

【多摩市永山公民館 市民企画講座】

「私たちの終の住処を考える ～大震災を契機に暮し方を見直そう～」

第5回 「集合住宅を終の住処とするために」 次第

日時：平成24年2月4日(土) 13:30～16:30

会場：ベルブホール（永山公民館5階）

主催：NPO 多摩キュービック・まちづくり専門家会議

協力：NPO 法人 外断熱推進会議

後援：多摩マンション管理士会

開会（13:30）

講座の紹介等

NPO 多摩キュービック・まちづくり専門家会議

1部（13:35～）

基調講演「マンション再生への道標～コミュニティと建物～」

山岡 淳一郎（ノンフィクション作家）

会場からの質疑

（休 息）

2部（15:00～）

15:00 事例報告 ホームタウン南大沢 横山美樹雄氏

15:20 パネルディスカッション

司 会 戸辺文博（NPO 多摩キュービック・まちづくり専門家会議理事長）

パネリスト 山岡淳一郎氏（ノンフィクション作家）

横山美樹雄氏（ホームタウン南大沢・八王子市）

朝野 浩行氏（エクセル横山台・相模原市）

堀内 正純（NPO 外断熱推進会議事務局長）

○自己紹介・コメント（各パネリストから）

○意見・質疑（会場から）

○外断熱普及に向けて（各パネリストから）

16:30 今後の取り組みへの呼びかけ

閉会（16:30～）

配布資料：「マンション再生への道標～コミュニティと建物～」（基調講演レジュメ）

「なぜ外断熱改修工事が出来たのか」（ホームタウン南大沢 事例報告関連資料）

緑と青の2種類のリーフレット（NPO 外断熱推進会議作成）

※1 受付の際にお渡ししましたアンケートへのご記入にご協力ください。

※2 講座終了後、主催者・参加者を交えた懇親会を行います。会場等詳細は受付のほうへお尋ねください。

マンション再生への道標 ～コミュニティと建物

2012年2月4日 山岡淳一郎

①日本の再生へ 復興—被災地の取材現場より

- ・福島県南相馬市～津波と原発事故から復興へ
- ・被災マンションと耐震補強
- ・「共用部分」の修理が進まない～全壊、半壊判定の矛盾

②「ふたつの老い」と第三者管理への流れ

- ・機能不全の管理組合に第三者を派遣
- ・第三者管理の問題～マンションをかき乱す第三者
- ・賢い管理組合は専門家をどう評価するか(大阪枚方の例)

