

2007・10・27

多摩市マンション管理基礎セミナー

**マンションの未来のために
管理組合に考えてほしいこと**

(財) マンション管理センター 総合研究所
主席研究員 廣田 信子

I マンションを取り巻く状況

1. マンションストックは益々増加、人口は減少、高経年マンション急増

- ・マンションのストック総数は約505万戸、居住人口は約1,300万人（平成18年末）、さらに、ここ数年毎年約20万戸近くのマンションが新たに供給。
- ・人口は2006年1億2,774万人をピークに減少に転じ、2050年後は1億60万人（21.2%減少）の予想。
- ・世帯数も2015年5,048万人をピークに減少の予想。
- ・築30年以上のマンションは2011年には100万戸。

2. マンションが終の棲家として定着し、高齢単身・夫婦世帯が増加

《平成15年度マンション総合調査の結果（前回平成11年調査と比較）》

○世帯主の高齢化の進展

（50歳代以上の世帯主の割合 51.1%→59.8%）

○世帯人数の減少

（1人又は2人世帯 22.6%→57.5%）

○永住意識を持つ人の割合の増加

（39.6%→48.0%）

○高齢者の現在のマンションに対する永住意識高い

（60歳代69.9%、70歳代77.5%）

- ・マンションを終の棲家とすることによる高齢夫婦、高齢一人暮らしの増加。
- ・暮らしやすさから、高齢になってからマンションに移り住むパターンも増加。
- ・マンションは増築ができず2世帯同居が難しいため、子供の居住地のマンションへ高齢者の「呼び寄せ」パターンもある。

3. 無関心とこだわりの二極化の傾向、専門家の活用進む

- ・全体としては、適正化法以降、管理組合の役員が専門的知識を持ち、管理会社任せではなく、自主的に運営しようとする傾向。

↓しかし

- ・個別で見ると、適正化法以降も区分所有者の無関心や諸事情から適性管理が行われていないマンションもまだ存在する。
- ・一方、関心や知識を持つ区分所有者が増えたことにより、考え方に対立が生じ、紛争となっているマンションも増加。
- ・管理組合による専門家の活用も進む。（みらいネット登録管理組合で、専門家との顧問契約を結んでいる管理組合は16.67%、その相手先の内訳は、マンション管理士61.11%、建築士37.04%、弁護士22.22%）

Ⅱ 相談内容から見た管理組合の現状

1. 管理組合内部の紛争が増加

- ・マンション管理センターへの相談総数は減少もしくは横ばいの傾向、しかしその中に占める管理組合内部の紛争、対立に関するものの割合は増加。

《18年4月～9月（6ヶ月）の相談分析より》

- ・件数の総数は4,848件、そのうち「紛争事例」は347件（7.2%）
 - 「管理組合と区分所有者との紛争」 →（80.1%）
 - 内訳→
 - 管理組合が区分所有者に問題ありとするもの →38.5%
 - *区分所有者の規約違反を巡る紛争等
 - 区分所有者が管理組合に異議を申し立てるもの→40.6%
 - *総会の決議方法に対する異議、理事会が独断専行等
 - 「区分所有者間の紛争」 →11.0%
 - *騒音、ペットのトラブル等
 - 「役員相互間の紛争」 →8.9%
 - *理事長と理事、理事会と監事の紛争
 - 理事会と専門委員会、住宅部会と店舗部会の紛争等

2. 管理組合という組織運営と住まい方に関するトラブルが中心

- ・内容では、「管理組合運営」に関する紛争が最多（63.7%）である。
これに、「トラブル」（義務違反、ペット、騒音等）（30.5%）が続く。
↓
- ・管理組合内部の紛争は、管理組合という組織の運営を巡るものと、居住者の住まい方に関するものが中心。
↓
- ・長いストーリーが膨大かつ複雑にからみ合っていて、分類が難しい紛争も少なくない。
 - *例えば、管理組合（現理事会）と区分所有者（前理事長）の理事長解任決議手続きの是非を巡る紛争という外観を持っていても、実際は、工事業者と前理事長の癒着構造という問題が背後に存在し、さらに入居時からの人間関係のトラブルが根底にあるというようなケース。
- ・大規模修繕工事の内容や工事業者の決定等を巡ってトラブルになるケースは多い。

