

マンションを巡る現状、長寿命化の促進に向けて

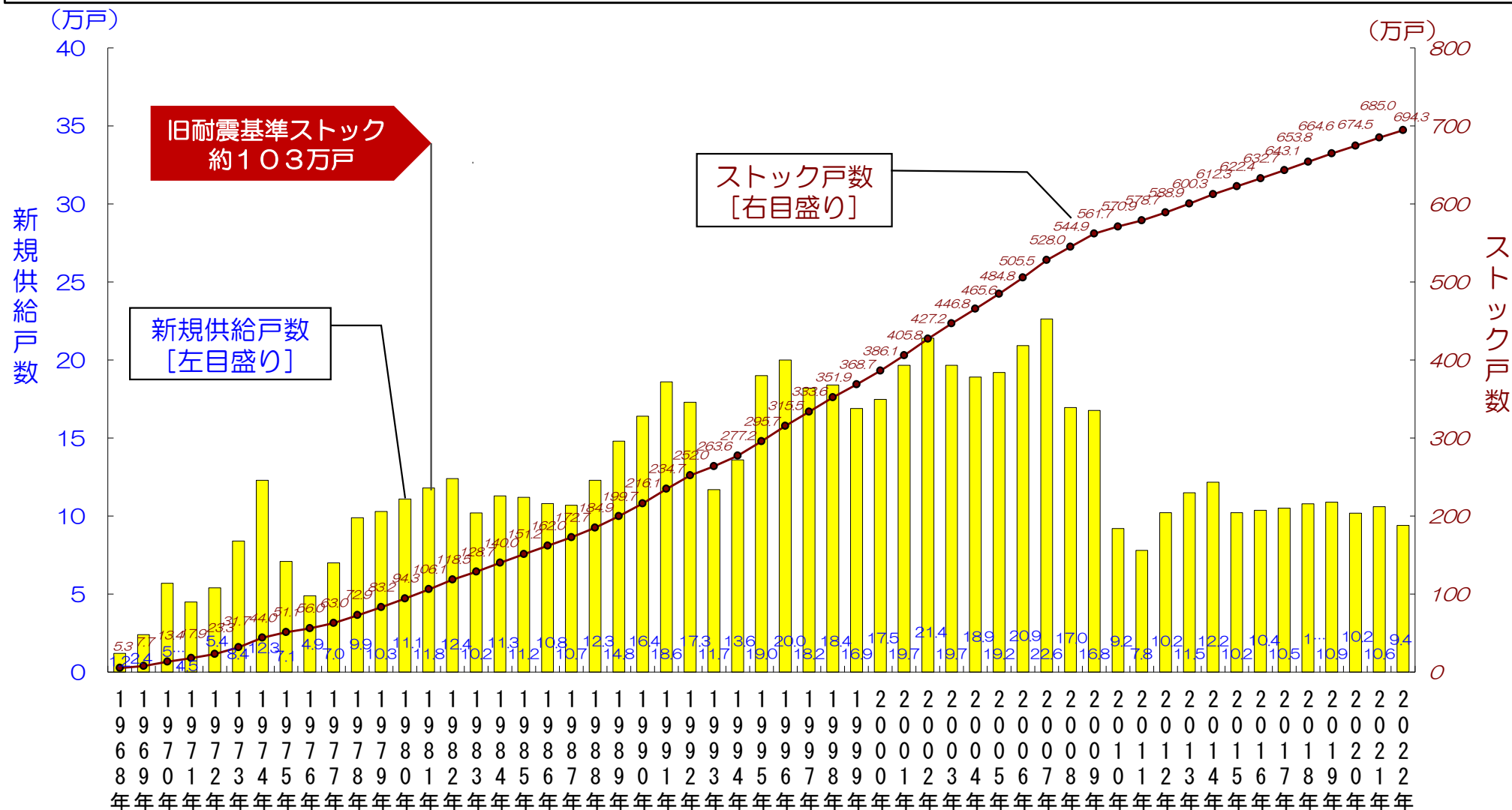
1. マンションを巡る現状

2. 長寿命化の促進に向けて

(マンションストック長寿命化等モデル事業概要)

