住まい活動助成

東村山富士見町住宅管理組合（継続）

東京都東村山市

郊外分譲マンションの再生を複数案で行う基本計画づくりへの合意形成活動

再生計画概要説明会の様子。住民を対象に毎月開催した

活動エリア

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48年を経ています。

活動概要と活動対象範囲

当住宅は、鉄筋コンクリート造3階建て4棟の計48戸からなる団地で、築48年を迎えました。将来の団地再生について委員会を立ち上げて4年前から検討を始めています。将来相続予定の次の世代の方々と現所有者が団地再生に取り組み、住まいや法律の専門家の方々の知恵を借りて、魅力ある団地再生の計画を複数案検討します。各案を理解し、2022年冬に「将来の住まい方の選択」を予定しています。

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。人口減少期に入り、マンション市場性の低い郊外地域では、多住戸の住宅販売を前提とした従来の建替え手法には限界があります。住民の高齢化などによりコミュニティ活動が低迷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。

活動内容と成果

2020年度は第1ステージとして、郊外分譲マンションの「再生」を次世代と取り組む管理組合活動を展開してきました。21年度は第2ステージとして、郊外分譲マンションの「再生」を複数の選択肢を残したまま基本計画に落とし込み、合意形成につなげるというテーマで活動を進めました。昨年度の管理組合の理事のみなさんが引き続き、専門委員として活動を支えています。

第1ステージの意見表明計画を基にした再生計画を、居住者及び区分所有者と共に練りました。第2ステージの今年度は『**再生計画説明会**』で概要を伝え、『**団地のこと話そう会**』で話し合い、個別のお茶会で修繕・改修・建替えの住まい方を選択できるよう、多くの方の意見を聞く1年間としました。

さらに専門家のアドバイスを取り入れ、再生基本計画3案の魅力アップを図ることとしました。建築学を学ぶ学生の提案を受けようともしましたが、新型コロナウイルス禍の行動制限により大学の授業もリモート講義となり、対面での活動が制限され実現しませんでした。

加えて、専門家の助言を得るべく計上し団地総会で承認されていた予算の執行が新理事に理解されず、計画通りには進みませんでした。その結果、第3ステージで予定していた住民の「再生計画3案をまとめて広く呼びかけ、全住民に意見表明をしていただく」活動は来年度に順延せざるを得なくなりました。

●再生計画概要説明会活動（再生計画複数案のテーマ別説明）

2021年4月　年間活動計画の見直しと総会議案を作成しました。

5月　団地総会にて1年間の専門委員会活動の承認を得て、活動を始めました。

6月6日　再生計画概要説明会1

住民19名と象地域設計1名の計20名が参加。再生計画の修繕1案、改修2案、建替え2案の複数案を説明し、新年度の理事も参加して、住民のみなさんと意見交換しました。

日当たりの良い富士見町の良さをそのままに、長く住みたいという方々の修繕に寄せる思い、足腰が不自由になり建物の階段やドアを改修して住み続けたいという方々の改修に寄せる思い、個人負担の少ない建替えによる快適な住まい方を希望する方々の建替えに寄せる思い、それぞれのお話に耳を傾けました。

鉄筋コンクリート造3階建て4棟で構成する東村山富士見町住宅

昨年団地を出て、老人健康施設に入所した方の話題になりました。近くに家族がいますが、1人暮らしをされていました。入所されても健康に気をつけて暮らしているそうです。病気になると施設を退所して、病院に移ることになります。この話を聞いて、建替え案の共用スペースに「食事ができるスペース」、「入浴できるスペース」、「保健室みたいな生活相談スペース」、「図書室」、「子供いっとき保育スペース」などを盛り込むことにしました。

7月4日　再生計画概要説明会2

住民18名と象地域設計2名の計20名が参加。再生計画の修繕1案を説明し、住民の皆さんと意見交換しました。団地建物は1974年に建てられた壁式鉄筋コンクリート造で、1981年以前の旧耐震構造のため、壁厚、壁量およびコンクリート強度とも現在の構造基準を満たしていないことを説明しました。

補強は可能かとの問いに、補強は困難で現実的でないと回答しました。躯体の劣化を防ぎ、ひび割れを補修し雨水の浸入を防ぐための屋根防水や外壁塗装の大切さを共有しました。9月以降に実施する、団地の大規模修繕工事の経過に注目することにしました。

8月1日　再生計画概要説明会3

住民16名と象地域設計2名の計18名が参加。再生計画の改修2案を説明し、住民の皆さんと意見交換をしました。

8月　再生計画検討業務委託の検討

47期（前期）理事会と48期（今期）理事会の予算執行について、臨時総会で待ったがかかった専門家への相談費用について判断することになりました。

48期予算に計上された再生計画予算の執行が棚上げとなりました。この後、48期理事会とこの予算の執行について、交渉がまとまるまで3カ月を要しました。11月に合意後、専門家への委託契約は翌年1月末となりました。

