

日本マンション学会
2016千葉大会

市民シンポジウム

マンションを世代を超えて 住みつなぐ知恵

2016年4月22日(金)

千葉大学西千葉キャンパス
けやき会館

【プログラム】

- 18:00 **開会** 司会 大滝 純志 (千葉県マンション管理士会)
開会あいさつ 千葉市マンション管理組合協議会 会長 小出 重夫
- 18:05 **主旨説明** マンションコミュニティ研究会 代表 廣田 信子
- 18:10 **第一部 基調講演**
「次の世代を見据えた長期修繕計画の試み
～大規模修繕工事の周期延長と暮らしの改善～」
一級建築士 藤木 亮介
(マンション学会関東支部 副支部長・明海大学非常勤講師)
- 18:35 **<設営・休憩 5分>**
- 第二部 事例発表とパネルディスカッション**
- 18:40 **<事例発表>**
1. 「建替えから再生へ次世代入居を目指し環境整備を」
稲毛海岸三丁目団地管理組合 (千葉市) 理事長 久保田 博
 2. 「管理とコミュニティの融合と世代交代のしくみ」
夢海の街管理組合 (浦安市) 理事長 渡邊 賢
 3. 「管理組合主体による高齢者支援の仕組みづくり」
サンライトパストラル六番街(松戸市) 高齢者支援委員会 委員長 中西 博
- 19:20 **<パネルディスカッション(会場との質疑応答含む)>**
「マンションを世代を超えて住みつなぐのに必要なこと」
パネリスト/久保田 博、渡邊 賢、中西 博、藤木 亮介
コーディネーター/廣田 信子
- 19:50 **最後のまとめ** 2016千葉大会実行副委員長 平澤 修
閉会あいさつ 千葉県マンション管理士会 会長 赤祖父 克介
- 20:00 **閉会**

《趣旨説明》

市民シンポジウム「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」開催に当たって

本日は、市民シンポジウムにご参加いただきありがとうございます。

日本マンション学会 2016 千葉大会のメインテーマは「郊外団地型マンションの現状と課題」です。団地再生については、その重要性和分譲団地ゆえの困難さが国土交通省の「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」でも出つくし、新たな施策が展開されようとしています。

しかし、行政や学者、関係者の問題意識や様々なアイデアも、結局、そのマンションで暮らす人たちの合意形成なくしては実現しません。

高経年マンションで、ここを終の棲家として静かに暮らしたいと思っている高齢者が変化を好まないのはごく普通のことです。それを乗り越え、未来のために、お金を掛け、不便を我慢しても協力しよう…マンションを次の世代に住みつないで行こう…そう思えるような風土が育っていないと再生の合意形成は進まないのではないのでしょうか。

そういった趣旨で、市民シンポジウムのテーマは「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」とし、具体的にどう「住みつなぐ」を実現していくか、「住みつなぐ」というマインドをどう育てるかを考えることになりました。

まず、未来に向けてしっかり維持管理し、性能や環境を向上させていこうと言っても、それに掛かる費用が大き過ぎると、結局何もできないというあきらめの気持ちにつながってしまいます。限られた資金をどのように無駄なく有効に使って、新たな価値を生み出すか、実現可能な再生プランを共有することが重要です。このテーマについて基調講演で藤木氏にお話を頂きます。

事例発表をして頂く 3 マンションは、運営委員の各団体から推薦をして頂きました。築 48 年、築 35 年、築 22 年と、それぞれのステージで、将来に向けての前向きの展望をもって運営されています。管理組合が自分たちの力で、紆余曲折ありながらも、工夫を重ね今に至っている、等身大でオリジナルな価値ある事例です。

パネルディスカッションは、パネラーと会場の皆さんと一体のディスカッションの時間にしたいと思っております。

街づくりに組み込まれる大きな「再生」も、結局、自分たちの今の環境をより良くして行こうという日々の積み重ねの延長にあるのではないではないのでしょうか。

できないことにフォーカスするのではなく、「住みつなぐ」モチベーションを作り出すための「知恵」を出し合い、共有できればと思っています。

市民シンポジウム運営委員長

廣田 信子

マンション学会2016年千葉大会

市民シンポジウム

【マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵】

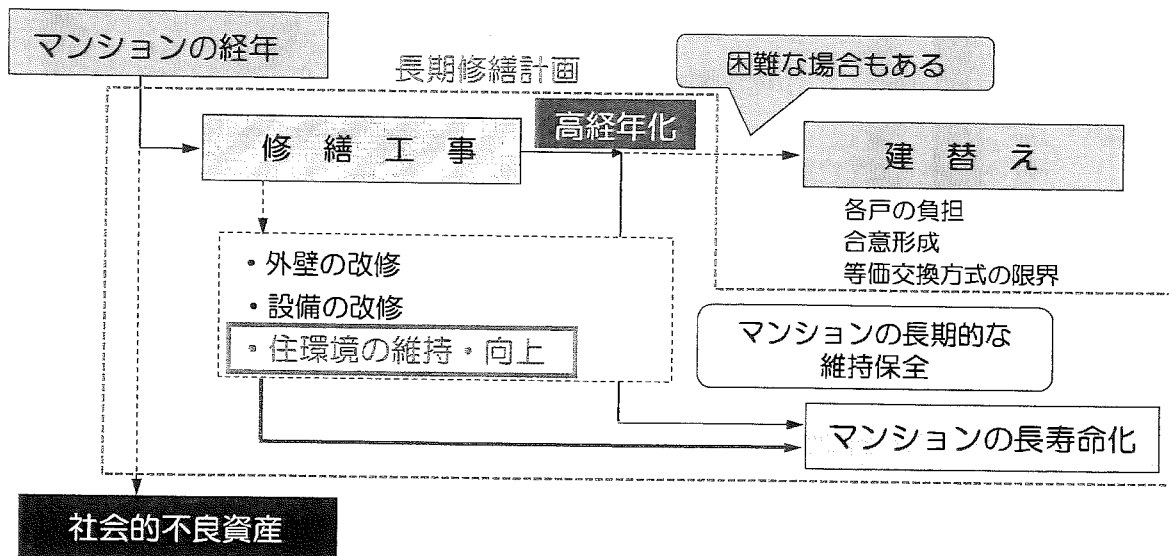
次の世代を見据えた長期修繕計画の試み
—大規模修繕工事の周期延長と暮らしの改善—

藤木 亮介

(一級建築士・関東支部副支部長)

I 長期修繕計画の意義

マンションの維持保全と修繕計画



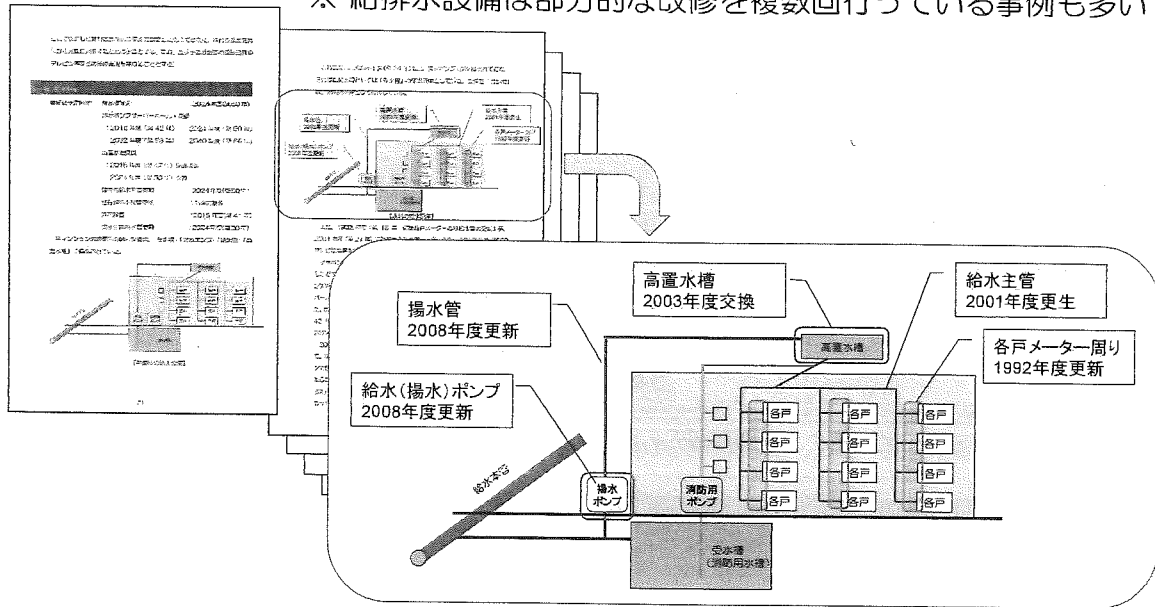
住みつないでいけるマンションを長期修繕計画の視点から考える

Ⅱ 過去から見た長期修繕計画

ポイント③（給排水設備は過去の改修内容を把握する）

給水設備の設備概要を図解した上で、改修時期・内容を整理した事例

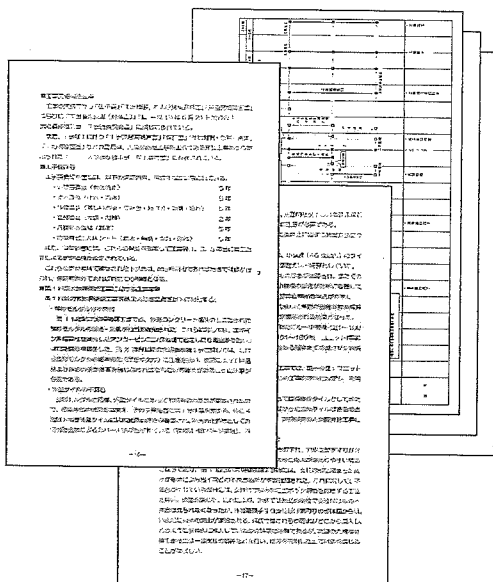
※ 給排水設備は部分的な改修を複数回行っている事例も多い



Ⅱ 過去から見た長期修繕計画

ポイント④（改修実績・ノウハウを次回の工事に繋ぐ）

前回大規模修繕工事の実施の方法、実施の状況、注意点などを次の大規模修繕の為に記載した事例



- 実施スケジュール
→ 次回工事時の参考スケジュールとして
- 保証年限等の記載
→ 定期点検時期・保証期間の共有
- 工事の状況
→ 「タイルの補修数量が多かった」等、工事の状況を記載
- 次回工事への注意点
→ 「タイルの補修数量は多めに見込む事が望ましい」など、劣化の傾向を踏まえた注意点。