1. マンションを巡る現状

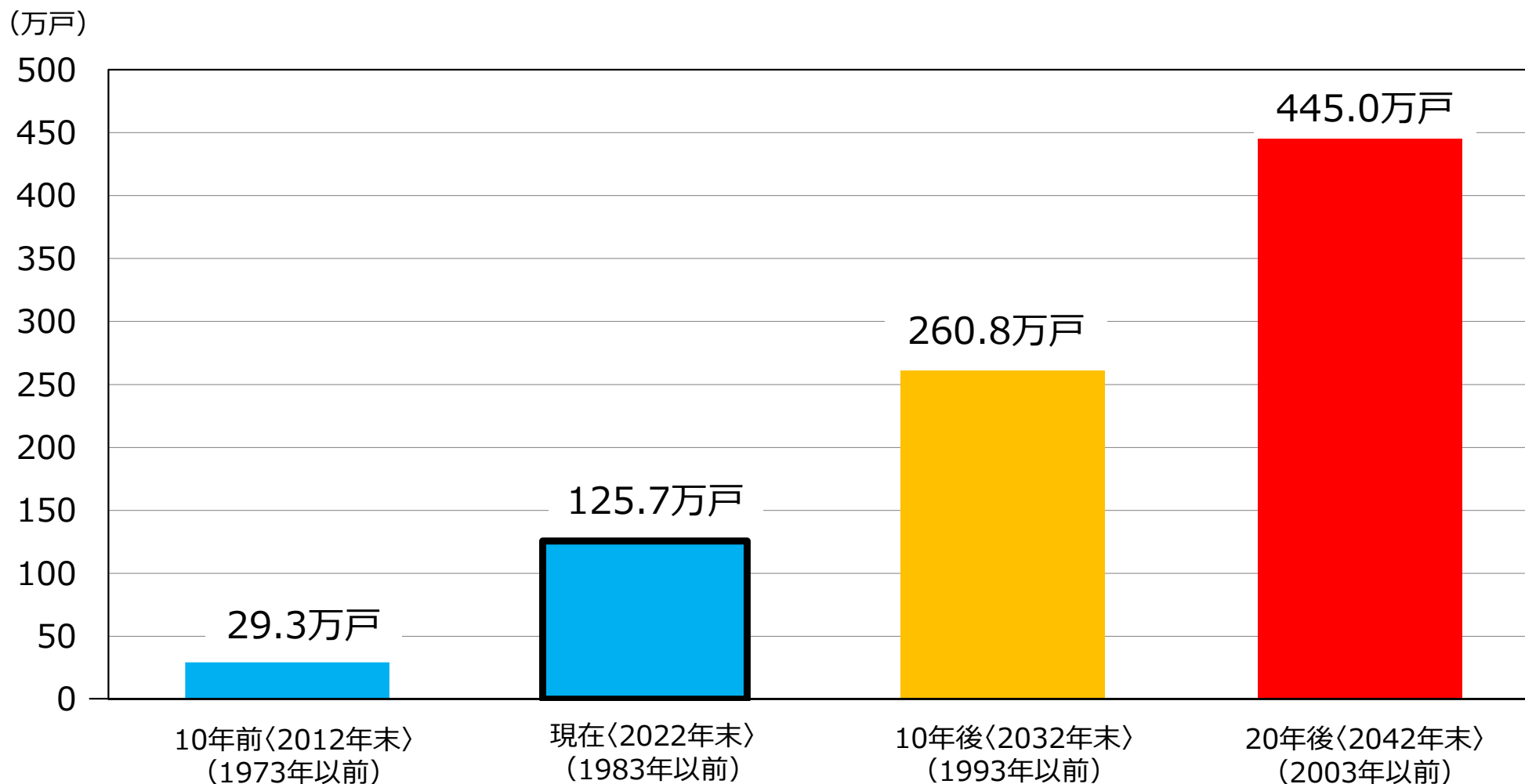
- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

築40年以上のマンションストック数の推移

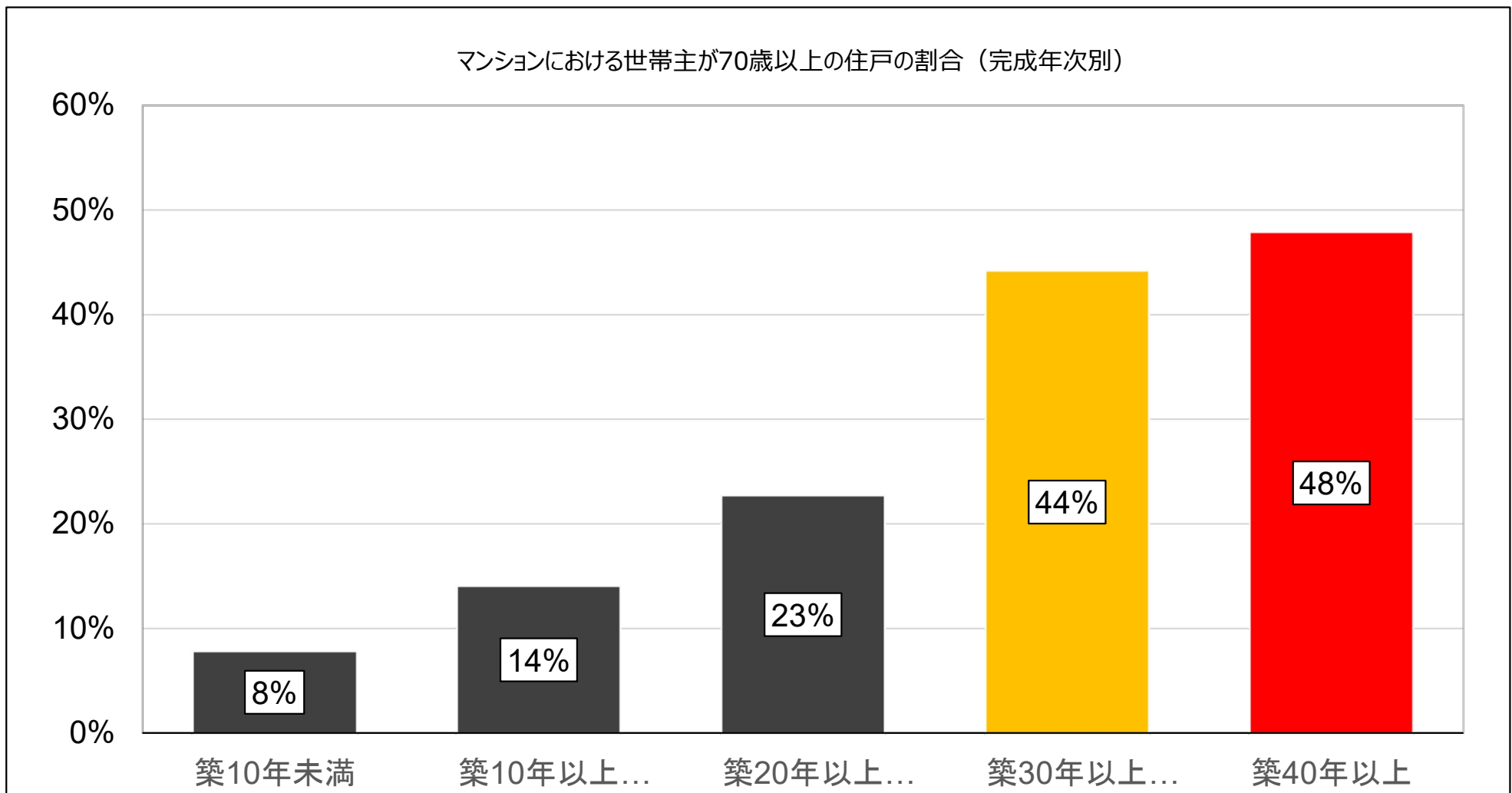
- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

