



諏訪2丁目住宅

多摩ニュータウン初の 一括建替え工事が、諏訪2丁目で いよいよこの夏、スタート！

5階建てから11～14階建てへ。画期的な一括建替え工事を前に、
建替組合の理事長等関係者に、5月7日、インタビューしました。

旧公団分譲の大型団地である諏訪2丁目住宅（多摩市）の建替え工事が始まります。

多摩ニュータウンでは初めて、全国的にも最大規模の一括建替えである。団地再生にとどまらず、街づくりを目指すという、諏訪2丁目住宅マンション建替組合の加藤輝雄理事長をはじめ関係者の皆さまに、建替え決定までの長い道程と新生団地への思いを語ってもらいました。

組合では金銭的な支援はできません。しかし、窓口相談で一緒に考えたり市へ相談したり、ソフト面に対応しています。

ただ建替え後に、現在と同程度の広さ（48.85㎡）の住戸であれば、ほとんど負担なく取得できるものが多いのです。43㎡の住戸も35戸用意しました。少し狭くなりますが、200万円前後お金が戻る仕組みになっています。これに管理組合解散に伴う修繕積立金分配金100万円を加えると、かな

りの費用を賄えるのではないかと考えています。

——移転後、分散した住民との連絡はどのように？

建替組合の役員9名のうち、2名をコミュニティ担当にしており、住民組織としてコミュニティ委員会（仮称）をつくって、連絡を取ったり、情報を流していきます。

——ずいぶん早くから建替えの動きが

——住民の引っ越しが始まっていますね。

既に640世帯の半数以上が移りました。東日本大震災の影響を心配しましたが、このままなら予定通りに進みそうです。

——1000人超の大規模な引っ越しですが、管理組合としての支援策は？

仮住まい引っ越し委員会を設けました。40人の委員の8割を占める女性パワーが、住民の相談窓口となり、都市再生機構（UR）や住宅供給公社との交渉の先頭に立ってくれました。民間マンションに入居する世帯には建替組合が保証人になっています。東京都は都営住宅を積極的に提供してくれたし、URには家賃の1割引制度を活用させてもらっています。

引っ越しに伴う大量のゴミについては、市エコプラザの2名が常駐して相談に乗り、陶器類も一括処理してもらうようになっています。

引っ越し業務は、多数の業者が同時に入って混雑が起きないように業者間で話し合い、幹事会社を設けて調整してくれています。このように住民と行政、民間が協力しあって体制を築いています。

——仮住まいの問題は？ 年金生活の高齢者や経済的に厳しい世帯へ何か配慮していますか。



南側上空から見た諏訪2丁目住宅（現況）



南西側上空から見た建替え後の完成予想図

あったようですが、その契機は？

昭和46年(1971年)の入居開始で、その17年後の昭和63年には建替えについて考える建替え検討準備委員会なるものを有志が立ち上げました。約48㎡の広さに6畳、4畳半の和室と6畳のダイニングキッチン、3DKでは、成長した子どもの勉強部屋もつくってやれないというのが理由で、最初は増築という案でした。

しかし、直ぐにこの地区は「一団地の住宅施設」(一団地認定)という都市計画決定があって、建ぺい率10%、容積率50%に制限されており、現状の5階建て23棟が限度だと分かり、壁に突きあたりました。その後、バブルの影響もあっ

て建替え気運が再燃。平成3年には管理組合に建替え委員会を設け、住民の90%の署名を集めて都や多摩市に一団地認定見直しの陳情を始めました。

——それから平成16年の建替え推進決議まで10数年かかっています。一団地認定の問題解決や住民の気持ちをまとめるのには、長い時間が必要だったのですか。

当時は建替え円滑化法もなく法的に未整備だったし、陳情は何度行っても門前払いでした。それでも平成6年に旧建設省の課長が地区計画を活用すればと言ってくれたし、翌平成7年の阪神淡路大震災を機に、建替えについての法整備が動きだすなど、ほのかな灯はありました。

