

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） マンションWG とりまとめ（案）

～ストック時代の新たなマンション政策について～

1. マンションをとりまく経済社会情勢	P2
2. マンションの適正管理や再生の課題	P7
3. マンションの適正管理及び再生に向けた現行の政策	P20
4. マンションの適正管理及び再生に向けた今後の方策	P23

1 マンションをとりまく経済社会情勢

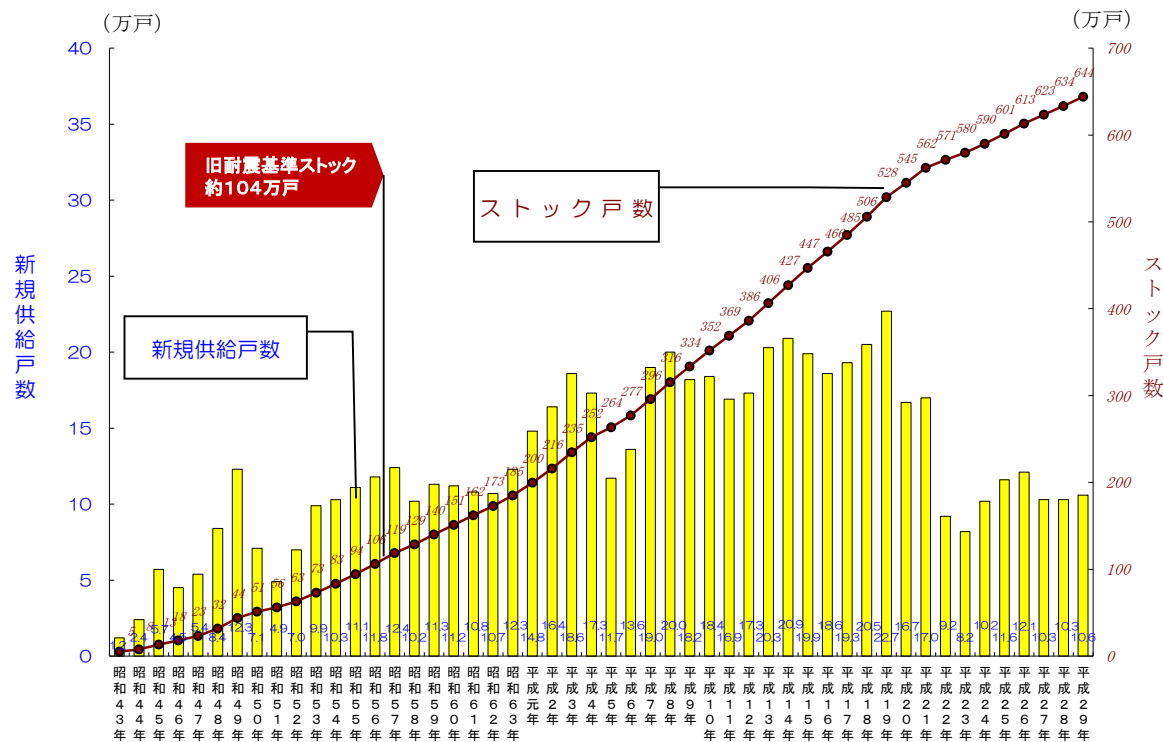
1. マンションをとりまく経済社会情勢 マンションストック数の増大

国土交通省住宅局市街地建築課 平成31年3月29日（金）

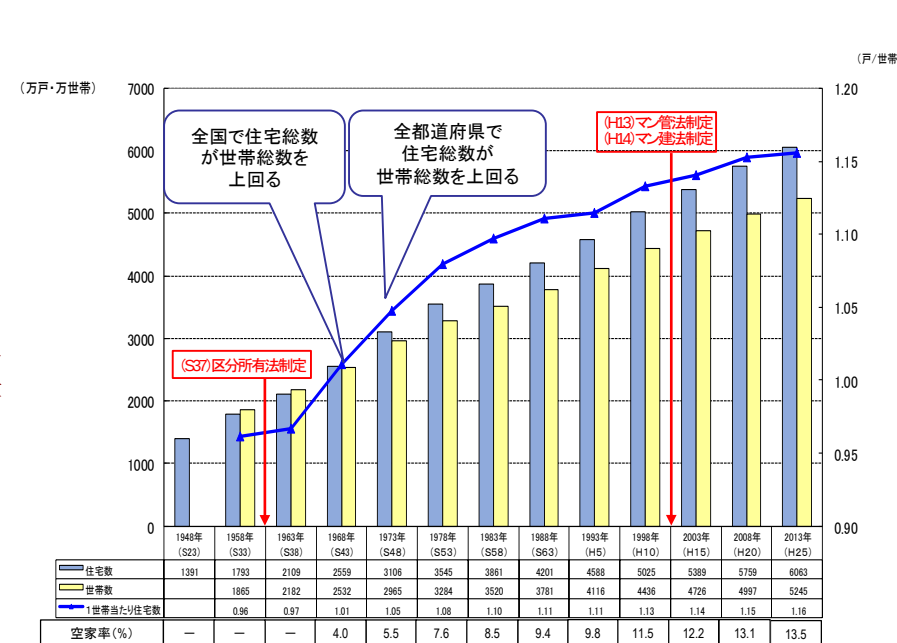
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性があります）

- マンションストック数は約644.1万戸（平成29年末時点）
- 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員（2.33）から推計すると、約1,501万人、**国民の約1割**がマンションに居住
- 住宅ストック数（約6,060万戸）は、世帯数（約5,250万世帯）に対し約15%多く、量的には充足

■ マンションのストック数



■ 住宅ストック数と世帯数の推移



（注）世帯数には、親の家に同居する子供世帯等（2013年＝35万世帯）を含む

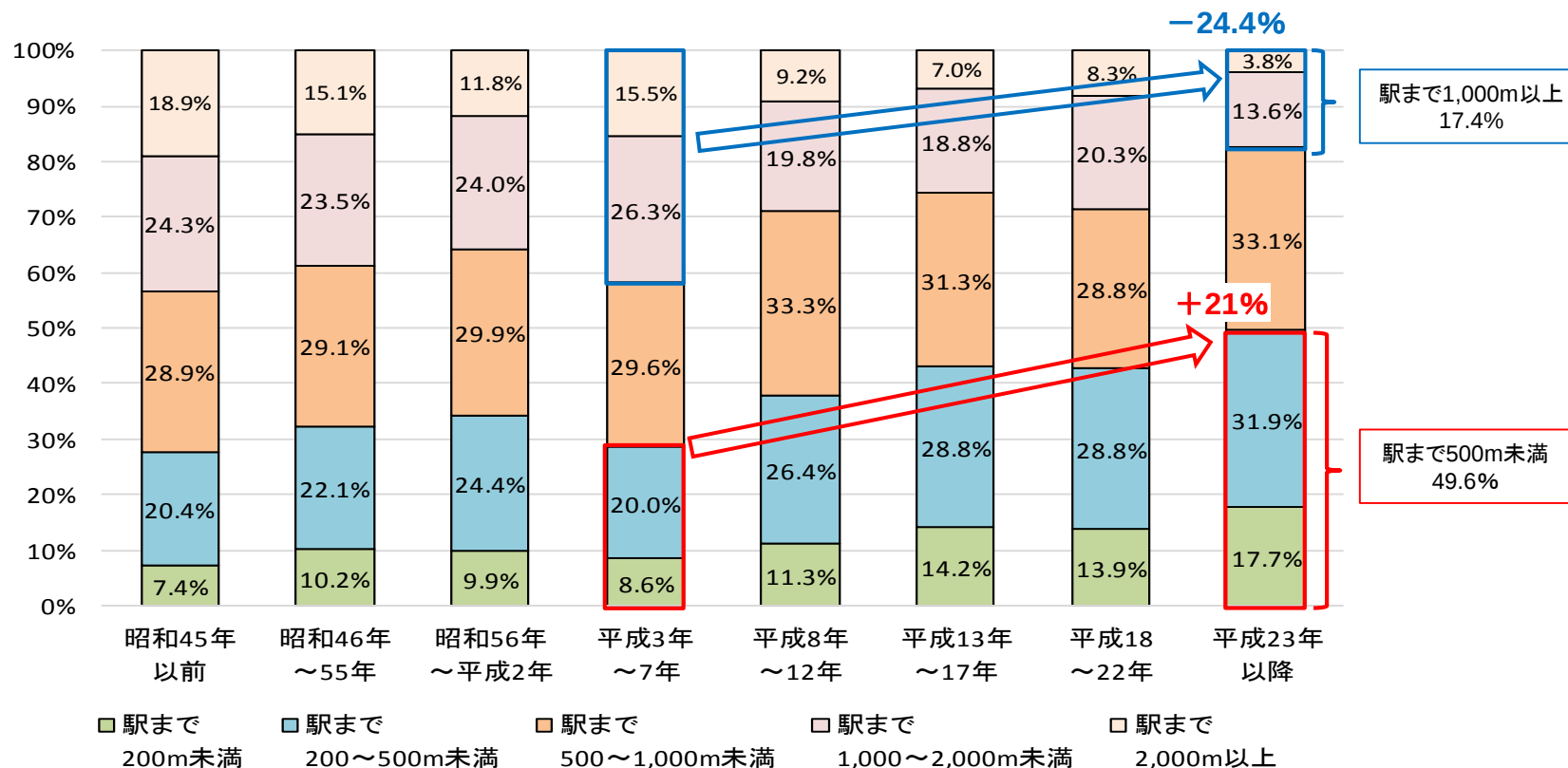
- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう
4. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

マンションの立地選好性の高まり

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性あります）

- 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（距離別供給割合）は近年減少傾向にある（平成3～7年比 －24.4%）
- 平成23年以降のマンションの半数は駅から500m未満の物件となっている

