

～ストック時代の新たなマンション政策について～

<現状認識と検討の方向性>

- マンションストックは約644万戸、1500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
- 旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが81万戸と見込まれるが、H30年時点でマンションの建替えは累計236件(約18,800戸)、年平均(過去10年)では4.5件(年約770戸)にとどまる
- 老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められるところ
 ・維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要である一方、
 ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識等を必ずしも有しておらず、
 ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、周辺の住環境に与える影響も大きい
 といった特殊性を有する

マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、
 ・行政も積極的に関与しながら、管理組合による**適正管理を促進**する方策
 ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生(建替えや売却等)をさらに円滑化**する方策
 等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

<具体的な課題と現状の取組>

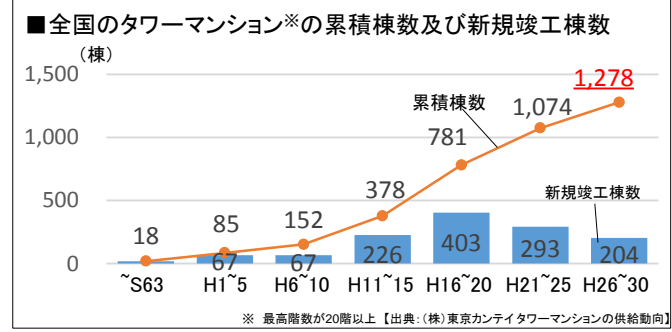
マンションの適正管理や再生の課題

○ 適切な維持管理が行われず、外部不経済を生じるマンションの発生



○ マンションの大規模化

- ⇒ マンション**管理の専門化・複雑化が不可避**
- ⇒ 建替え等の合意形成に困難が伴うため、特に適正な維持管理が必須



○ 流通対象となる既存マンションストックが増加

⇒ 既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念
 既存マンション流通量は過去25年で倍増 (H1年:4.5万戸⇒H25年8.2万戸) 【出典:住宅・土地統計調査(総務省)】

○ 高経年マンションストックの増加

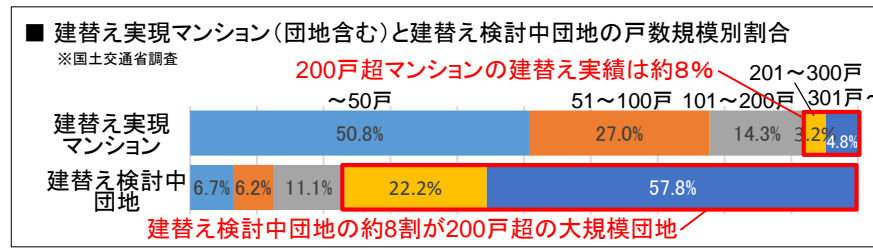
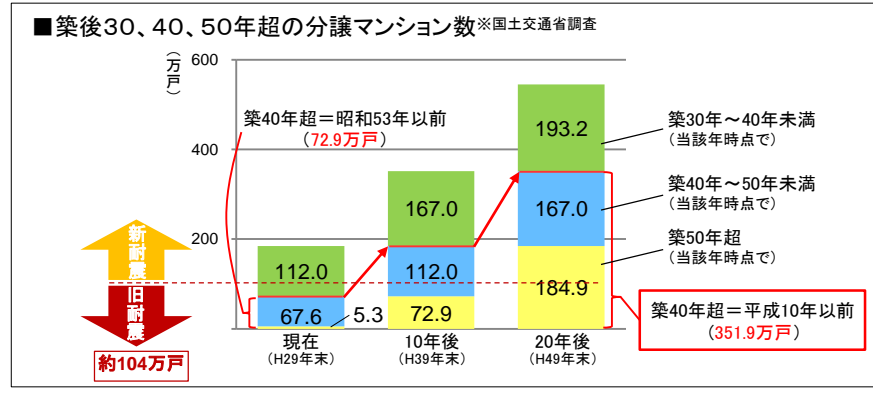
- ⇒ 修繕積立金不足等により**必要な修繕がなされない懸念**
- ⇒ 区分所有者の**高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足が進行**