平成14年には建替え円滑化法が施行され、区分所有法も改正されて、住民の5分の4以上の賛成で建替えができるようになったのが、大きな励みになりました。

平成16年には「3年をめどに建替え実施計画案をつくる」という、期限を切った推進決議をしました。東京都や多摩市も平成18年に建替え指針で、地区計画により一団地認定の都市計画を変更し、建ぺい率60%、容積率150%まで認めるとしたので、さらに勢いができました。

——平成19年に建替え基本構想案を決め、それをもとに事業協力者に東京建物を選



坂上理事



加藤理事長



杉田副理事長



窪谷スタッフ



定。一方、まちづくりデザイン会議では外部専門家も入れて地域との共存を柱とした街づくりのデザインを検討してきましたね。実現に向けて大きく前進した矢先、リーマン・ショックに遭いましたが。

事業計画の採算性が崩れてしまいました。東京建物が示していた還元率100%(現在と同じ広さを保証する)プラス準備金という条件は撤回されたし、事業規模も縮小せざるを得なくなりました。

大幅に低下した事業内容を住民が受け入れるか非常に心配しましたが、結果は予想以上に力強い建替え継続の意思表示がありました。この住民パワーで事業は息を吹き返したのです。

——平成22年3月に団地一括建替え決議が92%の高率で成立、同年12月には都の認可を待って建替組合が設立されましたね。

住民の熱意が原動力でした。建替え委

員会を休止し、自由参加の建替え決議実現委員会にしたら、女性や高齢者が次々と参加。井戸端会議を開いたりして推進役を担いました。まさに住民パワーの結晶と言っていいでしょう。

——建替組合が売渡請求したり、買取請求を受ける件数は？

売渡請求が5件で、うち3件はすでに応じました。買取請求はありません。

——今後のスケジュールと、新生団地のビジョンを…

この8月から解体工事を始め、その後約2年かけて建設。平成25年秋には完成させる予定です。保育所や診療所、コミュニティカフェなども設け、近隣住民にも利用してもらって地域の活性化につなげたいと考えています。

新団地は世帯数が1249と倍増するので、新旧住民の融和を図ることもポイントになるでしょう。

諏訪2丁目住宅の概要(現況)

- 住所 多摩市諏訪二丁目2番、4番地
- 敷地 64,400㎡
- 入居開始 1971年(昭和46年)
- 住棟 鉄筋コンクリート造5階建て・23棟
- 戸数 640戸(1戸当たりの専有面積は48.85㎡)

建替え計画の概要

- 住棟 鉄筋コンクリート造地上11階～14階建て・7棟
- 延床面積 約121,000㎡
- 総戸数 約1249戸
- 間取り 2DK～4LDK
- 専有面積 43㎡～98㎡
- 付属施設 住民農園、コミュニティカフェ、保育所、高齢者支援施設・診療所などを設置・誘致予定
- 参加組合員 東京建物(株)
- 設計 (株)松田平田設計
- 事業コンサルタント (株)シティコンサルタンツ

Introducing 会員管理組合 紹介

アルテヴィータ

<概要>●所在地/多摩市鶴牧1-17●入居開始/平成16年3月●構造/鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄筋コンクリート造)●規模/地上15階地下2階建(一部地上16階、一部地下1階)●総戸数/368戸●付属施設/ゲストルーム2室、コミュニティリビング、シアタースタジオ、エクササイズスタジオ、キッズスタジオ、防災センター等●駐車場/295台収容(機械式291台、平置き4台)●管理委託先/日本管理株式会社●管理組合理事会/理事15名、監事2名、計17名

私の部屋の玄関を出て、小田急多摩センター駅ホームに約9分で立つことができます。京王多摩センター駅も同様ですし、多摩モノレールの駅はさらに近いです。駅周辺の商業施設や郵便局、警察署等も近接しており、暮らしていくのに非常に便利な場所に当マンションは立地しており、この便利さに非常に満足しています。

