

平成 26 年 2 月 (第 33 号)

NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永

横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

マンションの春秋

その4

備えた分だけ、憂いなし

2月8日、2月15日と記録的な大雪だった。横浜市青葉区のすすき野第三住宅（136戸）も、朝からすっぽりと雪に包まれた。早朝、団地内歩道は、住民が歩いた細い跡があるだけ。雪かき用のスコップを取出し、雪かき作業。何十年かぶりの作業、力が入りすぎて、すぐ腰や腕が痛くなってきた。普段は植栽の剪定活動などに取り組んでいる「環境クラブ」のメンバーが、5、6人出てきて、スコップをふるい始めた。団地内には、縦に貫く300メートル近い石張りの舗道とこれにつながる2本の歩道があり、これが住民の通路だ。この道の雪をどかさないと、住民の足が止まる。

雪はサラッとして、かき出しやすい。「何かお手伝いできることはありませんか」と男性が、近寄ってきた。スコップをわたす。実は、環境クラブでは、1年も前から雪かき用のスコップを買う予定だったが、あの今年の酷暑などで、「雪かきなんて」と、想像ができなかった。

住民から拋出していただいたスコップをかき集めて、なんとか作業をこなしたが、準備不足を悔やんだ。災害対策は、「備えあれば憂いなし」と言われるが、「備えた分だけ憂いなし」が本当だ。

午後になって、雪がやんでみると、団地内の樹木の枝が折れていた。屋根からの落雪の直撃を受けたのだ。こんなことは、数十年來なかった。団地の屋根は、切妻になっていて、積もった雪が落ちやすい。棟によっては、1メートルも吹き溜まりになった雪が今にも、落ちそうに厩からせり出している。時々、塊が落下する、ドーンと大きな地響きがして、物干しの竿が吹っ飛んだ。「屋根からの落雪に注意してください」と、テレビ放送で呼びかけていたが、団地もそうか、と思わずひやりと。

傾斜屋根には、落雪の危険があるとはわかっているつもりだが、その備えは全くゼロ。「雪国なら屋根に雪止めを取り付けるのは当たり前ですよ」と、東北出身の女性に言われて、なるほど、と納得した。

雪に脆弱な団地

1週間後の14日から15日にかけても、前週を上回る大雪。雪かきに朝から飛び出したが、



団地のバス停前の道路の雪かきも懸命に＝
横浜市青葉区すすき野1丁目

雪質が重く、すぐ腕が痛くなった。駐車場の車も屋根に高くつもり、車を出せない。駐車場全体を雪かきしないと、車を動かさないと知った。バス停が団地の前にあるが、利用する人のためにと真っ先に雪かきした。しかし、雪が重すぎる。水を含んでシャーベットのようにになっている。スコップは、軽い雪と重い雪用と2種類が必要と知った。これも北国の人なら、常識だろう。

(川上 湛永)

△ (金沢区 六浦台団地)

一方、横浜市金沢区の六浦台団地(270戸)では、最寄り駅から団地内を通過して循環する京急バスが、8日、9日、それに15日、16日の4日間運休になった。

バスよ走れと、住民が出て、バス停や団地内バス道路を雪かきしたが、バスは来なかった。「バス会社は、下見には来たが、雪かきは利用者任せだからね」とある住民は不満をぶつけた。

数年前、周辺の町内会と一緒に運動して、バスを走らせたが、肝心のときに、止まったのでは、住民の期待を裏切ることになる。



各棟ごとに大勢で雪かき＝六浦台団地



しかし、大雪なので、それはそれとして、団地では70人以上と思われる住民の方は、団地内の通路を確保しようと懸命に雪かき。女性も出て、重い雪をどかしたが、歩道沿いに植えられた、ツツジやサツキが雪かきの雪に埋まってしまった。子供たちは、雪だるまづくりやかまくらづくりにと、久しぶりの雪に夢中だった。(佐藤 忠雄)

理事長 29年

小澤 忠二 回想録連載 - 33

ペット盛衰記 その2

旧住宅公団や地方公共団体の分譲集合住宅では、犬猫ペットの飼育を禁止しているが、管理組合はその運用を巡って大変苦慮した経緯があり、前回の猫に続き今回は犬を中心に述べてみます。

人間模様により鮮明に写し出す犬

猫に次いで多く飼われたのが犬で、「ペットは飼い主に似る」と云われているが、それを象徴するのが、犬かも知れません。

猫と異なり入居後に大暴発したという経緯はなく、入居時連れて来た人が多かったと記憶しています。当時の公団分譲団地は若いエリートサラリーマンが大部分で経済的には恵まれてない状況から、小型雑種犬やスピック種でした。

そして、初期分譲段階だったので防音対策が不十分で、鳴き声に対しての苦情が多発したが、これも数年後には入居者の大部分が新婚だったので、子供が産れるとその方に愛情が移るせいか、

