

住宅・建築ストックの更新・再生に 関する取組みについて

平成22年11月8日

国土交通省 住宅局

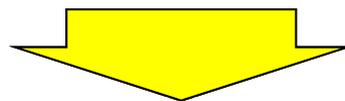
住宅・建築ストックの現状と更新・再生に関する対応

住宅・建築ストックの現状

- 戦後60年余の中で、産業構造の工業化や人口の都市部への流入に伴い大量の住宅・建築ストックが形成された。
- これらの住宅・建築ストックの多くが、管理が的確に行われていないことやストック重視の考え方のもと、様々な問題を抱えている。

住宅・建築ストックが抱える主な問題点

- 戦後復興期から高度成長期を中心に形成され、地震時等において甚大な被害が見込まれる密集市街地
- 耐震性が不十分な大量の既存住宅ストックの存在
- 都市化の進展に伴う新たな居住形態として一般化した分譲マンションが急速に増加し(平成21年:約562万戸)、必ずしも適切な管理・再生が行われていない状況

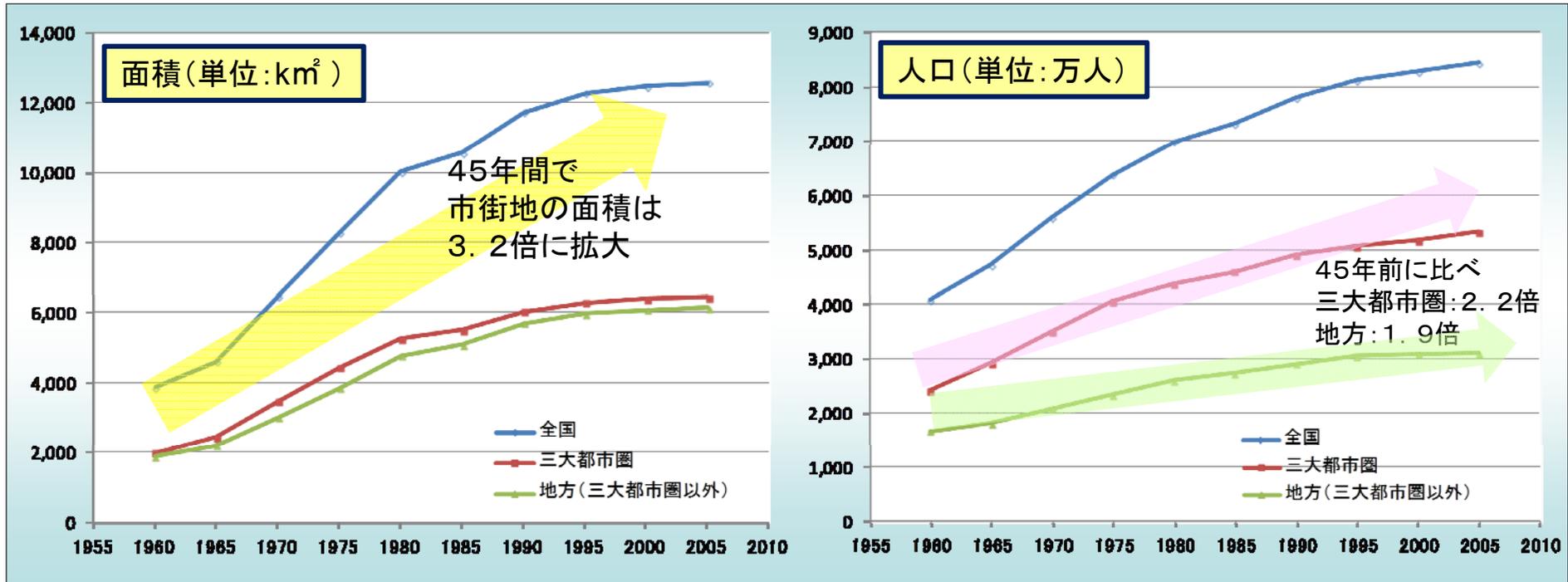


住宅・建築ストックの更新・再生に関する主な課題

- I. 密集市街地整備の推進
- II. 住宅・建築ストックの耐震化の促進
- III. マンションストック再生の推進

○市街地(人口集中地区)の面積、人口の推移

出所: 国勢調査



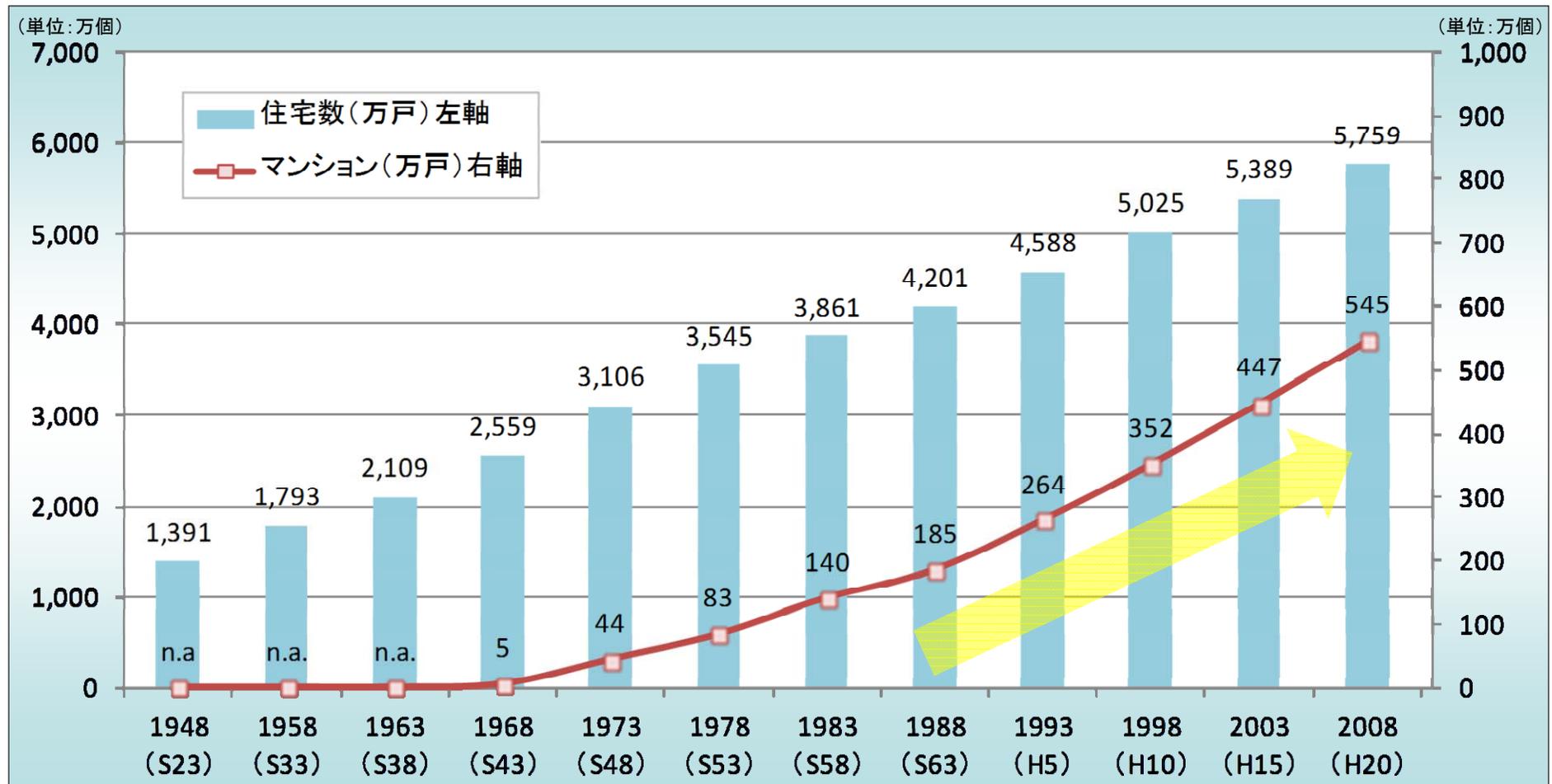
	年	人口集中地区 面積 (単位: km ²)			人口集中地区 人口 (単位: 万人)		
		全国	三大都市圏	地方(三大都市圏以外)	全国	三大都市圏	地方(三大都市圏以外)
昭和35年	1960	3,865	1,983	1,882	4,083	2,421	1,662
昭和40年	1965	4,605	2,419	2,186	4,726	2,916	1,810
昭和45年	1970	6,444	3,454	2,990	5,600	3,513	2,087
昭和50年	1975	8,275	4,437	3,839	6,382	4,052	2,330
昭和55年	1980	10,015	5,249	4,766	6,993	4,388	2,606
昭和60年	1985	10,571	5,498	5,073	7,334	4,606	2,729
平成2年	1990	11,732	6,040	5,692	7,815	4,905	2,910
平成7年	1995	12,261	6,285	5,976	8,125	5,065	3,060
平成12年	2000	12,457	6,378	6,079	8,281	5,187	3,094
平成17年	2005	12,561	6,431	6,130	8,433	5,326	3,107

