

5. 標準管理規約の受け止め方について

マンション標準管理規約は、1982年に住宅地審議会が建設大臣に答申した「中高層共同住宅標準管理規約」が始まりだが、その折は分譲時の原始規約の問題などがあり、適切な規約設定を望んで提案されていた。

本来マンションの管理規約はそれぞれのマンションが自主的に決めるものであって、自治の規約である。標準管理規約はあくまでも同コメントが言っているように、管理規約を制定、変更する際の参考となるものである。参考とは「どうぞこれを読んで考えてみてください」というものであって、その通り

にしなさいと言うものではない。管理組合はそれを見て自分のマンションに適した規約を自主的に決めれば良いので、同じような項目にしなければならないというものではない。なお、このモデル規約の問題点について区分所有法との関連で重要で適切な指摘を丸山英氣氏がされているので、管理組合の関係者の方々はぜひ目を通して頂きたい。（丸山英氣著『マンション法の現場から』プロGRESS発行 第1部3「ふたつのマンション法」）

2020年2月19日

梶浦 恒男

開催報告 防災ワークショップ「我が家のハザードマップをつくろう（マンション編）」

2019年12月7日、大阪市立住まい情報センターと大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館が主催する4回連続講座「防災ワークショップ」の3回目「我が家のハザードマップをつくろう（マンション編）」が開催されました。ハザードマップをつくるワークショップはこれまでもありましたが、一戸建が対象でした。今回はマンション編、戸建編が別々に企画され、マンション編を集合住宅維持管理機構が担当することになりました。

防災を考えるワークショップの導入として、まず写真で近年の自然災害によるマンションの被害事例を振り返りました。次に今回は「マンション編」のため、マンションと一戸建てでは何が違うのか、特にマンション特有の「共用部分と専有部分」について解説しました。そのうえで「自分の家でできること」と「管理組合で対策すること」があることを理解してもらいました。そして、マンションには安全のために設置されている設備があること、整理整頓の重要性、防災用品の活用方法などを簡単に解説しました。

ワークショップのために用意したのは、一般的なマンションの基準階と配置図の二種類の図面。他に危険な箇所を示すシールと、その説明をメモするための付箋です。参加者が危険であると判断した場所にシールを貼っていくと、危険箇所が自ずと明示されていくという仕組みです。また用意した平面図は、住戸ごとに少しずつ防災対策に違いができるようにしておきました。例えばバルコニーに大きな物置が設置されているなど、避難の支障となるようなものをちりばめました。配置図にも、大阪府北部地震でも被害を出したコンクリートブロック積の塀や、前面道路に接する水路、台風で倒れる可能性があるような樹木など、避難の支障になるものや、災害の原因になる要素を盛り込みました。参加者が気づいて、これらの箇所を指摘してもらえば成功です。参加者は5～6人程度の5つのグループに分かれてもらい、各グループで話し合いながら危険な箇所を指摘してもらいました。各グループには1人、集合住宅維持管理

機構の技術者が参加し、話が滞った場合のきっかけを提供して、スムーズに作業が進むようにしました。

ワークショップが始まると、各テーブルでは、参加者が実体験を踏まえて、危険箇所を次々と指摘していき、あっという間にシールが貼られました。そしてワークショップの最後にはグループごとにシールと付箋だらけとなった図面を張り出して、代表者に危険と考えた箇所の説明してもらいました。グループごとに目を付ける箇所の違いがあり、参加者は自分のグループでは気が付かなかった点を認識することができました。



今回のワークショップでは一般的なマンションを例にあげて危険箇所を指摘、確認してもらいましたが、マンションは立地、構造、規模、ひとつとして同じものはありません。参加者が、今回のワークショップの内容を管理組合に持ち帰り、個々のマンションのハザードマップを作ってもらえればよいと思います。

（主任専門委員 細井健至）