

「マンション再生セミナー」を 12 月に札幌・広島・福岡で開催

～分譲マンションの建替え等に関する特別相談会も同日開催～

公益財団法人マンション管理センターは、『マンション再生セミナー～改修・建替え・敷地売却・・・マンションの将来を考える～』を 12 月 6 日(金)に札幌市、12 月 16 日(月)に広島市、12 月 17 日(火)に福岡市にて開催いたします。【事前申込制・参加無料 詳細は次ページの参加申込み要項をご参照ください。】

今回のセミナーはマンション管理組合のみなさまを主な対象に、分譲マンションの再生(改修・建替え・敷地売却等)について知っていただくことを目的として行うもので、12 月から 2 月にかけて、上記の 3 都市を含め、全国 7 都市で開催します。

築 40 年以上を経過したマンションのストックは、日本全国で 81 万戸以上と推計されています。今後、そのストック数は増加し、居住者の高齢化もさらに進むことが懸念されています。このようなマンションでは、適切に維持管理していくとともに、住み続けることを前提とした改修、建替え、敷地売却などによる“マンション再生”が求められます。マンション再生について、適切な案を検討し、合意形成するには、相当の時間を要します。まだ、高経年ではないマンションでも、早い段階から再生に向けて意識を持っていただくことが望まれます。

今回開催する「マンション再生セミナー」では、管理組合としてのマンション再生の取り組み方や円滑な進め方など、今後のマンション管理運営に関わる課題を専門家が解説します。※1

札幌市のセミナーでは、第 1 部として、(公社)日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会の奥澤 健一氏を招き、「マンションを 100 年以上使っていくために今やるべきこと」をテーマに、ご講演いただきます。また第 2 部では、旭化成不動産レジデンス(株)マンション建替え研究所副所長の大木 祐悟氏を招き、「建替え・敷地売却について」をテーマに、ご講演いただきます。

さらに、当日 16 時から、マンションの建替え等についての法律的・技術的なご相談をいただける「分譲マンションの建替え等に関する特別相談会」も開催いたします。※2



【セミナー開催(札幌市)のチラシ】

※1. 登壇者、講演テーマ等は、会場によって異なります。詳細は(公財)マンション管理センター「セミナー 申込みページ」をご覧ください。
※2. 相談会は、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが開催します。

発表記者クラブ

国土交通記者会・国土交通省建設専門紙記者会・札幌市政記者クラブ・広島市政記者クラブ・福岡市政記者会

【セミナーに関する問い合わせ先】

公益財団法人マンション管理センター 技術部 TEL 03-3222-1519/FAX 03-3222-1520

【本件に関する報道関係問い合わせ先】

マンション再生セミナーPR事務局 (株式会社プラップジャパン内) TEL:03-4580-9117

■マンション再生セミナー開催概要

1.日時/会場：

- 札幌市 令和元年 12月 6日（金） 13：30～15：45（13：00 受付開始）
北海道立道民活動センター「かでる2・7」520 研修室（札幌市中央区北2条西7丁目）
- 広島市 令和元年 12月 16日（月） 13：30～15：45（13：00 受付開始）
JMS アステールプラザ 4階 大会議室（広島市中区加古町4番17号）
- 福岡市 令和元年 12月 17日（火） 13：30～15：45（13：00 受付開始）
エルガーホール 中ホール（福岡市中央区天神1丁目4番地2号）

2.主催：公益財団法人 マンション管理センター

3.後援：国土交通省

4.参加申込み要項（WEBまたはFAX）：（申込みは11月1日開始）

セミナーの参加には事前の申込みが必要です（参加無料）。参加ご希望の方は、以下の（公財）マンション管理センターのホームページからお申込み、または、別添チラシの申込書に必要事項を記入の上、FAX（03-3222-1520）にてお申込みください。定員に達し次第締切りとさせていただきます。※3

- （公財）マンション管理センター「セミナー 申込みページ」URL
https://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html



※3. 締切日、定員数につきましては、各会場によって異なります。詳細は（公財）マンション管理センター「セミナー 申込みページ」をご覧ください。

同時開催 分譲マンションの建替え等に関する特別相談会（無料・要予約）

セミナー当日の16：00～17：00に「分譲マンションの建替え等に関する特別相談会」を開催いたします。マンションの建替え等についての法律的・技術的なご相談に弁護士・建築士のペアが無料で応じます。予約制ですので、ご希望の方は下記までお電話でお申込みください。

- 申込先：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL：0570-016-100（平日10：00～17：00）

※特別相談会は、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの主催となります。セミナーとはお申込みが別になりますのでご注意ください。

