明海大学
不動産学部

不動産の話題 [63]

学生と教員の見方

マンション管理の改善提案③

テーマは「アート」／交流促進も

屋上を「フォトスポット」

【学生の見方&考え方】
（4年　岩井克修）

大学の授業で、東京都杉並区にある築50年超、総戸数約30戸の小規模高経年マンションの管理組合に対し、仲間と共に管理改善提案を行った。

近年、分譲マンションでは通常の維持管理だけでなく、管理組合が建物の共用部分や敷地の未利用部分を積極的に活用して利便性や快適性を向上させる「積極的管理」や、未利用空間を利用するなどの方法で外部資金を獲得する「経営的管理」に取り組む事例が増えている。

これを参考にして、まず、普段利用されていない屋上に着目し、フォトスポット（写真撮影を楽しむ場所）とレンタルスペースの設置を提案した。アート作品やユニークなデザインを取り入れたフォトスポットを設けることで、マンション自体が話題となり、人々を引き寄せ、話題性を高める。アート作品は、近隣の保育園や地域住民と共同で作成する。これにより、居住者と地域コミュニティとの交流が促進され、地域にこのマンションの魅力を発信することができる。また、撮影や飲食が可能なレンタルスペースを提供することで、外部資金を獲得する。

自転車が乱雑に置かれている駐輪場は、その一部を民間のシェアサイクルサービスに賃貸することで、放置自転車の排除や美観の向上を図りつつ、外部資金を獲得することができる。

エントランスホールは、電子掲示版を設置し、居住者が他の居住者に特技や趣味、提供できることなどの情報発信ができるようにする。これにより、居住者間のコミュニケーションや、相互扶助が促進される。

これらの相乗効果によって、マンションの長命化を図りたいと考えた。

【アピールポイント】
バスケットボールの試合観戦が大好きです。試合の熱気と戦術に魅了され、バスケの世界に没頭しています。

【教員による展開】
（藤木亮介教授）

「積極的管理」や「経営的管理」が必要になるマンションとはどのようなマンションなのか。近年建設されたマンションは最新設備が整っており利便性や快適性が高い。また、修繕積立金に余裕がある場合も多い。したがって、新しいマンションでは「積極的管理」や「経営的管理」の必要性は必ずしも高くない。一方で、対象マンションのような高経年マンションではどうか。建物が古いので、積極的に利便性や快適性を改善していく必要がある。さらには建物の高経年化に伴って修繕積立金が不足する場合も多い。つまり、高経年マンションこそ「積極的管理」や「経営的管理」が必要になる。

「積極的管理」や「経営的管理」の課題の一つとして人材確保の困難性が挙げられる。例えば、管理組合が物販で外貨を獲得する場合、現場スタッフをどのように確保するのか、といった問題が生じる。また、未利用空間を賃貸化する場合でも、その管理運営者が必要になる。しかし、マンションが高経年化すると区分所有者も高齢化し、管理運営に積極的に参加する人材が減っていく。したがって、「積極的管理」や「経営的管理」が必要と分かっていてもそれを行う人材がいない、ということが高経年マンションの悩みである。

対象としたマンションも高経年化に伴い高齢化が進んでいる。しかし、理事会は「何とかしなくては」といった前向きな姿勢であり、限られた人材でできる「経営的管理」を積極的に模索している。岩井さんの提案は比較的少人数で対応できる取り組みが多いので、管理組合のヒントになれば幸いである。