

愛宕2丁目住宅 エコリノ会活動報告

2020年3月
集合住宅環境配慮型
リノベーション検討協議会

内容

はじめに	4
1. エコリノ会とは	6
(1) エコリノ会の経緯（エコリノ会の名称は2018年に決められました）	6
(2) エコリノ会の発意	8
2. エコリノ会の提案	9
(1) 「多摩市集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」のアンケート結果	9
(2) 2018年度アンケート結果を受けた「エコリノ協議会」の現状把握と提案	9
(3) ブランディング提案	35
(4) 団地環境の改善提案	36
(ア) 果樹園構想（オーチャード あたごの杜）	36
(イ) 緑の砦構想（グリーンフォート構想）	37
(5) 住戸・住棟の改善提案	39
(ア) 電気環境の改善	39
(イ) 共用部分のバリアフリー改善提案	43
(ウ) 住戸のリノベーション提案	43
(エ) 高齢者等のリノベーション提案	48
(オ) 子育て支援のリノベーション提案	54
(カ) 住棟のリノベーションルール	55
(6) コミュニティの改善提案	70
(ア) 高齢者の新規住宅計画提案	70
(イ) 高齢者住宅の事業化提案	70
(ウ) 高齢者の経済にあった住まい	73
(エ) 施設整備に関する疑問などの整理	75
(オ) 将来に渡る高齢者施設の役割	77
(カ) 将来の建替を想定した高齢者施設の位置付け	78
3. エコリノ提案へのアンケート	79
(1) アンケート概要説明	79
(2) アンケート内容	80
(3) アンケート結果	82
4. エコリノ会の運営	83
(1) エコリノ会の運営	83
(2) エコリノ会議事録	88
(3) エコリノ会提案のスケジュール	110
5. 今後の取り組み	111
(1) エコリノ会活動の展開	111
(2) 合意形成という手順	112
(3) 団地で住み続けるということ	113
(4) 50年後の愛宕2丁目住宅の夢	115
6. エコリノ会通信	118
(1) エコリノ会通信 活動報告 1	118

(2) エコリノ会通信 活動報告 2.....	119
(3) エコリノ会通信 活動報告 3.....	120
(4) エコリノ会通信 活動報告 4.....	121
(5) エコリノ会通信 活動報告 5.....	122
(6) エコリノ会通信 活動報告 6.....	123

はじめに

＜団地の将来に向けて一歩踏み出すこと＞のお手伝いとして

団地の将来検討の第一歩であることの再整理

私たち集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会（略称 エコリノ協議会）は、集合住宅という地域共同体の皆さんが、安心して住み続けられる街づくりを実現するためのサポーターとして、住民に寄り添った「市民コンサルタント」として2015年に発足した街育て集団です。そうした事業の一つとして、多摩市からの業務委託として環境配慮型リノベーション検討モデル事業として2018年に愛宕2丁目住宅に関わり、住民や管理組合との話し合いや、アンケート、住民説明会を行ってきました。

こうした中で愛宕2丁目住宅の将来の課題として①敷地の活用とコミュニケーション充実のための土地利用、②建物躯体の保存と省エネ、改善を実現するリノベーション、③少子高齢化社会に向けて、バリアフリーと子育て、高齢者施設の検討、という課題が浮かび上がってきました。こうした課題の継続検討と「愛宕2丁目住宅の将来に対する提案及び具体的な解決策を理事会とともに推進していく業務」を委託する総会決議を受けて、この1年近く活動してきました。それらを協議検討する場として、住民、理事会、エコリノ協議会で構成されたのが＜エコリノ会＞でした。組合員への情報伝達、情報公開、住民参加を促すための広報誌が「エコリノ会通信」です。

まず自分のことを知ることから始めるということ

私たちは、住民の関心を高めるために、愛宕2丁目住宅を「鳥の目」から始めることで、多摩市という地域で愛宕2丁目は客観的にどういう地域なのかを、都営住宅の建替えや多摩ニュータウン再生計画での評価も含めて検討してきました。さらに1973年入居からの住民の変化という時間軸から、住民動態の変化を分析し、そうした中から愛宕2丁目住宅の個性と魅力を導き出し、将来計画に結び付けていくことを検討してきました。こうした経緯は報告書に詳述されています。

こうした作業を①土地利用、②リノベーション、③少子高齢化対策と結び付け、より具体的に検討していくために小委員会を発足し詳細検討していく提案とアンケートを実施しようとしてきました。こうした段階で明らかになってきたのが、こうした過程が住民に届いていないことでした。情報が公開されていても、主人公である住民に＜伝達＞されていなかったのです。伝達するための配布、回覧板、階段掲示、住民基礎組織での意見聴取、マイクなどでの関心喚起などの実施が今後検討される必要があるでしょう。

さらに混乱を招いた要素の一つに「耐震診断」をめぐる迷走

私たちは報告書にも書いてあるように、愛宕2丁目団地の30年から50年後を見据えた将来計画を①建替え、②長期修繕、③改善として整理し、現段階では③の改良改善で計画していくという選択をしてきました。ある意味建て替えを選択すればあえて耐震診断を必要としないだろうし、長期修繕計画では修繕積立金との相関関係が問われますが、改良改善—リノベーションでは外断熱、増築、バリアフリー、一括受電など、耐震診断を必須とする事項が多々あります。加えて地方自治体の補助金制度が活用できる時期に診断する経済的合理性—住民負担の軽減もあります。

私たちの築50年近い建物の健康診断という耐震診断—構造計算と劣化診断—という主張は、時期尚早、棟別劣化不均等性に対する住民説得論理の未整備、地盤の強さ、壁構造の安定性など総じ

て耐震診断の緊急性はないという理事会見解と平行線のままでした。上記の耐震診断に対する理事会見解を明示されない中でのエコリノ会の議論は砂上の楼閣に近いものでありました。耐震診断については、実現可能な団地の将来計画の行程表と突き合わせながらさらに検討を深化させていかなければなりません。

住民は地域の主人公であることの再確認

すべての区分所有者を構成員とする団地管理組合は、建物の維持保全だけではなく、住民自治が問われる共同体です。こうした地域共同体は「地域性」と「連帯性」を特徴とし「特定の共同体で利益や価値観を共有する人間の集まり」であり「信頼と愛他・利他主義」を有した共同体に他なりません。いわば「共助」＝お互い様＝相互扶助のアソシエーション（人々の自発的意思に基づいた組織）であることが望まれます。そのためには、地域の課題は自分の問題だと自覚する情報公開と住民参加を保証していく場の活用です。いわば自由にものが言えることと、課題を整理し実行していく執行力が問われます。

地域を愛し守ることと、未来の子供たちに引き継ぐために地域を変えていくことは決して矛盾しません。地域共同体のキーワードは顔の見えるお互い様の中での「信頼と愛他・利他主義」です。利益を受けるもので処理せよという「受益者負担」や「自己責任」では決してありません。自分が必要ない、迷惑だといって、保育園や障害者施設やペット飼育などを排除するのではなく、それぞれを尊重し、住んでよかったといわれる地域創りこそ住民が主人公の街づくりになると思います。そのため財政的検討、客観的科学的評価、情報伝達、達成感のある住民参加、共通の目標に向かう住民合意などが問われます。

ともあれ、大胆に一步踏み出してみましよう。

集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会
会長 加藤輝夫

1. エコリノ会とは

(1) エコリノ会の経緯（エコリノ会の名称は2018年に決められました）

愛宕2丁目住宅管理組合は2018年度、多摩市の団地の再生を環境面から支援する事業「多摩市集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」に応募し採択されました。「エコリノ会」は管理組合の承認する組織として1年をかけて団地の未来を拓くための問題課題をアンケートなどにより明らかにしてきました。

2019年度は愛宕2丁目住宅管理組合として、「集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会（通称：エコリノ協議会）」に委託して、団地の課題解決についての具体的な提案を受けて、団地の未来を構築する方法を検討してきました。ただし、団地の再生には基本的な考え方として大きく分けると以下の3つに分けられます。「エコリノ会」はその内の一つに立脚して提案を作成してきました。そこで、基本的な考え方をここで整理して観ることにします。

1つ目は「現状維持派」で、従来から大規模修繕を推進して建物の長寿命化を図る考え方で、10年20年30年を目安に主に建物の維持管理を行っていくことに特化したグループです。計画的に修繕を繰り返すことで約60年の寿命を全うさせようという考えです。



2つ目には「建替期待派」が挙げられます。すでに48年の経過した団地ですから、できれば建替が望ましいと考えるグループです。多摩ニュータウンでも建替団地が完了しています。多摩市の諏訪2丁目住宅が2013年に640戸が1249戸のブリリア多摩ニュータウンに建て替えられました。また、八王子市の松が谷団地（18-4）は80戸が239戸の団地として2018年に建替が完了しています。こうした建替事例を思うと「愛宕2丁目住宅も・・・」と期待が膨らむのは人情ですが現実的にはこうした誘いはないのです。



3つ目は「改善改良派」です。「エコリノ会」はこの派に属します。「改善改良」とは当初の状況を維持するのではなく、時代に併せたバージョンアップを行います。建物の性能を時代に合わせたものに向上させるために、建物構造の更新や補強、開口部や外壁屋根の性能の向上、設備の更新や新しい設備の導入など時代の要請に併せた向上を加えます。また、エレベーターのない建物に無理にエレベーターを設置するのではなく、エレベーターの必要な人に居住者ニーズに合わせた適切な住環境を提供することも含みます。



●「エコリノ会」は愛宕2丁目住宅の未来を拓く活動です。

今ある資産を最大限活用して30年後、50年後の未来を計画します。

想定できる提案を具体化するための、住民による運動です。

唯一無二の愛宕2丁目住宅を創ることを目指します。

●未来を実現するための3つの目標

多世代が安心して住み続けられる団地を造ります。「ひと」
災害にも対応できる安全な環境を目指します。「もの」
今ある資産を活用して住み続けられる団地を創ります。「かね」

●今後30年、50年使える団地を目指す為の3つの改善提案

- ①「団地の外部環境」を改善するには各世代が楽しめる装置が必要です。
他にはない唯一無二のみどりを活用した「オーチャード果樹園構想」「グリーンフォート緑の砦構想」「歩行者ネットワーク構想」「あかりネットワーク構想」を提案します。
- ②「建物の長命化」を図るためには、住戸・住棟の改善が必要です。
今あるものを最大限に活かした「高圧一括受電変更事業」「太陽光発電整備事業」「耐震性検証及び強化事業」「外断熱改善事業」を提案します。
- ③「施設の改善」は、新たなアイデアで新たな社会に適応すべきものです。
無い物ねだりをするのではなく、新しい時代にふさわしい仕組みや施設を自ら生み出して根本的に環境を改善します。「団地のバリアフリー改善」「高齢者賃貸住み替え事業」「高齢者住宅新規整備事業」「子育て支援事業」を提案します。

●改善提案は2018年度に行ったアンケート結果に基づいた提案です。

2018年度は多摩市の「多摩市集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」に採択されて行ったアンケート調査に始まったエコリノ会活動は、2019年度の各事業提案の選別を受けて2020年度の具体的な事業化計画に続きます。そして事業化計画は事業実施計画に進み事業を実現していくのです。

2018年度のアンケートでわかる愛宕2丁目住宅の課題と提案

大項目	改善課題	改善方法	対応組織など
■団地の環境 管理や隣接 関係	緑地の管理	外部委託を基本に推進	管理組合で計画決議
	団地内道路の安全	専門家に依頼し、団地街区内の街路灯、階段灯などを見直し、LED照明などを導入	管理組合で計画決議
	団地へのアクセス	ミニバスの運行本数増	管理組合から市への市民要望提出
■住棟と住戸	周辺施設の利用	隣接する都水道局施設との防災や土地利用の連携利用検討	管理組合からの施設管理者への問い合わせ
	居住性能の確保に関する取り組み	結露・カビ・湿気などの改善に関する取り組み	専門家を招聘して管理組合から啓発
	全体のバージョンアップを前提としたリノベーション	専門家を要請して改修モデルを作成し、建物のタイプごとのリノベーションルールを作成した上で、リノベ設計事例、コスト試算情報を広く提供	長期化活用を前提とした建物の耐震診断を実施し、「建物バージョンアップ委員会」など設立運営
■コミュニティ や組合活動	管理組合の取り組み	団地の将来計画を策定するために外部の専門家を活用	団地内に「団地将来委員会」を設立運営
	少子高齢化対応	高齢者への支援施設等整備の具体化を推進	外部の専門家を加えた「高齢者施設研究会」発足

●2019年度の提案と実現性に対する期待

各提案は団地の未来をつくる事業で、経済性、社会性、持続性、将来性、具体性などを備えた提案です。これは皆さんの協力がなくては実現できない事業でもあります。ぜひ愛宕2丁目住宅の明日

団地環境

団地の敷地及び内外の改善提案

- ・「オーチャード果樹園構想」「グリーンフォート緑の砦構想」
- ・「歩行者ネットワーク構想」「あかりネットワーク構想」

住戸住棟

住棟住戸の改善提案

- ・「高圧一括受電変更事業」「太陽光発電整備事業」
- ・「耐震性検証及び強化事業」「外断熱改善事業」

コミュニティ

少子高齢化に対応した改善提案

- ・「団地のバリアフリー改善」「高齢者賃貸住み替え事業」
- ・「高齢者住宅新規整備事業」「子育て支援事業」

をつくる事業に、ご支援をお願いするとともに、事業化の推進にご協力いただきますよう、お願いします。

(2) エコリノ会の発意

2019 年度最初の「エコリノ会」の定例会議で思いがけなく居住者の方々から「今の団地を気に入っている」という意見が重なり、一般的に発想する「結局は建替なんだ」という考え方は雲散しました。半世紀近くも経過した団地の再生は究極は建替に向かうことを前提に議論が進むのですが、愛宕 2 丁目住宅では、それが間違いだったことに気付かされます。

それは「緑が好きで引っ越してきた」という 40 歳代の男性の言葉でした。中古価格をベースで選択すると、駅から徒歩圏で利用できる永山団地のほうがよほどいいと思えるのですが、あえて愛宕 2 丁目住宅を選ぶことの意味が「みどり」にあることを改めて理解を共有し、緑の活用に対する検討を重ねることを基本にした経緯があります。

では「建替」に対する意欲はないかといえ、60 代後半から 70 代前半の世代に建替期待派が多いのかもしれないと思えるのですが、立地的にも建替事業は現実的ではないことが土地利用の試算でもわかっています。団地の建替の成功例は「土地を売ってその対価を建物に還元すること」ですから現状の地価では無理ですし、今後も地価が上がることのない人口減少社会の日本では諦めるしかありません。

こうした背景を受けて、現在の建物であと 50 年は寿命を伸ばすことを可能にする為に各種事業に取り組むことを「エコリノ会提案」として示したものがこの提案書です。

2. エコリノ会の提案

(1)「多摩市集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」のアンケート結果

エコリノ会の提案は2018年度の居住者アンケート結果の反映です。その結果として「団地の環境管理や隣接関係」「住棟と住戸」「コミュニティや組合活動」についての課題解決の方法として提案をしています。

●アンケートを受けた団地全体の改善課題

大項目	改善課題	改善方法	対応組織など
■団地の環境管理や隣接関係	緑地の管理	外部委託を基本に推進	管理組合で計画決議
	団地内通路の安全	専門家に依頼し、団地街区内の街路灯、階段灯などを見直し、LED照明などを導入	管理組合で計画決議
	団地へのアクセス	ミニバスの運行本数増	市への市民要望提出
	周辺施設の利用	隣接する都水道局施設との防災や土地利用の連携利用検討	管理組合からの施設管理者への問いかけ
■住棟と住戸	居住性能の確保に関する取り組み	結露・カビ・湿気などの改善に関する取り組み	専門家を招聘して管理組合から啓発
	全体のバージョンアップを前提にしたリノベーション	専門家を要請して改修モデルを作成し、建物タイプごとのリノベーションルールを作成し、設計事例、コスト情報を提供	建物の耐震診断を実施し、「建物バージョンアップ委員会」など設立運営
■コミュニティや組合活動	管理組合の取組み	団地の将来計画を策定するために外部の専門家を活用	団地内に「将来委員会」を設立運営
	少子高齢化対応	高齢者への支援施設等整備の具体化を推進	外部の専門家を加えた「研究会」発足

●アンケート結果として抽出された課題

団地生活での関心事

アンケート大項目	アンケート設問分類	得票数
■団地の環境	1. 緑地などの管理についての外部業者導入	195
	2. 団地内通路の安全性確保の方法	219
■団地のまわり	1. スーパーなどの商業施設の整備の可能性	187
	2. 団地への交通アクセスの向上	206
	3. 周辺施設の利用についての評価と改善	152
	4. 団地へのアクセス	138
■団地の建物	1. エレベーター設置が困難である中での改善方法	138
	2. 建物を大規模にバージョンアップする方法の採用	256
	3. 将来的な建替えを視野に入れた未来構想	216
	4. 団地の建物	138
■すまい(住戸内)	1. 住戸の全面的な改修工事の可能性	183
	2. ベランダ洗濯機置場の改善	138
	3. 結露・カビ・湿気などの改善	251
	4. 団地の建物	138
■コミュニティ	1. 少子高齢化に対するコミュニティ施設整備	138
	2. 空き家対策	166
	3. 管理組合の今後の取組み	196

アンケート得票 ベスト10

順位	大項目	設問分類	得票数
1	■団地の環境	1. 緑地などの管理 ②緑地などの管理は、管理組合で計画して外部業者に委託する	150
2	■団地のまわり	2. 団地内通路の安全性確保 ③団地内の街路灯を見直し、LED照明を配置して明るくする	123
3	■団地のまわり	2. 団地への交通アクセス ②ミニバスの運行本数を増やしてもらいたい	118
4	■すまい(住戸内)	3. 結露・カビ・湿気など ③日頃から窓開けの換気を行い、結露やカビの発生を防ぐ	91
5	■コミュニティ	1. 少子高齢化に対する施設整備 ①高齢者が住み続けるための支援施設や居住施設を整備してほしい	91
6	■団地の建物	3. 建替えを視野に入れた未来構想 ①多摩市や東京都等と連携して建替えなどを含む将来計画を検討したい	81
7	■コミュニティ	3. 管理組合の今後の取組み ④将来の計画策定を含めて積極的に外部の専門家を活用する	77
8	■すまい(住戸内)	1. 全面的な改修工事 ②管理組合で改修モデルを作成して、設計図、コスト情報を提供する	71
9	■団地の建物	2. 大規模バージョンアップ ③LED化などを実施して省エネ化を図る	70
10	■団地のまわり	3. 周辺施設の利用 ①隣接する都水道局施設との防災や土地利用の連携利用を検討する	68

(2) 2018年度アンケート結果を受けた「エコリノ協議会」の現状把握と提案

当初のエコリノ会での質疑応答の中で、「環境配慮型リノベーション検討協議会（エコリノ協議会）」の活動に関する懸念が示されたことで、エコリノ協議会として愛宕2丁目住宅に対するこれまでの認識に基づく提案事項について整理したものを配布しました。ただし、下記のレポートはエコリノ協議会として2018年度には配布したのではなく、2019年度の「エコリノ会」が始まるに際して、「エコリノ協議会提案構想」として配布したものです。

■愛宕2丁目地区の特徴

◆愛宕地区の開発

●愛宕2丁目住宅団地の位置 愛宕2丁目の位置は、多摩センター駅と聖蹟桜ヶ丘駅を結ぶバス便の団地として建設されました。住宅供給公社の分譲団地として「愛宕2丁目住宅402戸」「愛宕団地68戸」が供給されました。同時に愛宕1丁目3丁目4丁目と和田地区に1,698戸の都営住宅が建設され、さらに公社賃貸が196戸と1972(昭和47)年1973(昭和48)年の2年間で2,364戸の賃貸住宅が供給されました。分譲団地は愛宕2丁目に限られていたことです。

同じ並びですが隣接した八王子市地区では建替が始まっています。また近接して市境があることで、当時八王子の鹿島地区の住民が多摩市への編入を希望したこともありましたが、行政界が地区を分断していることは地域のコミュニティの形成に少なからず影を落としていました。



●愛宕2丁目地区の状況 南側に戸建住宅が4戸ありますが、

愛宕2丁目地区は「愛宕2丁目住宅402戸」と「愛宕団地68戸」の街と言ってもいいでしょう。中央の都水道局はすでに新社屋に移転しており、現状は配水の為の施設を管理している状況です。また、みさと保育園は都営住宅入居者も含めた地域の保育施設として今後も活用されるでしょう。すでに都営住宅の建替が動いていますので将来的な需要もあり、利便性の高い保育園として機能していきます。また、公園については愛宕第2公園が「愛宕2丁目住宅」開発に伴った公園として提供されており、愛宕2丁目住宅の再生の動向次第では再編すべき対象になるかもしれません。



This topographic map shows the area around Atago-Imasaka Station. The map includes the following features:

- Station:** Atago-Imasaka Station (あたご-息坂駅) is located in the upper right quadrant.
- Streets:**
 - 愛宕北通り (Atago North Street) runs horizontally across the middle.
 - 愛宕南通り (Atago South Street) runs horizontally across the bottom.
 - 乞田五差路 (Kida Yodochi) is a vertical street on the right side.
 - 乞田新大橋 (Kida Shin Ohashi) is a bridge at the bottom right.
- Landmarks:**
 - 多摩和田郵便局 (Tama Wada Post Office) is located in the upper left.
 - 東寺方三丁目 (Higashi-dera-hata 3-chome) is located in the upper left.
 - 愛宕二十目 (Atago 20me) is a landmark near the center.
- Elevation:** The map shows various elevation points, with a range from approximately +71.3 to +115.6 meters.
- Contours:** Brown contour lines indicate the terrain's elevation.
- Buildings:** Orange-shaded areas represent buildings and structures.
- Water:** A blue line represents a water feature, possibly a stream or canal.

This map shows the Yamanashi Line and surrounding areas. Key locations include Maibetsu, Yamanashi, and the surrounding residential and commercial areas. The map is color-coded to show different road types and directions.

●総じて団地の暮らしを容易にするためには、居住エリアを「バス停」に面したアクセスとし、「あたご一息坂」のバス停は使わないという抜本的な居住形態の再編が必要になる。

◆地区の人口推移

●愛宕2丁目住宅への人口流入 東京への人口流入による住宅不足の中で、多摩ニュータウン開発の最初の開発地区として多摩市の諏訪・永山地区に都営住宅 1,424 戸と公団賃貸 3,032 戸、そして公団分譲 1,230 戸の団地群という規模で 1971 年(昭和 46)3 月に入居開始し多摩ニュータウン最初の街開きをしました。同時開発として愛宕地区では東京都の開発で 1971 (昭和 46)年に愛宕 3 丁目と 4 丁目に都営住宅 848 戸、隣接の東寺方と和田に同 850 戸が供給されています。一方、集合住宅型分譲団地では東京都住宅供給公社の事業として翌年の 1972(昭和 47)年 3 月の「愛宕 2 丁目住宅」402 戸と道路向かいに 1973(昭和 48)年 4 月「愛宕団地」68 戸が入居し愛宕 2 丁目地区が街開きました。(以降年号は基本的に西暦で統一)



右のグラフは「愛宕 2 丁目住宅」の入居翌年 1 月 1 日現在の年齢別人口の状況です。まだ「愛宕団地」は入居してないので 402 戸の一つの団地に入居した世代です。その年齢別人口の分布には極端な特徴があります。それは幼児の多さと親世代が 30~34 歳に集中していることです。日本の人口構成で最も集中している団塊世代は 23 歳から 25 歳あたりであり、世帯主としてはまだ目立ちません。

●現在の家族状況 初期入居からすでに 47 年を経過して、愛宕 2 丁目の人口は大きく変化しています。当初の 1,700 人レベルから今では 900 人レベルにまで半減する勢いです。現在でも空き家は発生していないので、世帯分離による人口減少が続いています。当初の世帯総数が 470 戸(402 戸+68 戸)ですから、当初の世帯人員は 1 世帯 3.6 人だったのですが 2018 年には 1 世帯 2.0 人に変化しました。年齢構成も大きく変化して子供がいなくなりました。右図を参照されたい。

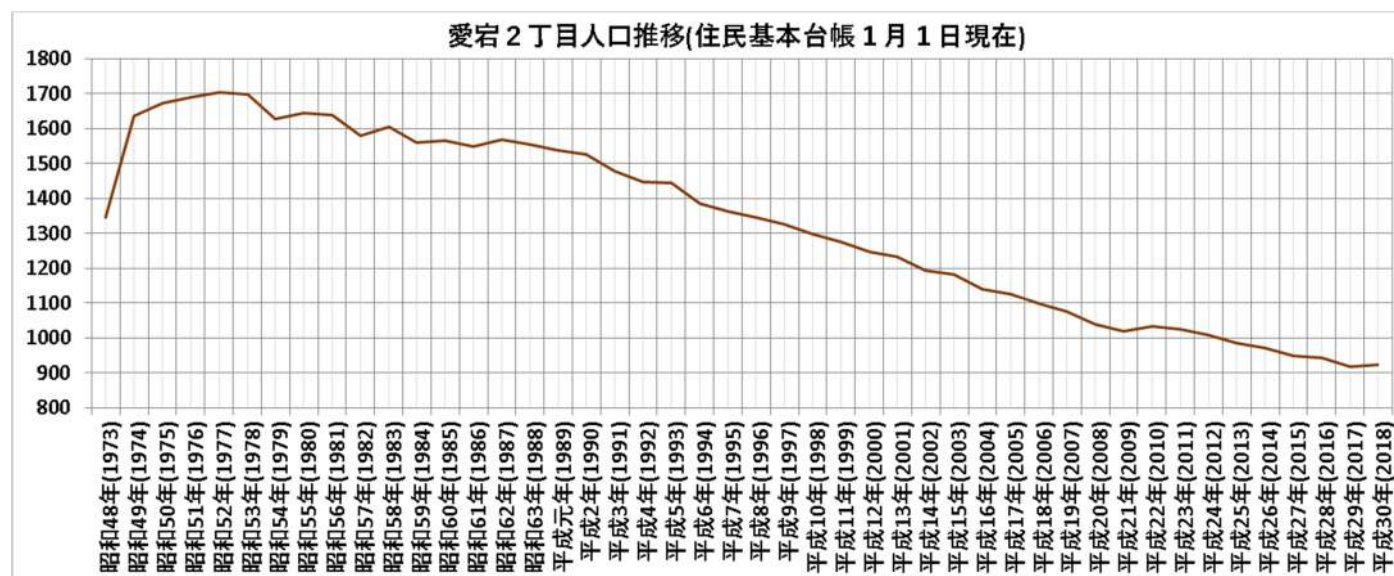


2015 年の国勢調査では 2 人世帯が最も多くなり、44%を占めます。夫婦のみ世帯の増加です。一人世帯も 29%です。単身高齢者が際立っています。このように世帯構成は大きく変化しました。

●居住者の世代交代 ここで改めて入居世代のピークを確認しましょう。入居当時のピークは 30~34 歳だったのが 45 年後には 70~74 歳になり、入居当時の世帯が居続けていれば 75



～79 歳になるはずですが全体に 5 歳、あるいはそれ以上若返っていることがわかります。つまりその間に住み替えなどにより世代交代しているのです。その現象は長期の人口動向を詳細に見ていくと理解できます。たとえば 1979 年に人口が急減していますが、その原因は居住者がその前年に団地外に移転したことに因ります。実際 1972 年の入居から 6 年も経つと幼児も学齢期を迎えて 52 m²や 62 m²の住戸面積では狭さを改善できないので住替えを考え始めます。特にオイルシ



ック後の物価上昇やそれに伴う給料のアップなども手伝い、世帯の支払い能力も上昇します。こうした背景が住み替えと共に新たな世帯の入居が始まり、世代の若返り現象を生み出しているのです。その後は繰り返し、時代に対応した住替えが進みます。

●多摩ニュータウン初期開発地区の特徴 多摩ニュータウン開発は多摩市からは始まりました。以下にその時期、供給量、さらに経済的な変化などで状況が変わったことを表してみました。愛宕 2 丁目の開発はまさに「開発初期(街開き)」そのものだったのです。住宅が不足していた若い世帯が子育ての場として選び、いや追い立てられるように多摩ニュータウンに殺到しました。しかし、分譲住宅は実験的で公的賃貸住宅が主力の供給でした。そして都営住宅は建替を進めています。

転換点	住宅事情（諏訪・永山・愛宕など初期開発地区の状況）	時代背景
開発初期 (街開き)	- 都営住宅：諏訪 S46/1,424 戸、東寺方・和田 S47/850 戸、愛宕 S47/848 戸 合計 3,122 戸 - 公団賃貸：諏訪・永山 S46,47/3,032 戸 - 公社賃貸：愛宕 S47,48/196 戸 - 公団分譲：諏訪・永山 S46,47/1,230 戸 - 公社分譲：愛宕 S47,48/470 戸	1971 年(昭和 46 年)、最初の入居が諏訪・永山地区で開始。オイルショックまでの 3 年間に大量の住宅を供給。住宅不足解消を目的とした画一的な住宅。
オイルショック	多摩NT新住地区のマンション供給(分譲と賃貸) 1971 年供給の諏訪二丁目住宅 640 戸が 2013 年に 1,249 戸に建て替えられ、239 戸 1976 年整備の松が谷 17 団地 80 戸が 2018 年 238 戸として建替られました。	1973 年（第 1 次） 1979 年（第 2 次） 1980 年がピーク
バブル経済		1986 年（昭和 61 年）12 月から 1991 年(平成 3 年) 2 月までの 51 か月間
平成デフレ	◆愛宕地区の 2000 年以降の住宅供給 - 都営住宅：愛宕 H12,14/123 戸 - 民間マンション：諏訪・永山 H16,19/226 戸、愛宕 H18,21/307 戸	2000 年以降は公的分譲住宅供給を停止。 都営住宅は平成 29 年度より建替事業を開始。

●**住宅ストック** 一方、当初の開発からすでに45年以上が経過し、建物の更新は現実的な課題として遡上しています。すでに近隣の都営住宅については平成29年度から建替事業が始まっており、愛宕2丁目周辺の土地利用や景観も大きく変化することになります。こうした中、私有財産として公的な直接的な支援が及ばない分譲団地が集積する愛宕2丁目地区の更新についての検討は成されておらず、まちづくりを考える上では、地区レベルの再生を促すためにも都営住宅の建替に併せた分譲団地の再生のあり方も検討すべき時期に来ているのです。

社会的には分譲団地の再生は住宅共有者の自主的な資産維持であり資産活用も個人的なものとして位置づけられていますが、公的な投げかけもないまま団地管理組合としては具体的な行動にはなっていないのが現実です。とはいえ地区レベル、あるいは地域レベルのまちづくりを考える以上、分譲団地の管理組合に対しての行政側の支援は必要でしょう。すでに「愛宕団地管理組合68戸」と「愛宕2丁目住宅管理組合402戸」の再生について行政側のアプローチも必要な時期に来ているのです。

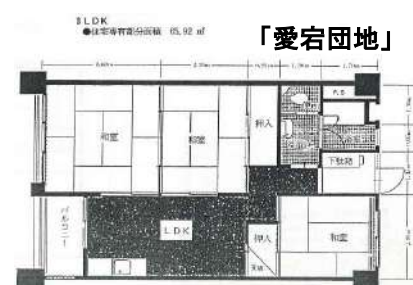
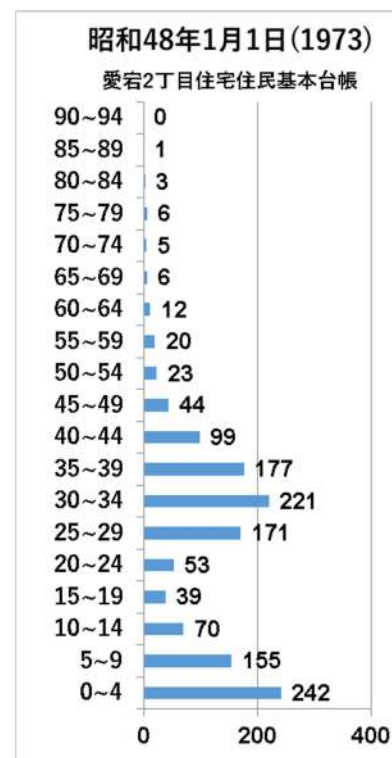
多摩市では東京都と協力して「多摩ニュータウン再生」の動きを着実に進めていますが、基本的に「諏訪永山地区」に限られており、「愛宕地区」へのサポートはありません。そこで、こうした状況から「愛宕地区」にも支援の道を拓くために、市民団体が国などの施策を引き入れ、それに多摩市も協力するという構図を想定しました。国は国で思い切った政策を予算付けするので、必ずしも自治体が即応できるものではありません。そこで市民団体が目ざとく国の動きをキッパリして支援金を得るのです。そのことで事業化の環境を得ることが出来ます。資金的には多くはなくても活動する為の交通費や印刷費などに使えますので貴重な支援金です。末尾に、国土交通省の支援事業に関する提案も入れてありますが、基本的に官民協働で事業化を推進する潤滑油として活かしたいと考えています。

◆愛宕2丁目地区の住宅事情

●**愛宕での分譲団地の最初** ここでは愛宕2丁目の住宅事情についての詳細を言及しますが、基本的に初期開発から新たな開発は数戸の戸建て住宅の供給は有るものの当初の二つの団地の住宅地区として継続しています。従ってその中での人口動向は団地内の居住者の住み替えや家族の成長変化に伴う内部移動による変化になります。そして大きく三つのドラマがありました。

まず最初は1972年402戸、1973年68戸の分譲住宅が供給されたことです。時代は子育て世帯が購入出来る持ち家住宅として、戸建てではなく集合住宅団地を供給し始めた初期に当たります。まずは1972年3月に402戸が供給され1973年1月1日の住民基本台帳は1,347人を数えました。1世帯3.35人です。住戸面積は52㎡と62㎡、平均価格は539万円の「愛宕2丁目住宅」の分譲です。

続いて住戸面積65㎡平均価格691万円の「愛宕団地」の分譲です。1978年までの5年コーホートでは352人の増加ですから単純に計算すると1世帯5.18人ということになります。実態としては先の分譲である愛宕2丁目住宅への遅れた入居や新生児の誕生もあり、必ずしも「愛宕団地」の増加とは言えませんが愛宕2丁目地区全体としては1,699人なので、地区の平均世帯人員は3.61人という計算になります。さらに特徴は世帯主年齢が若いことです。多少面積が広



く建物の特徴が3階アプローチの7階建てという独特な建築構造で、しかもプライバシーが保ちにくい廊下型という特徴もあり、その購入者が25～29歳にピークを占めている理由なのかもしれません。

当時の第一次住宅取得層の年齢階層を観るとピークは男性の場合30歳(1942年生まれ)前後の子育て世帯が中心で、持ち家の一次取得層が殆どであったと思われます。それから10年後の1982年には世帯主は当然40歳前後になり、子供達も中学生ほどになると住宅は狭くなっています。そこに住み替え、移動のムーブメントが発生するのです。ここでいつもの誤解を解いておきましょう。「多摩ニュータウンには団塊世代が集中して入居した」のではなく、団塊世代よりも5歳から7歳年上の人達が入居しましたというべきなのです。

●**地区の人口** 愛宕2丁目地区の人口は「愛宕団地」68戸の入居で単純に人口増加しました。それが昭和53年までの5年間に流入したことを【1978-1973 コーホート】は明瞭に示しています。これを住民基本台帳の1973年と1974年の1年間として観ると289人増えています。それを「愛宕団地」の転入人口だと仮定すると、1世帯当たり4.25人の家族となり、「愛宕2丁目住宅」のみの1973年の世帯人数3.35人と比較すると「愛宕団地」の世帯人数が多いという解釈にもなりそうです。

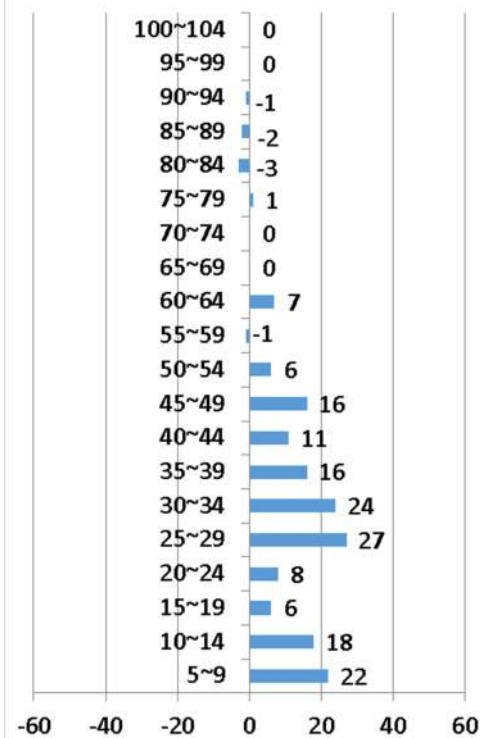
これは先にも述べましたが実は転入後も多くの新生児が生まれており、当時の愛宕2丁目地区は住まいに安心ができてベビーブームが発生していたとも言えるのです。1973年1

月1日の0歳児の数は39人だったのが1974年1月1日には68人に急増しています。68世帯の「愛宕団地」の転入だけでは新生児の数は伸びません。それだけ住宅の確保は家族を成長変化させるのに大いなる影響を及ぼしたことになるのです。

●**通勤課題** 当時の最寄り駅は京王線「聖蹟桜ヶ丘駅」で、2年後の1974年6月に小田急永山駅が、10月に京王永山駅が開業しましたが、バス便であることには変わりなく「多摩センター」へのアクセスも確保したものの都心へのアクセスは小田急線よりも京王本線が優先されたようです。入居者の多くは子育てを前提とした入居者で、子供の成長とともに住戸の狭さが住みづらさとなりつつありました。そんな中でのオイルショックは住宅についても「量の時代から質の時代」を打ち出し、多摩ニュータウンでの住宅供給スタイルも大きく変化していきました。1973年(第1次)と1979年(第2次)の二度に渡って発生した経済変動は住宅事情を大きく変えてしまいました。ピークは1980年ですが建設物価の急騰により住宅価格はうなぎのぼりでした。住宅への投資額が増えてくると建物の質も問われます。社会は良質な住宅の供給を要請しました。公団で言えば団地

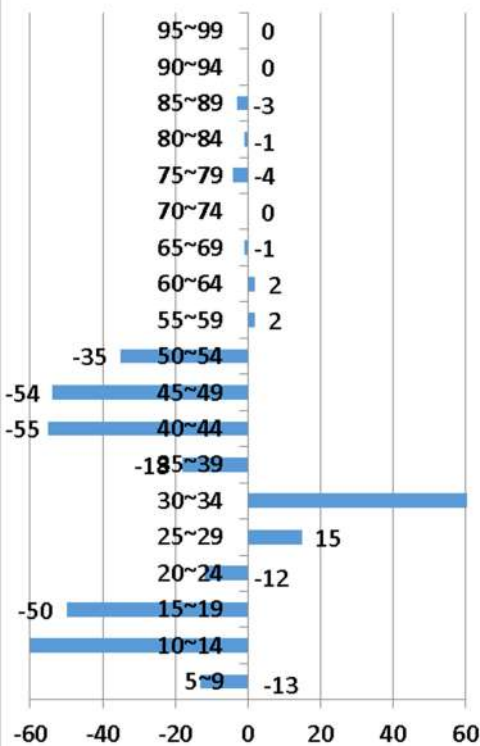
昭和53年-48年コーホート

愛宕2丁目住基台帳(1978-1973)



昭和58年-53年コーホート

愛宕2丁目住基台帳(1983-1978)



の名称にカタカナが加わり「グリーンメゾン」や「エステート」「タウンハウス」などのカタカナのネーミングで、平均面積も 80 ㎡を超えて住宅設備も向上していきます。良質な住宅を求めて人々は動きました。多摩ニュータウンでも住宅すごろくのはじまりです。

●**住替えの機運** 愛宕2丁目の2つ目のドラマはこうした新しい住宅への移住です。入居して10年も経つと子供も育ち、個室も必要になるという理由が大規模な移住を生み出すエネルギーになります。この場合40代以上の経済的に豊かな世代の転出が顕著になりました。そして移住した後の住戸に30代前半の世帯が入居する構図です。こうして新たな世帯が入居することで住まいのローテーションが成立するのです。

この場合オイルショック後のマンション価格は80㎡超で2,500万円ほどであり、当初取得した住宅価格も上昇しており、さらに年功序列で世帯の収入も上昇しているので、住宅価格が上昇していても既存住戸を原資に住宅すごろくが成り立った時代でも

あるのです。量から質への変換時期で、新規の分譲住宅供給量そのものは減少しているので必然的に市場ニーズは中古物件にも傾いていました。ただし、その時点で自らの収入では改善できない世帯もあり、経済的な理由での滞留も発生しています。とはいえコミュニティは新たな世帯の入居によって一新されることになります。

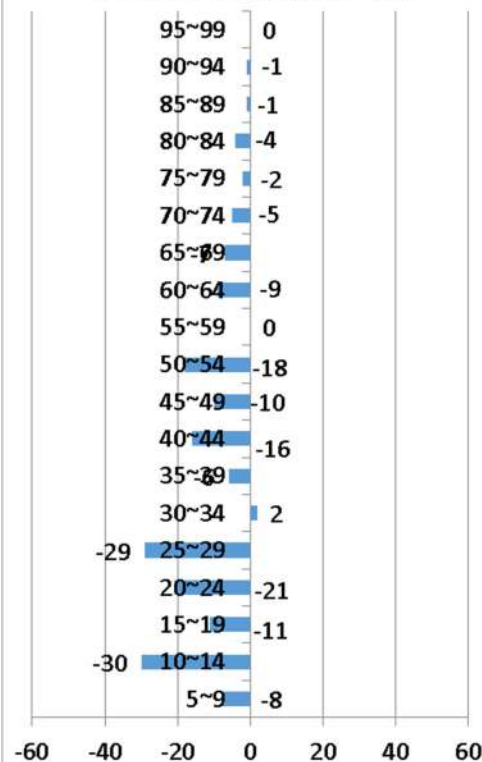
愛宕2丁目からの移住の動きは入居後5年くらいから始まり、バブル経済の前まで続いています。バブルで急速な住宅価格高騰が発生した段階で移住が止まることになります。入居後15年を経過しておりすでに初期入居の世帯では子供が旅立つ時期になっており世帯分離が進み始めていたことが背景でしょう。持ち家としては安定期に入っており、バブルで踊ることも無かったことが理解します。

●**バブル経済** とはいえ3つ目の動きとしてバブル経済下の住み替えが無かったわけではありません。バブル経済は1986年12月から1991年2月までの51か月間とされる資産価格の上昇と好景気とされていますが、当時の愛宕2丁目住宅の価格もうなぎのぼりになっていました。しかし当時は丁度、子供の学費などが必要になる頃でバブルに踊らされる人は比較的少なかったと考えられます。しかし持ち家を転売することなく他に住宅取得をしていった経緯が住民票の移動状況で見え隠れします。つまり1993年までの5年間で転入は殆どないのですが確実に転出は続いていました。それも資金的に余裕がある40代後半から50代に掛けて転出が見られるのです。

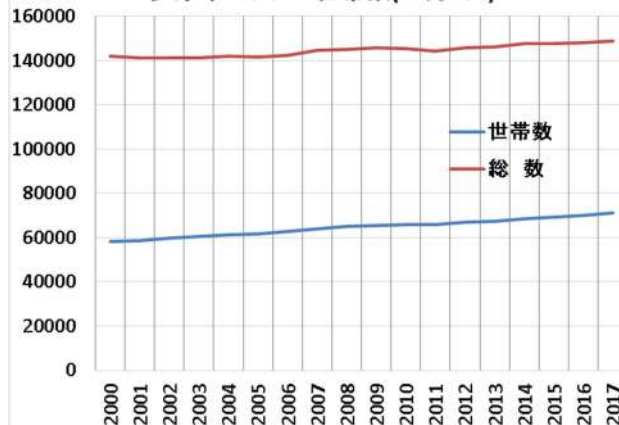
バブル経済は多摩ニュータウンにも顕著に現れました。筆者の記憶でも1986年(昭和61年)の公団分譲の売れ残り物件が年度の後半に急速に売れ始めました。それをきっかけに既存中古住宅価格

コラム オイルショックとマンション価格
1973～1975年までのマンション価格事例が「マンション60年史」高層住宅史研究会・編(住宅新報社)で紹介されています。1973年1086万円、1974年1507万円、1975年1523万円という価格上昇です。あっという間に1.5倍へと価格は跳ね上がりました。

平成5年～昭和63年コーホート
愛宕2丁目住基台帳(1993～1988)



多摩市の人口・世帯数(10月1日)



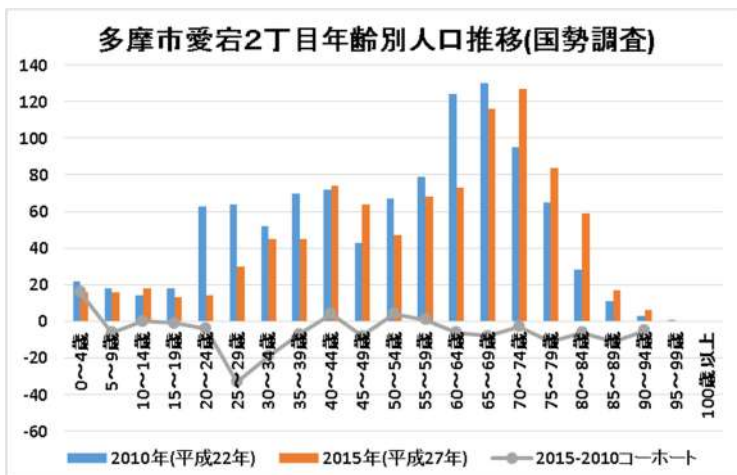
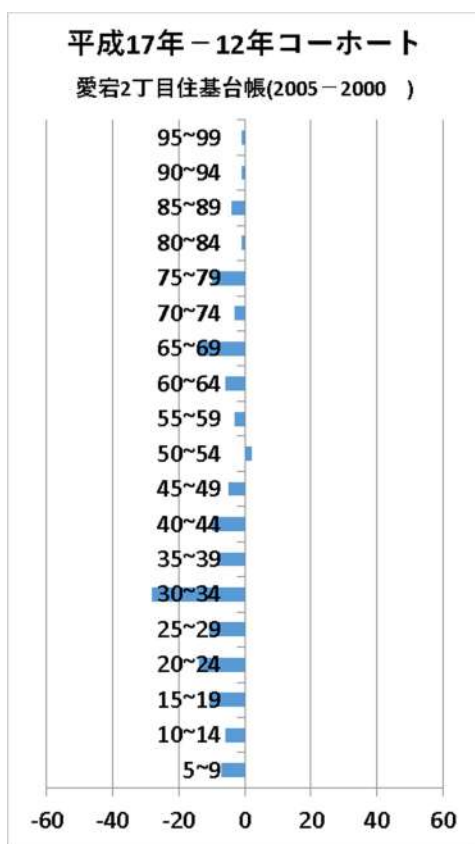
も高騰はじめ、この機会に中古を売却して新築に乗り換える世帯が急増しました。当然愛宕 2 丁目に於いても同様の動きがあるとは思われましたが、前述したように 1933~1988 年のコーホートを観る限りは初期の住替えの勢いはなく、転売して住み替える世帯はそれほど多くなかったと言えます。当時は団塊世代の住宅ニーズが高まっている時期でもあり、「これを逃すと生涯持ち家は持てない」という危機感が住宅価格高騰を是認する結果となり、多くの不良債権を生み出し自殺者も増やしたのです。多摩ニュータウンでの住宅需要はとりわけ新築物件に集中的に現れ、抽選倍率が 100 倍を超える物件が顕在化していました。そしてバブル経済が崩壊して以降、売れ残り物件の処理や大規模団地の施工不良が発生して資産バブルは収束したのです。

