

Interview

エステート聖ヶ丘—3 団地管理組合

28年の歴史を経て
今も魅力ある団地作りを追い求める



◆話し手◆



山本 郁雄
Ikuo Yamamoto
理事長



青木 岳人
Takehito Aoki
建築担当理事



常光 奎吾
Keigo Tsunemitsu
多摩マンション管理組合連絡会
事務局長
マンション管理士



徳永 国年
Kunitoshi Tokunaga
副理事長



磯上 充
Mitsuru Isogami
植栽担当理事



平川 一彦
Kazuhiko Hirakawa
総務担当理事



Observer
内多 久雄
Hisao Uchida
多摩マンション管理組合 理事
エステート聖ヶ丘-3 団地 元理事&監事

●聞き手●

綺麗な団地を維持する秘訣

常光——本日はお集まりいただきまして、ありがとうございます。連絡会でもエステート聖ヶ丘—3 団地管理組合（以降、聖ヶ丘—3 と省略）の活動、特に規約、細則やマニュアル作りに精力的に取り組まれているとお聞きしております。今日はその辺りも含めて、お話を聞かせて頂きたいと思いますので、宜しくお願いします。

まず始めに聖ヶ丘—3は築28年目の団地との事ですが、団地にお邪魔してまず感じたのは、植栽がとても綺麗な団地との印象を受けました。どこか業者に委託されているのでしょうか。

山本——1年に1回ですが、樹木の剪定、伐採、草刈も含めた手入れを業者に委託しております。それ以外は、緑化委員会が主導となり、その下でサポーター「グリーンクラブ聖 3」というボランティアグループが月2回程度の活動を行っております。

常光——「グリーンクラブ聖 3」は何名ぐらいで構成されているのですか。

山本——現在は5名程が常時活動しています。植栽に興味のある居住者が任意に集まって活動しておりますので、固定メンバーではなく、声を掛け合って、都合の付く方々が参集するといった形態です。

常光——「グリーンクラブ聖 3」は具体的にどのような活動をされているのですか。

山本——基本的には緑化委員会の年間活動計画に従い活動をするのですが、花壇の植え替え、低木の剪定、また、草刈機（トリマー等）など専用器具等の取扱いの講習会を開催したりしています。

常光——トリマーなどの器具も団地に揃っているのですか。

山本——そうですね。低木剪定については、やはり刈込ハサミよりはトリマーが有効と言う事で、備品として揃えております。

常光——なるほど。そのような方々が日頃から活動されているので、このように綺麗な植栽が維持されているのですね。

理事長としての今年の目標

常光——山本理事長にお聞きしますが、就任されたばかりですが、今年度の活動の目標についてお聞かせ下さい。

山本——これまでに、規約・細則を補填する形でガイドライン層の充実化を図ってきました。今年は、そのような我々の資産を居住者に情報開示する方法を検討したいと考えております。

常光——情報開示は居住者一人一人の意識向上の上でも重要ですね。具体的にはどのような方法をお考えですか。

山本——聖ヶ丘-3 では独自にホームページを開設しております。まだテスト段階ではありますが、管理事務所に足を運ばずとも、情報開示している文書や建物の図面などを閲覧できるような有効な使い方を探って行きたいと考えています。普段、インターネットを利用していない方々もおりますので、より利用し易い、分かり易い形を作るために利用実態を検証する必要がありますよね。

また、それらを実行する上で、広報委員会を立ち上げ、保有する資産の電子化（例えば図面など）を進める事が、まずは当面の目標です。

充実した規約・細則・各種ガイドライン

常光——なるほど。現在では、規約・細則・ガイドライン層が充実しているとの事ですが、ガイドライン層について詳しくお聞かせ下さい。

内多——細かい内容で、規約・細則にはなじまない事項をガイドライン層と位置づけて設けております。

また、規約・細則の改訂は総会決議が必要ですが、ガイドライン層の改訂は、理事会決議で進める事ができるとしているのが特徴です。勿論、いざ改訂となった場合は、組合員の意見などを聞く等のステップは必要だと個人的には思います。

山本——今まで、ガイドライン層は無かったのですが、第28回の定期総会にて承認を得て、本年度より活用しております。

常光——それらの規約・細則・ガイドラインはファイリングされてどこかに保管されているのですか。また、改訂などの更新はどのように行われているのですか。

山本——原本は管理事務所にて保管しております。現在は複数の冊子で構成されておりますが、閲覧性を高めるために今後一つにファイリングして保有する事を計画しております。全て一冊にファイリングしますと、規約・細則・ガイドライン層全体で 180

