集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会（東京都多摩市）

「分譲マンションのブランディングのためのエコ ×リノベからの提案活動」

多摩ニュータウン地域に住まい、活動する、都市計画・建築設計施工・造園・デザイナーなどのまちづくりの専門家、地域のコミュニティ活動の中心を担うメンバーを擁した「まち育て集団」。本プロジェクトでは、多摩ニュータウン内の30年経過の団地管理組合の特性を踏まえ、「エコ」と「リノベーション」をキーワードにカルテをつくり、管理組合に寄り添いながらブランディングの提案・サポートを行います。

団体設立経緯

多摩ニュータウン地域で活動する都市計画・建築設計施工・造園・デザイナーなどのまちづくりの専門家のほか、地域のコミュニティ活動の中心を担うメンバーを擁した「まち育て集団」として 2015 年 8 月に発足しました。「地域の地域による地域のための活動」を念頭に、専門家や市民が協力して住まいの居住環境の向上や環境負荷低減を目指し、暮らしの質と価値を高める活動をしています。

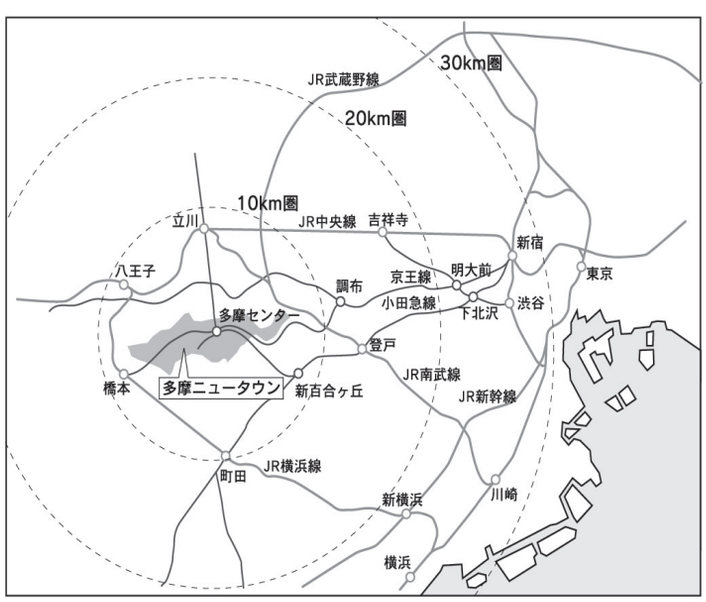
設立年月	2015年8月任意団体として設立
メンバー数	25人（2018年3月末）
代表者名	加藤　輝雄(かとう　てるお)
メールアドレス	info@ tama-nt.jp
ホームページ	http://www.tama-nt.jp/ http://www.tama-nt.jp/danchi/

＜団体のミッション＞
私たちは、エコリノ協議会は地域の専門家や市民が協力して地域の住まいの居住環境の向上や環境負荷低減を目指し、暮らしの質と価値を高めます。【eco-renovation】【citizen】【professional】【green&eco】【branding】をテーマに、持続可能な多摩ニュータウン地域の形成に勤めます。

活動概要と活動対象範囲

「地域の地域による地域のための活動」というスタンスで、地域を盛り立てる組織として、地域のブランディングを顕在化させることを目標として活動しています。

多摩ニュータウンが将来にわたって健全な社会環境を維持し、現状のストックを活用した多様な世帯の循環を促進していくための支援を、地域力の結集によって実現しようと取り組んでいます。人口減少社会の中で、地域間競争を良い意味で追い風として多摩ニュータウン地域に住宅資産及び住環境における循環型社会の実現を目指しています。



多摩ニュータウン位置図

活動に至った理由や背景

多摩ニュータウンの入居が開始されてから 45 年以上が経過し、社会全体の高齢化や人口減少に伴って、様々な課題が顕在化しています。中でも築後 30 年以上を経た分譲型団地においては、それぞれの管理組合の状況によって差が生じており、それらの困っている管理組合を支援することが必要で、地域で取り組む市民事業として、現在あるストックを持続可能な活用に展開させる試みを行っています。

