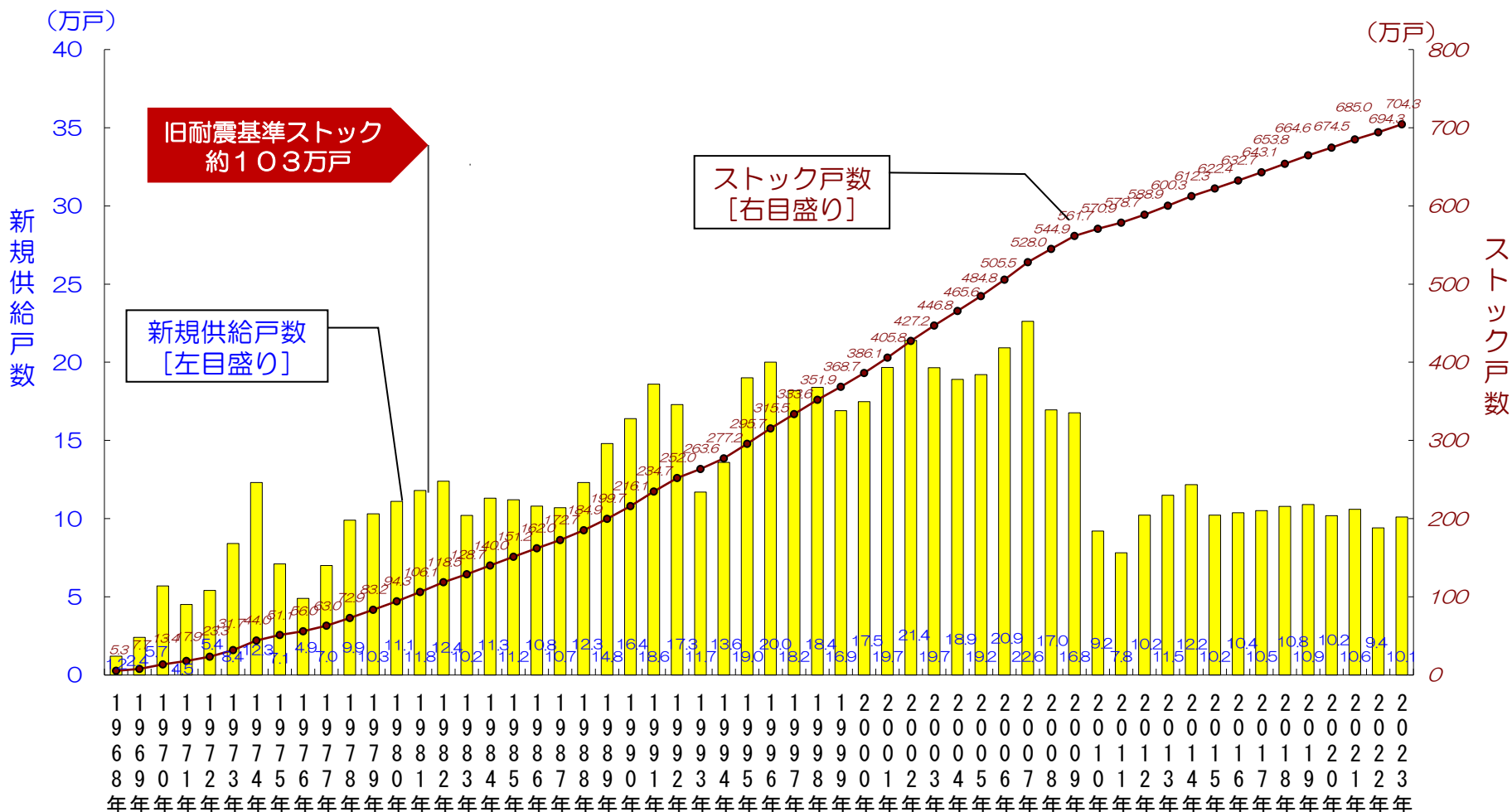


マンションを巡る現状、長寿命化の促進に向けて

国土交通省住宅局
参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023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。

