

Interview

Brillia 多摩センター管理組合

活発な組合活動とその原動力



◆話し手◆

泉 公夫 Kimio Izumi
第4期、第5期理事長

河村 康次 Yasuji Kawamura
第3期～第5期監事

●聞き手●

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

向井 裕子 Yuko Mukai
第1期～第5期副理事長
Brillia Community Club 委員長
(BCC)

西迫 洋美 Hiromi Nishisako
第3期～第5期理事
Brillia Community Club 委員
建物・設備管理委員

浅井 省策 Shosaku Asai
第5期副理事長
建物・設備管理委員会委員長

理事長としての職務について

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 **Brillia** 多摩センター管理組合（以降、**Brillia** と省略）の活動が活発であるとの話を良く耳にします。今日はその辺りの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、泉理事長にお聞きします。三代目の理事長として、第4期、第5期の2期に渡り理事長として管理組合を引張って来られた訳ですが、これだけの大型のマンションですので、色々と苦労されたと思います。振り返ってみて感想をお聞かせ下さい。

泉——そうですね。日々出てくる問題に対して試行錯誤しながらの2年間だったと思います。2年目は1年目に比べ、もう少しうまく運営できると思っていたのですが。結局皆さんにご協力頂きながら、何とか運営してきたと言うのが正直なところです。

常光——1年目は色々手探りの状態での運営であったと思いますが、これまでに様々な問題に対処されてきたと思います。一番苦労された事はどのような事ですか。

泉——居住者からの意見や要望などに対応する上で、規約や区分所有法を理解する必要があった事ででしょうか。理事なり立ての頃は理解しなくともやっ

て行けると思っていたのですが認識が甘かったですね。

常光——なるほど、では逆に理事長をやっている良かったと思える事はどのような事ですか。

泉——居住者から感謝の言葉を頂く事、そして理事になる事でコミュニティーが広がった事が個人的には良かったと思います。

常光——コミュニティーの広がり重要なポイントだと思います。マンションは兎角、鍵一つで生活でき、近隣同士の付き合いの少ないイメージがありますからね。生活する上での財産でもあるし、癒しにも繋がると思います。

常光——次回の総会で理事長を退任されるそうですが、在任中にどのような事に力を入れましたか。

泉——理事会の仕事は手探りの所が多いですね。その中でもルーチン化できる部分があるので、後任理事の方々の業務負担を少しでも減らせるように、業務のシステムチック化に力を入れました。突発的な問題の対処は難しいですが、4年目、5年目になると、組合運営もある程度落ち着いてくるので、その中でルーチン化できる事項について、資料やフォーマットの整備、情報の一元管理等に取り組みました。

常光——なるほど、1～3期である程度地均しができ、4期から新たな芽を出すという意味での取り組みですね。後任の理事の方々が試行錯誤せずともスムーズに組合運営ができる下地作りに繋がるものと思います。

理事会と専門委員会活動

常光——さて、Brillia は大型のマンションで理事の人数も多いですが、組合業務に追われるといった状況は、これまでありましたか。

浅井——今年 1 年、副理事長兼、建物・設備管理委員会の委員長を務めました。副理事長は本来であれば理事長のヘルプをすべき立場ではありますが、どちらかと言うと建物・設備管理委員会の方でかなりの時間を費やした 1 年でした。

常光——具体的にはどのような業務があったのでしょうか。

浅井——昨年の東日本大震災後の補修工事に関する業務とアフターサービス関連の業務です。いずれも、作業を進める上で、相手との打ち合わせや交渉が必要で、まずは、その調整に一苦労しました。突然「明日打ち合わせ」と言う事もありましたね。

常光——民間マンションの多くは管理会社に任せ、理事会は開催するものの、管理会社の提案をそのまま受け入れて組合を運営する所が多いですが、Brillia は違うようですね。¹

浅井——理事会から諮問を受けた専門委員会が主体となり案件について検討し纏めたものを理事会に答申する体制ができておりますね。

常光——なるほど、震災補修対応と言いますと、具体的どのような内容なのですか

浅井——震災直後に第 4 期理事の方々が独自に共用部の被害調査をし、被害箇所をピックアップしました。タイルの割れとか、比較的小さな被害が大半でしたが、「安全、安心、資産価値向上」の観点から優先順位を決めて、特に急ぐ必要の無い項目に関しては、長期修繕に回すなどの判断をしながら、50 項目程度に補修工事箇所の絞り込みを行いました。その後、施工業者との見積、工事内容の確認などを行ってきた訳ですが、金額、スケジュールの折衝には時間がかかりましたね。本件はその後理事会にて承認され、工事も無事に完了しました。

