

2010(平成 22)年 5 月 13 日

これからのマンションを考える

第5回 住民交流会 報告書

報告者: マンション住民交流会 運営委員会
副会長 谷恒夫

開催日時 : 2010(平成 22)年 3 月 6 日 午後 2:00 ~ 午後 5:00
プログラム : 第1部 ラ・トゥール六甲 見学会(防災設備他の見学)
第2部 グループワーク
参加者 : 18 名

交流会を企画検討する前段階で、神戸市の「ラ・トゥール六甲」の西田会長とお話をする機会がありました。西田さんからは「住民の無関心が一番の悩み」というお話がありました。西田さんは地権者としてこのマンションに愛着をお持ちで、管理会には自ら立候補されました。無関心の原因は、地権者が西棟・新規購入者は東棟と基本的に分かれていることと、二管理者方式なので建物維持管理の判断も実施も管理会社に任せ切りできることなど、マンション住民の自立が芽生えるきっかけが希薄なことだと分析されていました。

また、せっかくの最新設備があってもマンション住民の横つながりがないと、イザ！という時の活用に大きな障害になると危惧されていました。そんなお話を色々とうかがっているうちに交流会が西田さんのヒントになれば良いと思い、企画がまとまりました。



交流会でお世話になったラ・トゥール六甲管理組合の西田会長

ということで今回は、ラ・トゥール六甲におじゃまして、防災設備など最新鋭の設備を見学した後、西田さんのお悩みをテーマにグループワークを行うことになりました。

「ラ・トゥール六甲」は、JR六甲道駅から徒歩 10 分以内の便利な立地条件に加えて、多くの植栽に囲まれた落ち着いた環境のマンションです。この場所には戦後に栄えた地蔵市場があったそうですが、大型店舗に押されて徐々に衰退し、再開発計画が進められたそうです。再開発計画は、各地権者の利害もあり上手くまとまらない中、突然襲った阪神大震災で地蔵市場とその周辺が全壊する罹災を契機に一気に計画が進み、竣工したマンションです。ピンチをチャンスに捉えた好例だと思います。震災後の新しい計画では、地域の防災ステーションとしての役割を担うことで行政の補助金を活用し、また西棟を地権者用にして高層タワーの東棟を分譲用としたことで、地権者の金銭的な負担を無くしたそうです。そのかわり管理組合の仕組みづくりを

コンサルタントに全て任せるのではなく、自分たちも積極的に参加して作り上げたそうです。例えば、管理規約や管理委託契約の内容や管理委託先の選定などを地権者が主体となって行ったそうです。その甲斐あって、管理委託費は低額に抑えることができたそうです。管理委託契約は毎年のことなので、竣工時から費用の削減ができたことは、マンションの維持管理を考えた時、大きなアドバンテージだと思います。ここが他の再開発マンションと大きく異なる点だなと思いました。

ただ、このアドバンテージが西田さんの危惧する「マンション住民の無関心」につながっている可能性もあるかもしれません。また、西田さんのお話を聞けば聞くほど、また地域の防災ステーションとしての機能も十分に果たしているとはいい難い状況と見受けられました。



太陽光発電した電気を共用部に使だけでなく非常時に蓄電中

なお管理規約は、2管理者方式(管理者は担当業務を分担して2名就任する管理方式 管理者 = 管理会会長・管理会社の2名)となっており、先進的な試みにもチャレンジされていました。この方式は後の新管理者方式(= 第三者管理方式)の先例になったようです。これらの内容は、交流会の冒頭で鑑賞したビデオで紹介してもらいましたが、時間の都合で、当時関わっておられた方に詳しい経緯などを直接に伺えなかったのが少し残念でした。

交流会の第1部では、設備を中心とした見学会を実施しました。「ラ・トゥール六甲」は、震災をバネにして建設されたマンションだけあって防災設備が充実していました。屋上には太陽光パネルを敷き詰めて、発電した電気を蓄電する設備やディーゼル発電設備を備えて停電時の給水ポンプ・照明・エレベーターなどの電源に利用できるシステム、給水が止まっても豊富な井戸水をろ過して飲料水に利用できる設備システムなどが備わっていました。防災設備だけでなく、機械式駐車場も目障りなタワー式ではなくコンピューター制御の地下駐車場システムが備わっており、「いたれりつくせり」の設備だなと思いました。おかげでマンション見学に参加者の熱が入り、30分の予定が1時間以上も見学に時間がかかりました。この場をお借りして熱心に現地を説明いただいた管理会社の日本ハウジングさんと西田さんに御礼申し上げます。



屋上に設置された太陽光発電パネルを見学中

第2部では、この素晴らしい防災設備をイザ！という時に、ちゃんと活用できるかどうか？という問題についてグループワークを行いました。グループワークは、その対策方法を提案する予定でしたが、見学会が延びたことや交流会の後に集会室の予約が入っていたなど、30分程度の時間しか取れない状況でした。そんな短時間のグループワークでしたが、参加者からは建設的な意見をたくさん出していただきました。

3グループ分の提案や意見をまとめると以下のようにになりました。これらの提案や意見がラ・トゥール六甲の何かヒントになってくれれば良いなと思います。



整理整頓された非常用備品イザ！という時どう活用？

(グループワークのまとめ)

緊急用システムが稼働して、できることとできないこと、稼働時間などをマンション住民が把握する必要があるのではないか？

他の住民は西田さんの危機感を理解していないので仲間を増やす努力が必要では？

子供をキーワードにした企画を実施すると親も参加するのでは？

防災訓練を実施すればどうか？同時に子供餅つき大会やAED (=「automated external defibrillator」自動体外式除細動器)の講習会など、住民参加の行事を行うと人が集まるのではないか？

地域との交流をもっと増やせないか？(地域とはギブアンドテイクで良い関係を！)



第2部グループワークの各班から出た提案・意見などを発表中！

今後、ラ・トゥール六甲のマンション住民に横つながりができて、マンションの問題点を共有し、また地域の防災ステーションとして有効に機能することを願いながら住民交流会を終了しました。

以上