人口集中地区が拡大するなかで、市街地へ人口が集中、とりわけ三大都市圏の人口増加は大きい。

【人口集中地区とは】国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区(以下「基本単位区等」という。)を基礎単位として原則として人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。なお、学校・研究所・神社等の公共及び社会福祉施設のある基本単位区は人口密度が小さくとも含まれる。

○住宅ストック数及びマンションストック数の推移

- ・ 産業構造の工業化や人口の都市部への流入に伴い大量の住宅ストックが形成
- ・ 平成20年時点の住宅ストック数は約5,759万戸
(うち、分譲マンション約545万戸：平成20年末時点)



(出典)住宅ストック数：住宅・土地統計調査[総務省]

マンションストック数：建築着工統計等を基に推計

(注)ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

I. 密集市街地整備の推進

密集市街地の整備目標について

重点密集市街地 全国約8,000ha(東京、大阪をはじめ概ね大都市圏に集中)

住生活基本計画における目標

地震時等において大規模な火災の危険性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保される市街地の割合

【約8,000haのうち、0%(平14)→おおむね100%(平23)】

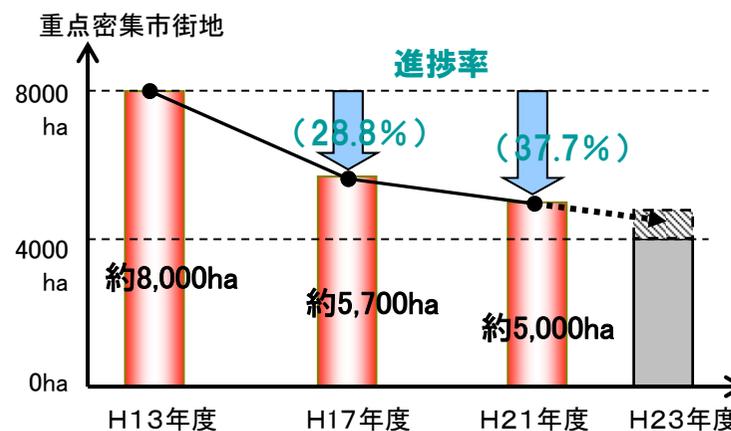
延焼危険性が特に高く、地震時等において大規模な火災の可能性があり、そのままでは10年以内に**最低限の安全性**の確保が見込めない密集市街地を、以下の基準により「重点密集市街地」として選定。
この基準に該当しなくなった市街地は、最低限の安全性が確保された市街地として進捗率を算定。

○重点密集市街地の選定基準

- ・住宅の密集度：**80戸/ha以上**の一団の市街地
- ・延焼危険性：**木防率2/3以上**
(**不燃領域率40%未満**に相当)
- ・避難、消火等の困難性：**幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地**に建つ住宅が過半

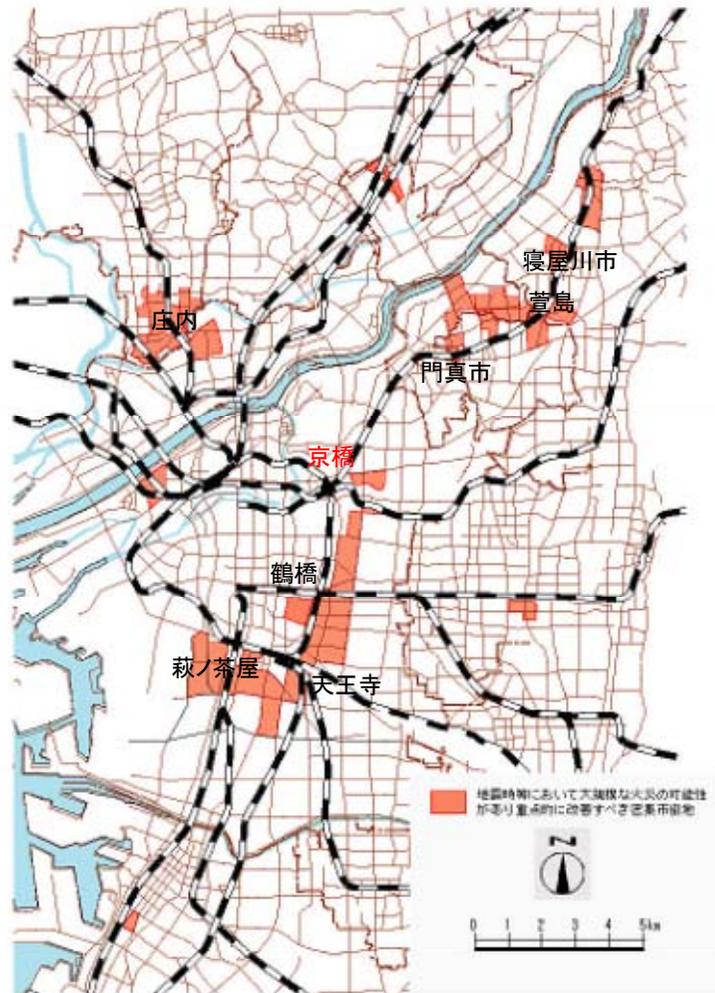


○平成21年度時点の整備水準 **進捗率:約38%**

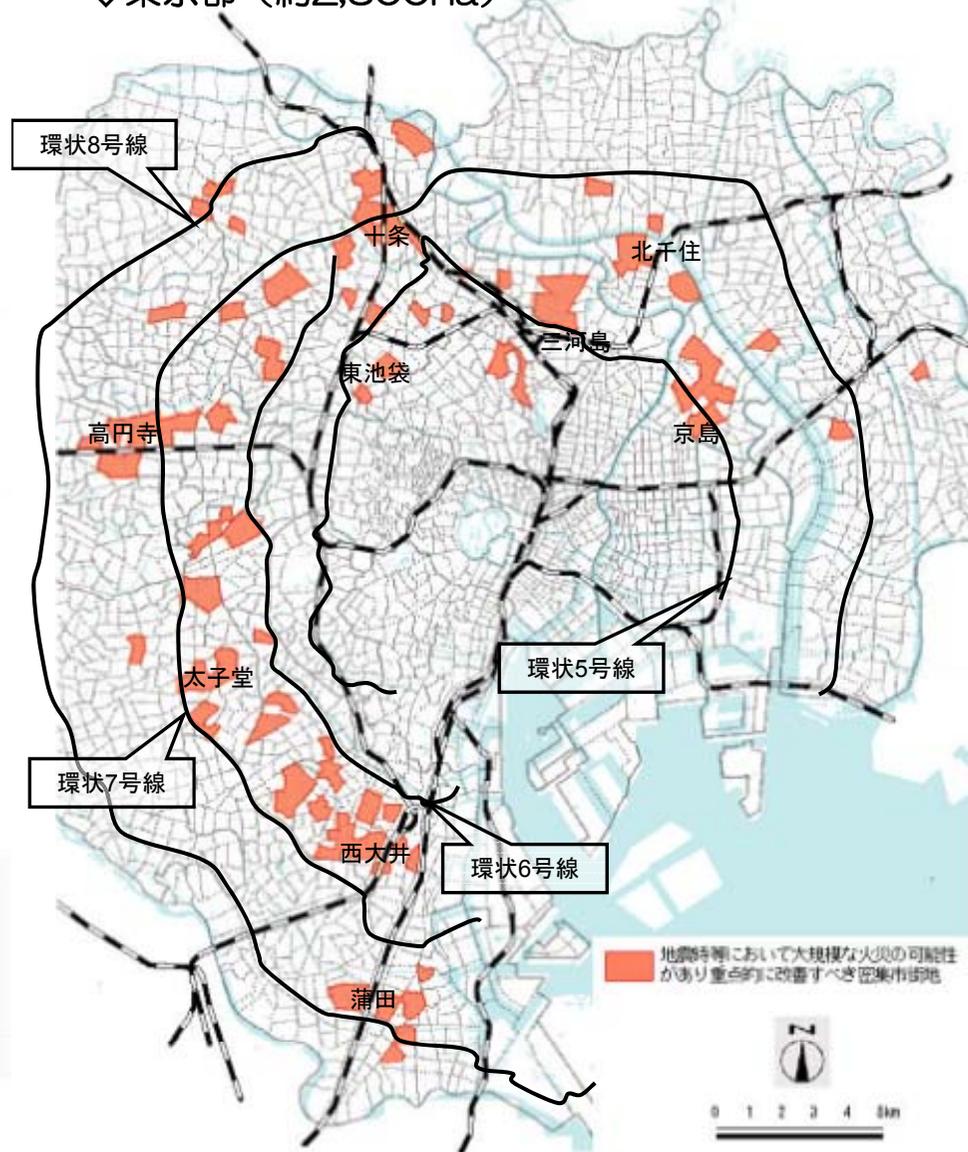


※平成21年度「重点密集市街地の現況把握等について」アンケートによる

◇大阪府（約2,300ha）



◇東京都（約2,300ha）



安全性確保の進捗と市街地の特徴

○比較的進捗している市街地の例

- ・ 東京都の重点密集市街地等
- 財政面・体制面の措置と、多様なノウハウの活用、粘り強い調整等を通じて進捗

※ただし、最低限の安全性は確保した地域についても、更なる安全性を目指し、取り組みは継続する意向もある。

○進捗が十分でない市街地の例

(漁村)

