

マンションの管理の適正化・ 再生の円滑化について ～マンション管理適正化法・ マンション建替円滑化法の 改正について～

国土交通省 住宅局 市街地建築課 マンション政策室
令和2年9月4日



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

- 1 マンションの現状と課題
- 2 これまでの取組
- 3 法改正概要
 - (1) 管理適正化法の改正概要
 - (2) 建替円滑化法の改正概要
- 4 マンションに係る予算制度

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

(1) 管理適正化法の改正概要

(2) 建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

初めて分譲されたマンション

■ 日本初の公的分譲住宅 「宮益坂ビルディング」

(昭和28 (1953) 年築・東京都渋谷区・70戸)



令和2 (2020) 年7月 建替え完了
(住宅152戸、事務所28区画、店舗7区画)

■ 日本初の民間分譲住宅 「四谷コーポラス」

(昭和31 (1956) 年築・東京都新宿区・28戸)



令和元 (2019) 年8月 建替え完了
(「アトラス四谷本塩町」・51戸)

日本初の管理組合理約

■宮益坂ビルディング管理組合理約（S29.7）（抄）

第壹章 総則

- 第貳条 本組合は宮益坂ビルディングの**共同管理をなすことを目的**とし、組合員は和協相助の精神に基き其の運営に協力するものとす。
- 第四条 本組合は宮益坂ビルディングの**一区劃を所有する者を以て組織**する。

第貳章 役員及職員

- 第八条 理事及監事の選出は次の方法による。
本建物を第四階以下（第一区）と第五階以上（第二区）とに区分し、**理事は第一区に在つては各階毎に専名宛を選出し、第二区分は各階を通じて五名を選出し、監事は全区を通じて一名を選出する。**

第参章 会議

- 第拾八条 総会に於ける**議決権は各組合員の負担する管理費の額に比例**するものとし管理費壹千円を以て議決権壹票とする。
但し壹千円未満は四捨五入し算出するものとする。
- 第拾九条 総会の**決議は投票数の過半数**を以て之を決す。

第四章 会計

- 第貳拾八条 組合員は次の組合費を負担し、其の都度組合事務所に納付しなければならない。
- 一、管理費
エレベーターの使用、修理、償却の為の費用、電気料、瓦斯料金、電話費、清掃費、租税及人件費、等建物全般に亘つて関係ある諸費用。
但し、各組合員の負担割合は**総額の八割を各戸の専用床面積に比例し、其の二割は専用部分の買取価格に比例して算出したる合計額とする。**
 - 二、需要費
- 第貳拾九条 組合員が**組合費を納めないときは**理事長は理事会の議決に基き、本組合より**除名し、施設の使用を拒否**することができる。

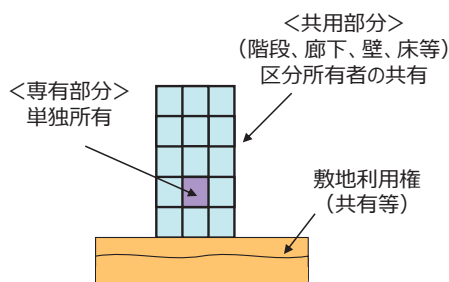
第七 条	第六 条	第五 条	第四 条	第三 条	第二 条	第一 条
本組合に理事拾名、監事壹名を置き、組合員中より之を選出し、其の任期は	組合員は第参条に要する諸費用其の他の組合費を負担せねばならぬ。前項組合員の負担金の支払方法は理事会の議決によつて定めるものとする。	本組合は宮益坂ビルディングの一区劃を所有する者を以て組織する。 新に第四条の組合員の資格を取得したとき亦は第四条の資格を失いたるときは直ちに組合に届出なければならぬ。若し之を怠るときは、届出に至る迄の間組合員としての義務を負担するものとする。	本組合は宮益坂ビルディングの共同管理をなすことを目的とし、組合員は和協相助の精神に基き其の運営に協力するものとす。 本組合は宮益坂ビルディング全体（宅個の建物）としての共同利益の為の問題及該建物の共有並共用部分の利用管理並に共同施設（給排水、暖房、電燈電話、昇降機等）に関する一切を処理するものとする。	本組合は宮益坂ビルディング管理組合と称し、事務所を東京都渋谷区上通二丁目二十七番地宮益坂ビルディング内に置く。	本組合は宮益坂ビルディング管理組合と称し、事務所を東京都渋谷区上通二丁目二十七番地宮益坂ビルディング内に置く。	宮益坂ビルディング管理組合理約

5

分譲マンションの定義

■建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）（昭和37年法律第69号）

1つの建物に構造上区分された複数の住戸、店舗、事務所等がある場合の、その所有関係や建物及びその敷地の管理を行う団体の基本ルール等について定めた法律



- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。（規約で別の定めをすることは可能）
- 原則、専有部分と共用部分を分離して処分することはできない。

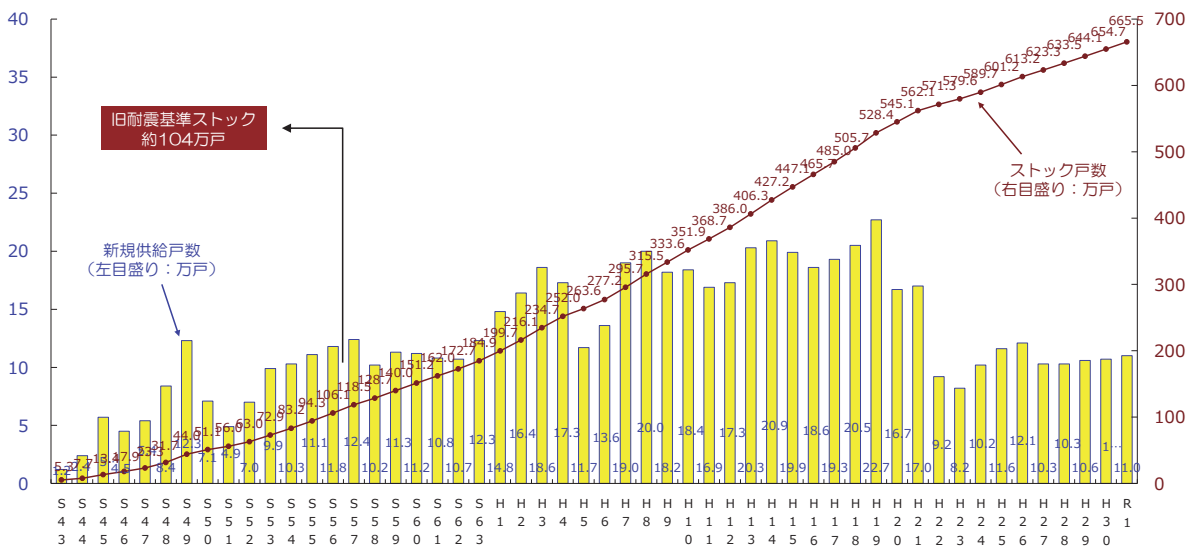
■マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）

2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設（法第2条第1号イ）

6

分譲マンションストック戸数

- 令和元年末のマンションストック総数は、**666万戸**。
- 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員（2.33）をかけると、**1,551万人**が居住。



【注】1. ここでいうマンションは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、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。
2. 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した。
3. 昭和43年以前の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。

7

マンションストックの地域別分布

地区・都道府県		マンション管理業協会各社の管理戸数・割合			
北海道		177,657 戸	2.9%	177,657 戸	2.9%
東北	青森県	3,289 戸	0.1%	119,810 戸	2.0%
	岩手県	9,989 戸	0.2%		
	宮城県	82,632 戸	1.4%		
	秋田県	4,898 戸	0.1%		
	山形県	5,262 戸	0.1%		
	福島県	13,740 戸	0.2%		
関東	茨城県	33,726 戸	0.6%	3,320,005 戸	54.6%
	栃木県	17,212 戸	0.3%		
	群馬県	18,072 戸	0.3%		
	埼玉県	400,562 戸	6.6%		
	千葉県	395,907 戸	6.5%		
	東京都	1,608,853 戸	26.5%		
	神奈川県	838,353 戸	13.8%		
	山梨県	7,320 戸	0.1%		
信越	長野県	12,667 戸	0.2%	48,347 戸	0.8%
	新潟県	35,680 戸	0.6%		
北陸	富山県	7,991 戸	0.1%	23,330 戸	0.4%
	石川県	12,327 戸	0.2%		
	福井県	3,012 戸	0.0%		
東海	岐阜県	15,015 戸	0.2%	390,809 戸	6.4%
	静岡県	69,207 戸	1.1%		
	愛知県	290,003 戸	4.8%		
	三重県	16,584 戸	0.3%		

地区・都道府県		マンション管理業協会各社の管理戸数・割合			
近畿	滋賀県	38,823 戸	0.6%	1,362,600 戸	22.4%
	京都府	112,945 戸	1.9%		
	大阪府	741,630 戸	12.2%		
	兵庫県	407,673 戸	6.7%		
	奈良県	49,269 戸	0.8%		
	和歌山県	12,260 戸	0.2%		
中国	鳥取県	5,100 戸	0.1%	168,552 戸	2.8%
	島根県	5,920 戸	0.1%		
	岡山県	28,744 戸	0.5%		
	広島県	106,305 戸	1.7%		
	山口県	22,483 戸	0.4%		
四国	徳島県	7,811 戸	0.1%	61,269 戸	1.0%
	香川県	24,111 戸	0.4%		
	愛媛県	18,530 戸	0.3%		
	高知県	10,817 戸	0.2%		
九州・沖縄	福岡県	272,037 戸	4.5%	405,351 戸	6.7%
	佐賀県	8,767 戸	0.1%		
	長崎県	17,359 戸	0.3%		
	熊本県	30,862 戸	0.5%		
	大分県	21,917 戸	0.4%		
	宮崎県	8,930 戸	0.1%		
	鹿児島県	22,062 戸	0.4%		
	沖縄県	23,417 戸	0.4%		
合計		6,077,730 戸			

