



団地新聞 Green×Town

発行：東邦レオ株式会社
Green×Town事業
東京都豊島区北大塚 1-15-5
大阪市中央区上町1-1-28
TEL:03(5907)6628
http://www.mansion-green.jp/
[クリエイティブグリーン]で検索

団地で生まれた知恵をみんなで共有する、管理組合向け新聞 2016年1月15日 第10号

成功事例の共有や交流で得られる 住まいづくりのよりよいヒント

大規模修繕・コミュニティ・自主管理が テーマの理事交流会

回を重ねるごとに進化する 回開催しているこの会も「たい」との要望が寄せられ
理事交流会を開催 回で第四回目。回を重ねる た。そこで前回、初めて懇
2015年11月15日、東 ごとに参加者が増え、今回 親会の前にグループディス
邦レオ株式会社は自社の植は15管理組合、29名が参 かつションを実施したとこ
裁管理サービス「クリエイイ 加した。
ティブグリーン」を導入し 2013年までは懇親会 本交流会では学びの部分
ている管理組合の理事を招 のみだったが、参加者より より強化させ、事前に依頼
き、感謝祭として「理事交 「勉強会のような形で学びた した管理組合による事例発
流会」を開催した。毎年1 い」「実務的な情報交換がし 表と懇親会という形にした。



スライドを使った事例発表の様子。多くの人が身を乗り出して聞き入っていた。

まずは東邦レオのグリー ンタウン事業部の責任者 吉田啓助より開会宣言。「一 年間の業務の中で、最も重 視し、また楽しみにしてい 善」について。二つ目は、 東京都稲城市にある若葉台 ワルツの杜の中田さんと佐 久間さん、神奈川県横浜市 にあるヴェレナ港北 ニュータウンの鈴木さん による「防災とコミュニティ」 見を出していただき、今後 につなげていけたらと思っ 県さいたま市にあるライオ ンズガーデン西浦和のガ ーデンズクラブの方々による 「植栽改善」について。ど の発表も、問題に対してど のように取り組み、どのよ うな結果を生み出したの か、苦労した点や反省点な どを交えて熱く語られた。 「大規模修繕と植栽改

防災や植栽など今後より 重要視されるテーマの事例



懇親会の様子。事例発表の感想や自身の管理組合が抱える課題、植栽管理サービスに対する意見など、普段なかなかできない話ができたといい。



懇親会では、東邦レオが植栽管理する菜園で採れたローズマリーやローリエを使った、手作りハーブオイルをかけたカナッペもふるまわれた。

参加した管理組合からは 「大変参考になった」「理事 の仕事は孤独なので、こ ういう場があるのはありがた い」「SNSの連絡先を交換 し、会の後にも情報交換し ている」などの声があった。

管理組合同士が 交流できるチャンス
懇親会では食事を楽しみ つつ、管理組合同の理事同 士の間で和やかな交流が あった。さらにグリーンタ ウン事業部の吉田氏より、 これまでの取り組みや今後 の展望についてプレゼン テーションも行われ、盛況 のうちに閉会した。

も、個々の住民や管理組合 の取り組み次第で住まい方 は話し合うテーマや会場選 びなど含め、参加者により なかもちにくい管理組合同 強く感じられた。また発表 楽しんでいただけよう、 後の質疑応答では各管理 工夫していきたいという。 はぜひ参加を検討してい 組合より積極的に質問が マンションや団地の管理 かがだろうか。 運営は課題も多く大変な業 次回は本年の同時期に開 務だ。しかし成功事例の参 催する予定だ。東邦レオで 考や意見交換で解決するこ 回は話し合うテーマや会場選 とも多いだらう。普段なか びなど含め、参加者により なかもちにくい管理組合同 楽しんでいただけよう、 士の交流の場として、次回 はずひ参加を検討してい



懇親会後の記念撮影。管理組合の皆さんと、東邦レオの社長や植栽管理サービスを担当する社員も一緒に。

成功事例のノウハウを共有する 管理組合による事例発表

日ごろからマンション運営に積極的な理事の方々が一堂に会した理事交流会。マンションの立地や規模などは様々だが、抱える課題には共通するところも多い。知識を共有し役立てるために、「大規模修繕+植栽改善」「防災コミュニケーション」「自主管理」というテーマについて事例発表が行われた。

理念とビジョンを設定しそれに沿った運営を実施

理念とビジョンを設定し、それに沿った運営を実施。大規模修繕と植栽改善に関する取り組みを発表したのは、千葉県中央区にあるブラウシア管理組合(以降、ブラウシア)。オーベルた念や「ブラウシア」等が明確にまブラーザクラティビル掲げていること。2013年の総会で「ブラウシア管理組合は、強固なコミュニケーションを担った」という理念、「活気のある笑い」