- ・ 三重県、和歌山県、徳島県等



(歴史的景観のある市街地)

- ・ 京都市等



(斜面地)

- ・ 横浜市、神戸市、長崎市等



整備上の課題(進捗が十分でない理由)

○市街地の特殊性(立地、歴史、地形等)

- (例)・地方公共団体における投資効果の判断(立地、空家の増加等)
- ・ 歴史的景観に配慮したまちづくりとの調整
- ・ 斜面地であることによる道路の拡幅等の困難さ

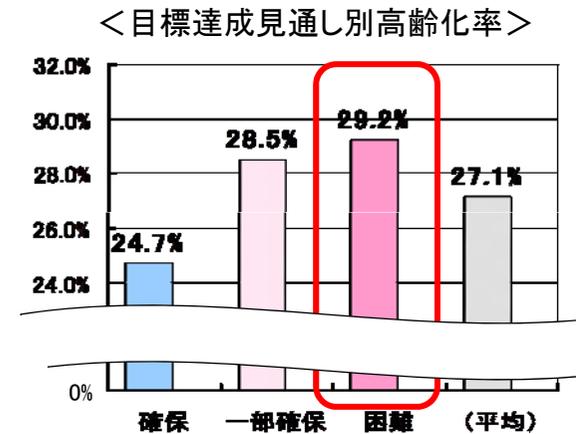
○地方公共団体の財政面・体制面の負担

- (例)・面整備事業や、道路や公園の整備は効果は高いが長期化

○経済状況の悪化による建物更新の遅れ

高齢化・人口減による建物更新の活力の停滞

- (例)共同建て替え等が困難



○行政と住民の危険性への認識ギャップ

- ・ 行政は、火災や倒壊の危険性が高いと認識(約9割)しているにもかかわらず、住民の危険性の認識は低い(2~6割程度)。

※平成21年度「重点密集市街地の現況把握等について」アンケートによる

密集市街地の整備上の課題について

整備上の課題

- ・市街地の特殊性(立地、歴史、地形等)
- ・経済状況の悪化、高齢化・人口減少
- ・地方公共団体の財政面・体制面の負担
- ・行政と住民の危険性への認識ギャップ

効果的な整備に向けた取組の方向性

大規模地震による死者数を減少させるためには、延焼危険性だけでなく、避難困難性にも考慮して取り組んでいくべきではないか。

①地域特性に応じた整備手法・対策を組み合わせる実施

- ・必要性・緊急性・優先度を考慮
- ・重点的・効果的な投資
- ・効果の早期実現・被害軽減を周知
- ・きめ細かな対策の実施

②地方公共団体の体制強化への国による支援

- ・整備手法・対策の周知徹底
- ・財政的な支援の充実確保
- ・コーディネーター派遣等

密集市街地整備の対策手法

○きめ細かな対策

- ・狭あい道路(4m)の整備
- ・避難経路協定等による避難経路の確保
- ・老朽建築物の除却、個別建替え、耐震防火改修
- ・建築基準法の特例制度(3項道路制度等)の活用

○抜本的な対策

- ・都市計画道路・公園の整備等の基盤整備
- ・強制力のある面的整備事業手法
※土地区画整理事業・市街地再開発事業・防災街区整備事業
- ・共同化・不燃化建て替え

○住民活動の強化等

- ・危険性の情報提供と避難訓練、消防訓練
- ・(再掲)避難経路協定等による避難経路の確保
- ・老朽建築物の除却後の空地の管理(広場、ミニ農園など)
- ・ハザードマップ・まちづくり方針などの情報提供

○その他

- ・消防水利の整備(耐震性貯水槽など)
- ・専門家によるコーディネート

密集市街地の整備基準の課題について

整備基準の課題

○整備基準における評価指標の課題

- 整備基準(最低限の安全性の確保の判断基準)について、「不燃領域率」「木防率」で評価を行っており、狭隘道路(4m)の整備、避難経路協定の締結、住宅の除却等を進めても、必ずしもこれらの数値は向上(低下)しない。
- このため、安全性確保に向けたきめ細かな対策の成果が十分に評価・反映されないとの指摘。
- また、建物倒壊による避難経路の閉塞危険性についての評価が不十分との指摘

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率} / 100) \times \text{不燃化率}$$

(国方式)

- 空地率の対象となる空地 : 面積1500㎡以上(短辺または直径40m以上)の公園等
幅員6m以上の道路
- 不燃化率の対象となる建物 : 耐火造建築物のみ

○新たな評価指標の追加検討

- きめ細かな対策の成果を十分に評価・反映するとともに、避難の容易さ・困難さ(避難困難性)や地域特性・地域実態を基に整備すべき地区を選定し、重点化を図っていくことを検討



密集市街地の整備基準の課題について

(参考)

多くの地区で取り組んでいる対策が、整備指標(不燃領域率等)に十分に評価・反映できない。
 (下表の水色網掛け事項は、対策を進めても不燃領域率の数値向上に寄与しない)

カテゴリー	逃げられる				倒れない			消せる		燃えない							
	避難地の整備	区画道路の整備(6E5)	狭隘道路の拡幅(4E程度)	行き止まり道路の解消	避難経路・ルートの確保	避難訓練	建替え(個別、協調、共同化)	耐震改修	老朽住宅の除却	耐震化の誘導*	消防水利の整備(耐震性貯水槽等)	消防訓練	共同化	建替え(個別、協調)	接道不良住宅の救済措置	老朽住宅の除却	不燃化の誘導*
取り組み(アクション)																	
効果	不燃化面積の増加	主要生活道路の密度を向上	避難経路の空間形成	避難方向の多次元化	災害時の避難ルート等を確認	避難方法の確認	建替えによる耐震性強化	避難経路に倒壊しない	燃え草が減少	将来的に耐震化	消防水利の確保	初期消火による延焼拡大防止	老朽木造率の低下等 建替えにより不燃面積の増加			燃え草が減少	将来的に不燃化
不燃領域率	●	●					●						●	●	●		△

密集市街地の整備基準の課題について

整備基準の課題への対応方針(案)

重点密集市街地の選定について

○地区外への避難の困難さの反映

- ・「首都直下地震の被害想定」(平成17年)によると、死者数の内訳については、火災による死者数が最も多くなる傾向がみられる。密集市街地の延焼危険性に加えて、建物倒壊により避難経路が閉塞されることは致命的となることから、避難の容易さ・困難さを考慮して地区選定すべきではないか。



地区外への避難の困難さの指標「地区内閉塞危険性」を考慮した選定方法の検討
(細街路や行き止まり道路の延長、老朽木造住宅の棟数等による整備指標)

○地域特性・地域実態の反映

- ・国は選定の考え方を示すにとどめ、著しく危険な密集市街地以外の選定については、地方公共団体が、周辺地区の状況や地形的条件等を考慮して選定できるようにすべきではないか。
- ・密集市街地の境界の設定に当たっては、密集市街地の広がりや地域のコミュニティも考慮すべきではないか。



地方公共団体による、地域特性を踏まえた追加・削除が可能な重点密集市街地の選定手法の検討

整備基準の整備指標について

○整備指標の見直し

- ・狭あい道路(4m)の整備、避難経路協定の締結、住宅の耐震改修・除却等のきめ細かな対策の効果が適切に反映されるような整備指標とすべきではないか。



地区外への避難の困難さの整備指標「地区内閉塞危険性」における位置づけの検討

密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う制度

老朽建築物の除却・建替え

老朽建築物の除却
買収費、除却工事費、通損補償等
(交付率：1/2、1/3)

沿道建築物の不燃化
延焼遮断帯形成事業
一定の要件を満たす沿道建築物の外壁・開口部・屋根等の整備等 (交付率：1/3)

共同・協調化建替
除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等
(交付率：1/3)

防災建替え・認定建替えにより個別の建替を補助(戸建住宅にも補助)
除却等、階段や通路等の共同施設整備、空地整備等
(交付率：1/3)

事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備
関連公共施設整備
(交付率：通常事業に準ずる)

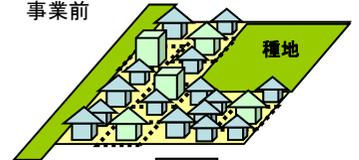


地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備
コミュニティ施設の整備
(集会所、子育て支援施設等)
(交付率：1/2、1/3)

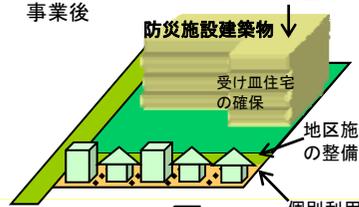
防災街区整備事業

建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う



権利変換方式
(除却、移転についての強制力の付与)

共同化による防災性の向上
(耐火又は準耐火建築物)



調査設計計画(権利変換計画作成を含む)土地整備、共同施設整備 (交付率：1/3)

