



多摩ニュータウンに2番目の建替え団地誕生

今夏には工事着手へ

八王子市松が谷の、旧公社系の松が谷団地17で8月(予定)から建替工事が始まります。多摩ニュータウンでは諏訪2丁目(現:Brillia多摩ニュータウン)に続く、第2号の建替工事となります。着工目前の建替組合の理事長・監事、設計事務所の方々にお会いして、建替組合設立までの道のりとビジョンについてお聞きました。

◆話し手

松が谷マンション建替組合理事長
小櫃健司氏
同 監事(兼コンサルタント)
大竹洋治氏
樹ジョイン建築設計事務所代表
松木稔和氏

一団地概要

東京都住宅供給公社の分譲団地。八王子市松が谷17番地。多摩モノレール「松が谷駅」下車、徒歩9分。鉄筋コンクリート造5階建ての3棟、総戸数80戸。住戸の床面積は約50m²が標準。1976年1月の竣工で築38年。すでに3回の大規模修繕を行っている。

一諏訪2丁目では、部屋が手狭になった事が建替えを決めた主な理由でしたが、こちらで建替えの話が出てきたきっかけは何でしたか

大竹氏:修繕費の問題が大きい。東日本大震災の影響による躯体補修や、その他設備関係の修繕、サッシュの交換などを行った場合、修繕費用が莫大になることが判りました。それなら修繕するよりも建替えを行った方が良いとの考えが強まりました。それに当団地も高齢化が進んでおり、エレベーター設置の要望が多く寄せられるようになりました。しかし3棟分のその設置費は膨大で、とても修繕積立金では対処できない事も理由の一つです。

一実際は何時ごろから建替えのための活動をはじめられたのですか

大竹氏:建替え推進決議を経て、建替え準備委員会を立ち上げたのは、今から5年程前になります。私は不動産関係の仕事をしたこともあるし、コンサルタント業務をしておりますので、行政・許認可関係等に精通しておりました。それで

建替えに絡む法的な問題(マンション建替え円滑化法 以降、円滑化法と略)や行政との交渉を行う上でのコンサルタントを引き受けることにしました。

一行政との交渉はうまく進みましたか

大竹氏:まず建替組合設立の認可事務が、平成24年度に東京都知事から八王子市長へ移管されました。だが、八王子市では私どもの団地が初めての建替事業でしたので、その種の経験も知識も無かったために、手続や認可の仕方について一つ一つ都や国に問い合わせをしながら進めるという状態で、とても時間がかかりました。

さらに市に対しては、公的な支援や助成金を得たい思いもあって、都の都市居住再生促進事業の重点供給地域にして欲しいと再三要望しましたが、八王子駅前事業が優先されているらしく、受入れてもらえませんでした。どうもこの地域は同じ八王子とはみなされていないのではないかと感じましたね。

一建替えを推進する上で重要視したことは何ですか

大竹氏:建替え後に、「居住者全員が再びこの団地に戻る」ことをスローガンに進めてきました。一番はお金の問題です。いかに差金を抑えた計画とするか等。また、高齢化の問題もあります。転居先で体調を崩されたりして、戻ってこれるか等の心配もあります。しかし、このスローガンを元に強い意志を持って推進してきたことが功を奏し、現状では全員戻る意思を持って頂いております。

一建替え決議についてですが、団地型なので全体の4/5以上、棟別で2/3以上の賛成が必要です。そのあたりはどうでしたか

大竹氏:建替え決議は平成25年12月に行いました。79/80(1戸は諸事情により決議前に転居)の賛成で可決されています。実質反対者0です。当初反対している区分所有者もおりましたが、断固反対ではなく、高齢のため建替え後に



新任理事実務講座の受講者募集

各管理組合で初めて理事に選任された皆さんに、管理組合運営にすぐ役立つ実践的な知識を伝授する講座です。理事・会計入門で基礎知識を身に着けたうえで、正副理事長、営繕、植栽など担当業務ごとに実務の仕方を学んで頂きます。演習問題もあります。新任理事として理事の仕事をちゃんと知りた方、少々心配になっている方。受講して自信をつけてください。オープン講座ですので、連絡会会員はもちろん、非会員の方も受講できます。

- ・日時 : 平成26年7月13日(日) 9時半～17時半
- ・場所 : パルテノン多摩(4階) 第2・第3会議室
- ・講座内容 : ①理事入門および経理・会計編 9時半～11時半(全員受講)
②正副理事長編 13時～14時20分
③営繕理事編 14時半～15時50分
④植栽理事編 16時～17時20分

