

令和元年 12 月 20 日（金）
第 3 回マンション政策小委員会資料

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
マンション政策小委員会 とりまとめ（案）

令和 2 年 月

社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会 委員名簿

(委員は50音順・敬称略)

(委員長)	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
(委員長代理)	深尾 精一	首都大学東京名誉教授
	戎 正晴	弁護士・明治学院大学法学部客員教授
	江守 芙実	江守設計一級建築士事務所代表
	鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法務研究科教授
	栗谷川 哲雄	東京都住宅政策本部民間住宅施策推進担当部長
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究院教授
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	野口 貴公美	一橋大学大学院法学研究科教授

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

目次

1. はじめに	2
2. 本「とりまとめ」の対象とするマンションについて	3
(1) 対象とする「マンション」の定義	3
(2) マンションストックの状況	3
(3) マンションの特殊性	4
3. マンションを取り巻く現状と課題	4
(1) マンションの管理に関する現状と課題	4
①区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足	4
②マンションの大規模化等	4
③既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足	5
④適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足	5
(2) マンションの再生に関する現状と課題	6
①建替事業における事業採算性の低下	6
②新耐震マンションの高経年化	6
③大規模団地型マンションの高経年化	6
4. 当面取り組むべき施策の方向性	6
(1) マンションの管理の適正化の推進について	7
①行政の役割の強化	7
②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進	8
③専門家・専門機関の活用の促進	9
(2) マンションの再生の円滑化の促進について	9
①建替えの円滑化の促進及び敷地売却事業の対象の拡充	10
②住宅団地における敷地分割の円滑化	10
③専門家・専門機関の活用の促進	10
④行政による再生の円滑化のための取組の強化	10
5. 中長期的な課題	11
6. おわりに	11

1 1. はじめに

- 2 • 我が国におけるマンションのストック数は約 655 万戸にのぼり、
3 国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっている。
- 4 • 一方で、今後、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・
5 設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え等の合意形成の困
6 難さ等の課題が生じることが見込まれることから、マンションの
7 管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等、ストック活
8 用の時代における新たなマンション政策のあり方を検討する必要
9 がある。
- 10 • このため、令和元年 9 月に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会
11 の下にマンション政策小委員会が設置され、主に、
12 －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・
13 充実
14 －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
15 の拡充
16 －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
17 といった観点を中心に議論を行った。
- 18 • 本「とりまとめ」は、マンション政策小委員会における議論の結
19 果として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新
20 たな施策の方向性についてとりまとめたものである。

21

2. 本「とりまとめ」の対象とするマンションについて

(1) 対象とする「マンション」の定義

- ・本「とりまとめ」における「マンション」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」や「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」におけるマンションの定義¹にならい、おおむね、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものを対象としている。

(2) マンションストックの状況

- ・現在、全国のマンションのストック数は約 655 万戸（平成 30 年末時点）であり、1,500 万人超が居住していると推計される。
- ・また、マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在する。中でも大都市圏への集中が見られ、1都3県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）に半数強が集中するなど、マンションは都市部等を中心になくてはならない居住形態として定着している。マンションの良好な居住環境を確保することは、国民生活の安定向上のために重要な課題となっている。
- ・このような中、築 40 年超のマンションは現在の約 81 万戸から 10 年後には約 2.4 倍の約 198 万戸、20 年後には約 4.5 倍の約 367 万戸と、今後、高経年マンションが急増することが見込まれている。
- ・また、全国のマンションストックの約 3 分の 1 を占める団地型マンションについても、今後高経年化が更に進展していくことが見込まれている。
- ・一方、マンションの建替えの実績は 244 件、約 19,200 戸（平成 31 年 4 月時点）に留まっている。

¹ 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」における「マンション」は、次に掲げるものをいうとされている。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

また、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」における「マンション」は、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう」とされている。