●マンションブーム バブル経済の後遺症は多くの不良債権を生み出し、多くの自殺者も増やしています。いわゆるバブル後の平成不況は長期のデフレに突入しました。銀行融資も停滞する企業融資よりも住宅ローンヘシフトしていき、金利も最低金利を更新してゼロ金利に近くなっています。かつての 5%台金利は想像できない時代になりました。日本経済は低迷し生活も質素になり生活スタイルも一変したのですが、マンションブームは続いています。

多摩ニュータウンでの住宅供給は供給量そのものは変わらないものの、公的供給から民間開発に移り、高密度な住宅供給が増加し始めました。特に 2005 年 3 月、多摩センター駅前の中央公園に面して商業地の開発緩和政策により容積率 400%14 階建て 132 戸というマンションも現れ、続いて 2007 年隣接して容積率 300%530 戸という大規模マンションが登場します、さらに 2013 年容積率 400%19 階建て 358 戸というこれまでの均質な街並み景観を崩壊させるようなマンションまで現れました。これもまた一種の住宅開発バブルと言えるかもしれません。

この多摩ニュータウンでの民間開発による住宅ブームは 2000 年の公的分譲廃止から始まったのです。その関係で人口減少が始まりかけていた多摩市の人口が回復していくのです。今も尚このトレンドは続いており、多摩ニュータウンに子育て世帯を呼び込む主要因になっています。

●人口コーホート 一方で愛宕 2 丁目地区の 2000 年以降の 5 年間のコーホートをみると、世帯分離による人口減少は継続して発生しているものの、人口移動は極めて少なくなっています。一部の住宅ローン等が組める世代の 30 代から 40 代に移動が見られる他、退職金などの一時的な収入の得られる 60 代、さらに老後の暮らしを固める後期高齢者に転出が見られますが、世帯数は減ってないので単身世帯や二人世帯が増加して人口減少のみが続いている状況だと言えます。そして課題は高齢化対策です。とりわけ単身高齢者の増加は喫緊の課題です。



エレベーターのない環境では住み続けることはできません。従って何らかの対策が必要とされて

いるのです。しかし高齢化対策は基本的には個人の問題とされ、団地管理組合の問題とはされていないようですが現実的には待ったなしの課題であり、行政施策では待てない団地の問題でもあるのです。だから高齢化対策を団地内で解決できるものならば具体化すべきものなのです。

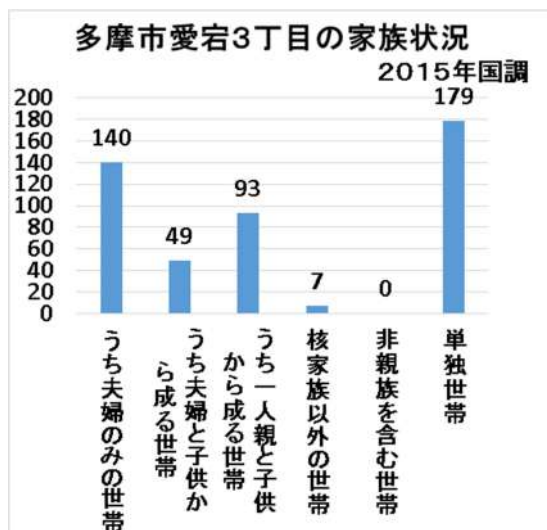
2010年と2015年の国勢調査で愛宕二丁目の年齢別人口を比較すると、2010年では65歳から69歳が最も多く、また2015年では70歳から74歳が最も多くなっています。つまり団塊世代よりも年長の多摩ニュータウン入居の第一世代が集中していることになり、今まさに直面している課題として2018年4月時点を想定すれば2015年10月時点の70歳から74歳の半数が75歳以上の後期高齢者になっている現実があることなのです。となれば、愛宕2丁目地区全体で高齢化対策は待ったなしの状況になっているはおわかりでしょう。

一方で隣接する都営住宅については高齢化がピークを迎えており、その建替事業が具体化している中で対策が摂られている現実と比較すると、分譲団地として独自で高齢化対策を行うことが緊急課題であることは言うまでもありません。従って類似する開発時期の分譲団地として、建替事業も含めた総合的な検討がなされなければならないのです。2015年の国勢調査では単独世帯が28.5%という状況で、その大半が高齢者世帯と思われる現実の中で、その高齢者にとってエレベーターのない住棟での居住の継続は困難であり、孤独死という悲劇も潜んでいるのです。

●都営住宅の建替 隣接する都営住宅、東寺方3丁目や愛宕3丁目は2020年代の建替完成に向けて建設準備を進めています。そこはすべて都営住宅であり、過半が75～79歳の後期高齢者である状況を踏まえて大規模に再生計画を進めており、建て替えにより世代交代や地区の住宅ストックの更新が行われ、新しいまちとして一変します。その結果、愛宕2丁目の分譲団地の孤立化、陳腐化がさらに顕在化することになりそうです。こうした状況は避けたいものです。都営住宅であれ再開発され周りが新しくなれば、相対的に変化のない旧態然の分譲団地は見劣りがして資産評価が急速に減衰する可能性が想定されます。従って早急に対応すべき対策を講じるべきなのです。

隣接が建て替えたからと言って愛宕2丁目地区も建て替えなければならないのではなく、愛宕2丁目地区の潜在力を活用して最善な施策を展開することを模索するのです。こうした状況を改善するには、管理組合として今後の団地再生への取り組みを加速させ、少なくとも団地の再生に向けた計画づくりを具現化させ真剣に団地再生を推進すべく環境を醸成していくことが喫緊の課題になるでしょう。管理組合が積極的ではない団地は衰退するのです。今後は間違いなく団地管理組合の優劣がはっきりして、人気の団地と不人気の団地が生まれるのです。

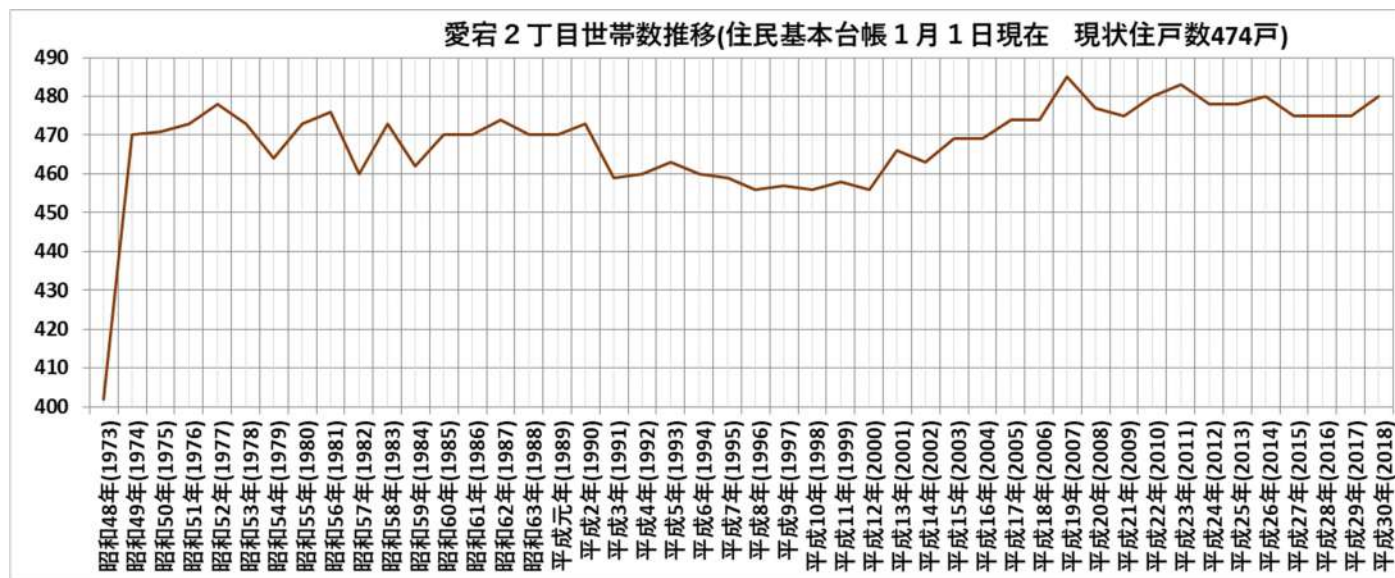
実のところ、愛宕2丁目地区の住宅は入手しやすく、持ち家傾向の多摩市民にとって買いやすい中古物件であることは確かです。52㎡62㎡の規模での中古住宅供給は比較的少ない物件になっています。特にそれが団地タイプで公的分譲という条件であることから住宅の一次取得者には購入しやすいものになっています。加えて中古物件は消費税の必要のない物件価格になりますのでサラリーマンであれば



住宅ローンも組みやすく、購入後の支払いも賃貸料と同等な負担で持ち家取得ができる程度なので、持ち家化しやすいのです。

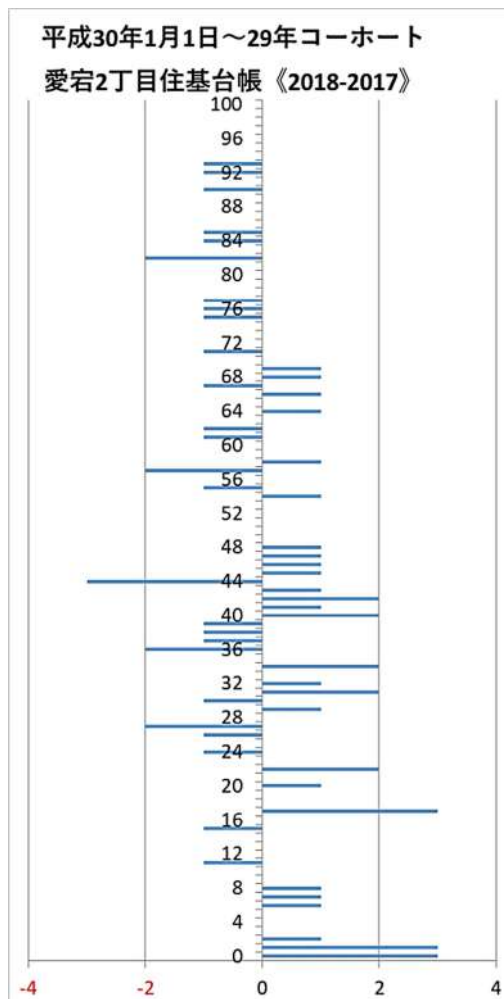
◆愛宕2丁目の空き家の発生動向

●二つの団地 街開き以来、多くの住替えが行われてきた愛宕2丁目地区では時代によってその頻度も変わっています。特にバブル経済までの住替えは人口のコーホートにより流動的に行われたことが解っています。それを住民基本台帳で世帯数の動きを観察することによりある程度理解します。以下のグラフは街開き以降の住民基本台帳の世帯数推移です。つまり住民票をベースにした他の地



域から転入転出した世帯の数と言えるのです。1972年3月「愛宕2丁目住宅」が分譲され1973年1月1日の段階では402世帯が入居しました。翌年「愛宕団地」68戸が分譲され470世帯が入居しましたが、それからの3年間は世帯数が住戸数を上回ります。原因は同居人の増加なのか、何らかの理由で住民票を移動する必要があったのかはわかりませんが、世帯数が住戸数を上回る状況が続きます。そして世帯数が2年にわたって急減します。住み替えです。その後は山と谷を繰り返してバブル以降は世帯数が住戸数を下回る時期が1991年から2000年まで継続し、2001年から登録世帯数が増え始めます。再び2007年にピークを迎えリーマンショックにより下降しますが住戸数に対して世帯数超過は続いているのです。

●愛宕2丁目地区は住宅不足 1住戸に住民票を異にする2世帯が住むという状況は、2000年以降、多摩市全体としては世帯数の増加する中で愛宕2丁目地区で言えば、特に2007年以降に顕著に見られるようになったものです。丁度リーマンショックでしたから、失業した子供が親世帯との同居を求め世帯数が増加したことも想定できます。実態調査をしないので詳しくはわかりませんが複数世帯の同居は姉弟家族、親子家族、友人家族など幾つかのパターンがありますが、家族関係の変遷がそこにあると考えられます。少なくとも



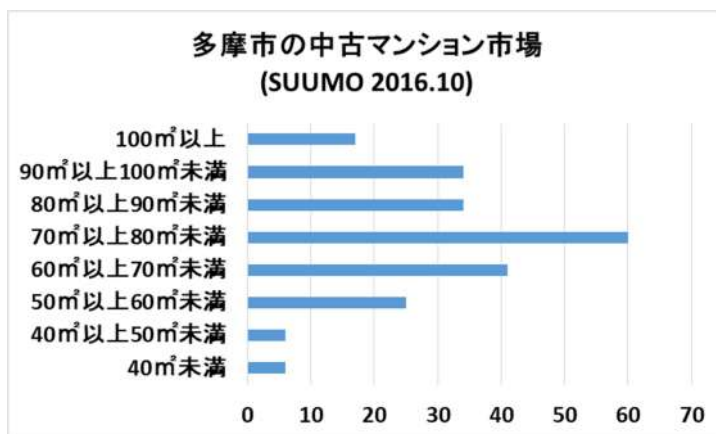
も高齢化した単身世帯などでは単一世帯のままでは住み続けられない背景があると考えられることも出来そうです。

解りやすいのは親の介護のための同居で、単身になった親との同居の場合や最近では離婚した娘と孫との同居など、散見される家族像でもあります。最も至近の2018年の「1年1歳コーホート」を観察すると17歳が3人増えて1歳が3人増えているという状況から想像を巡らせてみることもできます。「子連れで離婚して親元で育てる」という家族形態も今どきのスタイルかもしれません。ちなみに転入した17歳は男性2人に女性1人です。アパートを借りるより親元が安心なのかもしれませんね。

実際、多摩市民の居住形態は2007年をきっかけに賃貸居住が極端に減っているように見えます。公的借家に入居している世帯数も減少しています。その関係で賃貸空き家の募集戸数がうなぎ登りです。特に民間賃貸の入居者は急減しましたが、耳に入るのは「学生が自宅から通うようになったのでワンルームアパートに空きが集中している」という話です。確かに身の回りでそうした状況が見受けられます。その一方で持ち家世帯が増えています。多摩市の世帯数も増え続けていますから住宅総数も増えていく必要があるので、相変わらず新規の住宅供給も続いています。一時のマンションラッシュとはなりません。多摩センター駅周辺では着実に分譲マンションタイプの新規物件が供給されています。価格は中古マンション価格と比較すると高額に見えますが、低金利と優遇措置や共働き世帯という世帯構成が高額物件にも購入者がいるようです。

一方で中古マンションの価格はバブルのときのように高騰はしていません。安定した価格で市場に出ています。愛宕2丁目地区の中古価格は住宅の第一次取得者が購入しやすいものとして位置づけられます。2018年4月の販売物件が「愛宕団地」では初期間取りの880万円とリノベーション済み1350万円、「愛宕2丁目住宅」では初期間取りの52㎡850万円とリノベーション済み62㎡1480万円の4物件(SUUMO)が販売されています。つまり現状の住宅ストックの価値はちゃんと評価されており、中古流通業界でも45年経過した愛宕2丁目の集合住宅ストックは住宅資産として支障なく利用されており、不動産市場の中古住宅として機能していることになります。

●愛宕2丁目地区の空き家状況 このように住戸と世帯との相関を比較してみると、最近の愛宕2丁目地区では空き家がまったくないとの見方もできますが実態はどのようなのでしょうか。少なくとも多摩市の空き家調査を観る限りでは多摩市の中でも愛宕2丁目地区には空き家が集中しているように見えます。では実態はどうかと言うと、想像の域を出ませんが、単身者の入院や長期にわたる出張などで留守



宅になっている状況はあるでしょうが、処分に困って空き家がが続いているという状況は無いように思います。市の空き家調査で想定されるのですが、実態としての空き家はあるのに売りに出されていない状況と考えると、むしろ空き家はそのまま温存されているようにも思います。

不動産市場では中古市場に物件紹介されていれば 3 ヶ月ほどでは売却できているように見受けられます。多摩市の中古マンションの不動産市況は基本的に売り手市場です。右図の 2016 年でも、販売中の中古マンション総数としては 223 件ですが、2018 年 4 月でもホームページ上では 242 件であり、ダブル募集などの件数を減すれば実質的には同程度の販売戸数になっていると思われます。つまり中古マンション市場に空き家が殆どない状態だと言えます。ちょっとデータが旧くなってしまったのですが、最新の 2013 年住宅・土地統計調査の持ち家共同住宅戸数と比較してみますと市場には居住戸数の 1%程度しか出ていないことが判ります。市の空き屋調査では空き家率が 1.5%とされていますので、少なくとも 0.5%程度が潜在空き家と言えるのかもしれませんが。

調査年度をまたいで実数の比較をし始めると、幾つかの矛盾に到達するのですが、多摩市の空き屋実態調査(2016.3)では持ち家集合住宅の空き家を 24,193 戸のうち 370 戸としています。同時期に SUUMO(2016.10)では 223 件の販売があり、本論では差し引きの 147 戸が潜在空き家としました。しかし、2013 年の住宅・土地統計調査の空き家の内「その他の住宅」が 490 戸となっていることと矛盾が生じます。「その他の住宅」に分類される空き家には戸建て空き家も含まれますが、多摩市の実態調査では 190 戸となっていますが、実態調査の方が 150 戸ほど少なく出ています。實際上、住宅・土地統計調査の母数が 1/5 から 1/10 の範囲でのサンプル調査になっていることの矛盾が出ているのでしょうか。

●多摩市の空き家予測 将来的な空き家予測を検証するには「空き家数/住宅総数」が基本に広報されていますが、本来は「住宅種別空き家数/住宅種別世帯数」で表すべきで、生活している世帯数を根拠に、さらに持ち家ニーズと賃貸ニーズに区分すべきだと考えています。特に賃貸空き家については公的な賃貸住宅でも UR 賃貸住宅と都営住宅では全く違う需要がありますし、民間の賃貸マンションもワンルーム賃貸とファミリー向け賃貸とは需要状況は大きく違います。中でも多くの空き家を発生させている UR 賃貸住宅やワンルーム賃貸については需要と供給のミスマッチが発生していて、空き家数の増加が顕著であるなど課題も多い



いのです。現状からするとまずは「賃貸住宅総数/賃貸世帯数」と「持ち家住宅総数/持ち家世帯数」とを区別して捉える必要があります。

そこで多摩市の空き家実態調査を利用して「賃貸住宅総数/賃貸世帯数」に数値を置くと「 $33,506 / 28,617 = 1.17$ 」となり、借家については借家居住世帯に対して 17%の余剰があり、持ち家世帯については「 $36,939 / 35,719 = 1.03$ 」となり



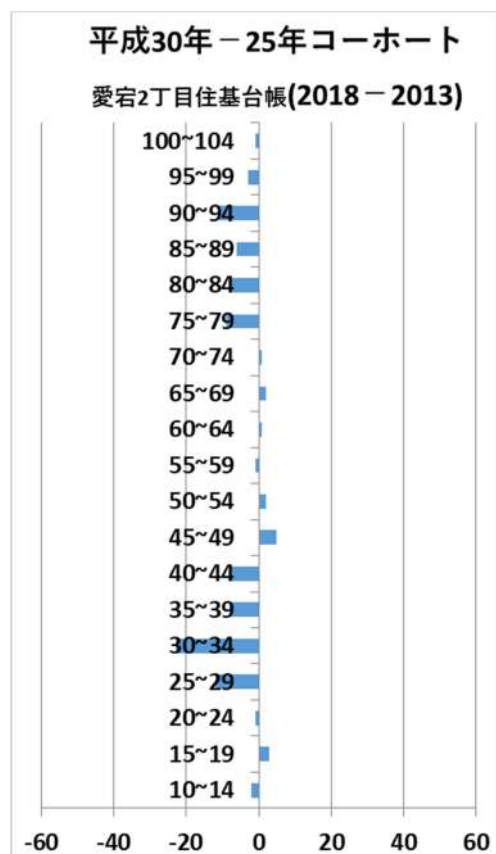
3%の空き家率であることがわかります。以上のことから今後の世帯数の推移と住宅供給数とのバランスにも因るのですが、多摩市での新築分譲住宅の供給の売却状況や中古分譲住宅の売却数の少なさなど、当分の間持ち家市場は安定して継続すると考えられます。従って経済的な背景としては賃貸用の空き家対策が問題視されると思いますが、持ち家については高齢化が進み入院などで利

用していない住宅が増加するとは思われますが、それほど緊急課題とはならないように思います。

賃貸住宅の空き屋状況が心配です。特にワンルームアパートの空き家が増加していることが気がかりです。空き家のオーナーは殆ど多摩市民で固定資産税を含めて市の財源を構成しています。こうした家主の経営母体が揺らいでいます。そして現状でも空き家が多いUR 賃貸住宅については、良質な空き家としての活用を模索しなければなりません。日本一の大家ですので、市民があるいは行政が何を言っても聞く耳を持たない状況です。改善を望んでも事業主体である独立行政法人都市再生機構(以後URと称す)の資産活用の方向性が定まるのを待つしかないようです。折角の都市の資産を有効に活用するという役割は単にオーナーである「UR」のみに任せるのではなく、行政が対峙して利用者である市民を巻き込んで改善を提案することも必要ではないかと思うのです。

●愛宕2丁目地区の賃貸利用 こうした状況は愛宕2丁目住宅の賃貸利用にも影響しますが、賃貸事業は基本的には利便性が基本となる市場で、バス便の地区での賃貸利用への動きは比較的少ないものと考えています。特にバス停前の「愛宕団地」はともかく、山上に位置する「愛宕2丁目住宅」の棟では賃貸運用は困難であろうと思います。従って今後発生するのは売却もできずに空き家化する「その他の住宅」の増加で、特に4階5階という住戸は市場価格も低迷して市場ニーズのないものになることが容易に予想されます。

ではこういった世帯が愛宕2丁目地区に転入転出しているのでしょうか。最近のデータとして2018年1月1日までの5年間のコーホートと1年間のコーホート(9ページ参照)を並べて観ると、概ねの動きが見えてきます。まずは高齢者の退去(死亡も含む)が明確になってきました。5年間を累積すると確実に高齢者が減っていることが解ります。一方で5年コーホートではわからない動きですが幼児を持つ子育て世帯の転入が1年コーホートで観られます。また1年毎のコーホートを連続してみると動きは多様です。5年コーホートでは結婚や子育て真っ盛りの世代が顕著に転出していると思われるのですが、1年コーホートではむしろ転入していることが解ります。



転入転出とそれぞれの世帯のドラマがありますが、全く同一ではありません。親と同居する為の転入や、親の介護や子持ち離婚での同居など多様です。先に紹介した2018年1月1日の1年コーホートを確認すると、ゼロ歳が3人、1歳が3人、2歳が1人と幼児が増えているのです。子育てのために確実に若い世代も入っているのです。また60代になって転入した人もいます。定年退職まで社宅にいたのでしょうか、老後の準備のための持ち家化でしょうか。家族のカタチは様々です。

愛宕2丁目の最初の家族事情は殆どが「夫婦と子供」という核家族で同一でした。これからは多様な家族が混在して生きていく社会です。こうした状況を共有して多様な住まい方を容認する幅の広い住宅ストックを蓄積し、機が熟せば建替などの機運を高め、抜本的な再生を目指すことが必要になるかもしれません。そのためにも現在の高齢化による住まいの矛盾を改善し、家族の成長変化に伴って住み続けることができる団地経営を行うことが課題です。こうした環境を確保していくのも今後の管理組合や居住者の取り組みに期待したい所ですが、実際的には当事者では限界で周辺からのサポートが欠かせません。

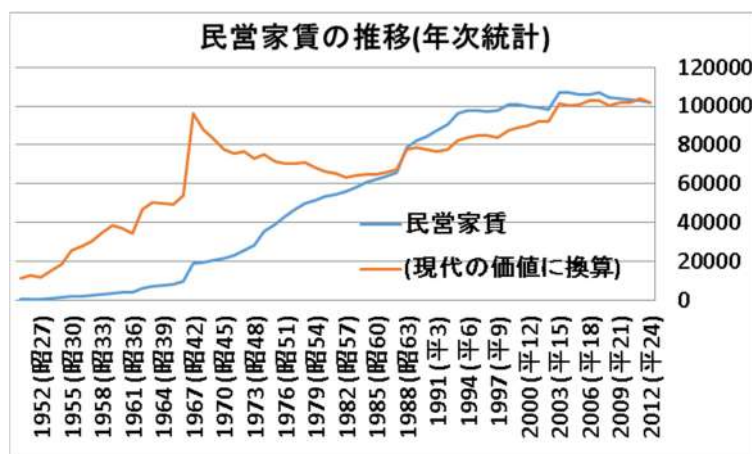
特に団地全体のコミュニティや団地固有の潜在価値をどう評価するか、高齢化問題と空き屋問題

が生み出す弊害からどのように離脱するかなどの課題解決に着実に取り組まなければならないのです。一つの側面では愛宕 2 丁目住宅の住戸としての価値が好評価されている現実をどのように受け止めるのか。都営住宅の建替などで資産価値の陳腐化が起こると想定されるなかで、団地内での棟の位置や階数による市場価格の違いが、居住者の利害が分かれるところです。こうした事情を公平に評価して、共通の価値観を醸成することが団地再生の可否を占うことになるのですが、愛宕 2 丁目地区の再生はまだ緒についていないのです。

●愛宕2丁目住宅の不動産活用 住まいの需要と供給が飽和状態になると住宅価格は不動産としての流動化価値ではなく利用価値で評価されるようになります。つまり一つのマンションとすれば、市場価格の変動はなくなり、住宅としての利用価値を評価して市場価格が決まるようになります。つまり建物の評価を「何年使えるか」「その場合の家賃相場はいくらか」「減価率は」「市場性は」などが評価され価格が決定されます。計算の方法としては「持ち家」か「借家」か、という比較にはなるのですが現状では「借家」が余りすぎていて「持ち家」が足りない状況ですので、比較的「持ち家」が高く評価されます。それが飽和状態になれば「持ち家」もまた「賃貸」と同じように市場価格に委ねられるようになるのです。

たとえば今後 30 年間使う予定の住まいを「持ち家」「借家」で比較します。そもそも持ち家と借家では供給されている状況が違うので単純比較は難しいのですが、敢えて割り切って比較してみると、以下の計算式が成り立ちます。中古価格は実態の取引事例を参考に 30 年間そのまま利用できるようにリフォーム済みの価格を設定していますし、賃貸については近隣の物件で対応させましたが、30 年を通して持ち家と同様な賃貸を借りるとして設定した家賃価格です。

現状では建物を購入する場合には金利が低いので支払額も安定しています。従って買いやすい状況だとも言えます。それだけ中古価格が下がってくるとさらに持ち家志向は高まる状況です。そしてその分、賃貸住宅家賃は下がり続けますが、賃貸家賃には限界があります。利用者がいなければ賃貸住宅経営自体が破綻して、さらに不動産評価が低くなればさらに市場価格は下がり、次第に利用されない状況が長くなり、管理が悪ければ全体が廃屋になってしまいます。ただ、賃貸の場合には公的賃貸住宅であれば管理も統一されていますし、団地やマンションの場合には管理組合があるので、ある程度のクオリティは保たれそうです。



期間・適用	賃貸(公的住宅 25 年)	持ち家(分譲団地 25 年)
住戸規模	最寄り駅徒歩 7 分	2 階 91 m ² EV 無し
初期費用	敷金 30 万円 家賃 15 万円/月	中古価格 2,880 万円 仲介手数料 100 万円
30 年後累積	家賃合計 5,400 万円	修繕積立金 540 万円 固定資産税等 300 万円 ローン金利等 310 万円
30 年後資産	資産合計 30 万円	資産合計 1,000 万円
収支合計	費用－資産 5,370 万円	費用－資産 3,130 万円

※上記の計算は家賃と金利が安定していることを前提に計算

◆団地周辺の課題と提案

[illegible]

① 敷地の高低差	敷地の高低差が大きく、各棟間の行き来も困難
② 交通の利便性	バス便の団地で、日常的利用は1路線
③ 食品などの商業施設	近隣スーパーの閉店で日常の買い物が不便
④ 街並の賑わい	折角の愛宕南通りの賑わいもない
⑤ 建物へのアプローチ	段差のある敷地でさらにエレベーターのない住棟
⑥ 高齢者の住まい	高齢者が増加している中での居住継続は困難
⑦ 子育て支援	子育て世帯が少なく孤立する傾向がある
⑧ 建替などの検討	思い切って建替の計画も必要
⑨ 介護環境整備	高齢化が多様で高齢者介護施設も検討

① 高齢者が避難できる住まいをつくる	団地内で住移れて共に暮らせる住まいを建設整備する
② 高齢者が活躍できる施設をつくる	団地内で高齢者が役割を担い働ける場をつくる
③ 高齢者の住宅資産を有効活用する	効果的なリノベーションメニューを推進する
④ 子育て支援体制を確立する	子育てを相談する、手伝える、委託する、組織をつくる
⑤ 通勤通学を楽にする	最寄り駅のアクセスを容易にするための工夫を考える
⑥ ダブルインカムを容易にする	共働き世帯が住み続けられる団地にする
⑦ コミュニティ醸成を支援する	育成されたコミュニティをさらに醸成させる

⑧ 団地の魅力度を上げる	多様な活動を連続することでブランディングを構築
--------------	-------------------------

◆団地全体の改善課題に対応する改善アイデア

改善テーマ	いくつかのアイデア
① 敷地の高低差	最寄りのバス停から 23m、永山駅方向からは 42m もの高低差があるので、団地全体で再編を考えた場合には愛宕南通りに沿った開発が優先されるべきです。
② 交通の利便性	現在、団地内をミニバスが運行されていますが、日常的に利用できる交通ではない。そこで基本的に、当該団地居住者の公共交通は愛宕南通りのバス停に集約することが望ましい
③ 食品などの商業施設	団地の居住者にふれあいやすい場に商業施設が必要です。生活エリアの方向性を見定めた位置に利便性を整備することが必要です
④ 街並の賑わい	団地の再生では町並みの賑わいが欠かせません。その場合には商業施設のみならずコミュニティ施設などを含めて土地利用のメリハリが必要だと考えます
⑤ 建物へのアプローチ	各棟の敷地高が大きく変化していて、生活の場にアクセスする方法が必要ですが、建物そのものが幹線道路に近づくことが大切のようです。
⑥ 高齢者の住まい	団地内の世代循環を推進する方法として管理組合が独自で高齢者の現状が無理になっています。特に単身用の住宅などを整備し管理組合が賃貸住宅として提供することも可能です。
⑦ 子育て支援	高齢者が健康で生活する上では、生きがいの場を創出することが必要で、子育て支援などでの高齢者が子育てを支え地域で相互支援のできる場を整備することも可能です。
⑧ 建替などの検討	団地全体を抜本的に再生する方法として建替事業がありますが、当該団地の敷地を有効に活用した方法として丘陵部の敷地を売却して建替の費用に当てることも考えられます
⑨ 介護環境整備	当該団地の高齢者の数は今後も増加しますが、こうした高齢者支援には多様な住宅や施設が必要になり、団地内にも多様な居住者優先の高齢者介護施設整備も可能です。

◆住み続けるための具体的施策

具体的施策	施策実施への環境整備
① 高齢者が避難できる住まいをつくる	エレベーターがないので、そのまま在宅支援ができないのだから、エレベーターが無いことをメリットとして捉える住宅施策があってもいいはず。だから介護支援が可能なバリアフリー住宅を管理組合が整備して団地居住者に格安で提供できる仕組みを組み立てよう。
② 高齢者が活躍できる施設をつくる	多すぎる、あるいは多くなる団地内の高齢者が活躍できる場を団地内に造ることは可能です。具体的には子育て支援の役割を担い、高齢者が働ける場をつくること。それが「住み続けられる団地づくり」に結びつくのです。
③ 高齢者の住宅資産を有効活用する	若い世代が飛びつきそうな、カッコいいリノベーションメニューを提案する。実際、リノベ業者が提供する不動産は見掛け倒しが多く、住まいの本質的な改善を怠っているものが多い。そこをカバーして「買って安心」「買って割安」な住宅を提供しよう。
④ 子育て支援体制を確立する	シングルマザーも安心できる「子育ては団地が保証」する支援体制を構築しよう。子育て経験豊かな高齢者が相談を受ける。そして子育てを手伝うし、ベビーシッターはあたりまえ、団地の先輩ママパパが子育てを受け持つ組織があるのだ。
⑤ 通勤通学を楽にする	保育園の送迎は団地の子育てチームが担います。団地の育児ポイントに集合した幼児は団地内の支援チームが保育園までの送迎を担います。残業で遅くなったパパママには夕食食べさせてお迎えまで安心です。団地が保育ビジネスと学童ビジネスを担います。
⑥ ダブルインカムを容易にする	働き手が少ないのだから共働き世帯はあたりまえ。それを支えられない団地には誰も寄り付かないのです。高齢者だけではない。共働き世帯もひとり親世帯も「住み続けられる団地」にするのが基本目標。
⑦ コミュニティ醸成を支援する	「見守り」「お世話」「気配り」「手伝い」「応援」「気遣い」など、実は孤独を助ける仕掛けでもあるのです。相互に助け合えるコミュニティこそ、醸成した生活環境だと思うのです。こうした価値を共有したいものです。
⑧ 団地の魅力度を上げる	「住みたい団地」「参加したいコミュニティ」「自分もできるかも」と思わせる団地を育てよう。団地の魅力づくりは実は居住者の活動から始まるのです。諦めないで「いいと思う活動を続ける」ことが団地のブランディングを形成することになるのです。

■既存住棟住戸のリノベーション

◆住棟性能の確認と住戸内再生

住戸のリノベーションによって快適な住環境を確保します。その手順はハードとしての住棟診断に始まり、その改善策の実施、そして住棟の性能アップと個別住戸のリノベーションになります。建物の安全確保として住棟の長期活用が保証されない限り住戸のリノベーションには成立しません。従って耐震診断は基本です。多摩市にも補助事業があり、補助を活用することが肝要です。

現実的に気がかりなことがあります。サッシは断熱サッシに取り替えましたが、それにより内壁に結露が発生していると思われます。また洗濯機の排水が雨水管に接続されているようです。

◆既存住戸のリノベーション提案

●安全な住戸として長期に活用するためには棟別耐震診断とインスペクションは欠かせないものです。既存の建物構造は3種類あり、まずは耐震性能評価が待たれます。その結果しだいでは補強工事及び性能改善工事を実施する必要性が生じます。

●壁構造の建物は南面三室の「既存北入りプラン」です。最近のマンションでは住戸の間口が狭く奥行きが長いプランが標準となっている中で、南面三室は貴重です。しかも壁構造なので耐震的にも安心であるという評価を受けています。また、柱のあるラーメン構造の建物は管理事務所のある棟の他、北入と南入りの住棟があり安心のためにも耐震診断の結果が待たれます。

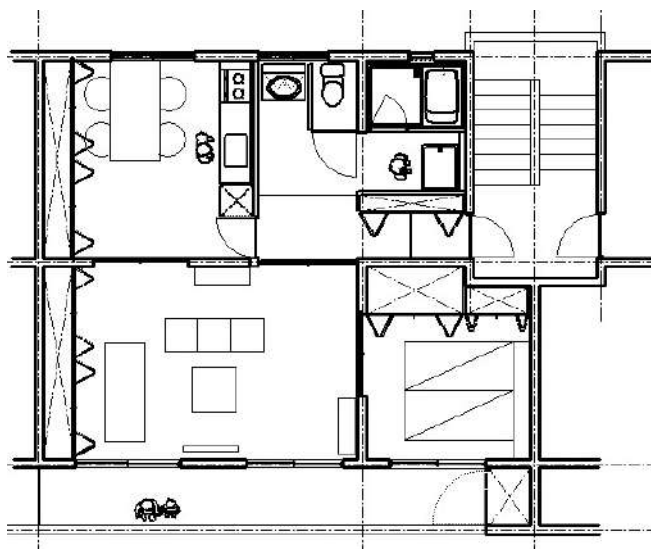
既存北入プラン壁構造



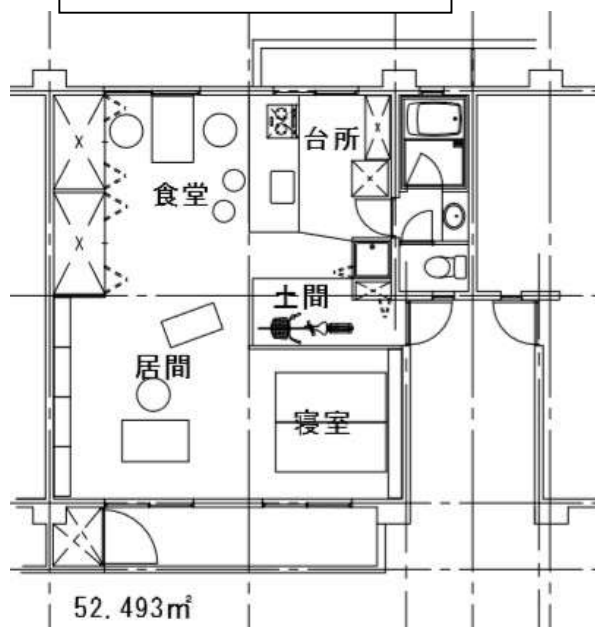
既存南入プラン



北入プランリノベ(案)



南入プランリノベ(案)



◆高齢者の住み替え可能な循環型団地の提案

●団地の住戸を有効活用 既存の住戸を活かして長期に住み続ける、あるいは資産を長期に活用するためには適切

なりリノベーションが欠かせません。そこで、居住者の希望をお聞きする前に一方的にはなりませんが「エコリノ提案」として当該団地に適用できそうなリノベーションモデルを紹介し、具体的なリフォームやリノベーションの議論に結びつくたたき台としての具体的提案をご紹介します。

リフォームモデル
単身高齢者 × 54.37㎡

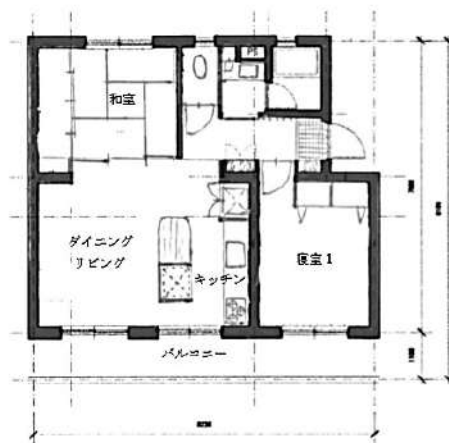


before

リフォームモデル（シェアハウス）
高齢者2人 × 54.37㎡

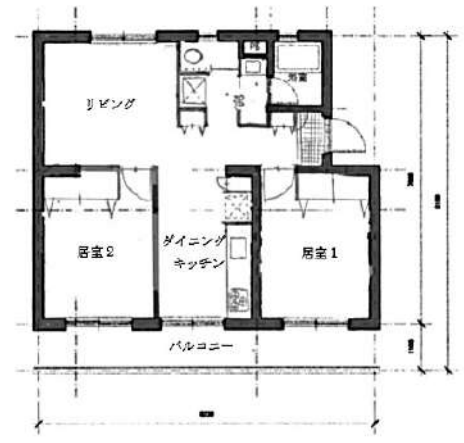


before



after

リフォーム住戸平面 (1/100)



after

リフォーム住戸平面 (1/100)

47 年経過し

た現在の団地は目の前の改善すべき事項に対応するとともに、10年後20年後を想定して建替を組入れた大規模再生を意識しなければなりません。すでに2020年までに周辺の都営住宅の建替が終了して環境が一変する可能性があります。戸数こそは増えませんが、高齢者にとって安全安心な住戸が供給され子育て支援も充実しているはず。こうした周辺整備の動向に伴い近隣の閉鎖した商業施設の再生や交通環境の改善などが図られるはず。これらの改善に併せて、愛宕2丁目住宅も変貌することが期待されます。具体的には周辺の都営住宅には全てにエレベーターが設置されます。結果として5階建ての老朽化しエレベーターもない分譲団地が孤立するように存在することになるのですが、当団地でも居住者に寄り添った改善が必要になってきます。その一案として「エレベーターがなくても高齢者の居住支えることができる住宅」を新たに供給する手法を提案します。

最も容易な施策は、高齢者の住まいを1階に移動させる方法です。その場合には個人間の売買で住み替えするのではなく、1階に管理組合が準備するバリアフリー住宅に賃貸させる方法をとります。基本は二人以上での居住です。モデルプランとして「夫婦での入居」の場合と「単身での入居」の場合と二通りを参考に提案していますが、夫婦用も単身二人用も同じ間取りで提供することも可能です。基本は管理組合が賃貸運営することで資産の共有が可能になり、老後の過ごし方にも応用が効くことになるのです。それまで所有の住宅は売却するもよし、賃貸するもよしです。

●空き地に単身高齢者の住戸を建設 今一つの方法は、高齢者が住み替える施設を整備することです。これは基本的には単身世帯向きですが、高齢者のアパートです。「アパート」というとなんだか貧相なイメージですが、「コレクティブハウジング」だとか「グループリビング」や「コ・ハウ

ジング」などの呼び方がある共生型住宅です。イチオシの高齢者アパートは「COCO 湘南台」
<http://www.coco-shonan.jp/>で 10 人のグループリビングですが、今も健全に続いています。『「COCO」とは Community(コミュニティ)：地域社会とかかわり、Cooperative(コーポラティブ)：力を合わせ協同していく、という意味で、2 つの言葉の頭文字からとったものです。』と解説があります。こうした柔らかいコミュニティを団地内に設置したら良いなと以前から思っています。

こうした施設整備についても「居住者アンケート」で提案したいと思っています。直接的に建設の是非を問うわけではありませんが、団地内にあれば良い施設として選択肢に入れておく必要があると感じているのです。もちろん具体化には大きなハードルがあるのですが、必要な施設だという認識が共有できれば具体化も可能だと思うのです。エレベーターも無い 4 階や 5 階に住んでいる高齢者は苦労しているはずですが、70 歳も過ぎてから不動産の買い替えなどはできません。だから管理組合で住み替えをサポートできる仕組みがほしいのです。そのために管理組合が運営する高齢者用アパートがあれば、その人に対応した住替え誘導も可能なのではないでしょうか。それにより、若い子育て世帯が入居できれば、間違いなく循環社会が形成されるのです。



個々の居住者が納得する事業化実現には大きなギャップがあるように思いますし。一つ一つのハードル超えが欠かせないので、「居住者アンケート」を通して具現化したいと思います。特に現状の不満や困難ごとなどが噴出するアンケートですので、これらの結果を精査して、新たな居住の可能性を広げる手法として施設整備の具体化を進めたいのです。実際的には施設整備を直接的に希望する人は少ないと思いますが、次第に思いを醸成することが必要になります。こうした支援をエコリノ協議会が行い、「エコリノ提案」を通して団地の未来への示唆を具現化することになっていたきたいのです。

◆ネット・ゼロ・エネルギー住宅を目指して

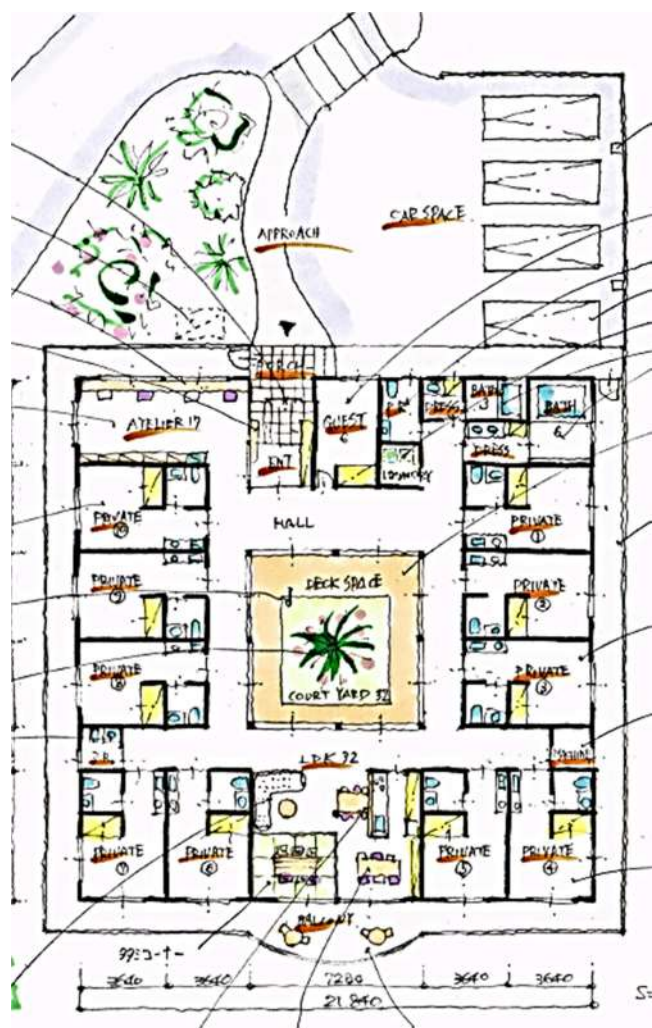
●オール電化の高齢者住宅 集合住宅の住戸エネルギーのネット・ゼロは大掛かりになるのですが、団地の中の独立した新築施設のネット・ゼロ・エネルギー化はそれほど難しいことではないでしょう。特に高齢者にとってのエネルギーはやはり電気です。それも再生可能エネルギーで賄う「ネット・ゼロ・エネルギー集合住宅」は究極のエネルギー環境として目指すべき一つの目標です。地球温暖化がこれほどまでに災害危険度を増したことはありませんし、地球規模での CO2 削減が喫緊の課題になっていることも共通認識です。そのために、再生可能エネルギーを活用することは、小さな一歩でも進めなければならない事業なのです。

そこに太陽光があり太陽熱があり、地熱があり風があり緑陰が環境をつくります。日本ではネット・ゼロ・エネルギー社会を実現するために HEMS「Home Energy Management System (ホーム エネルギー マネジメント システム)」から普及を始めていますが、造語ですが棟別の環境を MEMS「Mansion Energy Management System (マンション エネルギー マネジメント システム)」に展開し、さらに DEMS「Danchi Energy Management System (団地 エネルギー マ

ネジメント システム)」をもって完結するシステムを組みたいものです。そこまで発展すると街全体が地域完結型エネルギーを具体化する CEMS「Community Energy Management System(コミュニティ エネルギー マネジメント システム)」の構築に向けた事業支援ビジネス (省エネ・節エネ・創エネのビジネス展開)にまで発展すると思うのです。そのためにもまずは団地内の一画にネット・ゼロ・エネルギー集合住宅の実現を提案したいのです。

●24m 四方の屋根の活用 先に示した高齢者住宅をモデルとして、再生可能エネルギーの可能性を検証してみましょう。建物には中庭があるので全面的にはソーラーパネルが張れないのですが、屋根材として想定する折板屋根に太陽光発電パネルを並べると、太陽光パネルは250枚ほどと太陽熱コレクターを20枚ほど配置する事ができそうです。それをソーラーパネル1枚が300Wのパネルとして計算すると75kW規模の施設にはなり、東京の標準的な発電量である1,100kWh/kWをベースに年間の電力量を計算する82,500 kWhになり、施設内の年間電気使用量を十分賄えそうです。実際的には設備の投資効果からパワーコンディショナーの性能や効率のいい売電システムを導入して施設規模としては50kWの施設として設定します。また、給湯については団地内の選定樹木などを活用できるバイオボイラーを活用して、ソーラー・コレクターからの給湯を加熱して、必要エネルギーを生み出す仕組みとすることでゼロ・エネルギーを可能にします。

