

本資料は検討会における審議用資料であり、
今後内容の追加・修正の可能性があります。

国土交通省住宅局市街地建築課

資料1

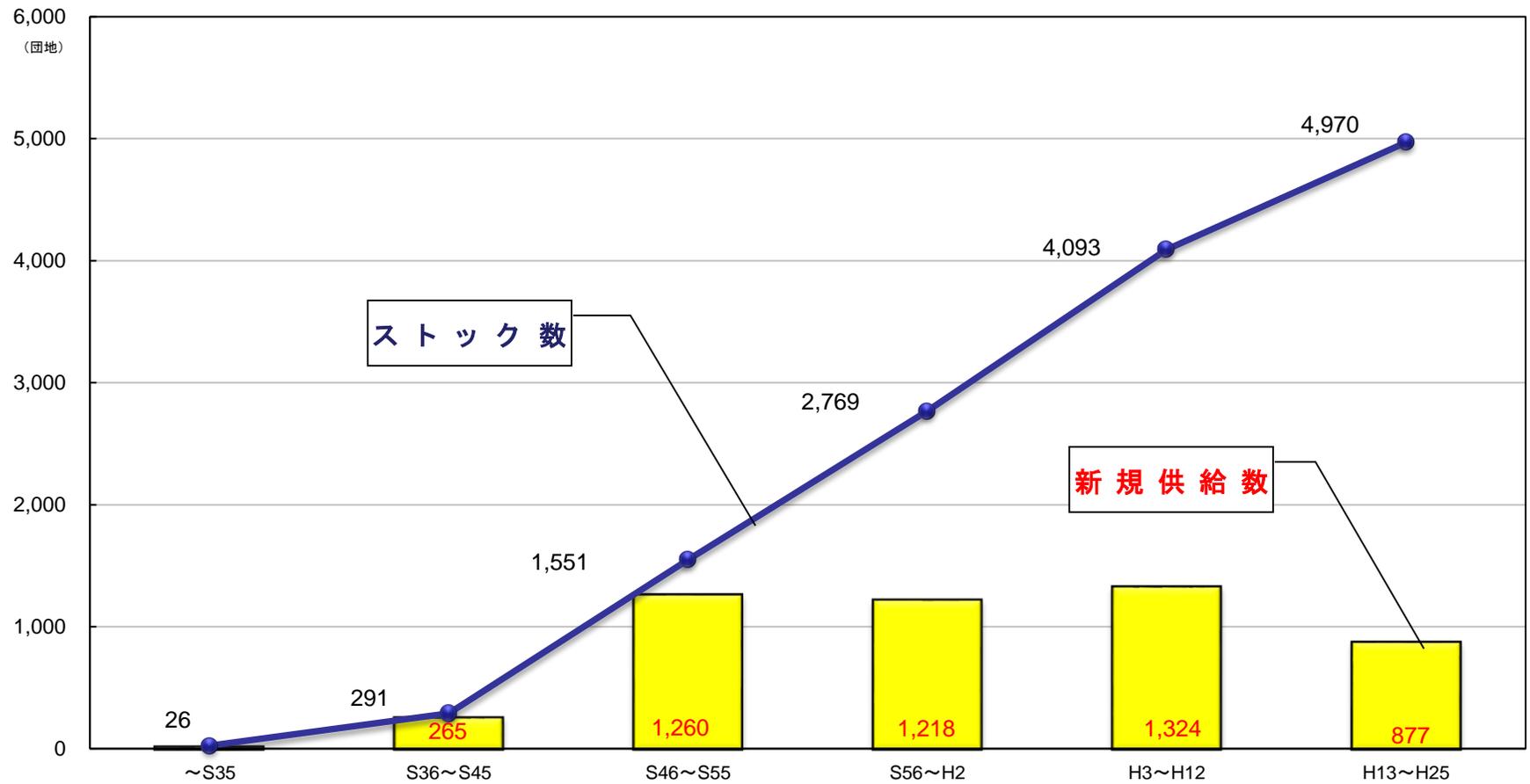
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第4回
平成30年6月8日（金）

団地型マンション等の現状について

団地型マンションストックの現状

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

■ 現在の全国の団地型マンションストックの団地数は、約5,000団地(平成25年末現在)



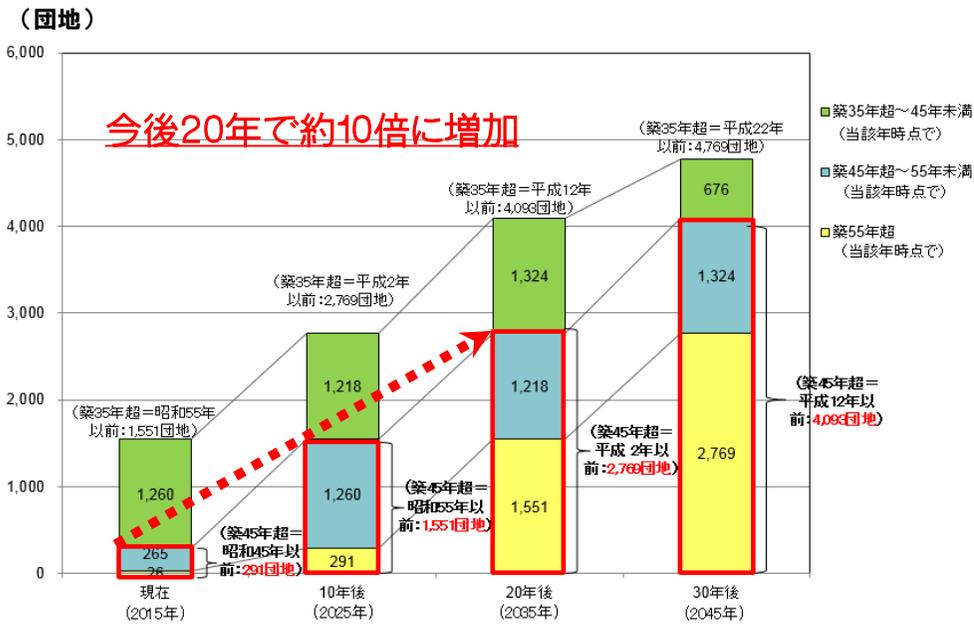
【出典】〔国土交通省推計による〕
住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第1期) 第7回資料より

築45年超の団地型マンションストックの増加の見込み

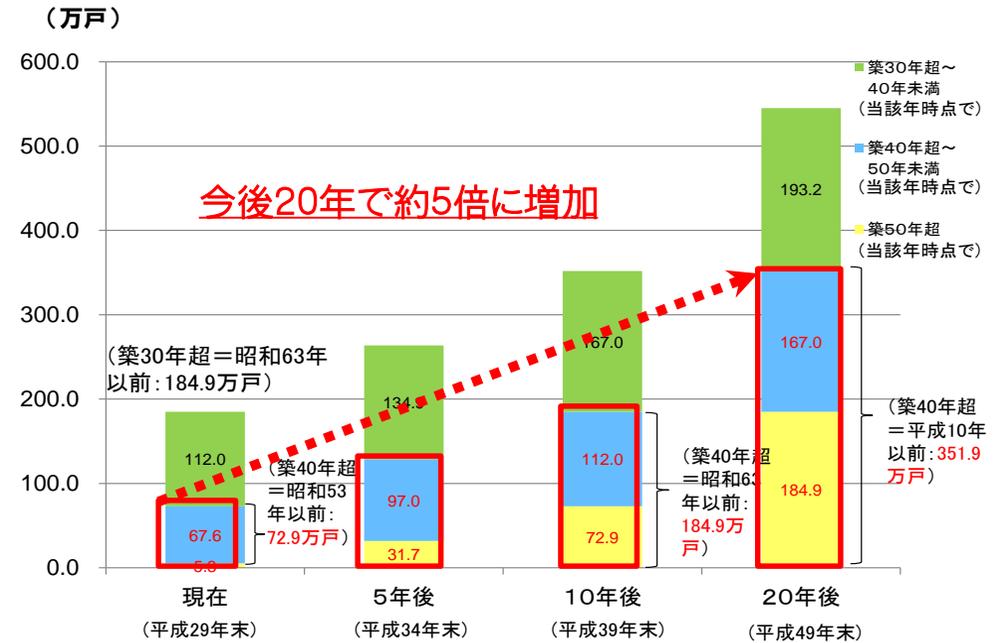
本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