プレゼンの風景



熱気を帯びた発表に質問も相次ぐ

で積立を行っていているものも珍しいケースといえるだろう。通常は長期修繕計画には災害への対策は想定されていないので、不安を抱えたまま生活することになる。「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

「東日本大震災の例もあるように災害はいつ来るかわからない。地震が来たらどうしようとビクビクしながら暮らすより、来ても大丈夫なようにあらかじめ備えておくことが『防災に強いマンション』のあり方と考えた」というのが災害予備費の導入を決めた理由だ。災害予備費として徴収した資金は修繕積立金とは別に積み立てており、常時2億円が災害予備費として使えるようになっていた。

防災にも役立つコミュニティ形成は人と人とのつながりがポイント

若葉台ワルツの杜ヴェレナ港北ニュータウン
ワーキンググループが主体的に活動
防災+コミュニティに
このゴミ袋が黄色であることから「黄色いゴミ袋大作戦」と名付けられている。2012年にまずは2棟で試験的に実施し、2013年より自主防災組織のワルツの杜は東京都稲城消防・防災訓練の一環として、京王相模原線「若葉台駅」から徒歩5分の距離に位置する。8棟から構成されており総戸数は845戸と比較的規模の大きいマンションだ。

ワルツの杜では管理組合のメンバーが戸別訪問して自治会が独立しており、「Face to Face」で丁寧な説明と自治会が対等な関係にある。管理組合は担当業務を「広報・規約」「防災・防犯」「広報・規約」「防災・防犯」など4つのワーキンググループ(WG)に分割し、それぞれが主体的に活動できるとしている。

現在12人のメンバーで構成されている自主防災組織があり、市の消防・防災施策に関する防災学習会や、マンション内防災設備の学習会の開催など、ほか、年1回、マンション全体で消防訓練を実施している。

効率的な安全確認を目指す「黄色いゴミ袋大作戦」
ユニークな取り組みとしては、独自の安全確認訓練を行っていることだ。訓練では無事だという目印に、

ベランダや玄関に市の家庭ごみ指定収集袋を掲示することから「黄色いゴミ袋大作戦」と名付けられている。2012年にまずは2棟で試験的に実施し、2013年より自主防災組織のワルツの杜は東京都稲城消防・防災訓練の一環として、京王相模原線「若葉台駅」から徒歩5分の距離に位置する。8棟から構成されており総戸数は845戸と比較的規模の大きいマンションだ。

ワルツの杜では管理組合のメンバーが戸別訪問して自治会が独立しており、「Face to Face」で丁寧な説明と自治会が対等な関係にある。管理組合は担当業務を「広報・規約」「防災・防犯」「広報・規約」「防災・防犯」など4つのワーキンググループ(WG)に分割し、それぞれが主体的に活動できるとしている。

現在12人のメンバーで構成されている自主防災組織があり、市の消防・防災施策に関する防災学習会や、マンション内防災設備の学習会の開催など、ほか、年1回、マンション全体で消防訓練を実施している。

効率的な安全確認を目指す「黄色いゴミ袋大作戦」
ユニークな取り組みとしては、独自の安全確認訓練を行っていることだ。訓練では無事だという目印に、

ベランダや玄関に市の家庭ごみ指定収集袋を掲示することから「黄色いゴミ袋大作戦」と名付けられている。2012年にまずは2棟で試験的に実施し、2013年より自主防災組織のワルツの杜は東京都稲城消防・防災訓練の一環として、京王相模原線「若葉台駅」から徒歩5分の距離に位置する。8棟から構成されており総戸数は845戸と比較的規模の大きいマンションだ。

長期修繕計画を4点のポイントで見直し
ブラウシアでは12年ごと大規模修繕を行うという長期修繕計画をもっているが、この計画の見直しを行った際には「50年先を見据えた長期計画」「現在も将来も変わらない積立金負担」「震災を想定した積み増し計画」「バリエーションアップによる住環境の整備」ということにポイントをおいた。