1
2 **(3) マンションの特殊性**

- 3 ・マンションの所有形態は一つの建物を複数人で所有する区分所有
4 という特殊な形態であることから、建替え等の実施、管理の実施
5 (例：維持修繕の実施、長期修繕計画の作成やそれに基づく修繕
6 積立金の変更)に係る意思決定には、意識・価値観・経済力が異
7 なる区分所有者間の合意形成を必要とする困難さがある一方、区
8 分所有者の多くは、マンションの建替え等や管理に必要な法律・
9 技術上の専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合に
10 よる自主的な取組に委ねるだけでは、必ずしも適正な対応が期待
11 できない。
12 ・また、適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規
13 模ゆえに周辺の居住環境に与える影響が大きく、看過できないほ
14 どの外部不経済を発生させるような状況に至ったマンションスト
15 ックが形成された場合には、行政代執行による対応など膨大な財
16 政負担等が発生するといった特殊性を有する。

17
18 **3. マンションを取り巻く現状と課題**

19 上記のように、急速に高経年マンションが増加する中、建物・設備の老
20 朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」が進みつつあり、マンシ
21 ョンの管理・再生の両面で課題が顕在化しつつある。

22 タワーマンションの増加や既存住宅市場の活性化といった近年の動向
23 も踏まえつつ、マンションを取り巻く現状と主な課題を整理すると以下
24 のとおりと考えられる。

25
26 **(1) マンションの管理に関する現状と課題**

27 **①区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足**

- 28 ・高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化
29 (賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手が不足
30 する、総会の運営や決議が困難になる、大規模修繕や建替え等に
31 係る決議ができない、維持修繕に必要な修繕積立金を確保できな
32 い等の課題を抱えているものが多い。

33
34 **②マンションの大規模化等**

- 35 ・タワーマンションの出現に象徴されるマンションの大規模化や設

1 備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複
2 雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど総会への区
3 分所有者の出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所
4 有者の合意形成の困難さが増大する傾向にある。

6 ③既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

- 7 ・マンションストックの増加に伴い、既存住宅流通量は拡大する
8 中、マンションを新たに購入して居住する者にとっては、当該マ
9 ンションの管理が適正になされているか、今後適正に管理されて
10 いくかは重要な情報であるにもかかわらず、管理組合の活動状況
11 や長期修繕計画の内容は外観等から判断することはできず、マン
12 ションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあ
13 るのが現状であり、既存マンションの管理状況等に対する情報ニ
14 ーズが高まっている。

16 ④適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足

- 17 ・マンションの適時適切な維持管理が実施されるためには適切な長
18 期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となると
19 ころ、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
20 を設定している管理組合の割合は約半数²に留まり、また現在の
21 修繕積立金の積立額が計画上の修繕積立金の積立額に対して不足
22 している管理組合の割合は約 3 分の 1²となっている。
- 23 ・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
24 て、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の
25 老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生している
26 一方、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない可能性があ
27 るマンションが一定数存在する。

2 平成 30 年度マンション総合調査

- ・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設定している管理組合の割合：53.6%
- ・現在の修繕積立金の積立額が計画上の修繕積立金の積立額に対して不足している管理組合の割合：34.8%

1 (2) マンションの再生に関する現状と課題

2 ①建替事業における事業採算性の低下

- 3 ・建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率³は低下傾向にあ
4 り、高経年・老朽化マンションの更新においては、区分所有者の
5 経済的負担の増加など事業成立性がより厳しくなることが見込ま
6 れる。

7 ②新耐震マンションの高経年化

- 8 ・新耐震基準で建築されたマンションのうち、築40年超となるも
9 のが令和5年末には約34万戸、さらに令和20年末には、その約
10 8倍の約263万戸と、今後、高経年ストックが急増することが見
11 込まれる。
12 ・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
13 築されたマンションも高経年化が進み、その再生が課題となる。

14 ③大規模団地型マンションの高経年化

- 15 ・マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約3分の
16 1（約5,000団地、約200万戸）であり、その約8割が三大都市
17 圏に集中している。
18 ・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
19 く（事例全体の約8割が100戸以下）、今後は特により大規模な
20 団地型マンションの建替えも検討時期に入中、入居者の高齢化
21 等による合意形成の困難化、団地型マンションの再生手法の多様
22 化へのニーズが予想される。

