

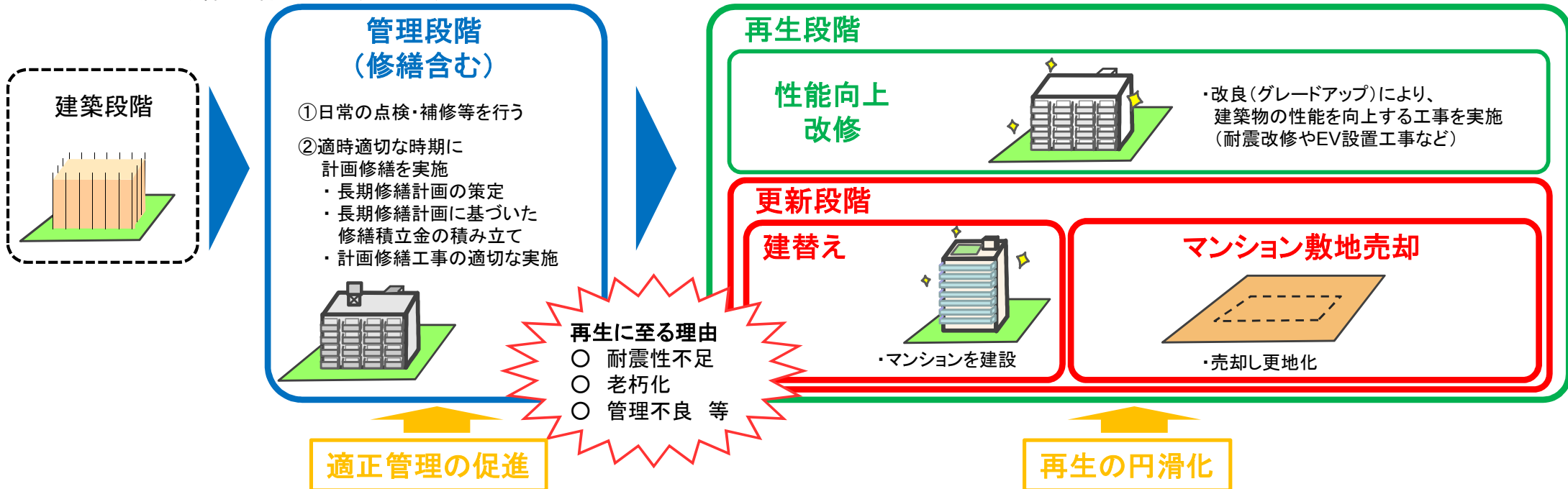
マンションの適正管理及び再生に向けた検討の方向性

- 全国のマンションストックは約655万戸、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93.8万戸と見込まれるが、平成31年4月時点でマンションの建替えは累計244件(約19,200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

既存マンション流通量は過去25年で倍増
(H1年: 4.5万戸⇒H25年8.2万戸)
【出典:住宅・土地統計調査(総務省)】

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



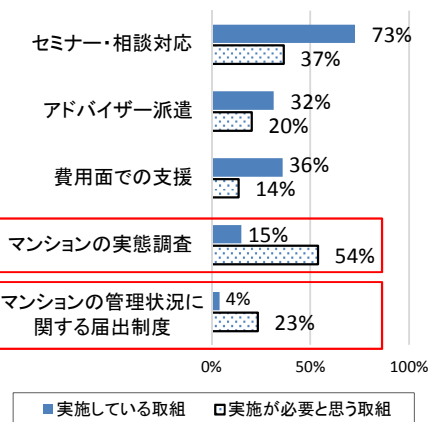
現状の取組

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取組

<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

■ 地方公共団体が取り組むマンション施策
※国交省調査



B. マンション再生の円滑化に向けた取組

<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

■ 単棟型マンションの再生手法の決議要件

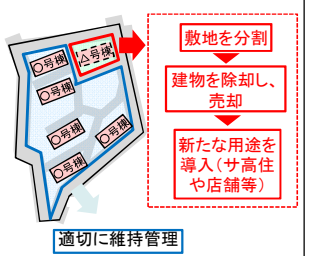
	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数	(耐震改修工事) 過半数
建替え	4/5	4/5 (+容積率緩和)
マンション敷地売却	全員合意	4/5

C. 団地型マンションの再生に向けた取組

<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に関しては、特別な制度的枠組みが存在しない)

■ 団地型マンションにおける活用(イメージ)



■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

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
一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
敷地分割 (一部売却)	全員合意

検討の方向性

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