

定年退職した住人が 経年マンションをスラム化から守る

取材・文 光山明美

水道からぼたぼた水が漏れるのは、パッキンがばかになっているせい。直さなければいけないと思いつながら、道具を買いに行くのが億劫（おつくう）でつい先延ばしになっている。そういえば廊下の電球も切れている。でも取り換えるのに踏み台に乗らなければいけないと思うと、気が重い。もし足を滑らせたなら？ そのまま誰にも気付かれなかつたら？

物騒なご時世に、業者や便利屋さんに頼むといつても、ひとり暮らしの家に知らない人を上げるのは若くても勇気が要る。ましてや以前なら半日でできた家事に丸1日かかるような年になって、そんな怖い思いをするぐらいなら、少しぐらいの不便には目をつぶろう。どうせ訪ねてくる人なんか誰もいやしないのだから――。

年をとると、何をしても不安につきまるとわれる。これが地続きの住宅なら、毎朝挨拶を交わす隣人に「ちょっとお願い」と頼めるかもしれない。でもマンションだと、こうはいかない。毎日、同じ建物の廊下を共有しているお隣同士でも、いや、だからこそドアの向こうはよそ様のお宅。プライバシーに割り込んではいけないという意識が働く。でも、本当にそうだろうか。ひとつ屋根の下に住んでいるのに、ご近所同士、ひと声かければ助け合うことはできるのではないか。こんな考えからスタートしたのが、枚方市にある『労住まきのハイツ』の住人をつくる（かけはし）である。

管理組合にも自治会にも
属さない支援からスタート

まきのハイツは、今年築27年を迎える4棟・380戸のマンションである。30〜40代で新築入居した人がそろそろ定年を迎えようという現在、4割の世帯に60歳以上の人が住んでいる。

しかし60歳＝還暦なんて昔の話だ。今年3度目の来日を果たすローリングストーンズのミック・ジャガー（彼は4度目の来日）も、キース・リチャーズも、アントニオ猪木も、田村正和も、加藤茶も加藤登紀子も、加賀まりこだって御年60である。まあ芸能人やスポーツ選手と比べるとは無理があるにしても、60なんてまだまだ元気だ。と同時にこれぐらいの年になると、さらに年配の人の気持ちがかかるようになる。

「できる人が、できることを、できるときに」支援するような組織をつくるって、お互いに助け合うことはできないだろうか

そんな考えが人びとの口に上り始め

たのは1999（平成11）年。（かけはし）発起人のひとり、立石裕稔さんが管理組合の理事長をしているときである。

「最初は5〜6人だったのが、誰からともなく、これをやりたい、あれもやりたいと意見が集まってきてあつという間に50人ぐらいになった」

管理組合の役員の任期は1年だが、同じ年に、管理組合は諮問（しもん）機関として長期修繕委員会を設置した。建築関係の仕事に携わる住人に呼びかけてつくった修繕委員会は1年間の持ち回りではなく、継続性を持たせようと、管理組合で施設を担当した役員をスライドさせることになった。この大規模修繕については後に詳しく書くが、工事終了後も管理組合の施設担当者が順次、就任することになっている。

立石さんは管理組合の理事長を退いた2000（平成12）年、定年を迎えて、長期修繕委員長に就任。同じように定年を迎えた吉岡克彦さんらとともに同年4月から準備をはじめ、半年後の10

月から活動をはじめた。(かけはし)には現在30代から80代まで56人の住人がメンバーとして登録している。

もともと、まきのハイツでは1990(平成2)年から有志が集まって高齢

者への昼食サービスを行なってきた。

「和の輪の会」と名づけられたこの昼食会は自宅に引きこもりがちの高齢者を、マンションの室内から外へ出すのが目的。毎回40人ほどが顔を出すこの会で、マンションの人たちは高齢の隣



和の輪の会

人たちの無事を確認できるというわけだ。たとえ1カ月に1回でも元気な姿を見れば安心する。

(かけはし)発足後はグループの活動として毎月第3水曜日に集會室で開かれていた。13年続く「和の輪の会」だが、今年3月はいつも食べにくる高齢者の側が、普段は作り手側であるグループのメンバーに食事を提供することになった。