一般的には長期修繕計画期間は30年程度で設定されることが多いが、「長期的に安心・安全のブラウシア」

災害が来ても困らないように約2億円を準備
災害予備費という名目

11. 大規模修繕工事を成功へ導くポイント

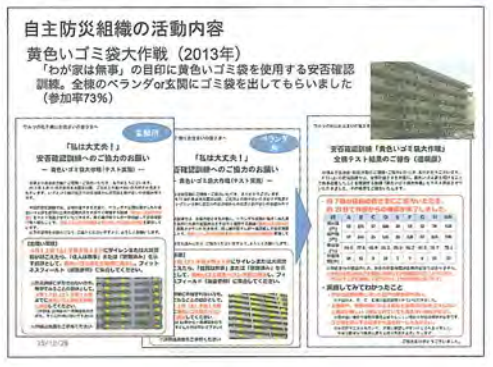
- 【成功へ導く4つの鍵】
- ①早い段階からの取り組み開始
- ②長期的視点に立った修繕計画の立案(10年計画)
- ③豊富な蓄積的資産
- ④関係者を巻き込む仲間づくりから生まれた良好なチームワーク

修繕計画の取り組み



コミュニティの形成に努め 状況を大幅に改善

問題解決に向けてまずマンション外では、連合自治会へ加入や、地元町内会との関係構築に努めた。当時ヴェレナ港北ニュータウンの理事長に就任した鈴木さんは、地域防災拠点運営委員会の事務局長にもなり、地元



ウンでは「マンション内外町内会と合同の納涼祭やのコミュニティ形成」という取り組みを行った。2008年築のヴェレナ港北は地元町内会から合同でニュータウンは総戸数346戸。横浜市営地下鉄ブルーライン仲町台駅徒歩9分。仲町台駅から新横浜まで7分、横浜まで18分と交通アクセス至便なロケーションにある。

3年ほど前までは、古くからそのエリアに住む関係が良好とはいえない状況にあった。さらに、マンション内では管理組合運営に大部分の住民が無関心という、マンション外部と内部の両方で問題を抱えていた。

ワルツの杜の場合もそうだが、ヴェレナ港北ニュータウンの事例でも、コミュニティ形成の第一歩として、人と人のつながりを重視しているのがポイントといえるだろう。



秘訣は無理をしないこと。花好きの有志で楽しく自主管理

ライオンズガーデン西浦和

公式作業は週1回
気軽に楽しみながら活動を

しいし、勉強にもなる」と語る。

埼玉県さいたま市のライオンズガーデン西浦和は、公式作業は週1回。「月に1990年竣工、193戸のマンションだ。2013年に植栽についての見直しが始まり、植栽管理業者を委託するとともに、見通しが悪く季節感がなかったエントランス周りの改修、通路沿いを低い植栽と花壇で華やかに改修、ベンチコーナーをバラ、ハーブなどを楽しめる植栽にする」などの改修が行われた。

マンション内の植栽の自主管理を担っているのが、2014年に設立されたガーデンクラブだ。日常的な手入れまで全てを植栽管理業者に委託すると費用がかさむが、自主管理を行うことでコストを下げずに景観を保つことができる。

ガーデンクラブのメンバーは現在9名が在籍。管理組合の役員ではなく、花好きの有志が集まり、水やりや剪定、季節ごとの手入れや植え替えなどを行っている。ガーデンクラブ責任者を務める鈴木さんは「植栽管理業者(東邦レオ)に植え替えや株分けの仕方などを教えてもらうことも多い。楽



花束をエントランスにおいで置き、自由に持っていくのもいいですね。毎60〜100の花束を作るが、好評です。活動を継続する秘訣は「無理をしないこと」だという。

「活動を継続させるには一生懸命やすぎないことが大切。花は枯れても仕様がなくていいと構えていないと、もちろん、理想は花をもっと増やし元気に育てること。そのためにもメンバーをもう少し増やすことが課題」と鈴木さんは語る。

「家に花を飾るだけでも植栽に関する関心が高まってくる。花壇にしたことで外の観の彩が豊かになり住民の目が行くようにもなってきた。作業中のメンバーに「いつもご苦労さまで、声をかけてくれる」と声をかけてくれる。住民も増えた。

ガーデンクラブではメンバーだけでなく、マンションフェスタではハーブティーとお菓子を提供するなどのイベント運営にも協力している。

このほか、春の「ガーデンフェスタ」ではハーブ管理という、最初はうまく機能していても、だ



新たな挑戦 暮らしを共に創るサービスへ

Green×Town事業部 吉田啓助



今年で4回目を迎えた理事交流会(感謝祭)は、ご参加頂いた皆様のご協力により、活気溢れる学びの多い有意義な会になりました。

事例発表後の懇親会では、創業期から今まで支えてくださっているお客様へ、私たちGreen×Town事業のこれまでの歩みとこれからの展望についても発表致しました。

これからの展望の中で主軸となったのは、今後この事業が単なる「植栽管理業」から、もっとマンションの暮らしに役立つ「暮らし共創事業」へ進化するための、以下の三つの施策です。

