

# 大規模マンション 管理組合理事長・座談会〈1〉

新松戸の街の基盤をつくる大規模な区画整理事業が始まって半世紀。その後、次々と建てられた大規模マンションへの入居が始まって40数年。入居者の中で多くの比率を占めた団塊世代は、住みやすく便利な街へと成長した新松戸に住み続ける人も多く、今では70～80歳代に。高齢化が進んでいる。

こうした街の現状を、大規模マンションの管理組合理事長（以下：管理組合は略）を務める（務めていた）皆さんにお集まりいただき、目の前に迫る問題や今後の課題、将来の展望などについて話していただいた。参加して下さったのは、新松戸サンライトパストラル式番街（508戸／以下：式番街）理事長、渡辺敦子さん（59歳）、新松戸中央パークハウス（777戸／以下：中央パーク）理事長、鶴田正博さん（72歳）、新松戸ファミリーハイツ（589戸／以下：ファミリー）顧問（前理事長）、高橋道晴さん（73歳）の3人。

**高橋道晴★たかはしみちはる**  
1949年静岡県生まれ。学生時代は京都へ。古都を満喫しつつ大学院（修士）まで環境関係を専攻。当時先進的だった美濃部都政を志望して都庁勤務。環境行政に従事。青島、石原知事の下では都政全般のマネジメント。エネルギー企業を経て、現在は知人の会社の顧問。1979年からファミリー在住。2021年管理組合副理事長、'22年理事長、現在顧問。趣味はウォーキング。環境問題は元同僚で技術士（環境）の妻と共通の関心事です。

**鶴田正博★つるたまさひろ**  
1950年新潟県糸魚川生まれ。東京都内の大学を卒業して商社勤務。定年退職し、現在は中小企業の顧問。30歳直前、埼玉県から中央パークへ。管理組合理事に2回就任、2022～'23年（2年間）理事長就任。32歳からテニスを始め、中央パークテニスクラブ評議委員として松戸市テニス協会に参加。3回の理事経験を経て、現在は子供たちや後進の指導に力を注ぐ。新松戸愛、中央パーク愛強く、これまで転居を考えたことはない。

**渡辺敦子★わたなべあつこ**  
1963年松戸市生まれ。高校生まで常盤平で過ごす。2002年に式番街へ。2022年管理組合・地域生活部会長就任。2023年理事長就任。ヤマト運輸で配達員としてパート勤務の一方、ソフトボールチーム「式番街ブレイブス」「松戸市寒風」「松戸KGB」「松戸パラパラ」で活動。中央パークのテニスクラブ、バレーボール「新松戸クラブ」にも所属。仕事にもスポーツにも全力投球できる新松戸は、私のライフスタイルに欠かせない街です。

## ファミリーの「大改革」自立管理と高齢化問題

**高橋** 私はファミリーの管理組合副理事長（以下…管理組合省く）を1年、そのあと理事長を1年引き受けて、今年の5月で役を終えました。今は顧問として関わっています。任期中の課題は多かったのですが、中でも解決しなければいけない大きな課題がありましたね。数年前に行われた規約改正に問題があったんです。それを元に戻さないといけないかった。うちの場合、理事は半数改選なので、前の年にやったことを変えるというのは普通、やりませんよね。それで結局、常態化していくのですが、でも改正されたままだと長期的にみるとまずいことになる。だから総会で再改正の議決をする必要があったんです。

**鶴田** どんな改正だったのですか。  
**高橋** 駐車場使用料はそれまで、すべて修繕積立金にまわっていたのですが、管理費が不足した時は駐車場使用料で補填できるようにしたんです。一時的なら問題ないです。ただどこでは管理費が不足しても赤字になることはなく、問題点がみえなくなる。改善策を考えるきっかけもなくなってしまう。

このまま続けていると修繕積立金にも影響し、建物の老朽化対策に支障が生じかねません。こうしたことを2年かけて説明し、最終的に今年の総会で再改正しました。十数年前の「大改革」のときの規約に戻すことができたんです。

**鶴田** ファミールでは自立管理方式をとってらっしゃいますが、それはその「大改革」以降ということですか？

**高橋** そうです。十数年前に先輩方が行った大改革で、管理会社任せにしない自立管理方式になりました。主に営繕関係ですが、当時の管理会社が作成した長期修繕計画や工事見積りに疑問があり、長期的にも積立金不足になる見通しだった。そこで当時の理事さんたちが立ち上がり、自立管理という方法を取り入れたんです。自分たちでいろいろ勉強されて工事を進行管理し、支出と収入の見直しも徹底的に行ったんですね。その結果、修繕積立金も、大規模修繕をやったあとに数億円残るようになった。それは今も続いています。

