

平成 26 年度国土交通省補助事業報告① ～持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業～

平成 26 年度の国土交通省補助事業は昨年度と同じ「マンション管理適正化・再生推進事業」として同年 6 月 18 日募集開始 7 月 9 日応募締切という短期間で、以下の大きな 3 つのテーマで募集がありました。

- 1) 専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化に係る事業
- 2) 持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業
- 3) 老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備に係る事業

各部門の詳細は略しますが、私たちが応募した「持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業」部門の募集要項における事業の目的は「持続可能社会において、重要な社会的資産であるマンション等の既存共同住宅ストックについて、将来にわたって有効に活用されるものにするための改修等を促進する必要があります。」というものでした。私たちは、日頃から大規模改修工事や長期修繕計画における管理組合の技術支援の経験を活かして、この部門のうちの「建物等の性能向上に係る合意形成支援」のテーマで 2 つのマンションを対象に応募して採択されました。次号と 2 回に分けて事業の内容を報告します。

1. 持続可能型マンションづくり総合計画

これまでの取組み

コートハイツ伏見稲荷は 1981 年に分譲された、京都市内の民間分譲マンションの中では最も規模が大きい部類に属する 3 棟 646 戸のマンションです。築 34 年目のマンションは、これまでに 2 回の大規模改修工事を実施していますが、2 回目は築 31 年目の実施で一般的な周期よりやや長い設定です。大規模改修工事のほかにも設備や外構を含む修繕、改修工事を実施していますが、経年劣化や一般的な修繕周期による工事とは別に長期的な視点に立って様々な改修を実施してきました。特に築 20～30 年の間に、外部の鉄骨階段を亜鉛メッキ製のものにまるごと入替えたり、高架水槽をステンレス製に取替える、各戸玄関扉を取替えるなど、長期耐用と維持管理費の低減を意識した改修や、エントランスのバリアフリー化の改修を実施しています。築 31～35 年の間は、2 回目の大規模改修工事にあわせて 400 灯以上ある廊下の照明器具を LED に取替え、エレベーターを取替えて省エネルギー化に取り組んでいます。

一方、このマンションは規模が大きいため、電気の引込は電力会社の特別高圧（特高）電気室から複数のサブ電気室を経て供給しています。電力会社の特高電気室内の機器、変圧器の取替えを契機に、マンションの電気容量アップを計画し、3 年計画で、電力会社による特高設

備の取替えとサブ電気室までの幹線の取替え、サブ電気室の変圧器取替え、同配電盤と各共用幹線の取替え、各住戸内分電盤の取替えを行い、今後 30 年以上は電気設備に関する改修等の必要がない状態に整備しました。

そして東日本大震災以降、一斉放送設備の整備、井戸水の試掘、太陽光発電設備の設置計画など、災害に備える取組みを始めています。

持続可能型マンションづくり

このような、これまでの取組みをベースに「持続可能型マンションづくり計画」に発展させるのが、今回の事業の目的、内容です。大きなテーマは①省エネルギー化と再生エネルギーの活用と②被災後の生活維持計画で

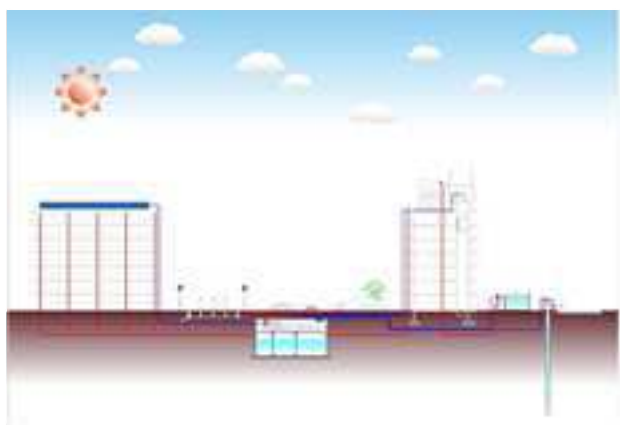


す。①ではこれまでの太陽光発電導入計画と井戸水の利用計画をすすめ、あわせて雨水利用を加えて平常時のエネルギー使用量とコストの削減、CO2排出の削減に貢献し、②の被災後の生活維持に再生可能エネルギーを活用する計画で、具体的な計画項目は以下のとおりです。

- ・太陽光発電一発電だけではなく、蓄電設備を設置し平常時の利用、停電時に利用するシステムの構築。
- ・井戸水一平常時は水路を經由して既存の池に流して快適な水辺空間を提供し、災害時は貯水タンク、濾過機を通して飲料用に供する。
- ・雨水の中水利用一使用されていない旧浄化槽の下層を雨水貯留槽として整備し、平常時は植樹散水に利用し、災害時は非常用トイレへの中水利用に供する。
- ・集会所と災害備蓄倉庫の整備一旧浄化槽の一部を災害備蓄倉庫として活用。現在の集会所を建替えて拡張し、災害時に要支援者の一時収容避難スペースに供する。
- ・サッシの省エネ改修や外壁外断熱の計画を検討し、さらなる省エネルギー化に取り組む。

なお、当初の計画ではカーシェアリングシステムの導入も視野に入れていました。しかし、アンケートの結果、若者の車離れが世間で言われる通り顕れるとともに高齢者のマイカーに対する執着は著しく、マンション住民が高齢化している現状ではカーシェアリングの導入は困難であることがわかり、計画の中に具体的には盛り込みませんでした。

これらの整備計画を長期修繕計画に盛り込み、あわせて被災後の生活維持マニュアル案を作成し、合意形成を図りながら、実際にすすめていく住民の体制づくりを模索しようというものです。



合意形成への取り組み

これらの計画を住民合意ですすめていく過程として、アンケートにより、住民の省エネルギーや再生エネルギー活用、災害時の対応などに関する意識調査を行いました。また、サッシの改修や外壁外断熱に先行して取り組んでいるマンションの見学、地球温暖化防止センターから講師を招いて省エネルギーの勉強会、京都大学の防災の先生を招いて災害と防災の勉強会などの学習活動、自らのマンション内の見学会などを開催して認識を深めました。

計画をまとめて住民全体に報告し、これをベースに後の管理組合総会のなかで、全体的な計画と、当面取り組むべき計画を活動方針として報告され、承認されました。

コミュニティづくりとともに

管理組合では、この事業の取り組みと並行して「暮らしやすいマンションの生活環境づくり」というテーマ設定でコミュニティづくりにも取り組んでいます。今回の事業のテーマである「持続可能なマンションづくり」は、省エネルギーや再生エネルギーの活用などのための施設整備だけでは実現しません。これらのハードの仕組みを活かし、安心して快適に暮らし続けていくためには良好なコミュニティは欠かせません。今後は、施設整備とコミュニティづくりの両面を連携させて取り組みをすすめ、建物や環境だけではなく人々の快適な生活を含めたマンションの持続可能性を追求していくことが望まれます。

築35年目のコトーハイツ伏見稲荷は、地下鉄十条および京阪伏見稲荷からそれぞれ徒歩10分以内の便利な場所にあり、住民の高齢化は進行していますが、小さい子供がいる世帯も少ないながら一緒に暮らしています。マンションが持続するためには空き家を増やさないことが必須です。便利な立地も活かして、今後も快適に住み続けられるマンション、次世代に住み継がれる持続可能なマンションづくりの取り組みが継続されることが期待され、私たちも支援していきたいと思えます。

(主任専門委員 大槻博司)