

# 新事業発表会

## 「講師派遣」公開プレゼンテーション

(平成 24 年 7 月 11 日 15:00~17:00)

「講師派遣事業」の紹介（中西博）	5 分
1. 【全般】住みよさのための管理&コミュニティのカタチ（横倉啓子）	15 分
2. 【コミュニケーション術】カード&めいし de ハグくむコミュニケーション（横倉啓子）	
3. 【コミュニケーション術】スマートシニアのための『iPad 体感教室』！（都甲喜代見）	10 分
4. 【防災】東日本大震災被災者の「共助」で知るコミュニティの力（宮川智子）	10 分
5. 【防災】高層マンションと防災（村澤優子）	10 分
6. 【防災】エレベーターの防災対策（佐藤直樹）	10 分
7. 【植栽】植栽管理を活かして植物と親しむコミュニティ形成（栗原優香）	10 分
8. 【高齢化】要支援高齢者に対する支援活動の具体例（中西博）	10 分
9. 【高齢化】自らの体験から学ぶ孤立死問題（磯野重三郎）	10 分
10. 【個人情報】居住者名簿と個人情報について話し合う（飯田太郎）	10 分

マンションコミュニティ研究会

# 住みよさのための管理&コミュニティのカタチ

マンションコミュニティ研究会 横倉啓子

## 1. 自分たちのマンション管理のカタチは？

マンションは、多くの人が次々と起こる問題にぶつかりながら集まって住むところです。

問題があれば、具体的な解決策（カタチ）を出さなければなりません。カタチを出すのはほかでもない「管理組合」なのです。

「マンション管理」の意味は自分が持っているマンションの住みよさの確保という点にあると思います。マンション管理は、住戸を持っている人自身の課題でもあります。管理って何？という問い合わせでの答えのカタチは人それぞれですが、カタチを出すためには個人がバラバラに取り組むのではなくて、管理組合という組織を主役にして進めることがポイントになると思われます。