また、大規模修繕に向けて住戸内の廃棄したい物をかたづけようという企画「みんなで一緒にお家を大掃除」は、理事会に理解を得られず実現しませんでした。

9月5日　再生計画概要説明会4

住民13名と象地域設計1名の計14名が参加。建物維持管理を、新しい会社のカタチ「協働労働会社」を立ち上げて団地建物の管理業務を一部委託できないか、その可能性について住民の皆さんと意見交換をしました。

10月23日　再生計画概要説明会5

住民6名と象地域設計1名の計7名が参加。再生計画の建替え2案を複数説明し、住民の皆さんと意見を交換しました。

11月7日　再生計画概要説明会6

住民14名が参加。再生計画の修繕にかかわる建物の劣化状況を、10月に実施した大規模修繕工事着手前の調査結果に基づいて説明しました。東村山富士見町住宅の大規模修繕工事の劣化状況の詳細な調査が続く中、深刻な建物の劣化状況が報告されました。再生計画の修繕と改修計画に大きく影響する躯体の劣化状況を把握し、住民の皆さんに共有してもらいました。

この調査結果により、躯体のひび割れ補修箇所が当初の予定を大幅に超過したため、補修箇所を限定して施工することになりました。長期修繕計画にも影響が及ぶため、ひび割れ補修や躯体欠損箇所の数量と未補修数量を踏まえ、来年の長期修繕計画を見直すことになります。

12月4日　再生計画概要説明会7

住民15名、ハウジングアンドコミュニティ財団5名、大規模修繕を担当するパーカー技建工業2名の計22名が参加。財団の松本昭専務理事や同財団の専門家の皆さま、東京大学大学院の大月敏雄教授をはじめ5名の方々が視察に訪れ、住民の皆さんと意見を交換しました。「専門家の話を聞きましょう」との呼びかけに応えて多くの方々が集まってくれました。

意見交換では「住民の一人ひとりに再生計画の内容が理解されているか」、「誰も置いてきぼりにされていないか」、「わかりやすい説明を心掛けているか」、「複数案の検討と説明をする場合、模式図などで説明する範囲を常に明示しているか」、「再生計画を検討する場合、区分所有法でいう専有部分と共用部分の区分が整理されているか」など、貴重なアドバイスをいただきました。

12月28日　管理組合理事会からの要望

大規模修繕工事定例会において管理組合理事会からの要望により、1月～2月の再生計画概要説明会の説明テーマを変更。当初の「再生計画を実現する手法のひとつである『共同建替え』の考え方を専門家に直接聞く」および「48住戸全戸の意向を踏まえて計画した5案について意見交換をする」を変更し、現在進行中の大規模修繕工事の現状から見えてきたことについて報告し、「修繕」に特化した長期修繕計画について考える会としました。

22年1月23日　再生計画概要説明会8

住民8名と象地域設計1名の計9名が参加。再生計画の修繕、長期修繕計画に特化して説明し、住民の皆さんと意見交換しました。

昨年48期に予定されていた再生計画の検討業務について、48期理事会の判断で予算執行が大幅に遅れ1月の契約となったため、専門家への事業計画の試算、法律的な助言などの依頼が遅れました。2月、3月にはそれを基に、皆さんに今後の住まい方を選択していただくアンケートを実施予定ですが、それも4月以降にずれ込むこととなりました。

2月　コロナ感染者の急増（2万人超え、2月3日東京都発表）を受けて、予定していた再生計画概要説明会を3月に順延することにしました。

3月6日　再生計画概要説明会9

住民15名と象地域設計1名の計16名が参加。再生計画の修繕、大規模修繕工事（外装）後の大規模設備修繕工事、主に設備の修繕に特化して説明し、住民の皆さんと意見交換しました。

長期修繕計画では、22年度から大規模設備修繕計画が予定されています。配管の交換を想定していない設計の1974年竣工の建物のため、給排水設備と電気設備の配管の部分的な交換が困難なことを改めて理解しました。次回の長期修繕計画の見直しで、「設備配管の更新」について検討。また理事の決め方についても、委員会で検討することになりました。

●年間の団地交流イベント活動

交流イベントについては、コロナ禍のため大幅に予定を変更。

12月13日　団地交流イベント「健康体操教室」

住民5名が参加しました。

3月26日、27日　団地交流イベント「お花見／防災について考えよう！」

住民38名が参加。東村山富士見町住宅敷地内の桜の下で開催しました。防災グッズ（災害時の安否確認マグネットと非常食）を配布。ブルーシートを敷き座布団と椅子を用意して、あれこれ語りました。大規模修繕での悲喜こもごものことや、これからの住まい方にも話がおよびました。

築70年まで修繕でいこうと決めて建物維持管理をしている、新狭山ハイツの見学を企画しています。

●活動にご協力いただいた専門家のみなさま

株式会社象地域設計一級建築事務所　佐伯和彦一級建築士：専門委員が立案した再生計画（修繕1案、改修2案、建替え2案）各案の評価と助言を依頼。続けて、事業の見通しの助言や補助の紹介や負担低減の助言をお願いしました。

