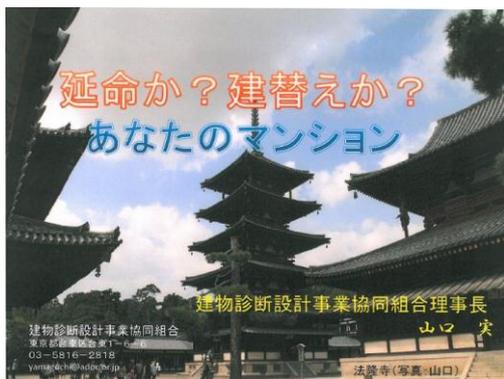


平成24年2月18日（土）午後2時から、すみだリバーサイドホール1階会議室にて、墨田区とすみだマンション管理組合ネットワーク共催による、第28回マンション管理セミナー&居住者交流会が開催された。池田会長の挨拶につづき、墨田区住宅課課長栗林行雄氏より挨拶。ひきつづき、「延命か？建替えか？あなたのマンション」と題して、建物診断設計事業協同組合理事長 山口実氏の講演が行われました。

## 第1部 講演（要旨）



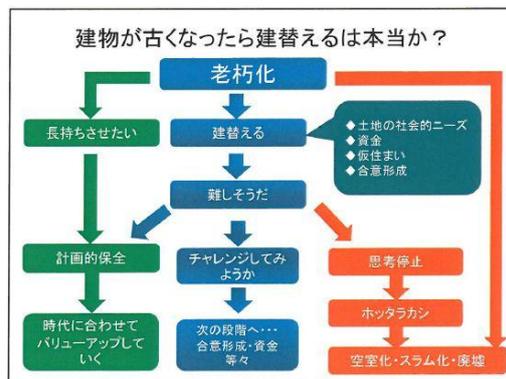
法隆寺は、ユネスコ世界文化遺産で、世界最古の木造建築物になっています。なっているのは、いつ建てられたかよくわからない。なぜ木造建築物なのに腐らないでもっているか、木は腐朽菌という微生物が繁殖しなければ腐りません。法隆寺は発生させない環境を保っているから腐らないでもっている。法隆寺や古い建物に行ったとき、ちょっと注意して見ると、しょっちゅう木を継ぎ足してメンテナンスをしているのがわかります。歴史に残るおおきなものだけでも、百年に一回ぐらいしています。とってもいい工法、材料で、素晴らしい大工が建築した、それはそのとおりなのですが、それをメンテナンスし続けることはもっと大事と法隆寺のひとが話しています。日本は仏教国でありながら、仏教がいじめられた時期が何度かあります。そんなときも、メンテナンスを続けていた、だから残っている。そこが凄い。

法隆寺は、ユネスコ世界文化遺産で、世界最古の木造建築物になっています。なっているのは、いつ建てられたかよくわからない。なぜ木造建築物なのに腐らないでもっているか、木は腐朽菌という微生物が繁殖しなければ腐りません。法隆寺は発生させない環境を保っているから腐らないでもっている。法隆寺や古い建物に行ったとき、ちょっと注意して見ると、しょっちゅう木を継ぎ足してメンテナンスをしているのがわかります。歴史に残るおおきなものだけでも、百年に一回ぐらいしています。とってもいい工法、材料で、素晴らしい大工が建築した、それはそのとおりなのですが、それをメンテナンスし続けることはもっと大事と法隆寺のひとが話しています。日本は仏教国でありながら、仏教がいじめられた時期が何度かあります。そんなときも、メンテナンスを続けていた、だから残っている。そこが凄い。