■ マンションの駅からの距離別供給割合



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

1. マンションをとりまく経済社会情勢

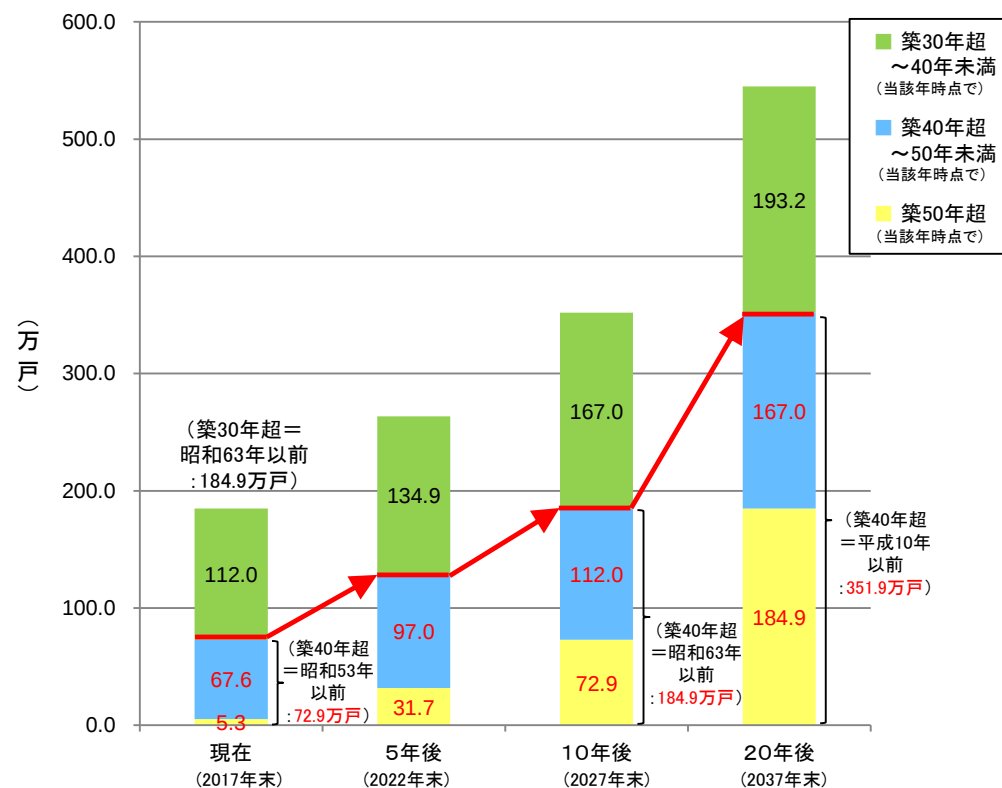
高経年マンションストックの増加

国土交通省住宅局市街地建築課 平成31年3月29日（金）

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性があります）

- 築40年超のマンションは現在72.9万戸であり、10年後には約2.5倍の184.9万戸、20年後には約5倍の351.9万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み

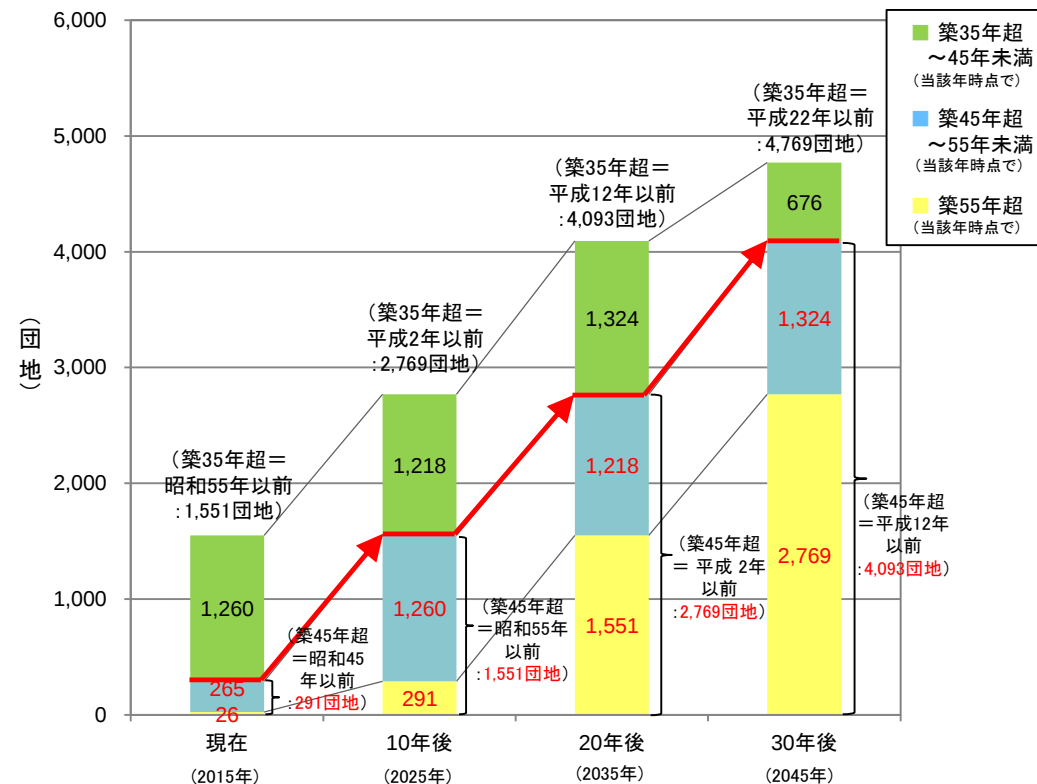
■ 築後30、40、50年超のマンション数



※現在の築50年超の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

※5年後、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29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

【参考】団地型マンションの高経年化



※団地型マンションの定義

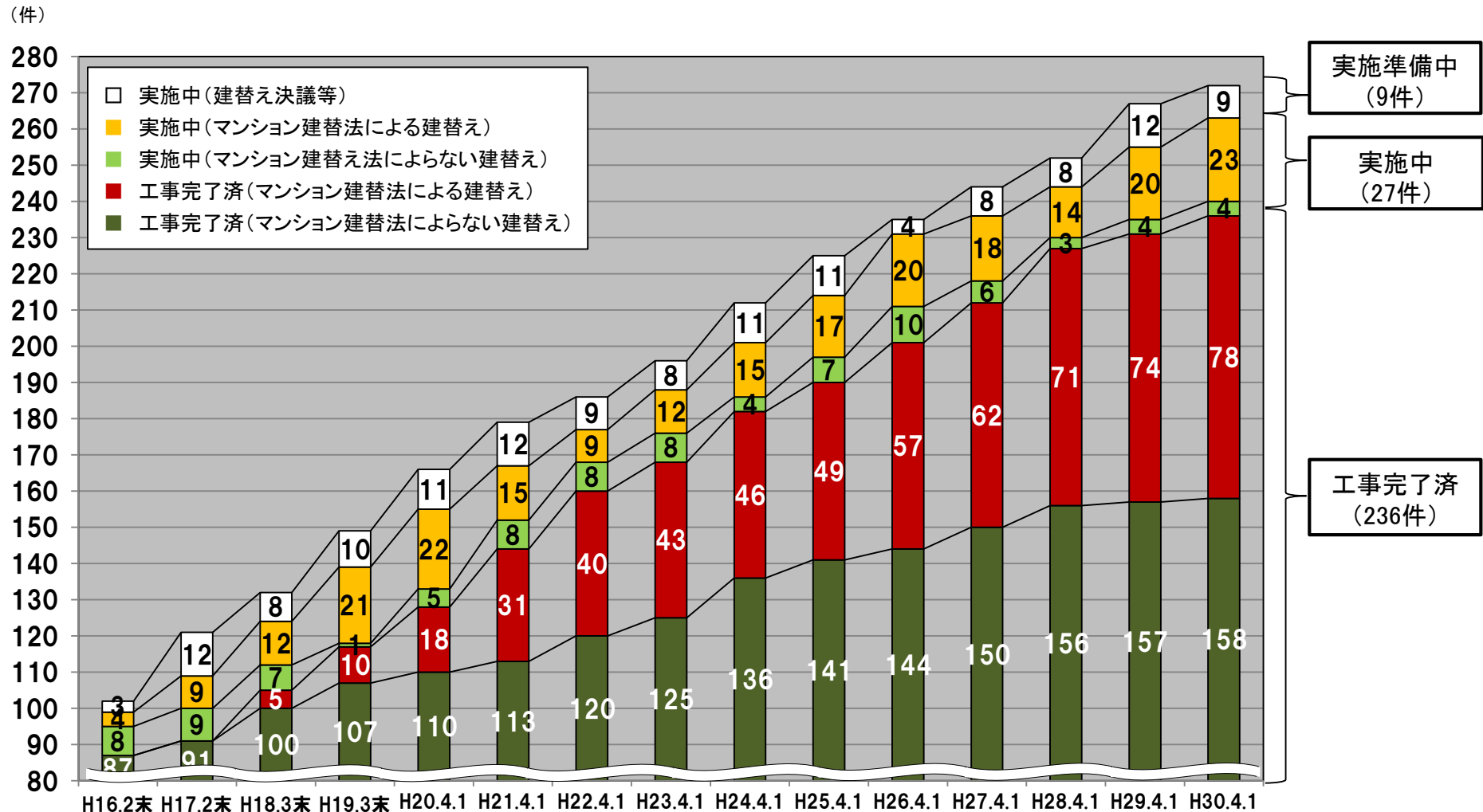
- ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

※推計方法

平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

マンション建替えの実施状況

○マンションの高経年化の一方で、マンション建替えの実績は累計で236件、約18,800戸（平成30年4月時点）であり、建替えは年平均（過去10年）4.5件、約770戸にとどまる



※ 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、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111件）は含まない

※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

2 マンションの適正管理や再生の課題

外部不経済を生じるマンションの発生

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

- 適切な維持管理が行われず、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し始めている



<外観>



<1階廊下天井>

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<外観(妻側)>



<外観(平側)>

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



<外観>



<内観>

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



<外観>

【出典: (一財)建材試験センター】



<屋上>

【出典: (一財)建材試験センター】

過半の住戸の売却によりマンションがスラム化した事例

2. マンションの適正管理や再生の課題(課題2:高経年マンションストックの増加) 高経年マンションにおける修繕不足の懸念

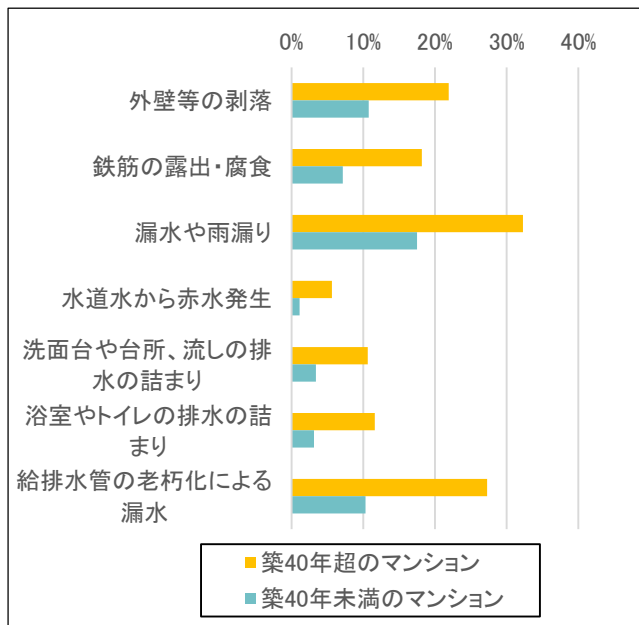
国土交通省住宅局市街地建築課

平成31年3月29日(金)

