

## 超大規模マンションの管理組合



### 村澤 優子

ザ・トーキョー・タワーズ管理組合  
前理事長

#### 住宅歴

**Q:** 村澤さんはこれまでどのような住宅にお住まいになられましたか？

**A:** 公務員の主人と結婚して以来、公務員住宅を1年半から2年ごとに移り、全国を転々としてきました。集合住宅でなく、戸建て住宅の時もありました。

4人の子どもの成長して手狭になったので、光が丘パークニュータウン(東京都練馬区)の公団分譲住宅(25階建て)を購入し、18年間暮らしました。

そして、主人や子供の通勤に便利な都心近くのマンションに移ろうと、丁度、販売中だった「ザ・トーキョー・タワーズ」を購入したのです。

**Q:** たくさんの住宅や地域を経験された

のですね。この超大規模高層マンションに住んで、特に、印象的だったのはどんなことですか？

#### 管理組合の役員

**A:** 公務員住宅も、公団の分譲住宅も公共的な住宅でしたが、民間のマンションは初めてでした。ここは、再開発ですから事業者の構成が複雑ですね。なんて大変なところに住んでしまったのだろうと思いました。

それは、管理組合に関わっていなければ、気づかなかったかも知れません。私は、光が丘パークニュータウンで自治会と管理組合に関わっていました。そこで、日常生活に支障のあることを管理組合に申し入れたり、相談しようとしたことがあったのですが、管理組合役員の方には、女性が何かを言っても聞いてもらえず、悔しい思いをしたことがあったのです。それならと、マンションのことを勉強して、マンション管理士の資格を取り、広報の理事を1年と、理事長を1年担当させていただきました。

その経験から、主婦や子供、お年寄りなどの声が組合に届くという仕組みが大事だと思い、ここでも理事に立候補したのです。

**Q:** 志願されたのですね。

**A:** 理事の定員17名に対し、立候補された方は49名いらっしゃいました。

**Q:** 積極的ですね。年齢や性別で特徴はありましたか？

**A:** 年齢も性別も様々でした。マンションに住むのは初めての方も、前に管理組合の理事長を経験された方もいらっしゃいました。

**Q:** 最初に取り組んだのは、どんな問題でしたか？

**A:** 規約改正でした。

**Q:** 第一期からですか？

**A:** すぐは無理なんじゃないかという声もありました。しかし、売主が作った規約を押し付けられるのではなく、自分たちの規約を持ちたいということで改正に取り組みました。

主な改正点は、共用部を管理するために、施設管理者を置いていたのですが、その施設管理者を廃止して、管理組合が直接管理する仕組みに改めたこと、それから、管理組合が、ミッドタワー部会、ミッドタワー低層部会、ミッドタワー高層部会、シータワー部会、ミッドタワー高層・シータワー部会と、住棟や分譲と賃貸の形態別に5つに分けられていたのですが、それを、ミッドタワー部会、ミッドタワー低層部会、ミッドタワー高層・シータワー部会という3部会の構成に変えたのです。分譲を住棟別にせず、運命共同体にしようという考え方でした。

**A:** ここは、大きなマンションなので、入居は、シータワー棟は2月から、ミッドタワー棟は4月から開始しました。管理組合が出来たのが6月末でしたから、その間は施設管理者が管理し、管理会社が住民対応や苦情の窓口となっていました。

管理組合ができるまで、判断を保留された項目が何百項目とあり、管理組合結成後に、それを一つ一つ検討してゆきました。

居住のルールを周知させて、皆さんがお互いにそのルールを守り、気持ちよく暮らして生きましようねということをやってきました。

#### 東京湾大華火祭

**A:** それから、ここで一番大変なことは、東京湾の花火大会(東京湾大華火祭)があることなんです。8月上旬に、晴海の客船



写真5 東京湾大華火祭

ターミナルとレインボーブリッジの間に台船を浮かべ、1万発以上の花火を打上げる中央区主催の行事です。

インターネットで、「今度できたマンションは、良い観覧場所だ」と流されたこともあって、大勢の見物客が殺到することが心配されました。管理組合が正式にスタートした6月末以前から、花火対策委員会という特別チームを立ち上げて、管理会社の方にも参加いただきました。

どうやって、この建物と住民の安全を護ろうかと一所懸命考え、敷地一帯にバリケードを作って外部の方の侵入を防ぎ、居住者の方には入館証を作ったり、団地の中でも観覧場所を決め、抽選をしたりと、大奮闘でした。花火対策委員の方たちは、週1回集まって、時には深夜に至るまで、話し合いました。