自主防災組織はどうだったか

常光——東日本大震災の際に、各住戸においても、家具が倒れるなどの被害もあったかと思えます。その後、防災の観点から、組合として何か特別に対処をした事はありますか。

向井——アンケートの実施と、震災当日ではないですが、翌日に要援護者の安否確認を理事会で実施しました。あとは、自主防災委員会から防災備品や家具の固定方法など広報紙を全戸配布しました。

常光——アンケートで専有部の被害状況を把握されたようですが、どのような状況でしたか。

向井——結果を見る限りでは、高層階では家具の転

倒、食器の散乱などはあったようですが、低層階ではあまり被害はなかったようです。

常光——有事の際に、居住者の中から支援を受ける体制作りをこれまで計画されてきているとは思いますが、東日本大震災の際は、その辺りはどうでしたか。

泉——実働できる状況にはなっていないのが現状です。そのような体制作りを早目に作らなければならぬと考えています。

今後の Brillia に必要なことは

常光——5 月末で総会を迎え、第 5 期理事会が終わる訳ですが、やり残した事、もしくは今後の課題等何かありますか。

泉——長期修繕計画や自主防災関連は、これまでも専門委員会で議論・検討されてきました。また、専門委員会は理事が主体で構成されます。しかし、これまでの経緯や内容を熟知する必要があるため、1 年任期の理事が主体的に纏めて行く事は、現状の体制では難しいと思います。そのためにも、ある程度の権限を持った、継続的なメンバーで構成した組織作りが必要だと思います。その組織作りを今期着手できなかった事が今期やり残した事ですね。

浅井——それには、理事の任期の問題も絡んでくると思います。Brillia の規約では 1 年任期で、留任を妨げないとなっております。ただ、他のマンションでは 2 年任期、半数交代制となっている所もありますよね。その辺りも今後の課題だと思います。

常光——公社・公団では今だに 1 年任期の所が大半です。むしろ、民間マンションの方が 2 年任期半数交代制を取り入れている所が多いようですね。但し、それらの民間マンションも組合立ち上げの時点からそのようなになっているため、期の途中からでは、様々な意見が出てくる可能性はありますね。

また、長期修繕計画や防災関連の継続的な組織作りは必要だと思います。公社・公団では、以前に多摩市のバックアップの基で、「緑化委員会」を各管理組合で設置しました。この委員会はむしろ、有志により運営される委員会ですが、そのような委員会の形ができれば良いですよ。

河村——Brillia は 530 戸で延べ 1600 名程の住人が住んでおります。一つの町内会があると思っても良いかもしれません。しかし、草取り一つにしても全居住者に対して強制する事はできないのが現状です。現在は、BCC(Brillia Community Club)主催の秋祭りが唯一の居住者全員参加型のイベントかもしれません。このようなイベントを通じて、今後、皆が集まって楽しく作業をする形が作れば良いのですが。

常光——最近の民間マンションの特徴でしょうか。公社・公団では、昔は「除草デー」を設けて原則参加で作業する日を設けておりました。多い所では 2

ヶ月に1回の頻度の所もあったようです。

河村——防災についてもそうです。理事だけでは何もできないのです。居住者一人一人がその気になって動かなければ、結局は何もできない訳です。

常光——確かにそうですね。一方で、公社・公団ではフロア委員といって理事会の補助組織ですが、住民からの要望やアンケート調査の回収などをフロア毎に纏める組織があります。**Brillia** ではそのような組織はないのですか。

向井——第2期のコミュニティ委員会で、話は出しましたが、現状で組織化されておられません。

泉——自主防災委員会でも、各フロア毎に班長を設ける必要があるような話が出てきておりましたが、実際にはまだそこまでの体制作りはできておられません。

常光——なるほど、**Brillia** は1フロアもかなりの住戸数ですから、幾つかのエリアに分けてグループを作り、なるべく大勢の居住者が参加できるような自主防災委員会的な組織を結成してはどうでしょうか。大勢の居住者が参加する事で、組織が活性化しますし、居住者一人一人の意識向上にも繋がります。また、行政曰く、震災直後3日間は援助できないと言っております。ですので、3日間は過ごせるような自主防災組織作りが必要になってきますよね。



毎月開催の理事会風景

活発な組合活動の原動力

常光——冒頭でも申し上げましたが、**Brillia** の組合活動が活発との話が連絡会でもあります。1年任期でありながら、留任理事の数が多く驚いています。

泉——自分自身、継続する事に抵抗は感じてはないですね。

常光——組合発足当初からそのような風土ができていたのでしょうか。通常、1年目は、前半は何も分からない状態で、後半に入りようやく理事の仕事が少しずつ分かってきた所で次期への引き継ぎの話になります。それに比べて2年目は違いますよね。そのような意味で、**Brillia** では継続性が保たれていますよね。

