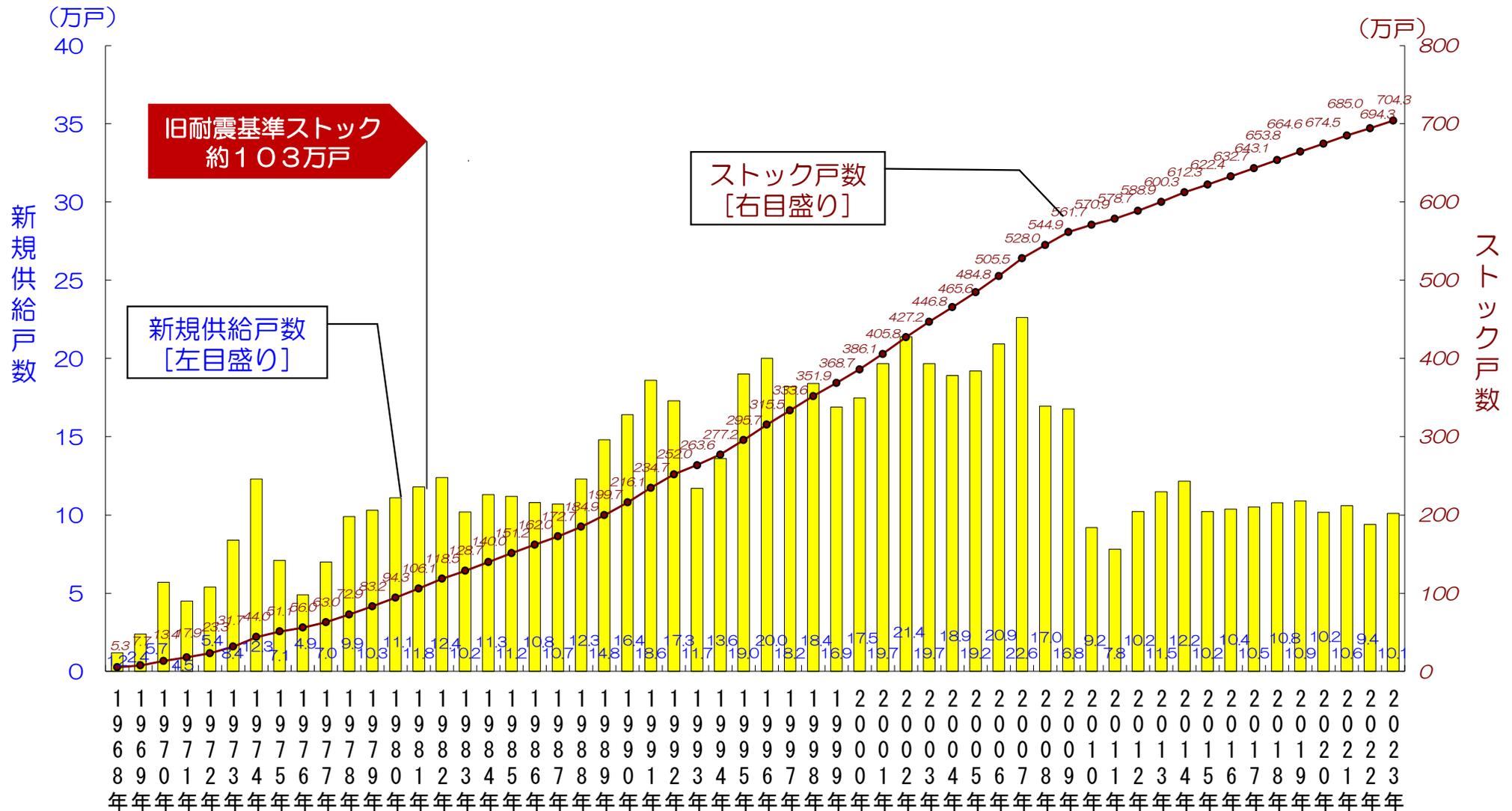


マンション総合対策モデル事業

