

# マンションの長期ビジョン等に関する既存事例

公益財団法人 マンション管理センター

長期的な計画・方針・構想等に基づいて管理運営を行っているマンションの事例を調査した結果を紹介します。

	マンション名	所在地	タイプ	頁
1	西京極大門ハイツ	京都府 京都市	ハードとソフト両面の計画	2
2	グリーンハウス南柏	千葉県 柏市	ハードとソフト両面の計画	5
3	竹山 16-2 団地	神奈川県 横浜市	ハードとソフト両面の計画	8
4	若葉台住宅	神奈川県 横浜市	ハードとソフト両面の計画	11
5	(仮称) R 住宅	千葉県 千葉市	超長期の修繕計画	14
6	コーシン王子マンション	東京都 北区	検討委員会	17
7	プラザ歌島	大阪府 大阪市	検討委員会	20
8	新狭山ハイツ	埼玉県 狭山市	プロジェクト	22
9	光が丘パークタウンゆりの 木通り北住宅	東京都 板橋区	長期スローガン	25

(調査期間：平成 30 年 8 月～ 11 月)

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：まちづくりマスタープラン –建物、設備、住環境等保全整備計画–

分類：ハードとソフト両面の計画

### 2. マンションの概要

名称：西京極大門ハイツ

管理組合の名称：西京極大門ハイツ管理組合法人

所在地：京都府京都市（京都駅からバスで 15 分）

入居開始：1976 年

戸数：190 戸

形状：RC 造、7 階建て

住棟：1 棟

付属施設：集会施設 三階建てコミュニティホール 1 棟  
店舗棟 1 棟（賃貸中、金融機関の ATM 設置）

管理方式：1993 年より自主管理（会計業務も管理組合法人が実施）。管理員、清掃員は直接雇用。

### 3. 計画の概要

目標・目的：今後 20 年間の将来像・方向性・目標を示す

策定年：1991 年（第一期）、築 15 年目

2010 年（第二期）、築 34 年目

計画期間：第一期、第二期とも 20 年間

第二期計画では、まちづくりの基本計画として、7 つの方針を定め、「住環境等整備計画」、「防災計画」、「長期修繕計画」、「資金計画」について、20 年間の実施計画を策定している。

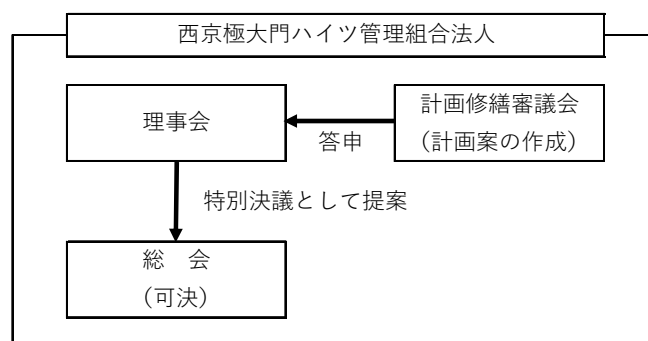
### 4. 作成の契機・きっかけ

1989 年（築 13 年目）の第 1 回目の大規模修繕では、十分な修繕積立金と長期修繕計画がない状態で、住宅金融公庫の融資を受けて実施した。この反省から、建物や設備を良好に維持管理しながら、時代に合わせたグレードアップをしていくためには、修繕計画に留まらず、管理組合の運営を束ねる指針が必要と考えた。

そこで、長期修繕計画を作成することとし、併せて、課題認識を踏まえた、まちづくりの基本方針、防災計画、緑化等環境整備計画を定め、築後 15 年の 1991 年 4 月の通常総会で、「建物・設備・住環境等保全整備計画」を「まちづくりマスタープラン」として特別決議で承認を得た。

## 5. 作成方法・体制・位置づけ

- まちづくりマスタープランは、管理組合法人が外部の支援を受けずに作成した。第1回目の大規模工事終了の翌年（1990年）に修繕工事の設計・監理業務を委託していた建築コンサルタントに修繕計画の立案を業務委託したが、立案作業が進まなかったため、業務委託契約を破棄した。代わって、歴代の理事長経験者を網羅した計画修繕審議会（委員6名）を設置し、約半年間で計画案を作成した。
- 計画修繕審議会は、計画案を1991年2月に理事会に答申した。答申を受け、全戸説明会を経て1991年4月の通常総会に計画が特別決議事項として提案された。ベースが、長期修繕計画になっているため、第一期、第二期とも特別決議で提案され、承認された。
- プランの実践・運営は、理事会の他に、コミュニティ委員会などが担っている。
- 管理組合の中に、防災委員会、子供文庫運営委員会、コミュニティ委員会などが有り、組合員の4割超が、何らかの委員などを行っている。



## 6. 内容・特徴

第二期計画の主な内容：

- ① 第一期計画の評価と到達点
- ② まちづくり基本計画
  - (1) 住み続けたいと感じる次代（時代）に繋ぐマンション
  - (2) 建物や設備が良好に管理され、グレードアップが行われるマンション
  - (3) 地球環境に配慮したエコで花やみどり豊かなマンション
  - (4) 安心・安全に配慮したマンション
  - (5) 集住の利点を実感できるマンション
  - (6) 資産価値が保たれ、住みたくなるマンション
  - (7) 居住者が参加し、効率的で開かれ、経営的視点を持ったマンション
- ③ 住環境等整備計画
  - (1) 環境に配慮したエコなマンションづくり
  - (2) 集住メリットの積極的な創出
  - (3) 誰もが生き生きと生活できるマンションづくり
  - (4) 環境整備積立金を活用した明日に繋ぐマンションづくり

- ④ 防災計画
- ⑤ 長期修繕計画
- ⑥ 資金計画

- 現状の課題を整理した上で、長期修繕計画の他に、将来の方向付けをしており、ハードとソフトの両面の性格を持つ計画となっている。
- 第一期計画では、計画の見直しは行わなかったが、第二期計画では、20年間といった期間を空けることによる資料の散逸、関わった人材の喪失の防止をするために10年程度で評価、見直し・修正をするスケジュールを見込んでいる（2021年通常総会報告予定）。
- 計画の見直しにあたっては、現計画の評価と到達点を確認し、達成状況を明らかにしている。

