

新春てい談 「マンションライフあれやこれや」



世話人 日高陽子さん 代表 浅雛克巳さん 摂南大学教授 平田陽子さん

多彩な催しでつながりづくり

新しい年を迎え、マンションライフをより快適にするために何が必要なのか—関住協代表の浅雛克巳さんと世話人の日高陽子さん、さらにマンション事情に詳しい摂南大学教授の平田陽子さんに加わっていただき、話し合ってもらいました。題して「マンションライフあれやこれや」。(司会は編集部)

—話のきっかけとして、なぜマンションを選んだのか、からいきましょうか。

日高 千里中央の生まれで、家賃を払い続けるのも大変なので10年ぐらい前に買いました。不動産屋さんに希望したのは千里中央駅から徒歩10分ぐらいのところ。あとは予算ですね。エレベーターはなく、高台の上の3階なので下から上がったら5階以上になるけど、静かで緑がたくさんあったり、棟と棟の間隔がすごく空いていたので、それがよかったのかな。

平田 入居されたときは築何年だったんですか。

日高 築37年くらいです。ほとんど一からリフォームしました。入ったとき、建て替えの話が噂としてあって、「10年で動きがあるかな」と思ったので、10年住めたらいいかなという感じでリフォームしました。もうすぐ10年経つんですけど(笑い)。

—住んでみてどうでしたか。

日高 住みやすいです。ただ、緑が多すぎるのが怖い事も。日中仕事をしていて夜帰ってくるので、怖い目にあります。私が理事長になった一昨年、階段灯、門灯、防犯灯の電球をLEDに替えました。とにかく、マンションの中と外回りを明るくしたかった。防犯カメラもつけました。それと、築46年だから配水管がすごく古くなって、私が理事長の時、3軒水漏れがありました。立ち会った私がびしょ濡れになったこともあります。

さらに、電力容量が小さいので電子レンジとアイロンを同時に使うとブレーカーがパンと落ちる。窓の立て付けも古いのですきま風は半端じゃないです。なかなか大変です。

浅雛 僕は公営住宅を希望してたんだけど、なかなか当たらない。僕はズッと日本の住宅

政策はおかしいなと思ってて、労働組合も住宅手当は要求するのに公営住宅建てると、なぜ要求しないのかと思ってた。当たらないのでしょうかがなくマンションを買った。それも積極的に探した訳じゃなく、友達が勧めたんで。子どもが小学生だったんで校区を離れたくないということもあったんだけど。

買ったときは区分所有法はなかったし、管理組合もなかった。1年後に管理組合作って、理事に立候補した。2代目理事長の時、管理人室、ほかの部屋と同じ大きさなんだけど、そこが売りに出された。管理人は家族で住んでたんだけど、管理人が買えなかったら出て行ってもらおうというから、「そんなアホなことあるか」と裁判やって、結局、和解で市価の半額以下で管理組合が買い取って、今もそこに管理人が住んでいます。その頃から、餅つき大会を始めた。

日高 じゃあ、お餅つきは一からの準備ですよな。

浅籬 杵なんかは初代理事長が持ってたから。昨年12月23日にも餅つき大会やったんだけど、孫やおじいちゃんおばあちゃん、近所の子どもたちも来て総勢40人ぐらいだったかな。合間にバーベキューもやるんです。「今年はけちらんと肉をいっぱい買おう」って。

平田 贅沢ですねえ（笑い）

浅籬 会場は自転車をどけて、屋根付きの自転車置き場でやりました。お雑煮やぜんざいもふるまって。

日高 本格的なアウトドアですね。すごい！

浅籬 その中で、管理組合の新しい戦力も見つけた。

——お二人の事例はむしろ珍しくて、普通は隣近所と関わらなくてもいい、というのがマンションを選ぶ一つの理由になっているんじゃないですか。

平田 決めては環境と立地と予算だろうと思いますが、一般の方のマンションに対するイメージって、「あまり隣近所と関わらなくていい」、そんな先入観を持ってらっしゃる。共有空間があるという意味をあまり理解されずに、住戸の部分だけを見て購入される。コミュニティというソフトな部分も含めて、みんなでマンションをつくっていくということを、もっとみなさんに知ってもらわないといけません。

——モデルルームだけ見て、というのも多い。

平田 モデルルームはきれいだし、素敵なおシャンデリアがついていたり（笑い）。こんなのが手に入るんだと買われるけれど、残念ながら価格にはシャンデリアやカーテンは含まれていない（笑い）。

——朝日新聞が「マンションの民主主義」を特集したとき、不動産コンサルタントの牧野知弘という人が〈マンションを買うことの本質は、管理組合に代表されるマンションの「コミュニティ」への参加を条件に、専有部分を自分が所有すること〉と話していますが、的確な指摘だと思いました。

平田 学校でも教えていないですね。技術・家庭科の中で住宅について多少は扱うけど、集合住宅の話なんてほとんどされていない。マンションには共用・共有部分があって、みんなでお金を出し合って管理していかない住宅だということを教える場がないですよな。

