

マンション大規模修繕

先日はありがとうございます。

あなたが承諾してくれたおかげで、ようやく、このマンションの防水の補修ができるようになりました。と言うより、十歩も二十歩も一気に前進。

はじめ、「こんなくだらないこと、よくやってるね」って、いきなり言われた時は、「なに言ってるんだ、誰かがやらなきゃしょうがないだろう」と、頭にきたけど、何のことはない、「よしわかった、防水についてちゃ、少しばかり知ってるから、工事屋に話をさせてくれ」と言われたときは、びっくりしたよ。それまで半年も、テコでも動かないと思っていた人が、急に味方になってくれたんだからね。

工事屋も、こんなに詳しい人がいるのかと驚いてた。おかげで費用の軽減を計ることまでできた。

それにしても、あなたは真正直な人だ。修繕に反対したあなたの理由は、逐一正しい。ろくな仕事をしなかった建設会社が悪いのだから。

でも、とにかく直さないと、みんなこれからこのマンションで暮らしていけなくなるからね。

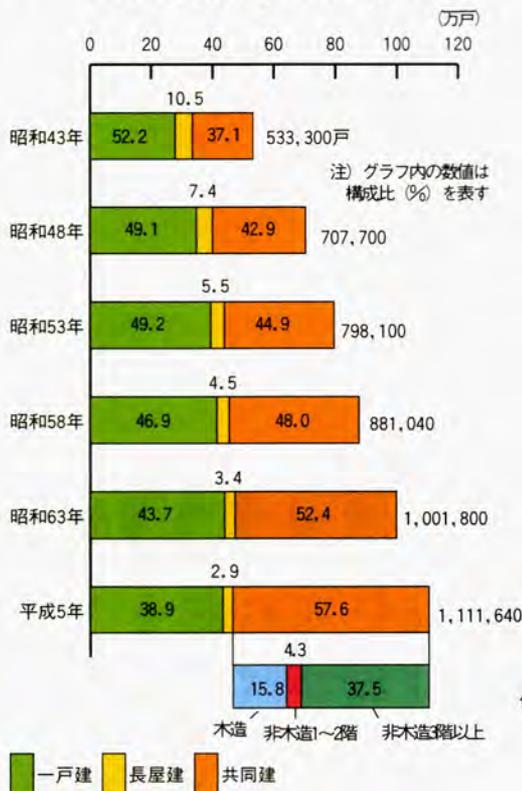
大正生まれの頑固もの同士、これからもちよく一杯やりましょう。

(栄区 E・Nさん 七十二歳)

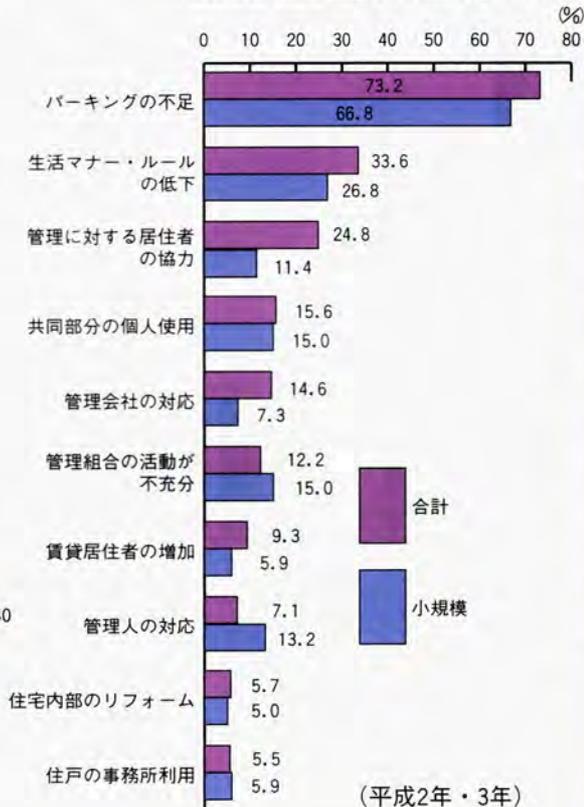


建て方別住宅数の推移・マンション管理の問題点

「よこはま住宅白書」(平成8年度・横浜市)



