コミュニティー

「寿命」延ばす住民交流

HP・サークル活動…
修繕計画など円滑に

建て替えや大規模修繕など、マンションの「寿命」を延ばす節目には住民の合意形成が不可欠だ。その話し合いの土壌をつくるのは、日ごろからの住民同士の対話。インターネットの活用やサークル活動など、マンション住民の交流活動を工夫する「仕掛け」を考えた。

マンション再生の見取り図

＝下＝

サークル活動後に中庭でシャボン玉遊びも（千葉市のアイ・プレイス稲毛）

千葉市内のマンション「アイ・プレイス稲毛」（三棟、六百三十四戸）。平日の午前中、敷地内の多目的ルームに幼児連れの母親たちが集まった。子供たちは鈴やタンバリンを持ち、「犬のおまわりさん」の歌に合わせて楽しそうにリズムを取る。

これは子供向けサークル「音と遊ぼう」の一場面だ。マンション内では現在、洋裁や英会話、パンづくりなど、十四のサークルが活動中。講師も得意分野を持つ住民が担当し、「音と遊ぼう」では音楽大学出身の主婦が先生役を買って出た。

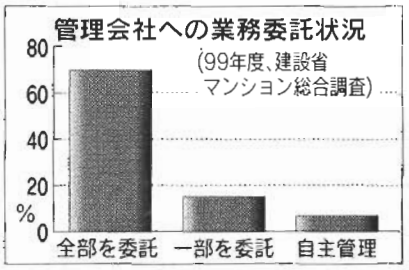
サークルのほか、週末のイベントや夏祭りなどで住民の合意を形成する前提として、共通の問題意識を持ったうえで議論を深めていくことの大事さを痛感した」と内藤さんは手応えを感じる。

＊　＊　＊

マンション管理組合の運営を支援する集合住宅管理組合センター（東京）の林田研・技術部門チーフは、「不必要な管理費や工事費を減らし、将来の修繕に向けてどれだけ資金をプールできるかがマンションの寿命を延ばすカギ」と話す。

海風にあたるなどの立地、施工の状況によって、マンションの劣化は個々で異なる。管理費も、どういうサービスを必要とするかによって違う。

「管理会社が作成する修繕計画や管理費の設定は平均的なもので、個別のマンション事情をあまり考慮していない。だからこそ、住民が日ごろから顔の見える人間関係を築き、共通認識を持って主体的に将来に備えることが重要だ」（林田氏）



計画も立てやすい」

クラブの運営に携わる嶋津葉子さん（30）も、「活動は始まったばかりだが、違う世代の人たちの交流もすすみ、将来、修繕計画の話し合いなどもスムーズになるのでは」と期待する。

＊　＊　＊

現実に管理組合の運営上、住民の対話の大事さに気づき、広報活動を通じた相互交流に乗り出したマンションもある。

神奈川県藤沢市の「ナイスステージ湘南台」（築五年目、六十二戸）では昨年、管理組合がインターネット上のホームページ（HP）を開設。理事会の議事録などを住民向けに提供している。

きっかけは二年前、ある住民が管理組合に出した質問状。「管理会社に支払う管理費が高すぎる」。「最初の三年は管理会社任せで、管理費に問題意識を持つ人が少なかった」と、管理組合理事でHPを管理する内藤正裕さん（43）は話す。

当初、内藤さんも「何のことだかわからなかった」が、近隣の業者から見積もりをとった結果、現状が高すぎると納得。加えて管理会社が作成した長期修繕計画のままでは十年後の大規模修繕の際、修繕積立金が不足することにも気づいた。

だが、管理会社と交渉するにも住民の合意が必要。「そのためには広報活動が必要で、紙媒体の広報誌と連動してHPを開設した。居住者は職業も生活時間も異なり、賃貸に出している人もいる。日ごろ顔を合わせることが少ない中で、メールで意見も募れるインターネットの活用が有効と考えた」（内藤さん）