《紛争の具体的な内容》

1. 管理組合の運営

①日常管理に関するもの

- 役員資格がない役員の就任問題
- 名簿、会計帳簿等の閲覧拒否 等

②区分所有法・管理規約に関するもの

- 議決権割合、管理費等の負担割合が公平かどうかを巡る紛争
- 規約改正又は共用部分の変更が、区分所有者の承諾を得なければならぬ「特別の影響」に当たるかどうかを巡る紛争 等

③総会に関するもの

- 総会決議が要件を満たしていない（委任状の有効性、招集、採決の方法等）
- 総会への出席拒否、発言拒否
- 議事録の内容が事実と違う 等

④理事会に関するもの

- 理事長又は理事会の専横 等
 - *理事長と業者との癒着、理事長の脅迫行為、横領等かなり深刻なものもある。
- ↓
- *「理事は総会で選任されるのだから問題があるなら選任しなければよい」という建て前では済まない管理組合の実態がある。

2. トラブル

①義務違反者に関するもの

- 住戸の営業目的等への転用 等

②騒音・ニューサンスに関するもの

- 上下階の騒音（音の被害を受ける側、騒音を出していると言われる側からの相談がほぼ半々）
- 趣味の騒音（楽器、日曜大工等）
- 悪臭 等

- *時代を反映したものとして、
 - ゴミを片付けられない、清掃ができない高齢者との近隣トラブル
 - 外国人居住者との習慣の違いからくるトラブル

③専有部分と共用部分の区分に関するもの

- 漏水事故の修理の区分、費用負担を巡るトラブル 等

- ・個人に対する中傷文書の配布、暴力行為、いやがらせ等マンション管理の範疇を越えた犯罪に近いものもある。
- ・区分所有者から理事会への、本来の目的をはずれ行き過ぎた権利主張による、度を越えた開示請求や過去の些細なミスに対する責任追及による理事会の機能停止の事例もある。

↓

*管理組合には、「マンション管理」を超えた新しい英知が求められている。

Ⅲ. 管理組合運営で心掛けたいこと

管理組合運営の究極の目標は、快適で安心なマンションライフ。

↓

- ・意見の対立が感情的な対立に発展し、中傷合戦さらには訴訟合戦になってしまったり、総会で罵声が飛び交うようなマンションは、住むのに魅力的な環境とはいえない。
- ・感情的な対立のあるマンションでは、重要な案件を決議できなくなる。
- ・トラブルは突然表面化する。

↓

- ・居住者間のコミュニケーションに配慮し、普段から開かれた民主的な管理組合運営を心掛けることが大きな意味を持つ。

↓

①役員は、組合員が考えていること、感じていることに常に注意を払う

- ・役員に選任されたからといって、何でもマンションのことが分かる訳ではない。

↓

- ・組合員は無関心と決めつけずに、日常のコミュニケーションや「アンケート」「意見箱」等で、常に役員以外の組合員の考え方を吸い上げるくふうも必要。
→寄せられた意見には、必ず反応を示し、コミュニケーションを。

②常に情報を公開しながら進める。

- ・「広報紙」「議事録の配布」「掲示板への広報」「インターネット掲示板の利用」等の方法で、マンションで起こっていること、理事会で話し合われていることは、できるだけタイムリーに一般組合員に知らせる努力をする。

→見そびれたり、忘れるのが当たり前と思って、どうしても知らせたい重要なことは、

繰り返し、手を変え品を変え知らせる。

- ・議事録、管理規約、長期修繕計画等は、いつでも見たいときに組合員が閲覧できるようにする。→インターネット上で閲覧できると便利。

③できるだけ多くの組合員が話し合いや決議に参加するように

- ・総会の話し合いの場としての機能は形骸化する傾向が強い。
→話し合いの場は総会だけではない。決議の前に、説明会、意見交換会等を開催して、実際に話し合う場を設けることも重要。→一方的な説明にならないで、自由に発言でき、お互いの意見を聞き合う場になるような工夫を。
- ・議決に必要な委任状を集めればよいというのではなく、総会にできるだけ多くの人が参加してもらうよう努力をする。→書面を配布するだけでなく、役員が戸別に回ったり、外部の組合員には電話をして出席を呼びかけるという努力も必要。
→理事の努力に敬意を示す「委任状」は意味がある。