- ① コミュニティのハブ的存在と日常の快適な生活を目指した、植栽管理+αの取り組み
- ② 植栽改善だけに留まらず外構全体に携わりながら、マンションの資産価値向上に繋げる取り組み
- ③ 魅力あるマンションの情報発信とそこに暮らす方々のサポートを行い、継続性のあるマンションに向けた取り組み

そして、植栽管理サービスのクリエイティブグリーンも、更なるサービス向上を目指して、目に見えて植栽を良くしていくことをお約束。管理組合様の目線で提案を自主的に行う等、サービスの要となる部分を理事の方々と共有致しました。

懇親会でのお話やアンケートでは、貴重なご意見をたくさん頂きました。「お客様への情報開示含めオープンな運営を心がけよう」を掲げている私たちにとって、この理事交流会はとても重要です。暮らしを共創する象徴の場として、さらに大きく育てていきたいと考えております。今回ご参加されなかった皆様も、是非次回はお越しください。スタッフ一同、お待ち申し上げます。

最後に、ご参加頂きました皆様、誠にありがとうございました！今後ともどうぞよろしくお願い致します。

リクルート住まい領域 (SUMMO)2016年予測 住まいのキーワードは 「住民経営マンション」に!

12月25日、リクルートより美容・飲食・進学・住まいなど7領域における2016年度のトレンドキーワードが発表されました。

住まい領域における2016年のトレンド予測は、当事者意識を持つ住民による経営視点のマンション管理『住民経営マンション』というキーワードです。

最近では居住者の管理組合の方々が自ら集合住宅の「理念・ビジョン・行動、活動指針」を制定し、住民向けイベントや修繕計画の実施をしたり、ホームページやフェイスブックを活用して積極的に広報することも。また首都圏の湾岸にある5つのマンションは、連携して自治体に住民の声を提案しバスの本数を15倍に増便したり、マンション対抗運動会を実施するところまで誕生しています(今年は700人が参加したそうです)。

マンション選びは立地志向、駅近志向が高まっていますが、住民経営度の高いマンションが、新しいマンションの価値モノ/サシを築き始めているという発表内容でした。

私もそのなかで『住民経営を支援する第三者機関』との位置づけで分譲マンション・団地の植栽管理の取り組みを紹介いただきました。

モデルマンションとして今月号の団地新聞でも紹介している「ブラウシア」さんの取り組み・実例が紹介されています。以下のホームページで発表内容を確認できますのでぜひご覧ください。

http://www.recruit.jp/news_data/release/2015/1215_16381.html#007



編集後記

あけましておめでとうございませう！本年もどうぞよろしくお祈りいたします。

記念すべき第10号は編集長の栗原が産休でお休みのため、吉田が代理を務めさせて頂きましたがいかがでしたでしょうか？マンション管理の世界に飛び込んで今年で4年が経ちますが、知れば知るほど深く広いのがこの世界だと痛感する日々を過ごしています。

編集長代理・吉田啓助

2016年は植栽管理業から暮らし共創事業へをスローガンに、様々な事にチャレンジをする1年にしたいと思っています。絶えず変化、進化が求められる時代だからこそ、守り・受け身ではなく攻め・自主性をモットーに行動し、皆様からのご期待を上回っていきましょう。

バックナンバー・継続送付のご依頼

この「団地新聞 Green×Town」は東邦レオ(株)による管理組合の運営支援サービスとして発行しております。良い管理や事例が広く伝わることを目的としているので、無料配布しております。バックナンバー、継続送付のご依頼は下記まで送付先住所、宛先をお送りください。

【お問い合わせ・ご連絡先】
東邦レオ株式会社
Green×Town事業
〒170-0004
東京都豊島区北大塚1-15-5 東邦レオビル3F
TEL: 03-5907-6628
FAX: 03-5907-5505
e-mail: yoshida@toho-leo.co.jp
担当: 吉田啓助

発行元 東邦レオ株式会社

「笑顔まで咲かせる緑づくり」を理念に団地・マンション専門の植栽管理サービス「クリエイティブグリーン」を運営しています。現在の受託件数は約100管理組合、3万戸近くのお客様へ提案型の植栽管理サービスをご提供しています。

植栽は生き物であり、その管理の工夫やときには改修工事による改善で、住み心地や外観上の魅力づくりに大きく貢献できるものと考えています。

現状の植栽管理コストをより費用対効果の高い形で活用し、課題解決やコミュニティづくりを行うご提案をしています。

ホームページ、メルマガ、冊子等での情報発信も行っておりますので、ご興味のある方はお気軽にお問い合わせください。

ホームページ「植栽管理」で検索 <http://www.mansion-green.jp/>

笑顔まで
咲かせる
緑づくり