「マンション再生セミナー」、分譲マンションの建替え等に関する特別相談会今後の開催スケジュール

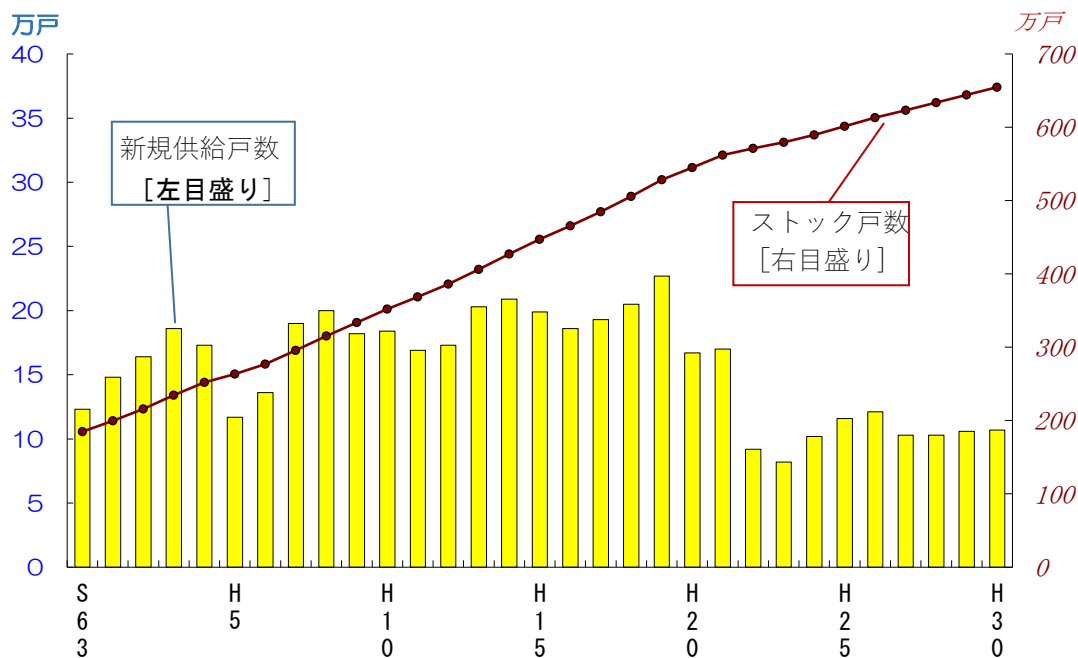
令和2年	1月14日（火）	仙台※4	2月2日（日）	大阪①
	1月17日（金）	東京①	2月27日（木）	大阪②
	2月1日（土）	東京②	2月28日（金）	名古屋

※4 仙台会場では特別相談会は実施いたしません。

高経年マンションの問題

分譲マンションは1970年代以降に供給が本格化し、平成30年末のストック戸数は約655万戸と推計されています。そのうち、築後40年を超える戸数は81万戸超に達し、今後さらに増加することが見込まれます。