④意見の違いが人間関係の対立に繋がらないように

- ・異なる意見を持っている人を理事から排除したり、発言を封じたり、無視したりすることは、管理組合内の人間関係の対立を生むことになる。
→人間関係がこじれると、以後大事なことを前向きに話し合えないことになる。
→面倒と思わず、時間を掛けて一步一步進めることも重要。
- ・コミュニケーションの基本は話を聞くこと。反対者の意見こそ、顔をあわせて「聞く」ということも重要。
- ・人間関係の対立を残すことは管理組合にとって大きなマイナス。意見が対立している問題は、そのマイナスと引き換えにしてまでこだわる必要があることかどうかをいつも冷静に判断して。時には「時間をおくこと」「視点を変えること」も必要。
- ・サイレントマジョリティは、いざという時は、バランス感覚を発揮するものと信頼して。

⑤白か黒かでなく歩み寄ることも必要

- ・たくさんの組合員が共同して暮らすということは、価値観の相違や優先順位の違いはどうしても生じる。決議は、可か不可かという選択になってしまうが、お互いに少し歩み寄れば、解決できることも多い。
- ・マンションの課題で意見が分かれたとき、どちらかが絶対に正しくて、どちらかが絶対に間違っているということは、ほとんどない。勝ち負けを決めるような感覚の議論は絶対にやめる。

⑥少数意見の者を孤立させない努力を

- ・最後まで反対していた少数意見の組合員を、決議の後、理事会側は「うるさい人」「変わった人」というように扱い、孤立させてしまうことがある。
→後々協力してもらうためにも、反対者こそフォローすることも大事。反対意見がある方が健全。

⑦議論を尽くして決まったことには従うという風土を作る

- ・建設的な議論を尽くして決めたとみんなが感じる事が重要。したがって、決議要件を満たして手続き上は決議できても、反対者が多かたり、議論が足りない場合は、強引に決議せずに、仕切り直して、できるだけ多くの賛成を得られるように。
- ・反対者が、「自分は反対だけど、最終的に賛成者が多いならしかたがないね」と思えるように。
- ・議論を尽くして決めたことには、反対した者、決議に参加しなかった者もきちんと従っていくという風土を育てることが必要。→そのためには、日頃のコミュニケーションによってコミュニティへの帰属意識と愛着を育てることが重要。

⑧明らかな不法行為に対しては迅速に対応する

- ・マンション生活の平和を意図的に乱したり、管理組合を個人の利益に利用する目的で行動したり、居住者に恐怖を感じさせる行為に対しては迅速に対応する。→自らで対応するのが難しい場合は、放置せずに迷わず第三者の力を借りる。

IV これからのマンション管理

1. 国の施策も量から質に大きく転換

- ・昨年6月「住生活基本法」施行。
→同9月「住生活基本計画（全国計画）」閣議決定。
→同年12月までに、都道府県計画策定。
→市区町村でも、地域特性に応じて、まちづくり施策や福祉施策等との連携による総合的な住生活の安定を図るために、基本計画の策定が望まれる。

↓

- ・目指すのは、国民が、安心して暮らせ、各々のニーズにそった真の豊かさを実感できる社会。個々の住宅だけの物理的な「質」だけでなく、居住環境、コミュニティ等の快適性も含めた住生活全般の「質」の向上委を目指す。