※ マンションストック数（H30年末時点：654.7万戸）に占める割合：92.8%

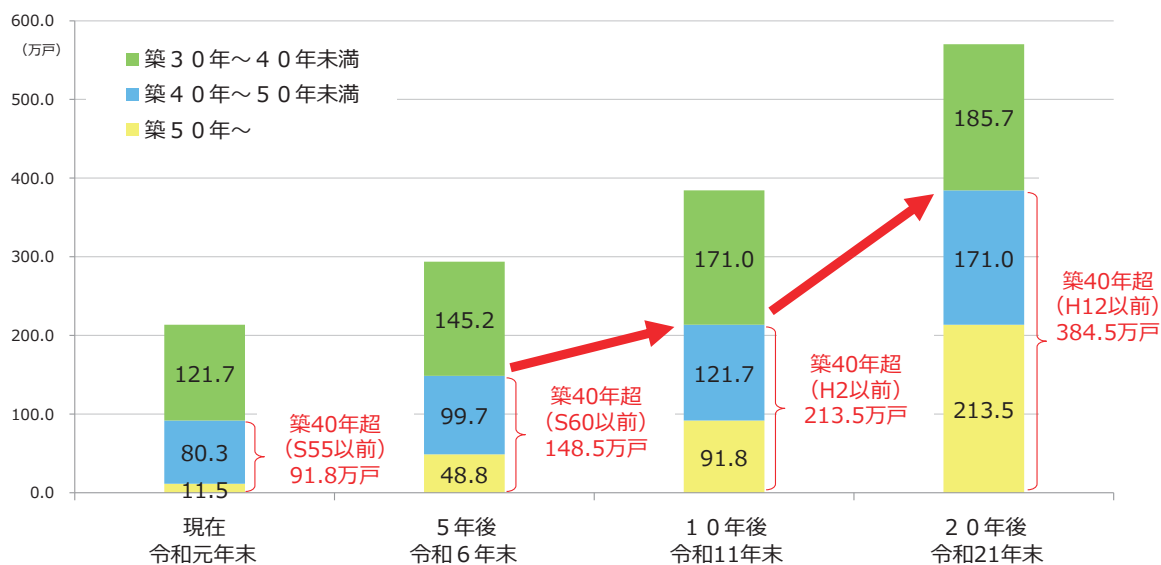
【出典】（一社）マンション管理業協会 マンション管理受託動向調査結果報告書（H31.4.1時点）

8



築40年を超えるマンションの増加

- 築40年超の高経年マンションは92万戸（マンションストック総数の14%）。
- 10年後には2.3倍の214万戸、20年後には4.2倍の385万戸に急増。

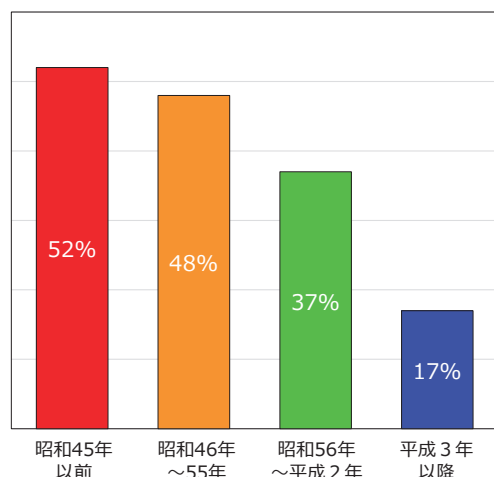


【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

区分所有者の高齢化・非居住化

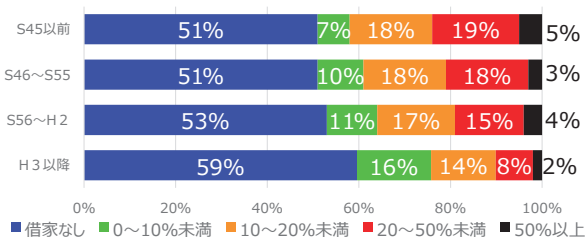
- 経年とともに、**区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行。**
- **管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の議決が困難になる等の課題が発生。**

■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合
－ 建築時期別

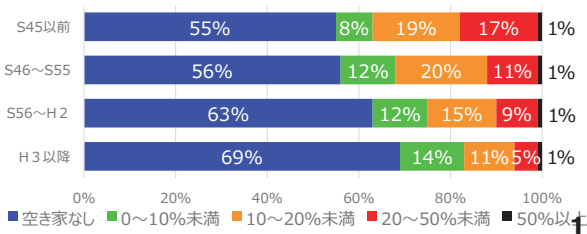


【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

■ マンション内の借家の割合 － 建築時期別（棟数ベース）



■ マンション内の空き家の割合 － 建築時期別（棟数ベース）

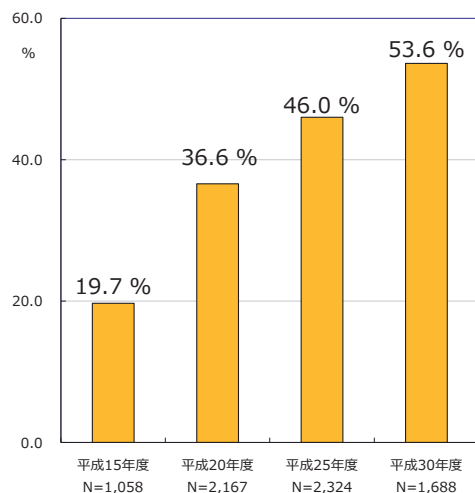


11

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

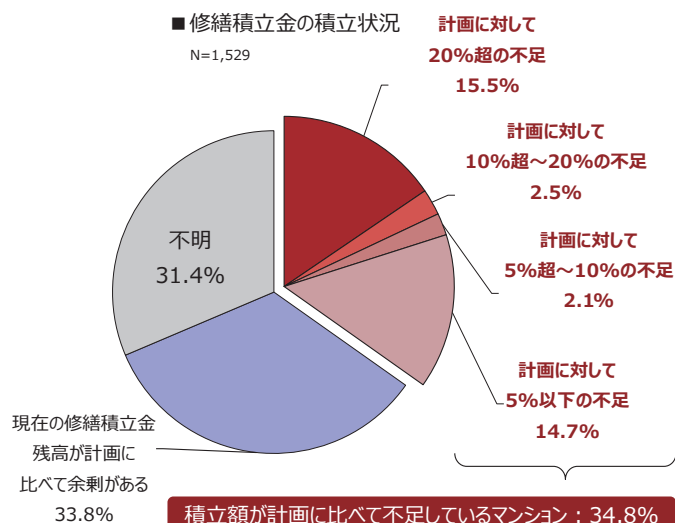
- **適切な修繕積立金額**（計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても**54%**にとどまっている。
- **積立額が計画に比べて不足しているマンションが35%**。

■ 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



■ 修繕積立金の積立状況

N=1,529



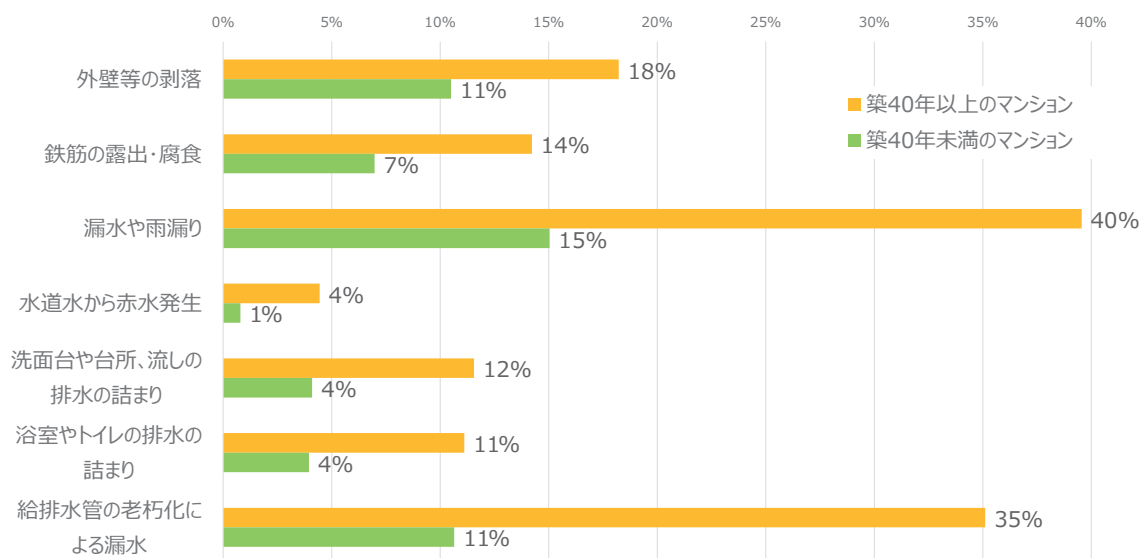
積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

【出典】平成30年度マンション総合調査

12

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

- 築40年超の高経年マンションでは、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。



【出典】平成30年度マンション総合調査

13

外部不経済の発生

- 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



外壁、手すりが崩落した事例



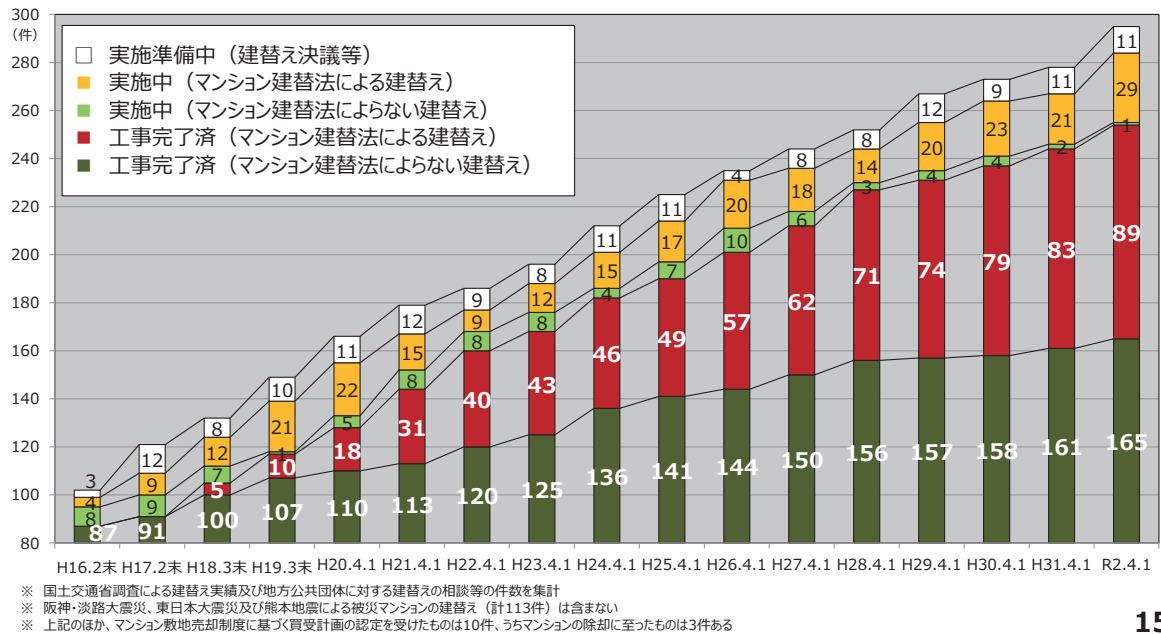
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