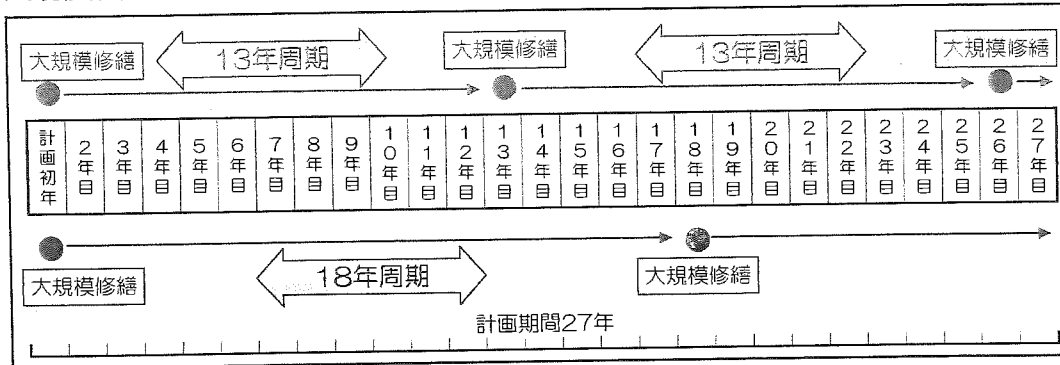
Ⅲ 現状から考える長期修繕計画

ポイント①（大規模修繕工事の周期は？）

「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」における試み

今、一般に言われている周期 ➡ 10～15年周期

大規模修繕工事の修繕周期は、修繕積立金の額の設定に大きな影響を与える。



周期13年と18年を比べると、計画期間内の累計工事支出額は工事1回分低減できる。

昨今、修繕積立金不足が生じているマンションが散見される中、大規模修繕工事の周期の延長は一つの解決策になると考えられる。

Ⅲ 現状から考える長期修繕計画

ポイント②（実際の建物における修繕周期の検討）

- 検討対象としたマンション
 - ・ 14階建て
 - ・ 13年周期で大規模修繕工事を実施（これまでに2回の大規模修繕工事を行っている）
- これまで13年で実施してきた周期の妥当性は？
 - ・ 劣化の実態、ならびに安全性の保持を勘案すると、妥当といえる。
- 13年以上の周期は可能か？
 - ・ 条件さえ整えば、13年以上の周期も可能になると判断される。



ただし、現状の工事仕様のまま13年以上の周期を想定することは、劣化実態を勘案すると危険。

長周期対応型の工事仕様を検討する必要がある。

※タイル張りマンションや、外壁にモルタル厚塗り層があるマンションなどで、特殊建築物等の定期調査報告に該当するマンションは、定期調査報告に伴う全面打診検査の兼ね合いも含めて大規模修繕工事の時期を判断する必要がある。

Ⅲ 現状から考える長期修繕計画

ポイント③（長周期対応型工事仕様の検討）

●下地補修工事仕様

- ・大規模修繕工事の内、鉄筋発錆などの躯体補修、ひびわれ補修、モルタル部補修などの下地補修工事は、その改修工法の基礎が1980年代初めには確立され、現状、改修業界では概ね共通認識の改修仕様が整備されている。
- ・この仕様では、例えば『巾0.2mm未満のひびわれに対しては「フィラー処理」を適用』などと、その劣化症状に対する改修工法が規定されている。
- ・ただし、実際には非雨がかり部分にあっては補修する必要性が低いひびわれもあるし、雨がかり部分にあってはフィラー処理ではなく、より止水性能の高い補修工法を採用する場合もある。



実際には確立している改修工法をどの様に現場に適用するかが問われており、これらの判断が工事品質へ多大な影響を与えている



通常現場で行われる判断より厳しい判断として、建物各部位に対する改修工法の適用規定を設けた。

Ⅲ 現状から考える長期修繕計画

ポイント③（長周期対応型工事仕様の検討）

●仕上げ・防水工事仕様

- ・これまでの外壁塗装仕様
→微弾性下地調整材＋水性アクリルシリコン樹脂塗料
- ・長周期対応型工事仕様
→防水型複層塗材下地＋弾性弱溶剤型フッ素樹脂塗料

※ここでいう防水型複層塗材下地とは、「JIS A 6021」に規定される建築用塗膜防水材ではなく、従来の微弾性下地調整材より防水性能が高い弾性下地材を指す



表面トップコートの耐候性向上のみならず、躯体保護やひびわれへの追従性を加味した仕様を検討

防水仕様もフッ素樹脂トップコートを採用するなど、高耐候性の期待できる仕様を採用



塗料メーカー、防水材料メーカー、シーリングメーカーなどの協力を得て現状で想定できる長周期対応型の仕上仕様を検討

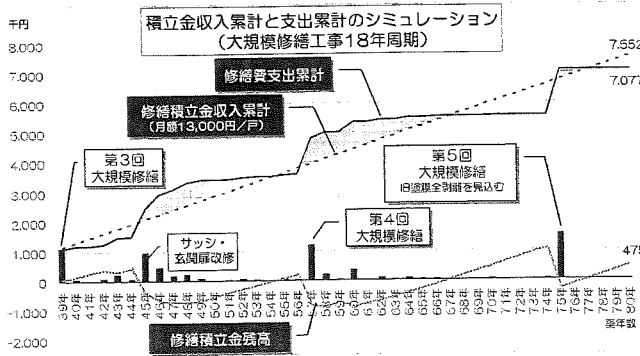
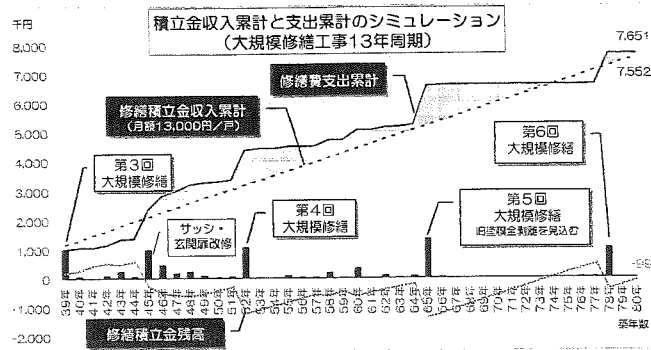
※ここで検討した仕様は18年の耐候性を保証するものではありません

Ⅲ 現状から考える長期修繕計画

ポイント④（工事費の試算）

●改修周期の比率と工事費

- ・13年周期→18年周期：1.38倍
- ➡工事費用も1.38倍以内であれば、一定のメリットがあると言える。
- ・長周期対応型工事仕様の金額
- ➡一般仕様の1.15倍となり、工事費累計支出の削減を見込むことができる。



大幅な改善には至らないが、工事費支出額の低減による、修繕積立金不足の緩和が確認できる。

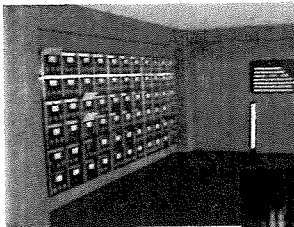
Ⅳ 将来を見据えた長期修繕計画

ポイント①（環境改善工事）

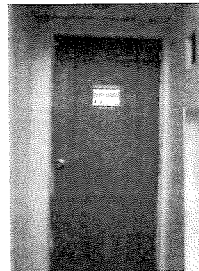
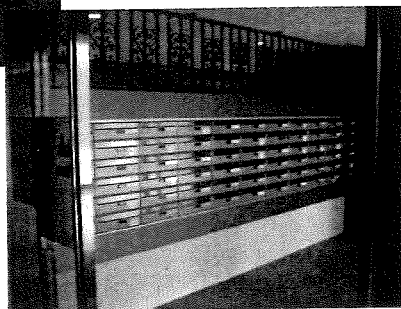
●より良い住環境で住みつないで行くためには、環境改善工事が重要

長期修繕計画に盛り込まれる環境改善工事の例

- ・郵便受けなど金物類の交換工事
- ・玄関扉交換工事
- ・アルミサッシなどの交換工事
- ・鋼製手すりなどのアルミ製手すりへの交換



郵便受けを交換しオートロック化した事例



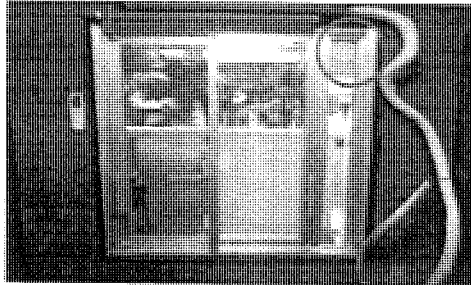
玄関扉を交換した事例



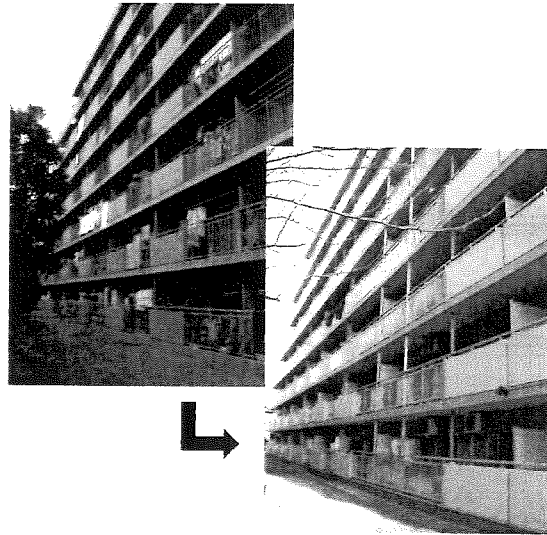
IV 将来を見据えた長期修繕計画

ポイント①（環境改善工事）

アルミ窓サッシを交換し、
エアコンスリーブを取り付けた事例



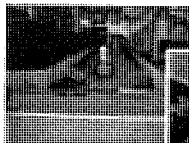
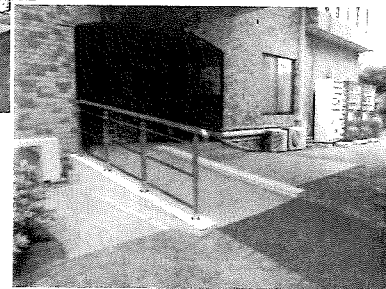
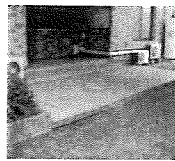
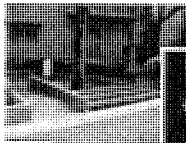
鋼製手すりをアルミ製手すりに
交換した事例