■ 築45年を超える団地型マンションストックは20年後には約10倍の2,769団地になることが予想される。

住宅団地の高経年化
～築後35, 45, 55年超の団地数の将来予測～



(参考) 老朽マンションの高経年化
～築後30, 40, 50年超の分譲マンション数の将来予測～



【出典】住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第1期)資料等(国土交通省推計による)

団地型マンションにおける課題

高齢化

■区分所有者の高齢化

・建物の高齢化とともに、居住者の高齢化が進むことにより、年齢層の偏り、合意形成への影響等が懸念される

■若年層の減少

・住居としての魅力や子育て利便性の不足等により子育て世代の流入が進まない



空き家化、賃貸化

■空き家や賃貸化の進展

- ・人口及び世帯数の減少、都心居住等による空き家や賃貸化が進行
- ・管理組合役員の担い手不足や管理費、修繕積立金の不足等が危惧される



設備の老朽化、陳腐化

■設備の老朽化、陳腐化の進展

- ・給排水設備の老朽化
- ・間取りの陳腐化
(住戸タイプの多様性に乏しく、狭小な間取り、水回り位置)等
- ・エレベーターが未設置やバリアフリー化が未整備
- ・高齢者への負担、住居としての魅力が不足

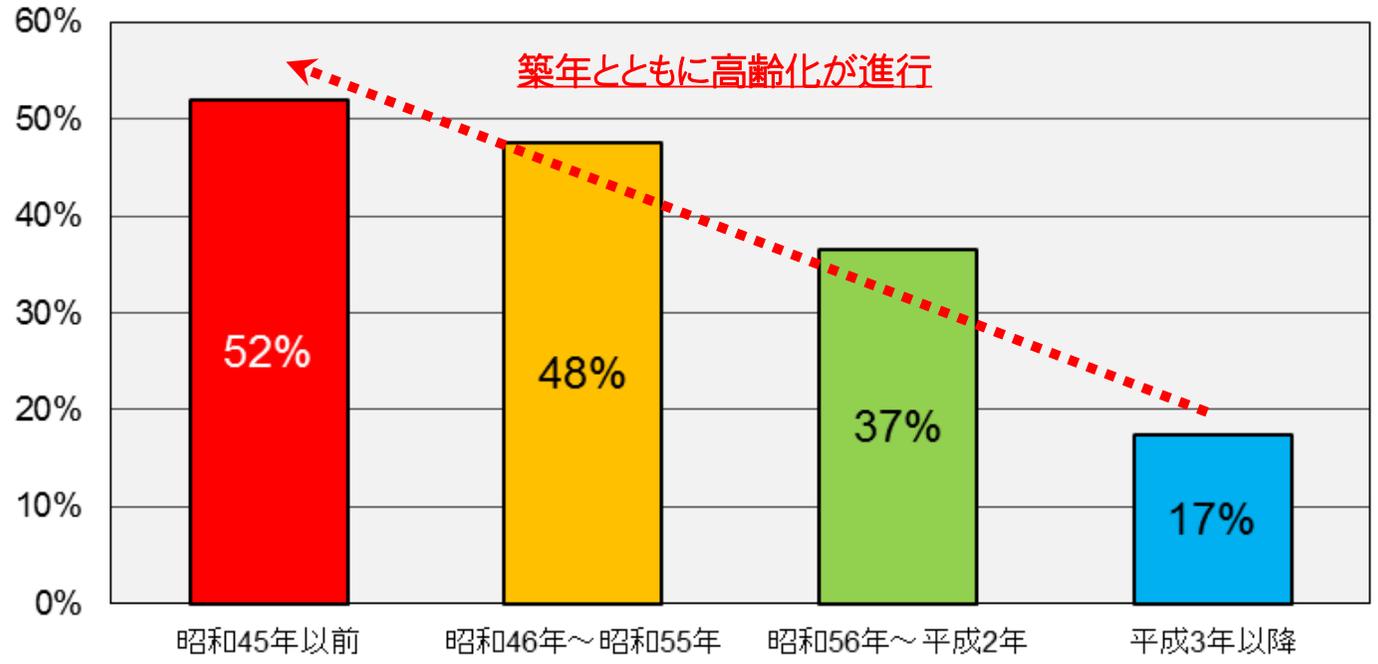


団地型マンションストックの高齢化の現状

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

- 高経年化したマンションでは居住者の高齢化が進行
- 築40年を超える高経年マンションでは約半数で高齢者のみ世帯

高経年マンション居住者の高齢化の進行
～築年と高齢化世帯の割合の関係～



〔高齢化率の定義〕60代以上の高齢者のみ世帯の全居住世帯に対する割合

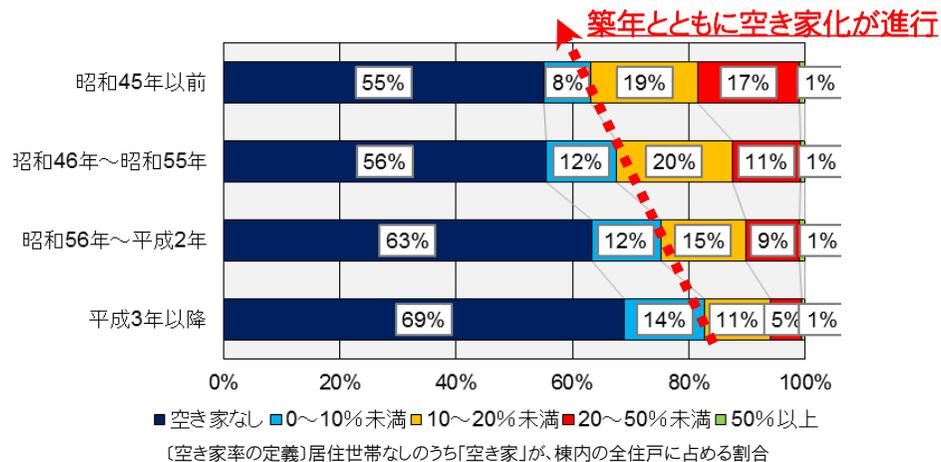
【出典】平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

団地型マンションストックの空き家化、賃貸化の現状

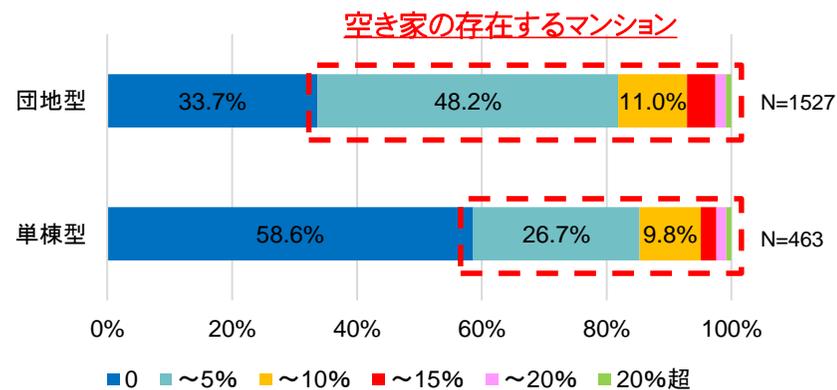
本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