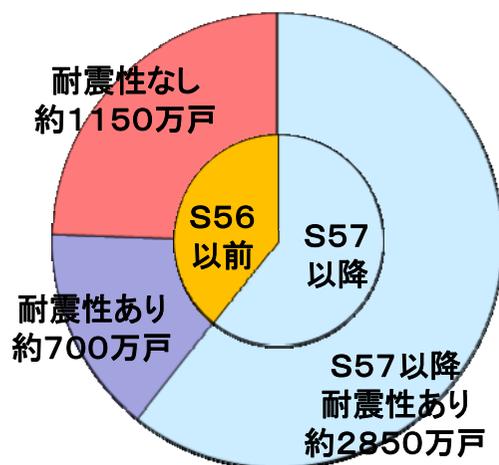
受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備
都市再生住宅等整備事業
調査設計計画、従前居住者用買賃住宅整備等 (交付率：1/3、1/2、2/3)

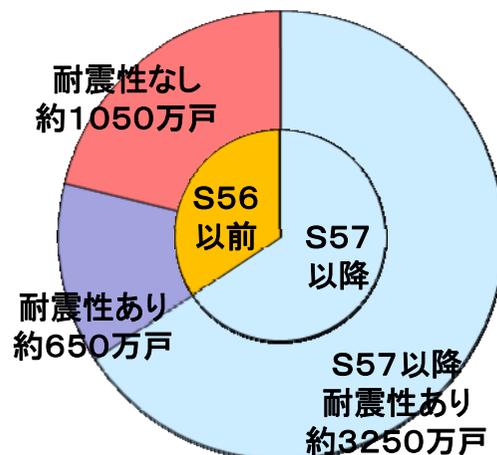
II. 住宅・建築ストックの耐震化の促進

住宅の耐震化の進捗状況

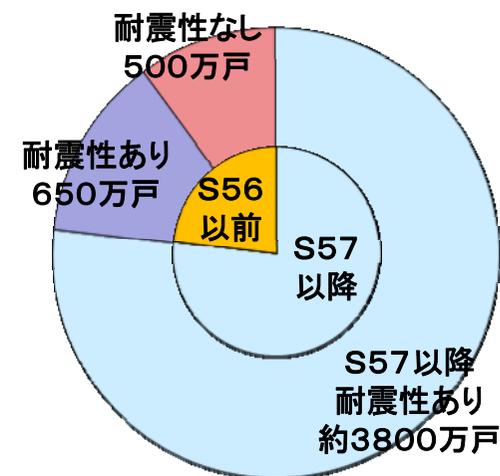
平成15年



平成20年



平成27年(目標)



総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性なし 約1150万戸

※平成15年の推計値

耐震化率 約75%

総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性なし 約1050万戸

※平成20年の推計値

耐震化率 約79%

総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約4450万戸
耐震性なし 約500万戸

※平成27年の推計値

目標:耐震化率 9割

平成15年 → 平成20年
建替 約90万戸
改修 約30万戸

*平成27年の戸数は平成17年に設定したもの

*平成22年6月18日に閣議決定された新成長戦略では、住宅の耐震化率を平成32年までに**95%**とする目標を設定。

耐震改修促進法の概要

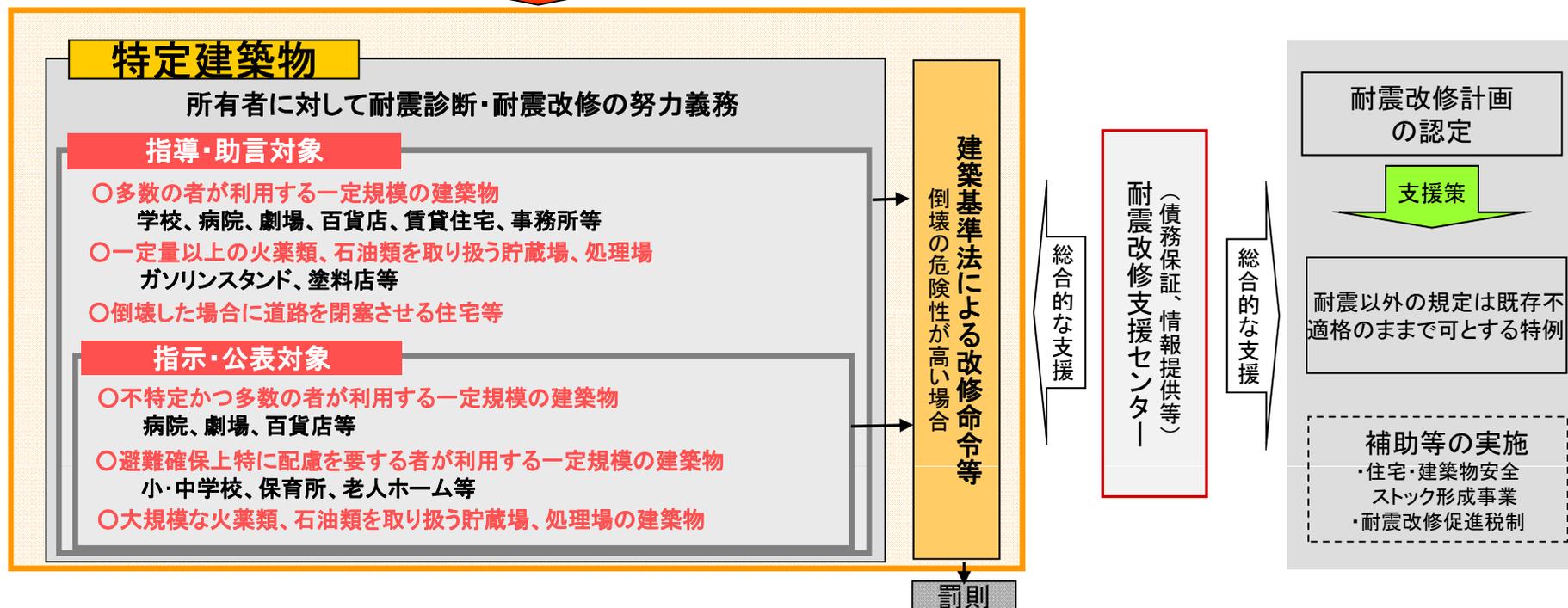
〔平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正施行〕

国による基本方針の作成

- ・住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標(75%(H15)→少なくとも9割(H27))
- ・耐震化の促進を図るための施策の方針
- ・相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- ・耐震診断、耐震改修の方法(指針)

地方公共団体による耐震改修促進計画の作成

- ・住宅、特定建築物の耐震改修等の目標
- ・公共建築物の耐震化の目標
- ・目標達成のための具体的な施策
- ・緊急輸送道路等の指定



耐震改修促進法の施行状況

・耐震改修促進計画の策定状況

H22.4.1現在

		策定済	平成22年9月 までに策定	平成22年度中 に策定	平成23年度 以降に策定
都道府県		47			
		100.0%			
市区町村		1,398	48	112	34
	累計	1,398	1,446	1,558	1,592
		79.9% (66.3%)	82.6%	89.0%	91.0%

・耐震診断・耐震改修に対する補助制度の整備状況

H22.4.1現在

区分		補助が受けられる市区町村数及び割合	
		市区町村数	割合
耐震診断		1,275	72.9% (70.2%)
	住宅	1,259	71.9% (70.2%)
	非住宅建築物	395	22.6% (17.2%)
耐震改修		986	56.3% (50.3%)
	住宅	980	56.0% (49.9%)
	非住宅建築物	164	9.4% (8.6%)

平成22年4月1日現在、1,750市区町村
表中()は、前回(H21.4.1時点)の値

住宅・建築物の耐震改修促進に係る支援策の概要

◇住宅・建築物安全ストック形成事業(抜粋)

※H22年度は社会資本整備総合交付金において実施。

※住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金の効果促進事業においても実施可能。

住宅(共同住宅を含む)

- 耐震診断
 - ・民間実施: 国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施: 国1/2
- 耐震改修

建物の種類	交付率
緊急輸送道路沿道	国と地方で2/3
避難道路沿道	国と地方で1/3
その他	国と地方で23%

建築物

- 耐震診断
 - ・民間実施: 国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施: 国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
- 耐震改修

建物の種類	交付率
緊急輸送道路沿道	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3
避難道路沿道	公共建築物: 国1/6 民間建築物: 国と地方で1/3
多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等)	公共建築物: 国11.5% 民間建築物: 国と地方で23%
地域防災計画に位置付けられた建築物	公共建築物: 国1/3 民間建築物: 国と地方で2/3

◇耐震改修促進税制

住宅

- 所得税 (H25まで)
 - ・一定の区域内において、耐震改修に要した費用と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額の10%相当額(上限20万円)を所得税から控除
- 固定資産税 (H27まで)
 - ・一定期間固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1/2に減額

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

- 融資限度額: 1,000万円
(住宅部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 償還期間10年以内1.99%、11年以上20年以内2.30%
(平成22年10月1日現在)

マンション管理組合向け

- 融資限度額: 原則として150万円/戸
(共用部分の工事費の80%が上限)
- 金利: 原則として償還期間10年以内1.74%
(平成22年10月1日現在)

・国庫補助による耐震診断・改修の実績（平成21年度までの累計）

戸建て(戸)	耐震診断	373,371
	耐震改修	21,723
共同住宅(戸)	耐震診断	237,954
	耐震改修	16,531
特定建築物(危険物貯蔵場等除く)(棟)	耐震診断	15,475
	耐震改修	4,814