## 延命か、建替えか

マンションは老朽化します。そのとき、ほったらかしを決め込むか、建替えを考えるでしょうが、建替えができるマンションはわずかです。ほとんどのマンション

は、時代に合わせてバリエーションアップする、計画的保全をしっかりとやるしかありません。

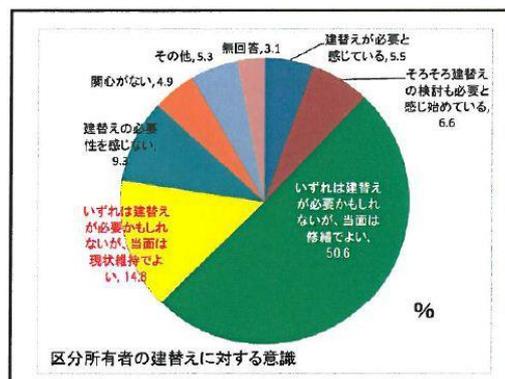


## 建替え

建替えに関するアンケート

築後30年を超えるマンション、または建替え相談のあった区分所有者の意識調査（内閣府・総務省・国交省 H20 調査 建替え円滑化法施行直後）

- いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい、50.6% いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい、14.8% これを合わせると 2/3 になります。
- 同じ調査で、管理面の不安は、建物の老朽化 76.8% 居住者の高齢化 73.3%（複数回答）
- 現在の問題は、給排水設備の劣化、水廻り





## 建替えが難しいのはなぜか

建築基準法、都市計画法で建物の建蔽率と容積率が定められています。問題は延べ床面積の土地の敷地に対する比率である容積率、この制限。さらに厳しいのは、前面道路巾による容積率の制限。他に「高さ制限」「斜線制限」「日影制限」等があり、複数の制限がある場合は、厳しい方が限度となります。建替えはこの限度に規制されます。



## 実際建替えを行ったマンションの数

(国土交通省調査資料)

H23.4.1 現在、全国で建替えが済んだマンションの数は、累積で159棟

(阪神淡路大震災で建替えした109棟を含めない)

159棟の内訳は、建替え円滑化法による46棟、円滑化法によらない113棟

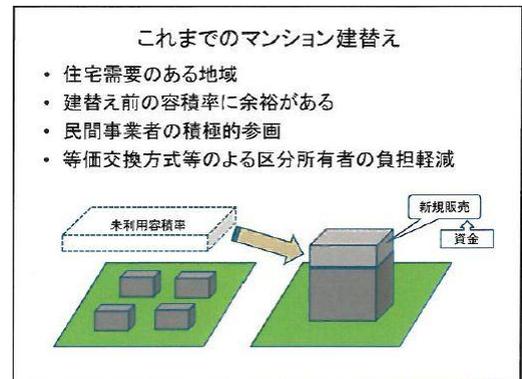
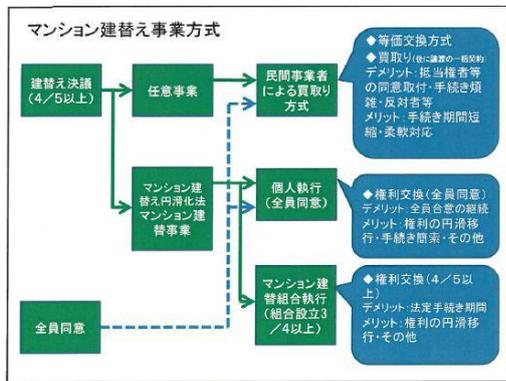
全国に分譲マンションの数は、正確に把握されていないが、約10万棟

建替えは、建物が古くなったから建替えるというより、その地域の住宅需要、土地のニーズによって建替えられます。軍艦島の建物はニーズがないから建替えはしない。

建替えマンションのほとんどは容積率に余裕があるマンションです。団地が多く、古い同潤会の建物のように余裕があって都心にある建物は建替えしやすい。増えた戸数は新規に販売するから、デベロッパーが参画してきます。

## マンション建替えの事業方式

問題は、合意形成をどうとるか。これまで実施さ



れたマンションの建替えは、ほとんど開発事業者・デベロッパーの参画と民間事業者による買取り方式で行われています。このことは、事業者にメリットがなければ建替えは進まないことを意味します。また、ほとんどの建替えは、建替え前より後の方が戸数が多くなっています。この