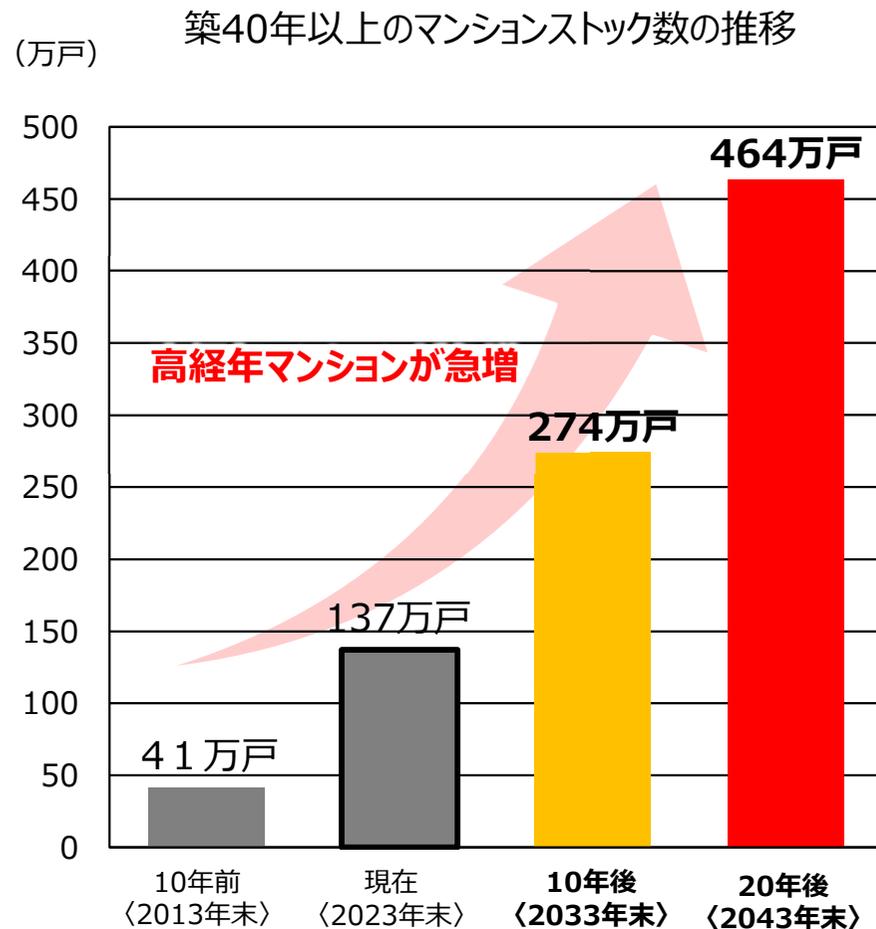
分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