23 4. 当面取り組むべき施策の方向性

24 マンションの老朽化に対応し、良好な居住環境の確保を図るためには、
25 マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の両面から必要な施策を講
26 じることが重要であり、当面取り組むべき施策としては、以下のような方
27 向性が考えられる。

3 従前従後の利用容積率比率 = $\frac{\text{建替え後の利用容積率}}{\text{建替え前の利用容積率}}$

1 (1) マンションの管理の適正化の推進について

2 ストック活用の時代、特にこれから耐震性のあるマンションストック
3 が高経年化していく中では、ストックをできるだけ長く活用するよう努
4 めるべきであり、まずは管理組合において、必要に応じ専門家の支援も
5 得ながら適切に維持管理を行うべきである。

6 そのため、これまでもマンション管理士制度の創設、マンション管理
7 業の登録制度の実施、マンション管理適正化推進センターの指定等の法
8 制上の措置に加え、標準管理規約や各種のガイドライン・マニュアル類
9 が示されるとともに、管理組合からの相談窓口の整備や予算面での支援
10 等が行われてきたところである。

11 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
12 合の機能不全や修繕積立金の不足等の課題が顕在化する中で、区分所有
13 者による管理のみでは一定の限界があることから、今後は国及び地方公
14 共団体においてより一層マンションの管理の適正化に関する施策の推
15 進が図られるべきである。

16 ①行政の役割の強化

17
18 ・地域における建築・住宅行政の中心的な役割を果たしている地方
19 公共団体は、区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的
20 にマンションの管理の適正化に関する施策を講じていくことが必
21 要である。このため、まずは区域内のマンションの実態の把握を
22 進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに
23 対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援
24 を行うなど能動的に関与していくことが必要である。

25 ・国は、管理組合による管理の適正化の指針を示しつつ、国及び地
26 方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針
27 を明確化し、その役割を強化すべきである。

28 また、国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地
29 方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を
30 講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や
31 管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきであ
32 る。

33 ・なお、管理の適正化のための行政の施策に対しては、管理組合を
34 はじめとした管理に携わる関係者の協力がなされることも重要で
35 ある。

②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ・マンションの管理水準の維持・向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するために、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要である。

なお、既に一部の地方公共団体や業界団体において、マンションの適正な管理を評価・認定する制度の導入やその検討が行われているところ、その普及は一部に留まっていることから、引き続き行政と業界団体等との連携を図ること、適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与について検討することが重要である。

また、このような適正な管理を行うマンションが評価される仕組みにおいては、管理組合の情報開示のあり方にも配慮しつつ、マンションを購入しようとする者が、当該マンションが適正な管理がなされているマンションであるか否かをあらかじめ確認できるようにすることにより、適正な管理をされているマンションが選好されることを通じてマンションの資産価値が適正に評価され、区分所有者の積極的なマンション管理への参加が促進されるものとするのが望ましい。

- ・マンションの修繕工事にあたって、管理組合は専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタントとの間に情報の非対称性が存在するケースが多いことから、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、相談対応体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、引き続き必要な取組を行うべきである。
- ・適時適切な維持管理が実施されるよう、マンションの長寿命化に向けた取組に対する支援、長期修繕計画の作成やそれに基づく適正な修繕積立金の積立の誘導を図るためのガイドラインの見直しの検討、大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべきである。

③ 専門家・専門機関の活用の促進

- ・地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する役割の強化を図るため、地方公共団体と専門家との情報共有や連携がより一層図られるとともに、管理が適正に行われていないマンションに対して、管理に関する専門的知見を有する関係機関が支援を行う等の活用が図られることが望ましい。
- ・管理組合の担い手不足に対応して、これまでも外部の専門家の活用のための標準管理規約の改正や、「外部専門家の活用ガイドライン」の制定等の取組が行われてきたところであるが、国は、地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対して一層の支援を行うべきである。なお、マンションの管理において専門家を活用する場合には、その利益相反等に留意することが望ましい。

(2) マンションの再生の円滑化の促進について

マンションストックはできるだけ長く活用するよう努めるべきであるが、維持管理が困難なストックについては、周辺の居住環境の悪化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がある。