増えた戸数を売却して事業資金に当て、区分所有者の負担を少なくして、合意形成をとりやすくしています。

・建替え決議 (4/5以上) は区分所有法、全員同意は民法。

既存不適格建築物は、建築時には適法だったが、その後の法令の改正や都市計画の変更で、現行法に不適格な部分が発生してしまった建築物。違法建築ではない。1981年の耐震基準改正が代表的な例で、旧耐震の建物は既存不適格建築物です。既存不適格マンションを建替える場合は、住戸を減らすか1戸当たりの床面積を減らす必要があります。そのときの費用は、デベロッパーはメリットがないから参画しないでしょうから、区分所有者の負担となります。容積率に余裕がない旧耐震の建物の建替えは、まず、「ムリ」と冷たい答えしか出ません。



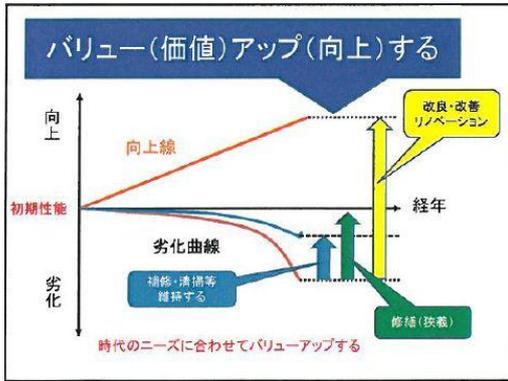
# 計画的保全

## 劣化

普段いうのは、錆びやひび割れのように、目に見える物理的劣化。問題なのは、社会的、相対的劣化で、他のものに比べて壊れていないが陳腐化して古臭くなる。これが建物の価値を下げます。例えば経年したエアコンや車、壊れていないが電気やガソリンを余計に消費します。住んでいるひとがなかなか気付かない機能的、経済的、相対的劣化が問題です。

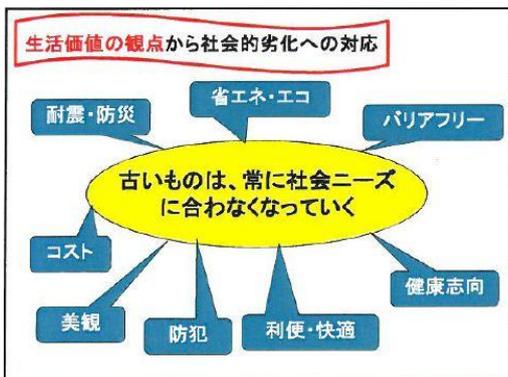
## 保全

維持保全（事後保全）、予防保全、改良保全があります。維持保全は、壊れたから、壊れそうだから直す。予防保全は、定期的に、計画的に修繕する計画修繕、大規模修繕、壊れていなくてもする場合があります。改良保全は、単なる予防でなく、社会のニーズに合わせてバリューアップする、新築に対抗できる改修のことです。



## 価値

資産価値を上げるため大規模修繕をするとよくいわれます。価値には、中古で売却するときの「交換価値」「資産価値」と、暮らしているひとの日常的な「使用価値」「生活価値」があります。資産価値は大事ですが、もっと暮らしている人にとって、暮らしやすいマンションを作り上げていく（使用価値の向上）、その結果として売る際に売買価格



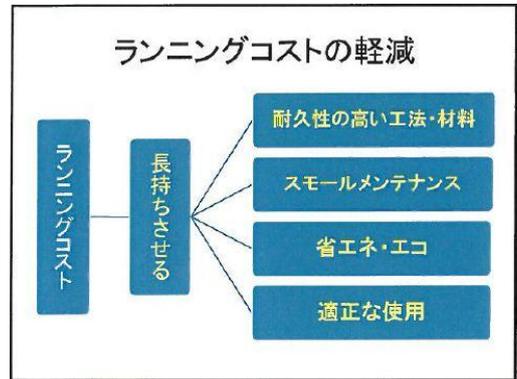
(交換価値) が上がるような視点で大規模修繕を進めていこうというのが、マンションのバリューアップに関する講師山口氏の見解です。