・耐震改修促進税制の活用状況（平成21年度までの累計）

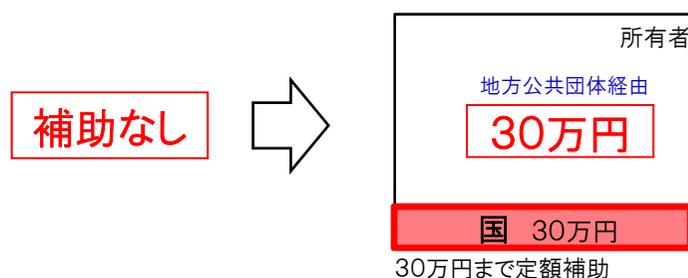
住宅	所得税特別控除	約1万9千戸
	固定資産税額の減額	約2万2千戸

◇住宅の耐震改修等の緊急促進

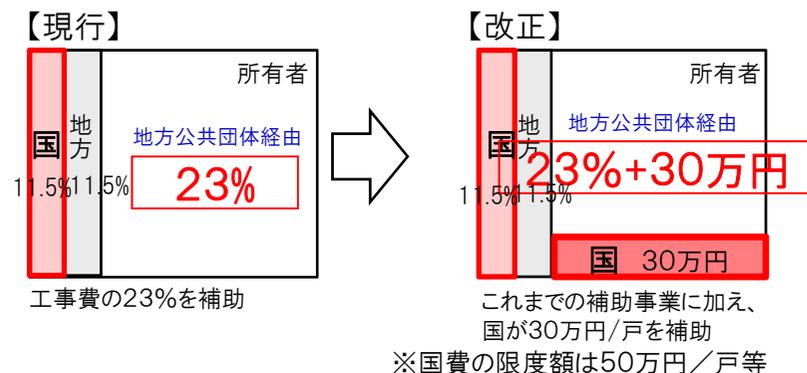
住宅の耐震改修等について、国が30万円／戸を緊急支援

〔 交付対象イメージ 〕

1. 新たに補助制度を整備する例



2. 従来の補助制度に上乗せする例



◇緊急に耐震化が必要な建築物等への支援

1. 緊急に耐震化が必要な建築物、合意形成が困難なマンションの耐震診断について、国が直接的な支援(200万円／棟)を実施。
2. 緊急に耐震化が必要な建築物の耐震改修について、国が直接的な支援(耐震改修工事費の1／6)を実施。

※緊急に耐震化が必要な建築物: 緊急輸送道路沿道建築物、避難路沿道等建築物、災害時要援護者関連建築物(保育所、学校、老人ホーム、病院等)

22年度補正予算限り

新成長戦略（抜粋）

〔平成22年6月18日
閣議決定〕

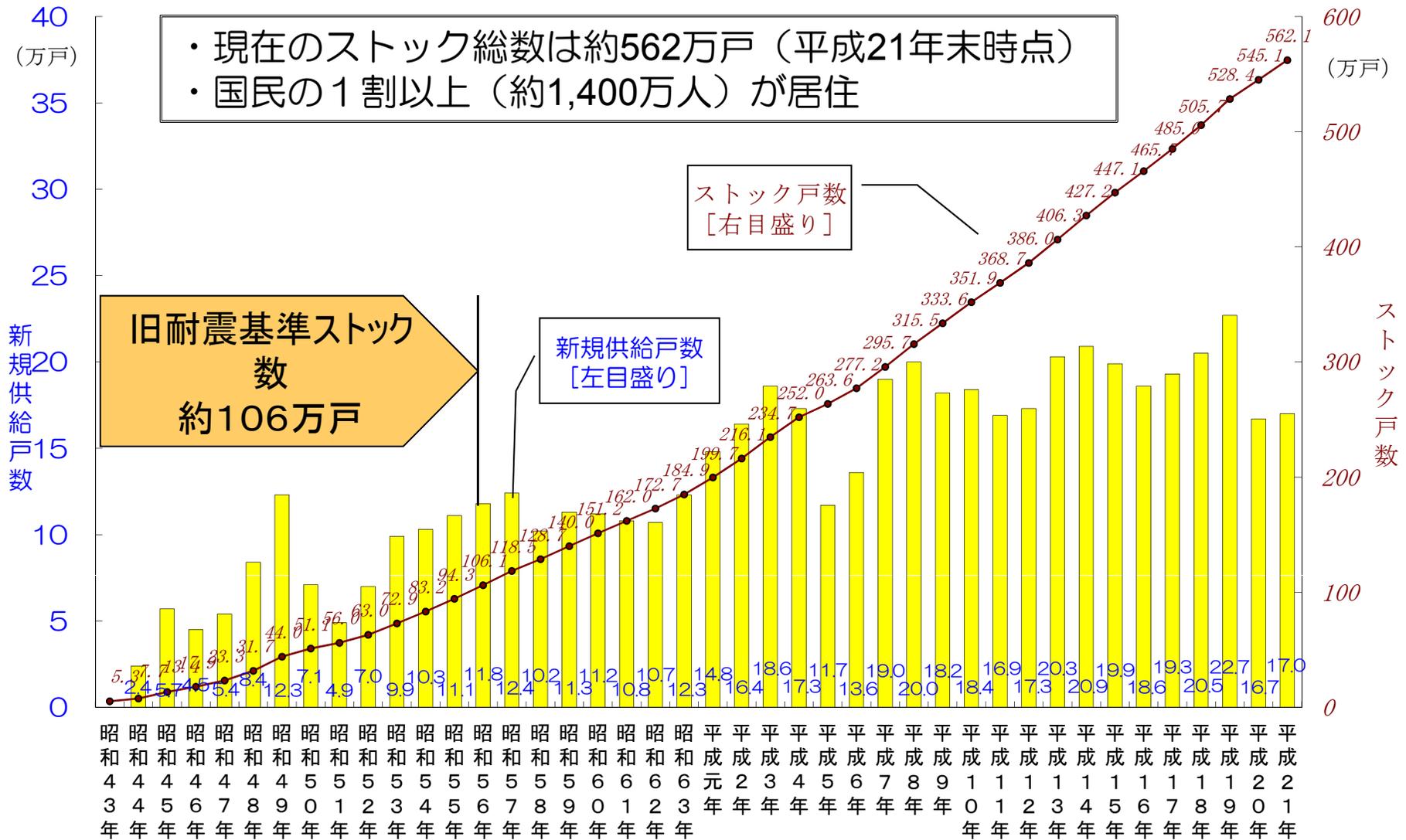
（住宅・建築物の耐震改修の促進）

現在、我が国の既存住宅ストック約4,950 万戸のうち、約21%に当たる1,050 万戸が耐震性不十分と言われている。2036 年までに70%の確率で首都直下地震が起こると言われており、阪神・淡路大震災の被害を考えれば、尊い人命が住宅等の全壊・半壊による危機にさらされているのが現状である。

このため、住宅等の耐震化を徹底することにより、**2020 年までに耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、安全・安心な住宅ストックの形成を図る。**

III. マンションストック再生の推進

分譲マンションのストック戸数



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. 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した。
 3. 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、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成17年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.55を基に算出した。

マンションの特性とその課題

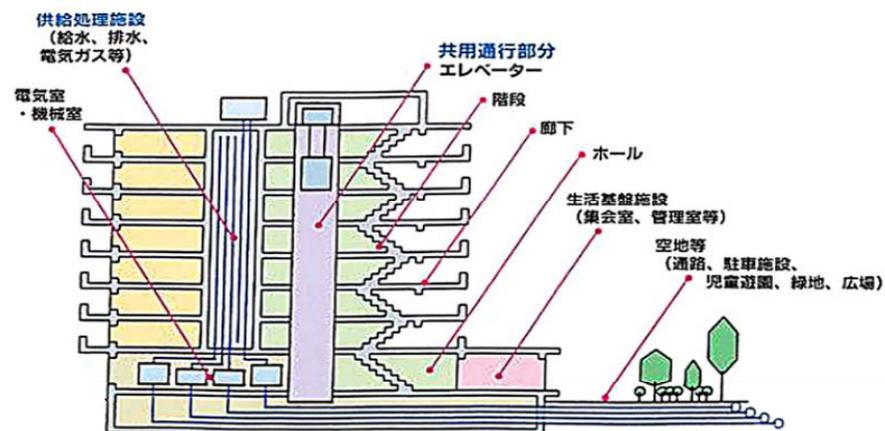
○マンションの特性

ひとつの建物を多くの人が区分して所有するマンションには、以下のような特性が存在。

- ・エレベータ等の共用部分の存在、建物構造上の技術的判断の難しさ
- ・各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ

(共用部分の施設の例)