頁程になりますかね。

また、改訂が必要となった場合は、改訂が必要な条項のみを差し替えることで、資料の散逸を防ぐとともに、費用面も抑える事が可能です。

常光——なるほど。ガイドライン層まで充実している組合は、多摩市の中でもあまりないですね。素晴らしいことだと思います。ガイドライン層の他に組合員に提出して頂く書類などもあるかと思いますが、それらのフォーマットも既にお持ちなのですか。

山本——理事会にてファイリングして保管しておりますし、ホームページからのダウンロードも可能となっております。また、改訂の必要性が出た場合は、理事会にて対処しております。

常光——ガイドライン層の一つと思いますが、新任理事の方々専用の業務用マニュアルを作成されたそうですが、実際に運用されてみていかがでしょうか。

青木——私も新任理事の一人ですが、かなり活動の流れが掴めると思います。特に引継ぎにおいて、継続的な案件以外の、年に1回起こるか否かの事象等については、このマニュアルが非常に有効であると思います。

平川——個別事例の引継ぎは問題ないとは思いますが、判断の根拠までの引継ぎは難しいと思います。そういった意味では、判断の一つの基準を記したマニュアルですので、かなり役立っております。

常光——多くは、形ばかりの引継ぎとなっており、実務的な内容は、引き継がれていない現状の中で、実務内容に踏み込んだマニュアルを独自に作成されたとの事ですね。新年度の理事会が、スタートから様々な活動を円滑に進められるようにする事は、今後、他の管理組合においても必要不可欠な事だと思えます。

山本——H22、23年度の2年に渡り、前理事長の細貝氏を中心に纏めたもので、かなり大変な作業であったと思います。



規約・細則・ガイドライン層

単式簿記から複式簿記へ

常光——聖ヶ丘-3 では会計についても改められたとお聞きしたのですが、そのあたりのお話をお聞かせ下さい。

山本——2年がかりの作業でしたが、従来の単式簿記から企業などで一般的に用いられております複式簿記に改めております。

常光——複式簿記に改めて、何かメリットがありましたか。

山本——具体的には、単式簿記の場合は、資産や負債等のストックが会計上反映されないという欠点があります。これまでは、財産目録を独自に作成し、その辺りを補っておりましたが、収支計算書と会計が連動していないので資産の把握が正確に行えていない実状がありましたが、そこが今後改善されるものと思います。

専門委員会の活動

常光——先ほども、緑化委員会のお話が出ましたが、緑化委員会と理事会とはどのような関係になっているのでしょうか。

磯上——基本的には理事会の下に組織されておりまして、担当理事を委員会内に置いて、理事会と常に連携しながら活動を行なっている専門委員会の一つです。

常光——なるほど。緑化委員会は古くから組織されていたのでしょうか。

内多——古くから在りました。今までは、単年度で委員の入れ替わりがありました。植栽関係はやはり継続性が重要となるので、本年度からは継続できる形にしております。

山本——基本的に理事、専門委員のいずれも1年任期で交代となっておりますが、特に防災や緑化委員会は継続性が重要ですので、本年度は両委員会とも昨年度と同じメンバーで構成されています。また、理事OBの方々にも委員会に加わって頂くなどして継続性を維持しようと取り組んでいます。

常光——委員の選任はどのようにされているのですか。

山本——理事会に選任に関する権限があります。公募が原則ですが、その他に理事会が専門性のある組合員に打診をして受けて頂くシステムとなっております。

常光——防災委員会、緑化委員会の他に専門委員会は在りますか。

山本——常設の委員会の一つとして、修繕委員会があります。他に理事機能を担うブロック委員会があります。団地内を21のブロックに分けて、各々のブロック代表で組織される委員会です。ブロック委員

会の活動の一つとして防犯があります。以前は、防災委員会マターであったのですが、今年からブロック委員会で取り組む事になっています。

常光——21のブロックはどのように分けられているのですか。

山本——タウンハウス型から中層型が混在するため、棟毎にブロック分けする事は難しいです。現状は、1ブロック辺り平均11.4戸、10戸のブロックから最大で18戸のブロックで21ブロックを構成しています。