- 高経年化したマンションでは空き家化や賃貸化が進行し、空き家化が20%を超えるケースも約2割を占める。賃貸化が20%を超えるケースも2割を超える。
- 団地型においては、空き家や賃貸の発生する割合がより高くなっている

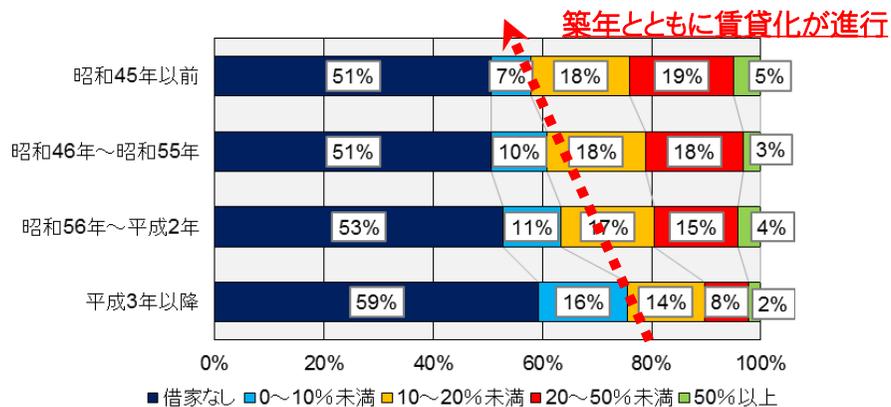
高経年マンションの空き家化の進行
～築年とマンション内の空き家率の関係(棟数ベース)～



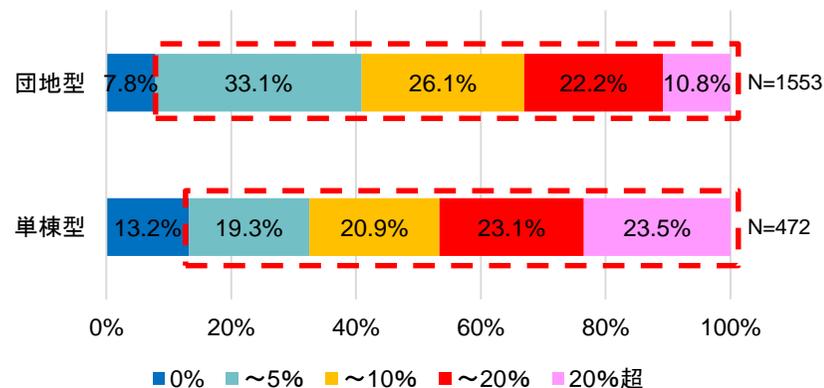
団地における空き家化の進行
～単棟型と団地型の比較～



高経年マンションの賃貸化の進行
～築年とマンション内の空き家率の関係(棟数ベース)～



団地における賃貸化の進行
～単棟型と団地型の比較～

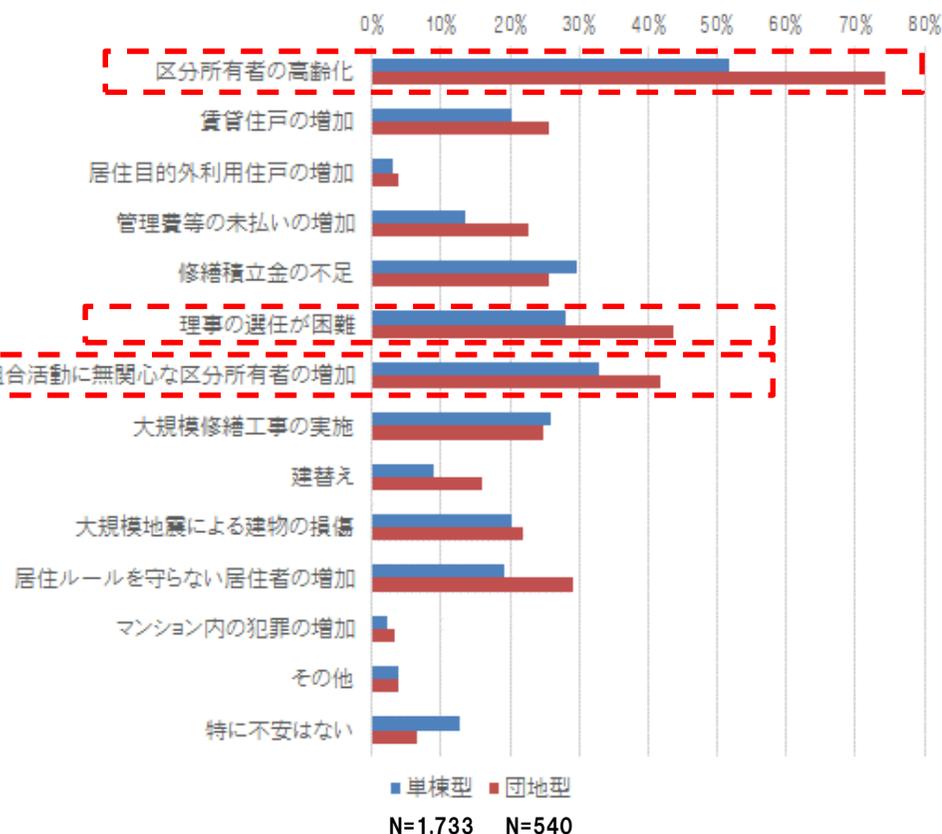


【出典】平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

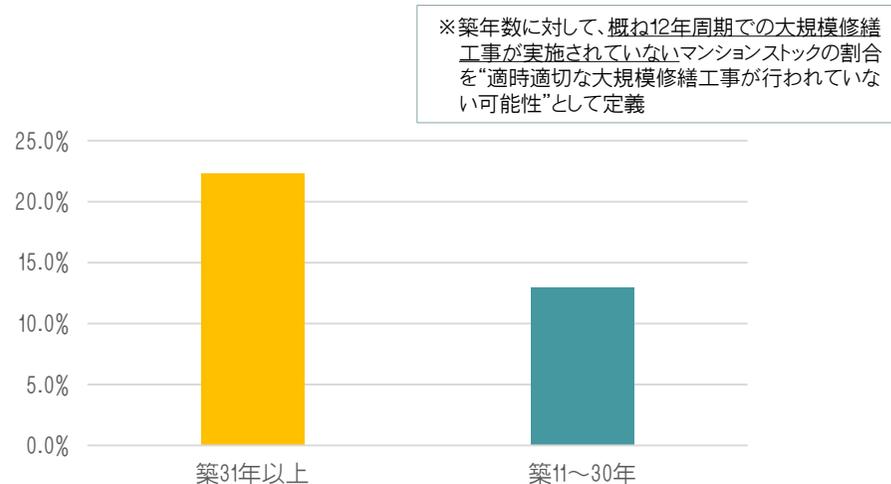
【出典】平成25年度マンション総合調査
(国土交通省)

- 団地型マンションでは居住者の高齢化やこれにともなう担い手不足、無関心層の拡大など将来の管理組合運営について不安感がある傾向
- 高経年化・老朽化したマンションでは適時適切な計画修繕が行われないケースが多い

