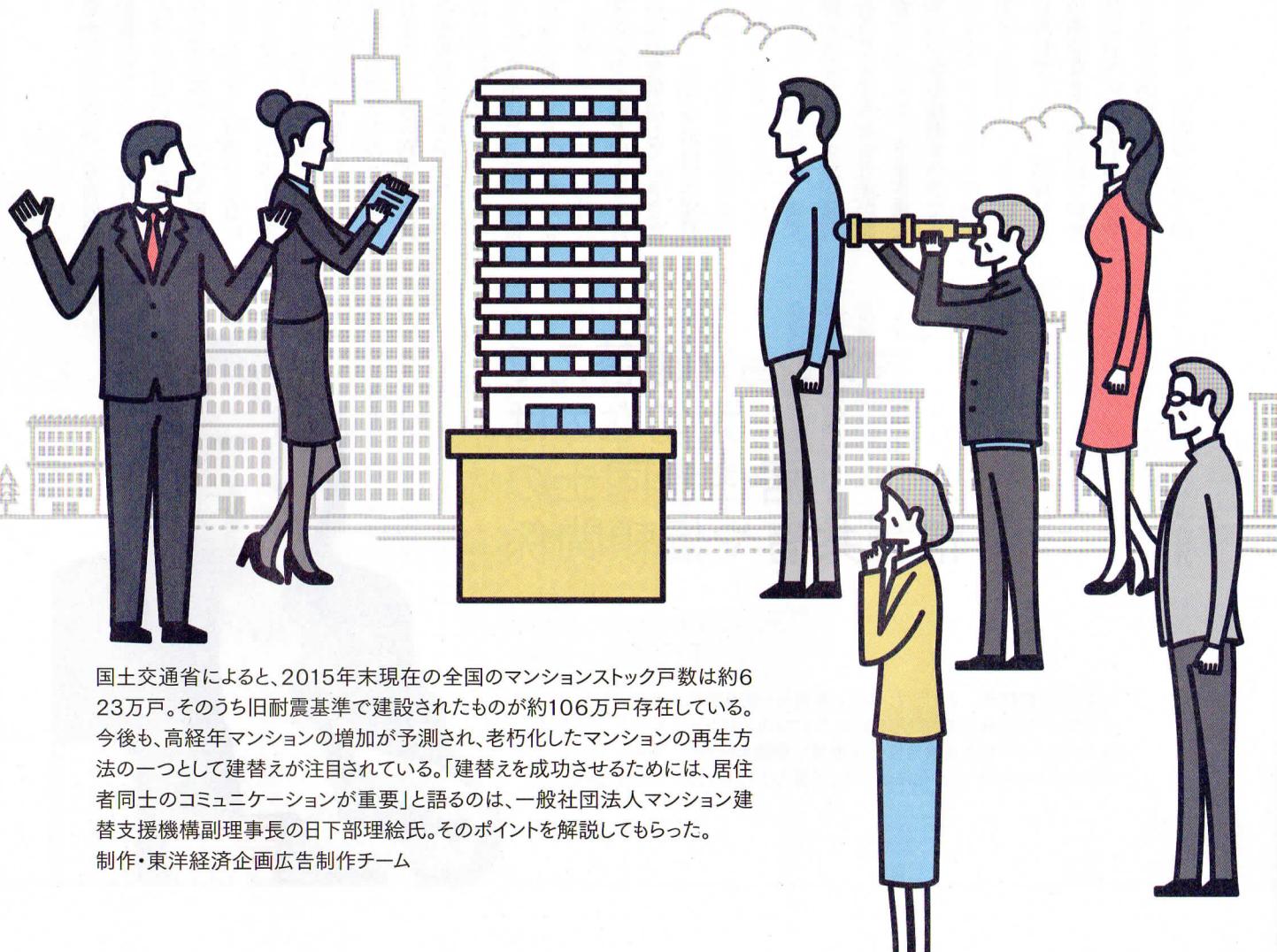
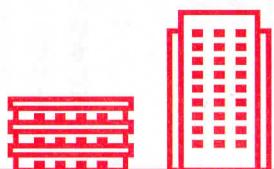


安心して暮らし続けるために 需要高まる **マンション建替え** とは



国土交通省によると、2015年末現在の全国のマンションストック戸数は約623万戸。そのうち旧耐震基準で建設されたものが約106万戸存在している。今後も、高経年マンションの増加が予測され、老朽化したマンションの再生方法の一つとして建替えが注目されている。「建替えを成功させるためには、居住者同士のコミュニケーションが重要」と語るのは、一般社団法人マンション建替支援機構副理事長の日下部理絵氏。そのポイントを解説してもらった。