## 7. 計画に基づく取組

- 建築関係法令（京都市景観条例）の改正（2003年頃）により、現地建替えでは現在の住戸面積を確保することができない状況になった。そこで、第一期計画で課題として挙げていた建替え問題への取り組みをまちづくり課題に包含されるととらえ、将来の建替えに備え隣接地の買収を行えるように、2006年に環境整備積立金を創設した。計画で課題として取り上げていたため、合意形成が円滑に進んだ。環境整備特別会計へは、駐車場収入とATM設置の使用料収入等を繰り入れている。
- 隣地の建物を購入し、コミュニティホールにして、集会室として利用するほかに、ゲストルームや児童用図書館、コミュニティカフェを開催（週1回）している。運営は、コミュニティ委員会が主体となって行っている。
- 環境に配慮したエコなマンションづくりの方針に基づき、敷地の緑化や植樹、住戸の断熱化の推進、住棟の外断熱改修、共用灯のLED照明への切り替え、住設備のエコ化推進、駐車場に充電設備の設置を行っている。
- リバースモーゲッジや住宅取得貸し付け、買い取り制度による売買価格の安定化等についての検討を行っている。

## 8. その他

- 管理組合内にキーパーソンがおり、その方が中心となり、プランの作成・見直しや運営等が行われている。
- 計画期間が20年なのは、予測可能な期間を20年程度と考えているため。

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：長期建物管理マネジメント計画

分類：ハードとソフト両面の計画

### 2. マンションの概要

名称：グリーンハウス南柏

管理組合の名称：グリーンハウス南柏管理組合

所在地：千葉県柏市（常磐線南柏駅からバス 10 分）

入居開始：1975 年

戸数：122 戸

形状：RC 造、6 階建て

住棟：1 棟

付属施設：集会所

管理方式：全面委託

### 3. 計画の概要

目標：100 年マンションを目指す

策定年：2017 年、築 42 年目

計画期間：40 年間（さらなる 40 年に向けた基本方針、添付の長期修繕計画の計画期間は 30 年間（2013 年～2042 年））

100 年にわたり利用されることを想定した住宅にするため、建物のグレードアップを図り、継続的な維持管理を持続していくための基本計画。

区分所有者が計画を共有し、各自のライフプラン構築に役立ててもらうことも目的としている。

### 4. 作成の契機・きっかけ

第 3 回目の大規模修繕（2009 年から 2015 年の間に順次実施）の検討をしている中で、容積率が既存不適格（着工後に第 1 種低層住居専用地域に指定）であること、構造設計図等が存在しないため耐震診断を実施するには多額の費用を要することが明らかになった。

建替えると現状の床面積を確保できないことなどから、100 年マンションを目指すことにし、問題意識を区分所有者間で共有し、マンション全体として同じ方向へ進むためのハード・ソフト両面の基本方針を作成し、提示することとした。

建築面積等の現状	敷地面積：5,839 m <sup>2</sup> 延べ床面積：8,501 m <sup>2</sup> 建築面積：1,466 m <sup>2</sup> 階数：6
指定容積率等	容積率 100%      建ぺい率 50%      絶対高さ 10m

## 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 第3回目の大規模修繕を実施するにあたり、2008年に修繕委員会を組織した。過去の修繕委員会は、大規模修繕工事終了後に解散していたが、この修繕委員会は、継続的に存在する組織とした。現在は12名で、業務量に応じ、人数の増減を行っている。修繕委員会には建築の専門家は存在せず、定例で月1回開催されている。
- 大規模修繕の検討の際に既存不適格、耐震に関する課題が明らかになったため、修繕委員会が対応の検討を開始した。理事は、1年交替の輪番制のため、継続的な議論を理事会で行うのは難しいため、修繕委員会が議論の場となった。検討は、外部の専門家の手は借りていない。
- 長期建物管理マネジメント計画の発案は、2013年に当時の理事長兼修繕委員長が行った。2014年から議論を開始し、2016年に原案ができあがった。2017年の総会で承認を得た。
- 長期建物管理マネジメント計画は、不動産業者に提示しているほか、ブログで公開（長期修繕計画の部分を除く）している。
- 5年程度で見直すことを想定している。

## 6. 内容・特徴

<p>《 長期建物管理マネジメント計画（2017年総会議案添付資料）の構成 》</p> <p>長期建物管理マネジメント計画</p> <p>1. 現状把握（2015年現在）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 大規模修繕及び小中修繕による補修・改修工事</li> <li>➤ 耐震対応</li> <li>➤ バリアフリー化</li> <li>➤ サッシュ及び玄関扉グレードアップ化</li> <li>➤ 2015年現在における改修未実施設備機器類</li> <li>➤ 建替えについての調査結果</li> </ul> <p>2. 工事履歴</p> <p>3. 今後の課題・検討テーマ</p> <p>I. さらなる40年に向けての基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 管理組合の役割及び組織</li> <li>2. 管理組合の専門性や継続性の維持</li> <li>3. 100年マンションを目指して</li> <li>4. 当面の修繕改修計画（2016年策定長期修繕計画参照）</li> </ul> <p>II. 建物・設備の概要（基本情報）</p> <p>1. 建物</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 設備
3. 建物・設備保守管理委託先一覧
4. 一般管理費
5. 修繕積立金推移（月額）
6. 設計図書保管状況
7. 建物・設備維持管理の状況

添付 1. 大規模修繕改修工事ガイドライン

大規模修繕又は改修時の検討ポイント・注意事項

添付 2. 長期修繕計画表（2013～2042）

- 建物の現状把握、工事履歴、今後の課題・検討テーマを整理した上で、建物の維持管理を継続するかどうか見極める 80 年先までの、さらなる 40 年に向けてのハード・ソフト両面の基本方針を示している。
- 現状と将来計画を示すことにより、区分所有者との問題意識の共有も図っている。
- 100 年にわたり利用されることを想定した住宅にするため、計画に基づき建物のグレードアップを図り、継続的な維持管理を持続していく。長期建物管理マネジメント計画には、2013 年～2042 年迄の計画期間 30 年の長期修繕計画が添付されている。
- 築 80 年前後から、建物の維持管理を維持するかどうかを見極めることにしており、用途地域の変更等により建替えの環境が整えば、検討を開始することになっている。
- 建物の維持費がかさむようになり、維持管理が難しい場合は、区分所有権の解消やマンション敷地売却制度の活用等も視野に入れている。
- 耐震診断自体に多額の費用が発生することから、耐震改修はしない方針とした。地震により建物が損傷し、補修による使用継続が不可能になった場合は、建替え、またはマンション敷地売却等を検討することになっている。