■ 「マンションは管理」を買えって？

■ 「マンション管理」の目的は？

## 2. 住みよさはマンションに住む人次第で決まる？

## 3. 意外と知らない…でも重要！！管理組合と自治会の違い

・ 管理組合 … 資産管理、共用部分の維持・管理が主体 → 構成員は区分所有者

・ 自治会 … 地域の住民が生活向上の目的のために作り、行政との連絡や居住者コミュニティ形成。任意団体で、加入を強制されることはありません。

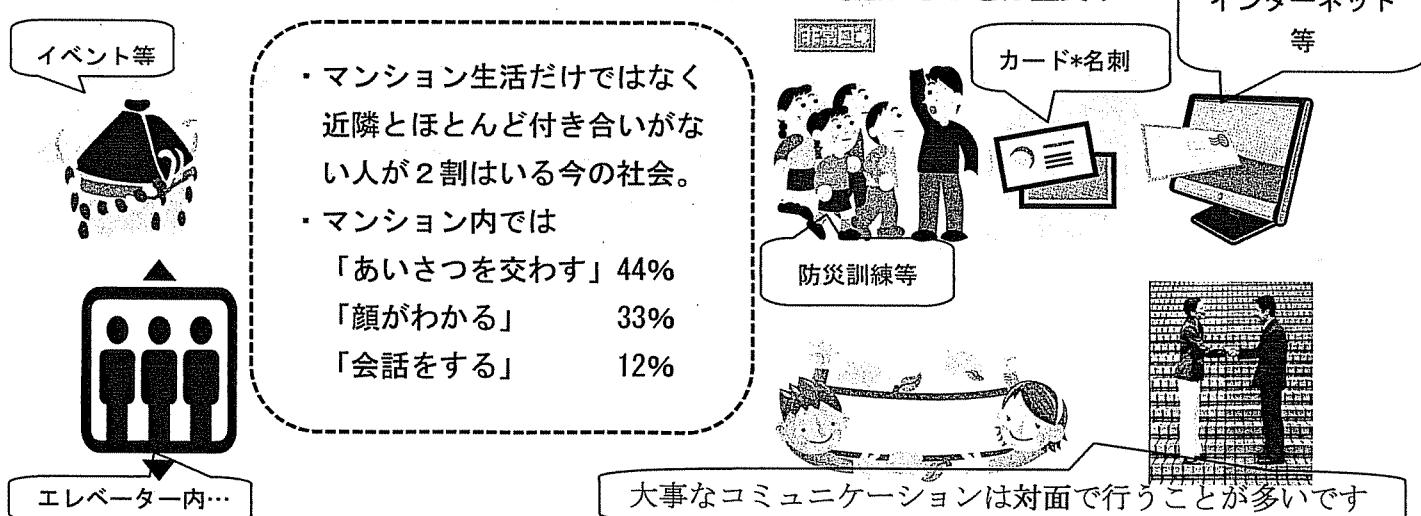
→ 構成員は居住者、占有者（賃借人）

※双方とも密接な関係、連携プレーが大事！！！

## 4. 自分たちのマンションコミュニティのカタチは？

■ どちらも大切（プライバシーとふれあい）

■ コミュニティの中でのコミュニケーションの取り方に配慮することは重要！



ご自分が毎日生活するマンションです。

住みよさや資産価値を高めるために 個々のマンションにあったカタチを思考しハグくんで、  
いつまでも住み続けたいと思うステキなマンション創りをしてください。

## カード&めいし de ハグくむコミュニケーション

…マンションだからできる対面コミュニケーション術…

マンションコミュニケーション研究会 横倉啓子

マンションの中でのコミュニケーションの取り方に配慮することは重要です。

マンションだけではなく近隣とほとんど付き合いがない人が2割はいる今の社会。

自分の世界に踏み込まれたくないが、気持ちのよい近隣関係は必要だとは思いませんか。しかし、自分がよかれと思って行動しても相手がどう思っているのか、どの位の距離がちょうどいいのかつかめない、人間関係の難しさでもあります。

インターネットがいくら普及しても、スマートフォンがいくら売れても、今後ＩＴなどデジタル技術がどんなに発達しても、人生での大事な事は対面コミュニケーションでしか行われません。

### ■どうやって「コミュニティ」をつくればいいの？

- ・ マンション内では「あいさつを交わす」44% 「顔がわかる」33% 「会話をする」12%
- ・ お隣さん、同じフロアの人達、新規役員さん同士、エレベーターで一緒になった人同士等

### ■コミュニティをかえるのは「ゆきこ」さんの「カード&めいし」

ゆ	勇気	一步を踏み出す勇気
き	気配り	一人一人のちょっととした気配り
こ	行動	できる人から、負担なくできる小さな行動



#### カード de コミュニケーション

- ・何か用事がないとお隣にも行きにくい
- ・相手の都合が気になる
- ・直接会って会話をするのはおっくう
- ・書いて、メールボックスに入れるぐらいならできそう
- ・このくらいの距離感のコミュニケーションがちょうどいいかも
- ・役員にも居住者にも負担にならず第一歩が踏み出せそう

#### めいし de コミュニケーション

- ・初対面のあいさつをする際に「自分の分身」「相手の分身」として大切に扱われます
- ・対面コミュニケーションのツールとして相手が不在の時や、議事録や広報の連絡、回覧板を回すとき等のメッセージをお伝えするなどに
- ・役員にも居住者にも楽しみながらの第一歩が踏み出せそう

### ■なぜマンション全体で取り組むの？

- ・ある日突然カードがきたり、めいしを渡されたら急にどうしたのかと思うのではと相手の反応も気になる
- ・具体的に「カード」や「めいし」を管理組合が用意すれば、すぐ行動できる
- ・マンション全体で取り組めば、カード&めいしを送る趣旨がみんなに伝わっている
- ・送る側も行動しやすい
- ・受け取る側も趣旨がわかって安心ぜひマンション全体で取り組みを！

## スマートシニアのための『iPad 体感教室』！

マンションコミュニティ研究会 都甲 喜代見

### 1. 高齢化社会における、シニア層の「情報化」

年々体力が落ちていく一方、友人もだんだん少くなり、孤独に陥りやすいシニア層。情報を扱えることが、家に居ながら外の世界とつなぐ手段の一つとなるでしょう。

そこでスマートシニア (=3つの意味「賢く」「洗練された」「IT(ソーシャル)に強い」を持ち合わせた次世代を切り拓く人財。～聖路加国際病院 日野原先生100歳～) を目指してみませんか？

iPad は他のタブレット端末に比べ（アプリも含め）より安全に考慮し作り込みされているため、お勧めです。また、iPad は、「字が小さくて見えにくい」「マウスを扱うのは、思うように動いてくれないのでイヤ」といったユーザーの不便やストレスを解消したタブレット端末です。