管理組合運営における将来への不安



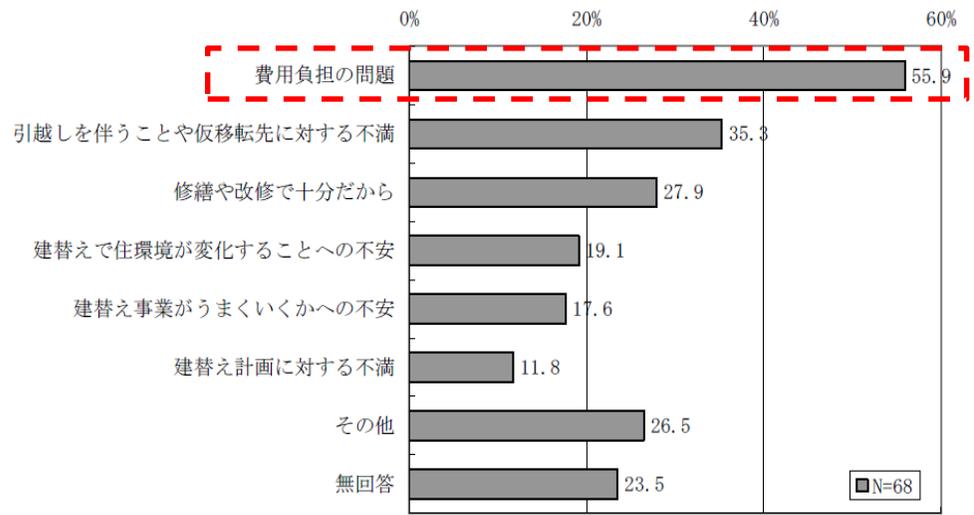
適時適切な大規模修繕工事が行われていない可能性のあるマンションの割合



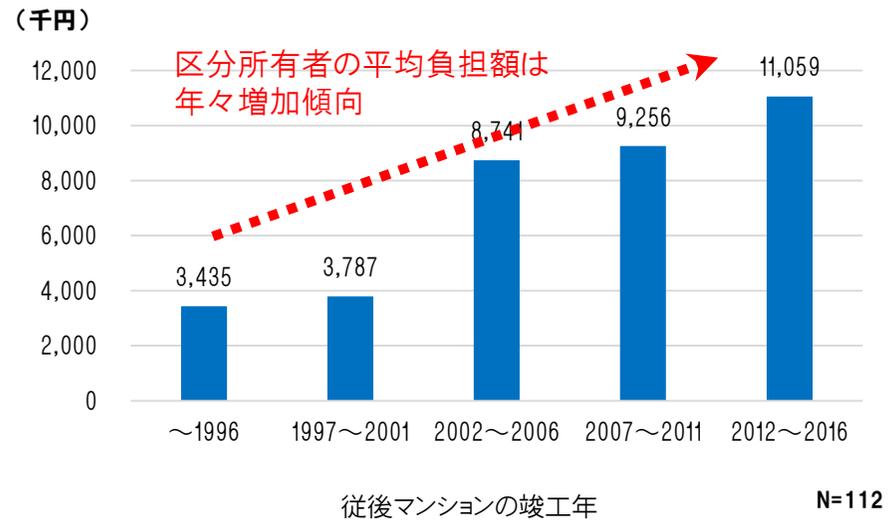
【出典】いずれも平成25年度マンション総合調査
(国土交通省)

■ マンション建替えにおける区分所有者の合意形成を図るにあたっての最大のネックは費用負担の問題であり、その平均負担額は近年増加傾向

マンション建替えの合意形成において、反対する理由



マンション建替えにおける
従後竣工年別 区分所有者の平均負担額

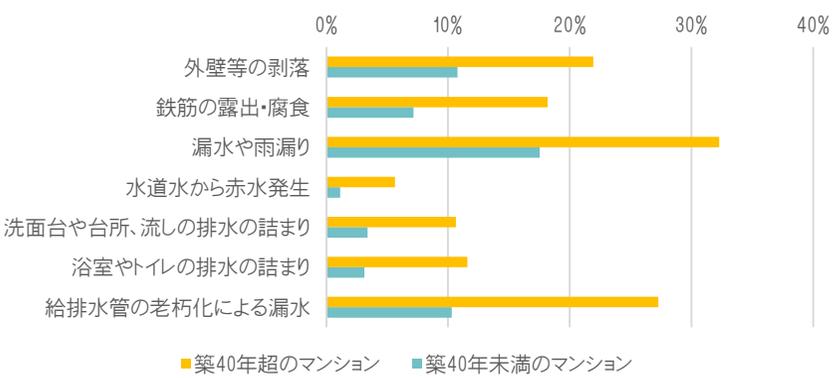


【出典】平成20年度分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート(内閣府/法務省/国土交通省)

【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(国土交通省)

■ 適切な管理・修繕が行われないマンションが放置されると、居住者等の生命・財産に影響を及ぼすハードの劣化や生活環境の悪化等の問題が発生する割合が急激に高くなる。

築年数による問題発生率の比較



【出典】平成25年度マンション総合調査(国土交通省)