泉——そうですね。継続性は保たれていると思いま

す。ただ、この継続性を今後も維持してゆく事は難しいと思います。ですので、その時のために、今自分達ができる事、先ほどあげましたルーチン業務のシステム化などをしっかりと纏める事が必要だと考えています。

浅井——やはり2年任期で半数交代制と言う所が実現できれば、継続性は保たれると思いますね。

常光——2年任期を取り入れている組合の中には、理事の数を増やして、半数毎に毎年交代する制度を導入している所もあります。ある意味、1年間の勉強期間を設ける訳ですね。徒弟制度的な仕組と言えらると思います。しかし、お話を伺う中で、**Brillia** の継続性には改めて驚く所ですが、何か特別なノウハウがあるのでしょうか。

向井——逆に、2年任期半数交代の縛りがないので、継続性を持たせるために、続けていこうという気持ちになったのかもしれないですね。先程あった徒弟制度のような体制があり引継ぎが十分できれば良いのですが、1年任期なので、十分な引継ぎができません。また、**Brillia** はまだ5年目で、マンションとしては発展途上です。土台が固まるまで頑張りたいなと思っています。

常光——なるほど。しかし、そのような気持ちで理事を継続される方が多いと言うのが、やはり**Brillia** の組合活動を活性化させている原動力なのかもしれませんね。

活発なコミュニティ活動

常光——さて、**Brillia** の特徴としても一つ、活発なコミュニティ活動がありますが、その辺りの話をお聞かせ下さい。

西迫——サークルは18サークルあります。入居当初から数は変わっておりませんね。現在は、子供も入れば、延べ200名程の登録者がおります。

向井——コミュニティークラブの軸は、イベント、活動クラブ、登録サークルの3つから成り立っています。

イベントは秋祭り、花いっぱい運動、クリスマスイベントなど、活動クラブは、現在は園芸クラブで、これは、居住者全員が自由に参加できるクラブです。登録サークルは基本的には立ち上げたい方が主導となり、サークルを立ち上げたもので、入居当初から自然発生的に幾つかのサークルができましたね。勿論、**BCC** としてもサークルの立ち上げなどのサポートはしてきました。また、継続性を持たせるために、サークル活動費への補助なども実施しています。

常光——**Brillia** の共用施設の使用は有料と聞いていますが、登録サークルが共用施設を使用する際も、使用料を徴収するのですか。

向井——個人の利益に繋がるサークルでない場合を特別支援サークルといって、共用施設使用料は無料

としています。

河村——**BCC** は管理組合の会計と別会計になっています。ですので、サークルなどへの補助などができる訳です。

常光——別会計との事ですが、どのような名目となっているのですか。

向井——**Brillia** コミュニティークラブ会費として月額 300 円を集めています。**Brillia** では最初から管理費と併せて徴収される仕組みになっています。

河村——**Brillia** には、共用施設が多くあります。これらを有効に活用し、その際に施設使用料を徴収するシステムが最初からできており、それを今なお継続できている所は他のマンションでは無いかもしれませんね。

向井——**BCC** が **Brillia** のコミュニティーの一つの核となっている事は間違いないと思います。特にサークル活動は定常的に活動しており、その中から生まれるコミュニティーは非常に大きいと思います。

常光——なるほど。コミュニティーを充実させるための組織体制ができている事は素晴らしい事ですね。さて、向井さんは次年度も継続されるとお聞きしましたが、その原動力は何ですか。

向井——先程も話が出たように、私達がまだやり遂げていない事があるので、せめて、その土台を作ってからとの気持ちで留任を決めました。**Brillia** では、フロア理事ではないですが、階、または隣近所といった横の繋がりが弱いです。**Brillia** を、高齢者の孤独死を出さないマンションにしたい気持ちがあります。高齢者に限らず、独居の方も含めて、「**Brillia** は安心」と思われるような仕組み作りを確立するまでは続けたいなと思っています。

常光——大きな目標ですね。高齢者問題は今や避けては通れない道ですからね。

向井——でも、これを実現するためには、管理会社の協力が必要不可欠ですよ。幸い、**Brillia** は管理員、フロントスタッフ、警備員、清掃員スタッフに恵まれています。特にフロントスタッフの方々の「おかえりないさい」「いってらっしゃい」との日常的な会話は、それ自体が居住者の心の支えになる場合があります。