というのも昨年12月に行なわれた大規模修繕工事の完工式で、おにぎりを担当してくれた老人会の人たちが実生き生きと立ち働く様子を目の当たりにしたからだ、立石さんは述べ懐ける。

「3月はできるだけたくさんの人に参加してもらって、その成果をみて年に2〜3回は逆に私たちが食事を提供してもらおう」と「和」の会があつてもいいと考へてゐるんです。元気なお年寄りをどんどん外へ引っ張り出して、ここにも出席してもらって、自分たちにもできることがあることを知ってもらいたい。ひとり暮らしのお年寄りが誰にも気付かれないまま死んでいくなんていうのは、マンションの恥です。まきのハイツでは、絶対に孤独死だけは出さない」

メンバー最高齢で、支援活動では着物の着付けを行っている時岡秀野さんも言う。

「70代、80代の年寄り同士は監視し合わないとやっていけない。ひとり暮らししている人はもちろん、老夫婦だけの家庭も、お互い耳も遠くなっているから、何かあつて声を出しても聞こえないこともある。」

かといって孫や嫁のいる息子の家にもいって内心穏やかじゃない。ケアハウスも何百万も払っても与えられるのはひと部屋きりで、何かあつたとき人を呼べば来てくれるという、それだけの安心。それを考えたら、ここで自分の家を構えて給食とか配食で食べられたいですけれど」

そんな時岡さんが、いまいけば不安なのが、ひとりでの入浴だという。

「できたらこのマンションのなかで半日遊んで、ごはんも食べて、誰かが見ているところでお風呂に入つて、おやすみと帰つていけたら理想的。お風呂でなくてもシャワーでもいい。とにかく人が見えているところでお風呂に入れたら、本当に安心できる」

毎週火曜「支援の日」は マンションの便利屋さんに

マンションの玄関に入つてすぐ、管理棟の先にある児童公園の敷地内に平屋の建物がある。入口には黄色に赤い文字で(かけはし)と書かれたのれんが風にそよぐ。

グループのメンバーがかけはし部屋、かけはしルームと呼ぶこの建物、以前



かけはし部屋

こちらにはボランティアとはいいながらも、この建物で、1カ月かけて材料費プラス3万円(日当ではない、念のため)と、工事期間中の昼食だけで改装したのは、まきのハイツに出入りしていたリフォームの専門業者。グループの趣旨に賛同した業者はさらに、不要になった水道の配管とシンクを使ってこの部屋に台所もつけてくれた。さすがに

「これがもし管理組合や自治会傘下にある組織なら、例えばプレハブの改装にしろ、こんなに早く、スムーズにことが運ばなかったでしょう。何かしようと決まったらすぐにゴーサインを出せるのが、どこにも属さない最大のメリット」と立石さんは言う。

ここを拠点に、毎週火曜日を「支援の日」と決め、マンションの住人がしてほしいことを受け付ける。例えば車イスを使うようになったお宅なら、玄関の窪みに板を取り付けてラクに出入りできるようにする。まきのハイツの住人なら誰でも利用できる、いわばマンションの便利屋さんだ。

内容は先に挙げた電球や水道のパッキンの交換をはじめ、大型ゴミの運搬や、家具の移動、エアコンを取り外したりといった若いときには難なくできたのに、年を重ねると困難になる日常のこま

ごました作業や、簡単な修理、ペンキ塗り、すのこや棚作りなどの大工仕事まで幅広い。このほか、現役時代の仕事や技能を生かしてヘアカットや、洋服のサイズ直しなども受けている。

なかでも要請が多いのは網戸の張り替え。業者に頼めば数千円はかかるものを、かれらは材料費の400円プラス300円の労務費のトータル700円で受けている。もともと素人の日曜大工、よその家の網戸を張り替える前にメンバー同士、互いの家の網戸を張り替えて自信をつけてから臨んだが、この2年間で100枚を超え、いまではすっかり自信をつけた。

