高経年マンションに対する政策的な支援

Support policy for aging condominiums

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

Condominium Policy Office, Housing Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

THE GOVERNMENT OF JAPAN

1 マンションの現状

①全国のマンションストック

マンションは、大都市での土地利用の高度化の進展、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性への評価等を背景として、都市部を中心に持ち家として定着し、昭和50年には約50万戸であったものが、20年後の平成7年には約300万戸になる等、そのストック数が急激に増大してきた。平成30年末現在で、ストック数は約655万戸となり、国民の1割超が居住する重要な居住形態となっている（図表1）。

そうした中、マンションの立地選好性が高まっている。マンションの駅からの距離に関し、駅から遠い（1km以上）マンションの供給数は近年減少傾向にあり、平成23年以降のマンションの半数は駅から500メートル未満の物件となっている。（図表2）

②高経年マンションの増加

一方で、高経年マンションストックが増加している。築後40年を超えるストックは平成30年末現在で約81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の約366.8万戸に急増するものと見込まれている。（図表3）

特に、現在旧耐震基準マンションが現在約104万戸と推計されているが、10年後には築40年超となる新耐震基準マンションが約94万戸となると見込まれ、今後は新耐震基準のマンションについても老朽化が進むことが見込まれる。

また、全国のマンションストックのうち団地型マンションは約3分の1の200万戸、約5,000団地あると推計されるが、これらは高度経済成長期に建設されたものが多く、建物・設備などの老朽化により、今後再生の検討時期に入っていくことが予想される。

図表1 ストック戸数の推移

図表2 マンシヨンの立地選好性の高まり

図表3 築後30、40、50年超の分譲マンシヨン戸数

③区分所有者の高齢化、空き住戸・賃貸住戸の増加

マンシヨンの経年とともに、区分所有者の高齢化が進むとともに、区分所有者が居住しない住戸（空き住戸や第三者に賃貸している住戸）も増加する傾向にある。（図表4）

昭和45年以前に建設されたマンシヨンでは、60歳以上のみで暮らす世帯が52%と半数を超える状況にある。また、空き住戸については、同じく昭和45年以前のマンシヨンの18%で、2割を超える状況にある。賃貸される住戸も、昭和45年以前のマンシヨンの約4分の1で2割を超えており、言い換えると5戸に1戸が借家という状況が生じているところである。

④マンシヨンの大規模化

マンシヨンの普及に伴い、いわゆるタワーマンシヨンの出現に象徴されるように、マンシヨンの大規模化が近年進んでいる。例えば、民間企業の調査によると、20階建て以上のマンシヨンの全国の累積棟数は、昭和63年までは18棟だったものが、平成30年末現在で1,278棟となっている。

2 マンシヨン管理・再生に関する課題と政策的支援

マンシヨンは、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成に多くの労力と時間を要すること、修繕・改修等の工事やその計画策定、管理規約の見直し等に当たって技術的・法律的な専門知識を要することなど、その管理・再生を行っていくに当たって、多様な課題を有している。

マンシヨンの維持管理・再生が適切になされず放置されると、当該マンシヨンの居住環境や資産価値が悪化するだけでなく、例えば、震災時の倒壊等による被害拡大、外壁等の落下事故、空き家への不審者の侵入、給排水管の破損放置による悪臭被害、公道に面したスペースへのゴミ等の溢れ出し、外観の劣化による景観悪化など、周辺地域にも、防災・治安・衛生・景観面等の重大な影響

図表4 居住者の高齢化、空き住戸・賃貸住戸の増加

を与えることとなる。

このため、国においては、従来からマンシヨンの管理・再生に向けた様々な施策を講じてきているところである。

(1)マンシヨンの管理に関する課題と政策的支援

マンシヨン管理については管理組合が役割の中心を担うことが求められるところである。しかしながら、近年の区分所有者の高齢化・非居住化等を背景に、管理組合の担い手不足が課題となってきた。また、マンシヨンの大規模化等もあって、区分所有者に必要な専門知識が不足することも課題となってきた。

また、既存マンシヨンの流通が、平成元年の約4.5万戸から平成25年の約8.2万戸と大きく増加しているが、その際そのマンシヨンの管理状況が購入予定者に分かりにくいという声もある。

①管理組合を支える体制の構築

管理組合を支える体制として、これまで、平成12年の「マンシヨンの管理の適正化の推進に関する法律」の制定により、マンシヨン管理士制度やマンシヨン管理業者の登録制度が設けられるとともに、マンシヨン管理適正化推進センターの設置により、管理組合や区分所有者への情報提供・相談の窓口が整備されたところである。

