

# マンション内の合意形成とコミュニティ

— 管理組合の現場から —

藤野 雅子

## 1. 良いマンションとは

よいマンションとは、良好なコミュニティが形成され、適切な管理運営が実行されているマンションをいう（と思う）。

さらにいえば適切な管理運営を実施するためには、優秀な管理会社が配置されていることが必要なのではなく、マンション住人が自覚を持って合意形成をしながら管理運営に携わることが一番である。

結局、よいマンションというのは、「合意形成ができる良好なコミュニティが育っているマンション」である、というのが現在の私の「良いマンション」観である。

## 2. マンションのトラブル

平成 20 年国土交通省より発表された「マンション総合調査」の中で、マンションのトラブルとして一番多く挙げられたものは、「居住者間のマナー」を巡るトラブルである。

そのほか、建物の不具合、管理会社等、近隣関係、管理組合の運営と続く。

## 3. 「居住者間のマナー」とコミュニティ

「居住者間のマナー」のトラブルとは、「マンション総合調査」では違法駐車、ペット飼育、騒音、バルコニーの使用方法などが挙げられている。

これらのトラブルは、隣人が自分が知らない人、他人だからできるわがままから発生するトラブルではないだろうか。

駐車場所でないところに駐車しても他人が迷惑するかもしれないが自分には関係ない人なので、その人の気持ちを考慮する必要を感じない。

しかし、違法駐車をすることによって自分の知っている人、友人が迷惑になるのであれば遠慮するのではないだろうか。

騒音、バルコニーの使用方法などのトラブルも違法駐車と同じ理由で発生するトラブルである。

そうすると、これら「居住者間のマナー」を巡るトラブルは、マンション居住者が顔見知りになって、相手のことが分かる関係になれば回避できるトラブルである可能性は高い。

#### 4. その他のトラブルとコミュニティ

その他、近隣関係などは、まさにコミュニティが関係する問題だが、建物不具合、管理会社の問題もマンション内のコミュニティがしっかり形成されていれば、解決しやすい問題であると思う。

建物の不具合がある場合、管理組合として売主または建物を建てた会社と交渉をしてその建物の不具合を回復しなければならない。

その時マンション住人が一丸となって会社と交渉する場合と、一部の人間だけの気持ちで交渉する場合では、その効果は違うのではないだろうか。

#### 5. 総会運営におけるコミュニティ

また、最近総会開催・運営に神経を使う管理組合が増えてきた。

学校に非常識なクレームを入れる親を「モンスターペアレンツ」というそうだが、同じように管理組合でも管理組合活動に非常識なクレームを申し立てる「モンスター区分所有者」が増えてきた印象がある。

総会で重箱の隅をつつくような発言、自分勝手な発言を繰り返す区分所有者がいたとしても、コミュニティが十分に形成されているマンションでは、その人を包み込み、総会運営で不愉快になる人を出さないということができるのではないだろうか。

さらに総会運営では、「モンスター」問題だけでなく、管理組合内が派閥に分かれ、理事長が提案する議案は、必ず否決されるよう動く管理組合もある。

このような管理組合では、改修工事など必要な業務も総会で否決されるため実施できず、建物の劣化が止められないという実害も発生してくる。

#### 6. 平成16年「マンション標準管理規約」

平成16年国土交通省から発表された「マンション標準管理規約」に、「コミュニティ」という言葉が入られたが、これはまさに前述のような、管理組合の合意形成ができないため、必要な工事も実施できない管理組合を救うために規定されたものではないだろうか。

ハードを管理するためにはソフトがよくなければならない、両者は不可分な関係にあることを国土交通省も理解した結果の、標準管理規約だと思う。

#### 7. ムラ社会のイベントによるコミュニティ

このように国土交通省でもコミュニティの大切さが認識されてきたのだが、マンションでのコミュニティを作るため今まで、効果的とされてきたのが、イベント型コミュニティである。

