

# 平成 28 年度の年間の活動

## まちなみの将来を考える

### 1. 取り組むべき課題

フォレスト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 年度にワーキンググループを発足させ、フォレストージの開発分譲当時の詳しい経緯等のヒアリングと、フォレストージの住宅、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する作業を進めている。その一環として住まいのまちなみコンクールへ応募した他、住環境に関する課題に対する調査検討を行い、理事会へ提言し、総会決議を経て具体的に活動を推進している。

#### 1) 住環境の維持向上

##### (1) 植栽管理

路側に緑地が確保されたフォレストージの道路は全て市道であるが、日野市と交わした確認書により、8m 幅のメイン道路と公園は日野市が、それ以外の市道の植栽管理は管理組合が行う分担となっている。当管理組合では、分譲当初の「森の復活」というキーワードを尊重し、自然樹形を生かした弱剪定を中心に植栽管理を進めてきたが、最近、下記の(a)～(d)ような点が大きな課題となっている。

##### (a) 樹木の成長管理

当初は樹高 3m 足らずであった樹木も、2 階の軒を超える高さに成長し、住宅が日陰になるなど住環境に影響が出始めている。そのため、樹木の成長管理が早急に解決すべき課題となった。

##### (b) 品種の管理

分譲開始から 15 年以上経過し、当初の植栽から消失・衰退した樹種がある一方で、笹、蔦、グミなどが繁茂しており、今後もこの自然な変動に任せるべきか、積極的に品種を管理し、安定した植栽、景観の維持を目指すべきか、慎重に検討すべき時期に来ている。

##### (c) 管理分担の見直し

日野市と交わした確認書に基づき、市と管理組合で分担して植栽管理を進めてきたが、限りある市の予算では管理組合と同等の細やかな管理は不可能である。今までも日野市が管理すべき部分に関して、管理が十分でないとは判断されるときは、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。しかし、メイン道路に隣接する住宅では、住民税も管理組合費も他の住宅同様に負担しているにも関わらず、各住宅が接する植栽の管理状況に大きな差が生じており、公平性という点でもこのまま放置することは好ましくないと考えられる。

管理組合の管理規約では、市と管理組合の管理区分を明確に分けている点を再検討すべきと考えられる。今後、環境維持のために、市担当部分へも積極的に関与できるように、管理規約そのものの見直しを行うことが望ましい。

#### (d) 植栽コンセプトの調査

今後、樹木の成長や品種を管理し、一定の環境を保つためには、当初の植栽コンセプトを理解した上での対策が必要である。

### (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。しかし、その舗装は、自然石舗装か、または、脱色アスファルト舗装となっており、この点で、日野市の標準的な舗装仕様とは異なっている。

分譲時の重要事項説明書には、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る。実際に、日野市の行って来た補修工事は、当初のものとは異なった仕様で実施されているのが現状である。管理組合での費用負担でしか現在の舗装仕様が維持できず、その費用負担が将来膨大なものとなる可能性も高い。作業を市と管理組合で分担し、表面仕上げの部分のみ管理組合で負担するなどの検討も必要であるが、市が舗装工事に着手する路面の状況は、安全な通行のためには支障がないというレベルであり、景観の観点から許容できるレベルとは大きな隔たりがある。現実問題として、市に舗裝修繕の負担を求める前提では、良好な景観を維持できるとは言い難く、管理組合として、許容できる路面の劣化レベルを定義し、それを実現するための修繕計画と費用計画を立案し、必要ならそのための費用積み立て並びに、管理費の見直しも不可欠となる。

### (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、外壁色が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、外壁色の選択についての具体的な指針が示されていない。また門柱、門扉、表札、駐車場の構造などデザインが統一されているが、補修時に必要となる仕様も明確になっていない。年数を経て製造中止となった部品も多く、代替品の候補を探しておく作業も必要となる。

## 2) 管理組合の高齢化対策

フォレステージの管理組合は、7~8 戸で構成される各コモンから毎年コモン代表者を持ち回りで選出し、このコモン代表者の中からさらに毎年持ち回りで理事を選んできた。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、実質的に、従来の持ち回り方法では運用できないケースも多々見られるようになってきた。現在は、各コモン内での調整に任せているが、コモンによっては特定の