この機会に、実際にさわってみて、体感してみてください。

「iPad 2」と「あたらしいiPad」をわずかですが、お貸出しできるよう準備しております。まずは、さわってみて、試してみて、慣れてみてください。  
インターネットに接続しなくとも、写真や音楽、読書にも適しています。

きっと、新しい世界が開けると思います。

また、「インターネット」というとセキュリティをご心配される方が多いのも現実ですが、便利さと裏腹にある「リスクに対する注意点」についても、お話しいたしします。

賢いスマートシニアになって、『老いてこそ自由人』とおっしゃる日野原先生の言葉を実践しませんか？

### 2. メニュー

- ・ 興味はあるが、何ができるのかわからない！（初めて体験する方）
- ・ 買ったものの、使い方がよくわからない（購入済の方）
- ・ アクティブシニアのための iPad 教室（どんどん、いろいろなことにチャレンジしたい方）
- ・ マンション管理に活かしたいので、さらに詳しく実用レベルで活用したい方。

ぜひ道具を使いこなし、ありふれる情報の中から正しい情報を得る術を会得し、『楽しいひと時を大切な人と共感できる』を目指します。

# 東日本大震災被災者の「共助」で知るコミュニティの力

マンションコミュニティ研究会 宮川智子

## 1. 三陸地域の伝承「津波てんでんこ」から学ぶ

「てんでんこ」とは、東北地域の方言で「でんでんばらばらに…」との意味。津波が来たら親も子もかまわず真っ先に自分だけで逃げろ、自分の命はまず自分で守れ、共倒れの悲劇はくりかえすな…という伝承で、沿岸部の人たちに根付いている防災意識です。

釜石市の津波防災カリキュラムの避難 3 原則は、【①想定を信じるな。②どんなときでも最善を尽くす。③率先避難者になる。】で、この原則を実践し多くの人々が助かりました。

自分も家が流出するなどの被害を受けながら、避難所に駆け込む人々に手を差しのべ、支援を続けた三陸沿岸部地域の女性たちがいました。消防団の後方支援組織「婦人防火クラブ」員たちです。私は、この方たちの活動を調査致しました。

炊き出しや物資配布、安否確認、情報連絡の他、避難所の円滑な運営や在宅避難者への生活支援まで、地域で共に生きる者として心温まる共助の活動の源泉は、昔から地域に伝わる「結いのこころ」です。

地縁コミュニティ「結い」は、地域にとって重要なインフラですが、近代化、高齢化、過疎化、女性の社会進出、都市化が、「結い」の危機を招いている現状もあります。災害時の「自助」と「共助」について、東日本大震災被災地での事例をお話いたします。

## 2. 地域の防災力＝地域のコミュニティの力

災害発生直後の災害救助・支援の遅れに対し、法律・制度・行政・公共サービス等のすき間を補うために、東日本大震災では地域コミュニティ(結い=ボランティア)が機能しましたが、都市型災害では、どのようにコミュニティ力が発揮できるか…都市生活者や団体・企業などの多様な組み合わせによる協働型の「現代版結い」が求められます。マンションはマンション居住者の防災だけでなく、地域コミュニティの一員としての位置づけもあります。

## 3. 参画意識の醸成へ

東日本大震災発生以後、被災者だけでなく多くの人たちにとっても、生き方や暮らし方への見直し機運が高まっています。こころの通い合うコミュニティを作るには、自らがかかわっていくことで新しい関係を互いに築き、共に助けあう意識の醸成が求められます。

今までの「参集型のコミュニティ」から、かかわりあい・深めつつ・担いあう「参画型のコミュニティ」を作っていくための「参画技法」を紹介いたします。問題点抽出・解決策立案・実践へ、主体的に参画するためのプログラムです。