活動内容と成果

1．概要

これまで多摩市から「集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」を受託し、多摩市内の団地管理組合への環境改善提案に取り組んでいます。支援範囲が多摩市内に限られており、同様な課題が顕在化している八王子や稲城市域などの団地管理組合支援を行うために活動範囲の拡大が必要となっています。そこで建築後 30 年以上経過している団地を対象に「団地カルテ」と時代に合わせた「提案パンフレット」を作成し、団地のブランディング化を推奨するためのアプローチに取り組みました。

また、先進事例の視察としてユーカリが丘団地を訪問（2017 年 11 月）するとともに、団地管理組合へのアプローチの一環としてシンポジウムを開催（2018 年 2 月）しました。

2．活動の具体的内容

まず手始めの取り組みとしては、多摩ニュータウン内の建築後 30 年以上を経過した分譲団地についてカルテとして取りまとめることです。ある程度のデータを集約化し、それをベースに持続可能な団地形成を目的とした『エコリノ提案』を作成します。

そして、提案をまとめた『パンフレット』を作成して各管理組合に『アプローチ』を行います。

これらの具体化については、『カルテ』及び『エコリノ提案』についてまでは情報開示をホームページなどで行っていくので、一方的な情報開示となります。

団地データベースのホームページ

その後の『アプローチ』については個々の対応となりますので団地管理組合によってはスムーズに入れない場合も想定されます。そこで、基本は『カルテ』とカルテに基づく基礎的な提案を『エコリノ提案その 1』としてホームページ（http://www.tama-nt.jp/danchi/）上でオープンにしていくことになります。

各管理組合の基礎情報については不動産仲介業者をはじめとしてそれぞれが独自に公開していますが、エコリノとしてはさらに踏み込んでの情報開示を目論んでいます。

特に中古マンション情報とリンクさせた取り組みや近隣の施設とのリンクなど、各団地管理組合が有する特徴を明記することが欠かせない情報になります。場合によっては独自のマイナス情報も盛り込まれなければなりません。スーパーや商店街の閉鎖情報や保育所などの子育て情報も適宜地域の情報として開示していくことも必要になります。

『カルテ』は団地のみならず地域地区の課題をも浮き彫りにするもので、団地を取り巻く地域地区がどのような状況に置かれているのか、あるいは自治体としての未来ビジョンはどうなっているのかなど浮き彫りとなります。当然、そのためのヒアリングや取材が必要で、こうした実績を重ねることで各管理組合への『アプローチ』へと進化させることが可能となりま

ウェブ上の団地別カルテ

す。足によって稼いだ情報をホームページで開示すること、それに対する議論の場を SNS などで議論するという仕組みが必要となります。

◆カルテ作成　～　66 団地のカルテ作成

ストック情報 (建設時の基礎情報)

住所、戸数、棟数、階数、入居年月日、住区、区分、敷地面積、築年数、住戸形式、専有面積、当初価格、平均価格（単価）、配置図、住戸プラン　など

◆パンフレット　～　各団地への改善提案

主な基礎情報をまとめるとともに、提案項目に従って、その背景や提案内容を各管理組合別で A4 版 2 ページに集約

【提案内容例】

屋上へのソーラー発電施設の設置可能性、団地内緑地の活用、集会所及び周辺利用の可能性、余剰駐車場の活用、建物外壁の外断熱化、開口部の断熱性能向上　など

◆アプローチ　～　対象団地管理組合への提案

管理組合へのコンタクト開始

広範な管理組合情報共有によるブランディング

管理組合の交流支援

シンポジウムの開催（詳細別記）

◆ユーカリが丘団地視察

視察先：千葉県佐倉市ユーカリが丘

視察日：2017 年 11 月 13 日（月）

視察時間：約 2 時間

参加人数：10 名

各団地の改善提案をまとめたパンプレットの1例（2ページで1団地）

（左）リノベーション住戸の見学、（右）福祉施設での説明
※『ユーカリが丘』は、東京の不動産会社『山万株式会社』が 1979 年に分譲を始めたまちづくりで、開発圏内に独自の軌道交通の新交通システムを持ち、京成電鉄のユーカリが丘駅に連結しています。都市計画の立案から都市機能の整備・運営まで民間会社主導で行われているところに特徴があり、街づくりに関する受賞歴も多岐に渡り民間ならではの開発コンセプトが踏襲されています。