③建て替えて壊される「終の棲家」

- ・高まる「建替え圧力」～建替え決議 4/5 から 2/3 への動き
- ・建替えで揺れた大阪千里桃山台第二団地はどうなったか

④長命化の鍵はコミュニティが握る—「ふたつの老い」を超えて

- ・住民が介護NPOを運営（東京江戸川）
- ・超高層によみがえる「長屋感覚」（東京品川）
- ・防災ネットワークの「絆」（東京港区、神奈川相模原ほか）

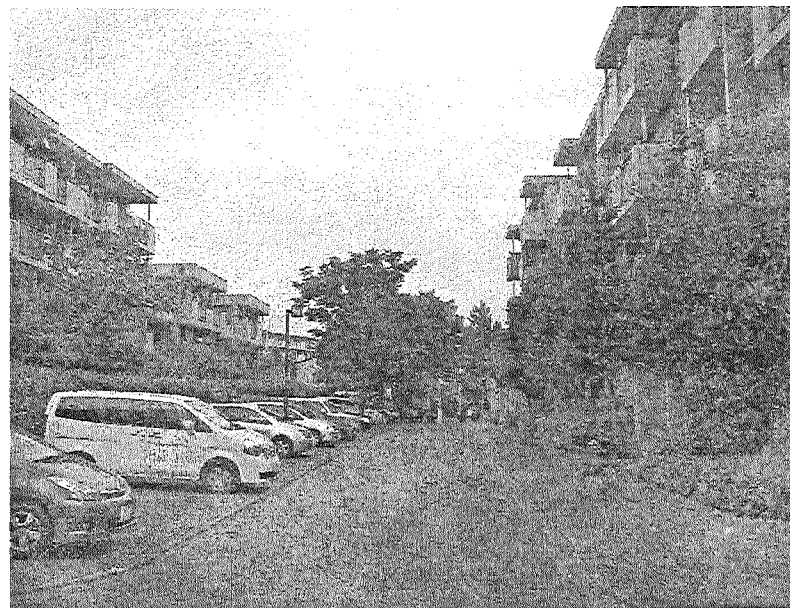
⑤建物を受け継いで、「真の再生」へ

- ・外断熱改修
- ・建築家青木茂氏のリファイニング建築
- ・スウェーデンの団地再生

「UR団地初の外断熱改修工事」

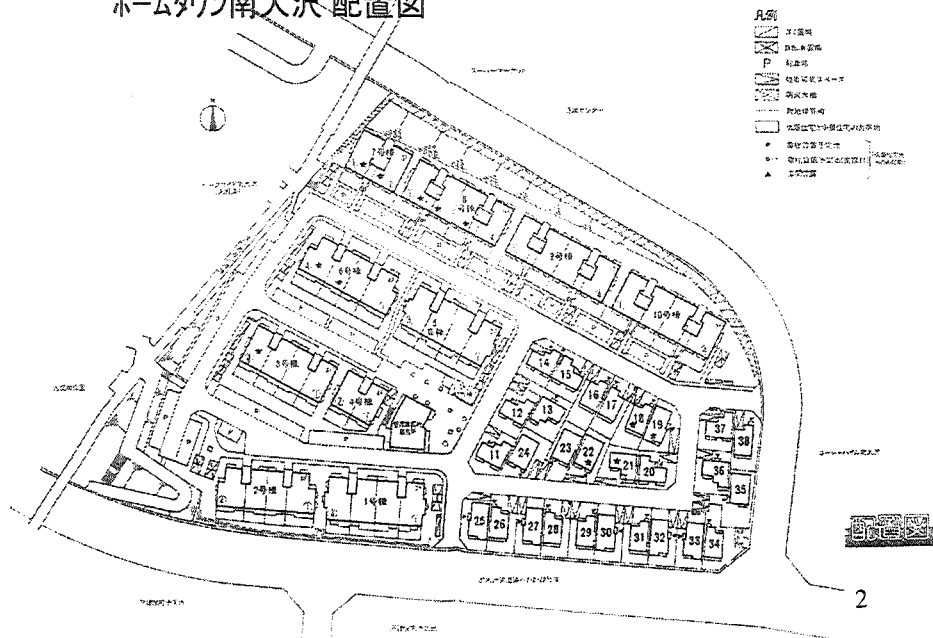
なぜ外断熱改修工事が出来たのか！

ホームタウン南大沢
住環境委員長 横山美樹雄
H24.2.4



3

ホームタウン南大沢 配置図



2

ホームタウン南大沢

中層管理組合 概要

- ・中層管理組合
理事長・副理事長・会計・総務・営繕
駐車場・監事2 計8名
- ・専門委員会
・住環境委員会(旧 長期修繕委員会)
構成委員:5名+営繕担当理事
この他協力委員(約8名)

4

住環境委員会の活動

理事会より下記項目を委嘱を受け活動。

- ・長期修繕計画に則った大規模修繕
- ・日常的な修繕
- ・植栽の管理

5

住環境委員会の活動

- ・主な活動
 - ・外構修繕
 - ・電線類の地下埋設化検討
 - ・排水管漏水対策
 - ・手摺り設置
 - ・その他(植栽、よろず相談)

6

住民交流

ボランティア活動

- ・グリーンクラブ(団地内の植栽管理)
- ・シネマクラブ(映写会+納涼会、芋煮会)
- ・お助け隊(防犯巡回、小修理等)

団地行事

- ・クリーンデー(年3回)
- ・もちつき大会(12月)

7

外断熱改修工事に至った経緯

- ・H 9年 第1回目大規模修繕
- ・H15年 屋上防水改修工事(断熱処理)
- ・H18年 NPO外断熱推進会議の
アンケート協力
- ・H19年 外断熱改修実施団地(青梅)見学
- ・H21年 都市住宅技術研究所見学

