

## 私とマンション管理研究

私が研究テーマをマンション管理の研究に定めたのは、1978年に大阪市立大学大学院に進学し、指導教官である梶浦先生と出会ったからでした。梶浦先生はそれまで公的集合住宅の管理問題を研究テーマにしておられましたが、この頃から研究対象を分譲マンションに移してきておられ、ちょうど関西一円の分譲マンションを対象に、調査を始めようとされていました。住戸規模や管理形態を軸に、様々な管理問題について明らかにする調査でした。調査を終え、報告会を開くという記事が新聞に掲載された時には、問い合わせの電話が研究室にじゃんじゃん掛かってきて鳴りやまなかったことを覚えています。また、報告会当日、報告会が終了しても参加者の皆さんがお帰りにならず、マンションの管理問題に取り組む組織を作してほしいとの要望を出され、そのことが関住協（現：NPO 法人 マンション管理支援の関住協）の発足につながりました。研究が社会の問題と深くつながっていることの重要性を深く認識した出来事でした。

私はその後、梶浦先生のご指導を受けながら、管理会社との委託契約、管理員の仕事内容、マンションの賃貸化・事務所化の問題、ペット飼育など住み方ルールの問題、管理組合役員の担い手不足の問題などの課題についての調査研究を行い、マンションの分譲当初の設定がその後の管理のしやすさを左右することを明らかにした博士論文をまとめました。

1990年に京都の女子大に職を得て、そこで教壇に立ちました。居住者調査を行う条件が整わなかったので、個別に管理組合にヒアリング調査を行い、高齢者をマンションの中でいかに見守っていくかといった課題や、空き住戸をいかに活用していくかなどのテーマについて考えました。

1995年に阪神淡路大震災が起り、建築学会・都市計画学会などで組織された調査チームに加えていただき、震災被害の実態調査を行いました。調査に伺ったマンションで、居住者の方に、「人の不幸を見に来て、何が面白いんや！」と言われたことは強烈な記憶です。被害を受けたマンションの復興のための調査です、とお答えしましたが、やはり調査結果を居住者の方々にお返すことの重要性を身に染みて感じました。震災被害の調査は、年月を経る中で大規模修繕工事が建替えにするのかといった住民の合意形成の問題に変わっていききました。震災後、マンションから避難して生活されている方も多く、合意形成の難しさや、修繕するに当たってマンション図面を分譲会社から受け取っていない管理組合も多くあることがわかり、やはり分譲当初の設定がその後の管理の進め方を左右することも明らかになってきました。

2010年に大阪の摂南大学に異動し、ゼミを持つようになって、居住者調査ができるようになりました。集合住宅維持管理機構の資料を使って長期修繕工事の実態分析を行ったり、マンションの緑化の問題、防災の問題、集合住宅の住教育の問題、コミュニティと管理の関わりなど、学生の興味を踏まえながら色々なテーマに取り組みましたが、一番大きな調査は、2017年に全管連\*とともに行った民泊の調査でした。2020年のオリンピック開催に向けて、訪日外国人の増加が見込まれる時期で、空き住戸を利用した民泊の活用が言われ、住宅宿泊事業法の施行（2018年）を前にして、全国各地のマンション管理組合が民泊利用に対してどのような対策をとっているかを明らかにしたものでした。「空き住戸の利活用を図る」といった民泊推進の声がある一方で、マンションの生活空間としての質を確保することの重要性、また不特定多数の利用があるホテルであれば当然に用意されている火災対策がマンションであると用意されていないことによる危険性など、考えるべき点が多いと感じています。コロナ禍によってオリンピックは延期になりましたが、2025年には大阪万博も予定されており、海外からのインバウンド需要も踏まえた対策が喫緊の課題です。

この3月に定年を迎えましたが、今後は、微力ながらマンションの管理問題に集合住宅維持管理機構のメンバーとして取り組んでいきたいと思っています。長寿命化しているマンションの今後の在り方や、昨今の地震や豪雨を踏まえて防災対策など考えるべき課題はたくさんあります。管理組合や居住者の皆さんとともに考えていきたいと思っています。

（集合住宅維持管理機構理事 平田陽子）

\*全管連：NPO 法人全国マンション管理組合連合会



最終レクチャーを終え、学生から花束を贈られる平田先生  
(2020.02.11 於：大阪市立住まい情報センター3階ホール)