- 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）

14

マンション建替えの実施状況

○ マンション建替えの実績は累計で254件、約19,900戸にとどまる（R.2.4.1時点）。

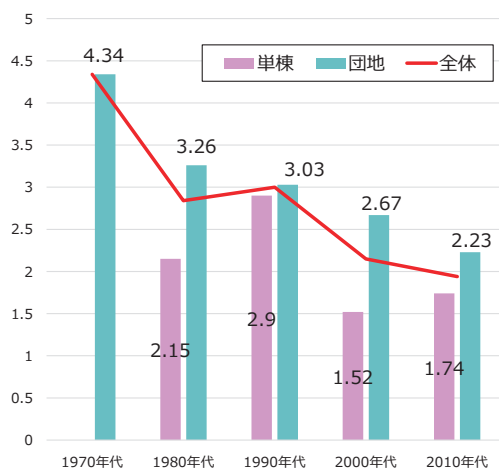


15

建替事業における採算性の低下

- 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。
- 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。

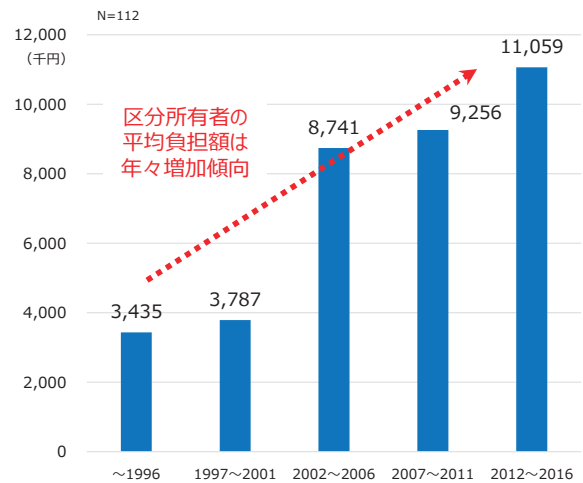
■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率



※ 従前従後の利用容積率比率：(建替後の利用容積率) / (建替前の利用容積率)

【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析

■ 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

16

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

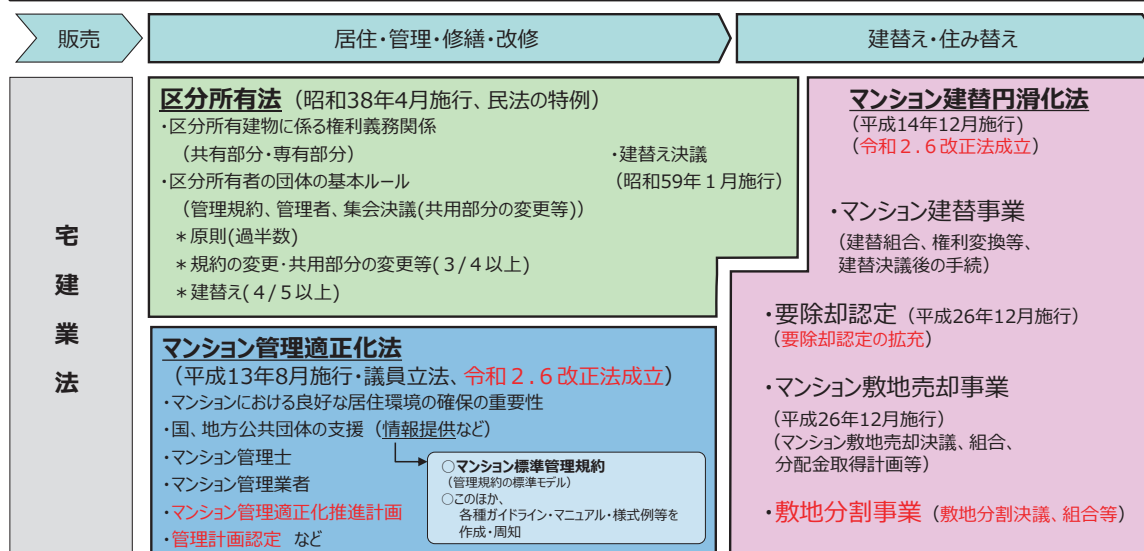
(1) 管理適正化法の改正概要

(2) 建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

マンションに関する法体系

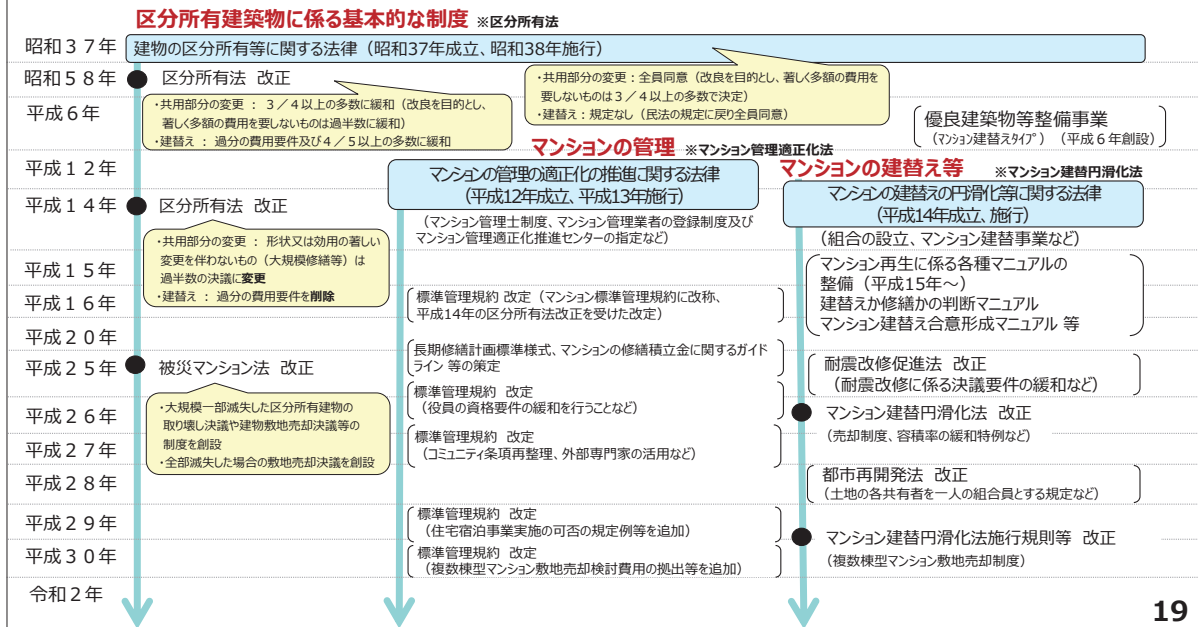
- マンションの権利義務関係や維持管理・再生に関する**基本ルール**は**区分所有法**で定めている。
- 管理業者などの民間による**適正な管理を促進するための仕組み**が**マンション管理適正化法**、建替えやマンション敷地売却事業等の**再生手法**が**マンション建替円滑化法**において設けられている。



※ 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

マンションに関する主な制度・施策の経緯

- マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和。
- マンションの管理の適正化の推進のため、平成12年にマンション管理適正化法が、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。さらに、令和2年、両法律の改正法が成立した。



マンション管理適正化法の概要

目的

（平成12年12月成立、平成13年8月施行）

- 土地利用の高度化の進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴い、マンションの重要性が増大
 - ⇒ マンションにおける良好な居住環境の確保
 - 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

- ① 管理組合によるマンション管理の適正化の確保
 - … 適正化指針の策定、管理組合等の努力義務、国・地公体の措置
- ② マンション管理士制度の創設
- ③ マンション管理業の適正化
 - … 登録制度の創設、管理業者の団体の指定
- ④ マンション管理適正化推進センターの指定
- ⑤ 設計図書の交付義務付け

マンション標準管理規約

- 「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」。
- － 住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
 - － 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守
- ※ 区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている。

- 昭和57年に旧建設省住宅地審議会が管理規約の標準モデルとして、「中高層共同住宅標準管理規約」を答申。
- 平成9年には長期修繕計画の作成を管理組合の業務として明記。
- 平成16年にマンション管理適正化法等の施行も踏まえ、「マンション標準管理規約」に改正。

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

21

長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン

- 管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」を作成（平成20年6月）。

<ポイント>

推定修繕工事項目（大項目・中項目）

- 長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、**標準的な推定修繕工事項目**として、**大項目（4）、中項目（19）、小項目（50）**を示した。
- 修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「**均等積立方式**」により修繕積立金の額を算出することとした。

大項目	中項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
III 設備	8 給水設備
	9 排水設備
	10 ガス設備

大項目	中項目
III 設備	11 空調・換気設備等
	12 電灯設備等
	13 情報・通信設備
	14 消防用設備
	15 昇降機設備
	16 立体駐車場設備
IV 外構・その他	17 外構・附属施設
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

22

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

- 主として新築マンションの購入者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示した（平成23年4月）。

