

シンポジウム

「マンション再生に係る技術的課題」

平成24年7月6日

<コメント>

団地の再生手法について

国土交通省

国土技術政策総合研究所

長谷川 洋

団地型マンションの再生

1. ハードとしての建物の修繕や改修の必要性

(1) 1棟型マンションと共通の修繕・改修の計画的実施

(2) 団地としての総合的な性能向上の改修

①耐震性能の総合的改善

②バリアフリー性能の総合的改善

③防犯（セキュリティー）性能の総合的改善

④省エネ性能の総合的改善

⑤情報通信性能の総合的改善

⑥建物生活空間の総合的改善

（2戸1改修、減築、住戸→介護・コミュニティ施設への改修等）

⑦屋外環境の総合的改善

2. 団地を貴重な地域資源と位置づけた再生の必要性

- 地域の安心居住（介護・生活支援・見守り等）の拠点
- 地域の子育て拠点
- 地域の防災拠点
- 地域の環境拠点 等

⇒ ハードに加え、**ソフトを一体化させた再生が重要**

<課題>

- ①制度の問題：区分所有法の改正の可能性？
都市再開発事業（郊外型）として実施するための
「団地再生事業法」の創設
- ②人の問題：担い手は誰か？
管理組合、団地住民の有志、NPOや民間等
- ③資金の問題：区分所有者の自己負担だけによる再生は限界
ファンド化など、周辺地域住民等の資金の活用等

⇒ **団地を地域貢献型に再生する手法の構築が必要**
団地再生を支える「制度」「人」「資金」の仕組み

事例1：NPOによる介護予防サービスの導入

<団地>

- 首都圏郊外の中高層の大規模分譲団地（昭和47年入居開始）
- 23棟、2,270戸
- 少子高齢化の進行（現在、ピーク時人口1万人の約2/3以下に減少）



活用している住戸

健康体操の様子

<NPOの設立と活動>

- 当該団地は、もともと住民の福祉活動が盛んな団地。
- 地域の子育て活動や高齢者等への給食サービス活動をしている団体から、「気軽にふらっと立ち寄れる地域のサロン（談話室）」立ち上げの打診。
- 平成7年に、団地内の様々な活動住民で、NPO法人を設立。
- 団地内の住戸を取得して拠点とし、介護予防やコミュニティ活動を展開。**
 - 健康体操（介護予防体操）、昼食会、歌声喫茶、パソコン教室、囲碁、ビデオ鑑賞会、健康マーじゃん、カルチャーサロン 等

事例2：施設跡地を活用した自治会館の整備

<団地>

- 首都圏郊外の中層分譲団地（昭和53年入居開始）13棟、400戸

<団地内にコミュニティ活動の拠点となる自治会館の整備>

- 地区の下水道完備により団地内にあった汚水処理場が不要となったため、汚水処理場を駐車場に変更し、隣接して自治会館を新たに整備。
- 団地の共有地に、管理組合の修繕積立金と市の補助により建設の予定であったが、市の補助は自治会が対象のため、自治会が建築主となり、管理組合が自治会に工事費を贈与する形で事業を実施。
- サークル活動ができる多目的の集会室、ラウンジ、料理教室やふれあい喫茶ができる調理室、身障者対応の便所、管理事務所で構成。
- 結果的に、地域の様々なコミュニティ活動や、地区の祭りの際の拠点等として活用されている。



- (左) 従前の汚水処理場
(右) 汚水処理場を駐車場に変更し、隣接して（元駐車場の一部に）新たに整備した自治会館（コミュニティ施設）

シンポジウム

「マンション再生に係る技術的課題」

平成24年7月6日

<コメント>

マンションの改修や再生の促進に向けて

「長期マネジメント計画」を持つことが
必要

国土交通省

国土技術政策総合研究所

長谷川 洋

マンションの改修の普及に向けた課題

1. 改修に係る技術情報やコスト情報の普及
2. 改修の効果についての普及
3. 計画的な準備の問題
 - 突然に発意が起こっては、費用面で合意が進みにくい
(修繕積立金の問題)
 - 大規模な改修は建替えとの費用対効果の比較で、合意が進みにくい
 - 居住性に係る水準について
4. その他
 - ①建築基準法上の既存不適格の遡及適用の問題
 - ②区分所有法等の私法、事業法上の制約の問題

