

第1回明舞マンション管理組合交流会 議事録(要旨)

日 時：平成16年7月31日(土) 10:00～12:00

場 所：明舞センター 明舞まちづくり広場

参加者：明舞団地内分譲マンション居住者22名、その他居住者2名、講師等5名

議事録(要旨)

発起人代表 O氏 あいさつ

私が住んでいる明舞第3団地は、昨年4月に管理組合が発足し、昨年は理事長の役をしました。発足当時の問題としては、「マンションの管理についてどこか相談するところはないか?」「同志の意見をきくことはできないか?」などがありました。このような状況に対して神戸市でマンション管理組合の交流会をやっていましたが、明石市に位置していることから参加することができませんでした。

そのような中で、Tさんから、「明舞だけで、がんばって交流会をしませんか」と声かけを受け、本日の開催にまで至ったと思います。明舞の分譲マンションは、県住宅供給公社の管理を離れて、管理組合が設立されているのが4団地で、残りはこれから取り組むこととなります。平成20年までには、全ての団地で管理組合が設立されているでしょう。

これから管理組合を立ち上げていく役員の方もおり、ご苦労だとおもいますが、明舞のマンションはこれまでの環境が同じであることから、同じ土俵で、同じ問題が存在しているでしょうから、これに対して、この会が、皆様の交流の場としてやって行ければ良いと考えます。

今回は、兵庫県の支援を得ながらやっています、色々な課題に対して一つの団地で考えていくことも大切ではありますが、みんなの問題として考えていくことも重要であると考えています。それと同時に、県のアドバイスも頂きながら取り組んでいきましょう。

いづれにしても、これらは、我々の日常の問題ではありますが、交流会が続いていけば、発起人としてもとてもうれしいです。今後とも、皆様のご協力を御願います。

講師 野崎隆一氏 講演

明舞団地には、一昨年からかかわっており、昨年は、ワークショップに参加していました。

私は、神戸市のマンション管理ネットワークを立ち上げようと、3年前からやってきて、この4月によく立ち上がったところです。





神戸市の管理組合ネットワークは、しっかりとした組織を作ろうと、大きな目標を持っていました。これに対して、ネットワークは、そういうものではないと説明していくのに苦労しました。明舞はこれからだと思いますが、三角形のような普通の組織ではなく、この交流会が、ネットワークという組織のきっかけになればと思います。

神戸市に、すまいるネットという住宅相談所がありますが、そこでの相談を整理したところ、専門家が介入する必要がある相談は、1/4程度で、それ以外の相談は、行政情報の提供とか、パンフレット等を読めばわかるものでありました。こうしたことから、日常のトラブル等に対する解決の知恵を上手く流通させることが、ネットワークではないかと考えます。ネットワークで、情報が提供されれば、それをもとに、各管理組合が、解決に向けて判断することになります。

このネットワークをどのような組織で運営していくべきかがこれからの課題ですが、明舞団地の各団地は、お互い近所同士なので、良いネットワークが形成されると思います。

みなさんは、マンションに住まれて、40年近くが経過していることから、棟ごとのつながりは一般の市街地よりも緊密だと考えます。それを前提にしても、マンションの管理というのは、コミュニティがどうなっているにかかっていると考えます。コミュニティの風通しを良くし、それを維持していくことが大切でしょう。都会では、つながりがない状態で、プライバシーだけを求めている状況にありますが。マンションのコミュニティを良好に維持していくためには、お月見や忘年会など、季節ごとのイベントを実施していくことが本当に大切であろうと考えます。すまいるネットの相談において、「管理組合に意見を言っているが通らない」、逆にその管理組合からは意見を言っている人の相談がある等、もあり、結局、人間のつきあい方に集約された結果となっており、それが大切な要素でもあります。

コミュニティを育てると言うことは、やっかいごとに対して、話し合いを通してそれを乗り越えていくことであると考えます。よって、やっかいごとをネガティブに捉えるのではなく、ポジティブに捉えて頂きたいです。私は、まちづくりの仕事もやっていますが、ある地域で、「まちづくりをこれまでやっていてやっかいごとが減りましたか？」と尋ねると、「そんなことはない」「逆に増えているかもしれない」と返って来ます。これは、活発に活動することにより、いろいろな問題が発生することだと思います。それでも、やっかいごとが増えるが、たのしいことも増えるので、みんな活動をしています。

皆様方には、ネットワークで、勉強会をしてほしいと考えています。特に、管理組合立ち上げのあるところは、その準備のための勉強会を実施してほしいです。それには、ネットワークの取組と各団地の取組をフィードバックさせることが必要です。ネットワークでの話題を持ち帰り、各団地で議論する。そこでの問題や意見を再びネットワークに持ち寄り相談するということです。

震災の事例では、勤め人が多く、会社の組織論を持ち込む場面があり、うまくいかないケースが



あった。日頃からコミュニティの整理をやっておかないと、足元をすくわれ、合意形成ができなくなるだろう。コミュニティの形成は、危機管理の一つとして重要だと考えます。

ネットワークでは、今後発生する課題、例えば、大規模改修とかに対して、選択肢の幅を広げておくことが大切であると考えます。5年から10年は、勉強会をするというスタンスで良いのではないかと思います。それをせずに、最初からアンケートとかを実施して、進めようとする行き詰まることになります。みんなで、事例なども参考にしながら、知識を増やしていくことが大切です。

