

## いいね！ 高経年マンション交流会

◇ある日、奈良市にある学園前サンハイツの理事長さんから、「次の大規模修繕工事に向けて、建物だけでなく、マンション全体の将来像を検討したいのだが、力になってくれないか。」と相談を受けました。1978年竣工の学園前サンハイツは、6棟、3階建、78戸の築45年になるマンションです。これまで集合住宅維持管理機構が三度の大規模改修工事の設計監理をおこなっており、2018年頃から私が前任者の後を引き継いで、コンサルタントをしています。管理組合は「将来検討委員会」を発足させ、具体的な検討を始めようとしていました。

◇同じ頃、大阪府の南部、高石市にある1981年竣工、10階建、177戸の高石スカイハイツでは、修繕積立金の不足が判明し、長期修繕計画の見直しと積立金の値上げが避けられない状況にありました。いずれも総会承認が必要ですが、居住者の高齢化がすすみ、近頃では施設入所者や入院している居住者も少なくなく、議決権行使書や委任状を集めるのも一苦労でした。そもそも「年金生活者なのに」、「この先どれだけ生きられるかわからない」と値上げに反対する意見も強く、規約に定めた積立金の値上げに必要な3/4以上の賛成を得ることが困難視されていました。

◇一方、新大阪駅近くに位置するジャルダン東淀川は、3回目の大規模修繕工事に着工したばかりの、14階建、69戸の都市型のマンションです。「訪問型勉強会・相談会」の講師として招かれたご縁で、私が今回の工事の設計監理をしています。若手や建築士も参加して、修繕委員会はいつもいい雰囲気です。修繕積立金は以前に値上げし、給排水設備改修工事も完了しているので、当面、値上げの必要はありません。管理組合では、耐震診断や補強など、建物の維持管理について検討する傍ら、新型コロナウイルスのためにしばらく中断していた食事会の再開準備も進んでいました。

◇これらの3つのマンションは、周辺の居住環境や建物の規模はバラバラですが、いわゆる高経年マンションに共通する、同じような悩みをもっていました。また、「3/4以上問題」のように、今は高石スカイハイツだけの悩みですが、ほどなく他の管理組合も直面するかもしれない課題も見えつつありました。そして、これらのマンションのもう一つの共通点は、私がコンサルタントとして関わっている、ということでした。私を介して何とかうまく情報交換してもらえないものかとぼんやり考えていたところ、「他所のマンションではどうしているのか知りたい。」という積極的な要望が出たことをきっかけに、3つのマンションの交流会が実現する運びとなりました。



◇8月5日（土）の午後、機構の会議室に3つの管理組合から計8名の役員さんが参集され、事前に回答してもらったアンケートの結果と自己紹介でそれぞれのマンションの現状をお互いに把握した後、気になるキーワードについて意見交流・情報交換を始めました。

◇それまでの自主管理を7年前に廃止した学園前サンハイツですが、管理会社に管理委託を始めた後も、大規模改修工事などの建物の維持管理は管理組合主導です。当面の目標は、建物面では窓サッシと玄関ドアの取替えです。運営面の具体的な課題は、居住者の高齢化、単身世帯の増加、理事のなり手不足、賃貸化です。

高石スカイハイツでも、理事会とは別に諸課題の検討委員会を設置しています。居住者は、分譲当初から半数以上が入替わっていますが、高齢者と管理組合運営に無関心な区分所有者が多いため、理事のなり手が見つからず、やる気のある人の中で輪番にしているそうです。全177戸のうち、20戸の区分所有者が高齢者施設等に入っておられ、外部区分所有者と合わせると実に2割以上の住戸の区分所有者の顔が見えないという厳しい現実、皆、驚きを隠せませんでした。

ジャルダン東淀川の理事会は、要所で強いリーダーシップを発揮しながらも、例えば「若い入居者を増やすためにも、マンションの名前を変えたい。」という若い世代の斬新な提案も、どんどん取り入れようとしています。その寛容でバランスのとれたスタンスが、理事会の求心力を高めているように思います。「3/4以上問題」は耐震改修を視野に入れているジャルダン東淀川にとっては他所事ではなく、総会の議決を考えるきっかけになったようでした。

◇次回はお互いのマンションを訪問して話題を広げようと、参加者から提案がありました。ひとまず、無事に高経年マンションのコミュニティが発足したことに安堵しています。

(主任専門委員 上田健一)