

平成27年度の年間の活動

1. まちなみの将来を探る（取り組むべき課題）

フォレストエージ高幡鹿島台管理組合では、良好な住環境の維持に関する懸念事項解決のための活動として、2013年度に二つのワーキンググループを発足させた。

一つ目は、フォレストエージの開発分譲の関係者から開発分譲に関する詳しい経緯、市との取り決め、及びその背景などをヒアリングして冊子にまとめる15周年記念誌作成グループであり、二つ目は、フォレストエージの住宅、外構に関する詳細なデザインガイドラインを関係者からヒアリングしてまとめ発行する詳細デザインガイドライン作成グループである。

ワーキンググループの参加希望者を募ったところ、4名が応募し4名とも両グループの活動に参加したため、4名で一体となった活動を始めた。

当初目的であるヒアリングを進めるにあたって、管理組合の抱える問題について常に、広範なディスカッションを重ねながら進めた結果、管理組合として解決すべき課題が浮かび上がってきた。

1) 住環境の維持向上

(1) 植栽管理

フォレストエージの道路は全て市道であるが、基本的に路側には植栽帯が確保されている。さらにコモン広場(これも市道)中央には、コモンツリーが植えられており、分譲当初から緑が多い住宅地であった。日野市と交わした確認書により、植栽の管理は8m幅のメイン道路と、コモンツリー、中央の公園は日野市であり、それ以外の市道の植栽は管理組合が行う分担となっている。

管理組合の植栽管理は、分譲当初の「森の復活」というキーワードを尊重し、雑木林を目指して弱剪定を中心に行ってきた。しかし最近、下記のような点が課題となっている。

(a) 樹木の成長管理

当初は3m足らずであった樹木も、多くは2階の軒を超える高さに成長し、特にメイン道路北側の住宅では日陰になるなど住環境に影響が出始めており、弱剪定を今後も継続するのか、樹木の成長管理が必要となっている。

(b) 品種の管理

分譲開始から15年以上経過し、当初の植栽から衰退する品種、鳥の糞から実生で増えた品種など変動が進んでいる。今後もこの自然な変動に任せるのか、積極的に品種を管理し、安定した植栽の維持を目指すのか、良く検討すべき時期に来ている。

(c) 管理分担の見直し

メイン道路とコモンツリーは、日野市管理、その他の市道の植栽は管理組合という

分担で植栽管理を進めてきたが、市の予算には限りがあり、管理組合と同等の管理は不可能である。今までも市管理部分に関して、管理組合の負担で必要最小限の施肥や剪定等を実施してきたが、特にメイン道路隣接住宅では、住民税も管理組合費も他の住宅と同様に負担しているにも係わらず、住宅が接する植栽の管理状況に大きな差が生じており、公平という点でも放置できない状況となっている。

しかしながら管理規約では、市管理部分を管理対象としておらず、定常的に管理組合が市管理部分に関与するには、管理規約の見直しも行った上で、市との交渉を進めなければならない。

(d) 植栽コンセプトの調査

樹木の成長管理や品種の管理を検討する上で、開発当初の植栽コンセプトを調査する必要がある。

フォレステージには数多くの植物が植えられているが、花が一時期に集中することのないように品種を選んでいると思われる点や、季節感を演出するため落葉樹が多く選ばれていると思われる点などは、何となく理解しているが、それ以外については、どのようなコンセプトのもとに、それぞれどのような意図を持って植えられたのかを、関係者にヒアリングしなければ理解できない。

(2) 道路等の環境維持

フォレステージ内の道路は全て市道であるが、その舗装は、自然石舗装か脱色アスファルト舗装であり、表面仕上げは市の標準的な舗装仕様からは外れている。

分譲時の重要事項説明に、道路管理者は日野市となるため、将来的に道路の舗装構造が変更される可能性がある旨が記載されていたが、管理組合として現状の舗装仕様を維持するために、何をしなければならないのか、日野市とどのような交渉を進めなければならないのか、調査検討が必要である。

また、管理組合での費用負担でしか舗装仕様が維持できず、その費用負担が膨大なものとなるとすれば、フォレステージの舗装仕様を、今後どのようにすべきなのかの調査検討も必要となる可能性がある。なお、これらの事実関係などをヒアリング調査するワーキンググループは既に発足している。

(3) 建物の景観維持

分譲開始から15年以上が経過し、各住宅も外壁塗装などメンテナンス工事が実施され、外壁色の変更されることによる景観への影響が認識され始めた。フォレステージの住宅、外構は、法的拘束力のある地区計画の他に、開発事業者が組合員に配布したデザインガイドラインに指針が提示されており、基本的な考え方が多方面にわたって述べられているが、外壁色の選択に関して具体的で明確な指針は示されていない。