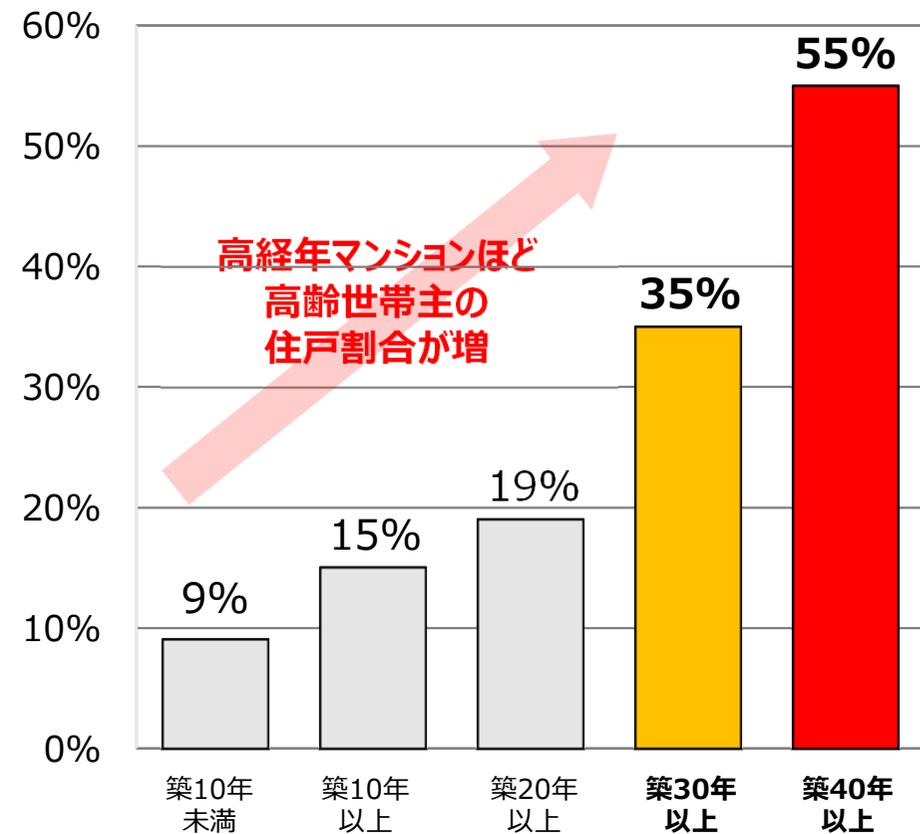


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸、20年後には約464万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割超となっている。
- こうした「2つの老い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。



世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



※ 〈 〉括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

（出典）令和5年度マンション総合調査

管理不全マンションの発生

- 適切な管理・再生が行われず、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。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>

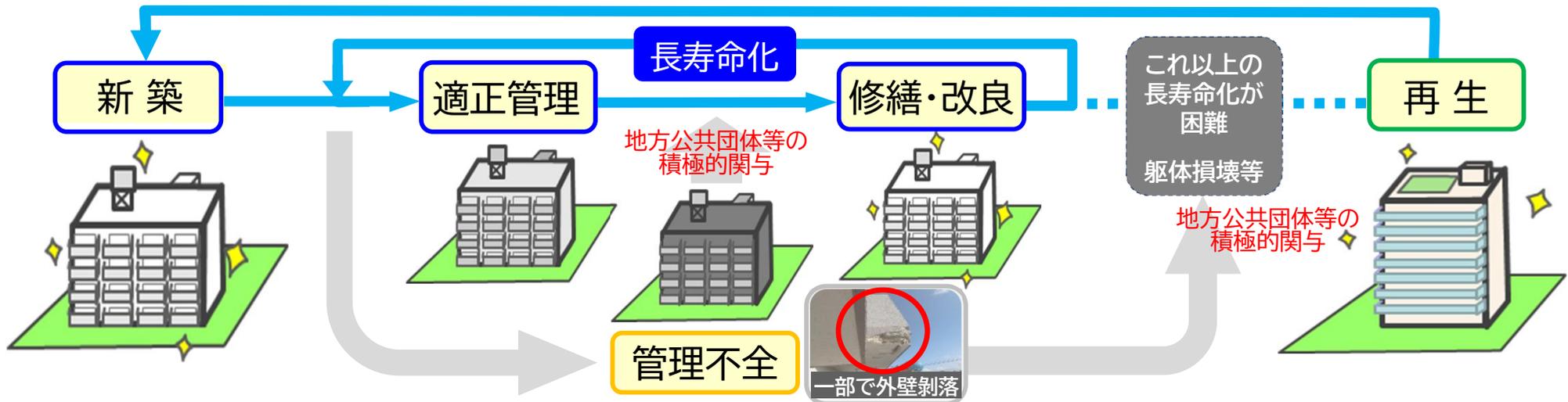


建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 1972年竣工 鉄骨造/地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンション関係法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業を創設する。



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→ **マンションの長寿命化等に資する先導的な取組**について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国 1 / 3