飼育者は減ってしまい、むしろ熟年者の家庭で飼われるように変わってしまいました。尚、その後転入して来た人の中には、ペット飼育禁止を知らない人も多く、大きい犬をベランダで飼い、夜中に吠える声が近隣の棟まで達することから多数の苦情が寄せられるケースもあって、人の入れ替わりの激しさ、難しさを改めて知らされました。そして最盛期でも十数匹位だったと思うが、集合住宅は戸建て住宅と異なって防犯上の必要はなく、成長すると狭いから飼育が難しい、更に餌代もかかり、飼育が高齢化すると体を洗う、散歩をさせるなどの困難に耐えられず、家庭不和など特別な理由から飼育する以外は、ほとんど止めてしまったようです。

犬の散歩禁止

ところが、入居 30 年近くになって飼育するひとが減ってしまったのに、何故か犬連れの散歩が団地内に増えて苦情が寄せられるようになりました。そこで調べて見ると、団地外から入って来ることが分かり、見事に仕上がってきた団地の芝生や緑が、近隣に増えた戸建て住宅の人からは格好の散歩道となってしまったもののようで、団地住民からは電柱や樹木に小便をする犬に腹立ったもののように感じました。

そこで「犬の散歩禁止」の立札を何カ所かに立てたところ、今度は団地内から何故禁止するのかとのクレーム。考えて見ると、団地建設当時は周囲のほとんどが農地だったのが、いつの間にか戸建て住宅で埋め尽くされて、犬の遊び場がなくなり、広い開放型の団地も便利になった代りに、管理が難しくもなったことに気付きました。

意外な効き目の防犯カメラと飼育モラルの向上

しかし、立札を建てたところで、犬の散歩が直ぐに無くなった訳ではなく、その 2 年後位に建物に対しての落書きや自転車・乗用車の盗難が多発したことから、新宿歌舞伎町のケースに習い、団地としては全国初の防犯カメラを何台か設置することになりました。

このカメラは 360 度回転撮影のため、広い敷地内には適切で、その上、管理事務所で集中管理が出来ることから、敷地内のほとんどが見渡せました。そこで、子供の悪戯制止、駐車禁止、押し売りお断りなど、団地内放送を使って直ぐに放送したため、始めはどうして分かってしまうのかなあと云っていた人もかなりあったが、これがやがてカメラだと知れわたり、これが効いたか、最近では犬連れの散歩がめっきり減りました。

それでは猫と異なり、どうしても必要な犬の散歩は何処でやっているかという事ですが、幸いにも戸塚区には調整区域になっている農地が相当あり、夕方になるとこの周囲が格好の場となっているようで、方々からやって来ます。中には、3 匹位連れた人も来て挨拶を交わすなど、社交の場にすらなる訳です。しかし、町内の狭い歩道を連れ歩くのは、車の運転者からすれば気を使ってしまうところです。

尚、農地なので必要はないと思うが、糞を捨てる人がかなりあり、ストレスを溜めて鳴き声を出すことの無いよう飼育方法の向上もあったようで、犬嫌いの人の反応は少なくなっていることを感じます。

私の独り言

それにしても、人間は何と我がままな生物なのか。元来、犬や猫は野山を走り廻っていた動物、それを人間が、犬を狩り番犬に使い、農業では猫を野ネズミの退治に使うなど、共存共栄までは良いとして、更にペットに仕上げ、狭いマンションに押し込んで、人間同士まで争ってしまうとは。生き物への哀れみの心はこれで良いのか？

そんな自問自答を、長い間繰り返しました。それは私は永年1階に住んだことから、捨て子猫が一番先にやって来る。ベランダの段ボール箱は常時猫の寝ぐらと出産場所になり易い。「捨て犬が団地中を走り廻っている」との苦情に、仕方なく市に連絡する。そんな生活が30年も続いた訳です。

組合の窓口が組合運営の生命線

さてさて、管理組合には何処も窓口事務所があるが、大世帯の組合は特に此処が要となる訳で、組合員とのコミュニケーションの場であったり、クレーム処理、組合費の督促、時には各戸内のカウンセリングに及びます。従って、ペットの苦情から共同生活に関連して来る問題処理の最前線であり、此処の対応が組合運営の良否になるものです。

そして、ここで働く職員は自主管理・委託管理を問わず、組合のアンテナとなる場所で、責任と個人の秘密は守るという公務員的な義務を負わされる訳です。

そこで私は在任中、窓口管理人は組合員に公平にもの言えるよう団地外から求めることとし、

職安を通して人生経験が豊かで温厚な人物を採用し、長く働いてもらうようにしました。しかし、それだけでは不十分なため、団地内に永年住んで事情も分かっているご婦人2人をパートで交互に出勤する方法をとりました。

