

*注:1981(S56)年に導入された「新耐震基準」では、震度6強~7クラスの地震でも倒壊しないことが目標とされた。

大規模マンション 管理組合理事長・座談会〈2〉

松戸市の副都心となる理想的な街をつくろうと大規模な区画整理事業が始まったのは1972年のこと。駅名も「北馬橋」ではなく「新松戸」とされた街には、やがて大規模マンションや戸建住宅が建ち並び、多くの人々が定住。新しく始められた祭りは回を重ねるごとに盛大になり、街にしっかり定着した。住民の多くを占めた団塊世代前後の人たちは、便利な街に成長した新松戸に住み続ける人も多く、半世紀を経て70~80歳代に。10月号に続いて、こうした新松戸の状況や課題を、大規模マンション管理組合理事長を務める渡辺敦子さん(新松戸サンライトパストラル武番街=508戸/以下:武番街)、鶴田正博さん(新松戸中央パークハウス=777戸/以下:中央パーク)、前理事長で現在は顧問の高橋道晴さん(新松戸ファミリーハイツ=589戸/以下:ファミリー)の3人にお話をいただいた。

渡辺敦子★わたなべあつこ

1963年松戸市生まれ。高校卒業まで常盤平在住。2002年サンライトパストラル武番街へ。2022年管理組合・地域生活部会長就任。2023年理事長就任。ヤマト運輸パート配達員として働く一方、ソフトボールチーム「武番街ブレイブス」「松戸市寒風」などで活動。中央パークハウステニスクラブ、バレーボールクラブにも所属。

鶴田正博★つるとまさひろ

1950年新潟県糸魚川市生まれ。都内の大学を卒業して商社勤務。定年で退職し、中小企業顧問。30歳直前、埼玉県から新松戸中央パークハウスへ。管理組合理事2回を経て2022年理事長就任。現在2年目。32歳からテニスを始め、中央パークテニスクラブ評議員として松戸市テニス協会に参加。現在後進の指導に力を注ぐ。

高橋道晴★たかはしみちはる

1949年静岡市生まれ。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。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、石原知事の下で都政全般のマネジメント。現在、知人の会社の顧問。1979年新松戸ファミリーハイツへ。2021年管理組合副理事長、22年理事長、現在顧問。

うなると管理費も上がることになる。年金暮らしになると厳しいんじゃないでしょうか。

鶴田 管理組合の通常業務をすべて引き受けるという会社もあるから、今後は需要も増えていくだろうし、いろんなプランを提案してくると思いますよ。

高橋 高齢化とともに設備の老朽化も大きな課題ですね。外周については、新松戸のマンションはどれも計画的に大規模修繕を行っていますが、内部はこれからというところが少なくない。

鶴田 耐震工事と配管取り替え工事は重要課題ですね。耐震については、1981年の建築基準法の改正で基準が厳しくなりましたが、うちも含めて新松戸はその前に建てられたマンションが多い。(※注)

高橋 地盤が弱い新松戸では、杭が固い地盤に届くまでかなり深く打ってあると聞いたことはありますが…。

渡辺 サンライトパストラル系のマンションにはサンパス連絡協議会とサンパス長期修繕専門部会があって、定期的に会合を開いています。そこで最近よく話題になるのが配管の取替え工事ですね。

六番街さんでは給水縦管と給水横管の交換が終わわり、五番街さんは排水縦管の交換を終えたと聞いています。うちは現在、給水縦管にラスカット設備を付加して使っています。10年後ぐらいには更新の検討が必要になりそうだと思います。

鶴田 パーク系にも連絡会がありますが、お互いに構造が似ているので参考になることが多いですね。

高齢化と老朽化

——前回は、それぞれの管理組合の運営方法や住民の高齢化についてお話いただきました。中央パークと武番街では、契約している管理会社や管理専門コンサルタントのサポートを受けながら、専門部会が管理組合を支え、ファミリーでは、十数年前の大改革で自立管理方式を取り入れたことで資産的不安は解消したものの、高齢化で自立管理の維持が難しくなっている、というお話でした。

高橋 そうですね。先輩方が大改革を成功させたことや、五番街を参考に「お助けボランティア隊」を結成したことなどは、ファミリーのアイデンティティの一部になっていると思います。ただ、そのエネルギーを次の世代に引き継いでもらいたいのですが、若い人たちはとにかく忙しい。休日も管理組合の仕事となると、かなり大変です。

それでも役員を引き受けてくださる希望の星が、いることはいるんですよ。彼らは、発想は豊かだし、必要なことはパソコンでサツとやっちゃうし…。我々とスピード感が違う。だから、その能力を生かして短時間に集中して頑張ってもらい、あとは我々高齢者がフォローしていける柔軟な体制づくりが、これから必要じゃないかと思うんです。

