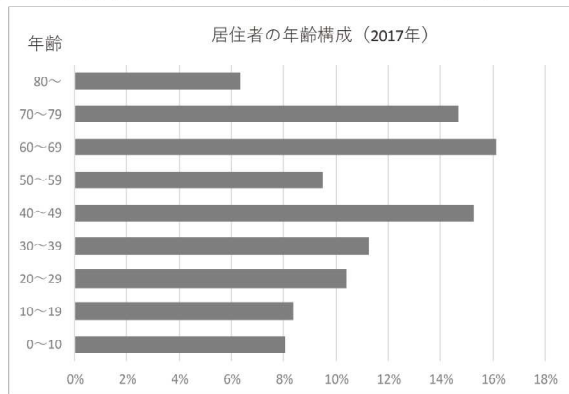


打ち水大作戦

記録的に遅く始まった梅雨も明け、台風6号をやり過ぎて夏本番到来、最高気温33℃の7月28日に東急マンション弁天町で恒例の打ち水大作戦が開催されました。

東急マンション弁天町は1977年に竣工し、築42年目を迎える11階建て140戸+店舗12区画のマンションです。築42年という多くのマンションでは高齢化の悩みを抱え、役員のなり手がいないなどの問題が顕在化する時期です。しかし当マンションは駅に近くて便利なことでもあります。居住者の入れ替わりが比較的すすんでいて、2代目住民を含む若い人も多く、非常にバランスのとれた年齢構成になっています(下グラフ参照)。



20歳未満が16.5%、20～40歳代が全体の4割近くを占め、役員も60～70代から40～50歳代にうまく世代交代できている、活気のあるマンションです。

例年この打ち水大作戦は7月上旬に開催されますが、



梅雨明けを待って、この日の開催となりました。夏休みに入ったので少し大きい子供は遊びに出かけてしまい、子供の参加者は小学低学年と未就学児の参加で、いつもの1/3ほどだとのことでした。

駐車場の車を一部移動してもらったアスファルトの中庭が会場です。1200のポリバケツ満タンの水が用意され、午後3時、理事長の合図で打ち水大作戦が始まりました。子供たちは水鉄砲(と言っても最近はいろいろな大きさがある)、大人たちは柄杓や手桶で一通り水を撒き、ものの10分ほどで「はい、それでは公園の方に行きましょう」ということで、打ち水から水遊び会場に移動するのです。そこには水風船をたくさん浮かべた子供用ビニールプールが2台セットされ、どうやらこちらがメインイベントのようです。

最近はこの行事はいわゆるイベント屋に、道具から準備、片付けまで丸投げすることが多くなっていますが、この道具はすべて自前で、当然準備は朝から役員



さんが総出でやっています。圧巻は水風船の量産で、ほとんどプロかと思わせる周到な道具立てです。初めは子供同士、水風船を投げ合い、水鉄砲で掛け合いしていたのですが、そのうち大人も混ざり出して大水遊び大会になり、理事長も修繕委員長も全身ずぶぬれになって遊んでいます。

東急マンション弁天町は打ち水だけではなく毎年いろんなコミュニティ活動が行われていて（下表）、近所の不動産屋の評判は「古いけど活気があって若いファミリーも比較的多いマンション」というもので、これらのコミュニティ活動が活気のあるマンションづくりに貢献していると言えるでしょう。また、管理組合の理事は2年任期の半数交代で、役員は階の理事を各階会議で選出します。決定方法は自薦他薦、指名、輪番等、階によって自由とのことですが、概ね、まずは年中行事を経験してもらおうという主旨で、比較的最近に入居してきた若い人を選ぶことが多いそうです。理事になって年中行事の準備を通じてマンションの住民たちと懇意になり、意欲的な人は理事退任後に修繕委員になってマンションの維持管理を支えています。修繕委員会は大規模改修工事のための一時的なものではなく常設の委員会で、長期的に

月	行事（※は隔年）
6	消防訓練
7	打ち水
8	夏祭り※
10	壁洗い
11	餅つき大会※

修繕や改修を検討し、これまでも市水直結増圧化や電気（自前の）一括受電などに取り組んできました。昨年、第3回の大規模改修工事を行い玄関扉の取替を含めて、塗装や防水以外の様々な改修工事に取り組み、今年は耐震診断を予定しています。築42年のマンションの修繕委員会という、だいたいが定年退職後の元気な高齢者の集まりというイメージですが、このマンションは約半数が30～40歳代の現役の人たちで、今年は70歳代の委員長が40歳代に世代交代しました。

バランスの良い年齢構成、高齢者ばかりではなく若手も運営に参加する活気のあるマンションというのは、これからの高経年マンションに快適に住み続けるという点で理想的な姿ではないでしょうか。そして、活発なコミュニティ活動が快適に住み続けられるマンションづくりに大いに貢献していると思います。（本誌編集部）

バランスの良い年齢構成、高齢者ばかりではなく若手も運営に参加する活気のあるマンションというのは、これからの高経年マンションに快適に住み続けるという点で理想的な姿ではないでしょうか。そして、活発なコミュニティ活動が快適に住み続けられるマンションづくりに大いに貢献していると思います。（本誌編集部）



訪問型勉強会に学ぶ ③「管理規約の見直し」

訪問型勉強会に学ぶこのシリーズの第三回は、管理規約の見直しについて紹介してみたいと思います。勉強会のテーマについては、普段は大規模改修工事や長期修繕計画が人気ですが、時折、管理規約をテーマにしたいと管理組合からリクエストがあります。「集会などで規約の解釈をめぐり意見が分かれる。」、「共用部分と専有部分の考え方がよくわからない。」、「管理規約が旧く、マンションの実態に合っていないので改正したいが何から手をつけてよいのか・・・」など動機は様々です。勉強会の相談の際に管理組合の皆さんのお話を聞くと、管理規約を正しく理解するにあたって、「区分所有法などの法律と管理規約がどのような関係にあるのか」ということについて知識や理解が不十分な場合があるようです。そこで勉強会では、まずは区分所有法などの法律と管理規約の関係について基本事項を勉強してもらいながら、そのマンションの規約改正課題の相談や進め方についてアドバイスをするようにしています。今号では、その一部を紹介します。