



第37回 大阪市 ハウジングデザイン賞特別賞受賞！ ～都心で子育てに安心なマンションを訪ねて～

マンション概要

管理組合名：梅田シティビラアクトⅡ管理組合

建築年：1980年竣工(築45年)

構造・階層：SRC造, 地上14階、地下1階

総戸数：住戸147戸の複合用途建物

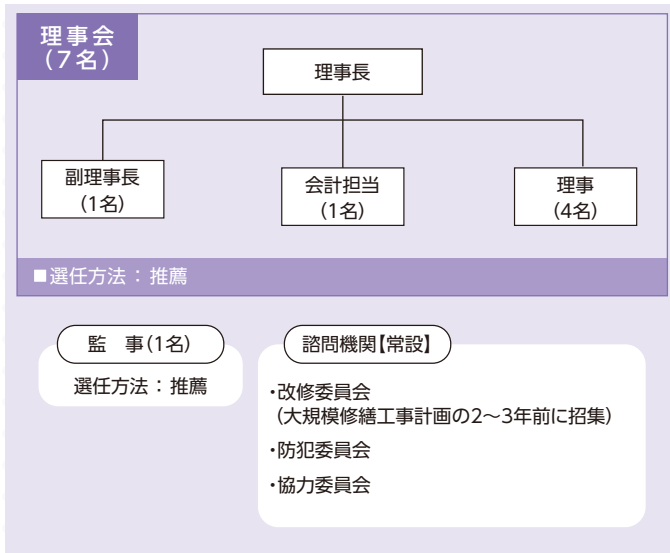
管理方法：管理会社委託



理事長(中央)と和み茶館のスタッフの皆さん



管理組合組織



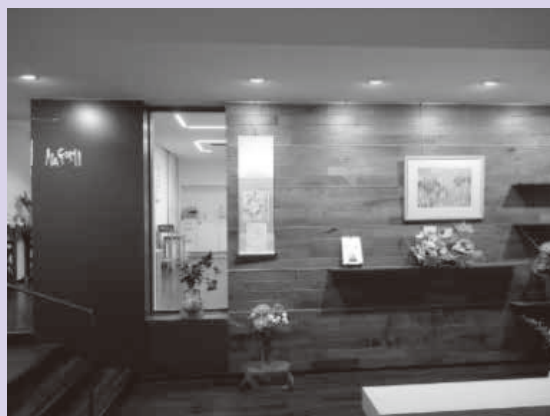
概要

地下1階が駐車場、1～2階が事務所・店舗、3～14階が住居という複合用途からなる当該マンションは、都心で、オフィスビルや商業施設が立ち並ぶ賑やかなエリアに位置しています。給排水管などの設備は店舗と共有ですが、住居部分について維持管理するための組織を結成され、快適で子育てにも安心な住環境を維持するために精力的に活動を続けており、昨年には、その管理状況が評価され、大阪市ハウジングデザイン賞特別賞も受賞されました。

エントランスホールには、たくさんの絵画やお花が飾られており、心地よく、安心感のある空間が醸し出されています。他方で、このマンションは住民と地域との強固なコミュニティによる高い防犯力、助け合い精神のもと、他のマンションとは少し違った大きな魅力も発信しているようです。いきさつについて、理事長にお伺いしました。



掲示板



エントランス

管理組合の取組み

バブルが崩壊した1990年代当初、不明瞭な管理組合会計やセキュリティの強化について、自分事として管理組合活動の改革を必要と感じた3人の区分所有者が理事に就任し、チームワーク良くマンション管理の改革に取り組まれました。

まずは仲間づくり。他のマンションの管理組合活動を見学に行き、集まった仲間とマンションの課題を共有し、協力の依頼を粘り強く求めることで3人の本気度合いが伝わり、一致団結した改革に取り組むことができたと思われています。

当該マンションはサブリースによる賃借人が多く、マンションの暮らしのルールやマナーを徹底して教宣する必要があると感じ、仲介する不動産会社も含めマンションの暮らしのルール周知を徹底する入居者面談を実施してられました。また、横行していた未収管理費等についても、徹底して督促・回収に取り組まれました。こうした活動は、あらかじめ役割を分担して、一気に取組みを進められたようです。

区分所有者も賃借人も同じマンションで暮らす以上、公正・公平にマナーを守り、必要な修繕を適切な時期に実施することで、お互い安心して過ごすことができるとの強い思いをリーダーとなる3人が共通して持っていたので、困難を乗り越えてこれたのだそうです。

入居前の面談とルール説明は外国人入居者の方も含め、現在も継続しているようです。

このような努力の積み重ねと入居者間の挨拶や声掛けの励行が、家族的で安全な住環境を作り出し、退去する入居者等から机や椅子の無償譲渡の申し出があったり、エントランスに花が寄贈されたりと大変良好なコミュニティを作り出すことができているようです。

マンションのコミュニティ活動として継続して行っている「リサイクルフェア」や「和み茶館」は、定期的で開催され、地域の方も利用されるほど活況を呈しています。

ホームレス支援にも協力するなど社会貢献活動にも取り組み、地域の警察署や社会福祉協議会とも連携し、大きなつながりの輪になっているのが大きな特徴です。

大切なことは「やり続ける」粘り強さと理事のチームワーク、入居者には全員で管理することの必要性を十分に理解してもらうことと理事長は力説されました。

今後の活動

理事長は強いリーダーシップで20年近く理事会を引っ張ってこられました。後継者の育成が悩みの種とのことでした。

今まで理事会で活躍されてこられた方も高齢になり、新たに入居される若い世代は働き盛りで組合活動にまで関わりが持てないとのことで、理事のなり手不足に悩んでおられました。

そういった中でも「管理業者管理者方式」は検討せず、あくまで理事会方式に拘った活動を目指すとのことでした。入居前面談でほとんどの入居者と話ができる関係を上手く利用して、候補者を探し出して説得したり、理事会のオンライン併用開催や開催する曜日や時間を工夫して若い働き盛りの人も参加しやすいようにしたり、役員業務を分散化して負担を減らすなど様々な手を尽くして、理事会存続に向けて取り組もうとしているとのことでした。

また、南海トラフ地震や内水氾濫などの災害時には、近隣の住民が避難してくる事態に備えて、災害支援物資を地域の避難所と分担して備蓄し、避難生活を便利にする方法はないか思いを巡らせているとのことでした。

さいごに

過去2回の大規模修繕工事を経て、今春、修繕積立金の値上げに踏み切られたようです。それもマンションに愛着があるからで、入居者みんなで協力して住みよい環境を守っていきたくと話されました。

そのためには、管理会社とも程よい緊張を保ったパートナーとしての関係を続ける努力も必要で、何より自分事としてみんなが考えることが良いマンションになる秘訣ではないかと声を大にしておっしゃっていました。