現状の計画では平屋を想定して10戸ほどの計画ですが、施設の屋根全面を利用する場合、エネルギーを生み出す規模としては3倍の30戸程度の電気量も確保できそうですので、高齢者住宅のニーズ如何で対応可能だと思います。あくまでも需要調査によって決定することにしてもいいと思います。なお、高齢者住宅としての需要予測については今後増加傾向が予測できるところですが、詳細な需要調査などによる将来計画を策定して、計画的なムダのない段階的な整備が行えることを組み入れたい。



- 最初にすべきことは単身高齢者への居住支援です。まずはバリアフリーで住み替えできる環境を造ります。
- 具体的施設整備として、高齢者が単身で居住できる住戸と、子育て支援に高齢者も関わることができる場作りです。長期に世代を超えて利用することを前提にして規模は広めに設定します。
- あくまでも施設の規模やメニューについては居住希望者や専門家を交えて協議しながら進めますが、ワークショップなど入居予定者や子育て世帯などを交えて決定していきます。
- 高齢者世帯には捨てきれない物が山積しています。その為の物置スペースを確保します。たとえば50㎡の住戸から24㎡の住戸に移動するので家具などが余ります。捨てられないものも多く有るので保管庫も造ります。
- 個々の住戸は24㎡ですが、類似の高齢者住宅と比較すると広めに設定します。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅と同等以上を確保します。

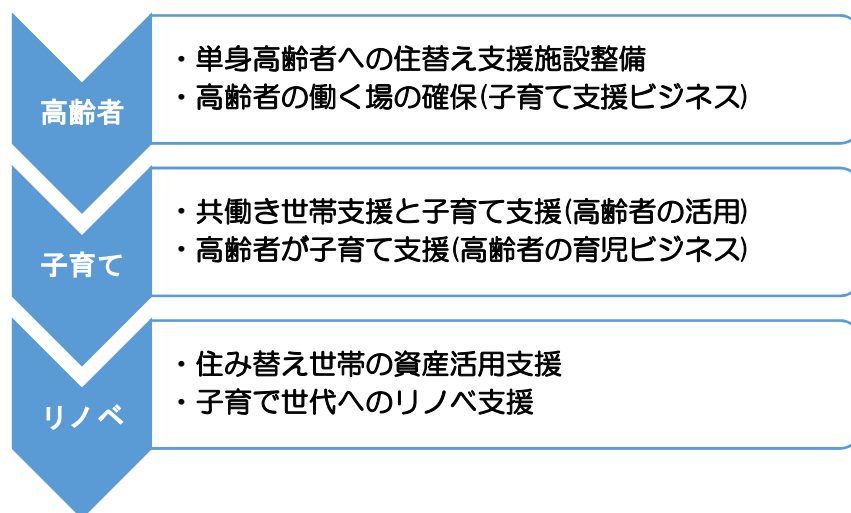
■団地内に高齢単身者の住替えの場を提供

◆団地内必要施設の段階的整備

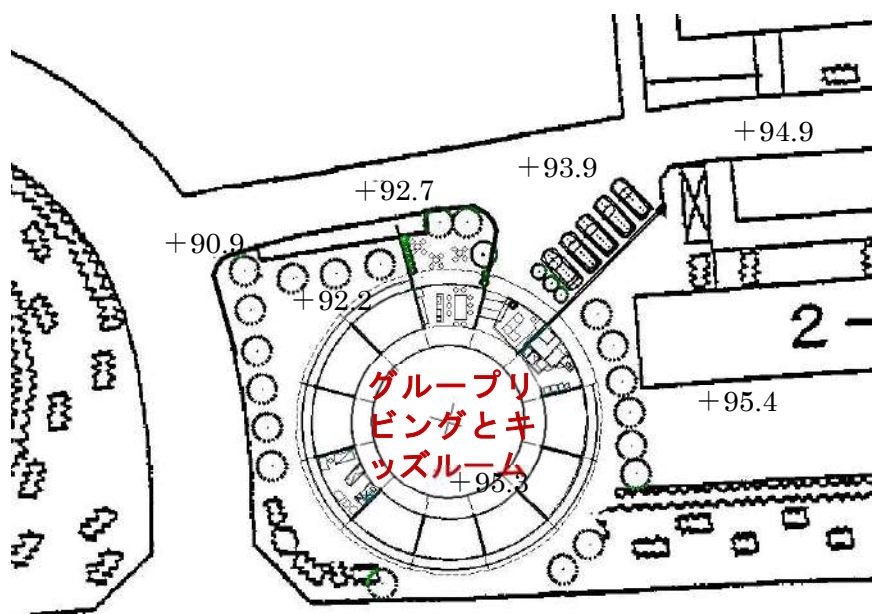
●**単身高齢者を救う** 長期ビジョンの中で最初にすべきことは滞留している単身高齢者の救済です。そのために単身者同士で見守りを行い、共に暮らす場を創出することで既存の住戸では暮らせない単身高齢者に対しての住み替え出来る場を提供します。

商業主義の民間施設ではなく愛宕2丁目住宅の居住者のための、経済的に負担の少ない費用で入居できる施設を企画整備するのです。

施設は高齢者の住まいであるとともに高齢者の生き甲斐や経済を支える場でもあります。その為に子育て支援ビジネスを創出して子育て世帯への支援を提供できるように複合的な施設として整備することが望ましいと考えています。具体的には子供を預かり保育施設への送迎を行う他、学童保育を引き受けるなど子育て支援を行うことで若い世代の流入と高齢者の収入を確保するのです。



●事例 1 高齢者のグループリビングとキッズルーム



●最初にすべきことは単身高齢者への居住支援です。高齢化した身体では階段と坂道は負担で、まずはバリアフリーで外出できる環境を造ります。バス停に最も近い位置に需要に併せたグループリビングを造ります。

●具体的施設整備として、高齢者が単身で居住できる住戸と、子育て支援に高齢者も関わることができる子供と高齢者の共生の場作りです。長期に世代を超えて利用することを前提にして規模は広めに設定します。

●あくまでも施設の規模やメニューについては居住希望者や専門家を交えて協議しながら進めますが、ワークショップなど入居予定者や子育て世帯などを交えて決定していきます。

●本提案は施設規模の目安としては9人を一つのユニット(想定家族)として、2層3層と重ねることが可能な提案としています。従って今後の需要など将来ニーズに対応した整備が可能です。

●高齢者世帯には捨てきれない物が山積しています。従ってその為のストックスペースを確保します。たとえば50㎡の住戸から24㎡の住戸に移動するので家具などが余ります。捨てられないものも多くあるのでストックスペースも造ります。建物の基礎部分の地下空間を利用することが可能でしょう。

●個々の住戸は24㎡ですが、類似の高齢者住宅と比較すると広めに設定されています。有料老人ホームの介護居室は、1室あたりの床面積は18㎡以上で、1人あたりの床面積が13㎡以上であり、サービス付き高齢者向け住宅が床面積25㎡以上を想定していることから比較すると施設を共用していることから同等と考えることができます。

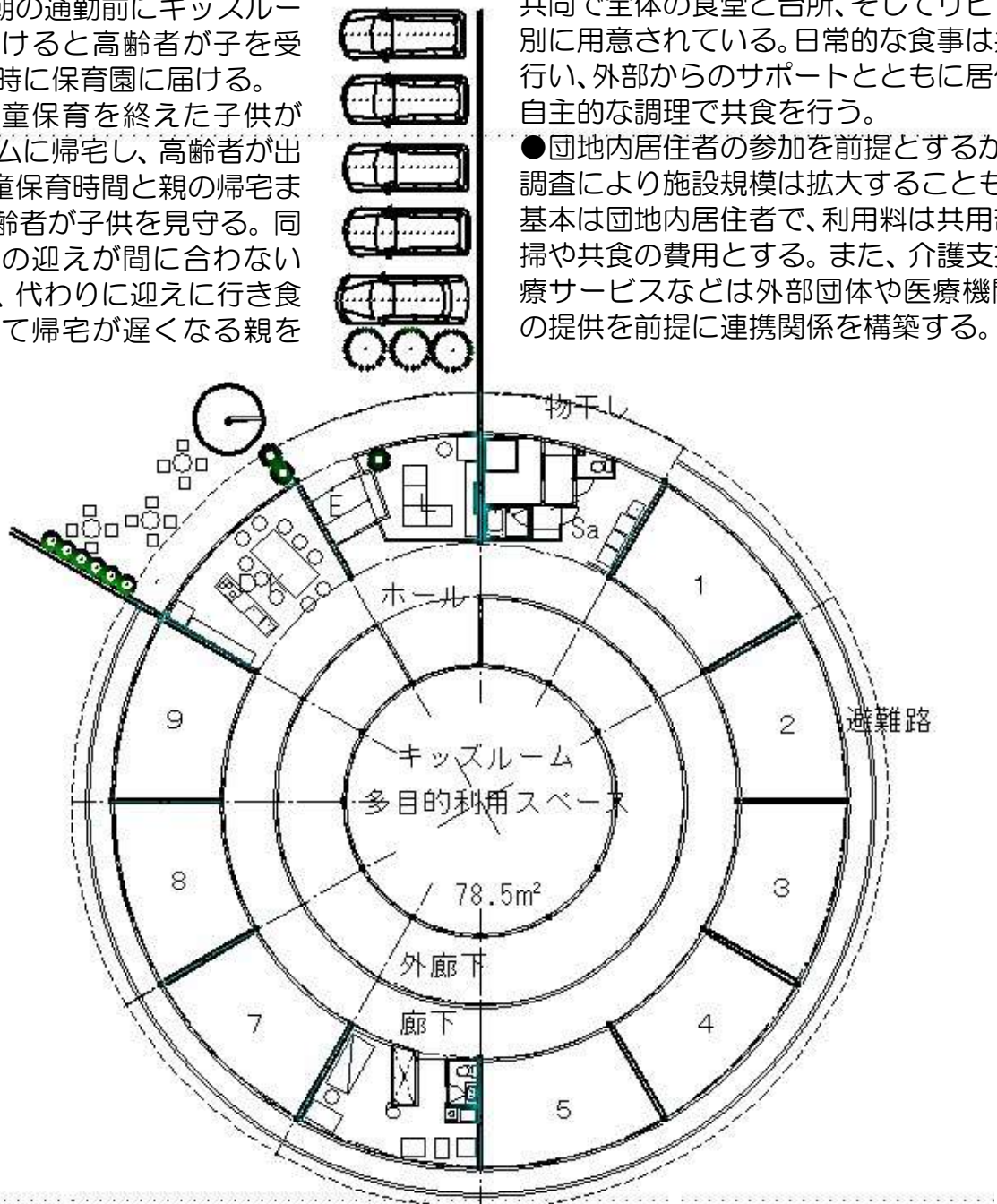
◆高齢者のグループリビングとキッズルームの具体化

●キッズルームは団地内の子育て世帯への支援とともに、高齢者の子育て支援ビジネスの場として機能する。①毎朝の通勤前にキッズルームに子を預けると高齢者が子を受け取り、適時に保育園に届ける。

●夕刻に学童保育を終えた子供がキッズルームに帰宅し、高齢者が出迎える。学童保育時間と親の帰宅までの間、高齢者が子供を見守る。同時に保育園の迎えが間に合わない親に対して、代わりに迎えに行き食事提供して帰宅が遅くなる親を支援する。

●高齢単身世帯のグループリビングである。個室内には洗面、トイレ、ミニキッチンがあり、収納が用意されている。洗濯機、浴室は共同で全体の食堂と台所、そしてリビングが別に用意されている。日常的な食事は共同で行い、外部からのサポートとともに居住者の自主的な調理で共食を行う。

●団地内居住者の参加を前提とするが、需要調査により施設規模は拡大することも可能。基本は団地内居住者で、利用料は共用部の清掃や共食の費用とする。また、介護支援や医療サービスなどは外部団体や医療機関からの提供を前提に連携関係を構築する。



●施設整備の方法は幾つかあるが、まずは①管理組合が運営する方法、②建物の投資のみを募集し運営は管理組合が行う方式、③建物の整備と運営を共に委託する方法などがある。何れにしても管理組合は定期借地権設定の上、建物整備事業者から借地料を得る。

●事業計画は利用者などの予測、ニーズ調査などを経て決定するが施設の活用期間を定めるためにも、長期的視野に立って準備する必要がある、専門的なサポートを受けて構築する。また、外部の事業者に委託する方法を採るとしても居住者の利益や権利者の権利を確立した事業スキームを構築するために十分な検討を行う。

●まず事業実施の為に企画チームを招集する。事業実施のサポートのための専門的支援を行う支援団体と事業推進方法について議論する。事業サポート団体と協議しつつ外部の専門家や学術関係者、行政などを交えた委員会を設立する。委員会設立とともに運営をサポートする事務局を構成し事業スキームを含んだ事業遂行についての総合的なマネジメント組織を形成する。

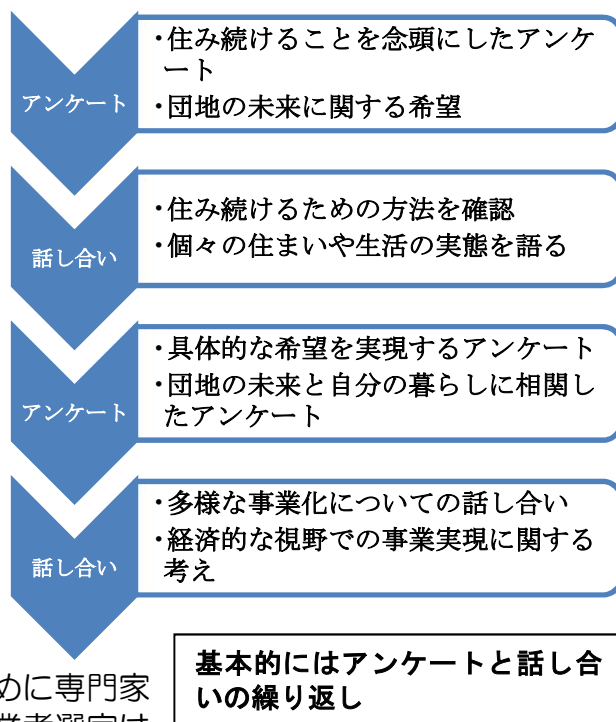
■建替への事業推進の考え方

◆建替への居住者ニーズ(権利者ニーズ)

●多様な希望を受け止める 将来的な希望を募る場合は事業化を前提とした分類が必要になります。具体的にはアンケートなどを通じて希望を探りますが以下のように分類します。

- ・現状維持希望：建替反対ではないが参加しない
- ・転出希望者：建替を機会に売却して転出する
- ・建替希望者：建替負担をしても建替を希望する
- ・資産投資希望者：既存資産を投資に活用する
- ・高齢者住宅希望者：団地内高齢者住宅に移転
- ・建替反対者：建替には反対の立場をとる世帯

上記のように多様な希望があるのでこれらを纏めるのがコーディネーターの業務になります。しかし、建替には多額の費用が発生しますので簡単ではありません。まずは管理組合内での建替事業に対する理解を深めます。従って内部での啓発活動を行うために専門家を招致し情報共有を図ることが前提になります。事業者選定は合意形成ができて初めて声がけができるのです。



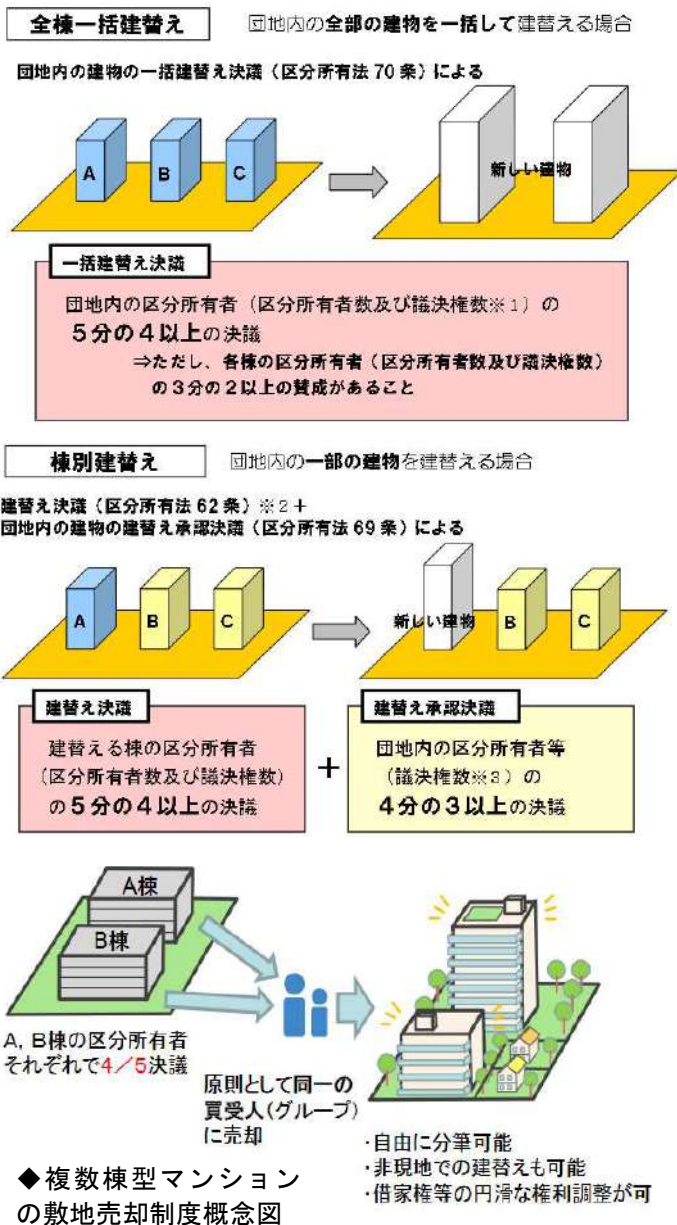
◆建替の事業手法の検討

●基本的な事業手法 団地建替事業は現状の法律下では「全棟一括建替え方式」と「棟別建替え方式」があります。愛宕2丁目住宅の場合は敷地が分割していることもあり、「棟別建替え方式」が提案され易いのですが、敷地の一部を売却して原資を得るという考え方もあります。類似事例では「町田山崎団地」が一部を戸建住宅の用地に売却した事例があります。

●全棟が耐震性不足の場合 現実的には未調査で不確定ですが、耐震診断を行い、全棟が耐震性不足として診断された場合に、新たな団地建替の事業手法として近年「複数マンションの敷地売却制度」が閣議決定され、建替可能性が高まりました。

●団地全体が罹災した場合 大震災などを想定しているので愛宕2丁目住宅に即座に適応できるものではないですが、既存の壁ラーメン構造の建物については耐震補強が必要だと思われるので、その他の壁構造の耐震診断如何では当該事業手法を用いることも可能かもしれません。

●合意形成の困難さ 実現には経済的な背景や社会事情による合意形成の難しさなど、ハードルは高いのです。何をおいてもこれらを実現するためには「合意形成」という大きなハードルがあり、「建替え決議」という了解を得なければ事業協力者としてのディベロッパーとの共同事業も成立しないのです。



●愛宕南通りのイメージ（・ベルコリーヌ南大沢 5-6-6 号棟前）

（・ベルコリーヌ南大沢 5-13 あたりの南斜面住棟）



●右、上の写真の「ベルコリーヌ南大沢団地」は多摩ニュータウンの少ない南斜面に計画され、優れた景観を持つ団地です。愛宕 2 丁目住宅の愛宕南通りからの景観も好感度な景観になるでしょう。高層で詰め込むのではなく、中層の住棟群のバランス有る配置が個性的な団地を造ります。

●建物の配置により「愛宕南通り」の賑わいを演出します。敷地は多摩ニュータウン内でも希少価値の高い南斜面であり、この敷地条件を活かした街並みを演出します。特に建物の高さは都市計画に沿った 7 階建てを最大に中層棟で統一し限られた敷地に配置する高密度な計画提案を促します。



●上の写真は街路に開放的な建物で連続した景観を演出しています。ベルコリーヌ南大沢の場合の計画容積率は 150%程度です。愛宕 2 丁目住宅の法適用と同程度です。

●写真右のエミネンス長池では集会所を街路沿いに併設して、外部利用も含めて地区の顔として配置しています。日常的施設利用のある街路です。



■既存団地を大切に使い切ることも可能

◆団地を日本の近代遺産にする

●建替ではなく既存団地を世界遺産に 団地が 100 年も経つと近代遺産になった例があります。一つはベルリンの集合住宅です。今一つは中国の客家楼集落です。どちらも現在も住みながら世界遺産として活用されています。日本でも多摩ニュータウンを団地の博物館にしようという意見も出ていますし、愛宕 2 丁目住宅を近代遺産にすることも可能でしょう。

日本では軍艦島と呼ばれている端島炭鉱の集合住宅群が近代遺産に登録されましたが、現状は廃墟ですので、住まいとしては活かされていません。ところがドイツも中国も現在なお利用されているのです。愛宕 2 丁目住宅を改善しつつ、あと 50 年使い続けることで世界遺産としての登録も可能かもしれません。

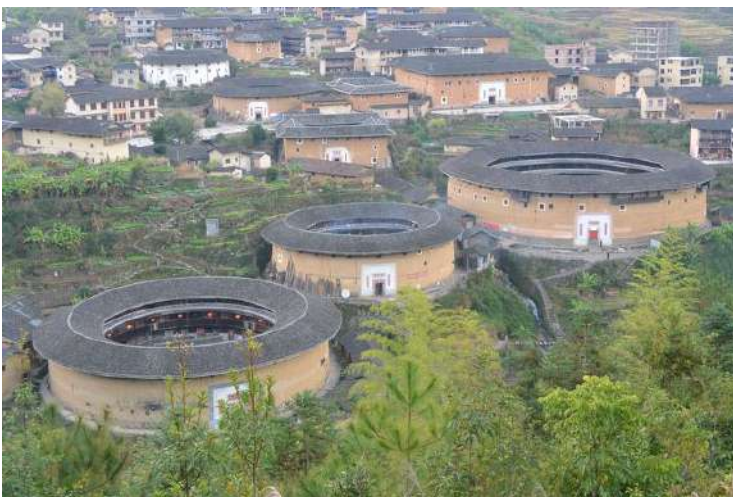
●ドイツ ベルリンの近代集合住宅群



●1913 年から 1934 年にかけて建てられた、ベルリンの 6 つの近代集合住宅群の一つ、馬蹄形の配置が特徴的な住棟配置の団地です。ブルーノ・タウトによる設計で中庭に開放されたインナーバルコニーにはプランターの草花が映えます。

●世界遺産とはいえ、人が居住する性能を保持するために全住棟の外断熱改修が行われています。文化財は保存するのが目的ではなく、快適に使い続けることができる資産であることが大切です。

●中国 福建省の客家土楼集落



●唐代以降に北部から移住してきた漢民族「客家(はっか)」の伝統住居で、建造は 12~20 世紀。各家族に 2~3 部屋が割り当てられ、大きいものは 800 人が一度に暮らせる規模をもつ集合住宅です。(世界遺産ホームページより)

●実際に居住する世帯は少なくなっていますが、観光と生活が共存しています。中国の農村部はまだまだ貧しく、旧来の住戸を大切に使っています。

(3) ブランディング提案

8月31に団地のブランディングについて協議した。その結果として愛宕2丁目住宅の愛称として

「あたごの杜」

が選定されました。その結果については「エコリノ会通信」により各戸配布で広報されました。以下は当日の資料です。

愛宕2丁目住宅のブランディング構築ワークショップ□

- (1) イメージング (街のイメージ) ♪
- (2) キャッチ (街の特徴) ♪
- (3) ポジション (街の位置) ♪
- (4) ベネフィット (価値) ♪
- (5) ネーミング (愛称・称呼) ♪

■愛宕2丁目住宅のブランディング

みんなで愛宕2丁目住宅について考えてみよう。

●イメージング (街のイメージ)

愛宕2丁目住宅団地をイメージすると、どんな団地でしょう。

●キャッチ (街の特徴)

愛宕2丁目住宅団地の特徴をいうとすれば、何でしょう。

●ポジション (街の位置)

愛宕2丁目住宅団地の広域的な位置、地域での位置はどうでしょう。

●ベネフィット (価値)

愛宕2丁目住宅団地のメリットは何？ 総じて団地の価値とは何？

●ネーミング (愛称・称呼)

愛宕2丁目住宅団地についての愛称を考えましょう。

●コンセプトメイキング

愛宕2丁目住宅のコンセプトを地域の人々に価値があると認識させ、市場でのポジショニングを築くマーケティング戦略。愛宕2丁目住宅はブランディングを確立することで、市場価値とともに共感や信頼などを得られ、差別化された顧客を獲得できる。(オンリーワンの価値化)

●ターゲティング

愛宕2丁目住宅のコンセプトを伝えるのは居住者です。「居住者が、周囲に、愛宕2丁目住宅の価値を、好意的に伝える」ことが大切になります。今あなたが住んでいる愛宕2丁目住宅は、”あなた”の身近に存在しています。つまり、あなたにとってその団地に居住する価値(ベネフィット)がコンセプトによって決められていたことになります。

●ポジショニング

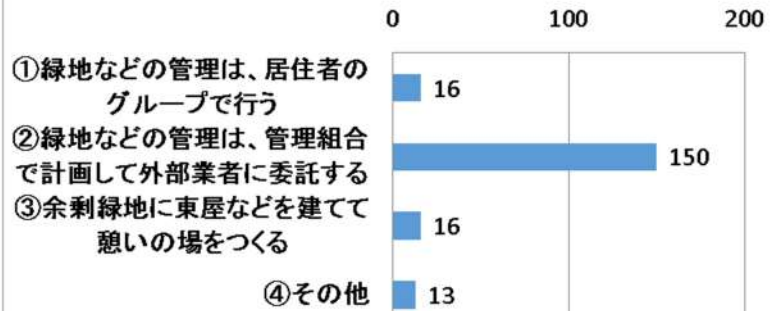
コンセプトを「誰に」伝えるかがターゲティングです。ターゲットがズれてしまうと、価値は伝わりません。そこで、ターゲットにズレが生じないように、ペルソナを用いたターゲティングを行います。ペルソナとは、愛宕2丁目住宅に対する理想の顧客像のことです。注記：上記の記載は <https://wakarukoto.com/?p=16213> 参考による。

ブランディングの検討結果を得てアンケート調査を行います。7/31の事業化メニューの選択と8/31のブランディング結果の評価を9月に合体させ、10月には居住者全員にアンケートとして確認します。

(4) 団地環境の改善提案

2018 年度アンケート結果から、まずは「緑地の管理」が問題視されています。団地内で居住者が参加して管理する緑地の管理には限界が来ています。そこで緑地の管理を外部委託するのではなく、むしろ果樹園にして収入を生み出す緑にしてはどうかという提案をしました。それが「果樹園構想です。」とりわけ団地内に組み込まれているような水道局の敷地と緑地、さらに市の児童公園についても、あたかも団地内の公園のように使われていることも含め、隣接の市の緑地などを含んで「多摩市の中での緑の砦」として位置づけ、レクリエーション施設を積極的に受け入れる仕組みを提案しました。それが「オーチャード あたごの杜」であり、団地周辺を含む緑地の活用として「緑の砦 グリーンフォート構想」の提案です。

団地の環境【緑地などの管理】



団地のまわり【周辺施設の利用】

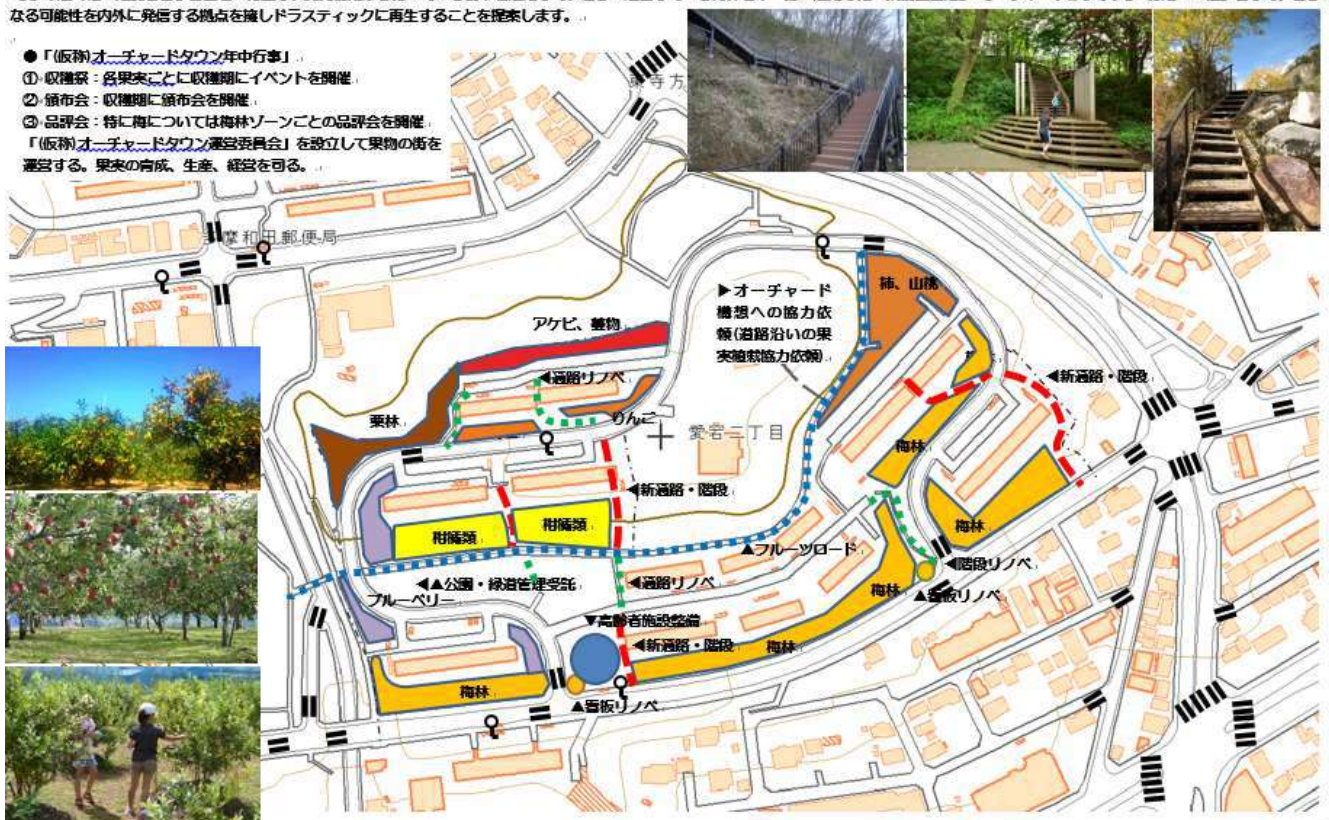


(ア) 果樹園構想（オーチャード あたごの杜）

■愛宕2丁目住宅を「オーチャード あたごの杜」を実現しよう

50年近く経った愛宕2丁目住宅の再生は、開発初期から育っている樹木を活用して、さらに定着している梅林を十二分に活用した「果樹園団地」「オーチャードタウン」「あたごの杜」として、さらなる可能性を内外に発信する拠点を擁しドラスティックに再生することを提案します。

- 「(仮称)オーチャードタウン」年中行事」
- ① 収穫祭：各果実ごとに収穫期にイベントを開催
- ② 領事会：収穫期に領事会を開催
- ③ 品評会：特に梅については梅林ゾーンごとの品評会を開催
- 「(仮称)オーチャードタウン運営委員会」を設立して果物の街を運営する。果実の育成、生産、経営を可る。



果樹園構想（オーチャード あたごの杜）では、果樹園整備と同時に懸案だった団地内歩行者通路の整備も提案しています。特に南北のアクセスについては歩行者用階段のみならずエレベーター設置も含めて、環境改善の可能性があることを提案しています。また、コストについても事業化計画を進める中で提案していきますが、これについては居住者の積極的な推進力が必要で「エコリノ会」のみの独走では限界があり、普及活動に傾注することが必要です。

（イ）緑の砦構想（グリーンフォート構想）

愛宕2丁目住宅が緑の砦であることを以下のように説明しました。建設当初の航空写真から紐解き、多摩市の中でも基調な緑の一面をなしているのが愛宕2丁目住宅であることを顕在化しました。とりわけ団地の緑のみならず、水道局、周辺の公園緑地などが一体とした緑の塊であることを発見しています。のた、これらの高層については多摩市への情報提供も行い、官民連携の事業として推進することが望めます。

以下に太字で示したものが愛宕2丁目住宅の現在の姿です。

■「あたご村」から「あたごの杜」へ

◆街の変貌と新たなブランディング

2072 年 3 月に東京都の公社分譲団地として「あたご村」愛宕2丁目住宅の街開きがあり、47年後の2019年9月に「あたごの杜」の愛称が生まれました。まだ産声を上げたばかりの愛称ですが、これから次第に浸透しながら「あたごの杜」のブランドを内外に知らせていくことになります。

▲建設当初の愛宕2丁目住宅と周辺



建設後47年の愛宕二丁目住宅と園周辺ですが、やはり緑の塊としてその歴史を語っています。周辺の都営住宅も建て替わることでさらに緑の価値は高まってきます。

▲2019年の愛宕地区のGoogleマップ

愛宕地区の開発にあたっていた当時の東京都の開発計画課長北條晃敬氏によると自著「多



愛宕2丁目住宅と愛宕団地は建設され、手前の教員住宅が建設中の時期、すでに1972年3月から「あたご村」は始まっていました。団地内は造成され緑は育ってなく、北側の公園と緑地が既存の緑のままで残されています。





摩ニュータウン構想の全貌」において『多摩ニュータウン公園緑地計画の作成にあたって積極的に参加し、良好な現生緑地を保存するとともに、苗圃を活用しての植生の保存に気を使うなど、緑に関しては充分対策を講じた。これは然し、宅地の販売価格とのバランスもあるので、我々は公団に比べればやや甘かったかもしれない(緑が多めだった)。』という記述を残されています。当時の開発に対して緑地に対する予算は豊富だったとの吐露は「あたごの杜」の生まれた背景を物語っています。

▲「あたごの杜」の緑と周辺の市街地

「あたごの杜」が100メートルを超える丘でもあり、周りからの緑の眺望として貴重な景観要素であることがわかります。

●「あたごの杜」と連担した「緑の砦 グリーンフォート構想」

■周辺の緑地との連携を含めた緑地活用計画

愛宕2丁目住宅「あたごの杜」を取り巻く「緑の砦(Green fort)」として、官民協同で貴重な緑を守り、他にはない都市の緑の拠点づくりを実現しましょう。

隣接する都水道局の緑地及び多摩市の公園・緑地について、少子高齢化に対応する活かし方を提案し、愛宕2丁目住宅「あたごの杜」の住民や管理組合がオーチャード構想への展開を推進する中で、官民相互に協力した「緑の砦事業」を展開し推進することが望まれます。こうした展開により本地区を多摩市の「緑の砦(Green fort)」として位置づけ、多摩の唯一無二な「緑の砦」を構築します。



(5) 住戸・住棟の改善提案

(ア) 電気環境の改善

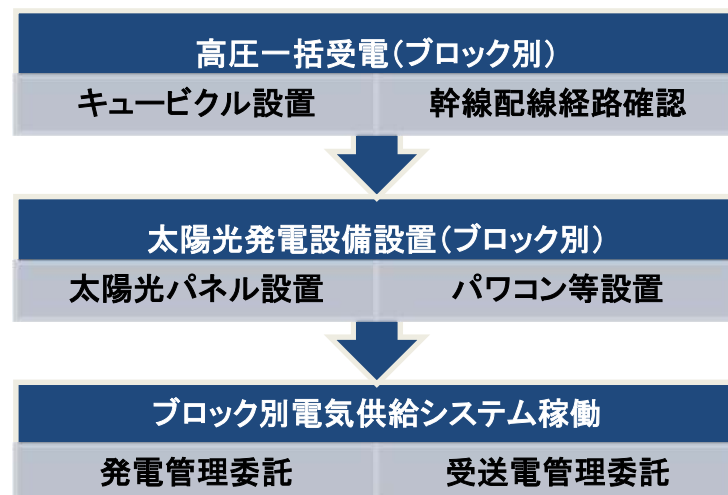
■高圧一括受電から太陽光発電導入による節電

◆ハードルを超えるために

既存のマンションや団地では効果的だとわかっていても高圧一括受電導入は難しいものです。それは個々の電気購入契約の変更が必要になるからです。

●太陽光発電設備を個々の住戸で共有可能

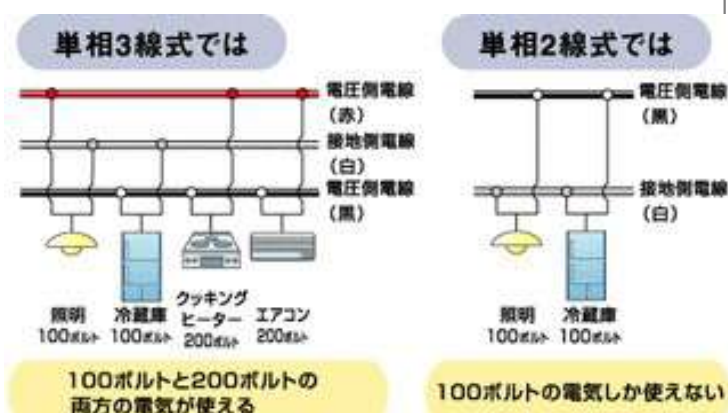
高圧一括受電のメリットで最大のものは、従来の仕組みでは共有の太陽光発電の電気を個々で使えなかったが、一括受電によりそれが可能になったことです。つまり電気を地産地消で利用することができるようになります。そのための手順を以下に示します。



たことです。つまり電気を地産地消で利用することができるようになります。そのための手順を以下に示します。

◆高圧一括受電は施設整備と管理を外部委託

●愛宕 2 丁目住宅の現状の受電方式は単相 2 線式



愛宕 2 丁目住宅の住戸配線は単相 2 線式です。そして最大 30A 契約が限界ですから、IH コンロや 200V エアコンなどは使えません。こうした改善も含め高圧一括受電時に検討することが可能です。

●高圧一括受電は既存の 2 線式低圧供給(各戸 30A Max)の枠で整備可能です。これにより電気代の節約となります。ただ、全員合意が必要です。

●棟別への引き込み幹線は既存の床下配線を活用します。太陽光発電はブロック別に屋根配線とし、パワコンを経て交流 100V にして棟ブロック内で低圧供給します。

●共用部の配線は、各ブロックから供給し、街灯などへの配線は地下埋設します。また、単相 3 線式の共用コンセントで EV 自動車への給電も可能です。

●高圧一括受電受託事業者は多様で、実施にあたっては複数社より比較し、初期投資ゼロを実現します。現状での高圧一括受電を請け負う会社は東京電力の他、BBIQ 電力、中央電力、アイピー・パワーシステムズ、NTT ファシリティーズ、M・E・M、エフビットグループ、大和エネルギー、オリックス電力、ファミリーネット・ジャパン、長谷工アネシス、マンション高圧化有限責任事業組合などがあります。(ウィキペディア情報)

●高圧一括受電と太陽光発電で電気代節約ができます。太陽光発電施設の管理も含めて高圧一括受電業者に管理を依頼することで、苦勞をしなくても実質電気代を軽減させることができます。

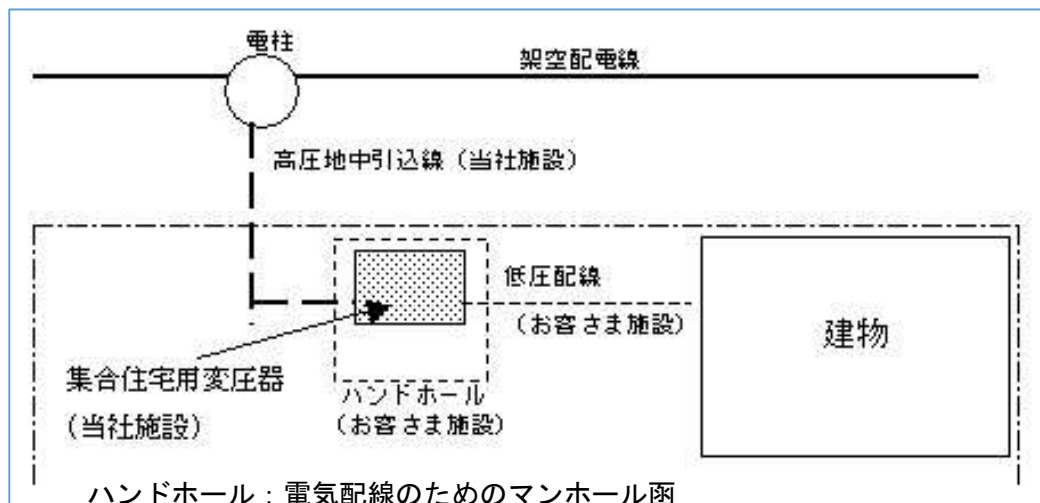
●配電の単位はブロック別に 40 戸～70 戸単位に集合住宅用変圧器を設置します。機器はキュービクル内に設置し、太陽光発電設備などと連携して安定した電気を供給する環境を造ります。



●高圧一括受電の仕組み

高圧一括受電の受け入れは各ブロックごとに架空配線から団地内敷地に受け入れた後にキュービクル内に設置した集合住宅用変圧器に導入します。そして変圧器で低圧変換して各戸に送ります。

敷地内の配線は地下埋設方式で行い、電柱のない環境を作ります。



●高圧一括受電と個別契約の違い

現在の低圧契約は各住戸単位で電力会社と契約していますが、本団地の場合の高圧一括受電は40～70戸単位で契約します。従って集合住宅単位、ブロック単位、管理組合単位で、管理区分に従って契約します。そのために契約相手が異なってくるので全員での高圧一括受電への切り替えが必要となり、全員の合意がなければ高圧一括受電は実現しません。

●太陽光発電設備設置が可能に

屋根に設置する太陽光発電の配線は屋根上部を経てキュービクル内に設置したパワーコンディショナーで直流100Vに変換して低圧回路に接続します。

◆太陽光発電の可能性

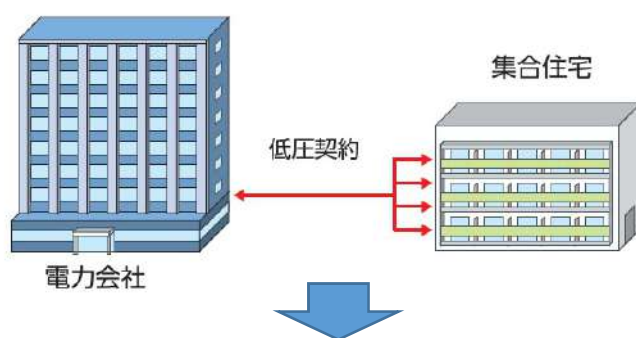
●太陽光発電設備設置の仕組み

屋上に発電パネルを乗せるには、設備を長期に活用するために、まずは屋根の断熱防水を行い、建物の性能を向上させた上で発電パネルを設置します。その設置規模は自家使用を目的とするので居住者の昼間の電気量を賄う程度を目標とし、電力供給レベルを安定させるために蓄電池を併設するものの、過度に高額な蓄電池に頼らない設計を行うことが望ましい計画です。蓄電池については今後改善されることが期待されており、コストダウンが図られた時を見計らって、発電パネルの増設と共に増設対応することが望まれますのでキュービクルの余裕も必要になります。

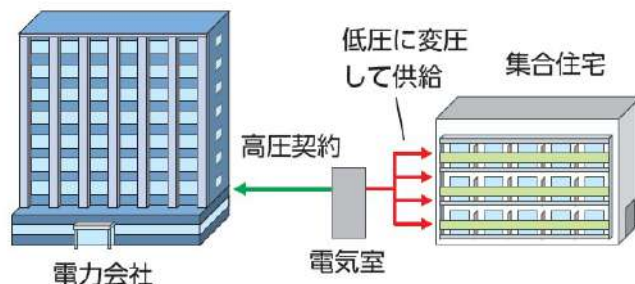
●現状での太陽光発電設備の支援策

再生可能エネルギー設備設置には国や東京都の補助などがあり、公的な支援策を利用して、導入検討を行うことが得策です。現状の電気料金体系を勘案しても、棟別ブロック別の供給で採算ベースに乗せることができます。また、共用施設として100Vでは対応できないEV自動車への充電設備設置にも公的支援策があり、設置可能です。

個別契約(低圧契約)



高圧一括受電

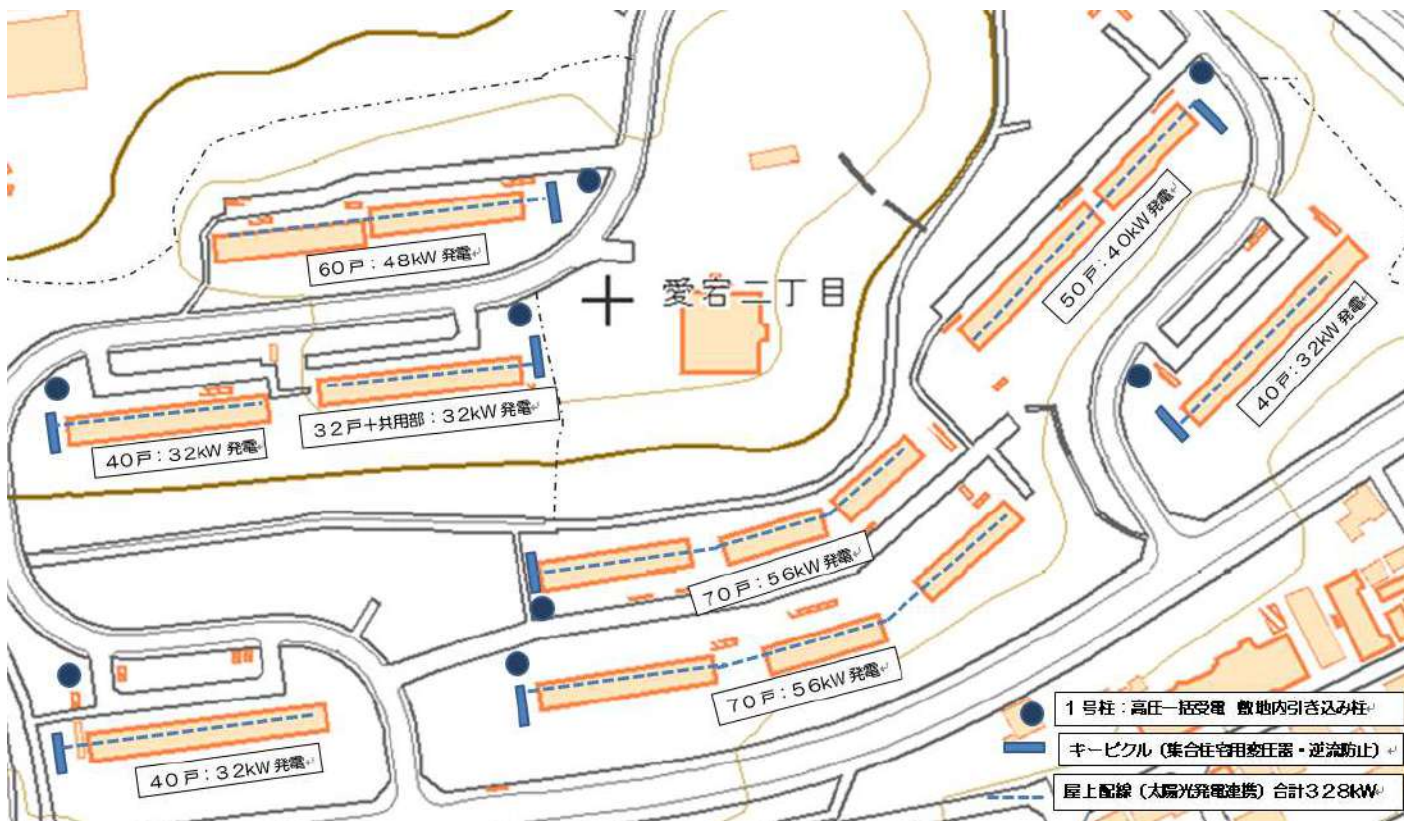


屋根改修（断熱防水）

太陽光発電設備設置

パワコン制御盤接続

●高圧一括受電と太陽光発電利用提案(ブロック別構想)