人だけが役員を引き受ける事態も想定され、今後、役員の負担をうまく軽減する工夫が必要となっている。

### (1) 理事会の運営簡素化

理事会の業務の中には、十数年に一度程度の頻度で生じる工事や、前例のない事態への対処など、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。しかし、現状では、誰にでも理事を担当できる体制には、達しておらず、さらなる理事会運用の施策が必要である。

### (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偏らないように、毎年の持ち回りとして来た。これは、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する仕組みである。しかし、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、毎年入れ替わる役員だけではうまく機能できない。前年度の役員の一部が、翌年度のオブザーバとして理事会に参加するなどの提案も出されているが、役員の負担が増える方向であり、役員のなり手が減少する現状では実現が難しいと考えられる。前項の運営簡素化に加えて、より長期的な視点での、場合によっては、いずれ生じる居住者の世代交代や入れ替わりが起こった場合にも対処できる、機能しやすい体制作りが必要と考えられる。

## 2. 課題解決に向けての推進体制

住まいのまちなみコンクール受賞によって交付された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、昨年度に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用途案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、段階的に検討を行い、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) 植栽管理基本計画の検討に着手

- ・植栽管理の在り方の見直しについて、フォレステージと直接関わって来た諸業者に見積もりを依頼し、その結果、フォレステージの植栽の当初デザインを担当した株式会社ランドスケープデザインに発注した。
- ・次に現行の植栽について、昨年作成した植栽管理台帳・図面を回覧したうえで、組合員の感じる問題、提案、質問などのアンケートを 2 回実施した。
- ・12 月 11 日にランドスケープデザインの実際のデザイナーを交えた意見交換会を開催し、最初にフォレステージ開発当初の植栽コンセプトの説明をデザイナーから受けたのち、アンケート結果をもとにディスカッションを行った。
- ・ディスカッションの結果を配布し、さらに意見を求めてまとめ、それをもとにランドスケープデザインの作成した植栽デザインガイドラインのたたき台について、植栽管理委託先の担当者も交えて、ワーキンググループと理事会で説明を受け、詳細検討の結果、樹木の成長管理、品種管理、剪定基準などを定めた植栽デザインガイドラインの方向を微修正した。
- ・現在それらをフィードバックした最終版を作成中であり、今後、組合員へのデザインガイドラインの説明会を開催して、議論と理解を深めたのち、次の総会で基本計画として提案・採択予定としている。

#### 2) 第三者によるフォレステージの価値評価の実施

植栽管理基本計画の策定や、詳細デザインガイドラインの策定にあたって、組合員が、ある程度の客観性をもって判断できるように、見識ある第三者によるフォレステージの価値評価を実施した。

委託先の候補は、ワーキンググループが一般のまちなみデザインの検討実績をみてピックアップした他、住宅生産振興財団の刊行物のバックナンバーの執筆者からも拾い上げ、委託の打診を行った結果、有限会社コミュニティデザイン 浅川潔代表、株式会社プレイスメイキング研究所 温井達也社長に発注を行った。2 回の現地調査、ディスカッションを経て、価値評価レポートを受領した。次の総会后に各々代表者に具体的な内容についての講演を依頼した。

#### 3) 道路舗装修繕に関する調査

昨年、フォレステージ開発に際して道路工事を担当した鹿島道路株式会社にフォレステージの道路の劣化診断を依頼し、自然石舗装は部分的な補修で長期にわたり維持可能、脱色アスファルト舗装は表面に劣化が見られ補修が必要だが、現在の通行量に見合った仕様ではないため工法を見直し、基礎部分からの再工事が必要との報告を受けた。

