

## 7. 居住者と専門家のチエでつくるマンション長生きプラン

知恵袋 Doppo の会  
(東京都武蔵野市)

### 1. 活動の背景と目的

分譲マンションは、戦後の住宅不足を補う新たな住まいとして重要な役割を担って来ました。現在も増加の一途をたどり、その一方で老朽化が目立つ建物も次第に多くなり、合わせて高齢化が進んでいるマンションも少なくありません。

これまでマンションが投資の対象であった時もありました。低成長、バブルの崩壊等経済社会の変化によって、単に資産価値だけではなく、「長く住む、一生住み続ける」という定住化傾向が確実に高まってきています。



武蔵野桜橋マンションの全景

私たちは、マンションに安心して暮らす手立てとして、どうしたらよいか常々考えてきました。多くのマンションは、建物の維持保全に加え高齢化問題や緊急時の対応など、住み手そのものの問題を解決していかなければならない時代になって来ました。私たちは、マンションコミュニティの成熟度が、これから想定される老朽化・高齢化しつつあるマンションの今後を占う重要な部分となり、居住者の協調参加意識を啓蒙していくことが最も大切なことと受けとめています。つまりマンションの管理運営や維持保全をうまく解決するには、マンションコミュニティのあり方と総合的な判断や知識、さらには合意を得るための正しい誘導が必要になってきます。

そこで我々は、仕事量が多い管理組合とは別に、居住者グループと不足しがちな専門的知識を補うため、マンションの事情に詳しい建築の専門家を加えた活動グループを組織し、管理組合を支援しています。

この会の目的は、何でも人に依頼してやって貰うのではなく、自分達でできることはやってみようということと、間違った判断をしないよう専門家の誘導を仰ぎながら維持保全等の将来像を策定しようとしています。

居住者グループは、マンションコミュニティの育成を中心とした活動を通し、専門家では分かりづらい日常の問題を受け持ち、その問題をどう解決するかは、専門家の知識を借りて取り組む役割を持っています。

専門家グループは、維持保全を中心とした活動で、マンションの住み方や個々の疑問に応えつつ、総合的な誘導や将来の組み立てを検討支援する役割を持っています。

マンションが抱えている問題は、自主運営に限らずマンション居住者の共通した認識と理解がなければ健全な運営が成り立つものではなく、建物を長く維持していくことはでき

ません。

私たちは、誤解されているマンションの住み方や、マンションの新たなコミュニティづくりを目指しながら、合わせて通り一遍になりがちな維持保全のあり方についても考え直す時に来ていると考えています。居住者が参加し、意見を反映しながら維持保全の基本指標となる将来像づくりを位置づけることが、多様なこれからのマンションに必要な考え方ではないかと考え、実践しているところです。

## II. 活動の内容

### 1. 居住者啓蒙活動プログラム

居住者グループが、マンションのコミュニティづくりの準備段階の活動として、居住者の集まりやすい環境をつくる意味で、できるだけ多くのイベントを開催し、難しく考えず、お互いを知る機会をつくるようにしています。イベントの企画は、それ自体が目的になりがちですが、本来は手段とすべき位置づけにあるものです。初期の段階では、集まるあるいは群れるだけでも効果を期待できるので、気長に継続することが大切と考えられ、時間をかけることが必要となります。私たちの活動では、このイベントを活用し、活動に参加してくれる人達を募っています。

具体的な活動として、まずマンションの新築時前後の状況や社会背景、さらには周辺の過去の状況などまとめてみました。それが「マンションの履歴書づくり」です。マンションが建っている場所の歴史的背景やどういう経緯でマンションが建ったのかを知りたかったからです。

さらに、新築後現在までの間に発生した問題や事故を過去の記録等から洗い出し、「ドキュメントカード」として解決の経緯や未解決の問題を整理して

みました。これからも発生する諸問題に役立てようとするもので、過去の状況が分からなくなることを防ぎ、運営等を補うものとして位置づけています。

また、居住者の緊急時の連絡カードを兼ねた「セールスポイントカード」を整備することとしました。一般には緊急連絡場所等が明示されているに過ぎず、緊急時の早期対応には不十分と考えられ、より充実した居住者カードの整備を目的としたものです。当然ながら個人のプライバシーに関する記載があることから、ノリ貼りできるようにし、様式には十分工夫を凝らしたつもりです。居住者には、許せる範囲で記入して貰い、必ずしも全ての項目を記入しなくてもよいこととしています。このカードのもうひとつの目的は、居住者層の把握・発掘があります。職業上のプロ、得意な趣味、高齢者の知恵など、緊急時の対応やイベントに役立てようとするものです。特に緊急時における管理組合の早期対応が必要な時、居住者の中で役立って頂ける人を把握しておくことや、手助けを必要とする人の状況把握が目的になっています。まだ不十分な点もありますが、居住者の意見を反映しつつ改良を重ねていくつもりです。



居住者グループのワークショップ

記入例 A面 (おもて)