<想定される支援例>

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる**一棟リノベーション工事**
- ・**超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事** 等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）

【2】老朽マンション対策モデル事業

→ **地方公共団体による先導的な老朽マンション対策**について、その費用の一部を支援する。

- 【補助率】①に要する経費：国 1 / 2、地方 1 / 2
 ②のうち調査検討経費：国 1 / 3、地方 1 / 3
 ②のうち工事費：国 1 / 6、地方 1 / 6

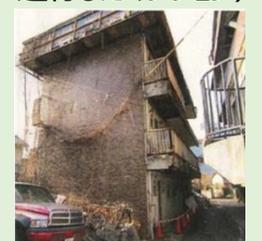
① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



マンションストック長寿命化等モデル事業 (民間事業者等向け)

- 高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化・再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援。
- マンションの長寿命化に資する新しい工法や材料、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と、管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図っていく「管理適正化モデルタイプ」の2種類のモデルタイプを設定。

事業概要

① 先導的再生モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に係る支援
- **工事支援** [長寿命化等の工事実施段階]
先導性が高く創意工夫に富む改修等への支援

② 管理適正化モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]
管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図るために必要な調査・検討費用等への支援
- **工事支援** [大規模修繕工事等の実施段階]
管理適正化モデルタイプ・計画支援で検討した内容に基づいて、実施する一般的な大規模修繕等への支援

○ 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

※ただし、評価委員会が必要と認める場合は、1事業あたり1,500万円を上限として、500万円/年を超えて補助を受けることが可能。



○ 工事支援 [事業実施段階]

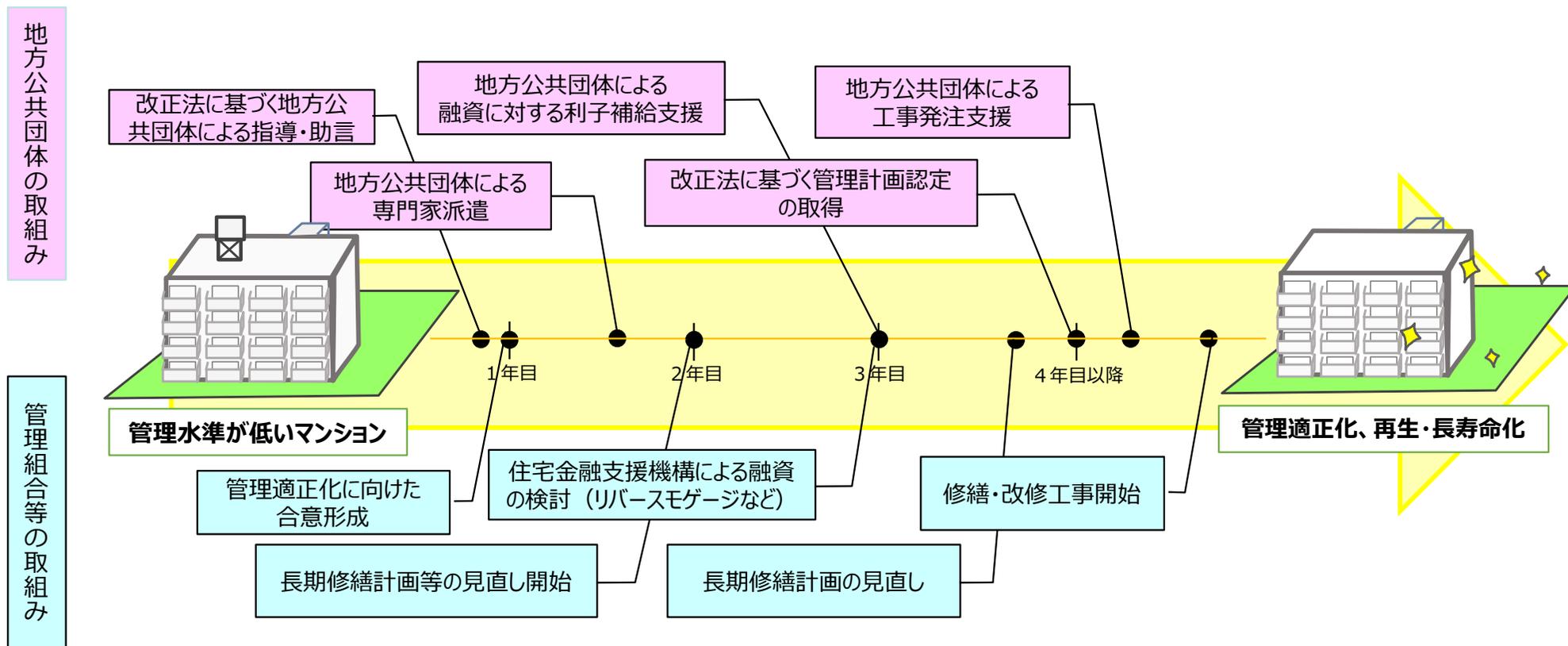
- 補助事業者
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