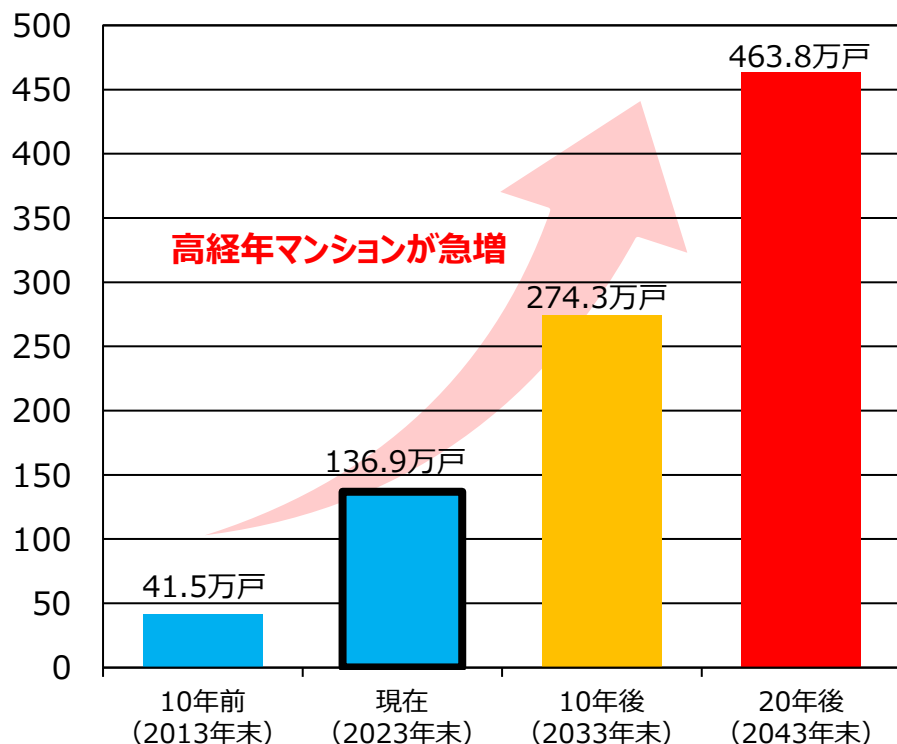


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

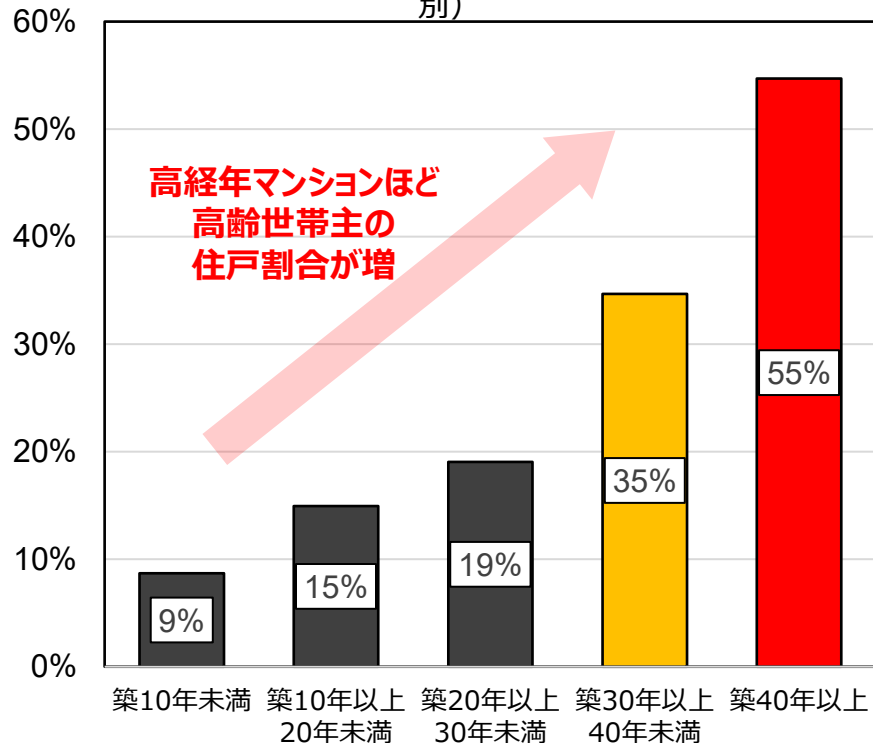
マンションを巡る2つの老い

- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約136.9万戸から、10年後には約2倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えている。
- こうした「2つの老い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。