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性があります)

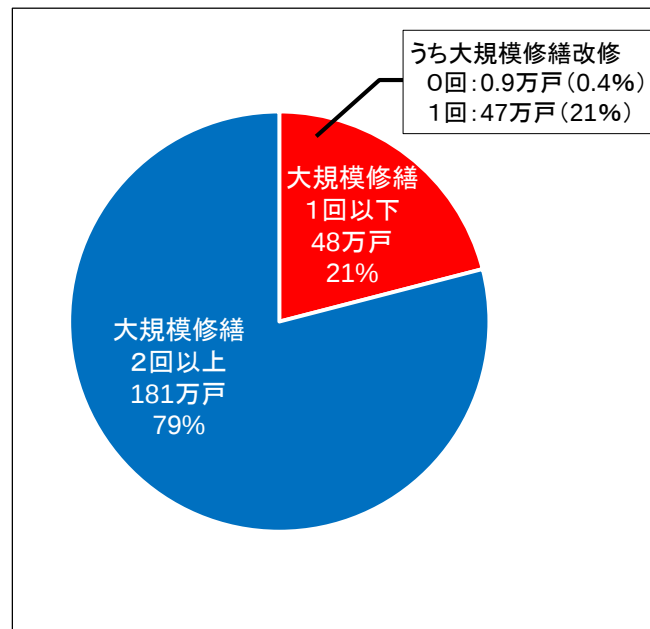
- 築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い
- 一方で、大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの約半数、築30年以上のマンションの約2割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある

■ 築年数による問題発生率の比較

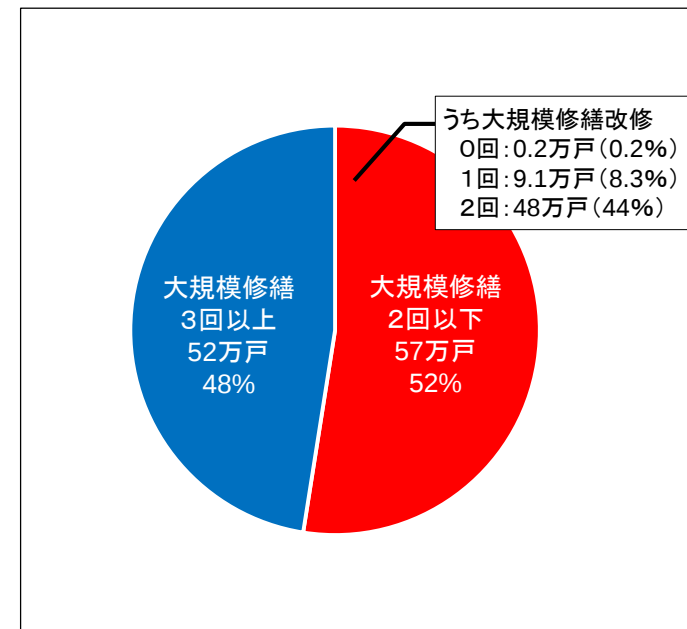


【出典】平成25年度マンション総合調査

■ 概ね築30年以上で大規模修繕が1回以下のマンションストック戸数の割合



■ 概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数の割合



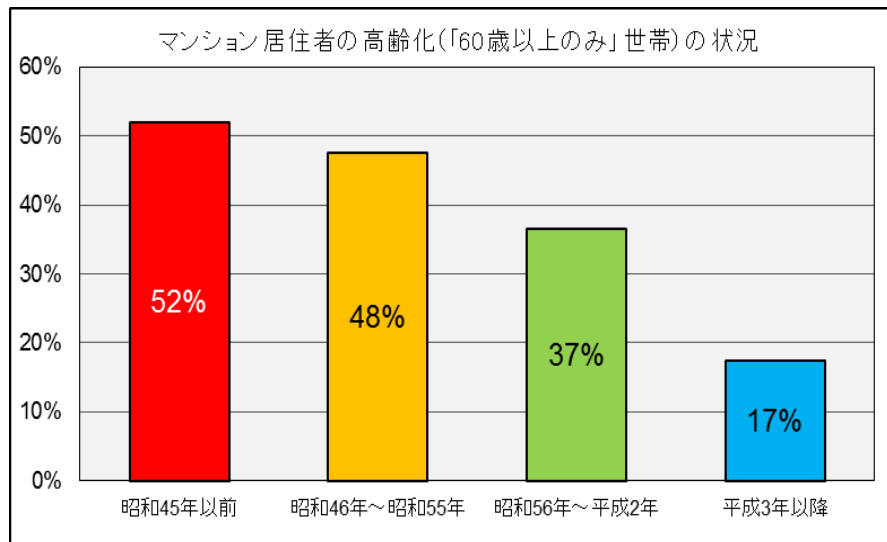
出典:平成25年住宅・土地統計調査、平成25年マンション総合調査(戸数別:特別集計)

区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合の担い手不足

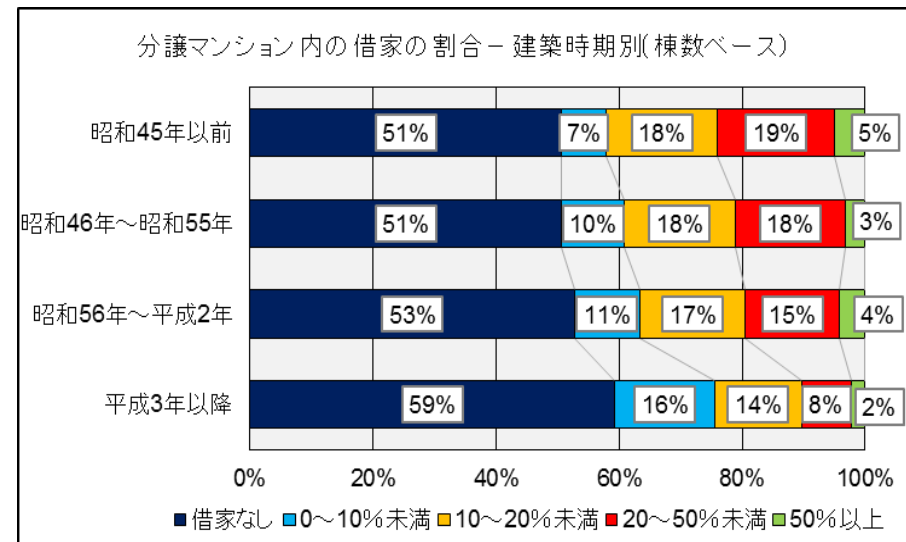
住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

- 高経年マンションについて、ソフト面においては区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等の課題を抱えているものが多い

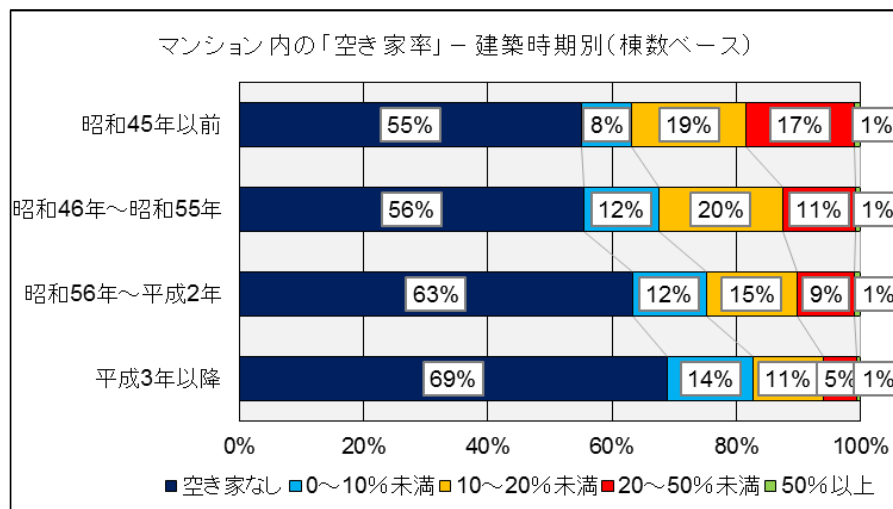
※ 相続などによる所在不明等の所有者が将来増加することで、決議が困難となることも考えられる



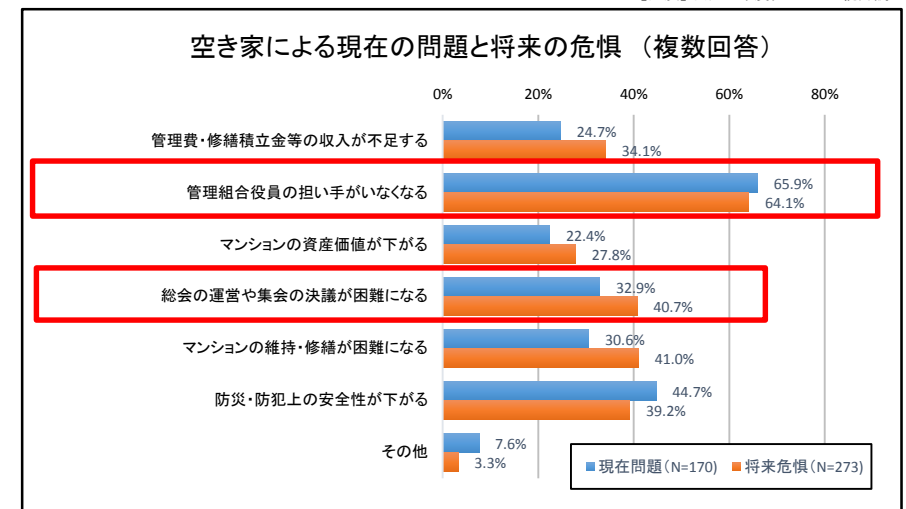
【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