自主防災の活動

常光——3.11東日本大震災以来、防災に関する関心が高まってきております。特にここ1年は、防災計画、対策の見直しなどの話が色々出てきております。聖ヶ丘-3では何か防災に関する新たな動きはありますか。

山本——震災の後に、防災マニュアルを発行しました。また、要援護者の対応について、震災直後に掲示や直接訪問による対応をしましたが、実際の援助要請はありませんでした。その後、ある程度の要援助世帯は把握できておりますので、その方々に震災時の状況を直接ヒアリングする等の活動を行いました。

常光——私の居住するマンションでも、避難訓練として近隣の小学校に避難し、校庭で消火器の扱いや、バルコニーの隔て板の破り方などの訓練を毎年行なっていました。しかし、小学校に避難したとしても、そこで支援を受けられる訳ではないので、実際の訓練としては不十分だと思います。それよりは、居住者の安全確保をいかにするかの方が重要です。

そこで、地震により玄関扉が開かず避難できない、要援護が必要な方々をどのように安全に避難させるかの手段を検討する方針に転換しました。具体的には、要援護が必要な方はベランダに色目のバスタオルや毛布を出して合図をして頂く事しております。

また、班を作りましたが、予め居住者同士間の繋がりが無いため、指示が全体に伝わらない等の問題や、団地全体の地図が頭に入っていないので、スピーカーに動く事ができないなどの問題も出てきました。そのような基本的なポイントを抑える取り組みや訓練が必要であると思います。

平川——そのとおりだと思いますね。そのためには、隣り近所間でのコミュニケーションが必要不可欠になってきます。コミュニケーションが充実すれば、家族構成なども自然と分かってくるのです。現在、聖ヶ丘-3では、清掃や除草活動の後に「お茶会」を催し、コミュニケーションを深める活動を行なっております。

青木——振り返ると、草刈自体がそのような役割を担っていたと思います。年4回程の集まりですが、草刈の作業以外に会話などをしながら、コミュニケ

ーションを深める事ができていたのではないかと思います。

常光——そうですね。防災の要はやはり居住者同士の繋がりで、そのためには、日頃からのコミュニケーションの充実を図る事が必要ですね。それが、色々な方面で実現されており、非常に素晴らしいと思います。

自治会機能の充実

常光——自治会機能はブロック委員会が基本的には担っていると理解しましたが、今後自治会を立ち上げる計画はあるのでしょうか。

山本——そうですね。ブロック委員会の他に、防災委員会も自治会機能を持っていると思います。規約・細則・ガイドライン層の充実化が一段落しました。これからは、高齢化の問題に着目して行く必要があります。そのためには、自治会機能を今よりも充実させてゆく必要があると考えております。

常光——高齢者問題については、多くの管理組合で現在取り組まれておりますが、やはり自治会を立ち上げて対応している動きが多くなってきているのが実状です。自治会を別に立ち上げる予定はあるのですか。

山本——今は予定しておりません。各ブロックから輪番制で理事が選任され、ブロック委員会と連携を取りながら自治会機能が果たされておりますので、今の形態の中でより充実させて行く方が聖ヶ丘-3にはふさわしいのではないかと思います。

フラットタイプとタウンハウス混在型の長所や短所

常光——聖ヶ丘-3は、フラットタイプとタウンハウス混在型の団地です。フラットタイプだけの団地も多摩市には数多く存在しますが、混在型だと団地内の空間に変化をもたらし、更には、「終の棲家」という意味合いも出てくるのではないかと思います。そのあたりも含めて、長所・短所があればお聞かせ下さい。

山本——確かに混在型であるので変化がありますね。またフラットタイプとタウンハウスとでは、付き合い方も変わってきますので、色々な変化を楽しむ事ができると思います。

常光——先ほど、高齢者問題の話が出ましたが、上階に住む高齢者の部屋の入れ替へなどの話は出てきているのでしょうか。

山本——実際にありますね。フラットタイプですと、3階~5階建てのバリエーションがあります。特に5階建ての場合は、高齢者にとっては厳しいですね。実際に空き部屋が出た際に転居された方もおられますし、今でもそのような話は出てきております。