#### 7. 計画に基づく取組

- 状況の変化などに応じ、長期建物管理マネジメント計画書の修正を適宜行っている。
- 将来の役員の成り手不足の解消を図るために、組合活動に応じた報奨制度の検討を行っている。

#### 8. その他

- 団塊の世代が退職期を迎え、時間に余裕がでてきたことで、マンション管理に関与することができるようになった。それまでは、管理会社の提案を受けて、受動的に対応していた。
- 次回の大規模修繕に、今回の経験を生かせるよう、後継者を育成することが課題である。

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：竹山 16-2 住宅管理組合長期計画

分類：ハードとソフト両面の計画

### 2. マンションの概要

名称：竹山 16-2 団地

管理組合の名称：竹山 16-2 団地管理組合法人

所在地：神奈川県横浜市（横浜線鴨居駅からバス 10 分）

入居開始：1971 年

戸数：152 戸

形状：RC 造 4 階建て

住棟：6 棟

供給元：神奈川県住宅供給公社（割賦分譲住宅 2006 年償還）

管理方式：自主管理、管理人を直接雇用、収納業務を委託

### 3. 計画の概要

目標・目的：長寿命 100 年マンションへの再生を目指す

策定年：2010 年答申（築後 39 年）、2011 年総会で承認

計画期間：付随する長期修繕計画の計画期間は、2011 年～2035 年の 25 年間

管理費会計で実施する計画の計画期間は、2011 年～2020 年の 10 年間

長期計画の指針として、① 長寿命 100 年マンションへの再生と、子育て世代から高齢者まで安心して暮らせる住まい、② 成熟した自然環境と子育てしやすい住環境を生かしつつ、世代構成の「平準化」を図っていく住まいづくりを掲げ、7 項目の基本計画を定めている。

※100 年マンションを目指すことを目標に掲げているが、計画期間が築後 100 年迄あるわけではない。計画期間は、現在の理事が責任を持てる範囲としている。その先の計画は、次の世代が考えるべきとの考えである。

### 4. 作成の契機・きっかけ

2007 年に公社から管理組合に管理が移管された（移管に伴い管理組合が設立された）。その際、公社による建物診断の結果が提示され、不具合が多数指摘された。そこで、修繕などについて主体的に計画を持つことの必要性を感じ、理事会の他に長期計画検討委員会を立ち上げた。



## 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 2007年に公社から管理が移管された際に提示された建物診断結果を受け、主体的に修繕などの計画を持つことの必要性を感じ、長期検討委員会を設立した。
- 2007年の長期検討委員会は、強硬な建替え論があり委員会が混迷を深め解散した。
- 2008年に第2期長期検討委員会が新たに設立され、実質的に議論がスタートし、外部の専門家を招いた公開勉強会、居住者アンケートや耐震診断等を実施した。
- 建物診断などの結果から、建物が構造体としては健全であることが判明した。また、建替えには自己負担が1千万円程度必要になること、仮住まいの問題などがあることが分かった。そこで、長期検討委員会は、建替えは目指さず100年マンションを目指すことを2009年1月に理事会に答申した。
- 2009年の第3期長期検討委員会が、計画の骨子を作成し、2010年3月に理事会に答申した。
- 計画の作成は、2010年の通常総会に提案され、討議を進めることとした（協議事項扱いのため決議は行っていない）。
- 2011年の通常総会に「竹山16-2住宅管理組合長期計画（案）」が提案され、特別決議で可決した。計画内容は、2010年の答申と基本的に同じである。
- 長期検討委員会は、理事と公募による委員で構成されている。年度単位で設置し、次年度に検討が必要であれば新たに立ち上げる仕組みになっている。
- 計画は、委員会が外部の専門家の意見をきくなどし、自ら作成した。
- 総会での承認は2011年だが、計画に基づき2010年10月から大規模修繕工事が実施された。

## 6. 内容・特徴

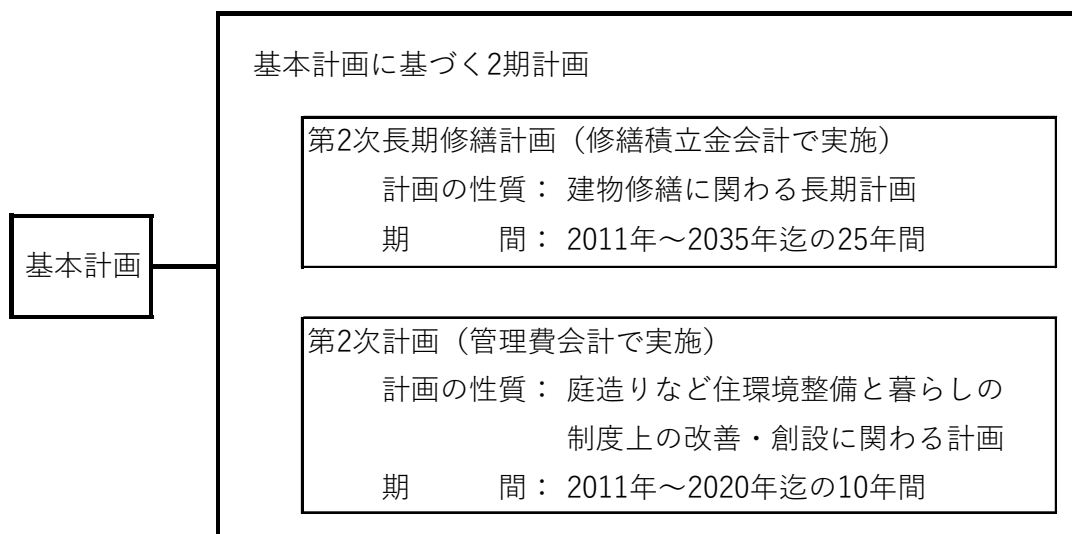
基本計画に、

- (1) 建物の長寿命化をすすめます。
- (2) 結露などの現状の住まいの問題の改善をすすめます。
- (3) 耐震性と、防犯性の向上をすすめます。
- (4) 高齢者や子育て世代に優しく、世代間が調和できる住環境づくりをすすめます。
- (5) 自然環境との調和を図りながら、来客駐車場の整備や居住者専用駐車場の新設をすすめ、住まいとしての魅力を高めます。
- (6) 恵まれた自然環境を活かし、人と建物と自然とが調和する自然環境づくりをすすめます。
- (7) ペット飼育者のマナーの向上を図り、ペットと共生できる住まいづくりをすすめます。

