

## 緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」解説

### 1. 長寿命化・再生

- 1) 長寿命化： マンション自体を対象とする時、「長寿命化」とは長期修繕計画上で少なくとも4～5周期程度、具体的には50～60年から75年以上は使用可能な状態を持続できるよう、日常を含め長期に亘って維持保全することである。したがって、100年マンション憲章では、100年の「長寿命化」を目標とする。
- 2) 再生： ここで言う「再生」とは、マンションを長寿命化させながら、かつその時代の居住ニーズに沿って出来るだけ施設の改善・改良を施すことで、新たな供給マンションとの居住レベル格差を出来るだけ縮め、建物・設備の陳腐化を防止し、居住者層の活性化を促すことである。一方、国土交通省の「マンション再生」では、マンションの建替えによって既存都市の再生に通ずる要素という意味で、「再生」に「建替え」を含めているが、本憲章では建物・設備を維持保全しながら改善・改良することによる「再生」を目標とする。

### 2. 守る管理・攻める管理

一般にマンション管理で求められる最小限の管理業務は、その時点での管理規約や細則に準拠することであり、これを「守る管理」と位置づけるが、そのみでは、長寿命化や再生への視点に立った積極的な管理が期待出来ない恐れがある。その時代の居住レベルのニーズに管理規約や細則がそぐわなくなった場合には、それらを改正してでもニーズを取り込んだ管理が求められる。これを「攻める管理」として位置づける。

### 3. 広域的に協調

単一管理組合の領域にとどまらず、管理組合協議会及び他の「住・緑環境」向上に努める若葉台の諸団体との協調を言う。

### 4. 世代循環型団地

ここで言う「循環型」とは、特定の世代に年齢人口が団塊的に集中することのないよう、世代間で漸次交代していくような集合住宅団地社会を目指すことである。一般的に循環型社会という時の循環が広く自然環境のサイクルから社会・経済面での機会均等などまで広く使われることから、本憲章では、特に「世代循環型団地」とした。

### 5. 魅力ある100年タウン、緑のまち横浜若葉台

魅力ある100年タウンとは、マンションを「長寿命化・再生」するだけでなく、交通の利便性の向上や若葉台地区としてのコミュニティ形成を目指す必要がある。最も若葉台を象徴する「緑のまち若葉台」の創造を目指すものである。

2008年6月