

マンション学会北海道大会で印象に残ったこと

分譲マンションらしい合意形成への努力がプロジェクトを成功させ、 マンションストックを生かして行く

1. 日本マンション学会の学術大会が5月19日と20日に北海道大学で開かれた。北海道での開催は6年ぶり、総会の後、賛助会員の表彰があり、私たち集合住宅維持管理機構が感謝状を頂いた。

学術大会は8つの分科会とメインシンポジウムがあったのだが、第8分科会の実務・管理報告では機構のメンバーが小学生マンションドクター養成塾の経験を報告し、注目された。大学生にマンションのことを理解させるのにも役立つようなので、教材が欲しいといった申し入れもあった。

メインシンポジウムは「郊外高齢年団地の再生とストック活用」というテーマだったが、機構理事の平田陽子摂南大学教授が「コミュニティによる共有空間の有効活用—マンションでの事例紹介を中心に—」という報告を行った。他に3人の方から報告があったのだが、平田さんの報告に関連して印象に残ったことがあったので以下に書いてみたい。

2. 平田さんの報告は関西のマンションでの改修工事などの取り組みやコミュニティ活動のいくつかが紹介されたのだが、その中には団地内の集会所を建替えた事例や高齢者問題、防災問題、子育て問題などへの対応の具体例などがあった。この報告に関して会場の参加者から「集会所の建替えなどは賃貸アパートや戸建て住宅地でもあるだろう。報告された取り組みのどんなところに、区分所有のマンションらしさがあるのか、分譲マンションの特質とどう関わるのか」という質問があった。この点についての議論が未消化に終わったが、大事な指摘だと感じたのでこれについて述べてみたい。

3. 質問への回答は結論的言えば、それは取り組みの過程、住民の合意形成を図るプロセスが他のところには無い分譲マンション独特のものだという点にあると思う。

平田さんの報告は結果が中心で、管理組合での取り組み過程が省略されていたが、じつはそれぞれ大変な努力がなされている。

たとえば、箕面栗生団地の集会所建替えの場合、集会所が狭いという住民の声があり、建替えの話が出て、それについての住民間で意見交換がなされる。理事会、自治会、サークルなど集会所を使っているところで充分意

見を交換し、やはり狭いので建替えをしようとまとまっていく。ついで敷地をどのように使って新しい集会所を建てるか、集会所の間取り（平面計画）をどのようにするか等の検討がなされ、いくつかの案が出されて住民間で意見交換がなされた。現在の集会所の隣の緑地をも使う案もあったが、緑を減らすので止めることとなり現在の敷地で建物の面積を増やす計画となった。集会所の内部については、和室をどうするか、トイレはどうか、自治会や理事会が使う部屋はどうか、集会所の入り口はどちら側に取るかなど、じつの多くの点の検討がなされて最終案がまとまった。このように時間をかけて多くの住民の意見の集約を行い、計画を検討し、全体の賛成を得る努力がなされて、総会で4分の3の特別多数決議で建替えが決定された。まさにマンションデモクラシーが貫かれた例だ。このマンション団地は1000戸を越す大規模団地で、意見集約は大変だったと言える。

4. このように丁寧に、時間をかけて住民間の意見交換を行い、特別多数決議でプロジェクトを決めるという取り組み過程が分譲マンションらしい点だと言えよう。決議要件を3分の2に緩和して集会所の建替えなどを進めやすくしたらどうかとの意見も出たが、望ましいとはいえないだろう。それぞれのプロジェクトなどに賛成できない住民には計画と違った意見もあるだろう。またそれなりの賛成できない理由があるだろう。その人たちの意見を汲んで計画を練り直して行き、4分の3を得るように努めることを徹底したい。3分の2にすればプロジェクトは早く進むかもしれないが、賛成できなかった人たちが、賛成できなかったことを抱えてその後も管理組合の運営にかかわり続けるのであって、住民間の気持ちの交歓という点からすると出来たら避けたいことだ。4分の3の賛成を得るためには住民の意見を聞きなおしたり、時間をかけて計画を練り直したりと、手間がかかり、組合の理事などには大変な苦勞が伴うだろうが、そのような努力を民主的に進めていくことによって、ストックマンションがこれからも元気に住み継がれていくことになると思う。このようなことを学会大会の報告と討論を聞きながら考えていた。

(理事長 梶浦恒男)