

長期修繕計画及び大規模修繕への 対応 新狭山ハイツを事例に



サクラ東京支店社員セミナー

2008.8.20

これまでの経緯

- 第1回大規模修繕(1986年、築12年、1億7千万円)
外壁塗装工事主体(修繕委員会設置、管理会社受託)
※第1回大規模修繕を前に修繕積立金7.5倍にアップ
※ハイツ中・長期計画を策定(建替えも話題に)
※第2回大規模修繕にそなえ、修繕積立金を42%、
60%アップ
- 第2回大規模修繕(1997年、築23年、3億3千万円)
外壁塗装、鉄部補修・塗装主体、外壁の色彩変更(修繕委員会設置、コンサルタント導入、サカクラ受託)
※長期修繕計画の見直しの必要性を痛感

長期修繕計画の見直し

第2回大規模修繕工事後、1997年「長期修繕見直し専門部会」を設置し、従来の長期修繕計画の見直しに着手

●新長期修繕計画の基本的な考え方

住民の知恵と工夫で、息長く繕いつつ、良質の資産形成をめざす→現状の修繕積立金のままで、60年以上住み続けることを決定

●新長期修繕計画のポイント

建物や設備の劣化への対応(補修+交換・更新へ)

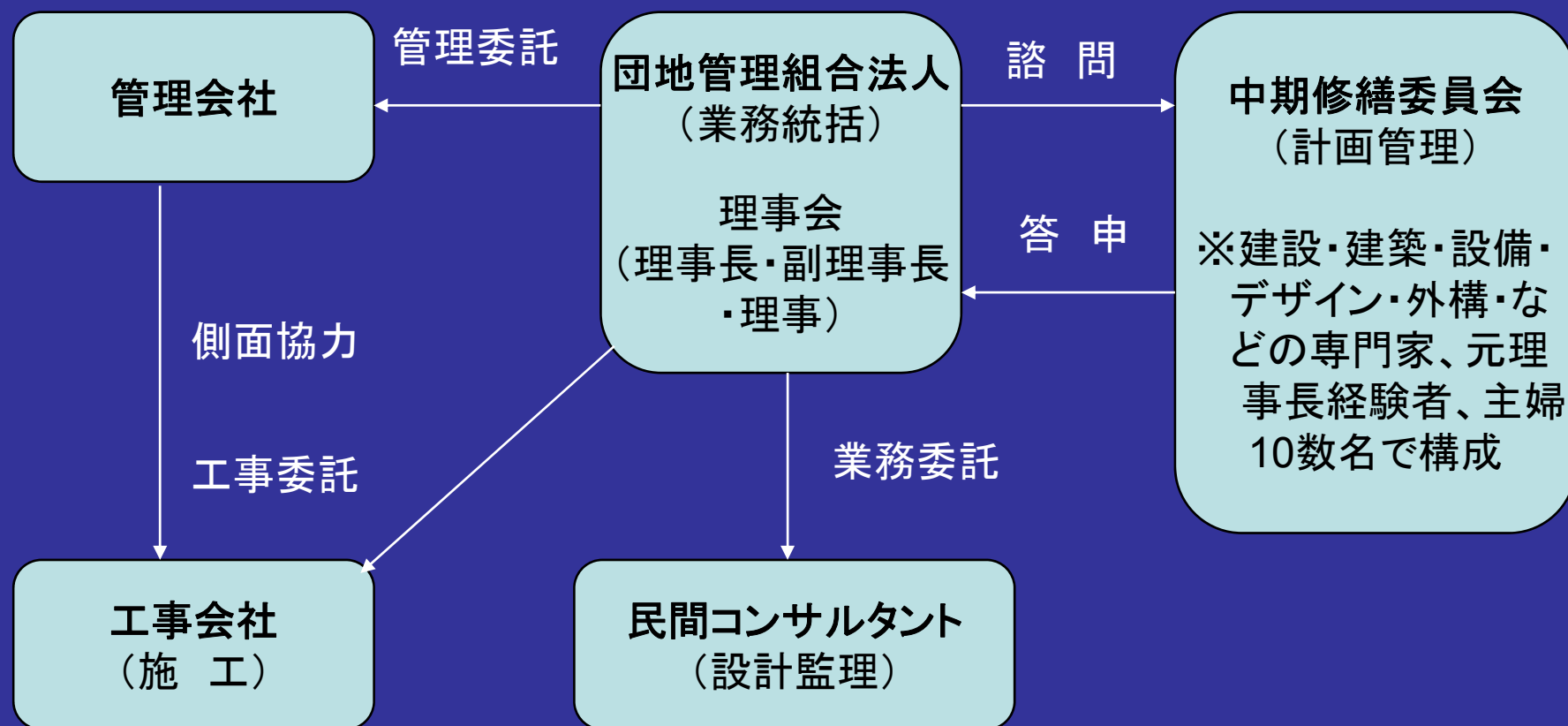
住環境の付加価値化(高齢化対応やコミュニティの活性化、住環境の利便化や快適化などに対応)