○ 新耐震マンションの高経年化

- ⇒ 新耐震基準導入から約40年が経過し、**新耐震マンションについても老朽化が進展**
- ⇒ 近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業において**事業採算性が低下(区分所有者の経済的負担が増加)**
- ⇒ 現行のマンション敷地売却制度の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

○ 大規模団地型マンションの高経年化

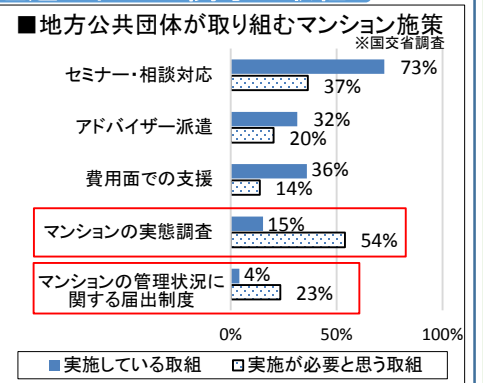
- ⇒ 大規模な団地型マンションは、入居者が同時期に高齢化する等を背景として、**合意形成が一層困難化**
- ⇒ 団地型マンション再生手法に対するニーズの**多様化**



現状の取組

A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の取組

- <現状>
 ● 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある



■ マンション管理状況の届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期	団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月	台東区	平成27年12月
名古屋市	平成24年10月	大阪府	平成29年2月
豊島区	平成25年7月	豊田県	平成29年4月
八王子市	平成25年8月	板橋区	平成30年7月
武蔵野市	平成26年7月	東京都	平成32年4月(予定)

※ 赤字は届出制度を条例化している地方公共団体 ※ 国交省調査

B. マンション再生の円滑化に向けた取組

- <現状>
 ● マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化や管理の状況等の観点からの特例の枠組は存在しない

■ 単棟型マンションの再生手法の決議要件

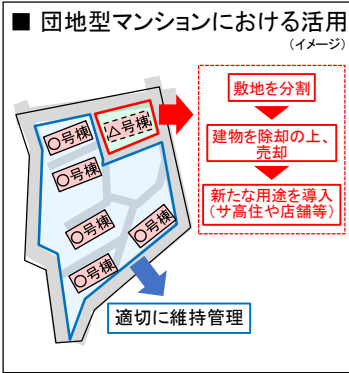
再生手法	一般	耐震性不足 (耐震改修工事)
改修	3/4 又は 過半数	(耐震改修工事) 過半数
建替え	4/5	4/5 (+ 容積率緩和)
マンション敷地売却	全員合意	4/5

C. 団地型マンションの再生に向けた取組

- <現状>
 ● 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない (一部棟建替え制度は、実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却に関しては、特別な制度的枠組みが存在しない)

■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

再生手法	決議要件
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	(全棟が耐震性不足) 各棟の4/5
一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
敷地分割 (一部売却)	全員合意



～ストック時代の新たなマンション政策について～

政策の方向性への提言(案)

A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

・地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや、管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みを構築する方向で引き続き検討すべき

<考え方>
○ スtock時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためには、まずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得つつ、適切な維持管理を実施
○ 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
○ 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>
○ 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき
・ 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
・ マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度
(例:管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行等)

B. マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充

・建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進する方向で引き続き検討すべき

<考え方>
○ 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
○ 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
○ 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

<検討の方向性>
○ 耐震性がないマンションに加え、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション及びその敷地を売却する仕組みを検討すべき
○ 生命・身体に危険を及ぼす蓋然性のあるマンションの要件については、躯体・設備の劣化の状況に管理状況を加味するなど管理組合が機能不全となる前に自主的な再生が可能となるような仕組みを検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生を可能にする手法の充実

・団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却を行うことが可能な柔軟な再生の仕組みについて引き続き検討すべき

<考え方>
○ 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合が多い
○ 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
○ 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要

<検討の方向性>
○ 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、建替え・売却等による柔軟な再生を可能とするため、団地型マンションの敷地を分割し、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みを検討すべき
○ 耐震性がないマンションや老朽化による危険性のあるマンションの速やかな除却の観点から検討すべき
○ 分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンを団地全体の区分所有者で共有するとともに、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるよう検討すべき
○ 建築基準法の一団地認定についても、団地型マンションの再生を可能とする所要の措置を検討すべき
○ 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき