に入ってもらおう。集合住宅維持管理機構のような、居住者サイドに立ったハードやソフトを支援するNPOの活用も重要です。いま、住民主体のまちづくりを進めるために、自力では自治会を運営できない地域の住民をサポートするためのNPOも多々生まれています。そうした集団に業務の一部を委託したり、サポートを求めることも当たり前になりつつあります。

三つ目は、マンション管理はいつも変わらず、経験交流や学習、勉強会、見学など、居住者同士が学び合い、経験を交流することが大事なことです。私たちの先達が培ってきた大きな経験の蓄積を、みんなで共有していくことがいまでも基本になります。

四つ目は、やはり「情報の共有」です。居住者一人ひとりがマンション管理に関わるには、情報の共有が大前提です。ニュースの発行はその基本になります。

住民に身近な基礎自治体が、住民の必要とする行政の責任を担う地方分権と住民自治の社会では、「住民の行政への参画」「協働のまちづくり」そのための「情報の共有」が、運営の原則になっています。マンションは「ミニ自治体」として、居住者が財産と暮らしを共有する先駆的な「住民自治」の実践集団です。

マンションの管理運営と暮らしの中に「マンション発のデモクラシー」を築いていけるよう、皆でがんばっていきたいと思います。

(副理事長 松本 誠)