

## サステナブル建築・環境形成に向けてのアクション ... 専門家集団・NPO 法人の設立

分譲マンションは、都心の典型的な居住形態として広く市民に受け入れられている。一方、今後既に建替え段階にあると思われる築後 30～50 年の老朽マンションが大量に発生すると予想され、社会問題化の萌芽を孕んでいる。老朽マンションの再生には、設備の更新、E V の設置、バリアフリー化への対応、新耐震基準以前のマンションの耐震性確保、さらに建替えの問題まで、解決を求められる範囲は多岐に亘る。行政は私有財産への関わりに限界があり、民間企業は営利活動のために限界がある。また、大量に存在する容積既存不適格建築を建替える場合は、現行容積率に適うように規模を縮小しなければならず、費用負担の発生と、転出者を前提としなければならない。こうしたことにより問題を先送りしスラム化など不良ストック化される恐れが非常に大きい。そこで老朽化マンションの再生・建替えを手掛かりにサステナブルな環境形成を目指し、修繕から街区再編まで住民と一緒に考えて考える専門家集団「NPO 法人マンション再生・建替・支援センター」を設立し活動を始めた。

この NPO 組織は次ぎの活動内容を持つことになった。

### 現場主義を軸とした活動

初期マンションの実状を捉えるために積極的に現地に出向き、当事者である区分所有者達に現行制度の内容についての説明や、そのマンションの持つ問題性を指摘し対応策を提案する。

### 地震罹災前の対応に向けて

阪神淡路大震災においても被害の大きかったピロティ形式の建築は外観を見るだけで大体わかる。罹災後の応急診断より、事前の耐震診断の方が重要と理解し、現地での目視診断の結果から意見を述べ、対策を提案する。

### 建替えによらない方法の選択肢を...スーパーリファイン

スーパーリファインとは、既存マンションの構造躯体を保持、改善しながら権利変換も含め付加価値化を図ったマンションの改良、蘇生であり、新たな選択肢として住民に提案する。

### 市民を交えた街区再編 都市計画の提案

初期マンション、特に既存不適格マンションが多く立地するところは、総合的な居住環境の再編が期待できる地区として捉え、そこに住む居住者、行政と一緒に公的スペースの充足を図りながら、街区の再編など都市計画的な提案を行う。

### 各関連専門分野との連携

サステナブルな居住環境の形成を図るために、環境共生、オープンビルディングシステムなど、多くの関連専門分野と連携して進めていく。