建っている土地は、小田急線と京王線に挟まれた細長いもので、決して形はよくなく、限られた土地に無理して建てた感があり、日当たりも住戸によりかなり差がありますが、「住めば都」で、便利でよいマンションです。(細長いので、5つのゾーンに分かれており、エレベーターが全部で11基もあります。)



多摩市のニュータウン地区のマンションは緑の中に立地するタイプが多いのですが、鉄道の線路に囲まれた異色のマンションかもしれません。

まだ、建設から日が浅く、管理上の大きな問題は発生していません。よりよいマンションにするために、今期管理組合理事会では正面玄関脇のスロープ改修を検討中です。今後は、大規模修繕を視野に入れ、適切な管理組合運営をしていきたいと考えています。

(第7期管理組合副理事長 望月健太郎)

快適ライフを支える

お役立ち情報 ②

私たちの高齢化対策

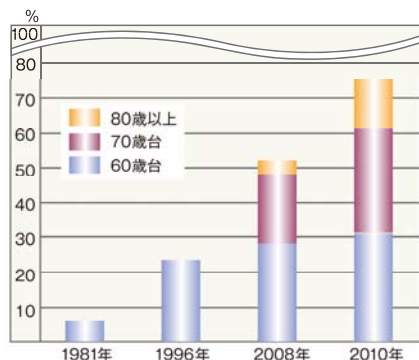
(高齢化対策組合組織検討委員会の発足)

私たちの住まいは昭和 51 年入居、10 棟 240 所帯の 5 階建て住宅公団 (当時) 分譲団地です。4LDK が主体で緑が多く親睦についての努力をしてきた結果でしょうか、終の棲家として考えている方が多く、定住率が非常に高いという一般論では誇るべき結果の団地になりました。

しかしこれは皆一斉に年を取るということです。下図に当団地の高齢者の推移を示します。

1996 年にすでに危機感を覚えた理事の問題提起がありました具体的な行動にはなりません。2008 年ではさすがに「こ

豊ヶ丘 5-3 年齢推移 (60 歳以上)



ほかのマンションや団地はどんなの？ 微妙な問題がからむ「高齢化対策」について 豊ヶ丘 5-3 管理組合のケースをご紹介します。 ステップ・バイ・ステップで、 しっかり議論することから始めています。

のままでは限界集落になる」という危機感が現実のものとなり、理事会で熱心な議論が行われ、広報での問題提起、総会での対策提案等を経て住民全体の認識も高まりました。

そして 2010 年の理事会が有志による懇談会を立ち上げ、問題点を整理検討した結果、現在の輪番制 1 年交代の理事会では長期的な対策検討は不可能であり、特別委員会を立ち上げて対策、検討を行うことが望ましいと提案、今年の総会で承認されました。

この委員会は「高齢化対策組合組織検討委員会」と言い、その細則は次のような内容です。委員会の目的は、①組合員の高齢化に伴う管理組合運営上の諸問題の調査検討、②上記に伴う組合規約・細則などの改正案の検討、③その他必要事項の調査検討です。委員会の構成は 10 名以内の委員と当期理事長、副理事長、理事 1 名です。ただし、平成 25 年度末までに結論を出す期間限定の委員会となっています。

4 月下旬、新理事会による公募、推薦が行われメンバーが決定しました。募集に際しては若手や女性には必ず入っていただく等の配慮がなされました。

検討する問題と順番や方法はこれから決定されることになりますが、議論する方向として有志懇談会から次のような提案がなされています。



①理事選定方法、人数、任期、および評議会 (階段委員) の見直し

②賃借人の理事会活動関与

③理事の定年制

④資金会計システムの改善

⑤防災時の管理組合の取り組み (行政との関係、高齢者、障害者への支援)

⑥一人住まいの高齢者、障害者の調査と支援サービス (具体的な)

などがあります。いずれも非常に重い内容で、このなかから優先順序をつけ議論していくことになるでしょう。また行政やマンション連絡会などを通じての情報収集を行い、新しい標準管理規約なども参考に議論を進めていきたいと思っています。

