

わが家の ミカタ

ドアを閉めれば、近所つきあいの煩わしさが無い。そう思われたマンションも、数十年たつて迎えるのは、建物の劣化と住民の高齢化。対策に熱心な管理組合は、意外にも建物の欠陥や不正経理の発覚が団結のきっかけになっていました。定年を迎えた住民が得意分野を生かし、管理に取り組み。その姿は、住民のスクラムには災いを福に転じる力があることを証明しています。(神田剛)

京都市伏見区の「ファミール伏見」(280戸)は、72年に丸紅が分譲した初期の家族向け物件だ。だが、屋上防水の不良で雨漏りが頻発。住民が何度も補修を求めたものの、結局、80年から修繕積立金を取り崩し、1戸あたり約8万円の臨時徴収までして防水工事をやり直した。

元プロは経験生かし引退組もご近所デビュー



集客室に展示された分譲時のパンフレット。住民も高齢化した京都市の「ファミール伏見」

声かけあって災い福に

スクラムかスクラムか①

この苦い経験で管理への関心は早くから高まった。管理組合の理事は1年交代の輪番制だが、これだけだと、任期を適当にやり過ぎる人に当たるとの恐れも。そこで、建築や保険などに知識をもつ住民が「常任理事」を務める。中心は定年した世代で、事実上、彼らが管理を仕切る。ノウハウが蓄積するのも利点だ。

住民の堀内元弘さん(65)は、かつて建設業を営んだ経験を生かし、建物を日頃細かく点検している。破損部分の早期発見はもちろん、修繕で使った材料のもち具合もよくわかる。「例えば外壁。日照の異なる西側と東側は、塗料の劣化が違ふ。劣化しにくい所は安い塗料を使えばいいということもわかるんです」1平方メートル1800円の塗料で全面を塗り替えても、傷みにくい面は1200円の物でいいかもしれない。この手法は、管理の相談に応じている「全国マンション管理組合連合会」(075・3551・7421)の谷垣千秋事務局長も高く

評価する。「数百円の差も数千平方メートルの壁だと大きな節約。劣化の少ない面は塗り替え間隔も延ばせる。日常点検で得た情報は、修繕時に活用すべきなんです」ファミール伏見の堀内さんは、バルコニーの塗装工事でも、下地は白、中塗りは薄茶、仕上げは白と業者の色を変えさせた。これは手抜きを防ぐ知恵。工事の監督も業者任せにしない。修繕積立金は月1万2千円。高齢化で値上げは難しい。92年から修繕は年4千万円までと上限を設け、その範囲で修繕計画を組み。「残高は1億6千万円。おかげで黒字経営です」



敷地内の公園で開くカフェが、住民の交流の場。総会の議案の「根回し」や「世論」をはかる場でもある＝大阪府枚方市の「労住まきのハイツ」

修繕を重ねた結果だった。工事記録もなく、数年前直したばかりの所に同じ修繕を勧められるほどだった。住人の元銀行員、木村亮平さん(76)が帳簿を洗い出すと、管理会社の経費水増しまで見つかった。そこで長年見直していなかった駐車場代を値上げし、収入は修繕積立金に回すなど、財政再建に取りかかった。配管や電気配線など、項目別に修繕の記録簿もつくった。これだと理事が交代しても、いつ、どんな修繕をしたか一目瞭然。30年先までの修繕計画も作り、市内のマンションと修繕費用の情報共有も始めた。一部の役員に任せず、管理を熱心に勉強する住民が増え、地域活動も盛り上がった。

元理事長の立石裕松さん(68)が立ち上げた約70人のボランティア団体は、網戸や電球交換などの手伝いを1回300円で引き受け、高齢世帯に好評だ。活動の拠点は3年前から敷地内で開く朝のカフェ。多くの住民が、ここで近所デビューした。「初めて来た人にはすべし声をかける。現役時代のこととはあまり聞かないのもコツです」

カフェには、ご近所情報もよく集まる。管理組合にとつても、総会の議案の反応を事前に探る根回しの場。おかげで深刻な対立は起きにくいという。

不動産業者に管理状態をアピールした効果か、数年前600万円で売りに出た3LDKが、最近約1千万円でチラシに出た。ここで育ち、親のそばに住戸を構える人も。例年1、2人だった小学校の新入生も、今春は8人いたという。

ご感想は、ファクス03・5540・7354 メール wegaya@sahi.com