

既存マンションの100年長寿命化を支援する 専門組織が誕生 - マンション100年倶楽部 -

ヤシマ工業株式会社とNPO建築物環境・安全研究所は共同でマンション管理組合の支援組織である「**マンション100年倶楽部**」を7月14日に創設します。

築30年を超える高年数マンションを中心に、**維持運営に支障を来しているマンションが急増しているため、幅広い分野の専門家や企業が業界の枠組みを超えて連携し、管理組合に対しマンションの長寿命化と資産価値を守るための支援を行います。同時に管理組合の交流も行います。**

①管理組合の交流会

100年マンション実現のための情報やノウハウの共有を行います

②各界の専門家(※)が連携して支援

建物の長寿命化というハード面だけでなく、コミュニティづくり、資産計画、資産価値の向上といったソフト面でも専門家陣が本格的な支援をします。

※マンション管理士、一級建築士、不動産鑑定士、ファイナンシャルプランナーなど



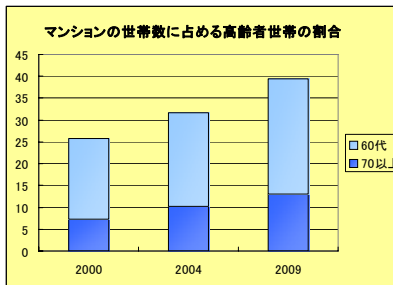
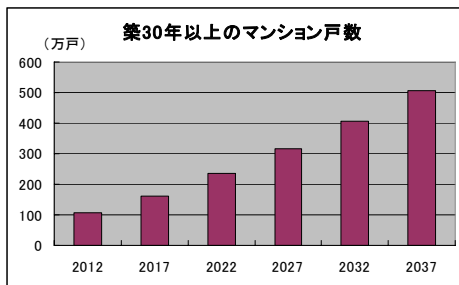
【事業計画】 2015年までに100人の専門家を連携し、首都圏を中心に1000管理組合を支援する計画です

迫るマンション・スラム化の時代 崩壊を回避し、次世代につなげる

築30年超の高年数マンションが2012年ついに100万戸を突破。
 今後10年で倍増、更に10年で400万戸へと激増します。

居住者の高齢化も急速に進行しており、現在全体の約半数の世帯主が65歳以上の高齢者と推定されます。特に築40年超のマンションでは世帯主の大半が80歳台の高齢者という所も出ています。

こうしたマンションでは空室、滞納、若い世代の住まい手不足などで運営が維持できず崩壊する「スラム化」の危機に直面しています。



何が問題か

高齢化に伴い組合活動が停滞すると、計画的な修繕がされず建物の老朽化が加速します。そうなると空室に新たな入居者が入らず建物維持の資金が途絶えてスラム化につながっていきます。あと数年で表面化する深刻な課題です。

(国土交通省データから加工)

“年数が経過するほどに魅力が高まるマンション”を実現する

マンション100年倶楽部



これまで日本では「年数が経過すれば価値が下がる」のが常識でした。しかし本来は年数が経つほどに木が育つ、コミュニティが育つ、歴史や思い出が重なる、といった具合に本当の魅力が生まれます。この世界標準の考え方を日本で早期に実現するのもマンション100年倶楽部の使命です。

マンションの潜在寿命は100年を超える

マンションは40年-50年で老朽化が進み、建て替えが必要になると信じる人がまだいますが、現実には大きく異なり、建物の潜在寿命は通常100年を超えます(※2参照)。実際ドイツなどでは80年を超えるマンションがごく普通に快適に利用され、むしろ古さゆえの味わいで人気を博しています。

日本でも最初の鉄筋コンクリートの建物とされる「三井物産横浜ビル」が昨年現役のまま100周年を迎え、いよいよ建物ストックの時代が到来したと言えます。



古い建物に手を入れ、人気と価値を高め続けるドイツ



わが国の建物100年時代の幕開けを告げる
「三井物産横浜ビル」(横浜市中区 1911)

※2 寿命を左右するのはコンクリートの中性化

建物の寿命を決めるのは「コンクリートの中性化」の進行です。新しいコンクリートはアルカリ性で、内部の鉄筋を錆から守っていますが、経年とともに表面から奥に向かってそれが失われていきます(中性化)。

中性化が進むと内部の鉄筋が錆び、体積が膨張して周りのコンクリートを割ります(鉄筋爆裂)。躯体の奥までこの現象が進むと建物は寿命となります。中性化は通常は非常にゆっくり進行するので、建物の手入れが適切であれば理論的に100年以上維持できます(個体差はある)。



中性化深さの確認試験の様子

100年マンション化は第三者の支援なしには実現が困難

潜在寿命としては100年をゆうに越すマンションですが、現実には高齢化に伴い空室の増加、資金の不足、計画の不在などでマンション運営が行き詰まるケースが増えています。多額の費用が必要な建替えは年金生活の方などの合意を得られずほとんどが頓挫しています。一方改修による長寿命化であれば建替えの10分の1の費用で可能ですが、管理組合のほとんどの方が建築や管理などに素人であることがネックになっています。何をすべきかわからないまま、資金手当てや修繕が遅れ、致命的な状況になるケースが後を絶たず、長期にわたり支援する専門家のネットワークが切望されておりました。

マンション100年倶楽部 創立記念セミナー&管理組合交流会

7月14日(土)14:00ー

会場:ウラク青山 (80名) 申し込みは下記まで

共催するヤシマ工業株式会社の紹介

江戸時代1804年に創業。建物を守る事業一筋で209年目の企業。現在は「壊さないまちづくり」を掲げ社会性の高い団体、専門家等の支援も行っている。

プレスリリースに関するお問い合わせ

マンション100年倶楽部事務局(ヤシマ工業株式会社内)
広報担当 小坂幸彦(おさか ゆきひこ) 岡本 彩(おかもと あや)

住所:東京都杉並区上井草2-14-3

直通番号 03-3394-8835 電子メール osaka@yashima-re.co.jp

マンション100年倶楽部ホームページ
www.kenchiku-kankyoku.net/club/