・定員 : 各編35名

・テキスト代 : 各編200円

・申込み : 7月7日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名、電話番号を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。

【宛先】連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992

Eメール: gakugak_tunemi tu@msn.com

戻って来られるのか、費用はどの程度必要なのか等の心配があるとの意見が多かった。そこで、安心してもらえるよう説得を続けました。ご婦人方のネットワークでの情報展開や、私自身が水面下で個別に反対者の説得を行ったりもしましたが、それほど苦勞をした感じはありません。平成26年3月5日には八王子市より建替組合設立の認可を受けました。

一建替え後の団地の概要を教えてください

大竹氏:まだ販売公表前なので詳細はお話できませんが、総戸数は239戸、地下1階、地上11階建て1棟の計画です【販売:縹タカラレーベン、施工:風越建設(株)】。住戸面積はおよそ20㎡程度の増床となりますが、16程度のタイプを予定しております。従って、等価交換ではなく、ある程度の負担も出てきますが、広い部屋を望む方も多く、特段支障にはなりません。しかし、個人的には、そのあたりを考慮した設計も必要であったように思っています。

一住民の皆さんの転居先はどのようになっているのですか

大竹氏:円滑化法には「国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施工マンションに居住していた賃借人および転出区分所有者の居住の安定の確保

を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない」とありますので、東京都や都市再生機構に相談を持ちかけ、近隣の公社・公団マンションで空き住居を提供して頂きました。現在は殆どがそちらに転居しております。幸い諏訪2丁目さんが同じ様な方法で転居先を確保されていた先例がありましたので、話しはスムーズに進みました。



一今後の予定をお聞かせください

大竹氏:まず権利変換手続きを進める必要があります。およそ40日程度の日数を想定しておりますので、今年の8月頃に着工の運びとなる予定です。

一建替え推進のポイント

大竹氏:強力な旗振り役が必要でしょう。また、円滑化法を熟知したコンサルタント、および建替え計画全体をコーディネートできる人材が必要です。デベロッパーや設計者に任せっきりだと、不

要な設備を設けるなど、居住者の負担が増える計画となりがちです。どこかでブレーキを掛けるなど、バランス良く計画を纏めることのできる人材が必要不可欠だと思います。

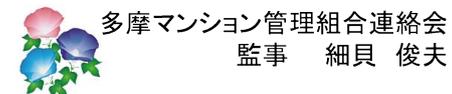
一諏訪2丁目では、工事期間中に定期的にイベントを開催するなど、転居者同士の交流を図っていたようですが、今後の建替組合の活動は何か予定していますか

小櫃氏:権利変換手続きが終われば、当面、建替組合の大きな仕事はありません。これから2年の工事期間中、あっちこちに転居している住民の方と繋がりを保ち、それを維持していくことが大切な任務になります。そのため広報紙で工事の進捗状況を知らせるなどの情報発信を行う予定です。また、諏訪2丁目のようにイベントなどを開催して、親睦の機会を持ったりする事も重要かもしれません。

今でも居住者79戸全員が戻ってこれるのかは心配ではありますが、この心配を抱えながら、2年後には笑顔で全員が竣工を祝えるようにしたいと思います。

松木氏:現在、専用のホームページを制作中です。設計事務所としても、工事状況などを逐一アップするなどの情報発信をし、建替組合を支援をしていく予定です。

新任理事の皆さんへのメッセージ



★理事会が持つ2つの役割

毎年5月になると各地の管理組合で新しい理事会が発足します。理事会は、この1年の業務運営の権限と責任を団地総会から付託され、承認された業務運営計画に基づき、規約細則に則ってそれを行います。これが理事会にとって基本となる役割です。

一方、理事会にはもう一つ重要な役割があります。それは次年度の業務運営計画案と予算案を次の通常総会に提出することです。これは一見あまり大したことではないように思うかもしれませんが、実はかなり奥が深い側面があります。

確かに、何事も無く次年度計画を前年

度とほぼ同様に作ればよい年もありますが、大規模修繕工事が近づいたり、修繕積立金の額が不足している、あるいは、高齢化で管理組合の活動が停滞していたり、何か重大な課題に取り組まなければならない時があります。その時は、単に前年の計画を元に、ちょっと文言をいじって次年度の計画書を作れば良いといったことでは済まなくなります。

過去の理事会の活動履歴を追いかけることや、他の団地の事例を聴きに行くことも必要になるかもしれません。また、組合員の理解を得て合意形成を行うべく広報したり、説明会を開いたり、質問に答えたりしなければなりません。場合によっては規約の改正が必要になるかもしれません。その時は、しかるべく専門委員会を立ち上げて答申を得るなどの手続きを踏まないといけなかもしれません。