イベントの風景



防災訓練の風景



理事会の風景



緑化委員会活動の風景

常光——なるほど。空き部屋などの情報を逐次開示して円滑に転居ができるようになれば良いですし、若い方々が上層階に新しく入れば、小さな子供も増え、団地内がより活性化しますよね。

ペット問題

常光——公団系の組合では、ペット可としている組合が増えてきていますが、聖ヶ丘-3ではどうですか。

平川——原則は禁止となっています。個別に許可する事も、現状はしていませんね。

山本——過去に数度アンケート等は実施されたようですが、現在は容認に至っておりません。ただ、実際には飼育されている居住者もおりますが、それは近所付き合いの中でお互いに認めている状況で、現在までに、さほど大きな問題に発展した事はありません。

常光——そうですか。ペット可とする場合は規約改正が必要ですが、かなりのパワーが必要となります。その大きな原動力となるのは、居住者間の軋轢です。

しかし、聖ヶ丘-3では、まだそこまでに至っていないのが現状で、むしろご近所間の関係がうまく行っているのかもしれないですね。

我マンション自慢

常光——聖ヶ丘-3は非常に落ち着いた雰囲気を持つ団地だとの印象を受けています。皆さんが実際に住まわっていて、どのように感じていますか。お一人ずつお話をお聞かせ下さい。

山本——聖ヶ丘-3は、51街区と52街区が市道で分断されており、市道は遊歩道で車の通行ができないため、団地内だけでなく、近隣住民の歩道としても活用され、また、市道であるため管理も行き届いており綺麗に整備されています。そう言った意味で近隣住区に対しても開かれた団地と言うイメージがあり非常に気に入っております。

徳永——240戸、タウンハウス型と中層のフラットタイプ混在型の団地で、それ程大規模でもないのに、比較的落ち着いた雰囲気の団地だと思います。そこが気に入っておりますね。

平川——建物の高さが、せいぜい5階建てである事から圧迫感がないですね。また、タウンハウスとフラットタイプの混在型であるので、やはり団地の雰囲気に変化が出てきます。そして、ゆとりある空間に充実した緑がある所が良いですね。

実は、私は5階建ての5階に住んでおりますが、結構夜景も綺麗で、遠景から近くの緑まで様々な景色を楽しめるんですよ。

それと、先ほど話も出ておりましたが、私の所属するブロックでは、毎年、新年会や忘年会を催しています。1ブロック10戸程ですが、家族ぐるみの付

き合いと充実したコミュニティ形成ができている所も魅力の一つですね。

磯上——コミュニティに関しては、子供繋がりから大人の繋がり生まれ、現在に至っております。ゆったりとした環境、静かな環境は、現役で仕事をしていると週末の憩いの空間ともいえます。今では「終の棲家」と考えています。ただ、スーパーが近くに無くなってしまった所がちょっと難点ですね。高齢化が進んで車などの運転が困難になってきた場合は、ちょっと考えなければいけないですかね。

青木——環境的に非常に満足しています。各棟間の距離も十分に確保され、ゆったりとした空間をとっているため、風通しも良く、癒しの空間にもなっています。それと、四季を身近に感じる事ができる団地だと思いますね。

私が聖ヶ丘-3に入居したのは2~3年前で子供もまだ小さいのですが、ご近所にはご高齢の方々も多く、孫を見るように声を掛けてくださったりして、子供は子供でお爺ちゃん、お婆ちゃんのように接する。そのような所からご近所とのコミュニケーションが生まれています。ただ、先ほど磯上さんからもお話がありました通り、近所にスーパーが無い事に関しては、今後、団地全体の問題として取り組んで行く必要があると思います。

常光——皆さん、やはりこのゆとりある環境に非常に満足されている事がわかりました。コミュニティも充実されているようですし、これから、色々組合運営をされてゆく上で、良い基盤をお持ちだと思います。本日は長時間に渡りありがとうございました。

(平成24年6月30日 (於)エステート聖ヶ丘-3 団地管理組合 集会室)



エステート聖ヶ丘-3 団地管理組合

【概要】

●多摩市聖ヶ丘3-51、昭和59年3月より入居開始●規模／鉄筋コンクリート造3~5階建て中層棟13棟、2階建てタウンハウス棟17棟、240戸●駐車場／平置き・団地内135台、外部24台●共用施設／集会場●管理／日本総合住生活株式会社(JS)に一部委託●理事会／理事9名、監事1名の計10名