

合意形成力でマンションの居住価値を上げる

～トラブルにならない管理組合運営～

マンション総合コンサルティング(株)
代表 廣田信子

2

■ 廣田信子です。

- 一級建築士、マンション管理士
- (公財)マンション管理センター主席研究員(現参与)
- マンションコミュニティ研究会代表
- 浦安住宅管理組合連合会のアドバイザー
- マンション総合コンサルティング(株)代表取締役

◆「集まって住むってステキ！」を広げる

◆力を合わせて豊かに暮らす未来を創造するために、
セミナー、講演、研修、執筆活動を行っています。

(コミュニティ形成、合意形成、防災、高齢化対策、マンション再生等のテーマ)

※情報発信は、

マンションに関わる発信...「**廣田信子のブログ**」より

コミュニティに関する情報...「**マンションコミュニティ研究会**」のHPより

住宅新報 コラム「**マンション管理応援歌**」連載中

書籍 「**2020年マンション大崩壊から逃れる50の方法!**」(宝島社)

■国の動向

- ・インバウンド政策 ⇒ 民泊推進

訪日外国人: 2015年1973万人 ⇒2016年2350万人 ⇒2020年4000万

- ・東京オリンピック・マイナス金利 ⇒最後のマンションバブル？

■日本の今後は

- ・人口減少時代に突入
2060年 日本の人口は今の68%まで減少
- ・空き家率は、すでに首都圏でも11%



2020年までの選択、2020年後の備えが必要！

■マンションの合意形成を巡る状況

- ◆ マンションの高経年化 → 管理方針に高度な決断が求められる
 - ・建替えor再生or清算
 - ・耐震化
 - ・高齢者対策
 - ・空室対策
 - ・管理費削減
 - ・修繕積立金不足対応
- ◆ ニーズが多様化 → ・世代間ギャップ ・所有目的の違い
・外国人の増加
- ◆ 情報格差 → ・ITによる情報収集ができるかどうかで差が
・情報があり過ぎることによる問題も
- ◆ 将来に対する不安感 → 長期的展望を持ちにくい → お金を使いたくない
(年金不安、増税不安、雇用不安、子育て不安...)



合意形成が難しくなっている

■マンション管理適正化指針と標準管理規約の改正

2016・3・14

①コミュニティ条項の削除

標準管理規約の管理組合の業務から
「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が
 削除され、管理費の用途からも削除された。

* マンションは合意形成なくして何も進められないのに、
 その基礎になる「コミュニティ形成」を削除するのはおかしい
 と各方面からの意見があったにも関わらず...

しかし、

* 適正化指針では、
「管理組合にとってのコミュニティ形成の重要性」が謳われた。

■標準管理規約の改正

パブリックコメントへの回答では...

「マンション及び周辺の住環境の維持向上に資する活動には、
 管理費の支出は可能であり、その範囲内のイベント等への支出の是非は、
 各管理組合で決めるべきもの」としている。

したがって、**しっかり合意形成をして支出する分には何の問題もない。**

ただし、トラブルにならないよう**自治会費や飲食**に対しては注意が必要

◎自治会を抜きたいという人には抜ける自由を

◎管理費から飲食に関する費用を支出する場合は注意を

- ・意義を明確にする
- ・ルールを決める(理事長の裁量で年度で大きく違うようなことがないようにする)
- ・予算の総会承認を受け、用途をきちんと総会で報告する
- ・誤解を受けるような使い方にならないように注意する

■ 建替えに関する新しいしくみ

建替えに関する現状

- ・ 築40年超のマンションは現在56万戸、10年後は162万戸
- ・ 建替え実績は**221件**にとどまる
- ・ 建替えマンションの前後を平均で比較すると、住宅数1.84倍、平均専有面積1.29倍、**延べ床面積2.75倍**



建替えは簡単ではない

新たな「住生活基本計画」(3月18日閣議決定)

- ・ 既存住宅の**流通**と**空き家の活用** ⇒ スtock活用型市場へ
- ・ 敷地売却制度を利用した建替え、**再開発事業**を活用した**住宅団地再生**

■ 建替えに関する新しいしくみ

市街地再開発法改正で何が変わるか

- ① **土地の高度利用がふさわしい団地の再生**を都市計画事業として実施できる
 - ⇒ **2/3以上の合意**で事業可能
 - ⇒ 一定の支援(補助、融資、税制等)を受けられる
- ② **一部の住棟を残し**(修繕や補修等による対応)、一部を建替える再生を一括の決議で実施可能
- ③ 工区分割による**段階的な事業化**が可能

■民泊の現状

- ・ ほぼ全部が闇民泊
- ・ 賃借人がホストになるケースが多い
- ・ 専門業者がすべてする
- ・ 民泊の問題
 - ①ゲストがルールを守らない
 - 深夜に騒ぐ、ゴミを分別しない、収集日以外に出す
 - 廊下で喫煙、共用部分にある傘などを持っていく
 - 大型スーツケースで床を傷つける
 - ②マンションの安全が根本から崩れる
 - テロリストや犯罪者が入り込みやすくなる
 - キーボックスや鍵の複製でセキュリティ体制が崩壊する