すでにこのような活動を進めておられる先達の皆様のご提言をお待ちします。

豊ヶ丘 5-3 管理組合
前理事長 設楽 博

メンテナンス部会 報告

第23回 5月14日(土)

◆専門性向上へのチャレンジ

「長期修繕計画の見直し及び作り方」をテーマにした。建物や設備等を維持管理していくには今後何をすべきか、それを知

るには、まず自分たちで「長期修繕計画」を見直す、あるいは作成することが大切である。

基本の修繕計画は、譲渡時のもの等を見直すと不足箇所や疑問箇所が発見できる。その不足・疑問箇所は、それぞれの個所の専門家に相談することが重要。また、修繕計画を引き継ぐ場合には、後の人が分かるように、作成の基礎データを

残すことが大事である。

今回は、基礎データを知る方法やさまざまな数値の意味を説明し、数値情報の確保、見直し時期、工事費と修繕積立金の目安等を学習し議論した。

大規模修繕直前には、専門家に調査・診断を依頼してその内容を自分たちで「長期修繕計画」に盛り込むことによって、内容のある見直しができる。

管理運営問題部会 報告

第22回 3月6日(日)

◆長期修繕計画の作成・見直しを検討した。T 公団団地での第 3 回目の大規模修繕までを具体例に、計画作成と資金調達について議論。

公団公団地は 1 団地以外、全て計画は作っているが、定期見直しは低調。

築 5 年目の V 民間マンションは管理会社作成の計画見直しを実施。資金計画を抜本的に改めた。

第23回 4月17日(日)

◆修繕積立金や大規模修繕の仕方を検討した。修繕積立金は 1 戸当たり月額 1 万 5 千円前後が中心。民間では 3 千円と極端に少

ない例も。

大規模修繕では、材料や配管設計が古いため公団公団地が苦勞している。

第24回 5月28日(土)

◆仙台へ地震被害家屋の診断に出向いた部会員の現地報告を聞く。高層マンションでは 1~5 階に被害が集中。耐震強化で新しい木造戸建ては倒壊が少ないとのことであった。

第5回情報交換会 開催



3月27日(日)、第5回目の情報交換会・全員集会を開催。会場に予定していたパルテノン多摩が、節電・計画停電等の影響をうけて使用できず、急遽、当連絡会の管理組合会員でもある「プリリア多摩センター」の集会所に会場を変更しました。

情報交換会・全員集会の「第一部」は、講演。区分所有法などがご専門の明海大・青学大講師、竹田智志先生に、標準管理規約の改正点について、わかりやすく解説していただきました(講演の詳しい内容については、連絡会ウェブサ



竹田智志氏

イトでご覧いただけます)。

「第二部」では、はじめての試みとして、フリートークによる座談会を実施。会員が、それぞれ10名程度の3つの小グループに分かれて話し合う形式で、日頃から考えている問題やテーマについて、ざっくばらんな雰囲気の中で討議することができました。また、セミナーや勉強会の定期的な開催、会員同士が直接話し合える機会づくり、調査や資料作成への期待など、当連絡会への要望も聞くことができ、今後の活動の参考となりました。

会員が一堂に集まるせっかくの機会だからこそ、より効果的で親しみやすい企画を通じて、「情報交換会・全員集会」をさらに有意義なものにしていきます。



フリートーク座談会



◇ エステート鶴牧 4・5 住宅管理組合(多摩市鶴牧 4-6-7)の動き

① 防災対策管理委員会を防災・防犯対策管理委員会と改称した。組織的な防犯活動をするため、細則も改定。委員会内に防犯部を設け、団地内や近隣で起こった事件・事故の情報を収集し迅速に住民へ知らせるほか、団地内の危険箇所を無くしたり、防犯パトロールなども行う予定。