※専有部給水管更新を検討対象に(将来への布石)

※新長期修繕計画を計画管理していくため「中期修繕委員会の設置」、「管理組合の法人化」などを提案

中期修繕委員会の役割

コンサルタント・施工会社＋管理組合などとの協働



なぜ「建替え」ではなく「団地再生」なのか

弱み：都心から離れた郊外立地、人口減少、超高齢化、資産価値の低下

強み：活力あるコミュニティ、緑が豊か、たおやかな周辺環境

弱みを強みに：安心して子育てができる・老後が過ごせる、素敵なラーバンライフが楽しめる

※制度的にも建替えが容易な状況にない

ハイツの魅力情報を発信

新狭山ハイツからのメッセージ

ハイツに住んで、**素敵な家族・コミュニティを育ててみませんか**

新狭山ハイツ自治会・新狭山ハイツ団地管理組合法人

新狭山ハイツのプロフィール

昭和 48・49 年に建設された PC 構造の 5 階建、32 棟から構成されています
770 世帯、約 1,700 人が住んでいます
“素敵に高齢するまち”をモットーにコミュニティづくりに取り組んでいます
市街化調整区域内にあり、周辺にはたおやかな田園風景が広がっています



空からみた緑豊かなハイツ

新狭山ハイツの魅力とは

- 四季彩り豊かで、緑や花が絵になる団地です
ハイツの緑は30年かけて住民の手で増やし・育ててきたものです
長年の緑化活動では国・県・市などから8つの表彰や受賞を受けています
周辺には美しい雑木林が広がり、カッコーやコジュケイなどの野鳥の音が聞こえます
- コミュニティ活動がとて活発な団地です
自治会と管理組合が核に様々な団体が緩やかに連携しながらコミュニティを育てています
2日間にわたって開催される夏祭りは市内ではハイツだけ、とても盛大です
情報紙「はいつニュース」を毎月発行し、全世帯に配布しています
秩父の荒川村（現在秩父市）と20年にわたる交流をしています
長年のコミュニティ活動の実績を活かしNPO法人も立ち上げています
- のびのび子育てができる団地です
身近に子どもの遊び場があり、周辺には緑豊かな雑木林が広がっています
団地内に子どもの図書館「あおやぎ文庫」があります
子どもと高齢者がふれあう場がいろいろあります。
徒歩5分のところに小学校や中学校が、近くに保育園や幼稚園もあります



デッキと花壇のあるまちかど広場



公園で楽しむ野だて



大賑わいの夏祭り

●高齢者に住みやすい団地です

高齢者のふれあいサロンとして「風見どり」、一人暮らしの高齢者のたまり場「花水木会」があります
高齢者の暮らしを支える「たすけあいの輪」があります
近くにサービス施設「あすなる」や高齢者がのんびり過ごせる福祉施設「寿荘」があります



高齢者と遊ぶ子どもたち

●安心・安全な団地です

通学時児童見守り活動、路上駐車パトロールをしています
防災倉庫が設置され、自衛防災隊が組織されています
広域避難場所は徒歩5分の小学校にあります

●情報アクセス・交通アクセスに便利な団地です

光ケーブルが導入されており、Bフレッツなどインターネットへの接続が便利です
アンテナなしで狭山ケーブルテレビを通じて衛星放送など各種放送が楽しめます
狭山ケーブルテレビを活かして地上デジタル放送対応も検討中です
最寄りの西武新宿線新狭山駅からはバスが運行されていますし、駐車場の確保も容易です

●環境にやさしく、身近に家庭菜園が楽しめる団地です

多様な生き物とのふれあいが楽しめるピオトープ（わくわく自然園）があります
集合住宅では全国でも珍しい生ごみのリサイクルに取り組んでいます
多くの家族が近隣で家庭菜園を楽しんでいます
家庭菜園を楽しみたい方には農地をご紹介します

●将来ビジョンをもって共有財産を管理している団地です

月1回の理事会、年1回の総会で管理組合はスムーズに運営されています
現在の修繕積立金のままで築60年以上を住み続けるための長期修繕計画があります
専門家等による中期修繕委員会が長期修繕計画を計画管理しています

★新狭山ハイツは数々の表彰や賞を受けています★

■緑化活動等環境保全活動に関するもの（緑化推進本部）

- ・埼玉県及び狭山市自然環境保全功労者表彰
- ・埼玉県緑化功労者表彰
- ・(財)都市緑化基金等主催緑の都市賞（建設大臣賞）
- ・緑化推進功労者内閣総理大臣表彰
- ・狭山市文化功労者表彰
- ・埼玉県シラコバト賞
- ・狭山市コミュニティ推進協議会花いっぱいコンクール最優秀賞
- ・狭山市環境浄化功労者表彰