■民泊の今後

- ・ 6月20日「民泊サービスのあり方検討会」最終報告
 - ↓
 - ・ 民泊は「住宅」 住居専用地域でも可能 180日ルール？
2017年全面解禁
 - ↓
 - ・ 管理規約で禁止していないと防げない
 - ・ 民泊の利回りは、一度始めたらやめられない高利回り
 - ・ 民泊ビジネス拡大 → 当たり前のビジネスモデルに
 - ・ 爆発的にホストが増える → ホストの言い分が強くなる
 - ・ 実態を把握するのは難しい

■民泊を禁止する場合の対処法

- ① 規約で民泊を禁止する
- ② 鍵や暗証番号の扱いに関する禁止事項を細則で規定する
- ③ 区分所有者や居住者に民泊禁止をしっかりと伝える
- ④ 居住者、管理組合、管理会社一体での監視体制
⇒不審者がいたら、情報を共有して、すぐ対処する

■民泊に可能性はないのか

空室の増加、コストの増加は避けられない

国のインバウンド政策も止まらない

Win- Win-Win-Winの民泊は考えられないか...今後の課題

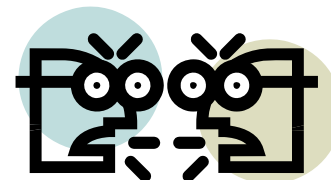
■マンションの価値を決めるのは合意形成力

合意形成ができないと...

- ◆ マンションの再生等の重要案件が決議できなくなる
→ マンションの資産価値・居住価値を維持できない
- ◆ 紛争があり、人間関係でもめているマンションは
住むのに快適な環境ではない
→ 人が出て行く → 合意形成がより難しくなるという悪循環
- ◆ よい管理会社、専門家の支援が受けられず、
問題が多い関係者に付け込まれやすくなる

■管理組合の内部紛争の4つのパターン

1. 大規模修繕工事等、業者への発注
→ お金が絡む → 疑心暗鬼で中傷合戦
2. 意見の違いから人間関係の対立
→ 紛争に発展 → 訴訟合戦
3. 理事が自分の立場や利益を主張し合う
→ プライドを掛けた戦いになり何も決められない
4. 管理組合運営の方針を変えることが、
それまでのやり方の否定と思われる
→ 新旧役員間で感情的なトラブルに



■合意形成上の紛争が起こる4つの要因

1. 手続き論のみで管理組合運営を進める
決議要件を満たせばOKではない
2. 管理組合運営の理念が不明確
何を目指して管理を行うか共有する理念がない
3. 理事の行動規範が不明確
理事がやってはいけないことを確認していない
4. コミュニケーション力がない
きちんと意見を聴くことをしない
相手の感情を理解できない
自分の感情をコントロールできない



■本当の合意形成とは

- ◆ 大多数の人が内容をよく理解した上で賛成していて、強硬な反対者がいない状況をつくること

そのためには...

- マンション住民のニーズを知り、案を作り上げる
- 反対者も、自分の考えを聞いてもらう機会があり、他の意見も聞き、最後多数決なら仕方がないと思う状況をつくる
- サイレントマジョリティがきちんと理解して賛成している

■本当の合意形成に必要なことは

- 人と人とのつながりをつくり、信頼関係を育む
- 集まって暮らすことの意味を認識する
 - 運命共同体、集まっているからこそその様々な可能性
- それぞれが相手の立場を思いやる風土を育てる
 - 事情を汲み取り、その事情をフォローする方法を検討する
 - みんなが望むなら協力しようと思う仲間意識を育てる

■合意形成できる管理組合運営

◆ 考え方の違いを

感情の対立や人間関係の対立にしない

- ・ 開かれた民主的な管理組合運営を心掛ける
- ・ 白か黒か、勝ちか負けかにならないようにし、少数意見の者を孤立させない
- ・ 何か問題があっても、誰かを「責める」のではなく、前向きな議論につなげる
- ・ 想像力を育み、相手の立場を考慮して、うまく考えを伝える工夫をする



■合意形成できる管理組合運営

◆ 日ごろの居住者間のコミュニケーション環境が必要

意見が分かれる重要案件の合意形成は、総会、理事会等、管理組合運営の仕組みだけではうまくいかない

- ゆるやかな集まりで、非公式に意見を言える（聞き役がいる）場が必要
 - コミュニティの役割が大きい
 - ワークショップの開催も検討



■今管理組合に求められているのは...

- ◆ これからの未来は予想できないことが起きる
- ◆ すべてのマンションが市場で生き残るのは難しい
- ◆ 市場価値が下がると住んでいる人の居住環境も守れない

それを乗り越えていけるかどうかは

合意形成力があるかどうかで決まる！

合意形成できないと何もできないのがマンション！

合意形成できれば可能性が広がるのもマンション！