



お電話ありがとうございます。

株式会社 アクロスです。

ACROSS THE AGE

.....
問い合わせから始まるご縁を大切に

ACROSSCO.,LTD
ARCHITECTS & ASSOCIATES
TEL 06-6367-5650
www.across21c.co.jp

ACROSS CO., LTD
ARCHITECTS & ASSOCIATES

最大公約数を見つけることが仕事

下門 杉廣 社長

次の時代の住環境をどのように作り上げるか

1991年に個人事務所を立ち上げ、99年に法人化、ことして17期を迎えたマンション大規模改修コンサルタントのアクロス。下門杉廣社長の考えるアクロスとは、またこれからのアクロスについて話を聞いた。

(聞き手は大阪支局=森伸也)



「アクロスを始めるきっかけを伺えますか。」
「設計畑を歩いてきたのですが、20年前に阪神・淡路大震災で倒壊したマンションの再生プロジェクトに関わったことで、マンションの資産価値などについて考えるようになりまして。アクロスを法人化した当初は新築中心でしたが、6年前からマンション大規模改修を本格的に始め、今は大規模修繕専門で事業をしています」

「マンション大規模修繕は、多くの顧客のヒアリングから、何が問題なのかをみ取り、費用や障害となる問題をクリアし、仕様書や設計書にしていく。さらに工事を監理する。さまざまな世代や多くの世帯から話を伺い、それを消化し、提案を行うこと、最大公約数を見つけることが私たちの仕事です。マンション住民の10年後、20年後を諮詢(しじゆん)し、道筋を作ることもできる。アクロスは世

代を超えてどの意味も込めているのですが、まさに次の時代の住環境をどう作り上げるかを考えることが私たちの仕事です。この役割を担うことは大きな楽しみであり、その一方、とても難しい仕事だと思っています」

人づくりイコール会社づくり



「今後のアクロスの展望について伺えますか。」
「マンション区分所有者の高齢化が進み、マンション管理の運営に支障が出始めると、管理会社に全てお任せになっていくでしょう。今、コンサルタントは何をすべきかという点、着実に仕事をし、良い関係を築いてリピートしてもらおう。さらに公に対してプレゼンができる会社であれば、緩やかながらでも上昇していくことができるでしょう」

「人財を求めると、各社員がリクルーターとなって活動しています。入社した新入社員は、私とその担当社員が面倒を見るようにしています。若くても人の面倒を見るということは勉強になります。この制度を取り入れることで、社内の結束が強まったように感じています」

「今はアクロスを再編したいと思っています。人づくりイコール会社づくり、これを公に表現していきたいと考えています。マンション改修のコンサルタントとはどういうことを表現し、それに賛同や意見をいただきながら成長を続けていきたいです」

「若手社員はコミュニケーションがとれるよう準備してほしい。良いものを見て経験し、分析して提案する。それには良いものを受け入れられる感性を磨き、仕事だけでなく多方面に興味を持ってほしいですね。また、ベテラン社員が若手と交わることで、化学変化も起きてきています。人が成長し、変わっていく姿を見るのは楽しみです」

ACROSS CO.,LTD
ARCHITECTS & ASSOCIATES



岡林企画監理部長



大野修繕委員長



今岡理事長

木下理事長

対談 管理組合理事長・修繕委員長×アクロス

出席者

レビア・アーバン塚北グランコンフォートヴェルデリッジ管理組合今岡秀吉理事長	大規模修繕委員会大野純生修繕委員長
レビア・アーバン塚北グランコンフォートアクアリッジ管理組合木下信一理事長	アクロス岡林 ^{カサヒ} 企画監理部長

コミュニケーションで成功へ

アクロスが手掛けて大規模改修を行ったレビア・アーバン塚北グランコンフォート。同マンションは管理組合の異なる2棟が一緒に大規模修繕を行ったレアなケースだ。両管理組合

の理事長と大規模修繕委員会委員長がアクロスの担当者と大規模修繕を終えて、あらためてマンション改修について話し合った。

「アクロス 管理組合が別のマンションと一緒に大規模修繕を始めようとしたきっかけは何ですか。」
「大野 別の管理組合とはいえ、住んでいる者からすれば一緒のマンションの住人です。また、合同で行えば経費的にも工事的にもメリットがあるのではと思いました。」

「今岡 子どもや女性はもともと交流があり、下地がありました。住民同士が、一緒に大規模修繕をするのだという気持ちを持っていくことが成功の原因だと思います。」

「木下 アクアリッジの修繕委員会は、ヴェルデリッジより

も立ち上げが一年遅かったが、教えていただきながら進めてきました。無事に大規模修繕が完了してみんな喜んでます。きめ細かくコミュニケーションを取ってきたことが、うまくいった要因の一つだと思います。」

「大野 大切だと思ったことの一つは、情報公開です。なぜ大規模修繕が必要かを知ってもらう、また、何か困ったことがないかを聞く。その一つ一つに答えを返すことで、大規模修繕委員会の本気を感じていただけた。」