■共用電灯のLED化改善

◆街灯配置計画と階段灯の随時変更

●LED化の動き

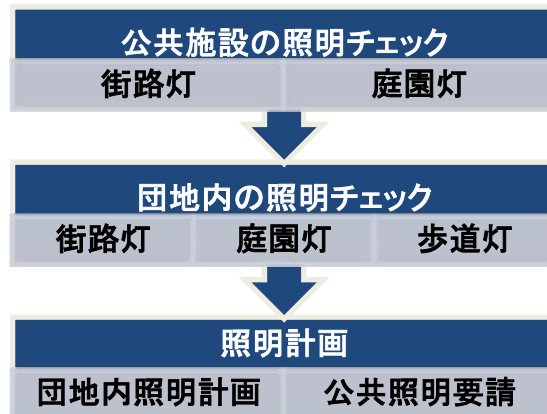
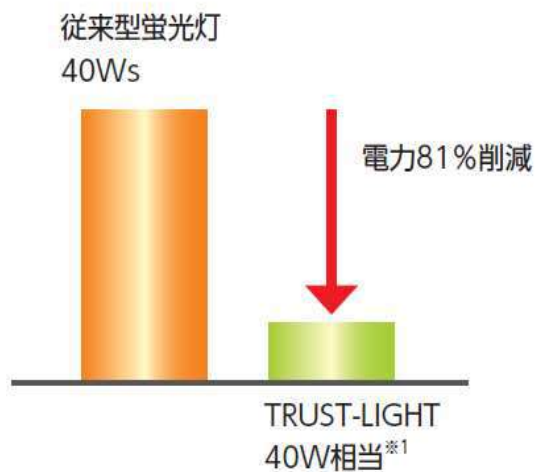
団地内幹線道路及び公園・緑道の照明については公共施設であり、すでにLED化を終えています。こうした状況で団地内は比較的明るく、自転車置き場の照明も加えると不足のない照度は確保されています。ただ部分的に足下の暗がりや歩行者用の階段などで足下を照らす照明が必要な部分があります。こうした部分改善とともに団地内のLED化は随時変更していくことが現実的です。

●各ブロック内の街灯と庭園灯のLED化

外部周りの照明は明かりを確保すると同時に外溝デザインの要素でもあり、団地全体のイメージを決定づけます。特に各棟の玄関周りの照明は足元の安全を保つとともに建物へのアプローチデザインを決定づけます。従って各棟の状況に合わせた玄関部分の見直しが必要です。

●階段灯はすべてLED化を実施

照明器具のデザインを含めて新たな器具を設定して足下の安全を確保します。特に高齢者や障害者の足下への不安や子育て世帯のベビーカーの通行など、照明計画を含めたバリアフリーへの配慮が欠かせません。本団地の特徴はブロックが明確に別れていることから、ブロック別の特徴ある外部周りのデザインも可能です。



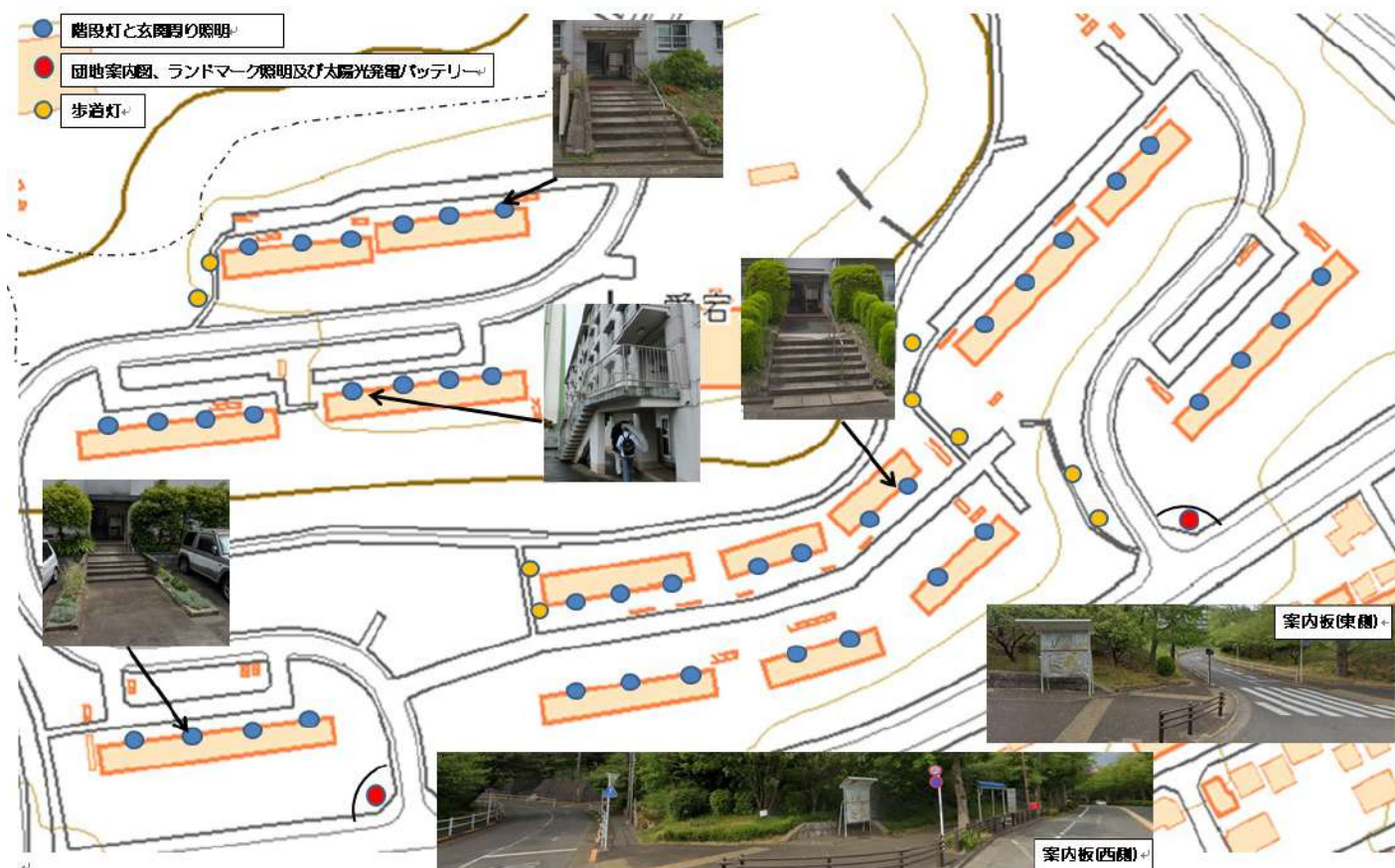
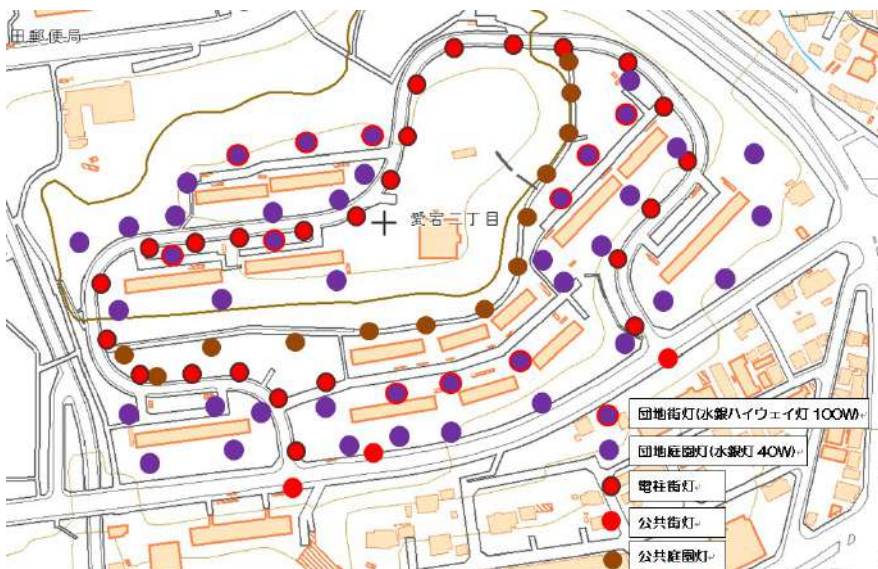
●既存の街灯、庭園灯の状況

本団地の特徴である団地内をリンクする公道、そして公園や緑道の公的照明が細かく整備されています。実はそれだけでも広い団地のメイン照明として機能しています。

こうした状況を踏まえると、ブロック別に不足している一部の照明と、玄関周りの照明を設置すれば概ね照明計画は完了するようにも思われます。

●階段灯箇所と階段まわりの改善

各棟の階段玄関周りを演出します。完全性、快適性、利便性、機能性、どれをとっても改善が必要な場所があります。一つ一つクローズアップしてリノベーション提案をしていきます。



●団地の二つの入口をもっと明るく演出

「愛宕 2 丁目住宅(あたごの杜)」の存在をアピールするために二つの入口部を画期的に改善しましょう。太陽エネルギーで省エネ演出することもできます。



(イ) 共用部分のバリアフリー改善提案

団地そのものが傾斜地にあり、建物についても階段型住棟であることから、最低でも団地の入口部についてのバリアフリーは可能なので、それについて提案しています。

■愛宕2丁目住宅□リノベーション計画図

●玄関周りのバリアフリー・リノベーション・プラン

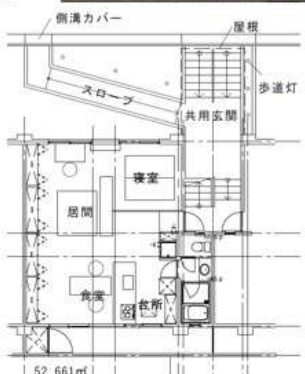
2-4-1棟の入り口□Lタイプ

建物入り口をスロープと階段に回収。現在の手すりは再利用可能として計画。雨降りや降雪時の利便性と安全確保を確保。雨降りや降雪時の利便性と安全確保を確保。照明は歩道灯を配置する。



2-6-1棟の入り口□NNタイプ

乳母車や車イス用のスロープを確保するとともに、段差と勾配の異なる階段の改修と夜間の歩道灯など照明器具を配置する。また、階段部の屋根を設置して高齢者の移動に配慮する。



2-2-5棟の入り口□NSタイプ

南側入り口のために、バルコニー前に緑地を確保していることから、あくまでも階段室にストリートでアプローチすることが必要になる。したがって段差解消は機械式方法で行うことが望ましい。



2-2-1棟の入り口□NNPタイプ

基本的にはバリアフリーは困難だが、リフト設置や階段併設型の昇降椅子など技術的には可能。まずは階段まわりの結りを足下灯で解消することを先行させることが最速事項であろう。



(ウ) 住戸のリノベーション提案

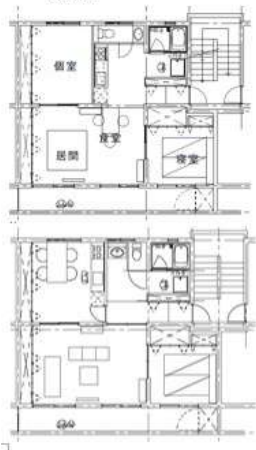
住戸のリノベーションについては住戸タイプが3種類あり、各々について提案をすることになります。

●各住戸のリノベーション提案



◀Lタイプ
1階床は木造であり、配管の振替が可能。従ってバリアフリー化、排水位置の変更が容易。掘り炬燵、床下収納など床下の利用も可能。ただし、床下断熱不施工のため、改善が必要。

◀NNタイプ、NNPタイプ
□Lタイプより10㎡狭く、自由度は制限されるがコンパクトな配置は可能。単身から子育て世帯までの設定を試行。各タイプ同様に1階床は木造であるため、配管などには有利だが床下断熱が必要。



▲南向き住戸
□銀座通りの南向き住戸は様々な可能性のある住戸です。

▲夫婦用住戸

▲単身2人用住戸

◀NNタイプ、NNPタイプ
□機能的な快封や区分所有法の整理を要するものの、隣接する2戸を合体させて1戸として使うことが可能です。

■既存住棟住戸のリノベーション

◆既存住戸のリノベーション提案

●既存の建物構造は、L タイプ、NN タイプ、NNP タイプ、NS タイプと4種類あり、長期に活用するためには、まずは耐震性能評価が待たれます。その結果次第では補強工事を実施する必要がありますが、安全、安心を得るためには必要な投資になります。ここでは耐震は別として、各タイプのリノベーションの可能性について検証してみましょう。

●L タイプ壁構造の建物は南面三室の「北入りプラン」です。最近のマンションでは住戸の間口が狭く奥行き長いプランが標準となっている中で、南面三室は貴重です。しかも耐震的にも安心であるという評価を受けています。また、柱のあるラーメン構造は管理事務所のある棟の他、北入と南入りがありますが、安心のためにも耐震診断の実施が待たれます。

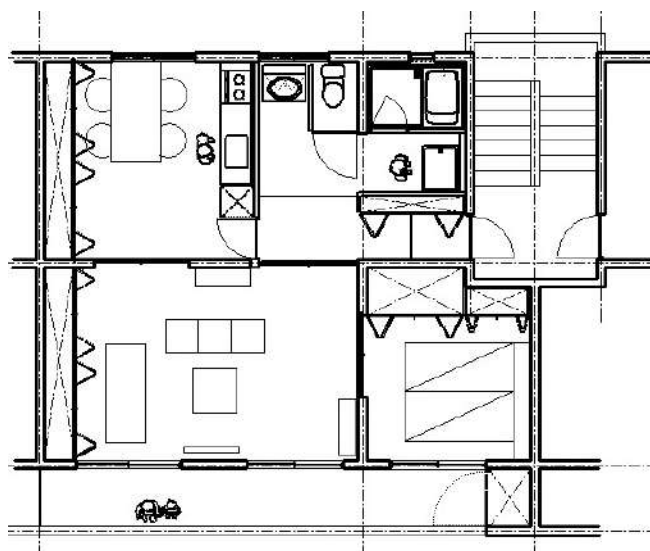
L タイプ当初プラン



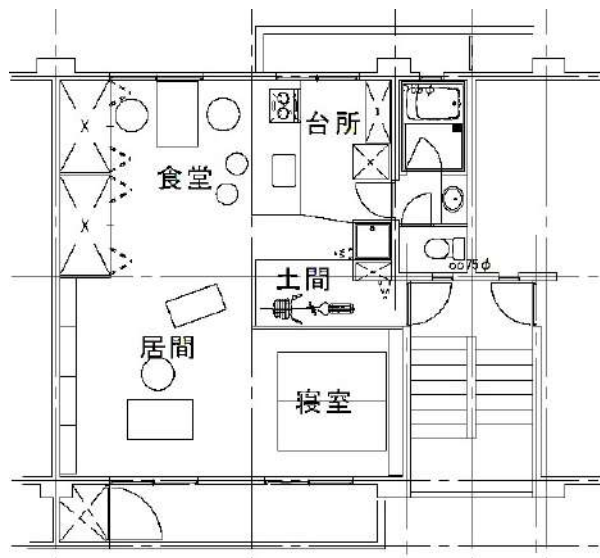
NS タイプ当初プラン



L タイプ リノベ(案)



NS タイプ リノベ(案)



◆リノベーションコンクールの提案

●リフォームとリノベーション

リノベーションとは「間取りを変えるリフォーム」と言ったほうがいいでしょうか。明確な違いがないのですが、現実的に使い分けられています。

「家族が減ったのでワンルームにリフォームする」ことはリノベーションと呼ぶようですし、「キッチンシステムキッチンに変える」のはリフォームと言ったりします。だから、あまりこだわらなくてもいいように思いますが、呼び方の違いは改修工事のイメージを変えます。

ただし、リノベーション

による既存住戸のリノベーション効果で、その価値が極めて顕著に上昇することがあります。リノベーション工事に投入したコスト以上に不動産価値が上がる場合には、それを「リノベーション効果」と考え、単なる「リフォーム」ではない資産価値の向上として社会的評価が高まります。

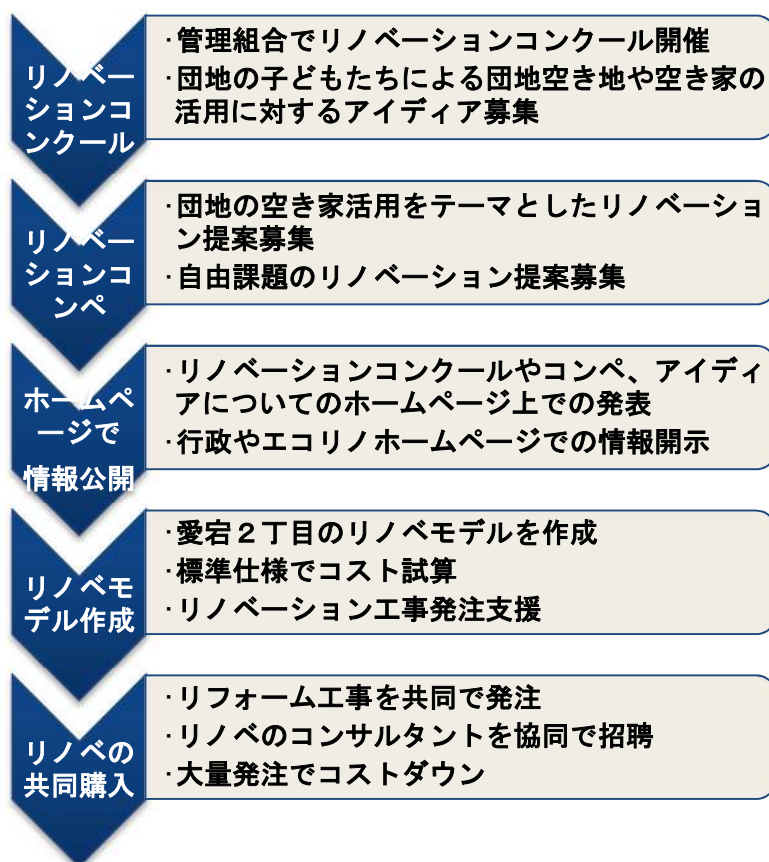
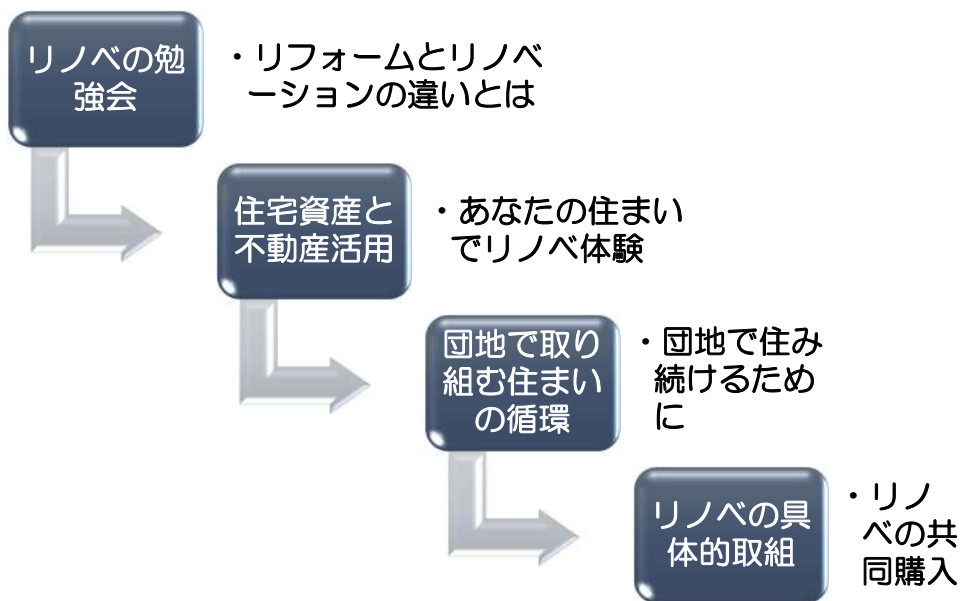
●団地内でのリノベーション情報

団地内では個々の住戸について独自にリノベーションを行っています。実はそのリノベーション事例は愛宕2丁目住宅固有のもので、団地のノウハウでもあるのです。その情報を「リノベコンクール」を通じて、表に出すことを推進します。

なかなかプライバシーの観点から公開されない世帯も多いのですが、リノベ業者が公開して販売する場合にはすでに情報が開示されていますし、リノベ業者が写真などを公開している場合もあります。いずれにしても「コンクール」という企画を通して団地内リノベのノウハウを集めることは大切なことだと思います。

●子供の関心を高めよう

さらに団地に居住する子供の意見も大切です。子どもたちが団地の中に発見するポイントは大人の視点とは大きく異なるはずです。「ああすればいい」とか「あれはだめだ」などはっきりした意見が聞き取れるはずです。お菓子や飲み物を囲みながら、団地の地図を拡大してフリートークするのも良いかもしれません。



●「リノベーションコンペ」を実施

外部からの情報を集める方法として、「リノベーションコンペ」を行います。アイデアコンペですが、むやみに拡散してはいけないので「課題」を出してアイデアを求めます。関係団体のメーリングリストやフェイズブックなどを通じて募集します。そしてその提案が途方も無いものにならないように「コスト」も出してもらい、これをベースに「リノベの共同購入」を行います。具体的に事業化できればと思っています。

●リノベーション情報の提供

もちろんこうしたリノベーション情報やいくつかの提案などはホームページを通じて広報することが団地のブランディング化には必要です。多摩ニュータウンでしっかりと団地の情報を開示している管理組合に「エステート聖ヶ丘-3 団地」(<http://hijiri3.org/>)があります。日常的な出来事や団地の個性的な情報を提供されていて、最近入居した居住者の方から「ホームページがしっかりしていたので購入した」という意見を耳にし、団地のブランディングの大切さがわかります。

●リノベ工事の共同購入

同じ間取りで同じような設備改善で間取りも限られた変更にとどまりそうな団地住戸のリノベーションを共同で行うことで、安価に高品質で安心できる業者に依頼できるのです。個別交渉のリスクを回避して団体交渉を行うことでコストダウンのみならずリノベ情報を共有し、より良いリフォーム工事が可能になります。特にインフィル（内装）の共通部品や専用部品をオーダーメイドすることも可能でしょう。そこで「標準設計図」や「標準仕様書」を予め準備しておくことで間取り変更の可能性やコスト計画が共有のものになり、リフォームリスクも軽減されるものになります。

◆リノベーション推進へのエコリノ協議会の役割(外部の組織を有効活用)

●管理組合の活動を支援

管理組合のみで行うことが困難な場合に「エコリノ協議会」がサポートします。管理組合の活動に対する応援団ですから、あくまでも管理組合主体の事業に対する支援で、事業的に推進する場合にはエコリノ協議会も一つの事業組織として提案していくことになります。

●コンサルタント支援

エコリノ協議会の支援はコンサルティングです。地域の専門家が専門的見地から支援する活動は今後の社会を維持するのに必要なもので、社会的な価値は大きいと考えています。

●具体的な事業化を支援する活動

住戸のリノベーション設計と仕様書が完成すれば複数の業者から見積もりを取れますし、最適な工事業者と契約を結び工事に入ります。アフターフォローについても契約した業者が対応しますが、完成後の相談など見守り業務をエコリノ協議会が支援することになります。

日本語的に言うと「顧問」のような役割です。アドバイザー(adviser)であり、そのグループですから「顧問団 an advisory group」とでもいいましょうか、管理組合と顧問契約を締結して、日常的な相談業務から長期的な団地再生のマネジメント業務まで広範囲にサポートする役割になります。特に高齢化する団地やマンションの管理組合には「地域の地域による地域のための管理組合支援グループ」は欠かせない役割になると確信しています。

エコリノ協議会の役割

管理組合活動を支援する役割として、管理組合の相談相手として活動する。管理組合を通して各戸へのサービスを実施。

管理組合が行う各種事業の相談役として、計画作りなど専門的なコンサルティングと外部専門家の招聘、斡旋を行う。

各プロジェクトチームの事業提案の代行や専門機関の紹介(建替を含み各事業化に伴う事業費の積算や補助事業の斡旋など)

■リフォーム工事発注の仕組み

●設計は誰がするのか

リフォーム工事の場合、設計はリフォーム会社が行うのが通例のようです。ただし、こだわりのリノベーションを実現したい場合には「お気に入りの建築家」やデザイナーに依頼することもできます。その場合の設計料は通常、工事費の15%が相場のようなのです。

●工事をどこに発注するか

リフォーム工事を発注するのには、相談→設計→見積もり→価格比較→工事発注、という段階的な進め方になります。複数の社で「相見積もり」を取ることが意外と難しいようです。

「相談までならいいけど設計してもらおうと断りきれない」とか「複数社に声がけするのにどの段階でしていいのかわからない」など価格比較ができないケースが多いように思います。その対策の基本は最初から複数社に「声がけ」することです。当初から「複数社に声がけしている」ことを明確に知らせて「相談」に入ることが基本です。「まずは1社だけ」と考えているとすでに選択はできなくなります。面倒でも複数の社に相談していると、リフォーム工事のあらましがわかってきます。

●リフォーム工事の内容

リフォーム工事はコスト的に見ると水回りの工事が殆どで、内装などはコスト比率は少ないのが実情です。ただし、愛宕2丁目住宅の場合には、断熱性能が低いのでできる限り性能を確保するために、窓まわりや側壁の断熱性能を確保することをお勧めします。また、1階の住戸にあっては1階床下の断熱性能を確保するために床断熱を推奨します。同じように最上階にあっては天井裏での断熱施工を推奨します。

*リフォーム工事の発注先(注文主にあった工事会社の選定)

リフォーム専門店 ○○リフォーム・○○ホーム・○○ハウス

・地域のリフォーム専門業者で、工事については外部委託を前提とした営業専門の会社。顧客とのリフォーム相談や設計コンサルタントに強みを持つが、コスト面では外注管理コストが発生することからコスト高になりやすい。

地場の工務店 ○○工務店・○○建設・○○住建

・地域の小規模な工務店や建設会社。大工を自社で雇用しているが関係職人をとの連携や設備事業者など地元での業務連携で工事を行っている会社。また下請けとして業務を請け負い経営している。

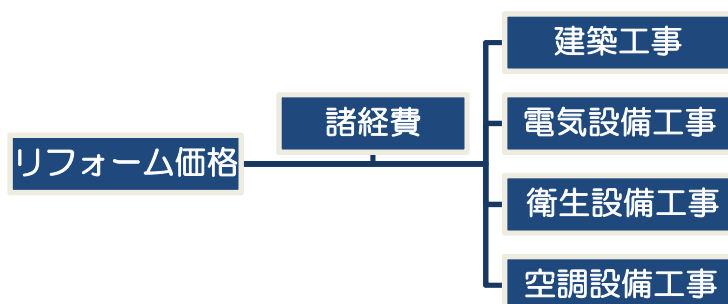
地元設備業者 ○○設備・○○住宅機器・設備メーカー関連

・設備メーカーの代理店として、リフォームコストの多くを占める設備工事でコスト競争力を高め、木工事や電気工事は外注する仕組み。サービス体制としては設備工事が主になることからリフォーム相談などは十分でない場合もある。

*リフォーム工事発注の進め方(同時進行が基本)



*リフォーム工事の内容(内装工事の工事科目)



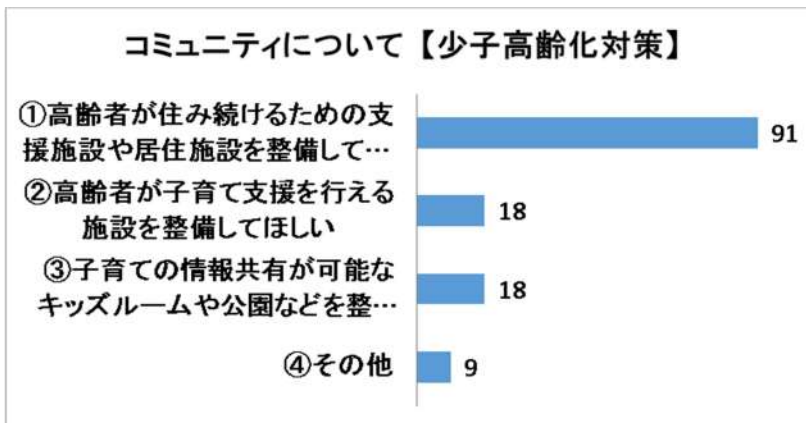
(エ) 高齢者等のリノベーション提案

そもそもバリアフリーではない既存住戸を高齢者住宅にするには基本的に外部から内部の生活に至るまでの一貫したバリアフリー化が必要になります。それを実現するためには住棟住戸の構造がバリアフリー化に適合していなければなりません。

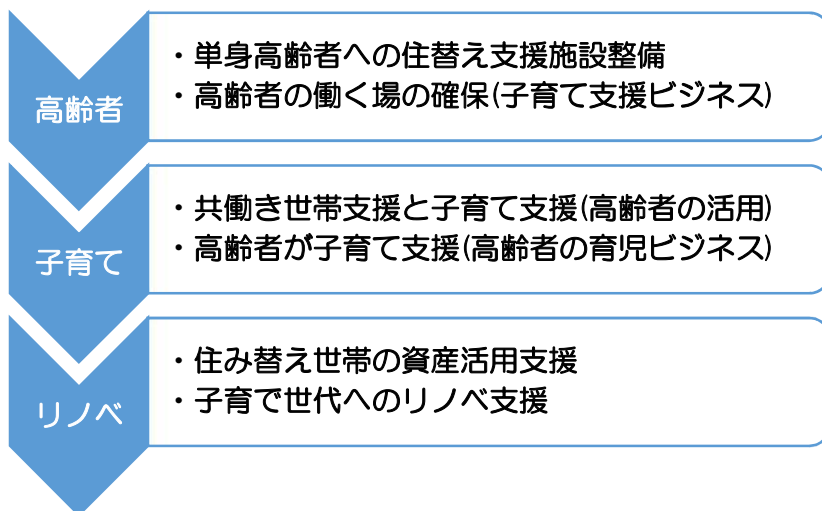
■団地のリノベーション手法

◆高齢者の居住に関する強い懸念

●エレベーターのない団地 402 戸もある団地にエレベーターがないのは今では考えられないのですが、47 年前の団地は 5 階建ての 5 階が人気だったのです。しかし、現状の居住者アンケートの結果は高齢者が悲鳴をあげていました。



●高齢者への住まい対策と共生 住まいは循環です。高齢者の住まいを若い世代が継承するという住まいの循環を愛宕 2 丁目住宅でもスムーズに行わなければなりません。



そのためには高齢者が安心して住み替えられる環境が欠かせません。しかし高齢者の住み替えは個人の力では限界があります。そこに管理組合の関わりが重要になるのです。

また、子育て世帯が入居する環境とは「安心して子育てができる」という条件もあります。多摩市の大規模マンションでも新規マンション販売に自前の保育園が用意されたり公共を巻き込んでの保育施設を作ります。

◆高齢者の住まいへの基本的考え方

●単身高齢者への居住支援 長期ビジョンとして最初にすべきことは単身高齢者支援です。高齢化し身体が衰えると階段や坂道は負担で、まずはバリアフリーで生活できる環境を造ります。バス停に最も近い位置に需要に併せた高齢者用住宅を管理組合が造ります。

●子育て支援をビジネスに 施設整備の条件として、高齢者の住宅と子育て支援の共生の場作りです。長期の世代循環を目指すためには、居住希望者や専門家を交えて協議しながら目標を定めて進めます。方法の一つとしてワークショップなど入居予定者や子育て世帯などを交えて決定していきます。

●施設規模は余裕を持って 住戸規模を他の施設と比較すると、有料老人ホームの介護居室は 1 室あたりの床面積は 18 m²以上で 1 人あたりの床面積が 13 m²以上です。またサービス付き高齢者向け住宅が床面積 25 m²以上を想定していることと比較すると同等以上を設定したいところです。幸い NS タイプは 52 m²ですので二人ならば広いと言えます。

●住み替えの障害を取り除く 住み替えを前提にすると、高齢者世帯には捨てきれない物が山積しています。50 m²の住戸から 25 m²の住戸に移動するので家具などが余りますから、ストックスペースも必要です。また、家財道具などの流通の仕組みも必要になってきます。

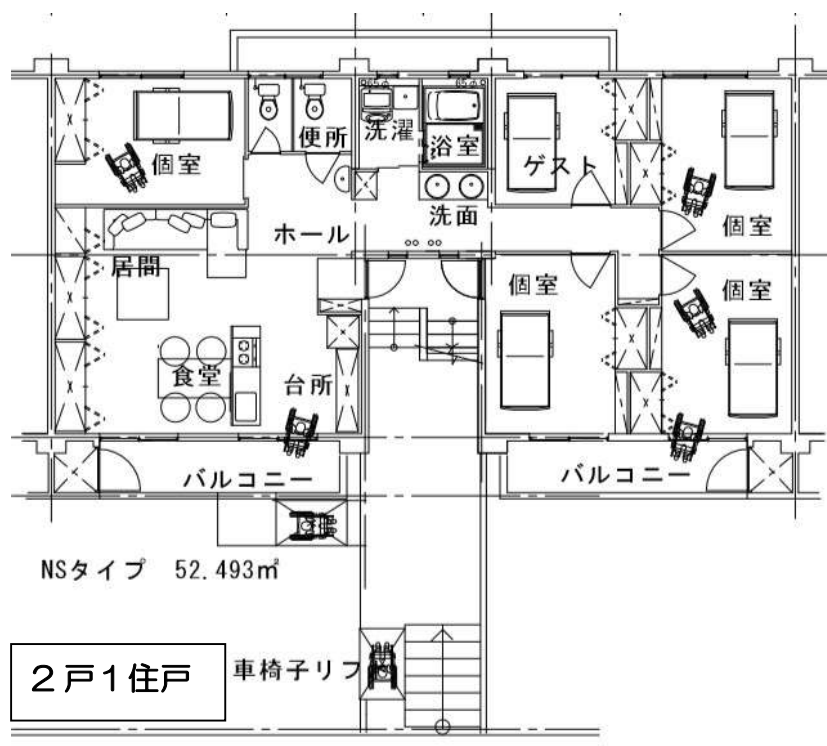
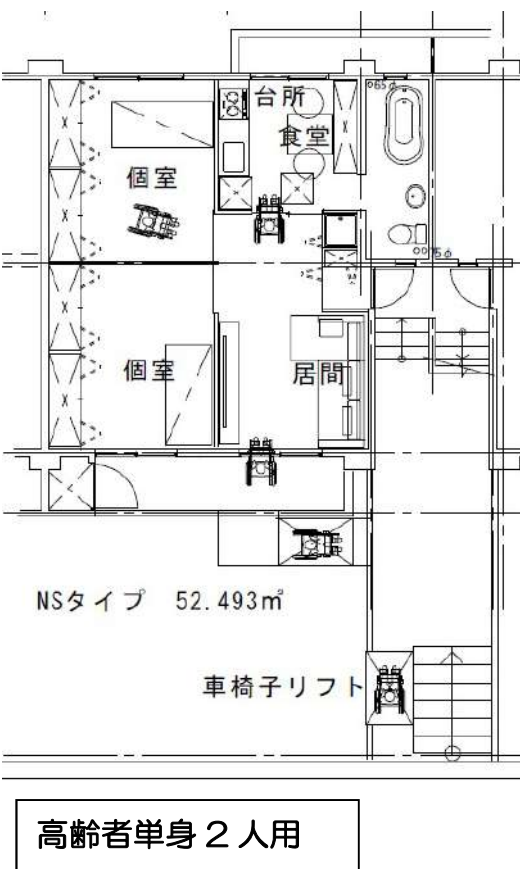
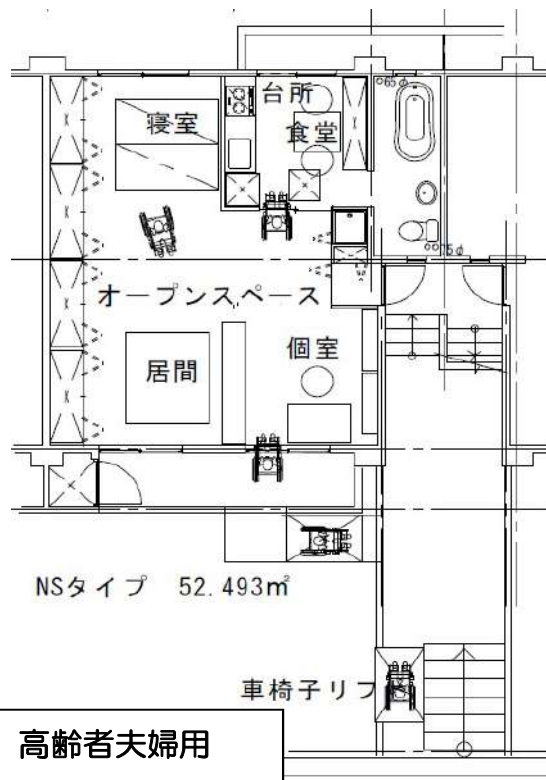
●**愛宕2丁目住宅の未来への潜在力** 団地に隣接して認可保育園があります。そして何より「高齢者の子育てサポート」があります。現在のことはありません。安心して住み続けることができた高齢者は子育てサポートをビジネスにします。「子供の見守り」、「保育園への送り迎え」、「学童の迎え入れ」、「緊急時の子供の保護」など子育て支援としての役割は重要です。愛宕2丁目住宅だからこそ可能な未来のサポートシステムです。

◆住み替え可能な循環型団地

●**団地の住戸を有効活用** 既存の住戸を活かして長期に住み続けるためには、資産に対する適切なリノベーションが欠かせません。そこで愛宕2丁目住宅でも居住者に寄り添った改善が必要になってきます。その一案として「エレベーターがなくても高齢者が住み続けられる住宅」を新たに供給する手法を提案します。

取り組みやすい施策として、高齢者を1階に移動させる方法です。その場合には個人間の売買で住み替えするのではなく、1階に管理組合が準備するバリアフリー住宅に賃貸する方法をとります。基本は单身では住まわせず二人以上での居住です。モデルプランとして「夫婦で入居」の場合と「単身で入居」で入居の場合との二通りを提案してみました。夫婦用も单身二人用も同じ間取りで提供することも可能です。

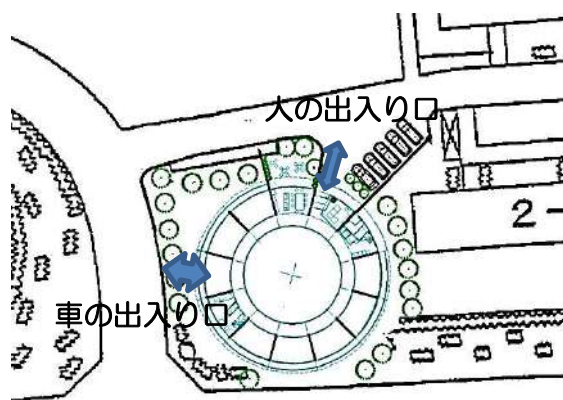
●**二戸を一戸に改造して共に暮す** さらにNSタイプについてはダイナミックな改造が可能で、構造的にも2戸を1戸に合体することができます。そうすると高齢者に提供できる住まいの形も変わります。下図の例は4人+1人の共同生活のできる住まいです。「ゲスト」と書いている部屋は様々な利用を想定しています。①退院してきて階段が使える



ない人の一時的な住まい、②コミュニティに溶け込むための準備期間用、③親族や介護サポートのゲストハウスなどが想定できます。

●**空き地に単身高齢者の住戸を建設** 今一つの方法は、高齢者が住み替える施設を新規に建設整備することです。これは基本的には単身世帯向きですが、高齢者のアパートです。「アパート」というとなんだか貧相なイメージですが、「コレクティブハウジング」だとか「グループリビング」などの呼び方がある共生型住宅です。

エレベーターも無い4階5階に住んでいる単身高齢者は苦労しているはずですが、70歳も過ぎてから不動産の買い替えなどはできません。だから管理組合で住み替えをサポートできる仕組みがほしいのです。そのために団地内に管理組合が運営する高齢者用アパートがあれば、その人に対応した住替え誘導も可能です。



高齢者施設モデル配置図

■高齢単身者の住替えの場作り

◆団地内必要施設の段階的整備

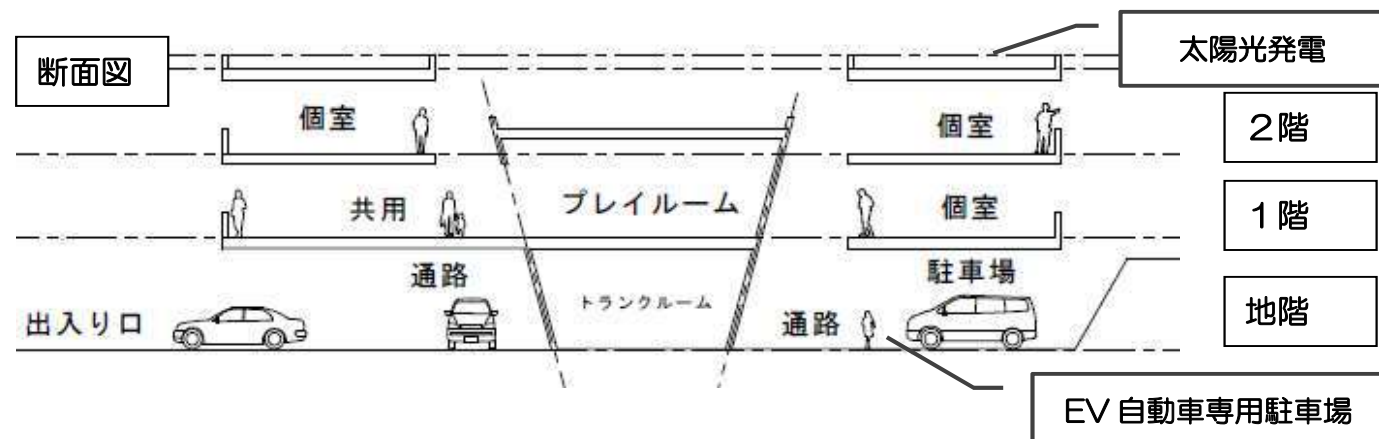
●**単身高齢者を救う** 施設は高齢者の住まいであるとともに、高齢者の生き甲斐や経済を支える場でもあります。その為に子育て支援ビジネスを創出して、子育て世帯への支援を提供できるように、複合的な施設として整備することが望ましいと考えます。具体的には子供を預かり保育施設への送迎を行う他、学童保育を引き受けるなど子育て支援を行うことで若い世代の流入と高齢者の収入を確保するのです。

◆提案1 高齢者のグループリビングとキッズルーム

◆高齢者のグループリビングとキッズルームの具体化

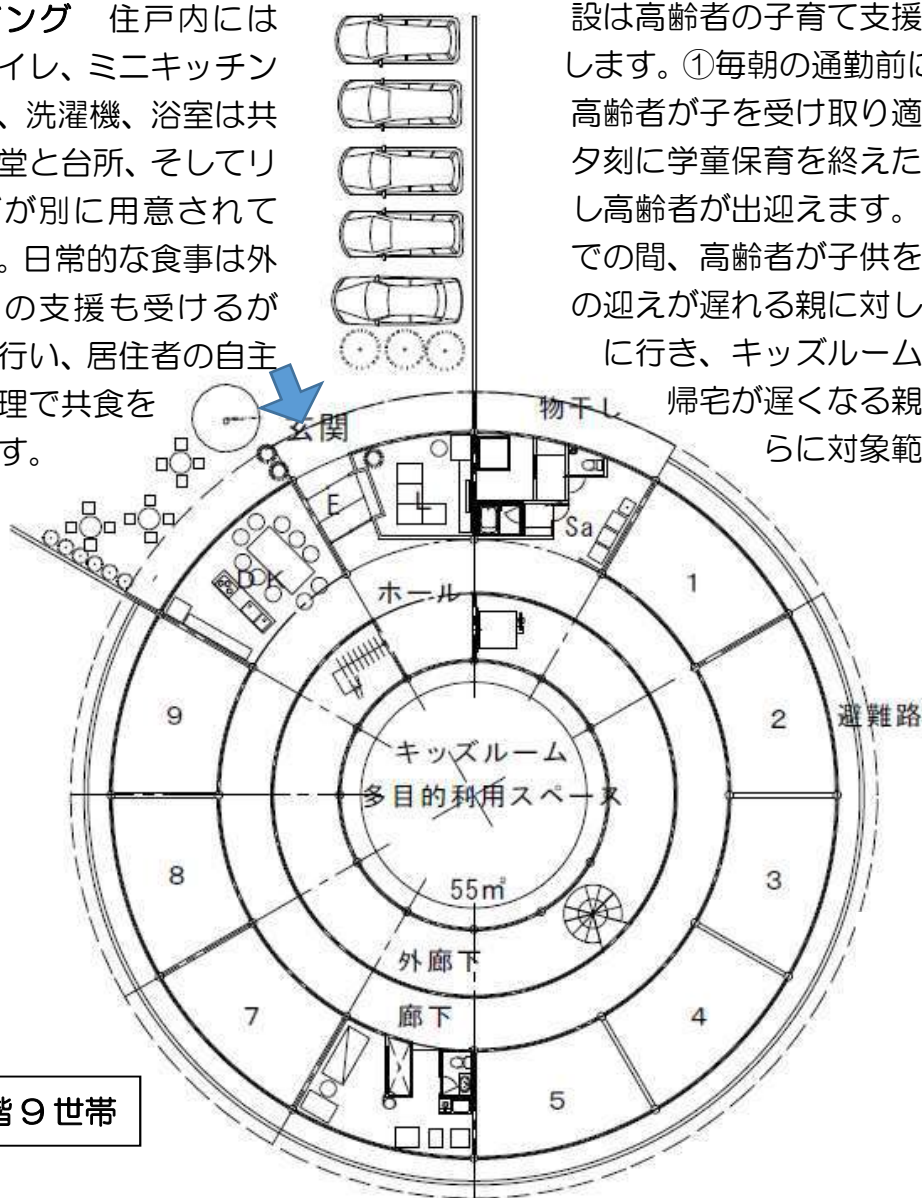
●**災害時の防災拠点としても機能** 提案する施設には災害時にも機能する太陽光発電設備を設置し、さらに地

階に整備したEV自動車専用の駐車場から夜間電力を供給します。従って施設全体が災害時の防災拠点として機能するのです。屋上には48kW(年間53,000kWh)、一般家庭で16世帯分の消費電力に相当する発電のできる太陽光発電設備を持ち、地階には一般家庭2日分の消費電力を蓄えられるEV自動車20台分の駐車場を準備して、団地の防災拠点として機能することができます。