防災対策を踏まえて
井戸を設置した事例

IV 将来を見据えた長期修繕計画

ポイント②（具体的な計画として予定しにくい改善工事）



外構周りの大規模な改善を図った事例

意匠改善・空間改善など、新たな付加価値をつける環境改善工事等は、具体的な計画として、長期修繕計画の中に盛り込みにくい側面もある。

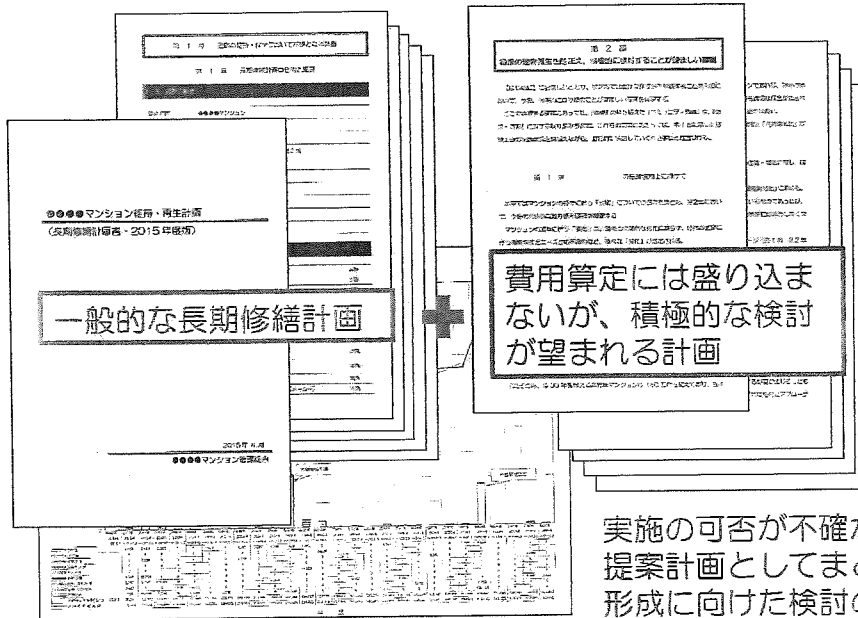


計画上は、大規模修繕工事に併せて一定額の見込み設定をし、大規模と同時に行う事が一案であるが・・・

IV 将来を見据えた長期修繕計画

ポイント③（将来を見据えた検討提案計画！）

「維持・再生計画」として長期修繕計画と将来の検討提案をまとめた事例

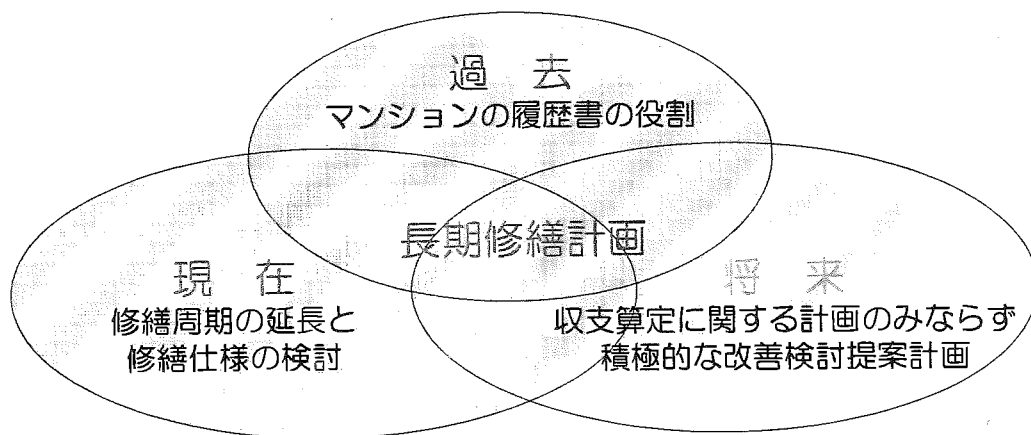


将来起こりえる暮らしの劣化と対策を整理

- 耐震計画
- コミュニルムの増設
- ソーラー発電提案
- 空き店舗の積極的利用

実施の可否が不確かな事項なども、検討提案計画としてまとめ、より良い住環境形成に向けた検討のきっかけとする。

V これからの長期修繕計画



これからの長期修繕計画は、単機能としての「修繕計画」ではなく、これまでの実績（過去）、現状の計画（現在）、未来の展望（将来）を踏まえた「維持・再生計画」としていくことが望ましい。

以上

建替え決議の挫折から修繕による再生を目指して

2016/4/22

(昭和43年…1968年4月入居 768戸 84,000㎡)

稲毛海岸三丁目団地管理組合

………夢見た建替え計画の取組み ……

【768戸全員賛成の任意建替えを】

1989年12月(H2.) 建替問題検討委員会発足 アドバイザー 3社

超高層3棟(47~49階)、中高層22棟(8~14階)、総戸数1,947戸
住戸を2.5倍に 容積率:280%(総合設計制度による容積率緩和)

通常総会で「建替え推進決議」を93%の賛成で採択

1991年11月(H3.) 「建替推進委員会」設立

1995年 8月(H7.) 臨時総会で「建替え事業基本計画案」承認(96%)

2、000戸の高層マンションを建設。現住民希望住戸以外を分譲
部屋の広さ1.2倍(無償で取得)48㎡~66㎡→58~80㎡

「基本計画案と事業計画案」同意書 97%取得(残り19戸)

1995年11月 ディベロッパーから「2年間の中断」申入れ(バブル崩壊で販売見通しなし)

1995年12月 地権者集会で「中断」拒否…両社撤退により白紙となる。

【区分所有法第62条による「法定建替え」に変更】…全体・棟別にも 4/5(80%)以上

1996/11月(H8.) 臨時総会でコンサルタント業務委託の契約承認

1997/12月(H9.) マスタープラン(素案)の説明会

敷地 2/3売却、高層14階、平均250万円負担(同等の面積確保)
団地内に仮住戸 200戸建築

2000/5月(H12.) 建替え決議の区分所有者集会…決議は不成立

【結果】 団地全体…626/768個(81.5%) 棟別…8棟が 4/5(80%)を未達

……… 足掛け12年に及ぶ建替え計画は終止符を打つ ……

その後4年の間 「マンション建替円滑化法」の制定「区分所有法」の改正が行われた。

- ・ 全体で 4/5以上及び各棟ごとに 2/3以上の賛成
- ・ 「マンション建替組合」の設立で事業主体が明確に
- ・ 「円滑化法」による権利変換という行政処分により権利関係が円滑に移行可

【団地再生の為のアンケート実施】 建替え問題研究会を継続していた。

築40年を迎え今後修繕・改修で進めるか、再度建替えに向けて準備するのか

2008/6月(H20.) 「修繕」か「建替え」かを検討…「再生検討委員会」発足

2009/1月(H21.) 「団地再生検討委員会」建替えか?、修繕か?再アンケート実施

【アンケート案】

- ①(新)長期修繕計画立案…今後30年間で安全に住み続ける…値上 ¥4,000
- ②現状の容積率(200%)、法規制・経済情勢の中での平面計画案と還元率…60.2%
平均 70㎡ 14Fを2,200戸、高齢者用住宅 40㎡/100戸、

【結果:】

	建替え	修繕	建替え	修繕	定住希望者	
全体	57.2%	42.8%	(内部 46.5%	51.6%)	内部所有者	73%
			(外部 78.4%	18.6%)	外部所有者	62%
						38%

……… 修繕で維持する再生で長寿命マンションを目指す ……

【長期修繕計画を見直し、修繕費積立金値上げ】

2009年5月 築70年を目標に修繕計画を見直し、修繕費積立金平均 4,000円値上

【長期修繕計画見直し】

2015年5月 築80年を目標に修繕計画を見直し、大規模修繕と窓サッシ等改修工事

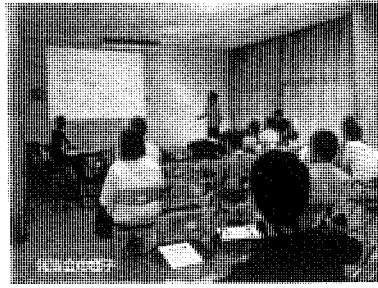
2016年1月 臨時総会で同上の工事11億円実施を決定(内6億円を借入金で補う)

以上

公園等環境問題対策委員会の活動報告 公園をはじめとした団地の環境づくりの活動

■公園の整備のための委員会活動

(2012～2015年)
遊具の劣化診断で多くの指摘を受けたことをきっかけに、2012年より公園の改善・整備のために委員会を立ち上げ、活動をしてきました。

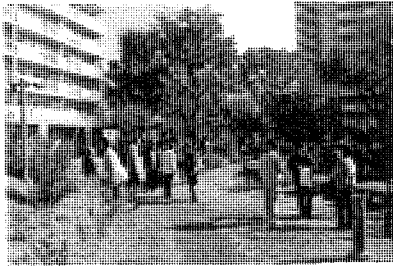


■2013年アンケート調査・公園の一部整備・マスタープランづくり

はじめに2013年には、アンケートを全戸で実施し、公園をはじめ団地の環境で危険や不安、不便を感じるところ、もつとこうしたいという希望や意識を調査しました。それをもとに、「自然が豊かで安心・安全な暮らしができる。子育て環境の良さが自慢の団

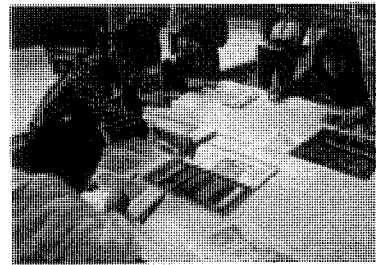
地。」という整備のコンセプトをまとめました。

コンセプトをもとに、集会所前の公園で、砂場、低鉄棒、ベンチを新しく作り直しました。白く清潔な砂、鉄棒の下の安全マット、さまざまな形のベンチなど、これまで適切なあそび場の少なかった乳幼児から家族連れ、高齢者の方まで、幅広い年齢層の方が安心して使える場所となりました。文化祭では、このあそび場の感想と、他にほしい遊具の希望を聞きました。また、多くの子どもが自分たちのあそび場づくりに参加できるよう、今ある遊具の色のデザイン案を考え、ぬり絵で表現してもらいました。



