

第38回海外マンション管理事情視察

1. 期 間 平成29年9月2日（土）～9月9日（土）
2. 訪問都市 バルセロナ、ローマ
3. 参加者数 25名
4. 視察目的 ①建物の高齢化への対処の事例研究
②居住者の高齢化への対処の事例研究
③マンションのセキュリティ確保、省エネ、住民サービス
5. 公式訪問先 ①Patronat Municipal de l' Habitatge
バルセロナ市住宅局：行政としての高齢者対策を視察
②Amat Immobiliaris
地元不動産会社：居住用不動産のコミュニティ管理、保守営繕工事を視察
③ANACI（イタリア高層住宅協会）
イタリア最大の高層住宅関連の協会：イタリアでも課題となっている建物の老朽化、居住者の高齢化のいわゆる「二つの老い」について意見交換
④STUDIO GESTION I IMMOBILIARI
地元不動産会社：高経年建物のリノベーション事例、修繕計画・方法、防犯対策等安全確保に向けた取り組み事例を視察

6. 視察概要

今回訪問した、バルセロナ、ローマでは、築100年以上が経過したマンションであっても、竣工当初のデザインを残しながらリノベーションが行われ、高経年マンションであることを感じさせない。ローマに関しては、築300年では新しいという感覚を持っており、築1000年以上経過した建物でも現役で多く活躍しているとの事であった。日本では、建物が老朽化すると価値が減少し建て替えを視野に入れるのに対し、上記2都市では、リニューアルやリノベーションにより価値を持続向上させる考え方が非常に根強い。

今回の訪問で、熱烈に歓迎していただいた ANACI（イタリア高層住宅協会）との意見交換の中では、イタリアでも建物の老朽化、居住者の高齢化のいわゆる「二つの老い」が課題となっているとの事であった。またイタリアでは、建物の管理に関して、法人が管理委託契約を所有者と契約できるようになったのが、2013年以降であり、まだ個人と所有者で契約している場合が多いとの事だった。



公式訪問1 バルセロナ住宅局のレクチャー



公式訪問2 現地での説明を熱心に聴く視察団



公式訪問2 Amatiの皆さんと



両都市の世界遺産



公式訪問3 ANACIでのレクチャー



公式訪問4 中心部の高級マンション（築70年）