鶴田 管理方法は違っていても、高齢化で役員のなり手がいない状況はどこも同じ。高橋さんがおっしゃる通りに運営体制を見直して乗り切っていくか、管理会社にすべて任せるか。要するにお金で解決することですが、**渡辺** 管理会社に任せたいという意見は多いのですが、そ

高橋 パークハウス系とサンライト系が多い新松戸で、ファミリーは孤立してるなあ。名譽ある孤立だ(笑)。

鶴田 どこかに入れてもらうといいのでは？ プライブさんも最近、サンライト系に入ったと聞きましたよ。

高橋 会合は年に何回くらい開いているのですか。**渡辺** 連絡協議会も修繕専門部会もそれぞれ年4回ですが、それ以外でも個別に訪問したり、こちらに教えに来ていただったり。臨機応変にやっています。

鶴田 パーク系は基本的に年2回ですが、じつはコロナ禍でしばらく活動を中止していたんです。それで1年たち、2年が過ぎて…。こ

うなると、再開するのがだんだん億劫になっちゃうんですね。振り子時計が一度止まると、次に動かすときは大きな力が必要になる。

高橋 たしかに、やらなくて当たり前になつてしまったものを再開するには大きな決心が必要ですね。中止期間が長いとその間に役員交代もあるから、ノウハウの継承も途切れてしまう。これはコロナ後遺症の一つですね。

鶴田 そうなんです。しかもこの3年でみんな確実に3つ年をとって、気分的にも体力的にも、ちよつと面倒くさいなあという雰囲気蔓延してる(笑)。

これではいけないということで、ようやくこの11月から



渡辺 敦子さん



再開することになりました。

ドシャ降り決行！3年ぶりの観桜会

鶴田 逆に、コロナ下で役員を引き受けた人は楽だったかもしれないなあ（笑）。

渡辺 でも、「理事を引き受けたけど、何もやらなくて寂しかった」という声も、結構、聞きましたよ。

高橋 なるほど。

渡辺 それでこの春、コロナが落ち着いてきたので観桜会を開いたんです、3年ぶりに。

鶴田 じつはうちも、同じ日に花見会を計画していたんです。ところが、その日は大雨でね。もちろん中止にしましたが、後日、渡辺さんに「式番街は？」って訊いたら「やりましたよ」って。あの雨の中、信じられなかった（笑）。

渡辺 やると言ったらやるんです（笑）。

ただ、コロナ禍で3年間開催してこなかったもので、やり方を知っている役員がいなくて…。何をどうすればいいのかさっぱりわからず、大変でした。しかも、前日から大雨の予報でしょ。コロナはまだ完全に収まらなかったわけじゃないから、できるだけ室内は避けたい。じゃあ、どうする？というところで、急ぎよ、防災用テントを使うことにしました。当日の朝、雨が降り出す前に大急ぎでテントを5つ設置しました。

高橋 住民の方の参加は？

渡辺 そのあとドシャ降りになりましたが、大勢来てくだ

街の骨格は、大きな道路や川、公園、大規模な施設などで形成されますが、新松戸では大規模マンションが骨格の一つになっている。

鶴田 そう思います。だから大規模マンションが汚れると、街全体もくすんでくる。新松戸のイメージに大きく影響します。

高橋 街の景観という点でも、それぞれのマンションが責任を持ってきれいに整備していくことは大切ですね。

鶴田 だからうちでは、予算を組んで敷地内の公園などを高圧洗浄することにしたんです。費用は数百万円かかるけど、資産価値という点でも、その価値はあると思います。

きれいになったらベンチも置いて、老人が恋を語りたくなるような公園にします（笑）。

高橋 いいですね（笑）。

ベンチといえば、サンライト五番街も、手入れされた敷地にベンチがあつて、誰でも休めるようになっていて。散歩のときそういうのがあると、なんだかほっとしますね。「コミュニティ五番街」として思想的にも新松戸のマンション群をリードしてきたゆとりというか、風格を感じます。

渡辺 誰が座ってもいい椅子、いいですよ。式番街も協力しているんですよ。去年の春、「新松戸みんなの椅子プロジェクト実行委員会」が立ち上げられて、うちも協力することにしました。