制作・東洋経済企画広告制作チーム

安心して暮らし続けるために 需要高まる マンション建替え とは



に重要なのは企業姿勢です。新築の分譲マンションなら、相手はいわば箱、すなわちハードです。法令を遵守していいものをつくればいいのですが、マンション建替えの場合、相手は人で、一人ひとりの居住者がいて、それぞれの生活があります。職

ニンサルタント マンション管
理会社などの専門家に相談する
といいでしよう。

題は抜本的な解決策はありません。ただ、10年前後で大規模修繕を計画しているマンションがほとんどだと思います。中には、大規模修繕と耐震化の費用を計算すると、建替える費用とさほど変わらないというマンションもあります。前述したように、解法はAかBかではなく、いくつもあること、また折衷案などもあることを考慮すべきです。

必要な資金について、自治体の補助金や助成金などが利用できる場合があります。また、融資

は、一いとも制度融資のほか、親子ローンなどもあります。自分たちのマンションがどのようなものを利用できるのか調べておきましょう。

業も年齢もタイプスタイルも異なるさまざまなものたちの気持ちまで配慮しなければ、なかなか合意形成には至りませんし、建替えも成功しません。このあなたに配慮してくれるパートナー選びが大切です。

きる人は少ないでしょう。大切なのは居住者同士の情報共有や信頼関係です。そのためには、日ごろから、顔の見えるコミュニケーションを積み重ねていくことが大切です。「こんなにちは、お元気ですか」とあいさつしたりできる関係から、管理組合の総会への出席など、自分たちのマンションに関心を持つ動きが生まれてきます。まずは自分たちのマンションの巡回や許可を行って比較をするといったこともいいですね。「みんなで一緒に考える」風土をつくることが大切です。

日下部 さまざまな要因があります。たとえば資金的な問題です。管理組合や区分所有者の手持ちの資金が少なかつたり、住宅ローンの残債がある人が多かつたりすると、事業が進みにくいいものです。また、高齢者は年金暮らしや仮住居の不安などもあり「このままでいい」という声になりがちです。円滑化法の制定により「合意形成が円滑になり、建替えがしやすくなる」と言われたことがありました。このような条件のよいマンションは、都心の一等地にあるようなごく一部のものに限られます。さらに、これらの建替えもほぼ一巡したと考えられます。

——これから建替えを検討するマンションにとっては、楽観はいきませんが、どうぞお聞かせください。

行の法令に適合していない「既存不適格」のものも少なくありません。建替えると床面積が減少することも多く議論が進みません。また耐震性能が不足している心配がある場合、耐震診断をしないといったように、対応を先送りしがちです。しかし、古くなつた建物を放置するとさまざまな問題が生じます。たとえば、空き部屋が多くなり「スマラム化」します。また耐震性能が不足している建物の場合は、命にかかわることにつながります。放置せず、課題の見直しに取り組むことが大切です。

もあります。各種の判定や耐震診断なども行うべきですが、それ以前に、区分所有者や居住者が感じている不満や問題、今後の意向などをヒアリングする上にします。その上で、自分たちのマンションにどのような対策を行うかを検討していきますが、ここで大切なのは、「建替えか否か」という「二者択一」にないことです。たとえば、耐震性能が不足している場合、まずは改修と考えがちですが、建替えを行ふことでも耐震性能の課題を解決できます。さまざまなお題の中から検討すべきですといつても、マンションの建替えを何度も経験しているという人はいないでしょう。法律や規制、補助金などの情報についても管理組合や区分所有者だけではなく収集するのは限界があります。

マンション建替えで 大切なのは 居住者同士の 情報共有や信頼関係

一般社団法人
マンション建替支援機構 副理事長
日下部 理絵

—「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(マンション建替え円滑化法)が2002年12月に施行され、14年2月には改正マニション建替

そうは言つても、建物の老朽化は毎年進んでいくことになります。

長期修繕計画の内容、建物の現況を把握します。ここで注意しなければならないのは、建物の老朽化は築年数だけでは判断できまい、ここです。外観がきれ

A woman with long dark hair, wearing a black blazer over a white top, stands next to two red decorative boxes. The boxes have a grid pattern and are positioned on either side of her.