- ・エレベータ、電気室・機械室、給水・電気等の立管、集会所等



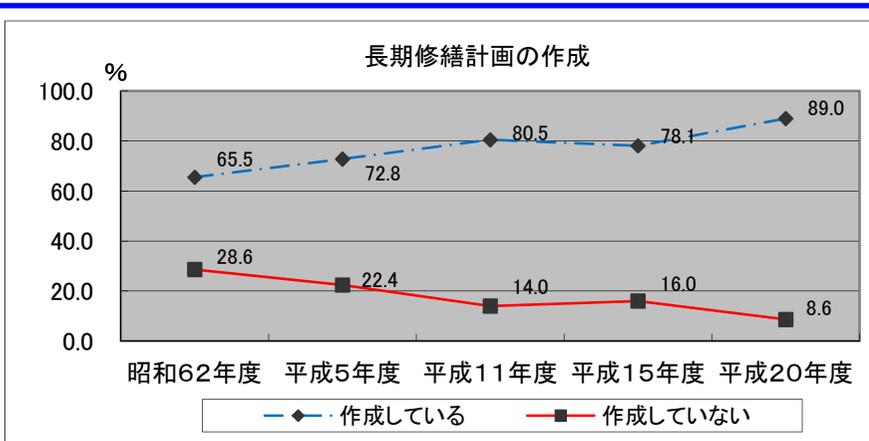
○マンションの大規模改修や建替えに係る規定(区分所有法)

- ・大規模改修(形状又は効用の著しい変更を伴う工事): 区分所有者及び議決権の3/4以上の合意
- ・建替え: 区分所有者及び議決権の4/5以上の合意



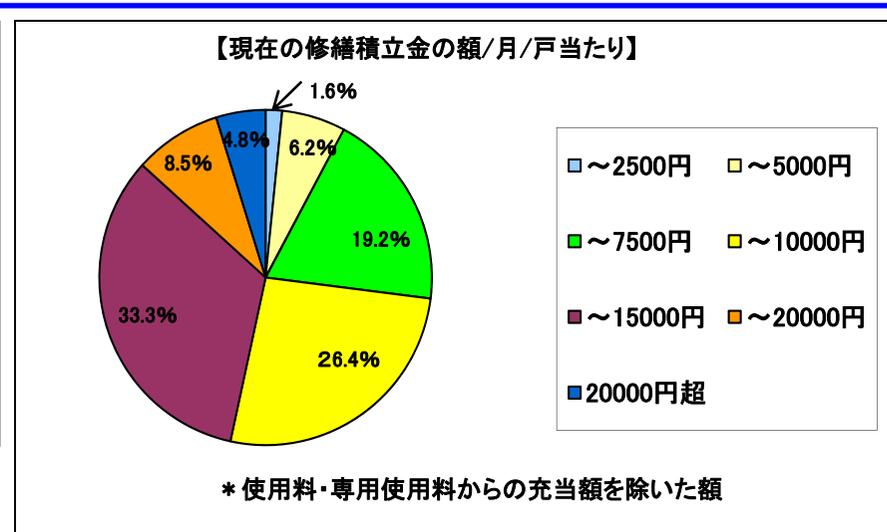
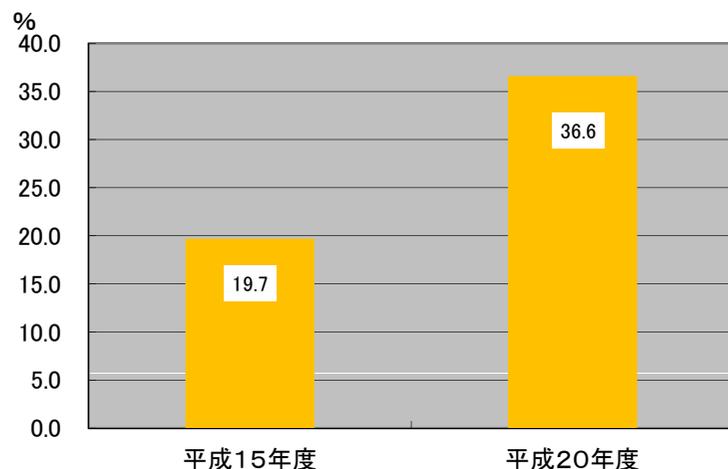
建物の老朽化、居住者の高齢化や管理への無関心化等を背景に、管理組合が十分機能しないといった実態が生じている。特に超高層マンションなど大規模なマンションにおける区分所有者間の合意形成は大きな課題。

○住生活基本計画(平成18年9月19日閣議決定)の指標として「25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」の目標値:平成27年度 50%(平成22年度 38%)



*平成20年6月に「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」を策定

【計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を算定している割合】



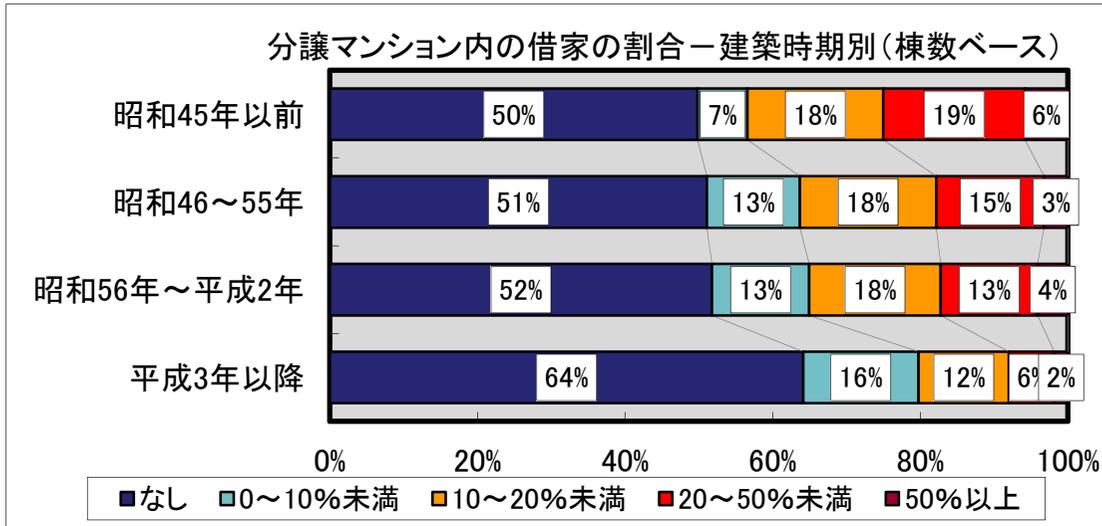
○計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定の割合が増加しているものの、依然低い水準である。

○戸当たりの修繕積立金の平均月額：10,898円

○計画修繕工事実施時に修繕積立金のみで工事費を調達したマンション:60.5%

○分譲時に低額な修繕積立金を設定するなどの問題があるのではないかと指摘がある。

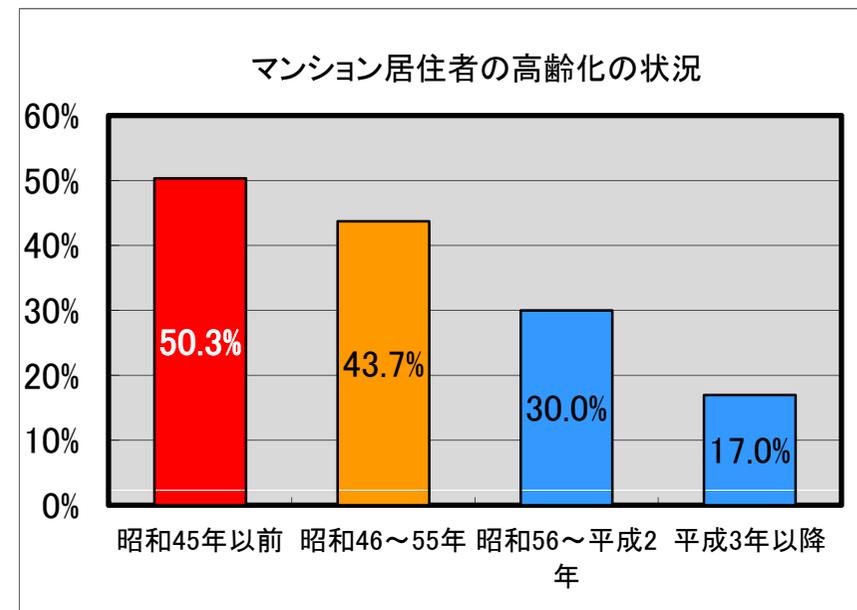
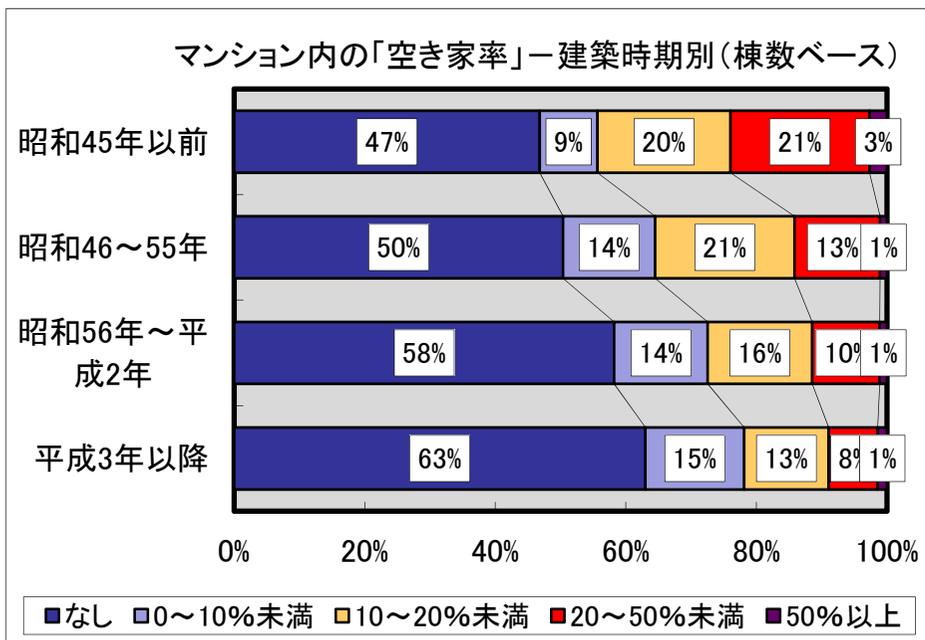
マンションの賃貸化、空き住戸割合の増加、居住者の高齢化



