

## 分譲マンションの地域ネットワーク「(仮称) ルート16」の立ち上げについて

NPO法人 グリーンオフィスさやま

NPO法人 匠リニューアル技術支援協会

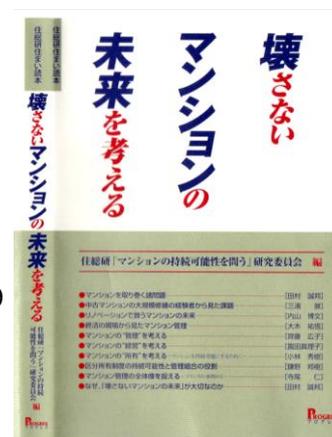
両法人の代表理事 毛塚 宏

本協会では設立以来、管理組合への支援活動に積極的に取り組んできました。その一環として本協会では2002年～2015年にかけて和光市が取り組む管理組合への支援活動に協力。その取り組みが市民主導による「分譲マンション(管理組合)の地域ネットワークづくり」に発展しました(詳細は別紙参照)。こうした取り組みを他の地域にも拡大していきたいと考えています。



その対象地域として今注目しているのは高経年マンションが集積する埼玉県西部地域です(※)。その背景として、この地域において本協会のメンバーが管理組合への支援活動を通じてマンションの保全状況の悪さが大変印象に残るとともに、マンションの将来に危機感すら感じてきたからです。

その一方、本協会に関連するメンバーが、長年、狭山市のSマンションにおいて長期修繕計画の立案、大規模修繕工事や屋上防水工事の施工などに関わるなかで設計品質や施工品質にこだわったマンションの長寿命化対策を積極的に支援し、大きな成果をあげてきました。その成果の一端は、最近発行された『壊さないマンションの未来を考える』(住総研・マンションの持続可能性を問う研究会編、(株)プログレス、2019年6月発行)の“マンション経営を考える”の中でも紹介されています。(詳細は別紙参照)



こうした西部地域での経験や実績もふまえて、埼玉県西部地域を対象に、分譲マンションの新たな地域ネットワークとして「(仮称: ルート16)」を立ち上げ、管理組合及び区分所有者相互の交流を促しつつ、マンションの長寿命化をめざした設計及び施工品質の向上さらには建物の保全という観点から点検・補修の重要性を喚起するとともに、マンションにおけるマネジメント力の向上を促す取組にも努めることにした次第です。

「(仮称: ルート16)」の発足主旨にご賛同いただき、多くの管理組合にご参加いただけたら幸いです。ご参加頂ける方は下記へご連絡下さればご案内を差し上げます。

※埼玉県西部地域におけるマンション・ストック(2018年1月現在)

川越市(263件、19,349戸)、所沢市(323件、22,822戸)、入間市(118件、11,301戸)、狭山市(98件、9,835戸)、鶴ヶ島市(63件、4,418戸)、飯能市(33件、1,805戸)、日高市(2件、97戸)、計900件、69,627戸

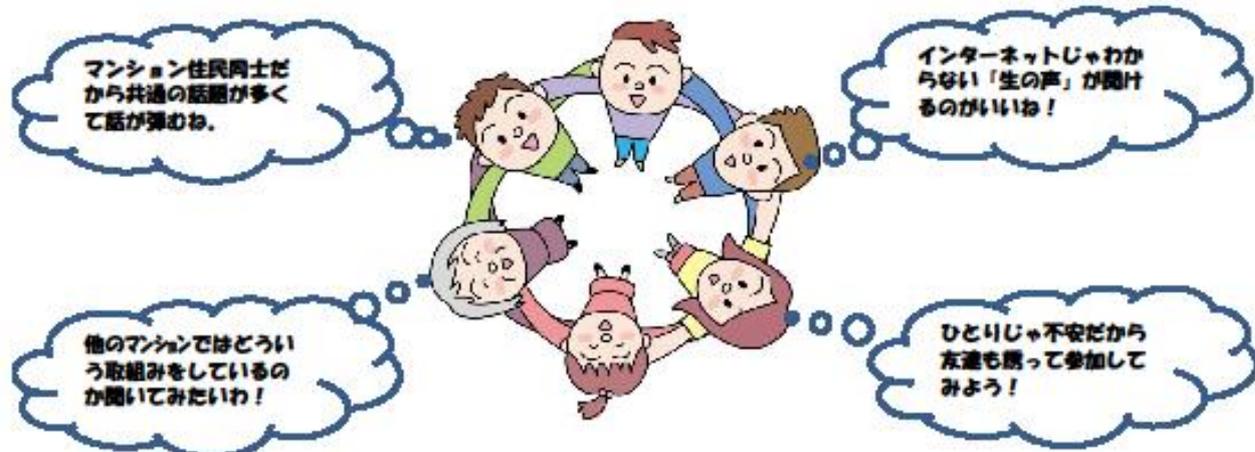
連絡先: NPO法人グリーンオフィスさやま・NPO法人匠リニューアル技術支援協会