1 修繕積立金の額の目安

$$Y = A \times X + (B)$$

Y：購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安
A：専有床面積当たりの修繕積立金の額（下表）
X：購入予定のマンションの専有床面積（㎡）
(B：機械式駐車場がある場合の加算額)

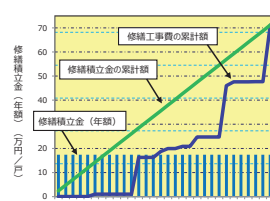
- 専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

建物の階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が 包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～ 10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】		206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月

2 修繕積立金の積立方法

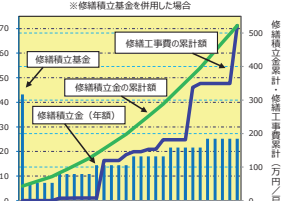
- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】



【段階増額積立方式】

※修繕積立金を併用した場合



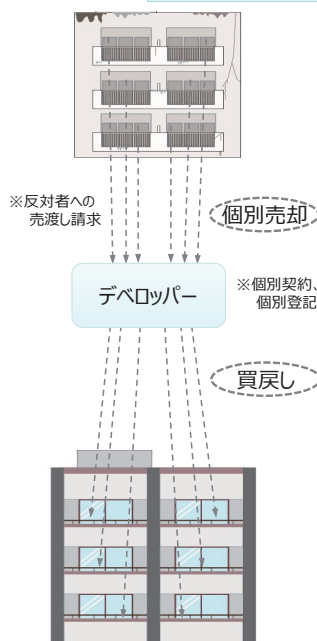
23

建替え・敷地売却のイメージ

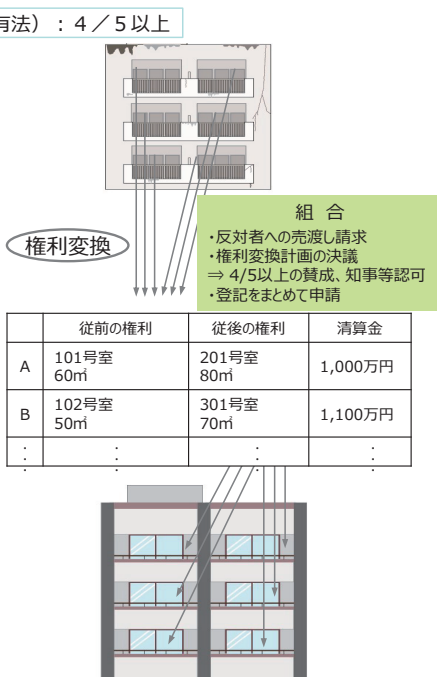
— 実線：法律の規定内容
... 点線：実体上の手続き

区分所有法の建替え

建替え決議（区分所有法）：4/5以上

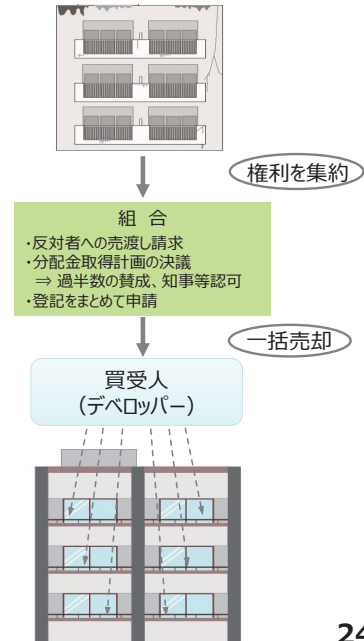


マンション建替円滑化法の建替え



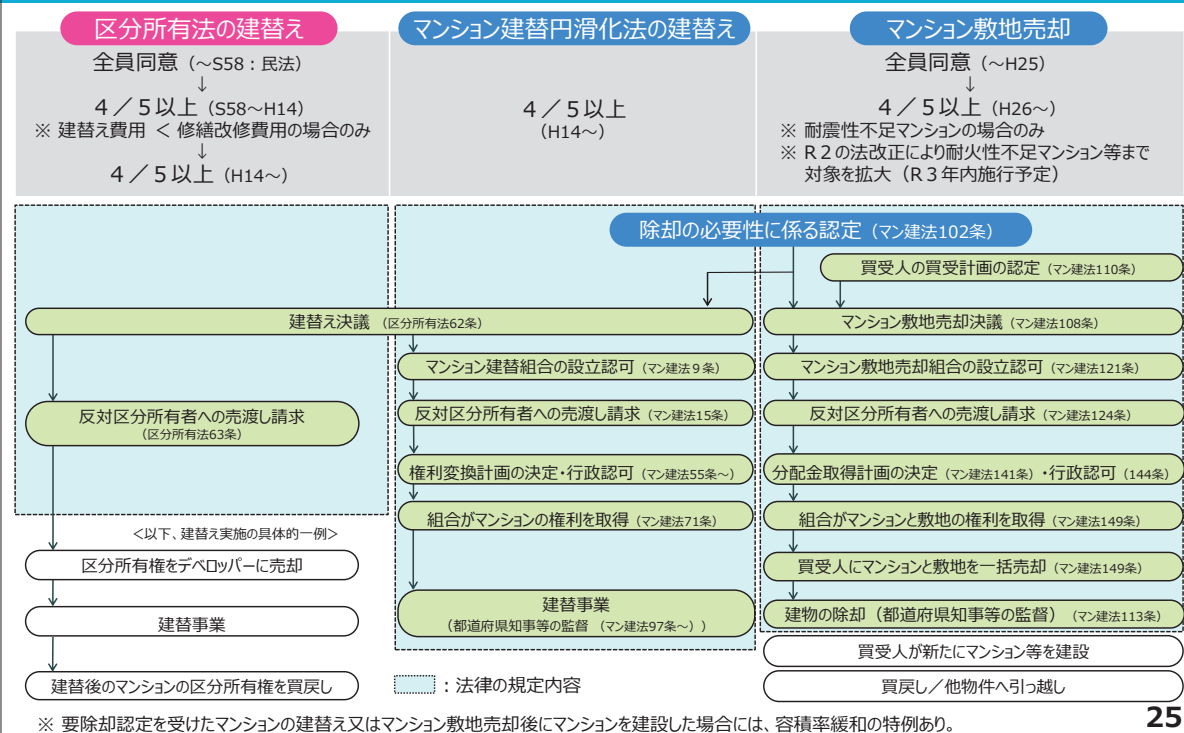
マンション敷地売却

マンション敷地売却決議：4/5以上



24

マンション建替円滑化法による制度概要



マンション再生手法の比較

	区分所有法の建替え	マンション建替円滑化法の建替え	マンション敷地売却
合意形成	○ 建替え合意者が反対者に転じた場合等、事業がストップするおそれ。 ※ 売渡し請求可能な一定期間経過後に反対者が出た場合の調整スキームがなく、改めて建替え決議が必要となる可能性。	○ 建替え決議後の手続が多数決により進むため、少数の反対者が生じても、着実に事業を進められる。 ※ 売渡し請求可能な一定期間経過後に反対者が出ても、多数決による権利変換計画の決定が可能で、補償金を支払うスキームがある。	○ 従前マンションが「物」ではなく、「お金」に置き換わるので、権利調整が容易。 ※ 建替えのように区分所有者相互による再建マンションの入居先に至るまでの詳細な権利調整 (希望する住戸の広さ・階数・間取り等) を要しない。
手続	○ 事業の実施に必要な手続が少ない。	○ 建替組合の設立、権利変換計画の決定等事業の実施に必要な手続が多い。	○ 敷地売却組合の設立、分配金取得計画の決定等事業の実施に必要な手続が多い。 ○ 要除却認定を受けたマンション以外は活用できない。 ※ 現行法では耐震性不足のみ。改正により外壁剥落等追加。
その他	○ 各区分所有者の持分等が個別にデベロッパーに売却等されるため、登記等にコストを要する。 ※ 各区分所有者で登記手続の進捗の違いによって事業の進捗に影響が発生するとともに、事業途中の権利変動にも所得税等がかかる。	○ 権利変換計画により一括して、各区分所有者の施行マンションの持分等は組合に帰属、再建マンションの権利は各区分所有者が取得し、登記等のコストが抑えられる。 ※ 登記のばらつきが生じず、事業が着実に進むとともに、事業途中の権利変動には非課税措置がある。	○ 賃借人の借家権が消滅する。 ※ 賃借人がいた場合、建替えでは権利変換計画の作成にあたってその同意が必要となり賃借人は再建マンションの借家権も取得することとなるが、敷地売却における分配金取得計画の決定にあたっては賃借人の同意は不要で補償金の支払いで足りる。

26

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

(1) 管理適正化法の改正概要

(2) 建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

マンション政策小委員会

○設置の趣旨

我が国におけるマンションストックは約655万戸にのぼり、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。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・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、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック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がある。

このため、**社会資本整備審議会住宅地分科会の下にマンション政策小委員会を設置し、必要な検討を行う。**

○検討事項

- ・ **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**に向けた方策について
- ・ **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**に向けた方策について
- ・ **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**に向けた方策について 等

○委員（五十音順）

(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 英実	江守設計一級建築士事務所代表
	鎌野 邦樹	早稲田大学法学部法科大学院教授
	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

○スケジュール

- ・第1回 令和元年10月18日
- ・第2回 令和元年11月1日
- ・第3回 令和元年12月20日
- ・小委員会とりまとめ（案）
についてパブリックコメント実施
令和元年12月27日～
令和2年1月26日
- ・第4回 令和2年2月10日
（新たな施策の方向性について
とりまとめ）

小委員会とりまとめ概要 ① マンションを取り巻く現状と課題

マンションストックの状況

- 全国のマンションのストック数は約666万戸^(※1)、1,500万人超が居住都市部等を中心になくならない居住形態として定着
- 築40年超のマンションは現在81万戸、10年後には198万戸、20年後には367万戸となる見込み^(※1)
- マンションの建替えは累計244件、約19,200戸^(※2)に留まる

※1 平成30年末時点 ※2 平成31年4月時点

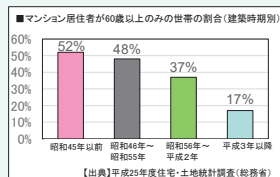
マンションの特殊性

- 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
- 区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要となる知識や経験を必ずしも有していない
- 適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きい



