

NPO 法人住まいのホームドクター／設計者の会
460-0017 名古屋市中区松原 1-17-6 朝日軒ビル3階

HD ニュース

No. 51
2017. 8. 15

今後の予定／於：事務所会議室

8月29日(火)18:00～ 相談委員会
(研修会はありません)

9月7日(木)18:30～ 理事会

9月19日(火)18:00～ マンション・ビル大規模修繕
研究会

9月19日(火)19:00～ 研修会

マンション建設と街並みを考える

理事長 滝井幹夫

空き家・既存ストックの増加、少子化と人口減が確実と言われる中で、全国各地で相変わらずマンションや戸建住宅が新築されています。

名古屋圏に於いては、東京圏・関西圏と比較すると土地の割安感が言われ、県外業者の参入が目覚ましく、東京オリンピック、リニア新幹線開通、最近では10年後に開催が決まったアジア大会開催を見越したマンション、ホテルなどの開発熱が旺盛です。

特に目立つのは名古屋駅周辺と対抗軸の栄周辺、両者をつなぐ伏見などの都心部、副都心化を目指す金山周辺などを中心に、高い収益率が期待できる土地はどこもターゲットになります。

都心部への過度の集中にも懸念がありますが、特に問題視されなければならないのは、旧市街地の古くから街並みが形成された地域で、住いだけでなく、個人商店・事業所、医院、学習塾、寺社、広場などがあって、それらが混在することでヒューマンな地域コミュニティー・共同体が機能していました。そこに住む商店主・事業主などは地域の世話役を担う場合が多く、真に住民の役に立っているか否かの議論はありますが、伝統行事や地域防災などを担ってきました。

一方で、都市計画法に基づき用途地域制が導入され、古くからの街並みの多くが商業・近隣商業地域に指定されました。ところが多くの場合、用途地域の目的に反し、数十年が経過した今日、既存の商店・事業所は次々と廃業・倒産し新規店舗類は増えず、むしろ住居系の地域に変貌を遂げていますが、用途地域の変更はされず、容積率・高さ制限・日影規制などはマンション建設に有利となっています。マンション建設計画が明らかになると住民の反対運動が起こりますが、最終的には、建築基準法、条令を守っている以上は決め手

がなく、マンションは建ってしまい、既存の街並みが壊され、従前からの住民が次々と減り、地域共同体の機能低下に拍車がかかります。

空き家が増え、少子化が確実な今日「造れば売れるのか、借り手があるのか？」と不安が大きいのに、異常とも思われる本質はどこにあるのでしょうか？一部を除き企業の設備投資の低調が長引き、勤労者の実質所得が増えない中で、金融機関は超低金利にも関わらず「貸す」相手に苦心していますが、その最大の相手が、マンションなどの開発業者になっています。

資産運用に有利と言われたアパート経営者が既に破産し始めているように、実態経済と異なる建設投資は早晩矛盾が噴出するに違いありません。

その加担者にはなりたくないと思います。



マンション・ビル大規模修繕研究会 広報について

マンション・ビル大規模修繕研究会委員長 浅井洋樹

今回、マンション研究会ではマンション管理組合の方などの一般向けのチラシを作成いたしました。これは従来から用意されてきた会の案内を更新するものではなく、案内の前に、まず手に取っていただく目的で作成されたものです。

何故に広報書面を二重にしたかという、情報の受け入れプロセスとして⇒存在を認識する⇒詳細を理解する、の二段階であると考え、まずは認識の為の情報=「チラシ」を作成し配布すべきと考えたからです。よって今回のチラシは会の詳細な情報は極力少なくし、まずは「こんなことしている団体があるよ!」と理解してもらうものとなっています。

そもそも分譲マンションの維持管理に関しては、一般的には購入時からの管理会社へ委託して管理してもらう形式が多いのですが、仕事の内容が費用に見合わなくなったり、あるいは管理会社が倒産したりなど様々な事情により新たな維持管理をしてくれる組織の必要性が高まっています。

また、国の政策も後押ししてマンションリフォームなどの件数も増加していますが、いい加減な業者も多い為に管理規約を破って共用部や構造躯体を傷めるなどの不適切な工事も後を絶ちません。

そんな中で我々のように豊富な経験に基づいた適切なマンションの修繕計画立案やリフォーム工事の設計監理が行える団体は、上記の様なニーズに必ずマッチするはずです。

このチラシを会員や賛助会員が必要に応じて配布したり、地域のコミュニティセンターに置いたり、各種イベントで配布により、様々な形でマンション管理組合の方などに会の「存在を認識」してもらえ、可能性が広がれば、次の「詳細を理解」につながり、そして受注へとつながる可能性が向上すると考えています。

**分譲マンション管理組合様
賃貸マンションオーナー様
ビルオーナー様**

**マンションやビルの維持管理や大規模修繕、
リフォームなどにお困りではありませんか？**

「NPO法人 住まいのホームドクター/設計者の会」では長年建物の維持管理にまつわる様々な悩みを建築の専門家である一級建築士がサポートしてきました。

- 大規模修繕の見積もりが高いと思うが、どうすればよい?
- 賃貸マンションを建てたけど、管理会社が思った通りに動いてくれない
- ビルのリフォームを考えているが、リフォーム専門会社では心配
- マンション購入時の分譲会社が契約した管理会社を変えたい
- 自分の所有する建物が大地震で倒れないか心配
- 建物についてセカンドオピニオンとして相談したいが...

このような悩みを持つ皆様方に以下のような業務に対応して悩みを解決します。

- 建物の老朽化の調査
- マンション長期修繕計画の策定
- 一級建築士によるリフォームの設計・監理
- 経験豊富な工事業者を選定・紹介
- 分譲マンション住戸内のリフォーム対応

マンション・ビル等の維持管理についてどんなことでも是非相談ください!

「NPO法人 住まいのホームドクター/設計者の会」
事務局/名古屋市中区松原1-17-6 朝日軒ビル3F
http://www.sumaidoctor.or.jp/
TEL 052-684-4162
FAX 052-684-4164

既存住宅状況調査 技術者講習

インスペクター委員会 櫻井裕己

宅建業法の改正により、平成30年4月から「既存住宅状況調査」の売主へのあっせんが、宅地建物取引業者に義務付けられます。この調査ができるのは、建築士でかつ日本建築士連合会が行う既存住宅状況調査技術者講習を履修した者に限られますので、今後、不動産業者からの調査依頼が期待できます。

現時点で席に余裕ある東海三県の講習会場を記載

しますので、この機会に受講されることをおすすめします。

2017年11月13日(月) 三重県教育文化会館(津市)

2017年12月22日(金) 愛知建築士会会議室

(名古屋商工会議所ビル)

2018年02月26日(月) OKBふれあい会館(岐阜市)

詳しくは、各地域の建築士会へお尋ねください。