事前に募集した住民と他の団地に赴き、事例を見学した。

一方で、これから団地をどん



マスタープラン案の展示イベントでは、遊具の塗り絵デザインワークショップ(写真上)と新しく設置する遊具の投票(写真下)も行われた。

な環境にしていくのが良いのか、子ども会、さつき会、園芸、駐車場、建築など、各分野から担当が集まり、委員会で検討しました。他の団地の事例の見学を行うなど、意見交換をして、団地のマスタープラン案(団地環境の改善のための全体構想案)を作りました。

このマスタープラン案は、こんな環境を実現したいというコンセプトに基づき、こんな可能性もあるというアイデアを示したものです。12月には、マスタープラン案の発信の展示イベントを開き、皆さまからの意見を集めました。マスタープラン案は、あくまで委員会で作ったひとつの案ですので、徐々に整備をし、意見を出し合いながら、

団地の居住者全員で作っていくものです。

■2014年5つの公園の整備・すべり台の塗替え

そして2014年には、マスタープラン案と希望調査の結果をもとに、5つの公園で整備を行いました。主に劣化して危険なものを改善し安全性を確保するため、古いベンチや遊具を撤去し、耐久性が良くメンテナンスの費用や手間が少ない材質のものを新しく設置しました。また、侵入禁止の柵を兼ねて維持費を節約する新しい試みとして、足元の誘導照明は太陽光発電ができるLED照明にしました。さらに、お子様からご高齢の方まで、多世代の方が外で快適に過ご

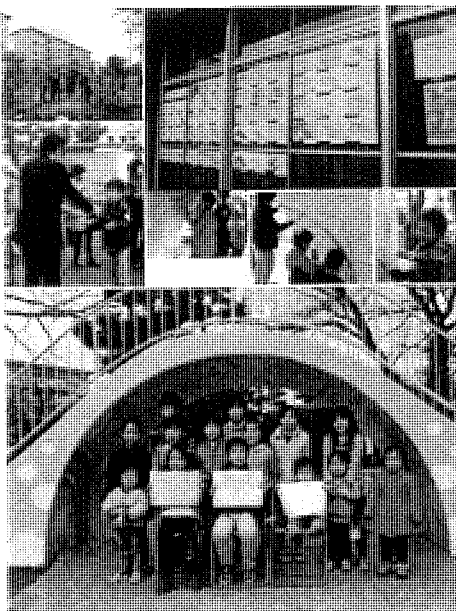
せるよう、健康ベンチや乳幼児用の遊具を設置しました。11月の文化祭では、新しい整備の内容を展示し、アンケートにより感想や希望の調査をしました。

また、今あるすべり台には、塗装のがれなどが目立ちました。そこで、1月には団地の子どもたちに参加してもらい、公園5のすべり台の塗装を行いました。すべり台の色は、子どもたちからデザイン案を募集し、文化祭で投票を行い、選ばれた作品を実現しました。これまで単調だったあそび場に明るい個性が生まれ、遊具を使っている子どもたちに愛着を持って使ってもらえるように行なった、新しい取組です。

■今後の活動

これまで5つの公園で整備を

行いましたが、公園2と公園6は整備ができていない状況です。外部空間は個人の所有物ではありませんが、日々の環境を作っています。特に、劣化して危険性のあるもの、景観を悪化させるものは防犯上の問題になることがあります。若い子育て層の方が住みたいと思える団地づくりは、資産価値の向上にもつながるものです。今後も、団地の環境の危険や不安、不便を減らすべく引き続き検討・整備を進めていく必要があります。長期的な視点で団地の魅力を維持・向上させていくよう、皆さまからのご意見をもち、理想像と優先順位を考え、順次進めていきます。



デザインの左作られた遊具(写真上)で遊ばれた団地の子どもたちとペンキ塗りをした(写真左・中)。デザイン投票の上位の表彰状が贈られた(写真左・下)。

これまでの公園等環境整備の活動

2013	2014					2015 (年)		
2	7	10	11	12	10	11	1	(月)
● 外部空間整備検討のためのアンケート調査	● アンケート調査の結果報告会	● マスタープラン案の展示とヒアリング			● 文化祭での整備内容の展示、アンケート調査			
	● 文化祭でのヒアリング調査							
	● 公園5の整備の実施				● あそび場整備の実施			
	● 外部空間のマスタープラン案検討							
	● 文化祭での遊具のデザイン案募集				● 文化祭でのデザイン案投票			
	● 先進事例の見学会				● 子どもからすべり台 ● すべり台塗装のデザイン案募集 ● 実施			

公園等環境整備のマスタープラン案



当委員会ではケーススタディの実施、ワークショップの開催、他団地の見学等を行い、当団地の公園等環境整備について検討し、造園工事の基本となるマスタープラン案を作成しました。

■ 原案のコンセプト

安心・安全で子育てにも適した心地よい環境の実現

■ 整備方針

- ・【小さな公園の安心・安全】車道に囲まれているため、高齢者向けに改修(公園1,3,7)
- ・【大きな公園の安心・安全】子供と幼児向けの安全な遊具を整備(公園2,4,5)
- ・【心地よい環境】散歩ができる歩道を整備し、歩道沿いにベンチを適宜整備。

■ これまでの具体化事項

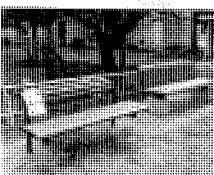
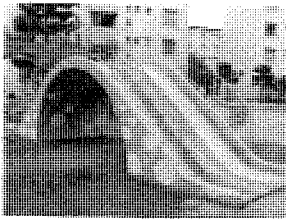
- ・【公園1,3,7】箱プランコを撤去し、ベンチを更新するとともに健康ベンチを各公園に1台ずつ設置。
- ・【公園5】砂場・低鉄棒・ベンチを設置し、四連プランコを椅子型プランコに更新し、安全マットつきとした。
- ・【公園4】幼児向けムービング遊具を設置。
- ・歩道沿いにベンチを設置。

これまでの整備内容(黒字)と今後のアイデア(緑字)

※緑色の文字は今後の実施に向けたアイデア
(実施が決定していることではありません)

公園5

- 砂場 新設
- ベンチ 新設
- 低鉄棒 新設
- すべり台 塗装
- 幼児用すべり台 新設
- 腰掛プランコ 撤去

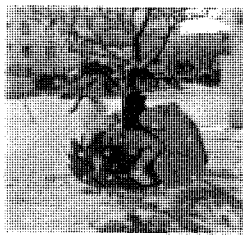


公園3

- 健康ベンチ 新設
- ベンチ 新設
- 既存プランコ 撤去
- LED足元誘導照明 新設
- 幼児用遊具 新設

公園4

- 幼児用遊具 新設
- ベンチ 新設
- 腰掛プランコ 撤去
- 幼児用すべり台 新設
- すべり台 塗装



中央通り

- せせらぎの整備

公園7

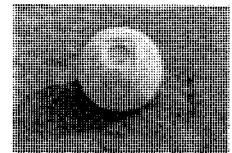
- 健康ベンチ 新設
- 腰掛プランコ 撤去
- ベンチ 新設
- LED足元誘導照明 新設

公園6

- 既存酒込樹 撤去
- ベンチ 新設
- 既存オブジェ 塗装
- カラー平板舗装 撤去、芝貼り

公園1

- 健康ベンチ 新設
- ベンチ 新設
- 腰掛プランコ 撤去
- LED足元誘導照明 新設
- 健康遊具 新設

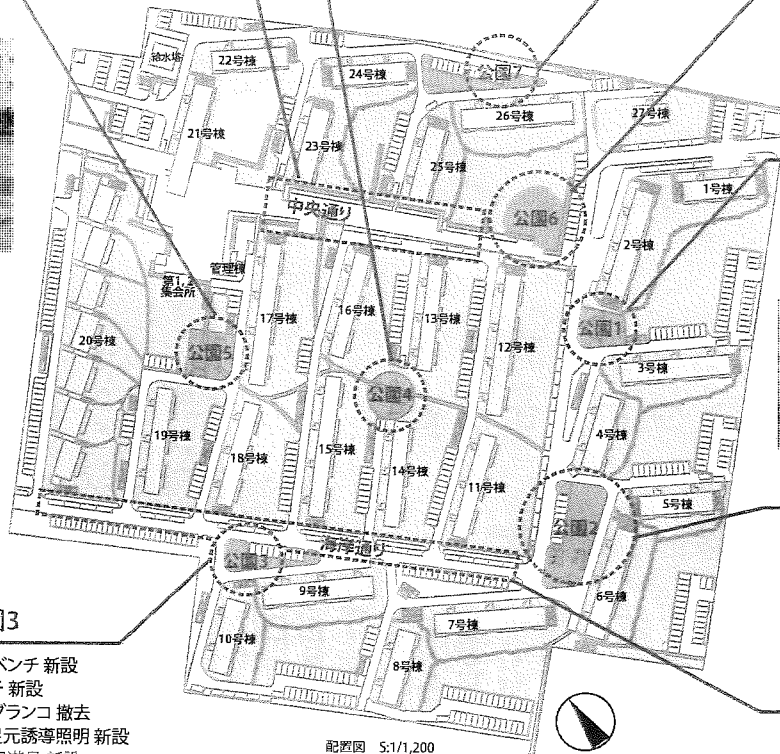


公園2

- うんてい 新設
- 既存プランコ 撤去
- ベンチ 新設
- 四連プランコ 新設
- 腰掛プランコ 撤去
- すべり台 塗装

海岸通り

- ベンチ 新設
- 歩道の舗装撤去



配置図 S:1/1,200

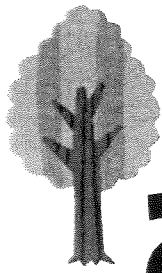
日 時: 4月2日(土)

13:00~15:00

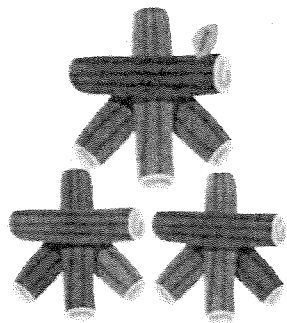
場 所: つみき公園(14棟前)

持ち物: 汚れてもよい服装
軍手

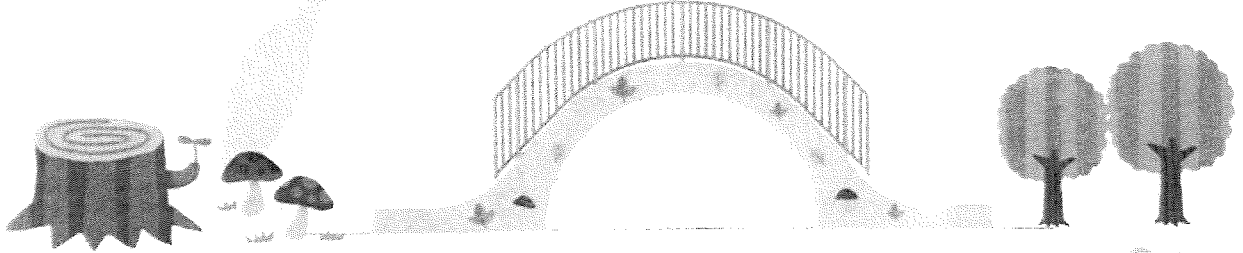
お花見の日に団地の公園を
変身させたいと思います♪
ペンキを使って、小さい子は
葉っぱをペタペタぬったり、
大きい子は切りかぶを描いたり
してみませんか?



