

**【マンション管理組合の方向け】 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)に北海道立道民活動センター「かでの 2・7」520 研修室(北海道札幌市)にて開催しました。

こ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実施したものです。当日は 50 名を超える方が参加、分譲マンションの再生(改修・建替え・敷地売却等)をいろいろな観点から考えるセミナーとなりました。

セミナーでは、第 1 部として、公益社団法人日本建築家協会 関東甲信越支部 メンテナンス部会の奥澤 健一氏をお招きし、「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～建築を主体とした改修事例紹介を中心として高経年マンションの修繕のあり方を考えます～」と題し、講演いただきました。講演では、長期的な計画に基づいて、塗装や防水などの基本的な工事や適切な大規模修繕工事で建物の基本性能を回復することの重要性や、バリアフリー、断熱・省エネ改修などプラスアルファの改良や改善を考えていくことの必要性を説明いただきました。



続いて第 2 部では、旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所 副所長の大木 祐悟氏をお招きし、「建替え・敷地売却について～建替え事例にみる課題と対策～」というテーマで講演いただきました。日本最初の民間分譲マンション旧四谷コーポラスの建替え事例等を交えながら、建替えやマンション敷地売却を選択するときの基本的な仕組みと留意点について解説いただきました。

また、質疑応答では将来的に取壊しを見込んでいるマンションにおいて修繕コストを抑えようとする事例などについて活発な質問が飛び交いました。

『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～』は、12 月から 2 月にかけて、全国 7 都市で開催いたします。詳しくは(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください、ご参加ください。

【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：令和元年12月6日（金）13：30～15：45（13：00 受付開始）
- 2.会場：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）
- 3.主催：公益財団法人 マンション管理センター
- 4.後援：国土交通省

【第 1 部】

長期的な計画に基づき、居住環境の基本性能の回復。

性能低下・陳腐化に対しては、居住価値を維持・向上する手法が必要。

（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 健一氏は、「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～建築を主体とした改修事例紹介を中心として高経年マンションの修繕のあり方を考えます～」と題し、講演。「建物の基本性能の回復をし、機能性、意匠性、安全性を向上した上で、時代にあったものに取り換えて、居住価値を維持・向上することが必要」と述べ、「玄関扉、名札、ポストなどの普段使う目元や手元の部分を綺麗にすると建物の印象は大きく変わります。」と説明しました。また、建物だけでなく、建物を取り巻いている外構廻りの改修による景観の向上についても触れました。



【第 2 部】

マンションは、修繕を繰り返し、できるだけ長く使っていただくのが原則。

建替えや敷地売却は寿命を迎えたマンションの終活。

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 祐悟氏は「建替え・敷地売却について～建替え事例にみる課題と対策～」をテーマに、講演。「マンションは、基本的には大規模修繕を繰り返し、できるだけ長く使っていただくのが原則です。」と述べ、マンションの建替え・敷地売却制度については、民法、区分所有法と H26 年に改正されたマンション建替法について解説しました。また、これから建替えに取り組む場合の要点として、「初動期から情報を集め、この問題に精通した専門家と相談しながら進めることが極めて重要。」と語りました。

祐悟氏は「建替え・敷地売却について



「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※1

時間：13：30～15：45（13：00 受付開始）

場所：TKP ガーデンシティ仙台 ホール 30A（仙台市青葉区中央 1-3-1 AER）

令和 2 年 1 月 17 日（金）東京①

2 月 1 日（土）東京②

2 月 2 日（日）大阪①

2 月 27 日（木）大阪②

2 月 28 日（金）名古屋

※1 仙台会場では特別相談会は実施いたしません。

「マンション再生セミナー」参加申込み要項（WEB）

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ください。定員に達し次第締切りとさせていただきます。

- （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



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、ご希望の方は公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターまでお電話でお申込みください。

- 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。

詳細は <http://www.chord.or.jp/news/6886.html>

マンション再生とは

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。