つまり、花見や夏祭りもちつきをすることによってコミュニティを作っていこうとす

る動きである。

しかしこのようなイベントに居住者全員が参加することはない。

参加したくてもスケジュールが合わない居住者のほか、そのようなイベントが苦手な参加したくない居住者、そして、開催したくても場所がない、居住者が少ない都心型のマンションもある。

イベント型を実施するリーダーがいてイベントを実行できるマンションは、もちろんイベントを実施することはよいことだが、イベントが実施されながら参加できない区分所有者、イベントが苦手な居住者、そもそもイベントを実施できないマンションではイベント以外のコミュニティ形成手段を探らなければならない。

## 8. 挨拶によるコミュニティ

そこでいわれたのが、マンション内での挨拶の実施である。

マンション内で会った人に挨拶を行うことは、比較的実行しやすい一番簡単なコミュニケーション手段である。

しかし、建物を維持し、近接する住戸に住むため良好な合意形成が必要となるマンションにおいて、挨拶をする程度の人間関係では希薄すぎるのではないだろうか。

## 9. 「隣は何をする人ぞ」ではなく、生活が想像できる人間関係

挨拶だけでは、隣人のことはほとんどわからない。

せめて家族構成（同居している人の構成）等がわかれば、なぜ比較的夜遅い時間に足音が多くなるのか、朝早くから物音がするのか、昼間うるさいのか理解できることが多くなる。

生活が想像できる人間関係ができて初めて、お互い様という「互譲」の気持ちが出てくる。

## 10. マンション居住者の距離感

マンション居住者に必要なのは、この人間関係の距離感である。

単なるあいさつを交わすだけ関係ではなく、せめて隣が何をしている人がわかる距離感が必要なのである。

それ以上の付き合いをしたい居住者間では、それなりの付き合いをすることは構わないが、あまりに濃い人間関係はこじれることも多い。

そこでマンション内での人間関係には、深い人間関係を結びたい居住者でも、なるべく住戸では面倒な人間関係を持ち込みたくないマンション居住者でも、カードを送りあう人間関係を維持することを第1の目的にするのはいかがだろうか。

## 11. 挨拶以上、イベント以下の都会型コミュニティ

カード運動は、季節のあいさつや、自分が隣人に迷惑をかけたと思った時の「ごめんなさい」、サポートを申し出るときやサポートを受けたいときの「よろしく」など、挨拶以上イベント以下のマンション居住者の付き合いが実現できる運動である。

## 12. 初めての距離感の提案

いままで、マンションのコミュニティについて語る場合、ほとんどがイベントの紹介や、高齢者に向けての見守りの事例報告で終わっていたが、今回は、あまり近所付き合いをしたくないマンション居住者でも参加できる、敷居の低いマンションコミュニケーション手段の具体的な提案となる。

ただ、カードを送るという簡単な行為でもやはり背中を押してもらわないと実行しにくいのは確かである。

そのため、マンションコミュニティ研究会では近くに住む人にカードを送ることは当たり前のこと、と認識してもらえようこのカードによるコミュニケーションを運動として、広く広報していくことが大切だと思っている。

マンションコミュニティをうまく育てるための初めての都会型「距離感」の提案になるこの運動にぜひ協力していただきたい。

## 13. すべての住まいに！

このカード運動は、コミュニティが育ちにくいといわれているマンションにとってもふさわしいと思うが、賃貸住宅でも、戸建てでもサークルや学校、会社関係ではなく新しい近所付き合いの具体的な提案になりうる運動だと思う。

この運動を知った方は自分は賃貸だから、戸建てだからと思うことなく、まず行動してほしい。

そしてぜひ、マンションにかかわる方たちにはカード運動の優れた点を理解してもらい、実際マンションに住む人たちは、カードを送ることを始めてもらいたいと思う。

マンションから始まる新しいコミュニケーションツールで、日本のステキな近所づきあいを始めましょう。

以上