

## マンションを取り巻く現状と課題

※本とりまとめの対象とする「マンション」…おおむね二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

### マンションストックの状況

- 全国のマンションのストック数は約655万戸<sup>(※1)</sup>、1,500万人超が居住都市部等を中心になくはならない居住形態として定着
- 築40年超のマンションは現在81万戸、10年後には198万戸、20年後には367万戸となる見込み<sup>(※1)</sup>
- マンションの建替は累計244件、約19,200戸<sup>(※2)</sup>に留まる

※1 平成30年末時点 ※2 平成31年4月時点

### マンションの特殊性

- 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
- 区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要の専門的知識や経験を必ずしも有していない
- 適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きい

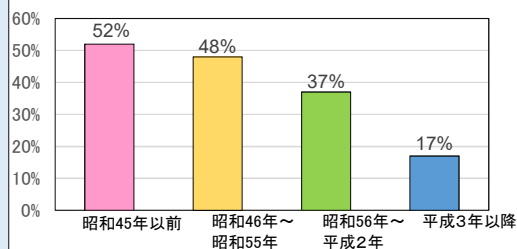
■管理不全マンションの例



### マンションの管理に関する現状と課題

- 高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足  
⇒高経年マンションにおける区分所有者の高齢化、非居住化による管理組合の役員の担い手不足等の課題

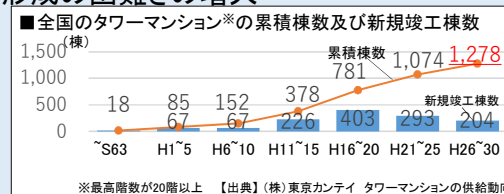
■マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合(建築時期別)



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

- マンションの大規模化等

⇒マンション管理の専門化・複雑化による合意形成の困難さの増大



※最高階数が20階以上 【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

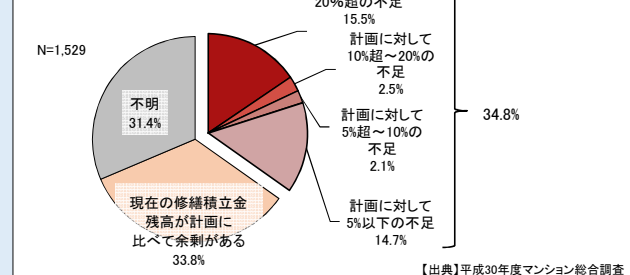
- 既存住宅流通量の増加、管理情報の不足  
⇒管理状況等に対する情報ニーズの高まり

■既存マンション流通量は過去30年で1.76倍に  
(平成元年:4.5万戸⇒平成30年:7.9万戸)

【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

- 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足  
⇒適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等により必要な修繕がなされない懸念

■修繕積立金の積立状況

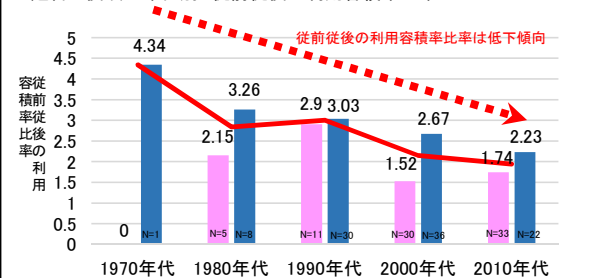


【出典】平成30年度マンション総合調査

### マンションの再生に関する現状と課題

- 建替事業における事業採算性の低下  
⇒区分所有者の経済的負担が増加

■建替後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率<sup>※</sup>



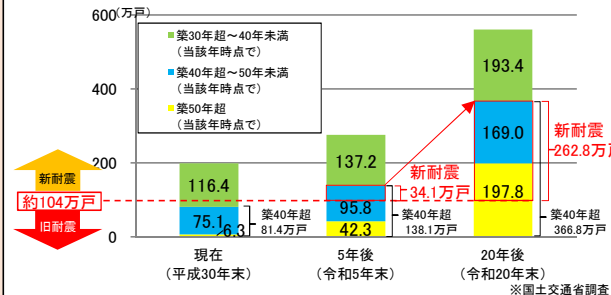
※計算方法  
(従前従後の利用容積率比率) = (建替後の利用容積率) / (建替前の利用容積率)

