

## 4 団地再生委員会9月10月の活動報告

### 団地再生委員会

第三土曜日終了後、毎月、委員会を行っています。  
10月開催の委員会の主な議題は下記の通りです。

1. ショッピング広場の活性化を考えよう！
  - ① 皆に楽しく参加してもらえるイベントとし集会所横の壁の絵を子供たちに書いてもらう。
  - ② 池の周辺の今後について考えよう
    - ・夏祭りのやぐらの常設化の検討
    - ・池の積極的な活用案の検討
    - ・ショッピング広場にたたかみのある木製家具（テーブル・椅子等）を設置しよう
2. 集会所等建替えの検討について
 

設計事務所アーバネスと契約をし、集会所建替えの検討を再開しました。『見える・混ざり合う・魅力の発信』3つのコンセプト（設計趣旨）を確認・共有し、次回の委員会から具体的な機能や事業費などの再検討を行っていきます。
3. 再生委員会広報誌発行について
 

前回発行の広報誌について反省箇所を出し合い、次号の内容について意見を出し合いました。

次回の委員会は12月21日（土）開催予定です。  
興味のある方は是非ご参加ください。

### 映画会

今年度第2回目となる映画会を12月第一週または第二週の金曜日を予定しています。日程と内容が決まりましたら、階段掲示でお知らせします。

### 土曜日

9月は2ヶ月ぶりの開催でした。天候にも恵まれ、常連さんの顔も見られました。夏日が続いて、冷たいお茶を飲んでいただきながら、お買い物や藤棚下でおしゃべりされたりと、くつろいでもらいました。10月も11月も天候に恵まれましたが、秋らしい気候となり温かいお茶を用意しました。ちょっとしたことで季節の移り変わりを感じる事ができます。

今回は12月21日（土）に開催を予定しています。団地内の木々も色を増し、落ち葉も増えてきました。次回も温かい飲み物を用意して、皆さまのお越しをお待ちしています。

### 夏祭り

8月24日（土）に夏祭りが開催されました。団地再生委員会は毎年恒例の生ビール売り場を担当し、キリッと冷えた美味しい生ビールを提供させていただきました。今年度から新しく加わった委員も手伝いに来てくれて、みんなで楽しく夏祭りに参加させていただきました。

準備から片付けまで、見えない所で働き続けてくれた自治会役員の皆さん、また屋台で生ビールを買っていただいた皆さん、本当にありがとうございました。



# 団地再生委員会

1面 いつも人が集まる場所をつくろう！ -ショッピング広場-

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9月10月の活動報告・編集後記など

## 1 いつも人が集まる場所をつくろう！ ショッピング広場

団地が出来て40年以上の年月が経ちました。入居から折り返し地点の20年まで、団地の賑わいの中心は「ショッピング広場」にありました。八百屋さん、魚屋さん、肉屋さん、酒屋さん、クリーニング、お菓子屋さん、薬局、小さなスーパーと生活するのに不自由のない一通りのお店が揃い、小さな子供を連れて若いお母さんたちが藤棚周りで子供を遊ばせながら買い物をしていました。にぎやかな時期に入居し子育てを始めた私も、たくさんの子供やママ友と一緒に藤棚周りで楽しい時間を過ごした内の一人です（暗くなっても子供が帰りがたらず困ったこともしばしば…）。年末にはショッピング主催の抽選会も行われ、何と特賞のテレビを当てたことも懐かしい思い出です。

現在、ショッピングで開いているお店は、お菓子屋さん、整骨院、保険屋さん、ディサービス、健康麻雀と時間帯にもよりますが、人影のまばらな時間が多いのが現状です。このような現状の打開策として、団地再生委員会では月に一回、お買物とご近所さんとの会話を楽しんでいただくことを目標に「西小中台土曜日」を企画し数年続けて

