

なぎさニュータウンからの報告

なぎさニュータウン管理組合・第37期顧問

宮田 節男

はじめに

なぎさニュータウンは第1期の2棟の入居が始まって以来37年になります。日々、様々な問題がありますが、管理組合は自主管理のもと「進化する街」を旗印に積極的な維持管理を実施し、住み良い住環境を維持してきていると評価されてきました。



それ故、幸いなことにまだ住宅団地再生は切実なテーマになってきておりません。それどころか私達は100年マンションについて話し始めています。

本日は、なぎさニュータウンを取り巻く諸条件と今まで生活環境の維持向上のために管理組合がどのようなことを行ってきたのか、そして更にこれから何を目指してゆこうとしているのかについてご報告したいと思います。

住宅団地再生の対象にならないための条件を日常の管理の体験の中から探ることにより本検討会の趣旨に少しでも寄与できましたら幸いです。

1. なぎさニュータウンの概要

事業形態	日本勤労者住宅協会による分譲住宅	
建設手法	一団地認定制度による建設	
住 所	東京都江戸川区南葛西7-1, 2	
敷地面積	53,658.10㎡	
建 物	住戸棟 7棟・1,324戸、管理棟 1棟 他に別事業者による幼稚園棟 1棟 総延床面積 115,342,386㎡	
構造・規模	1号棟	SRC造14階建、128戸
	2号棟	SRC造13階建、132戸+診療所1
	3号棟	SRC造13階建、228戸+区立学童保育(現在NPO法人虹の会)
	4号棟	SRC造14階建、202戸
	5号棟	SRC造14階建、182戸+区立保育園
	6号棟	SRC造14階建、258戸+区立保育園
	7号棟	SRC造14階建、194戸+生協スーパー+店舗13
竣工時期	第1期工事	6, 7号棟1977年竣工
	第2期工事	1, 2, 3号棟1979年竣工
	第3期工事	4, 5号棟1980年竣工

2. なぎさニュータウンの周辺環境

立地条件

位 置 都心部に近く、アクセスは良好。



入居当初は陸の孤島と言われ、文字通り周辺にはバスも来ず、商店も何もなく、予定地のみがあった。少しずつ周辺の開発が進み、周辺の若年人口が増えるとともに生活関連の商業施設も徒歩圏内に増え、近年利便性は大きく向上した。さらに葛西臨海公園や東京ディズニーランドなどの大型施設が間近に出来、アーバンリゾート最前線とも言われている。

地 形

郊外の丘陵地域に開発された多くのニュータウンと異なり、南葛西地区の地形は起伏のない平坦な地形。ほとんど坂がなく、自転車や高齢者の歩行が容易。

江戸時代の古地図にもすでに記録があり、新たな埋立地ではなく、先の3.11の地震でも地盤の液状化現象は起きていない。

環 境

東に旧江戸川の水辺、北に区立の運動公園の緑、徒歩圏内の葛西臨海公園と自然環境は格段に向上している。



1979年頃、第3期工事中のなぎさ周辺。環七が貫通してなく、周辺にも住戸はほとんどない。



当初は過疎であったが、時代が後を追いかけるように周辺の環境(自然環境・生活環境)の整備が進んで来、現在も進行中である。この点では郊外丘陵地域の大規模ニュータウンと対照的である。

立地は住宅団地の存続を大きく左右する。

3. なぎさニュータウンの規模、棟・住戸構成

3-1 全体規模・構成

全住戸1,324戸。人口は3,600人強。この規模はひとつのコミュニティとしてまとまる規模(住民の顔が分かる)の上限のように思える。

自主管理を行うためには人材の発掘・登用が必要になり、それにはある程度の規模が不可欠である。しかしなぎさも高齢化の進行で問題となりつつある。

近隣の清新町ニュータウンでは事業主体が複数あり、住戸構成も高層住宅、低層住宅、タウンハウス、メゾネットハウスなど多彩な構成になっているの比べると極めて単純な構成である。

一般に住戸構成が多様なほど多様な家族構成が混在し、変化に富んだコミュニティや街並みが形成されると考えられ、計画上は魅力ある住戸構成である。その点でなぎさはその対極にある。