公的開発の多摩ニュータウンとは少し違いますが、民間開発での大規模ニュータウンは千葉県佐倉市で開発が続いている「ユーカリが丘」が有名で、公的開発のように全面買収ではなく、順次計画を進めつつ、新交通システムまでを導入しているという点で、民間開発の優れた事例として視察を行いました。

◆シンポジウム開催

日時：2018 年 2 月 10 日（土）14:00 ～ 17：30
会場：多摩市役所西会議室棟　第 1 会議室
参加人数：66 名（一般参加者 41 名，
　　スタッフ 21 名　多摩市 3 名　取材 1 名）
主催：集合住宅環境配慮型
　　リノベーション検討協議会
共催：多摩市
後援：一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団、一般社団法人多摩循環型エネルギー協会、多摩マンション管理士会、多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議、多摩市建設協同組合
公報媒体：多摩市広報、タウンニュース
チラシ配布：5,000 部を戸別配布
ネット活用：エコリノ協議会ホームページ（http://www.tama-nt.jp）、一般社団法人多摩循　環型エネルギー協会メルマガ、フェイスブック、多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議メーリングリスト、多摩ニュータウン学会メーリングリスト　ほか

本シンポジウムは管理組合関係者との交流を主題としてワークショップ形式で開催しました。会場も多摩市役所の会議室で開催するという設定で、少し集まりにくい条件でしたが、多摩市の管理組合員には馴染みの場所であり、出来る限りの広報を試みました。

その結果、定員 60 名のところスタッフを含めて 66 名の参加を得て、また管理組合関係が主の一般参加者が 41 名となり、当事者として多くの課題を共有していることが確認できました。テーマとしては「あなたの団地・マンションの 未来を語ろう」として基調講演では「共に暮らす」ことを主要な研究テーマにされている千葉大学のチョン・ジヨン先生を迎えて「高経年団地・マンションの今日・未来」をテーマに語っていただきました。

「モデル管理組合への提案報告」では多摩市の「集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」で 2017 年度にモデルとなった管理組合の方々も参加され、エコリノ協議会からの説明を受け止めていただいた。さらに 5 つのテーマ別にワークショップを開催することで他の管理組合の方々へも情報を共有して、本年度に取り組んだ成果を発表することができました。

課題と解決方策

何はともあれ分譲型管理組合とのコラボレーションに希望を抱きますが、現実的にはエコリノ協議会と

（左）本協議会が開催したシンポジウム資料表紙、（右上）シンポジウム全体風景ワークショップ全体風景、（右中央）　ワークショップの様子、（右下）　ワークショップ発表の様子

の良好な関係が醸成されることが必要になります。そのために今回の助成事業で課題の山積する 30 年超管理組合にアクセスする手段ができたことに感謝します。その緒から団地再生への取り組みを始めることになりますが、基本は当該管理組合の意志です。管理組合そのものが改善する意欲を持たない限り解決できないのです。

とはいえ管理組合独自で課題解決を行うことは困難で、まずは問題点を見出すことすら困難だと思います。そこでエコリノ協議会が登場します。ある意味では「押しかけ女房」的な存在でもありますが、単なる民間業者ではなく行政が応援している組織でもあるので信頼をいただくことからはじめます。メンバーには各々の管理組合の権利者も関わっている多摩ニュータウン地域の専門家や市民が応援する組織なので、まずは信用していただきコラボレーションを行うのです。エコリノ協議会として必要に応じて管理組合から代価を頂戴することにもなりますが、地域の地域による地域のための管理組合支援活動であるので、地域で循環する組織として受け止めてもらいたいものです。

今後の予定

30 年超管理組合に対するアプローチは昨年度までは支援を受けていましたが、今年度からは自前で費用を捻出することになります。そのためにも資金を管理組合から受託する方法に展開したいのですが、まずは昨年度の成果を郵送などで広報した管理組合へのアプローチになります。方法としては、エコリノ協議会との関係を深めるべく意向調査を行います。それに反応を示した団地管理組合との協議を進めることになるのですが、ハードルは高そうです。まずは二つの管理組合を対象にしようと考えています。欲張らず着実に実績を積み重ねることで将来的な良い関係を樹立したいと考えています。