これに従い、脱色アスファルト舗装の全面補修についての提案と見積もりを受けた。

今後、これをもとに、日野市との交渉を経て、道路修繕計画を策定し、修繕積立などの検討を進める予定である。

#### 4) 景観維持の方法論の検討

現在作成中の詳細デザインガイドラインに法的強制力を持たせることはできないため、建築協定か景観協定の締結に向けての検討を進めており、以下の3点が議論された。

まず、建築協定ないし景観協定について検討を行った。住環境維持に向けての意識が高まっている現時点で、協定を締結することができたとしても、10年おきに新たな協定を締結する必要があるために、莫大な労力を費やさねばならないことを考えると、法的な裏付けを確保するために払う対価としてもその負担は大きく、組合員の高齢化に伴い現実的に不可能との判断に至った。

次に、当初のフォレステージ設計者である平山郁朗氏がまとめられ、住宅販売時に配布された現行のデザインガイドラインですら、全員が全員、完全には守っているというわけではない現状を考慮すると、全員が承認する形の協定では、全員が順守可能な事項のみが規定されるため、改定のたびに内容が薄くなる可能性が高い。結果として本来維持されるべきものとして目指した住環境のレベルは、通常の住宅地と大きくは変わらないものとなる恐れもある。

最後に、今後のフォレステージの価値、ならびに住環境の維持という本来の目的を達成するためには、フォレステージの生みの親である宮脇檀氏が考えていたコンセプトに則り、住民のコミュニティにより住環境を維持するだけでなく、時代の変化に伴って、さらに、理想的でより良き環境を目指すことが必要である。その時々判断根拠は、景観だけを目標とするのではなく、現行のデザインガイドラインが示すもの、住民にとっての過ごしやすい環境としての景観であるべきである。

#### 5) 管理組合運営の高齢化対策

管理組合の運営組織は、コモン広場ごとに毎年持ち回りで選出されるコモン代表者会議と、そのコモン代表者から選出される役員による理事会から成り立っており、理事会役員の選出は、担当コモンが毎年持ち回り入れ替わり、選出された4名のコモン代表者の中で役割分担を決めている。

極力、組合員全員で管理組合の運営を負担し、併せて管理組合への理解を全組合員が深めることを目標とした役員決定方法であるが、翌年、コモン代表者になるということは、同時に理事会役員になるかならないかも自動的に決定される制度でもある。コモン代表者の選出方法は、コモン内で毎年持ち回りが原則であり、各コモンごとにそれぞれの事情に対応して柔軟に決めてきたが、毎年順番にコモン代表者を選択することを忠実に実施すると、コモンの戸数によっては役員を負担することの多い組合員と、そうでない組合員が生じることとなる。

今年度は、いくつかのコモンで、コモン代表者の選出方法について議論がなされ、負担の公平化を原則とし、それぞれのコモンの事情に適した選出方法が決められた。

## 調査検討費の使途

- 植栽管理基本計画の作成
- フォレステージの価値評価調査

## 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

昨年度作成したコンクール受賞記念誌の冊子を踏まえ、管理組合の運営や植栽管理等に関して、今年度実施したフォレストエージの価値評価、植栽を設計したデザイナーによる植栽コンセプトの説明などの資料も添付したわかりやすい冊子をまとめ、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) 植栽管理基本計画の作成

今年度作成した植栽管理基本計画に従い、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細かな作業に関する管理実施計画をまとめ、理事会で迷うことなく執行できるようにする。

#### 2) 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。

#### 3) 道路設備修繕計画の検討

道路の舗装維持のための具体的な日野市との分担などを協議しつつ、街灯の保守も含めた修繕計画を作成し、あわせてその予算化をおこない、必要なら管理組合費の改定を行う。

### 2. 長期的視点で安定に基づいた管理組合の運営の容易化

組合員の高齢化に対処し、役員の負担を軽減しつつ、長期視点に基づいた住環境の維持向上を継続するために、毎年メンバーが交代する執行機関としての理事会と、任期を定めずに有志で構成され管理組合活動に関して検討し計画を立案し総会議案のたたき台をまとめる専門の組織の設定の検討をおこなう。

植栽管理基本計画など、理事会の決定、指示、発注などの作業を具体的に記述したマニュアル類の拡充の推進をおこなう。