【出典】国土交通省が把握している建替事例等から分析

- 新耐震マンションの高経年化

⇒基本的なインフラ機能を欠き、改修等が困難な老朽化マンション、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれのあるマンションが出現

■新耐震マンションの高経年化

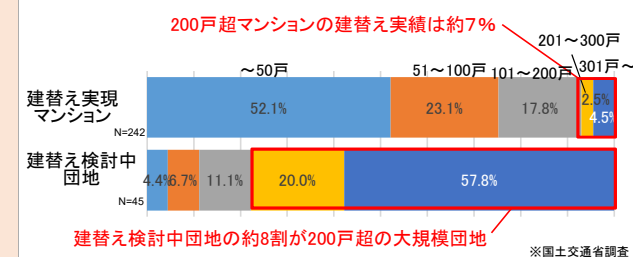


【出典】国土交通省調査

- 大規模団地型マンションの高経年化

⇒入居者が同時期に高齢化することによる合意形成の一層の困難化、団地型マンション再生手法の多様化に対するニーズの増加

■建替え実現マンション(団地含む)と建替え検討中団地の戸数規模別割合



建替え検討中団地の約8割が200戸超の大規模団地

※国土交通省調査

居住・管理・修繕・改修

建替え・住み替え

マンションの管理の適正化の推進

○行政の役割の強化

地方公共団体

- ⇒ 区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくことが必要
- ⇒ 区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、管理が適正に行われていないマンションへ必要に応じて指導・助言、専門家の派遣等による支援を行う等、能動的に関与していくことが必要

国

- ⇒ 国及び地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に関する方針を明確化し、役割を強化すべき
- ⇒ 地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるべき
- ⇒ 地方公共団体によるマンションの実態の把握・専門家の派遣の取組等を支援すべき

○管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ⇒ 適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要
- ⇒ 工事発注の適切性の確保のための継続的な取組を行うべき
- ⇒ 長期修繕計画・修繕積立金に係るガイドラインの見直しを検討すべき
- ⇒ 大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべき

○専門家・専門機関の活用の促進

- ⇒ 地方公共団体と専門家・専門機関との一層の情報共有・連携や、管理が適正に行われていないマンションに対する専門機関の活用が図られることが望ましい

マンションの再生の円滑化の促進

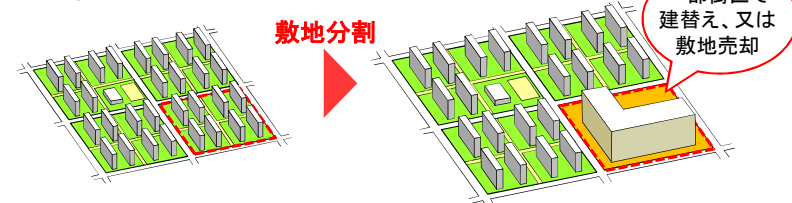
○建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- ⇒ マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについては、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和等により、必要に応じてまちづくりの手法等も活用しながら、建替えの円滑化を促進すべき
- ⇒ 特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについて、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要

○住宅団地における敷地分割の円滑化

- ⇒ 団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置し修繕・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要

（敷地分割のイメージ図）



○行政による再生の円滑化のための取組の強化

- ⇒ 国は老朽化したマンションの長寿命化等を図る先導的な取組等を支援すべき
- ⇒ 地方公共団体は周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は地方公共団体に対する技術的支援を一層推進すべき

- ⇒ 専門家の育成、専門機関と連携した相談体制の強化を推進すべき