しかしこれを住宅団地の維持管理という観点から見た時、住戸構成が複雑になるほど、修繕積立金算定の複雑化、いろいろな修繕工事等の合意形成の難しさなど維持管理を困難にする要素となってくる。

その点単純な住戸構成では、修繕積立金も単純化出来、住戸数の割には合意形成も比較的容易となり、維持管理を行う上では進めやすいという利点になっている。

計画の中にこの維持管理の視点も持つことは重要である。

3-2 棟の構成

概要で分かる通り棟の住戸数は棟によりかなり差がある。(128戸から最大258戸)

この差は当然棟ごとの修繕積立金の差となって現れる。大規模修繕工事に限らず工事費は住戸数に比例するわけではないので、同じ内容の工事が出来るかという微妙な問題がでてくる。

また4号棟のように全住戸が4LDKの場合、多棟と同じ修繕積立金では不足する可能性があり、現実に修繕積立金の残高が少ないという問題を抱えている。

3-3 住戸の規模・構成

住戸構成は4号棟のみ全て4LDK(81㎡強)であるが、他の住戸は基本的に6.5m×11.0m(70㎡強)の広さの3LDK、妻住戸はのみ4LDK、の比較的単純な住戸構成となっている。

全ての住戸が少なくとも3LDK以上の規模を持っているのは将来的にも強みである。

4. 自主管理

なぎさニュータウン管理組合は当初管理会社に管理を委託していたが、入居後8年目に長期修繕計画委員会を立ち上げ、10年目に一括管理から一部委託管理(4名の管理人派遣と収納業務等の管理業務のみ)とし、自主管理に移行。

管理会社任せにせず、住民自ら積極的に団地の管理運営を実践してきたことにより、住民の経済的負担を抑えながら住環境を維持向上させるという実績を積み重ねてきた。それは端的に37年前の入居時より不動産評価が高いという結果に表れている。

組合構成

代議員90名(各フロア1名)、

理事21名、監事2名で理事会を構成

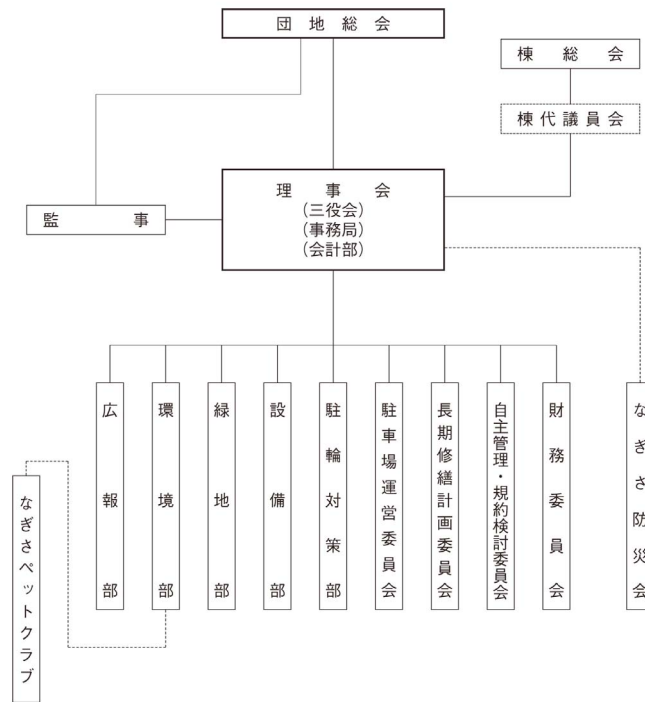
理事長1、副理事長2、事務局長1、事務局次長1、会計部長1、長期修繕計画委員会委員長1で三役会を構成

月1回、定例三役会、理事会、号棟代議員会、各委員会・部会を開催

組合事務局は専従職員4名、窓口パート2名の体制。

一団地としての統一性を優先する考えから、管理に関する方針はすべて団地一括管理。ただし特別会計(修繕積立金)は棟別会計を基本とする。

管理組合組織図



4・1 自主管理の主な実績

1) 大規模修繕工事

2回実施、来期第3回目がスタート。

2) 駐車場増設 1993年(第16期)

1,324戸の住戸に対し474台分の駐車場し
 がなく、周辺道路は違反駐車車で溢れ
 ていた。この対策として、駐車場増設を計
 画、3年を掛け検討し2箇所の自走式2階

