

オピニオン opinion

今月の火曜日は... 第1週 海境 ニッポン 第2週 現代史探検 第3週 海境 ニッポン 第5週 論説委員が行く ※第4週は休みました

論説委員が行く 今回は 今沢 真



いまざわ・まこと 1983年入社。静岡支局、東京経済部などを経て現職。税・財政など経済分野を担当。東京都小金井市の築19年のマンションに住む。54歳。

「マンション再生」 長寿命化 建て替え どう選択

マンションを購入し20年、30年はあるという間になってしまっ。古くなってきた建物をどうすればいいか。対応策を探るため、まず長寿命化に取り組み大規模団地を訪れた。



①全国マンション管理組合連合会の山本育三会長(左)が暮らす団地の前で取材する筆者 ②中高層棟が建ち並ぶ横浜若葉台団地。いずれも横浜市旭区で2日



「決議後に家族と話し合っ... 等価交換に応じること... 住民は振り返る。一方、事業を進めた元管理組合役員は、「高齢者が多いのにエレベーターがな... 2年。待ち遠しい」と話す。... 団地は878戸の「桜上水カ... 「ダンス」生まれ変わる。戻... のは約360戸。分譲される... 500戸余りに新たな住民が入... 居する。

人が暮らす。イトーヨーカ堂な... どの商店街や小、中学校もある。... 81年に購入した山本さんは、... 大学で建築学を教え「マンシ... ン管理研究を専門とした。管理... 組合理事長や、団地内の管理組... 合14団体を束ねる若葉台住宅管... 理組合協議会の初代会長を務め... た。団地は高層棟が15年ごと... 中層棟は13年ごとに外壁塗装や... 鉄部改修など大修繕を行う。

だが、高層棟が多く、容積率に... 大きな余裕はない。若葉台住宅... 管理組合協議会は2007年に... 「100年マンション」を... 採択した。建物は長寿命化を図... る。住民の高齢化は避けられな... いが、子孫まで世代をつない... で暮らす街作りを目指す。

「団地の豊かな緑が失われる... のが残念だった」。反対票を投... 票で5分の4以上が賛成した。... 7棟すべてで3分の2以上賛... 成が約82%が賛成したが、3... 棟で3分の2に各1〜3票足り... なかった。住民への説明を重ね... 投票を繰り返して、09年9月の投... 票で全棟で3分の2以上にな... り、決議は可決された。

「高層化が進み、空き家が増... え、管理費が滞って管理組合が... 崩壊した物件が地方都市にどれ... ほど多いか」。松本さんはこの... 10年、群馬県内の分譲マンシ... ンを1件ずつ調査した。調べた... 229物件のうち、14件が半分... 以上空き家化していた。

「30年問題」の解決は困難だ... ション問題の解決は困難だ... 約1300戸にのぼるが、こ... れまで建て替えられたのは案... 積で約1800件(一万200... 0戸)に過ぎない。... 直下型地震の切迫性も指摘... されている。耐震化の推進を... 含めた対策が迫られている... (6月26日に掲載)

社説再録 老朽マンション 建て替え推進だけでは... 政府は急増する老朽マンシ... ンの建て替えを後押しす... るため、容積率緩和などの具... 体策を今年度中に決めること... を盛り込んだ規制改革実施計... 画を閣議決定した。... しかし、物件の条件がよほ... 建て替え推進だけでは老朽化マン...