鶴田 うちも協力しています。けやき通りのバス停の近くに丸太の椅子を6つ置いて、誰でも座っていただける。

高橋 そうでしたか。最近はマンションでも「監視カメラ

さいましたよ。焼きそばや五目ちらしなども出だし、寒いのでお酒は熱燗にして（笑）。久しぶりに顔を合わせるという方も多く、皆さん、楽しそうに歓談されてました。

高橋 そういえば、去年の新松戸まつりも初日は雨だったけど、すごい人出でしたね。人と人が出会う場というのか、そんな機会が求められていたということでしょうかね。

主催者の方々はよく決断されたなあと感じましたので、式番街はドシャ降りでお花見を…（笑）。

渡辺 もちろん全員が全員、賛成ってわけじゃなかったと思うんです。でも参加して

くださった方たちは、雨だったけど、なんだか楽しかったと（笑）。喜んでくださる方がこんなにいらっ

しゃるんだなあって、うれしかったです。

恋を語りたくなるような公園

高橋 新松戸は大規模マンションを中心に開発されたといわれます。街の中に占めるマンションの敷地面積の割合が非常に大きくて、道路に接している距離も長い。道路沿いの花壇に季節の花が咲いていたり、春にはあちこちのマンションで満開の桜が見られたり、生垣のアペリアがいい香りを放っていたり…。散歩も楽しくなります。

設置」といった看板を見かけますが、地域との良好な関係をどう築いていくかということも、もっと考えたほうがいいのかもしれないね。

鶴田 「外部の人は立ち入り禁止」の看板、中央パークは出していないんですよ。

それには理由があつて、敷地内を東西に横切る2本の道路―敷地のまん中と駐車場の所ですが、

そこは近隣の人が近道のため通つていいことになっていて、そのかわり松戸市から税制優遇を受けている。

高橋・渡辺 いや、知らなかった！

鶴田 運営はこちらに任せてもらつていますけどね。

渡辺 高橋さんがおっしゃるように、地域にオープンでいるほうが安全

ということもあるかもしれませんね。

「流通経済大学」というチャンス

鶴田 僕は理事長を引き受けたとき、住民の安全安心を担保する、高齢者対策を進める、資産価値を上げる、という3つのテーマを決めて、いま仕上げにかかっているところです。マンションの寿命は、昔は40〜60年といわれました



高橋 道晴さん



鶴田 正博さん

が、最近はメンテナンス次第でもっと長く持つという見通しです。新松戸のマンションは計画的に大規模修繕が行われているので、このままいけばまだ40年ぐらい大丈夫じゃないでしょうか。ま、そのころ僕はもういないし(笑)。

高橋 ファミールにとって高齢化と老朽化は大きなテーマであり、その対策となる若手の活用や変革の試みはもう一つのテーマです。入居から45年、管理組合の過去の実績や先輩方の輝かしい頑張りといった歴史をきちんと形に残して、若い人たちには、そうした歴史を踏まえた上で、新たな展開をやってほしいと期待しています。

渡辺 コロナのせいか最近、いいね、やろう！って熱くなる人が少なくなってきた気がします。でもコロナも落ち着いてきたので、新松戸の街全体としてのイベント：例えば運動会とかお花見とか、マンションの人も戸建ての人も誰とでも知り合える場を、これからどんどん取り戻していきたいですね。若い人の話も聞きたいし、いろんな形で交流していきたい。私もまだ頑張れそうなので、そんなお手伝いができるといいなと思っています。

鶴田 新松戸という街は、ほぼゼロから出発して働き盛りの団塊世代を中心に全国から優秀な人が大勢集まってきた。人口密度も高く、いざれ松戸の中心になると、僕は真面目に考えていたんです。だけど残念ながら、快速が止まらないまま50年が過ぎ、団塊世代も70代となってパワーがなくなってきた。

でも、街としての成長期は過ぎたけど、このまま守りだ

けではダメだと思うんです。東口の改善やけやき通りの開通、中央公園をもっと快適な空間にすることといったことを進めながら、循環型の快適な街にしていきたい。こんなことを言うと、お前、市長選に出ろって言われますが(笑)。

高橋 最近、流通経済大学がコモンズという空間をつくらうということではないかなって思っています。

新松戸にとって、これはチャンスだと思っています。この街の住民としてできることは協力するので、新松戸を舞台にいろいろチャレンジしていただきたい。

鶴田 流経大は明るい話題の一つですね。学生さんたちももっと街に関わってほしいなあ。例えば中央公園の横にあるJAXA(宇宙航空研究開発機構)の宿舎、今はもう使われていないけど、あんないい場所にあるのにもったいない。買い取って学生寮にするとか、できないかなあ…?

渡辺 新松戸には日本語学校も多いけど、その学生さんたちが先生方と一緒に、イオン(元ダイエー)の辺りでゴミ拾いしているのを、仕事るときよく見かけるんです。いい子たちだなあって、いつも感心して見ているんですよ。

高橋 銀行やスーパーの撤退、学校の統廃合など、まるで今の日本の縮図のような街ですが、さいわい地域との連携に熱心な流経大がある。街として、若いエネルギーの受け皿にならない手はないと思います。

このチャンス逃さず、チャレンジする姿勢を持ち続ける街であってほしいですね。個人的にも、そう自戒しているところですよ(笑)。

(終)