

超高層マンションとコミュニティ形成

— 管理組合の現場からの報告 —

村澤 優子

1. マンションの住まい方 “集落” から “集楽” へ

都心の千代田区や中央区は、居住者の8割近くがマンションに住んでいるといわれています。このように、マンション暮らしは、ごく一般的な住まい方になっています。

「マンションには、プライバシーを侵害されたくない人が好んで住んでいる」とよくいわれます。特に「ホテルライクなすまい」を売りにしている超高層マンションでは、そのような傾向が強いのではないかと一般的に考えられていますが、本当にそうなのでしょうか？

私は公務員の主人と結婚してから40年の間、ほとんどを集合住宅で暮らしてきました。

後半の20年間は25階建ての高層マンション、最近では58階建ての超高層マンションに住んでいます。

どちらのマンションも、“プライバシーを侵害されたくない”人より、“ご縁があって一つ屋根の下に住むのだから、仲良く楽しく暮らしたい”と考える人のほうが圧倒的に多いと実感しています。

超高層マンションを含むマンション生活の現場では、“集まって住む”ことを“楽しい”こと、“楽”なことと感じていること、まさに“苦楽を共有”している現代の“隣組”であることを報告したいと思います。

2. 超高層マンション管理組合の経験

1) THE TOKYO TOWERS における管理組合創生期

このマンションは、東京都中央区月島に隣接する下町人情あふれる地域に立地しています。周辺は、水産埠頭、運河、倉庫、都営住宅、長屋作りの木造住宅などです。建物の規模は、地下2階地上58階建2棟、総戸数2,794戸の超高層複合用途型大規模マンションです。

①入居前のネット上のコミュニティから顔をあわせたコミュニティへ

大規模開発のマンションでは、販売から実際に入居するまで数年間のブランクがあることが良くあります。ここでも、入居までの数年間に購入者の間で、インターネットでブログなどを公開する mixi において、お互いに情報を交換しあいながら、ネット上のコミュニティが自然に形成されていました。

ネット上のコミュニティであった mixi の仲間たちは、入居後は、マンションに備わっている豪華な共用施設（パーティールーム、スカイラウンジ、ゲストルームなど）を利用して、家族ぐるみで、お互いに顔をあわせた付き合いが始まりました。

また、優れたリーダーの存在もあり、リクリエーションだけでなく、マンション居住環境の向上につながる“ペットのマナーを考える会”、“クリーンデーの会”などに発展していきました。

②激論を通じて“同志”となる

入居がほぼ落ち着いたころ、管理会社から管理組合役員を抽選で選出するとの連絡がありました。ところが、大方の予想に反し、役員定数17を大幅に上回る49名の立候補がありました。

立候補者は、デベロッパー系の管理会社への不信を動機に立候補した人々、管理組合理事長や役員の経験が豊富にある人々、マンション生活は初めての若い方たちなど、立候補の動機も世代も幅広い方々でした。彼らは、一步も譲らず、「管理組合準備委員会」を設立して役員を選ぼうということになりました。4年半ばより約2ヶ月間、毎週日曜日に4時間以上の激論を重ねて最終的に17名の役員候補者17名を決定しました。その間、準備委員は、メンバーは管理会社を含めて、思いつき議論をいたしました。その過程で旧知のような関係になっていました。また、今年度の役員就任を果たせなかった準備委員に対しては、引き続き管理組合運営に積極的に参加してもらうこと、そのための情報を提供することが約束されました。このときの準備委員から第2期、第3期の役員数名が誕生しています。

③危機意識から一致団結！

マンションの立地する中央区には、東京の夏の風物詩である東京湾大華火祭という一大イベントがあります。マンションは華火見物のためには絶好の立地であるため、大勢の見物客が押し寄せるとの情報が流れたことをきっかけに、「華火見物客から建物を守ろう！」との危機感を原動力にして華火対策委員会が設置されました。

また、委員会と並行して、当日だけの華火対策ボランティアとして100名以上がお揃いの黄色い T シャツを着用し、華火祭当日の共用施設の見回り、清掃などを自主的に行いました。この仲間意識が、その後のマンション内の様々なサークル活動に発展しています。

2) 管理組合を通じて居住者間に“絆”ができる

①人材

私が管理組合に関わった2年間は、人をつなぐことを意識しました。2800世帯もが集まって住んでいるのですから、様々なことが起こります。苦情もたくさん寄せられます。クレームを寄せてくれる方々は、意識が高く、直接お会いすると、よく理解していただき、管理組合の協力者になってくださる方が多いのです。

そのような方には、必ず立候補して下さいとお願いします。また、様々な課題に取り組むために、公募で管理組合に協力していただける方を募ります。このようにして集まった人材は、自分達の居住環境を良くしたいと意欲がある。このように、同じマンションに住んだご縁が、運命共同体としていう共通の目的を持ち結びつくのです。

そのようにして出来た良い関係は、「みんなにとって住みやすい、明るく楽しい環境をみんなの力で作る」という気持ちを自然と外部に発信し、人と人との繋がりが徐々に広がっています。