放置されると



空き家化や
スラム化のおそれ



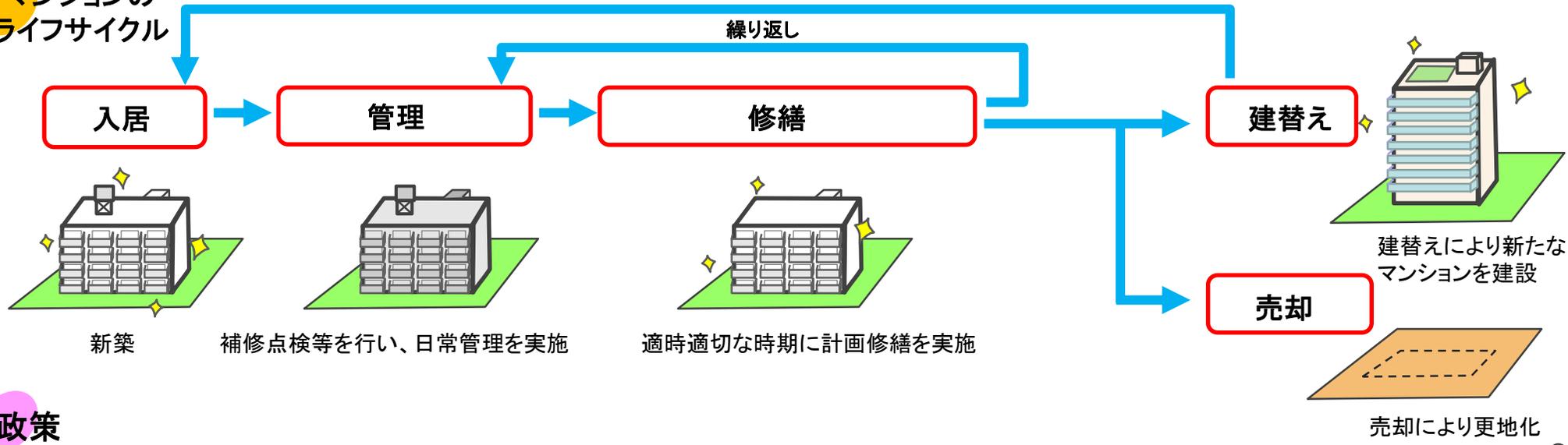
築35年マンションの2階廊下部分が崩落した事例



全住戸が空き家となり、約半数が所有者不明となっているマンションの事例

住宅団地におけるマンションのライフサイクル

マンションのライフサイクル



政策

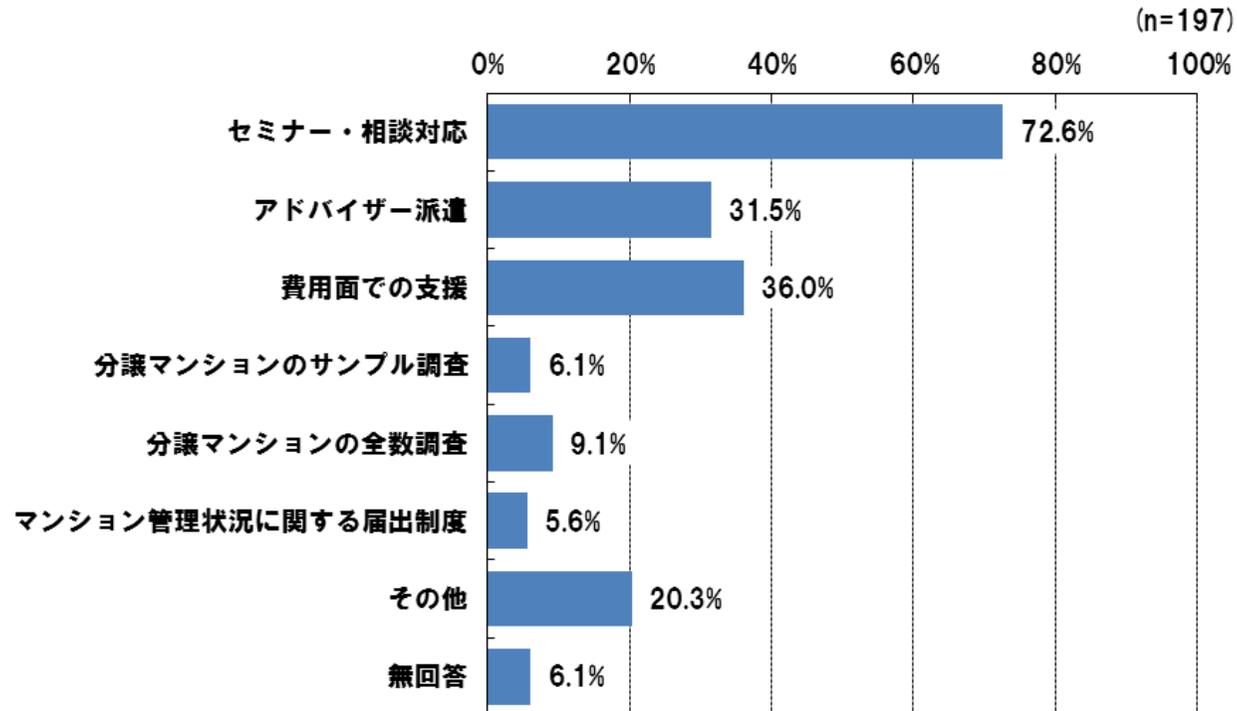
- マンション標準管理規約
 - マンション管理士、マンション管理業の適正化
 - マンション管理センター
 - 長期修繕計画作成ガイドライン
 - マンションの修繕積立金に関するガイドライン
 - 金融支援
 - 建替え等に関するマニュアル、ガイドライン等
 - 相談体制
- 等

課題

- 高経年ストックの急増
 - 高齢化に伴う担い手不足や修繕積立金不足等による管理不全
 - 適時適切な時期の計画修繕の不足
 - 人口、世帯数の減少
 - 建替え等における自己負担額の増加
- 等

- 全国の都道府県、政令指定都市・中核市・特例市、東京都内区市のうち、マンション関連の事業に取り組んでいる団体は89.3%(176団体)
- 取り組まれている事業内容としては、セミナー・相談対応が7割超の一方、アドバイザー派遣、費用面での支援が各3割超、実態把握は1割弱

地方公共団体に取り組んでいるマンション政策関連の事業内容(複数回答)

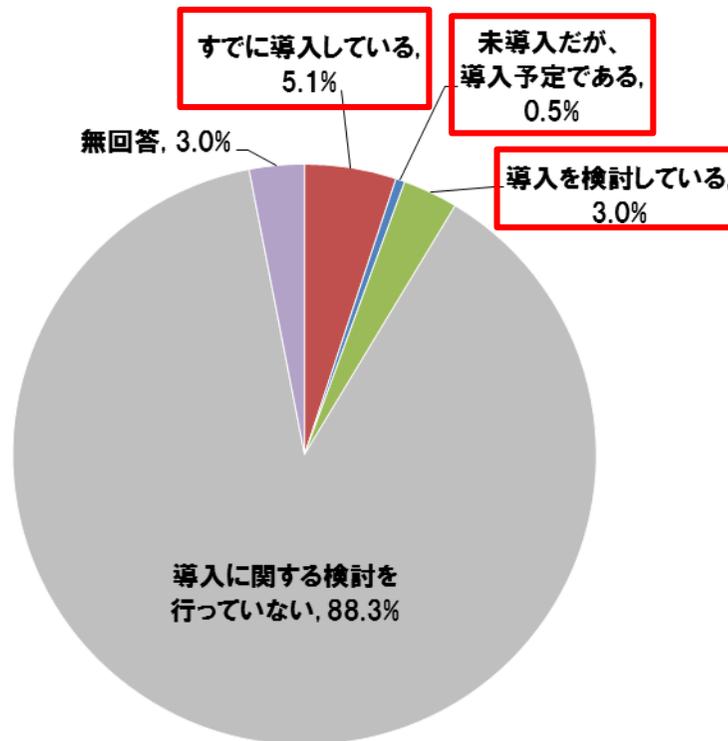


【出典】管理不全マンションにおける地方公共団体アンケート調査(平成29年度)結果による

■ マンション管理状況に関する実態把握のうち、届出制度について、近年導入を図る地方公共団体が増えており、導入検討中を合わせると1割弱の地方公共団体で取り組まれている。

届出制度の導入に係る検討状況(単一回答)

(n=197)



届出制度を導入・検討に係る個別自治体の状況

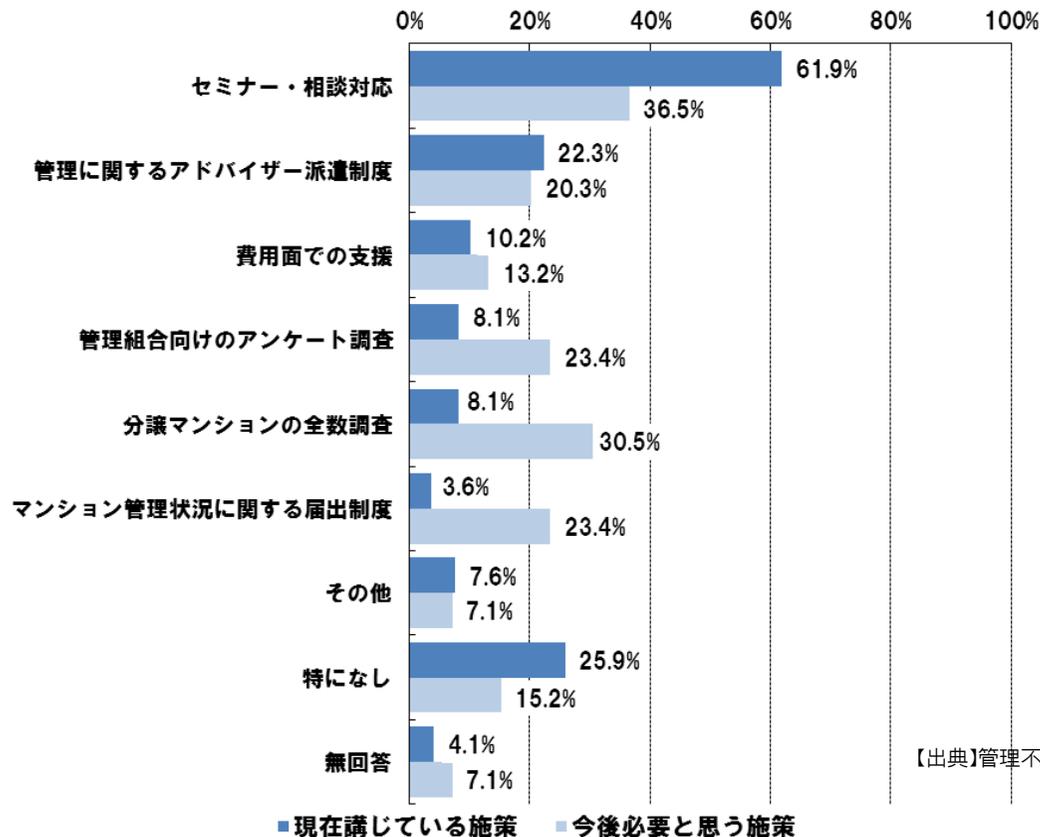
導入・検討状況	団体名	導入時期(予定含む)
既に導入している	横浜市	平成16年4月
	名古屋市	平成24年10月
	豊島区	平成25年7月
	八王子市	平成25年8月
	武蔵野市	平成26年7月
	台東区	平成27年12月
	枚方市	平成28年12月
	大阪府	平成29年2月
	豊中市	平成29年3月
	墨田区	平成29年4月
未導入だが、導入予定である	板橋区	平成30年7月(予定)