**管理会社は最初、そんなことでいいと思いませんよ、と言ったらしいんですけど、当時の理事さんたちはやりきったんです（月刊新松戸2010年6月号～9月号）**「新松戸ファミリーハイツの試み―自立管理」に経緯を記載。私はね、これはファミリーの歴史上、すばらしい大改革だったと思うんですよ。

それがわずか十数年前のことなのに、今では形だけ残っていても、意義が忘れられている。それで目先の問題に對



高橋 道晴さん



処するため、大改革にかかわる規約を安易に変えてしまつたんですね。まあ、いろいろ事情はあったのですが。過去の歴史が継承されていないということは、ファミリーの問題の一つだと思います。

**渡辺** 式番街では逆に、理事長を決める時期になると毎回管理会社にすべて任せたいという話が出てくるんですよ。

今は階ごとに理事を決めますが、80歳以上は気の毒だから外そうという意見もあるんです。でもそうやって外していくと、理事になる人がほんとうに少なくなってしまう。

**高橋** 直面している一番大きな問題がそれです。高齢化。

ファミリーの場合、定着率が高いんですね。賃貸は1割ぐらいで、入れ替わりについてはあまり調べてないけど、40数年ずっと住んでる方が多い。ですから平均年齢をみると年々上がっていて、65歳以上の人がまもなく50パーセントになります。それとともに選ばれる理事も高齢化して、病気や様々な事情で辞退する方も多くなる。こうした状況の中で、管理会社に任せず施工業者の選定から終了後の検査まですべて自分たちで行うのは負担があまりに大きい。とくに理事長や部長などは責任が重くて大変です。

私も70歳を過ぎての理事長は大変でしたが、後任は私よりさらにすこし上。今のやり方では、体力気力とも限界のような気がします。高い志を引き継いでいくのは容易じゃない。他のマンションでも高齢化が進み、理事長は大変だという声をよく耳にしますので、この機会に意見交換がで

ければと思っています。

### 専門部会や下部組織の活躍

**鶴田** 私が中央パークに入居したのは44年前。最初からの住民です。この間に理事を3回引き受け、3回目でも理事長を引き受けた。今年で2年目です。うちの場合、理事の中から互選で理事長を決めていて、最長2年です。

中央パークは新松戸のほぼ真ん中に位置していて、規模も新松戸で2番目に大きい。築年数からいっても、まあ自分としては、新松戸のマンション群の中の長男といえますか、長男としての体



渡辺 敦子さん

を示さないといけないという意識があるんですけど……なあって、あまり突っ張ってても嫌われるだけだけど(笑)。でも、さりげなく見本にならなければいけないという、そんな気持ちはありますね。

**高橋** ファミリーの管理会社が合併吸収されて、今は中央パークと同じ会社ですよ。管理方式は違いますが。

**鶴田** そうですね。うちは管理会社にすべて任せています。それと、最初の経緯はよく知りませんが、おそらく管理会

社が主導するかたちで理事会の組織化も進められていて、管理という点ではまずまずうまくいっている。まあ、その分、お金はたくさん払ってますけど……(笑)。

**高橋** どのように組織化を?

**鶴田** 理事会の中に専門部会が8部会あって、その下に専門委員会が8つ、専門部会の下に諮問委員会が1つずつあるんです。専門部会の方の中には専門家の方もいて、諮問委員会の人たちが「どうしたらいいですかね?」と意見を求めると、相談に乗ってもらえるわけです。

**高橋** 専門部会にはどんなものがあるんですか。

**鶴田** 総務、資金管理、施設管理、渉外・広報、生活環境、防犯防災、イベント推進、コミュニティ福祉の8つです。

**高橋** なるほど。でも、専門性が高くなるとバトンタッチする人を探すのが難しくなりませんか。

**鶴田** それはありますね。ただ専門部会の人たちは2年ごとに代わりますが、専門委員会の人たちは結構、長く続けてくださってる。毎年、専門委員の募集はしてませんが、それでもどうだろう……8割ぐらいは残ってくれてるんじゃないかな。10年単位くらいですこしずつ変わっていつて。

