## 団地再生委員会７月の活動報告

### 団地再生委員会

7月20日土曜市を済ませた後に委員会が行われました。土曜市が始まって以来、委員会はこの時間帯に行われています。

今回の委員会には委員の他、団地を所有して外部に住んでいる外部居住者の方のオブザーバーとしての参加や団地住民の大学生の参加など多様な世代の方々が参加してくださいました。

議事内容は…

・ショッピング広場の活性化を考えよう

・第一集会所等建替えについて理事会より「団地再生の一環」との考え方で継続検討の諮問を受ける

・今年度の広報の方針と発行方法の検討

・子育てパンフレットを置いていただいている不動産業者5社への訪問及び、その効果の調査報告

・千葉市住宅政策課、千葉大学小林教授を訪問し、団地の現状報告を行ったことについて

など様々な取り組みについて議論が交わされました。

次回は9月21日に開催予定です。

### 土曜市

梅雨も明け、夏真っ盛りとなった7月20日に恒例の土曜市が開催されました。暑さの中で涼の得られる藤棚の下では、昔ショッピングがたくさん人でにぎわっていた時のようにご近所さんのお話の輪が広がっていました。

団地再生委員会の委員たちは、土曜市ののぼりを立て、お店の準備を見届け、お店の人たちやお買物途中の住民の皆さんにお茶を配り、人と人とのつながりを深めるお手伝いをしています。

次回9月21日（土）は2か月ぶりの土曜市。お目当てのお買物のあとは、藤棚でお茶でも飲みながら、ご近所さんとのおしゃべりにも花を咲かせてください。

### 映画会

毎年3回定期的に続けている映画会。今回は7月26日（金）に午前は子供の部、午後は大人の部、3時からはカフェも併設して行いました。

子供向けは「シュガーラッシュ」ゲーム感覚の映画で、小学生25名ほどが途中飽きることもなく見てくれていました。来場者のお母さんから手書きイラストのカップに入ったポップコーンの差し入れがあり、お土産付のとても楽しい映画会になりました。

大人向けは「のぼうの城」20名ほどの参加、題材が時代戦国ものだったせいか、普段より男性が多かったように感じます。

男性の方がイベントに参加してくださるのはとてもうれしいですね。

## 編集後記

昨年７月の臨時総会以降、初めての新聞となります。集会所等建替えを含めた委員会の今後の方針がなかなか決まらず、遅くなってしまいました。集会所等建替えは、事業費の削減、ディサービスの必要性などの課題の整理を行い、一つ一つ見直ししていきます。

大好きな西小中台が子育て世帯にも高齢者にも優しい団地であり続けられるよう、出来ることから進めていきます。

（T・A）





# 団地再生委員会

nishikonakadai danchi wo yokusuru kai

01
2013

目次

１面：団地再生委員会の意義と今年度の取組みを紹介します
２面：あらためて団地の管理について考えよう・管理規約について考えるコラム
３面：お世話になっている方々へインタビュー
４面：団地再生委員会７月の活動報告・編集後記など

## 団地再生委員会の意義と今年度の取組みを紹介します

平成 14 年に発足した団地再生員会（団地をよくする会）は『人の暮らしと建物の両面を良くする』ことを目的に活動してきました。人の暮らしを良くするためコミュニティづくりを進め、人と人とが出会う場としての映画会や土曜市を開催し、多くの皆さんにご利用いただいています。

建物を良くすることでは、第一集会所の玄関・トイレに手すりをつけたり、レンガ通りにベンチを置いたりなど小さな変更を行ってきました。自己負担を伴う住棟の建替えやエレベーター増設については住民合意面で実現にはまだまだ難しい問題がありますが、これらについても前向きに検討を進めていきたいと考えています。昨年度は、子育て世帯から高齢者までの多世代が今よりももっと気軽に集まれ、ほっとする集会所にすることと管理組合のサービスの向上を目的して、第一集会所等建替え計画を理事会からの諮問を受け検討を行いました。残念ながら臨時総会では 3/4 (743 票 ) に届かず否決されてしまいましたが、管理組合理事会から団地再生の一環として、継続検討するようにと諮問を受けましたので、本年度も検討を続けていきます。それ以外にも、今年は自治会にもご協力をいただきながら「ショッピング広場の活性化」や「広報紙の発行」などにも力をいれ、定着した土曜市や映画会とは別な企画を検討していきたいと考えています。

団地再生委員会は今後も『西小中台で安心して住み続けていく』ための努力を続けていきたいと考えます。

## 前委員長小松さん、新委員長杉山さんからのあいさつ

管理組合監事に推され、今回、委員長を辞退することとなりました。長い間至らない委員長でしたが、皆さんに暖かい手を出していただき、ここまで来ることができました。ありがとうございました。

これからも団地再生委員会をよろしくお願いします。（小松清）

このたび前任の小松委員長を引き継いだ組合総務部会長の杉山です。よろしくお願いします。団地再生委員会では、皆様方お馴染みの土曜市、映画会等を行い集会所などに気軽に集まっていただき住民コミュニケーション作りの一環としての活動、その他団地見学なども行っております。組合・委員会とも、今後魅力ある団地を目指して活動してまいります。皆様方の参加・活動で何かが変わるかも？一緒に頑張ってみませんか。

