

次に平田先生は「コミュニティ形成のかんどころ」というテーマで、「480戸の大きなマンションのみんなが集まる行事があって住んでいる皆さんの顔がわかる」と言うことはすごく大事なことです。良好なコミュニティ活動が行われているマンションは、管理の活動も活発に行われている。コミュニティ活動は楽しい活動で、人間関係も広がり、マンション管理の活動を下支えしている重要な「かんどころ」なのだ。」と評価しました。

3番目に松尾先生が「マンションのええとこ」をテーマに初めて戸建住宅に引っ越した体験から、「マンションは管理組合が区分所有者を把握していて、エレベーターや廊下でも近所の人と出会う機会が多くなり、濃厚なコミュニティが形成しやすい。マンションの維持管理は面倒な仕事であるが、それを通じて人間関係をつくることができる。」と述べられました。

次に佐藤氏は、「480戸あれば実に様々な考え、価値観や思いを持った人達がいて、管理組合の取り組みに対して賛成意見があれば反対意見も必ずある。人間関係やコミュニティづくりでは、考えが違ってもお互いに相手を

理解し、尊重していかねばならない。」と語られました。

最後に門谷氏が「2007年に立ち上げた「プラザの明日を考える会」の集まりはこのマンションの財産で、このような取り組みを継続しているマンションは他にはあまりないと思っている。先生方がお話しされたコミュニティや人間関係づくりにもつながっていて、マンションの良さを生かしたコミュニティ活動を次世代にもつなげていきたい。」と述べられました。

各氏の発言後に、地震・津波などの防災対策や高齢者の生活支援、植栽の管理等に関する質疑応答がありました。

まとめの一言では門谷氏が、「プラザ歌島は30年後の築70年まで長期修繕計画があるが、さらに築100年まで持たせようという議論を行っている。これからもみんなで知恵を出し合って本当にいいプラザ歌島になるように努力していきたいと思う。」と熱く語られました。

当日は小雨が降るあいにくの天候で、11月初旬にしては非常に寒い日となりましたが、これからも暮らし続けるマンションの明日を考えるとても熱いトークイベントになりました。(主任専門委員 塩田悦司)

## 書籍紹介

### 『大規模修繕—どこまでやるの、いつやるの』

大槻博司 著 編集発行：天地人企画

集合住宅維持管理機構の大槻博司さんが、マンションの大規模修繕について管理組合や居住者が注意しなければならないことを解り易く解説した本を出版した。『大規模修繕—どこまでやるの、いつやるの』というタイトルで、早すぎる、やりすぎる大規模修繕に警鐘を鳴らしている。

著者は機構の主任専門委員として、マンションの管理組合からの修繕や改修の相談を親身になって受け止め、住民の立場に立って調査・診断や設計監理した25年の経験から得たものを集大成してまとめたものである。例えば、給・排水や電気・ガスなどの設備改修の際に、業者や管理会社がいう一般的な耐用年数にとらわれず、「早すぎないよう、やりすぎないように注意すべき」という指摘は有益である。専有部分の排水管の一斉改修では、工事の段取り、住民への協力要請の仕方など実務経験者でないと解らないことを丁寧に解説している。耐震改修も、まともにやると高額になり住民の合意が得られず、二の足を踏んでいるマンションも多いなかで、100%でなくても、とりあえず、よりましな部分補強で危険を和らげる工事から始めたらいというアドバイスは現実的で説得力がある。

マンションの建替えや改修・修繕に関するハウツーものの技術本は沢山出版されているが、この本は「今は建替えない再生の時代だ」という著者の信念で貫かれ、100年住み続けられるマンションを目指したいと思う人や、無駄な工事をしたくないと考える人にとって、本当に役立つ内容が盛りだくさんで、是非一読されることをお勧めしたい。

(調査研究員 近野正男)



著者紹介 (おおつきひろし) 1960年大阪市生まれ 一級建築士 集合住宅維持管理機構主任専門委員 本誌編集長