
6. 居住者によるマンション長生きプランと手引書づくり（継続2年目）

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きました。現在も増加の一途をたどり、その一方で老朽化の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、バブルの崩壊など経済社会の変化によって、単に資産価値としてだけでなく、「長く住む、一生住み続ける」という定住傾向が確実に高まってきています。

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行かなければならない時代になってきました。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、居住者の方の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上手く解決するには、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。

そこで私たちは、仕事量の多いマンション管理組合とは別に、居住者の有志の皆さんと、専門的知識を補うためマンション事情に詳しい建築の専門家を加えた活動グループ＝「Doppoの会」を組織して、管理組合をバックアップしています。

この会の目的は、なん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に専門家に援助をいただきながら維持保全などの将来像を策定しようとすることです。

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じ、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こととなります。

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人の疑問に答えるつつ、総合的に誘導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、健全な運営はできず、建物を長く良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を払拭するため、新たなマンションコミュニティづくりを目指し、あわせて他人任せになりがちな維持保全のあり方についても考え直すときにきていると思っています。居住者が参加し、意見を反映しながらマンションの基本的指標となる将来像（長期修繕計画）づくりをしていくことが、これからのマンションライフに必要と考え、実践している毎日です。

II. 活動の内容

当マンションは、昭和43年建築の自主管理運営のマンションです。昭和57年に外壁等大規模修繕工事をおこない、昭和61年に「修繕計画」と「修繕積立金制度」を作成しこれに基づき管理・修繕にあたってきました。大規模修繕工事以来10数年を経た近年給排水管設備を含めた修繕が課題となり、管理組合として「修繕計画」の見直し作業を行ってきました。ところが、検討作業の中で当マンションが既存不適格建築物で、建て替えるとする現戸数52のうち1/3以上の確保が困難であることが明らかになりました。

「Doppoの会」の活動は、居住戸数52戸を確保していくためには建て替えずに、老朽・高齢化する当マンションを居住者と専門家が知恵を出し合ってゆとりと住みやすさを追求した「長生きプラン」(マンションマスタープラン)を作って生き返らせようと、管理組合とは別に始めたものです。

現在までのところ、3次に渡る各戸建物現況調査や当マンション過去の修繕上の問題課題抽出検討、「マンションウォッチング」、「他マンションとの交流会」、「台風17号後の影響確認」、「他マンション見学セミナー」、さらに電気容量30Aから60Aへアップのための幹線改修検討、給水管腐食修繕のための給水方式改修検討、(加圧給水方式、高架水槽方式+加圧給水方式、高架水槽方式)、外壁修繕のための赤外線調査およびその結果に基づく外壁改修の検討、給水・給湯・ガス管など専有部配管改修および湯沸器室外取付けの検討などの「Doppoの会」の活動により、建物修繕上の課題と必要経費が明らかになってきました。そして、今後、廊下・階段への手摺の設置、車椅子対応の建物および設備改修、耐震診断と補強、救出器具の設置、防火扉改修、非常警報装置改修、エレベーター改修等、高齢者対応と防災上の検討もしていかなければなりません。

また、建物修繕上のもう一方の検討である資金調達方法、資金運用方法についてもマンション管理センター主催の「セミナー」に参加したり、管理組合の法人化の検討をしたりと進めてきました。

以上のような活動・検討を進めてこられたのは、「居住者の知恵」を出して貰えたからです。居住者の知恵を出してもらうためには日常からのコミュニケーションの確保が必要です。「Doppoの会」では、そのためにさまざまなイベントを開いてきました。「セールスポイントカード作り」、「ビアパーティー」、「独歩のつどい」、「もちつき」など前年からのイベントに加え、「マンションウォッチング」、「皆様の作品展」、「他マンションとの交流会」、「他マンション見学セミナー」、などを精力的に開き、当マンションのコミュニティ確立に努力してきました。

それらの結果、「なんでも人に依頼してやって貰うのではなく、自分たち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に専門家に援助をいただきながら維持保全などの将来像を策定しようとする」との会の目的は、達成してきていると思います。



もちつきのイベント

Ⅲ. 活動の効果及び今後の課題

(活動の効果)

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ると思います。これらはそれぞれの別の問題だと思っていましたが、実際は複雑に入り組んだ一体のものだということが、「過去のドキュメントカード」づくりの今年の活動では表面的にしか分からなかったものが、試行錯誤の傾向が強かった今年の活動で本当に良く分かりました。マンションライフの将来像をつくる場合には、これら過去からの3つの関係を検討しながら進めていくことが大事ではないかと思いました。したがって今後も、毎年の管理のまとめとして、日常からその年の問題・課題を整理をしておくことが大事だと思います。

建物の維持保全については、専門家の力を大分発揮してもらいました。電気容量30Aから60Aへアップのための幹線改修検討、吸水管腐食修繕のための給水方式改修検討(加圧給水方式、高架水槽方式+加圧給水方式、高架水槽方式)、外壁修繕のための赤外線調査およびその結果に基づく外壁改修の検討、給水・給湯・ガス管など専有部配管改修および湯沸器室外取付の検討や、今後、廊下・階段への手摺の設置、車椅子対応の建物および設備改修、耐震診断と補強、救出器具の設置、防火扉改修、非常警報装置改修、エレベーター改修など、高齢者対応と防災上の検討を含めて、専門家による適切なアドバイスがあったからこそ進めてこられた検討だと思います。

活動の中で企画された様々な多くのイベントによって、居住者間の交流が活発になり、横のつながりができマンションコミュニティは確立しはじめています。まだ十分コミュニティ確立には至っていませんが、あせらずに気長に楽しみながら具体的な成果につながるよう続けていきたいと思っています。

さらに、「他マンションとの交流」、「他マンション見学セミナー」を通じ近隣の状況が同じようなマンションと意見交換ができたことは、居住者にも大きな刺激を与えました。

(今後の課題)

「Doppoの会」の活動によって方向づけられた建物の維持修繕は、管理組合の定期総会で居住者の賛同を得、資金調達のうへ来年度に工事着工する予定にまで進んできています。したがってこれからは、予定が実行できるように、今までの活動の成果をフル動員していくつもりです。