**渡辺** 式番街も専門部会が10部門あります。あまりに専門すぎてよく分からないくらい……(笑)。

**鶴田** うちよりすごい(笑)。どんな部門が?

**渡辺** 事務局、経理部会、規約部会、契約購買部会、修繕計画部会、設備・機器部会、建物・施設部会、防災防犯部

会、地域生活部会、庭園植栽部会の10部門です。

**鶴田** 事務局のあるところがうちと違いますね。

**渡辺** そう。事務局は大変なんです。でも他も……たとえば契約購買部会は、契約するときにいろいろ調べて審査しますが、責任は重いし専門知識は必要だし……ごも大変(笑)。

**高橋** メンバーはどうやって選んでいるんですか?

**渡辺** それが難しい(笑)。まず、理事候補の方にアンケートを出すんですね。どんな仕事をしてるのか? パソコンはできるか? どの部会を希望するか? といった内容ですが、警戒してあまり書いてくだ

さらない方もいる(笑)。理事になって初めて、この方はこれが得意なんだと分かって、あとは各部会で取り合い(笑)。

そんな方には、任期終了後もなるべく専門委や部会、下部のボランティア組織に残ってもらうようにお願いしています。一応、募集はかけますが、応募がないので。

**鶴田** いろいろできる方がすくなくときは大変ですね。

**渡辺** 仕事をしたことがないという主婦の方もいらつしやいますし、パソコンができないという方もいらつしやる。何をどうしていいのかわからないって言われるんですが、



鶴田 正博さん

サポートしますから、手伝いますからと言って、なんとしてもやってもらう（笑）。だって、ほかにいませんから。

そういう私も、パソコンはやったことがなかったんです。たまたま家にあったから恐る恐る開いて、テンプレートがあつたのでなんとかすこしずつできるよになつたけど…とにかくやるしかないんです。

**鶴田** 偉いなあ。普通だと、私には無理だからやりませんとなるところだけど（笑）。

**渡辺** 毎年みんなで作っていると、やらなければいけない雰囲気が出てくるんです。私が理事長を引き受けたのも、やるしかないのかなあって雰囲気になつたから（笑）。

22年前に式番街に越してきましたが、その年に役員の順番が回ってきて、わけもわからず引き受けたんですね。当時は1年だったから、指示されたことだけやって終わり。そのあと任期が2年になり、半分ずつ交代制になつて順番が回つてこなくなつた。去年、21年ぶりに順番が回つてきたので、地域生活部長を引き受けたんです。新松戸まつりだとかイベント関係の担当。

そこでイベントボランティアのチームを立ち上げて、イベントをやるとき、昔はこうだったとか、今ならこういったこともできるとか、いろんなアイデアを出してもらうチーム。だから2年目もそれをやろうと思っていたら、うちでは理事長は2年目の人から選ぶんですが、その年のメンバーが50代、60代が中心で、ほぼ全員働いていた。みんな

な理事長は無理だと言って、じゃあどうする？ じゃんけんにしようか？ とかいろいろあつて、結局、推薦で3人選ばれ、私の仕事は昼過ぎに終わるので、私が引き受けるしかないのかなあって雰囲気になつた（笑）。

**高橋** 女性の理事長はまだまだすくないですよ。

**鶴田** 南パークさんは去年、女性の理事長だったし、式番街も待望の女性理事長が出た。中央パークは後れをとつたけど（笑）、来年はぜひと思つてます。

**高橋** フルタイムの理事さんが多い式番街では、理事会の活動は基本的に土日ですか？

**渡辺** そうですね。平日はなかなか時間がとれません。リタイアした方も数名いらつしやるけど、みんな理事より監事がいいと言われる。こんな状況なので管理会社に任せたいという話になるんですね。

それでもなんとか続けていけるのは、うちはマンシヨン管理専門のコンサル会社と年間契約を結んでいて、管理組合業務案件についてその都度、適切な助言をいただけるんです。それでとても助かっているし、あとはやっぱり、専門委やボランティア組織のサポートがあるからだと思います。

**鶴田** 私もそう思いますね。でないと回っていきません。  
**高橋** ファミールは残念ながら営繕以外の専門委員会は設けてこなかったけど、理事に代わつて専門的に検討してくれる体制があれば、理事の負担をもっと軽くできるのかもしれないですね。（続く）