【出展】平成25年度住宅・土地統計調査



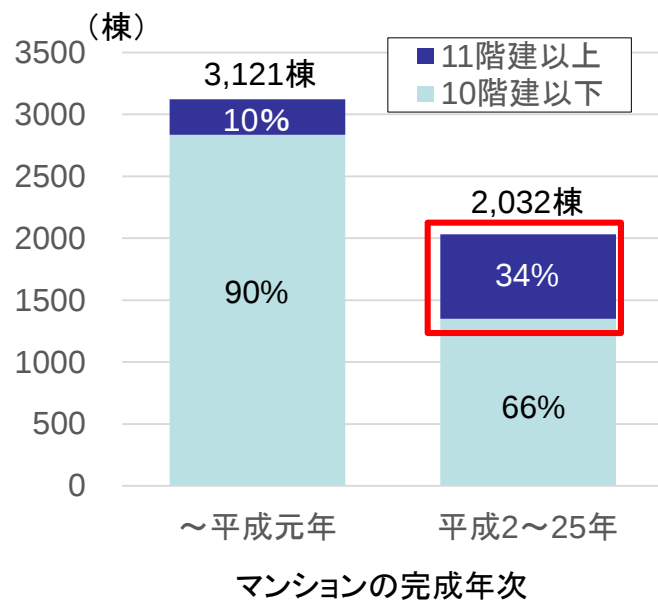
【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

マンションの大規模化

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

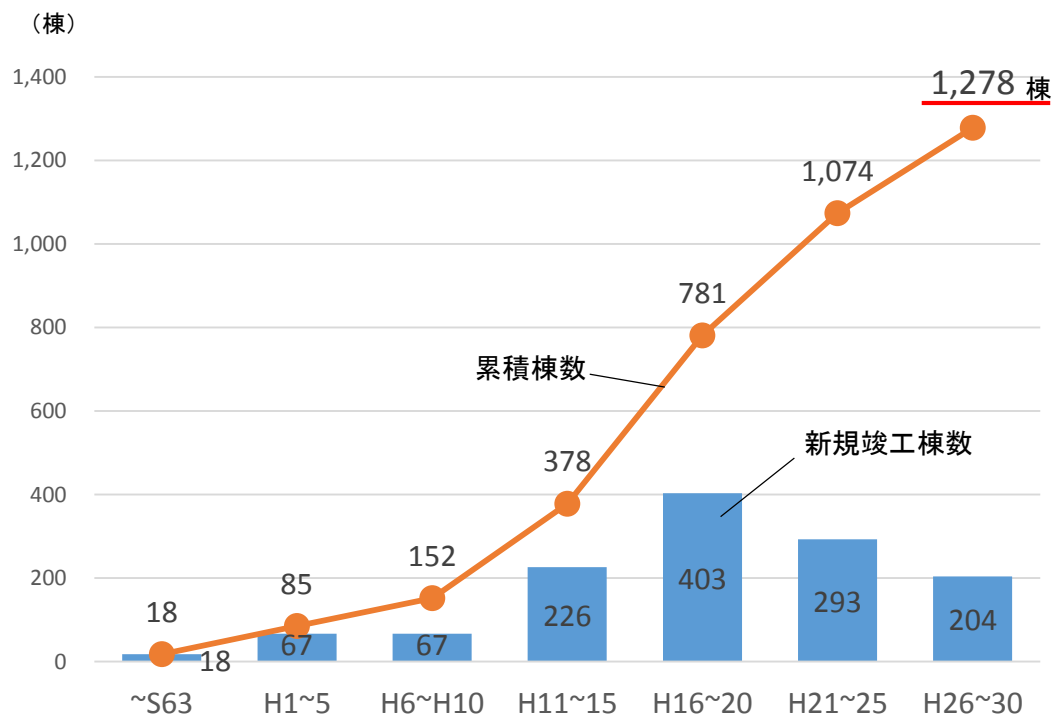
- マンションの普及に伴い、タワーマンションの出現に象徴される大規模化、設備の高度化等の必ずしも想定されていなかった事象が発生し、マンション管理の専門化・複雑化は従前に比べ格段に増している

■マンションの階数別棟数と割合



【出典】平成25年度マンション総合調査

■全国のタワーマンション※の累積棟数及び新規竣工棟数



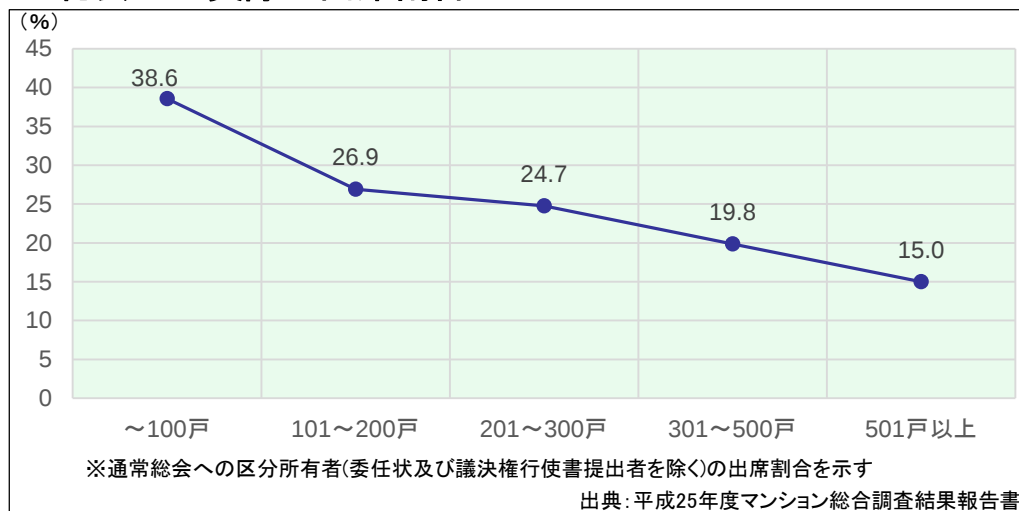
※最高階数が20階以上

【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

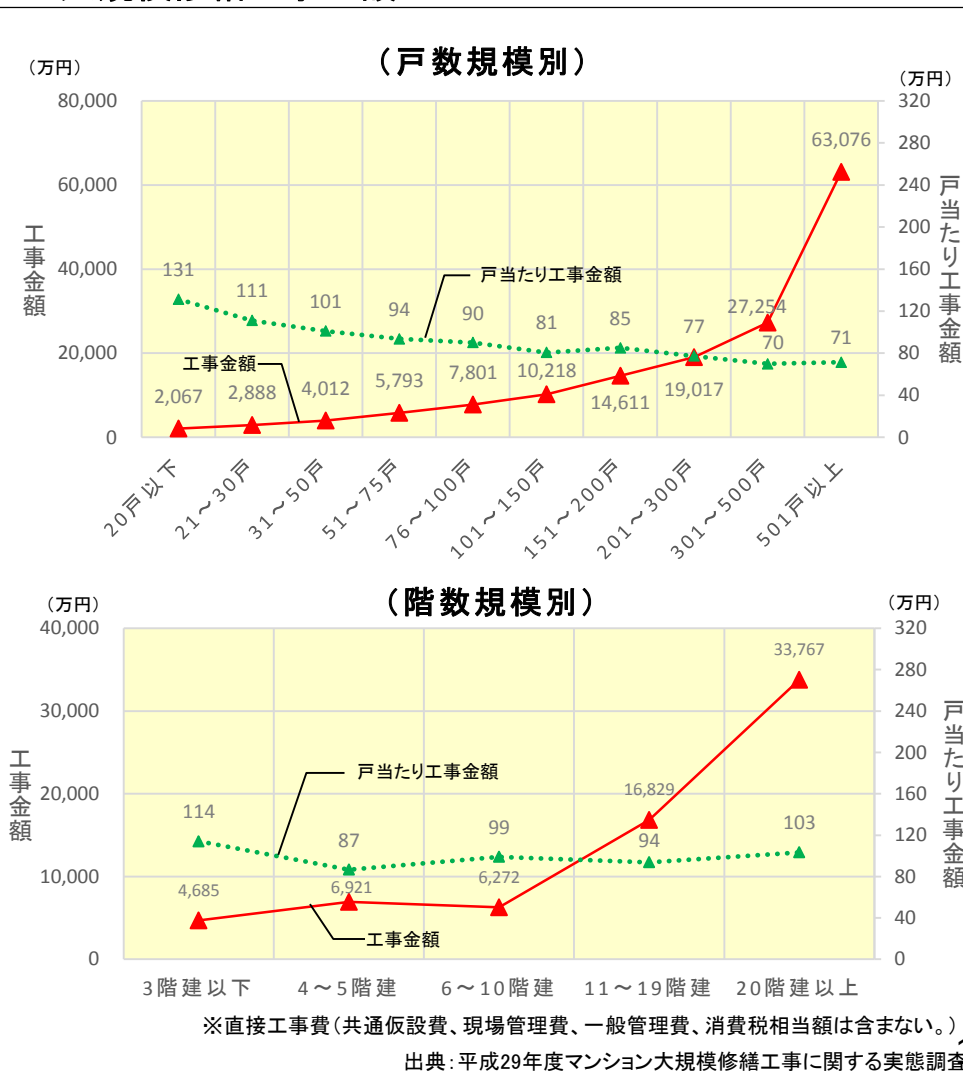
大規模マンションが抱える課題

- マンションの維持管理に係る区分所有者の合意形成の困難性は、大規模になるほど増加する傾向にある
- マンション修繕に係る費用は、マンションの規模が大きくなるにつれ高層化等もあって増大し、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響が大きくなる