この2人が大変素晴らしい人だったのです。経理に明るく、組合会計・税務・厚生年金まで出来る方と、もう1人は一度会えば名前と顔は記憶してしまう、凄い能力の持ち主。

加えて、大世帯である団地内の各戸の事情まで記憶してしまうので、3人で相談すれば日常のめ事などは、ここで処理され、平穏な運営が続けられました。

そして、窓口管理人は5~15年と差はあっても長続きも出来たので、組合の運営方針も安定し、私も役員を30年余に亘って行えたので組合資産を大きく蓄積することが出来た訳です。

このおふたりには、深く感謝するところですが、長年の功績に対して退職金など、何も差し上げられなかったのが心残りです。

次回につづく



六浦台団地のしだれ紅梅 2月20日撮影
昨年購入した苗木

主な支部活動報告、今後の予定

1月15日(水)、かながわ県民センター9階で支部会議を開催。

川上、飯田、永田、小澤、佐藤が出席。

* 支部の26年度の活動計画について検討。支部主催のセミナーを、1～2回開催することで準備することにした。

* 「支部ニュース魁」は、今年も偶数月に年6回発行を予定。小澤忠二顧問の「理事長29年の回想録」についても継続することにした。

* 横浜市管理組合サポートセンター交流会

1月5日(日)及び2月2日(日)に各区地区センターで開催。支部役員が参加。

* 横浜市全区合同マンション拡大交流会

2月8日(土)13時20分から、かながわ県民センターで開催。磯子、青葉、緑区など7区の代表がそれぞれの抱える課題について報告。大雪にも拘わらず90名の参加者があった。

* 日住協厚木地区交流会

1月11日(土) 鳶尾第2住宅管理組合集会所で開催。

鳶尾第一、岡田住宅が参加。東高森住宅管理組合の桑原理事がオブザーバーで参加した。

同管理組合は、以前、日住協会員だった。

高経年化した団地で、そして住民の高齢化が進む現状にどう取り組むかなどについて、事例を出しあい、話し合った。桑原理事からは、自主管理団地の事例を知りたいと、熱心な問いかけがあった。

交流会は、これまで会場を持ちまわりをしていたが、次回から当面は鳶尾第2住宅に固定化することになった。近藤鳶尾第2住宅理事長にも快諾していただいた。

* かながわマンション管理組合ネットワーク理事会

1月24日(金)定例理事会開催。次回は2月28日(金)18時から開催予定。

* 次回の支部会議 3月3日(月) 18時、かながわ県民センター 9階

クリック(編集長から)

諏訪2丁目建て替え見学会に60名



昨年10月に建て替えが完成したBrillia 多摩ニュータウン(旧諏訪2丁目住宅)の見学会が日住協主催で2月1日に開催された。建て替え戸数で640戸から、1249戸と日本一の建て替えとあって関心と呼び、日住協会員組合、マンション管理士など約60名が参加した。

見学会では、1時間近くにわたって、11階と14階建て7棟の建替え棟を回った。11月から入居が始まり、ほぼ7割が入居したが、団地内には幼児を抱えた女性の姿も目立ち、高齢者の

多かった建替え前とは、一変した。

B棟のカフェ、C棟のドックランでは、見学者から、少し狭いけど、ペット解禁の象徴でうらやましい、などの声があがった。平屋でしゃれたつくりのゲストハウスは、宿泊希望者が多く、順番待ちという人気。

A棟そばのクラインガルテン（貸農園）では、若いカップルが、土おこしに励んでいた。「さつまいもとかジャガイモを植えようと準備しています」とスコップを手に。

団地内を見てから、C棟の会議室で、加藤輝雄・諏訪2丁目住宅・マンション建て替え組合理事長が、建て替えの経緯、狙い、建て替え後の状況などについて約1時間講演した。

1月19日に管理組合の設立総会を開いたが、入居した若い住民から質問がどんどん飛び出して活気のある総会になった。「世代が変わったんだな、と実感した」と加藤さん。

今回、日住協は、参加者を50人定員としたが、上回る参加申し込みに、急きょ、案内するスタッフを増やして対応した。

建て替えを準備している管理組合、建て替えは考えていないが、建て替えでどう変わるのか、などに関心を持った参加者が多かった。

「予想以上に、スケールの大きさに驚いた、昔のイメージはどこにもない」と目を丸くする女性役員もいた。

老朽マンションは、将来、①建て替え ②敷地売却で区分所有関係の解消 ③朽ち果てるまで、建物を修繕しながら住み続けるなどが考えられるが、諏訪2丁目のように建て替えれば、社会的条件が激変しない限り、今後70年以上は、住み続けられる、と予測できそうだ。その意味で、団地の将来を視野に入れて考えると、刺激的な見学会になった。

(川上 湛永)



C棟前で、集合した60名の参加者



見学参加者に説明する加藤輝雄理事長



クラインガルテンで、土を耕す住民