この花火対策と管理組合役員を決める段階で、集まったメンバーが言いたいことを言い合い、どなり合ったりしているうちに、旧知の仲のようになってゆきました。

**Q:** 「戦友」になったのですね。我々も設計競技(コンペ)などで、限られた時間の中で意見を戦わせた仲間は、いつまでも良い関係が続き、それが財産にもなっ

ています。

**A:** 花火対策には、当日の見回りなどのボランティアに、百何十人の方が集ってくださいました。

#### 下町精神風土

**Q:** 普通は嫌がられる管理組合の役員に大勢の方が立候補したり、ボランティアにたくさんの方が集まったり、ここはなかなか素晴らしい団地ですね。

**A:** 何故かわかりませんが、この勝どきという場所を選んだ方は、下町の人情というか、底辺があるのではないかなとも思っています。

超高層マンションでも、山の手と下町、湾岸地域では、隣人との付き合いも違うところがあるのではないのでしょうか。ここは、言いたいことを言い合って、だけどさばりしている精神構造を持っている方が多いのではないかと思います。

**Q:** 開けっぴろげというか、カラッとしているのですね。他に気のつかれたことはありますか？

**A:** 建物の中のことでと、一部の方は販売の時に聞いた、「ホテルライク」という言葉から、ホテルのようにコンシェルジュがいて、お金さえ払えばいろんなことをやってもらえるとお考えの方もいらっしゃると思います。子供がロビーで遊んでいたり、宅配便がエレベーターに乗るのは許せないとか。でも、規模が大きくても、分譲マンションは、居住者の管理組合が管理していて、ホテルとは違うということ、管理会社からお話しいただいています。

建物の外のことでと、ここはもとも

と倉庫街で、再開発や道路の計画がいくつもあります。販売時の重要事項説明に全てのことが書かれている訳ではなく、地下を通るはずの幹線道路が、地上へと変更になったり、近隣マンションの建て替えがあったりで、そういうことは聞いてなかったと、事業者に集団で陳情や申し入れをしたこともいくつかありました。

一時期、共用部で署名運動をしたり、困ったこともありました。それもまあ、一つのコミュニケーションであって、皆さん管理組合や理事会に力を貸してもらいたいとお話すると、快く引き受けてくださることもあるので、そういう人たちを切り捨ててしまうのではなく、マンションを良くしていこうという気持ちは同じで、ただ、重きを置く部分が違うというだけで、永い居住の間には、同志として一緒にやっていける人たちがだあと期待しています。

あと私がひとつ驚いたのは、世代間ギャップというか、若い人たちは近隣に目が開かれているんですね。ここは、海に近いので、ボートなど近隣のクラブに入って、周辺の方とお付き合いしている方もいらっしゃいます。

実は、この公開空地の通路を、通勤や通学路として使われる周辺の方がいて、私は、当初、なるべく外の公道を使っていたくよう誘導しようと思ったのですが、若い方達は、いいじゃないですか、どうぞ、どうぞ使ってください。通ってくださいとおっしゃいました。私は、ああ凄いな、心が開かれていると学びました。団塊の世代は少し戦闘的(利己的?)なのかもしれませんね。

## ペットは家族



### 林 五郎

ザ・トーキョー・タワーズ  
ペットクラブ会長

#### 散歩にでる

(ザ・トーキョー・タワーズ1階で)

**Q:** おはようございます。愛犬のひなちゃんいつもの散歩のコースを歩いでいただけますか。

**A:** 普段の散歩でいいですね。では出発点まで移動しましょう。

**A:** さて、ここが出発点です。マンションの規約には玄関の外に出たらわんちゃんを降ろせるのですが、ペットクラブでは、屋外でも屋根があり雨のあたらない所ではワンちゃんを抱っこするようにお願い

しています。そうすることで軒先の玄関先でいきなりマーキングするということも防げます。

**Q:** ひなちゃんの種類は？

**A:** ダックスフントとチワワの合の子なんです。太っちゃって、お父さんと一緒なんですよ。

**Q:** 朝見てたら、お子様を抱いて出勤するお父さんが結構多いですね。

**A:** そうなんです。子供と一緒に家を出て、保育園に預けてから会社に行ってるお父さんも多いようです。