\* 居住者紹介として公開されます。

記入しないで下さい。

枠内に入る (E判) を貼って下さい。  
顔写真を貼る。その他をイラストでも良いです。  
レイアウトは自由に。

住居の番号を記入して下さい。

写真の左側から  
順に氏名を記入  
して下さい。

職業は一般名称でけっこうです。  
また、現在引退された方や経験者  
は、旧職業もお書き添付けるとあり  
がたいです。(一般名称)  
ex. 旧教師 旧会社員(商社)  
旧機械技術者 等

学校は、学校の一般種別・学年履  
度で具体的な学校名は特に必要で  
はありません。  
ex. 中学2年 大学1年 等

ご家族の紹介をして下さい。  
趣味、特技、マンションにお役立て  
頂けることなど記入して下さい。

具体的に記入して下さい。  
〇〇士、〇△×資格 等

該当するものに○を付けるか  
記入して下さい。  
(緊急時に役立つもの)

記入しないで下さい。

セールスポイントカード

また、先に述べたイベント開催は、ドキュメントカードやセールスポイントカードを展示し、問題解決の意見や意向を吸い上げることや、カードを通して居住者を知ることができるよう活用しています。

## 2. 維持保全活動プログラム

居住者グループとともに参加している専門家によって、マンションの実態を継続的に調査・分析して貰い、これからの維持保全の技術的な部分を中心にカバーするようにしています。一般に行われている調査・診断とは異なり、専有部分の状況を継続的に問診し、共用部分の問題を中から探る目的を持った、住戸単位のカルテづくりを採用しています。共用部分の問題は、必ずしも外から分かるものばかりでなく、専有部分の中からでなければ分からないことが隠れているようです。それを見つけ、改善の対象としなければ、維持保全に手落ちが発生することになるからです。

今回で3回目のカルテ調査を実施し、マンションの実態の全貌が明らかになって来ました。高齢化についても現在23%に達し、今後の維持保全の内容も、単なる修繕だけではなく、高齢化に対応した施設の改善を基本条件に加える必要があるようです。

検討を進めている中で、幾つかの問題・課題を管理運営関係、人間関係、維持保全関係の3つに分け、整理しました。管理運営関係では、優良マンションに近づくための規約等の検討や点検報告等の内容を、人間関係では、合意形成を得るための日常の活動や高齢者に対する配慮、維持保全関係では、大規模修繕に向けた修繕・改良の内容、並びに長期修繕計画をより実態に合った見直しをすることとしました。

### Ⅲ. 活動の効果及び今後の課題

マンションの中にある数々の問題は、管理運営関係を筆頭に人間関係、維持保全関係に大別できます。これらはそれぞれ別の問題として捉えられていますが、実際は複雑に入り組んだ一体的なものだということが分かりました。活動そのものの成果もさることながら、将来像を策定するにはこれら3つの関係をひもとく中で、将来の方向やマンションメンテナンスとは何かという中味が見いだせたのではないかと考えています。

活動の中で企画されたイベントによって、居住者間の交流が以前にも増して活発になり、横のつながりができ始めています。まだまだ初歩的な段階を超えるに至っていませんが、焦らずに気長にステージをあげ、具体的な成果につながるよう今後も続けて行くつもりであります。日常的には閉鎖状態にある居住者と活動に参加している人達では当然ギャップがあり、これからはこのギャップを埋めるプログラムを充実して行くことになりましょう。

実際の活動では、メンバーの時間的な余裕や足並みを揃えることがなかなかむずかしく、問題・課題の抽出作業だけでも一部に集中することもありました。しかし、昔のことで知らなかったことが多く、今後のために勉強になったことは確かです。必ずしも十分な抽出作業とはならなかったのですが、居住者が全体像を把握できたことは有意義な成果として残ったと考えています。

今後の対応として、十分な時間を取るか、あるいは毎年の管理のまとめとして、日常からその年の問題・課題を整理しておくことも必要と思われます。いずれにしても、気長なゆるやかな対応と十分な人材を確保することが、活動の課題でもあります。

とかく専門家に頼りがちになる維持保全の方向を探ることは、居住者にとって難儀な活動であります。しかしその壁を乗り越えて行くことが第一歩であり、決して専門家だけの仕事ではないと考えています。

こうした活動は、これからのマンションコミュニティにとってひとつの方向を示すものと考えています。維持保全の活動とコミュニティづくりの活動を一体的に捉え、ある意味では合理的で、役割を分担することによってそれぞれが補い合う効果を期待できるからです。

さしあたり、当面の目標であるマンションマスタープラン（維持保全等の基本方針）策定に向け、居住者に対し、さらなる参加しやすい環境をつくり、コミュニティの活性化を図って行かなければならないと考えています。試行錯誤の繰り返しではありますが、素人集団でもそれなりの進め方があることを、これからの活動を通して表現して行き、自主運営の可能性を見いだすことができればとも考えています。