「横浜市住宅基本計画」(平成7年度・横浜市)



・分譲・賃貸ともに共同住宅戸数は著しく増加(平成五年度マンション「非木造分譲共同住宅」は推計約二十万戸)。
 ・管理の問題点では「パーキングの不足」(七三・二%)が非常に高率で問題点となっているほか、「生活マナー・ルールの低下」(三三・六%)、「管理に対する居住者の協力の低下」(二四・八%)と、居住者同士の人間関係が続く。

インタビュー



岩井田誠一さん

横浜マンション管理組合
ネットワーク専務理事、
元県ドリームハイツ事務局長
東京都渋谷生まれ。
75歳 戸塚区在住

横浜マンション管理組合ネットワーク（以下、浜管ネット）を平成七年につくる。その目的はマンション管理組合の横の連絡にある。修繕や駐車場の問題など、いろいろな問題をかかえているマンションを住民の力で解決していこうという、自主的なネットワークである。

■ 浜管ネットは、マンションの管理組合同士がお互いに勉強しようよということから始めました。月に一回の割合で会合を開いています。百の管理組合が正会員で、業者などの賛助会員が五十近くあります。公社とか民間とかの区別はありません。

■ 浜管ネットをつくり始めたのは平成五年の下半期ですから、けっこう準備に時間がかかっています。とにかく、最初の資金は持ち出しなので、会場を借りたり、安くあげたりするのに、横浜市のお世話にもなりました。

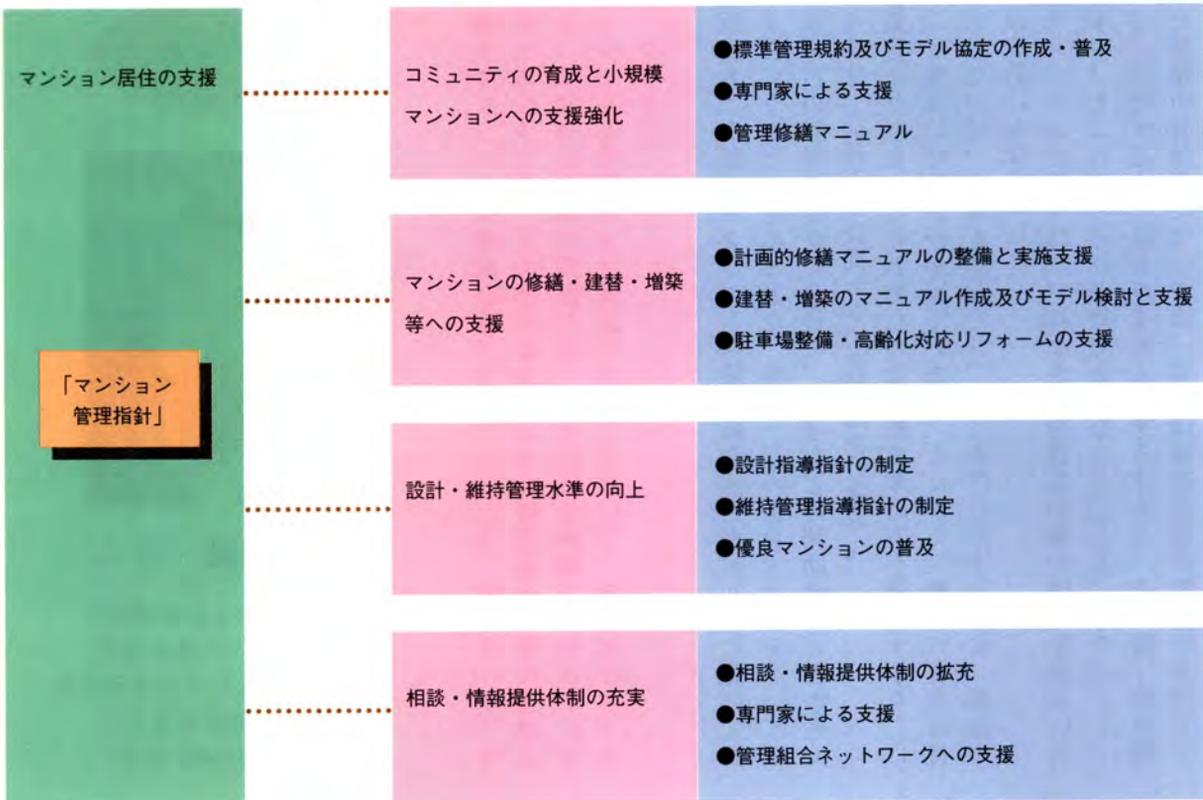
■ マンションを買う時に、みなさん売買契約書や図面を見ない人が多い。ところが、それが後で大変なことになる。今のマンションは、完売することはありません。そうすると、その間、売れ残った部屋の管理費については、本来は販売会社が負担するのです