## 高層マンションと防災

マンションコミュニティ研究会 村澤優子

### はじめに

東日本大震災の影響で日本列島全体に地震の発生する確率が高まったといわれます。東京都では、東京湾北部直下 M7.8 の地震が発生した場合の被害想定を見直しました。平成 7 年の阪神淡路大震災は、M7.3 の都市直下型地震で、死者は約 6400 人でしたが、首都直下地震では、それを大幅に超える 9700 人が亡くなるだろうと想定されています。

日本に住む限り、震災には必ず遭遇します。私たちは、震災の体験から学んだことを共有し、命を守りつなぐために、今出来ることから行動をおこさなければなりません。特に、マンションの防災には、様々な課題があることがわかつてきました。防災は人の命を守ることですから、ハードはもちろんですが、人と人との関わりを抜きには考えられません。マンションは集まって住む居住形態だからこそ、お互いのつながりを大切にすることが必要です。マンションコミュニティ研究会の活動が何らかのお役に立つことが出来れば幸いです。

### 1. マンションの防災の現状

防災に関する施策は、災害対策基本法に基づき策定されますが、超高層マンションの問題を含め、マンションの防災対策は特に触れられていません。東日本大震災でも、マンションの構造は津波にも揺れにも強かったことが証明されました。自治体の防災計画では、マンションは建物が堅固であり、居住者が多いため、震災時にマンション居住者は避難所に避難することなく、極力マンション内で自立するように求められています。

### 2. マンション居住の現状

総務省の平成 20 年度調査では、マンション居住は都市の一般的な居住形態となり、更に高層化が大幅に進行していることがわかります。また、高齢者の一人暮らしが過去最高となり、マンションでは、高層化と高齢化が急速に進行しているのです。

### 3. 管理組合と防災

マンション標準管理規約第 32 条では、管理組合業務に防災に関する業務が明記されています。それに対し、標準管理委託契約書には防災の項目がありません。また、マンションの設備は地震や液状化に弱いことが東日本大震災でわかりました。

防災マニュアル作成と周知、防災訓練はもちろんですが、震災時に安全を確保するための費用支出の意思決定などは、管理組合でなければできない重要な仕事です。管理会社との業務分担や地域との協力など、居住環境確保のために管理組合が責任を持って対策しておく必要があることが沢山あります。

### 最後に

マンションという集住スタイルを、面倒なもの、無関心の集合体としてではなく、「人と人がつながっている安心感を得られる、とても価値ある住まい方」と、住む人の意識が変われば、構造だけでなくソフトの面でも、防災上も安心な住まいとしての価値を持つことになるだろうと思います。

## エレベーターの防災対策

マンションコミュニティ研究会 佐藤直樹

2011年3月11日「東日本大震災」においては首都圏でも様々な被害が発生しました。現在では縦の交通手段として欠かせない「エレベーター」においても停止、閉じ込め等が発生し、人々の生活に大きな影響を与えました。

「エレベーター」が使用できない状況は大変不便な事ですが災害時において安全確保の観点からは安全確認が出来るまでは使用しない事が重要です。

私たちが利用する「エレベーター」は「災害時どうなるか?」を事前に学び「いざ」の時はお互いに出来ることの準備をしなければなりません。

### 第1章 エレベーターの仕組みを知ろう

普段使用するエレベーターには様々な装置が設置されています。

私たちの建物に設置されているエレベーターにはどのような装置がついているのでしょうか?

### 第2章 地震及び停電対策と費用

地震、停電の対策をする事により安全の確保や早期復旧を目指しましょう。

### 第3章 緊急時エレベーター閉じ込め救出訓練

災害時エレベーターに「閉じ込め」られた!!

保守管理会社や救急隊にも連絡がつかない!