【出典】管理不全マンションにおける地方公共団体アンケート調査(平成29年度)結果による

- 管理不全マンションの発生防止策として現在実施されているものは、セミナー・相談対応が61.9%、アドバイザー派遣が22.3%などとなっている。
- 今後必要と考える取組としては、分譲マンションの全数調査が30.5%、マンションの管理状況に関する届出制度が23.4%などとなっている。

地方公共団体に取り組んでいる管理不全マンションの発生防止策(複数回答)

(n=197)



【出典】管理不全マンションにおける地方公共団体アンケート調査(平成29年度)結果による

- 管理不全マンションの定義に関して、管理組合機能の低下、建物構造の損傷や設備の劣化・故障、周辺の生活環境への悪影響の発生を挙げた団体が各7割程度。
- 管理不全マンションの判断基準のうち回答率50%以上の項目は、管理組合がない、管理規約がない、管理費が徴収されていない、修繕積立金が徴収されていない、長期修繕計画がない、建築物等の飛散・落下等、大規模災害時の建物の倒壊・破損の恐れ、私有物・ゴミ等の放置、景観に関するルールへの不適合・周辺景観との不調和。

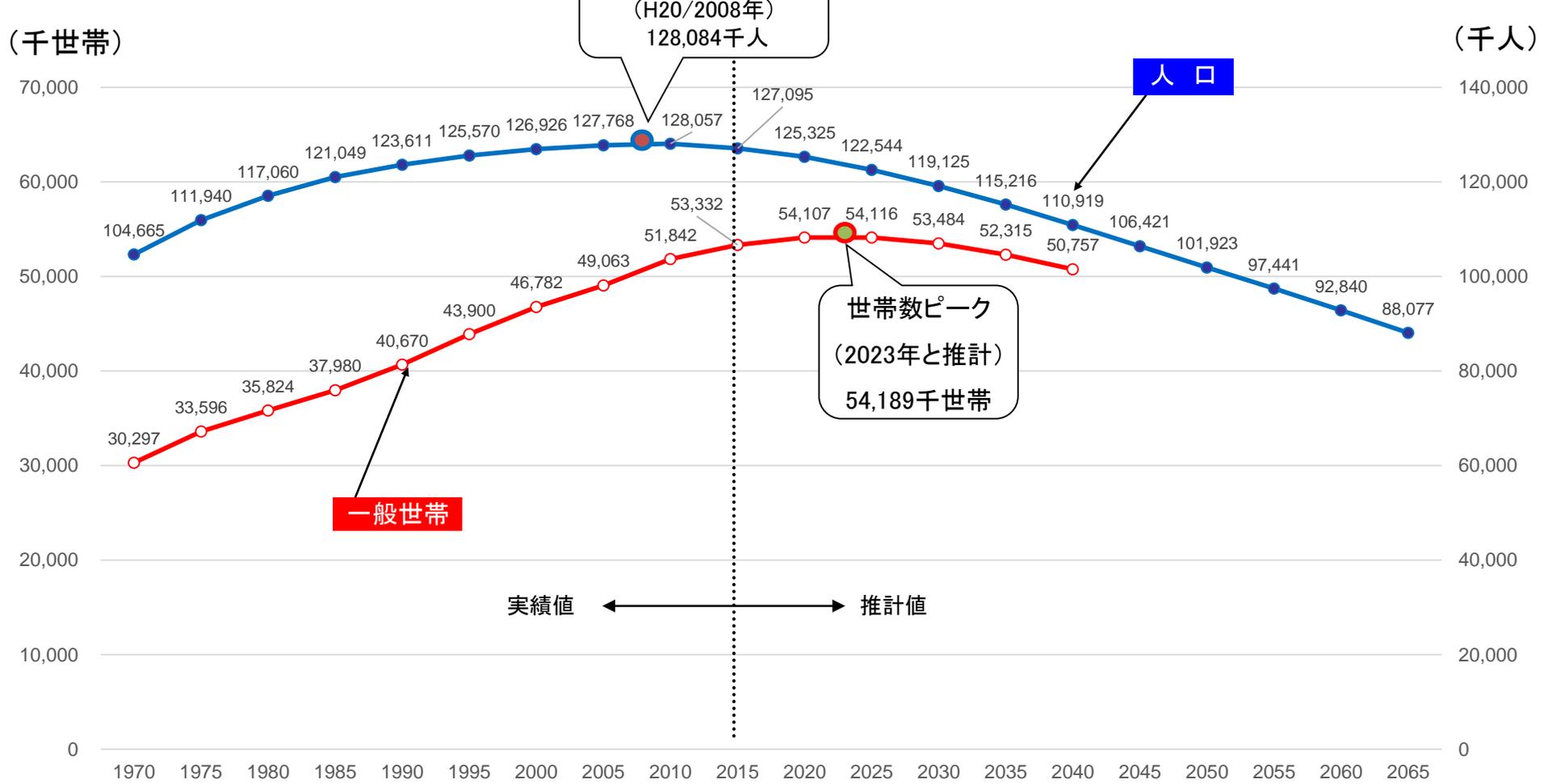
管理不全マンションの判断基準として設定すべきと考える項目(複数回答)

判断基準		N	%	判断基準		N	%	
1	管理組合がない	136	69.0	2	外壁やバルコニー裏などに露筋が見られる	92	46.7	
	管理規約がない	126	64.0		バルコニー裏や共用廊下天井等の共用部に、著しい漏水が見られる	91	46.2	
	総会が年1回以上開催されていない	87	44.2		外壁や軒下などの塗装に著しい剥離が見られる	89	45.2	
	理事会が開催されていない	76	38.6		建物内部の劣化が進み、タイル、モルタル等が剥離している	91	46.2	
	管理費が徴収されていない	113	57.4		電気設備、給水設備、排水設備のいずれかに不備や著しい劣化等が見られる	92	46.7	
	修繕積立金が徴収されていない	112	56.9		建物・敷地の維持管理が適切に行われず、既存の景観に関するルールに著しく適合しない又は周囲の景観と著しく不調和な状態である	104	52.8	
	管理費や修繕積立金等の未収金が多額かつ長期にわたって発生している	92	46.7		共用部の清掃等が行き届いておらず、私有物、ゴミや、住みついた動物等の死体、ふん尿等の汚物が放置されている	107	54.3	
	区分所有者の一定割合以上が所在不明である	86	43.7		3	不特定の者が侵入すること等により火災を発生させ、または犯罪を起こすおそれがある	88	44.7
	長期修繕計画がない	100	50.8			建築材等の飛散・落下など、当該敷地外にある者の生命、身体又は財産に損害を及ぼすおそれがある	137	69.5
	2	大規模修繕工事が25年以上実施されていない	82		41.6	大規模災害時の建物の倒壊・破損の恐れがあり、周辺地域の防災上深刻な影響を及ぼしている	124	62.9
集合ポストや照明など共用部の設備が故障したまま長期間放置されている		80	40.6	その他	20	10.2		
鉄部の腐食が著しい		89	45.2	無回答	5	2.5		