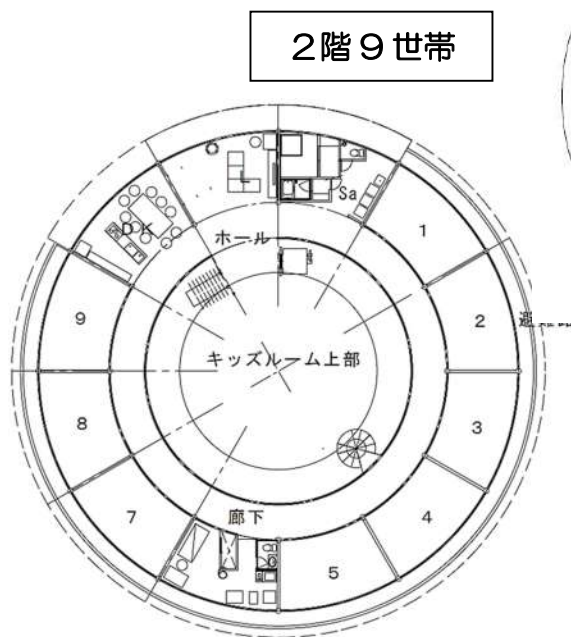
●**高齢単身世帯のグループリビング** 住戸内には洗面トイレ、ミニキッチンがあり、洗濯機、浴室は共同で食堂と台所、そしてリビングが別に用意されています。日常的な食事は外部からの支援も受けるが共同で行い、居住者の自主的な調理で共食を行います。

●**キッズルームは団地内の子育て世帯への支援** 施設は高齢者の子育て支援ビジネスの場としても活用します。①毎朝の通勤前にキッズルームに子を預け、高齢者が子を受け取り適時に保育園に届けます。②夕刻に学童保育を終えた子供がキッズルームに帰宅し高齢者が出迎えます。学童保育時間と親の帰宅までの間、高齢者が子供を見守ります。同時に保育園の迎えが遅れる親に対して、高齢者が代わりに迎えに行き、キッズルームで預かり、食事も提供して帰宅が遅くなる親を支援します。災害時はさらに対象範囲を拡大し強化されます。



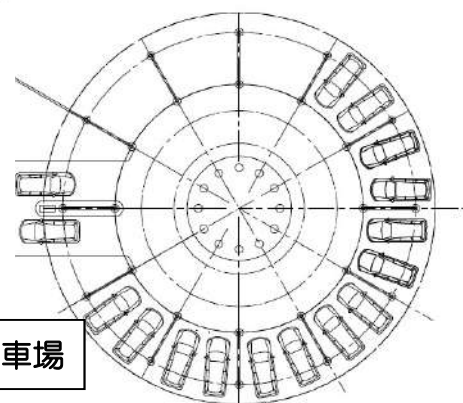
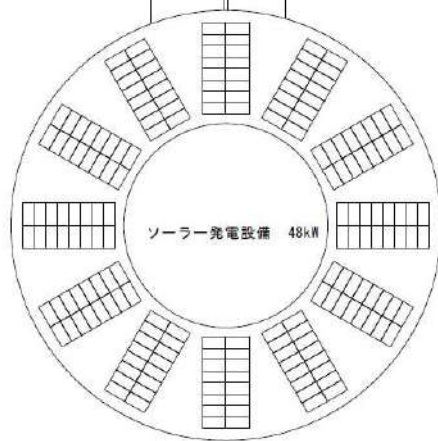
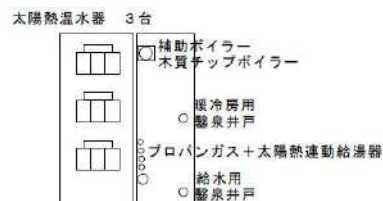
1階 9世帯

●**施設整備と利用の想定** 事業主体は管理組合とし、建設資金は入居者および施設に対する地域ファンドを資金源として建設する予定です。従って入居者は団地居住者を限定して運営される予定です。利用費用は月別の利用料を徴収しますが、共用部の清掃や共食の費用として運用し利益は不要です。また介護支援や医療サービスなどは外部団体や医療機関からの提供を前提に連携関係を構築します。



2階 9世帯

屋上階 48kW



地階 EV20台駐車場

■高齢者施設整備手法の評価

団地内での高齢者への住宅提供手法を提案しましたが、各々についての特徴とメリット・デメリットという判断基準を照らしてみると、その特徴が明確になります。

右の表では、管理組合が賃貸する1階利用の賃貸住宅と新たに団地内に建設する高齢者住宅のコストや合意形成の特徴を表しています。結果として

管理組合の直営の場合は空き住戸が発生した段階での迅速な対応が必要になりますので、事前に団地総会で3/4の決議を得た上で、空き待ちになります。当然、費用負担は「管理組合直営賃貸」になります。これに対して新規に高齢者住宅を建設する場合には、建設する主体が確実になった段階で、敷地の利用についての合意形成が求められるので、ある意味では随時対応が可能になります。

■評価表	建物取得費用	建物維持管理費用	施設確保手段
管理組合直営賃貸	管理組位負担	管理組合負担	売却情報確保時
新高齢者住宅建設	利用者負担+投資	利用者負担	団地総会3/4決議

■施設の長期運営をプログラムする

今後、高齢者が集中する社会が30年は継続しますが、次第に高齢者支援にも飽和時期が来ます。30年後の社会は長寿命化社会ではありますが、世代の偏りが少なくなり、社会福祉が整って行く中で社会全体での子育て社会に向かうことになります。その時、施設も変容して対応できるものが求められます。

さらに50年後の社会に向けた社会ニーズに対応できる施設を整備することが必要になります。そのためにも長寿命に展開できるスケルトン・インフィルの新たな建築方式が求められるのです。30年後の設備更新や50年後の利用目的の変更に対応できるような工法が必要になります。

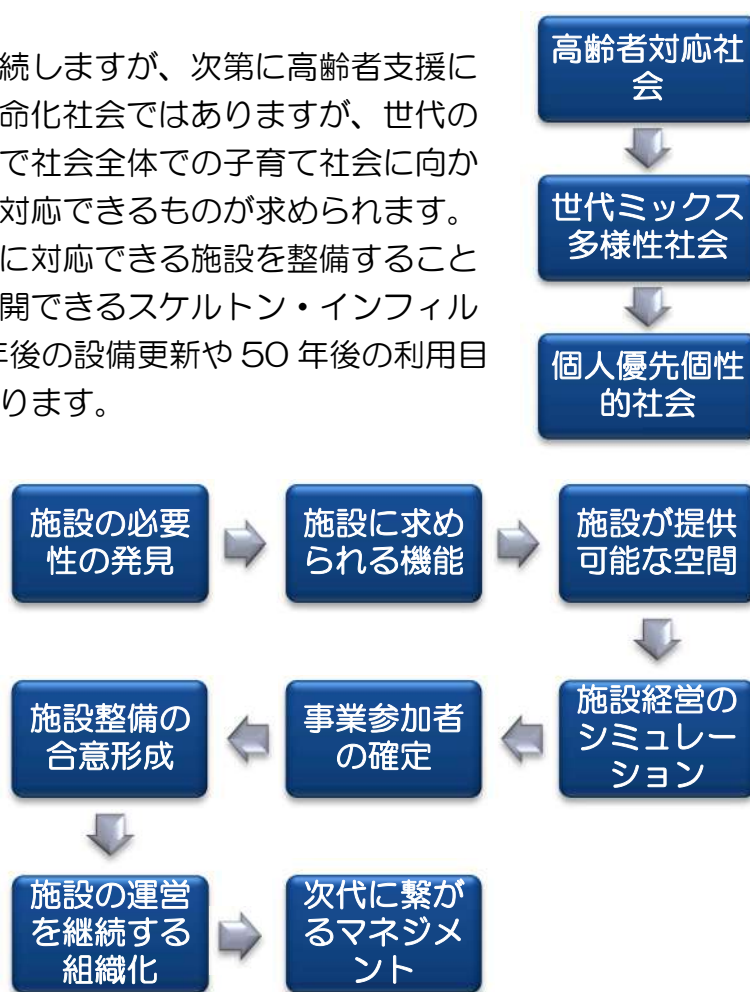
◆施設運営に到達するまでのスケジュール

団地内に新たな施設を整備するには幾つかの段階があります。特に団地内の敷地を専用することになりますので、団地総会によって3/4の合意となります。従って総会を迎えるまでには事業実現の可能性がほぼ固まった段階で提案することになります。条件は以下の3要素です。

- ① 事業計画の基本構想
- ② 事業資金計画の設定
- ③ 事業参加者の確定

●事業計画の基本構想 基本的に「施設整備

備」と「施設運営」の全体計画です。まずは「施設整備」ですが、施設の目的、機能、規模、資金計画、参加者、持続性の検証など施設計画を進めるための基本的な条件が整わなければなりません。また、「施設運営」では、日常的な費用性や長期的な建物修繕費用も含め、事業の採算性の検証なども必要になります。



施設要素	施設整備	施設運営
ひと	参加者募集 ワークショップ	入退去管理 コミュニティ醸成
もの	施設整備計画 施設設計管理建設	日常的施設管理 長期の修繕計画
かね	建設資金計画 長期修繕費用	利用者の利用料 維持管理費用

計画を考える前に、今現在の必要を考えなければなりません。今足りないもの、今困っているもの、今満たされているものを知ることが必要です。不足要素、阻害要素、保全要素という三要素です。施設はそれらを補うための道具ですから、施設がなくても充足することができれば施設は不必要です。だからこそ、3つの要素を抽出して問題課題を浮き彫りにするのです。

現状を把握して改善する方針を定めていくのですが、団地の再生には基本的に「ひと・もの・かね」の要素で整理できます。さらに「情報」の要素が繋がるのですが、まずは基本的な三要素を改善すべく議論を進めようと思います。

●事業資金計画 事業計画の中で最も決め手になるのは「事業資金」の調達です。これをどのように調達するのかが事業の成否を決めることになります。まずは施設へ入居する人が負担する「入居金」です。これは入居する権利を購入する費用ですから、退去する場合は変換されます。その代わりに入ってくる人が負担しますので、資金プールは変わりません。

次には施設への「出資金」です。いわば施設整備への投資です。投資ということはリターンがありますので、事業の組み込む方法で議論が必要になります。具体的には「①出資者枠を設けるか、②出資金額の額は、③金利は、④資金管理は」などあらかじめ決定すべき事項があります。

●施設内での事業メニューを洗い出す 事業資金計画を検討するにも、当該施設での各種ビジネスについて把握することが必要です。特に駐車場やトランクルーム、キッズルームについては投資額が発生して、それについての収益性が問われることになり、さらに費用負担の仕分けについての議論が必要なこともあり、さらなる検討が必要になります。

拠点施設のビジネス	事業内容	運営を支える原資
生活支援ビジネス	食事、買い物、ゴミ捨て、送迎サービス、	利用料
居住支援ビジネス	建物維持管理、入退去管理、賃貸譲渡斡旋	管理受託料
保育支援ビジネス	保育支援、教育支援、育児支援、介助支援	支援受託料
駐車場ビジネス	貸し駐車場、カーシェアリング、レンタカー	賃料、利用料
トランクビジネス	トランクルーム、荷物預かり、宅配支援、	賃料、利用料
エネルギービジネス	太陽光発電、太陽熱給湯暖房、地熱冷房、	エネルギー利用料
マネジメントビジネス	施設運営、コミュニティ支援、資金保全、	運営受託料

◆事業参加者の確定

新築による高齢者住宅整備は参加者の基本的に資金で建設することになりますから、事業参加者の確定が前提になります。参加意思を表明する個人の数は計画戸数を超えることが必要になります。参加者が少なければ事業費が確保できないのですから、参加者＋補欠という構成で事業を進めることが望ましいのです。ただし、投資額がより多く確保できた場合には、遅れて参加する人を予定して計画を先行することも可能ですが、当初から空きリスクを抱えることは避けたいものです。

阻害要素 今、困っていること、もの

- ・ 少子高齢化、単身高齢者の増加
- ・ 敷地の高低差、建物の老朽化
- ・ 維持管理費の増加、不動産価値の低下

不足要素 今、足りていないこと、もの

- ・ 若い世代、管理組合活動参加者
- ・ 電気容量不足、長期活用が困難な設備
- ・ バリアフリー、遮音性能、断熱性能不足

保全要素 今、満たされていること、もの

- ・ 豊かな人材、子育て世帯の増加
- ・ 大規模な緑地環境、ゆったりした敷地
- ・ 静かな環境、眺望の良い住戸、

建設費を
賄う事業
資金

入居者の入居金

施設への出資金

施設の利用収入

◆管理組合の適任経営の可能性□□□□□□□□□□□□□□□□●購入の後□賃貸活用住戸の家賃設定試算

□ 団地内ではNSタイプのみで車椅子改善が可能です。南側バルコニーからの車椅子が出入りでき、障害者、高齢者に開かれた住戸を提供可能です。こうした住戸について管理組合で購入しバリアフリー住宅にリノベーションすることで団地共有の住戸として活用することが可能になります。



□ 居住者の手持ちの資産を売却
または賃貸して、その対価で居住
する場を確保することは地域の
経済循環を促す仕組みとして今
後とも望まれる住まい方です。

□ またエレベーターのない団地
を救う考え方でもあります。

□究極の施設整備の方法は、団地の敷地にみんなの所有する建物を建てることです。団地の管理組合がみんなで所有する集合住宅のような権利関係ですが、共有する施設を賃貸することでビジネスを展開します。

つまり団地管理組合がアパート経営を行うのです。それも団地内に求められている施設を入居者の資産で建設して、賃料を受け取る仕組みです。

施設概要:	住戸購入 = 600 万円	管理組合負担
	床面積 = 52.10 ㎡	
	住戸数 = 1 戸	
	階数 = 1 階/5階建て	
	構造 = NSタイプ	
事業費概算:	設計費用等・冷暖房設備込み = 521.0 万円/購入時	10.0 万円(消費税込み)/㎡
不動産取得税	不動産評価額× 4.0 % = 16.8 万円/購入時	
不動産仲介費	売買価額× 2.0 % + 6万円 = 19.8 万円/購入時	10 %/消費税
	総額 = 558 万円	
	建物入手代償却費 = 3 %/年	15.6 万円/年
	建物購入費償却費 = 2 %/年	12.7 万円/年
毎月の費用:	家賃原価 = 43,335 円/月	
	管理費 = 7,100 円/月	
	修繕積立金 = 6,650 円/月	
	固定資産税 = 4,900 円/月	
	都市計画税 = 1,050 円/月	
	建物入手代償却費 = 13,025 円/月	33年間で償却
	建物購入費償却費 = 10,610 円/月	50年間で償却
	入居数 = 3 ヶ月/入居時	転出時の内装修繕費用負担要

高齢者	・単身高齢者への住替え支援施設整備 ・自己資産を投資して運用する ・高齢者の働く場・居る場所(子育て支援ビジネス)
子育て	・共働き世帯支援と子育て支援(高齢者の活用) ・高齢者が子育て支援(高齢者の育児ビジネス) ・安心して子育てできる団地の創造
リノベ	・住み替え世帯の資産活用支援 ・子育て世代へのリノベ支援 ・見守りある団地のイメージ作り

既存住戸を活用した子育て支援施設の提案を計画してみました。現実的には居住者もいる住戸をモデルにしての提案ですから現実的な手法としては難しいですが、考え方のみを提案します。

●2戸1提案（現実的な提案ではないが、技術的な可能性を検証）

コミュニティ活動の活性化 → 高齢者の住居改善設備整備 → 中古リノバモデル協同販売 → 子育て世帯の流入 → 子育て支援ビジネス創生 → コミュニティ活動の活性化

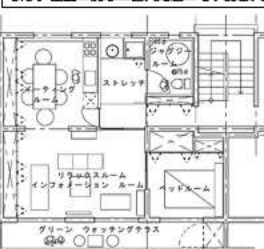
団体内での住まいの循環



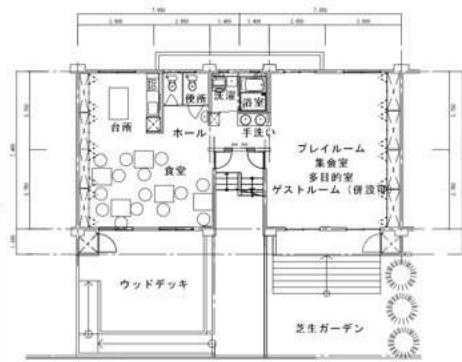
□62 m²でも狭いとは言えコンパクトな個室空間を確保した住戸プランが提供できるのがしタイプの特徴です。個室を必要とする子育て期間は10年長くても15年ですから、空間の使い方も変容します。できる限り縛り縛り化しないでゆったりとした間取りとしましょう。



52.5mを2戸連続することで105mの広い住宅ができます。同様にNNPタイプにも適用可能です。ただし、住戸間の非構造コンクリート100 ϕ 壁を解体する必要があるため、構造チェックとともに近隣の了解を十分執る必要があります。工法的に静音にて解体できる方法が必要とあれば、普及する方法でもあります。左図の例は三世代同居の5人家族です。



□結婚をしない人が増えています。単身の人は都心で住むという定説もあるようですが、多摩ニュータウンで住みたいという人も中にはいます。その人に62㎡のLタイプは十分な広さを提供します。特に他人を拒絶するのではなく、常に他人とコミュニケーションを取り合う関係の単身居住の可能性を見つてみました。



NSタイプを連続させたコミュニティ施設の位置(仮定)は団地の中でも限られてきます。□・□□▶通称「銀座通り」の140戸のコミュニティを単位とした集会所施設は、愛宕2丁目住宅のもう一つの拠点として望ましいと考えます。



□ 新たに建設するのではなく、既存の住戸をリノベーションしてコミュニティ施設として利用することができます。管理組合で空き家を購入するか、権利者から借りるなどして施設整備を行うのです。愛宕2丁目住戸のコミュニティ施設は2-5-1の管理事務所併設されているものではなく、續料のある敷地の中に1箇所という状況は、高齢化する町住戸の不便を強調しています。

(カ) 住棟のリノベーションルール

住棟住戸のリノベーションを推進する条件として、現状の建物の特性を明らかにすることは各種の提案を行う上の前提となります。そこで以下に愛宕2丁目住宅の建物の特性を整理して今後のリノベーション提案に即した条件を整理しました。

■住棟住戸の特徴

住棟 タイプ	住棟 番号	階数 区分	棟の特徴	住戸の特徴	その他
NN タイプ	2-5-2 40戸 2-6-1 30戸 2-6-2 30戸	5階 2～4階 1階	旧耐震設計 壁ラーメン構造 北入り 階段室型住棟 南面バルコニー 9.18㎡ 1階床 5階天井木軸組下地	住戸面積 52.58㎡ バルコニー 物置 洗濯場	
NNP タイプ	2-5-1 32戸	5階 2～4階 1階	旧耐震設計 2～5階壁ラーメン構造 旧耐震設計 1階ラーメン構造(耐震補強) 北入り 階段室型住棟(1階変則) 南面バルコニー 9.18㎡ 1階床 5階天井木軸組下地	住戸面積 52.58 バルコニー 物置 洗濯場	1階(管 理事務 所・集会 所) 和室増設 耐震補強
NS タイプ	2-2-3 30戸 2-2-4 20戸 2-2-5 30戸	5階 2～4階 1階	旧耐震設計 壁ラーメン構造 南入り 階段室型住棟 南北両面バルコニー 10.35㎡ 1階床 5階天井木軸組下地	住戸面積 52.49㎡ バルコニー 物置 洗濯場	
L タイプ	2-1-1 40戸 2-2-1 30戸 2-2-2 40戸 2-2-6 20戸 2-2-7 20戸 2-2-8 30戸 2-4-1 40戸	5階 2～4階 1階	旧耐震設計 壁式コンクリート構造 北入り 階段室型住棟 南面バルコニー 10.1㎡ 1階床 5階天井木軸組下地	住戸面積 62.1㎡ バルコニー 物置 洗濯場	
合計	402戸 2～5階 82戸 1階 74戸		昭和〇〇年都公社より所有権譲渡段階で NNP 棟 の耐震補強が公社の手で実施されている。		

●耐震設計基準の変遷

1923年(大正12年) 関東大震災発生
1924年(大正13年) 同潤会集合住宅誕生
1950年(昭和25年) 旧耐震
1968年(昭和43年) 十勝沖地震発生
1971年(昭和46年) RC造の帯筋基準強化
1978年(昭和53年) 宮城県沖地震発生
1981年(昭和56年) 新耐震一次、二次設計
1995年(平成7年) 阪神淡路大震災発生
2000年(平成12年) 限界耐力計算法

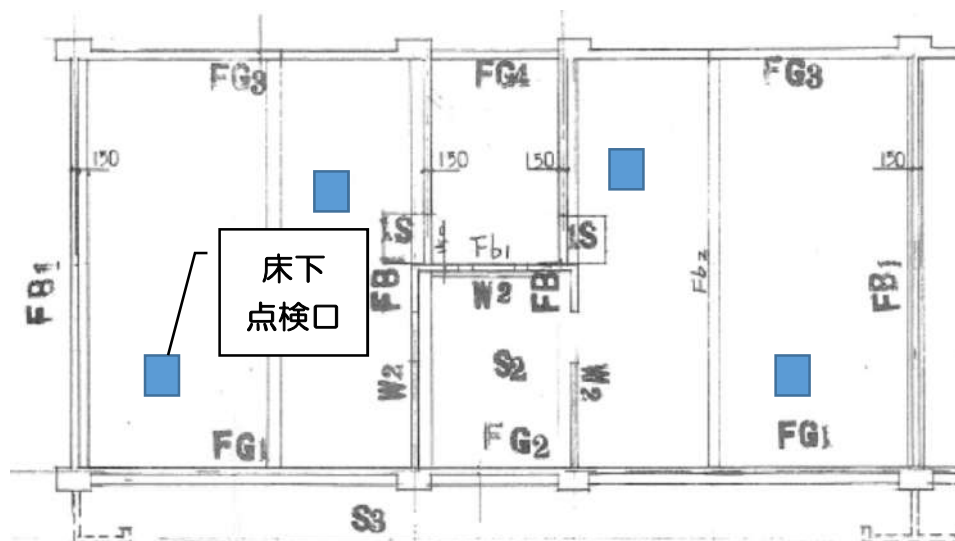
新耐震は1981年施行だが、1968年の十勝沖地震の影響で耐震壁の帯筋ピッチ 300→100 の導入で、粘り力の改善が行われた。本建物は旧耐震と言っても1971年の「RC造の帯筋基準強化」の行われた建物であり、新耐震の壁式構造基準変更についての乖離は比較的少なく、当時の基準のままで耐震性があると現在でも評価されている。こうした状況に鑑み、壁式構造棟は耐震的には良好であるという評価が期待される。

■床下活用及び設備点検に係る条件

●NNタイプ（NNPタイプ）基礎伏図

床下の配管に対するメンテナンスについて、地中梁と人通口の状況を確認する必要がある。

1階住戸の床下の管理区分の整理の必要。特に専用部分と設備ゾーンの区分に関するルール作りが必要。



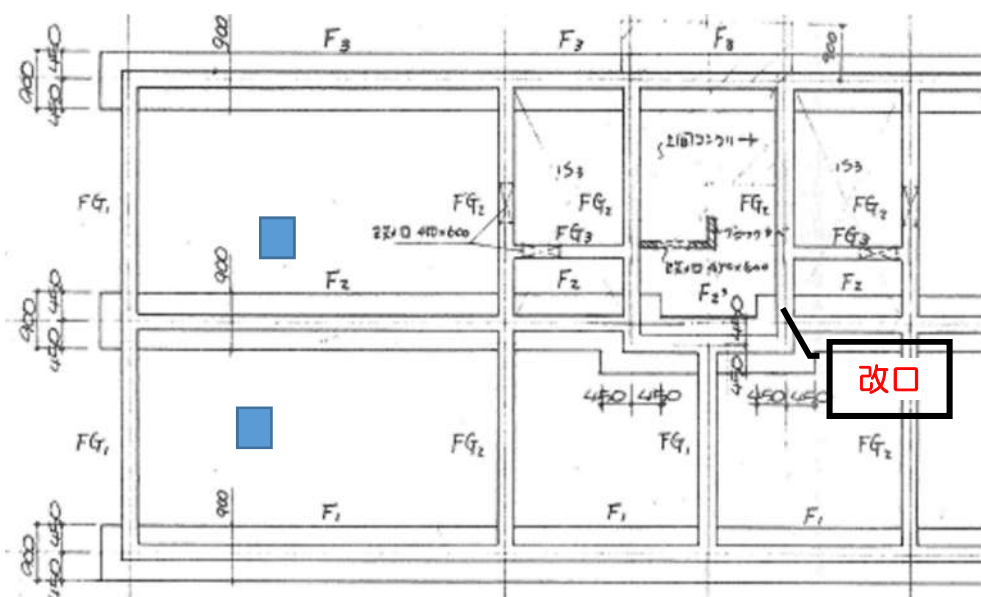
■NS タイプ 基礎伏図

1 階の床下には階段部の改口から侵入可能だが、すべての床下ではなく、出入り可能な部分が限られている。また、1 階床の構造は木造であり、50 年ほど経過した現状の老朽化が不明であり、確認を要する。



■Lタイプ 基礎伏図

1 階の床が木造であることを鑑み、一般的には共用部で有ることを考慮すると劣化状況に対応した修繕が必要になる。しかし、居住室であることを配慮すると大規模修繕は不可能であることから居住者との協議が必要になる。



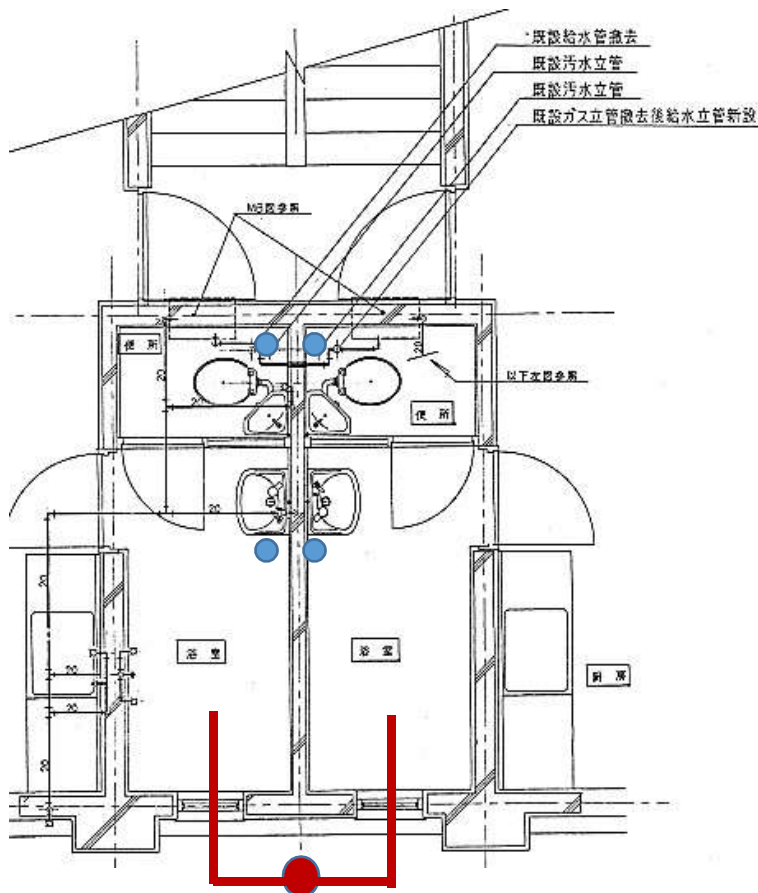
■NNタイプ（NNPタイプ）設備図

共用排水管：污水配管 75 ≡, 雜排水管 65 ≡

共用給水管：50 ㍉

共用ガス管：

給水管、ガス管の更新は進めているが、排水
管の更新については課題がある。既存の排水
管の劣化が進めば更新の必要性が発生する
がその方法について改善が難しい課題にな
る。



■NS タイプ 設備図

今後 50 年の利用を考慮すると、共用配管についてスケルトン・インフィルの観点から改善が望まれる。特に排水管については取替が困難であることを配慮すると、外部に混合方式の「排水集合管」を設置することが望まれる。

共用排水管：汚水配管 75 ミリ

共用給水管：50 ミリ

共用ガス管：



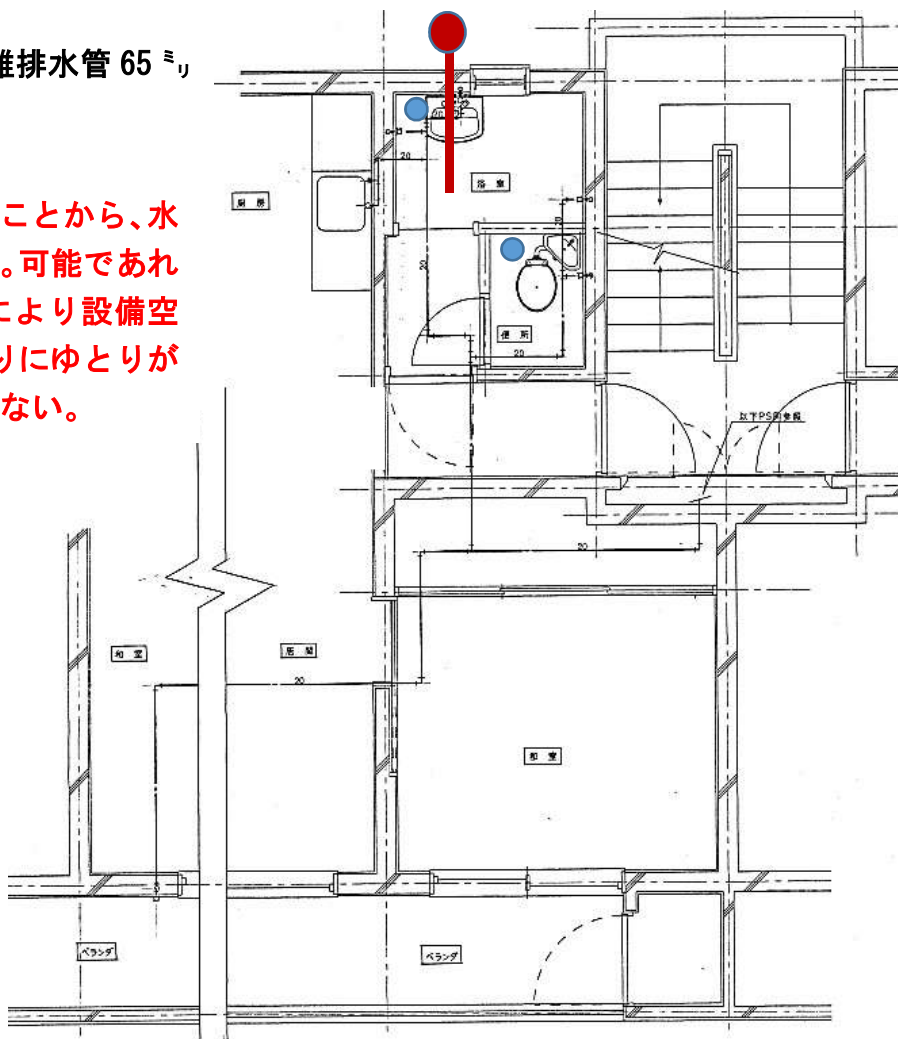
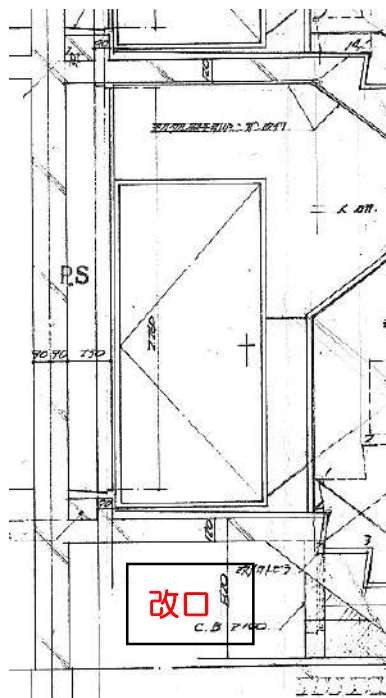
■Lタイプ 設備図

共用排水管：汚水配管 75 ≡₁ 雑排水管 65 ≡₁

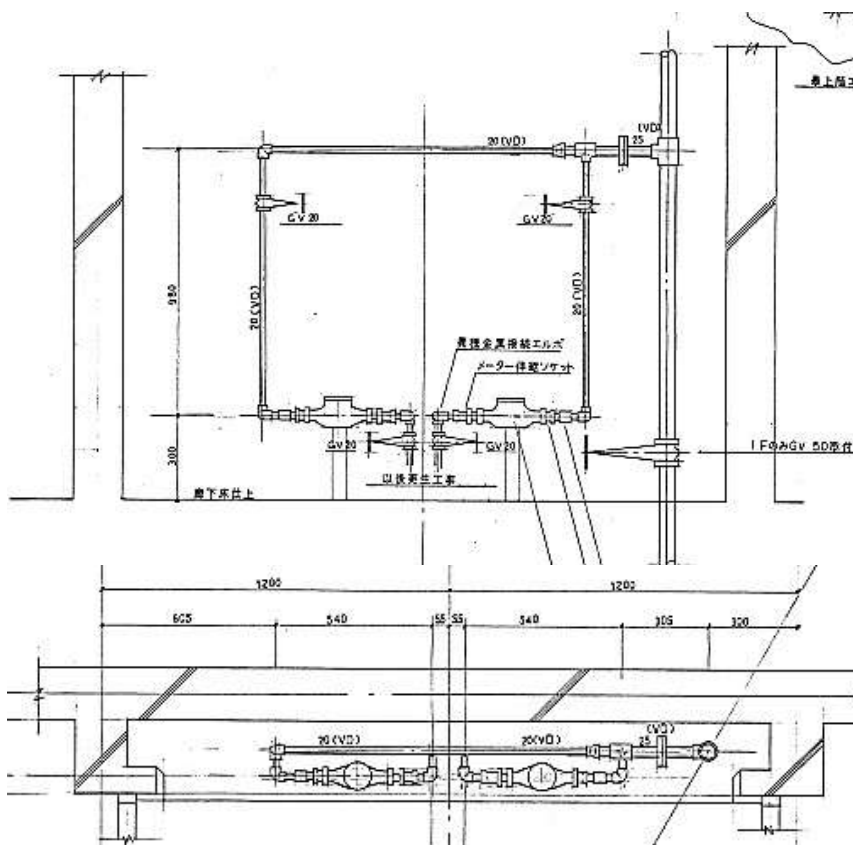
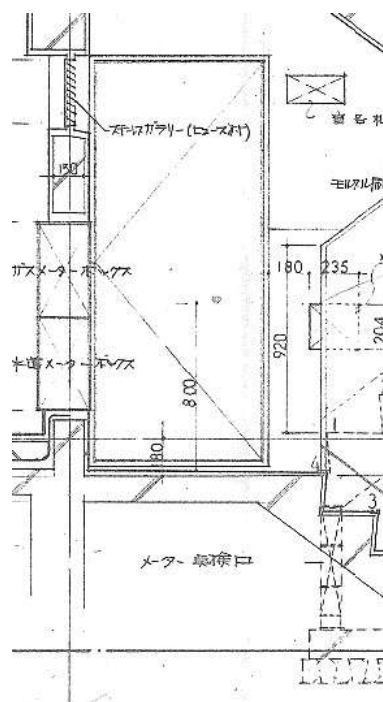
共用給水管：50 ㎜

共用ガス管:

排水縦管の位置が確定していることから、水回りの改善プランは限定される。可能であれば非構造壁(100 ミリ壁)の撤去により設備空間を拡張させたい。特に玄関周りにゆとりがなく下足などの収納に対応できない。



●NN NNP NS タイプ



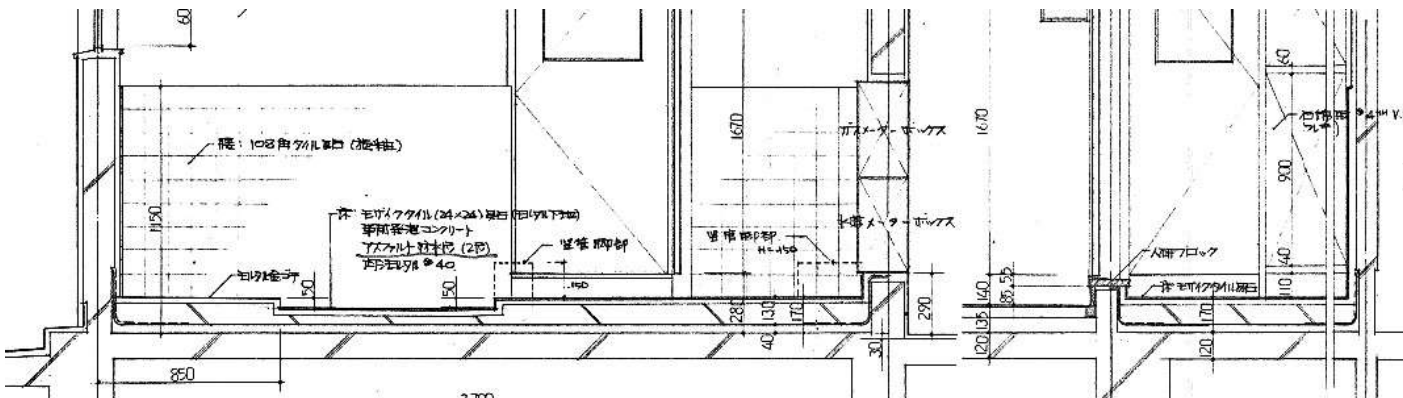
■NNタイプ NNPタイプ

浴室の床排水：スラブを貫通して下の階の天井部で横配管し、床下の豎管に接続

給水管：防水層上部のシンダー内に転がし配管

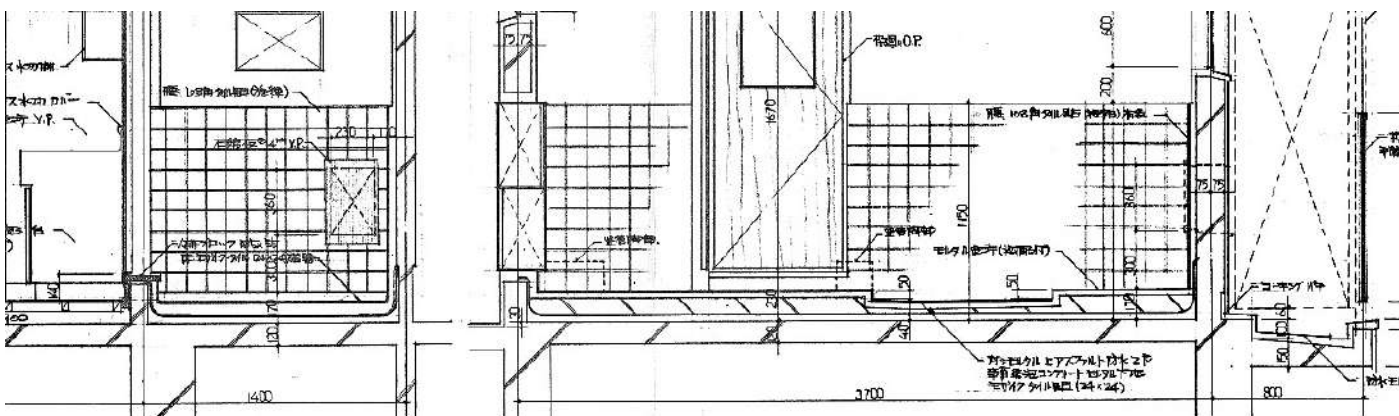
ガス管：同上

南側バルコニー側に給湯器を設置して3箇所給湯の可能性がある。



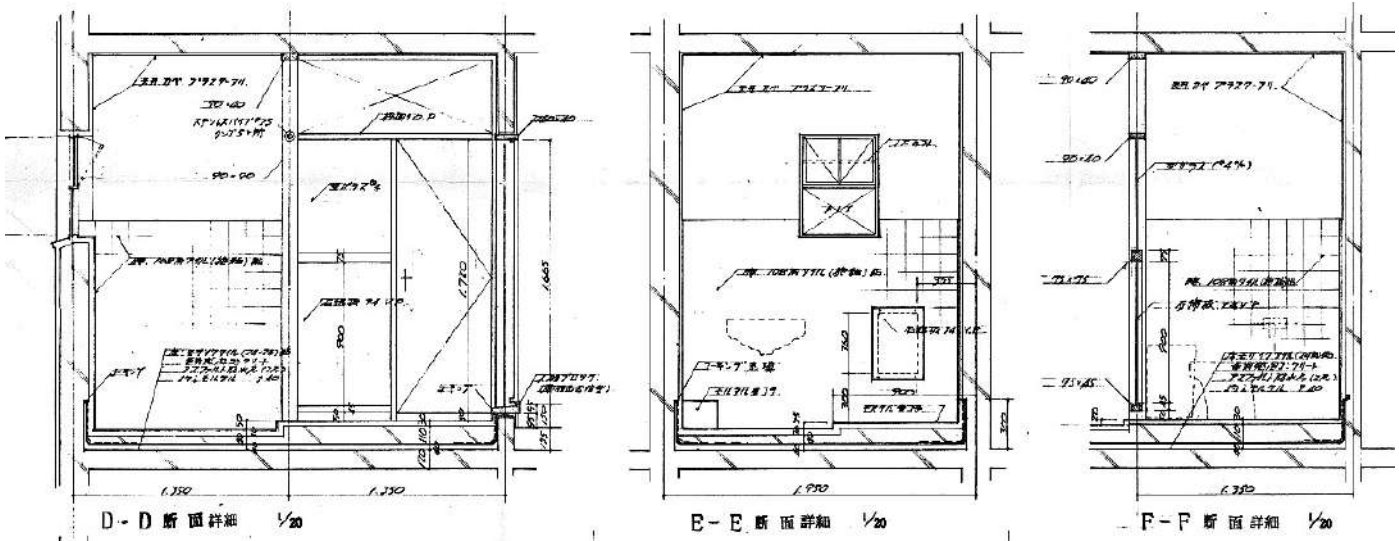
■NS タイプ

浴室北側にバルコニーがあり、屋外型の給湯器を設置することが可能である。



■Lタイプ

排水立管の位置がリノベーションには難しい位置にあり、簡易なユニットバスの施工が困難である。従来の在来工法の浴槽設置になるが、思い切って浴槽なしのシャワーユニット利用もある。



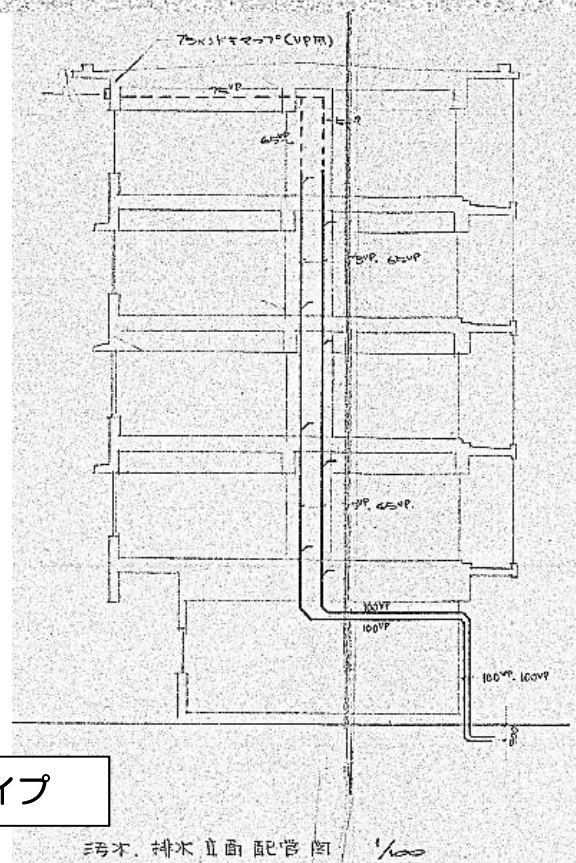
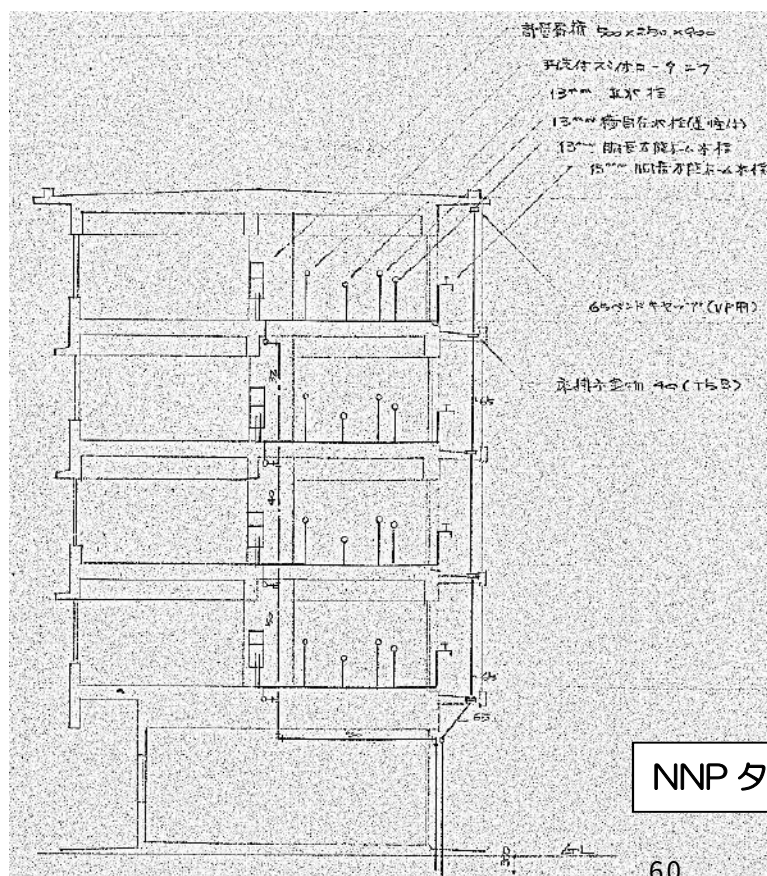
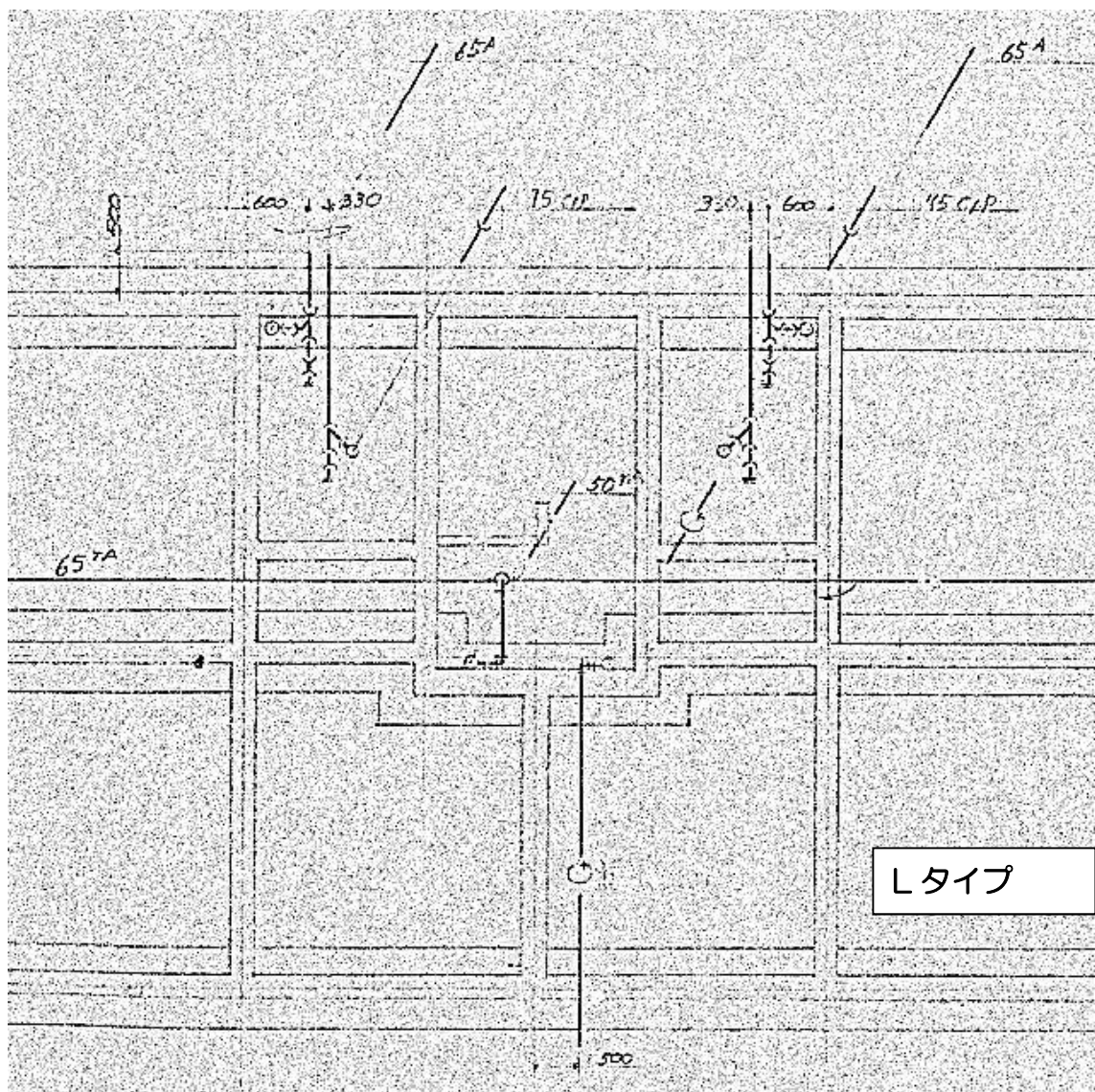
■設備配管平面図 立面図