「いざ」という時に力を發揮するのは普段から培われた「コミュニティ力」です。

防災訓練実施において感じる「危機感」を共有し、より強いコミュニティ力の形成をお手伝いします。

## 植栽管理を活かして植物と親しむコミュニティ形成

マンションコミュニティ研究会 栗原優香

### ◆ 「管理費収支」と「コミュニティ形成」についてお伝えしたいこと

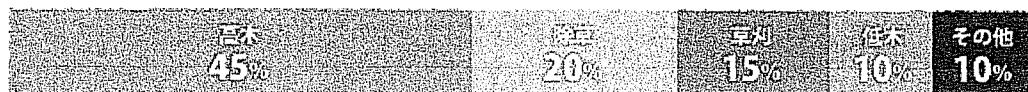
近年、多くのマンションで顕在化してきている「管理費収支」と「コミュニティ形成」の課題。これらは修繕積立金不足や理事のなり手不足などの問題を引き起こします。この「収支改善」と「コミュニティ形成」双方の課題を解決につなげる取り組みを、「植栽管理」という管理業務の中で実施する方法をお話します。

### ◆ 費用についての考え方

「コミュニティ形成」のために、新たな予算を確保できるマンションはごくわずかしかありません。このため、コストダウン手法を組み合わせた中でのコミュニティ形成を推進しています。

- ・ 樹木の生長に従った管理費の増加と対策
- ・ 一般的な植栽管理費の費用内訳とコスト削減方法

植栽種類ごとのコスト割合のグラフ



費目ごとのコスト割合のグラフ



### ◆ 植栽を活用したコミュニティ形成イベント事例紹介

#### 【足立区・408戸・築11年】

- ・ 居住者の力をあわせて、プロのサポートも受けながら花壇をきれいに
- ・ 古土の回収と土やお花の販売イベント「ガーデンキャラバン」

### ◆ 植栽自主管理によるコミュニティ形成の事例紹介

#### 【浦安市・519戸・築33年】

- ・ 30年続く植栽自主管理の中で、自然に営まれたコミュニティ

#### 【調布市・307戸・築5年】

- ・ ゼロからつくる植栽自主管理とコミュニティ

愛着を持つための「樹名板づくり」、ゲームを取り入れて楽しめる作業を導入

#### この他ご提供可能なテーマ

- ・ 樹木の切る/切らないを含めた合意形成を導く3つの方法
- ・ マンション植栽管理における4つのタイプとそれぞれの留意点

## 要支援高齢者に対する支援活動の具体例

マンションコミュニティ研究会 中西博

我が国は、超高齢社会といわれるよう、平成22年9月の総務省統計局の人口推計によれば、高齢化率（総人口に占める65歳以上の割合）23.1%で、今後さらに高齢化が進み、かつ、高齢化世帯（高齢夫婦世帯、高齢単身世帯）が急増すると予想されています。

楽しく安心して暮らせる地域コミュニティを発展させる中で、利害関係のより密接なひとつつの共同体であるマンションが、率先して地域をリードする姿勢が望まれます。

高齢者が「介護・診療に至る」前の段階で、ケアするものであり、マンションコミュニティ活動の重要な役割と受け止めなければなりません。

### 1. 高齢者見守り支援業務

普段は元気で普通に生活している高齢者でも、いつ事故に遭ったり、体調が急変するかわかりません。異変やその前兆に気づくことができれば、孤立死や緊急事態を未然に防ぐことができと考えられます。「何があっても身近に頼れる人がいる」と安心して住めるマンションを目指します。

### 2. たすけあいサービス業務

介護保険で行えない部分や介護認定は受けても点数的に合わないところを担ったりして、近隣同士の心の通ったお手伝いをすることにあります。主として、高齢者・障害者対象とし、マンション内での生活相互扶助のためにたすけあうもので、援助の依頼があれば、登録されたサービス提供者を派遣する制度です。

### 3. ふれあいサロン業務

引きこもり、閉じこもり、人間関係が希薄と思われがちな人でも、心のどこかに人のコミュニケーションを取りたいと思っているに違いありません。「あそこに行けば、何か良いことが起こるかも知れない。」という偶発性への予感を人々の中に膨らませる。この気持を形にする場がふれあいサロンです。

### 4. 啓発・相談業務

必要に応じて、居住者の中から、あるいは行政・関連機関などからプロを招聘し、講習会や相談会を開催します。

さらに、実施体制や実施計画の立て方など具体的に紹介します。



## 自らの体験から学ぶ孤立死問題

マンションコミュニティ研究会 磯野重三郎

2008年国立社会保障・人口問題研究所の2008年推計によると我国の人口は、2005年以降長期にわたり減少、2050年1億59万人、2075年78008万人、2100年6241万人に、世帯数2005年4906万世帯～2015年まで増加し、5060万世帯でピークを迎える。一般世帯平均人員は2005年2.56人から2030年に2.27人まで減少が続くが、変化の速度が次第に緩やかになることが見込める。高齢化人口そのものは団塊世代との兼ね合いもあり、2040年過ぎてピークを迎えるも、総人口も減少しているため、高齢者比率（65歳以上）は増加。2035年にはほぼ3人に一人が、2055年には2.5人に一人が高齢者となる。