この様に、何か大きな課題を業務運営

計画や予算に組み込もうとすると、大変な努力が必要となります。まさに理事会が一丸となって事にあたらないとできません。

設立間もない管理組合はあまり深刻な問題は無いかもしれませんが、30年40年の歴史をもつ管理組合には、困ったことに、そのような大きな課題が目白押しとなって横たわっています。それらを見ると、「居住者の高齢化」と「建物の老朽化」が全ての問題の根底にあるのがわかります。

この二つの課題を正面から取り組むには、1つの管理組合の手に余ります。つまり、これからの管理組合は、単独で事に当たるのではなく、他の管理組合との連携が必要不可欠なのです。そんな時代になったと言っても過言ではありません。新しく理事になられた方は、この機会に積極的に外に出て、知見を広め、協調できる仲間を見つけて下さい。

Introducing 会員管理組合 紹介

ザ・スクエア管理組合 住宅部分

<概要> ●所在地/東京都多摩市関戸1丁目1番地5 ●入居開始/昭和59年6月 ●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造14階建 ●敷地面積/11,181.48㎡ ●総戸数/363戸 ●駐輪場/303台 ●管理委託/日本ハウズイング(株) ●管理組合理事会/理事9名、監事2名 ●住宅部分委員会/委員10名、監事1名 ●非住宅部分委員会/委員4名、監事1名



当マンションは聖蹟桜ヶ丘駅にほぼ隣接しており、賑やかな商業地域に在ります。一方で、多摩川河川敷まで徒歩5分程度であり、川沿いの土手は格好の散歩コース。朝早くには、バードウォッチャーの姿も散見されます。

建物は商業施設などが入った全5棟の複合ビルです。主に3階以上は住宅部、居住者専用にて全363戸。一方、地下1階から地上2階は非住宅部となり、スーパー、100均、洋装店、レストラン街ほか書店、クリニック、銀行、市立図書館など多様なラインナップです。しかし、その分管理組合運営は難儀です(笑)。建物管理では、場所柄清掃面に力を注いできました。その甲斐あってか、外観はある程度美観も保たれています。とは言え築30年超えの建物です。大規模修繕工事はこれまでに3回実施。外壁補修から共用部給排水管補修、給水脱気装置導入等々、漏水事故防止そして水質の維持には気を遣っています。

快適ライフを支える



お役立ち情報

◆理事会が幹事に再考を促す

大規模修繕実行委員会幹事は長谷工リフォームが提案する国交省の「住宅・建築物省CO2先導事業」への共同申請者となる件を一度は却下した。しかし、理事会は平成24年9月、幹事会に対し再検討するよう諮問した。

提案内容そのものは総事業費約12億円に対し、最低でも2億円、満額なら4億円余りの補助金が(補助対象事業の25~50%)付くという魅力的なものである。かつて幹事会では資金計画の目途が立たないと、一度は断念した断熱化



国交省補助金を活用し団地を総断熱化(4)

エステート鶴牧4・5住宅管理組合

である。もし3億円以上の補助金がつくなら、やろう！ということで今度は意見が一致。条件付きで同意した。

◆わずか20日余りで総会開催へ

平成24年12月28日の仕事納めの日。国交省からの通知は、補助金4億1千万円。満額回答であった。

とはいえ、平成25年3月末に1回目の補助金をもらうには、2月中に着工しなければならない。わずか1ヵ月足らずである。

年明け早々、1月5日の幹事会では理事会に対して1月27日に臨時総会を開催するよう具申。また、この間に実行委員会全体会と2度の住民説明会を開くことを決めた。そして20日余りで、すべてを実行した。

◆賛否が渦まいた臨時総会

余りにも急な話で住民の間でも賛否両論がまき起こった。匿名の反対ビラを各戸に投げ込む者もいた。臨時総会でも、何人かが「こんな拙速なやり方は許せない」と声高に主張。隣近所から委任状を集めてまで反対する者もいた。

採決の結果は、全356戸のうち、賛成319、反対25、保留1、棄権3で、4分の3



決議を大きく上回る票数で断熱化工事の実施を決定した。

◆早くも2月には着工

総会后、直ちに(株)クアトロと施工監理、(株)長谷工リフォームと施工請負の契約を結び、2月12日には早くも着工にこぎつけた。

以来、1年有余。平成26年3月29日に、長谷工Rから工事完了引渡書および竣工図書が提出されて、工事完了。

◆12億2300万円の工事完了

総費用は電力幹線増強や電力の見える化装置導入、各戸分電盤の更新費など、追加工事費5635万円を入れて、12億2312万円(うち補助金4億1140万円)だった。戸当たりでも344万円にのぼる総断熱化の大工事が終了した。

