

マンションサミット報告

第2回マンション・集合住宅サミット

みんなで考える マンションの価値



2026年1月23日（金）、中央公民館にて「第2回宝塚市マンション・集合住宅サミット」を開催いたしました。

宝塚市内には約450ものマンションや集合住宅がありますが、今後「建物の維持管理（ハード面）」と「住民同士のつながりや生活課題（ソフト面）」という、二つの問題に直面すると考えられています。

今回は「みんなで考えるマンションの価値〜聞く・考える・つながる〜」と題し、マンションの資産価値や住み心地をテーマに講座と交流会を実施しました。当日は90名を超える方々にご参加いただき、会場は活発な議論と熱気に包まれました。

本報告では、その内容を一部抜粋してご紹介します。

講演

「資産価値が上がる

マンションとは!？」

〜未来へつなげる住民の力〜

久保依子氏



マンションみらい価値研究所（大和ライフネクスト株式会社）が運営する、マンションにまつわる社会課題に特化した総合研究所）の久保氏からは、

- 1 資産価値を維持・向上させる管理
- 2 修繕積立金と長期修繕計画の現実
- 3 合意形成とコミュニティの重要性
- 4 マンションにおける「福祉」の視点と孤立死対策
- 5 自助・共助の取り組み

の5つの柱をもとに課題とその対応策についてお話いただきました。

特にこれからは住民の高齢化も進むことが予測されているため、マンションの価値は「建物」というハード面だけでなく、住民同士の「つながり」や「合意形成の質」というソフト面も含めて「価値」であると改めて実感できる機会となりました。



事例報告

サンハイツ逆瀬川自治会の
の取り組み

大畑雅弘氏

総戸数203戸のマンション「サンハイツ逆瀬川」の自治会長大畑氏からは組織運営・防災への取り組み・イベントを通じた交流についてお話いただきました。

まず組織体制の特徴として、管理組合の役員が自治会の役員を兼務する仕組みを整えています。兼務することで、管理と自治の円滑な連携を図っています。

防災面では、日頃の備えや地震発生時の対応などをまとめた独自の「防災マニュアル」と「安否確認マグネット」を全戸に配布しています。また、年1回の防災訓練では、アンケートを実施し、その結果を翌年の設備導入に活かす仕組みを構築しています。

住民間の交流を深める季節のイベントも意識的に実施し、マンション内のコミュニティ形成に取り組んでいます。



参加者意見交換会



マンションが抱える共通の現状と課題

- 1 管理組合、自治会の担い手不足
 - ・ 役員の固定化や、高齢化による役員免除者の増加
 - ・ 「やらされている感」が強く、若い世代の参加の少なさ
- 2 大規模修繕の悩み
 - ・ 物価高騰による修繕積立金の不足や、値上げに対する住民の合意形成の難しさ
 - ・ 管理会社任せであることへの不安や、不透明な業者選定への不信感
- 3 高齢者の孤立・見守り
 - ・ 独居高齢者の把握とプライバシー保護のジレンマ
 - ・ 管理人が住民の異変に気づいた際の対応（どこまで介入すべきか）の苦慮

具体的な取り組み事例の共有

- 1 交流、見守りの工夫
 - ・ 自治会報を手渡しすることで安否確認と顔見知りになる
 - ・ きっかけづくりを兼ねている。
 - ・ 定期的な訪問を行うことで、日頃から安否確認をおこなっている。
 - ・ 演奏会やおしゃべり会、季節の行事をとおして、コミュニケーションづくりを意識している。
- 2 管理、運営の工夫
 - ・ 紙だけでなく、LINE等のデジタルを活用した効率的な情報伝達をおこなっている。
 - ・ 修繕委員会の議事録をエントランスに掲示し、情報をオープンにすることで透明性を確保している。
 - ・ 駐車場収入等による財務改善に取り組んでいる。
 - ・ 管理会社に依存せず、住民が主体的に学び、コンサルを公募、選定することで、自主管理を推進している。

参加者の声

（アンケートより）

「重要な話の缶詰の様な講演で、とても参考になりました。もつと時間を取って話をゆつくり聞かせていただければと思います。」

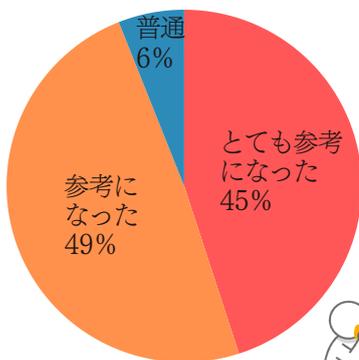
「マンションの人間関係が希薄なので、何とか、マンション独自のサークル等を立ち上げたいと思っています。何かヒントになることがないかと思いました。」

「心と頭を使って、建物と人間のマンションについて考えていかねばならないと思いました。」

「講師の方のお話、大変参考になりました。グループでの意見交換も、それぞれのマンションの課題など興味深く聞くことができました。」

「話し合いや情報交換などをもつと頻繁にお願いしたい。」

- とても参考になった
- 参考になった
- 普通



今後取り上げて

ほしいこと

- ・ 住民の苦情や高齢者、認知症、一人住まいの方への対応の参考例
- ・ 特に周辺地域のマンションが抱えている問題点
- ・ 長期修繕計画の立案、留意点などの紹介

最後に

ご参加いただいた皆様、誠にありがとうございました。

「資産価値＝建物の売買価格」というイメージが先行してしまいがちですが、本サミットを通じ、住民同士の間がらや福祉の視点も不可欠であるという結論に至りました。

参加者同士が情報を共有し合えるつながりは、マンションの価値を高めるだけでなく、地域づくりの土台にもなると考えています。

宝塚市社会福祉協議会では、今後もマンションサミットの開催や、「誰もが住み慣れた場所で、その人らしく住み続けられるまちづくり」に向けた見守り活動の立ち上げのお手伝いをさせていただきます。どんなことでもお気軽にご相談ください。

お問い合わせ先

宝塚市社会福祉協議会
地区担当支援課

(0797) 86-5003