築40年以上のマンション数の推移



マンションにおける世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）

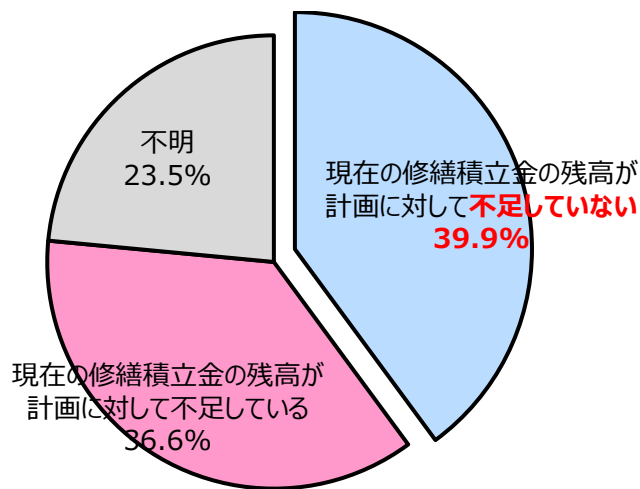


※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
 ※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

【出典】令和5年度マンション総合調査

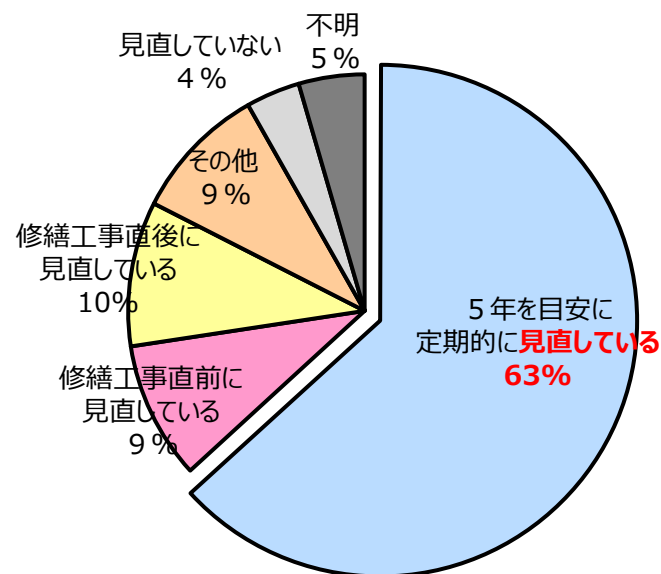
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

- 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



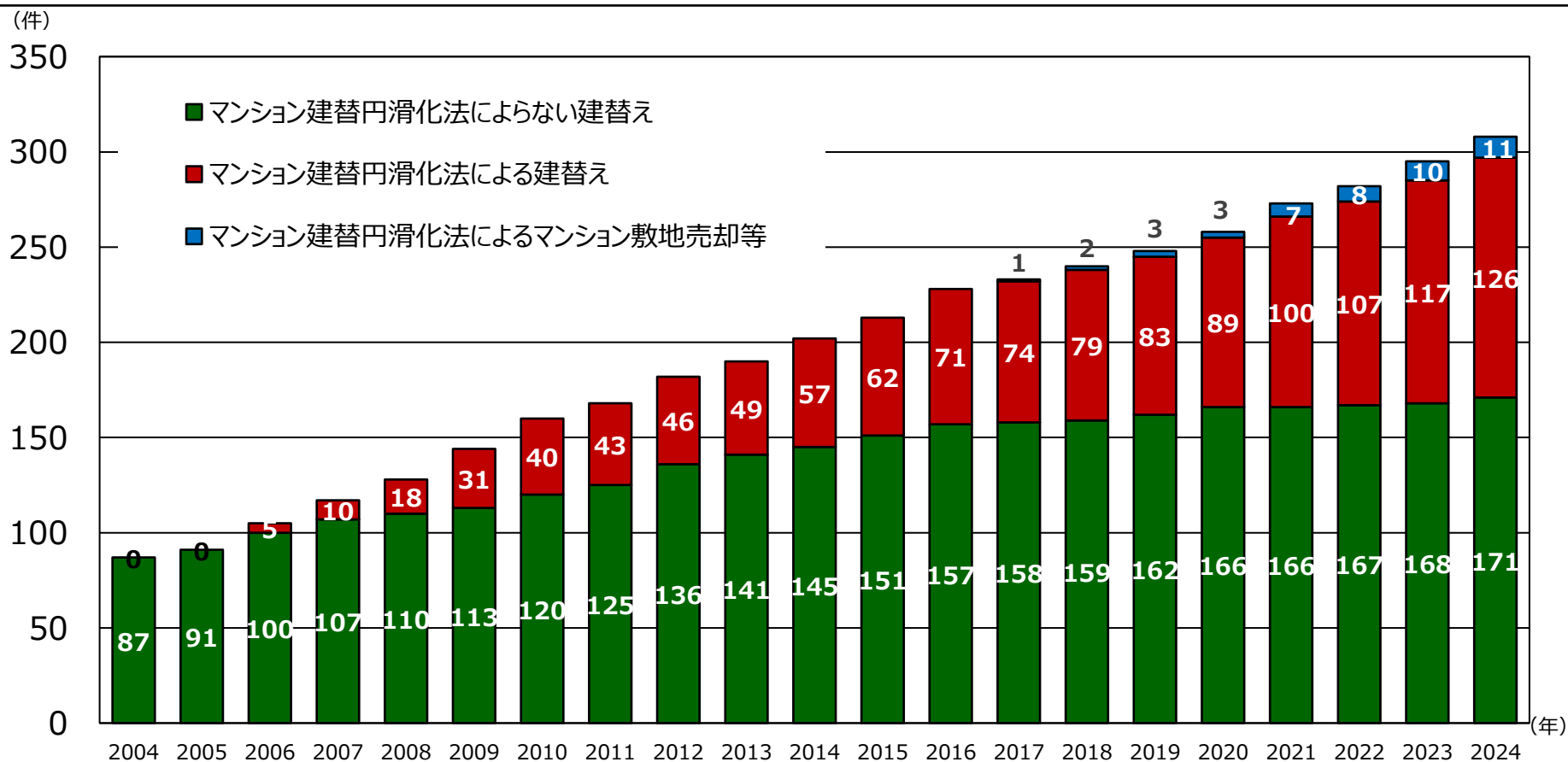
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。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等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）。