↓

・「住生活基本計画」では、

○住生活の安定の確保、向上の促進に関する施策について横断的な視点を4つ提示。

①ストック重視

*よい住宅を造ってきちんと手入れして長く使う社会への移行。

②市場重視

*国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の整備。

→マンションの管理状況を公開する「マンションみらいネットの普及」が、基本政策に。

③福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携

④地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

○目標達成のための具体的な指標と目標数値等を示す。

《マンションに係る主な指標と目標数値》

①ストックの新耐震基準適合率 【75% (H15) →90% (H27)】

*新耐震基準（昭和56年以降）に不適合住宅の割合を減らす。

②共同住宅ストックの共用部分のユニバーサルデザイン化率

(バリアフリー化率) 【10% (H15) →25% (H27年)】

*道路から各戸玄関まで車椅子、ベビーカーで通行可能なマンションを増やす。

③25年以上の長期修繕計画の基づく積立金を設定しているマンションの割合

【20% (H15) →50% (H27年)】

2. マンションに対するニーズも多様化する

・マンションの「価値」がどこにあるかは、区分所有者それぞれのニーズによって異なる。今後ニーズはますます多様化。

↓一方

・立地条件、マンションの建設時期、全体の規模、専有部分の広さ、居住者の年齢構成等によって、マンションのアピールポイントは異なる。→自分たちのマンションをよく知る必要がある。

・新しいマンションは耐震、バリアフリー、防犯、環境、超寿命対応等新しい基準に適合している→既存マンションが、お金を掛けて、何でも最新のものに合わせるといふ訳にはいかない。

→改修工事もグレードアップ工事も優先順位を考えて効率よく行う必要がある。

↓

・自分たちのマンションが何を目指しているのかを議論し、明確にすることが、管理組合内部でも、外部に対しても重要になる。

- ・たとえば…高齢化といっても、状況に応じて、目指す方向は様々



《高齢化対応の事例》

- * 高齢化を積極的に引き受け、バリアフリー化だけでなく、一人暮らしの高齢者の見守りや認知症対応にも積極的に取り組む。
- * 高経年マンションでも、子育て中の若いファミリーにも魅力があるよう新しい設備や環境を整備し、若い入居者から役員の人材を確保して高齢化を乗り切る。
- * エレベータのない5階建てマンション、1階が空く情報を収集し、上階の高齢者の住み替えを促す。
- * 定年退職後の人材を活用して自主管理に移行して管理費を軽減し、修繕積立金を確保し、積極的なグレードアップ工事を実施する。
- * 高齢化とともに、役員の負担を減らすため、費用がかかってもプロのサービスを積極的に利用して組合員の負担を軽減。
 - ・ 管理人に一人暮らしの高齢者への声掛けを依頼
 - ・ 専門家と顧問契約
 - ・ 自主管理から管理委託へ移行

3. 住み続ける人にも、住み替える人にもマンションの価値は重要

- ・ マンションはほとんどの区分所有者にとって、もっとも大きい資産(持ち家資産は、高齢者の資産の約50%)。 マンションという資産を「自らが住む」という機能以外にも有効に活用できないと、大きな費用を要するマンションの再生や建替えは難しい。



- ① マンションを対象としたリバース・モーゲージ制度(高齢者が居住する家を担保として、一括又は年金として定期的に融資を受け、死亡時に不動産を処分して一括返済する制度)の整備には、マンションの不動産価格の査定が不可欠。→そのためには、土地だけでなく、住宅としての建物の価値が客観的に評価されるしくみが必要。
- ② 将来高齢一人暮らしになった時に、いずれマンションを賃貸し、その家賃収入でサービスが充実した高齢者専用賃貸住宅に入居するという選択肢もある。
→ 持ち家に住む65歳以上の単身又は夫婦世帯の約54%が100㎡以上の広い住宅に住む一方、4人以上の世帯の約29%が100㎡未満の住宅に住むという住宅ストックと住宅ニーズのミスマッチ解消にも繋がる。

4. マンションの健全度と安心なマンションライフは表裏一体

- ・マンションのストック増と人口減少の関係から、所有者が自ら住むというマンション本来の居住形態には限界がある。→住戸の賃貸化の傾向は避けられない。

↓

- ・「賃貸化」が進んでも、管理が適切に実施され、住宅としての魅力があるマンションを目指す必要がある。

↓なぜなら

- ・管理状況が悪く、居住環境が悪化し、なかなか売れない、借り手が見つからないとなると、櫛の歯が抜けるように空室化し、それが管理費等の滞納に繋がり、さらに居住環境がさらに悪化し、また空室化が進むという悪循環から抜け出せなくなってしまふ。背に腹は代えられないと、転用に目をつぶった売買、賃貸にも繋がる。