・昭和45年以前に建設されたマンションでは、「一般借家」世帯の比率が1割を超えるものが4割超。

・昭和45年以前に建設されたマンションでは、「空き家率が1割以上」の住棟が4割超。

・昭和45年以前に建設されたマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合が過半数。



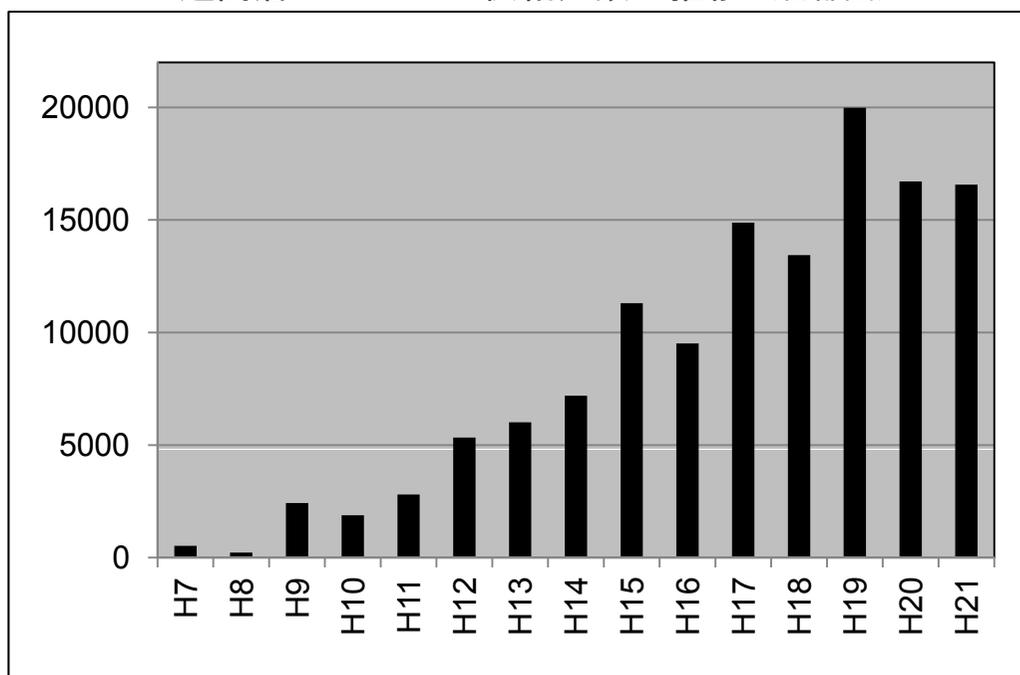
(H20住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

超高層マンションの現状

超高層の分譲マンションは、昭和51年に供給された「与野ハウス」(21階建て)が最も古く、以降、約20万戸※が供給されており、現在も、約10万戸※の超高層マンションが計画されている。

※(株)不動産経済研究所調べ

超高層マンションの供給戸数の推移 (首都圏)



(株)不動産経済研究所調べ

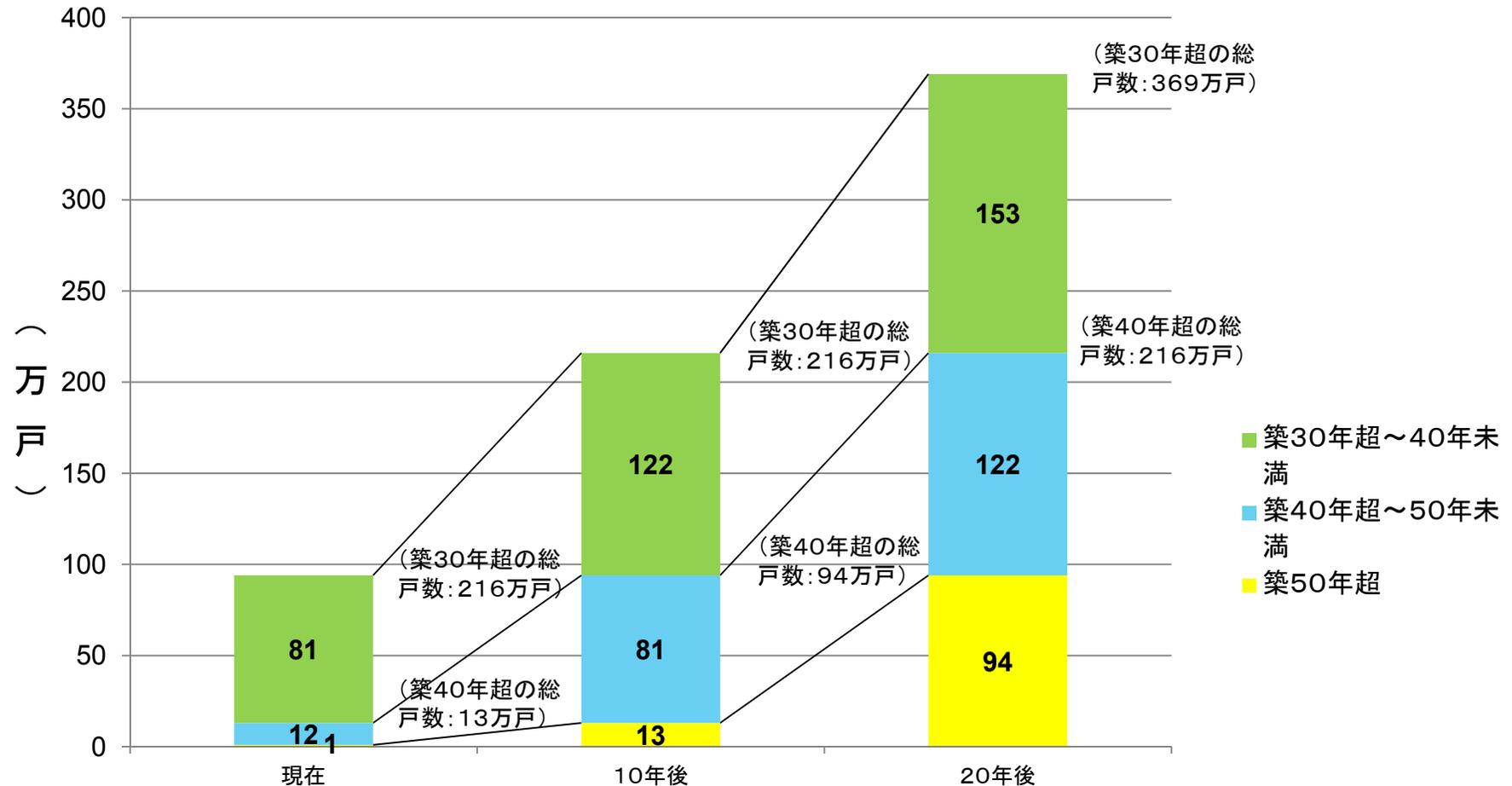


THE TOKYO TOWERS (東京都中央区、2棟、2,794戸)