「今岡 ヲェルデリッジとアクアリッジが、歩調を合わせて進めたことがよかった。」

「アクロス 私も、ここでの経験が大きな糧となっていてます。情報を公開し、住民の皆さま

情報公開が鍵

も立ち上げが一年遅かったが、教えていただきながら進めてきました。無事に大規模修繕が完了してみんな喜んでます。きめ細かくコミュニケーションを取ってきたことが、うまくいった要因の一つだと思います。」

「大野 職人さんの言葉遣いや対応などを見ていけば誠実な仕事をされているかどうかは分かってくると思います。」

「アクロス 今後、長期修繕計画を考えていく中で、どういったことを特に考えていますか。」

「今岡 次の大規模修繕では、エレベーターや受水槽といった設備関係、外壁・陸屋根に手を付けていきたいと思っています。」

「大野 改修を終えてのアンケートでは、もう少しきれいな

なると思っていたという回答がありました。お金の問題もあって、全体的にはできませんが、こつこつと住民の声にはしっかりと説明をし、情報を返しています。また、今回の大規模改修の

まとめを行い、3年間の活動を残していくことが次の大規模改修の時に役立つと思っています。」

「アクロス 経年劣化は避けられないので、計画的に修繕をして、いかに建物の長寿命化を図るかが大切です。住環境をきれいに保つことによって、住民の愛着が増すでしょう。最初の設計思想を大事にしな

ら、どう住み長くしていくかを皆さんで考えていかれるのも楽しいのではないのでしょうか。長期修繕計画を立て、これを指針とすることが大切ですね。」

「大野 多くの人はマンションを購入するときに修繕のことまでは考えていませんね。」

「アクロス 大規模修繕を経験して初めて分かることは多いと思います。それが次に生かせるように引き継いでいただく良いと思います。」

「全員 それぞれが今後の一番の課題ですね。」



管理組合の異なる2棟が一緒に大規模修繕を行い無事、完了した



監理部 部長
西田 憲司

企画管理室 営業
石川 真

企画管理室 課長
北平 雅之

協力することで

強い力と絆が生まれる

●アクロスのキーマンたちが集まって、社員から見た社長や社員同士の絆など、様々な話題を組上(そじょう)に上げ、フランクかつ真剣に話し合っていました。

—北平 社員から見た社長について話していただけますか

—西田 一言で言えばタフ。また、緊急時に対応力の高さは驚かされます。とても心強い存在です。

—石川 人間味のある、とても優しい人だと思えます。マンション管理組合との打ち合わせでも言葉を選び親身になって話をしている。時には、もっと厳しく言った方がよいのではと思う時さえあります(笑)。

—北平 経営者であり、技術者であり、また実務者でもある。いろいろな顔を持ちながら経営しているという印象です。

—北平 社員間における絆についてはどう感じますか。

—西田 一人一人が責任を持って仕事に取り組んでいるので、強い信頼関係がありますね。

—石川 入社当初は、個々が独立した個人商店のような感じを受けましたが、最近は皆が協力して一つの物件に取り組む関係性が出来てきていると思います。一人の力ではできないことも、協力することで何倍もの力が生まれ、それが会社の利益につながっていくと思います。

—北平 仕事上の絆、個から組織へといった絆などいろいろな絆がありますが、顧客から感謝状を贈られた時などが資格取得したなどの機会や社員間のやり取りの中で絆が育ってきていると感じます。

—北平 社員の望むこれからのアクロスについて話しましょう。

—西田 マンションはそれぞれ違った表情を持っており、建築的な事項以外でも、特長を捉えたプラスアルファの提案ができればと思います。もう一歩踏み込み、住環境を整えることを提案していくことがこれからのアクロスではないでしょうか。

—石川 社員は会社のために、会社は社員のために何ができるかを考える相互関係を築いていければと思います。

西田氏

一步先の住宅環境提案

石川氏

対話力も技術の一つ

北平氏

“変化”に英知で対峙

す。また、今以上に組織化を図り人材育成に注力することが大切だと感じます。

—北平 人間味だとか臨機応変な対応でこれまで対処してきた部分がありました。管理組合も多くの情報を得ているので、これからの改修業界は、加えてより高い技術力が求められていると感じています。業界の変化を敏感に感じ取り、英知を振り絞って立ち向かい、ビジネスチャンスに変えていくことが必要です。

—北平 皆さんの考える技術力とは。
—西田 現地調査の際も漫然と見るのではなく、なぜこういった事象が起こったかを考え、それを見極める力だと思えます。

—石川 コミュニケーション能力も技術の一つだと考えます。今後、マンション管理組合はどんどんレベルアップしてきていると思います。顧客に納得していただくには、コミュニケーション能力も重要になると考えます。

—北平 お二人の話を聞いていて、ハードとソフトのバランスが重要だと感じました。続いて人材育成について。
—石川 人材育成と組織はワンセットだと思っています。上司と部下の間に血が通う関係性を築くことが理想です。

—北平 専門性が高い業界ですが、自分から勉強をしていけば通用していきます。やる気のある若い人材が集まることを期待しています。

—西田 マンション管理組合の理事さんは平均年齢が高いので、若い人ではなかなか理解を得られないことがあります。一方、若い人に向けた業務もある中で、業務を分担し、幅広い年齢層の人間が意見を交換しながら業務を遂行していくことで素晴らしいアクロスになっていくのではないかと思います。