これまでにマンシヨン管理士登録数は25,098人、マンシヨン管理業者登録は1,989社（いずれも平成30年度末

図表5 外部役員の選任意向・理由

時点)となり、またマンション管理適正化推進センターにおける相談件数は年間9千件を超える等、一定の成果を挙げているところである。

②管理組合における外部専門家の活用の円滑化

管理組合の担い手不足等に対応するため、管理組合の運営にマンション管理士や建築士等の外部専門家をスムーズに活用できるよう、平成28年に「マンション標準管理規約」を改正し、外部専門家が管理組合役員に就任する管理方式等を選択できるモデル規定を整備した。また、平成29年には「外部専門家活用ガイドライン」を整備し、活用する場合の留意事項等を示しているところである。

こうした中、外部専門家を活用しているマンションは41.8%、うち管理組合役員への就任は4.1%となっている。役員への選任はまだ少ないものの、選任の意向をもっているマンションは28.3%に上っている。(図表5)

③管理状況の開示ルールの整備

これまで、売買契約の際の「重要事項説明」の対象に修繕工事の実施状況や修繕積立金の状況等を位置付けるとともに、平成28年に「マンション標準管理規約」を改正し、上記状況を含む管理組合の財務・管理に関する情報を外部に開示する際のルールを整備している。

図表6 高経年マンションにおける修繕不足の懸念

図表7 現在の修繕積立金の状況
出典：平成30年マンション総合調査

(2)マンションの修繕に関する課題と政策的支援

マンションについて、安全で快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、修繕工事を適時適切に行うことが不可欠である。

しかしながら、適切な修繕工事がなされていない懸念がある。大規模修繕工事の実施周期は通常12年程度が適当とされているところ、築30年以上のマンションで実施回数が1回以下のマンションは22%、築40年以上のマンションで実施回数が2回以下のマンションが37%となっている。(図表6) また、34.8%のマンションにおいて修繕積立金が計画に比して不足している実態も明らかになっている。(図表7)

①長期修繕計画の策定の促進

長期修繕計画作成の標準的な様式や項目等を示した「長期修繕計画作成ガイドライン」等を平成20年に、「マンション修繕積立金に関するガイドライン」を平成23年に策定・公表し、管理組合やマンションの購入予定者に対し、修繕計画と積立金に関する知識や、金額の目安を周知しているところである。また、マンション管理適正化推進センターにおいては、各マンションにおいて現状の修繕計画等が適切かチェックできるよう、修繕計画と積立金をセカンドオピニオンとして算出するサービスを提供している。

図表 8

出典：平成30年マンション総合調査

図表 9 マンション建替えの実施状況

図表10 マンション建替え事業における事業採算性の低下

また、管理組合が大規模修繕工事を適正な発注に資するよう、平成30年に「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を公表し、修繕工事の内訳や金額、設計コンサルタントの業務量等について、マンションの規模別に参考となるデータを提供している。

こうした中、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立を行っているマンションは増加しており、平成30年度では53.6%となっているところである。(図表8)

②修繕の資金確保への支援

修繕工事への金融面での支援として、管理組合への貸付けを行う「マンション共用部分リフォーム融資制度」を住宅金融支援機構において設けている。また、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」において、修繕周期の延長や修繕費用の削減に資する工事等良好なマンション管理のため先導性を有する工事を支援することとしている。

なお、マンション共用部分リフォーム融資の件数は平成30年度末までに約8,500件となっている。

(3)マンションの再生に関する課題と政策的支援

これまでマンションが建替えられた実績は累計で244件、約19,200戸(平成30年度末時点 図表9)となっているが、マンション再生を巡る環境はこれまで以上に困難さを増している。

建替え事業の事業採算性は近年低下傾向にある。区分所有者の負担額は増加傾向にあり、かつては3～400万円程度だったものが、近年では平均で1,100万円超の負担を要するようになった。従前従後のマンションの利用容積率を比較すると、従前3～4倍程度であったものが近年では2倍前後に低下し、いわゆる既存不適格のマンションでは容積率の余裕がないものも存在する。今後のマンション再生には厳しい条件が求められることが見込まれる。(図表10)

また、マンション再生に係る合意形成は、団地型マンションをはじめとして困難さを増している。これまで実現したマンション建替え事例の77.8%が100戸以下と、比較的小規模のマンションを中心に建替えが行われてきた状況にあるが、現在建替えを検討している団地型マンションは、200戸を超えるものが約8割、300戸を超える

図表11 大規模な団地型マンションにおける合意形成の困難化

ものが約6割となっており、今後はこれまで以上に大規模なマンションでの再生が必要となってくる。(図表11)

<改修>

①性能向上改修の促進

耐震改修・省エネ化等の性能向上改修の促進を図る観点から、平成25年に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、4分の3の合意を必要とする耐震改修の決議要件が過半数に引き下げられるとともに、「住宅・建築物安全ストック形成事業」による耐震診断と耐震改修費用の助成、税制、住宅金融支援機構の融資制度による支援を行っている。

