

立川柏町住宅管理組合
平成15年度通常総会

業 務 報 告
ならびに
議 案 書

日 時＝平成15年5月25日（日） 13時～16時
場 所＝こぶし会館

第2号議案

建替え・修繕検討委員会設置の承認を求める件

分譲マンションの建替え用件を緩和する改正区分所有法と改正マンション建替え円滑法が昨年12月4日の参議院本会議で可決成立しました。この改正法は本年6月頃に施行されます。この改正法では、数棟のマンションが並ぶ団地について、全ての建物を一括して建替えできる制度を導入しました。

建替えに関する法整備が進み、公的機関による建替え支援制度が作られつつある中で、当団地の将来に大きく関わるこれらの状況を適宜把握していく必要があります。

本委員会では、建替えに関する情報を収集し、組合員全員がその情報を共有し、今後の住まいの有り方を考える事を目的とします。

委員会名称	立川柏町住宅建替え・修繕検討委員会
委員定数	9名
委員会活動費	150万円（平成15年度予算、組合費会計予備費より支出） （委員手当、交通費、外部団体への調査依頼費）
活動期間	2年、但し、検討項目によっては、延長もあるものとします。 尚、活動費は年度毎に総会に於いて承認を受けるものとします。

以上の要件で、建替え・修繕検討委員会を設置する事を提案します。

立川柏町住宅管理組合

平成17年度通常総会

業 務 報 告

ならびに

議 案 書

日 時 = 平成17年5月22日（日） 13時～16時

場 所 = こ ぶ し 会 館

〔お願い〕当日出席の方はスリッパをご持参ください

◆ 評議会関係報告

(評議会担当理事) 林 貢

評議会は、居住者がより良い環境の中で快適な、日常生活を送れるように、評議委員により、意見や要請、行事、参画の話し合う場として、活動してまいりました。

(主な活動として)

- 5月 柏町団地 運動会
- 6月 ソフトボール大会
- 8月 納涼祭
- 10月 柏町地区大運動会
- 11月 防災訓練

最後に活動に携われた方々の協力を厚くお礼申し上げます。

◆ 建替・修繕検討委員会報告

(建替・修繕検討委員会委員長) 松林 実

本委員会は、平成15年度総会で設置が承認された後、現在まで活動を継続しております。平成16年度は

- 1) 全19棟について、建物劣化診断及び簡易耐震診断を実施しました。劣化診断については、現時点に於いて、コンクリート強度については特に問題なく、耐震性についても壁構造体である事及び設計どおりの配筋施行がされている事を鉄筋探査により確認した結果、問題なしとの事でした。今後、この建物を30年、40年と使用していく場合には、長期使用を見込んで、早目の補修計画作成・実

施が必要との事でした。

尚、診断結果の詳細は、ひろば160号に掲載されています。

- 2) ワークショップ(組合員及び居住者の意見・想いの吸い上げ・集約)を2回開催しました。第一回は、劣化及び耐震診断の結果が調査を担当した日本大学湯浅助教授より報告されました。第二回は前回のアンケートに基づく説明と居住者参加型の住いづくりに関して、川岸教授より説明がなされました。

平成17年度は

建替えのための調査・企画及び基本設計による基本計画・設計図書の作成及び説明会の開催を行う予定です。奮って参加をお願いいたします。

以上

立川柏町住宅管理組合

平成18年度通常総会

業 務 報 告

ならびに

議 案 書

日 時＝ 平成18年 5 月21日（日） 13時～16時

場 所＝ こ ぶ し 会 館

〔お願い〕当日出席の方はスリッパをご持参ください。

◇ 建替・修繕検討委員会報告

(建替・修繕検討委員会委員長) 松林 実

17年度は、建替え計画に関する基本計画・設計計画を、日大建築工学部川岸研究室に依頼して行いました。建替えをする^{おと}とした場合^いが、皆様の想いを集約して作成されました。計画案内については、2月5日の報告会にて報告したとおりです。

18年度については、建替え・修繕検討委員会の総仕上げとして、2つの事を実施します。

- 1) 現有建物のインフラ（外壁、配管、電気、屋根及び各棟の水周りの防水等）を中心に劣化調査を行い、長期修繕計画を見直し、作成します。現状の長期修繕計画は、標準の建物劣化度に基づいて作成されており、建築後50年間の修繕計画となっています。柏町住宅の場合は、後15年間の計画となっています。来年度の計画では、この建物に後何年住まうかから始めて、建物の機能の維持及び利便性向上について、今回と同様ワークショップ形式にて、意見の集約をしていきます。
- 2) 今年度実施中の建替え計画案と、これから作成する長期修繕計画を基に、建替えでいくか、修繕でいくかについての意見集約を行います。これは、今後の方向を議論する際の基礎データとなる重要なものなので、アンケート、面接、ワークショップ等を組み合わせた、きめの細かな意見吸い上げ・集約を行います。

居住者参加のワークショップ

第3回 (9月18日)

柏町住宅の将来像を考える……イメージづくり

将来に向けてどのような暮らしを望むかともに考える

- 全体計画（マスタープラン）

- 事業内容検討

第4回 (10月30日)

柏町住宅の全体像（全体計画を考える……かたちづくり（全体））

現在から将来を見据えたマスタープラン

周辺地域との関係性のなかで

- 住宅・施設・空間計画

- 事業規模検討

第5回 (12月11日)

柏町住宅の居住空間（住戸空間）を考える……かたちづくり（個）

子供から高齢者を含み込んだ生活・居住空間

ライフスタイル・ライフサイクルに適応可能な住まい

- 総合計画・詳細計画・総合調整

- 概算事業費検討

第6回 (2月5日)

建替計画に関する基本計画・設計

イメージづくりからかたちづくりへ まとめ

基本計画・設計案の説明

- 調整・確認

- 事業費算定

立川柏町住宅団地管理組合法人
平成19年度通常総会

業 務 報 告
ならびに
議 案 書

日 時＝ 平成19年5月13日（日） 13時～16時

場 所＝ こ ぶ し 会 館

〔お願い〕当日出席の方はスリッパをご持参ください。

報告事項 3

◇ 建替え・修繕検討委員会活動報告

（建替え・修繕検討委員会委員長）松林 実

1. 委員会活動概略

建替え・修繕検討委員会は、3年間に渡り活動してきました。概略の経過としては、

- 16年度 建物劣化診断及び簡易耐震診断調査実施
- 17年度 建替えに関する基本計画設計案作成・費用見積もり
- 18年度 大規模修繕に関する基本設計案作成・費用見積もり、及び今後に向けての活動方針案作成の為のアンケート実施。これは団地外居住者も含めた区分所有者全戸を対象に行いました。

アンケートの集計・分析結果については、3月4日の報告会及びひろばに報告内容が載っています。アンケートの集計・分析結果の概略を報告いたしますと、

アンケート回収総数 419戸（12月末日受付分）、回収率 63.5%

アンケート結果からは、建替えに賛成あるいは、どちらかという賛成という意見が、57.8%ありました。この集計の結果では、建替え、大規模修繕を問わず早い時期の着手との意見が多くありました。平均すると4.4年です。

2. 今後の方針（案）提示

当委員会としては、アンケート結果詳細について川岸研究室も含めて協議検討した結果、このアンケート結果を尊重し、今後は、建替えに向けての諸課題を検討する委員会を立ち上げていくのが適当である。との結論に達しました。

建替え方式には、全面建替えから一部建替えあるいは、一部の棟を残して建替えといろいろな選択肢があります。何れの方式を採用するにしても、居住者の合意形成が一番大事であります。この結論を3月の理事会に委員会報告として提出しました。