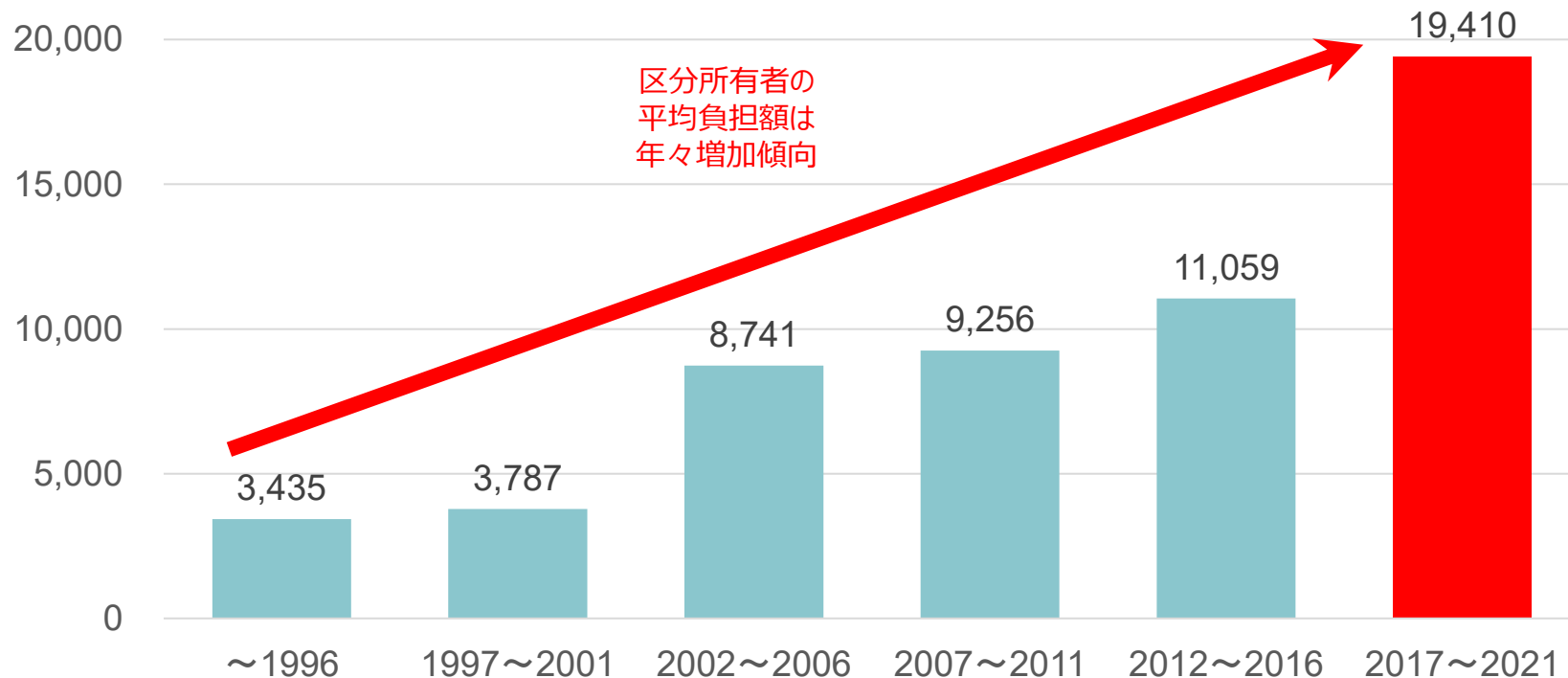
※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計
 ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工
 マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工
 マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法によらない事業：2件）
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