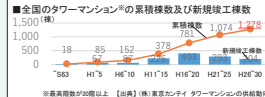
マンションの管理に関する現状と課題

- 高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足
⇒高経年マンションにおける区分所有者の高齢化、非居住化による管理組合の役員担い手不足等の課題



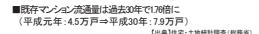
○マンションの大規模化等

- ⇒マンション管理の専門化・複雑化による合意形成の困難さの増大

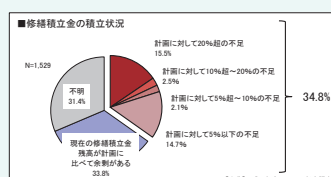


○既存住宅流通量の増加、管理情報の不足

- ⇒管理状況等に対する情報ニーズの高まり

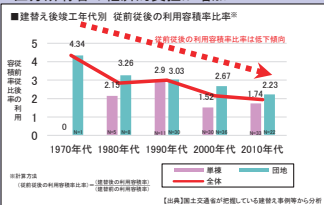


- 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足
⇒適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等により必要な修繕がなされない懸念



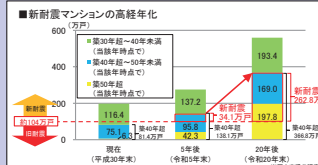
マンションの再生に関する現状と課題

- 建替事業における事業採算性の低下
⇒区分所有者の経済的負担が増加



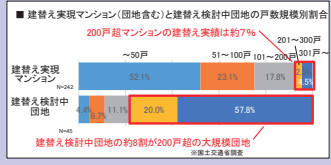
○新耐震マンションの高経年化

- ⇒基本的なインフラ機能を欠き、改修等が困難な老朽化マンション、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれのあるマンションが出現



○大規模団地型マンションの高経年化

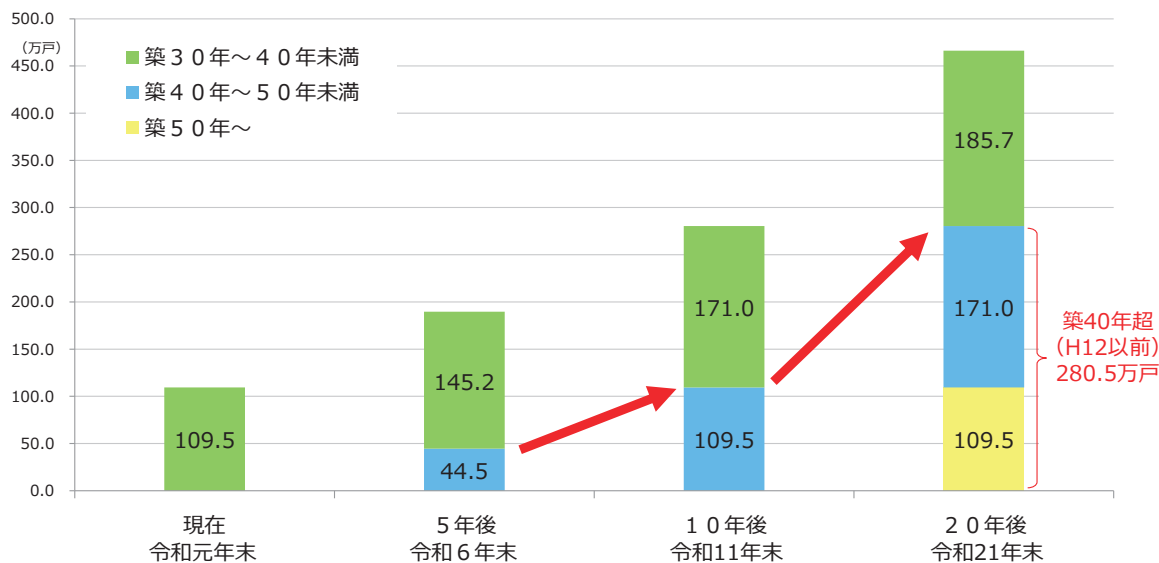
- ⇒入居者が同時期に高齢化することによる合意形成の一層の困難化、団地型マンション再生手法の多様化に対するニーズの増加



29

新耐震基準マンションの高経年化

- 築40年超の新耐震基準マンションが5年後には45万戸。
- 10年後にはその2.5倍の110万戸、20年後にはその6.3倍の280.5万戸に急増。



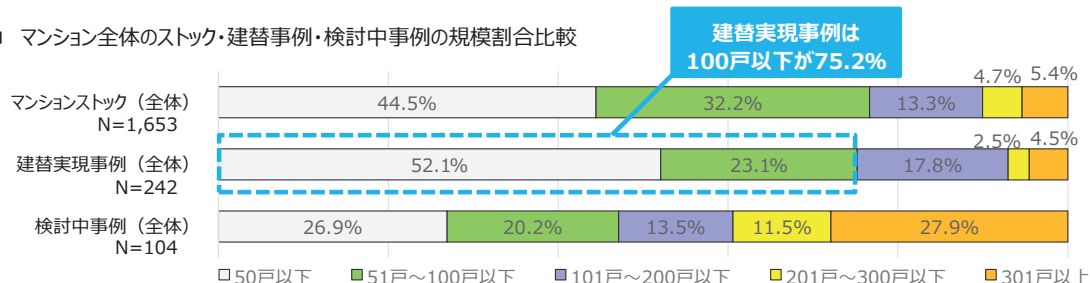
【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

30

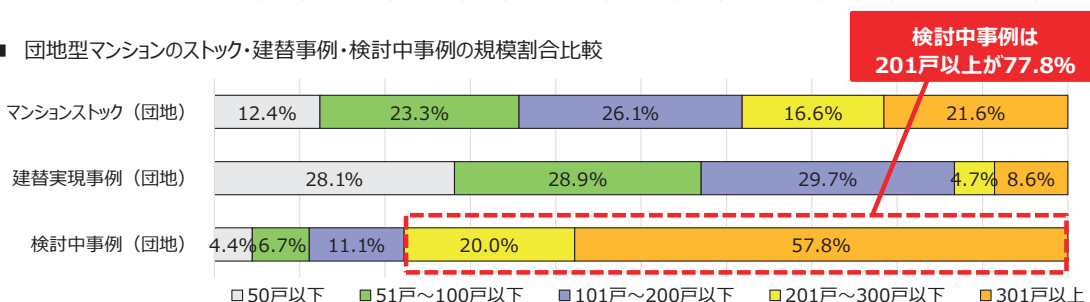
大規模団地における建替えの検討

- これまでの建替え事例は、**小規模な場合が多い**（事例全体の約8割が100戸以下）。
- 今後、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。

■ 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



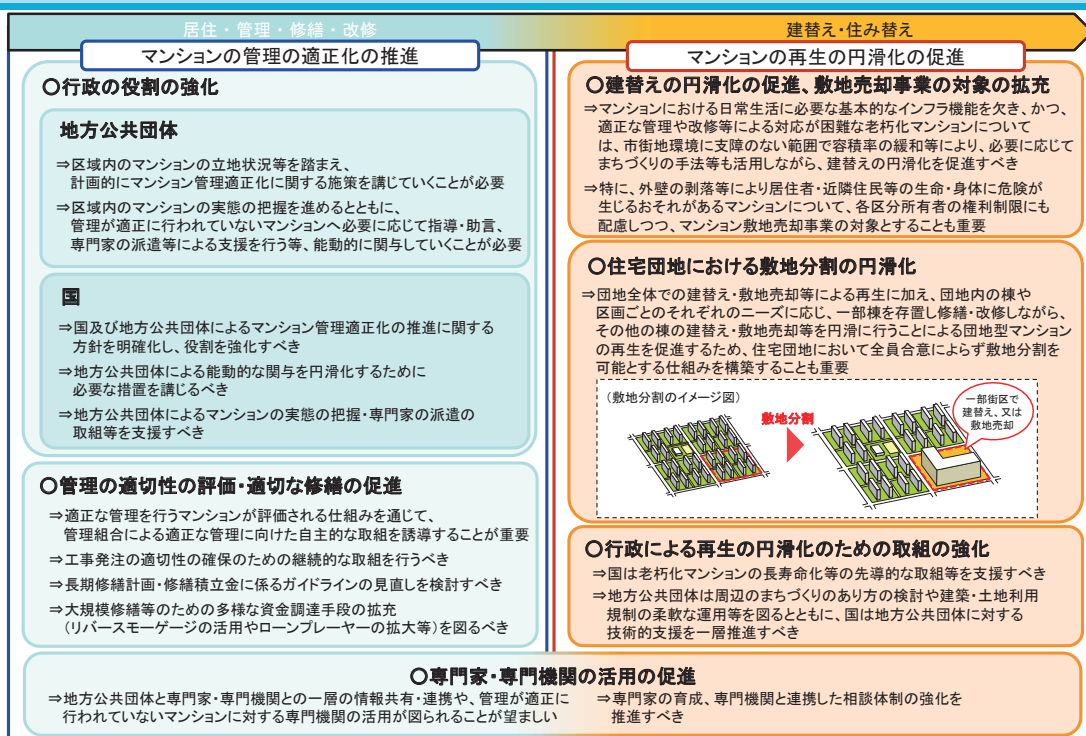
■ 団地型マンションのストック・建替え事例・検討中事例の規模割合比較



【出典】国土交通省が把握している建替え事例及び平成30年度マンション総合調査により分析

31

小委員会とりまとめ概要 ② 当面取り組むべき施策の方向性

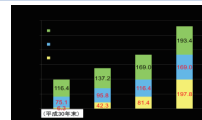


32

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、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が急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

正
改
の
法
改
正
の
法
改
正
の
法

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

○マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

○管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

正
改
の
法
改
正
の
法

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

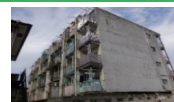
①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に

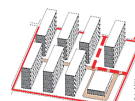
・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の