の7項目を定め、それぞれの項目について、修繕積立金で2035年迄に実施する「第2次長期修繕計画」、2020年迄に管理費会計で実施する「第2次計画」を定め総会決議を得ている。

基本計画のそれぞれの項目について、修繕積立金にて実施するハード面の事業、管理費会

計にて実施するソフト面の事業が定められている。



#### 7. 計画に基づく取組

2010年に、基本計画の各項目に対応し、大規模修繕工事等を実施した。大規模修繕工事は、2012年に計画されていたが、エコポイント制度を活用するために2010年に前倒しをして実施した(2010年時点、計画は作成されていたが、総会承認は受けていない)。

#### 8. その他

- 計画の見直しについては、現在(2019年現在)議論の入り口である。
- 新しいマンションが持っている価値に接近したいと考えており、4Kテレビ、電気自動車の充電設備、将来の大地震に備えた太陽光発電、階段の高齢者対応等の検討を行いたいと考えている。

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」

分類：ハードとソフト両面の計画

### 2. マンションの概要

名称：若葉台住宅管理組合協議会

所在地：神奈川県横浜市（十日市場駅からバス 10 分）

入居開始：1979 年から 15 期 16 年

戸数：15 管理組合、5,195 戸

形状：RC 造、SRC 造、4～15 階建て

住棟：66 棟

供給元：神奈川県住宅供給公社

管理方式：（一財）若葉台まちづくりセンターに委託（全 15 管理組合）

※ 若葉台住宅管理組合協議会は、若葉台団地の全 15\*の管理組合が参加している管理組合の連合団体。団地内には、この他神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅が 7 棟（790 戸）、ケア付き高齢者住宅が 1 棟（326 戸）、介護型有料老人ホームが 1 棟（92 戸）存在し、賃貸棟なども含めた団地全体で一団地の住宅施設（都市計画法 11 条都市施設）になっている。

### 3. ビジョンの概要

目標・目的：建物の長寿命化と再生を目指す

策定年：2007 年（第 1 期の築後 28 年）

計画期間：建替えることなく 100 年間価値のある住宅にする（100 年は長寿命の例示であり、築後 100 年の具体的な計画があるわけではない）

建替えが現実的ではないとの認識から、各組合が管理・保全をしっかりと行うための理念・指針として、

- ① マンションの「長寿化・再生」
- ② 「守る管理」から「攻める管理」
- ③ 「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的な管理の実現
- ④ 世代循環型団地
- ⑤ 「緑のまち若葉台」の創造

を掲げた。

---

\* 2020 年 2 月現在、1 つの管理組合が脱退したため 14 の管理組合が参加。

#### 4. 作成の契機・きっかけ

若葉台住宅管理組合協議会設立 10 年目に（1989 年設立）、記念誌の編纂よりも管理のためのガイドブックを作ることになった。

当時、住民の高齢化、建物の高経年化の問題が顕在化しつつあり、管理組合は「このままではいけない」と認識し、「守る管理から攻める管理へ」という基本認識が芽生え、管理・保全をしっかりと行うことにより、60～75 年程度は使用可能な状態を持続しようと考えた。

建物の長寿命化を図り、若年ファミリー世帯の転入を目指すため、2007 年に『緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」』を制定した。

#### 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 若葉台住宅管理組合協議会は、管理組合の共通の問題を協議し、生活環境の改善・向上、管理組合業務運営の向上を図る目的で、1989 年に設立された。協議会の役員会は、全 15 管理組合の理事長で構成されている。
- 2006 年に協議会幹事代表、管理組合代表（5 名程度）、管理センター（現若葉台まちづくりセンター）の計 10 名程度により、「100 年マンション憲章策定委員会」が設立された。
- 委員会は、憲章を 2007 年に協議会役員会に答申した。答申を受け、協議会は憲章を 2007 年に制定し、発効した。

#### 6. 内容・特徴

##### 緑のまち横浜若葉台「100 年マンション憲章」

- ① 管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます。
- ② 管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます。
- ③ 管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます。
- ④ 管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します。
- ⑤ 管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある 100 年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します。

〔2007 年度制定〕

- 「100 年マンション憲章」はあくまでも協議会が提唱した理念・指針であり、実際は各管理組合が具体化することになっている。
- 管理組合によっては、憲章を管理規約の冒頭に盛り込み、周知を図っている。

## 7. 計画に基づく取組

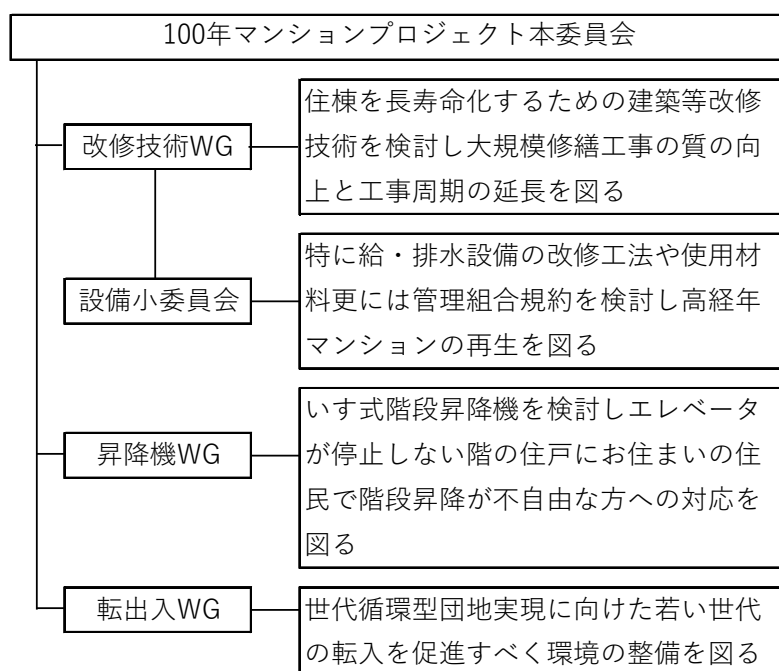
100年マンション憲章の①と④を実現すべく2013年から「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」を3年間にわたり実施した。