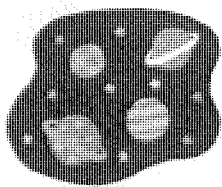
みんなで公園を



森にしよう!



★次回は6棟前公園を
宇宙にするよ!



*原則親子でご参加ください
*水性ペンキを使うので汚れても
いい格好でご参加ください

主催 稲毛海岸3丁目団地管理組合
協力 子ども会・イケメン倶楽部

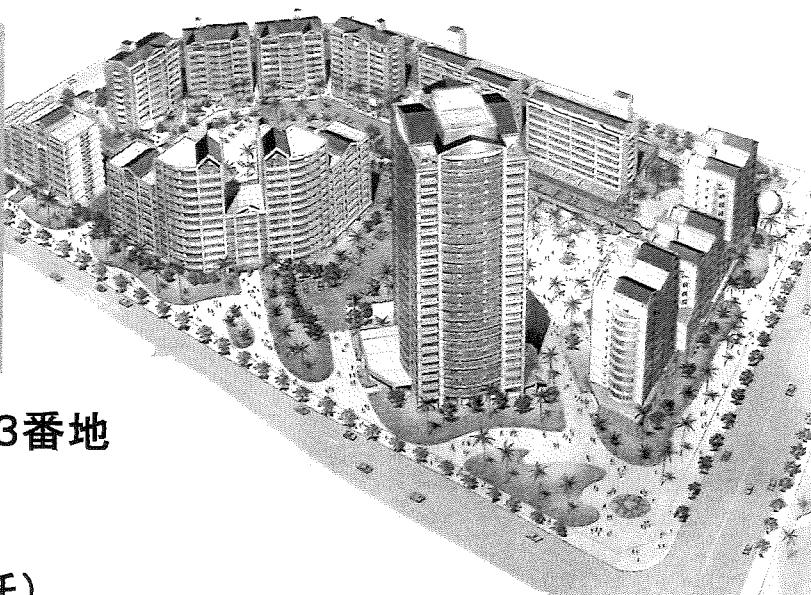


管理とコミュニティの融合と 世代交代の仕組み

夢海の街管理組合 理事長
渡邊 賢

YUMEMI

マリナースト21 夢海の街



千葉県浦安市明海1丁目3番地
全9棟 548世帯
1994年竣工(22年目)
自主管理(窓口業務を委託)

YUMEMI

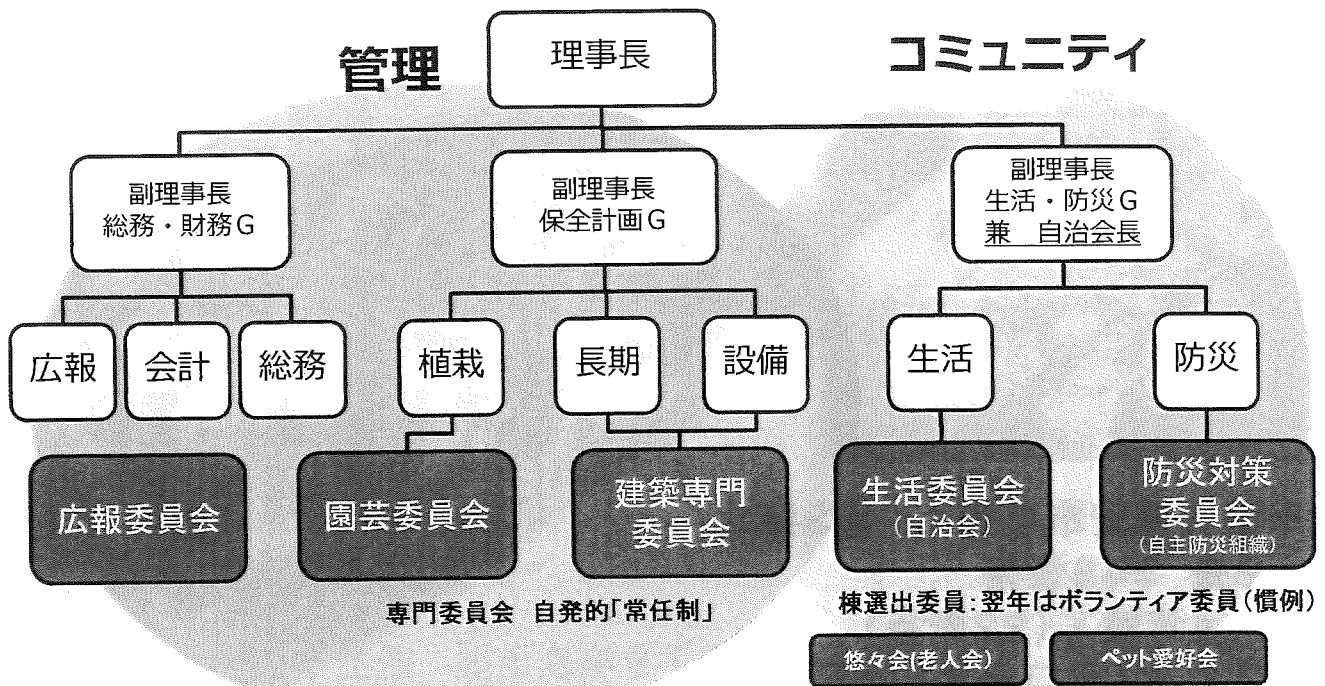
マリナースト21 夢海の街



ヤシの木が立ち並び、
夏にはラグーンで遊べる、
緑豊かな公園のような敷地です

YUMEMI

夢海の街管理組合の構成



自治会との一体運営で管理とコミュニティが融合

YUMEMI

活動例：生活委員会



秋祭り

秋祭り実行委員会
企画・準備・運営 毎年募集
550戸から150人余が参加
「お手伝い隊」が子供たちに人気

グリーンデー

自由参加型で「負担感のない」
住民事務を目指す
活動後は「コミュニティカフェ」



住民同士・世代を超えた
コミュニケーションの促進の場

YUMEMI

活動例：建築専門委員会

自発的「常任制」の専門委員会



長期修繕や設備管理について
常任制の専門委員会が調査・検討し
理事会をバックアップ

大規模修繕工事完了時の
業者への検収・感謝状贈呈の様子

YUMEMI

活動の継続性

理事会

棟選出(立候補/抽選) + 理事会推薦
〈意思決定の場〉

防災対策委員会 生活委員会

棟選出委員
翌年はボランティア委員 (慣例)
〈コミュニティ創出の場〉

建築専門委員会 園芸委員会

自発的「常任制」の専門委員会
〈設備・敷地を長期的に保守〉

YUMEMI

**夢海の街の住民は
同じ船に乗った仲間！！**

**敷地内の全ての要素はみんなのもの
コミュニティを楽しみながら
平等に維持・管理**

ご静聴ありがとうございました

YUMEMI

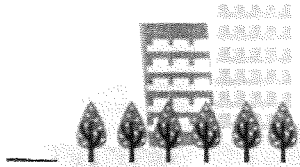


マンション
訪問記

第5回

住民は 同じ船に乗った仲間！

夢海の街



皆様、明けましておめでとうございます。連合会所属のマンションを紙上で紹介させていただくシリーズの第5回です。今回、取材に応じてくださったのは夢海の街団地管理組合の渡邊賢理事長と宮本了介副理事長です。さっそく夢海の街の魅力をお伝えしてまいります。

公団最後の街づくりの意欲作

夢海の街は、明海大学の隣に立地し、1994年（平成6年）竣工で、548世帯が暮らす街です。8階建てから25階の超高層まで9棟の建物がゆとりを持って配置されています。戸数も23戸から144戸と多彩です。建物の個性と全体の調和が絶妙で住宅公団の街づくりの心意気を感じられる最後のころの作品です。そして、2014年は、入居開始から20周年の記念の年に当たります。

高いヤシの木がある新浦安らしい植栽は豊かに育ち、イベントが開催しやすい広場と共に、良質な環境を生み出しています。駅から徒歩圏で、新築マンションにはない管理組合活動の蓄積が生む環境の良さが評価され、最近、若い入居者が多いのも納得です。

若手も参加する新陳代謝がある理事会

築20年の団地の理事長を勝手にイメージしていたよ



り渡邊理事長、宮本副理事長とも「お若いな」というのが第一印象でした。バリバリの現役世代が管理組合活動の中心にいるということに、団地の新陳代謝のエネルギーを感じました。

しかも、渡邊理事長は、お子さんの小学校入学を機に東日本大震災後に海風の街から引っ越してこられたとのこと。入居して初めて棟別総会でくじ引きで理事に当たってしまい、理事会に出たら、なぜか「理事長をやれ」ということになってしまった…と。

その展開にびっくりしなからも覚悟を決めて理事長を

引き受けられたのは、お子さんのためにも街の人たちと親しくなるいい機会かもしれないとの思いがあったようです。

で、実際に顔と名前が一致する人が増え、いろいろな年齢層の方と親しくなることができ、理事長経験はとでもプラスになっているとのこと。

1年任期の理事会をサポートする理事OB

とはいえ、自主管理の夢海の街の理事長はたいへんだと思います。過去の履歴や専門の知識もやはり必要だろうし…とお聞きすると、「前理事長が1年間何かとサポートしてくれました。また、初期からの理事経験者で専門知識も豊富なメンバーがそろっている『建築専門委員会』があって、過去の経緯を聞くことができ、アドバイスがもらえるからできるんですよ」とのことです。