(完)

メンテナンス情報交換 Question & Advice



@マンション全室の24時間

強制機械換気システム設備 設置の義務付け

この義務化は、平成15年7月1日にシックハウス対策のため、建築基準法改正により施行されました。対象は、住宅・学校・オフィス・病院等、全ての建築物の居室となっています。今回は一級建築士の宮村理事にお話を伺いました。

Q.法改正に至った理由は何ですか？

新築やリフォームした住宅における断熱性の向上は、機密性の高まった住宅となり、逆に換気能力の低下をおこす要因となってしまう、シックハウス症候群、アレルギーなどの症状を訴える人が急増しました。30年~40年前頃から多くの子供たちが原因のわからないアトピー

症状等で苦しみ、大人になっても治らず苦しんでいる人が多くいます。そのため法の改正なんですね。改正の内容は、換気回数0.5回/h以上の換気のできる機械換気設備の設置義務(1時間当たり全室の空気の半分以上が入れ換る事)になっています。

Q.具体的に24時間強制機械換気システム設備とは？

(A)ユニットバスの換気扇を24時間換気システム用換気扇(浴室、洗面所、トイレの3ヶ所の換気と24時間換気を1台で出来る換気扇)とする。

(B)各部屋に換気口(吸気口)を取付る。24時間吸気出来る様にする(現状でガラス引違窓の上部にガラス引違小窓付きの換気口もあり)。現状として浴室に窓があり換気扇が取付いてなく、洗面所とトイレに換気扇が取付いているマンションの対策はどうするか？

(C)洗面所又はトイレの現状の換気扇を小型の24時間換気システム兼用型の換気扇に交換取付

昭和60年(1985年)竣工マンションのリフォームでユニットバスの換気扇を24時間換気システム用換気扇に交換した結果報告

「2年間の経過観察で浴室、洗面所、トイレの3ヶ所と北側の各部屋に結露が発生しなくなり カビが発生しなくなった。(カビの発生=ダニの発生=カビ菌やダニ等から発生する浮遊物=肺炎やぜんそく等の多くの健康障害の原因になると言われており、肺炎の大きな原因はカビ菌の空気中の胞子を吸い込んで起きる。また、喘息の大きな原因はダニにより、ダニはカビを餌にして繁殖する。)

ハウスダストやカビ菌の胞子やダニ等の浮遊物の換気 ホルムアルデヒド対策等により、シックハウス対策が進み、室内の空気をきれいにすることで快適且つ健康的に暮らすことが出来るようになった。」との報告がありました。

※建築基準法改正による24時間機械換気システム対応リフォームのやり方等の質問、お問い合わせは宮村理事まで。

管理運営問題部会 報告

◆第50回 2013年12月8日(日)

標準管理規約等の読込み(23回目)
49条の総会議事録の作成、保管等について。保管場所を掲示しない組合が多い。殆どの組合で議事録のコピーは可能。住民専用HPからダウンロードして閲覧できる所もある。

◆第51回 2014年1月12日(日)

標準管理規約等の読込み(24回目)
49条の検討を継続。議事録作成の期間は、早い所で総会后4~5日から1週間。多数は1ヵ月程度。遅いと4ヵ月も。作成は民間の大半が管理会社。旧公団・公社では総会書記か広報や総務担当理事だ。そのチェックは理事会で行う例が多

い。採決結果の周知は、民間の場合、総会翌日に掲示するのが目立つ。旧公団・公社は定期広報か号外広報が大勢。

◆第52回 2014年3月2日(日)

標準管理規約等の読込み(25回目)
50条の書面又は電磁的方法による決議について。書面決議には2通りあることを確認した。1項は全員の承諾を得て、総会に代るものとして各議案を書面等で議決するものである。それぞれの議案は過半数か3/4超の賛成で成立する。一方で、3項は議案を書面等で決めるもので、この場合は、全員の同意がないと否決となる。以上のように書面等の決議でも1項と3項には大きな違いがある。

◆第53回 2014年4月6日(日)

標準管理規約等の読込み(26回目)
51条~53条までの理事会と、その招集、会議及び議事について。理事からの理

事会招集請求は全理事の1/2、1/3、1/5以上と組合規模などでまちまち。招集実績はほぼ皆無だが、過去に樹木伐採をめぐって1件だけあった。規約で理事会へ配偶者等の代理出席を認めている所は少ないが、黙認例は数件ある。理事の欠員に備えて予め各棟で補欠者を決めておき、補充した例があった。女性理事が過半数という例も増えている。

