

「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」

〔100年マンションプロジェクト〕

3年間プロジェクト

2013年6月25日 発足

若葉台まちづくりセンター

若葉台住宅管理組合協議会では、マンションの高経年化と住民の高齢化に伴う課題を解決すべく、2007年度に5項目からなる「100年マンション憲章」を制定した。

緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」

1. 管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます
2. 管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます
3. 管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます
4. 管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します
5. 管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します

「100年マンション憲章」の第2項、第3項、第5項に関しては各単位住宅管理組合で、その対応が進んできていると言えるが、第1項、第4項に関しては、単位住宅管理組合では、その対応が難しい状況にあり、若葉台全体で取り組む課題と言える。

そこで、第1項、第4項を中心に、2013年度から「100年マンションプロジェクト」を立ち上げ、検討を進めてきている。

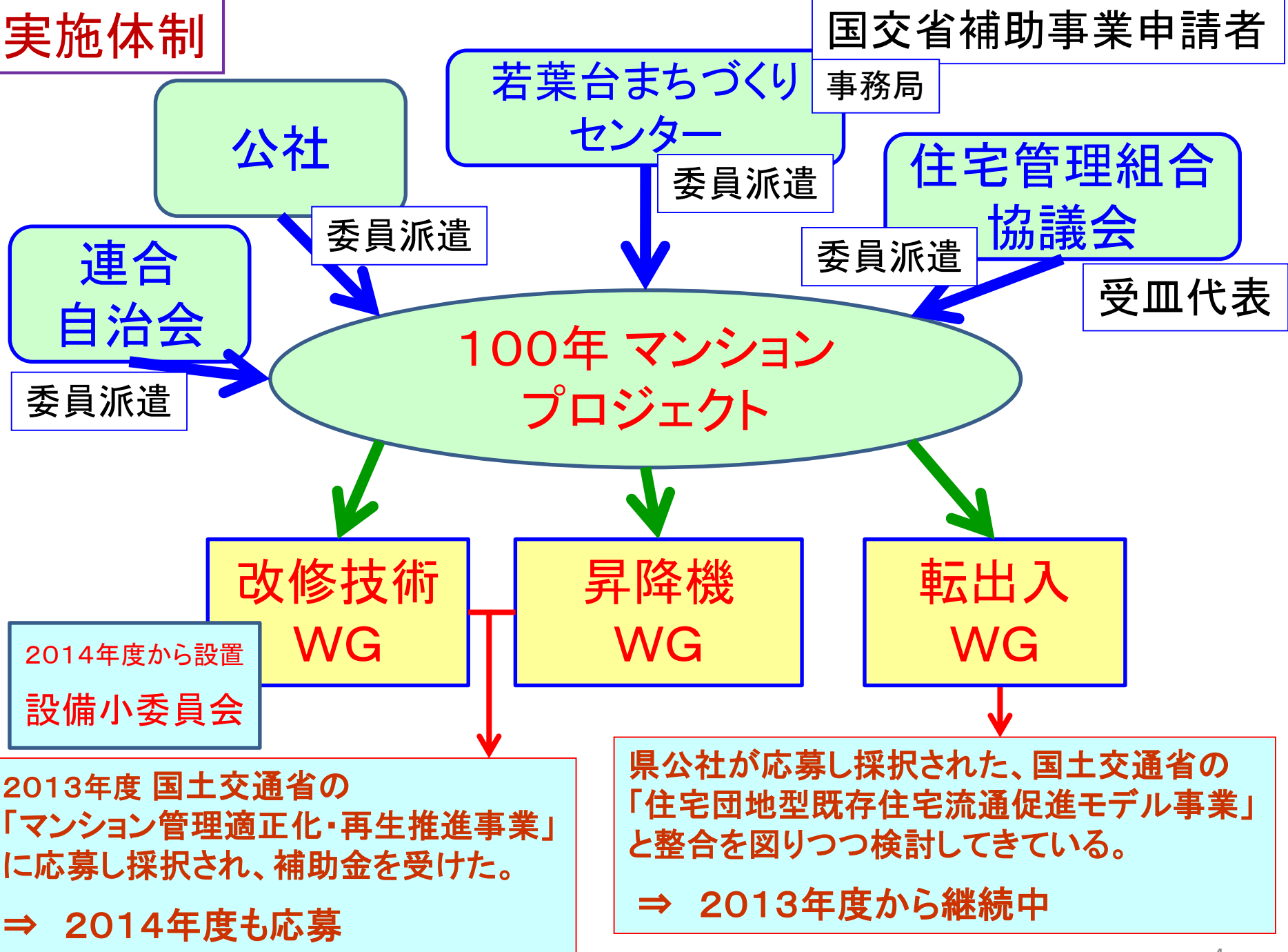
ここでは、初年度の成果と2年度となる今年度の取り組みを紹介する。

「100年マンションプロジェクト」として、住宅管理組合協議会、連合自治会を始めとした若葉台の諸組織、県公社、まちづくりセンターで構成する委員会を「まちづくりセンター」内に設置した。

委員会の中に、以下の3つのワーキンググループ(WG)を設けて、活動を行っている。

1. 改修技術WG:主として建物の「長寿命化・再生」への取り組み
2. 昇降機WG:エレベーターが無い中層住宅や、エレベーターが停止しない階がある高層住宅へのバリアフリー化への取り組み
3. 転出入WG:特に若い世帯に魅力ある団地にするための取り組み