そのため、これまでもマンションの建替え等の円滑化に関する法律の制定、耐震性の不足するマンションにおけるマンション敷地売却事業・容積率の緩和特例の創設、団地型マンションの再生手法の多様化等の法制上の措置に加え、再生に係る専門家相談体制の整備や予算面での支援が行われてきたところである。

一方、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が増加し、また、建替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することが見込まれる。そうした状況の中、建替えの更なる円滑化の促進が求められるとともに、マンション敷地売却の対象事業の拡大へのニーズが高まることが想定される。

また、今後、大規模な団地型マンションにおける高経年化がさらに進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地においては、修繕するか、建替えるか、敷地売却して転出するかなど多様な意向を持った区分所有者が存在し、また棟や区画ごとに意見が異なる場合も多いなど、その全棟又は一部棟を建替え・売却するための合意形成は現在の法制度上

1 の要件も踏まえると困難である場合が多い。そのため、団地内の棟や区
2 画ごとのそれぞれのニーズに応じ、円滑に建替えや敷地売却がされるた
3 めの仕組みの充実が必要である。

4 5 ①建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- 6 ・マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠
7 いており、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化
8 マンションについては、事業成立のためのインセンティブが求め
9 られる。このため、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和
10 等によりその建替えの円滑化を促進すべきである。
- 11 ・特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危
12 険が生じるおそれがあるマンションについては、耐震性不足のマ
13 ンションと同様に、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マ
14 ンション敷地売却事業の対象とすることも重要である。

15 16 ②住宅団地における敷地分割の円滑化

- 17 ・団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟
18 や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置・改修しな
19 がら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる
20 団地型マンションの再生を促進するため、各区分所有者等の権利
21 制限や周辺の市街地環境に配慮しつつ、住宅団地において全員合
22 意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要で
23 ある。

24 25 ③専門家・専門機関の活用の促進

- 26 ・老朽化したマンションの管理組合における再生等に向けた取組を
27 円滑に進めるためには、建替え・敷地売却や、改修・修繕による
28 長寿命化など様々な区分所有者の意向を調整する専門家の役割が
29 重要となることから、マンション管理・再生に関する専門的知見
30 を有する専門家・関係機関の活用や専門家の育成、関係機関と連
31 携した相談体制の強化などを推進すべきである。

32 33 ④行政による再生の円滑化のための取組の強化

- 34 ・老朽化マンションの長寿命化等を図るため、国は、マンションの
35 再生検討から長寿命化までの課題を解決する先導的な取組などに

1 対して必要な支援を行うべきである。

- 2 ・国は、マンションの建替えや敷地売却、住宅団地における敷地分割
- 3 などの再生事業の円滑化のために必要な施策を講じるべきである。
- 4 ・マンションの建替えや敷地売却など、マンションの再生を促進す
- 5 るためには、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づ
- 6 く手続きのほか、主に住宅団地において、一団地認定や地区計画
- 7 の変更などの建築・土地利用規制に係る手続きなど、地方公共団
- 8 体の関与が必要となる。

9 このため、地方公共団体は、マンションの再生に向けた動きを契

10 機として、周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規

11 制の柔軟な運用等を図るとともに、国は、地方公共団体に対する

12 技術的な支援を一層推進すべきである。

13

14 5. 中長期的な課題

15 マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に関しては、以下のよう

16 な課題も考えられる。これらの課題については、今後、中長期的に検討さ

17 れるべきである。

- 18 ・団地型マンションの再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあ
- 19 り方
- 20 ・大規模災害により被災したマンションの再生手法のあり方
- 21 ・マンションストックの継続的な実態把握とそれを踏まえたマンシ
- 22 ョンの多様な管理形態や新たな再生手法のあり方

23

24 6. おわりに

25 マンション政策小委員会においては、今後の高経年マンションの急増

26 に対応して、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に向けて、当面

27 取り組むべき施策を中心に議論を行った。国においては、本「とりまとめ」

28 に基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じるべきである。

29 また、マンションの老朽化により生じる課題は、今後さらに顕在化して

30 いくことが見込まれる。国において今後もマンションストックの状況を

31 継続的に把握し、中長期的な課題も含め、必要な検討が行われることを期

32 待する。