4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

33

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

（1）管理適正化法の改正概要

（2）建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

マンションの管理の適正化の推進

- マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

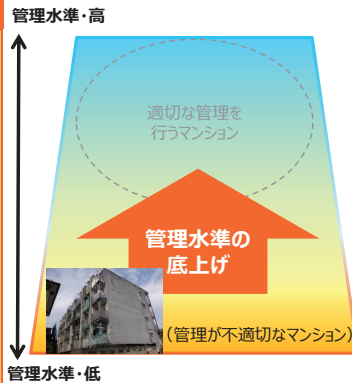
助言、指導及び勧告

管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
- ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
- ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞



マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
- ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
- ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

35

基本方針・管理適正化推進計画等の関係

【国土交通大臣】マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）

- マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項（国、地方公共団体、管理組合等の役割分担等）
- 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）
（全国共通の管理水準（管理組合の運営、管理規約の設定、長期修繕計画の策定等））
- 建築後相当期間が経過したマンションの建替え等に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項 等

＜推進計画の作成まで至らない市区＞

（助言、指導等を行う場合）

→ マンション管理適正化指針（国）

（指針に即して実施）

管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告

管理水準の底上げ

＜推進計画を作成した市区＞

【市区】区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）

- 区域内のマンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
（管理組合への訪問・アンケートの実施、届出条例の制定等）
- 区域内のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
（管理組合向けのセミナー、専門家派遣等）
- 区域内の管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針
（都道府県等マンション管理適正化指針）（市区独自の管理水準（防災活動等））

→ マンション管理適正化指針（国）

+ 市区独自のマンション管理適正化指針

＜認定基準＞ ※詳細は省令で定める

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況
- ・国及び市区の指針との整合性

マンションの管理計画の認定

適正管理の誘導

36

基本方針の概要（案）

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体等の役割

- (1) 管理組合の役割
- (2) 国の役割
- (3) 地方公共団体の役割
- (4) マンション管理士及びマンション管理業者の役割

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

※管理適正化指針

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1) 管理組合の運営
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

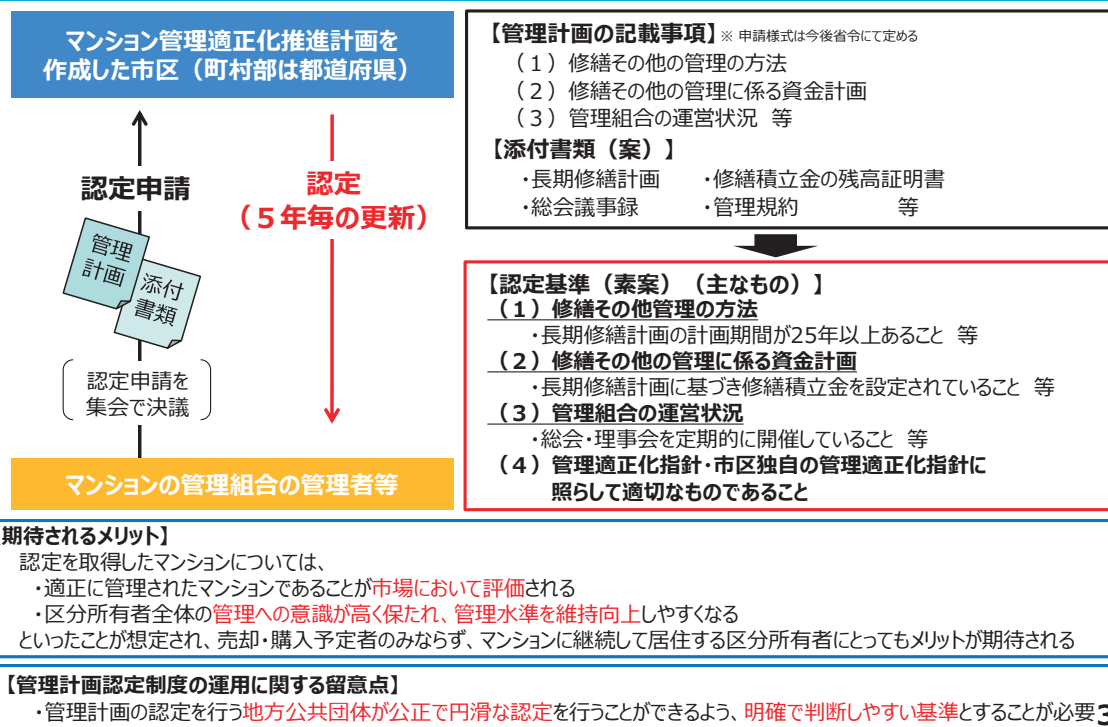
- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 計画期間
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

- 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 建築基準法に基づく命令等の措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の進展への対応

37

管理計画の認定制度（イメージ）



38

認定基準（素案）① 管理の方法

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
1-1	○長期修繕計画が集会にて決議されていること	長期修繕計画を作成している管理組合の割合 ：90.9%
1-2	○長期修繕計画の作成日または見直し日が5年以内であること	5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直している管理組合の割合：56.3% ※修繕工事実施直前または直後に見直しを行っている割合：22.6% その他の時期に見直しを行っている割合：9.4%
1-3	○長期修繕計画の計画期間が25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むものであること	計画期間が25年以上である長期修繕計画がある管理組合の割合：72.7%
1-4	○適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること	
	<長期修繕計画の様式> ・長期修繕計画が、少なくとも「長期修繕計画標準様式」の様式4-1（長期修繕計画総括表）、様式4-2（収支計画グラフ）、様式4-3（長期修繕計画表（推定修繕工事項目別、年度別））に準拠したものを含むこと	
	<適切な推定修繕工事項目の基準> ・推定修繕工事項目に、少なくとも「長期修繕計画標準様式」に定める中項目（19項目）を含むこと（該当する設備がない場合はその旨を記載すること）	
	<工事の予定時期及び予定費用の明記> ・推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されていること（期間に幅を持って記載することは可） ・推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されていること	

39

認定基準（素案）② 資金計画

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-1	○計画期間25年以上（新築後5年以内の場合は30年以上）、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること	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% ※修繕積立金を徴収している管理組合の割合：98.5%
	・「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されていること	
2-2	○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと（計画期間全体での修繕積立金の平均額（㎡あたり単価）が一定額以上であること）	
2-3	○（均等積立方式でない場合または一時金の徴収が予定されている場合） ・将来の修繕積立金の変更（増減）の予定時期及び変更後の金額（住戸毎の修繕積立金額）についてあらかじめ集会で決議されていること ・一時金の徴収の予定時期及び金額についてあらかじめ集会で決議されていること	
2-4	○計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること	大規模な計画修繕工事実施時の工事費において公的金融機関からの借入がない管理組合の割合：79.0% 民間金融機関からの借入がない管理組合の割合：79.7% 修繕積立金が100%を占める管理組合の割合：72.3%

40

認定基準（素案）② 資金計画 ～ 続き

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
2-5	○管理費と修繕積立金が区分経理されていること	区分経理を行っている管理組合の割合：88.0% ※区分経理を行っていない管理組合の割合：1.1% その他（不明含む）：11.0%
2-6	○修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当がされていないこと	
2-7	○直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数及び滞納額が全体の1割以内であること	管理費・修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数が1割以下である管理組合の割合：87.0%

41

認定基準（素案）③ 管理組合の運営状況

No.	基準素案	参考（平成30年度マンション総合調査）
3-1	○管理者等が選任されていること ・管理者等が建物全体の管理権限を保有していること ・管理者等が複数選任され、管理者等ごとに権限が分かれている場合、その全員により建物全体の管理権限が保有されていること	管理者等を選任している管理組合の割合：94.3% ※不明と回答した管理組合：4.6%
3-2	○監事が選任されていること	監事を選任している管理組合の割合：97.7%
3-3	○集会在年1回以上開催されていること ・議決権総数の半数以上が出席（書面又は代理人による行使を含む）していること	年1回以上総会を開催している管理組合の割合：98.0%
3-4	○区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認（例：集会の出席・書面での行使された内容と区分所有者名簿との突き合わせ、居住者名簿と表札（ポスト）の突き合わせ等）が行われていること ・管理規約に、区分所有者及び居住者が変更となった場合は届け出を行うことが規定されていること	どちらの名簿もある管理組合の割合：77.3% ※組合員名簿のみがある管理組合の割合：7.8% 居住者名簿のみがある管理組合の割合：4.1% いずれもない管理組合の割合：6.6%
3-5	○管理規約で「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理等」、「管理情報の書面提供」について、標準管理規約に照らして適切な内容が規定されていること	

42

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

(1) 管理適正化法の改正概要

(2) 建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

要除却認定の対象拡充

- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、**マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大**

◆マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし（全員合意（民法））	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする（合意要件を 4/5 に緩和）	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

（外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションの例）



2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

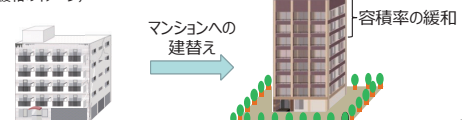
容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
対象の拡大 外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする	

（容積率緩和のイメージ）



要除却認定の基準

■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション (現行は耐震性不足のマンションのみ)

【追加①】

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が
剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずる
おそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に
該当すると認められるマンション

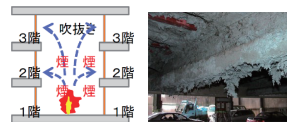
例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食
等が広範囲に生じ、外壁等の
落下のおそれがあるマンション



【追加②】

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基
づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして
国土交通大臣が定める基準に適合していないと
認められるマンション

例：縦穴区画等の不適格であるマンション、
耐火被覆が劣化したマンション



■ 容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加③】

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の
劣化により**著しく衛生上有害となるおそれがあるもの**
として国土交通大臣が定める基準に該当すると
認められるマンション

例：改修が困難なスラブ下配管に
おいて、配管が腐食し漏水等
が生じているマンション



【追加④】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に
関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に
準ずるものとして国土交通大臣が
定める基準に適合していないと
認められるマンション

例：エレベーターが未設置で住戸
までの経路がバリアフリー化され
ていないマンション



45

改正マンション建替円滑化法（抄）

(除却の必要性に係る認定)

第二百二条 マンションの管理者等（中略）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（中略）に規定する特定行政庁（中略）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが**地震に対する安全性**に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