◆第53回 2014年5月11日(日)

標準管理規約等の読込み(27回目)
54条の理事会での決議事項と、55条の専門委員会の設置について。決議事項では議案書で事業計画案と予算の連動化を議論。予算化する事業計画は見積を取った上でが一般的。だが細かい内容を省き、予算案の備考欄への記載に留めているケースも多い。専門委員会は大方が2~3の常設委員会を設けている。

メンテナンス部会 報告

◆第51回 2014年1月18日(土)

事例研究「浴室防水と浴室排水管改修」について。①一挙解決は各戸では難しい。②在来工法かユニットバス化。床防水と排水管問題を一挙に解決するには管理組合で解決するしかない。この場合、改修方法と費用負担方法の問題がある。在来工法での更新は、防水・排水トラップ・排水枝管の更新等が必要。費用負担はリフォーム工事を未実施住戸は全額組合負担。リフォーム

実施住戸は自己負担となり、了解を得るのが難しい。ユニットバスへの更新は床防水更新は不要。ただ浴室寸法の問題がある。費用負担は在来工法と同様。

◆第52回 2014年2月23日(日)

①メンテナンス部会名簿の整備。②工事単価アップの要因(材料費は15%アップ、足場代はm²単価が3倍、長期修繕計画の単価が10%アップ)。③住戸内リフォーム工事でやってはいけないことの内容説明・検討。④古い団地でのリフォーム(バリアフリー化)はできるか検討。

◆第53回 2014年3月16日(日)

①専用庭への足場設置拒否は共同利益背反行為の裁判事例。②住宅リフォーム・紛争処理支援センターについ

て。同センターは国土交通大臣の指定機関、住宅紛争審査会による買主・発注者と売主・請負人との紛争処理支援業務を行っている。③リフォーム工事施工基準の検討。

◆第54回 2014年4月5日(土)

①エステート聖ヶ丘3団地の「リフォームガイドライン」、「施工基準規程」、「団地内工事における『費用負担区分規程』」の説明・解説。②某団地リフォームガイドの説明。③工事内容による申請書等の判断基準の検討。

◆第55回 2014年5月10日(土)

①団地リフォームガイドの説明。②清瀬旭ヶ丘における「長期資金・修繕計画の取り組み」の紹介・説明。修繕の優先順位付けにアンケート調査を実施。建築専門家住人による建物物件カタログを作成。③耐震診断について。④新任理事実務講座・営繕理事編の内容検討。



老いて益々快適なマンション暮らし

多摩マンション管理組合連絡会 副会長 大山綱人氏
(豊ヶ丘3、コスモフォーラム多摩在住)

何歳になっても楽しく学び、遊び、生き生きと暮らし続けることを目的とした『久視(ひさし)会』という会合があります。65歳以上の男性だけの有志の集まりで、今年で7年目を迎えています。月に1回の懇談会を開いて、テーマを決めて会員が発表しておりますが、今回は当マンションにホームステイしている、米国大学生のスティーブン君の話を日本語で聞いて、改めてアメリカの一面を知り、一同、感動を受けました。

毎年、季節毎に楽しい催しを行い、見学会や旅行なども実施しております。5月のフォーラムフェスティバルでは、コーラスの練習の成果を皆さんに披露しました。

今後も、益々増えてくる多くの高齢者に参加を呼び掛け、今以上にコミュニティ活動を進めていきたいと思っております。



◇国交省 エレベーターを容積率除外へ

建築基準法の一部改正。エレベーターの床面積を建物の容積率に加算しない方針を決めた。容積率いっぱいの既存マンションなどでエレベーター設置を容易にするのが狙い。(出典=毎日新聞)

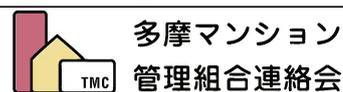
■管理組合員(14管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2014年6月現在・順不同) ☆個人会員(30名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4・5住宅
Brillia(ブリア)多摩センター

D'グラフォート多摩センター棟瓦坂
ザ・スクエア管理組合住宅部分
ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地
コスモフォーラム多摩

豊ヶ丘5-1住宅団地
ホームタウン貝取-2団地
アルテヴィータ
豊ヶ丘5丁目3番住宅

エステート聖ヶ丘-3団地
クオス永山
諏訪2丁目住宅・マンション建替組合※



多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

Eメール renrakukai-rjji@freeml.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>