

設 立 趣 旨 書

1. 既存建物保全の背景

1) 経済的側面

全国の分譲マンションストック戸数は2009年末には約562万戸、居住人口は1400万人に達し、これは国民の約11%に相当します。都市部に於ける割合はさらに高く、ビルについては正確な数の把握も困難な状態です。

建物は竣工直後から劣化が始まります。適切な修繕・改良により維持をしなければ、経年劣化や時代の流れにより陳腐化が始まり、スクラップ化します。

それを未然に防ぎ、資産価値を守るため、分譲マンションについては国土交通省から標準的な修繕周期が指針として示されていますが、それに則って修繕を重ねても竣工30年前後には多額の修繕費を要し、分譲建物であれば個人負担の増加となります。これは永住を前提とした場合、購入者の多くが収入減となる時期と重なります。

またビルや賃貸マンション等の事業用建物においては長期修繕計画自体、用意されていないのが現状です。

2) 環境的側面

2009年の鳩山首相の「CO₂ マイナス25%」発言、2011年3月11日の東日本大震災、東京電力福島第一原発事故と計画停電を経て、市民の環境への意識は高まっています。

しかしながら環境改善に貢献すると同時に所有者や利用者の利便性向上となる断熱や太陽光発電、EV車の導入等は新築建物と公共建築物及び戸建住宅だけで展開し、既存マンションや民間ビルへの導入は遅れた分野となっています。既存建物の棟数を考えると相対的には損失となります。しかし実際に導入を検討しても、前述の様な経済状況、補助金制度における温度差や社会支援の不足等、関心があっても自力で積極的に取組めるだけの背景が整っていない、管理組合や所有者からの支援要請は高まりつつあります。

その実現に向けた方策を示し、分譲マンションだけではなく地域ぐるみで環境保全策を推進することは、社会全体にとって有益な環境対策となります。例えばEV普及におけるインフラ整備を地域ぐるみで行うことは、設備提供者の費用負担の軽減につながることも想定できます。

3) 社会的側面

分譲マンション・あるいはビルの場合、地域の自治会に所属し、会費は納めているけど、交流をほとんど持たないといったケースがみられます。

前述したような経済的事情から放置状態となった上、管理さえ困難な高齢者ばかりの分譲建物、あるいは自身の所有財産でありながら関心をもたない「機能不全管理組合」が社会問題となってきました。これは単に所有者にとっての資産価値の低下に留まらず、防災・防犯・衛生上の問題を引き起こし、一般市民の生活の安全が損なわれることにつながります。

しかしそれがいずれの建物でも起こり得る問題であると認識している所有者・管理組合は多くはありません。

特に防災、防犯上の対策においては地域のコミュニティ形成は不可欠であり、所有者のみならず一般市民の利益と安全を守るために、マンション・ビルの所有者等に対して事前策を示すこと

が必要とされます。

また、国や地方自治体などの行政機関においても環境対策についての助成金制度があります。しかし例えば分譲マンションの場合、通常の大規模修繕工事の検討にかかる平均的期間は1年～1.5年を必要とするため、助成金制度活用の募集があっても、導入の検討に入る前に募集が終わってしまうケースも多く、実施状況や内容・対象者が不十分であるといった問題点が見られます。また20年以上経ったマンションの修繕費補助制度を用意している自治体もありますが、多くはありません。

環境保全に対する民間の意識は高まり、同時に経済情勢による修繕費に対する所有者等の不安が認められる現在、より一層の公的支援が求められます。

2. 主たる活動

上記課題を踏まえ、建物の環境配慮啓発事業及び維持保全に関する支援事業を行うことで社会に寄与します。それらのための啓発事業は一次的には建物所有者等に対する活動となりますが、ひいては資源を守り環境の保全を図る活動、市民の安全と利便性を守るまちづくりの推進を図る活動に繋がります。

具体的には勉強会やセミナーを通じて啓蒙活動を行い、コンサルティングによる支援事業を展開し、将来的には国・自治体・公的機関に対する提言活動も行っていく予定です。

3. 申請に至るまでの経緯

2009年に当会の前身である「ECO-ECO マンション再生研究会」を任意団体として設立し、マンション管理組合等上記提案を実践する一方、内部で勉強会を開催してきました。翌年には分譲マンション以外の建物に拡大した「ECO-ECO 建物再生推進協会」に名称変更し活動を継続してきました。

欧米の環境策は既に緩和から適応へ変わりつつあります。社会的に環境対策が求められていることは間違いのない事実です。私達の活動を通じて、建物所有者等の負担を軽減させ、建物修繕に環境策を取り入れた提案を行なうことはグローバルレベルでの適応策になると考えます。情報公開を通して透明性を高め、公平性を重視した活動をしていくため特定非営利活動法人を設立し、まちづくりの推進、環境の保全を図る団体としてより広く展開していこうとするものです。

2011年10月 3日

法人の名称 特定非営利活動法人 ECO-ECO 建物再生推進協会
設立代表者 五十嵐 一夫