

ネットでサポート! マンション管理お役だちマガジン

[サイバーホーム]

CYBERHOME

2011 MAY VOL.5

05

特集

マンションであんしん子育て
管理組合は何をすすめる?



こんなに楽しい! インターネット講座

今回の逸品

『抹茶モ・ヴレ』

特集

「管理組合は何をする？」

マンションであんしん子育て



マンションライフを安心して快適なものにするために、管理組合様は日々努力されているかと思います。

今号ではその中でも特に、「子育て」に対するトラブル・課題に管理組合としてどう向き合えばいいか、子育てをするのに必要なコミュニティの醸成について特集します。

特集 マンションであんしん子育て ～管理組合は何をする?～

はじめに

マンション総戸数は平成19年の調査によると、全体で約528万戸となっており、国民の1割に当たる1300万人がマンションに居住しています。このように、マンションは私たちにとってごく一般的な住まいの形になっていきます。

国土交通省は、5年に一度管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するためにマンション総合調査を行っています。平成20年度に実施された最も新しい調査の結果では、約50%の人が永住するつもりであると回答しています。これは、前回の調査と比較して5ポイント以上の増加となり、永住意識が高まっていることがわかります。

その一方で、約8割のマンションが何らかのトラブルを抱えているという結果があります。トラブルの内訳は居住者間のマナーをめぐ

るトラブルが最も多く、その中でも生活音に関するトラブルは駐車違反について2番目に多くなっています。

また、トラブルの処理方法については、80%の人が「管理組合内で話し合った」と回答していることからわかるように、居住者間のトラブル特にマナーに関して管理組合が何らかの役割を期待されていることがわかります。

それでは、マンションの安心で快適な居住環境を維持するために管理組合としてどのような点に留意したらよいのでしょうか。安心・快適な住まい、その中でも今回は、子育て世代に注目して考えてみたいと思います。

2

子育てする上で
マンションに住んで
良かったこと。注意したいこと。

現代は、少子高齢化社会と言われています。けれども、都心のマンションでは、都心回帰政策のおかげで、子育て中の世帯が増えていることも事実です。

では、マンションでの子育ては、

従来の一戸建て住宅での子育てとどのような違いがあるのでしょうか。実際にマンションに居住して子育て最中のお母さんに聞いたところ、以下のような積極的な意見を聞くことが出来ました。

「マンションは同じ年代の子供がいるし、親同志の情報交換も出来るので、子育てしやすいです。」

「万一の時にも、お互いに助け合うことが出来るので安心して子供を育てられます。」

「また、集会所を利用して集まりもできて、サークル活動も楽しいです。」

「子育ての最中にマンションに住んでいて本当によかったと思います。」

一方、以下のような心配や困り事も聞きました。

「エレベーターの利用は、なるべく一人ではさせたくありません。」

「子供達が寝静まっているのに、階下の人から子供の足音がうるさいと言われ、困っています。」

3

管理組合で
出来ること
～トラブル防止のために～

それでは、快適な居住環境を確保し、マンション内の困り事に対処することを期待されている管理組合では、どのようなことに留意したらよいでしょうか。エレベーターの利用に関しておよび騒音問題への対処の二つに絞って考えてみましょう。

①エレベーターの利用に関して

エレベーターは快適なマンションライフを支えてくれている設備の一つですが、安全に利用するための知識を持つことが必要です。

管理組合で防災訓練を行う時、消防訓練に加えて万一の場合に備えたエレベーターからの通報訓練と緊急停止・脱出訓練を加えると良いでしょう。(※実施する場合には、管理会社、エレベーター点検業者にご相談ください。)大人がエレベーターの防災に関する知識を持つことで、家庭で子供に伝えることが出来ます。

エレベーターに幼児の一人乗りはしないことや、犯罪を防止するためのエレベーター利用に関する注意事項などは常識の範囲といえますが、管理組合からも広報誌などで注意喚起されることをお勧めします。