フォレステージの各住宅についてハウスメーカーとの調整では、数多くの項目について入念な調整が繰り返されたとの記録がある他、外構に関しても、門、門扉、表札、駐車場の構造などデザインが統一されており、その仕様を明らかにする必要がある。

この当初の詳細な調整項目について、関係者からヒアリングし、詳細デザインガイ

ドラインとしてまとめるワーキンググループは既に発足している。

2) 管理組合の高齢化対策

フォレストエージの管理組合は、7~8戸で構成されるコモンから毎年コモン代表者を持ち回りで選出し、コモン代表者の中からさらに毎年持ち回りで理事を選出してきた。

しかし組合員が高齢化し、単身の女性世帯や、夫婦とも80歳以上の世帯も出現し、持ち回りを引き受けられないケースも散見されるようになってきた。現在は、各コモンの調整に任せているが、コモン内で特定の人だけが役員を引き受ける事態も想定され、役員の負担を軽減する工夫が必要となっている。

(1) 理事会の運営容易化

理事会の業務の中で、十数年に一度程度や前例のない事態への対処は、判断に困ることが多い。このために、専門性を持つ組合員に予め担当可能な分野を登録してもらい、理事会で必要となったときに相談できる登録アドバイザーを始めた。

ただ現状では、誰でも理事を担当できる体制にはまだ達しておらず、さらなる施策が必要な状態にある。

(2) 長期的視点での運営

理事会とそれを支えるコモン代表者は特定の人だけに負担がかからないように、毎年の持ち回りとしており、組合員全員が管理組合の運営に関心を持ち、皆が役員に協力し円滑に運営できるように、また、管理組合運営のノウハウが特定の人だけに蓄積されることのないようにしてきたが、年度間に跨がった長期的な視点に立った管理組合の運営という点では、毎年入れ替えの役員ではうまく機能しにくい。

総会で管理組合の方向性などがディスカッションされることは多いが、限られた時間の中で十分に議論を尽くせないため明確な議決にはたどり着かず、次年度の運営に直接影響を及ぼすことは困難である。

前年度の役員の一部に、翌年度も引き続き担当してもらおうとか、翌年度はオブザーバとして理事会に参加するなどの案もあるが、いずれも役員の負担が増える方向であり、高齢化による役員のなり手が減少する現状では解決策とはならない。

2. 課題解決に向けての推進体制

コンクールの調査検討費を有効に活用しつつ、解決に向けての検討を進める当面の体制として、コンクール応募の実務を担当したワーキンググループが、引き続き理事会の管理監督の下で調査検討を進めることが総会で決定された。

1) コンクール副賞の予算執行

予算案に基づき、ワーキンググループで仕様を作成し見積もりを取り、発注先を決定し、理事会の承認を経て理事長名で発注する。

2) 課題検討の叩き台作成

単年度で解決策をまとめるのは困難なため、論点を細分化し一つずつ検討を行い、最終的に総会での議論に耐える提案にまとめなければならない。取り組みやすいテーマから検討を進め、理事会と調整しながらワーキンググループで叩き台を作り上げる。

3. 本年度の活動

1) コンクール記録の冊子作成配布

管理組合の活動を歴史を追って総括的にまとめたコンクールの応募図書は、組合員にとっても、管理組合を俯瞰的に理解する上で役に立つ他、転居で新規に組合員となる人にとっても、フォレストエージと管理組合を理解してもらうのに有効なため、応募図書を冊子に製本して配布した。

2) 開発分譲関係者からのヒアリング

本年度は、事業主である鹿島建設(株)、マスターアーキテクトを担当した宮脇檀建築研究室の当時の担当者である(有)アーバンセクション、(有)ランドプランナーズ、植栽を担当した(株)ランドスケープデザインの関係者から当時のヒアリングを行ったほか、日野市まちづくり部道路課の担当者にも簡単なヒアリングを行った。

(1) 植栽管理

詳細は来年度まとめる予定であるが、住宅地の入り口や、各コモンの入口のゲートツリーは季節を問わずシンボルとして機能するように常緑樹を植え、コモンの中は季節感を感じるように落葉樹を植えたこと。植栽のプロであっても、その場所の土に適合する品種、適合しない品種を見極めることはできないこと。当初から、10~20年後には木々が大きく成長し、植栽をそれなりに見直さなければならないと想定していたことなどを知ることができた。

また、管理基金の金額設定の考え方についても理解することができた。

(2) 道路等の環境維持

開発時は、市役所と綿密な調整を行い、法令の許す範囲内でコンセプトを実現させる設計を行った。市役所も積極的に協力してくれたが、市としても将来を保証することはできず、分譲契約時の重要事項で舗装変更の可能性を謳わざるを得なかったことが理解できた。

市役所からは、やはり現行の自然石舗装、並びに脱色アスファルト舗装を今後も必ず維持するとは明言できないこと、ただし、公益事業者が道路掘削工事をする場合は、原状回復を工事条件として指導すること等の説明を受けることができた。