新設

二 当該申請に係るマンションが**火災に対する安全性**に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 当該申請に係るマンションが**外壁、外装材**その他これらに類する建物の部分（中略）が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが**給水、排水その他の配管設備**（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが**高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進**に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

（敷地売却・敷地分割の対象）
特定要除却認定

要除却認定
(容積率特例の対象)

3 (略)

46

団地における敷地分割制度の創設

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、**団地における敷地分割制度を創設**。
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限り) ※ 総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 1 / 3 (約5,000団地、約200万戸)

◆マンション建替円滑化法の改正

団地における敷地分割制度の創設

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

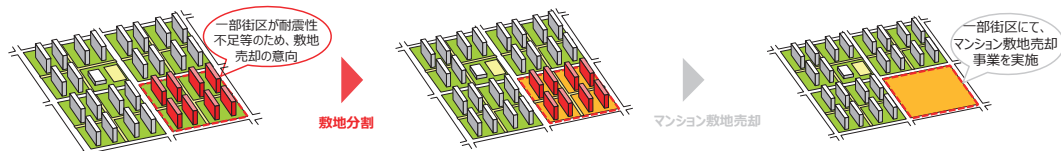
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【民法】

要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等の場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に

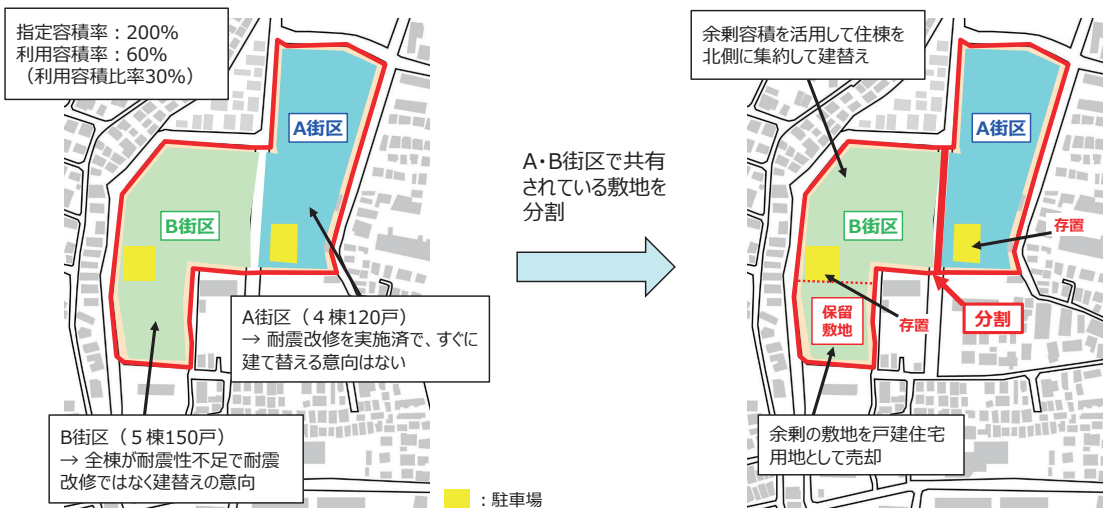
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



47

敷地分割事業の活用イメージ

- 敷地を共有する9棟(270戸)の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。



48

1 マンションの現状と課題

2 これまでの取組

3 法改正概要

(1) 管理適正化法の改正概要

(2) 建替円滑化法の改正概要

4 マンションに係る予算制度

マンション管理適正化・再生推進事業

R2年度予算額: 1.5億円
(R元年度予算額: 1.2億円)

事業概要

地方公共団体等と連携して行われるマンションの管理適正化や再生の促進に関する全国の先駆的な取組みをモデル事例として支援を行う。(事業期間: 令和元年～3年度)

支援対象の活動内容(地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進)

対象の活動内容	(活動内容の例)
○ マンション管理の 実態調査 への支援	・マンションストックの全数調査 ・管理状況に関するアンケート調査 ・管理状況の現地調査(外観調査や聞き取り調査) 等
○ 修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化 するための支援	・管理に課題のあるマンションの管理組合に対する専門家の派遣 等
○ マンションの 再生に向けた規制等を合理化 するための支援	・周辺のまちづくりのあり方の検討や、建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るための方策の検討 等

補助率・補助限度額

- (補助率) 定額
- (限度額) 1事業主体あたり1,000万円 (複数の地方公共団体を対象に行う場合、1地方公共団体あたり1,000万円/年)
- ※ 補助金支払いは実績報告後

事業主体

※ マンション管理適正化推進計画を策定を検討している地方公共団体であること

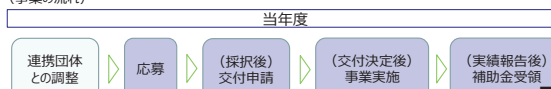
(A) 地方公共団体※

(事業の流れ)



(B) 地方公共団体※と連携する法人・団体

(事業の流れ)



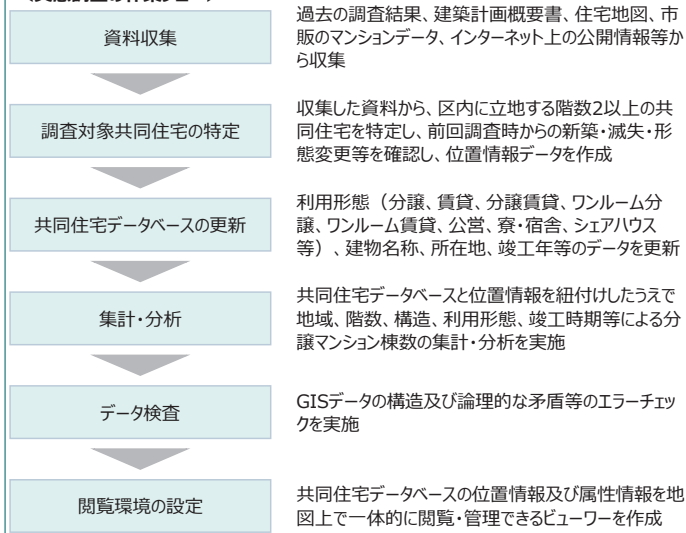
目黒区における実態調査の事例

○区内に立地する共同住宅の実態調査

＜課題＞ 従前より把握していた共同住宅データベース（H19～20に整備）について、10年余りが経過し区内の共同住宅の状況が変化

＜取組＞ 共同住宅データベースを更新するとともに、地理情報システム（GIS）を活用した分析を行い、今後の住宅施策の検討の基礎資料とする

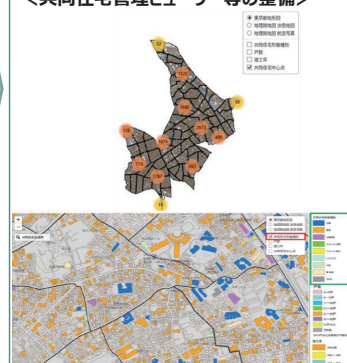
＜実態調査の作業フロー＞



＜実態調査結果による集計・分析＞

- ・共同住宅棟数
- ・団地型共同住宅件数
- ・階層・階数別共同住宅棟数
- ・構造別共同住宅棟数
- ・地域別の分譲マンション棟数

＜共同住宅管理ビューワー等の整備＞



51

実態調査の手法例

（第1段階）

○地域内のマンションストックの基礎的な情報（棟数・戸数・築年数・所在地等）の把握

（A）マンションストックの把握調査

＜調査手法（手順）の例＞

	内容	備考
① 基礎資料の収集	＜利用する情報の例＞ ・過去に把握しているマンションのリスト ・建築計画概要書等の建築物に関する届出台帳 ・建築基準法定期報告に関する届出一覧 ・不動産登記情報 ・住宅地図 ・民間事業者から購入したマンションのデータベース 等	※分譲マンション（区分所有建物）が賃貸マンションかの区別は、不動産登記情報等を利用 ※税情報が利用できる場合はこれを利用することも考えられます。
② マンションに関する情報の抽出・データベースの作成	＜基礎資料からデータベースに追加する情報の例＞ ・建物名称 ・郵便番号 ・所在地（住居表示） ・竣工年 ・棟数 ・住戸数 ・階数（地上・地下） ・建物構造 等	
③ （必要に応じて）マンションの現地調査	※基礎資料から判断不能な項目について、適宜現地調査（敷地外からの外観調査等）を実施	

⇒ 管理の適正化の推進を図るための施策として、把握調査にて把握したマンションに対して、セミナーや相談窓口に関する情報発信等を行うことが考えられます。

52

実態調査の手法例

(第2段階)

○地域内のマンションの管理実態の把握

(B) マンションの管理状況に関するアンケート調査

<調査手法（手順）の例>

	内容	備考
① アンケートの作成	<アンケートにて調査する項目の例> ・建物の基礎情報（住戸数、階数、竣工時期等） ・管理組合の状況（管理者の有無、総会の開催状況等） ・管理規約の状況（管理規約の有無、見直し状況等） ・長期修繕計画の作成状況（計画の有無、計画期間等） ・修繕積立金の状況（積立金の有無、㎡単価の水準等） ・大規模修繕工事の実施状況（実施年）等	※他団体の実態調査のほか、国交省で実施しているマンション総合調査の設問等も参考となります。 ※（公財）マンション管理センターのホームページで各団体の実態調査結果報告書へのリンク集を掲載しています。
② アンケートの配布	<配布方法の例> ・郵送 ※宛先は管理組合宛または管理室宛とするが、管理組合または管理室の郵便受けが無いことも想定されるため、アンケートの実送付に先立って実施予定の葉書等を送付し、宛先不明で返送されたマンションについては個別に投函（配布）すること考えられます。	
③ アンケートの回収・集計	※回収率を高めるために、未提出のマンションに対してリマインドやアンケートの再送を行うほか、調査員による訪問（提出依頼）を行うことも有効です。	

53

実態調査の手法例

(第3段階)