建て駐車場を含め約180台分の駐車場を
 増設、違法駐車問題を解消。

駐車場増設はそれによる駐車場収入の大幅な増加をもたらし、管理組合の財政基盤強
 化に大きく貢献、管理費を1戸あたり1,000円下げることが可能となった。



2つの立体駐車場と3面のテニスコート

3) 上下・工水管(埋設管・豎管)更新 1998年(第21期)

4) 管理棟ホール増築 2000年(第23期)

300人が収容でき、管理組合や自治会の総会及び様々な行事(音楽会、寄席、映画会、
 文化祭、ダンス教室、老人会のリズム体操、など)の開催が可能となる。

5) EV 19基更新 2001・2003年(第24・26期)

性能向上とともに電気代が年間500～600万円節約

6) 中央監視盤改修 2004年(第27期)(費用60,000,000円)

7) 中央広場全面改修 2007年(第27期)

なぎさの顔として住民ワークショップも取り入れ一新(費用122,000,000円)

8) 緑地整備5ヵ年計画、同10ヵ年計画に基づき緑地整備

9) Bフレッツ・BSデジタル化、光ネクスト導入など

10) 住宅用火災警報機を2～10階全住戸に設置
2008年(第31期)

2009年 第13回総務省防災まちづくり大賞・消防庁長官賞受賞

11) 住戸玄関扉全戸更新 2006・2011年(第29・34期)

12) なぎさ防災会設立 1996年(第19期)

2001年 第5回総務省防災まちづくり大賞・総務大臣賞受賞

2006年 東京消防庁「地域の防火防災功労賞」防災部門最優秀賞受賞

13) なぎさペットクラブ設立

ペット禁止から一定の枠内での許可によるペット問題解消への試み

14) 耐震診断・耐震改修

耐震問題検討特別委員会を設置し4期4年掛け耐震診断、耐震補強工事実施。

2006.11～2007.11 耐震診断実施の住民合意形成成立。

2008.11 コンサルタントによる耐震診断結果報告(非開示)

2008.12 第三者判定機関へ判定申請

2009.5 耐震診断の公式判定結果発表

診断結果…全7棟のうち6棟は耐震基準を満たすが1棟は耐震性不足の判定。

2010.7 耐震改修工事着手

2010.10 耐震改修工事完了。翌年3.11の東北太平洋沖大地震発生でも大きな被害はなし。

15) 排水管(共用部+専有部)更新 2011・2014年(第34・37期)

本工事に合わせて専有部の給水、給湯管の更新をオプション工事として推奨。

16) アルミサッシ全戸改修工事 2012・2014(第35・37期)

カバー工法による更新工事、Low-E複層ガラス採用。



中央広場に揚げられたこいのぼり

5. 長期修繕計画の見直し

入居後ある年数が経つと住民の一部から建替えはいつかという質問が出始めました。我が国では一般に建物の寿命を短く考え、30年くらいで建て替えるのが当たり前という感覚があり、そこから出てくる発想です。自主管理に手応えを感じてきた管理組合は建替えが直近の問題となることはないとの判断を元に「30年は建替なし」との宣言をし、それが1つの目標になりました。

そして約束通り30年が経過しましたが、同時に目標もなくなりました。国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインでは長期修繕計画の期間として約30年を一つの目安として推奨しています。しかしその後についてはあまり明確な指針がありません。なぎさニュータウンにおいても築後30年を過ぎて、比較的耐用年限の長いサッシなどの部位や受変電設備や排水管などの設備類の更

