

## マンションに「協同の風」を

—第2回マンションライフフェア（4月13日、14日）の成功をめざして—

木下 武男（東京都／集合住宅維持管理機構理事長）

### マンション生活と「協同の精神」

郊外に一戸建てのマイホームを建てるのは夢のまた夢。都会の居住生活に、マンションは当たり前になってきた。それも一時的な仮の住まいではなく、「終の棲家」として永住覚悟で住む人も増えてきている。マンション生活は鉄の扉を閉めてしまえば、隣近所のわずらわしいつき合いもなく干渉されない個人の生活が営めると思いがちである。だが、マンションほど「協同の精神」がなければ、快適な生活がおくれないことを、やがて思い知らされることになる。

マンションは放っておけば、劣化しスラムになる。自分の財産であるから誰もが重大な関心を持たざるをえない。しかし、戸建てならば都合のいい時に大工さんを入れればいいが、マンションの修繕は、全員の意志をそろえて、一斉に整然とすすめるなければならない。それが、定期的にくり返される。

しかも、建設関係の人でない限り、資金繰りをふくめた長期の修繕計画のたて方も、建物の具体的な診断も、業者の選定や見積り見方も、ほとんどの人がかきもく分からないのが実状である。だから、知恵を出し合い、協力し合いながら、マンション問題と格闘せざるをえないのである。

このようにマンションという資産は、個人所有なのに、その財産の維持・保全是個人ではできないという矛盾を構造的にかかえている。また、建物の維持だけでなく、ペットの飼育やピアノの音、子供の騒ぎ、フローリングなど、どのように住むかについても本当は自分一人では決められないのである。住まい方をみんなで決めていくことがマンション生活には運命づけられている。そこから「協同の精神」が必然的にもとめられること

になる。

### 「集合住宅管理センター」＝ 管理組合の協議会

「関東集合住宅管理組合センター」（集住センター）は、快適なマンション生活をめざして1985年に設立された。センター設立のめようを新聞は、「専門知識のない住民は、どんな工事が必要で、その費用もいくらかかるかわからないのが実情。結局、業者任せとなり、それに付け込んで中には不当な儲けをする業者もでる。『自分の住む家、納得のいく修理』をとというのが、住民主導型コンサルタントの目的だ」（「朝日新聞」1985年11月18日）と報道した。センターは設立当初から、「非営利、居住者の立場、を理念として掲げてきた。

ただ、初めのうちは、困ったときの「駆け込み寺」のような相談活動が中心だった。しかし、集住センターが居住者に成り代わってトラブルを解決するのではなく、マンションの管理組合そのものが、きちんと運営されていることが一番重要なことだとわかってきた。また、集住センターが管理会社に代わってマンション管理をして欲しいという要望もあるが、マンションの主人公はなによりも居住者であり、その一人ひとりの自覚と責任がもっとも必要なことである。そこで、集住センターは、相談活動とともに、管理組合相互の自主的な経験交流をよりいっそう重視して取り組むようになってきた。

集住センターの組織は、管理組合の役員経験者や研究者、設計・施行・管理の専門家などの個人参加で出発したが、基本的には、管理組合の協議会の形態が望ましいので管理組合の団体加盟を基本にするようになった。もっとも、管理組合の役

員はほとんど一年ごとに交替するので、協議会だけでは運営は困難であり、個人が中心になってセンターの機能を支えていくという形をとっている。現在、管理組合の会員が127組合（1万1147戸）、個人会員92名、専従者は4名である。

### 「集合住宅維持管理機構」＝

#### ネットワーク型ワーカーズ・コレクティブ

ところで、集住センターは、マンションの維持管理を技術的にサポートすることを大きな目的の一つにしてきたが、センターの内部でおこなっていくには、あまりにも負担が大きすぎることも、また技術力の向上と責任の所在の明確化がもたらされることなどによってセンターから切り離すことになった。こうして1992年できたのが、企業組合法人「集合住宅維持管理機構」(機構)である。建物診断、長期修繕計画の作成、仕様書作成、工事監理を事業にしている。あくまでも管理組合の仕事を技術的にバックアップすることを目的にしているので、施工はいっさいおこなっていない。

「機構」は、集住センターの理念に賛同する技術者集団であり、労働者協同組合の精神を設立の理念にしている。営利に傾かず、居住者の立場にたって「いい仕事」をする、会社のように上から下への管理された労働ではなく、話し合いながら水平的な関係で「いい働き方」をする、そんな姿勢を明確にしてきた。

「機構」は労働者協同組合といっても、「ネットワーク型ワーカーズ・コレクティブ」という新しいあり方を模索している。企業組合「機構」の組合員は、それぞれ設計事務所などの事業所を独自に経営しながら、「機構」に参加している。参加の仕方、収入のあり方は各自の事情によって自由に決定される。しかし、その受注の領域では、労働者協同組合の組合員の資格で仕事をする。だから、そこでは協同組合の根本である協同労働、協同運営、技術の研鑽などが貫かれることになる。こうすることによって幅広い専門技術者の参加がえられると思われる。

現在、技術者として「機構」の専従者になって

いるのは一級建築士の1人、組合員は7人であるが、たくさんの専門家の協力をえながら事業をすすめている。95年度の事業高は5265万円が見込まれている。今後は、居住者の視点からマンション問題に関心をよせる技術者・専門家の一種の技術者運動を展開し、その広いすそ野の上に、労働者協同組合の運動を拡大していきたいと考えている。

居住者サイドに立って、マンションのハード面を技術的にサポートしていく仕事は、労働者協同組合の事業にとって大きな可能性をもつ分野であるし、「仕事おこし」にもつながる。また「集住センター」の活動は、都市に地域コミュニティを形成していく運動でもある。協同総研として今後とも注目してよい分野だと思われる。

### 第2回マンションライフフェア

「集住センター」と「機構」の運動を、管理組合や居住者の相談をうけてから活動するレベルにとどめず、マンション問題を広く社会的にアピールしていこうというおもいから、1994年、厚生省や東京都などの後援をえて、マンションライフフェアを開催した。1350人の来場者があった。第2回を、今年の4月13日(土)、14(日)の両日、東京都立産業貿易センター(JR浜松町駅下車)で開く計画で準備している。第1回のフェアを契機に、「センター」「機構」とも運動の飛躍を実現することができた。2回目のフェアも成功させたいと思い、マンションの維持・保全のハード面や、管理組合の運営、集合住宅における文化のあり方、防災などについて、展示や相談活動をふくめて準備をすすめている。マンション居住者をはじめ多くの方々の協力を期待したい。

### 第2回マンションライフフェア

時：4月13日(土)～14日(日)

所：東京都立産業貿易センター

問い合わせ：集合住宅管理組合センター

03-3269-1139