② 総会で規約を改定し、理事数を10名以上13名以内から、13名以上17名以内に増やした。居住者の高齢化や施設の老朽化が進み、管理組合の運営が複雑・多岐になってきたことに人員増で対応するとともに、業務の円滑な引継を図って継続性を高めるのが狙い。23年度は前年度理事11名のうち5名が理事、監事として留任した。

③ 団地内の埋設ガス配管の一部を東京ガスに管理移譲することを総会で決めた。車道や歩道下を中心に埋設管の約4分の1を移譲する予定。移譲後は東京ガスが責任を持って保守管理を行うので安心できるし、埋設ガス管の維持補修費用を軽減できる。

◇ 国土交通省が発表した分譲マンションの区分所有者が毎月積み立てる「修繕積立金」の目安は、1㎡当たり月200円前後となり、実際に積み立てている額の2倍程度必要なことが分かった。84のマンションの実例を調べて算出したもので、目安(必要とされる額)は1～14階建ての場合、全体の床面積が5000㎡未満の場合218円、5000～1万㎡で202円、1万㎡以上で178円だった。(出典・日本経済新聞)

◇ りそな銀行が「マンション修繕積立金信託」という商品の取扱いはじめた。基本的な運用期間は5年以上に設定、1000万円以上とする元本を保証し、信託による収益を還元する仕組み。期間内は修繕目的の費用をいつでも利用できる。(出典・日本経済新聞)

◇ 東日本大震災後、マンション選びなど「住まいを検討したい」場所は? 読売広告社都市生活研究所の調査によると、実家や親族宅に近いエリアを挙げる人が大幅に増えていることが分かった。首都圏のマンション購入意欲のある人(30～59歳)に震災後の4月上旬、ネット調査したところ、トップを維持する「勤務先や子どもの学校に近いエリア」に次いで、「実家や親族宅に近いエリア」が昨年10月調査に比べて30%も増えて60.7%となった。(出典・住宅新報)

◇ 東京都江東区は、大津波を想定し、区民が最寄り的高層建物に避難できるよう、マンション管理組合などと防災直後にオートロックの解除などを求める防災協定を結ぶ方針を固めた。(出典・サンケイ新聞ネット版)



多摩ニュータウンの今昔

【会長／個人会員】

愛宕2丁目住宅 山崎 勝太郎

多摩ニュータウンの街も入居以来40年になんなんとして居ります。昭和の46年、47年代大阪の千里ニュータウンに次いで東京で最初の大規模な新しい住宅団地多摩ニュータウン、中高年がはり切って入居、当時は交通の便も余り良くない所を、土ばかりでセピア色したまわりの情景が浮かんで来ました。

現在は街路樹が多く緑深い色に囲まれて、住民にはとてもやさしい情景に多摩ニュータウンも変貌して居ります。しかし40年の変遷に、様々な歴史を繰り返して来ており、当時のイギリスの都市計画家ハワードがみ出した都市計画案を応用して造り上げた街も中高年の活気のある街からスッカリ子供も成長してこの街を出て行き、子供の声も少なくなりテレビ、新聞で報道して居る様に高齢化社会の最先端と言う全く様変わりした街の情景であります。最近、喜ばしいことに若年層の世代が少しづつ移り住んで来て居ります。

次の世代として活気のある多摩ニュータウンの街、子供達のにぎやかな声があふくこえる住みよい街に再現してもらいたいものです。それには、せっかく造り上げた多摩市の街づくり条例を早く利用してすばらしい多摩ニュータウンの街を築いてもらいたいと思います。

■ 管理組合会員(16管理組合・2011年5月現在・順不同) *個人会員(42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(プリリア)多摩センター

D'グラフォート多摩センター煉瓦坂
ザ・スクエア[住宅部分]
ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地
諏訪2丁目住宅

コスモフォーラム多摩
豊ヶ丘5-1住宅
ホームタウン貝取-2団地
グリーンメゾン諏訪住宅

アルテヴィータ
豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート豊ヶ丘2-6住宅
エステート聖ヶ丘-3団地



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当連絡会は、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 山崎勝太郎)

Eメール renrakukai-riji@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/>