

マンションを長持ちさせて使っていくために —改めて考えてみる—

マンションの終活などということが言われていたりしている。それはマンションの「終わり方」を考えるのだそうだが、終わり方を考える前に、しっかり長く住み続ける方法を考えるべきだろう。

マンションを長持ちさせることについては、いろいろ論じられてはいるが、改めて長持ちさせて住み続けていくためのポイントを考えてみたい。

まず第一にマンション管理の基本が確立され、管理のシステムがきちんと整えられていることだ。管理組合が実態として組織されていること、規約があること、管理費が適切に設定され運営されていること、長期修繕計画が作られていて、それに基づいて修繕積立金が集められていること、集会（総会）が年1回は開かれていて、管理の方針が決められ、それに基づいて役員会（理事会）が開かれ、管理運営を進めていることなどである。

第二にハード面の対策で、物理的に100年、200年と建物を維持するために、修繕、改善が建物や設備などに適切になされることだ。長期に優良な住宅として機能していくように、コンクリート本体の中性化の防止などは当然として、性能の向上を行って、常に生き生きとした物理的に若いマンションとして存在することを目指すことだ。

第三にそれらを実行していくための財政的な取り組みが考えられ、改修などの実施が財政的に裏付けされることである。

第四に以上のことを考えるために管理組合が経営的視点をもって取り組みを考え実施することも求められる。そのいくつかの事例の紹介がみられるので参考にされたい。（注1）

第五に経年数が増えるなかで、住民の住み替えが円滑に進み、借家が生まれても入居者が適切に確保され、空き家が生まれにくいような取り組みを考えたり、高齢化による役員のなり手不足への対策を考えたり、その他住民の居住上の不便を解消する施策を考え実行するといった取り組みがなされ、魅力的なマンションにして入居者を迎えることである。新しい若い入居者を積極的に迎えるための施策も考えたい。マンションの情報を中古業者任せにせず、住民が自分たちでマンションの良さをアピールして紹介することを行っているマンションもある。

以上に述べたことは要するにマンションを若返らせることである。マンションの若返り活動について考えてみたい。

この若返り活動、「若活」とでも呼んでみよう。

「終活」ではなく「若活」を目指したい。建物・設備の若返り（改善・改良）と居住者の若返りがあるが、以下では前者の建物・設備のハード面の若返りを考えてみたい。

この「若活」の活動である改善・改良は長期修繕

計画＋修繕積立金という一般的なメンテナンスシステムには入ってこないのが、新しいシステムを考えないといけない。そこで改善・改良の工事がどんな時に生まれてきているのか、機構が取り組んできた管理組合の改修工事を振り返ってみる。機構のまとめた「グレードアップ事例集」（注2）から若返り工事を挙げてみると、集会場の新設とかマンションのエントランス部分の改装、給水システム改善といったマンションのレベルアップ工事があるが、それらはどういった動機によって管理組合が取り上げるようになったかを見ると、まず、第一に住民の要求があって、それが大きな声になって取り上げることになる場合、第二に何らかのトラブルが起こって（水に関連するものが多い）その部分を改めることをきっかけに生まれる場合、当初の設計や施工のミスという場合もある。第三には専門家のアドバイスや専門委員会の話し合いなどで話題になって工事に至る場合などがある。

このような動機を振り返ると、「若活」を管理組合が進めるにはどういった取り組みを考えたらよいかが見えてくる。

第一に住民の要求把握を積極的に行っていくことである。住民要求から改善・改良工事が実施された事例を見ると、初めに住民の声が出てからかなりの時間がかかって実現に至るものが多い、10年ぐらいかかるのは普通である。どうしてそうなるかといえ、理事が1年程で交替して、せつかくの住民の声が次の理事会に引き継がれず途切れてしまうことが多いからである。この住民要求の把握を一過性にならないで継続して話題にしていくには、理事会とは別に継続的な専門委員会などがあって、マンションの「若活」を継続して考えていけるシステムがあると良い。

第二にはトラブル箇所や建物・設備の不十分な部分を捉えることを意識的に行っていくことで、その方法として、マンションの「性能点検活動」をある時期（たとえば長期修繕計画の見直しの1、2年前といった時期）に行ってみるといったことである。

第三に専門家の協力を得てアドバイスを求め、それを話題にして専門委員会や理事会で話し合いをするといった取り組みがあり得る。専門家は住民主体のマンションの運営管理を重視する人材で、契約をしている管理会社から独立した立場でアドバイスを求める人材が望ましい。

注1)「マンション管理センター通信」No421
(2021.1) PP4~7

注2)「大規模改修によるグレードアップ事例集」
彰国社 2016.3