住まい活動助成

東村山富士見町住宅管理組合

東京都東村山市

郊外分譲マンションの「再生」を次世代とともに取り組む管理組合活動

再生基本計画の策定にあたる専門委員会のメンバー

活動エリア

4棟からなる富士見町住宅の全景。この時代の団地に共通するゆとりある敷地に、十分な住棟間隔を保って配置されている

団体設立経緯

東村山富士見町住宅は東京都住宅供給公社の分譲マンションとして1974年に竣工し、住宅管理組合が発足しました。築47年を経ています。

活動概要と活動対象範囲

現状の土地と建物は48世帯で共有しています。【図1】

建物名称：東村山富士見町住宅

敷地面積：4527.18m^2

所有権：共有者48組合員（持ち分48分の1）

構造：鉄筋コンクリート造3階建て4棟

延べ床面積：2963.58m^2

一団地認定なし、棟別敷地にて計画通知

建築確認検査済証第58号（昭和49年9月）

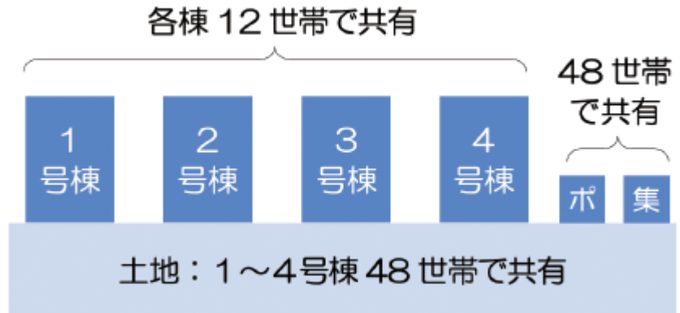
活動に至った理由や背景

首都圏には、高度経済成長期に供給された築40年を越えた郊外団地が多数存在します。我が国で取り組まれてきたマンション建て替えの多くは、容積率を増加させ保留床を増やし、区分所有者の資金負担を低減することによって事業を成立させています。一方、人口減少期に入り、特にマンション市場性の低い郊外地域では、住戸の数を増やして販売することで事業費を回収するビジネスモデルは、成り立つ余地がありません。

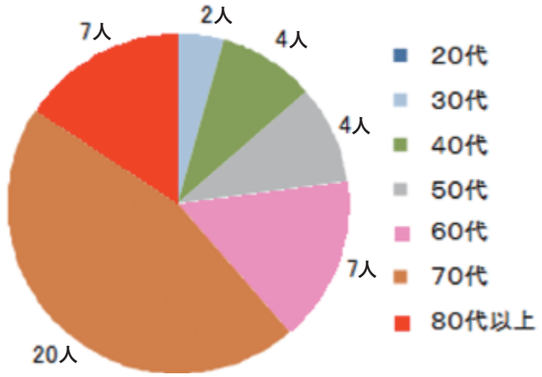
住民の高齢化などによりコミュニティ活動が停滞している郊外団地の再生は、大きな社会的課題となっています。当団地も築47年を経て、所有者のうち70代以上が6割を超えるなど、深刻な課題に直面しています。【図2】

こうした状況に対処すべく、管理組合の中に住まい方の選択肢を提言する**専門委員会**を設置。更新に向けた情報提供や機運醸成、具体的な計画案の検討を進めています。

【図1】現状の土地・建物の所有状態



【図2】区分所有者の年齢分布



活動内容と成果

●団地交流イベントの開催

建て替えに絞らず、交流企画を定期的に開催しました。多くの人と団地について話す機会を得ました。

- 団地のこと話そう会（2020年7月、参加11名）
- 映画を見る会（8月、参加40名）
- 健康体操教室（10月･11月･12月･3月、参加のべ32名）
- 団地芸術祭I（9月、参加213名）

住民間の交流を活発にするため、さまざまな企画イベントを定期的に開催した

12月には「富士見町住宅LINE」の運営を開始。日々の情報などを発信、世代をまたいで共有する狙いだ

住民からのアンケート結果などを参照しながら、専門委員会がアイデアをまとめていく

・築86年銀座アパートメント見学ツアー（11月・12月、参加9名）
・防災訓練の共催（11月、参加36名）
・再生計画報告会（2021年3月、参加10名+LINE参加）

また10月には、共同建て替えについてコーポラティブハウス全国推進協議会理事に相談。11月には複数棟型マンションの敷地分割の方法について弁護士数名に相談するなどして、再生構想をまとめていきました。

●SNSの運用を開始

世代間の情報の共有をスムーズにすることを目指した取り組みです。12月から「**富士見町住宅LINE**」の運用を開始しました。会報や日々の団地情報、交流イベントの情報まで配信しています。住宅の暮らしをより快適に、離れて暮らす家族に「今の住宅情報」をお届けする試みでもあります。

●郊外分譲マンションの再生構想

再生構想をひとつに絞らず、3案（**修繕／リノベ／建て替え**）を並行して検討、居住者と次の世代を巻き込んで話し合う活動を始めました。

これまでも継続して修繕工事を実施してきましたが、躯体以外の経年劣化が進み、住宅の整備水準の低下を招いています。断熱性能や耐震性能、設備性能の低下による快適性が損なわれている現状があり、これを受けた叩き台として、以下の5案に整理しました。

①修繕+共用部改修：修繕工事と共用部の改修でもっと長く住むというアプローチです。富士見町住宅は汚水浄化槽設備の撤去と下水道放流、受水槽の改修は実施済みです。修繕工事を継続し、経年数を経た共用部を更新する「修繕＋部分改修」の修繕構想で、更新が近い給水設備を優先的に改修します。