新、更に次の大規模修繕工事も視野に入り、しかもそれらが短期間に集中する状況が出てきました。

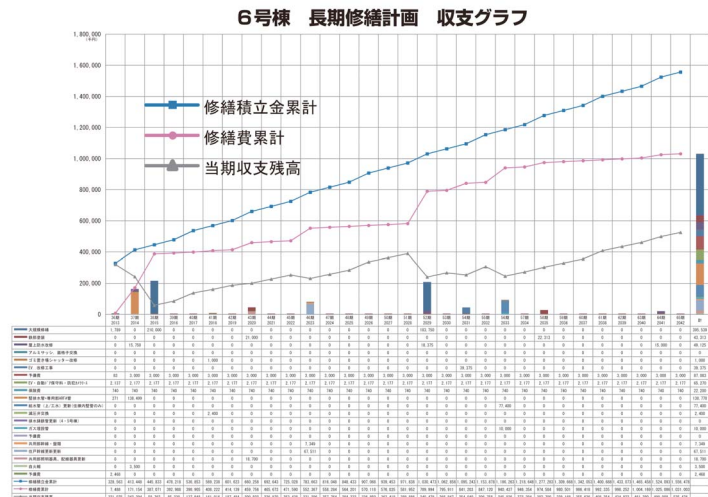
現在の修繕積立金だけで対応出来るか、また大規模修繕工事は前回より工事費が増えることが想定されるが、どのくらいまで掛けられるのか明確な見通しが立ちません。これらに対処するためには長期的な視野の中で計画しないと安心して先に進めることが出来ないことが明確でした。

また棟の修繕積立金の残高が棟によりかなり差がでていることが問題として見えてきました。第36期の繰越残高で1戸当たり70万円弱から140万円まで差がでていました。これで各棟同じレベルの維持管理が可能かどうか明確な答えは出ておりませんでした。

そこで小委員会を立ち上げ、今後想定される諸々の工事の費用と修繕積立金の推移を各棟の修繕積立金の問題も含めて検証することにしました。30年という期間は実践した体験上かなり有効なものとの感触があり、次の計画期間も30年と定めることにしました。

作業としては次の30年間に想定される工事をリストアップ、それを該当する各期に割り振り、それに過去の工事費を参照に割り出した工事費を貼り付け、以後30年間の収支を年度ごと、号棟ごとにシミュレーションを行い一覧表にしました。

結果は明白に各棟とも現在の修繕積立金で各工事を実施することが可能であることを示していました。30年間の総工事費と修繕積立金の総額がバランスしていれば基本的に大丈夫であり、短期間に工事が集中した場合一時的に資金ショートがおきても、借り入れなどで対応可能ということが明確になりました。さらに30年後の修繕積立金の繰越金がスタート時の金額とほぼ同じレベルを保つことが分かり、次の30年につながることも明確に示していました。



6. 100年マンションを考える

6-1 契機

契機となったものが二つあります。その一つが耐震診断を行ったことによるものです。

耐震診断の指標の一つに経年指標があります。それは構造躯体の経年による劣化度を示す指標で、その数値が1と評価されていました。これは構造躯体が建物竣工時からほとんど劣化していないと評価されたものと考えられることとなります。

私達は十分な耐震性をもつ構造躯体を与えられ、それを立派に維持管理してきたこととなります。自主管理に大きな自信を与えてくれたと同時に構造躯体を将来長きにわたり維持出来るのではないかという展望を与えてくれました。

もう一つが長期修繕計画の見直しの中からでてきました。最初の30年が過ぎた時次の長期修繕計画の期間を30年として計画することにしましたが、その際30年のその後はどうするのかという

質問が出されました。

これは単純ですが極めて重要な内容を含んでいます。そこから先を考えないのであれば修繕積立金を使いきっても良いこととなります。建替えを考えるのであればこれは次元が違う話になります。つまり30年の長期修繕計画を考えるにあたっては、その次の30年をどう考えるかが極めて重要だと示唆しております。

30年+30年+30年と考えると100年という期間がかなりリアリティーをもちはじめ、先の構造躯体の話と重ねあわせると、自然に100年マンションという考えにたどり着きました。

6-2 100年マンションから考える

100年マンションを考えると世代を越えて住み継ぐことが可能となります。我々の人生を30年という単位で考え、100年マンションに重ねあわせてみると次のような図式ができます。

我が国では核家族化が進み、世代ごとに新しく住居を買い求め、その負担が非常に大きくなっています。経済大国でありながら生活が豊かにならない一因とされています。

100年マンションにおいても、日本は平均寿命がかなり長くなったため第二世代が受ける恩恵は少ないですが、第三世代になると住居費負担がかなり軽減され、恩恵を受けることができます。

建物の短いサイクルでのscrap and build を減らし、都市ストックとして蓄積し、少しでも長く使うという方向に近づけたいものです。