が、契約書にはそうなっていないことが多い。入居者の負担だったりするんですよ。ほかにもいろいろありますが、そういうことで、浜管ネットでは図面や各種点検表の見方だとか議事録や長期修繕計画などのつくり方を教えたり勉強したり、話し合ったりします。

■ 行政が後押しをしている管理組合の協議会は、全国で北海道とうちの浜管ネットだけです。ほかは、告発型というか役所に抗議する協議会です。かといって、うちは役所や業者のヒモ付きではありません。とにかく、行政も未成熟、買うほうも何も知らないのだから、問題が起こらないわけがない。しかも、マンションがどんどん建って、問題もどんどん起きるといふ現状だから、井の中の蛙にならないように、世間を見ながら情報交換や勉強をしないとイケない。



横浜市住宅基本計画 ● マンション居住の支援施策



(平成7年度・横浜市)

住宅・暮らし

良好なマンション居住への支援

マンションの適切な維持管理・建設を支援する

・共同住宅の増加に対応し、市民のマンション居住の支援を行います。

・マンションの適切な維持・管理を誘導するため、管理組合の取り組みと行政の支援策について明らかにした「マンション管理指針」を策定し、これに基づいた施策の展開を図ります。

・良好な居住性能を有し、適切な維持管理の行われる優良マンションの普及を促進するため、融資の優遇措置などを行います。

・マンションの円滑な維持管理を進めるためには、健全なコミュニティの育成が基本であり、また区分所有者が自主的なマンション管理を行うことにより、健全なコミュニティが育成されます。このため、管理規約や各種の協定をモデル的に示すなどにより、住まい方のルールの普及・啓発を図ります。

す。特に、小規模マンションでは、管理体制や管理計画が不備な状況にあるため、適切な管理の実施を支援し、建物の老朽化を予防するための対策を講じます。

・また、年間約一万戸供給されている新築マンションに対しては設計内容の水準向上、新規供給時における維持管理体制の確立を求めています。

「横浜市住宅基本計画」抜粋



高齢化社会と住宅

ご無沙汰しておりますが、皆さまお変わりございませんか。実は、このたび、息子夫婦と同居することになりました。三年前に夫に先立たれ、一人暮らしを続けておりましたが、最近私の体調が思わしくなく、息子が心配いたしましたので、孫の中学入学と同時にこちらに越してくることにしました。

できれば、二世帯住宅に建て直して、玄関も分け、何もかも別所帯にしたと思いますでしたが、長年住み慣れ、愛着深い家を取り壊すのも忍びなくて、少し手をいれるだけにいたしました。

といっても、わたくしも三年の一人暮らしで、気ままに暮らして参りましたので、勝手かとは思いましたが、息子たちの越してくる前に早々に手をいれ、一階に自分の部屋と小さな台所、そして玄関とも言えないほど狭いですが出入り口をつけました。部屋の外は廊下で、居間やトイレに行けます。

友だちにも今まで通り気がねなく遊びに来てほしいので、客間はお互いの共有にしました。家の中にお互い自由に行けないところもできるので、最初は少し不自由な思いをしますが、同居だからこそお互いのプライバシーを守りたいと思っております。