オアシス法律事務所　内田耕司弁護士：再生計画のひとつ、建替えをする場合の敷地分割に対する法律助言、区分所有法と地上権について相談しました。

コーポラティブハウス連絡協議会理事　江國智洋一級建築士：共同建替え事業の進め方と参加者の心得を講演で紹介していただき、併せて完成事例を詳しく紹介していただくことにしました。

●複数案の基本計画検討の成果

修繕案：共用部分修繕＋専有部分適宜リフォーム

共用部分はしっかり修繕し、専有部分はおのおのが適宜リフォームして永く住み続けようとする案です。

4棟中3棟の建物躯体は、かなり劣化が進行した状況であることが把握できました。通常の修繕内容により、築71年までの長期修繕計画に耐えられる棟がおおむね4棟中1棟で、他の3棟については躯体の劣化部分を広範囲に補強する必要があることがわかりました。特に屋根周りの庇の鉄筋が爆裂しているため、この先、庇を部分的に切断して、躯体の脱落を防止するなど抜本的な改修が必要となっています。

建物は旧耐震構造であり、コンクリートの強度不足（実測135kgf/cm^2<基準180kgf/cm^2）と壁厚不足（3F：実測12cm<基準15cm、2F：実測15cm<基準18cm）、壁量不足で現在の基準を満たしておらず、震度6程度の地震により建物の被災が予想されます。竣工時の施工精度の悪い棟が目立つので、ひび割れの補修など定期的な修繕工事が必要であることがわかりました。

改修案1：専有部分戸別全面改修＋共用部分順次改修

1室ごとの専有部分の全面改修に併せて、断熱や防水補修など、部屋内から共用部分を改修する計画です。専有部分の改修の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。専有部分の改修時に共用部分の改修を行うので年月がかかることになり、その時々の管理組合の体制が課題となります。

改修案2：専有部分一括全面改修＋共用部分集約改修

1棟ごとすべての内装と外装を改修するスケルトン改修計画をまとめました。

建替え案1：順次建替え

1棟ごとに建替える計画です。組合員と共同建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ます。

建替え案2：集約建替え

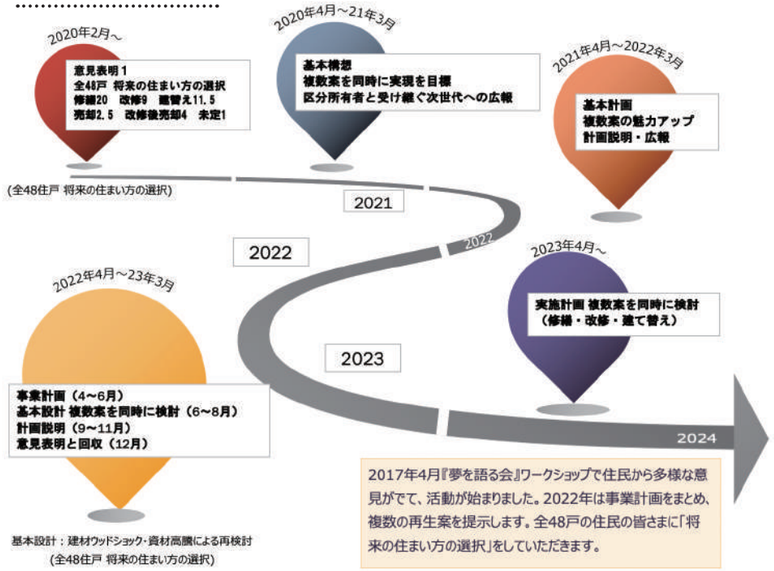
2棟をまとめて建替える計画です。建物の一部に介護施設や子育て支援施設を整備して「魅力ある終の棲家」、「団地はふるさと」といえる住宅を目標とします。敷地容積最大利用の余剰床売却大規模事業に比べて、共同建替えによる戸数限定の小規模事業として個人負担の圧縮が可能となる計画です。木造集合住宅先進技術工法提案による国の補助を見込みます。

課題と解決方策

課題は山積みです。区分所有者の意向が若い世代と高齢世代で分かれ、世代間ギャップを助長する「他の区分所有者の考え方や事情を許容しない区分所有者」が増えてきています。各区分所有者の意向を踏まえた住居の交換と土地の分割合意などが、今後乗り越えなければならない大きな課題です。

合意の判断は費用が一番大きな要素かもしれませんが、お金や法律だけではないようです。お隣さんや近所のおじさんと仲良くすることが、合意形成の近道だと思います。

今後の予定



東村山富士見町住宅管理組合（専門委員会 再生計画の検討）

1974年10月設立／メンバー数：48戸の居住者90人（借家人含む）／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

築48年で居住者の高齢化が進む、東京都住宅供給公社の分譲住宅における再生計画を検討しています。経年劣化が進んでいる建物の修繕・改修・建替え計画を住民の意向を踏まえて立案し、1つに絞らず複数案を基本計画にまとめています。