

## 平成29年度の活動

### 1. 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年度にワーキンググループを発足させ、フォレストエ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きた。

#### 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エ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①～③のような点が大きな課題となってきた。

##### ①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。

##### ②品種の管理

分譲開始から20年近い年月が経過し、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、品種管理を検討すべき時期となってきた。

##### ③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り、今までも管理が十分でない判断されるときは、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べきではなく、対策が必要となってきた。

##### (2) 道路等の環境維持

フォレストエ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、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。

自然石舗装の補修は、開発業者が移管時に補修用石材も市に提供したため、管理組合は在

庫のなくなったサイズの石材を購入して市に提供してきた。しかし脱色アスファルトについては、通常のアスファルトないしはコンクリートで補修されており、景観上問題となりつつある。さらに、現行の脱色アスファルト舗装は、車両通行に耐える仕様ではなく、20年近い使用で路面の荒れが著しくなっており、今までのような数十センチ四方の補修ではなく、数年以内に数メートル四方単位の補修が必要とみられている。従って、現行の脱色アスファルト舗装の仕様に代わる新しい舗装仕様の候補を選定し、それぞれの維持費用を算出し、管理組合としての方針を決定しなければならない。

さらに、自然石舗装に関しては、地下に埋設されている上下水道、電気、電話、CATVに関する掘削工事が実施された際と、大規模な震災発生時の対処について、検討し、方針を決め、必要なら費用積み立てのなどの処置をとらなければならない。

### (3) 建物の景観維持

分譲開始から20年近いときが経過し、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、仕様が明確になっていない。既に製造中止となった部品も多く、代替品の選定も必要となる。

## 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、さらにコモン代表者の中から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、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見られるようになってきた。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、まだ誰にでも理事を担当できるレベルにはなく、さらなる施策が必要である。

### (2) 長期的視点での運営

理事会と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、皆が協力し円滑に運営できる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) 植栽管理基本計画を採択

植栽管理の在り方の見直しについて、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、アンケート、ディスカッションを経てまとめた植栽デザインガイドラインを、植栽管理の基本方針として総会で採択した。併せて、植栽デザインガイドラインに則った大規模な強剪定、伐採、補植作業を予算化し、実際の作業に着手した。

さらに、市の道路課、公園課に植栽デザインガイドラインを提示し、市が植栽管理を担当するメイン道路と、COMMONツリー、公園の植栽管理を、植栽デザインガイドラインに従って進めてもらえるように依頼した。予算の問題を理由に受け入れてはもらえなかったが、繰り返し説明し理解を求めた結果、全面的な強剪定、伐採、補植は不可能だが、本数の少ない常緑樹についてのみ市が強剪定を行い、それ以外に関しては、管理組合がそれを実施することは許可することと、さらに管理組合の作業以降、市が行う植栽管理は、植栽デザインガイドラインに従って実施する旨の回答を得た。

次の総会で市管理部分への大規模な強剪定と、伐採、補植作業を予算化する方向で準備を進めている。さらに、今年度実施した管理組合管理部分への残りの補植作業も予算化し、来年度で、植栽デザインガイドラインに準じた景観に衣替えする予定としている。

### 2) まちなみデザインガイドラインの刊行

ワーキンググループ発足の目的であった詳細デザインガイドラインを、ようやくまとめて、

印刷配布した。

植栽デザインガイドラインと、植栽管理図面、植栽管理台帳を最初に掲載し、次に分譲契約時に配布されたA2サイズ四つ折りのデザインガイドラインと、宮脇建築研究所が各ホームメーカーに配布して、住宅設計の際に順守を求めた詳細なデザインガイドラインと、さらにその中で示されている外壁標準色のカラーサンプルの最新版も収録したほか、住宅の外構工事標準仕様、道路の舗装仕様、街灯機器など、フォレステージの景観を形作る様々なパーツに関する情報を収集して1冊にまとめた。当時の資料、図面の廃棄は既に始まっており、関係者の多大な協力を得て実現できた。

植栽管理台帳には、樹木1本ごとに樹高と葉張りの管理目標の数値が記載されており、組合員が、植栽管理に疑問を感じたときにすぐに参照できる。

このまちなみデザインガイドラインは、組合員に守らせることを目的として編纂したわけではないが、今ある建物とできるだけ同じように景色に溶け込む建物、外構を作りたいときの参考情報となるほか、今後、建築協定、景観協定、あるいは紳士協定などフォレステージの景観の将来を、検討する際に、正しい資料と事実に従って、建設的に無駄なく、議論を進められるようにするための重要な基礎資料となる。

### 3) ワーキンググループの検討状況の広報

ワーキンググループ発足から5年を迎え、コンクール副賞の運用も終え、目的の一つであった詳細デザインガイドラインも刊行できたため、一つの区切りとして、植栽管理を中心に、ワーキンググループで検討した結果を、「フォレステージの将来に向けて」と題して計10回の広報を行った。

フォレステージの住環境、景観は、管理組合がコモンの植栽だけをしっかりと管理しているだけでは全く維持出来ないこと。景観を形作る多くの要素について、現時点での課題と、あるべき管理について簡単に説明し、それに対処するために必要な管理規約の変更点についてまで述べた。

## 調査検討費の使途

- 植栽管理図面、管理台帳のメンテナンス
- まちなみデザインガイドライン刊行

## 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、啓蒙資料の作成

一昨年度作成したコンクール受賞記念誌の冊子、今年度刊行したまちなみデザインガイドラインも踏まえ、フォレステージの成り立ちから、管理組合の運営や植栽管理等に関して触れ、昨年度今年度実施したフォレステージの価値評価、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「20周年記念誌」としてまとめ、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・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。

### 3) 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。

### 4) 管理規約の改定

上記2)、3)については、検討結果について理事会の理解が得られれば、本年度の広報「フォレステージの将来に向けて」の続編として配布し、組合員の中での自由な議論を経て、数年かけて総会議案にまとめて、最終的には規約の改定を目指す。