↓しかし

- ・マンションが居住価値を持ち続けていれば、所有者が自ら住む必要がなくなった時にも、マンションを売却する、又は賃貸するという仕組みが健全に働き、マンションの居住環境が守られる。

V 管理組合に取り組んでほしいこと

1. コミュニティを育てる

- ・日常管理も大規模修繕も良好なコミュニティがベースとして必要。
- ・非常時も、良好なコミュニティがあれば乗り切れる。

↓

- ・「良好なコミュニティがある」とは、
居住者間であいさつや声掛けが行われる状況が自然にできていて、多くの人がそこに住むことに安心感を持ち、同じマンションの仲間と仲良くしていこうと思っている状態。

必ずしもお祭りなどの行事の有無ではない。

↓

- ・コミュニティの原点は、ある2人が顔見知りになり、コミュニケーションがとれる関係になること。(コミュニケーションとは「コミュニケーション」=心と心を通じること)
- ・小さな顔見知りの輪が重なることでコミュニティは育つ。
- ・マンション住民には近所付き合いを面倒がったり、無関心な人が多いと言うが…

↓

- ・多くの人は、個人の生活に踏み込まれたくないが、気持ちよい近隣関係は必要と多くの人は思っている。
↓しかし
- ・コミュニケーションをとるのが苦手な人、きっかけが掴めない人もいる。
↓
- ・人と親しくなるのが得意な人が、まずちょっと骨を折ってきっかけづくりを。
- ・多少の手間を惜しまずあえて一番身近な近隣が顔合わせて言葉を交わせるしくみを組み込むことも有効。
 - ・年1回は同じ階のグループが集まって次の役員を決める
 - ・回覧板をまわす 等
- ・入居をしたらコミュニティの一員としての意識を持って生活してもらえるよう、途中入居者に対する歓迎を兼ねたプレゼンテーションや総会での紹介等を習慣づけることも有効。
- ・マンションで重大な問題が発生したときは、居住者の関心が高まり、コミュニティ形成のチャンスにもなる。→ピンチもプラスに転換して。

2. マンション内の人材を発掘する

- ・役員のなり手が無いというけれど…
↓
- ・マンションは実は人材の宝庫という側面もある。
(居住者には、建築関係の仕事の方、弁護士・公認会計士等の専門家、地域で様々な活動をしている方、パソコンで広報紙等をつくるのが得意な方、世話好きな方、お祭り等の行事になれている方・・・等々がいる)
- ・マンション管理は「義務」「責任」「問題」等重いキーワードで語られることが多い。
- ・役員は責任が重くてたいへんだ、なまじ関わるとたいへんなことに巻き込まれるのでは…という印象が、せつかく様々なスキルを持っている組合員の管理組合活動への参加を躊躇させている。
↓
- ・責任が重く、楽しくなくて、何かと責められるのでは、活動するための人材が集まらない。→それは管理組合にとってマイナス。
↓
- ・管理組合の活動をできるだけ楽しいものにするという発想の転換も必要。
「楽しそうなこと」には人材が集まってくる!

↓そのために、たとえば…

- ・ 専門家を積極的に活用して理事の精神的、時間的負担を軽減する。
- ・ 管理会社担当者、管理員さん、清掃員さん等、マンション管理に関わってくれている人に気持ちよく、積極的に働いてもらえるような環境整備をする。
- ・ 理事会の運営はチームワークで楽しくできる工夫をする。
- ・ 組合員は、役員さんに感謝するという気持ちを持ち、形にあらわす。
- ・ 何か問題があった場合も、役員、組合員ともに、「責める」のではない、前向きなコミュニケーションの取り方を心掛ける。

