

▶▶活動報告

01 ECO-ECOマンション再生研究会 発足式 2009年7月3日(金)

▶ 1. 発足式

2009年7月3日(金) 18:00より かながわ労働プラザ第7会議室に於いて、ECO-ECOマンション再生研究会発足式が開催されました。

趣旨に賛同し、参加表明をいただいた東京・神奈川・埼玉・千葉の26社が集まり、意義のある会にして行こうと第一歩を踏み出しました。

第一部は会長挨拶、設立趣旨の説明、今後の活動内容説明、各社挨拶、事務局の選任という形で進み、第二部は顔合わせとして重慶飯店に於いて懇親会が行なわれました。



▶ 2. 会長挨拶

株式会社 日生建築計画研究所
代表取締役 太田 政明

【全文】

本日はお暑い中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

縁がありまして、アーバン・スペース建築事務所の五十嵐さんと、このECO-ECOマンション再生研究会を立ち上げました。

多くの方々からご賛同をいただき、感謝いたします。いい会にして参りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

話が前後しましたが、私、日生建築計画研究所の代表をしております、太田と申します。横浜の長者町で43年間、建築設計をしております、主に横浜市・神奈川県などの公共建築物、また民間のマンションなどの設計に従事しております。

昨今、官庁関係も新築設計だけでなく、改修にも目を向けるようになってきています。私共も改修の設計にいっそう力を入れて行かなければならないとの考えにより、当会の企画に参加させていただきました。後ほど懇親会の中でいろいろな皆様とご挨拶させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします



▶ 3. 設立趣旨説明

アーバン・スペース建築事務所
代表 五十嵐 一夫



【概要】

◆分譲マンションの現状

分譲マンションのストックは545万戸、人口1400万人となり、総人口の11%がマンション居住者であること。

老朽化マンション再生の重要性。

竣工後20～30年目に大きな修繕工事が集中すること。

資金不足に悩まされる管理組合が多いこと。

◆スクラップ&ビルドの時代の終焉

昭和56年新耐震基準以前の戸数が146万戸あるのに対し、建替えが完了したものは129戸（平成20年10月時点）でしかないこと。

団地型以外の単棟型マンションにおいては建替えが非常に困難であること（既存と同等以上のスペースの確保はほぼ不可能）

経年と共に、設備面でも周囲との差が開き、グレードアップの必要性が高まるが、居住者も経年と共に収入が低下すること。

等々を踏まえ、余力があるうちに、環境・省エネ・高耐久性・耐震性・バリアフリー化等の対策を要する。

◆専門家による適切なアドバイスの必要性

建替えにおいてはディベロッパー等が、修繕・管理面では設計事務所・マンション管理士等のコンサルタント及び管理会社が管理組合の『共同事業者』としてアドバイスをする必要がある。特に管理会社は常にアンテナを張って、区分所有者の意見・要望を把握する必要があり、また修繕の提案をする等の重要な役割を負っている。

コンサルタント・管理会社共に専門家として、目先だけを見ているのではなく、将来のビジョンを持って管理組合と接する事が重要である。

◆改修業界の現状

大手設計事務所やゼネコンの参入が競争激化を呼び、廉価で粗悪な設計や工事を請負う会社が存在する中、他社との差別化が必要である。

省エネ・省コストに対する知識を高め、管理組合に適切なアドバイスを行うことは、管理や修繕に携わる専門家の責務であること。

将来の修繕を考慮しない新築設計事務所が多いこと。

新築専門の設計事務所に於いても差別化が必要であること。

以上のような考えから、来るべき老朽化に備え、資金を考えた長期修繕計画の検討・提案を目的として、発足に至りました。

また、ここで得たノウハウを新築設計に活かすというコンセプトも持ち合わせています。改修業界にとって画期的であると同時に、これが新築設計事務所の責務となれば、より社会貢献ができるものと思われます。

▶ 4. 今後の活動内容

株式会社 日生建築計画研究所
チーフプランナー 長谷川 浩司

【概要】

◆活動方針

エコロジーかつ省コストとなるような良質な改修方法の研究・検証を継続して行う。

将来性を考慮し、管理組合に有益な方法を提案して行くことを目的とする。また、そのノウハウを新築設計においても活用する。

◆具体的内容

メーカー等によるプレゼン、現場見学会、意見交換等。

◆社会アピール

HP・ブログを通し、研究内容、計画修繕及び資金計画の重要性、補助金制度等をアピール。



◆今後のスケジュール

奇数月月上旬に勉強会を開催。

第1回は9月9日とする。

◆参加費用

実費(1回1社500～1000円程度)とし、入会金・会費等は特に設けない。

プレゼンにおける資料作成費等は担当会社にて負担とする。

▶ 5. 懇親会

同日18:00より横浜中華街『重慶飯店』に於いて、発足式第二部となる懇親会が開かれました。第一部は各社代表1名の列席でしたが、第二部では40名以上が集まり、たいへんな盛況となりました。

『こんなに大勢の方々に集まっていただき、あらためて身が引き締まる思いです』との、太田会長の言葉が事務局全員の気持ちを現していました。