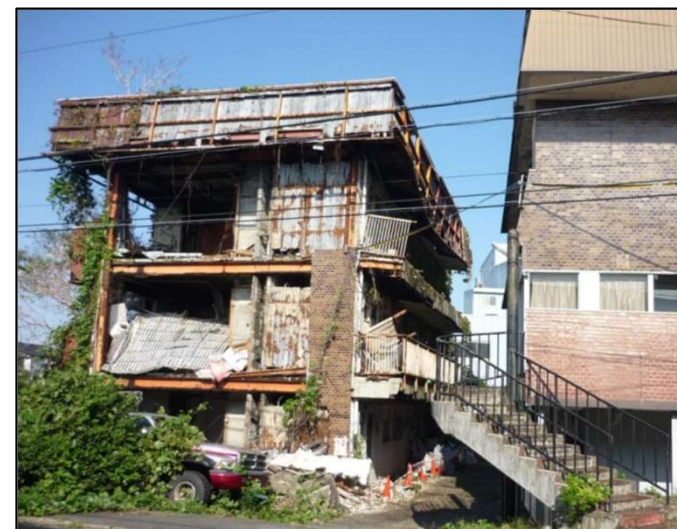
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

- 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



■ 基本情報

所在地	滋賀県野洲市
竣工年	1972年（築49年で解体）
構造／階数	鉄骨造／地上3階
戸数	9戸（区分所有者9名）
土地面積	198.85㎡
建築面積	408.12㎡