3) 詳細ガイドライン

ハウスメーカーを交えた住宅の間取り・外壁等の調整の様子など貴重な話を知るこ

とができた。しかし、開発当初、ハウスメーカーに守秘義務を果たして貸与した詳細なデザインガイドは、まちなみ作りの重要な事業秘密であり、公開できないと断られた。

増改築、リフォームに向けて、現状配布されているデザインガイドラインでは必要な情報に対して十分ではないことは理解してもらえたので、個々に必要な情報を管理組合から提示して、回答を頂戴することになり、必要な情報について整理を進めている。

4) 道路舗装、街灯劣化診断及び修繕計画作成

道路の自然石舗装並びに脱色アスファルト舗装を維持するために、現状数カ所で見られる自然石の浮きや路面全体の割れ、脱色アスファルト舗装の剥離などを含めた劣化診断と修繕計画の作成について複数業者に見積もりを取り、最終的に開発時に施工を担当した鹿島道路(株)が無償でできる範囲で対応してくれることになった。

5) 植栽図面台帳の作成

現状のフォレストエージの植栽状況の調査を行い、図面と台帳にまとめる作業について、複数業者から見積もりを取り、最安価で内容の充実していた提案を行った業者(現在、植栽管理業務委託を契約している)に発注した。

今後の図面と台帳のメンテナンスについても、内容と価格のバランスが優れた提案をしており、植栽状況の把握が容易となることが期待される。

6) 管理組合の高齢化対策及び長期的運営のたたき台

(1) 理事会の運営容易化

ワーキンググループで議論を重ね、理事会の運営容易化については、ルーチンワーク化できる部分は内容を明確に文章化し、管理業務委託先が容易にサポート可能なように仕組みを整える方向で検討を進めることとなった。

特に、各組合員で意見が別れ調整判断が難しい植栽関係は、植栽管理基本計画の策定に向けた意見収集、専門家による複数計画案の提示などを経て管理組合としてのコンセンサスとして、品種だけでなく最終的な樹木の高さや樹冠の大きさなども規定した計画としてまとめ、原則として、それに従って剪定や補植などの管理を行えばよいようにすることが望ましいとの結論に至った。

(2) 長期的視点での運営

役員の負担を考慮すると、現状の単年度で持ち回り入れ換えの制度を維持すべきであるが、それを前提とすると、長期的な視点での種々の検討、議案作成を理事会に果たすのは無理がある。

従って、自主的なボランティア主体で、管理組合のあるべき姿や方向性等を検討し、総会議案書の叩き台にまとめて理事会に提案する委員会のような組織が望ましいので

はないかという議論を進めている。

委員会メンバーは、加わるのも脱退するのも比較的自由にし、ボランティアに負担がかからないような仕組みを目標に検討を継続する。

調査検討費の使途

- コンクール記録冊子の作成
- 植栽図面・台帳の作成

近い将来取り組まなければならない課題

1) 組合員の意識向上、啓発資料の作成

(1) フォレストエージの価値の評価

今後、植栽コンセプトをまとめ、さらに植栽管理基本計画を作り上げたり、理事会運営をサポートする仕掛けなどを構築するにあたって、組合員の意識あわせを行わねばならない。このためきっかけとして、まず第三者によるフォレストエージの景観的価値、資産的価値などの客観的な評価を受け、住環境の維持向上に関して、住民としての意見だけでなく、部外者から見た視点も取り入れ、幅広く議論を進める必要がある。

(2) 新組合員向け資料の発行

今年度作成したコンクール受賞記念誌の冊子を踏まえて、管理組合の運営や植栽管理等に関して、理解しやすくなおかつ詳細な資料も添付した冊子をまとめ、新たに転入する新組合員や、転入を考えている人への参考資料となるものをまとめる。

2) 住環境の維持向上

(1) 植栽の現状把握

今年度作成した植栽図面・台帳と竣工時の植栽図面とを比較し、衰退した植物、自生した植物を整理し、今後の植栽管理基本計画作成に際しての資料とする。

(2) 植栽管理基本計画の検討

植栽の現状把握を踏まえた上で、現状の植栽の課題、改善点など組合員の意見を収集し、それを元に、専門家にフォレストエージとしての植栽のあるべき姿を複数提示してもらい、その案をベースに組合員で有るべき植栽の姿について議論をまとめる。

(3) 植栽管理基本計画の作成

検討結果に従い、各年度の予算に割り振った詳細な植栽の移行計画と、その維持管理に関する計画をまとめ、理事会で迷うことなく執行できるようにする。

(4) 詳細デザインガイドライン、開発時の関係者ヒアリング集の発行

今年度準備した詳細デザインガイドラインと、開発時の関係者からヒアリングした情報をまとめて発行し、今後の管理組合運営のための資料とする。