長期修繕計画の有効性と限界

＜マンション管理における長期修繕計画の有効性＞

- 従来のマンション管理の標準：管理規約による組合運営ルールの確立と長期修繕計画の作成及びこれに基づく修繕積立金の積立。
- 長期修繕計画は、修繕費用の積立を通じて、計画的な修繕工事を行うことには有効に機能。

＜マンションマネジメントにおける長期修繕計画の課題＞

- 原状回復を基本とした資金積立計画で、時代変化や社会ニーズの変化に対応した柔軟なマネジメントを計画するものではない。
- マネジメントに係る方針や情報の共有が不十分である。
- このため、改修や再生といった大規模工事に必要な資金を計画的に準備し、適正な合意を促す計画にはなっていない。

長期マネジメント計画の提案

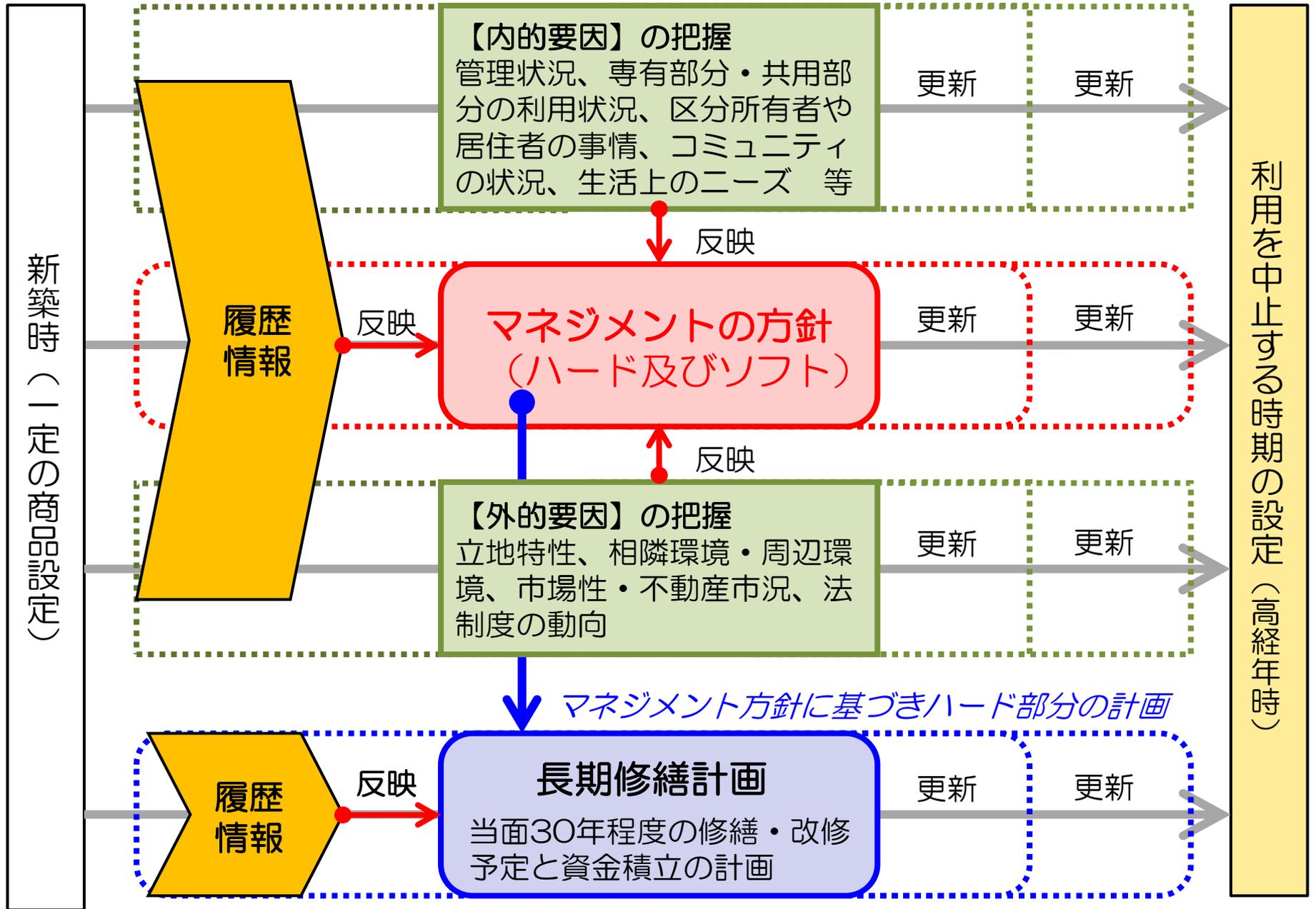
＜長期マネジメント計画の基本的性格＞

- マネジメントに係るハード面及びソフト面での課題を発見し、マネジメントの方針を設定し、区分所有者がゆるやかに共有するための計画。
- 長期修繕計画の上位計画（マスタープラン）として機能

＜長期マネジメント計画の機能＞

- ① マネジメントに係る条件や課題を発見・把握する
- ② マネジメントの方針や方向性等を示す
 - ・ 確保すべき物的水準、生活環境の水準、資金確保の水準等
- ③ 住宅履歴情報を適切に蓄積・活用する
- ④ ハード面での取組み（将来必要な改修・再生等）を予定
- ⑤ ソフト面での課題に対応した取組みを予定
- ⑥ 現マンションの利用中止時期をゆるやかに予定（高経年時）

<長期マネジメント計画に基づく長期修繕計画策定の概念>



マネジメント的視点を持った計画策定の実例

<計画諸元>

- 首都圏郊外の中層の大規模分譲団地（昭和43年入居開始）
- 40棟、1,530戸。敷地は全体共有。一団地認定（建基法86条）
- 住戸面積：45～52㎡ 3DKが中心



緑は豊富であるが、高齢化が進み団地内商店街も空き店舗が目立つ

