

マンション管理とコミュニティ

マンションコミュニティ研究会 片山次朗

1. 「マンション管理」への組合員の参加状況とコミュニティ

マンションでたまに「うちには管理組合がない」ということも耳にします。もちろん、マンションがあれば管理組合は自然発生するもので、組合の活動を行ってないだけなのですが。また、組合の役員のなり手がいないということも聞きます。現役世代では時間がない、これから増加する高齢者には体力的な問題でということ、今後の組合の活動への不安を抱えているということですが、このようなマンションでも「組合活動への参加」方法はあるはずで。

マンション所有者の「管理」への興味、これは平成 20 年度マンション総合調査による総会の参加状況が、委任状を含めれば 80%あっても実数では 30%台ということからも「低い」と言えるでしょう。この状態で、これから再生問題などが出てきたときに管理組合として将来の方向性を決めていくことができるのでしょうか。

管理組合の組合員同士の適当なつながり（距離感）とまとまり（連帯感）ができていれば容易にマンション管理はできていくと思います。管理組合活動の成否はそのマンション内でのコミュニティが十分活性化されているかどうかにかかっています。

2. 「コミュニティ活動」は「=自治会(町会)のしごと」?

その地域の居住者同士の親睦を図ることは自治会（町会）の目的です。でも、コミュニティ活動の全てを自治会（町会）が担っているわけではありません。自治体とつながる部分の活動と大きな行事の開催は、その地域の自治会（町会）が中心になってきます。今回の震災でもその後の自治体からの大事な情報は、マンションの復旧など管理組合活動にかかわるものでも主に自治会ルートで流れてきました。

コミュニティ活動には自治会（町会）以外にも、社会福祉協議会や学校、あるいはその地域の N P O 団体がやっている活動もあります。管理組合でも組合員同士あるいは居住者同士の親睦をはかり常に風通しを良くしておくことはそれ自体一つのコミュニティ活動と言えます。

3. マンション管理を円滑に

マンションを管理していくうえで、たとえば居室内に立ち入る工事などでは、組合員だけでなく、もし組合員ではない居住者がいればその方達の協力を得る必要がある場面もあります。また、マンション内だけでなく周りの住民の理解を求める必要も出てくる場合があります。日頃から組合員同士、居住者同士、そしてマンションの近隣の住民との関係を良くしておかないと「管理」に余計なエネルギーを割くこととなります。マンションの居住者一人ひとりが自治会活動に参加することとは別の次元で、管理組合としてもその地域の交流に参加しておく必要があります。管理組合が積極的に自治会などと連携して、また場合により自身でコミュニティの活性化を図る活動を行うことで円滑な管理運営と合意形成のための基盤を作っていくことができます。