明舞団地の分譲マンションは、共通の基盤があるので、そこでネットワークがあることは意味があることだと思います。ネットワークを通じて、皆さんで、知恵集をつくってほしいです。最後にネットワークで大切なことは、今日の話を持って帰って、団地の人々に知ってもらうこと、そして、各団地でのネットワークも大切することです。

意見交換

司 会：まずは、マナーとかについて意見を頂戴したいと思います。

Aさん：私の団地は、5棟120世帯の団地です。現在、犬は2軒、猫は2軒で飼われています。平成14年に管理組合を立ち上げたときに、規約を作っていますが、現在、飼っている人は、認めることとしました。ペットとは、いろいろな事例も参考に、30センチ以下としています。(第2団地)

Bさん：第2団地です。ペットでは、近所の野良猫に困っています。ペットを飼っていた人が放置したとかであろうと考えます。砂場に糞をしたりします。餌をあげるひともいます。(第2団地)

司 会：年がいくと、子供がいなくなり、ペットを飼ってしまうのでしょうか。犬や猫を好きな人と嫌いな人とは、大きな差になると思います。次に、40年も経過すると修繕の問題もあるかと思いますが、いかがですか？

Cさん：昨年、たまたま自治会長になりました。震災の時は、1棟を建替、2棟を修繕しました。明舞の分譲マンションは、管理組合がなくても、区分所有法があるので、ちゃんとしないといけないと思います。震災の時は、財政を分けて建替等をおこなった。1年半後管理組合設立となっています。また、震災以降、修繕積立金については棟毎に管理しています。現在は、管理組合準備会で、管理規約・長期修繕計画等の準備をしています。土地は、全員の財産、建物は棟ごとの財産ですので、どのようなスタイル(単棟型 or 団地型)での規約とするかが問題となっています。(第13・15団地)

Dさん：53号棟の建替は特殊な事例でしょう。明舞は、県公社におんぶにだっこである。建替によって、どういうところでもめごとが発生するかは予想していた。1棟だけ建替ると資産価値が下がる。自分のことだけでなく、次世代の人のことを考えて欲しい。県公社との距離を置いて、自分の資産としての認識を持って欲しい。(第13・15団地)



サポートセンター：明舞の分譲マンションについては、何年も前からサポートセンターに相談が入っています。公社まかせではだめです。今の問題は、公社だけがわるいのではなく、法が、当時整備されていなかったことや、設計の段階で、区分所有法を理解していなかったことにあります。これまで慣例でやってきた管理を替える必要がありますが、それは居住者自身にかかっていると思います。マンション管理適正化法ができて、居住者の義務を増えており、明舞も公社任せでは駄目で、マンションも改革をしていく必要があります。



Eさん：団地全体での管理組合を設立するのか、棟ごとの管理組合も設立していくのか、各団地の状況を教えて欲しい。(第13・15団地)



Fさん：共有物が一つでもあれば、団地管理組合が必要になります。団地管理組合は、共有物だけを管理するのが区分所有法です。標準管理規約の団地管理組合は、棟も管理できるようになっています。実際にやる場合は、計画修繕の区分経理が必要でしょう。また、団地全体での管理組合とするか、棟毎の管理組合とするかは、それぞれの団地の状況をよく考えて、話し合いで決めていければいいと考えます。(第12団地)



Gさん：単棟型では、輪番制でみんなが役員を経験し、コミュニティ形成には良いと思います。あわせて、団地全体をみる団地管理組合を作る方法もあります。(第13・15団地)

Hさん：インターネット設備の導入について、役員会で了解したということだが、その根拠はどうしたのですか？(第2団地)

Iさん：NTTが無料で実施する工事で、設備も小さいものであるため、わざわざ全員が集まる必要がないと判断した。(第13・15団地)

Jさん：神陵台の厚生年金住宅のうち5件が競売に出されている。どうすればいいのか教えてほしい。
また、ペイオフ対策に「すまいる債」があると聞いたが、どういうものか教えてほしい。(第16団地)

サポートセンター：競売物件についてこれといった解決策はないが、管理組合を法人化し、マンションの売れ残り住戸を買った事例はある。「すまいる債」は、住宅金融公庫が出している商品です。

野崎氏：団地型と単棟型について、一度、西神の人々と交流会をして情報交換してはどうですか？
大規模修繕については、単に修繕を行うのではなく、パブリックな部分について付加価値をつけるということを考えてはどうかと思う。

管理組合の法人化について、神戸市内でも17ほど法人化していますが、法人化すれば、法人が、管理室等を買取りパブリックなスペースにし、コミュニティ形成の施設にできます。マンションの管理には、法律にのっていないこまかい問題も数多くありますが、これについて、合意形成を上手に行っていけば、いろいろと乗り越えることができる。管理に必要なのは、創意と工夫ではないかと思います。創意と工夫に対して、皆さんが柔軟に対応できるかどうか鍵となります。

兵庫県：今回交流会を開催し、「明舞マンション管理組合ネットワーク」は成立したと考えますが、皆さん如何ですか？(了解を得る)
次回は、アンケートを参考に話題を決めていきます。



サポートセンター：マンションを取り巻く状況について、各地でセミナーが開催され、ネットも出来つつあります。私どもは、ネットがないと数多くあるマンションの状況を把握することが困難と思っています。