30年前の設計コンセプトに、いまどきの省エネ、バリアフリー、健康志向、コストなどはありません。

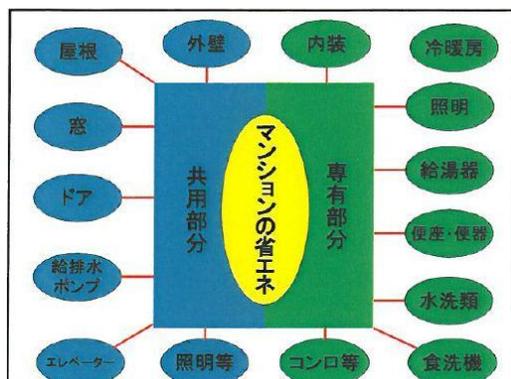
大規模修繕はこれらを考えて進めることです。安全性の向上、快適性の向上、コストの軽減を、能動的に運営して進化を図ることが管理組合に求められます。

ランニングコストの軽減を考えて大規模修繕をする。例えば、塗料や配管、どのレベルを選ぶか、工事費のほとんどは人件費、材料は高級なものほどサイクルが伸びます。インシヤルコストで考え



ると往々にして失敗します。それから、メンテナンスはしないわけではないが、できるならたびたびしないですます方がいい。しょっちゅう詰まる配管はさっさと直して、清掃しやすいようにしておく（スモールメンテナンス）。





断熱、防犯、耐震、遮音等の目的で、窓ガラスや玄関扉を替える。これらは共用部分とされ管理組合が行うが、細則に定めれば、区分所有者もできます（標準管理規約22条）。専有部分と共用部分の境の決めは、登記法に専有部分を登記するには六面で囲まれていなければならないと規定されているから。生活価値を向上するように、自分たちの生活の目線で規約を見直すといいでしょう。

- ・古いマンションほど改善が求められる
- ・古いマンションほど規約が窮屈で暮らしにくい
- ・新しいマンションライフのために規約を積極的に改正（改善）する
- ・少なくとも、くだらない原理主義で居住者の暮らし向上を阻害しない
- ・生活価値向上の視点を！

## まとめ

マンションが、地域となんかやる、地域とどうやるかを考える。それによって、マンションの生活価値が向上し、資産価値が上がる場合があります。墨田区にも、墨田区のありようのようなものがあるのでは？ これからは地域との係わりが大事になります。

計画的保全を怠らないように。あるバブルのときに建てられた団地、ボロボロになっている。誰かに言われたのでしょ、「いずれ建替えるのだから修繕は無駄」「いずれ価値がなくなるからなにもしないでいいんだよ」。建替えまで何十年もかかります。その間修繕をしない？ 建替えの話題がでたとき、決して思考停止で決めることだけはしないように。

## 第2部 交流会

講師・山口様に参加して頂き、話題は多岐に渡りました。容積率、合意形成の質問もありました。また、参加された方々が、それぞれのマンションが、被災に備え、管理組合と住人が、どのようなものを、どのように備蓄しているか報告し、語り合いました。

### ★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合  
 [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者  
 区内在住・在勤のマンション管理関係者  
 [会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円  
 [口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226  
 すみだマンション管理組合ネットワーク  
 会長 池田 章  
 [入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215  
 会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

### 投稿 歓迎！！

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。  
 広報担当より

### 編集後記

春爛漫の四月、いよいよ来月にはスカイツリーもオープン、世の中も大いに盛り上がってきています。この勢いのように、地元も、墨田区としても、またすみネットとしても、昇竜のごとく、上昇気流にのりたいですね。

メール [Jimukyoku@suminet.org](mailto:Jimukyoku@suminet.org)  
 FAX 03-5608-6409

### 理事会などの予定

- 午後6時 ～ 午後8時  
 4月11日（水） 業平三丁目集会所  
 5月9日（水） 業平三丁目集会所  
 5月26日（土） 第9回通常総会  
 13:00 リバーサイド 1階会議室  
 6月13日（水） 業平三丁目集会所