また、エレベーター内の防犯カメラや利用マナーの向上のため、防犯カメラを設置することも有効です。その場合、防犯カメラの設置および画像の使用については、防犯カ



メラに関する運用ルールを使用細則等に定め、プライバシーに配慮することが必要です。

防犯カメラ以上に犯罪防止に効果的なのは、お互いに挨拶を交わすようなコミュニケーション力です。エレベーターや廊下で「おはようございます」「いっていらっしやい」「おやすみなさい」などの挨拶が交わされるマンションは、不審者を寄せ付けないばかりか、雰囲気の良いマンションとなるでしょう。

②生活音に関して

居住者間のマナーをめぐるトラブルのなかで、生活音に関する問題は最も難しい問題のひとつです。話がこじれてしまつて訴訟になったり、最終的には当事者間のどちらかが転居をせしめようような事態にまでなるケースもあります。このような大きな問題になる前に、なんとか解決したいものです。

音の聞こえ方には、空気を通して伝わる音と、固体を通して伝わる音の2種類があります。また、音の伝わり方は様々で、マンションのようにコンクリートの建物は、意外に音が伝わりやすいのです。また、壁や天井・床を伝わる音や、窓を通して伝わる音があり

ますので、音の発生源が思ったより遠くにある場合もあるのです。真上のお宅からの音と思いついていても、全く別の住戸が音の発生源の場合もあります。また、昼間は気にならなくても、早朝や深夜のように周りが静かな時には、洗濯機や掃除機などの電化製品の音が気になることもあります。

音の感じ方は人によりさまざまです。夏の風物詩の風鈴のように、ある人にとっては心地よい音も、他の人にとっては騒音に感じられることもあります。また、知り合いの音は気にならないけれど、顔も知らない、言葉も交わしたことも無い人の生活音は騒音に聞こえます。騒音問題は、普段からコミュニケーションを取っていて、お互いに事情がわかっていればトラブルにならないことも多くあるのです。

「引越したときに上の階の方が家族で挨拶にいらして、お子さんがいる事がわかっていたので、上の階からの可愛い足音がほほえましく、お子さんの成長を楽しみにするようになりました。」との言葉を聞きました。

入居の際には、上下左右のお宅に挨拶に行くことも、その後の楽しい生活のために大切でしょう。

また、小さなお子さんのいらっ

しやるご家庭では、室内で走り回ったりジャンプをしないよう注意をしたり、カーペットを敷くなどの気配りも大切です。

生活音による居住者間のトラブルでは、お互いにコミュニケーションが取れずに困っているの、そのような時は、第三者が中立な立場で双方の話を聞くだけで解決する場合もあります。

おたがいさまの心で気持ちよく暮らすために、マナーに関するルールをマンションで定めておくことも必要です。例えば、楽器の演奏やステレオ・ホームシアター、ペランダでの会話などについての制限時間をルールで決めてみたり、室内で走り回ったりゴルフボールを転がさないなどの生活上のマナーに関する事を細則などに定めて、周知することも効果があります。

4

マンションの子育てとコミュニティ

世代を超えて交流できるクリス

特集 マンションであんしん子育て

～管理組合は何をする?～



マス会や餅つき、花火大会などのイベントや防災訓練は、マンションのコミュニティ作りにも有効です。平成20年に国土交通省が発表した統計資料(マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究)を参考にしながら、実例を踏まえて、マンション管理組合と子育て・コミュニティについて考えてみましょう。

① イベント・行事

資料によると、イベントや行事を管理組合が主体となっており、

いるマンションは、約半数になっています。また、イベントのうち、「防災活動」「清掃・ゴミ拾い」「夏祭り、クリスマス会」がコミュニティ形成に効果的であったとされています。

例えば防災活動では、地区の小学校が避難拠点になっているような場合、夏休み中の飯ごう炊飯やテント張り、教室での宿泊訓練などを管理組合とPTAが協力して実施しているマンションがあります。

また、清掃・ゴミ拾いを通じたイベントは、マンション居住者相互間だけでなく地域のコミュニティ形成にも効果があります。あるマンションでは、お父さんと一緒に清掃に参加し、歩道に捨てられたガムを一心に剥がしている小学生の爽やかな姿が見られました。

