

マンション管理におけるコミュニティ形成について

一般社団法人 北海道マンション管理士会

【はじめに】

マンションが本格的に供給されてから半世紀以上が経過し、ストック量の増加に伴い、築年数を経たものが増えています。こうした状況の中「2つの老い」すなわち建物の老朽化と区分所有者の高齢化という課題が顕著になっています。さらに、この2つの老いに加え「3つの老い」ともいわれる建物・設備の老朽化、管理組合役員の担い手不足、建替えなどの合意形成の困難さ、といった課題が顕著になっていることから、マンション管理適正化とマンション再生円滑化法の強化に向けた法改正が令和2年6月に行われました。

令和5年度のマンション総合調査（国交省調査）では、居住者の高齢化がより進展し、70歳以上の割合は25.9%（前回調査から+3.7%）と増え、また完成年次の古いマンションほど70歳以上の割合は高くなり、昭和59年以前のマンションは5割を超えています。

【マンションの特殊性】

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまで居住者で構成する管理組合です。一つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であることから、管理や建替え等の実施に係る意思決定には、区分所有者間の合意形成が必要です。

しかし、年齢や家族構成、ライフスタイルなど、価値観の異なる人たちが、利便性と居住スペースの確保を求めて集まっているため、始めから地域コミュニティ的結びつきは、欠落しています。また、マンション購入者は、プライバシーの遵守、お付き合いは断るとの志向が強く、区分所有権という権利を持ち、自分の住戸部分には関心を払うが、共用部分には無関心な人が多いといえます。マンションは、区分所有者の合意形成なくして何もできません。高経年マンションでは、どこまで修繕や再生を行い、建替えの検討を行うのか、その方針をめぐって意見の対立も生じます。

合意形成能力を如何に高めることができるかによ

り、マンション問題の解決の方途も見えてきます。また、将来を見据えた全体的な方向性を考えることで、合意形成のハードルも変わります。

【マンション居住者の状況】

マンションを^{つい}終の住家と考え、永住を考える人の割合は、マンション総合調査によれば、「平成30年は62.8%・北海道75.8%」「令和5年は60.4%・北海道69.7%」と永住意識は減少するものの、年齢が高くなるほど永住意識も高くなる傾向があります。近年は、戸建てを引き払いマンション暮らしを始める高齢者も少なくありません。多くの人は高齢の一人暮らしになっても、住み慣れた自宅マンションでできるだけ長く暮らしたいと願うも認知症を発症したり、介護が必要となることも想定しなければなりません。孤独対策も必要ですが、公の福祉にも限界はあり、マンションでも近隣で支え合う仕組みが必要です。

【マンションのコミュニティについて】

人が安心して暮らすためには、周囲と何らかの「つながり」が不可欠です。自ら孤立しているかのように見える人も実は「つながり」を必要としています。マンションに住むことは、コミュニティライフへの参画であり、マンション内部のコミュニケーションの充実が、合意形成のフレームになるといわれています。

管理のためのルールである「管理規約」を定め、ここでは管理組合の業務としてコミュニティ形成の活動を義務付けています。コミュニティは、マンション内の日常的なトラブル防止や防災、大規模修繕など、重



マンション管理セミナーの菅野会長による主催者挨拶

要な決議・合意形成を円滑に行うための管理組合活動の活性化において大切です。

マンションは、多くの住民が暮らす集合住宅として、地域社会にも大きな影響を与えます。地域のまちづくりは、町内会や自治会が中心となり、美化活動や防災対策といった生活環境の整備を担っており、マンションが果たす役割も重要です。

【コミュニティ形成に向けたセミナー開催】

適切な管理水準への合意形成を促すため、コミュニティ形成の重要性をテーマにしたセミナーを札幌市内のマンション管理組合役員等を対象に2回にわたり開催しました。セミナーでは、コミュニティ形成の研究者・有識者による講演や、市内の分譲マンションにおけるコミュニティ活動の事例紹介を行いました。特に『マンション管理におけるコミュニティ活動の重要性について』のテキストを用いた講習は、参加者の8割以上から「役に立った」という回答を得るなど、非常に好評でした。

【札幌市と街づくり活動団体への支援に関する協定締結について】

マンションにおける合意形成や利害調整に要するコストは、極めて大きいといえます。地域におけるマンション同士のネットワーク及び地域運営に参加する場があることで、管理組合運営に関する情報交換を容易にし、また人材発掘の出会いの場ともなります。

近年は、老朽化するマンションと高齢化する居住者により様々な課題が顕在化しています。こうした背景からもマンションの適正管理・運営における地域とのつながりの重要性を踏まえ、まちづくり活動を担う町内会・自治会の普及・啓発と加入促進に向けて、本年3月に「地域の街づくり活動団体への支援に関する協定」を札幌市と締結し、管理組合等に対して、居住者のコミュニティ参加、あるいは形成につながる情報提供等に努めていくこととしています。

【マンション管理に求められる専門性について】

この他にも北海道マンション管理士会は、札幌市からマンションアドバイザー派遣業務を受託し、老朽化

や管理計画認定制度への対応など、管理組合が抱える課題に対し、マンション管理士を派遣し、専門的な助言を提供。マスコミ報道などを受け、アドバイスを求める声が増えています。

【おわりに】

地域社会と共生し社会的資産となるマンションを視野に「再生」「長寿命化」に向けた課題と解決方法の取り組みは、益々、重要となります。

マンション管理は、当初の自主管理モデルから管理の適正化のモデルとなり、管理業、管理会社が位置づけられ、併せて行政による規制などマンション管理士制度ができました。これからの管理はマンションを巡る「2つの古い」等に対応し、新築から再生までライフサイクルを見通したマンションの管理適正化・再生円滑化等を推進していくことが求められています。

人口減少や少子高齢化が進展する中、マンションは都市部を中心に重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンション居住者だけでなく、社会的にも要請されているところです。

マンションが適正に管理されず管理不全状態が深刻化した場合、地域への悪影響はもちろんのこと、行政にも苦情対応など大きなコストが発生します。実際に多額の費用を投じ、行政代執行によって管理不全マンションを除去した地方公共団体の事例もあることから、マンションの管理不全を未然に防止することは、行政としても重要な課題になっています。

今後、さらに深刻化が見込まれるマンションの高経年化等による課題と管理適正化への推進に向けた取り組みに努めていきたいと思っています。



マンション管理セミナーの開催状況