

高経年区分所有マンション団地の今後を考える

建物の老朽化と入居者の高齢化という二つの老いをかかえる築 40 年以上の高経年マンションの「建替え」の事例と「最終的な建物の解体・除却を見据えた長寿命化」を選択した事例などを紹介し、今後の高経年マンション団地は何を大切にしていかなければならないのか、区分所有法制度の課題も含めて意見交換する。

日時:2025 年 10 月 18 日 (土) 15 時 30 分~17 時 30 分

場所:芝浦工業大学東大宮キャンパス 2 号館 2 階 2201 教室 (JR 東大宮駅東口からスクールバス 5 分)

定員:200 名 参加費:無料

申込方法:Peatix 事前申し込み <https://peatix.com/event/4586094/>



1 事例報告

- (1) 建替えの事例:諏訪 2 丁目住宅に係わった経験及び多摩ニュータウンなど郊外地域での建替え検討マンションの状況:戸辺 文博(NPO 多摩ニュータウン・まちづくり専門会議理事長)
- (2) 建物の解体・除却を見据えた長寿命化の選択:新狭山ハイツ
- (3) 共用部分外である住戸専有部分を含めた大規模修繕・長寿命化の取り組み:大宮東新井住宅
:古里 実(埼玉大学 都市づくり NPO さいたま理事)
- (4) 100 年マンションを目指して:光が丘パークタウン公園南住宅などのサポート業務を通じて
:千代崎 一夫(住まいとまちづくりコープ代表)

2 意見交換(議論のキーワード)

- ① 建替え(区分所有者の 4/5 以上の合意)が実現した分岐点と区分所有者の「自己負担率」
- ② 共用部分「管理費」「修繕積立金」の適正な見直しと確保
- ③ 共有部分「長期修繕計画」立案と「大規模修繕工事」の計画的な実施
- ④ 「大規模修繕工事」等の発注における「談合」と「バックマージン」問題
- ⑤ 住戸専有部分に該当する「給排水設備の交換、更新」
- ⑥ 住戸専有部分の「リノベーション」
- ⑦ 住戸専有部分の市場性(売買価格推移、若い世帯への住替え)
- ⑧ 「解体」「敷地売却」「一棟リノベ」の合意形成は可能か(区分所有者の 4/5、3/4 以上の合意)
- ⑨ 「解体費・除却費」の積み立て
- ⑩ 区分所有者の合意形成につながる「コミュニティ活動」



▲ブリリア多摩ニュータウン(諏訪 2

丁目住宅 1971 年築の 2013 年建替え、640 戸→1249 戸、6.44ha)



▲新狭山ハイツ(1973~74 年入居、710 戸、5.6ha)



▲大宮東新井住宅(1980 年入居 700 戸、7.47ha)