

「分譲マンションの政策に関する意見」	
氏名 穂山精吾(アキヤマ セイゴ)	
住所 京都市下京区松原通高倉東入る三洋ビル304	
所属 NPO法人全国マンション管理組合連合会 (部署名)会長	
電話番号 075-351-7421	
メールアドレス info@zenkanren.org	
ご意見の内容(該当する項目の右側空欄に 印をご記入ください)	
1分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策	
2分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策	
3老朽マンションの大規模改修・建替えのための方策	
(意見)	
<p>1. 高経年マンション等、建物の劣化が進むマンションに対して、建替えばかりすすめるのではなく、構造躯体を維持しながら改築や増築を行うことによって、形状の変化と効用の増大をはかり、もって居住性能の適正な回復または向上を進める「再生」を推進すべきである。</p> <p>2. 総務省統計で住宅数が世帯数を大きく上回る状況下で、住宅の数を増やす必然性はない。また、世界的な環境保護・省資源という流れの中で、日本政府は「CO<sub>2</sub>1990年比25%削減」という国際公約を掲げている。このような世界的潮流に照らしても、マンション「再生」は歴史的必然性を有している。</p> <p>3. 高齢者・障害者居住の視点からも、マンションの長寿命化をはかる「再生」を進めるべきである。</p> <p>4. 長い時間をかけて形成されてきたマンションのコミュニティを、居住者全員が参加できる条件が得やすい「再生」によって、持続可能な管理を目指すべきである。</p>	
(理由)	
<p>1. これまでのマンション政策は、「新規供給と建替え」を優先し、その上で「ストックの維持管理」を取り上げ、かつ「一定の水準以下のストック」は「建替えることで水準向上を図る」政策になっているといっても過言ではない。しかし、マンションでは、管理上必要な事項を全て区分所有者の合意によって、実行することになっているが、「建替え」に要する合意形成はきわめて難しいのが実情である。</p> <p>このような実情を考えれば、「建替え」の数少ない事業実績を求めるより、既存マンションの長寿命化を目指す「再生」の方が、現実的であり経済的効果も期待できる。</p> <p>2. 政権交代とともに打ち出された「コンクリートから人へ」、「CO<sub>2</sub>1990年比25%削減」を住宅政策で示そうとすれば、これまで一度も転換されなかった「住宅新規供給」の住宅政策を180度転換し、5000万戸以上ある「住宅ストックの長期使用促進」を図ることである。今日、既存住宅数は、すでに世帯数を大幅に上回っているのが現状である。さらに新たな住宅供給の政策を促進する時代ではない。「住宅ストックを長期使用」することで、「住宅の新規供給や建替えによるCO<sub>2</sub>排出」を民生レベルで大幅に抑制すべきである。</p> <p>3. 計画的な管理を実行しているマンションにおいては、「再生」は積立金で実施可能である。いっぽう「建替え」の場合は、これまでの事例からみても、積立金だけでまかなうのは無理である。高齢者や障害者の立場で考えれば、積立金でバリアフリー化が可能な「再生」を目指すことが現実的であり、社会的弱者の立場の人たちにとっても</p>	

参加可能な事業になり得る。

4. 居住空間、生活空間としてのマンションの価値を支える大きな要素は、コミュニティのありようである。良好なコミュニティは、決して一朝一夕に形成されるものではなく、長い年月をかけてゆっくりと醸成されていくものである。しかし、「建替え」のように、参加するかどうかを判断する場合に、経済的な条件が大きく左右するような事業の場合、コミュニティの問題は顧みられないことが多い。しかし、マンションにおいては、良好なコミュニティは、優れた居住空間、生活空間を生み出す重要な条件になっている。

これまでの「建替え」事業においては、コミュニティの崩壊につながる激しい住民対立が起こっている。このことは、優れた居住空間、生活空間の創造を目指すマンションにとっては、きわめて憂慮すべき問題である。これらの問題から、良好な住環境を目指すマンションにとっては、良好なコミュニティの形成と管理組合の高い運営能力を求められる「再生」がコミュニティの持続的な発展にとっても有益な方向である。