

## はしがき

マンションの老朽化、その建替えが大きな関心を集めています。昭和30年代、40年代、都市部に建てられた分譲マンションが、老朽化や暮らしに合わなくなっているのです。マンションのストック数は全国で約400万戸となっており、約1000万人が居住しています。そのうち、築後30年を超えるマンションは17万戸、10年後には約100万戸と推定されており、今後、老朽化したマンションが急増することが予想されています。

しかし、年齢や世帯構成、経済状況や住宅に対する価値観を異にする多くの所有者、居住者の足並みをそろえて、マンションの建替えを実施するには多くの課題が山積みしています。21世紀の良質な住宅ストックの形成や日本の都市居住の将来が問われている今、急増する老朽化したマンションの建替えにどう備えるかは大きな社会問題と言っても過言ではありません。

こうした中で、マンションの建替えを円滑に進めるために、国土技術政策総合研究所では、旧建築研究所の頃を含めて平成9年度から13年度までの5年間、国土交通省総合技術開発プロジェクトにおいて「円滑な建替え手法」の研究開発を進めてきました。その研究成果を活かして、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が平成14年6月に制定され、また、マンションの権利関係を整序している「区分所有法」も、建替えの円滑化のための改正が平成14年12月に行われました。

また、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第4条第1項の規定に基づく「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」（平成14年12月、国土交通大臣策定）において国が作成することとされた技術的指針として、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」も国土技術政策総合研究所において作成され、平成15年1月27日に国土交通省住宅局及び国土技術政策総合研究所より公表されました。

こうした法律や諸制度を有効に活用しつつ、建替えを円滑に導く道を探るため、平成15年1月22日に、国土技術政策総合研究所主催により『マンション建替えフォーラム ―どう備える？ マンション建替え―』を開催し、研究成果を紹介しつつ、また、大都市を中心に各地で持ち上がっている建替えの実例(ビデオ報告)を踏まえながら、学識経験者、居住者、マンション管理の専門家も交え、マンション建替えについて様々な視点から議論を深めました。

本資料は、この『マンション建替えフォーラム ―どう備える？ マンション建替え―』について報告したものです。