8

外断熱改修工事に至った経緯

- H21.1.10 外断熱補助金の件、第一報 (H20.12.26広報)
- H21.1.17 定例住環境委員会(公募申請する方向で検討)
- H21.1.29 提案公募申請締め切り(提案公募申請書提出)
- H21.2.25 内定通知
- H21.2.28 臨時住環境委員会開催(補助金交付申請は一応すること)
- H21.3.1 臨時理事会開催(補助金交付申請・アンケートの件)
- H21.3.2 アンケート配布(締め切り3/10)
- H21.3.7 定例理事会
- H21.3.9 臨時住環境委員会開催(アンケート結果仮集計)
提出83件(賛成80件、55%)
- H21.3.12 補助金交付申請締め切り(補助金交付申請書提出)
- H21.3.14 臨時住環境委員会開催(今後の進め方について)
- H21.3.16 外断熱実施設計業者募集
- H21.3.21 定例住環境委員会開催
- H21.3.27 補助金交付決定通知

9

- H21.3.30 アンケート集計結果報告書 全戸配布
- H21.4.1 大規模修繕コンサル公募、推薦案内掲示(4/11締切)
- H21.4.4 外断熱学習会のお知らせ掲示
理事会開催
- H21.4.12 外断熱・サッシ断熱化学習会
臨時住環境委員会(コンサル見積書確認)
- H21.4.18 コンサルタント面接(2社)理事及び住環境委員5名
定例住環境委員会(コンサルタンต์選定)
- H21.4.25 臨時理事会(コンサルタンต์承認)
- H21.4.26 大規模修繕速報 No.1発行
- H21.5.5 アド構造設計 第1回打合せ
- H21.5.9 団地定時総会、引継会

10

- H21.5.11 アド構造設計 各戸調査アンケート配布(締切5/18)
- H21.5.15 アド構造設計 建物調査診断
- H21.5.16 アド構造+NPO外断熱 打合せ
住環境委員会
- H21.5.21 NPO外断熱推進会議 建物調査
- H21.5.31 アド構造設計(6)+NPO外断熱(3) バルコニー立ち入り調査
- H21.6.7 新理事団地内案内、第1回 理事会
- H21.6.14 アド構造+NPO外断熱 打合せ(大概算工事費提示)
住環境委員会
- H21.6.21 アド構造+NPO外断熱 打合せ(工事費提示)
住環境委員会
- H21.6.24 「工事業者募集」掲示(締切7/3)
- H21.7.4 アド構造+NPO外断熱 打合せ(仕様書等検討)
住環境委員会
- H21.7.5 第2回 理事会
- H21.7.15—7.27 見積業者現場調査

11

- H21.7.26 第3回 理事会
- H21.7.28 見積書提出(7社)
- H21.8.1 外断熱マンション見学(相模原)
- H21.8.2 アド構造 打合せ(ヒヤリング業者4社決定)
住環境委員会
臨時理事会 大規模修繕速報 No.3発行
- H21.8.9 業者面接(4社)9:00~14:30
住環境委員会
臨時理事会 大規模修繕速報 No.4発行
- H21.8.12 臨時総会資料コピー、配布
- H21.8.16 第1回 合同打合せ(TOHO、アド、住環境)
住環境委員会
臨時理事会
- H21.8.22 臨時総会資料作成、臨時理事会
- H21.8.23 臨時総会、業者契約
工事説明会
納涼会
- H21.8.30 第2回 合同打合せ(TOHO、アド、住環境)
住環境委員会
臨時理事会 大規模修繕速報 No.5発行
- H21.9.1 工事スタート 仮設事務所設置

12

大規模修繕工事仕様

第2回目の大規模修繕工事(H21. 9~H22. 1)

- ・外壁——湿式外断熱工法:ドライビット社
EPS(発砲スチロール)50mm・約9000㎡
- ・1階スラブ——ウレタン吹きつけ50mm
- ・サッシ改修——ほとんどのガラスを日本板硝子のスペーシアに交換
約1000箇所