■ これまでの経緯

平成22年1月 **建築基準法に基づく勧告**（外装材の落下防止措置等）

平成24年11月 **手すりがぶら下がっている**などの苦情

平成30年6・9月 **市道に面した壁が崩落、3階の軒の外壁が落下**

9・12月 **空家対策特別措置法に基づく立入調査、勧告等**

平成31年3月 野洲市より所有者に対して**解体命令**

令和2年1月 **行政代執行（解体工事着工）**

7月 **行政代執行終了宣言（1.18億円）**、区分所有者8名へ請求

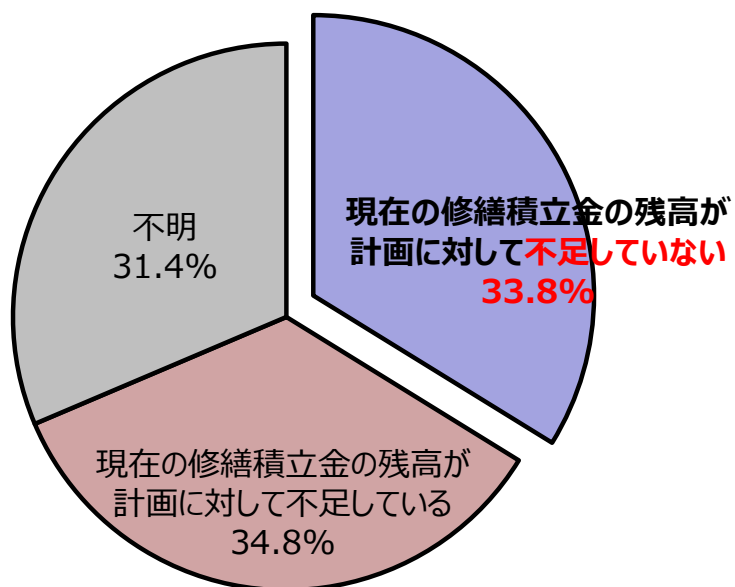
令和2年8月 **区分所有者3名が0.39億円を納付**、5名に対して督促

手すりの脱落

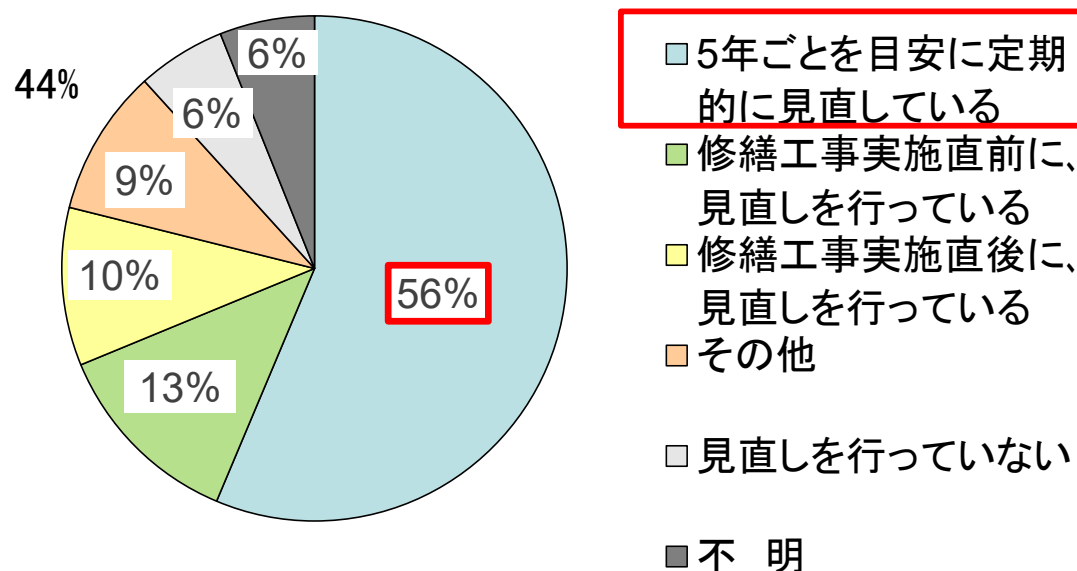


- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

■ 修繕積立金の積立状況 n=1,529

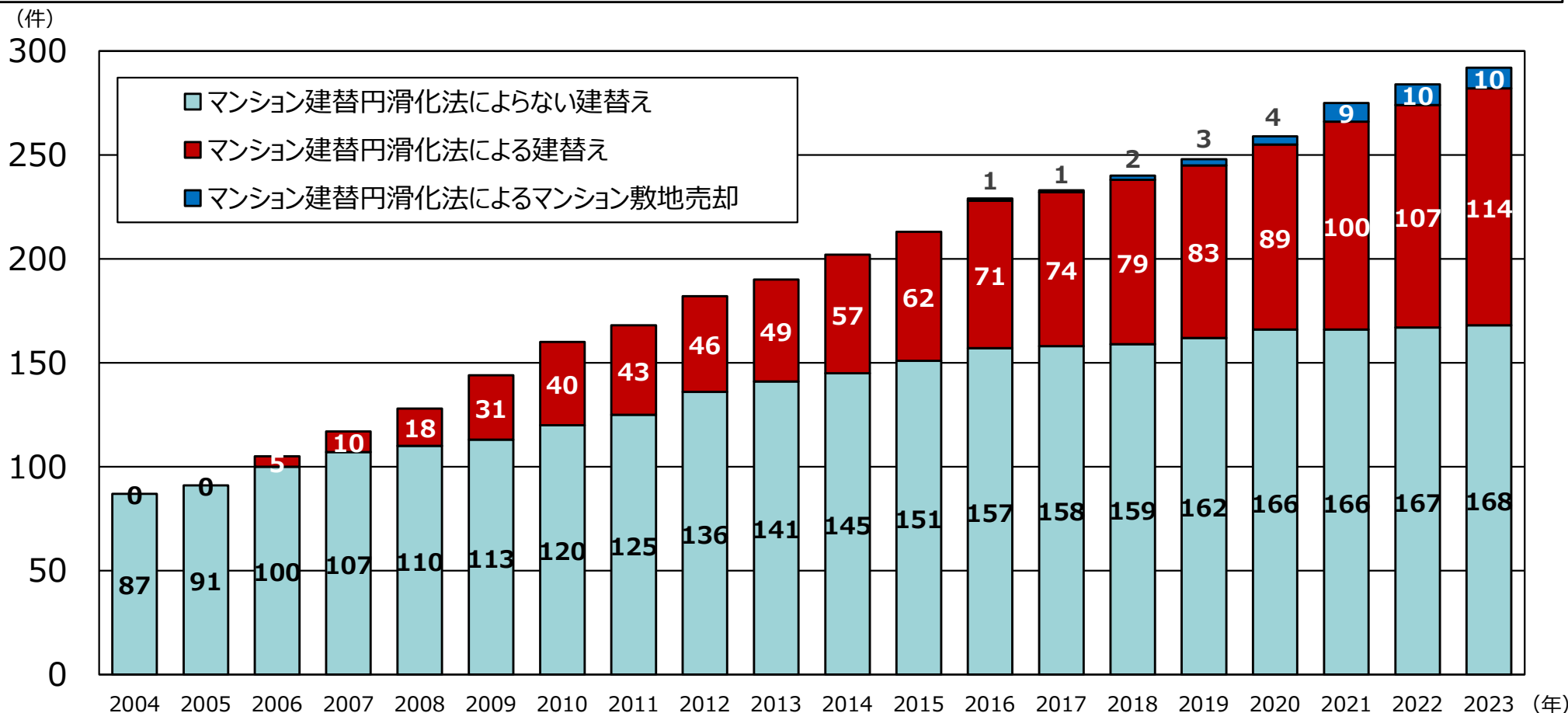


