

管理組合がマンションの将来像をどのように考えるか —「マンションの長期ビジョン」について—

マンションの住民や管理組合が自分たちのマンションの将来像を考えたりするのは、夢を語ったりすれば楽しいことだし、取り組み方によってはマンション管理やコミュニティの形成にプラスになる。そんなことを考えていた折、マンション管理センター（マン管センター）が今年9月、マンション管理組合に対して、管理組合が考えているマンションの長期ビジョン（長期のマネージメントの計画）について調査をしたいので協力して欲しいと呼びかけを行った。「マンションの長期ビジョン」というものが話題になるのは珍しい。

この長期ビジョンというのは、ハード面を扱った長期修繕計画とは違って、マンションの管理方法などソフト面を含んだ全体的な将来像をイメージしている。

マン管センターでは長期ビジョンに類似したものを作っている管理組合にアンケートとヒヤリング調査をさせて欲しいと言っている。このような調査を行ってビジョンがどんな内容が良いか、どうやって策定すれば良いかを考えたいとしている。

さてこの長期ビジョンを持つ意味や目的といったところはなるだろうか。マン管センターによると、長期ビジョンを持つ意味は、「将来の区分所有者や居住者の変化、マンションを取り巻く環境の変化、それらに対してあらかじめ一定の認識を持つて対応を考えておけば、望ましい管理が進めやすくなるだろう。将来の管理をより適切に進められるようにビジョンを考えておくのだ」と説明している。

ところで、現在、マンションの管理組合は自分たちのマンションの将来を考えることについてどのような取り組みをしているのだろうか、私の知っているマンションですこし探してみたい。

まず気がつくのは、いくつかのマンションで見られるのだが、自分たちのマンションの将来について考える組織を作って話し合いをするという取り組みだ。

「〇〇マンションの将来を考える会」とか「〇〇の明日を考える会」といった組織を置いて、将来のことを話し合い、検討しあっている。これらの会での話し合いはかなり自由で、必ずしも何かの計画案にまとめ、組合として決定するということなく進められているようだ。

管理組合が将来の管理のあり方を考えている例を見ると、現在のマンションの悩みや課題になっていることがベースとなって、それらを将来解決する道すじを長期スパンで考えているというのが見られる。

容積率が改定されて既存不適格になってしまい、将来の建替えを考えるとときに現状の住戸面積が確保できないことがわかり、さてマンションの将来のために何をすべきか検討が始まったといった事例、あるいは耐震基準が満たされていないので、これを将来に向けてどう対応していくかを考えている事例、あるいは中層5階建てで、エレベーターがなく、エレベーターを設置する可能性を考えることから将来のマンションを考えだしている事例など、現在の悩みや課題への対応を考えることからマンションの将来のあり方を構想しているところが見られる。そのような例は長期ビジョンと言えないのではないかという意見もあるかもしれないが、しかし、現在抱えている課題、あるいは将来かなりの可能性で生じだるう事柄への対応という現実をベースにしないと将来ビジョンを考えにくいということはあるのではないか。

いろいろと将来のマネージメントのあり方を盛り込んだ長期ビジョンを作成するのは管理組合として荷が重いのだが、しかしマンション全体として将来のマンションのイメージを共有しているマンションがある。たとえば「80年、100年住み継がれるマンション」を共通の認識にしていたり、「マンションを故郷に」というスローガンで子どもや孫たちがマンションにもどって世帯を持ち、住み継がれていくことを望んだりしているところがある。これらは長期ビジョンということでは内容がないと言われるかもしれないが、将来のマンションのあり方を大まかに住民たちが共通認識しているということは大事なことだろう。

マンションの長期ビジョンとしてどんなものが例示されるのかいろいろ想像できて興味深いのだが、明確に解決が将来求められる課題に対する計画というのはしっかり合意を得て作成しておくのが良いだろうが、将来に向けて流動性がある事柄については、ハード面の長期修繕計画のように管理組合で固く決定されるよりも、柔らかい、融通性のある大まかな内容で、住民に共有されるのが良いのではないかと思っている。どちらにしても住民が楽しく大いに語り合って、長期ビジョン作りや将来像を考える取り組みで、住民の管理への関心が高まり、積極性が増す方向に進むことを願っている。

2018年11月17日

梶浦 恒男