

新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2011年の年頭にあたり
まずは、会員皆様・並びに
ご家族様のご健勝とご多幸を
心から御祈り申し上げます。
「マンション再生について」

日本で初の鉄筋コンクリー
トの共同住宅が造られたの
は、大正5年(1916年)
三菱鉱業が長崎県高島町に社
宅として建築した建物が最初
といわれております。

一般住宅では、現東京都江
東区深川の古石場住宅の大正
12年(1923年)が最初
で、関東大震災後には、厚生
省の管轄下で財団法人同潤会
アパートが建てられるよう
なり、90年を越えるマンシ
ョンの歴史を経て、平成21年末
全国の分譲マンションの戸数

は、562万戸に達していま
す。その中で築30年を迎える
マンションは、全国で100
万戸に達し、経年劣化への合
理的、かつ確実な対応が求め
られています。

マンションに対する居住者
の意識は、現在「仮の住ま
い」から「終の住みか」へ
と、更に地球規模での環境志
向も相まって社会の流れもス
クラップ&ビルドから、改修
して住み続ける方向へと変化
しています。

今や国民の10人に一人が分
譲マンションに住み、その数
は、1400万人以上といわ
れています。

分譲マンションの老朽化対
策として、国が法的な根拠を
持つて政策として打ち出して
いるのは、建替しかありません。

マンションに入居して数年
経つと、個々のマンションで
は、住民同士の人間関係が生
まれ、住み慣れた環境でのコ
ミュニティが形成されてきて
いるのです。

又、建替は居住者の数年単
位の転居が必要であり、折角
培われたコミュニティの崩壊
も起きかねないですし、その
他、コストや住民の合意形成
をめぐり、深刻な対立を生む
懸念もあります。

マンションの建替は、一般
的なサラリーマンにとって、一
生に一度の大きな買い物であ
り、将来的に安心と安全を求
めた終の住みかでもあります。

多額な資金と深刻な住民対
立を生みだし、かつ、グローバ
ルな問題として世界的に検討
されている環境と省エネ時代
に逆行するもので、このまま
見過ごすわけにはいきません。

マンション再生の流れは、
平成14年のマンション建替円
滑化法の制定・区分所有法の
改正審議の時、建物の主要構
造躯体部分を残し、部分的に
改善・改良・設備の更新等を
行い、かつ長持ちさせ得るマ
ンション再生という手法の所
在を示唆した事をきっかけに
マンションの長寿命化や再生
に関する調査研究を促進する
とした付帯決議を採択し、法
案成立に至ったという経緯が

あります。

***全管連、マンション再生法
(仮称) 制定・要請書提出**

NPO埼玉ネットの加盟す
る全国マンション管理組合連
合会(全管連)は、昨年の4
月、国に対して「マンション
再生法(仮称) 制定を求める
要請書」を提出しました。

その内容は、従来の新規供
給や建替促進を中心とした政
策を転換し、住宅ストックの
長期使用促進を図るべきとい
うもので、「再生」をキーワ
ードに置いていますが建替は
前提としていません。

マンションは、築後30年を
過ぎると老朽化するといわれ
ており、政府は、永い間、建
替をその解決策として推進し
てきました。

全管連では、既存マンシ
ョンを適正に維持管理し、築後
100年程度は、住み続けら
れる事を目指し、その時代の
生活スタイルや社会的な求め
や必要に応じて再生を行い、
長寿命化を図ることが目的で
あると考えています。

その核たる主な基準は、(1)
長寿命化できるような適正な

維持保全(2)耐震性の確保(3)内
装や設備の更新で生活水準を
向上させる等があります。こ
うした基準をクリアするに
は、区分所有法等現行法の改
正を図る必要があります。再生技
術の開発、専門技術者及び事
業者を育成強化することも急
務であるとおもいます。

NPO埼玉ネットでは、昨
年11月28日、さいたま市文化
センターにおいて「マンシ
ョンは、何年持つか」につい
て、併設しているマン総研の
一級建築士によるパネルディ
スカッションを行いました。

マンションの長寿命化を図る
為には、個々のマンションに
応じた「長期修繕計画」が必
要である事は皆さん良くご存
じの事と思います。今回は、
マンション寿命をどう捉える
かに焦点を当て「管理組合が
考えるべき重要ポイントにつ
いて」実施致しました。

又、マンション再生メリッ
トは、永く住み続けて形成さ
れたコミュニティを失うこと
なく継続して培ってきた住環
境を毀損することなく住み続
けられる事にあると思います。