

## 第11回集合住宅セミナー マンション再考 -あなたのマンションの今とこれからを考える-

第11回集合住宅セミナー「マンション再考-あなたのマンションの今とこれからを考える-」を12月2日、大阪市立住まい情報センターで開催しました。

今回は、新聞紙上で管理不全マンション問題等に関する連載記事を執筆されてきた、毎日新聞社東京社会部の記者安高晋氏、そして4つのマンションの管理組合理事長をお招きして、事例報告そしてパネルディスカッションを行いました。

セミナーは、当機構の理事長である梶浦恒男のオープニングスピーチから始まりました。自身が区分所有法を研究していた時には想定していなかった問題が、近年、起こってきており、そのひとつは「管理不全マンションの出現」、そして「不適切コンサルタントの問題」、最後に「民泊問題」である。これらは新しい問題のように感じるが、実はマンションに関わる人々が、ずっと前から工夫してきた問題であり、それぞれが「自主的なマンション管理」、「専門家とのつきあい方」、「居住の維持」という問題と対応しているのではないかと、これらの問題について、実際の管理組合運営に携わっている方々による事例を交えて考えることが、今回のセミナーの主旨であることを話しました。



次に特別講演「マンション漂流～取材から感じたこと」と題して安高氏のお話となりました。この問題に興味を持つこととなったきっかけから、取材

された内容などを状況写真とともに紹介し、記事に対する反響や、この問題がマンション居住者だけの問題ではなく社会的な問題であることを話されました。ひどい管理状態のマンションの写真に、会場から声が上がった場面もありました。

話を聞いていて印象に残ったことが3つあります。ひとつは、建替えが可能なマンションはほとんどないということです。全国でも250件程度しか建替えに成功したマンションはないそうです。全国の分譲マンションのストック数は633万戸といわれていますから、その難しさがわかります。ふたつめは悪質コンサルタントからどうやって管理組合を守るかという話です。コンサルタントの行為に気づいたきっかけと、管理組合がどのように対処したのかという事例が何点か挙げられましたが、共通するのは、他人任せではなく管理組合自身が積極的に対応することなのだと感じました。そして3つめに、マン

ションに住むことで、濃厚な人間関係を断ち切ろうとしたはずなのに、長く住むにつれて住人同士の協力が必要になってくるという話には、実際にマンションに居住している者として考えさせられました。



後半は、竣工年が10年ほどずつ違う、メゾン西宮、プラザ歌島、ファミール東灘老番館、コスモ千代田の4つのマンション管理組合の理事長による実践報告から始まりました。現状と管理組合としての取り組み方などを話して頂き、続いて当機構の理事で摂南大学教授の平田陽子をコーディネーターに、安高氏をコメンテーターとしてパネルディスカッションを行いました。

4人の理事長の話から浮かび上がってくるのは、マンションというのはひとつとして同じものがないように、管理組合の運営というのも、やはりそれぞれ違うということです。あるマンションで成功している方法をそのまま持ち込んでも上手くはいかない。それらを参考にしながら、管理組合がそれぞれ長い時間をかけて工夫を重ねなければならないということです。しかし共通していることもあります。それは自主性を持ってマンション管理に取り組んでおられるということです。4人の理事長からは、管理会社任せにせず、自分たちで自主的に管理組合を運営していこうという気持ちが強く感じられました。

(主任専門委員 細井健至)