3. 日ごろから「自分のすまい」を自分たちで美しく快適にすることに取り組む

① マンションを、「扉の外も自分たちのすまい」と思えるような工夫を

↓そのために、たとえば…

- ・ 建物点検を「マンション探検団」という行事にしてみんなでマンションを見てまわる。
- ・ エントランスに居住者が季節の花をいける。
- ・ 居住者有志のグリーンクラブで花壇の花を育てる。
- ・ 居住者有志で、低木の剪定、小修繕、日曜大工仕事等を自分たちでやる。(クラブ活動のように)
- ・ 居住者の絵をエントランスに展示する。
- ・ 掲示板の掲示物を美しくたのしいものにするよう心掛ける。

↓

* ポイントは、

- ・ やりたい人が自主的に楽しく参加できるように
- ・ 自主的活動におけるルールは最低限にして自由度を高く
- ・ ゆとりの部分にも必要な予算を確保して
- ・ やり続けることにこだわらない

② 「扉の内」も美しく快適に過ごせる手助けを

↓たとえば…

- ・ 専有部分の改修時のイメージを組合員が早くから持てるような広報活動をする。
(持ってほしいイメージは)
 - ・ いつどのような改修が必要になるか
 - ・ 共用部分との境目はどこか (どこまでいじれるか)
 - ・ どんな業者に頼めばよいか
 - ・ 手続きはどう進めればよいか

- ・どんな注意が必要か
- ・どの位の費用がかかるか 等
- ・共同で購入、発注することでメリットがある修繕等については、管理組合がとりまとめをする。
 - (たとえば)
 - ・給湯器やガス漏れ感知器の交換
 - ・インターサッシ取り付け工事
 - ・特殊な管球の購入
 - ・網戸の張り替え
 - ・窓サッシや格子、排気口等の清掃
 - ・換気扇の洗浄 等
- ・マンション全体の長期修繕計画と専有部分の修繕の関連がイメージできるように早めに広報する。
 - (関連とは)
 - ・給水管更新に合わせてバスユニット交換
 - ・排水管更新（床剥がす必要あり）に合わせて床の張り替え
 - ・バルコニー防水工事でのエアコン室外機移動に合わせてエアコン取替え 等
- ・専有部分の小修繕やメンテナンスを頼める業者のリストを作成して配る。
 - (ポイントは)
 - ・マンションの部屋番号を言えば、部品NO、設備の状況が分かるようになっている
 - ・価格が前もって明示されている
 - ・近くの業者で対応が早い 等
- ・高齢者の独居世帯などの小修繕やメンテナンスを手助けするしくみをつくる。
 - (必要な手助け…たとえば)
 - ・粗大ゴミの片付け
 - ・管球の取り替え
 - ・家具の移動 等

4. マンションの主治医を持つ

- ・建物や設備を適正に管理していくことは、管理組合の重要な大きな役割。
 - ↓そのために必要なのは
- ・建物・設備の点検（異常や変化の確認）が必要
 - ↓点検には

- ・ 日常点検（清掃、巡回時の目視点検等）
- ・ 定期点検
 - ・ 法定点検
 - ・ 保守契約による点検
 - ・ 自主点検
- ・ 臨時点検（不具合発生時）

↓

- ・ 日常点検は、異常を早期に発見するために重要。
 - 管理会社に委託している場合→どのように行われているか確認を
 - 自主管理をしている場合→もれてしまいがちなので注意を
- ・ 定期的な自主点検を年間計画に入れることも重要。
 - 「マンション探検団」のようなイベントに
 - 専門家が同行して解説しながら点検ができるとより有効
- ・ 漏水、設備異常等の緊急事態が発生した場合、そのマンションの状況や過去の修繕履歴、管理組合の運営状況等をよく知って、すぐ現状を見て、対策を検討し、判断に必要なアドバイスを与えてくれる主治医のような専門家がいたら心強い。
 - 長期修繕計画の作成や大規模修繕工事も安心。

↓

出会う努力をして、顧問契約等の予算の確保を。

5. 大規模修繕工事も一大イベントとして楽しむ工夫をする

- ・ 大規模修繕工事を円滑に進める大きなポイントは、多くの居住者が、「大規模修繕工事」は自分たちのマンションライフをよりよくするためのものと感じること。

↓そのために…

- ①できるだけ多くの人々が、何らかの形で楽しく参加意識を持てるような工夫をする。

↓

- ・ デザインを募集して修繕委員がおそろいユニフォームをつくる
- ・ 塗装工事の前の塀に自由に絵を描くイベントを企画する
- ・ 各々自分が制作したタイルを記念に埋め込む 等