右図はLタイプの床下配管のルート図である。

排水は雑排水管 65A と污水管 75A が北側に排水接続されている。立面図を確認すると5階天井裏を通じて通気管が貫通している。

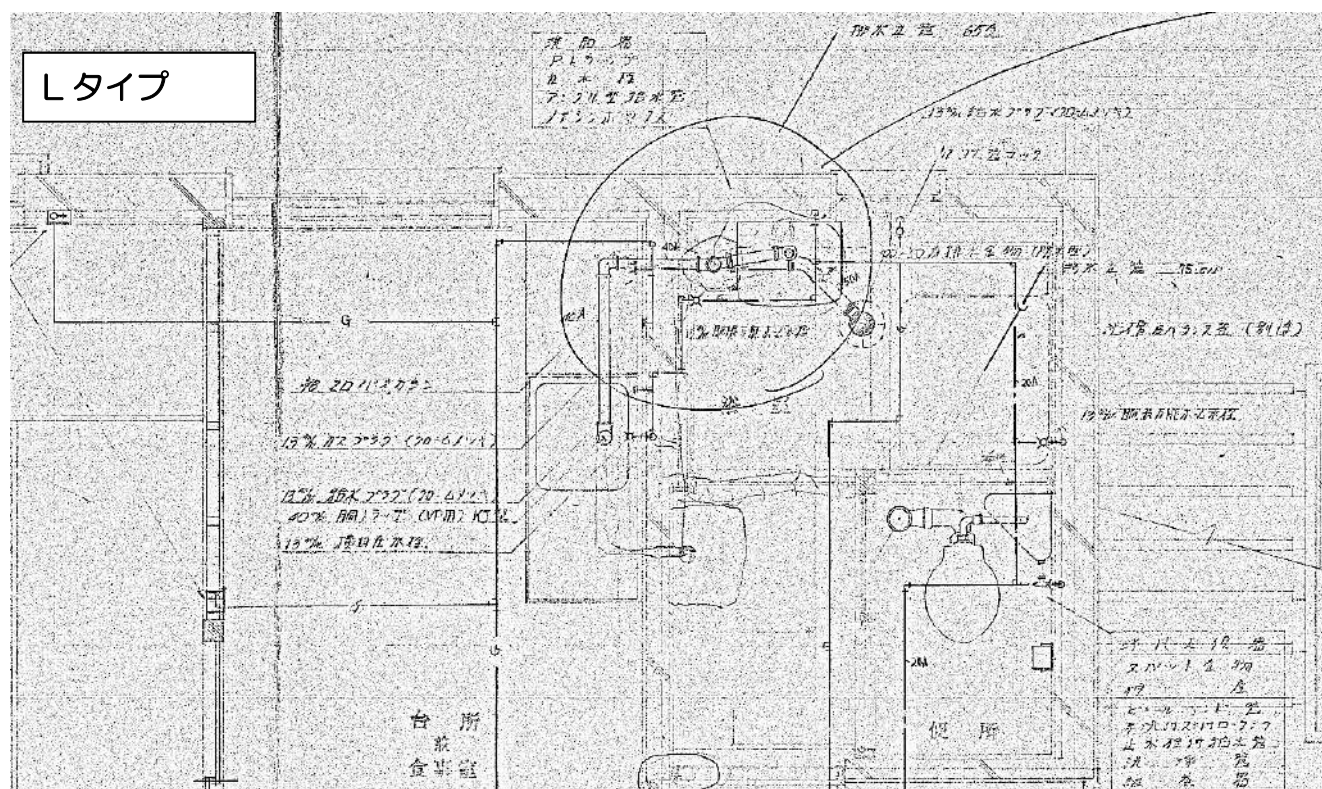
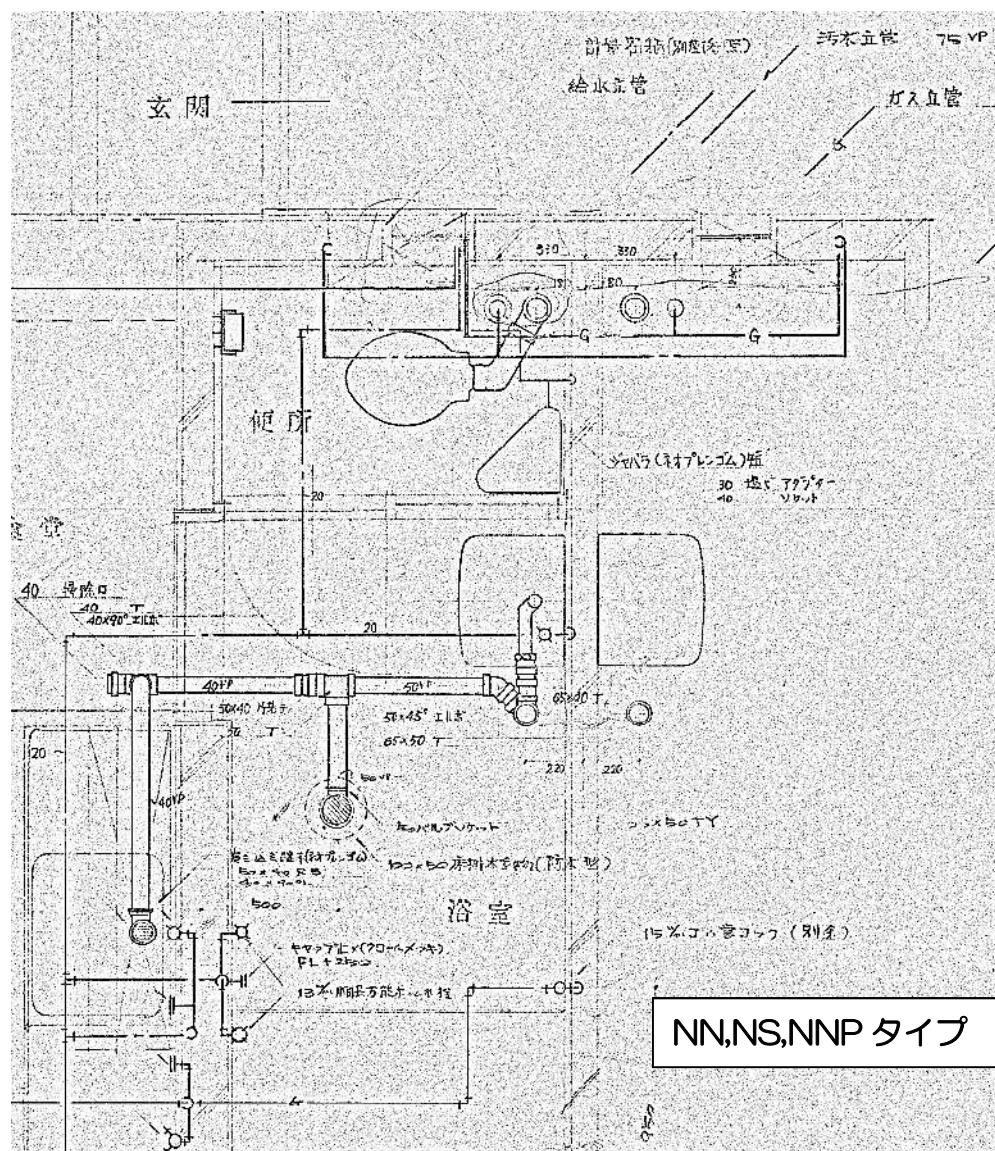
給水系統は住棟妻側から 65A でパイプシャフトから 50A で立ち上がっている。

ガス管については南側からパイプシャフトで立ち上がり、1階住戸の床下配管となる。



■設備配管詳細

区分所有法の普及により専有部分内での配管処理が一般的となり、本団地のように浴室の床排水管が下階の天井に貫通するタイプはなくなった、それはユニットバスが標準となったことで在来防水での浴室の設置が一般的ではなくなったことにもよる。特にNN,NS,NNPタイプの場合には台所排水も下の階のスラブを貫通する排水システムを採用しており、こうした躯体貫通を基本的には排除したいところである。



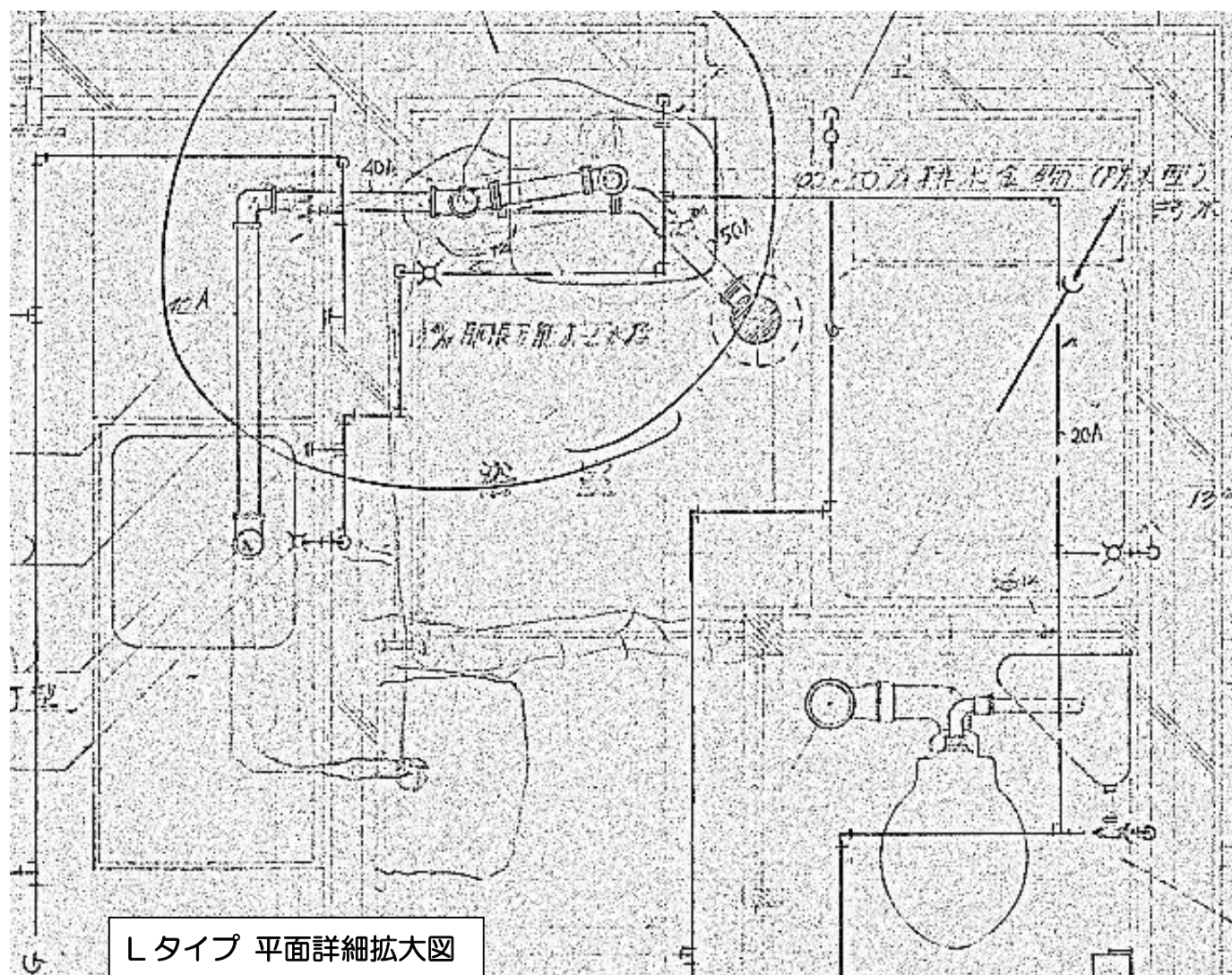
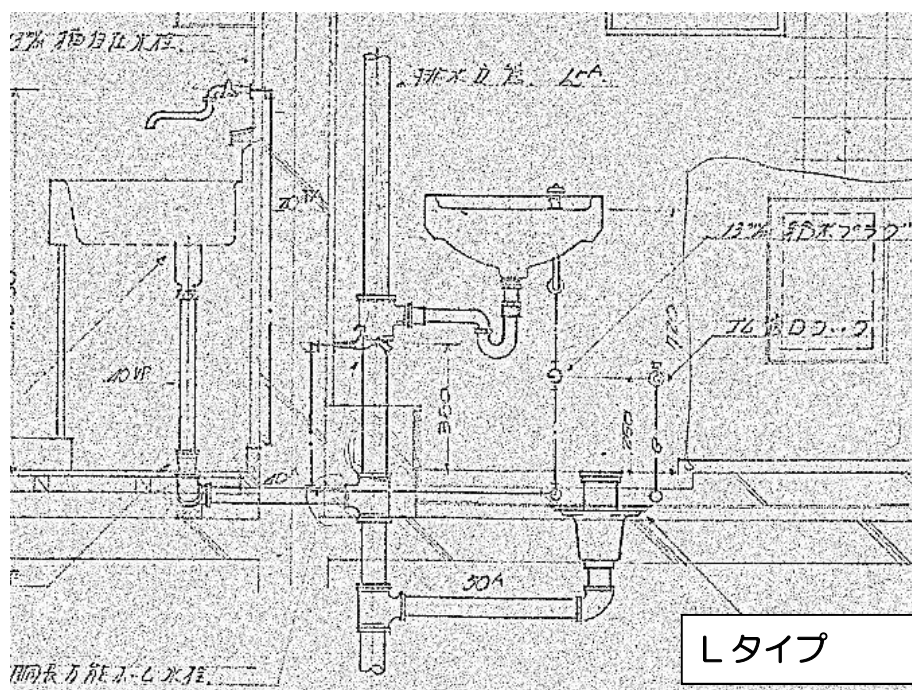
■設備断面詳細図

設備配管を断面詳細図で確認すると、汚水管 75 ミリと雑排水管 65 ミリの他浴室の床排水のみが上下階の貫通があり、リフォームをする場合の条件となる。

特に床排水については、ユニットバスを使用する場合には立管に直接接続することが望ましく、実際的には封鎖することになる。

また、NN、NS、NNP タイプの場合には台所配管も床貫通を行っており、リフォーム時の床上配管のルールを義務付ける必要がある。

加えて洗濯機の排水については、現状では外部設置であるが、室内設置に改めるよう指導する。



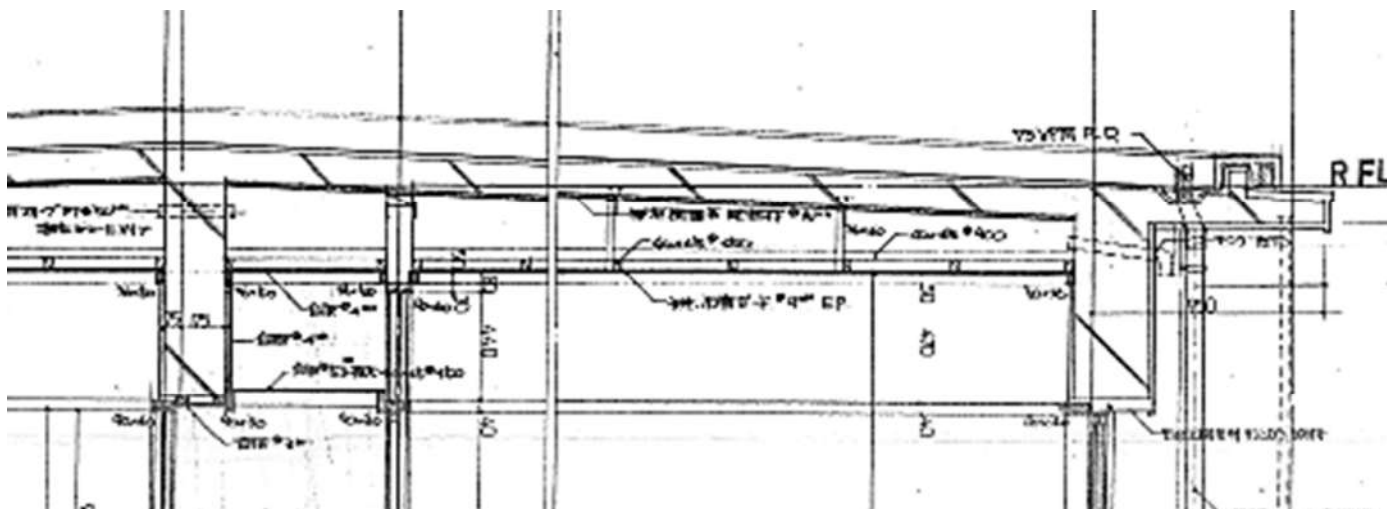
今後 50 年の利用を考慮すると、1 階床の構造が問題となる。現状でも床の不陸や陥没などが発生していないか留意が必要である。

断熱性能もない。リフォーム段階で床下には断熱材が必要である。

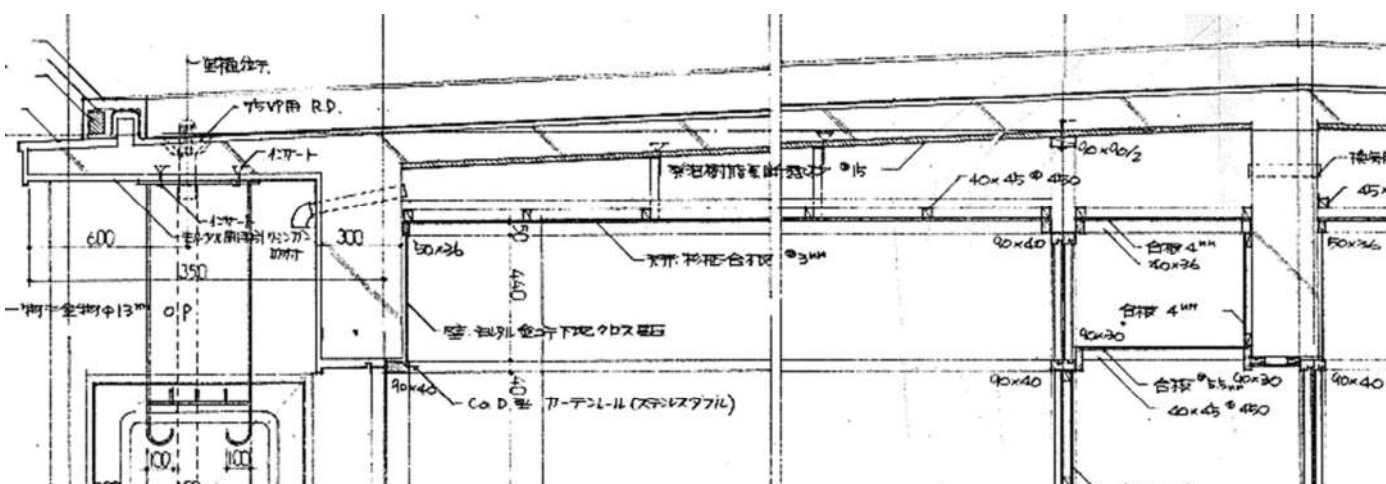
床下換気口からは夏には高湿度の水蒸気が、冬には冷気が入ってくる。おまけに地表からの水蒸気は床下の環境を悪化させる。

■NN (NNP タイプ) タイプ 5階断面詳細図

5階の天井は木造仕様であり、リノベーションの折には解体対象になることから管理区分の明確化が必要。特に室内側の性能を確保する他には天井面への断熱性能の確保が必要であり、そのためにも天井裏を含めて専用部分として居住者管理を進めることが望ましい。

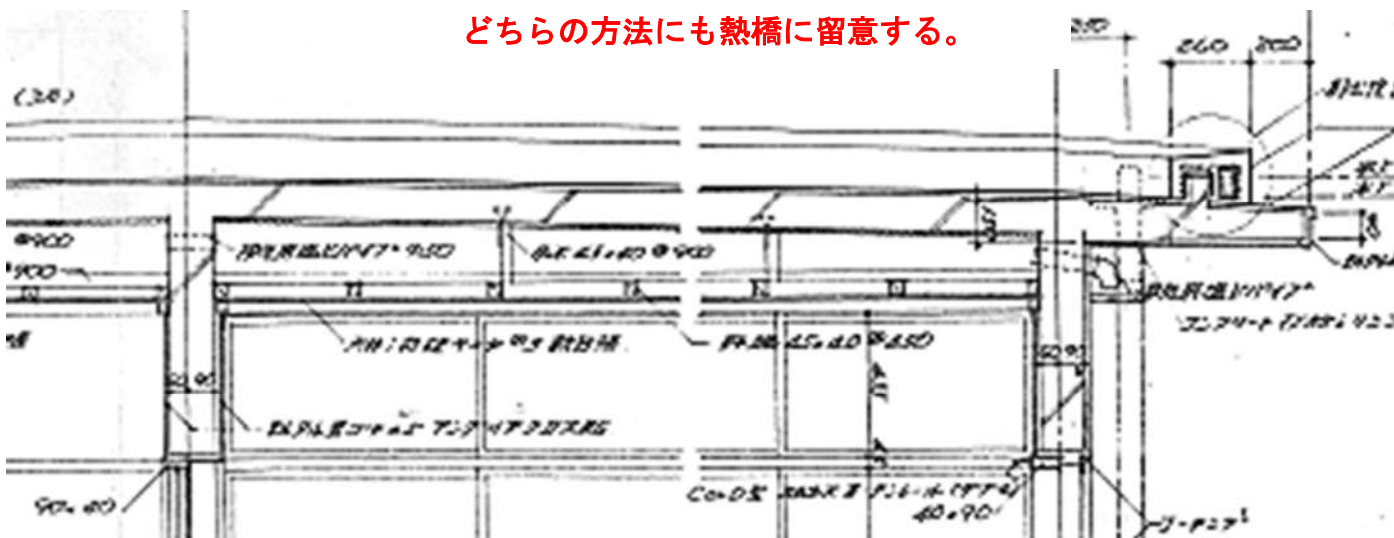


■NS タイプ 5階断面詳細図



天井裏の断熱施工は屋根スラブ下に貼付けるか天井裏に敷設する方法になる。
どちらの方法にも熱橋に留意する。

■L タイプ 5階断面詳細図



■管理区分

1 階(最下階)と 5 階(最上階)の条件は特徴があり、棟別に視ると各々の役割も見いだされる。1 階は床下を有効に活用することでバリアフリーの住まいが容易に実現でき、最上階は天井らを活用することで気持ちのいい空間を体現できる。しかし共用配管などが設置されており、その管理や区分についてのルール作りや方法についての議論が必要である。

●住戸関連の管理区分

管理対象物	共用部分	専用部分	留意事項
5 階天井裏	横引き通気管(共用管理)	屋根下地・仕上げを含む、屋根裏空間、通気口(専用使用部)	天井のコンクリート面までの構造物と空間は管理上、専用部とすることが合理的と判断する。ただし通気管は外観上共用部であるが、専用使用部分として管理する。
1 階床下	電気幹線、通信線、排水管、その他共用配管 床下換気口(外観上の管理)	専用部として活用可能だが地盤面の下地は地盤面より 10 センチ以上上げること。 床下換気孔(専用使用)	床の木造仕様を維持することに共用部分として管理することに合理性を欠くことから専用部とする。ただし共用設備は他の住戸と同様、共用部として維持管理。

●リノベーションの可能性

1 階住戸については配管を床下で処理することでバリアフリーが実現できることや NS タイプに限定されるが、バルコニーを介して車椅子利用のバリアフリーが実現可能な住戸を提供することができる。また、床暖房や掘炬燵を設置できる他、床下収納を広く使うなどの可能性もある。さらに床下 1 メートル以内は室内化を想定することも技術的には可能で、特殊なリノベーションの可能性が 1 階住戸には潜在する。

また、5 階では簡単に天井高を高められる。現状では一般的な 2.4 メートルを確保できなかったが、天井裏まで室内化することで簡単に最高 2.7 メートルもの天井高が確保できる。

●スケルトン・インフィルの事例

各住戸に 1 箇所の排水接続管が共用の集合管に接続されており、専用部と共用部が明確に区分されている。また、この建物の給水、ガス、電気、通信については外部に露出配管となっており、各フロアの廊下で天井裏配管されている。従って設備更新では外部のみでの工事が可能。



■リノベーションルール提案

各住戸でのリノベーションを実施する場合の基本的なルールを以下に示す。

●供給処理施設設備に関するリノベーションルール

住棟タイプ		電気	通信	ガス(石油)	水道	排水
NN タイプ	5 階 2～4階 1 階	単相2線式 30A Max 1 階：引き込み線 単相3線式を利用可能 (高圧一括受電の場合は棟別 Max の範囲で融通可能とする)	TV 及びインターネット回線確保(棟別でインターネットTV、CSなどのアンテナ敷設推進)	室内ガス配管の耐久性チェック 結露発生の原因ガスストップ、石油ストップの抑制 (冷暖房は電気を基本とするが、室内の温熱環境を確保する為の断熱性能を確保する)	室内のリノベの場合、旧铸铁配管撤去(または埋め込み)の上、塩ビ管敷設	現状の洗濯排水はバルコニーに設置されており、雨水と合流方式となっている。これを改善するために洗濯機排水の室内移行を行い、浴室排水の竖管への床上接続。
NNP タイプ	5 階 2～4階					
NS タイプ	5 階 2～4階 1 階					
L タイプ	5 階 2～4階 1 階					

●住戸の性能を確保するリノベーションルール

住棟タイプ		床	壁	天井	躯体	バルコニー
NN タイプ	5 階 2～4階 1 階	2～5 階：床下吸音材敷設の上フロアリング床材の防音性能 LL-45 等級以上。 1 階：床下 1 メートル内は住戸の専用使用部とする。下地を含む構造材の維持管理は住戸所有者に依存する。(床下を含むリノベーションの申請を義務付け)	外壁面は断熱性能確保の上仕上げ材施工 断熱性能は住宅金融支援機構の区分で B ランク 30 ミリ以上。 室内側に 45 センチの返しを実施(熱橋の防止・外断熱施工済の場合は不要)	5 階：天井スラブまたは裏に住宅金融支援機構の区分で B ランク 50 ミリ以上(理想は 100 ミリ)断熱材施工。(外断熱施工済の場合は不要)	100 ミリのコンクリート部の解体は可能。ただし隣接住戸への騒音振動の発生など承諾を要する。	2～5 階：隣戸への避難口前は 60 センチ幅以上開放 1 階は NS タイプのみ車椅子リフト設置可能。
NNP タイプ	5 階 2～4階					
NS タイプ	5 階 2～4階 1 階					
L タイプ	5 階 2～4階 1 階					

■愛宕2丁目住宅 850万円 (3LDK) 3階/RC5階建

管理費 7800円/月 (自主管理)

修繕積立金 7100円/月



2-2-2号棟 3階 Lタイプ
間取りは当初からのものだが、内装及び設備周りはリフォームされており、継続的に利用可能と思われる。ただし、洗濯機についてはバルコニー設置であり室内移動が望ましいが現状では困難である。



■愛宕二丁目住宅 1180万円 (1LDK)

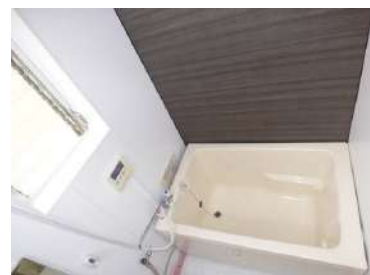
62.1m² (壁芯) 【2-1-1号棟】

バルコニー面積: 10.8m²

2階/RC5階建

管理費 7100円/月 (自主管理)

修繕積立金 7800円/月



1LDK、価格1180万円、専有面積62.1m²、バルコニー面積10.8m²



■愛宕2（京王永山駅） 980万円

5階/RC5階建

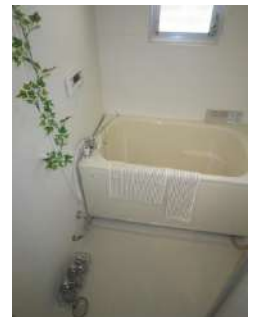
52.49m²（15.87坪）（壁芯）

バルコニー面積：10.35m²

愛宕二丁目住宅【2-2-4号棟】

修繕積立金 6750円/月

管理費 7100円/月（自主管理）



LDK、キッチン約6.0㎡、バス約2.4㎡、トイレ約1.5㎡、バルコニー面積10.35㎡、2019年7月9日撮影、マンション工房掲載

■愛宕二丁目住宅 1380万円（2LDK）

1階/RC5階建【2-1-1号棟】

バルコニー面積：10.8m²

62.1m²（壁芯）



2LDK、キッチン約6.0㎡、バス約2.4㎡、トイレ約1.5㎡、バルコニー面積10.8㎡、南向向きの1階部分の図面です。

■愛宕2（京王永山駅） 1580万円

愛宕2丁目住宅【2-4-1号棟】

専有面積 62.1m²（壁芯）

バルコニー 10.8m²

1階/RC5階建

修繕積立金 7800円/月

管理費 7100円/月（自主管理）



2-4-1号棟 1階 Lタイプ
間取りはリビングを広くしたもののだが、内装及び設備周りは価格帯から観てリフォームされており、継続的に利用可能と思われる。洗濯機についても室内移動が完了しており継続的な利用が可能と思える。さらに1階住戸であり、二階の低い住戸である。



3LDK、キッチン約6.0㎡、バス約2.4㎡、トイレ約1.5㎡、バルコニー面積10.8㎡、3LDKタイプ

■愛宕団地 650万円 (2LDK)

5階/RC5階建 62.1m²



2-2-7号棟 5階 Lタイプ
間取りは南側に広くリビングを拡大したものの、内装及び設備周りは価格帯から観てリフォームされてから相当経つと思われる。従ってリフォームも徹底的にする必要があるかもしれない。特に洗濯機についても室内移動してはいるが、狭い所に押し込んでるので改善が必要かもしれない。

■愛宕2 (京王永山駅) 1100万円

7100円/月 (委託(通勤)) 修繕積立金 6650円/月

52.58m² (壁芯)

バルコニー面積: 9.18m²

1階 / RC5階建

駐車場 敷地内 (6000円/月)



■愛宕二丁目住宅 1080万円 (1LDK)

7100円/月 (自主管理) 修繕積立金 6750円/月

52.58m² (壁芯)

バルコニー面積: 9.18m²

4階 / RC5階建

駐車場 敷地内 (6000円/月)



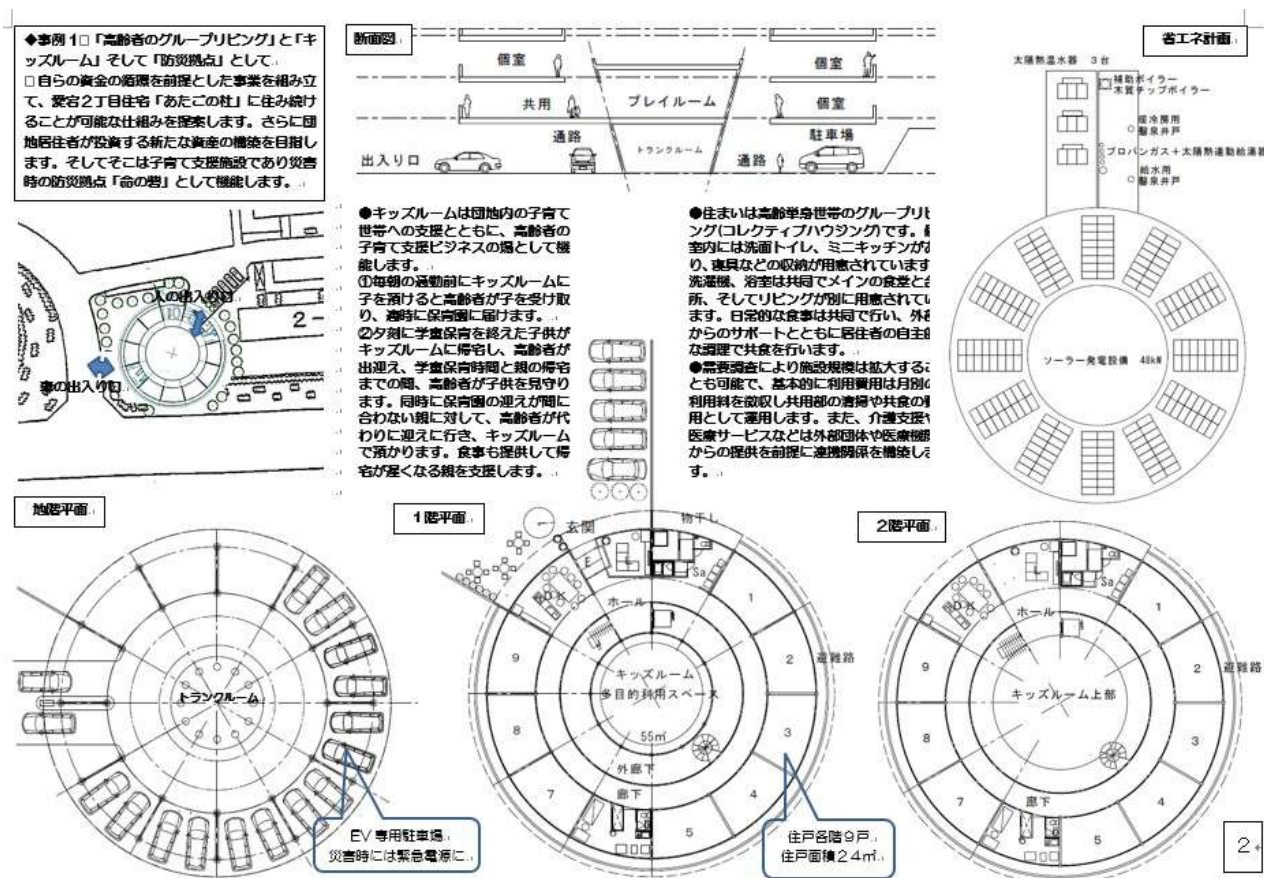
2-5-2棟 1階 NNタイプ
間取りは南側に広くリビングを拡大したものの、内装及び設備周りはリフォームされてから相当経つと思われる。また洗濯機についても室内移動していないようで改善が必要かもしれない。

1LDK 価格1080万円、専有面積52.58㎡、バルコニー面積9.18㎡

(6) コミュニティの改善提案

(ア) 高齢者の新規住宅計画提案

エレベーターのない団地の切り札として提案している新設の高齢者住宅は、実現に際して様々な展開が想定されます。特に事業スタイルの選択で権利関係が別れますので、十分な検討を重ねた上で事業を推進することが寛容です。



(イ) 高齢者住宅の事業化提案

事業化計画策定に際して、居住者の経済状況、団地の投資としての共用施設の整備リスク、団地の資産価値に関する影響度など検証が必要になります。これらについて事業化を進める際に問題となる諸事項について以下に課題を整理して問題解決の情報を提供します。

■事業企画

現状の多摩市賃貸市場では、土地所有者の賃貸経営は居住者がいる限り「採算性」は担保されます。つまり企画の趣旨である団地内の高齢者が入居希望を続けている間は、空き家リスクは回避されることをいいます。さらに団地内のニーズが終了しても、団地外からのニーズが続く限り営業リスクは避けられることになります。従って長期に渡って事業は継続可能であると判断できます。

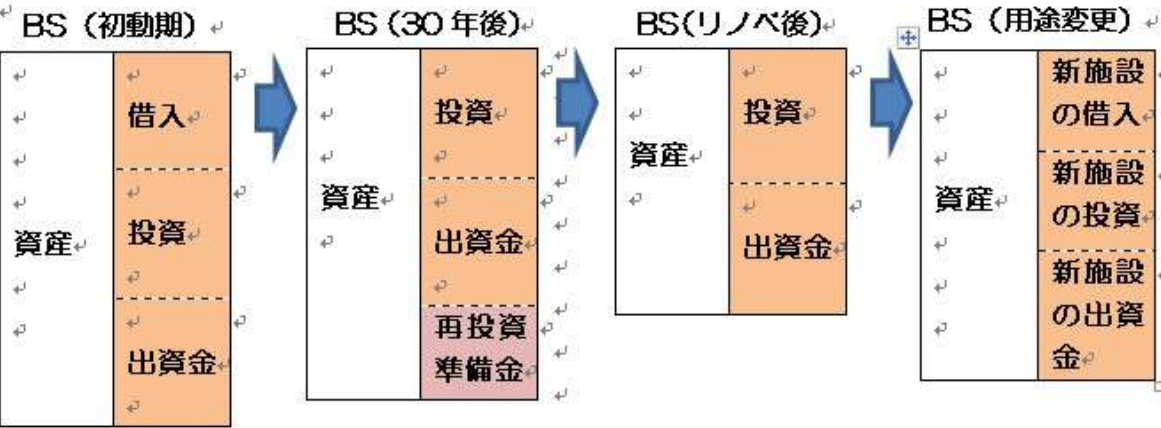
●事業に関する費用など

一連の事業収支に関する項目は以下になりますが、当初の費用として必要なものは「事業の企画関連費用」と「建物の建設費関連の費用」と「施設運用費用の準備金」で、これらについての収支バランスを確保することが必要になります。継続的には施設運営をする上で経常的に必要と

なる費用の収支で、それには利用者の「家賃」などの収入をベースに必要な経費の支出となる経常収支がルーティーンになります。

目安として
当初の建物を
30 年後にリ
ノベーション
する費用を盛
り込み、50 年
後には建物全
体をコンバー
ション可能な
経営環境に導
くことを目標
としています。

●施設のBS（貸借対照表）の想定・・・50 年間は高齢者施設、その後は新施設の予定



●事業コストに関わる科目一覧

当初費用				経常収支(万円／年間)			
最初の収入(単位万円)		最初の支出(対建設費)		定期的収入		定期的支出	
入居金	600/人	事業企画費	3%	家賃	60/人	水道光熱費	12/人
出資金	公募額	設計監理料	6%	管理費	12/人	設備管理費	6/人
借入金	必要額	建築工事費	70%	トランク費	6/人	メンテナンス	6/人
組合準備金	10/人	設備工事費	30%	屋根貸し費	0.75/kW	修繕費	15/人
管理費準備金		登録免許税	3%	駐車場使用料	12/台	管理費	15/人
修繕費準備金		当初準備金	30/人	キッズルーム	1.2/m ²	清掃費	6/人
組織設立費						公租公課	1.7%
公租公課						雑費	6/人
						予備費	6/人

注記：事業内容の実態に合わせて科目は調整します。

■収益・投資物件 簡易収支シミュレーション（参照：不動産投資 連合隊）

<https://www.rals.co.jp/invest/info.htm>

■物件情報

※必ず全ての欄を半角数字でご入力ください

物件価格	31500 万円	
満室時想定年収	1525.5 万円	満室時の年間想定収入を入力
想定空室率	5 %	想定される空室の割合を入れます 10戸のアパートで常に1戸空くと10%
諸経費率	15 %	諸経費の家賃収入に対する割合(通常10%~20%が目安) 固定資産税、賃貸管理費、建物管理費、修繕積立金等が 諸経費となります

■資金計画

自己資金	10800 万円	1千万円なら1000と入力
借入金額	20700 万円	1千万円なら1000と入力、50万円以上
借入期間	30 年	借入期間は3年~35年まで入力
借入金利	年利 2.15 %	年利2.15%なら、2.15と入力

ご試算

リセット

↓↓↓ 以下に結果が表示されます ↓↓↓

収支試算の結果

①返済額（月額）	780,733 円	毎月の返済額
②返済額（年額）	9,368,796 円	①返済額(月額) × 12ヶ月
③返済総額	281,063,404 円	②返済額(年額) × 借入期間
④家賃収入（年額）	15,255,000 円	年間想定収入
⑤控除・諸経費（年額）	3,051,000 円	④家賃収入(年額) × (空室率 + 諸経費率)
⑥年間支出	12,419,796 円	②返済額(年額) + ⑤控除・諸経費(年額)
⑦年間手取り	2,835,204 円	④家賃収入(年額) - ⑥年間支出
⑧表面利回り	4.9 %	④家賃収入(年額) ÷ 物件価格
⑨実質利回り	3.9 %	(④家賃収入(年額) - ⑤控除・諸経費(年額)) ÷ 物件価格
⑩返済後利回り	1.0 %	⑦年間手取り ÷ 物件価格
⑪投資利回り	2.7 %	⑦年間手取り ÷ 自己資金

※実際のご返済額・収支額は、諸条件によって異なりますので、あくまで目安としてご利用ください。
 ※借入期間中を通して借入れ利率は変わらないものとし、ご返済額を元利均等方式
 （元金と利息を合計した、毎月の返済額が同じ）で計算しております。

(ウ) 高齢者の経済にあった住まい

新設の住まいが団地の居住者にとって高嶺の花では困ります。普通の人が入居できることが基本です。

■単身高齢者の暮らしを考える・・・住み続けるために

愛宕 2 丁目住宅居住者世帯の経済力に併せた住まいを提供するために、管理組合が運営する 2 人用のシェアハウスや、新規に単身高齢者のためのバリアフリー住宅を供給する場合の居住者の経済について、国の情報や現状の費用などを参考に以下に試算します。

●年金 10 万円／月で暮らす場合・・・現状の住まいで単身高齢者の経済状況を想定する

現状：居住場所 52 m² 合計 96.98 千円／月 内住居費 約 20 千円／月
管理費 7.1 千円／月 修繕積立金 6.65 千円／月 固定資産税・都市計画税 5 千円／月
水道光熱費 10 千円／月 通信費 10 千円／月 NHK 受信料 3.23 千円／月
交通費 1 千円／月 交際費 5 千円／月 食費 30 千円／月 雑費 5 千円／月
被服費 3 千円／月 家具家事用品費 3 千円／月 保険医療費 8 千円／月

<高齢単身世帯の支出(月平均額)>

食費	35,418円
住居費	14,538円
水道光熱費	12,989円
家具、家事用品費	6,098円
被服費	3,808円
保健医療費	7,936円
交通、通信費	13,148円
教育、教養娯楽費	16,852円
その他 (仕送り、交際費、その他雑費など)	31,412円
税金、社会保険料など非消費支出	12,544円
★合計	154,742円

総務省「家計調査報告(家計収支編)―平成29年(2017年)平均速報結果の概要―」

●既存住宅を2世帯用に活用する場合の家賃は・・・共同で住む（設備共用・寝室独立）

現状：居住場所 1階 52㎡/2人 合計 97.7千円/月 内住居費 約 25千円/月
家賃 25千円/月（1住戸 50千円/月）

水道光熱費 6千円/月 通信費 10千円/月 NHK受信料 1.7千円/月
交通費 1千円/月 交際費 5千円/月 食費 30千円/月 雑費 5千円/月
被服費 3千円/月 家具家事用品費 3千円/月 保険医療費 8千円/月

※団地管理組合が運営する単身用共同住宅

施設概要：	住戸購入 =	600 万円	管理組合負担
	床面積 =	52.10 ㎡	
	住戸数 =	1 戸	
	階数 =	1 階/5階建て	
	構造 =	NSタイプ	
事業費概算：	設計費用等・冷暖房設備込み：	521.0 万円/購入時	10.0 万円(消費税込み)/㎡
不動産取得税	不動産評価額× 4.0 %	16.8 万円/購入時	
不動産仲介費	売買価額× 2.0 % + 6万円	19.8 万円/購入時	10 %/消費税
	総額：	558 万円	
	建物入手代償却費：	3 %/年	15.6 万円/年
	建物購入費償却費：	2 %/年	12.7 万円/年
毎月の費用：	家賃原価：	43,335 円/月	
	管理費：	7,100 円/月	
	修繕積立金：	6,650 円/月	
	固定資産税：	4,900 円/月	
	都市計画税：	1,050 円/月	
	建物入手代償却費：	13,025 円/月	33年間で償却
	建物購入費償却費：	10,610 円/月	50年間で償却
	入居敷金 =	3 ヶ月/入居時	転出時の内装修繕費用負担要

●新設コレクティブ住宅で暮らす（出資金600万円）・・・年金 13 万円/月で暮らす

居住場所 24㎡（共用供 56㎡） 物置 地階 5㎡ 合計 130 千円/月
家賃 50 千円/月 共益費 10 千円/月 物置費 5 千円/月
通信費 10 千円/月 交通費 1 千円/月 交際費 5 千円/月 食費 30 千円/月
雑費 5 千円/月 被服費 3 千円/月 家具家事用品費 3 千円/月 保険医療費 8 千円/月

●新設コレクティブ住宅で暮らす（出資金なし）・・・年金 15.5 万円/月で暮らす

居住場所 24㎡（共用供 56㎡） 物置 地階 5㎡ 合計 155 千円/月
家賃 75 千円/月 共益費 10 千円/月 物置費 5 千円/月
通信費 10 千円/月 交通費 1 千円/月 交際費 5 千円/月 食費 30 千円/月
雑費 5 千円/月 被服費 3 千円/月 家具家事用品費 3 千円/月 保険医療費 8 千円/月

●新設コレクティブ住宅で暮らす（外部入居・出資金なし）・・・年金 16.5 万円/月で暮らす

居住場所 24㎡（共用供 56㎡） 物置 地階 5㎡ 合計 165 千円/月
家賃 75 千円/月 地代 10 千円/月 共益費 10 千円/月 物置費 5 千円/月
通信費 10 千円/月 交通費 1 千円/月 交際費 5 千円/月 食費 30 千円/月
雑費 5 千円/月 被服費 3 千円/月 家具家事用品費 3 千円/月 保険医療費 8 千円/月

（工）施設整備に関する疑問などの整理

新規に施設を整備するためにはいくつかの問題課題を解決しつつ事業を推進する必要があります。そこで、現時点で想定できる問題課題について整理してみます。

●土地代に関する考察

土地の活用に関する異論がいくつかあるなかで、施設整備による敷地利用に関する費用について、考え方を整理してみよう。

- ① 施設整備についての土地利用について、応分の借地料をとるべきだ。
- ② 共有の土地を利用してみんなで使える施設を整備するので土地代は不要だ。
- ③ 施設の所有権や利用形態が決まらない限りなんとも言えない。
- ④ 施設の面する愛宕南通りの路線価は 130 千円だから、それに合わせた地代を設定するべきだ。
- ⑤ 施設整備に必要な敷地面積は約 1,000 m²なので応分の敷地利用代を徴収するべきだ。