■ 長期修繕計画の見直し時期 (n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

- マンションの建替えの実績は累計で282件、約23,000戸（2023年3月時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却の実績は累計で10件、約600戸（2023年3月時点）。

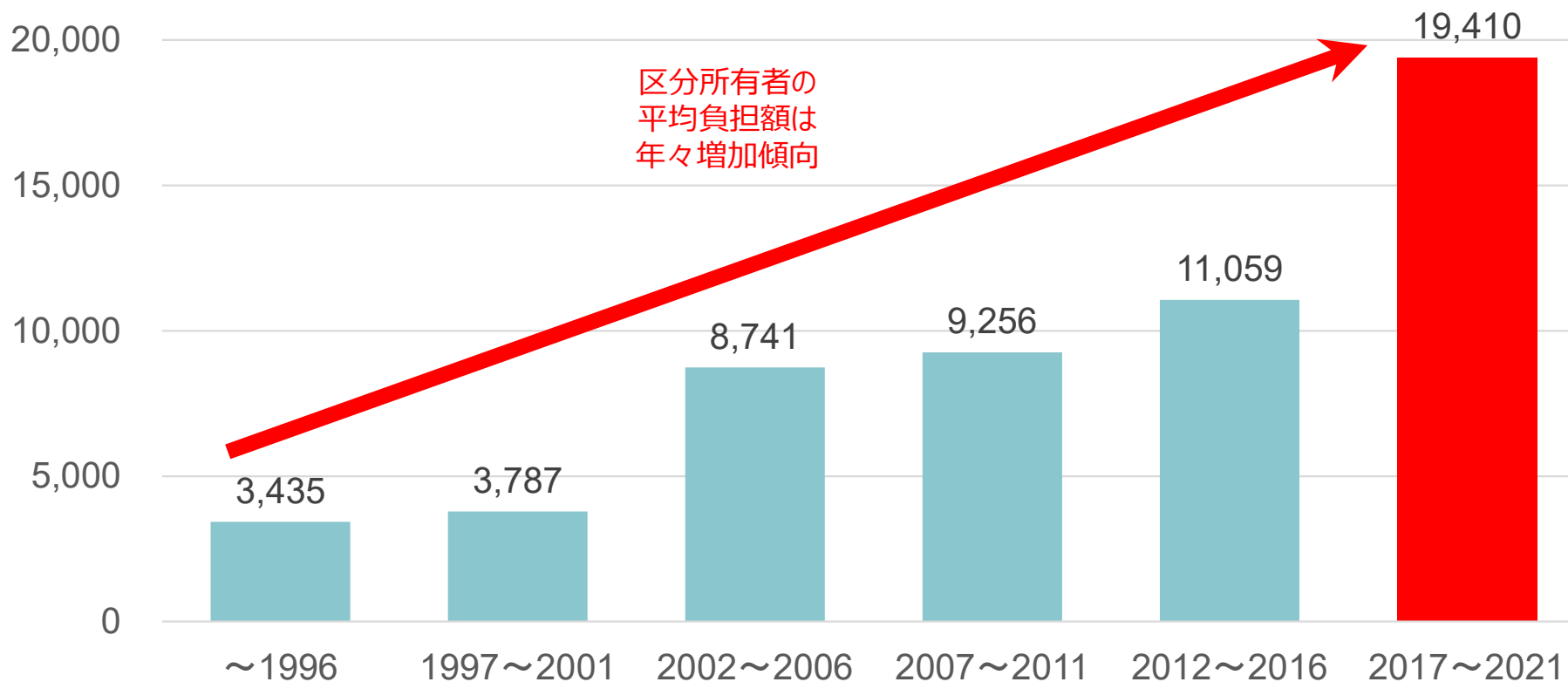


- ※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計
- ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工
マンション建替円滑化法による敷地売却：マンション及び敷地の売却
- ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
- ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。