当初これらは無償で行なっていたが、まったくの無償だと頼むほうが気を使ってしまう。こうしてほしいという要望も言えない。同様に引き受けるほうも精が出ない。長続きさせるための300円で、このお金をグループの運営費に充てている。

また、かれらの活動に賛同した他地域の人が毎月初めの火曜に来てやってくれる包丁研ぎも人気とか。

◇

活動2年目の昨年4月には、管理組合の依頼で駐車場の前に生け垣をついた。

「低木の植栽だったんですが、12万円の見積もりの半分、6万円で引き受けた。あのときの6万円はそのままグル

ープの運営資金にしたが、簡単な植栽や剪定(せんてい)などは何でもかんでも業者に出すのではなく、自分たちでできることは市価の半額をめぐりに(かけはし)で請け負っていきたい」と言うのは吉岡さんだ。

「ゆくゆくはそうして受けた仕事で得た1割か2割を運営資金にし、差額は作業した人たちで分けていければいいと思ってます。ボランティアのままだと、作業に出られない人が気を使うから。労務費を払うとなれば、出られない人が気を使わなくてすむ」

大規模修繕工事のときは、工事終了後にベンチを外した後の駐輪場がみずほらしいというので、塗装の剥(は)げた柱を塗り直した。これも業者が見積もってきた40万円の半額で引き受けた。

この仕事には10人のメンバーが参加。材料の塗料は管理組合に用意してもらい、塗料代金11万円を引いた残り9万円を、まる1日作業した人に1万円、半日の人には3000円と振り分けて、合計5万8000円の労務費を支払い、残りを慰労会に使った。

3年目を迎え、管理組合を巻き込みつつあるかれらの活動はマンションの敷地内にとどまらない。地元自治会・老人会・子供会が主催する盆踊りやもちつき大会などでは、会場設営を手伝ったり、模擬店を出して盛り上げている。

大規模修繕きつかけに 高まった「自治意識」

マンションを飛び越え、地域社会に活動の輪を広げるかれらも最初から自治意識が高かったわけではない。

かれらが自分たちの住むマンションに関心を持ったのは1999(平成11)年。工事に先立ち、長期修繕委員会を立ち上げたと先述したが、当初の予定ではその年に工事が行なわれるはずだったらしい。工事に入る前、20年近く前に行なわれた1回目の工事資料を探したが、これがなかなか見つからない。ようやく探しあてた仕様書を見ると、実際仕様書通りに工事がされてなかったというのだ。

「それまで管理はすべて管理会社に丸投げだったから」と立石さんは苦笑する。

「今年築27年を迎えますけど、1回目の工事は15年くらい前だから、20年くらいは搾(しぼ)られてたんじゃないかな。積立金がたまると、要らん工事をされてたと思うよ。何もしないよりしたほうがいいけど、工事が金に見合うだけのものかどうかは分からない。だから長期計画ができるまで、突発的な、どうしてもやらんといけない工事以外は一切ストップして、1999(平成11)年と2000(平成12)年の2年がかりで徹底的に建物診断をした」

コンクリートは60〜70年で完全に中性になるといわれているが、それでも鉄筋が錆(さび)びて膨張する完全な酸化まで年月がかかる。25年を過ぎたコンクリートの中性化は表面から17〜20ミリ程度だが、1回目の工事がずさんだったまきのハイツでは表面から30ミリぐらいまで進んでいた箇所もあった。

しかし建物診断をした大阪工業大学の先生は「まだ補強を必要とするほどではない」と判断した。そうして作られたのが、100年もつマンションをスローガンに、資金計画も含めた30年先までの長期計画だ。

