

やはり高齢化や核家族化の問題であります。実際のニーズに応えるには、公用部分の管理だけでは追いつきません。これは日本が抱えている全体的な社会現象なのですが、マンションにおいてはかなり深刻になつていて、私は提案しているのは、管理組合は「公用部分」だとか「専有部分」ということではなく、「暮らす」という原点に戻つて、様々な課題

約に基づいて組合から業務を受託
していますから、個々の居住者や
専有部分に簡単に手を出せないこ
ともあると思います。その辺につ
いてはいかがでしょうか。

野崎 マンション管理の主体者は
管理組合員です。基本的には住ん
でいる人が自主管理をするもの
で、それを専門職である我々がお
手伝いをさせていただいていると
いう図式です。管理組合の皆様に

ら未だにそのような状況にあると感じます。標準管理委託契約書の仕様書の部分を読んでおられる方は少数で、管理業務が契約に基づいているという認識が一般化しているという認識があると思います。

増えて、最近になつてより顕著に出てきた、という状況ではないでしょうか。これは20～30年前の話ですが、マンション管理というものは委託契約書に基づいて業務を行ふということが、そもそもマンションに住んでいらつしやる方にあまり浸透していませんでした。契約の範囲とそれ以外の業務との境目がはつきりしていなかつたのですね。これに関しては残念なが

ライフスタイルの多様化に対応

司会 今、小学校で困っているのは「モンスター・ペアレント」という保護者の存在です。本来は親がやるべきことを放棄して、全部学校の先生のせいにする。先ほど山口さんがおっしゃった、ニーズが徐々に表に出てきたというのは、高齢社会になってきたからという理由だけに限らず、本来、社会常識として居住者の方たちがやらなければいけないことを、管理会社

や管理員に押しつけてしまう傾向もあるのではないか。

山口 私はまさしく「モンスター住民」と言つたことがあるんです。昔からモンスター住民はいたんですけど、それが量的に増えてきたからいろいろな問題が出てきた。マンションを買う方はスケールメリットを得ているんです。つまり、ハーデウエアの面では耐火建築物に住めるとか、耐震性が高いとか、

これからの 住生活サービスを 考える

マンション居住者の高齢化やシングル女性の増加、ライフスタイルの多様化などが進む今日、管理会社に対しては、これまでにない「住生活サービス」の提供が求められています。居住者の方々がもつニーズと、管理会社の対応についてお話を聞いていただきました。



〈ご出席者〉 女性のための快適住まいづくり研究会代表

- 小島ひろ美氏
建物診断設計事業協同組合理事長
- 山口 実氏
(社)高層住宅管理業協会副理事長
- 野崎弘毅氏
(株)TALO都市企画代表取締役
- 飯田太郎氏

司会 これからのお住生活サービスを考えるためには、まずマンショング管理の一番大事な「原点」を再確認しておくことが大切です。野崎副理事長からお話をいただきたいと思います。

管理については適正化法で細かく規定されていますが、私どもはあくまでも委託契約書に基づいて業務を履行します。委託契約書にはまず管理組合が主体であるということ、そして今回のテーマに大き

司会 山口さんは管理会社にいらしたこともあり、マンション管理の実態をよくご存知かと思います。管理組合の考え方、あるいは居住者のニーズはどのように変わってきたのでしょうか。

山口 ニーズの変化というよりも、それらはむしろ最初からあつたものだと思うんです。その量が