浅籬 僕はいつもマンション買うなら中古のほうがいいって言ってる。新築で新しいコミュニティ作るよりも、すでに来上っていて、うまくいってるコミュニティに溶け込んだほうが早い。

日高 よくわかります。

浅籬 マンションだったら必ず工事履歴が残ってるから、それを見たり理事会の資料見たりしたら、どれだけ管理がうまくいってるかがわかる。

平田 新築で一からやっていくのもアリだと思いますけど、中古だったらどういう活動しているかがわかりますよね。

——大方の人は入居して初めて管理組合のことや役員が回ってくることを知るんじゃないですか。

平田 学生に「マンションを買うと管理費や修繕積立金とかが必要です」って話すと、「それ何？」っていう感じで、全然知らない。「管理組合があって役員が順番に回ってきますよ」っていう話もするんだけど、「はあ？」っていう感じで聞いてますから。

浅籬 僕とも第1回の大規模修繕やった当時、管理費が数千円で修繕積立金はなかったんで、1軒当たり130万円集めた。

平田 初期のころは大規模修繕の計画書もなかったんじゃないですか。

浅籬 ディベロッパー自身がそういうことを言わないから。それ以降は修繕積立金を集めてますが、高くなったんで「安くしよう」言うたら、みんな反対する。「もう、あんな目（130万円出す）にあいたくない」って。僕は生命保険解約して準備しましたから。

——日高さんは入居するとき理事長になるなんて、思ってもみななかったんじゃないですか。

日高 自主管理だとは聞いてたんですがピントこなくて。私は公社の賃貸で生まれ育って、当時は子どもが多くて、行き来がすごくあったんです。日常にコミュニティがあった。この団地へ引っ越してきて四年目に一度理事をやりました。私は仕事してるので2人ペアの理事をさせてもらいました。正直その一年間はペアのおじいちゃんに任せっぱなしで、私は何もしてなかったような気がします。その4年後に回ってきて、なんと理事長に。かなり強い推薦で、断れない環境になって。コミュニティについては、私が生まれ育った団地スタイルだったので違和感がなかった。

4年前一緒だった理事の方にSOSを出したし、女性が理事長になる事を理由にして、引き受ける時は前の理事長、副理事長に「絶対協力してよ」って約束してもらって。今回の13人の理事さんにも「絶対ですよ」って。引き受けてから衝突した日もありましたけど。重鎮のおじいちゃんに「私のやりかた間違ってるかな」「胃が痛くて眠れない」って、しょっちゅう相談に行っていました。

ともかくダメ元でもやっちゃえと、思ってること全部提案してみたら総会で全部通りました。通ったあとがまた大変で、自分の首を絞めちゃったところがあるんですけど。ひとりじゃ動けないし、時間（任期）も限られてるから、他の理事にも仕事を振って。「私はこういうことやってるから、貴方もこういうこと協力して」ってお願いする1年でしたね。たくさんの重要書類には全部自分の名前と印鑑押すんで、理事長の責任ってすごく大きいんやなって思いましたね。

浅籬 僕んところは1回目の総会から、終わった後みんなでめしを食うというのがルールとしてあった。当時、集会室がなかったんで自転車置き場に毛布を敷いて。すると、子どもたちも寄ってきて、そこで遊ぶわけ。親同士、子ども同士最初からそんな感じでしたね。だから、あえてコミュニティってことを考えたことがなかった。今みたいに集会室で総会やるようになってから、みんな家に子どもがいるからと、弁当を持って帰りはる。残るのは理事だけ（笑い）。

平田 コミュニティという点からすれば、みんなが参加して作るみたいな食べ方がいいんでしょうね。バーベキューとか、餅つき大会もそうですが。

浅籬 1回目の大規模改修の時、竣工パーティーをやった。おでんの材料を各家庭に配って作ってもらい、それを大きな寸胴鍋にみんな入れて。面白かったですよ。

——コミュニティでは子どもが大きな媒体になるんじゃないですか。

平田 マンションを買われる方って、小さいお子さんを抱えた 30 代、40 代が多いと思うんです。でも長く住んでると年齢が上がっていくし、最近では子ども会の活動ができなくなったという話も聞きます。子どもさんはコミュニティを円滑にするためのきっかけだと思うんですけど、少子化の今はそれに代るもの、例えば食べることなんて、どうでしょう。——食べ物で釣るんですね（笑い）。

平田 お餅つきとかバーベキュー、お祭りとか。それまで管理組合に関心がない方にとって「役員になってください」って言われてもハードルが高いですよ。でも、「マンションの秋祭りやるからきませんか」「お餅つき大会やるからきませんか」というように行事ごとだと参加しやすい。先ほど、餅つき大会で新戦力を見つけたという話がありましたが、そういう仕掛けがいるのかなって気がしますね。

