

# マンション管理と合意形成

—— コミュニティ形成に向けて ——

M041623 長 宏 行

## 1. 目的

分譲マンションに於ける土地建物及び居住環境の維持改善が住民間の合意に基づいていることを明らかにすると共に、それが著しく困難となっている現状を分析し、その原因と対策を検討することを目的とする。

本質的解決としては、コミュニティ形成に有ることを提唱する。

## 2. 現状と背景

分譲マンションは、都市部の有効な土地利用策として、増大する都市生活者に一定の居住空間を確保する手段として完全に定着化している。

既に需要を上回る供給がある反面、既設マンションの劣化、陳腐化が進んでいる。居住面では地縁血縁は薄く、生活スタイル・価値間の異なる人々が、専ら利便性と居住スペースの確保を求めて集まってきておりそこには、地域コミュニティ的結びつきは、最初から欠落している。プライバシー尊重、おつきあいは断るの志向が強い。マンション購入者は、それぞれ区分所有権という強い権利を持ち、自分の住戸部分には関心を払うが、エレベーター等の共用部分には、無関心が多い。

これらを背景に、マンションの建物の維持管理及び生活環境の維持改善のためには、全居住者の合意形成が求められるが、殆んどどのマンションに於いてこれも極めて困難な現状にある。

## 3. マンションと法

マンション管理の法体系を概観し、民法の特別法として制定され、マンション管理の基本法となっている区分所有法上の合意は、団体的合意であることを明らかにすると共に、区分所有法の構造と問題点を述べる。

特に、本法とマンションの憲法とよばれている管理規約について確認し、合意形成を行うための厳密な手続きと合意事項の法的強制力の存在を確認する。

## 4. 管理と合意

合意形成を阻害する主要因は、先ず第一に、管理組合に、マネジメント含む自治管理意識が未成熟なこと、第二にマンション居住者に潜む無関心、第三に、都市居住者の持つ「社会的ジレンマ」に見られる社会心理の存在、そして第四に、入居者の賃貸化率の増加等の存在である。

これらを背景に合意形成は管理組合の総会においてなされる。総会を司さどる管理組合の機能及び問題点

を確認する。

合意形成の出発点は、人と人とのコミュニケーションにあることを具体的に述べ、その種類を確認し、一般マンション居住者が管理組合に対する意見反映の手段について述べる。

## 5. アンケート調査

広島市内のマンション居住者で理事長等の経験を有する40名を対象に「合意形成」「無関心」を中心とした原因と対策に関する意識調査を郵送方式で行い、20名から回答をえた。回答は、一部を除き予測の範囲内であつたが、外部支援組織の活用拒否反応があり、今後の課題を提起した。

## 6. 合意形成に向けて

マンション居住者は、価値観の多様化を根底に持ち、マンション管理に関しての無関心、不関与、プライバシーの重視、個人主義等の存在を有することを先ず確認する必要がある。このような環境下において、区分所有者間の合意形成のためには、単に法律、管理規約及び管理組合を持ち出す前に、永住の住処として、安全快適且つ個性的な楽しいマンション住まいの土壌形成が必要である。そのために、先ずマンション内のコミュニティ形成が不可欠と考え、そのための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であることを認識する。

これの成熟を基本とし、管理組合自体の自己改革の実施と部外専門支援機関の活用等による諸策の積み重ねが、合意形成へリンクしていくのである。

## 7. 結論と今後の課題

快適性、資産価値の維持のために「無関心」「孤独な群集」とならないよう一言挨拶などを通じ「良き隣人となる小さな勇気」を持ちたい。コミュニティの再構築とコミュニケーションの形成がこれを支える。

その上にとって、管理組合自体の不断の自己改革が求められる。

また、マンションは戸建て住宅の単なる集合であり、自己ホームの独立性は戸建住宅と等しいという認識が誤りでありマンション生活はコミュニティライフへの参画であるとの認識が、社会的に確立浸透することが求められる。