注) 1は「管理組合機能の低下」という視点に関連する判断基準である。2は「建物構造の損傷や設備の劣化・故障」という視点に関連する判断基準である。3は「周辺の生活環境への悪影響の発生」という視点に関連する判断基準である。

- 我が国の人口は平成20年(2008年)頃をピークに減少。
- 世帯数は2015年まで増加を続けているものの、2023年以降、世帯は減少に転じる(推計)。

【人口・世帯数の推移及び将来推計】

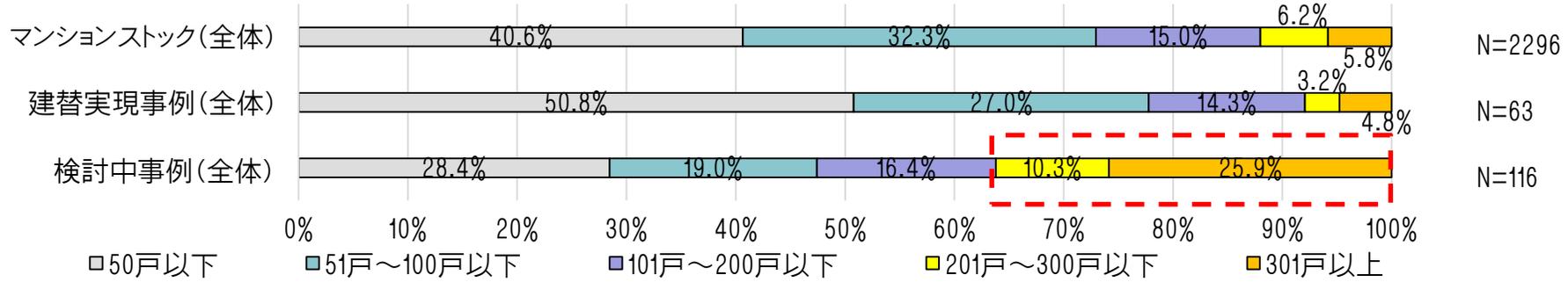


(資料)実績値:「国勢調査」(総務省) (2008年(H20)人口は「人口推計」(総務省))
 推計値:「日本の将来推計人口(平成29年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」(国立社会保障・人口問題研究所)
 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

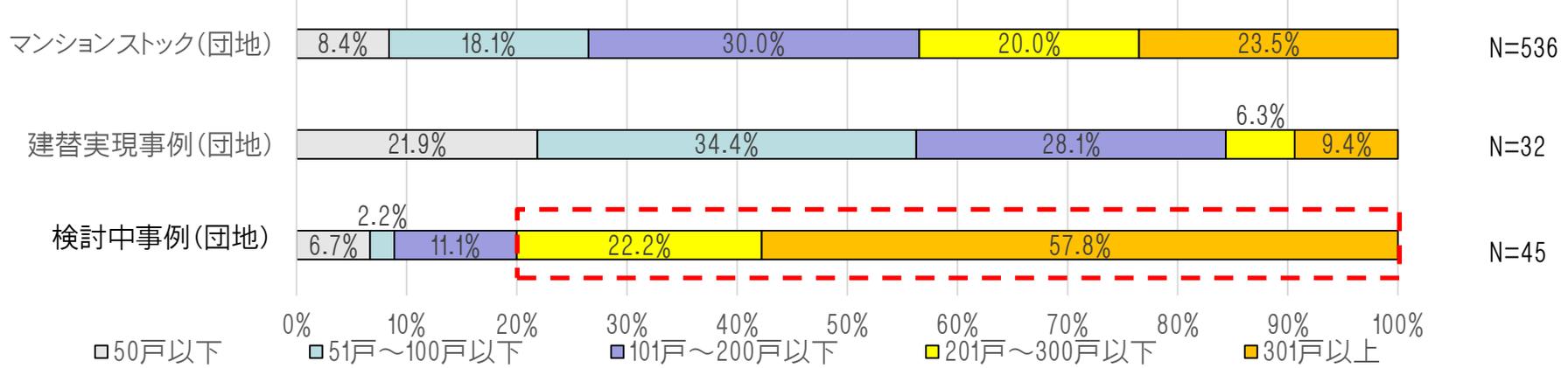
(年)

- これまでに実現したマンション建替え事例は、マンションストックの全体像に比較して小規模(単棟型の事例の約8割、団地型の約5割は100戸以下)な場合が多いものの、今後は、より大規模なマンションが建替えの検討時期に入っていくことが予想される。
- このような傾向は団地型マンションにおいてより顕著となっている。

マンション全体のストック・建替え事例・検討中事例の規模割合比較



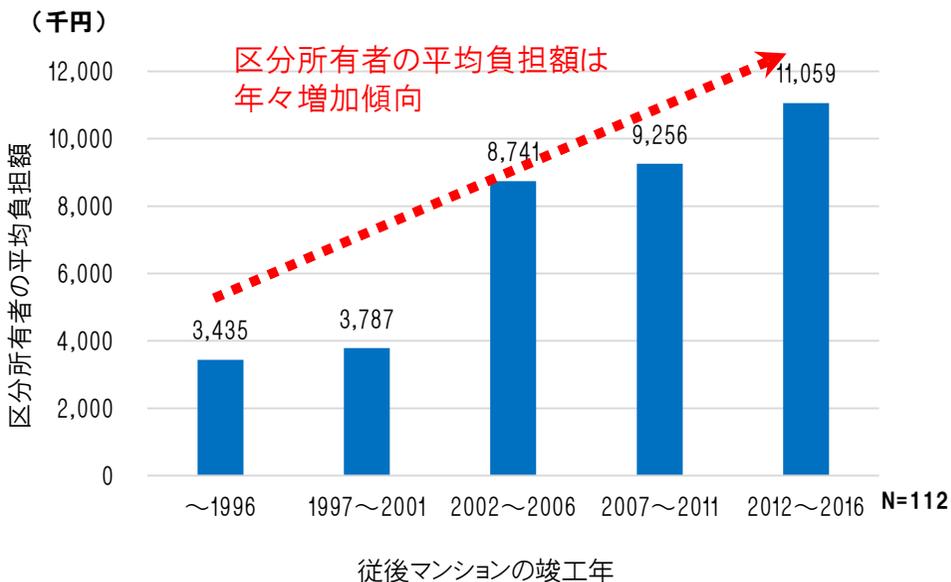
団地型マンションのストック・建替え事例・検討中事例の規模割合比較



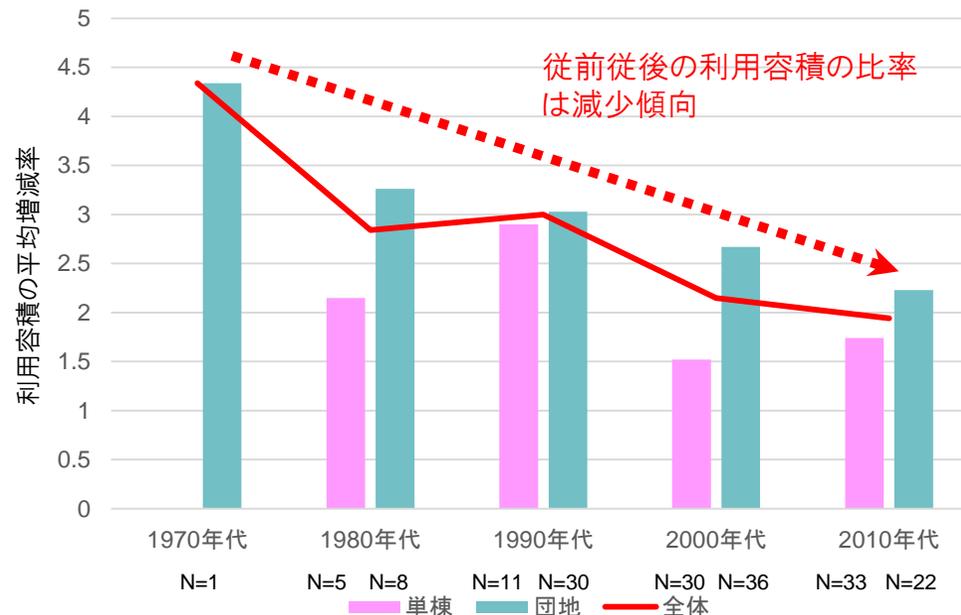
【出典】国土交通省が把握している建替え事例及び平成25年度マンション総合調査により分析

- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある一方で、建替え実現事例の従前従後の利用容積の比率は低下傾向にある。
- 従来通りの手法による高経年化・老朽化マンションの再生は、今後より厳しい事業成立性の条件が求められることが見込まれる。

建替後竣工年代別 区分所有者の平均負担額【再掲】



建替後竣工年代別 従前従後の利用容積比率



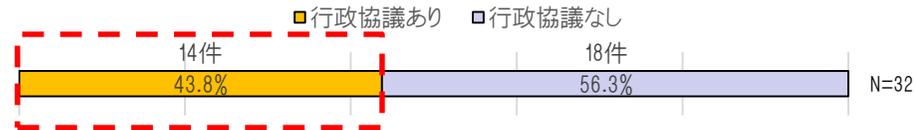
【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査(国土交通省)

【出典】国土交通省が把握している建替え事例等により分析

■ 住宅団地におけるマンションの再生実現事例の約5割は都市計画・総合設計制度・一団地認定・支援制度等について地方公共団体との協議を実施

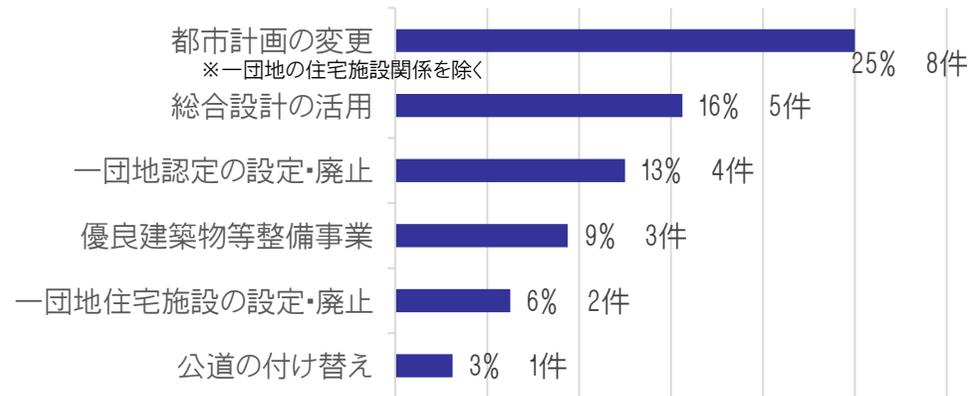
住宅団地におけるマンション建替事例への行政の関与

〔団地型マンション建替事例のうち行政との協議※を要した事例の割合〕



※マンション建替え円滑化法に基づく認可等以外に行政との協議を要した事例数

〔“行政との協議”の具体的内容(複数該当の事例あり)〕



【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

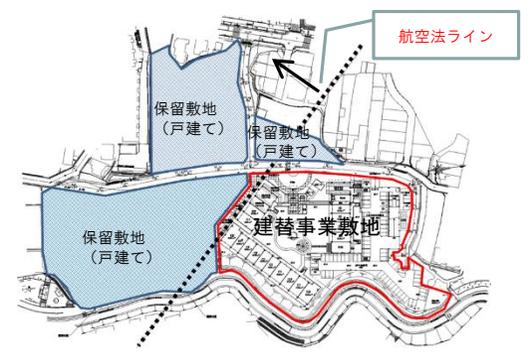
■ 近年の団地型マンションでは敷地の縮小(一部用地の売却)や都市計画変更(「一団地の住宅施設」の廃止等)といった事業採算性を向上させる取組により建替えを実現させるケースが見られる

近年の団地建替の検討事例

1. 石澄住宅 平成30年竣工

大規模な保留敷地による敷地の縮小とマンションの規模の縮小を伴う建替え

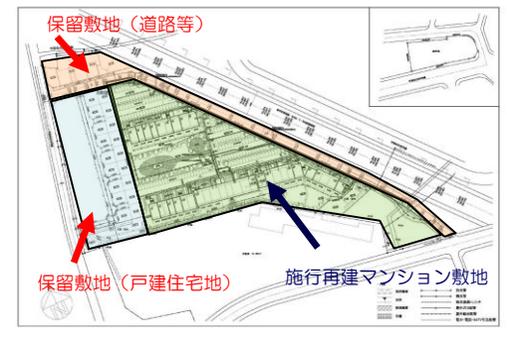
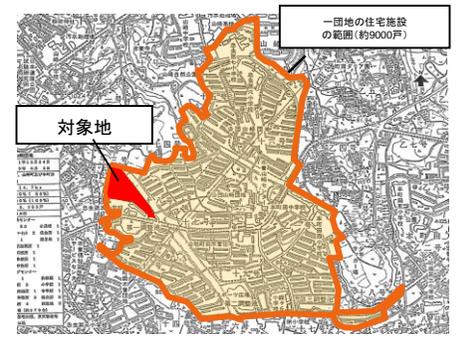
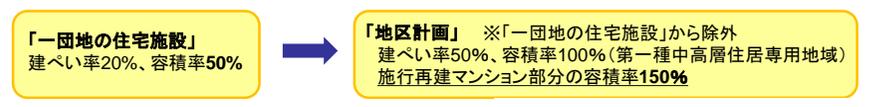
- 特徴
- 184戸(184名) ⇒ 128戸(うち権利者67名) と住戸数を減少させ、必要最低限の施行再建マンションを建設。
- 権利者は従前の3分の1程度しか戻り入居しない建替え事業。
- 敷地の半分以上を保留敷地(戸建用地)として処分し事業費を確保。



2. 町田山崎団地 平成21年竣工

保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

- 特徴
- 保留敷地を譲渡することにより、区分所有者の負担を軽減
- 「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、「一団地の住宅施設」から除外



これまでにいただいた主なご意見(平成29年度検討事項以外)

住宅団地の再生に関係する主体の関わり方	<ul style="list-style-type: none">○マンション建替型総合設計の地方公共団体の運用のあり方○まちづくりの観点との連携の必要性
住宅団地の再生に必要な仕組み	<ul style="list-style-type: none">○住宅団地の大部分を耐震改修の上で存置しつつ、新築や建替え、団地の一部売却を可能とする仕組み○敷地分割を制度化する場合のあり方○建替えと敷地売却を併用した団地再生の仕組み○団地一括で区分所有関係を解消する仕組み○一団地認定を取消した上で縮小して再認定する場合の仕組み
対象とすべき住宅団地	<ul style="list-style-type: none">○全棟耐震性不足ではない団地型マンションの再生のあり方
区分所有者の機運醸成等	<ul style="list-style-type: none">○団地再生に関する専門家へのワンストップの相談体制の必要性○合意形成等にかかるマンション管理組合と管理会社の関わり方
戸建住宅団地の再生のあり方	<ul style="list-style-type: none">○対象とする戸建て住宅団地の定義○戸建て住宅団地の再生の担い手のあり方
その他	<ul style="list-style-type: none">○団地に準ずる所有形態の場合の考え方○規約共用部分ではない共有物がある場合の考え方○共有部分の所有権移転が行われていない場合の考え方