日高 行事だと、みなさん緊張せず、フランクに話ができる。その中で、ちょっと頼れそうとか、つながりが生まれてくると、その方々が理事になって顔を合わせた時にスムーズにいきやすい。

——そうすると理事長、理事会の企画力が問われますね。

平田 理事会のメンバーは、半数交代だったら、去年の経験を持つて残ってるから、だいたい段取りや見通しがつくのではないですか。

浅籬 標準管理規約が半数交代になってるから、そうなるところが増えてます。——それでも「絶対なりたくない」という人も出てきたり。

平田 ペナルティーを科すマンションもあると聞きますね。

浅籬 理事会を欠席したらいくらとか。

平田 役員を免除してもらって代わりにいくら払うという仕組みですが、お金で済むとなると、ますます管理組合に関わらなくなりますよね。

浅籬 うち立候補制で、毎年同じ人が立候補するか留年。だからズーッと同じメンバーで、僕自身でも 20 数年理事長やってる（笑い）

——ほとんど独裁（笑い）

浅籬 だから 1 回、輪番制に代えた。そしたら理事会が成立しなくなった（笑い）。で、しょうがないから、またもとに戻した。

平田 理事長経験者に顧問みたいな形で残ってもらってるというのも聞きます。

浅籬 うち 37 戸だからそれでいけるし、コミュニティもとりやすい。でも、ちょっとまづいことがあると、逃げ場がないから関係が切れてしまう。大きなマンションだと、しばらく会わないで済むこともあるけど、小さいところはそうはいかない。

——日高さんは理事長をやってよかったですか。

日高 ずっと苦しかったけど、たくさんものを形にして残せたのは本当によかったかな、と。私自身が困ってることはきっとみなさんも困ってるに違いないっていう信念を持っていたので。

——男性、特に定年退職した男性をどう引っ張り込むかも課題ですね。

平田 女性の方は子どもを通じてとか、昼間家にいらっしゃればつながりができますけど、男の方は朝仕事に出たら夜遅くにしか帰ってこないという方が多いだろうと思いますので、どうしてもマンション内でのつながりが少なくなります。でも、定年退職された男性が管理人の仕事を引き受けてやっている、という話を聞いたことがあります。そんな方だったらマンションのこともわかるし、居住者の顔も知ってらっしゃるし、いいですよ。

日高 マンションの重鎮の方とか、理事長経験者もたくさんいらっしゃるから、そういう方たちに頼るのってすごく大事なことで、遠慮なく教えてもらう。そのときは電話じゃな

く、直接出かけて行って話す。このつながりで私はずいぶん助けられました。それだけじゃなく、たわいもない話の中から、その方の職種であったり趣味とか人となりが見えてくると、一気に関係が近くなる。

——頼られたり行事に誘われると、まんざらでもなくなる（笑い）。

日高 コミュニケーションって意外と単純な事なんですね。

浅雛 うちはお餅つき大会の前に消防訓練をやるんです。昨年はその間にどうしても理事会をやらなきゃいけなかったんで、消防訓練とお餅つき大会の案内に「この間に理事会やりますので準備はみなさんでやってください」って書いたら、みなさんやってくれました。

日高 やっぱり広報は大事ですね。理事会が毎月何をやってるか、こんな話し合いをして、今度こんなことがあるよって回覧するだけでも大きい。コミュニティを広げることで言えば、初めてやったお餅つきのような素朴な、みんなが集まって一つのことがやれる、そんな行事の回数を増やすことかな。年に1回だけじゃなく、季節ごとに。高齢の方も敷地内だったら出てこれる。出てきたいという気持ちも持っていらっしゃる。それが一番の近道かな。独り暮らしの方が出てくると、「あの人は独り暮らしだよ」「じゃあ気をかけるわ」っていう話になる。お餅つきに出てきたおばあちゃんも「顔がわかって安心する」って言われてました。

平田 マンションでも高齢化が進んできているから、コミュニティの力って余計に重要性が増していると思うんですね。そういう方たちを見守る居住者のみなさんの力が必要になってくると思うんです。何か事が起こってから「さあ」って言っても動けないですから。「いつもここに散歩にくるおじいちゃん、今日はきてはらへんね」「何かあったんと違うかな？」みたいな、日ごろからのお付き合いがあれば異変があった時は早く気づけると思うんです。最近、不審者が子どもにいたずらする事件もあったりするので、いろんな行事で居住者のみなさんが顔を合わせる機会が増えれば、不審者かどうかを見分ける力につながっていくように思います。

日高 不審者による子どものいたずらも多いので、防犯カメラを検討していた時、親御さんからすごく心配の声を聞きました。

浅雛 コミュニティは挨拶からと言うけど、まさにそれやと思う。それがきちんと出来たら防犯や防災などの基礎にもなってくる。子どもとの関係でも、毎日「おはようさん」といってたら顔を知ってもらえる。

——今日はありがとうございました。