※管理適正化モデルタイプは計画支援で、マンション管理の適正化を図った後に、工事支援の応募が可能。

※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能。

- 総会の開催がない、適切な長期修繕計画がない、大規模修繕工事の実績がないなど、管理水準が低いマンションが一定程度存在しており、管理不全の状態が継続すると、居住者及び周辺の居住環境にも大きな悪影響を及ぼす可能性があります。
- これらのマンションにおいて、地方公共団体のサポートのもと、適正な管理に向けた取り組みを実施する管理組合等に対して支援を行い、管理適正化に向けたモデル的な取組の横展開を図ります。

<地方公共団体と連携した管理適正化、再生・長寿命化のイメージ>



事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがあります。

計画支援[事業前の立ち上げ準備段階を支援]

先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要となる調査・検討等の準備段階の取組を対象とします。

工事支援[長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事等

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等の取組を対象とします。

建替工事(※先導的再生モデルタイプのみ)

例えば、次の(ア)(イ)のような理由により、長寿命化改修を行うことが不合理なものとして、有識者委員会で認められた場合、一定の要件を満たす建替工事は、支援対象とします。

(ア)長寿命化改修を行うことが技術的に極めて困難な場合や、ライフサイクルコストで見た場合にかえってコスト高になるケース

(イ)区分所有者の合意形成の状況等によっては建替で再生を図ることが合理的であるケース

<マンション再生に向けた一般的なステップ>

準備段階

(情報収集、基礎的な検討等)

検討段階

(再生手法の比較検討等)

(再生手法(改修、建替え、敷地売却等)の方針の決定)

計画段階

(基本計画、資金計画の検討、合意形成等)
(決議)

実施計画段階

(基本設計、実施設計等)

工事段階

(改修工事、解体、土地整備、建設工事等)

○ 提案事業の評価については、「優先募集枠」と「一般募集枠」に分けて評価します。

○「優先募集枠」(対象:計画支援)

政策上重要な以下の評価のポイントに上げられている取組を実施することで、一般募集枠とは別に高く評価します。

○先導的再生モデルタイプ計画支援

- ① 自主建替えの検討(自主建替とは、デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えのことを指し、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施すること)
- ② 超高層マンションにおいて実績が少ない給排水管設備改修や防災設備改修工事等の検討
- ③ 様々な再生手法(建替え・一棟リノベーション・敷地売却など)と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討
- ④ 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討
- ⑤ 非現地建替えの検討(非現地建替えとは、現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法で、マンションの敷地にまったく重なっていない土地に建替えを実施すること。)

○「一般募集枠」(対象:計画支援・改修工事支援・建替工事支援)

政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理、行政連携、管理適正化の観点で総合的に優れた取組を評価します。

※提案申請書類には数値等を用いて具体的な取組内容を記載し、評価のポイントを客観的に判断できるよう記述してください。

○ 「政策目的に適合した取組であって、独自性・創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の点で総合的に優れた取組」を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかどうかを評価する。

評価のポイント	計画支援、改修工事支援及び建替工事支援
政策目的に適合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価 (次ページ参照)
独自性・ 創意工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 課題認識の妥当性を評価 ・ 解決策の方向性を①～④の観点で評価 <ul style="list-style-type: none"> ① 実績は少ないが汎用性が高いものを評価 ② 様々な手法の組合せによるものを評価 ③ 長寿命化、防災、省エネ等の総合的な取組みであるかを評価 ④ 難易度の高い課題解決に向けた取組みであるかを評価 ※ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度 (要除却認定、敷地分割、敷地売却等)の活用を検討しているものは積極的に評価
合理性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の解決策を検討するなど、合理的な再生手法(費用対効果が高い、課題解決に直結)を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価 ・ 既存建築物の状況(耐震性、劣化)を踏まえた合理的な再生手法を選択するためのものか(選択しているか)どうかを評価
合意形成上の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※ 既に合意形成ができている場合も評価 ・ 区分所有者の負担軽減の工夫を評価
将来の維持管理に 向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理を容易にするための工夫を評価 ・ 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ・ 修繕周期を延ばすための工夫を評価

○ 「政策目的に適合した取組であって、合意形成、将来の維持管理、適正管理に向けた工夫及び地方公共団体との協力といった、管理適正化の観点で総合的に優れた取組」を『先導的な取組(先導性のある取組)』と定義し、取組全体として先導的であるかどうかを評価する。

評価のポイント	計画支援及び改修工事支援
政策目的に適合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業テーマが政策目的に適合しているかどうかを評価 (次ページ参照)
合意形成上の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 円滑に合意形成を進めるための工夫を評価 ※ 既に合意形成ができている場合も評価 ・ 区分所有者の負担軽減の工夫を評価
将来の維持管理に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理を容易にするための工夫を評価 ・ 将来の維持管理コストの圧縮のための工夫を評価 ・ 修繕周期を延ばすための工夫を評価
地方公共団体との協力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体による適正管理に向けた支援内容を評価
将来の適正管理に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者名簿の更新の仕組み、段階増額積立方式から均等積立方式への変更、超長期の修繕計画等の作成、解体費用の積立の仕組みなど、将来の適正管理に向けた工夫を評価

政策目的に適合した事業テーマ(改修)

政策目的	例示
構造躯体の長寿命化	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事
ライフライン(給排水、電気、ガス)の長寿命化、性能向上	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事
省エネルギー性能の向上	<ul style="list-style-type: none">・省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事・太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事
高齢世帯や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none">・バリアフリー対応(エレベーターの設置を含む)・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事
防災対策	<ul style="list-style-type: none">・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事・災害時の居住継続性能を向上するための改修工事
新たなニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none">・新たな性能・機能の獲得(テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等)に向けた改修工事・共用部分の設備や施設(集会室等)の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事
地域貢献機能の導入	<ul style="list-style-type: none">・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事
管理水準の適正化	<ul style="list-style-type: none">・管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修繕工事

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】調査設計費、土地整備費、共同施設整備費(ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする)

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

政策目的	例示
制約が多いマンションにおける建替え	・建築規制等の制約が多いマンションや小規模マンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替
複合用途マンションの建替え	・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替
団地型マンションの再生	・団地型マンションにおいて、敷地分割・敷地売却の手法や都市計画手法を活用しながら、再生を図る建替
地域貢献機能の導入	・子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定を締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事

老朽マンション対策モデル事業 (地方公共団体向け)

- 老朽マンションの急増が見込まれる中、管理組合による自主的な取組だけでなく、地方公共団体が能動的かつ適切に管理適正化・再生円滑化に関与することが必要。
- このため、管理不全マンション化を防止するための取組、又は、周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための取組として、先導性を有する地方公共団体の老朽マンション対策に対して支援。
- 本事業を通じ、地方公共団体による老朽マンション対策の優良事例・ノウハウの横展開等を図るとともに、管理組合が自主的・自律的にマンションの管理適正化・再生円滑化に取り組むことが可能なシステムを構築。