建築専門委員会は月1～2回開催され、建物・設備や敷地の長期的維持管理について検討しています。委員長は長期保全グループ担当の副理事長で、渡邊理事長も委員として入っている総勢20名の心強いチームです。

他の委員会にも理事OBが積極的に参加され、夢海の街を支えています。1年任期、抽選で誰かが理事を経験することで管理組合運営のすそ野を広げ人材を発掘し、継続性や専門性はOBが支えている、これが夢海の街の管理組合運営の秘訣とお見受けしました。



理事会は自治会活動も含め役割分担で動かす

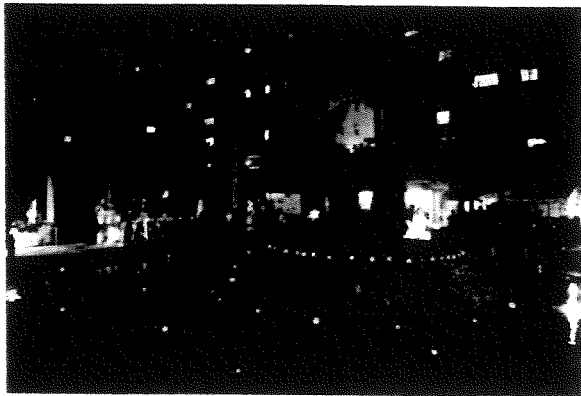
理事会は「総務財務」「保全計画」「生活防災」の3グループに分かれ、3人の副理事長がそれぞれのグループを担当しています。宮本副理事長は総務財務担当です。「総務財務」は、「事務局」「広報企画」「施設運営」が担当で、広報紙の発行やホームページの運営も行っています。「広報ゆめみ」はデザインも美しく、とても読みやすく感心しました。

「保全計画」は、「設備保全」「植栽保全」「長期保全」が担当で、この下部組織として前述の「建築専門委員会」があります。

「生活防災」は、「生活・文化」と「防災・防犯」が担当で、下部組織に、対外的には自治会としての機能を果たす「生活委員会」があります。管理組合の中に、実質的な自治会を持つので、自治会加入率は100%です。活動費用は管理費（組合費）から支出され、活発に活動しています。

多彩なコミュニティ活動

街をきれいにしながら「住民同士の絆を深めよう」という年4回のグリーンデイでは、活動後に広場にテーブル・イスを出して「夢海コミュニティカフェ」を開催し、



水面に浮かぶ明かりを皆で楽しんだ夏祭り

日ごろ話す機会がない人との会話を楽しんでいます。

秋祭りは6月から実行委員会を組織して準備する本格的なもので、昨年度は、実行委員の募集に、小学生も含む43名が手を挙げ、前日、当日の「てつだい隊」には128名の応募があったとのこと。住民のコミュニティに対する意識が高まっている証拠ですね。

さらに、震災後子どもたちを元気づけるために新たに始めた納涼夏祭りが昨年も開催されました。2014年のテーマはハワイアン。夏はラグーン広場に水を張り池にするそうですが、その中に浮かべた明かりはとても幻想的で大人からも好評だったとのこと。

震災の影響は少ないがしっかり対応

夢海の街はグラベルドレーン工法という地盤の中に砕石柱をつくり、地震時に発生する水の圧力をその採石の中に逃がす液状化防止対策がされていたため、液状化の被害はほとんどなかったようです。理事長はそれを見て、震災後でも安心してこのマンションを購入されたようです。

とはいっても広い敷地ですから、駐車場やインターロッキングを元通りにするための補修は行ったとのこと。さらに、震災の建物への影響も考慮し、第2回目

の大規模修繕工事を計画より前倒して20年目に当たる今年実施の予定とのこと。

ちょうど取材の翌日が大規模修繕工事の契約日ということで、理事長は気を引き締めていらっしゃいました。改めて理事長の重責を感じました。

団地一括管理と棟別修繕費積立金でバランスを

夢海の街の9棟の建物は、高さや規模に差があり、その管理や修繕工事の実施、費用負担についてはどのように考えていらっしゃるか伺いました。すぐに返ってきたのは、表題の「同じ船に乗った仲間」という言葉です。夢海の街で引き継がれてきた基本理念です。超高層は管理費が掛かるといっても、縦に高い超高層棟があるから敷地を広く使えるわけです。海側は潮風の影響でメンテナンスの頻度も高くなりますが、その建物があるお陰で中の建物が潮風から守られているのです。いろいろ違いはあっても、街は全体で1つの価値を生み出しているのですから運命共同体です。あまり細かいことは言わずに全体の維持管理をみんなで分担していくことが全体の、ひいては各棟の利益になるという考えです。いい言葉だなと思い、表題にさせていただきました。





その上で、会計区分は、組合費（管理費）と修繕費積立金と棟別修繕費積立金、駐車場料金があります。組合費は一律13000円、修繕費積立金は一律7000円、棟別修繕費積立金は、70円/㎡と、一律と面積割合の両建てでバランスをとります。

駐車場使用料は、平面で1台目1000円と安く抑えられています。駐車場の空きが増えても、駐車場使用料収入に頼らない会計は安心感があると感じました。

ペットの飼育が許容される公団団地

20年前の公団分譲団地のほとんどはペット飼育不可で売り出されています。が、ペット不可なのに実際はペットがいて、きちんと規約を整備したいと思っても、3/4の賛成を得るのが難しいという悩みを抱えた団地が多い中、夢海の街は設立総会のときにペット飼育可に規約変更をしています。最近分譲されるマンションは、ペット飼育可が主流であることを考えると先見の明があったとも言え、今はペットが飼える公団団地としても人気があります。

ペットの飼育に関する規約では、登録、ペット愛好会への入会、飼育に関する遵守事項が定められています。ペット問題解決にはペットが好きか嫌いかということで

はなく、ペットが自分たちの暮らしの豊かさとどう関わるかということへの理解が不可欠です。規約の趣旨にそれが書かれています。

「人とペットが共に生活することは、人とペットとのふれあいを通じ、心の温もりや生命の尊さを感じとり、愛情と責任感を育むためにも貴重な経験である。少子化社会における子どもたちの情操教育や、また高齢化社会における潤いのある生活においてその意義は誠に大きいものがある。ペットの飼育者は、自らが厳しくペットの飼育に関する遵守事項を守ることにより、団地内の居住者からもペットと飼育者が喜んで迎え入れられるように努力する必要がある。（以下略）」

子どもや高齢者にとってペットは心の豊かさに必要なものであるとの理解と、飼育者が厳しく自分を律して周囲と調和することは両立できるはずですよ。

共同生活ですから、考え方の違いも、ちょっとしたトラブルもあって当然です。でも夢海の街には、どんなことがあっても自分たちで解決できると信じている…そんな安心感がありました。その根底にあるのは、街に対する住民の愛情。「そう、みんな夢海の街が大好きなんだ」と感じるとてもうれしい取材となりました。お忙しい中取材にご協力いただきありがとうございました。



文章：連合会アドバイザー 廣田信子

写真：夢海の街団地管理組合 連合会事務局 宮野光浩

住みなれた地域で暮らし続けられる 助け合いの仕組みづくり

～管理組合主体による高齢者支援の仕組みづくり～

サンライトパストラル六番街 管理組合

高齢者支援委員会 委員長

中西 博

1. 高齢者支援委員会の位置付けと地域とのかかわり

1.1 当マンションの概況

所在地：千葉県松戸市新松戸(駅から徒歩7～8分)

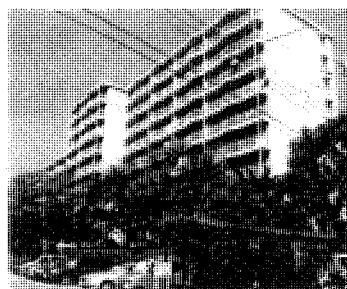
規模等：築35年、4棟、8～11階、296戸

平均年齢：全住民 53.3歳、世帯主 65.7歳

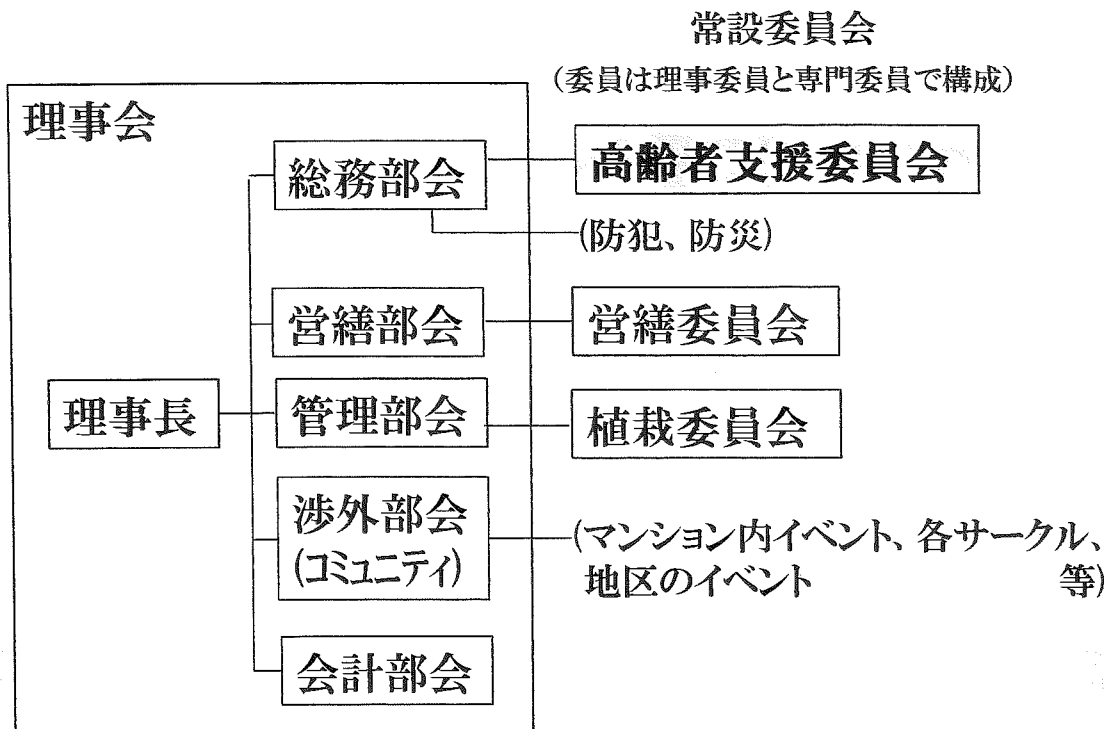
コミュニティセンター：集会室とは別に、

管理員を住み込みから通勤に変え、

住戸を改修、コミュニティセンター化



1.2 高齢者支援委員会の位置付け



自治会はなく、コミュニティ活動も管理組合の業務としている。

3

1.3 行政及び地域とのかかわり

新松戸地区の特長：

人口:3万6千人、戸数:1万4千戸、分譲マンション化率:58%

(1975年頃より宅地開発)

