

PRESS RELEASE

求められる長期ビジョンの共有—マンションの「長期運営計画」を考える—

㈱長谷工総合研究所（東京都港区 社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、10月25日(月)発行の「CRI」2010年11月号に掲載いたします。

マンションの維持管理で重要なのは、長期修繕計画とこれに基づく修繕積立金のしくみだが、これは手段であって目標にはならない。まちづくりにマスタープランを置くように、マンション運営でも長期のビジョンをもち、維持管理の目標や、運営条件の確認、さらに生活設計の前提とすることが提案されている。まだ知られていない概念だが、今後の経年マンションの増加とともに重要となる。特集では、既往の政策研究を題材に、長期ビジョンの重要性を紹介する。

長期修繕計画を活かす長期ビジョンの提案 資金計画にとどまらない運営意思と情報の把握

- ▼長期修繕計画とこれに基づく修繕積立金は、マンションに必須の運営ツールだが、確保した資金の活用には管理組合の運営意思と情報管理が不可欠だ。長期修繕計画の目標となるビジョンの確立が期待されている。
- ▼国土交通省国土技術政策総合研究所では、長期修繕計画より長く広範な視野をもつビジョンを特に「長期運営計画」と名づけて研究しており、長期修繕計画を備えたマンションの次の運営課題として提案している。長期運営計画は、一定の管理体制を備えたマンションで、さらに上位の管理レベルをめざすツールとなる。

長期運営計画とは マンション運営のあらゆる条件を把握し、現状認識として共有するもの

- ▼長期運営計画は、マンション運営を方向づけるあらゆる要素を網羅し、記録と実態、現状認識を示すものだ。
- ▼時間的には、新築時の設定や修繕履歴を実績に、現在の状況と、長期修繕計画のような区切りのない、遠い将来までを見通すことになる。経年マンションであれば、どこまで使うのか、といった意識も含まれてくる。
- ▼運営条件的には、所有者の意思や事情など内的条件、敷地や周辺環境動向や建物の経年変化など外的条件を網羅する。再生・建替えも視野に入れるには公法規制や住宅市場における評価なども外的条件となる。
- ▼重要なのは、情報の整理蓄積とあわせ、簡潔にまとめた結果を全ての区分所有者が知っておくための道具となることだ。計画という名称はあるが、将来の行動や実施日時を予約したり確定させるものではない。

長期運営計画がもたらすもの 台風情報のように幅広の予測を全ての人を知ること

- ▼長期運営計画は台風情報に例えると分かりやすい。台風の位置と気圧風速など現在の特性は正確に示されるが、実線で表示されるこれまでの進路(履歴)に対し、今後の進路は、近い範囲こそ精密に予測されるが、遠くなるほど予想円が拡大し、幅をもつ予報となる。進路にあたる地域で重要なのは、正確なコースや到達時刻ではなく、台風が来ることを全員が知っていることだからだ。
- ▼推進する長谷川洋住環境計画室長は「決めこんだ堅い計画ではなく、共有できる緩いイメージ」と説明する。これまで「考えないことにしていた」ことを「イメージしてみる」変化と、その共有に意味があるという。

長期ビジョン提案の背景と実事例 震災や経年建替えて必要性浮上 既に実践している例もある

- ▼阪神・淡路大震災で被災したマンションでは、既存不適格など、日頃「考えてもみなかった」問題が浮上して復興再生を妨げた。また経年マンションの建替えでも、マンションの将来について各人が自分だけの思い込みで行動すると合意は困難となる。長期ビジョンの共有は、これらへの有効な対策として提案されてきた。
- ▼長期ビジョン策定の普及はこれからだが、既に同じ趣旨を活用する例もある。花見川住宅(千葉市1,530戸築後42年)は、築後80年までは使うことを運営方針とし、その間の計画を毎年の総会資料に掲載している。利用年限は仮置きだが、躯体診断の結果で80年まで延長し「あと40年使う前提で若い人を呼び込みたい」と積極的な運営をめざしている。この構想は計画修繕への投資や専有リフォームを促す効果もあるようだ。
- ▼研究段階での実在マンション試行実験では、従来事務の延長で情報整理が可能であり、事後の継続も容易と判断された。将来像の具体記述が個人意見を誘発し、思わぬ見解の相違が発見された収穫も注目された。

長期ビジョン活用のポイント 「長期ビジョン」の要点キーワードと効用

- ①長期修繕計画が前提：一定の管理水準を備えたマンションが、より合理的に運営を行うためのツールとなる。
- ②確かな情報と緩い計画：運営上の検討や勉強会の成果を蓄積共有する一方、将来の決め事は漠然でもよい。
- ③大事なのは全員の共有：作成してしまっておく計画ではなく、要点を全区分所有者に周知する仕組みをもつ。
- ④一貫した運営意思の継承：輪番制のために場当たりの判断や消極的選択が起こりかねない運営に筋を通す。
- ⑤個々の生活設計への反映：利用年限や事業投資の粗い情報を前提に、各自の将来居住構想を考える機会に。

まとめ：既築マンションへの導入には 緩やかに育て総意で裏付けた運営の指針に

- ▼政策的には長期修繕計画がなお緊急の課題だが、既にクリアしたマンションにとっては、長期ビジョンの構築は任意の課題である。従って初回から高い完成度を急ぐことはなく、暫定の粗い方針提示が喚起する賛同や反論を確認しながら、時間をかけて構築することが共有のためにも有効と考えられる。