います。また、今年度は『そこに行けば誰かに会えること』『気軽に集まれる場所』を基本方針として進めてきた、ショッピング広場に隣接する集会所の建替え再検討を開始しています。住んでいる私たちも楽しく、これから新たに家を買いたい、住みたいと思っている人にも、良い団地だから住んでみたいと思ってもらえるような広場にしていきたいと考え活動を行っていきます。お店を誘致することは私たちにはできませんが、賑わいを取り戻すため、ショッピング広場がもう少し多くの「人が集まる場所」になるよう自治会にも協力をいただきながら、これからも様々な企画を考えていきたいと思えます。皆様からもよいアイデアがありましたら管理事務所（団地再生委員会）に気軽にお声かけください。

最後に…10年ほど前に集会所横の壁に当時の小学生と一緒に書いた絵がだいぶ古くなってしまいました。現在の小学生に声をかけ、新しい絵をかいてもらうイベントを企画したいと思います。日程が決まり次第ご案内しますので、お子さんのいらっしゃるご家庭のお父さんお母さんはぜひお子様と一緒に参加していただければと思います。（編集担当：足羽）

ご存知ですか？

ショッピング広場の池には、井戸水が出ています。毎年水質検査をし、沸かして飲めば問題ないとの結果をいただいています。お茶・コーヒーなどとても美味しいし、「夏冷たく、冬暖かい」井戸水の特性は自然を実感できます。一度お試しあれ！

井戸水放水時間：8:30～12:00、14:00～17:00

## 2 あらためて団地の管理について考えよう。

### 若い世代から選ばれる団地にしよう

合同会社集住計画代表／東北工業大学准教授 小杉 学

前は、居住者の高齢化が進んでいる団地では、管理組合役員の担い手不足に陥らないように、通常の建物維持管理だけでなく、「若い世代に団地に住んでもらう」ための取り組みもまた必要になってくる、ということをお話しました。今回は若い世代に西小中台団地の住宅を購入してもらい、住んでもらうためには、管理組合としてどのようなことができるのかを考えてみます。

その前に、前提をいくつか確認しておきましょう。まず、若い世代には、区分所有者（住宅の所有者）として住んでもらわないと意味がありません。なぜならば、賃貸の居住者では管理組合の役員になれないからです（もちろん、入居した若い世代をすぐに理事にするという話ではありません）。

もう一つ、管理組合は、ある住宅の売却先を選んだり、指定したり、さらには制限することはできません。管理組合が、現在の所有者に対して「あの人に売ってはならない」とか「若い人にしなさい」などと言うことがあってはならないのです。これらを踏まえると、管理組合ができることは、若い世代に対して住宅の購入を「促す」ことです。そのためには、その住宅の「良さ」を若い世代にアピールし、「住みたいな」と思ってもらわなければなりません。

その「良さ」には、「住宅の良さ」と、「住環境の良さ」という二つの側面があります。「住宅の良さ」とは、

例えばリフォームされているとか、景色の眺めが良いといったことです。しかしこれは住宅それぞれで異なってくるため、アピールするには、個別に住宅の良さを把握しなければならぬ難しさがあります。

むしろ着目したいのは、「住環境の良さ」の側面です。例えば緑が多いとか、犯罪が少ない、などといったことにあたります。これらの「良さ」を若い世代にアピールすることで、「西小中台団地に住みたいな」と思ってもらえることが重要です。そのためには、西小中台団地には、どのような「住環境の良さ」があるのか、それらは本当に若い世代に喜ばれる「良さ」なのか、そして他の団地やマンションには無い「良さ」なのか、これらを十分に検討することが必要です。住んでいる者が感じる「良さ」が、若い世代にも感じられる「良さ」とは限らないし、他の団地にもある「良さ」であれば西小中台団地のアピールポイントになりません。そう考えると、新たに「良さ」を創造し、増やしていくことも必要かもしれません。

このようにして、他の団地やマンションにはない「強み」を明確化し、アピールしていくことで、「若い世代から選ばれる団地」へと育てあげていく取り組みが、今まさに求められているのです。

今回は、西小中台団地では何が「強み」になるのか、逆に不利な点は何か、そして何が足りないのか、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2回「標準管理規約」とは？

