

民間タウンハウス形式による住宅団地の現状と 管理組合の抱える課題

日大生産工 ○山岸 輝樹 千葉大学・名誉教授 服部 岑生
日大総科研 泉 幸甫 千葉大学・国際教養 鈴木 雅之

1 はじめに

1970～1980年代にタウンハウスと呼ばれる団地が全国各地で数多く建設された。タウンハウスとは低層接地型の戸建て感覚に近い集合住宅で、外部に共用空間として質の高い空間をもち、当時高い人気を誇った。

現在、建設後30～40年が経過しようとしており、将来の更新について考える必要がある時期に差し掛かっている。ただでさえ難しいと言われる集合住宅の建替えであるが、戸建て住宅に近い形態を持ちながらも団地型の集合住宅であるタウンハウスには、解決すべき独特な課題、困難があるものと考えられる。

本研究では東京近郊の民間タウンハウス形式の住宅団地を対象に行なったヒアリング調査から、建設後40年経った現状と管理組合の抱える課題の把握を目的とする。

2 調査概要

本研究は表1に示す三団地を調査対象とする。調査は管理組合に連絡をとりヒアリング調査を行なった。ヒアリングはそれぞれ管理組合長や修繕管理委員等、組合状況と建物・修繕計画に詳しい人に依頼した。団地概要は下表の通りである。

表1 タウンハウス団地概要

団地名	タウンハウス諏訪	ライブタウン浜田山	稲毛グリーンバレー
所在地	東京都多摩市 諏訪3	東京都杉並区 浜田山3	千葉県千葉市 稲毛区黒砂2
敷地	11720.19m ²	8,143.20m ²	
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	木造
建築面積	2,904.28m ²	3,445.98 m ²	
延床面積	4,990.97m ²	7,898.91 m ²	
戸数	58戸	97戸	
土地	一団地・区分所有	借地権・一団地	区分所有
供給	住宅公団	藤和不動産	
竣工	1979年3月	1977年3月	1983年4月
ヒアリング	2016年8月23日	2017年3月28日	2016年12月23日

本稿ではヒアリングで得た内容から、特に「建設当初からの変更」、「権利関係の問題」、「土地の所有形態」、「管理組合組織」、「住戸条件の違い」、「更新に関する意識」の6点で整理した内容について報告を行う。



写真1 タウンハウス諏訪



写真2 ライブタウン浜田山



写真3 稲毛グリーンバレー

Study of the current condition and the management association's problems about private provided town house estates.

Teruki YAMAGISHI, Mineki HATTORI, Kosuke IZUMI and Masayuki SUZUKI

2 建設当初からの変更

竣工当時の計画から変更された部分等について聞いたところ、駐車場やオープンスペースの問題が聞かれた。

ライブタウン浜田山では、団地内に31台分の駐車場があるが、昔の設計のため現在の大型社の駐車が困難であるといった問題が生じていた。タウンハウス諏訪では、入居早々から駐車場の不足が課題とされ、1999年に集会場の隣にあったプレイロットを駐車場とし増設を行なった。駐車場となった今でも夏祭りの会場として使われている。また子どもの減少からブランコ等の子どもの遊び場が撤去されたなどの変更が行われている。

このほかライブタウン浜田山では、初期に各住戸専用部分の建て増しが行われている。このことが漏水被害の原因となった可能性があるとのことである。それに加え入居当時はセントラルヒーティングがあったが廃止され、配管を残して設備機器が撤去されたが、残った配管を伝わっての漏水が発生した。この配管は次回の大規模修繕時に撤去する予定とのことである。

3 権利関係の問題

タウンハウスという特徴的な集合形態のため、権利関係上の課題が生じている。

ライブタウン浜田山では、1階にフラット形式、2階にメゾネット形式の住戸を組み合わせた集合形式となっている。そのため各住戸のバルコニーの位置が一樣ではなく、その内の一つにあたかも共用の位置にあるバルコニーについて権利関係がはっきりしていない。そのため管理不十分の状態となっている。木造の稲毛グリーンバレーでは天井裏を居室に改造していた住宅があったが、その天井裏が隣戸の天井裏であったというトラブルが生じていた。

4 土地の所有形態

土地の所有形態はそれぞれに異なる。タウンハウス諏訪は一団地認定を受けた敷地を区分所有しているという所有形態である。ライブタウン浜田山の土地は借地で、一団地認定を受けている。稲毛グリーンハイツは道路によって敷地は分割されているものの、土地は共有で区分所有となっている。

5 管理組合組織

入居第一世代の一番上の世代が80歳にな

るなど、どの団地においても管理組合の高齢化に対する不安が聞かれた。しかしどの団地でも現時点で空き家や賃貸化の影響による組合運営への影響は出ていない。一方でタウンハウス諏訪やライブタウン浜田山では子どもの世代が引き継いで居住するようなことが起きている。

6 住戸条件の違い

それぞれの住宅の条件が違うことが管理・修繕上のコンセンサスに関する問題となっているという話が聞かれた。

稲毛グリーンタウンでは、住戸の位置や方向でそれぞれの棟の痛み方が異なり、共用部分の修繕とはいえども特定の住戸だけの問題であるので、全員のコンセンサスを得るのがむずかしいとのことであった。同様にライブタウン浜田山では、住戸にフラットとメゾネットの条件の違いに加え、通りに面した部分にある店舗棟の所有者も管理組合員であるため、修繕積立金の利用等についてコンセンサスを得るのが難しいという話が聞かれた。そのためどちらの団地においても修繕積立金の配分のルールが必要であるとの認識が示された。

7 更新に関する意識

各団地とも具体的な建替え検討は行われてはいない。しかしそれぞれ将来像に対する危機感があり、検討を始めなければいけない時期にさしかかっているという意見で一致した。たとえばタウンハウス諏訪では隣接する諏訪2丁目団地が建替えを成功させたこともあり、高層化を望む住民がいてもおかしくないとのことであった。

しかしどの団地の管理組合でも建替えの難しさを理解しており、既存の建物を保全して行く方向もありうるという意見が聞かれた。

8 まとめ

以上のヒアリングを通して、民間タウンハウス団地に特徴的な2つの課題が明らかとなった。一つは土地所有形態が多様で複雑であることで、もう一つは住戸条件の多様さによるコンセンサス形成の難しさである。戸建てに近く少ない戸数で部分建替えが容易に見えるタウンハウスであっても、合意形成で困難を抱える可能性がある。