<更新>

②マンション再生の仕組みの多様化

平成14年の区分所有法改正及びマンション建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替法」という。）の制定により、いわゆる過分の費用要件が削除される等建替え要件の緩和がなされるとともに、マンション建替えに事業制度が導入され、建替え事業遂行の円滑化が図られた。

また、平成26年のマンション建替法改正により、耐震性が不足するマンションについて、修繕・建替えに次ぐ再生手法として、マンション敷地売却制度が創設された。

③マンション再生の資金確保への支援

再建マンションの購入資金の負担が困難な高齢者について、住宅金融支援機構による「高齢者向け返済特例制度」による融資を行っている。

また、「優良建築物等整備事業」において、マンション建替えの際に共用部分の整備費等を支援している。

④マンション再生に係る相談体制の整備

区分所有者等からの建替えやマンション敷地売却につ

いての法律や制度の相談に、弁護士や建築士等の専門家が対応する窓口を平成27年から住宅リフォーム・紛争処理支援センターに設けている。

設置以来これまでに433件（平成30年度末まで）の専門家相談が行われている。

⑤団地型マンションの再生手法の多様化

平成14年に区分所有法が改正され、団地型マンションについて、全棟を一括で建替える場合は全体の5分の4かつ各棟の3分の2の合意、一部の棟を建替える場合は対象棟の5分の4かつ全体の4分の3の合意で可能とする団地決議の制度が設けられた。

また、平成28年に都市再開発法が改正され、団地型マンションの敷地の共有者のみで都市再開発の手法を用いて（団地全体の3分の2の合意で）建替え事業を進めることが可能とされた。

さらに、平成30年にマンション建替法施行規則等を改正し、全棟耐震性不足の団地型マンションについて、全棟5分の4の合意により全棟一括でのマンション敷地売却を可能とした。

3 最近の動向と今後の政策の方向性について

(1)マンション管理・再生に係る最近の動向

①地方公共団体のマンション管理適正化の取組

近年、地方公共団体において、個々のマンションの管理状況を把握する取組が増えている。

平成29年度に国土交通省が全国の都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、東京都内市区を対象に調査を行ったところ、今後必要と考えている取組は、マンションの実態調査が54%、マンションの管理状況に関する届出制度が23%と高くなった。マンションの管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体は、国土交通省で把握する限りでも、ここ数年で増加して10団体、うち

図表12 地方公共団体のマンション管理適正化の取組

条例化しているのも5団体となっており、検討がなされている団体もある。（図表12）

地域の住宅事情に精通した地方公共団体がマンションの管理状況を把握し、管理組合による適正な維持管理を促すことは有効と考えられることから、国土交通省では、こうした動きを踏まえ、今年度より地方公共団体によるマンションの実態調査等について支援を行うこととしている。

②マンション敷地売却の活用進展

平成26年に創設した耐震性不足マンションに係るマンション敷地売却制度の活用が進んでいる。

平成30年度末時点で、対象マンションの認定を受けたものが15件、うち売却決議の前提となる買受計画の認定を受けたものが5件となっており、その他制度の活用を検討しているものも多数ある。これまでのところ都心部を中心とした小規模マンションでの活用が先行しているが、改修が困難、余剰容積が乏しい等により建替えが困難なマンション等の再生に活用されている。半数は売却後に分譲マンションではない別用途への転換が予定されており、再生への事業協力者の拡大にもつながっている。

このため、改修・建替えに次ぐマンションの再生手法として、制度の対象を拡大すべきとの声がある。

③団地型マンション再生の多様化

近年の団地型マンションの建替えにおいては、事業成立の観点で敷地を縮小（売却）し、一部では戸数を減ずる形で建替えがなされるものも見られる。また、都市計画等の変更を実施するケースも少なくない。加えて、特に大規模な団地において、団地一括建替決議が成立しない等再生に向けた合意形成が困難化しており、柔軟な再生手法を求める声がある。

(2)住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）における議論

国土交通省では、建築や法律関係の有識者、地方公共団体等で構成する「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）」を設置し、マンションの適正管理を促進し、再生をさらに円滑化するため、今後取り組むべき政策の方向性について、現在、検討を行っているところ

である。上述のマンション管理・再生の課題や最近の動向を踏まえ、本年3月に開催された第6回会議において、検討会のもとに設置されたマンションWGからとりまとめ案として以下の3つの検討の方向性が示されたところである。

①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。

②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。

③団地型マンションの柔軟な再生を可能にする手法の構築

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。

4 おわりに

これまで国においては、ここに挙げたように、マンションの適正な管理、適時適切な修繕、適切な再生がなされるようさまざまな取組を行っているところであるが、人口減少等の社会経済情勢の変化、高経年マンションストックの増大といったマンションを取り巻く環境や課題は厳しさを増しており、取組の不断の見直しが必要である。

国土交通省としては、住宅団地再生のあり方検討会（第2期）の提言を踏まえ、幅広く実態把握に努めながら、ストック時代の新たなマンション政策を検討していくこととしている。