プロジェクトは、コンセプトに、

- 建替えることなく100年間価値ある住宅にする
- 高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする
- 若い世代に魅力あるまちとして持続可能社会を構築する

を掲げ、本委員会、3つのワーキンググループと1つの小委員会を設け検討を行った。

若葉台住宅管理組合協議会、若葉台連合自治会等の住民組織、(一財)若葉台まちづくりセンター、神奈川県住宅供給公社等のメンバーによりプロジェクトは実施された。



検討にあたっては、国庫補助事業を活用している。

本プロジェクトでは、設備に関する検討が十分とは言えないので、「続・100年マンションプロジェクト」に取り組むことを検討している。

## 8. その他

プロジェクトで実効性のある様々な検討が行えたのは、当該団地の居住者にマンション全般に詳しい専門家がいたことと、全15管理組合の管理を、若葉台まちづくりセンターが一手に引き受けており、情報の集約、管理組合間の連携が図りやすかったためと思われる。

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：築後 80 年迄の長期修繕計画

分類：超長期の修繕計画

### 2. マンション等の概要

名称：R住宅

管理組合の名称：R住宅管理組合

所在地：千葉県千葉市

入居開始：1968 年

戸数：千戸超

形状：RC 造、5 階建て、階段室型

住棟：数十棟

供給元：日本住宅公団

管理方式：自主管理

R 団地全体は、千戸超の分譲住宅と UR の賃貸住宅で構成されている。  
分譲、賃貸それぞれの自治会の他に、賃貸と分譲を含めた自治会がある。

### 3. 計画の概要

目標・目的：築後 80 年迄の長期修繕計画

策定年：築後 15 年目の 1983 年に築後 60 年迄の修繕計画を策定

築後 36 年目の 2004 年に築後 80 年迄の修繕計画に変更

計画期間：築後 60 年迄の修繕計画の計画期間は 45 年間（築 60 年目に建替えを位置づけた計画）

築後 80 年迄の修繕計画の計画期間は 44 年間（築後 80 年目に建替えを位置づけていない計画）

第 1 回目の大規模修繕後の 1983 年（築後 15 年目）に 45 年経過したら建替えを想定した築後 60 年迄の修繕計画を策定した。その後、建替えが困難なことから、2004 年に築後 80 年迄は使い続ける（建替えを位置づけていない）意志を示した、築後 80 年迄の修繕計画に変更した。

### 4. 作成の契機・きっかけ

入居当初は、修繕積立金が月額 100 円と少なかったことから、第 1 回目の大規模修繕実施（1980 年～1981 年）の際に一時金徴収（一律 40 万円）が必要になり、支払いをめぐっ

てトラブル（訴訟）が発生した。これを教訓に工事終了後に長期的な視点を持った、建替えまでの築後 60 年間（60 年は当時の減価償却の期間による）の資金計画を策定した（築後 15 年目の 1983 年に策定）。この計画では、築 45 年目から建替え検討委員会を設置することになっていた。

第 3 回目の大規模修繕工事（2006 年～2007 年）を控えた 2004 年に、郊外団地における建替えの市場性の低下、高齢化の進展による建替え費用の負担が難しいことなどから、築後 80 年迄の計画に変更した。80 年というのは、必ず建替えを行うという意味ではなく、築 80 年迄は使い続けるという意志を表記している（80 年の根拠はあまりない）。

## 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 築 60 年迄の長期修繕計画、築 80 年迄の長期修繕計画とも、修繕周期については外部の建築士に相談はしたが、理事会の内部で作成した。
- 両計画は、マンション管理に詳しい理事が中心となり作成された。
- 当該理事は、第 1 回の大規模修繕から関わった。
- 修繕周期などに関して助言を行った外部の建築士は、第 1 回の大規模修繕から関わっており、修繕履歴情報を当初から現在まで把握している。
- 1983 年に作成した築 60 年迄の長期修繕計画は総会決議を行い、計画に基づき修繕積立金の段階的値上げを実施した。

## 6. 内容・特徴

はじめに築後 60 年迄の長期修繕計画を作成し、その後、築後 80 年迄の計画に変更している。どちらも修繕周期については、外部の建築士の助言を受けたが、理事会の内部で計画を作成した。（内部で作成できたのは、マンション管理に詳しい理事がいた要因が大きい）。

当初の 60 年間の長期修繕計画は、入居当初修繕積立金の積立額が少なく、第 1 回目の大規模修繕の費用で苦労した経験から、長期的視点を持った長期修繕計画の仕組みを構築するとともに、修繕積立金を段階的に値上げすることを目的として作成された。

この計画では、計画終了期間の 45 年目、築 60 年に建替えが位置づけられており、建替え予定時期の 15 年前（築 45 年）を目途に建替え検討委員会を設置することになっていた。

当該計画の見直しにあたって、社会情勢の変化などから建替えは難しいとの判断から、築後 60 年計画を築後 80 年計画に修正した。修正計画では、建物の利用限界を築 80 年と設定しているが、当初の計画と異なり、必ずしも建替えを位置づけてものではなく、建替え委員会の設置も計画されていない。築 80 年は使い続ける意志を示す計画となっている。

## 7. 計画に基づく取組

2004 年に策定した長期修繕計画は、その後基本的には見直しをせず、修繕工事を実施している。

ただし、現状必要と考えられる工事で、計画に位置づけられていないものがでてきており、

その取扱いが課題となっている（例えば、サッシュ交換工事は、管理組合での実施を考え、2016年に項目のみ追加したが、時期と金額は記載されていない。なお、この修正は総会の決議を行っておらず、総会資料の参考として附属されている）。

## 8. その他

高齢者・外国人居住者の増加、管理費・修繕積立金の滞納、近隣商店街の衰退、自治会の衰退等の問題が発生している。子育て世帯の入居促進、高齢者帯の生活支援等を進めている。



### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：コーシン王子マンションが目指すもの

分類：検討委員会

### 2. マンションの概要

名称：コーシン王子マンション

管理組合の名称：コーシン王子管理組合

所在地：東京都北区（京浜東北線王子駅から徒歩8分）

入居開始：1975年

戸数：101戸

形状：SRC造 10階建て

住棟：1棟

管理方式：管理会社委託（住込み管理人）

### 3. 活動の概要

目標・目的：コーシン王子マンションを100年間安心して生活できるマンションとする

策定(設立)年：2012年、築37年目

当マンションは王子駅北側の割烹料理店跡地に立地し、最新設備も備えた当時としては高級物件であった。

建替えは無理だという意識が共通化され、今のマンションを長持ちさせなければいけないという機運が持ち上がり、100年間安心して生活できるマンションとするための活動をする組織として、100年委員会を設立した。

100年委員会は、長期にわたり安心して生活できるようにするためにコミュニティ活動に力を入れている。

### 4. 活動の契機・きっかけ

2011年の東日本大震災後に、理事会メンバーの中で建替え等が話題になったときに、容積率や費用、建替え時の移転などの課題から建替えは無理だという意識が共通化し、今のマンションを長持ちさせなければいけないという機運が持ち上がった。

そこで、理事経験者の有志4名が呼び掛けて、100年委員会を立ち上げた。呼びかけ時の目的等は次の通り。

## 1. 目的

コーシン王子マンションを100年間安心して生活できるマンションとする。

## 2. 検討内容

### ①建物・設備の保全

- ・100年住めるための長期修繕計画
- ・大震災に備える耐震補修

### ②生活機能の向上

- ・バリアフリー等の高齢者対策
- ・防犯対策

### ③マンションコミュニティの形成

- ・コミュニティスペースの確保
- ・定期的に交流のイベント開催

## 5. 活動方法・体制・位置づけ

- 参加者は、呼びかけ時には、入居者、管理会社、建設業者でも可としており、住込み管理人、賃貸入居者が参加していた時期もあったが、現在は区分所有者のみで、10名程度が参加している。
- 委員会の委員という位置づけではなく、委員会への参加者という位置づけになっている。理事経験者の呼びかけによる任意組織である。
- 設立にあたり管理組合としての正式な位置づけはないが、活動内容については、管理組合活動の一環として総会で報告しているほか、管理組合の掲示板に100年委員会の掲示個所を用意している。

## 6. 内容・特徴

100年委員会は100年間安心してマンションに住み続けられたためのハードに関する検討を行っているわけではなく、安心して住み続けられるようなマンションにするためのコミュニティ活動を行う組織である。

コミュニティ活動が活発に行われるようになり、耐震診断（精密診断）などの合意形成が図れるようになった。

## 7. 計画に基づく取組

- 設立当初は、コミュニティ関連のイベント（日食観測会、ハイキング等）や防災関係の活動（防災センター見学、災害危険度の勉強会等）を実施した。
- 北区との「みどりの協定」（2014年）に基づく活動も、100年委員会メンバーが主体に実施している。
- 入居者アンケート（4、5年前に実施）等を踏まえ、100年委員会として「コーシン王子マンションが目指すもの」を策定し、公表している。

コーシン王子マンションが目指すもの

1. 誰もが安心して、楽しく暮らすマンション
2. 花と緑に囲まれた、きれいなマンション
3. 皆が、元気にあいさつするマンション

- 2007年に簡易診断を実施し、耐震性の不足が指摘されていたがその時は、精密診断まで至らなかったが、100年委員会設立後は、合意形成がスムーズに行えるようになり、2016年に精密診断、2017年に耐震改修設計、2018年に耐震改修工事の実施に漕ぎ着くことができた。
- 管理組合からの呼びかけでは聞き入れられなかったが、100年委員会のウォーキング会の声掛けにより、駐車場に止められていた自転車の移動に成功し、駐輪場の拡張工事を行うことができた。

## 8. その他

100年委員会の検討内容の中に、「100年住めるための長期修繕計画」が例示されているが、これは100年分の長期修繕計画を策定するという趣旨ではなく、100年を見据えて計画を考えるとという理念的目標であり、また、100年委員会として具体の検討を行っているわけではない。実際の長期修繕計画は、第2回大規模修繕工事（2002年）実施後に策定した30年計画を随時見直して30年計画を維持している。見直しは理事長経験者（マンション管理士、100年委員会メンバー）の個人的作業で行っており、次の大規模修繕工事時にしっかりした見直しをする予定である。

### 1. 活動の名称と分類

名称：プラザの明日を考える会

分類：検討委員会

### 2. マンションの概要

名称：プラザ歌島

管理組合の名称：プラザ歌島団地管理組合法人（2008年に法人化）

所在地：大阪府大阪市（東西線御幣島駅から徒歩6分）

入居開始：1975年

戸数：A棟112戸、B棟111戸、C棟95戸、D棟162戸 計480戸

形状：RC造 7階建て（C棟）、8階建て（A・B・D棟）

住棟：4棟

付属施設：集会室（B棟内）、管理事務所（C棟内）

管理方式：委託管理

### 3. 活動の概要

目標・目的：プラザの明日を考える場

策定（設立）年：2007年（将来検討委員会）、築32年目

2013年に名称を「プラザの明日を考える会」に変更

広く住民の意見を集め、マンションの将来をともに考えるために将来検討委員会、「プラザの明日を考える会」を設立した。

高齢化対策や子育て支援をはじめとしたコミュニティ作りを中心課題として、居住者同士が定期的に、中長期的な視野に立って自由な立場で議論を行っている。

### 4. 活動の契機・きっかけ

築後30年を越えた自分たちが住むマンションの将来を考えるには、それまで余り協力体制のなかった管理組合と自治会、そして広く住民の意見を集め、ともに考えていくことが不可欠と考え、マンションの将来を検討する委員会を設立した。

### 5. 活動方法・体制・位置づけ

- 2007年5月の総会の活動計画で将来検討委員会の設置が提案された。

#### 《総会の活動計画より》

プラザが建設された 30 年前と比べ、入居者の構成や意識、社会やマンションをめぐる状況は大きく変化してきています。今後、高齢化やバリアフリーなどに向けた施設設備の改善、長期修繕計画の検討、防災対策、コミュニティづくり、それらに向けた規約等の整備など、さまざまな課題を検討していくことが求められます。理事会としては、これらの課題に向けて、定例の理事会の枠を越え、中長期的な視野に立って自由な立場で議論していくために、「将来検討委員会」を設置します。

