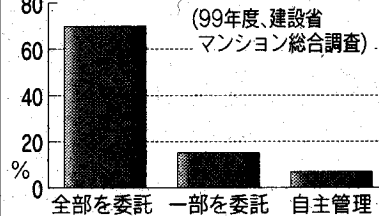


建て替えや大規模修繕など、マンションの「寿命」を延ばす節目には住民の合意形成が不可欠だ。その話し合いの土壌をつくるのは、日ごろからの住民同士の対話。インターネットの活用やサークル活動など、マンション住民の交流活動を工夫する「仕掛け」を考えたい。

# マンション住民の見取り図

＝下＝

管理会社への業務委託状況 (99年度、建設省マンション総合調査)



計画も立てやすい」  
クラブの運営に携わる嶋津葉子さん(30)も、「活動は始まったばかりだが、違う世代の人たちの交流もすすみ、将来、修繕計画の話し合いなどもスムーズになるのでは」と期待する。

理事会任せで、管理費に問題意識を持つ人が少なかった」と、管理組合理事でHPを管理する内藤

た長期修繕計画のままで十年後の大規模修繕の際、修繕積立金が不足することに気づいた。だが、管理会社と交渉するにも住民の合意が必要。「そのためには広報活動が必要で、紙媒体の広報誌と連動してHPを開設した。居住者は職業も生活時間も異なり、賃貸に出している人もい

どで住民の合意を形成する前提として、共通の問題意識を持ったうえで議論を深めていくことの大事を痛感した」と内藤さんは手応えを感じる。

千葉市内のマンション 現在、洋裁や英会話、「アイ・プレイス稲毛」(三棟、六百三十四戸)。平日の午前中、敷地内の多目的ルームに幼児連れの母親たちが集まった。子供たちは鈴やタンバリンを持ち、「犬のおまわりさん」の歌に合わせて楽しむ。先生役を買って出た。サークルのほか、週末のイベントや夏祭りなど、交流活動の主催する

ど、交流活動を主催するのは管理組合の中にあるフレンドリークラブ。事業主の提案に住民が合意する形で、二〇〇〇年十一月の入居開始後、活動を始めた。ノウハウ面では最初の二年間、サポート会社の支援を受ける。こうした活動はもちろ

上、住民の対話の大事さに気づき、広報活動を通じて相互交流に乗り出したマンションもある。神奈川県藤沢市の「ナイスステーション湘南台」(築五年目、六十二戸)では昨年、管理組合がインターネット上のホームページ

「活動は始まったばかりだが、違う世代の人たちの交流もすすみ、将来、修繕計画の話し合いなどもスムーズになるのでは」と期待する。

「そのためには広報活動が必要で、紙媒体の広報誌と連動してHPを開設した。居住者は職業も生活時間も異なり、賃貸に出している人もい

管理組合の運営を支援する集合住宅管理組合センター(東京)の林田研・技術部門チーフは、「不必要な管理費や工事費を減らし、将来の修繕に向けてどれだけ資金をプールできるかがマンションの寿命を延ばすカギ」と話す。

# 「寿命」延ばす住民交流

これは子供向けサークル「音と遊ぶ」の一場面だ。マンション内では



サークル活動後に中庭でシャボン玉遊びも(千葉市のアイ・プレイス稲毛)

ん、現在のマンションライフを充実させることが目的。だが、「五年後、十年後にマンションの修繕が必要になった時に、住民の合意形成がしやすい仕掛けでもある」と話すのは、広報誌作成など交流活動を支援するデザインショップまちや(東京)の来嶋洋介社長。「修繕を考えるときに難しいのは共用部分。中庭や集客室などを身近な施設として利用してれば、その状況に合わせた

会の議事録などを住民向けに提供している。きっかけは二年前、あのことだからなかつた質問状。「管理会社に支払う管理費が高すぎ、現状が高すぎると納得」。「最初の三年は管

上の責任の範囲が不明確との指摘があり、先月、管理会社で組織する社団法人高層住宅管理業協会(東京)を事務局とする

「広報活動に力を入れたい」と、管理組合活動に住民の関心を向けることができた。修繕計画など

具体的には、管理組合は管理組合の指示を受け業務にあたることを明記。従来、定額管理費となっていた項目も会計や設備管理などに細分化させたのが特徴。管理会社の勝手な判断が働かないように責任の所在を明確にし、住民の自主管理を実現する契約書にするべきだ」と稲山会長は話す。

# 生活コミュニケーション

理想のボディ・イメージを追い求めるあまり、拒食を繰り返す。拒食は、拒食症候群を繰り返す。拒食は、拒食症候群を繰り返す。

イラスト・清田 貴代

して細いウェストを強調し

# 私も

分だとは思っていない。(会社員、44歳、女性)