行政：市政協力員、児童民生委員、防災リーダー、国勢調査員等の推薦依頼や掲示・配布物は理事長宛に来る。

地区：大型マンション(概ね150戸以上)の管理組合は、町内会と同等の位置付けで、町会連合会を構成している。

新松戸地区高齢者支援連絡会：

(新松戸地区社会福祉協議会、地域包括支援センターの管轄地域)
12町内会、16大型マンション、介護福祉団体、医師会、民生委員、ボランティア団体、関係機関等で構成

1.4 コミュニティの取扱いに関する行政の動向

国土交通省	標準管理規約改正案 (平成27年10月)	「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の条項削除 《理由》自治会費を管理費から支払う(管理組合の目的外支出)、自治会費を管理費として強制徴収している例もあることから、マンション内での意見対立・混乱や訴訟等法的リスクを回避するため
	適正化指針の改正 (平成27年10月)	「日常的なトラブル防止や防災減災などの観点が重要で、管理組合はマンション管理の目的を達成するため、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」
総務省通達	都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項 (平成27年5月)	各地方公共団体に対して、 「管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会と同様、良好なコミュニティの形成に資することから、各種連絡・支援を行う際、同様に扱うこと」

5

1.5 管理組合と自治会との関係

—管理組合と自治会との違い—

	管理組合	自治会
法的根拠	区分所有法第3条 (区分所有者の団体)	法的根拠はなく、地縁に基づいて形成される団体であり、町会あるいは町内会とも言われる。
目的	建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うこと。	地域住民の親睦、福祉、防犯、文化等にかかわる種活動を行うこと。
構成員	区分所有者全員(強制加入) 賃借人は組合員になれない。	区域に住所を有する者で加入を希望する者 (任意加入)

管理組合と自治会が法的根拠や構成員が違うことは明白であるが、両者が別の組織であることを強調し過ぎると、本来果たすべき防犯や防災、高齢者問題、地域とのつながりなどを困難にすることになる。

標準管理規約からコミュニティ条項が削除されたとしても、どういう形態が適切かは、そのマンションの規模、歴史、伝統、文化にもよるし、行政側の対応にもかかわってくるので、自分たちで判断することになる。

6

24

2. 高齢化問題への取組み

2つの視点；

- ① 高齢化が管理組合の運営に与える影響
- ② 体力・気力の衰えた高齢者を管理組合としてどう支援するか

2.1 役員のなり手不足への対応

役員候補の選び方；

従来：任期2年、半数交代、役員未経験者の中から抽選

小選挙区制(1つの班から1人の役員候補)で、理事会で一括抽選
公平さは保たれるが、不適格人選もあり、理事会活動に支障も発生

対応：規約改正(役員資格範囲の順次拡大) ⇒ 限界に達する

現在：班の交流会(2回/年)で推薦、選出ルールは班に一任

個人個人の状況は比較的皆が熟知、班の合意によって選出
班を代表しているという意識の芽生え ⇒ 皆頑張る

将来：1人でも役員候補を出すのが困難な班 ⇒ 中選挙区制(2班で2人)の採用

7

2.2 高齢者支援委員会の設置

位置づけ：初年度(理事会の諮問機関としての専門委員会)

次年度以降(実質運営委員会)

委員：理事委員、専門委員(居住者から公募…前・現民生委員、成年
後見人の会役員、マンション管理士)

検討内容：① メンバーの思い、意見交換

② 事例調査(近隣マンションの状況、地域のNPO活動、管理会社
の施策、行政の施策等)

③ 住民へのアンケート調査、広報活動

④ 企画・審議、理事会への提案、予算要求 等

要点：① 目的・目標の明確化

② 委員が持っている情報を集め、知恵を出し合う

2.3 具体化スケジュール

	平成23年度	平成24年度	平成25年度
憩いの広場			
①ふれあいサロン	高齢者支援委員会 設置 企画・立案	←	
②高齢者見守支援		←	
③助け合いサービス		←	
④啓発・相談		←	

アプローチの仕方: ① 時間をかけても全体構想を固めてから、順次スタート
 ② できるところからやっていく
 ⇒ ①の方が短期間に目標を達成できる

9

3. 支援活動業務

3.1 目的・目標

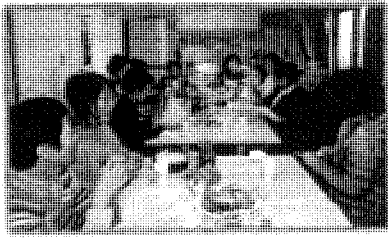
目的：高齢者が「介護・診療に至る」前の段階をケアすることにより、楽しく安心して暮らせるマンションを目指す。

目標：地域コミュニティを発展させる中で、利害関係のより密接な一つの共同体であるマンションが、率先して地域をリードすることを目標とする。

キャッチフレーズ：◆ 困ったときはお互いさま！ ◆

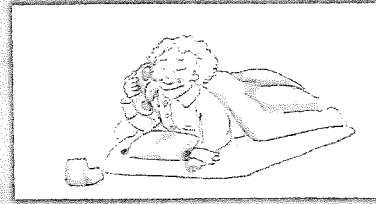
3.2 四つの業務

お茶サロン



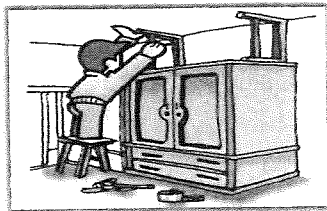
毎月曜 13:30~15:30
(祭日を除く)

高齢者見守り支援



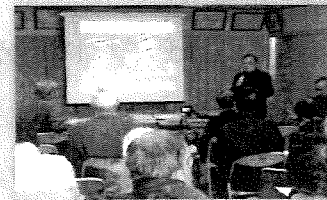
利用申込書に基づき、具体的見守り方法を確認し、見守りサポーターが実施

助け合いサービス



事務局(コーディネーター)が依頼内容を判断し、サービス提供者を派遣

啓発・相談



啓発：講演会、見学会
相談会：毎月第1月曜日

11

3.3 マニュアル類の整備

見守り活動マニュアル



六磨街
高齢者支援委員会

- ① 見守り支援業務
- ② 見守り活動フローチャート
- ③ さりげなく見守る要領
- ④ 認知症の人の行動と接し方
- ⑤ 高齢者被害の予防
- ⑥ 見守り支援の注意点
- ⑦ 相談支援
- ⑧ 問題と対応例

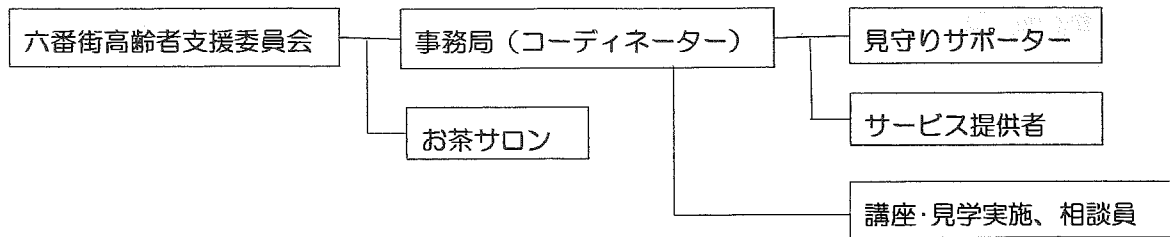
助け合いサービス活動マニュアル



六磨街
高齢者支援委員会

- ① 目的
- ② 概要
- ③ サービス内容と運営協力費
- ④ 利用方法
- ⑤ 活動に起因した障害・賠償保険
- ⑥ 事務局体制

3.6 運営体制



事務局：委員会として携帯電話を購入、当番としてコーディネーターが2週間単位で持ちまわる。受付時間は、月曜～金曜日 9:00～13:00とする。

予算：10万円/年(携帯電話料金、ボランティア保険、印刷物、茶菓等)
+活動協力費の20%

要点：サービスを受ける側と提供する側が、
お互いに顔の見える関係の構築

13

今後の展開

1. 認知症・孤独死への対応(見守り)

背景：65歳以上の高齢者のうち認知症推計462万人(2012年)
高齢者の7人に1人

管理組合としてどこまで見守りできるか：

- ① 緩やかな見守り ⇒ 日常生活の中で、何かおかしいと感じたら
専門機関に連絡・相談
- ② 担当者による見守り ⇒ 必要と思われる人に対して、民生委員
や見守りサポーターが訪問等による定期的見守り
- ③ 専門的な見守り ⇒ 対応困難な課題を抱えている人に対して、
地域包括支援センター等の職員が専門的な知見
を持って行う見守り

安心して徘徊できるまちを目指して！ ⇒ 地域とのかかわりが不可欠

2. 介護保険制度改正に伴う地域とのかかわり

14

28

4. 介護保険制度改正に伴う地域とのかかわり

4.1 制度改正の概要

平成27年度～29年度の3年間をかけ、「介護予防・日常生活支援総合事業」として、地域の福祉行政に移管されます。

(1) 改正の目的

① 地域包括ケアシステムの構築

高齢者が住み慣れた地域で生活を継続できるようにするため、介護、医療、生活支援、介護予防を充実する（在宅医療・介護連携の推進、認知症施策の推進、地域ケア会議の推進、生活支援サービスの充実・強化）。