代表理事: 毛塚宏(電話: 090-3962-3840、FAX: 03-5999-5561(匠苑))

Email: [momo.kezuka@nifty.com](mailto:momo.kezuka@nifty.com)

毎月1回開催を目標に交流の場がスタートします！  
マンション住民の方ならどなたでもOK！  
お気軽にご参加ください！！

# マンション問題 ネットワークサロン



## 会場

和光市中央公民館 講義室2(2階)  
住所:和光市中央1-7-27



駐車場が込み合うことが予想されますので公共交通機関をご利用ください。

## 日時

12/10(土)  
15:00~17:00

## 参加費無料

※飲み物等は各自ご用意ください

## 事前予約不要

※当日直接会場にお越しください

## 途中参加・途中退席OK！

＜お問い合わせ窓口＞

担当者:奈良

連絡先:090-6790-1518

主催：分譲マンション地域ネットワーク

共催：NPO法人匠リニューアル技術支援協会

後援：埼玉県、和光市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
(予定)

◆和光市案内掲載ホームページ

<http://www.city.wako.lg.jp/home/toshikiban/iutaku/iutaku/mansion/mansion-29.html>

## 「壊さないマンションの未来を考える」の概要

住総研「マンションの持続可能性を問う」研究委員会編

- マンションを取り巻く諸問題（田村誠邦）
- 中古マンションの大規模修繕工事の経験者から見た課題（三浦展）
- リノベーションで救うマンションの未来（内山博文）
- 終活の現場から見たマンションの管理（大木祐悟）
- マンションの“管理”を考える（齋藤広子）
- マンションの“経営”を考える（園田真理子）
- マンションの“所有”を考える（小林秀樹）
- 区分所有制度の持続可能性と管理組合の役割（鎌野邦樹）
- マンション管理の全体像を捉える（寺尾仁）
- 上で、「壊さないマンションの未来」が大切なのか（田村誠邦）

### <マンションの“経営”を考える>

- 1 マンションのライフサイクル
- 2 築後 40~50 年目の危機とマンションの“経営”
- 3 空き住戸の収益化の試み
- 4 マンションの“経営”事例
  - NKDハイツ
  - I 3団地
  - SSハイツ

### <SSハイツ（新狭山ハイツ）>

- 第 2 回目の大規模修繕工事後、“築 70 年以上住み続ける長寿命化路線”を明確化。
- 現在は大規模修繕工事の周期を 18 年に延長し、築 80 年住み続ける長期修繕計画（修繕積立金を値上げせずに）にもとづき共有財産を管理。この路線を具現化するために主要な修繕工事の実施にあたっては“工事の品質確保”を重視。
- 長寿命化路線を踏まえ、NPOが中心となり「新生ハイツ 35 年プラン」を作成。その後、県の補助金を活用して「地域課題解決型協働事業」、国交省の補助金を活用して「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（ブランディングプロジェクト）」、民間助成金を活用して「空き部屋バンクと空き部屋モデルルームによる団地魅力アッププロジェクト」を相次いで展開。
- SSハイツの一連の取組みは、マンションの“経営”そのもの。その特徴は、事業主体としてNPOが活動資金を外部から積極的に調達し、“素敵に加齢するまちづくり”を推進。壊さない路を着実に歩んでいる。