●団地の共用施設として位置づけ

施設を団地の共用部分として登記することで、新設の施設を団地を構成する部分として一体化することができます。これにより施設単独での譲渡ができなくなり、団地の所有となります。その場合、施設建設のために土地代を必要とはしなくなります。つまり施設は全体共用であり、用途上の区分はありますが、基本的に全体の共用施設として位置づけることになります。

●団地の所有物を賃貸する事業だが、管理組合の営利事業として届け出が必要

基本的な仕組みは駐車場の利用と同じで、外部貸しを行う場合には、その場所を特定して事業として分離することになります。ただし、施設が分離できず集会所の外部貸しと同様に考える場合には、外部利用者についての経理を別会計として計上することになります。

●施設入居者の状況を想定した税務署との協議が必要

- ① 自宅を所有したままで入居する場合
- ② 自宅を賃貸して入居する場合
- ③ 自宅を所有した時に入居して、その後に売却する場合
- ④ 自宅を売却して入居金を確保して、その資金で入居する場合
- ⑤ 自宅を所有しないで、外部から入居する場合

●共用施設だが、施設運用については外部委託して事業化することが適当

共用施設として登記するが、その運営については外部委託して管理組合としては集会所の外部貸しと同様に事業化する。アパート経営を不動産業者に一括賃貸するなどの方法で対応する。

●事業費の捻出方法

事業費は入居者の預り金を 600 万円として 18 人、合計 1 億 800 万円を見込み、その他の投資としては団地内権利者の私募債枠での応募として、50 人以下の募集として、一口 100 万円程度で 1 億円を調達、残金 1 億 700 万円を金融機関融資と想定する。私募債での金利設定は単期プライムレート＋程度として金融機関の融資金利と併せる。また、元金返金の条件などを整理する必要がある。

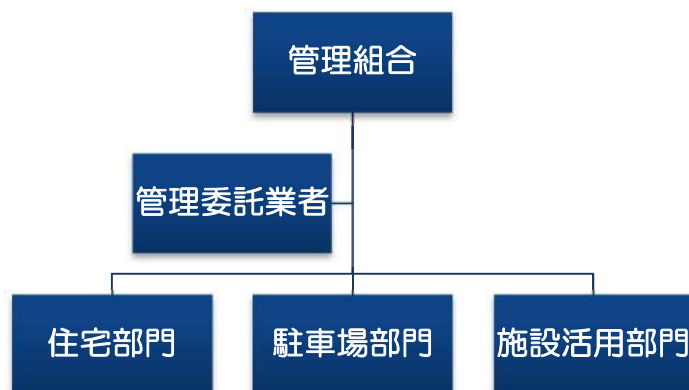
●入居者の多様性などは管理委託事業者との協議による

- ① 男女別入居について、管理者との協議の上で決定する。
- ② 夫婦での入居は同室で対応か、個室に分けるべきか
- ③ 部屋割りについて、管理者側での調整は可能か
- ④ 入居者に対する経済的な支援を行う。特に入居金の活用を考える。
- ⑤ 基本的に入退去マニュアルなどを準備する。

●施設管理は管理委託を前提に

委託内容を吟味することで、本事業に適切な業者選定を行うことになります。規模的な委託業務は以下のようです。

- ① 住宅の入退去に関する管理と日常的な家賃管理などが主な業務。
- ② 駐車場の利用に関する契約や日常的な管理が主な業務。
- ③ 太陽光発電設備活用や子ども室の管理、さらに建物全体の保守などの業務。
- ④ 上記に関する外部への委託業務や会計業務などを請け負う。



●生活保護世帯の利用は可能か

施設入居の必要経費として、生活保護世帯では入居金の確保が困難なことから、入居家賃は 7.5 万円になり、現状の失業保険制度では入居できません。また、団地居住者で自らの資産を活用できないほどの貧困世帯は、別途、都営住宅などの支援が必要になる。

★東寺方 37 m² 家賃標準 11.3～16.9

★生活費合計 75.53 千円／月

- ☆ 道光熱費 5 千円／月
- ☆ 通信費 5 千円／月
- ☆ NHK 受信料 3.23 千円／月
- ☆ 交通費 2 千円／月
- ☆ 交際費 5 千円／月
- ☆ 食費 30 千円／月
- ☆ 被服費 3 千円／月
- ☆ 家具家事用品費 3 千円／月
- ☆ 保険医療費 8 千円／月

上記については個々の状況に併せて計算を行うことになる。

厚労省の試算による検証結果

世帯例	現在の生活保護受給額①	一般低所得世帯の生活費②	①と②の最大差額
40代夫婦と子ども2人	18万5270円	15万9960円 17万9200円	2万5310円 (13.7%)
40代母親と子ども2人	15万5250円	14万5710円 14万4240円	1万1010円 (7.1%)
50代単身世帯	8万 160円	7万5250円 7万6360円	4910円 (6.1%)
75歳単身世帯	7万4630円	6万8840円 6万9920円	5790円 (7.8%)
共に65歳の夫婦世帯	11万9200円	11万8250円 10万6020円	1万3180円 (11.1%)

※都市部など受給額の最も高い地域で比較。生活費の上段は消費実態のデータ、下段は世帯人員数に対する消費支出の指数などを用いて算出

（オ）将来に渡る高齢者施設の役割

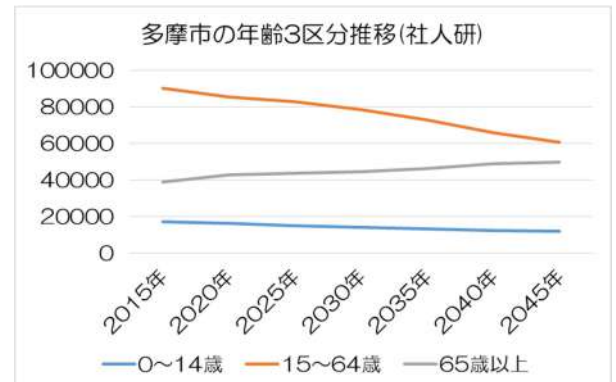
新規建物の寿命は100年を想定しますが、その機能は50年サイクルで大きく変化すると考えます。つまり、現在のニーズでは高齢者のための住宅ですが50年後は時代の要請が変わることを意味します。その変化に対応した対応が必要だという考え方です。

●新設高齢者住宅施設の利用サイクル

新築建物の長期利用サイクルを想定することは、時代の変化に対応する投資物件の効率的な活用には欠かせない事項です。特に高齢者施設として整備する場合には、概ね50年後のニーズは大きく変化することがわかっており、その状況に併せて対応することを前提としています。これは団塊世代のピークが次第にカットされていく中で、高齢者の絶対数が少なくなることを意味しています。ただし、高齢者比率はさらに高まり、社会の中で高齢者の役割が必然的に重要な位置を占めることが想定されるのです。従ってこうした社会背景の変化の中で建物のあり方も変えていくことが求められます。

まずは30年ほどで内部の設備改善や内装などの大規模な改修を含むリノベーションを想定します。続いて50年後、あるいは60年後に高齢者対応施設ではない用途変更に迫られる可能性が高く、そのための準備金を用意して事業の停滞がない環境を作り出すことが望ましい。当然、団地全体の活用についても改変が求められてくるので、こうした動きとも整合性をとった施設利用を考えていくことになります。

ここで当面の多摩市の高齢者人口推移を国立社会保障人口問題研究所のデータで2045年までの推移が出ていますので確認します。2020年からは25年後の推移予測ですが高齢者数は伸び続けています。ただし、団塊世代がピークを超えると次第に高齢者の実数は少なくなりますので、施設ニーズについては外部から入居者などの利用も容認する施設運営が必要になると思われます。また、50年後は居住施設から介護施設への用途変更や団地全体の土地利用の変換に伴う新たな施設整備が必要になるかもしれません。従って将来においても利用できる建物として存続させるためにも、建物の構造や設備などはスケルトン・インフィルの考え方で建設することが望まれます。



リフォーム

- ・維持管理
- ・メンテナンス
- ・設備の改善更新
- ・修理修繕修復
- ・バリアフリー対応

リノベーション

- ・間取り変更
- ・ライフスタイル
- ・新規の家族形態
- ・バリアフリー住戸
- ・新規SI設備等導入

コンバージョン

- ・建物の用途変更
- ・時代の要請対応
- ・高齢化の終焉
- ・新コミュニティ
- ・暮らしの革命

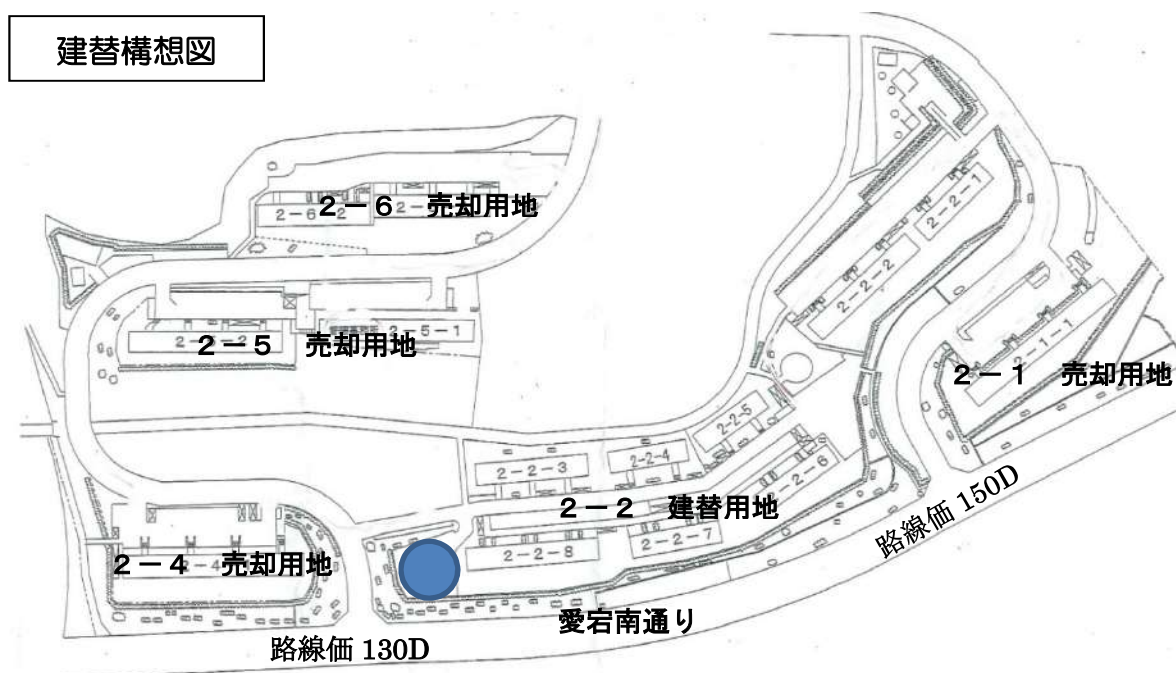
（カ）将来の建替を想定した高齢者施設の位置付け

新規高齢者施設の建設が将来的な建替に対する障害になることは避けなければなりません。そこで以下に建替の試算を行ってみます。また、建替事業の場合には先行投資の施設は緩和されます。

●先行する高齢者施設の土地活用計画

敷地の土地利用を以下のように設定します。公表されている路線価は愛宕南通りの乞田の交差点よりは15万円/㎡で左半分は13万円/㎡になっています。これを根拠に売却用地の地価を想定して売却価格を弾きます。また、2-2の建替用地は法的な建築可能面積を住戸数402戸で割った、1世帯当たりの建築可能平均を求め、土地売却による戸あたり取得価格を算出しています。

建替の場合には高齢者施設などの共用施設については容積緩和がありますので、既存敷地の容積率150%全体を住戸面積として活用できます。



●土地売却による建替事業試算

地区	面積 (㎡)	路線価	土地売却額	既存延床面積	既存戸当面積
2-1	6,786.53	15 万円/㎡	101,798 万円		
2-2	23,264.59	14 万円/㎡	110,712 万円	23,035 ㎡	57.3 ㎡
2-4	6,019.14	13 万円/㎡	78,249 万円		
2-5	8,953.81	10 万円/㎡	89,538 万円		
2-6	7,438.30	12 万円/㎡	89,260 万円		
小計	52,462.37		469,557 万円		1,168 万円
道路	5,100.00				
遊歩道	1,024.80				
合計	58,587.17				

1 住戸の平均面積

1 住戸の地代配分

たとえば既存住戸の平均面積の 57.3 ㎡を購入するためには概算で 1,730 万円あまりのコストが掛かります。それに持ち分の 1,168 万円を投入しても 562 万円の自己資金が必要です。1 戸分の地代配分で住宅を取得する場合は 38 ㎡あまりとなり、家族用には難しい面積です。

3. エコリノ提案へのアンケート

(1) アンケート概要説明

各種提案を具体化するには居住者の参加が欠かせません。そこで、参加者を誘うためのアンケートを実施しました。以下が内容になります。

●事業への勧誘のためのアンケート内容

2018年度、多摩市の「集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」に参加し、「エコリノ会」を立ち上げ、アンケートなどを通して愛宕2丁目住宅の特徴を見つけ、団地の問題点を明らかにしました。その結果、以下の項目が課題として浮かび上がってきました。

大項目	改善課題
■団地の環境管理や隣接関係	緑地の管理
	団地内通路の安全
	団地へのアクセス
	周辺施設の利用
■住棟と住戸	居住性能の確保に関する取り組み
	全体のバージョンアップを前提にしたリノベーション
■コミュニティや組合活動	管理組合の取り組み
	少子高齢化対応

2019年度は2018年度に協力して課題抽出を担当した「集合住宅環境配慮型リノベーション協議会(通称：エコリノ協議会)」に団地の課題を解決する方法を検討するためのコンサルティングを依頼し、これまで「エコリノ会」とともに協議してまいりました。

その結果は「エコリノ会通信」を通して皆様にお知らせしているところですが、今後はさらに団地の事業として推進する提案事項について具体的に可能性があるかどうかなど、実現性の検討に入ることになります。

そこでこれまで「エコリノ会」の中での議論からテーマごとに検討会議を設けてさらに事業の可能性を深めたいと考えています。

会議の進め方として以下の3つを会議名称として想定しています。いずれもかしこまった名称ですから、みなさんが参加していただいた後にわかりやすい名称に変えることになると思いますが、まずは会議の目的が解りやすいような名称をつけてあります。

●アンケートにご協力ください

これまでのエコリノ会の活動報告を12月11日(水)と15日(日)10時から集会所洋室で行います。概要は「エコリノ会通信」にあります。12月の企画説明会ではさらに詳しく事業企画を説明いたします。

また、添付のアンケートにご協力ください。今後の検討会議を実施する判断になります。説明会においでにならない方は是非アンケートにご協力ください。

大項目	会議名称
■団地の環境管理や隣接関係	土地利用検討会議
■住棟と住戸	リノベーション会議
■コミュニティや組合活動	少子高齢化対策会議

(2) アンケート内容

エコリノ会提案についての評価を判断するアンケートを行い、今後の事業化に向けた方針を探ることとしました。

評価についてはこれまで広報を通じて行ってきた提案と、その事業に関わる関心などを浮き彫りにする方法で提案内容の説明書きを添えてアンケートを実施した。その結果としての回収率が定位になり、再アンケートを計画したが実施に至らず、そのための説明会についても不消化に終わる結果になりました。

アンケートの結果が思わしくなかったことを受け、再アンケートの実施を検討したが、現状では実施していないので、段階的に行うこととしたい。

以下に再アンケートの依頼分を明記します。

●再アンケートのお願い内容

■エコリノ会事業提案アンケート結果

本年度の6月から始まったエコリノ会では、8月からこれまで4回の「エコリノ通信」を配布し、「団地の土地利用のこと」「住戸・住棟のリノベーションのこと」「少子高齢化対策のこと」などについて、課題解決のアイデアや解決方法の提案をお知らせしてきました。

今回のアンケートは、その提案内容の具体化についてのご希望と事業への協力依頼が目的のアンケートでした。しかしアンケート回収結果は思いの外少なく、私達の提案が伝わっていないのかなとも思ってしまいました。アンケートの回収数は全体の10%程度で、アンケートづくりの不便で十分にご意見をいただけなかったと反省をしています。

そこで、エコリノ会の提案説明が十分でないと考え、改めて課題解決提案の骨子をお伝えしたいと考えました。特に今回のエコリノ会の活動の反対意見などもお聞きできるように、公平なご意見を反映できることを念頭にしたアンケートを作成しようと考えました。

●土地利用のテーマについて

「愛宕2丁目住宅」の魅力はなんと言っても緑です。しかし昨年度のアンケート結果から、緑の管理を持て余している状況です。費用をかけても業者委託を望まれています。それならば、費用のかかる緑地から、お金を生む果樹園に変えればいいのではないかというアイデアです(果樹園構想)。

団地の周りは多摩市の緑地や公園です。いわば「愛宕2丁目住宅」のためにあるようなものです。

■アンケート回答用紙■

これまでのエコリノ会通信「活動報告1〜4」を参考に以下にお答えください。エコリノ通信は各戸に配布した他、現在、階段掲示板に展示しています。

●事業提案にご興味の有無をお答えください。

- (1) 「土地利用検討会」が活動対象としている提案で、興味のあるものに○をつけてください。また新たな提案についてもご記入ください。
 - ① オーチャード果樹園構想実現
 - ② グリーンフォート緑の岩活用
 - ③ 歩行者ネットワーク構想実現
 - ④ あかりネットワーク構想実現
 - ⑤ 団地のランドマーク整備実現
 - ⑥ その他の提案 ()
- (2) 「リノベーション会議」が活動対象としている提案で、興味のあるものに○をつけてください。また新たな提案についてもご記入ください。
 - ① 高圧一括受電変更事業実現
 - ② 太陽光発電設備事業実現
 - ③ 耐震性検証及び強化事業実現
 - ④ 断熱性能強化事業実現
 - ⑤ リノベ・ルールづくり
 - ⑥ その他の提案 ()
- (3) 「少子高齢化対策会議」が活動対象としている提案で、興味のあるものに○をつけてください。また新たな提案についてもご記入ください。
 - ① 高齢者賃貸住み替え事業実現
 - ② 高齢者住宅新規整備事業実現
 - ③ 子育て支援施設整備事業実現
 - ④ 高齢者の子育て支援事業実現
 - ⑤ 団地のバリアフリー改善実現
 - ⑥ その他の提案 ()

●各会議への参加のお願い

- (1) エコリノ会への参加について
 - ① 積極的に関わりたい
 - ② 補助的に関わりたい
 - ③ 応援団として関わりたい

- (2) 土地利用検討会議に参加について
 - ① 会議に参加したい
 - ② 支援メンバーとして参加したい
 - ③ 応援団として参加したい
- (3) リノベーション会議に参加について
 - ① 会議に参加したい
 - ② 支援メンバーとして参加したい
 - ③ 応援団として参加したい
- (4) 少子高齢化対策会議に参加について
 - ① 会議に参加したい
 - ② 支援メンバーとして参加したい
 - ③ 応援団として参加したい

企画説明会は集会所洋室で行います。
12月11日(水)と15日(日)10時から
説明会は企画に応募されない方も自由参加です。まずは説明を聞いてから企画に参加されてもいいので、ぜひお出かけください。

■「企画参加」及び「企画支援」できる方は以下にご記入ください。

□以下の参加希望欄に必要事項を記入の上、階段運営委員のポストに投函してください。

●締め切り日は11月30日まで!!!

エコリノ会各会議に参加、支援します。	
企画	氏名□□
参加	棟番号□2-□□-□□ 室番号□□□
参加	連絡先□電話
参加	E-Mail: □□□□□□@□□□□□□□□□□
自由意見	
※ご意見は裏面にもお書きください。	



その緑地を活かして子どもたちが楽しめる施設を誘致してはどうか、という提案です。折から多摩市も公園管理について提案を募っています。子供が楽しめるレクリエーション施設のある団地は他にはありません(緑の砦構想)。

そして団地内を巡回する「あたご一息坂」。とても一息では登れません。もっと楽に短時間で行き来したいのです。歩行者用の階段、エレベーターなど工夫が可能です。夜の暗がりには明るく照らした歩行者の道、そして所々にベンチがあります。そんな歩行者のネットワークが欲しいのです(歩行者・あかりネットワーク等)。

●リノベーションのテーマについて



団地の電気は 30A が限界です。隣の住戸が 20A に減らしても 10A を分けてもらって 40A にはできません。もし、電気の管理を団地内で行っていれば融通が利きます。それが高圧一括受電の魅力です。そして一般的には電気代が下がります。さらに太陽光発電パネルを屋根に設置するとその電気が使えます。昼間の電気は太陽光発電で行えば環境に優しく経済的です(高圧一括受電・太陽光発電)。

太陽光発電は 30 年以上利用できます。最初の投資効果を長く使うためにも建物の耐久性を上げたいものです。そのためには建物の耐震性は欠かせません。建物の鉄筋コンクリートを長期に保護するためには建物外部に熱から守る断熱材を施します(耐震改修・外断熱化)。

また、住戸のリノベーションは欠かせない課題です。各世代に合う間取りの変更や設備の改善は 30 年、いや 50 年後の「愛宕 2 丁目住宅」の資産になります(リノベ・ルール)。

●少子高齢化のテーマについて



エレベーターの無いことが致命的だから、バリアフリーに改造できる住戸を造り「みんなの住まい」にしようという試みです。管理組合が管理して運営することも可能です(高齢者賃貸)。でも現状の高齢化を考えると焼け石に水です。そこで高齢者が住み移ることができる住宅を新たに建設するのはです。それも自分たちの持ち家を担保にした資金で建てるのです(高齢者住宅新規整備)。

国の補助事業では高齢者の住まいづくりに対する補助や同時に子育て施設の整備についても補助があります。とりわけ高齢者の子育て支援などが注目される可能性が高く、団地全体のバリアフリー化も含めて総合的な支援施策があるので是非活用したいものです。

●各種活動への関わりについて



今回のアンケートが記名式だったこともあり、各事業への関わりを表明する方は少なかったため

すが、積極的にというかたも含めて思いを感じました。現在頂いている思いを具体化するために各種事業を展開していきたいのですが、今一度、エコリノ会の提案事業についてご意見をいただき、今後の事業推進の道標とさせていただきたいと思ひます。



(3) アンケート結果

事業推進に拍車をかける目的で行われたアンケートが散々の結果で終わったことは次なる事業化への進捗に少なからず影響することと同時に、おりからエコリノ協議会から提案された耐震診断との課題の複合が議論の分散を生み、エコリノ提案の議論も分散しました。

そこで改めて議論を各提案の事業化に向けた軌道に導くため、耐震診断の評価を含む、アンケート結果に基づく各種提案の事業化に向けた住民との情報交換会を実施することにしました。

■アンケート結果と評価

●事業への興味

(1) 「土地利用検討会議」□□□□ 得点□□47

① オーチャード果樹園構想実現	10
② グリーンフォート緑の岩活用	8
③ 歩行者ネットワーク構想実現	14
④ あかりネットワーク構想実現	9
⑤ 団地のランドマーク整備実現	4
⑥ その他の提案(□□□□□)	2

(2) 「リノベーション会議」□□□□ 得点□□62

① 高圧一括受電変更事業実現	15
② 太陽光発電整備事業実現	17
③ 耐震性検証及び強化事業実現	16
④ 断熱性能強化事業実現	5
⑤ リノベ・ルールづくり	8
⑥ その他の提案(□□□□□)	1

(3) 「少子高齢化対策会議」□□□□ 得点□□55

① 高齢者賃貸住み替え事業実現	12
② 高齢者住宅新規整備事業実現	11
③ 子育て支援施設整備事業実現	5
④ 高齢者の子育て支援事業実現	5
⑤ 団地のバリアフリー改善実現	19
⑥ その他の提案(□□□□□)	3

●各会議(プロジェクト)への参加

(1) エコリノ会□□□□□□□□ 得点 22

① 積極的に関わりたい	3
② 補助的に関わりたい	5
③ 応援団として関わりたい	14

(2) 土地利用検討会議□□□□□□ 得点□20

① 会議に参加したい	3
② 支援メンバーとして参加したい	2
③ 応援団として参加したい	15

(3) リノベーション会議□□□□□□ 得点□22

① 会議に参加したい	1
② 支援メンバーとして参加したい	3
③ 応援団として参加したい	18

(4) 少子高齢化対策会議□□□□□□ 得点□22

① 会議に参加したい	3
② 支援メンバーとして参加したい	4
③ 応援団として参加したい	15

●評価基準 □回収数41の30%は12

(1) 得点獲得数の評価

- ① 「事業への興味」については各会議へのアンケート回収数の30%以上
- ② 「会議への参加」については5人以上
- ③ 「エコリノ会」での協議と評価

(2) 事業承認の選別

- ① 「エコリノ会」の総合評価
- ② 各参加者の総意をもって評価
- ③ プロジェクトの実現性を評価
- ④ プロジェクトの推進チームの主張評価

(3) 事業運営の可能性

- ① 「エコリノ会」の総合評価
- ② プロジェクト推進チームの評価
- ③ 事業支援者の提案評価

(4) 事業運営の方法

- ① 「エコリノ会」の事業支援
- ② プロジェクト単位での事業推進
- ③ 定期的な報告と住民評価の導入
- ④ プロジェクト単位での予算化

●事業推進方法

(1) 事業別到達目標の検討

- ① 最終到達点と段階的到達点の設定
- ② 目標水準の設定(中間目標達成の評価)
- ③ 目標達成と持続可能性の検討

(2) 事業別スケジュールの検討

- ① バックキャスト(目標達成手順)
- ② 段階的到達点へのフレキシブルな予定
- ③ 事業収束へのスケジュール想定

(3) 事業費の検討

- ① 「エコリノ会」としての事業費支援
- ② 独自の事業費獲得方法の検討
- ③ 事業支援者の確保とコラボレーション

●説明会での各会議への参加表明

- ・参加プロジェクト選択
- ・氏名 □ 棟番号 □ 部屋番号
- ・連絡方法 □ 郵便、電話、Fax、E-mail
- ・

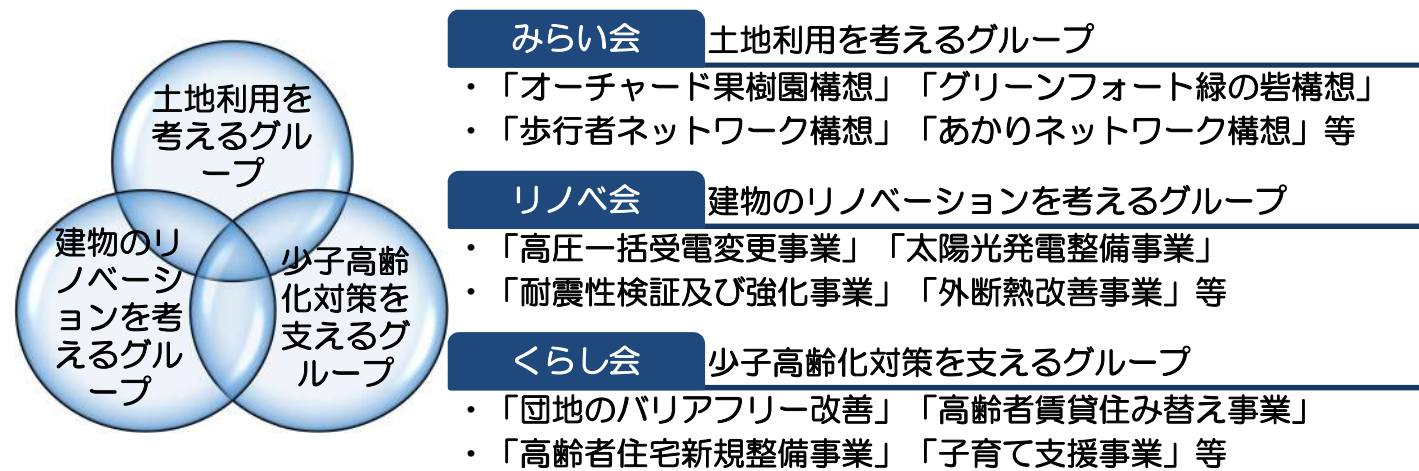
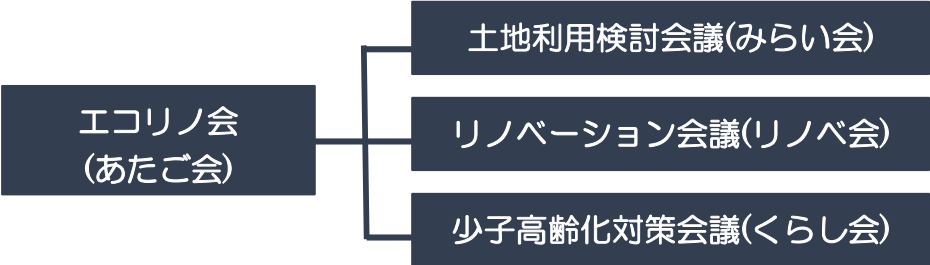
4. エコリノ会の運営

(1) エコリノ会の運営

今後の「あたごの杜」の未来を形成するには新しい人材が必要になります。そのためにも各種課題を解決するグループが必要です。以下にそのグループづくりについての考え方を示します。

●団地の未来を支えるグループづくり

管理組合以外に未来を考えるグループが必要です。各参加者が今の団地を活かして未来を拓く新しい団地のあり方をともに目指すチーム作りです。



●今後 50 年使える団地を目指す為の 5 つの改善条件

- ・「世代交代」に適合する団地を実現するには「改善すべき全項目」についての改善が必要です。
- ・「陳腐化の改善」は、劣化したもの、時代に立ち遅れたもの、社会変化に適応すべきものです。
- ・「建物の長寿命化」を目指す団地とするには、5つの条件すべての問題解決が必要です。

改善すべき項目	改善対策	改善ステップ
① 躯体の長寿命化対策	耐震診断・耐震補強 外断熱改修による躯体保護 躯体の軽量化	既存の耐震状況を診断及び改善 鉄筋コンクリートの保護と居住製確保 超長期に活用する場合の手法
② 設備の長期活用のための対策	スケルトン・インフィル 50年を想定した改善 リノベ・ルールの確立	設備配管・配線などの外部化 設備改善周期に併せた改善の簡易化 住戸リノベーション手法の統一
③ コンバージョンを可能に	電気使用容量の改善 エネルギー利用の改善 通信環境の改善	電気供給システムの改善による分配 太陽光発電設備導入による省エネ IT の進化に併せた設備改善
④ 居住性能を時代レベルに	外断熱による断熱性能改善 (鉄筋コンクリート劣化改善) 防音・遮音性能改善 水回りの設備改善	居住環境の抜本的快適性の改善 (建物の長寿命化の必須条件) 振動抑制、遮音効果改善手法の検討 水回りリノベーションモデル化提案

⑤世代交代を容易に	高齢者の住替え環境整備 子育て支援提供 多世代共存の環境整備	バリアフリーの確保できる住宅確保 転入する子育て世帯への支援環境整備 子育て世帯から単身高齢者の安心居住
-----------	--------------------------------------	--

●活動するグループごとの事業化プログラム

各事業を推進するためのプログラムです。事業を実現するためには幾つかの通過点があります。それは事業の内容によって異なりますが、これらについての最初の手続きは管理組合の事業推進決議です。

みらい会 団地の敷地及び内外のビジネス

- ・「オーチャード果樹園構想」「グリーンフォート緑の砦構想」
- ・「歩行者ネットワーク構想」「あかりネットワーク構想」等

リノベ会 住棟住戸の関連ビジネス

- ・「高圧一括受電変更事業」「太陽光発電整備事業」
- ・「耐震性検証及び強化事業」「外断熱改善事業」等

くらし会 少子高齢化に対応したビジネス

- ・「団地のバリアフリー改善」「高齢者賃貸住み替え事業」
- ・「高齢者住宅新規整備事業」「子育て支援事業」等

ア.「みらい会」団地の敷地及び内外のビジネス

①「オーチャード果樹園構想」	事業推進決議(管理組合)→企画会議(団地内有志)→企画提案→アンケート→事業協力者募集→事業計画→運営組織→短期・中期・長期計画策定→アンケート→管理組合承認→事業実施
②「グリーンフォート緑の砦構想」	事業推進決議(管理組合)→企画提案組織編成(行政とのコラボ)→行政協議→事業計画→参加事業者選定→事業実施
③「歩行者ネットワーク構想」	事業推進決議(管理組合)→基本計画→アンケート→基本設計→アンケート→実施設計→事業費管理組合承認→事業実施
④「あかりネットワーク構想」	事業推進決議(管理組合)→基本計画→アンケート→実施設計→事業費管理組合承認→事業実施

イ.「リノベ会」住棟住戸の関連ビジネス

①「高圧一括受電変更事業」	事業推進決議(管理組合)→事業協力者選定→事業計画策定→アンケート→実施設計→事業費管理組合承認→事業実施
②「太陽光発電整備事業」	事業推進決議(管理組合)→事業協力者選定→事業計画策定→アンケート→実施設計→事業費管理組合承認→事業実施
③「耐震性検証及び強化事業」	事業推進決議(管理組合)→行政対応→事業推進決議→耐震診断実施→耐震補強実施
④「外断熱改善事業」	事業推進決議(管理組合)→事業費補助対応→工事事業者選定→事業実施

ウ.「くらし会」少子高齢化に対応したビジネス

①「団地のバリアフリー改善」	事業推進決議(管理組合)→基本計画→アンケート→実施設計→事業費管理組合承認→事業実施
②「高齢者賃貸住み替え事業」	事業推進決議(管理組合)→企画会議→企画提案→空き家情報共有ルール作り→事業開始→空き家購入
③「高齢者住宅新規整備」	事業推進決議(管理組合)→企画会議→借地管理組合承認→参加

事業」	者募集→事業計画作成→事業協力者選定→建設→居住開始
④「子育て支援事業」	事業推進決議(管理組合)→企画会議→各種提案→事業協力者募集→事業推進

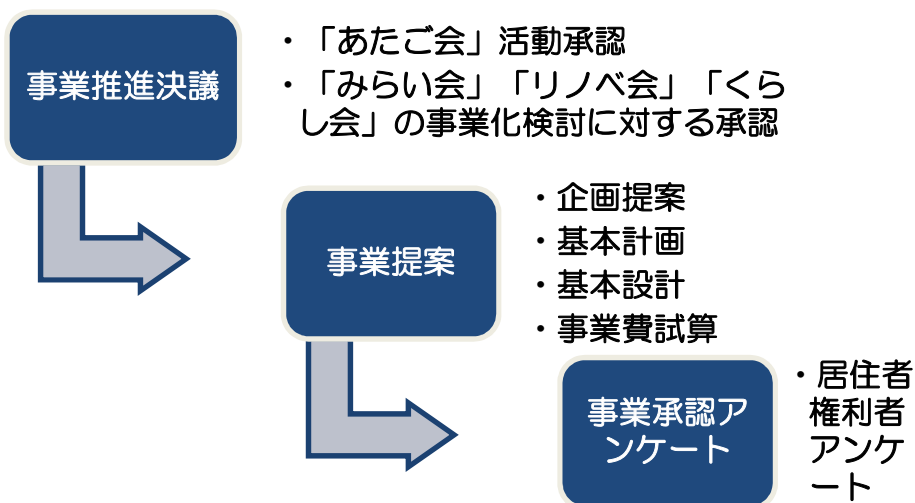
●2020 年度事業化に向けた取り組み方法

① 新年度の活動承認

事業継続の前提として、「あたご会」の活動を承認する為の議決を行う。予算的には「みらい会」「リノベ会」「くらし会」に関する活動プログラムに準じた積算を集計した予算化を計上する。

2020 年度内でのスケジュールは大きく 3 つに分け

ると、前期には「事業提案」の具体化についての企画を行い、段階的なアンケートなどでの情報共有と的確に事業をすすめるための軌道修正を行いながら、中期目標の「具体的な事業計画」を提案し「事業承認アンケート」を経て、具体的な予算化、そして「あたご会」全体としての総合的事業計画を作成し、次年度に向けた事業化を推進することになります。

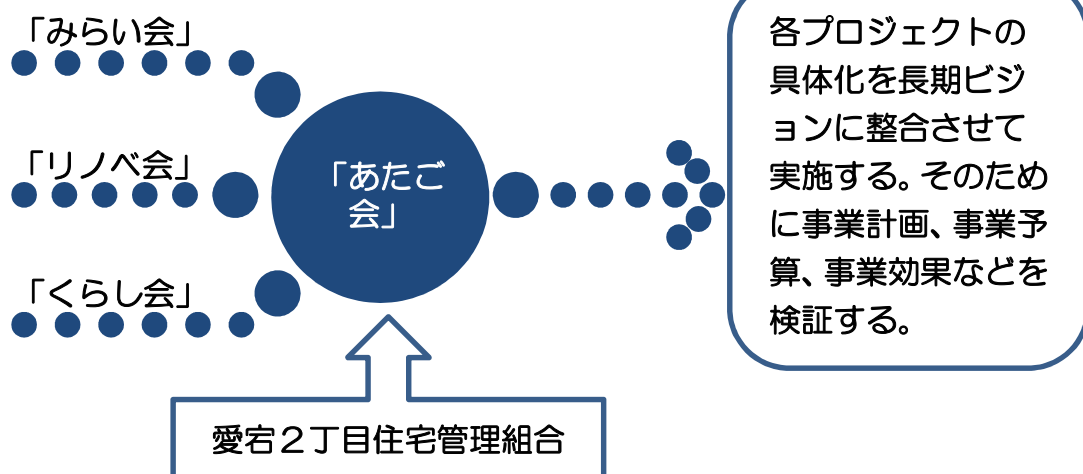


② 事業推進に向けた管理組合及び居住者との連携

2020 年度は各会の課題をさらに修練させて解決に向けた具体化を図ることになりますが、一つ一つを単一のプロジェクトとして動かすのではなく、総合的なコントロールをしながらバランスの取れた事業として推進することになります。従って事業の中心になる「あたご会」を中心に今後も事業をコントロールしていくことになります。

管理組合との関

係図式としては「あたご会」が各会を受け止めることとなりますので、当初は管理組合に「あたご会担当理事」を設置して管理組合事業との整合性を取ることが必要です。



③ 2020 年度の事業

年度の初めに総合的な「あたご会」活動に承認を得ているので、管理組合の事業予算を伴わない事業については、独自の事業化を進めます。たとえば「みらい会」での「オーチャード果樹園構想」については予算化が伴わない企画であれば即刻、事業化が可能です。また「グリーンフォート緑の

砦構想」は多摩市との協議や事業協力者との調整が整えば管理組合とは別の組織としての事業化も可能で、独立した事業主体が生まれます。とはいえ「歩行者ネットワーク構想」と「あかりネットワーク構想」については管理組合の事業予算が必要になりますので、翌年度の総会で計上するか臨時総会で承認を受けるかは別として、総会での承認の手続きが必要になります。

●各事業に対する公的補助に関する考察

環境共生、省エネ対策、少子高齢化対策、マンションの長寿命化対策など、各方面に向けた国の補助事業および関連する東京都の支援事業、さらに多摩市の支援事業などがあり、これらについて各種事業に適合させるためには補助事業との整合性を確保することが必要になります。そこで以下に補助事業等の条件について整理することとします。

ア.「みらい会」団地の敷地及び内外のビジネス

①「オーチャード果樹園構想」	人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業（正式名称：住まい環境整備モデル事業） http://100nen-sw.jp/
②「グリーンフォート緑の砦構想」	
③「歩行者ネットワーク構想」	人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業（正式名称：住まい環境整備モデル事業） http://100nen-sw.jp/
④「あかりネットワーク構想」	マンション共用部分リフォーム融資制度

イ.「リノベ会」住棟住戸の関連ビジネス

①「高圧一括受電変更事業」	スマートマンション導入加速化推進事業費補助金（MEMS）
②「太陽光発電整備事業」	ZEH(net Zero Energy House)に対する補助金 住宅用創エネルギー・省エネルギー機器導入補助金(多摩市) 家庭におけるエネルギー利用の高度化促進事業（蓄電池システム、ピークル・トゥ・ホームシステム、家庭用燃料電池、太陽熱利用システム設置補助）
③「耐震性検証及び強化事業」	多摩市非木造住宅耐震化促進補助制度 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)
④「外断熱改善事業」	国土交通省「既存建築物省エネ化推進事業」 環境省「先進対策の効率的実施による CO2 排出量大幅削減設備補助事業」（ASSET 事業） 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)

ウ.「くらし会」少子高齢化に対応したビジネス

①「団地のバリアフリー改善」	人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業（正式名称：住まい環境整備モデル事業） http://100nen-sw.jp/
②「高齢者賃貸住み替え事業」	
③「高齢者住宅新規整備事業」	東京都都市居住再生促進事業 既存ストック再生タイプ 優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)
④「子育て支援事業」	

●事業運営の整理のためにエコリノ会開催に合わせた整理

以下は 2020 年 1 月 25 日段階の整理表です。

■エコリノ会の運営(案)(工程表とリンク)

2020. 1. 25

開催予定日	議事予定	到達目標
6 月 12 日(水)	●新年度最初の会議として、自己紹介、昨年度の報告と感想、今年度の方向性の共有	新規エコリノ会の出発 自己紹介と参加者募集。
7 月 31 日(水)	●今後進める方向を探るために団地の現状を分析して課題を探る。 ●未来を想像し、今、団地の必要なことを発見。	今後取り組むべき課題及び事業テーマのアイディア抽出。
8 月 31 日(土)	●団地のブランディングを検討。 ●具体的な事業提案にソフトを重ねる。 ●「LED・省エネ化」構想を提案。	具体的な事業を推進するべき背景の確認と団地のブランディングの設定。
9 月 28 日(土)	●「LED・省エネ化」基本計画を作成。 ●高圧一括受電+ソーラー発電の検討。 ●「リノベーションルール作り」の構想を提案。	「LED・省エネ化」の具体的な方針の検討及び決定事項の確認。
10 月 27 日(日)	●外構リノベーション提案、実現への議論。 ●住棟住戸「リノベ・ルール作り」条件の共有。 ●「少子高齢化のための施設整備」構想を提案。 ●3 つの提案の評価としてアンケート素案。	「リノベーションルール作り」の方針決定及びアンケート実施内容の確定。
12 月 1 日(日)	●「少子高齢化のための施設整備」基本計画作成 ●3 つの取り組みに対するアンケート実施中 11 月中旬配布 11 月末回収 12 月初旬集計	「少子高齢化のための施設整備」検討及びアンケート実施状況報告。
12 月 11 日(水) 12 月 15 日(日)	●アンケートの結果発表とワークショップ。 ●事業化可能なプロジェクトを選択。 ●事業化に向けた具体的な方向性を協議。	事業化ターゲット選定及び事業化チームの編成。 当初目標 ベスト3。
12 月 28 日(土)	■エコリノ会の具体的な事業への展開協議。 ●土地利用の事業化テーマ決定。 ●リノベーションの事業化テーマ決定。 ●少子高齢化の事業化テーマ決定。	エコリノ会事業方針確定 住民参加型PJ 選定。 事業実施テーマ選択。 事業化チーム活動開始。
1 月 25 日(土)	●第5号通信を経て、再度アンケート提案。 ●プロジェクトの具体化と推進方法検討。 ●エコリノ会活動の必要性和評価アンケート。 ●事業の推進スケジュールの再確認。	アンケート案の確定。 具体的次年度移行の展開。 勉強会開催日と内容確定。 事業費の検証、確認。
2 月 29 日(土)	●「エコリノ会提案通信」配布結果状況。 ●エコリノ会の事業テーマの選定方法。 ●耐震診断の勉強会・説明会の開催案内。	エコリノ会の各プロジェクトの推進事業化の設定。 今後の事業化と予算化。
3 月 15 日(日)	●各種構想事業化モデルの開示。 ●耐震診断を実施するかどうかの情報交換会。	事業化モデルの広報。 耐震診断の情報交換会。
3 月 28 日(土)	●各事業について次年度の予算化及び具体化スケジュールなどを確定。 ●エコリノ会の継続とエコリノ協議会の支援。	次年度実施事業の決定。 議案書上程。 各予算の理事会承認
4 月 25 日(土)	●各事業の実施について、総会決議の準備。	5月総会決議。

(3) エコリノ会提案のスケジュール

2019 年度のエコリノ会の活動は、毎月の会合に合わせたテーマを挙げ、その改善策についての議論を重ね事業化に向けたプロセスを進めて来ました。スケジュールはその都度修正して対応してきました。そして翌年の 2020 年度を含め長期ビジョンに合わせた事業の展開を想定したスケジュールを共有しつつ、進めるべき内容について吟味しています。

愛宕2丁目住宅との協働に関する予定表		2020. 01. 25																							
「エコリノ会」活動の2019年度工程表(たきた台)		4月				5月				6月				7月				8月				9月			
昨年度のアンケート結果で見てきた、取り組みべき緊急課題		前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後	前	中	後
全体的な構想	1. 将来計画の策定																								
	(1) 団地周辺開発の現状把握																								
	(2) 団地の広域環境の把握																								
	(3) 団地の将来像の把握																								
テーマごとの構想	2. リノベーションルール作り																								
	(1) 団地・建物の長寿命化計画																								
	(2) 耐震診断の実施検討																								
	(3) 建物のリノベーション検討																								
エコリノ会の運営	3. LED化・省エネ化																								
	(1) 団地・建物のLED改善計画																								
	(2) 内断熱・外断熱改修計画																								
	(3) 建物の長寿命化と団地経営																								
エコリノ会の運営	4. 少子高齢化への施設整備																								
	(1) 団地内住み替え計画																								
	(2) 少子化支援環境整備																								
	(3) 高齢者住宅整備																								
エコリノ会の運営	5. ワークショップなど情報共有																								
	(1) 団地の将来を考える																								
	(2) リノベーションを考える																								
	(3) LED化・省エネ化を考える																								

注記1:「エコリノ会」とは愛宕2丁目管理組合とエコリノ協議会との連携プロジェクトの組織名で、上記工程表は活動及び報告などについて「エコリノ会」が実施するスケジュールを示している。
 注記2: アンケートの実施は各事業プロジェクトの動きを居住者に伝えるとともに、各種事業の方向性を確認するための手段として用いる。その結果を反映して居住者の意向を汲み取るものである。
 注記3:「WSP」はワークショップ及び説明会などエコリノ会と居住者との情報共有の場として設定し、各プロジェクトへの居住者参加の機会を創出する。
 注記4:「広報誌」はエコリノ会の活動報告のみならず、エコリノ会の提案やアンケート情報など、活動を通して居住者に提供する情報のツールとなります。
 注記5:「個別活動」は事業化計画の実施に向けた活動で、事業化可能なものについて参加者募集などを経て実施するものである。従って事業化が難しいものについては実施しません。

まちづくり活動の2019年度から2021年度の工程表(たきた台)		2020. 1. 25																							
昨年度のアンケート結果で見てきた、取り組みべき緊急課題		2019年度				2020年度				2021年度				備考											
4月		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
全体的な構想	●団地の将来構想実現																								
	オーチャード果樹園構想実現																								
	グリーンフォート緑の帯活用																								
	歩行者ネットワーク構想実現																								
テーマごとの事業化スケジュール	●住棟住戸リノバ検討																								
	高圧一括受電変更事業実現																								
	太陽光発電整備事業実現																								
	耐震性検証及び強化事業実現																								
エコリノ会の運営	●高齢者居住対策と子育て支援																								
	住戸賃貸高齢者住み替え事業実現																								
	高齢者住宅新規整備事業実現																								
	子育て支援施設整備事業実現																								
管理組合の対応	●団地再生事業推進支援活動																								
	●団地の将来構想実現																								
	●住棟住戸リノバ検討																								
	●高齢者居住対策と子育て支援																								