<内的要因>（H22年12月現在）

- 世帯主の2/3が65歳以上、全居住者の1/3が65歳以上
- 平均世帯人員は2.1人。典型は「高齢夫婦のみ世帯」
- 空き家が198戸。うち110戸は社宅棟が空き家化。

<外的要因>

- 東京都心まで約90分。最寄り鉄道駅までバスで10分程度
- 大規模商業施設は車で10～15分程度、総合病院は車で5分程度
- 中古価格400～800万程度で流通。家賃相場は5万円程度
- 最近10年は周辺のマンション開発なし。

■マネジメントの動き

○昭和55～56年（築12年～13年目） 第1回目の大規模塗装工事

- ・ 工事内容に必要な修繕積立金が不足
 - ・ 各戸から40万円を一時金として徴収 →未払いによる訴訟が発生。
- ⇒ 長期的視点をマネジメントの計画の必要性を痛感

○昭和58年（築15年目） 45年の計画期間の長期修繕計画を作成

- ・ 建替え時期を築60年目に仮設定し、それまでの長期修繕計画を作成
- ⇒ 少なくとも築60年目までは使い続けていく
- 長く住み続けるために、必要な改修を積極的に実施する方針
（積立金を段階的に値上げし、現在は15,700～18,700円/月）

<実施した改修>

- ・ 外壁の塗装を剥がし躯体補修、外装材の更新
- ・ 玄関ドアの更新（省エネ・防犯・美観）、全ての金具類の更新
- ・ 給排水管の更生・更新、電気容量の増量、共聴設備
- ・ 団地屋外環境（バリアフリー化、庭園・公園整備、緑化）等

○平成16年（築36年目） 築後80年目までの長期修繕計画を作成

- ・ 建替え時期を築80年目に延伸し、それまでの長期修繕計画に更新
（建物の状態、高齢化・経済状況・市場性からみて現時点で困難）
- ⇒ 少子高齢化を踏まえ、安心して住み続けられる団地づくりの方針
- ・ 空き家の社宅棟を活用した高齢者住宅の導入、空き駐車場の有効活用
 - ・ 子育て世帯が定住できるよう2戸1改修のルール化、屋外環境整備 等