2001(平成13)年はまるまる準備期間に充てた。この間、長期修繕委員会はこの大規模修繕に関してだけで25回の現場会議と合わせて、65回の会合を持った。

2002(平成14)年3月に着工、12月に完了した2回目の大規模修繕工事は、こうしてできた30年長期計画の最初の工事だったのである。

工事の際、真っ先に決めたのは塗料。幸い修繕委員会には塗装メーカーの退職者がいた。化学に詳しい人もいた。

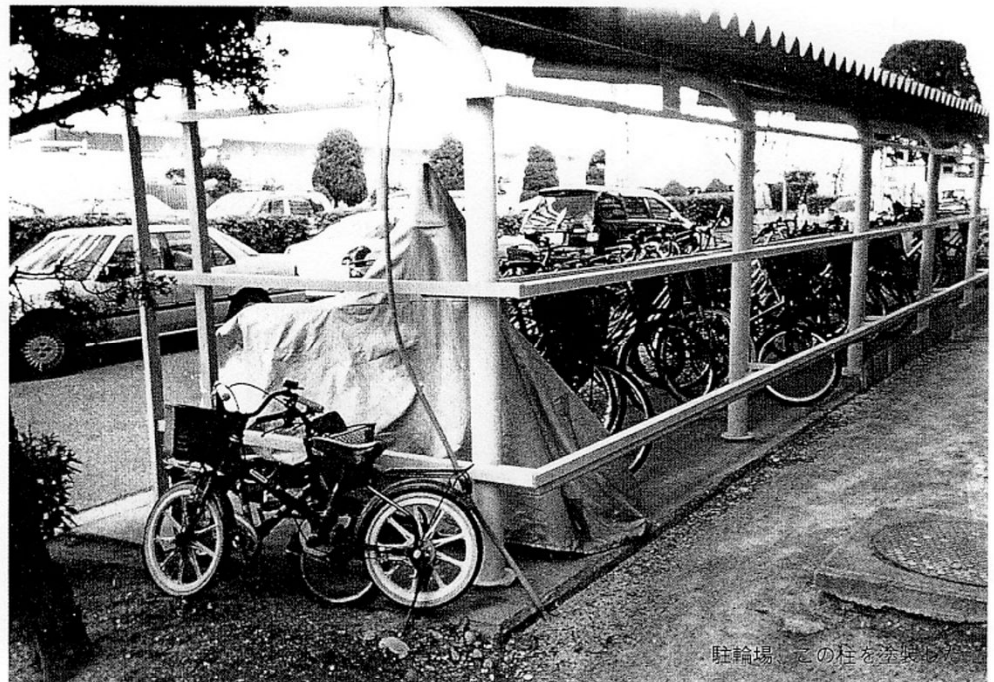
「修繕委員会をきつかけにして、そういう専門家が土俵に上がってくれる環境をつくれたのがよかった。優秀な人がいても、それを伝える場所がなければ、誰にも知らせられないからね」

そうして水も空気も炭酸ガスもシヤットアウトする効果の高い塗料を外壁用、内壁用と分けて選び、次にその塗料を使ってどういう塗装をするか決め、それから施工者を決めた。この方法だと塗料会社は施工者の言いなりに工事を進めることができな

い。業者間に利害関係が及ばない、管理組合主導型の工事、外壁は下地補強から仕上げまでトータルで6回塗ったという。

「施工業者はマンションの改修業者としては実績のある会社でしたけど、管理組合が介入して主導するのは初めてで戸惑ったと思う。でも我々素人集団の言うことを理解してくれて、良心的に対応してくれた」