実施体制



改修技術WG

初年度(2013年度)の成果

100年マンションを目標にすると、マンションの高経年化に伴い発生する

- ① 大規模修繕工事ごとに発生する新たな項目と費用の増大
- ② 大規模修繕工事の繰り返しに伴い増大する塗装厚の除去にかかる費用
- ③ 居住者の高齢化によって修繕積立金を値上げすることの困難性

等の課題を大規模修繕工事の周期延長で解決する可能性を検討した。

その結果

新しい高耐久仕様の材料を採用した仕様案を検討し、**従来13年、又は、15年の改修周期を18年周期へ延長することが可能**である事が分かった。

※長期修繕計画の適切な時期に建物調査診断を行い、工事実施時期を判断する必要がある。

※外壁がタイル仕上げの場合は、建築基準法の定期報告にも注意が必要である。

－ 1つの棟をモデルとして検討 －

高耐久の工事仕様は、**従来仕様と比較して1.2倍以内の費用で実現できる見通しがつき、住民の合意形成面含めて実現性が見えてきた。**

躯体、塗装材、シーリング材、防水材 の面から検討を行い、費用面(従来比1.2倍以内)と改修周期18年との両立の解が得られた。

2年度(2014年度)の取り組み

初年度の成果を元に

1) 工事仕様の整理

若葉台の建物に具体的に当てはめて修繕工事の仕様を組む

2) モデル棟の工事費試算

高層板状棟、高層塔状棟、中層棟で少なくとも各1棟をモデルとして新しい修繕工事の仕様で若葉台の建物について工事費の試算

3) 外部に対して広報: 浜管ネット、神管ネット等へ協力を依頼

新規に「設備小委員会」の立ち上げ

配管設備を中心に設備関係の改修計画について検討

- ・ 配管類は建物の規模、設置環境、立地環境等により異なることから、それらに対応した推奨できる工法や材料等について検討
- ・ 不具合やトラブルの傾向を確認し、その原因や対策等について検討
- ・ 共用部分のみならず専有部分に関しても検討

昇降機WG

初年度(2013年度)の成果

高齢者だけでなく乳幼児を養育する若い世代も視野に入れ階段アクセスのバリアフリー化のため、施工業者に設計業務を委託して、いす式階段昇降機の具体的な仕様と施工方法を検討した。

その結果

- ・ いす式階段昇降機設置に係る設計業務の「委託先」「機種」を検討し、若葉台中層棟向けとして、「マイクロエレベーター社(施工業者)」の「楽ちゃん号 KF-B型 屋外曲線階段用」を選定
- ・ 若葉台仕様として主に以下の4点を検討(コスト面から採否は各組合の判断に)

- ① 介助者用としてペンダントスイッチの追加
- ② 注意喚起のために走行中に音楽を流す
- ③ 各階に呼び出し操作盤を設ける
- ④ 各階に「いす位置表示板」を設ける

- ・ 有効幅員等の法律面を検討し、問題が無いことが確認できた。



2年度(2014年度)の取り組み

1) 中層棟向け階段昇降機

- ① 対象となる管理組合におけるニーズの確認、
及び、合意形成作業等への支援
- ② 公的助成の件で横浜市等関係機関に働きかけ
- ③ 外部に対し、浜管ネット、神管ネット等を通して広報

2) 高層棟向け階段昇降機

- ① スキップアクセスの高層棟を対象に階段昇降機のニーズ調査
- ② 階段昇降機の技術仕様固め。関連業者による現地調査の実施
- ③ 階段昇降機と他の手段(階段避難車等)との比較検討
- ④ 費用負担案と公的助成の可能性についての詰め

転出入WG

初年度(2013年度)の成果

「世代循環型団地構築」を目標に持続可能社会を構築するために、公社や各団体等の共同作業により、子育てや共働き世代の居住を展望できる環境整備を行い、まちづくりセンターに「転出入バンク」の実現を図るべく検討を行った。

- 1) 団地の魅力アピールツール作成に向けて
 - ・ 若葉台の「強み」「弱み」の抽出
 - ・ 若葉台の地域資源の棚卸し
- 2) 流通促進に係るニーズ調査
 - ・ 横浜国立大学大原研究室と協働して
「住宅の利用実態 及び 意向に関する調査」の実施
- 3) 世代循環型団地に向けた新規事業の提案
 - ・ 次年度に向け「保育所整備の事案」について検討開始
- 4) 現代版転出入バンクの構築
 - ・ 平成8年に制定された転出入バンクのレビュー
 - ・ まちづくりセンターの仲介業務やリフォーム事業の検証

⇒ 次年度に向け 現代版転出入バンクの構築へ

2年度(2014年度)の取り組み

初年度からの継続

- 1) 団地の魅力アピールツール作成
 - ・ 団地外から団地内への流入促進の検討
- 2) 流通促進に係るニーズ調査
 - ・ 2013年度に実施した「住宅の利用実態調査及び意向調査」の結果報告と情報共有
- 3) 世代循環型団地に向けた新規事業提案
 - ・ 子育て世代の支援を柱とした流入促進施策について、実現可能性のある新規事業計画を策定し事業化を準備
- 4) 現代版転出入バンクの構築

新規の取り組み

- 5) 各種取組の機動的な推進
 - ・ 「流通促進マネジメントシステムの構築」等、公社が推進する国交省補助事業「流通促進モデル事業」との協働