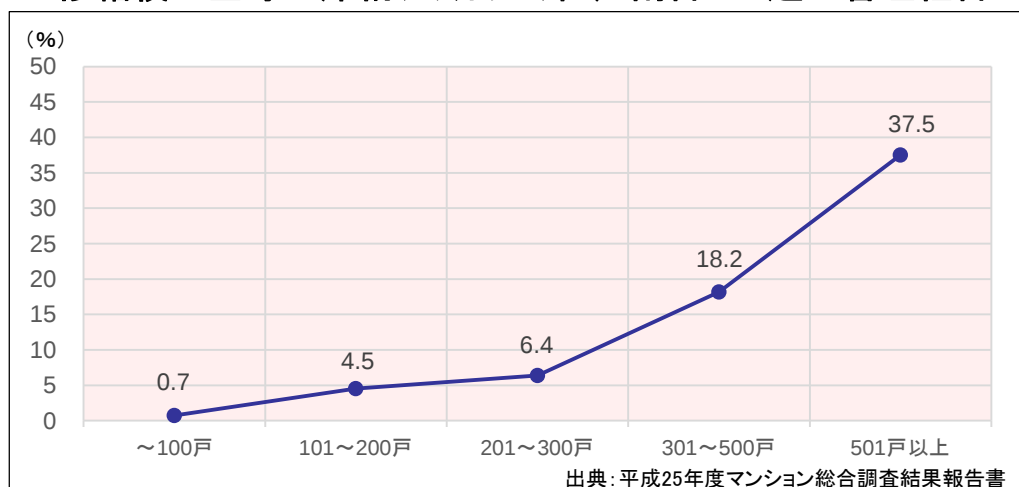
■総会への実際の出席割合



■大規模修繕工事金額



■修繕積立金等の滞納(3ヶ月以上)住戸割合5%超の管理組合



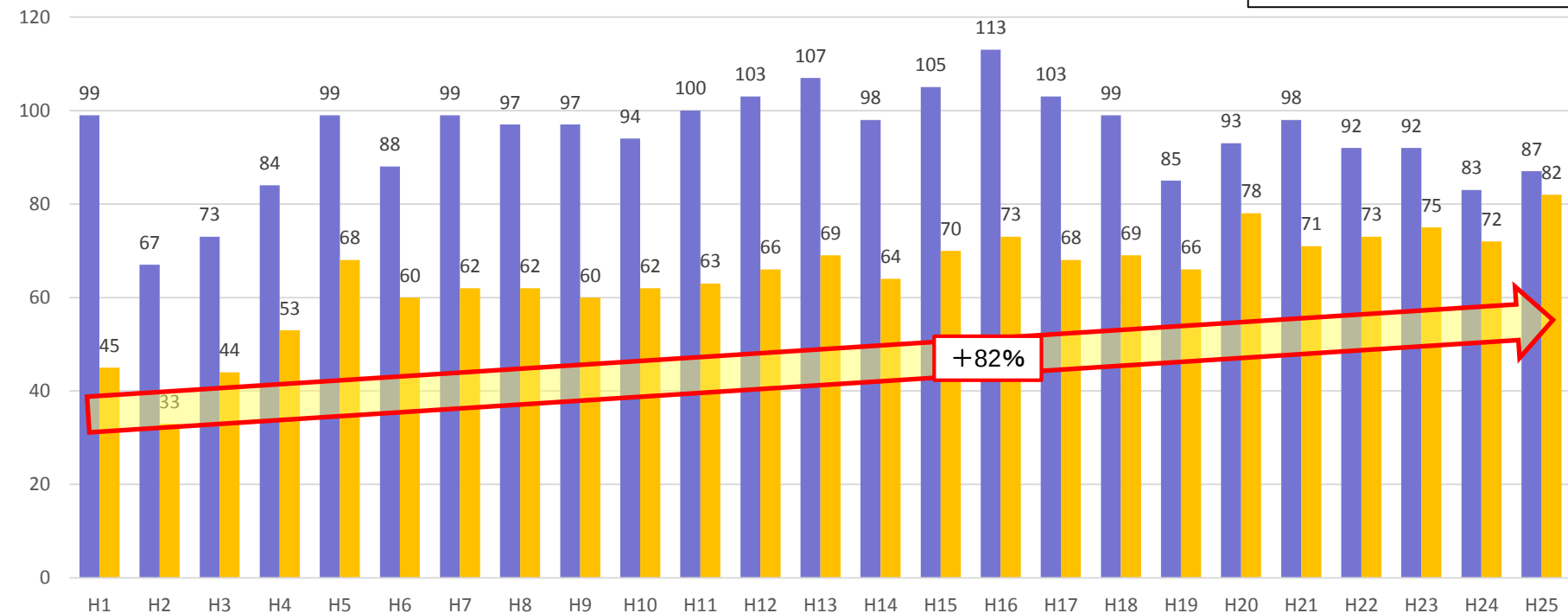
既存住宅流通量の増加

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

- 平成元年と平成25年の既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)を比較すると、
共同住宅等は4.5万戸から8.2万戸に増加(+82%)
- マンションストックの増加に伴い、流通量が拡大し、既存マンションの管理状況等に関する情報ニーズが高まっている

■ 既存住宅流通量(持家として取得した既存住宅数)

(千戸)



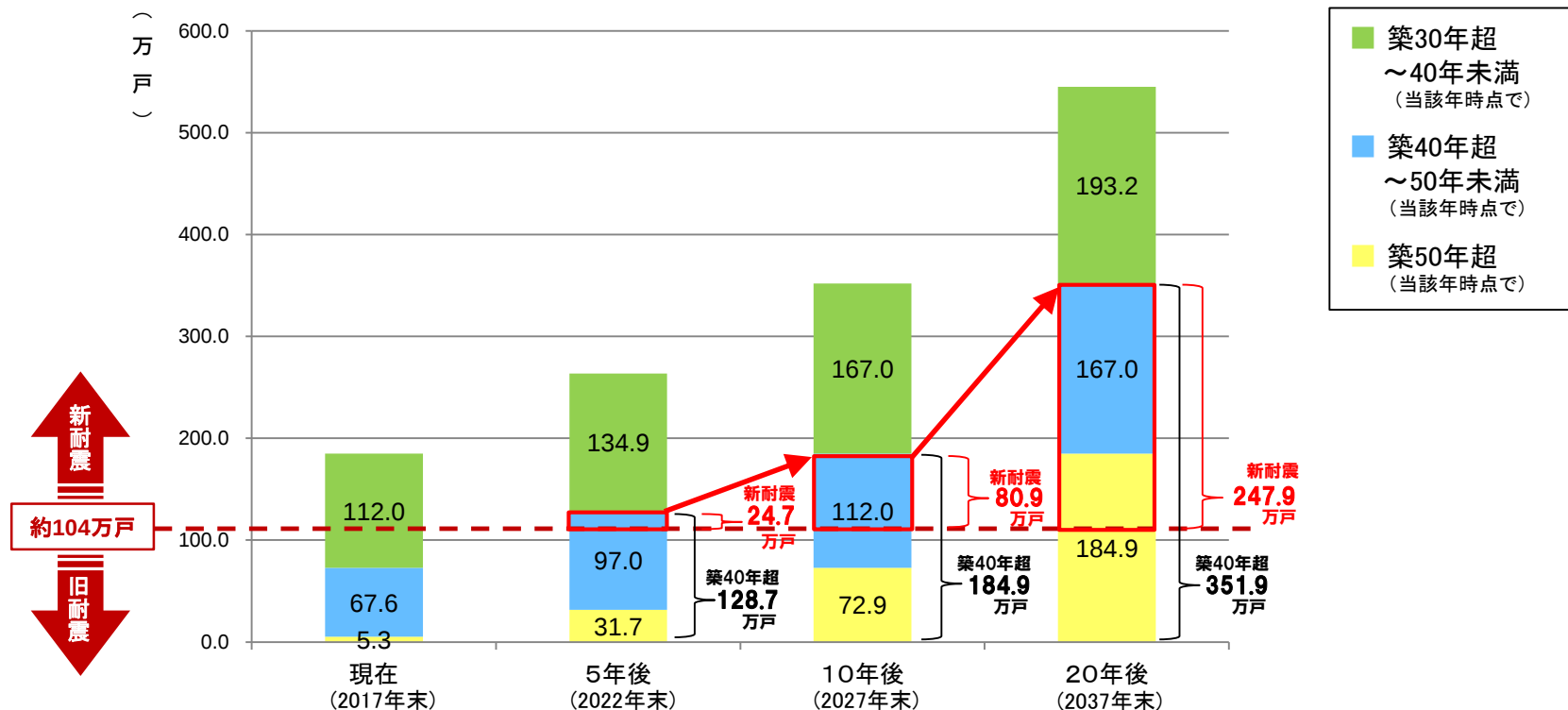
【出典】住宅・土地統計調査(総務省)(年)

新耐震基準マンションの高経年化

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

- 新耐震基準のマンションのうち、築40年超となるものが2022年末には約25万戸、さらに2037年末には、その約10倍の約250万戸となり、今後、高経年ストックが急増する見込み
- 新耐震基準への改正から約40年を迎え、今後、新耐震基準で建築されたマンションであっても高経年化が進むこととなり、新耐震基準マンションの再生を促進するための措置が必要となる

■ 高経年化する新耐震基準マンション数の推計



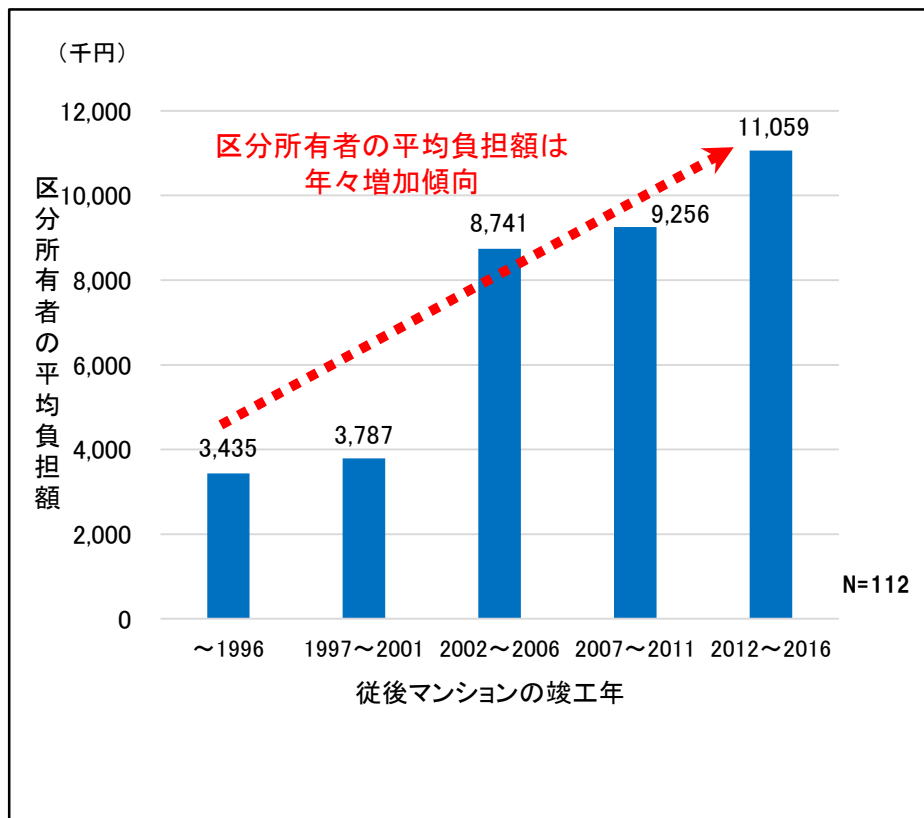
- 注) 1. 現在の築50年超のマンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 2. 5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成29年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計
 3. 国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数、建築着工統計等を基に、昭和56年以前を旧耐震基準と推計