（杉山好男）

## 団地再生委員会メンバーになって一緒に団地の未来を考えませんか？

「多世代が、安心して元気に住み続けられる団地再生」を一緒に考えてみませんか？

団地再生委員会は第３土曜日（次回は９月 21 日 11 時頃から第一集会所Ｃ室にて行います）に行っています。

ぜひ一度、見学に来てください。

団地管理組合法人西小中台住宅
団地再生委員会（通称：団地を良くする会）

あらためて団地の管理について考えよう。

# その１　若い世代に団地に住んでもらおう

合同会社集住計画代表／東北工業大学准教授　小杉　学

管理組合の取り組みは大きく３つに分けられると言われています。一つ目は「維持管理」。建物の清掃・点検・劣化した部分の修復、将来の修繕計画など一番分かりやすい部分です。二つ目は「生活管理」。生活管理という言葉はちょっと変な感じがしますが、ようするに住民同士が互いに気持ちよく暮らすために、ペットや騒音などの生活ルールを決めてお住まいの皆さんに守ってもらう取り組みです。三つ目は「運営管理」。これは管理組合という団体の運営のことで、棟集会や総会の議案作成、理事会や各種専門員会の運営、管理費や修繕積立金の徴収や会計などが主なイメージです。

さて、この３つさえしっかり取り組んでいれば、住環境やコミュニティの安全性・快適性はいつまでも保たれるのでしょうか？答えはノーです。築後４０年を経過すると、建物はまだまだ使える状態ではあっても、近年のマンションと比べればどうしても見劣りがするものです。結果として、団地の中古物件を購入する若い世代は少なく、高齢化が進みます。高齢化が進むと、体力的気力的な理由から管理組合理事の担い手が不足し、管理組合運営能力が衰退化します。管理組合が適切かつ円滑に運営されなければ、「維持管理」や「生活管理」の質も低下してしまうのです。

みなさんご承知のとおり、西小中台団地もまた、居住者の高齢化は進んでいます。住民（賃貸居住者も含む）の３割以上が 65 歳以上であり、花見川区の中でも高齢化率の高い住宅地の一つです。現在は、管理組合が適切に運営されていますので、この状態がいつまでも続くと安易に考えてしまいがちですが、それは幻想です。適切に管理組合が運営されているうちに、何らかの対策を考え実行しなければなりません。

住民が高齢化した団地で、住環境やコミュニティの安全性・快適性を維持するためには、安定した管理組合運営が必要不可欠です。そのためには、高齢化していく理事会の世代交代が可能となるように、まずは若い世代に団地の中古物件を購入してもらい、そして住んでもらわなければなりません。すなわち、「若い世代に中古物件の購入を促すこと」、これが、今後期待される管理組合の「4 つめの取り組み」といえます。

しかしながら、管理組合は個人の自由な不動産売買に介入することはできません。「若い世代にしか中古物件を売却してはいけない」とか「中古物件の売却は管理組合に委託しなければならない」なんてことがあってはならないのです。では、若い世代の団地中古物件購入を促すために、どのような方法があるのでしょうか？残念ながら、今のところ確実な方法は存在しません。その団地ごとの創意工夫が期待されています。

次回は、西小中台団地ではどのような方法が考えられるのか、についてお話したいと思います。

管理規約について考えるコラム。

第１回

## 「管理規約」ってなに？

**昨年度から管理組合では規約の改正検討が協議されています。「規約」とは、西小中台団地で生活していく上での最低限の約束事です。団地再生員会では、「規約の改正」を団地を良くする取組みとしてとらえ、応援する立場から、解説していきたいと思います。**

マンションという共同体の中で快適で秩序ある共同生活を送るためには、一定のルールが必要となります。

区分所有法というマンション管理の基礎となる法律の中には、区分所有者間の利害の衡平（双方のつりあいがとれていること）を図られることが条文として定められています。

このような法律を根拠としてマンションなどの区分所有された建物の中で、管理組合が定めるルールを「管理規約」といいます。

全国にあるマンションの 99.0%が管理規約を制定しており、（「平成 20 年度マンション総合調査報告書」）西小中台団地の管理規約は「住まいのしおり」の P30 より団地管理組合法人西小中台住宅規約（平成８年５月27日改定）、また各協定および細則として定め掲載されています。

では、このような管理規約はどのように定められているのでしょうか。次回は、管理規約のひな形となる標準管理規約について解説を行いたいと思います。

お世話になっている方々へインタビュー

## 第１回　日出ハウス・元気プラザ

**３年前、千葉市の補助金をいただき、子育て世帯に団地入居を進めるパンフレットを作成しました。近隣の不動産屋さんに置いて、団地の良さを説明してもらい、西小中台団地を選んでもらえるよう考えて作ったものです。**

**先日パンフレットを置いていただいている ５ つの不動産屋さんを周り、反響を聞いてきました。**

日出ハウス戸村さんに話を伺いました。ありがとうございます！

Ｑ．西小中台団地を斡旋するときに心がけていることはありますか？

Ａ．パンフレットをはじめ「住まいのしおり」や「総会資料」なども活用し団地のことを分かってもらった上で住んでいただくようにしています。

Ｑ．入居者が西小中台団地を選んだ理由などがあれば教えてもらえますか？

Ａ．緑や交通便など環境の良さ、近隣に幼稚園があること、自主管理で管理がしっかりしていることなど … 最近では若い世帯の入居も見られるようになりました。

Ｑ．それ以外に西小中台団地に関するエピソードがあれば聞かせてください。

Ａ．以前、西小中台団地の売却を考えていたオーナーにパンフレットを見せたところ、こんないい団地だったのか…と売却を思いとどまり、賃貸に切り替えた方がいらっしゃいました。

お忙しい中ありがとうございました。
これからもよろしくお願いします。