■ マンション建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額

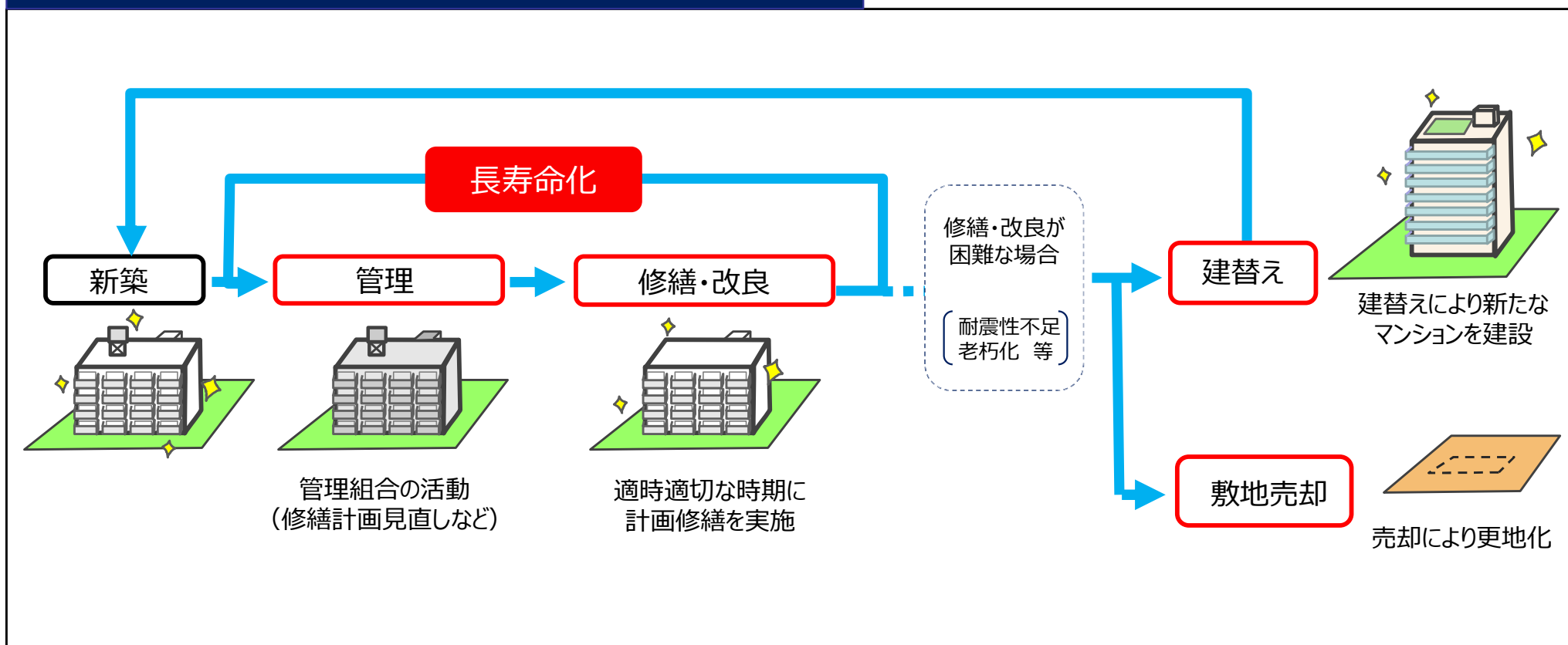
N=139
(千円)



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

- 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



2. 長寿命化の促進に向けて （マンションストック長寿命化等モデル事業概要）

- 高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化、再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援を行っています。
- マンションの長寿命化に資する新しい工法や材料、新機能の導入等を行う先導的再生モデルタイプと管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して、管理適正化を図っていく管理適正化モデルタイプの2種類があります。

○事業概要

①先導的再生モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に係る支援
- **工事支援** [長寿命化等の工事実施段階]
先導性が高く創意工夫に富む改修等への支援

②管理適正化モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図るために必要な調査・検討費用等への支援
- **工事支援** [大規模修繕工事等の実施段階]
管理適正化モデルタイプ・計画支援で検討した内容に基づいて、実施する一般的な大規模修繕等への支援

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））



○工事支援 [事業実施段階]