②順次改修：1室ごとに、専有部の改装に合わせて、断熱や防水補修など室の共用部分を改修する構想をまとめました。専用部の改装に自由度を高めるため、躯体の部分撤去を可能にするリノベーションガイドの素案を作成しました。

③集約改修：1棟ごとに、すべての内装と外装を改修する構想をまとめました。躯体の状況がよく補強が可能であれば、増築やエレベーター設置の可能性を検討します。

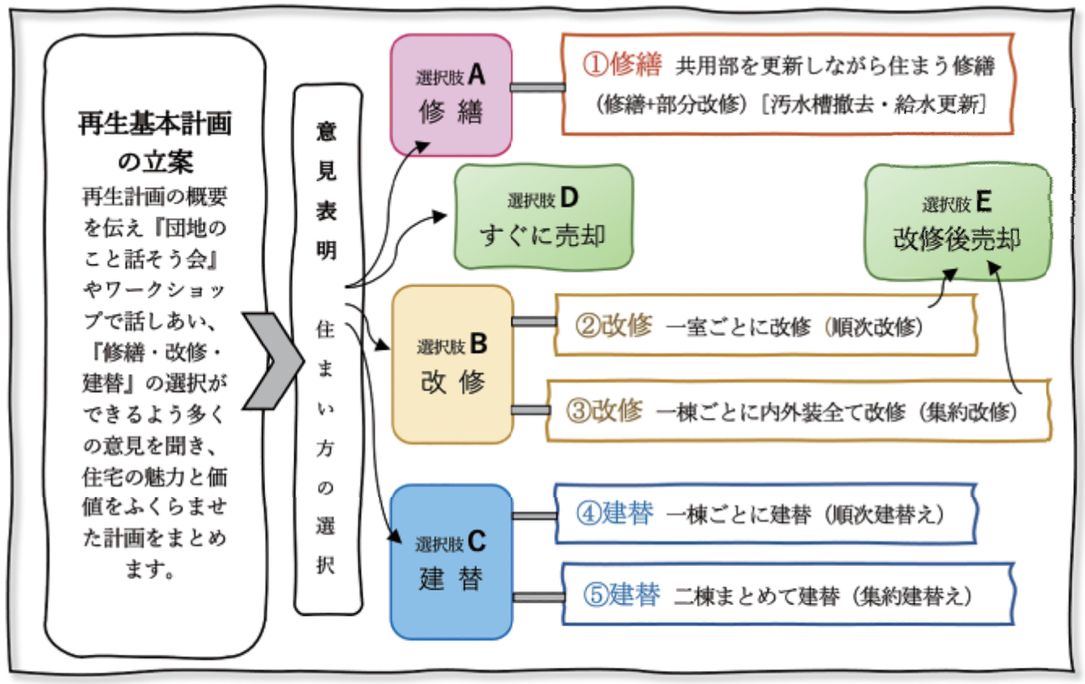
④順次建て替え：1棟ごとに建て替える構想です。組合員と共同建て替えに賛同する人が集まり計画する、コーポラティブハウス方式を検討しています。

⑤集約建て替え：2棟まとめて建て替える構想です。

2021年5月からは団地総会の承認を経て、再生の検討を複数案で進める『基本計画づくり』への合意形成活動にステージが移ります。

【図3】再生後の敷地分割・所有形態のイメージ

【図4】将来の住まい方の選択肢。組合員全員の意見表明を2022年1～3月に実施予定



課題と解決方策

活動を通じて東京都住宅供給公社から、新築当時の確認申請に関する書類を取得し、一団地認定が適用されていないことを所轄行政庁にて確認できました。多様な再生に向けて、区分所有法及び民法による共有物の分割（全員合意）を前提にした合意形成をどのように図るかが、具体的な課題として見えてきました。

大規模修繕工事を終えた後の団地の将来像を描き、きちんと住まいを引き継ぎ相続できるということの重要性が、区分所有者の多くには浸透してきています。今後は、昨春各組合員が表明している再生方法（修繕、改修、建て替え、売却）の希望を前提に、団地全体としての建物計画、資金計画、合意形成プロセス、事業スケジュールなどを盛り込んだ『**再生基本計画**』を立案します。さらにワークショップなどによる参加型の検討を通して、区分所有者の関心と主体性を向上させ、再生方法3案のブラッシュアップを図ります。

今後の予定

第1ステージ▶ 2021年5月の団地総会にて、2020年度再生構想の活動報告と、2021年度再生基本計画の検討承認を得る予定です。

第2ステージ▶ 総会承認後、6月に再生基本計画の概要説明会を開催し、7月から各再生案の理解と、組合員各々の事情を踏まえた合意に向けての話し合い活動を始めます。「団地のこと話そう会」や交流イベントを、年明けまでこまめに開催します。同時に7月から年末まで、再生計画3案の魅力アップの取り組みを継続します。

第3ステージ▶ 年明けの2022年初旬に再生基本計画をまとめた後、組合員に5つの選択肢から『未来の住まい方』を選択し、意見表明していただきます。**【図4】**

東村山富士見町住宅管理組合（専門委員会）

1974年設立／メンバー数：48戸の区分所有者及び居住者／代表者：大森 茂（おおもり・しげる）
●〒189-0024　東京都東村山市富士見町1-5 富士見町住宅1-304
☎080-5076-8788　✉morimorijaian@gmail.com

築47年を経た郊外分譲マンション、鉄筋コンクリート造3階建て4棟48戸の再生を、1案に絞らず「修繕（リニューアル）」「改修（リノベーション）」「建て替え（リビルド）」の3案で進めるための合意形成と、再生計画3案の魅力アップ活動に取り組んでいます。