それと、わたくしが高齢であることも考え、浴槽を掘り下げて入り易くしたり、廊下と部屋の段差を無くしたりしました。この家にこれからもずーっと暮らすつもりですから、できるだけ自分のことは自分でできるようにしておかないといけませんからね。緊急時の連絡のために、エマージェンシー・コールという電話も設置することになっています。

家を手直しして、全てに満足というわけにはいきませんが、わたくしもかなり気が楽になりました。引越しの下見に来た息子は少し驚いたようですが、嫁は「少し気が楽になった」と、あとで息子に言っていました。やはり、お互いに無意識のうちにも気をつかっているのですね。

でも、これから先のほうが長いつきあいです。嫁姑の長続きの秘訣はお互いにいい意味での我がままを言うことだと聞き直して、言いたいことを言い、やりたいことは遠慮なくやろうと思っております。友人たちからはそうは言っても、簡単にできることじゃない、甘いわよとか、お嫁さんも苦労するわねとか、いろいろ冷やかされています。

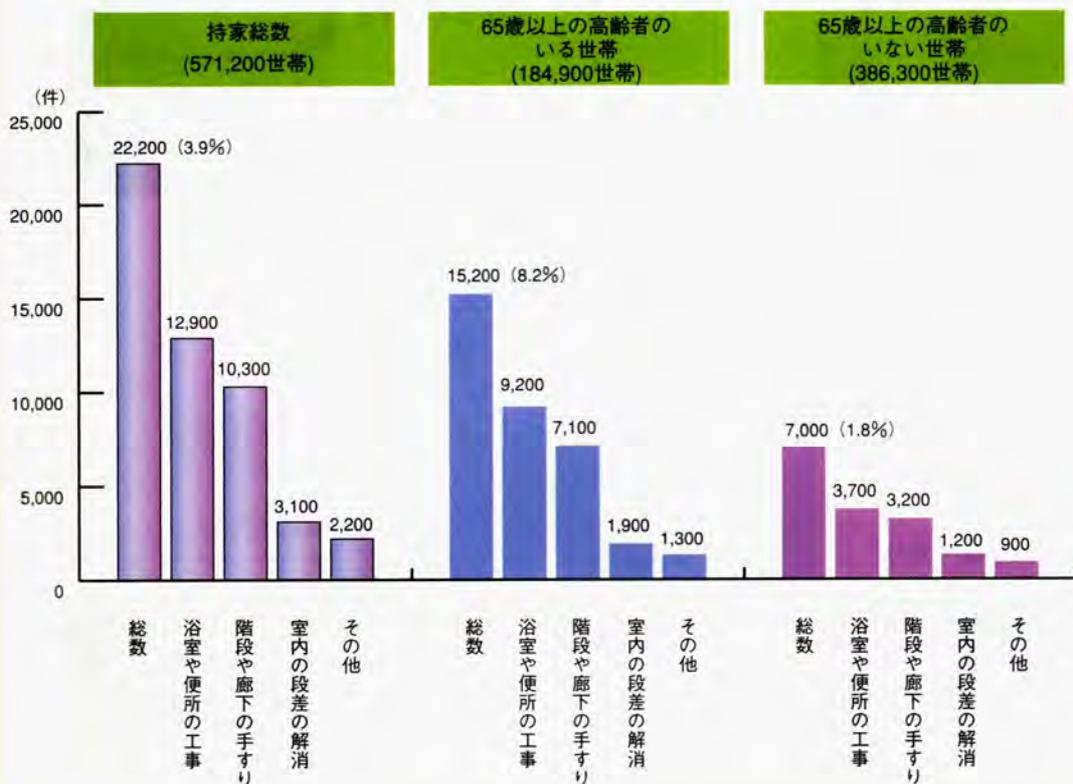
あなたも、ぜひ一度、遊びにいらしてくださいませ。

(旭区 A・Sさん 六十八歳)

持家世帯での高齢化対応の改修状況

(横浜市・平成5年)

「よこはま住宅白書」(平成8年度・横浜市)



・持家世帯総数に対して高齢者のために改修を行っている世帯は三・九%と低率。工事件数が多いのは「浴室や便所の工事」や「階段や廊下の手すりの設置」。