もし、今100戸程度のマンションを新築で、居住者の年代構成を想定し、理想的な長期修繕計画、計画修繕、管理組合運営とは？を計画したらどう様なものになるかと思い、人口推計等を調べ参考にしたいとの思いが、上記の調査をさせたところで、そのような思いをめぐらしていた矢先のことです。

### 1. 一人住まいは誰にでも突然孤立死は起きうる？

私は4.5年前に家内に先立たれ気楽な独り住まい。2週間前の日曜日、ある会の挨拶に出席、通常だと仲間と帰りに一杯、誘われたのですが、この日に限り何となくだるく帰宅、月・火と自宅で溜まったものを整理一段落、火曜の夕方、熱っぽい39度程度、4月に警備保障会社とホームセキュリティの契約、酒も飲まずに7時頃に就寝、神の知らせ、今まで一度も手元に置いた事のない手元スイッチを枕元に、夜中に2～3回トイレに（普段のこと）5時半（もう少し早かったのでは？）頃と思うがトイレに行こうと思い、立ち上がるこうとしたが全く動けず、悪戦苦闘半径1m動くのに2時間位と思う、手元スイッチに辿りついたのは、7時23分、警備会社にやっと連絡10分ほどで駆けつけてくれた。多分、後少し連絡が遅かったら、意識不明になっていたと思う、そうなったら結果は想像にお任せする。

今回、私はついていた、私自身まったく動けないなんて想像も出来なかった。

### 2. 一人・二人住まい緊急時連絡方法を考えておきましょう！

人間には、普段からは想像も出来ないことが起こり得るということを学んだ。それに対応できると思うことはどんなに小さなことでもいい、しておくべきと思う。ここ2年間コミ研でやってきたこと、いろいろと皆で考え提案していきたい！

## 居住者名簿と個人情報について話し合う

マンションコミュニティ研究会 飯田太郎

### 1. 名簿について話し合うことは 大切です

いろいろなところで名簿が姿を消します。学校でもクラスの児童・生徒の名簿が配られない、同窓会名簿も作らないといった例が増えています。

マンションでも管理組合員や居住者名簿のことが議論されることが多くなっています。どこのマンションでも個人情報の扱いに敏感あるいは慎重な方がいます。たとえ全体的に見れば少数でも、強い反対意見があると、名簿を作成しないということになる傾向があるようです。

名簿がないだけでなくエントランスにも、各戸にも表札が出ていないマンションもあります。みんなが納得のいくまで話し合った結果なら、それはそれでいいと思います。

名簿を配布するかどうか？ 配布するとすれば、どんな名簿にするのか？は、それぞれのマンションの流儀があるし、場合によっては名簿ではなく「連絡網」をつくることがあってもいいと思うからです。

ただし、名簿や個人情報についての法律や仕組みを誤解していたり、よく考えないまま議論をして、感情論だけで決めるのは、ちょっとまずい——そんな想いでお話をします。

### 2. 誰が所有し？ 誰が住んでいるのか？ データのないマンションはありません

先ず、知っておきたいことは、区分所有者や居住者のデータがないマンションはあり得ないことです。誰が区分所有者か分からなければ管理費徴収や総会開催ができません。賃借人の入居届も必ず提出されているはずです。こうしたデータは必ず、だれかが保管し、見ることができるようになっています。これはマンションの「宿命」です。

### 3. ポイントは、データを、どのような形で保護し利用するか です

マンションで、議論の対象になる名簿というのは、台帳等のデータの一部を、何かの目的で使えるようにするものです。今、話題になることが多いのは災害時の「要支援者名簿」です。これは、掲載して欲しくない人は除外できますから作成すること自体は、あまり問題ありませんが、<管理>を巡る議論がおきことがあります。