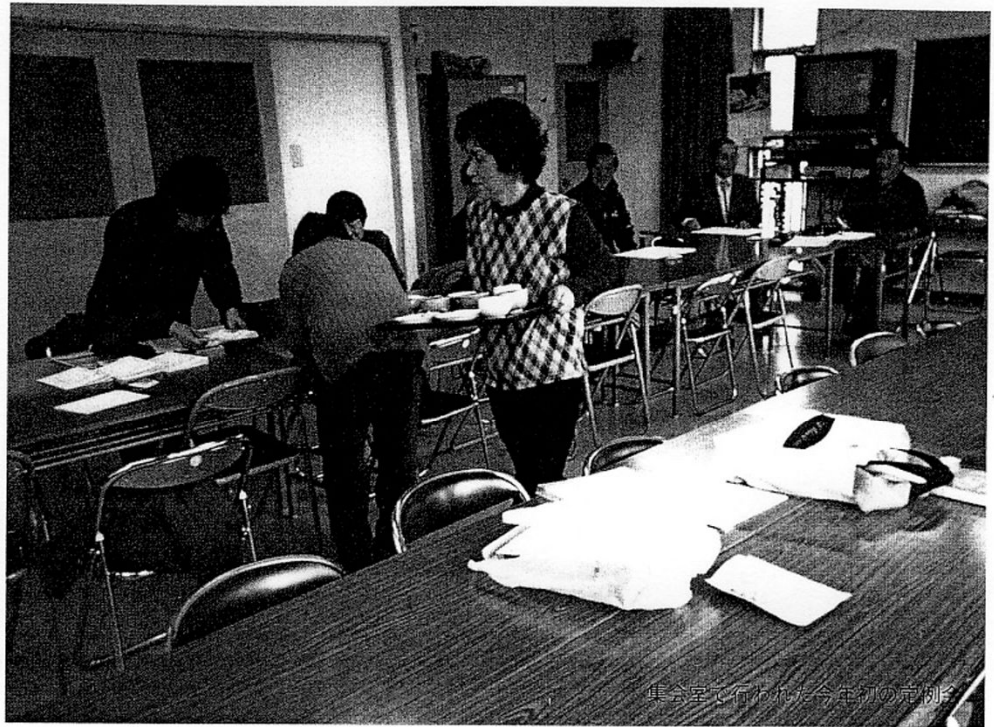
この工事の説明会には、4棟合わせて100人以上の住民が出席した。これまで総会に集まった最高が80人とい



駐輪場 この柱を塗った

うから、住人たちの、自分の住んでいるマンションへ寄せる関心がこの工事で一気に高まったのが分かる。工事期間中は在宅の人たちが「昼間委員会」を作り、進捗(しんちょく)を見守った。

「自分たちのお金がどう使われているか、関心を持ってみると、それまで管理費の不足分を積立金を取り崩していた



集合室で行われた今年初の定例会

という会計のずさんさも分かった」

また築20年以上のマンションが住宅金融公庫から融資を受けるには、同公庫から優良の認定を受けなければならぬ。その条件のひとつに、修繕積立金は1万円以上という項目がある。このため2000(平成12)年度からそれまで6000円だった駐車場料金を一

挙に1万円に引き上げ、積立金に繰り入れた。このとき同時に管理費を10000円ほど上げて、条件をクリアしたという。一時負担金を出すこともなく、工事費用も予定していた2億円のうち、節約できるところは節約して、予定より2000万円ほど安くあがった。

その活動がマンション管理の

ありかたを変えるかもしれない

わずか4〜5年で大きく変わった、まきのハイツ管理組合長が、(かけはし)の活動に関して、住人の意見は賛否両論だ。

「マンションの改修工事を行っている会社から講演の依頼がある一方、住人の

なかには私たちの活動をまったく認めないという人もいる。外の人には認められてるんですけど」

立石さんが言うように、枚方市社会福祉協議会は「和の輪の会」の活動に対し、高齢者ひとり1回につき3000円の支援金を出している。昨年、年度末に出た補助金は11万7000円。年間延べ400人弱がかねらの昼食サービスを受けたことになる。また、今年からは地元自治会も、老人会や子供会と同じ補助金を(かけはし)に対して出すことを決めた。

112人が参加した一昨年の結成1周年記念イベントには枚方市長もかけつけ、エールを送った。新聞などのマスコミ、大学の社会学部などもかれらの活動を取材し、紹介している。

「5割から6割の人は賛成してくれている。関心のない人は年配の人、若い人に関係なくいるし、それはどうしようもない。めんどくさい人もいれば、忙しい人もいる。集まるのが苦手な人もいる。入りづらい人もいる。それは運営の仕方が悪いからという反省材料にもなっている」と立石さんは言う。

私自身、今年度初の定例会に同席させていた大筋では賛成なのだが、ところどころ違和感があったのも事実だ。

例えば、グループでは火曜日以外も趣味の教室を開いたり、子どもたちと

遊ぶ日を設けたり、「唄の集い」などのイベントも行なっている。そのなかで集いの参加者が減っているとすれば、それをどうにかして盛り上げなくてはいけないという志向になる。そうなる、せっかくの好意が押しつけや義務にならないかと思うのだ。それこそ、おせっかいだけれど。



