

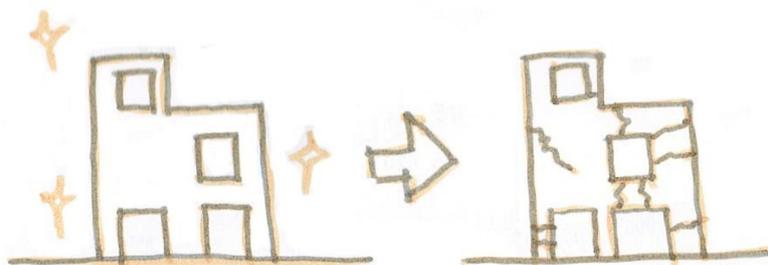
これからそれぞれのマンション再生手法についてみていきましょう。

■改修

築年数のたったマンションは何度か大規模修繕工事をしているでしょう。

建物にひびや劣化が増えてきても、修繕工事をすればきれいになります。

ただ表面がきれいになっても、ひびやコンクリートの劣化が消えたわけではありません。



改修工事をしてきれいになっても、実はひびはそのまま残っているのです。

鉄筋コンクリートの建物はコンクリートの硬さと鉄筋の粘り強さでもっています。

そしてコンクリートという材料は、時間とともに劣化していきます。

そしてコンクリートの劣化とともに鉄筋に錆が出はじめると、鉄筋コンクリートとしての強度が一気に落ちていきます。

そもそも旧耐震の建物は、設計の段階から今の建物と比べてコンクリートの硬さや鉄筋の太さ、本数が少なかったりするので、それがさらに劣化すると、とても弱い建物になっていしまいます。

いま東京などの都市ではそのような建物がとしを追うごとに増えてきて、今後さらに問題が大きくなりつつある状況です。

そのようなときに首都直下地震が起きたら、さらに被害が大きくなってしまいます。



耐震診断や耐震改修工事をするのは、自分たちのためだけでなく、街に住む人たちの安全を守るためでもあるのです。

■建替え

いちど別の場所に仮住まいをして、新しく建てたマンションに再び住むことを建替えといいます。

建替えて今よりも大きな建物ができると、余った部分をデベロッパーに売却することで建替え費用の負担を軽減することができます。

もし小さくなってしまふ場合は、隣接する土地所有者と共同で建替えることで大きなマンションを建てられる可能性があります。



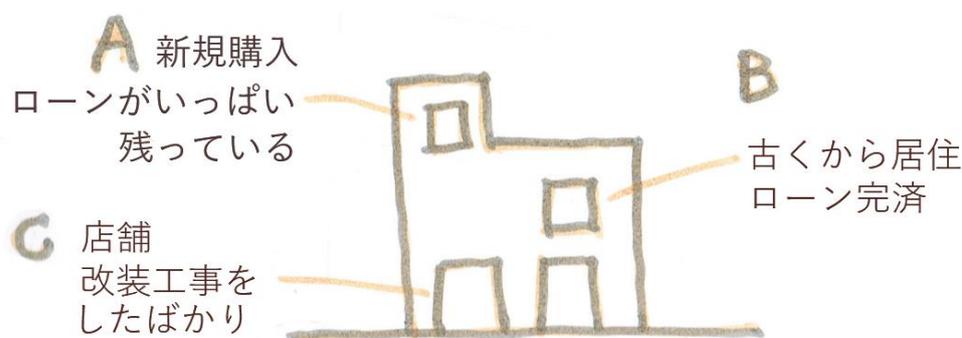
この手法を使うためには、大手のデベロッパーや、行政の後押しが必要です。
街や街区の安全や発展という視点の上での事業として考えていかななくてはなりません。

■敷地売却

耐震改修も建替えもなかなか進まない現状があり、行政が考えた制度が敷地売却です。
まだ実例は数件しかありません。

マンションとその敷地の権利を一括してデベロッパー等に売却して、区分所有者は分配金を受け取る制度です。

ただマンションのなかには古くから住んでいてローンの支払いも済んでいる人と、新しく購入してローンが何十年も残っている人が混在しているので、新しく購入した人にとっては不公平感があるかもしれません。



いちばん気になるのは分配金をはたしてどのくらいになるのかですが、デベロッパーがどのように立地を評価して、どのようは販売計画を立てるかによって大きく変わると思います。

ですから事前に敷地売却について考えるのが難しいということがあります。

なにか実例や、分配金算定のふんわりした出し方などがあればよいのですが。

マンション再生の手法についてみてきましたが、多くの権利関係や費用、人生計画などが交錯するためどれも一筋縄ではいきません。

ただ時間は確実に過ぎていきます。

東京都や渋谷区など行政はマンションの管理組合を後押しするため、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を設けて理事会などに派遣しています。

そのような制度を活用しながら、いろいろな意見がある関係者が一つの方向にむかってより良い生活をつづけられるようになればいいなと思います。

そして苦勞をかさねて再生がかなったその時から、新しいマンションの時間がはじまるのです。

みらいは明るい そう思ってひとつひとつ今すべきことをしていきたいと思います。

H マンション管理組合
理事長 石田 淳