住民が自力で建設したまるた小屋
(子どもの図書館兼ミニ集会所)

■ピオトープづくりに関するもの（わくわく自然園を守り育てる会）

- ・埼玉県さいたま環境賞
- ・狭山市茶の木賞

■コミュニティづくりに関するもの（その他団体）

- ・まるた小屋建設実行委員会：埼玉県ふるさとづくり賞地方価値優秀賞
- ・花水木会・狭山市茶の木賞
- ・リサイクルの会：狭山市茶の木賞
- ・大人の文化サロンまるたの会：狭山市茶の木賞
- ・あおやぎ文庫：青少年成功功労者表彰、狭山市茶の木賞
- ・荒川交流実行委員会：狭山市茶の木賞、埼玉県シラコバト賞
- ・寿会：狭山市茶の木賞



住民が自力建設したピオトープ
(わくわく自然園)

NPO法人グリーンオフィスさやま作成 2007. 8

折り返し地点ならではの工事

第2回～3回大規模修繕の間

- ガス管の更新工事
- 分電盤更新工事
- 階段手摺設置工事(バリアフリー対策)
- 電灯幹線工事、漏電ブレーカー工事
- 光ファイバーの導入工事(情報化対策)
- **専有部給水管工事**
専有部ながら修繕積立金で全戸対応
露出配管を前提(床下配管もオプションで可)
やっかいな宅内工事(ごみ廃棄を無料化で理解)

第 回大規模修繕にむけて

＜工事内容：躯体保全＋交換・更新＞

- ①塗装工事：内壁・外壁・天井塗装、基礎部塗装、鉄部塗装
- ②補修工事：補修（下地洗浄、躯体補修、鉄部補修）、既存塗膜全面剥離
- ③防水工事：シーリング、屋上トップコート、北・南側バルコニー防水、サッシ廻りシーリング
- ④建築付帯工事：金物類交換（ステンレスやアルミ）、北側面格子更新（アルミ）、パーティション交換（アルミ）、北側風除け板・南側目隠しパネル交換（アルミ）など

<工事の進め方:品質確保を重視>

①優れた技術を有した職人に関わってもらいたい

※鉄部(部分)塗装工事や専有部給水管更新工事において単価契約方式の採用。この方式は施工会社に職人に支払う人工賃を明示してもらい、それが適正に履行されたかどうかを工事終了後、書面にて提出してもらい、確認する方式

②複雑な下請け構造を避けたい

(専門会社への分離発注方式も視野に)

③工期を柔軟に設定したい

(職人の仕事環境を優先)

なぜ 建替えを考えないのか

<建替えの実態>

- 2002年6月にマンション建替え円滑法が制定されたものの、建替えがなったのは10件32棟止まり、手続き進行中が21件59棟(国交省が都道府県を通じて調査したデータ、2007年3月)。その平均築年数は37年。
- 建替えられたマンションの大半は、等価交換方式あるいは市街地再開発事業により実施されたもので、区分所有者の建替えの資金負担ゼロもしくは小額負担のケース。
- 建替えの主な動機は、地震や火災などによる被災のケースを除けば、①建物及び給排水設備の劣化、②入居者の高齢化対応、③雨漏れなど。

<建替えの悩ましい問題>

- 建替えの発意・建替え計画策定に関わる合意形成づくりに5～10年を要し、こじれて漂流する管理組合も少なくない)
- 建替え決議：区分所有法による建替え決議(区分所有者の5分の4と各棟で3分の2以上の賛成が必要)
- 資金調達：多額の建替え費用の工面

<建替えに反対する場合の論点>

- 経済的な負担が大きすぎる。
- 管理組合は総会決議にあたって建替え案を優先し、補修案に十分な検討をしていない。
- 経済的弱者への配慮に欠ける。
- 補修すれば十分に使える建物を建替えるのは地球環境保全の上からも不当である。
- 慣れ親しんだところに住み続けたい。

<建替えを促すには>

- 国は、建替えが進まない現状をふまえ、棟ごとに建替えられるルールの整備、改修と建替えを組み合わせ実施できる制度を検討したいとのこと。

<マンション再生に向けて>

- 2010年には築年数が30年を超えるマンションは100万戸に及ぶとされている(国交省)。マンションの高齢化は深刻な社会問題になりつつある。管理組合にとっては、はじめに建替えありきではなく、ライフサイクルに応じた修繕を適切に実施して長寿命化を図りつつ、多様なマンション再生の道を、国の制度変更や支援策の動向を勘案しながら探っていくことが必要。