5. 今後の取り組み

(1) エコリノ会活動の展開

今後のエコリノ会活動は、ある意味では団地のビジネス展開と同様なプロセスを辿ります。これまでの維持管理という考え方は維持しつつ、さらに一歩前進した団地の資産を活用したビジネスという考え方を展開するになります。つまり団地の管理運営において事業的視点に着目して、最良の環境と最大の資産活用を通じて未来に適合する団地づくりを目指すべきだという視点から、提案し実現するべき各プロジェクトを遅滞なく推進することが必要なのです。そこで以下にその事業化のプロセスを整理します。

1. 「団地環境」団地の敷地及び内外の改善ビジネス

①「オーチャード果樹園構想」	団地内での果樹園構想→事業協力者の選定→果樹園計画→事業性の検討→事業組織の形成→事業化(青果物などによる収益性)
②「グリーンフォート緑の砦構想」	行政を含めた企画→事業協力者の選定→第三者組織による事業化(スカイアスレチックなどによる収益性)
③「歩行者ネットワーク構想」	団地内での事業計画→事業費の設計→事業者の決定→事業化「あかりネットワーク構想」との共同事業(安全性の確保)
④「あかりネットワーク構想」	団地内での事業計画→事業費の設計→事業者の決定→事業化「歩行者ネットワーク構想」との共同事業(安全・安心の確保)

2. 「住戸住棟」住棟住戸の関連ビジネス

①「高圧一括受電変更事業」	事業化の可能性検討→事業協力者の選定→居住者合意→事業契約→電気工事(電気代減額、電気容量の融通など)
②「太陽光発電整備事業」	事業化の可能性検討→事業協力者の選定→耐震補強→居住者合意→事業契約→太陽光発電設備設置工事(電気代の減額など)
③「耐震性検証及び強化事業」	事業化決議→耐震診断(補助申請)→耐震補強(補助申請) 「太陽光発電整備事業」「外断熱改善事業」「団地のバリアフリー改善」「高齢者賃貸住み替え事業」「高齢者住宅新規整備事業」等の前提事業
④「外断熱改善事業」	事業化決議→耐震診断→耐震補強→事業者選定(建物の長命化、居住環境の向上、)

3. 「コミュニティ」少子高齢化に対応したビジネス

①「団地のバリアフリー改善」	事業化決議→事業設計→概算見積り→事業決定→業者選定→工事着手(居住性の改善)
②「高齢者賃貸住み替え事業」	事業化決議→事業協力者など募集→対象物件購入(賃貸)→入居者募集→事業運営(高齢者の住み替え誘導、子育て世代の導入など)
③「高齢者住宅新規整備事業」	事業化推進決議→事業参加者など募集→事業設計→事業協力者選定→事業化(高齢者の住み替え誘導、子育て世代の導入など)
④「子育て支援事業」	高齢者支援事業に関連した事業化「リノベーション支援事業」「リノバール作り」など

■団地再生の手順

	2020 年度
団地全体	●オーチャード構想開始(組織化) ●専門家の協力(果樹園計画) ●オーチャード事業実施計画 ●事業予算化と将来計画策定 ●ブランディング化の展開
住棟住戸	●高圧一括受電の推進(アンケート) ●参加者全員の承認 ●事業協力者の選定 ●事業協力者との契約 ●太陽光発電の導入 ●住棟住戸のリノベルール作成チーム編成 ●建築系、設備系改善についての指針確定 ●リノベルールの提案 ●管理組合による住戸活用協議 ●住棟住戸のリノベ承認への準備
コミュニティ	●高齢者住宅整備の組織化(参加者募集) ●参加者ワークショップの推進 ●事業化推進のための予算計画共有 ●事業計画の確定と団地内アンケート ●総会決議への準備

(2) 合意形成という手順

愛宕 2 丁目住宅の未来に向けた事業を推進するためには「エコリノ会」を継続して運用することが寛容です。

◆次年度以降の「エコリノ会」の展開

2020 年度発足予定のまちづくり会議「エコリノ会」を以下に想定します。基本は「エコリノ会」のもとに「ブランディング」「リノベーション」「少子高齢化対策」の 3 つの会議を持ち運営することになります。

◆「あたごの杜」エコリノ会の組織体制

各会議の名称は簡易に親しみやすくすることが望ましく、ここでは「あたごの杜」に続く名前として「未来会」「リノベ会」「暮らし会」と名付けてみました。これらについても参加者などでの議論で決定していいと思います。

「あたごの杜」エコリノ会

- ・ブランディング、イメージアップ
- ・広報、ホームページ、情報開示
- ・コミュニティ醸成、イベント企画
- ・各種事業活動の総括

●ブランディング会議

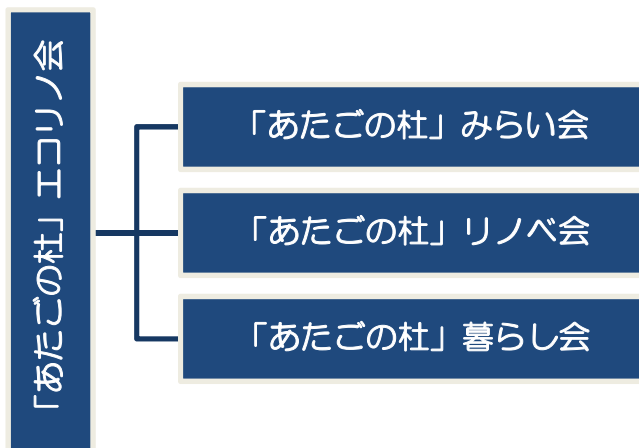
- ・オーチャード(果樹園)構想の具体化
- ・「緑の砦(Green fort)」事業で隣接交流
- ・歩行者用アクセス園路の整備

●リノベーション会議

- ・住棟住戸の長寿命化、性能アップ
- ・住戸リノベーションのルールづくり
- ・電気の改善とエネルギー環境改善

●少子高齢化対策会議

- ・高齢者への居住支援事業
- ・子育て支援事業
- ・バリアフリー改善事業



実質的には「エコリノ会」の実行部隊として専門的事業を運営することになりますが、各会議の構成員はその目的に沿ったボランティア構成員によって運営されることになります。また、各会議による事業化では収益性のあるものも含め、役割に応じた報酬を伴うものも発生すると思われます。たとえば「みどりのリノベーション会議」にて運営する「オーチャード事業」では、農園管理などの役割が発生し、その管理

員に対する報酬などが業務対価となる可能性もありますし、「リノベーション会議」の運営では専門家に対する報酬も発生するでしょう。

◆「エコリノ会」事業のビジネス展開

ただし当該会議による事業では、基本的に収支を前提にした黒字経営をベースにした事業による対価であり、各事業の中で費用を賄うことを前提とします。従って管理組合からの支出はなく、各プロジェクトの事業収支に則ったビジネス展開を期待しています。つまりビジネス展開できない事業は続かないことを意味しますので、各事業参加者の知恵を最大に活かしてビジネスとして展開できる環境を整えることになります。

以下に各分科会におけるビジネス展開の事例ですが、今後エコリノ会の進捗状況により多様なビジネスの可能性が期待されます。その展開に合わせたビジネスを展開することになりますが、まずは現状で想定されるビジネスモデルについて以下に列記しています。

みらい会 団地の敷地及び内外のビジネス

- ・「オーチャード果樹園構想」
- ・「グリーンフォート緑の砦構想」

リノベ会 住棟住戸の関連ビジネス

- ・「住まいのリノベーション」
- ・設備改善・スケルトン・インフィル

暮らし会 少子高齢化に対応したビジネス

- ・投資型高齢者住宅建設プロジェクト
- ・子育て支援環境整備プロジェクト

(3) 団地で住み続けるということ

愛宕 2 丁目住宅で住み続ける世帯を支えるのが「エコリノ会」の役割であるとすれば、団地内でのライフスタイルも含めた暮らしのシミュレーションは具体的な暮らしを支える方法を検討する上で欠かせない事柄です。そこで、以下に多様な世帯を想定したライフスタイルを記述します。

●シングルで生きる

定年退職後はさらに快適に過ごしたいと思うと、そろそろ永山公団の賃貸から卒業してわがまま我が家を作るぞという気持ちがムクムクと湧いてきた。老人ホームか病院かと考えるまでの残りの人生が 20 年はあるとしてエレベーターのない団地住まいでと考えれば、せいぜい 2 階で 50 から 60 m²でワンルームをベストとして計画すると「永山団地」が 48.85 m²があるが「愛宕 2 丁目住宅」の 52 m²や 62 m²が同じ価格帯で売られているのが浮かび上がる。

永山団地は駅まで近いのでなにしろ 850 万円程度で手に入るが、愛宕 2 丁目住宅は聖蹟桜ヶ丘にも出られるのと緑に囲まれた広々とした環境は得難いと思うので、愛宕 2 丁目住宅に焦

点を絞ってみたい。そこで自由にリノベができるのは、そこそに残りの人生にふさわしい持ち家を創り上げたいと思うのだ。

そして買うのはバス停に近いところがいい。自家用車は持たないで過ごすためには、バスという利便性のある交通システムを最大限有効に使うためにも歩行距離をなくして、ドアツードアをバスで実現する。その目的として愛宕2丁目住宅は適している。そうそう愛宕団地も候補である。面積も利便性もおまけに眺望もいい。ただ、みどりが無いし静かではない。愛宕2丁目住宅の静寂性はサッシの交換でさらに現実のものになった。

同じような団地を探してみるが、中古価格帯では愛宕2丁目住宅が群を抜く。確かに性能を評価すると幾分落ちるが、新築では価格も高くファミリー向けが標準なので、そもそもコミュニティが合わない。バブル期の団地も中古供給されているが、一人では広すぎる。実はバブル期のコミュニティは高齢化している。ローンの額が大きく借り換えがしにくいので住み続けている人が多い。夫婦だけで100㎡を超える住戸に無味続けている。そもそも広すぎる。それだけ価格も張る。

ということで愛宕2丁目住宅に落ち着くが、愛宕南通沿いに限られる。

●夫婦で持ち家というパターン

やはり想定しやすいのが公団公社の賃貸で退職を迎えた夫婦世帯。子育て中は地域にも関わることが子育てを契機に専業主婦として子育て後も地域活動に関わってきた。子育て中は食品に関する市民運動やゴミ問題に精を出し、亭主は自営ではあるが会社仕事をこなしてきた。親からの相続もないので財産は程々で、財務省の云う夫婦2000万円はあるのだが、夫婦して有料老人ホームへ入る資金には物足りない。単身にでもなりかろうじて年金をベースに行き続くことくらいしか方法がない。大病でもしたら終わりだ。

そんなところに愛宕2丁目住宅の高齢者住宅の話聞いた。入居時の自己資金が600万円程度で団地の資産を持っていればそれが担保になり、1ヶ月食事付きで10万円の支払いで住み続けることができると云う。実際、老齢年金が25万円が15万円になっての単身生活だが、少しは余裕がほしい。世間の有料老人ホームでは16万円以上が相場。それでは入居すらできない。そこに愛宕2丁目住宅の居住者専用高齢者コレクティブシステムがある。

住宅なので介護や医療は別枠だが、共に助け合えるコミュニティがある。愛宕2丁目住宅に居住していれば入居の権利はあるが、居住期間が長い人が優先される。だからまだまだ元気なうちに入居したい。そんな噂を聞きつけて40代50代で入居するケースも増えている。何分エレベーターが無いので、健脚の内は3階以上で住んで、互いに無理となれば夫婦別の部屋に申し込む手もある。何しろ団地内の施設なので土地代が掛からないのだ。

●20代の新婚世帯が転居してきた

育ったのが「団地」だったので、どこかで「団地」を希求していた。団地は古くても気にならないので、古い部屋を安く買い徹底的にリノベして住みたかった。それもまずは夫婦のみで住み、子供が生まれたら買い替えすればいいという判断で団地を探していた。そして愛宕2丁目住宅、650万円の5階を選んだ。

愛宕2丁目住宅を選んだ理由は、EVコンセントだ。仕事が自動車営業なので駐車場があればいいという判断と団地にEVコンセントがあれば夜間充電が可能だという条件だった。それにピッタリの団地が愛宕2丁目住宅だったのだ。一般の団地ではEV自動車用のコンセントはない。あったとしても団地に1箇所か2箇所ですらまだEV自動車普及には程遠い。それが愛

宕2丁目住宅には20台分のEV自動車用コンセントが整備されていて、それも駐車場利用料金月額1万円で充電電気が使い放題なのだ。それも屋根付きと来ている。

団地入口に設けられた高齢者施設の地下に整備された駐車場で、建物の屋根に敷設された太陽光発電設備をベースに発電された200V電気を供給している。夜間については昼間の電気の余剰分を夜間に利用できる仕組みを導入しており、さらに災害時には高齢者施設がEV自動車の電気を逆に利用することで、団地の防災拠点として安心安全な防災施設となる仕組みだ。こうした新しい取り組みを試みている団地に魅力を感じている。

●子育て世帯がワクワクする団地

子供が生まれると早速、保育所探したが、団地に隣接して認可保育園があるので申し込む。多摩市の保育環境は急速に改善されていて、ゼロ歳児から入所できた。だが共働きだから送り迎えはきつい。特に帰りがどうにもならない。近くに親がいれば頼めるが、そうは行かないのが共働きみんなの悩み。実はそこにサポートが有る団地が愛宕2丁目住宅なのだ。

朝は隣が保育園だから、預けてバスに乗るが、出帳などで朝早くなるとそうは行かない。そこで高齢者施設に子供を預け、仕事に行くのだが、そこに住む高齢者の方が定時に保育園へ届けてくれる仕組みがある。同じように迎えが出来ないケースでも高齢者施設に連絡しておけば定時に子供を迎えに行き預かってくれる仕組みがある。幼児保育のみならず学童保育も対応していて、宿題の面倒も見てくれる。もちろん有料のサービスだが高齢者のビジネスにもなっている。

なにより安心なのは震災などで帰宅困難なときに、不夜城の高齢者住宅で子どもたちを預かり、食事もさせてもらえるのは団地だからできることかもしれない。ありがたい仕組みが育っている。高齢者バンザイ、子育てバンザイである。

●先立たれた夫の荷物

夫に先立たれて独りになってしまったが、人生は長い。そこで思い切って団地内の高齢者住宅に入居した。資金は自宅の処分費用をベースにして入居するが、高齢者住宅建設時に多少の貯蓄を施設に投資していたので、資金的には容易に入居することが出来た。気になっていた自宅の荷物も整理できないものは施設の地下のトランクルームに預けた。

団地に単身高齢者が集まって協生する施設ができるなんて考えてもなかったが、団地の組織にエコリノ会が生まれて多摩市も支援する専門家集団の協力で「団地の中に管理組合による団地住民のための高齢者施設」が5年前に建設されたのだ。資金は入居者負担と団地住民を含む関係者からの資金出資により、建設資金が集められた。

仕組みとして「出資」で「金利」がつく。つまり「寄付」ではないので出資しても元金も戻る仕組みだ。同様に入居者も「預託金」として自らの住宅を売却したり手持ちの資金を当てるが、これについても退去時には変換される仕組みが取られている。入居で必要な費用は、こうした資金に対する金利分の負担と建物の維持費及び生活費の合計になるので、民間の有料老人ホームと比較するとかなり割安な仕組みで助かっている。

共同生活だけど個室は充実していて台所もトイレも有りプライバシーも保たれて、いうことなしの環境で死ぬまで居続けることができるのである。

(4) 50年後の愛宕2丁目住宅の夢

世帯のあるべき姿を想定することと同時に、愛宕2丁目住宅の未来を想定することををして

みましょう。特にバックキャスト方式で、50 年後、30 年後、10 年後と 3 段階の到達目標を以下に示します。

■愛宕 2 丁目住宅の未来予測

団地の未来を予測する方法に、到達時点の目標確保の状況を想定してみる方法がある。その目標は ①建物構造 ②建築設備 ③団地環境 ④社会変化 ⑤コミュニティ ⑥経済状況 ⑦地球環境などの時代背景をテーマとして、その段階の団地の状況をイメージして未来を予測するものです。そこですでに 50 年近くたった愛宕 2 丁目住宅の未来を検証してみましょう。

●50 年後の姿

流石に通算 100 年経過した鉄筋コンクリートの建物は限界に来ている。外断熱施工で保護された外壁については雨水の浸潤は抑制されたものの、露出部のバルコニーや底部分、さらには基礎部内外、室内の壁や天井など空気と触れ合う部分では酸性化の進行も発生するため、さらなるコンクリートの耐久性を求めることに限界がくる。

そこでは一般的には建替という選択が浮上するが、人口減少が続く社会では事業実現を地域経済の実情に照らし合わせて考えても建替は非現実的で実現性が薄いと思われる。従って 50 年後の愛宕 2 丁目住宅ではさらなる建物の延命措置が図られると考えている。その方法は建物の荷重を軽減する方法で、バルコニーや底部分の取替である。

バルコニーや底部分の荷重は本体に支えられており、常時あるいは地震時には建物本体に負荷を掛けるのではなく負荷から離脱させようという試みである。つまりバルコニーや底部分を解体撤去して別の軽量の構造で再建するのである。50 年後の解体工事がどのような技術的な背景で行われるかは創造が難しいが、基本は居住者の一時的な移動を余儀なくされていると考えられるので、棟別の段階的な改善工事になると想定される。

バルコニーや底部分の改善により、建物の荷重が軽減され耐震性能も向上し、さらに居住室に対する熱橋が改善されることから、居住性はさらに増し、快適さ確保のためのエネルギー使用量も軽減されるだろう。これによりさらに 50 年寿命が建物に与えられるようになる可能性が生まれる。

●30 年後の姿

団地の初期入居世代はすでになく、団塊世代も退去した中で、団塊ジュニア世代がピークの高齢者世代を構成するコミュニティになっている。他の団地と比較してもコンパクトな住戸面積なので単身世帯や二人世帯が住みやすいとの評価で転入者も増えていたが、隣接した住戸を一戸にして利用することが可能な住戸もあり、大家族での近居隣居が増えてきている。

加えて、エレベーターのない団地だが単身高齢者にはシェアハウスやコレクティブハウスが用意されていて、最後まで団地内で住み続けられる仕組みが用意されているので安心だ。それも特別な資金も必要なく、所有の住戸を担保にすることで入居でき、さらに高齢者の子育て支援ビジネスで経済も循環する団地として先見の明のある仕組みが導入されている。

団地が生まれて 80 年が過ぎようとしている中で建物の耐久性が問われるものの、外断熱改修により外壁の保護が可能になった。一方で設備配管については劣化する一方だった

のだが、思い切って污水配管を外部に独立して立て、各住戸から専用管で接続する方法を導入したことで設備でも長期活用が可能になった。こうした取り組みにより建物の寿命も伸びたので、中古物件としても安心して流通しており、資産価値も他の団地と比較しても上昇することはあっても下がらないという現実はこれまでの努力の成果であろう。

●10年後の姿

50年間住み続けるという前提のもと、建物の耐震性については耐震診断及び必要な補強を実施し住み続けるための安心は得られた。加えて外断熱改修についても国の補助事業に適応し、屋根と外壁について実施している。その関係で外壁の修繕周期が1.5倍から2倍に伸びて修繕費の積み立ても容易になった。

また、建物の屋根には東京都の補助事業により太陽光発電設備を「ゼロ円システム」で設置し割安の電気を活用することになり、緊急時にも自前の電気を利用できる団地として安心材料の一つとなっている。そのことで大規模災害時からの安心団地として多摩地区では評判で、住み替え希望者も増えたようだ。

さて、団地管理組合の取り組みは功を奏して団地のイメージチェンジをうまく演出して人気の団地として内外にアピールすることができている。それは市民組織の支援団体であるエコリノ協議会が関わったエコリノ会の活動で「あたごの杜」という愛称が生まれ、「オーチャード・タウン」の取り組みは団地全体が果樹園になり、居住者の団地に対する見方が変わってきた。特に「団地の果物を居住者は自由に採って食べられる」という話から、内外からの見学者が現れているのだ。そして取り組みについての住民へのヒアリングが日常的に行われてくると、団地の広報班も浮足立ってきていて、高齢者の役割も増えてきた。そうした高齢者の活動が活性化している団地に居住したいとする若い世代も増えていて、相乗効果が生まれているようだ。

おまけに多摩市も「愛宕2丁目住宅」を含む一帯が日本一の緑被率のエリアだと気付いて、さらにクローズアップさせるための工夫をし始めた。具体的には緑地管理の市民参加や利用についての民間企業の誘致を導入している。特にスカイアスレチックの導入は世界的にも人気の高いレジャーで、緑の環境ビジネスとしても効果があるとの評価で、団地に隣接する公園などを連結したリクリエーションゾーンを内外にアピールしている。

(1) エコリノ会通信 活動報告 1

(2) エコリノ会通信 活動報告 2

ブランディング構築ワークショップより

イメージング(街のイメージ)

- 圧倒的な緑の量。全体が森のように見える。広報紙が「あたご村」になるくらい一つの塊として美しく、環境がいい。
- 古いけど、言い換えればレトロで他にない趣がある。
- 水道塔と団地がマッチしている。

キャッチ(街の特徴)

- 古いが、自主管理をして環境が保たれている。
- 通り抜けできず独立性が強い。
- 多摩ニュータウン1人口密度が低く、静か。(逆にバス便につながらない)
- 風通しがいい、眺望がいい(逆に坂がきつい)

ネーミング(愛称・称呼)

- 「愛宕2丁目住宅」は堅苦しい、つまらない。
- 愛宕団地と混同されるので、オリジナリティが欲しい。
- 梅林があることから「フルーツの丘」という案も以前あった。
- 愛宕(あたご)は残したい。
- やはりこの広大な敷地、緑の量を伝えたい。
- 「あたごの杜」ではどうか?
- 都の言葉があっても良い。

例えば...

オーチャード あたごの杜
(orchard 果樹園の意味)

グリーンフォート あたごの杜
(green fort 緑の砦の意味)

ペネフィット(価値)

- 地盤がいい。多摩市では少ない南斜面で、緑が多く環境がいい。
- 建物も南面7.6mは他にない寛さ。(今の建物は、南北に長く南面が短い)

ポジション(街の位置)

- 不動産屋の視点だと駅から遠い。しかし、バスで多摩市内の3駅に出られ、とても便利とも言える。

あたごの杜

LED化及び電気に関する提案について

今回のための資料の配布と説明を行いました。

- 既存街灯のLED化検討
- 団地全体の照明計画(ランドマーク及び歩道灯、階段灯、玄関灯など)
- 高圧一括受電と太陽光発電設備利用提案
棟ごとの購入で約5%やすくなる。また、太陽光導入に対応できる東京都の補助事業があり、初期投資がほとんどからず設置できる。

【意見】

- 駐輪場が明るすぎる。
- アプローチの段差が不均等で危ない。足下灯必要。
- 表玄関にあたる団地の表示が傷んでいる。鳥の表示はいいが傷んでいる。
- シンボルツリー、演出で綺麗にできないか
- 電柱埋設できないか。例えば銀座通り、北側。

エコリノ会通信

この広報誌は、愛宕2丁目住宅管理組合がエコリノ協議会に委託して進めている。団地の改善に関する提案や意見交換会の取り組みについて、組合員のみならずにお伝えするために作成しているものです。 愛宕2丁目住宅管理組合理事長

8月31日 エコリノ会を開催しました

愛宕2丁目住宅のブランディング構築ワークショップを行いました。ブランディングとは「私たちにらしさ」や「私たちの個性」を内外にアピールすることです。これまでのエコリノ会では、主に建物や設備などハード面での課題抽出を行ってまいりましたが、今回はソフト面をグループアップして話し合いました。外から見たらどう見えるか、外へのアピールポイントなど、出た意見は裏面をご覧ください。

私も参加しました

鈴木健一郎さん(理事長)
森田孝子さん(文化担当理事)
下田隆之さん(広報担当理事)
石井聡雄さん(建物担当理事)
伊藤ともよさん(自主防犯担当理事)
武者正昭さん(保健)

初めて参加しましたが、面白かったです。住地のいいところを、改めて挙げて、すぐモチベーションが上がると思いました。愛宕を誇ったり、自分の住まいや街をプロデュースできるんですね。また、ふ山駅周辺の環境や、近くの新築団地の建物の情報なども勉強になりました。

次回は9月28日です

9月28日(土) 午後7:00~9:00
場 所: 集会所
テーマ: 将来計画の策定に向けて(電気の再整備)

私たちの住まいの未来を創る活動に参加しませんか?!

理事以外の方大歓迎!一度のモミにきてください

エコリノ協議会とは
正式名称「愛宕住宅環境改善型NPO法人エコリノ協議会」。2015年8月に発足した組織で、多摩ニュータウン地域で活動する都市計画・建築設計士・建築・デザイナーなどのまちづくりの専門家、地域のコミュニティ活動の中心となるメンバーを擁した「まちづくり協議会」で、まちづくりの活動を行っています。
昨年までの3年間多摩市環境部の委託を受けて自治体管理組合と連携して活動してきました。その後は自治体管理組合だけでなく、組合員同士の連携やマンションの改善をすすめる活動もしています。同じ多摩ニュータウンに住む仲間として、また専門家としての知識を活かして、お困りの皆さまと一緒に課題を取り組んでいる団体です。ぜひエコリノに参加して活動してください。

エコリノ会のスケジュール

2018年度
現況の把握・住民の皆さんの気づきの喚起
アンケートによる課題抽出
1年目の提案・説明会開催

2019年度
1年の振り返り
アンケート以外の意見
語り場・課題抽出
・団地広域環境の再確認
・団地の改善内容の抽出
・具体的な改善事業の進め方
予定: 10月26日
11月30日・12月28日
プロジェクトチームの発足

9/28 参考資料 愛宕2丁目住宅の電気を考える ●LED化を推進します。 ●街路灯などの再整備を提案します。 ●高圧一括受電と太陽光発電設備設置を提案します。

LED化の推進

周辺道路や歩道・公園の公共街灯はすでにLED化しましたが、団地内の街灯と庭園灯もLED化を進めるとともに全体として照明計画を見直すことも必要です。

●既存の街灯のLED化検討

LED化のメリット

- 省エネルギー(約50%削減)
- 寿命が長い(約5万時間)
- 発熱が少ない
- 環境に優しい(有害物質を含まない)

LED化のデメリット

- 初期投資が高くなる
- 色温度が低い(暖色系)
- 色温度が高い(冷色系)

●街路灯などの再整備を提案

団地のエントランス整備、各棟階段室の出入り口、団地内の公園周りなど、現状の明かりのデザインを推進したいところです。まずは検討すべき課題点を明らかにします。

●階段灯箇所と階段まわりの改善

LED化のメリット

- 省エネルギー(約50%削減)
- 寿命が長い(約5万時間)
- 発熱が少ない
- 環境に優しい(有害物質を含まない)

LED化のデメリット

- 初期投資が高くなる
- 色温度が低い(暖色系)
- 色温度が高い(冷色系)

●高圧一括受電と太陽光発電設備設置を提案

太陽光発電設備を団地居住者が使うためには高圧一括受電が条件になります。幸い、東京都の補助事業があり、発電設備にも費用が発生しない仕組みが提案できます。

●高圧一括受電と個別契約の違い

高圧一括受電(ブロック別)

高圧一括受電(個別契約)

●太陽光発電

東京都の支援策を利用してゼロ円システムを導入検討。供給管内での電圧利用として設置ペースに合わせる。

高圧一括受電(ブロック別)

高圧一括受電(個別契約)

太陽光発電設備設置(ブロック別)

太陽光発電設備設置(個別契約)

ブロック別電気供給システム構築

発電管理委託

受電管理委託

●高圧一括受電と太陽光発電利用提案(ブロック別概要)

高圧一括受電(ブロック別)

高圧一括受電(個別契約)

太陽光発電設備設置(ブロック別)

太陽光発電設備設置(個別契約)

ブロック別電気供給システム構築

発電管理委託

受電管理委託

(3) エコリノ会通信 活動報告 3

電気の再整備

住棟住戸のリノベーション

に参加してきました

- 9月28日多摩市環境部が主催する「愛宕・関川地区の区公民館」ワークショップに参加して話を聞いた。市は「多摩市公園施設長寿化計画」に基づき公園の更新を進めて、身近にある小さな公園を特色ある公園にしたいと考えている。
- 管理組織、エコノミ協議会、市民提督で連携して進めるに確する内容だ。
 - 第1公園：第2公園は外部からのアクセスがよいので、今は愛宕2丁目のものという印象。
 - 公園の管理など、おとなさんがいる方や、多様な世代が参加して意見を言うというのでは。
- 庭師の話では、1・・・が見える丘というキャッチフレーズをスローガンとできている公園も多いという。
- 老人クラブやフットサルクラブで使っているが、使用登録が3ヶ月ごとで大変。
- 逆にダブル利用を使って、運営管理を誰か負ってもらうのでは。八王子市ではすでに愛宕、南大沢駅南側は民営が管理してバザーなどをやって成功している。
- 次は10月19日、16日 16日です。場所は愛宕か寺殿またはの意見や要望を積極的に聞けたいと思います。

エコリノ会通信

この広報誌は、愛宕2丁目住毛管理組合がエコリノ協議会に委託して進めている。団地の改善に関する提案や意見交換会の取り組みについて、組合員のみなさまにお伝えるために作成しているものです。

愛宕2丁目住毛管理組合理事長

● 9月28日 エコリノ会を開催しました

今年度のテクノロジー会のスケジュール

今年度のテクノロジー会のスケジュール

● 題目：請用「 」與「 」兩個詞，分別造句。

●電気の再整備 ●プラン

●住棟住戸のリノベーション

●高師生の住まい・子育て支援

12月

3月 プロジェクトチームの発足

日曜の昼間に
変更になりました！
理事以外の方大歓迎！
一度のぞきに
きてください

私たちの住まいの
未来を創る活動に
参加しませんか？



*1 エコリノ協議会とは

正式名称「集合住宅環境成型型リノベーション検討委員会」。2007年に発足したこの組織で、多摩ニュータウン地区に活動する都市建築設計施工・企画・デザインなどのさまざまな専門家の集まる「エコユニシティ活動の中心」を担うメンバーを揃えた「まち育ち委員会」が24名で活動している。

昨年までの3年間で多摩市環境増進の委託を受けて合計9管理棟につき巡回してきました。そのほかは環境調査だけではなく、緑地空間やマンションの改善をするお手伝いもしています。

同じ多摩ニュータウンに住む仲間として、また専門家としての役割から、市民の皆さんと一緒に「住み手」の目線で、全国の「エコユニシティ」に活動しています。

10/27 参考資料 豊岩2丁目住宅のブランディングを考える

■愛宕2丁目住宅から「オーチャード あたごの杜」を実現しよう

50年近く経った愛宕2丁目住宅の再生は、開発初期から育っている樹木や私たちの果樹として定着している梅林を十二分に活用した「果樹園団地」「オーチャード あたごの杜」として、さらなる可能性を内外に発信する拠点づくりで、ドラスティックに再生することを提案します。

-

●「あたごの杜」の演出

- オーチャード あたごの杜 (見ても楽しい四季折々の木々と、収穫が楽しめる丘)
- グリーンフォート あたごの杜 (まち全体が遊び場だ! 身体で感じる豊かな緑)

■周辺の緑地との連携を含めた緑地活用計画で築こう「グリーンフォート」

愛宕2丁目住宅「あたごの杜」を取り巻く「グリーンフォート(緑の砦)」として、官民協同で貴重な緑を守り、他にはない都市の緑の拠点づくりを提案します。

[illegible]

10/27 参考資料 住棟・住戸のリノベーション

■●玄関周りのバリアフリー

2-6-1棟の入り口 NN タイプ

ベビーカーや車イス用のスロープを確保するとともに、段差と勾配の異なる階段の改修と夜間の歩道灯など照明器具を配置する。また、階段部に屋根を設置して高齢者の移動に配慮する。



■住戸のバリアフリー

NS タイプ 車椅子対応

団地内では NS タイプのみで車椅子改善が可能。
南側バルコニーからの車椅子出入りで、障害者、高齢者に開かれた住戸を提供可能。こうした住戸について管理組合で購入し、ノボせることで団地共有の住戸として提供することも選択料となる。



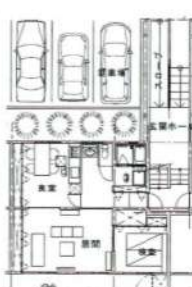
The diagram shows a floor plan of an NS Type apartment unit. It includes a living area (居間), dining area (食卓), kitchen (台所), and a bedroom (寝室). A wheelchair is shown entering the unit from the balcony (バルコニー) and moving through the living area. The unit is labeled 'NSタイプ 52.43㎡'.



■住戸のリノベーション

1タイプ

1階床は木造であり、配管の振替が可能。従ってバリアフリー化、排水位置の変更が容易。湯り炬燵、床下収納など床下の利用も可能。ただし、床下断熱不施工のため、改善が必要。



③タイプ

子育て世帯のリノベーションです。子供部屋が必要なのは10年で、その間の間取りと空間の有効活用ができる。また、子供の独立後は簡単に間取りを変更できる。



● 2019年11月のアンケート結果報告

エコリノ会では、2018年度のアンケート結果を前提に、「団地の土地利用のこと」「住戸・住様のリノベーションのこと」「少子高齢化対策のこと」などについて、課題解決のアイデアや解決方法の提案を、8月からこれまで4回の「エコリノ会通信」を配布してお知らせしてきました。

11月に行なったアンケートは、その提案内容の具体化についてのご希望と事業への協力依頼が目的でした。しかし回収率は全体の12%程度で、十分にご意見をいただけなかったと反省をしています。

■ 2018 年度のアンケートベスト10

順位	項目	回答件数	回答率
1	団地の整備	1	100%
2	団地の環境	2	100%
3	団地のまち	3	100%
4	団地の設備	4	100%
5	団地の安全	5	100%
6	団地の生活	6	100%
7	団地の健康	7	100%
8	団地の教育	8	100%
9	団地の文化	9	100%
10	団地のまち	10	100%

● 土地利用について

団地内の通行が困難という状況がわかります。果樹園や緑の帯、あかりネットワークにも関心があるようです。



● リノベーションについて

昨年度説明会を開催した耐震診断に評価が高くなっています。同じ説明会をした断熱性能強化事業は意外と少なくなっています。



● 少子高齢化について

団地のバリアフリーが最大の課題であることがわかります。バリアフリーの課題解決では団地全体の課題と個別の課題があります。



①オーチャード果樹園整備
費用や手間のかかるから、趣味と実益を兼ねる果樹園にできる。
②グリーンフォート緑の帯活用
多摩川の緑地や公園を活かして、子どもたちが楽しめる施設を建設する提案。
③あかりネットワーク整備
南北に走る歩行者専用道を安全で楽しい歩道にする。さらにエレベーターなどが設置できれば行き来が楽。
④あかりネットワーク整備
明るく開けた歩行者専用。費用にペナチを設置し、安全安心で楽しい外構に。
⑤団地のランドマーク整備
団地の入口をもちと分かりやすく、わがまちのランドマークやシンボルがほしい。

①南に一般電気事業者事業
電気の管理を団地側で行えば、融通が利く30Aの電圧をもらえる。さらに電気代も安くなる。
②太陽光発電事業
団地の屋根に太陽光パネルを設置し、電力を自給できる。また、電力を売電できる。
③断熱性能強化事業
断熱性能を強化することで、冷暖房の効率性が上がる。また、断熱性能を強化することで、冷暖房の効率性が上がる。
④キッチン・バス・トイレの交換
団地の衛生を確保することで、住戸の衛生環境が安定し、健康で、経済的。
⑤団地のバリアフリー整備
団地の衛生は国の課題でもある。公共を巻き込んで、団地のコストで実現したい。

①高齢者住みやすい環境整備
ある程度をバリアフリーに改造して「みんなの住まい」にしようという試み。
②高齢者住みやすい環境整備
現状では空き家利用だけでは足りない。自分の持ち家を売却して、団地側の費用で、高齢者が住みやすいことができる住宅を新たに建設する提案。
③子育て支援施設整備
高齢者が住みやすい子育て施設の建設に、国の補助事業があるのでは活用したい。
④高齢者の子育て支援事業
元気な高齢者が子育て世代をサポートする役割を担って、ビジネスを。
⑤団地のバリアフリー整備
団地の衛生は国の課題でもある。公共を巻き込んで、団地のコストで実現したい。

エコリノ会通信

この広報誌は、愛宕2丁目住宅管理組合がエコリノ協議会に委託して進めている、団地の改善に関する提案や意見交換会の取り組みについて、組合員のみならずにお伝えするために作成しているものです。

愛宕2丁目住宅管理組合理事長

活動報告

5

発行
愛宕2丁目住宅管理組合
2020年2月10日

エコリノ会は少子高齢化が進み、経年によって団地全体の力がソフトとハードの両面で落ち込む中、力を合わせて魅力あるまちづくりをする取り組みです。

402戸の意向や思惑は全て違います。しかし、アンケートや説明会などを通してそれを汲み上げながら、時に衝突し、泥臭い作業を経てここまでやってきました。この過程はこれまでよく知っていたはずの私たちの愛宕2丁目住宅の特徴や実態に、あらためて気づく機会でもありました。

「まちづくり」「未来に向けて」「次世代に」「多世代共生」「安心安全な住まい」など聞かえがよいスローガンはいくつもありますが、そこには何でもやってくれるカリスマや、全てを解決し全員が納得する画期的なアイデアなどはありません。やはり一人一人が主役です。コミュニケーションをしっかりととりながら、私たちの住まいの未来を創っていきましょう！

● 12月1日 エコリノ会を開催しました

11月に行なったアンケート結果の発表と12月11日、15日の説明会について協議しました。

● 12月11日と15日に住民説明会を行いました

アンケート結果の発表と説明会を行い、のべ26名の組合員が参加しました。
「団地の土地利用のこと」「住戸・住様のリノベーションのこと」「少子高齢化対策のこと」などについて説明があり、各事業について理解した上で、数名の方に事業参加のアンケートを追加していただきました。

● 12月28日 エコリノ会を開催しました

アンケート結果と説明会を終えて、住民の皆さんへの周知の難しさなどについて話し合いました。
協議が白熱して、2時間半の長丁場となりました。

● 1月25日 エコリノ会を開催しました

事業化に向けた再アンケートの取り方や、来年度の活動内容と補助金を活用するためのスケジュールなどを確認しました。

● 次回エコリノ会は2月29日です どなたでも参加できます。お気軽にどうぞ。

2月29日(土) 19:00~21:00 場所: 集会所洋室

テーマ: ●「エコリノ会」活動の今後の展開と組織化

●「土地利用構想」「リノベーション構想」「少子高齢化対策構想」事業化の為に検討

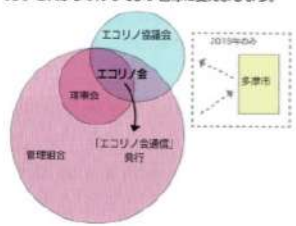
団地のみ・ら・い Q&A

これまでのエコリノ会やアンケート、説明会などで、みなさんから寄せられた疑問やご意見にQ&A形式でお答えします。

エコリノ会のことや団地全体のこと

エコリノ会・エコリノ協議会・管理組合との関係は？

管理組合がエコリノ協議会に団地の未来についての提案をお願いしています。その提案を「エコリノ会」がお知らせしています。最初に似た名称にしたのでやいすいですが、中長期を見据えた将来計画を考える会です。これからみんなより名称を変えましょう。



一般の住民は入れないの？

2018年度から始まった「エコリノ会」には当初から一般の人を入れています。誰でもお誘いしていますが、夜の会議で参加しにくいかもしれません。

エコリノ会はそもそも何を目標しているの？

団地の明るい未来を築くことです。まずある特徴を明らかにして、いいところは活かしていく方法で、改善すべき点はより効果的に改善する方法で最終的に実現できることを提案しています。

どうして建替のことを扱わないの？

建替には最も費用がかかります。土地を売って建て替えるには地価が安すぎます。協力してもらえないディベロッパーがいまいません。その前に快適に暮らせる環境を自分たちで創りましょう。

夢物語で現実的でないのでは？

エコリノ会は、果樹園や高圧一括受電、高齢者居住施設の新規建設など、大きな提案をしてきましたが夢ではありません。ただし提案に賛同していただける人がいなければなりません。具体的な段階で補助金などの活用を検討します。すべて現実的に経済的にも実行される計画です。

この団地の未来って希望があるの？

こんなに緑が多く、自然環境の豊かな団地は全国どこを見てもありません。建物の保護をしっかりと行えば今後も安心して住むことができます。

まわりを巻き込んで大丈夫なの？

隣接する公園や緑地は、まるで団地の一部のようです。隣接の保育園も水道施設も団地の中の施設のようなものです。その施設と連携すれば無二無三の団地環境が生まれるでしょう。むしろ団地が活性化することを望みも望んでいるのです。

敷地に段差がありすぎてどうにかならない？

敷地全体の高低差は愛宕2丁目住宅の特徴でもあります。南北に走る道路があります。歩行者専用階段とエレベーターの組み合わせは近隣にも事例が多くあり、団地内の行き来を楽にします。段差の解消は技術の進歩で乗り切らなければ、あとはむしろ健康長寿の源と理解して、段差の憩いである風景と風通しを楽しみましょう。

今のままで別にいいんだけど…でも本当は？

新しいことを考えることと資金のことが気になってくる。だからもう考えるのが嫌になって「今のままでいい」と思うのは当然です。でも希望は捨てないで欲しいのです。

災害などの対策は？

まずは団地建物の安全安心の確保と団地側の管理です。地震や台風対策としては無電柱化や非常電源の確保も改善可能です。

建物や住戸のこと

この団地、100年持つの？

これまで50年近く使ってきました。これからの50年を使うには増強と保護は欠かせません。その時に建物の健康診断とも呼べる耐震診断を行い、必要であれば耐震補強を、また建物を保護するために外断熱改修をお勧めしています。



長期修繕とエコリノの提案はどう違うの？

長期修繕は建物の維持管理のことです。エコリノの提案は団地の価値を高めて暮らせることです。

増える家電、ブレーカーが落ちちゃう！

家の全員が合意することが条件になりますが、電気を検閲して高圧で購入することで断電が起きず、つまり30アンペアを40アンペアに変えられます。

建物にエレベーターはつかないの？

建物ごとのエレベーターはコストが高く、合意も難しく現実的ではありません。エレベーター付きの建物を別に建てるほうがよほど効果的です。敷地に余裕がある団地からできるのです。

省エネ対策で家計は変わるの？

例えば外断熱改修など省エネで家計のエネルギー費用が1/3減ります。電気製品などの節電でエネルギー消費が1/3減ります。おまけに住まいの断熱環境が良くなればヒートショックなどの健康リスクが少なくなります。

今の設備では長くは無理でしょう？

50年利用する建物にするには設備を改善する必要があります。スケルトン・インフィルという工法で、配管や配線を外部に出すのです。近くに実証しているマンションもあります。

多世代共生のこと

世代交代が必要だといふけれど

世代交代をするにはまず高齢者が移動しなければ部屋が空きません。ただ住み替えられないのが高齢者の現実で、そのための施策が必要です。

孤独死が心配、迷惑かけたくない、でも

お金がないので住み替えもできないの。一人暮らしの人も一苦しい。そこであなたの資産を活用したエレベーター付きの住み替えを提案しています。単身高齢者としても人生楽しく過ごしたいもの。色んな人と喧嘩もしながらワイワイと暮らしたいのです。



バリアフリーって無理でしょ？

すべての建物では無理ですが、断崖通りの南入り棟の1階住戸のみが断崖の住戸に改造できます。貴重住戸ですので、できれば管理組合で取得して共用したいものです。

子供が集まれる場がないよ

子供を見られるような場が欲しいところ。そんな場を高齢者の集まり場として運営できるといいですね。共働き世帯への支援にも繋がります。



(6) エコリノ会通信 活動報告 6

エコリノ会通信

この広報誌は、愛宕2丁目住宅管理組合がエコリノ協議会に委託して進めている。団地の改善に関する提案や意見交換会の取り組みについて、組合員のみならずにお伝えするために作成しているものです。

愛宕2丁目住宅管理組合理事 栗

活動報告

6

発行
愛宕2丁目住宅管理組合
2020年3月8日

- 2月29日 定例エコリノ会を開催しました
- 3月28日 定例エコリノ会を開催しました

2019年度を振り返って

- 愛宕2丁目エコリノ会は、団地の理事が中心となって、一般の住民も巻き込みながら、多摩市の補助事業も合わせれば、足掛け3年にわたり団地の未来について考えてきました。

- エコリノ協議会という全国でも珍しい市民コンサルタントの力を得て、住民だけでは気がつかなかった当団地の魅力や特長、逆に改善しなければ未来が危うい点に気づくことができました。

前期（エコリノ会通信1～2号）

- 外から見た愛宕2丁目住宅を、確認しました。多摩ニュータウンでは珍しい南傾斜地に圧倒的緑に囲まれた非常に高低差のある地理的条件や、現在行われている都営住宅の建て替え、今後進む駅周辺の再開発による変化などです。また、内側から見てもこの20年ほどの住民数や構成年齢の変化が顕著です。普段当たり前と思っていたことも、地図やデータを元に改めて目を向けることで、利便性、快適性などが数字として浮かび上がりました。
 - 2018年に行なったアンケートでは、緑地の管理、駅への交通アクセス、結露やカビなどの対策、これらを含めた建物の経年劣化に対応する

もの、高齢化に対応するものなどに、多くの方の関心や要望が寄せられました。そこで、ブランディング構築ワークショップを行いました。ブランディングとは「私たちらしさ」や「私たちの個性」を内外にアピールすることです。アンケートでもワークショップでも共通していたのは「緑豊かな自然など 今ある資源を活かして安心安全、快適に住みたい」という思いでした。そして生まれたのが『あたごの杜』というコンセプトブランドです。

後期（エコリノ会通信3～5号）

- 『あたごの杜』構想の元エコリノ協議会から大きく分けて3つの要素がありました。
 - 土地利用の提案：オーチャードあたごの杜として、定着している梅林をさらに発展させ団地を乗換地とする。グリーンフォート（緑の砦）として、市の公園とも連携し、官民協働でフィールドアスレチックなどを運営するなど。
 - 住戸・住棟の改善提案：標準単位の高圧一括受電により電気料金の削減と30Aの上限を変える。太陽光発電設備や共用灯のLED化など電気のリ

ノをするなど。住戸のリノベーションをして、各世代に合う間取りの変更や設備の改善をするなど。

- 少子高齢化の改善提案：今ある住戸をバリアフリーに改造して「みんなの住まい」として、管理組合が賃貸経営を行うなど。高齢者の住宅を新たに建設し、そこに子供を預けたりして、元氣な高齢者が子育て世帯をサポートする役割を担うなど。

（詳しくは裏面に）

団地の み・ら・い エコリノ会でやってきたこと

●エコリノ会（団地の未来を考える会）主な改善提案

土地利用

- ①オーチャード果樹園構想
- ②グリーンフォート緑の砦活用
- ③歩行者ネットワーク構想実現
- ④あかりネットワーク構想実現
- ⑤団地のランドマーク整備実現

例えば・・・



住戸・住棟のリノベ

- ①高圧一括受電変更事業実現
- ②太陽光発電設備事業実現
- ③耐震性検証及び強化事業実施
- ④断熱性能強化事業実現
- ⑤リノベ・ルールづくり



少子高齢化対策

- ①高齢者賃貸住み替え事業実現
- ②高齢者住宅新規整備事業実現
- ③子育て支援施設整備事業実現
- ④高齢者の子育て支援事業実現
- ⑤団地のバリアフリー改善実現



以上でエコリノ通信は終了です。愛宕2丁目住宅の皆さんの今後の活用が期待されます。