全国一律の予防給付（訪問介護・通所介護）を市町村が取組む地域支援事業に移行し、多様化 → 介護予防・日常生活支援総合事業

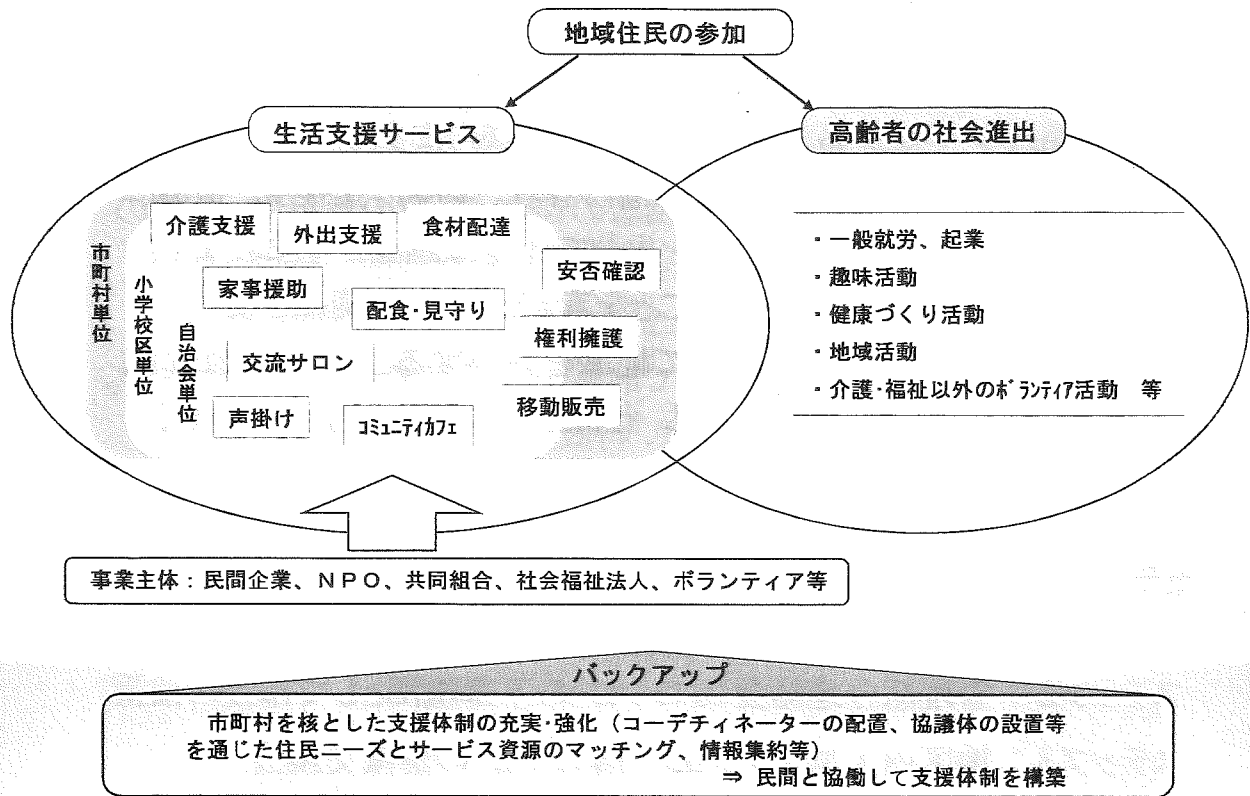
② 費用負担の公平化

低所得者の保険料軽減を拡充、また、保険料上昇をできる限り抑えるため、所得や資産のある人の利用者負担を見直す。

一定以上の所得のある利用者の自己負担を引上げ。



4.2 介護予防・日常生活支援総合事業



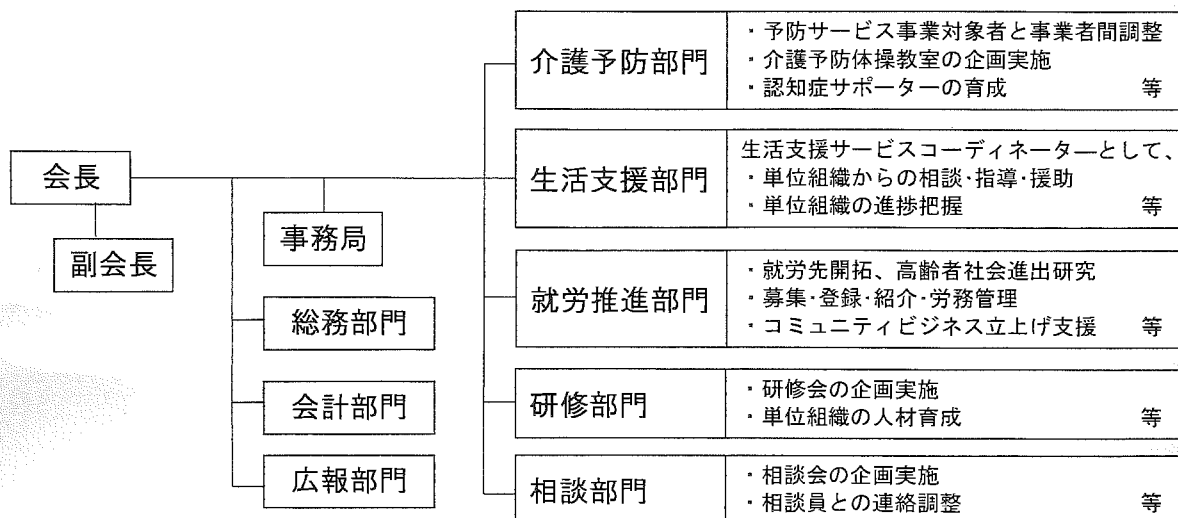
17

4.3 地域における受け皿の構築

協議体（松戸市の例：松戸市支え合う地域づくり協議体）によって、その下部機関として、実際に活動する地区割りが決められると思われます。

その活動地区においても、生活支援サービスコーディネーターを中心に、利用者サイドに立って、具体的な支援策や支援体制を構築することになるでしょう。

地区組織の運営体制案を下記に示します。



18

30

4.4 地域におけるマンションの役割

コミュニティの基本単位は、町内会あるいは大型マンションです。町内会や管理組合は、その規模、歴史的特性や諸事情によって、実施範囲やレベルが異なることは言うまでもありません。

組織化の可能性、サービス提供者の存在、経費の負担先、金銭の授受など、それぞれのコミュニティ単位で十分な議論が望まれます。

先行しているマンションがあることを考えると、利害関係がより密接なマンションこそが、率先して地域をリードすることが望まれます。さらに、近隣町内会と連携すれば、行政からの補助金も受けやすくなるのではないかと思います。

近隣との連携：

ステップ1：高齢者支援情報交換会(3マンション)

ステップ2：管理組合連絡会(8マンション)の下部機関として部会の設置

ステップ3：地区内大型マンション(16マンション)の情報交換会

ステップ4：地区内(16マンション+12町内会)の情報交換会

19

5. まとめ

- ① 管理組合として、できること、できないことを明確にする。
- ② できないことは、地域の支援組織を活用する。
- ③ 最も大事なことは、個人個人の思いを、組織としての動きにつなげていくマンションにおける「第3層コーディネーター」の発掘です。

ご静聴ありがとうございました！

◆ 困ったときはお互いさま！ ◆

六番街高齢者支援委員会は こんな活動をしています

高齢者が「介護・診療に至る」前の段階をケアすることにより、
楽しく安心して暮らせるマンションを目指しています。

お茶サロン



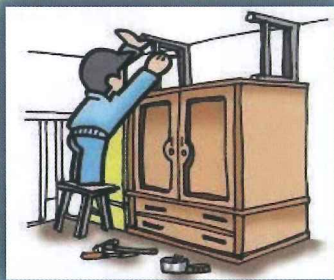
毎月曜日 13:30~15:00
(祭日を除く)

高齢者見守り支援



利用申込書に基づき、具体的見守り
方法を確認し、見守り
サポーターが実施

助け合いサービス



事務局(コーディネーター)が依
頼内容を判断し、サービス
提供者を派遣

啓発・相談



啓発：講演会、見学会
相談会：毎月曜日 13:30~
15:00 (祭日を除く)

まずはお電話を！ **080-4171-5048** (事務局)

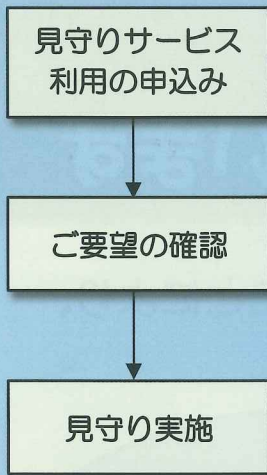
受付：月曜~金曜日 9:00~13:00

プライバシーを尊重し、守秘義務を守ります。



※ 見守りサポーター及びサービス提供者を常時募集しています。

高齢者見守り支援



「見守りサービス利用申込書」を管理組合理事長（高齢者支援委員会）へ提出する。

コーディネーター及び見守りサポーターが訪問あるいは相談室に来室頂き、具体的な見守り方法を決め、「見守り支援個人カルテ」を作成する。

見守りサポーターは、決められた日より「見守り支援個人カルテ」に基づいて、見守りを実施する。



助け合いサービス

Gr	No.	種 類	単 位	運営協力費
A	1	ゴミ出し	1 回	100 円/回
	2	郵便物の投函、宅急便送付		
	3	新聞・郵便物等の預かり（1週間分）		
B	4	市役所・病院・薬局等への用事	1 時間 （超える 場合、30 分単位）	500 円/時 間・人 （250 円/ 30 分）
	5	病院の診察予約		
C	6	病院への付添い（徒歩）		
	7	散歩や軽いリハビリの付添い		
	8	子守り・子供の送迎（徒歩）		
D	9	買物（含リ・コガ）、買物の付添い		
	10	重い物を動かす		
	11	粗大ゴミ、新聞・雑誌類集配日の梱包・搬出		
E	12	専用庭の草取り、植栽の手入れ		
	13	電化製品等のマニュアルの説明		
	14	小修繕（電球交換、網戸張替、棚取付け等）		
F	15	パソコン相談、サポート		
	16	部屋の片付け、掃除、ガラス拭き		
	17	布団干し・取込み		
	18	洗濯		
G	19	裁縫・繕い		
	20	話し相手、新聞・本等を読む		
	21	留守番		



注 1) 交通費や材料費等が発生した場合は、実費を直接サービス提供者に支払う。
注 2) 1 回のサービスに対して、最長 4 時間とする。



運営体制