掃き出し窓の戸車交換

- ・ベランダ花台の手摺りをアルミに交換
- ・防水関係工事は無し

補助金事業

- ・「既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業補助金」

公募期間:H20. 12. 26~H21. 1. 29

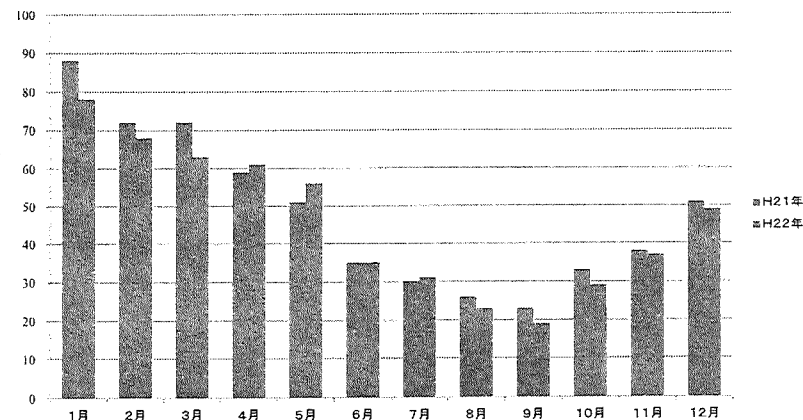
補助金5000万円(34万円/1戸)

費用としては195万円/1戸——補助金34万円=160万円/1戸

- ・固定資産税の減額(約2万円)
- ・所得税の減額(最高20万円)

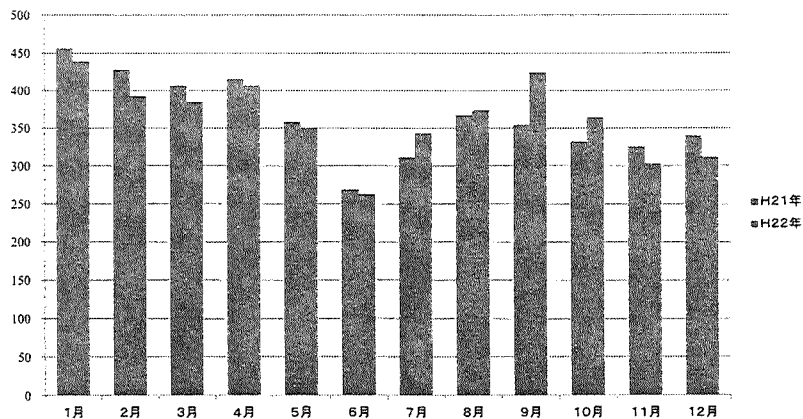
13

ガス量の変化



15

電力量の変化



14

灯油の変化

- ・灯油(18ℓ缶での個数)

灯油使用世帯数:28戸

総数 H20. 12~H21. 4 211個

H21. 12~H22. 4 144個

灯油の削減率 ≒ 31.8%

16

外断熱改修後の状況

- ・硝子の結露がなくなった。
- ・こたつが必要なくなった
- ・日中ほとんど暖房がいらなくなった。
- ・トイレ、お風呂場が寒くない。
- ・夏のエアコンの効きが良い。
- ・外断熱する前からスペーシアを使っていたが効果が倍増した。
- ・生活が豊かになった。

17

我が団地の売買価値

- ・ 1年間で3件の売買
 - 1件目—NPO外断熱推進会議関連の不動産屋(高値で売却)
 - 2、3件目—外断熱を知らない業者(価格は低い)
但し3件目の購入者は外断熱を知っていた(お買い得)

※業界の方にもっと外断熱を宣伝して欲しい

18

なぜ外断熱改修工事が出来たか！

住民からの合意を得られた4つの大きな要因

- 1) 外断熱に対する住民の知識、関心を高めるため十分な時間をかけた
 - 2) 日頃の行事・ボランティア活動を頻繁に実施し、住民相互の意思疎通が蜜であった
 - 3) 資金面(十分な修繕積立金の存在)
 - 4) 専門家の存在(H12年から団地管理に関するコンサルタントを委託)
- 加えて、国の補助金が得られる、という情報がタイムリーに得られた事

19

今後、我が団地を参考にさせていただき外断熱改修が拡がることを期待します。

ご静聴有り難うございました。

ホームタウン南大沢-4(中層)管理組合
住環境委員長 横山美樹雄

20