取材後、この違和感は、かれらが使うボランティアということばだったことに気が付いた。自分たちの活動を支援、ボランティアの範疇(はんちゆう)に入れようとするからおかしくなるのだ。かれらが将来やろうとしていることは委託管理でも、自主管理でもない、マンション管理の新しいスタイルなのではないか。

会社は定年になったが、まだまだ元気で意欲的な人たちが、地域の人のために働いて、たとえわずかでも報酬を得たら、どういう変化が起きるだろう。自信を取り戻し、もっと何かできること、ひとりでは無理でも力を合わせればできることを探し始めるのが当然のなりゆきではないだろうか。

3年目を迎え、今年から新しくメンバーに加入した山根雄二さんは定例会で、将来的に(かけはし)が業務として手がけていけそうなものを発表した。

福祉部門……「和の輪の会」、お年寄りの代わりに病院に診察券を出しに行

く、葉をもらいに行く、買物の代行、
独居老人の定期訪問など。

環境整備部門……植木の剪定、花壇
の維持管理、駐輪駐車場の違法駐車・
駐輪の点検など。

住居修理……網戸の張り替え・修理、
玄関扉の修理、襖の張り替え、蛍光灯
の取り換えなど。

このなかで山根さんは「特に、蛍光
灯はマンション廊下の蛍光灯や、マン
ション周辺の蛍光灯なども自分たちで
取り換えれば管理費の節約になるので
は」と提案している。「単価を設定でき
るものだけだけ設定して、〈かけは
し〉に何ができるのかをマンションの
人たちに對して明確にしていきたい」

立石さんも「男の数が足りなくなる
から、定年になって家にいるおっちゃん
連中をどんどん巻き込んでいきたい。
奥さんのなかには、だんなさんにごろ
ごろされて困っている人もいるはずだ
から。最終的に、いま年間1000万
円ぐらいは支払っている管理会社への
委託業務をすべて〈かけはし〉が引き
受けられるくらいまで持っていきたい。
そのためにはひとり暮らしの高齢者を
どんどん巻き込み、いずれはシルバー
人材センターを立ち上げ、NPO法人
にするのが夢」だと言った。

統計によると、65歳以上の人は今年
以降毎年1万人ずつ増え、あと4年も

すれば総人口の2割が65歳以上になる
という。その割に社会福祉が整備され
ているとは思えないのだが、それは福
祉を制度から整えようとしているから
ではないだろうか。

「和の輪の会」にしても当初、彼らの
ほうから補助を打診したときは、1日
に何時間以上活動をして、参加者は何
人以上で……と細かい規定をクリアし
なければならぬと言われたのが、最
終的に活動が認められ、市から補助を
申し出た。

ゴルフでもスキーでも、ウエアや道
具をそろえてから始めると金がかかる。
何事も形から入れば金がかかるのだ。
でも、電車やバスでよろけそうな年寄
りや、松葉杖をついている人を見たら、
席を譲らないほうが勇気が要るだろう。

まきのハイツのように20〜30年を経
たマンションには、現役をリタイアし
た住人も多い。かれらがボランティア
と呼んでいる活動に水を差すつもりは
ないが、生け垣づくりや駐輪場の塗装
などは管理会社にすべて丸投げする管
理方法を見直すきっかけになった。こ
の先もこうした作業を市価の半額で請
け負ってあげば、作業に加わらない住
人も管理費の節約ができる。何よりも
定年退職した住人自身が管理するとな
れば、安心だ。

かれらがこの3年間に培ってきたノ
ウハウをシステム化すれば、次のリタ

イア組がそのまま引き継いでいける。
ひよつとしたらこれ、経年マンション
にとって理想的な管理方法であると同
時に、マンションを終の住処とする人
にとっても画期的な老後の仕事になる
のでは？ 〈かけはし〉のメンバーに
はぜひそのモデルケース第1号になっ
てもらいたい。



網戸の張り替え