マンション建替え事業における事業採算性の低下

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

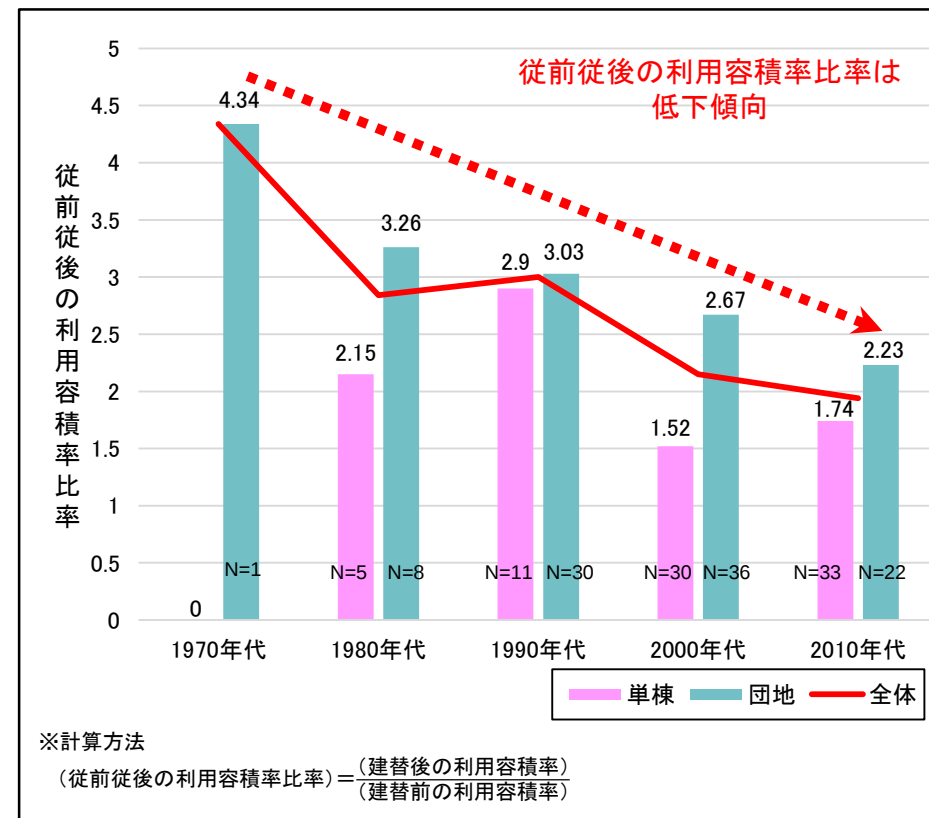
- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある
- 建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新について、今後の事業成立性には、より厳しい条件(区分所有者の経済的負担の増加)が求められることが見込まれる

■ 建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額



【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

■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率※



【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析

- 都心部を中心とした小規模マンション(検討中も含め)において、耐震性がないマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展
- 改修・建替えに次ぐマンションの再生手法として、マンション敷地売却制度の対象を拡大すべきとの声がある

制度実施状況

H30.11 現在

○ 除却の必要性に係る認定 (マン建法第102条)	14件	マンション敷地売却制度活用6件(うちマンション敷地売却決議可決済4件、検討中2件(うち容積率緩和1件))、 建替え制度活用5件(うち建替え決議可決済2件(うち容積率緩和2件)、検討中3件(うち容積率緩和2件)、 耐震改修1件、幅広く検討中2件
うち、買受計画の認定 (マン建法第109条)	4件	下記
○ 検討中案件	34件	—

■ 買受計画の認定を取得した4件の概要

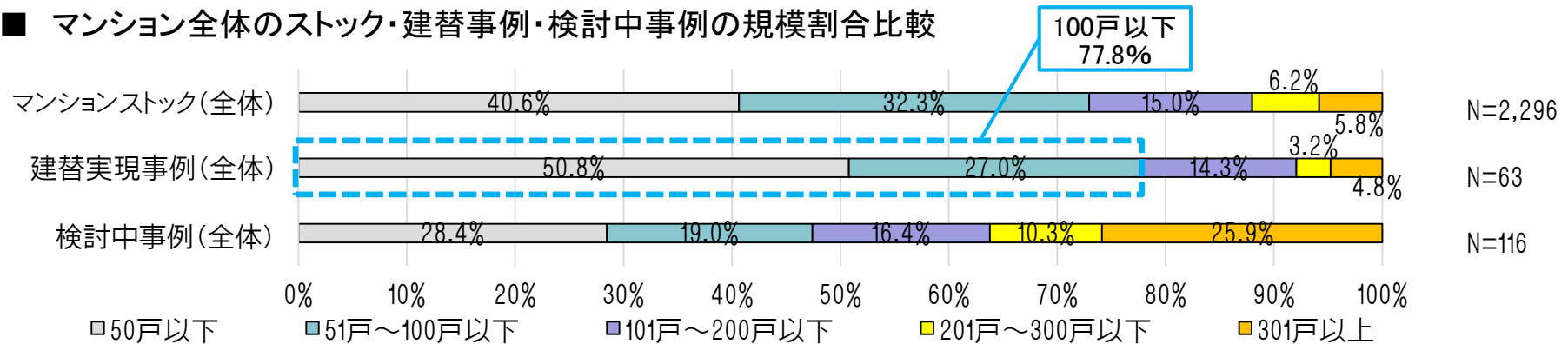
	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
所在地	千代田区	中野区	千代田区	北区
建築年	1969年	1965年	1971年	1980年
築年数 (要除却認定段階)	築47年	築51年	築47年	築38年
敷地面積	約900㎡	約800㎡	約250㎡	約220㎡
従前戸数	34戸	25戸	23戸	11戸
従後の 土地利用予定	再開発用地	マンション	賃貸共同住宅	マンション

大規模な団地型マンションにおける合意形成の困難化

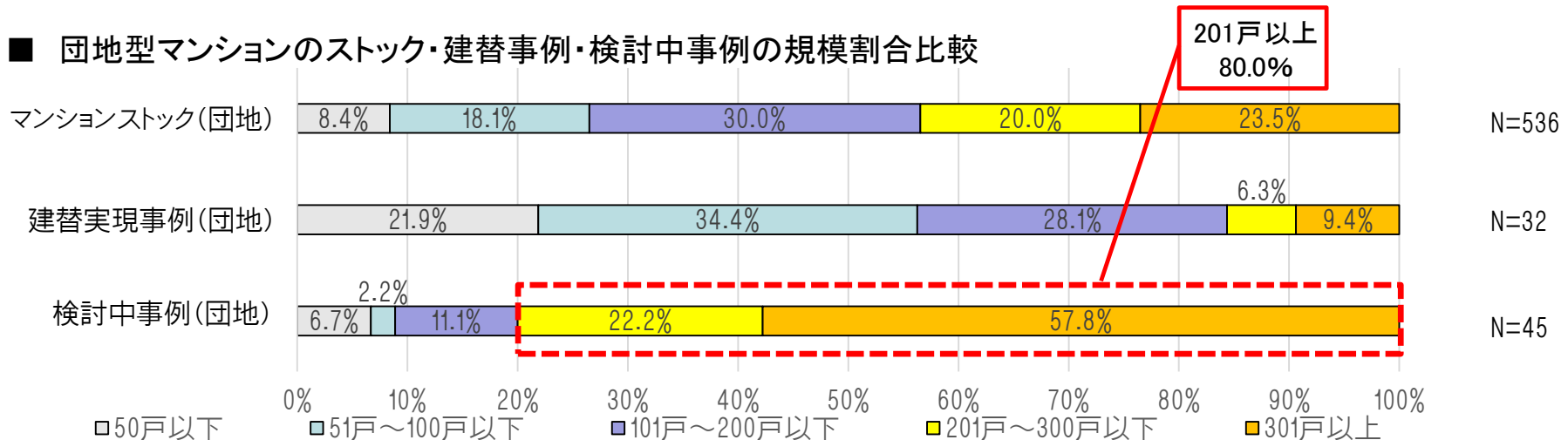
住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

- これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多い(事例全体の約8割が100戸以下)
- 特に、より大規模な団地型マンションの建替えが、検討時期に入っていくことが予想される
(建替えを検討している団地型マンションの約8割が201戸以上)

■ マンション全体のストック・建替事例・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事例及び平成25年度マンション総合調査により分析

団地型マンションの建替えニーズの多様化

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

○ 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**敷地の縮小**(一部敷地の売却)や**都市計画変更**(「一団地の住宅施設」の廃止等)を実施するケースが見られる

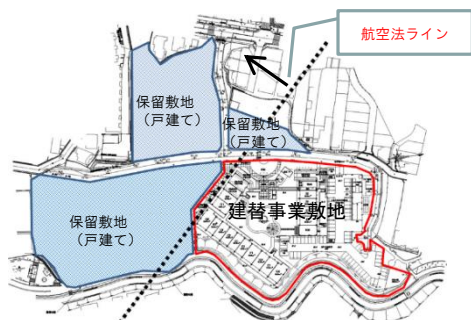
■ 近年の団地型マンション建替え事例

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

住戸数を184戸⇒128戸と**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



建替え前



建替え後

2. 町田山崎団地 平成21年竣工

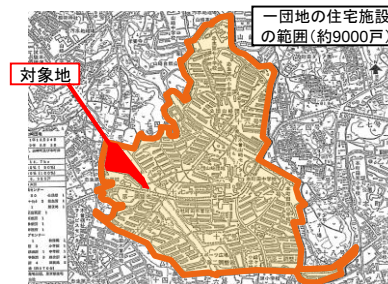
保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