マンション建替えにおける区分所有者負担の増加

- 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)

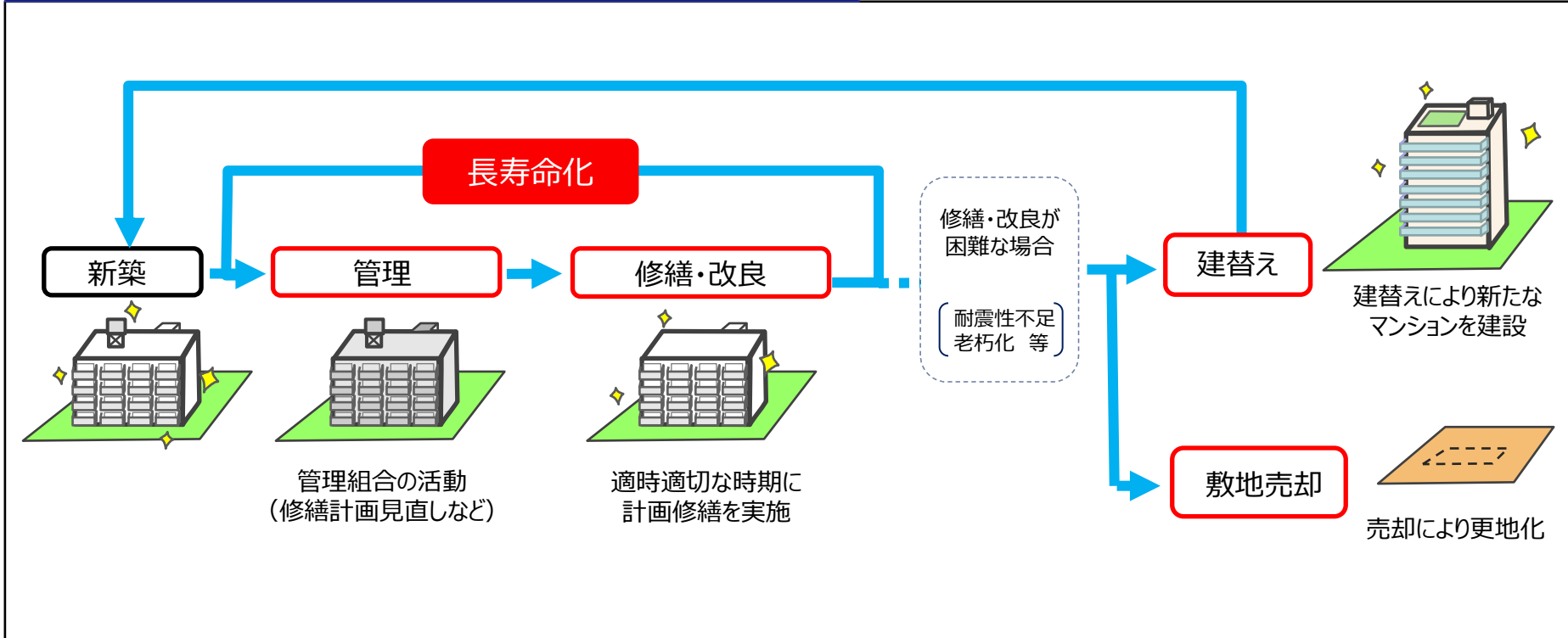


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

マンション政策の方向性

- 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



マンションストック長寿命化等モデル事業

- 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

○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））

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

○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。

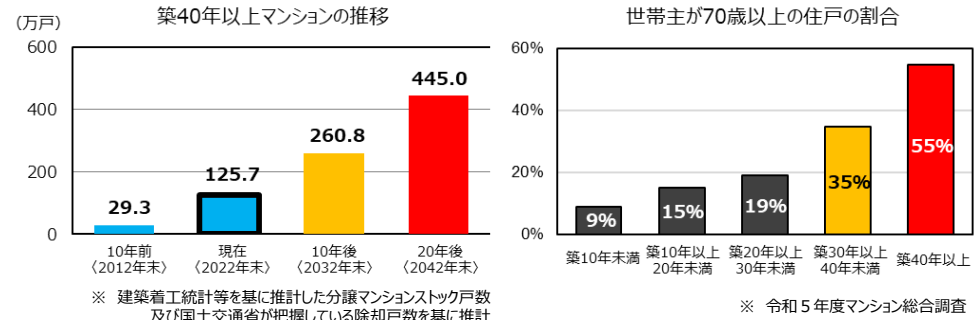
※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能です。

マンション対策総合支援事業

マンションと居住者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンション法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みへの支援の強化及び地方公共団体における老朽マンション対策を支援する事業を創設する。

マンションを取り巻く現状

- 今後、マンションと居住者の「2つの老い」の急速な進行が懸念されている。
- 適切な管理・再生が行われなまま管理不全化が進行すると、マンションの居住者の居住環境が悪化するのみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響を与えるおそれがある。
- 国土交通省では、令和4年10月より「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下、「検討会」という。）を開催し、令和5年8月に政策の方向性をとりまとめ。
- 区分所有法等の改正の検討状況や検討会の「とりまとめ」を踏まえ、マンション管理適正化法やマンション建替え円滑化法の見直しを検討中。



行政代執行により除却された管理不全マンションの事例（滋賀県野洲市）



1972年竣工 鉄骨造/地上3階・9戸
 2010年 建築基準法に基づく勧告
 2013年 所有者に改善指導書送付
 2018年 空家対策特別措置法の特定空き家に指定
 2019年 所有者に対して解体命令
 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンションの長寿命化等の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、今後、マンションの長寿命化等が一層重要に。
- これまで、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みを支援してきたところ、これらの取組みの横展開を図りつつ、更なる先導的な取組みを推進することが必要。

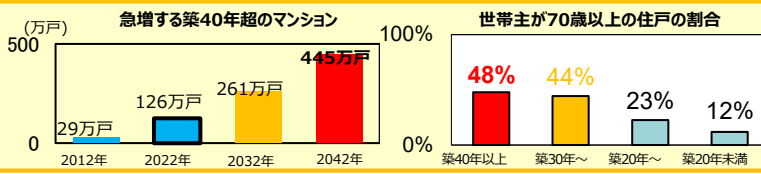
老朽マンション対策の推進

- マンション法の見直しにおいて、区分所有関係の解消・再生のための新たな決議に対応した事業手続の整備や、管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策等について検討しているところ。