理事会の粘り強い広報活動によって、住民に問題意識が芽生え、昨年六月の臨時総会で管理会社の変更に住民が合意。新しい契約では、それまでに比べ、年間三百九十万円も管理費を減らすことができた。その差額の一部を修繕積立金に回し、将来の備えもある程度整った。

「広報活動に力を入れたことで、管理組合活動に住民の関心を向けることができた。修繕計画など円滑に住民の合意を形成する前提として、共通の問題意識を持ったうえで議論を深めていくことの大事さを痛感した」と内藤さんは手応えを感じる。

＊　＊　＊

マンション管理組合の運営を支援する集合住宅管理組合センター（東京）の林田研・技術部門チーフは、「不必要な管理費や工事費を減らし、将来の修繕に向けてどれだけ資金をプールできるかがマンションの寿命を延ばすカギ」と話す。

海風にあたるなどの立地、施工の状況によって、マンションの劣化は個々で異なる。管理費も、どういうサービスを必要とするかによって違う。

「管理会社が作成する修繕計画や管理費の設定は平均的なもので、個別のマンション事情をあまり考慮していない。だからこそ、住民が日ごろから顔の見える人間関係を築き、共通認識を持って主体的に将来に備えることが重要だ」（林田氏）

修繕計画の策定などマンションの管理組合活動を主体的にすすめるためには、管理会社との間で結ぶ委託契約書もポイント。現在、多くのマンションでは、一九八二年に旧建設省の住宅宅地審議会が答申した標準管理委託契約書がモデル書式として活用している。

管理契約書の見直しも

標準管理委託契約書研究会が発足。国の担当者、大学教授、管理組合団体代表者らが委員となり、上の責任の範囲が不明確との指摘があり、先月、管理会社で組織する社団法人高層住宅管理業協会（東京）を事務局とする契約書案を作成。研究会の委員でもある同連合会の秡山精吾会長は、このモデル案を研究会で示し検討して、年内には改正案をまとめる意向だ。

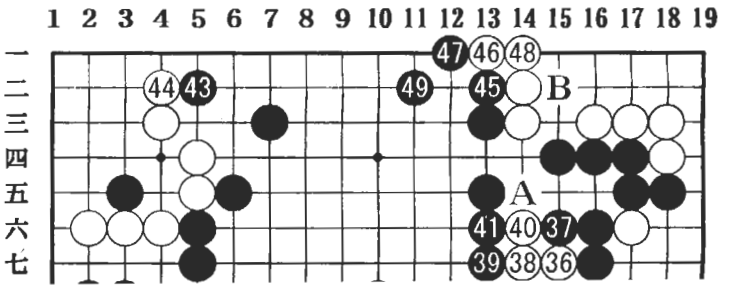
全国マンション管理組合連合会（京都市）では、今年五月に独自のモデル契約書案を作成。研究会の委員でもある同連合会の秡山精吾会長は、このモデル案を研究会で示し

具体的には、管理会社は管理組合の指示を受けて業務にあたることを明記。従来、定額管理費となっていた項目も会計や設備管理費などに細分化させたのが特徴。「管理会社の勝手な判断が働かないように責任の所在を明確にし、住民の自主管理を実現する契約書にするべ

【第50期】本戦 第1回戦 第5局

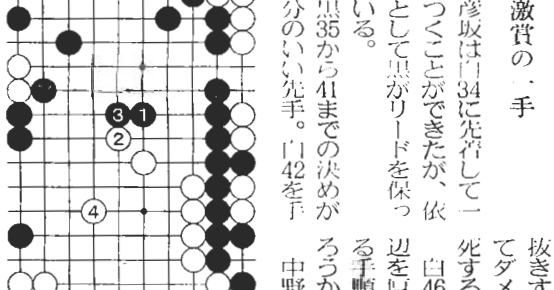
先番 九段 彦坂 九段 林

（5目半コミ出し）



激賞の一手

彦坂は白34に先着して一息つくことができたが、依然として黒がリードを保っている。

黒35から41までの決めが気分のいい先手。白42を手抜きすれば白46でダメ死する。

白46は黒が辺を取る手順。ろうか中野