前号ではマンションの「管理規約」について解説を行い、その必要性について考えました。では、どのように各マンションで管理規約を定めていくのでしょうか。今回は管理規約のひな形となる「マンション標準管理規約（以下、標準管理規約という。）」について考えたいと思います。

標準管理規約とは、国土交通省によって管理規約を策定・変更する際の参考モデルとして作成されたもので、一般分譲で住居専用の「単棟型」、店舗併用等のマンションを対象とした「複合用途型」、複数が所在するものを対象とした「団地型」の3つのタイプが定められています。管理組合はこの標準管理規約をモデルとして、各マンションの実態に応じ独自の管理規約を定めていきます。

平成20年度マンション総合調査報告書によると、標準管理規約の存在を知っていると回答した1130のマンションの内、1072（約95%）のマンションが参考に管理規約を策定していると回答しており、多くのマンションが標準管理規約を参考に管理規約を策定していることが分かります。

標準管理規約はこれまで、社会情勢の変化に伴い、平成16年、23年の2回、改正を行っており、各マンションの管理規約もこれに合わせて適正な更新を行っていく必要があるといえます。次号では、「なぜ管理規約の改正が必要なのか？」について、もう少し掘り下げて考えていきたいと思います。

## 3 お世話になっている方々へインタビュー

### 第2回 プリマーベ 鴨井さん



Q お店をやっている思い出を教えてください。

A 団地で育った子供達が成人になり買い物をしてくださり、その頃の学生時代の思い出のページを語り「おばあちゃん又来るからね」と帰っていきます。ゲーム機で遊んでいて思うようにいかずゲーム機を叩く子供がいて、みんなが真似をすると困るので一回なぐる度にコイン一枚没収！と言って取り上げていた子供に「あの時、うんと可愛がっていたら良かったね」と今では笑い話になっています。社会人になった年から毎年、母の日にカーネーションを持って来て下さる子供もいて、気づいてみればプリマーベは大勢の子供達に育ててもらっているんだと幸せに思います。

Q 東日本大震災の時、どうしていましたか？

A 遊びに来ていた子供たちに声をかけしばらくじっとしていました。もしショッピングの屋根が崩れそうになったら藤棚の所に行こうと言って声を掛け合っ落ちてくのを待っていました。落ち着くと自治会

人たちが「おばちゃん大丈夫だった？」と気にかけてくださり、私一人じゃないんだと心強く感じました。

怖いので早く閉めようと片付けていたら、小学生が帰って来て「おばちゃんこわかったよ、玄関ドアを開けたら下駄箱がや冷蔵庫が倒れていて、家に入れないよ」と言って、1人、2人と増え最終的に15～16人くらいの子供がプリマーベをたよって来てくれました。この時、お店をしていて良かった。少しは役にたてたんだと思いました。

幼稚園の子供達5～6人は走ってくるなり「おばちゃん大丈夫だった」と言って自分たちもこわかったのに、私のことを心配してくれました。その時はレジを飛び出して一人一人の子供を抱きしめちゃいました。

Q どんなショッピング広場になったらいいと思いますか？

A 大人と子供が一緒にいる広場がいい。大人と子供が交わってにぎやかさが生まれるし、大人の目があって子どもが育っていくと思います。子どもの横にママの目があって、たくさんのおじちゃんおばちゃんが見守ってくれるそんな広場になると嬉しいです。

（聞き手 編集担当：浜岡、足羽）

鴨井さん、ありがとうございました！

#### 編集後記

前回の2013年度第1号より、団地再生委員会の広報担当として、広報誌の編集を担当させていただくことになりました。不慣れな事なので不安な部分はありますが、できるだけ多くの皆さんに分かりやすく、団地再生委員会の活動の様子を伝えていきたいと思っています。また、皆さんからの意見もどんどん取り入れ、皆さんとともに良くしていく紙面づくりを目指したいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。（編集担当：岩ヶ谷）

新聞の名称を募集しています！

団地再生委員会 2013年第2号  
発行日 平成25年11月18日  
編集 団地再生委員会 広報担当  
浜岡紀子、足羽智子、岩ヶ谷充  
発行者 団地再生委員会  
(団地を良くする会)