常光——兎角、管理会社については悪口しか聞きませんが、管理会社が組合の縁の下の力持ち的な存在になっている訳ですね。

向井——そうですね。ここはそういった意味では人材に恵まれていると思います。フロントには子供達、高齢者の方々も立ち寄って話をしている姿をよく見かけます。まさに、温かいコミュニティーが育まれている姿だと思います。また、数年理事をやっていると、管理会社のスタッフとの意思疎通もスムーズになり、相乗効果を生む事にも繋がる場合が多いです。

常光——昨今、防犯や高齢化といった問題に悩む組



秋祭り風景



クリスマスイベントの風景



園芸クラブ活動（じゃがいも収穫祭）



花いっぱい運動)

合も多いですが、その解決方法として「挨拶運動」があります。これは、防犯にも繋がりますし、コミュニティの活性化にも繋がります。

向井——**Brillia**では、第1期理事長の提案で1年目から取り組みました。理事が率先してやることで、それが徐々に居住者全体に広がったのではないかとおもいます。

河村——エレベーターで小さい子供から挨拶されると、こちらも自ずと挨拶が出てしまいますよね。4年目頃から完全に定着してきました。

高層マンションとして

常光——**Brillia**は18階建ての高層マンションですが、良く耳にするのは、若い人は比較的低層、高齢者が高層部分に住む事が多いと聞きますが、**Brillia**ではどうですか。

向井——価格帯に大きな差が無かったので、階層による年齢差が出てくるような事にはなっていないですね。

ペット飼育問題はあるか

常光——**Brillia**はペット飼育可となっておりますが、これまでに理事会で取り上げられるようなペット飼育に関する問題等はありませんか。

泉——これまで問題として挙がってきたことは無いですね。騒音については、問題となった住戸があったようですが、管理事務室の方が間に入って解決へ努力いただいている、理事会まで問題が上がってくる事は殆どありませんでした。

常光——ペット飼育においては細則を設けて様々なルールを決めていると思いますが、ルールは守られていますか。

泉——はい、入居当初から特に問題になったことはありません。最初から周りがルールを守っているので、自分も守らなければとの気持ちが働くのかもしれない。

また、ペット飼育とは別ですが、子供の騒ぐ声に対してのクレームはありますか。子供が多いマンションなので、どうしても問題としてでてきます。

我がマンション自慢

常光——では、最後に、マンションで自慢できる事、気に入っている点をお一人ずつお聞かせ下さい。

泉——やはり、コミュニティが活発な所ですね。外部から来た人が掲示板や活動を見て羨ましがするような活動ができていいる所は自慢できる事だと思います。

常光——コミュニティが活発なのは、雰囲気の良いマンションと言えますからね。素晴らしい事です

ね。

浅井——やはり先程の話題にも出ましたが、居住者同士の挨拶ですね。小さな子供までもが自然に挨拶をする。本当に気持ちの良いものです。

常光——そのような風土が初期の段階から定着していた訳ですよね。それも素晴らしいですね。

向井——私も笑顔で挨拶ができるマンションですね。挨拶が結果的には安全・安心に繋がりますからね。

西迫——理事になる前は、この**Brillia**に永住する事は全く考えていませんでしたが、理事になり、居住者、管理会社の方々、色々な人と繋がりができ、それらの方々に恵まれたおかげで、今ではここに永住する気持ちになっています。やはり、そのような人に恵まれたマンションであると言う事が自慢できる所だと思います。

常光——人との繋がりは自分を変えますからね。それだけ魅力にある人材が揃っていたと言う事でしょう。

河村——若い方と年配の方が一緒になる場がこれからは必要だと思います。その第1弾として、理事経験者を集めて懇親会などを行い、繋がりを広げて行ければと思います。そして、年齢層を超えた会話や議論が自然にできるマンションに育って行ければと思います。

常光——コミュニティの輪が広がってゆく事によって、先程、話のあった居住者全体の参加型活動などへの展開などに繋がってゆく訳ですね。実現できたら、素晴らしいですね。

本日は長時間ありがとうございました。

(2012年4月15日 Brillia 多摩センターにて)



Brillia 多摩センター管理組合

【概要】

●多摩市鶴牧3丁目2番、2007年3月より入居開始、鉄筋コンクリート造、地上18階・地下1階、住戸数530戸・他店舗3

●駐車場100%自走式駐車場、200%駐輪場、バイク置場120台

●共用施設／ゲストルーム／ライブラリーラウンジ／ミュージックスタジオ／パーティールーム／キッズルーム／スタディールーム／エクササイズルーム

●管理／東京建物アメニティーサポートに全面委託

●理事会／理事15名、監事2名の計17名