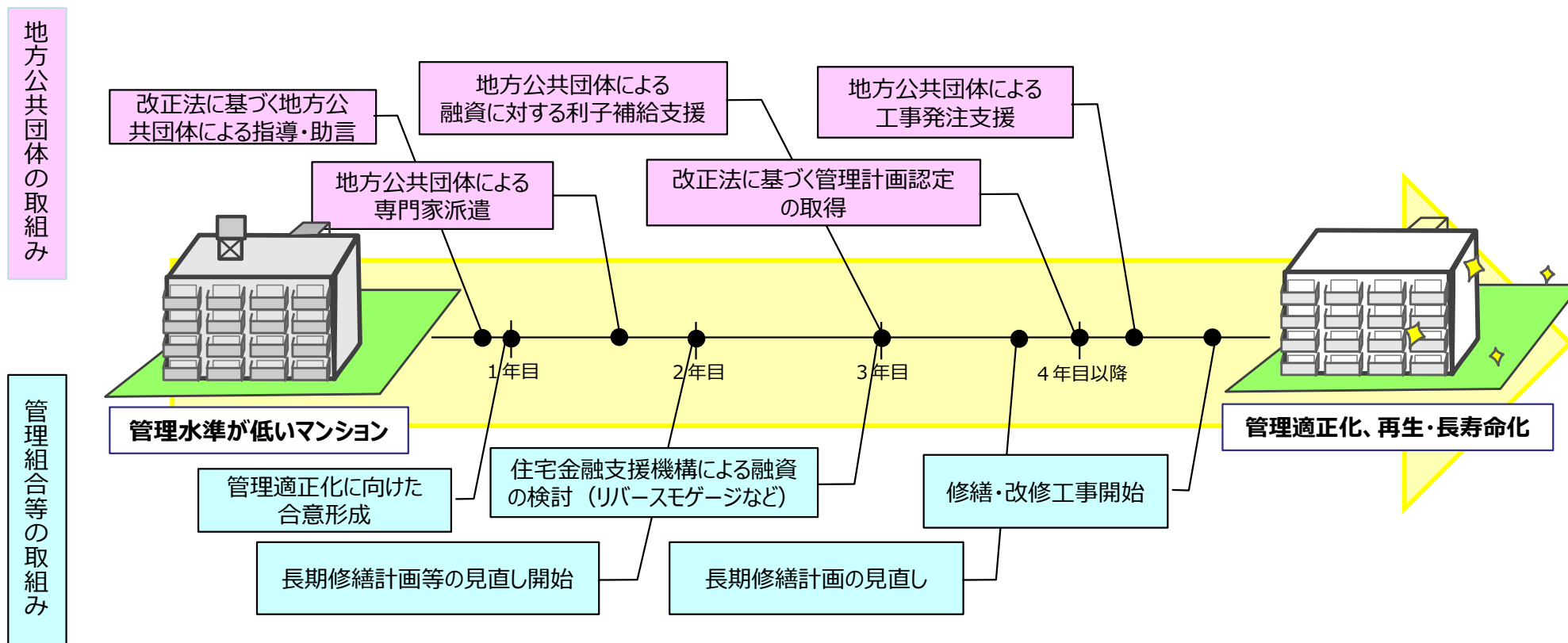
- 補助事業者
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

※管理適正化モデルタイプは計画支援で、マンション管理の適正化を図った後に、工事支援の応募が可能となります。

※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能です。

- 総会の開催がない、適切な長期修繕計画がない、大規模修繕工事の実績がないなど、管理水準が低いマンションが一定程度存在しており、管理不全の状態が継続すると、居住者及び周辺の居住環境にも大きな悪影響を及ぼす可能性があります。
- これらのマンションにおいて、地方公共団体のサポートのもと、適正な管理に向けた取り組みを実施する管理組合等に対して支援を行い、管理適正化に向けたモデル的な取組の横展開を図ります。

<地方公共団体と連携した管理適正化、再生・長寿命化のイメージ>



事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

計画支援[事業前の立ち上げ準備段階を支援]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要となる調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

工事支援[長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事等

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等の取組を対象とします。

建替工事(※先導的再生モデルタイプのみ)

例えば、次の(ア)(イ)のような理由により、長寿命化改修を行うことが不合理なものとして、有識者委員会で認められた場合、一定の要件を満たす建替工事は、支援対象とします。

- (ア)長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合にかえってコスト高になるケース
- (イ)区分所有者の合意形成の状況等によっては建替で再生を図ることが合理的であるケース

<マンション再生に向けた一般的なステップ>

準備段階

(情報収集、基礎的な検討等)

検討段階

(再生手法の比較検討等)

(再生手法(改修、建替え、敷地売却等)の方針の決定)

計画段階

(基本計画、資金計画の検討、合意形成等)
(決議)

実施計画段階

(基本設計、実施設計等)

工事段階

(改修工事、解体、土地整備、建設工事等)

対象事業者

- ・マンション再生コンサルタント
- ・設計事務所
- ・管理会社 等

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、管理組合は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に要する費用。 選定1案件につき原則500万円／年(最大3年)を上限*とします。

ポイント

直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象です。

次に挙げる経費は補助対象となりません。

- ・事業提案された住宅又は施設以外の建物等施設の建設、不動産取得に関する経費
- ・国内外を問わず、単なる学会出席のための交通費・宿泊費・参加費
- ・補助事業の実施中に発生した事故・災害の処理のための経費
- ・その他、補助事業の実施に関連性のない経費 等

※ 次に掲げる調査・検討を行う場合は、選定1案件につき600万円／年を上限とします。

- ① 大規模修繕工事の周期長期化のためのシミュレーションに関するもの
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第102条第2項に規定する要除却認定基準への該当性に関するもの
- ③ 団地内マンションの長寿命化等に関するもの

事業要件

- ① 区分所有者が10人以上であること
- ② 対象マンションが違反建築物でないこと
- ③ 原則として、当該事業完了後、先導的再生モデルタイプ(改修工事支援及び建替工事支援)の提案を行うことを想定しているものであること
- ④ 対象マンションの立地する地域の地方公共団体において、マンション管理に関する計画や条例等が策定されていること又は、策定する見込みがあること