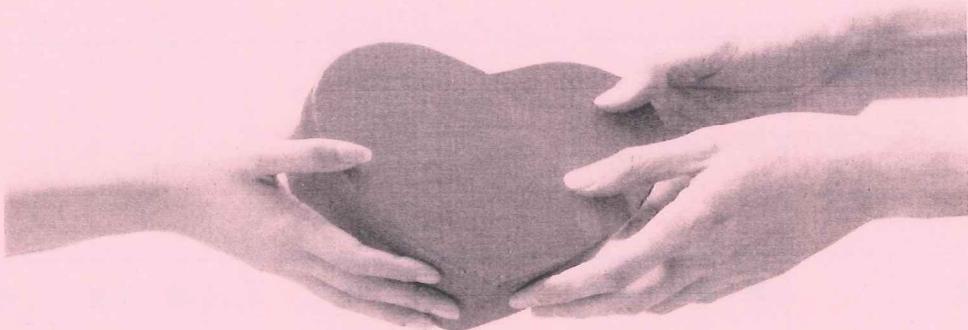
### 4. 「名簿」問題の本質は、お互いの信頼感のあり・なし です

マンションの名簿問題は、実は個人情報保護法とはほとんど無関係な、お互いのマナーやモラルの話です。このことを前提に、感情的にならず、じっくり話し合うことができれば、お互いの理解を深め、よいコミュニティが育つききっかけになるはずです。

# 「講師派遣」のご案内

あなたの団体やマンションに出向いて、マンションコミュニティ研究会会員による講座を開催致します。マンションにおける管理運営上の課題解決やコミュニティ形成そのもののために、コミュニケーションのきっかけになるよう、いろいろな視点から、役立つ情報をご提供致しますので、ぜひご活用下さい。

No	ジャンル	講 座 名	講師名
1	全般	① 快適マジシャンライフ～アドバイス編～（これだけは知っておきたい！）	中西博
		② マンション管理とコミュニティ（管理組合と自治会の連携）	片山次朗
		③ 小規模マンションにおけるコミュニティ	大滝純志
		④ 住みよさのための管理＆コミュニティのカタチ	横倉啓子
2	コミュニケーション術	① カード＆めいし de ハグくむコミュニケーション	横倉啓子
		② スマートシニアのための『iPad 体験教室』！	都甲喜代見
3	防犯	① 防犯的観点で見たマンション管理とコミュニティ	村澤優子 渡辺恭子
4	防災	① 東日本大震災被災者の「共助」で知るコミュニティの力	宮川智子
		② 高層マンションと防災	村澤優子
		③ エレベータの防災対策	佐藤直樹
5	植栽	① グリーンで育むマンションコミュニティ	飯田とわ
		② 植栽管理を活かして植物と親しむコミュニティ形成	栗原優香
6	高齢化	① 高齢化が管理組合に与える影響とその対応	中西博
		② 要支援高齢者に対する支援活動の具体例	中西博
7	個人情報	① 居住者名簿と個人情報保護について話し合う	飯田太郎
8	地域コミュニティ	① 地域社会と共生するマンションコミュニティ	飯田太郎



カードでハグくむ マンションコミュニティ

マンションコミュニティ研究会

1. 料 金：1回2時間以内、2万円。交通費は別途申し受けます。

講師にお支払い下さい。

2. レジメ：原則として原紙をお渡ししますので必要部数コピーして下さい。

また、プロジェクトを必要とする場合がありますので講座ごとに相談させて頂きます。

3. 申込方法：下記項目を電話、FAX、メールにてお申込み下さい。

マンションコミュニティ研究会 事務所

電話：043-245-0453 FAX：043-244-9094

メール：info@mckhug.com

4. 日程調整：講師を紹介しますので、講師との間で調整させて頂きます。

## 出張講座申込書

FAX：043-244-9094

平成 年 月 日

管理組合（団体）名						
申 込 者	氏 名		役 職		参加者数	名
	住 所	〒	—			
	電話番号					
	メール	@				
希望講座						
特に説明して欲しい事項						
訪問希望日時		第1希望：平成 年 月 日 ( )、午前 午後 時より 2 時間				
		第2希望：平成 年 月 日 ( )、午前 午後 時より 2 時間				