

2月17日に大阪市立住まい情報センターとのタイアッププラス事業「マンションの一生 スピンオフ 崖っぷちマンションの復活 よみがえれ！『キリギリスライフ』」を開催しました。昨年好評を得た「マンションの一生」の番外編となる今回は「建物の著しい劣化」「滞納増加」「高齢化」「空家」「希薄なコミュニティ」と、多くの問題を抱え負のスパイラルに陥ったマンションが、一つ一つの問題を解決して復活していくお話です。(会場：大阪市立住まい情報センター 3階ホール)

①劣化が著しく進行しても建物は修復できる

バブル期に建替えが話題となり、建替え派と反対派の対立が続いたために大規模修繕工事が長年にわたり実施されなかったマンションの例を挙げ、多発する漏水や著しい外観の損傷などの劣化を修復していくプロセスを当機構の主任専門委員の北村順一が紹介しました。

②管理費や修繕積立金の滞納問題を解決

法的手続きを含む滞納問題の解決方法について、弁護士で当機構副理事長の西岡芳樹から説明しました。管理組合の業務で一番重要なのは、管理費、修繕積立金などの徴収と言っても過言ではなく、その業務の全てはそれが上手くいっているかどうかにかかっていると、この問題の重要性を強調しました。

③安心して住み続けられるコミュニティづくり

住民の高齢化が全国平均より進行している高石スカイハイツ管理組合の國原彊氏に、マンション内の老人会組織による見守り活動について説明して頂きました。老人会のコミュニティ活動の集合時間に現れないメンバーの住戸を訪ねたところ、倒れている本人を発見したことをきっかけに、会の有志で毎朝、各住戸の玄関扉に貼り付ける「元気です」というサインを確認する見守り活動を始められました。この活動が、安全安心のコミュニティ、安全安心のマンションづくりの基礎になると國原氏は唱えられました。

④住みたくなくなるマンションづくり

空家が埋まるマンションとはどのようなマンションな

のか、不動産業者の視点から宅地建物取引士の栗山立己氏にお話して頂きました。不動産ネットサイトのマンション物件で、住戸内の写真以外にもエントランス・駐車場・駐輪場・緑地といった共用部分の写真を多く掲載しているのは、共用部分もきっちり維持管理されているか、あるいは住人の意向で使いやすく改修されているかが購入者の重要な選択条件のひとつとなっているからだと説明した上で、共用部分の充実と良好なコミュニティが空家をつくらない秘訣であると述べられました。



⑤管理組合活動に若手参加で世代交代

築年数が増えると共に居住者の高齢化が進行し、管理組合活動が停滞してしまうマンションがある中で、若い居住者の参加により新陳代謝と世代交代が円滑におこなわれ、常に活発に活動している管理組合の実例について、東急マンション弁天町管理組合の岡本繁樹氏にインタビュー形式で語って頂きました。

⑥やりすぎ早すぎの大規模改修工事からの脱却

修繕積立金が安すぎないか、急激な値上げを前提とした計画になっていないか、などのチェックポイントを挙げながら、主任専門委員の乾井哲が改めて長期修繕計画とその運用の重要性について解説しました。

「管理不全」に向かう負のスパイラルの5つの要因、「劣化」「滞納」「無関心」「高齢化」「空家」の解決法を探りましたが、解決には何よりそれに取り組む「人」（区分所有者）の存在、確保が不可欠です。

最後に、機構理事長の梶浦恒男は、草創期、一部の専門家の間ではマンションは遠くない将来スラム化するだろうと指摘されていたが、日本のマンションが今も生き生きと生き続けているのは、様々な予測不能な事態に見舞われながらも、住民が自分たちのマンションに関心をもち、コミュニティを築き、努力した結果に他ならないと参加者にエールを送りました。

(主任専門委員 塩田悦司)