ポイント

- ・ 計画支援型で採択されたことをもって、工事支援型での採択を約束するものではありません。
- ・ 対象マンションが違反建築物の場合は、本事業の提案対象とはなりません。ご提案者において事前によくご確認ください。
- ・ 地方公共団体のマンション管理適正化計画等の作成状況は以下の資料で公開しています。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001465867.pdf>

対象事業者

- ・施工業者
- ・買取再販業者
- ・管理組合に関わって改修事業に参画する者(事業参画者)

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用

ポイント

- ・先導性や創意工夫を評価された部分に係る費用が補助対象になります。本事業による補助の必要性が低いと評価される費用については、補助対象になりません。
- ・住宅部分の他に、非住宅部分を含む建築物の場合(住宅と非住宅の複合建築物)も対象になります。

事業要件

計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ② 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致するもしくは計画より余裕があること
- ③ ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること
- ④ 新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること

ポイント

- ・長寿命化に資する先導的な新しい工法や材料を導入したり、マンションに新たな機能を取り込む等、従来あまり取り組まれていない先導的な改修工事を想定しています。
- ・先導的な改修工事を対象とし、劣化した部材の補修や設備の修理・取替など修繕のみを行う工事や、一般的な大規模修繕工事は対象となりません。
- ・旧耐震マンションの場合は、下記(1)または(2)の場合とします。
 - (1)耐震改修工事をあわせて実施すること。(なお、提案する先導的な改修工事として耐震改修工事が含まれる場合は、補助対象となります。)
 - (2)耐震診断を実施し、 $I_s \geq 0.3$ であり、耐震改修について、管理組合で議論されていること。(耐震改修工事の同時実施までは求めませんが、総会の議事録等を提出いただきます。)

対象事業者

- ・施工業者
- ・買取再販業者
- ・管理組合に関わって建替事業に参画する者(事業参画者)

ポイント

応募段階で、補助事業者が確定していない場合に限り、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案を受け付けます。ただし、前述の者は、補助事業者になることはできませんので、採択後に補助事業者を確定させる必要があります。

補助対象費用

次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額

- ①調査設計計画に要する費用
- ②土地整備に要する費用
- ③共同施設整備に要する費用
(建替前のマンションの共同施設の面積相当分が上限)

事業要件

計画支援に設定された要件に加え、以下の要件を満たすこと。

- ① 適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ② 地域貢献機能を導入する建替であること
- ③ 建替後のマンションにおいて、長期修繕計画(30年以上)を作成し、その計画に適切な修繕積立金の額が設定されること
- ④ 原則として、土砂災害特別警戒区域外に立地していること
- ⑤ 原則として、建替後のマンションが省エネ基準に適合すること
- ⑥ 建替後のマンションは、原則として、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第88条第1項に規定する住宅等を新築する行為であって、同条第5項の規定に基づく公表に係るものに該当しないこと(原則として居住誘導区域内に立地していること)

ポイント

- ・②の「地域貢献機能」とは以下の施設等を想定しています。
 - ・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域住民が利用できる生活関連施設
 - ・地域の防災力向上に資する防災関連施設や機能
 - ・その他地域の実情やニーズに対応した機能 等

○ 「政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の点で総合的に優れた取組」を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかどうかを評価する。

評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援
政策目的に適合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価 (次ページ参照)
独自性・創意工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 課題認識の妥当性を評価 ・ 解決策の方向性を①～④の観点で評価 <ol style="list-style-type: none"> ① 実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ② 様々な手法の組合せによるものを評価 ③ 長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組みであるかを評価 ④ 難易度の高い課題解決に向けた取組みであるかを評価 <p>※ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度 (要除却認定、敷地分割、敷地売却等)の活用を検討しているものは積極的に評価</p>
合理性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の解決策を検討するなど、合理的な再生手法(費用対効果が高い、課題解決に直結)を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価 ・ 既存建築物の状況(耐震性、劣化)を踏まえた合理的な再生手法を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価
合意形成上の工夫	<p>円滑に合意形成を進めるための工夫を評価</p> <p>※ 既に合意形成ができている場合も評価</p>
将来の維持管理に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理を容易にするための工夫を評価 ・ 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ・ 修繕周期を延ばすための工夫を評価

政策目的	例示
構造躯体の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事
ライフライン(給排水、電気、ガス)の長寿命化、性能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事 ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事
省エネルギー性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事 ・太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事
高齢世帯や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー対応(エレベーターの設置を含む) ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事 ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 ・災害時の居住継続性能を向上するための改修工事
新たなニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな性能・機能の獲得(テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等)に向けた改修工事 ・共用部分の設備や施設(集会室等)の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事
地域貢献機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事
管理水準の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修繕工事

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費(ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする)

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後において、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定すること
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

政策目的	例示
制約が多いマンションにおける建替え	・建築規制等の制約が多いマンションや小規模マンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替
複合用途マンションの建替え	・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替
団地型マンションの再生	・団地型マンションにおいて、敷地分割・敷地売却の手法や都市計画手法を活用しながら、再生を図る建替
地域貢献機能の導入	・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定を締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事