

既存共同住宅ストックの再生に向けて（委員からいただいた分野横断的な指摘事項）

■気づき・動機づけ

- ・問題の重要さ・深刻さに気付いてもらうことが重要。
- ・改修を促進するためには、居住者への動機づけが必要。
- ・修繕・改修工事の費用対効果がわかるような情報提供が望ましい。
- ・光熱費の削減のみで省エネ改修の費用を説明するのは困難。健康の改善等他の効果も評価できないか。

■技術情報の提供

- ・技術総覧を公表することは重要な社会貢献。
- ・技術情報について適用条件、費用面も含めて提供できると良い。
- ・共同住宅を延命化するためには適切な補修が重要。
- ・管理会社から修繕工事を提案されても判断できずに困っている管理組合は多い。
- ・管理組合が建替えか改修か、また緊急性、重要性、優先順位を判断する際に参考となる情報が必要。
- ・改修技術には、建築当時より上がった要求性能に対応するものと、要求性能は変わっていないが物理的な劣化に対応するものがあるが、メリットの説明の仕方、お金を出す論理が違うので区別して整理すべき。

■経済面も含めた情報の提供

- ・居住者が住み続けるための劣化部分の修繕だけでなく、市場で流通させるためには、時代にあわせて性能を向上させる改修が必要になる。
- ・所有者には、経済面も含めて判断できるようにすることが重要。
- ・技術だけでなく、手続にもコストがかかっている。
- ・ビジネスベースでは対応が困難であり、社会政策として公的支援が求められるものも出てくるのではないか。
- ・建替えは、物理的な理由よりも経済的な理由で判断されている。

■関係事業者の能力向上

- ・共同住宅の再生に関わるステークホルダーの整理が必要。
- ・既存ストックは個別解を求められる。一つ一つ判断できる人材育成が重要。

■団地

- ・住棟は時間の経過とともに老朽化するが、団地がつくり出す環境は時間の経過とともに成熟。団地は重要な社会資産。住棟単位の価値向上と団地単位の価値向上の相乗効果によって既存共同住宅の再生の議論に結びつけていくべき。