- ②きれいで便利になった改修後のイメージをできるだけ具体的に持てるようにする。

↓ そのために…

- ・ 思いきって、外壁の色や、エントランスの雰囲気を変えてみることも含めて、イメージが膨らむものを絵で示して検討する。
- ・ ちょっとした不便箇所を聞きとり、こめ細かい改修計画をつくる。

- ・小さな段差解消
- ・すべり止め
- ・自転車置き場入り口の開閉方法変更
- ・掲示板の位置の変更、増設
- ・排水勾配調整
- ・照明器具の移動、増設 等
- ・生活に身近な専用使用部分が便利になったり、きれいになったりすることを計画に入れる。
 - ・バルコニーにすだれ設置のためのアンカー打ち
 - ・普段手が届かない部分の清掃
 - ・排気口やベントキャップの清掃、取替え
 - ・郵便受けのダイヤル錠を交換
 - ・サッシの戸車やクレセントの交換
- ・他のマンションの見学ツアーをする。

6. 管理組合間で情報の交換をする

- ・情報は内部だけに留まっていたのでは生かされない。→地域のマンションとネットワーク作り情報交換することが、大きな力となる。

↓

(具体的有効な情報)

- ・管理会社の情報
- ・管理委託費の情報
- ・大規模修繕工事の業者情報、価格情報
- ・地域のお得情報 等

↓

- ・情報が1マンション内に留まらないという状況は、業者に「たとえ、その管理組合にはくわしい理事がいなくても、やたらなことはできない」といういい緊張感を生む。
- ・いろいろな方法があることを自然に学べる。
- ・その地域の具体的な情報を得ることができる。

↓さらに

- ・マンション管理を越えて、地域全体の課題に連携して取り組むこともできる。
 - ・子育て支援
 - ・高齢者支援
 - ・環境問題への対応
 - ・景観への取り組み 等

VI 快適なマンションライフのために

1. 人間関係のしこりを残さない柔軟な関わり方を

①コミュニティの一員であるという自覚と心掛けを

- ・マンション購入時には、自分がそのマンションコミュニティの一員になるという意識を持つことが必要。→中古マンション購入時には、マンションコミュニティにも注目して。
- ・感じの良い「あいさつ」や「声かけ」は、良好なコミュニティの基本。まず自分がやり続けることで周りも変えていける。
- ・いつもがんばっている役員さんはもちろん、管理員さん、清掃員さん、工事関係者の方等マンションに関わるすべての人たちにも感謝の気持ちを表す。

②管理組合のやり方に意見がある時も配慮を持って

- ・一組合員として今の管理に不満があったら、いきなり役員や管理会社を責める前に自分ができることをやってみる。
- ・意見が違うことは当たり前、相手の立場を考慮しつつ、うまくコミュニケーションをとって、考えを伝える工夫を。→すぐ思い通りにならないのは当たり前と思って根気強く取り組む。
- ・過去に遡って批判をしていると、前向きの議論ができなくなる。
→人を責めるより、過去の問題は、今後に生かそうと前向きに取り組んで。

2. 地域社会の一員としての役割を果たすことがマンションにもプラスに

- ・管理組合もマンションが属する地域社会の一員として、周辺と連携していくことも重要。特に、高齢者対策、防犯対策、防災対策、子育て支援や環境問題への対応等は行政、地域社会、様々なネットワークとの連携が不可欠。地域活動が人間関係の広がりにつながりマンションコミュニティに財産となって返ってくる。
- ・地域と連携したマンションライフの視点で視野を広くすると、管理組合内の目先の争いごとを冷静な目で見ることができ、前向きに未来を考えられるようになる。



- ・安心で快適なマンションライフこそが力を合わせて目指すもの！



- ・マンションライフの未来を前向きに創設する「楽しいこと」「安心をつくり出すこと」に積極的に取り組み、コミュニティへの信頼を育てよう！