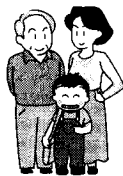


50年、100年と住み続けられる

「長生きマンション」づくり



マンションで暮らす人は年々増え、千二百万人以上です。築三十四年を超える建物も増え、どう長持ちさせるのが課題となっています。ハウジングケースワ

要です。それに加え、「長生きマンション」は住む人も高齢化するわけですから、高齢になってもここで住みたい。死ぬまでここにいたい」と思えるようなバリアフリー化や、他の面の快適性を増す「改良改善」も必要です。

長生きマンションをつくる主体はあくまで管理組合・居住者自身です。これらすべてを組合員・居住者の中から知恵を引き出し、力を合わせて解決できればいいのですが、容易ではありません。外部の力を借りる

いろんな方法があり、近頃の管理組合同士も流し、大規模修繕の結果見せ合うなどのものでしょう。管理組合の組織や全国組織もあります。「マンション相談行政など公的機関、車体も開催しています。専門家のサポートをするのも一つの方法です。管理組合は、管と契約を結んでいます。主管理をしている場合、管理会社だけでなく、レベルを上げたい場合、専門家と、管理につい

住民と専門家が力合わせて

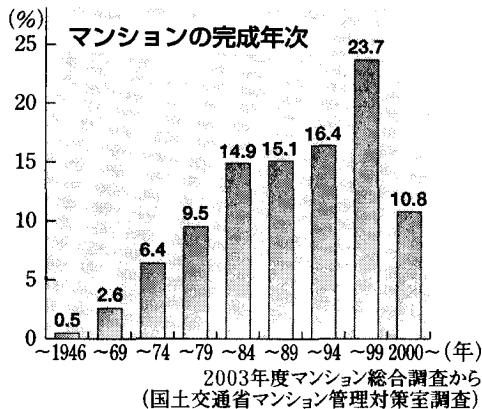
ハウジングケースワーカー
千代崎一夫さんの講演から

マンションは、新築もあれば、中堅のもの、古いが良きのある「ビンテージマンション」もあります。新築マンションにも、不具合・欠陥は相変わらずなくなっていないし、超高層マンション独自の問題などもあります。その中で、大きな問題となっているのが「人と建物の老朽化」です。せっかく住んだマンションですから、五十年、百年と住める計画をもつことは、当然必要です。

「長生きマンション」にしてほしいと思っています。管理・運営次第では十分可能です。長生きマンションにするには、「建物の物理的条件」と「ここで住み続けたいという気持ち」が必要です。建設当初の性能を維持している修繕計画をもつことは、当然必要です。

「長生きマンション」にするには、「建物の物理的条件」と「ここで住み続けたいという気持ち」が必要です。建設当初の性能を維持している修繕計画をもつことは、当然必要です。

「長生きマンション」にするには、「建物の物理的条件」と「ここで住み続けたいという気持ち」が必要です。建設当初の性能を維持している修繕計画をもつことは、当然必要です。



住民参加でマンションの診断調査をする千代崎さん（中央）

専門家のサポート 大切な「意識」

専門家のサポートを受けるなど、居住者だけでは難しい問題へのアドバイスが期待できます。結果的に期待したほどのアドバイスを受けなかった、場合もある。費用がかかることで、よく検討して決める。ハウジングケースワーカーという仕事をしている。一言で言うと、管理組合がマンション管理士な資格を持つ。どのよう

大規模修繕工事の経過と結果を説明する千代崎さん



堀一夫さんの講演
門家が一つになっ
ションへのプログ
サインしましよ
ます。

改良を

「マンション」にし
いと思っています。
運営次第では十分可

「マンションにする
建物の物理的条件」
で住み続けたいと

「初期の
維持し
修繕
につこ
つてこ
然必

2003年度マンション総合調査から
(国土交通省マンション管理対策室調査)



住民参加でマンションの診断調査をする千代崎さん（中央）

能力・姿勢・経
資格を持ってい
るかどうかでな
く、どのような
相手がマンシヨ
ン管理士などの
をやる場合は、
ドバイザー契約
をする場合は、
す。ハウズイン
グケースワカ
ーという仕事を
している立場か
ら言わせていた
だくと、管理ア
ドバイザー契約
をする場合は、
相手がマンシヨ
ン管理士などの
資格を持ってい
るかどうかでな
く、どのような
能力・姿勢・経

要です。それに加え、「長
生きマンション」は住む人
も高齢化するわけですか
ら、「高齢になってもここ
で住みたい。死ぬまでここ
にいたい」と思えるような
バリアフリー化や、他の面
の快適性を増す「改良改
善」も必要です。

いろんな方法があります。
近頃の管理組合同士で交
流し、大規模修繕の結果を
見せ合うなどするのもいい
でしょう。管理組合の集合
組織や全国組織もありま
す。「マンション相談」は
行政など公的機関、市民団
体も開催しています。

長生きマンションをつく
る主体はあくまで管理組合
・居住者自身です。これら
すべてを組合員・居住者の
中から知恵を引き出し、力
を合わせて解決できればいい
のですが、容易ではありません。
外部の力を借りる

専門家のサポートを受け
るのも一つの方法です。多
くの管理組合は、管理会社
と契約を結んでいます。自
主管理をしている場合や、
管理会社だけでなくもっと
レベルを上げたい場合は、
専門家と、管理についてア

ドバイを受ける契約をする
方法もあります。

専門家の大切な「意識」「知識」「組織」サポート

専門家のサポートを受け
れば、第三者的立場から、
どんな工事が必要なのか、
必要なお金をどう集めるの
か、どんな業者を選ぶのか

など、居住者だけでは検討
が難しい問題へのアドバイ
スが期待できます。
結果的に期待したほど有
益なアドバイスを受けられ
なかった、とい

私は、実際のサポートで
大切なのは「意識」「知識」
「組織」だと思っています。
「意識」は、集合住宅を
「住まいの集まり」と見る
視点と権利意識などです。
「知識」は、法的なことは
もちろん、会計やコミュニ
ティー論を含めたもので
す。また、知識吸収への積

場合でも、主体が管理組合
・居住者自身であることに
変わりはありません。どの
ように暮らしていきたいか
をみんなで話し合うことが
出発点です。外部の力を借
りて調査・診断・長期営繕
計画を立てる中で、内部に
力をつくってほしいと思

極性も大切です。「組織」
は、気付いたこと、考えた
ことを、業務の中で実行で
きる保証があるかどうかで
す。個人事務所は一人だけ
の問題ですが、会社などの
場合は組織の姿勢次第にな
ります。管理組合とマンシ
ョン居住者の側に立てるか
どうかが大切です。
外部のサポートを受ける

場合でも、主体が管理組合
・居住者自身であることに
変わりはありません。どの
ように暮らしていきたいか
をみんなで話し合うことが
出発点です。外部の力を借
りて調査・診断・長期営繕
計画を立てる中で、内部に
力をつくってほしいと思