

「分譲マンションを通じてプロジェクトマネジメントを学ぶ (仮)」

→ 文化としてのマンション管理

「集住文化」という言葉をご存じだろうか。私の大学院時代の恩師であり、コーポラティブ住宅ユーコートのコーディネーターを務めた延藤安弘先生の造語である。

建築学科を卒業後、就職もせずに設計事務所のアルバイトで食いつないでいた私は、とある機会にコーポラティブ住宅「ユーコート」の写真をみて衝撃を受けた。境壁がないバルコニー、そこを自由に行き交う子どもや猫、バルコニーに池や子どもプールを構築する住民、植木鉢で飾られた路地のような共用廊下、犬が放し飼いにされている共用庭、全戸異なる個性的な間取り、人とのつながりの中で創造性豊かに暮らす住民達の笑顔、親以外の大人とも家族のようにふれ合い、自然あふれる共用庭を元氣よく駆け回る子どもたち…。一般の分譲マンションでは見られない光景ばかりであった。

ざっくりと言えば、この光景が延藤の言う「集住文化」である。文化とは「人間集団が持つ生活様式」であり「人間の営みを充実向上させる新しい価値を創造するもの」。集住とは、「集合住宅」に「集まって住む」こと。

戦前の長屋には、店子と家守の関係や、井戸や路地を介した濃密な住民交流など、長屋独自の集住文化があったことが知られている。一方、我が国のマンションやアパートには、独自の集住文化と呼べるほどのものはほとんど生まれなかった。ユーコートは、我が国では希少な、マンションで形成された集住文化の一つである。

時が経ち、大学教員になった私は、築25年を経過したユーコートの大規模な調査に参加する機会を得た。担当は管理組合運営であった。コーポラティブ住宅は、居住希望者らがみずから共同で企画・建設することを特徴とする集合住宅であるが、竣工すれば制度的には一般の区分所有マンションと変わらない。なぜユーコートは独自の集住文化が25年間も維持できるのか興味があった。

調査では、ユーコートの住民は管理組合運営において、全員合意を目指して「熟議」ともいふべき徹底的な議論を行っている上に、その有効性を自らの実践経験を通し

て理解していることが分かった。

ユーコートは、企画・建設段階で「安心して子育てができるコミュニティづくり」を掲げている。熟議を通じて、その実現のために必要な建物や外構が整備された。竣工後の管理組合運営においても、引き続き熟議によって、目標を実現するための様々な取組や規約が生み出された。これが独自の集住文化形成の基盤となっている。

例えば、ユーコートの管理組合は、自治会機能も併せ持っている。そのため、皆が必要と考えるコミュニティ活動は、管理費を利用して積極的に展開することができる。また、独自の集住文化を守り継承する仕掛けもある。住戸を売却する際は、管理組合に届け出るとともに、ユーコートの理念に共感し、運営に協力できる買主を管理組合と共に探すことが規約にも明記されている。

これらの取組や規約を問題視する専門家もいるが、基本的には全員同意で決定しているから全く問題はない。安易な多数決に頼らず、全員合意を目指す熟議は時間がかかるが、自分の意見が多数決で安易に排除されずに最後まで議論してもらえた経験となる。この過程を粘り強く続けてきた集団としての努力は、管理組合への信頼と参加意識を育んでいる。近年、ユーコートで育った世代が子育てのために戻って来ているのは、集住文化の魅力はもとより、こうした管理組合への信頼感を求めていること。ここまで来ると、マンション管理もまた文化といえるレベルに到達しているといえるのではないかな。

マンション管理を文化として参照する。ユーコート以外にも参考となる事例はいくつも存在するだろう。今後増え続ける高経年マンションの管理問題の解決を、制度や専門家に期待するのも悪くないが、独自の管理文化で乗り越える姿も見てみたい。築浅のマンションは、それぞれの管理文化の形成に今から挑戦して欲しい。天国の延藤先生も、きっとそう言うに違いない。

(明海大学准教授 小杉学)

※今回のタイトルは、「り」から始まることばです。