- 総会の提案を受け、翌 2007 年 6 月に「将来検討委員会」が発足した（2013 年に名称を「プラザの明日を考える会」に変更）。
- 管理規約に規定された委員会ではないが、総会で確認を行い設立された組織である。
- 管理組合が主導しているが、組織的には独立しており、自治会、子ども会、老人会の他、広く居住者に門戸を開いており、大学の研究者も出席している。
- 議論の内容は、理事会や自治会で報告され、できるところからそれぞれの組織で具体化を図っている。

#### 6. 内容・特徴

高齢化対策や子育て支援をはじめとしたコミュニティ作りを中心課題として、管理組合、自治会、子ども会、老人会等の枠を越えて居住者同士が自由に定期的に語り合う場となっている。

毎回居住者にも参加を呼びかけており、出入り自由な会として運営されている。また、大学の研究者も参加し、アドバイスをを行っている。

#### 7. 計画に基づく取組

- ほぼ 2 ヶ月に 1 回のペースで、プラザの明日を考える会は開催されている。
- 発足当初は施設設備や長期修繕計画などのハード面に関する議論がなされていたが、しだいに高齢化や子育て支援、防災などに向けたコミュニティづくりなどソフト面に議論のテーマが移っていった。
- 議論を受けて、防災委員会や出産祝い金制度が創設された。

#### 8. その他

マンションの寿命を 70 年と想定し、築 38 年目の 2013 年に 2048 年迄（計画期間 35 年）の長期修繕計画を作成した。当該計画は、コンサルタントに依頼し、長期修繕計画・財政委員会で検討したが、プラザの明日を考える会の意見が集約されている。

### 1. ビジョン等の名称と分類

名称：新生ハイツ 35 年プラン

分類：プロジェクト

### 2. マンションの概要

名称：新狭山ハイツ

管理組合の名称：新狭山ハイツ団地管理組合法人

所在地：埼玉県狭山市（西武新宿線新狭山駅からバス 10 分）

入居開始：1973 年～1974 年

戸数：住戸 770 戸、商店 5 戸

形状：RC 造 5 階建て

住棟：32 棟

供給元：有楽土地（株）

管理方式：委託管理

### 3. プロジェクトの概要

目標・目的：築 70 年以上を安心かつ楽しく住み続けるための道筋を描く

策定（実施）年：2011 年～2013 年、築 38 年目

住民有志が中心となり設立された NPO 法人グリーンオフィスさやまが、助成事業（2011 年～2013 年）を活用し、グリーンオフィスさやまが自主事業として実施したプロジェクト。

新生ハイツ 35 年プランとは、タイトルに「プラン」が付いているが、計画を作成したわけではなく、団地を活性化させるための取り組みのことである。

主な取組として、①ココベリー（コミュニティカフェ）開業、②集会場改修、③アンケート調査、④買い物支援、⑤ふれあい花壇、⑥手作り作品展などを実施した。

### 4. 作成の契機・きっかけ

第 2 回大規模修繕（1996 年）を実施後、築 60 年住み続けることを前提に長期修繕計画の見直しを行う。

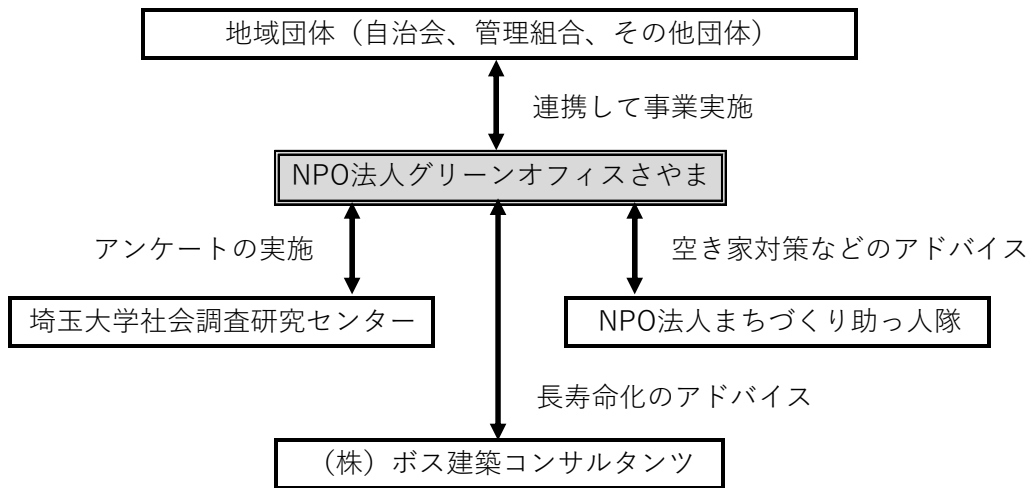
築 30 年が経過した 2003 年に、70 年住み続けることとし、長期修繕計画の検討を行い、第 3 回大規模修繕（2009 年着手）を実施した。建替えせずに築 70 年以上住み続けるためには、「建物の老い」に加えて「住み手の老い」への対応も重要な課題であるとの認識に至った。

築 36 年を経過した 2010 年に、築 70 年以上住み続けるのであれば、今が折り返し地点であるので、これからの団地の姿を「新生ハイツ 35 年プラン」として描いてはどうだろうか

と、NPO 法人グリーンオフィスさやまが発案し、埼玉県の地域課題解決協働事業の助成金を活用して管理組合法人、自治会などと連携し事業を実施した。

#### 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 新生ハイツ 35 年プランは、NPO 法人グリーンオフィスさやまが事業全体のコーディネートを行い、管理組合法人や自治会と連携しながら外部の専門家を活用して実施された。



- NPO 法人グリーンオフィスさやまは、1975 年に発足した組合内の緑化推進本部の主導で 2003 年に住民有志が中心となり設立された組織で、組合員以外の会員も存在する。
- 新生ハイツ 35 年プランは、NPO 法人グリーンオフィスさやまが、自主事業として実施し、運営も管理組合法人と連携して NPO 法人グリーンオフィスさやまが実施した。

#### 6. 内容・特徴

築後 70 年間住み続けることを念頭に置いた、団地の価値を上げるために実施した短期的な取り組みを「35 年プラン」と称しており、計画が明文化されているわけではない。