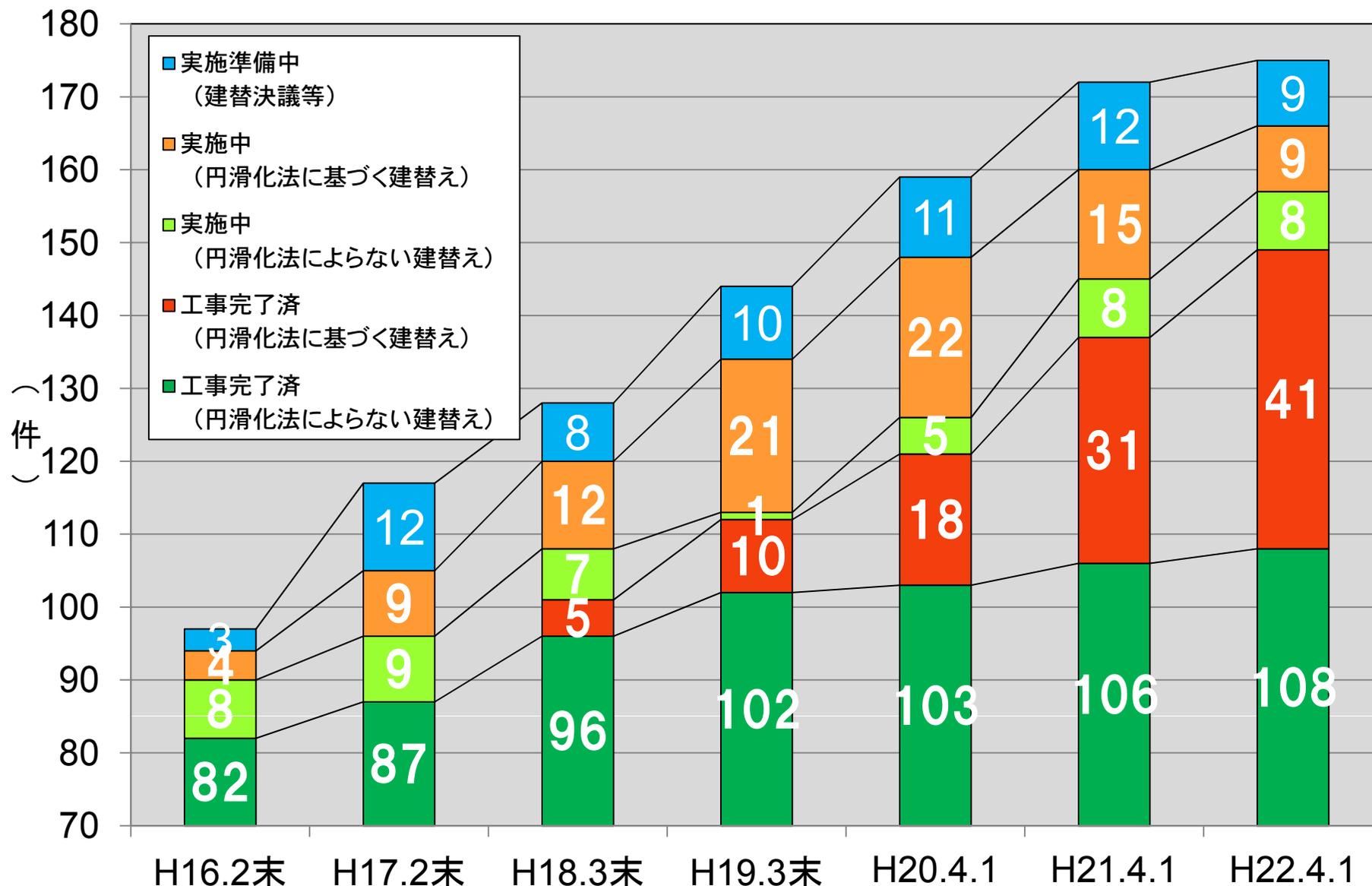
ワールドシティタワーズ(東京都港区、3棟、2,090戸)

築後30、40、50年超の分譲マンション数



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成21年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

マンション建替え事業の実施状況



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない

マンションをめぐる政策課題と今後の取組み

政策課題／今後の取組

マンション管理の適正化

- 適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金の積立に関する情報を購入者・区分所有者に十分伝える仕組みが必要。
 - ⇒ ・新規購入者がマンション購入時点で必要な修繕積立金の額がわかるよう目安を示したガイドラインを作成・公表する。
 - ⇒ ・分譲業者に対し、上記ガイドラインによる長期修繕計画及び修繕積立金と自ら作成した計画、積立金案を比較して説明するよう指導する。

- 建物の老朽化、居住者の高齢化や管理への無関心化等を背景に、マンション管理を巡る課題やトラブルが顕著化しており、管理に関するルールの見直しが必要。
 - ⇒ ・管理組合の執行機関(理事会)の権限を明確化し、より円滑に組合が意思決定できるようにすることとし、そのための標準管理規約の改訂を行う。

老朽マンションの改修・建替えの促進

- 今後、老朽化したマンションストックは年々増加すると見込まれているが、こうしたストックの所有者は、高齢化が進行しており、改修・建替えが困難な現状となっている。
 - ⇒ ・老朽化したマンションの改修・建替えの費用の助成・支援等を検討する。

- 改修・建替えの円滑化には、改修・建替えの決議要件の緩和や建替え決議があった場合の借地借家法上の正当事由の取扱い等、建替え等を阻害する要因の排除が必要。マンション建替えの現場で指摘されている改善すべき各種課題がある。
 - ⇒ ・経済対策に盛り込まれた、マンション建替え円滑化法の要件の緩和を行う。
 - ⇒ ・区分所有者の決議要件の緩和、借地借家法の取扱いについては、実態を踏まえ、区分所有法・借地借家法を所管する法務省と協議を行う。

マンションストック再生の取組み①

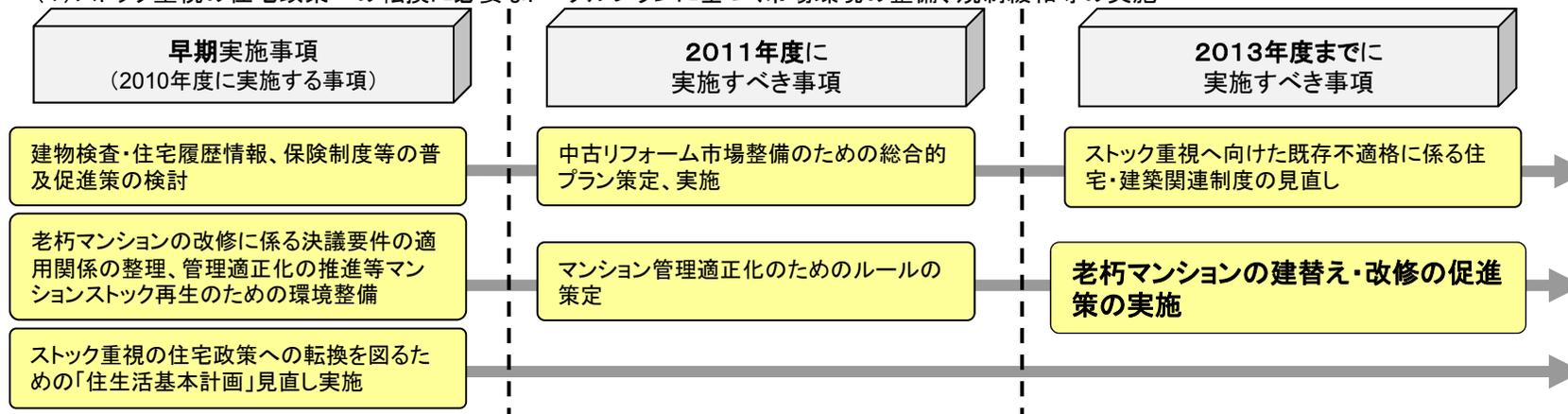
新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)

成長戦略実行計画(工程表) 抜粋

IV 観光・地域活性化戦略～ストック重視の住宅政策への転換～

1. ストック重視の住宅政策

(1) ストック重視の住宅政策への転換に必要なトータルプランに基づく市場環境の整備、規制緩和等の実施



国土交通省成長戦略(平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議)

Ⅲ 住宅・建築投資活性化、ストック再生戦略

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

2) 現状の課題・問題点(抜粋)

・需要の大幅増が見込まれるマンションの改修・建替え等については、管理への無関心化、管理組合役員の担い手不足、老朽化が進んでおり(築50年超の分譲マンション:1万戸→94万戸(20年後))、住民の合意形成が課題となっている。

3) 課題に対応した政策案(抜粋)

③ マンション管理の適正化などによるマンションストックの再生に向けて、

i) 適切な長期修繕計画の策定と修繕積立金の積立を行うためのマニュアルの作成や標準管理規約などのマンション管理のルールの見直し、購入予定者に対する適正な管理のための情報提供を行う。

ii) 老朽マンションの改修・建替えを促進するため、改修や建替えの決議要件等の見直しについて法務省と連携して検討する。

マンションストック再生の取組み②

「新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策について」（平成22年9月10日閣議決定）

5 日本を元気にする規制改革100

別表1 既定の改革の実施時期を前倒しする事項(抜粋)

事項名	規制改革の概要	実施時期
容積率の緩和	環境負荷の低減、高齢社会への対応、財政負担の抑制、防災機能の向上、経済の活性化などの観点から、地区外の環境保全など幅広い環境貢献措置を評価した容積率の緩和、老朽建築物の建替えに資する容積率の緩和に係る具体的施策について早期に検討し、結論を得た上で、平成22年度中に措置を講じる。	平成22年度検討・結論・措置

別表2 5分野を中心とした需要・雇用創出効果の高い規制・制度改革事項(抜粋)

事項名	規制改革の概要	実施時期
マンション建替え円滑化法における最低住宅面積の緩和	マンション建替え円滑化法を活用した建替えには、各戸あたりの最低面積が定められており、戸当たり面積の小さいワンルームマンションの建替えが困難となっている。このため、建替え前の1戸当たり面積が50㎡未満のワンルームマンションに限り、建替え後の最低住宅面積および居住室の条件を緩和し、マンション建替え円滑化法の適用を可能とするよう早期に検討し、結論を得た上で、平成22年度中に措置を講じる。	平成22年度検討・結論・措置

※5分野:「都市再生・住宅」、「環境・エネルギー」、「医療・介護」「観光振興をはじめとした地域活性化」「国を開く経済戦略」