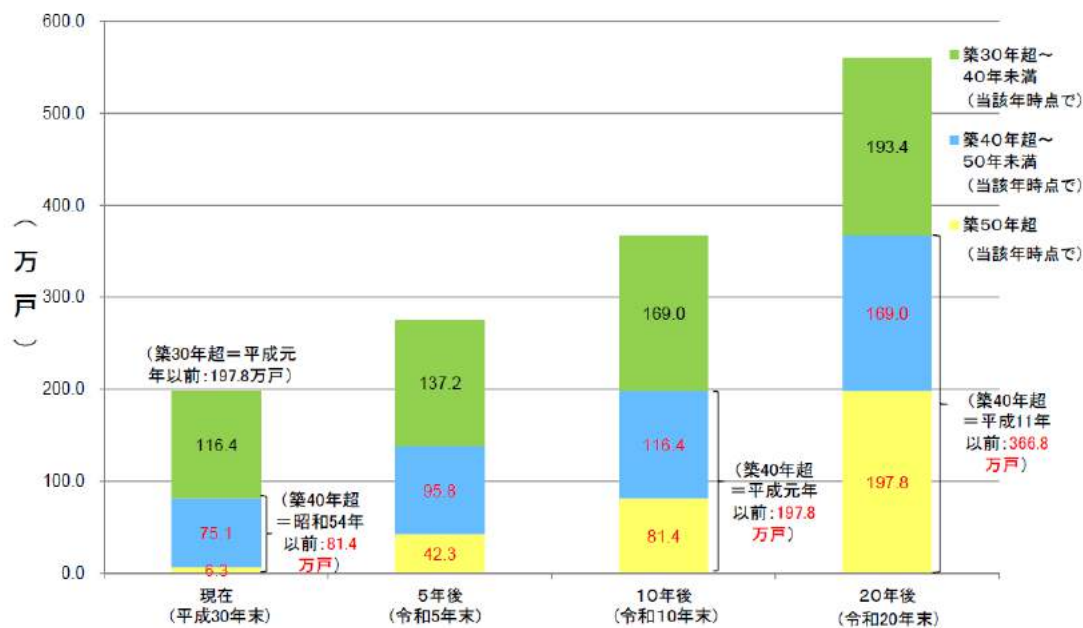
■ 分譲マンション戸数の推移



現在のマンションストック総数は約655万戸（平成30年末時点・推計）

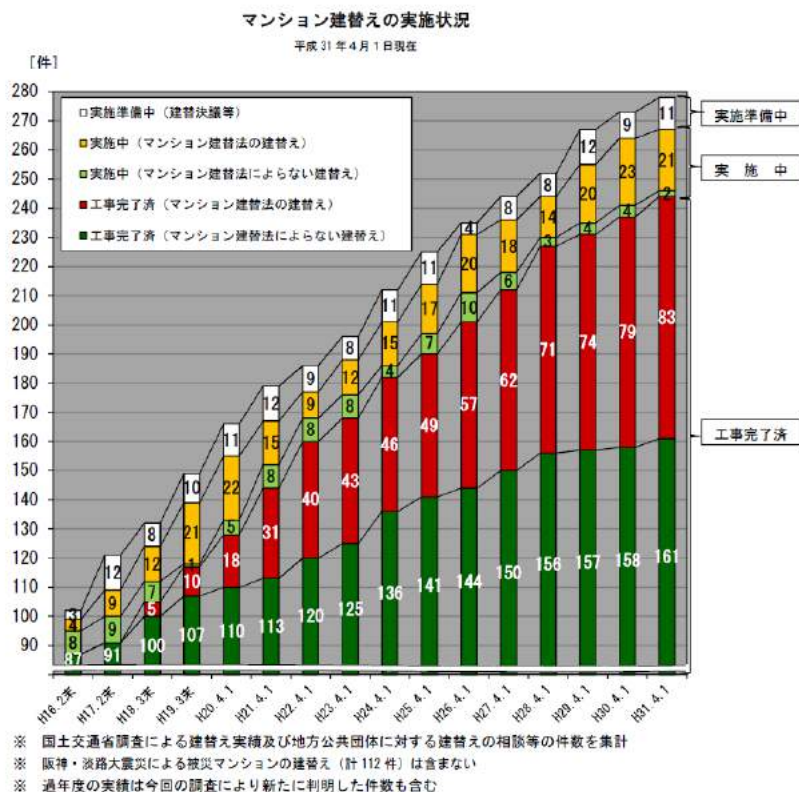
■ 建築後30、40、50年超のマンション数

○築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。
 ○10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となる見込み。

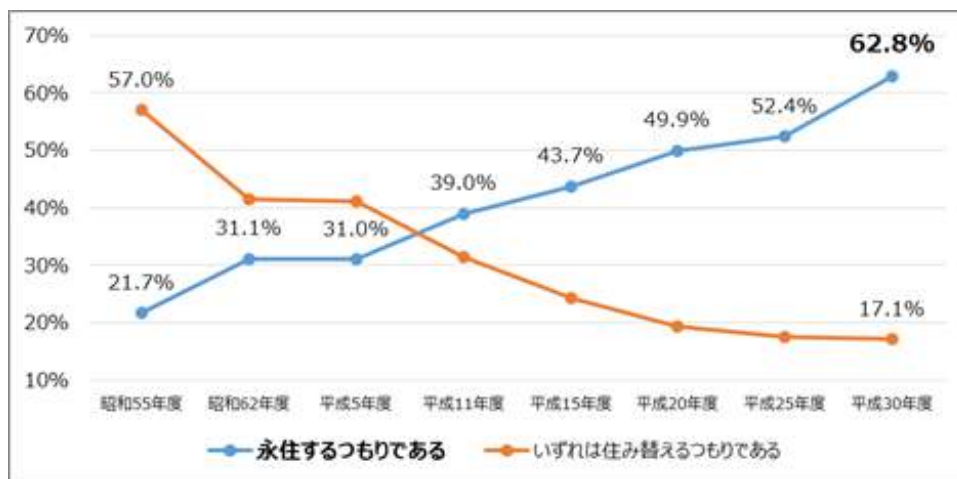


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したものの。

老朽化や居住水準向上などの理由により建替えられているマンションはまだ多くはなく、阪神・淡路大震災による被災マンションを除くと、工事完了件数は平成 31 年 4 月現在で 244 件です。



一方で、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成 30 年度のマンション総合調査では「永住するつもり」が過去最高の 62.8% (平成 25 年度の前回調査より + 10.4%) となっています。



適切な維持管理や修繕がなされていない高経年マンションは、構造上の安全性の低下や居住環境の悪化という所有者・居住者にとっての問題だけではなく、周辺の住環境や都市環境の悪化といった様々な問題を引き起こす可能性があります。また、こうしたマンションに住み続けるためには、居住水準を上げるための改修・改善も求められます。

さらに、古い耐震基準で建築されたマンションには、現行の耐震基準に適合しないものがあり、耐震診断の結果に基づき、耐震補強や建替えを行う必要があります。

このため、高経年のマンションについては、住み続けるための改修や建替え、それができない場合には敷地売却による住み替えなど、広い意味でマンションの再生を考える必要がでてきます。しかし、それぞれのマンションに合ったマンションの再生手法の検討や区分所有者の合意形成には長い期間がかかるため、マンション管理組合をはじめ、所有者、居住者のみなさまには、早いうちからマンションの将来を考え、再生に向けた意識を持つことが求められています。

(図表の出典はいずれも国土交通省)