■ 特徴

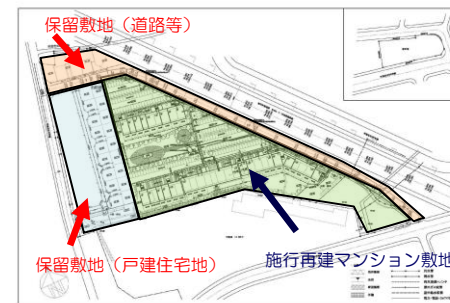
保留敷地を譲渡することにより、**区分所有者の負担を軽減**
「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業
の実施地区について地区計画を定めるとともに、
「**一団地の住宅施設**」から除外

「一団地の住宅施設」
建蔽率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外
建蔽率50%、容積率150%(第一種中高層住居専用地域)
施行再建マンション部分の容積率**150%**



建替え前



建替え後

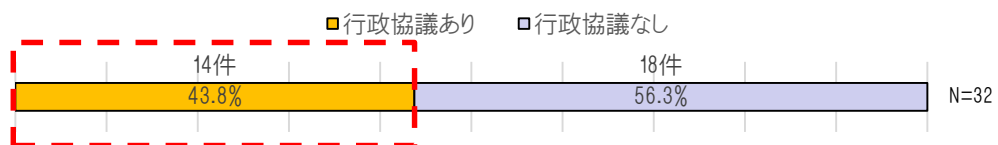
団地型マンション再生にあたっての行政の関与

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)第6回
(今後内容の追加・修正の可能性あります)

○ 団地型マンションの建替実現事例の約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

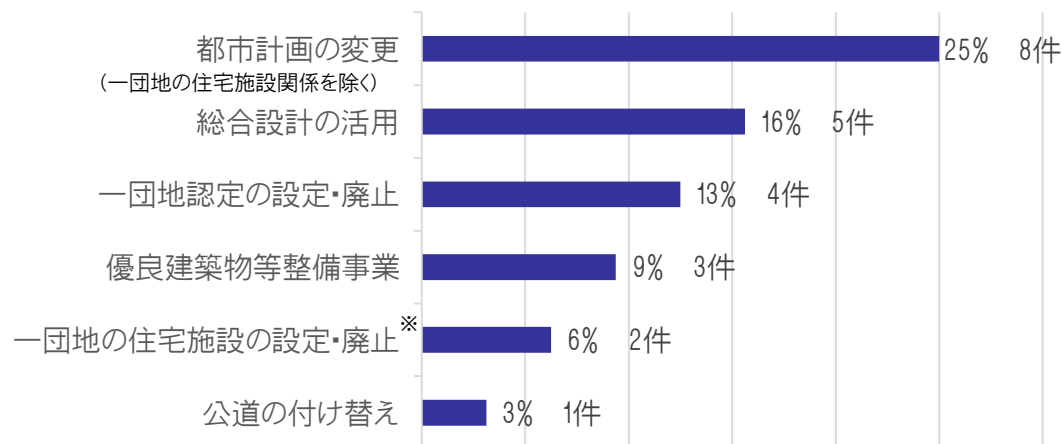
■ 団地型マンションにおけるマンション建替事例への行政の関与

〔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)〕



※ 一団地の住宅施設数(H28.3.31現在、賃貸住宅も含む): 全国238、うち東京149(廃止済42)

【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

3 マンションの適正管理及び再生に向けた現行の政策

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策①

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性がります）

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている

販売

居住 管理 修繕 改修

建替え・住み替え

宅
建
業
法

区分所有法（昭和38年4月、民法の特例）

- ・区分所有建物に係る権利義務関係
（共有部分・専有部分）
- ・区分所有者の団体の基本ルール
（管理規約、管理者、集会決議（共用部分の変更等））
 - * 原則（過半数）
 - * 規約の変更・共用部分の変更等（3/4以上）
 - * 建替え（4/5以上）

マンション建替法

（平成14年12月）

- ・マンション建替事業
（建替組合、権利変換等、
建替決議後の手続）

マンション管理適正化法

（平成13年8月・議員立法）

- ・マンションにおける良好な居住環境の確保の重要性
- ・国、地方公共団体の支援（情報提供など）
- ・マンション管理士
- ・マンション管理業者 など

○マンション標準管理規約

（管理規約の標準モデル）

- このほか、
各種ガイドライン・マニュアル・様式例等を
作成・周知

・マンション敷地売却事業

（平成26年12月）

（マンション敷地売却決議、組合、
分配金取得計画等）

※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する
特別の措置については被災マンション法に規定

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策②

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性あります）

- マンションの再生手法のうち、改修・建替えに関する区分所有者の決議に関しては、事業を円滑に進める観点から、民法の全員同意の原則に拠らない特例の枠組みが区分所有法において設けられている
- また、耐震性不足マンションの再生手法のうち、改修・マンション敷地売却制度に関しては、特例の枠組みがマンション建替法等に設けられている

■ マンションの再生手法（改修・建替え・マンション敷地売却等）の決議要件

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
事業の対象	－		全棟		一部棟	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3／4 又は 過半数※ ¹ 【区分所有法】	<u>耐震改修工事</u> 過半数 【耐震改修促進法（認定）】	各棟毎に 3／4 又は 過半数※ ¹ 【区分所有法】	<u>耐震改修工事</u> 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法（認定）】	対象棟毎に 3／4 又は 過半数※ ¹ 【区分所有法】	<u>耐震改修工事</u> 対象棟毎に過半数 【耐震改修促進法（認定）】
建替え （再建）	4／5 【区分所有法】 （保留敷地の売却可）		全体の4／5 かつ 各棟の2／3 【区分所有法】 （保留敷地の売却可）		対象棟の4／5 かつ 全体の3／4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4／5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4／5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】※ ²					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3／4、それ以外の場合は過半数

※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3／4での決議が可能と考えられる

4 マンションの適正管理及び再生に向けた今後の方策

マンションの適正管理及び再生に向けた考え方

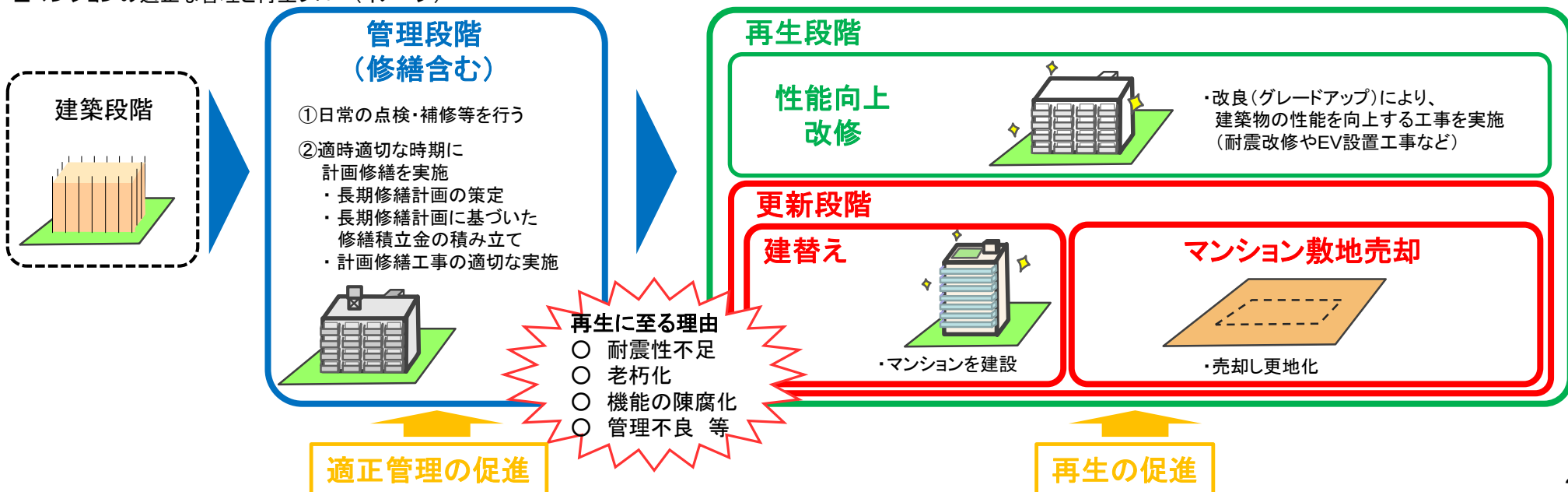
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性あります）

- 全国のマンションストックは約644万戸、1,500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
 - ・旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが81万戸と見込まれるが、平成30年時点で累計236件（約18,800戸）、年平均（過去10年）では4.5件（年約770戸）にとどまる
 - ・老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックも増加し、建替え等の合意形成に困難が伴う大規模マンションの供給が進む中、維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化が喫緊の課題
- マンションについては、生活基盤として良質な管理や良好な居住環境の形成等が求められる中、以下の特殊性を有する
 - ・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である一方
 - ・区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識等を必ずしも有しておらず
 - ・適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模等ゆえに、周辺の住環境に与える影響も大きい

マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、

- ・行政も積極的に関与しながら、管理組合によるマンションの適正管理を促進する方策
 - ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）をさらに円滑化する方策
- 等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



マンションの適正管理及び再生に対する課題と講じるべき措置

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性がります）

- 外部不経済を生じるマンションがみられ始め、修繕に懸念のある高経年マンションストックも増加
- そうした中、マンションの高経年化・大規模化等が進み、区分所有者による管理のみでは一定の限界。また、今後新耐震マンション・大規模団地型マンションの高経年化が見込まれ、これまでの再生手法だけでは再生に限界
- これらを踏まえ、行政関与の強化・充実によりマンション管理の一層の適正化を図るとともに、維持管理が困難なマンションについては、再生手法の多様化や団地再生手法の柔軟化により再生を促進することが必要

マンションの適正管理や再生の課題

課題1. 適正な維持管理が行われず、外部不経済を生じるマンションの発生

課題2. 高経年マンションストックの増加

- ⇒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
- ⇒区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足が進行