- これらに合わせて、地方公共団体における老朽マンション対策の取組みを推進することが必要。

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

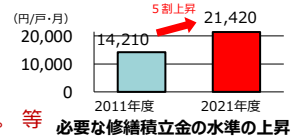
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

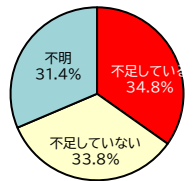
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



修繕積立金の積立状況

③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員への担い手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

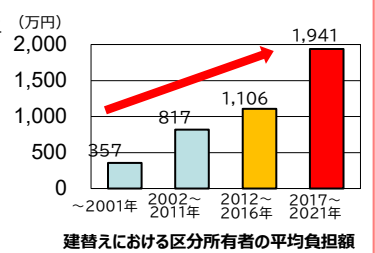
⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越負担の重さから、非現地で住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会でも検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を呼び起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度**や、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）**を設けるとされている。
- これを踏まえ、今後、**マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直し**について具体的に検討を進める。

マンション管理適正化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **管理不全マンションへの対応の強化**
 - ✓ マンションにおける管理不全状態の是正等のため、地方公共団体が助言・指導、勧告を行っても、必ずしもマンションにおける合意形成ができるわけではなく、是正に至らない。
 - 管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策（※）等について検討
 - ※ **区分所有法制の見直しにおいて設けられる見通しの財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例**を設けることを含む。

マンション建替円滑化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備**
 - ✓ 区分所有関係の解消・再生のための新たな決議（建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議など）に対応した事業手続がなければ、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
 - 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を設けること等について検討

ご清聴ありがとうございました

マンション標準管理規約や各種ガイドライン、マンション政策に関する最新情報は、国土交通省のWEBサイトに掲載しております。

国土交通省 マンション政策

検索 