

建て替えから再生に舵

稲毛海岸三丁目団地管理組合

当センターの業務が
マンション管理新聞
に掲載されました。

「築80年」目標に 「築00年」目標に



新しくなったサッシ。窓ガラスに穴を開けてエアコン用のダクトを通して住戸向けに、これまで通りの配管ルートが確保できるよう配管用スリーブ付きタイプをオプションで用意した

1990年代、全員合意の「任意建て替え」に取り組み注目を集めた千葉市美浜区の「稲毛海岸三丁目団地」(27棟、768戸)が築48年を迎えた今年、約11億円を掛け大規模修繕工事を行っている。工事の目玉は玄関扉と窓ガラス・サッシの交換だ。正式に「建て替え」から「再生」にかじを切った7年。「築80年」を目標に快適な住環境づくりを目指す、管理組合の新たな挑戦が始まった。

工事は3月に開始。等改修はYKK AP したこともあり、戸車12月下旬に完成する予定(本社東京)が行った。設計・監理コンサル(本社千葉)・サッシ住宅等管理支援センター(住管センター)・ガラス・サッシの交換については、管理組合理事長の久保田博さん(43年前の1973年に団地を購入した)が、建て替えができた点について「挫折」と表現したが、建て替えにはリスクもあったため、さほど大きな落胆はなかったという。

1990年代、全員合意の「任意建て替え」に取り組み注目を集めた千葉市美浜区の「稲毛海岸三丁目団地」(27棟、768戸)が築48年を迎えた今年、約11億円を掛け大規模修繕工事を行っている。工事の目玉は玄関扉と窓ガラス・サッシの交換だ。正式に「建て替え」から「再生」にかじを切った7年。「築80年」を目標に快適な住環境づくりを目指す、管理組合の新たな挑戦が始まった。

住環境も 向う上

11億円かけ大規模修繕

以前の長期修繕計画(長計)には、こうした大規模修繕は盛り込まれていなかった。戸車の交換とか、その程度。それでも全体の工事費は2億円近く掛かる計算でした。東日本大震災で復旧に数千万円の費用を要した。玄関扉の交換も、東日本大震災が影響して



竣工は12月下旬の予定だ

9月10日には、住管 今回の工事に至るまで、説明後の現場見学センター主催で工事見学の経緯を説明する一では、「GRAFI学会を実施した(写真、住管センターの酒法)によるサッシの取り付けや躯体補修の状況などを見て回った。



管理組合が10年以上になると解決まで時間がかかると、久保田さんは「当時の推考(建て替えが進められなかった)かえって一番心配しなかったという感じも、建て替えは、建て替えますね」と久保田さん。反対した方と裁判になることでした。裁判「もともと住環境に

目指す取り組みが注目。000年5月の建て替え決議は不成立に終わった。団地の場合、当時は建て替えが難しかった。4以上の賛成を得なければならぬとされ、全体では賛成が5分の4を上回っていたが、一部の棟で建て替えの賛成が5分の4に届かなかった。決議の結果を受け、後30年住み続ける、といった方向性を示した。上で「建て替えか修繕か」を区分所有者に尋ねるアンケートを行った。全体では「建て替え」を望む声が過半数を得て実施を決めた。

1968年入居。分譲は日本住宅公団。22年を迎えた90年、「建て替え問題検討委員会」を発足。全員「法定建て替え」に賛成した。目標は「築00年」。

取り組みで注目

000年5月の建て替え決議は不成立に終わった。団地の場合、当時は建て替えが難しかった。4以上の賛成を得なければならぬとされ、全体では賛成が5分の4を上回っていたが、一部の棟で建て替えの賛成が5分の4に届かなかった。決議の結果を受け、後30年住み続ける、といった方向性を示した。上で「建て替えか修繕か」を区分所有者に尋ねるアンケートを行った。全体では「建て替え」を望む声が過半数を得て実施を決めた。

は恵まれている。メンがいないのだけは困ります。テナスをしっかりと確保し、それ以外不満地再生に取り組んでいけば、エレベーターはないです。今後よく考えた。