課題3. マンションの大規模化

- ⇒マンション管理の専門化・複雑化が不可避
- ⇒建替え等の合意形成に困難が伴うため、特に適正な維持管理が必要

課題4. 流通対象となる既存マンションストックが増加

- ⇒既存マンションの管理状況等に関する情報不足への懸念

課題5. 新耐震マンションの高経年化

- ⇒新耐震基準導入から約40年が経過し、新耐震マンションについても老朽化が進展
- ⇒近年の容積充足率の高いマンションの建替え事業において事業採算性が低下（区分所有者の経済的負担が増加）
- ⇒現行のマンション敷地売却制度の適用範囲拡大に対するニーズの高まり

課題6. 大規模団地型マンションの高経年化

- ⇒大規模な団地型マンションは、入居者が同時期に高齢化する等を背景として、合意形成が一層困難化
- ⇒団地型マンション再生手法に対するニーズの多様化

講じるべき措置

A. 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

B. 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

C. 団地型マンションの
柔軟な再生を可能とする
手法の充実

A. 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

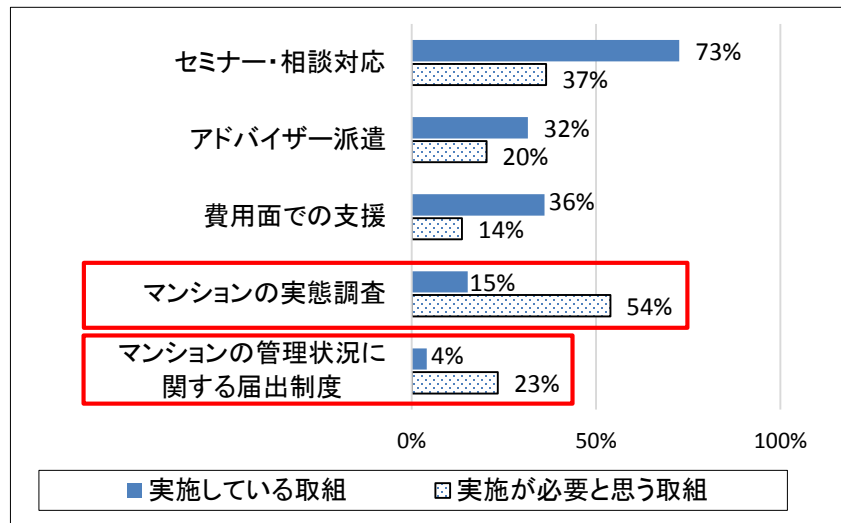
住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性あります）

- 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行政等が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

<現状>

- 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある

■ 地方公共団体に取り組むマンション関連施策（複数回答）



【出典】平成29年度マンション政策に関する地方公共団体アンケート調査（国土交通省）
※対象は197団体（都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、都内市区）

■ マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期
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
大阪府	平成29年2月
墨田区	平成29年4月
板橋区	平成30年7月
東京都	平成32年4月（予定）

※赤字は届出制度を条例化している地方公共団体

<考え方>

- スtock時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためにはまずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施
- 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
- 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>

- 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき
- ・ 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
 - ・ マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度
- （例：管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行 等）

B. 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

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性がります）

- 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

<現状>

- マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化や管理の状況等の観点からの特例の枠組は存在しない
■ マンションの再生手法（改修・建替え・マンション敷地売却等）の決議要件（再掲）

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
事業の対象	－		全棟		一部棟	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3／4 又は 過半数※1 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法（認定）】	各棟毎に 3／4 又は 過半数※1 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法（認定）】	対象棟毎に 3／4 又は 過半数※1 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法（認定）】
建替え （再建）	4／5 【区分所有法】 （保留敷地の売却可）		全体の4／5 かつ 各棟の2／3 【区分所有法】 （保留敷地の売却可）		対象棟の4／5 かつ 全体の3／4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4／5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4／5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】※2					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数 ※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

<考え方>

- 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
○ 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
○ 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

<検討の方向性>

- 耐震性がないマンションに加え、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高いマンションについても、マンション及びその敷地を売却する仕組みを検討すべき
○ 生命・身体に危険を及ぼす蓋然性のあるマンションの要件については、躯体・設備の劣化の状況に管理状況を加味するなど管理組合が機能不全となる前に自主的な再生が可能となるような仕組みを検討すべき

○ 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

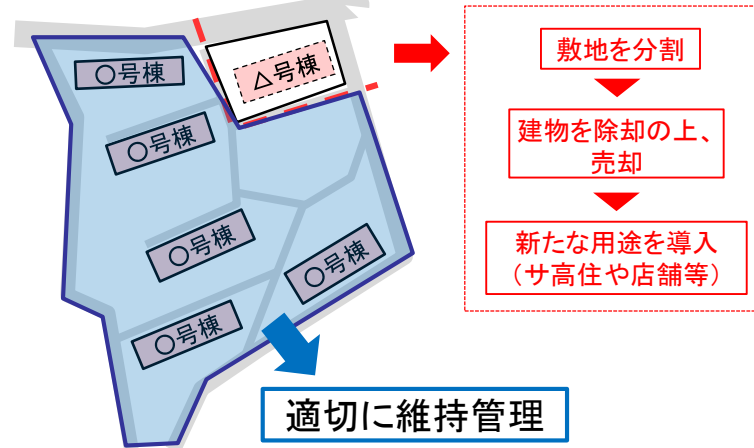
<現状>

- 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない
（一部棟の建替え制度は実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却は特別な制度的枠組みが存在しない（全員同意））

■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	（全棟が耐震性不足）各棟の4/5
敷地分割（一部売却）	全員同意

■ 団地型マンションにおける活用（イメージ）



<考え方>

- 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難である場合が多い
- 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
- 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要

<検討の方向性>

- 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・売却等による柔軟な再生を可能とするため、団地型マンションの敷地を分割し、棟ごとに再生手法を選択できる仕組みを検討すべき
- 耐震性がないマンションや老朽化による危険性のあるマンションの速やかな除却の観点から検討すべき
- 分割に際しては、分割後の団地全体のあり方に関する将来ビジョンを団地全体の区分所有者で共有するとともに、関係権利者の権利に必要な配慮がなされるよう検討すべき
- 建築基準法の一団地認定についても、団地型マンションの再生を可能とする所要の措置を検討すべき

C. 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組 2) 地方公共団体の関与

住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第6回
（今後内容の追加・修正の可能性あります）

- 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

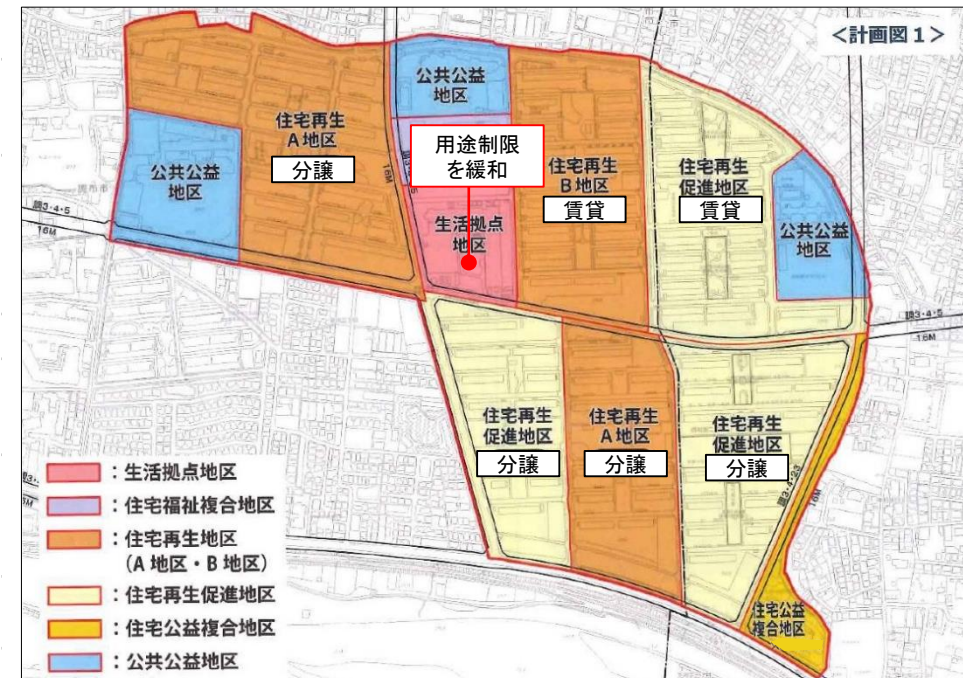
<現状>

- 団地型マンションの再生においては、建築基準法に基づく一団地認定の変更・取消しに関する協議や、都市計画関連の協議を伴うことが多い

■ 住民発意による行政参加のまちづくり協議会のイメージ（参考事例）

【A住宅地区 地区計画】

A住宅まちづくり協議会	
団地概要	分譲住宅（団地型マンション：約2,000戸/5階建/約50棟） 賃貸住宅（住宅供給公社：約1,800戸/5階建/約30棟） 商業施設（住宅供給公社）、小中学校、幼稚園等
目的	都市計画法による一団地の住宅施設の見直しを検討するため、地区計画制度を活用した街づくりを推進するとともに、地域の人たちそれぞれが、自覚と責任を持ち互いを理解し、協議会の活動区域を住みよい活力ある地域にすることを目的とする
条例等	まちづくり条例
要件	まちづくり推進地区又は推進地区の指定を受けようとする地区を活動の区域として定めて街づくりの活動を行っている団体で、主たる活動が地区住民の多数の支持を受けているもの等
構成員	分譲住宅等の管理組合 住宅供給公社 自治会 （オブザーバー：地方公共団体）
協議内容	A住宅街づくり提案の作成、及び提案 地区計画素案の作成、及び提案
成果	都市計画の廃止及び地区計画の作成 魅力向上のための施設を誘致するため、地区計画の中での用途地域制限の緩和 A住宅景観ルール作成、及び提案



<考え方>

- 団地型マンションは、単棟型マンションにはない、調整の困難さがあることを踏まえた仕組みが必要

<検討の方向性>

- 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体等の関与が必要になることを踏まえ、地方公共団体の関与のあり方についてその制度的枠組みの必要性も含めて検討すべき