②専門委員会

第1期では、理事会の業務をサポートしていただくためのサポーターを募集しました。40名ほどの方がそれぞれの専門分野で理事会業務をサポートするために登録してくださいました。

第2期理事には、サポーターや管理組合準備委員の中から立候補された方が多くいらっしゃいます。第3期の女性理事長も、第1期にサポーター登録されていた方です。

第2期には、3つの専門委員会が理事会をサポートしてくださいました。

アフター委員会、省エネ委員会、水質問題検討委員会です。

第3期には、加えて防災委員会、植栽委員会を招集する予定です。

③女性の活躍

アフター委員会は、売主によるアフターサービスは、構造的なものを除くとほとんどが2年で終了します。また、構造躯体に関わる部分は10年間のアフターサービス期間がありますが、10年後に不具合が発見されるまで放置しておくことの不利益を防止するために、公募を含む19名体勢で発足しました。現在は専門家のアドバイスを受けながら、事業主と直接交渉を要求しているところです。

アフター委員会の中に女性5名でなる小委員会があります。小委員会は、女性の視点で共用部分の不具合を発見し、アフター交渉の材料を200項目発見しています。

更に、有効空地や共用施設のマナー喚起、ペットのマナー喚起等を目的とした“見回り”を定期的に行っています。オレンジの腕章を着けての見回りは、マンションに住む人達に安心と潤いを与えています。

有効空地の植栽は、このマンションの特徴でもあり、環境アセスを取得するなど、設計段階から“売り”にしている自慢の緑地空間です。

ところが、当初の設計の不具合なのか、枯れや生育不良などで、計画通りの美しい緑地空間とはいえない状況になっていました。

植栽の保証は、1年で終了するのが通常ですが、1年目はサポーターであった一人の女性が、2年目は理事となって植栽業者との交渉にあたり、業者の責任で樹種変更や植栽のデザイン変更など行わせています。

3. 地区の小学校との関係

今から30年前、第二次ベビーブームの昭和55年に、中央区立豊海小学校は月島第三小学校から分割して、全校児童430名で誕生しました。

そして30年後、少子高齢化が叫ばれ、国を挙げて少子化対策に取り組んでいる中、平成20年に超高層マンションの入居以来児童数の増加が始まり、平成22年4月の全校児童数は、412名となり、ベビーブームの時と同水準となっています。

①日本全国から集まってきた子供達

超高層マンションの入居が始まった平成20年度には、それまで全校で9クラスであったものが12クラスに急増しました。平成22年度では、マンションからの児童が48%を占めています。

マンションの児童は、北は北海道から南は九州まで、日本全国から転入しています。転入の理由は様々ですが、東京都心の小学校に通わせたいという親のたつての希望で移動してきた子供達も大勢います。親の教育方針も様々で、学校へは様々な問い合わせ(苦情)が殺到し、先生方はずいぶんと対応に苦労されたようです。苦情内容として校長先生から伺うことが出来たものは、「なぜ制服を着なければならないのか」「上履きのままで校庭にでることが不衛生ではないか」などです。

②親のコミュニケーション力

「最近の親は、クラス担任や教頭、校長などに話をする前に、区長へ直接メールで要望書を送り、学校が教育委員会から指導を受ける事態になることが多いのです。直接話していただければ、お互いにわかることなのですが、残念です。」と校長先生はいいます。

マンションでも、同じ事が言えます。自治会や管理組合に対するクレームが区長メールで直接区長に寄せられているそうです。インターネットは便利な道具ですが、メールではコミュニケーション力が育ちません。メールのやり取りで解決が難しいことでも、お目にかかって誠実に話を伺うことで、案外すんなりと解決することは管理組合でも経験しました。

③マンションコミュニティ

2800世帯もの大規模マンションでは、様々な価値観の人々がいます。また、孤独感を抱えて一人で暮らしている人、住むところがあっても心の帰るところの無い「心がホームレス」の人、本当の自分をさらけ出すことを恐れて人に交わることの出来ない人、子育てに悩む人など、皆それぞれ内なる悩みを抱えているのが普通です。

そんな時、マンションの暮らしを見ると、私たちは縁あって同じ受水槽の水を飲み、同じエレベーターを使い、同じ花を眺め、文字通り同じ屋根の下に住んでいることに気付くことでしょう。そして、決して一人ぼっちではないことを感じることでしょう。

超高層マンションでは、大勢で住むことのメリットがあります。共用施設を利用してのサークル活動、カフェでの一服、植栽の緑や季節の花々、ロビーでの語り、たとえ自分が参加しなくてもよいのです。誰かがどこかで楽しくしてくれていることがマンションの価値であり、そこに住む人の幸せを生み出すのです。

水面に落ちた小さな石が波紋を広げるように、一人一人の小さな幸せの波紋がいくつも重なって「無縁社会」と悲しみを込めて言われる現代世相にも、大きな幸せの輪が広がると信じています。そして、行政、業界、マンション居住者や管理組合が立場を超えて手を結び、従来型の地縁・血縁を超えた第三のコミュニティを模索することで、皆が安心して暮らしてゆける、ゆるくてほっかほかのコミュニティが形成されることを願っています。