管理組合法人ではなく、NPO が事業を実施したことにより、一般的な管理行為を超えた取組が可能となった。

築 70 年以上を繕いながら再生に取り組んでいくことを念頭に置いているが、これからの 35 年はこれまでの状況と全く違い、高齢化に伴う人口減少が加速し、放置すればスラム化が進みかねない。そうした危機感から関係者が集い、ワークショップ方式で、築 70 年以上を安心かつ楽しく住み続けることのできるこれからのハイツの将来を「新生ハイツ 35 年プラン」として描く作業を実施した。

#### 7. 計画に基づく取組 (実施事業)

- 平成 23 年度 (2011 年度) は、
  - ① コミュニティ・カフェ開業の検討、

- ②管理事務所の改修プランづくり、
- ③埼玉大学との協働による アンケート 調査の実施、
- ④先進地視察

- 平成 24 年度（2012 年度）は、

- ①たまり場・つどいの場機能の強化（コミュニティ・カフェ「ココベリー」の試行継続、空き店舗活用策の検討）、
- ②住民福祉体制の強化（買物（移動）支援の実現可能性の調査、住民福祉の集い&講演会の開催）、
- ③環境の付加価値化の推進（里親制度を活用した「ふれあい花壇」拡充、ガーデニング研修会の開催、長野県小布施町の花のまちづくりを視察）、
- ④文化的環境の向上（手作り作品展、ブックスタートに着手）、
- ⑤情報の受発信機能の強化（NPO のHP のリニューアル、ハイツの蓄積情報のアーカイブ化、空き室流動化に関する情報提供）

- 平成 25 年度（2013 年度）は、

- ①たまり場・ つどいの場の機能強化（コミカフェ「ココベリー」の本格稼働、空き店舗活用策の検討）、
- ②住民福祉体制の強化（移動販売店による「市」開催の検討、ミニ野菜市の開催、買物支援サービスの試行から実施）、
- ③環境の付加価値化の推進、
- ④文化的環境の向上、
- ⑤情報の受発信機能の強化

## 8. その他

管理組合は、2003 年に 70 年住み続けるための長期修繕計画の検討を行い、第 3 回大規模修繕（2009 年着手）を実施した際に、工事保証期間を延ばし、大規模修繕の周期を 18 年にした。長期修繕計画では、築 70 年目に解体費用を想定した資金計画となっている。長期間住み続けることについては、組合内で意識の共有がなされていた。

2016 年に、築 80 年住み続ける計画に変更した。

その後、各種補助金、助成金を活用し、新たな試みとして、空き室対策を兼ね、NPO が団地の魅力を向上する新狭山ハイツ・ブランディングプロジェクトを展開している。



## 事例 9：光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

### 1. 活動の名称と分類

名称：ゆり北百年住宅宣言 ―世代を越えて住み継ぐ住まいを目指して―

分類：長期スローガン

### 2. マンション等の概要

名称：光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

管理組合の名称：光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合

所在地：東京都板橋区（有楽町線地下鉄赤塚駅から徒歩 10 分）

入居開始：1983 年

戸数：446 戸（UR 賃貸を含めると 787 戸）

形状：RC 造、SRC 造、4～10 階建て

住棟：9 棟（その他に UR 賃貸 5 棟、計 14 棟で団地を形成している）

管理方式：自主管理、窓口業務と経理業務を委託

### 3. 宣言の概要

目標・目的：世代を越えて住み継ぐ住まいを目指すための宣言

策定年：2016 年 5 月（総会決議）

築 33 年が過ぎたが、建物の外観は新築時の状態を維持し、設備も十分機能し、樹木は成長し快適な緑の空間を創りだしている。この、今まで維持してきた建物・環境を受け継ぎ、遠い将来、孫子の代まで住み続ける事を目指した宣言である。

### 4. 作成の契機・きっかけ

2015 年度の理事会で今後の維持管理について協議した際に、次の 3 点が指摘された。

- ① 個別課題（配管更新、電気設備更新、大規模修繕、外構整備など）について合意形成を図る際に、組合員全体としての共通認識がないと議論がかみ合わない。
- ② 永住居住を希望する人は多いが、いつまで住めるかが分からないと、個人側の考えも決められない。
- ③ 団地の将来に対して、柱となる共通の目標が必要ではないか。

そこで、共通目標として百年住宅という考えをまとめることにした。

### 5. 作成方法・体制・位置づけ

- 問題提起を行った 2015 年度の理事会が宣言の検討を行った。
- 作成に当たっては、管理組合がアドバイザー業務を委託している建築士（当団地在住）が助言、助勢を行い協力した。

- 宣言は、事前に説明会を開催し、皆で意識を共有するために総会で決議を行った。

## 6. 内容・特徴

<p>《 ゆり北百年住宅宣言 》</p> <p>私たち「光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合」は、この優れた立地・環境で、築百年を超えて永く住み継いでいくことを目指して、ここに「ゆり北百年住宅宣言」を行い、これまでどおり建物・環境の適切な維持管理を継続し、地域住民の良好なコミュニティを守り続けます。</p> <p>《 「宣言」の目的 》</p> <p>この宣言を行う目的は、住み続ける人、新しく入居する人、転居していく人など、このマンションに関わりを持ったすべての人が幸せになる為のものです。</p> <p>◎住み続ける人のために</p> <p>孫子の代まで住み続けるように維持管理をします。安心してライフプランを立ててください。</p> <p>◎新しく入居する人のために</p> <p>築30年超でも新築同然、将来の維持管理計画も万全です。</p> <p>安心して入居してください。</p> <p>◎転居していく人のために</p> <p>資産価値を維持します。適正な価格で売却して、次のライフプランの礎にしてください。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2015年度通常総会議案書添付資料より

百年住宅宣言は、スローガンのようなものであり具体的な内容があるわけではない。区分所有者の意識共有のための取り組みである。

## 7. 計画に基づく取組

- 百年宣言をした団地であることを不動産業者などにもアピールしている。
- 宣言を行った後に、百年住宅関連講演会開催（ドイツの世界遺産団地などの事例紹介）、懇親会開催、植栽検討委員会設置を行った。
- 質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図ることを目的として、既存住宅の長寿命化等に資するリフォームを推進するために国土交通省が定めた「長期優良住宅化リフォーム推進事業」制度の補助金を得て、共用部だけでなく専有部も含めた各種配管の全面更新工事を行った。
- 特別なことをするよりも、この宣言により経常的な維持管理の重要性が組合員に理解され継続されることが、結果として100年住み継いでいけるマンションの実現につながると考えている。