また、子供達に好評な夏祭りやクリスマス会などでは、共用施設の提供や管理員様の協力などを通じて管理組合の支援が求められています。

② サークル活動

約3割のマンションで居住者による自主的なサークル活動があり、そのようなマンションではコミュニティ活動が活発であるとの

結果が出ています。「子供・育児」に関するサークルは、「高齢者福祉」「趣味・娯楽」とともに多くのマンションにあります。

子供会世話役のお母さんは、「マンションでは部屋の中で子供が飛び跳ねることが出来ません。けれども、子供会では集会室で仲間と一緒に思いっきり遊べるので助かります。管理組合の使用料収入にも貢献していますよ。」と笑っています。

キッズルームやコミュニティルームなどマンションの共用施設を利用することで、安心してお母さん同士のネットワークを作ることも出来るでしょう。

5

快適なマンション ライフのために

サークル活動や居住者間の情報交換、イベント情報や管理組合から居住者へのお知らせなど、マンション内の広報はコミュニティ形成のために重要な役割を果たしています。

広報の手段は、掲示板や文書の各戸配付、ホームページなど様々な方法があります。

あるマンションでは、おもちゃやベビー用品のリサイクル、お稽古や学習塾情報などを相互交換するための情報交換ノートを管理組合が提供し、大いに利用されています。

また、インターネットのホームページは有効なコミュニケーション・ツールです。平成20年に国土省が発表した資料によると、ホームページのあるマンションはコミュニティ活動が活発であるとの調査結果が出ています。

マンションのコミュニティ力は、日常生活を安全なものにするだけでなく、マンション管理組合の業務を行うために大切な合意形成を円滑にします。大規模修繕の際の合意形成が円滑に行えれば、大切な財産であるマンションを良い状態で維持することが出来ます。

マンションの生活は、大勢で集まって住んでいる共同生活です。相手を思いやる少しの気配りと管理組合の工夫と努力で、幼い子供から高齢の方まで世代を超えた安心・快適なマンションライフを楽しみましょう!



ライオンズシティ
東京根岸管理組合(68戸)
理事長：真野さま

活発的な管理組合活動を行う中、子育て支援に関しても積極的なライオンズシティ東京根岸管理組合の理事長である真野さまにお話を伺いました。
(M：真野理事長、F：ファミリーネットジャパン)

F：貴管理組合では子育て支援に関する活動が活発だとお伺いしておりますが、子育て支援の活動を始めるきっかけはあったのでしょうか？
M：マンションに引っ越した時に赤ちゃんを連れていらっしゃる方がお腹が大きい方がたくさんいらっしゃったことがきっかけです。また、当時、台東区では政策のひとつとして子育てを支援していたこともあり、マンション内でコミュニケーションがとれたらと思います。また、台東区が良い町であることを居住者の方々に広く知って欲しかったのも要因のひとつです。(真野理事長は台東区生まれ台東区育ち)



消防訓練では消防車も来ています。

F：具体的にはどのようなイベントを行っているのですか？
M：週一回「ひよこことたまごのママクラブ」という催しを開催していました。現在は子供達が大きくなったこともあり、一時休止中で、当初1回のみで開催のつもりでしたが、出席したママから「継続して欲しい」との要望もあつたため、今に至ります。子育て自体がはじめてな方が多く、多くのママが不安を抱えていましたが、さまざまな交流を通して、今もとても良いコミュニケーションがとれています。また、催し物以外にもママ同士の交流や開催の案内等にメールを活用していま



理事会には子ども連れで参加することも。

す。
F：今までに何かトラブルはありましたか？
M：トラブルはありません。それどころか、管理組合が抱えている問題もスムーズに解決できます。例えば、子供のしゃべり音が予想以上に下階に響いているというのを共有し、気をつけあつたりしています。
F：こういった活動について、他の管理組合様へメッセージ等はありませんか？
M：一番はマンションに住んでいる全員が一つ屋根の下にいる家族であるという気持ちを持つて対応をすればよいと思います。当管理組合では子育て支援に係わらずマンション全体がコミュニケーションを取れています。私は積極的にあいさつをし、誰がどの部屋に住んでいる



ひよこことたまごのママクラブ

のかも把握しています。皆さん会えばあいさつをします。今後はマンション専用ホームページを活用して、さらに管理組合活動はもちろん居住者間のコミュニケーション向上に活用したいと考えています。
F：本日はお忙しい中、貴重なご意見ありがとうございました。