○事業概要

① 管理不全マンション化の防止 (ソフト事業)

管理不全マンション化が進行する前の適切な関与により、管理不全マンション化を防止するとともに、管理組合による自力での改善を促進。

- ・ 管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・ 管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援 (ハード事業)

管理不全マンションの再生に対する適切な支援により、管理組合による自主的な再生を促進。

- ・ 再生のための調査検討
(劣化状況の調査、再生手法の比較検討等)
- ・ 再生のための工事 等

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



○管理不全マンション化の防止

■補助率：国 1 / 2、地方 1 / 2

○管理不全マンションの再生支援

■補助率

再生のための調査検討：国 1 / 3、地方 1 / 3

再生のための工事：国 1 / 6、地方 1 / 6

1. 本事業の対象となる取組

- 以下のいずれかに該当すると判断される取組に対しては、本事業により幅広く支援が可能。
 - ① **管理不全マンション化を防止するための取組**
 - ② **周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための取組**
- これらに該当する範囲内であれば、**地方公共団体のマンション政策全体をパッケージとして支援**することも可能。

事業種別	実施内容	補助対象費用	補助率・補助額
管理不全マンション化を防止するための事業 【ソフト事業】	<ul style="list-style-type: none"> ・管内マンションの管理状況等の実態調査 ・管理組合の合意形成のための専門家派遣 ・マンションの管理等に関する相談窓口の設置 ・普及啓発のためのセミナーの開催 ・管理不全マンション化の防止に資する施策の検討（検討会の開催等） 等	左記に要する経費	補助対象費用の1 / 2 又は 地方公共団体が補助する額の1 / 2 のいずれか低い額
周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための事業 【ハード事業】	①再生のための調査検討 <ul style="list-style-type: none"> ・再生のための調査検討 ・管理不全マンションの劣化状況の調査 ・再生手法の比較検討 ・合意形成に向けた調整 等	調査検討経費	補助対象費用の1 / 3 又は 地方公共団体が補助する額の1 / 2 のいずれか低い額
	②再生のための工事 再生のための工事	工事費	補助対象費用の1 / 6 又は 地方公共団体が補助する額の1 / 2 のいずれか低い額

2. 評価のポイント

【令和7年度】

- 事業創設初年度であることもあり、**管内のマンションの管理適正化・再生に積極的に取り組まれている（取り組まれる予定である）ことをもって、先導性を有するものとして幅広く評価。**

※ 単なる管理状況の実態調査、セミナー開催等を単独で行うような取組は支援の対象とはなりません。

【令和8年度】

- 引き続き、幅広く評価をする方針。
- **複数年度の採択も認める予定**であり、**R9年度以降も見据えた中長期的な計画が可能。**

【期待される取組】

- ・ プッシュ型で専門家派遣を行う取組
- ・ 管内マンションの管理状況等を把握するために実施する届出制度の構築に向けた取組
- ・ マンションの防災性向上に向けた取組（マンションと周辺地域の避難体制の構築等）
- ・ 均等積立方式の推進に向けた取組
- ・ 管理業者管理者方式等の外部管理者方式に関する相談体制の構築に向けた取組
- ・ 大規模団地の再生等に向けた取組
- ・ 地方公共団体が並走した管理不全マンションの再生等の取組 等

【期待される実施体制】

- ・ 地方公共団体間で連携した取組の実施（都道府県と都道府県管内の地方公共団体が連携した取組の実施、先導的な取組を実施する地方公共団地とこれから取組を実施する地方公共団体が連携した取組の実施等）管内マンションの管理状況等を把握するために実施する届出制度の構築に向けた取組
- ・ マンション関係団体（マンション管理士会、マンション管理組合連合会等）と連携した取組の実施、持続的な連携体制の構築 等