○地域内における管理が不適切なマンションの把握

(C) マンションの管理状況の現地調査

<調査手法（手順）の例>

	内容	備考
① 現地調査の対象の選定	<選定基準の例> ・築年数が一定年数以上（例：築30年以上）のマンション ・アンケート調査に対して回答の無いマンション 等	
② 現地調査の実施	<現地調査にて実施する内容の例> ①目視による外観調査 ・建物の維持管理状況（外壁の剥がれ、露筋、漏水痕の有無 等） ②調査票や聞き取りによる調査 ※調査する事項はアンケート調査と同様	
③ 管理が不適切なマンション、又はそのおそれがあるマンションの把握	<管理が不適切なマンションの例> ・現に外壁の剥落や露筋が生じている ・管理組合の実態がない ・管理規約が存在しない ・管理者等が定められていない ・集会（総会）が開催されていない 等	※管理適正化指針または都道府県等管理適正化指針に照らして適切でないマンション（指導・助言等の対象となり得るマンション）

⇒ 管理の適正化の推進を図るための施策として、管理が不適切なマンション、そのおそれがあるマンションに対して専門家（マンション管理士等）の派遣等を行うことが考えられます。

54

マンションストック長寿命化等モデル事業

R2年度予算額 17億円

【事業期間 令和2～6年度】

～事業の流れ～

老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行う
先導的な再生プロジェクトについて、民間事業者等からの提案を受け付けます。

【2タイプ(計画支援型／工事支援型)で募集】

【募集期間】 令和2年4月30日(木)～9月30日(水)

第1回応募締切 令和2年6月30日(火)【終了】

第2回応募締切 令和2年9月30日(水)【募集中】

募集要領、応募様式はこちら

https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html

評価委員会で審査し、国で採択

国が費用の一部を補助します

先導的な再生プロジェクトの実施

事業の成果等を広く公表することで、
老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

55

募集する事業タイプ

マンション再生に向けた段階に応じて、2つのタイプで先導的な提案を受け付けます。

計画支援型[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。

工事支援型[長寿命化等の工事実施段階を支援]

長寿命化改修工事

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

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)

検討段階

↓(再生手法の比較検討)

↓(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、権利調整等)
(決議)

実施計画段階

↓(実施設計、権利変換計画作成等)

工事段階

↓(改修工事、解体、土地整備、建設工事)

56

先導的な提案テーマの例 ① 募集要領より

- ・ 工事支援型(長寿命化改修)で想定される先導的なテーマの例です。
- ・ 計画支援型についても、これらの先導的な事業テーマを参考にしてください。

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・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
- ・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 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・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 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・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 等

第1回採択プロジェクト(3)
(計画支援型)

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

【例】

- ・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 等

第1回採択プロジェクト(4)
(工事支援型)

○ その他 (事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

57

先導的な提案テーマの例 ② 募集要領より

- ・ 工事支援型(建替工事)で想定される先導的なテーマの例です。
- ・ 計画支援型についても、これらの先導的な事業テーマを参考にしてください。

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

- ・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

第1回採択プロジェクト(1)
(計画支援型)

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

【例】

- ・建築規制などの制約が多い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 等

第1回採択プロジェクト(2)
(計画支援型)

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

【例】

- ・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 等

○ その他 (事業者が提案する先導的な建替工事)

58

第1回応募の結果概要（募集期間：令和2年4月30日～6月30日）

		提案		採択	
事業タイプ	件数	提案者種別		件数	提案者種別
計画支援型	6件	マンション再生コンサルタント	4件	3件	マンション再生コンサルタント
		設計事務所	0件		設計事務所
		管理会社	1件		管理会社
		管理組合 ※	1件		管理組合 ※
工事支援型 （長寿命化改修）	2件	施工業者	1件	1件	施工業者
		設計事務所 ※	1件		設計事務所 ※

【形態】団地型：1件 単棟型：3件
 【階数】中層（3～5階）：2件 高層（6～19階）：2件
 【竣工年】1970年代：4件
 【用途】住宅のみ：1件 複合用途：3件

※補足

・計画支援型の応募段階では、管理組合からの提案は可能です。ただし採択された場合は、補助事業者（マンション再生コンサルタント等）を確定させる必要があります。
 ・工事支援型の応募段階では、マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社、管理組合からの提案は可能です。ただし採択された場合は、補助事業者（施工業者等）を確定させる必要があります。

59

採択プロジェクト（1）（令和2年度第1回採択）

計画支援型

【マンション名】スカイライフ武蔵小山
 【提案者名】NPO都市住宅とまちづくり研究会
 （マンション再生コンサルタント）

住民主体によるマンション建替えの実現に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1976年（築44年）
延べ面積	943.08㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上5階／15戸
住宅以外の用途	店舗、事務所

②現状と課題

- ・エレベーターがなく、単身高齢者の入居者が多い。
- ・設備配管の老朽化により水漏れが多発。旧耐震基準で耐震診断は未実施。
- ・必要な改修に対し修繕積立金が不足しており、建替を望む声は多いが、小規模のため建替するには保留床が少なく、デベロッパーの協力・参画が難しい。

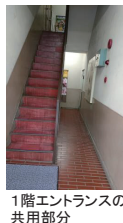
④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

小規模マンションにおいて、マンション再生コンサルタントと連携して管理組合主体で建替に向けた検討を行い、建替後の維持管理方法を含めた総合的な再生計画の検討を行う。

【事業の実施方針】

- 事業費と資金計画（特に事業中に必要な資金のつなぎ融資）、従前資産や建替後の住戸の概算評価額、個別負担額や諸経費を含めた資金の調達方法などを検討する。
- 区分所有者の従前資産評価額及び再建マンションの住戸価格の設定を行い、区分所有者の資金計画を検討し、事業計画案を整理する。
- 資金調達方法（住宅ローン、リバースモーゲージ等）や登記・税務に係る相談会を実施し個別の悩み事の解決を図る。
- 現区分所有者による再建マンションの住戸位置決めを行う。
- 余剰となる数戸（10戸未満の想定）の募集方法を検討し、建替決議が可決次第、速やかに募集を行う。



1階エントランスの共用部分

③これまでの取組

- ・管理組合で3～4年前から再生方法の検討を自主的に実施。具体化に向けて2019年にマンション再生コンサルタント（NPO都市住宅とまちづくり研究会）を選定した。
- ・2019年度は、管理組合とコンサルタントで建替えに向けて検討開始段階のコーディネート業務委託契約を締結し、権利関係の把握、個別面談、建築ボリュームの検討等を行った。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

小規模かつ住民主体の自主建替え方式による、100年住み継がれるマンション建替え事業の実現

R3年度	総会決議（工事実施の承認） 工事着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】立地制約上、十分な保留床の確保が見込めず、デベロッパーの参画が期待できない小規模マンションの建替えを、管理組合が主体となって検討する取組である。建替の資金調達方法や建替後の維持管理方法の検討等も提案されており、同様の課題を抱える小規模マンションにおける管理組合主体の建替えの先導的な事例となり得る点を評価した。

60

採択プロジェクト（2）（令和2年度第1回採択）

計画支援型

【マンション名】朝日多摩川マンション
 【提案者名】阪急阪神不動産株式会社
 （マンション再生コンサルタント）

複合型マンションにおける再生方針決定のための取組み方の検討・実施

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1978年（築42年）
延べ面積	6,808.19㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上7階／94戸
住宅以外の用途	店舗、事務所、駐車場

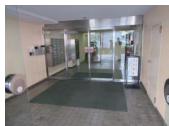
②現状と課題

- ・旧耐震基準のマンションにおいて、前面道路が特定緊急輸送道路であり、建物の安全性の確保を含む再生方針のとりまとめに関し、建物用途が異なる組合員の意向の調整が課題。

④提案概要と事業の実施方針

【提案概要】

神奈川県の築約40年、住戸数94戸、低層部に店舗と事務所がある複合用途型マンション。耐震性不足マンションとしての安全性の確保、複合型の固有の課題の抽出・対応策の整理、立地条件の制約による工事計画等を検討し、改修又は建替の再生方針の検討を行う。



建物内観（共用部分）

【事業の実施方針】

- 用途によって建物利用目的が異なることから、店舗、事務所、駐車場権利者の少数派層から意向を聴き、情報の共有化を進めながら、複合用途ゆえの管理上・利用上の課題を抽出し、再生検討においてその解決を図る。
- 用途によって階層別・位置別の効用が異なること、駐車場が持分登記されていることなどを踏まえ、権利者が納得できる従前資産評価の考え方を整理する。
- 改修工事、建替え工事それぞれにおいて、仮住まいや店舗・事務所への営業補償などの各用途への影響と必要な対応を整理する。
- 特定緊急輸送道路に面しているなどの立地条件を踏まえ、安全性に配慮した改修工事、最大限の容積利用を見据えた建替え工事計画を検討する。

③これまでの取組

- ・2019年4月より理事会が主体となりマンション再生の取組方法の検討に着手した。
- ・2019年11月に今後の再生検討の進め方について説明会を実施し、2020年2月の定期総会で総会承認を得て、2020年3月から理事会とその下部組織である再生検討委員会の設立活動を進めている。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

住宅・店舗・事務所が一体となった複合用途型マンションの改修工事又は建替工事

R5年度	総会決議（工実施の承認）
R6年度	工事着手
R8年度	工事完了

【評価のポイント】複合用途型マンションにおいて、居住者、店舗、事務所の関係権利者の意向調整を行いながら再生方針を検討する取組である。店舗や事務所への営業補償など権利関係が複雑なマンションで合意形成を図り再生方針をまとめる際の手法・プロセスが、他の複合用途型マンションの参考となり得る点を評価した。

61

採択プロジェクト（3）（令和2年度第1回採択）

計画支援型

【マンション名】竹山団地（竹山16-2管理組合法人）
 【提案者名】団地再生事業協同組合
 （マンション再生コンサルタント）

既存マンションの上部増築によるサービス付き高齢者向け住宅の導入に向けた検討

①対象マンションの概要



所在地	神奈川県
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	2,171.84㎡
形式／階数／総住戸数	団地型／地上4階／32戸
住宅以外の用途	無し

②現状と課題

- ・当団地では、これまで建物の大規模修繕、外断熱化改修、その他の性能向上による建物寿命延長を順次進めてきた。
- ・居住者が高齢化するなか、住民が最後まで暮らし続けられる高齢者の自立的生活が可能な居住環境の整備が課題。

④提案概要と事業の実施方針

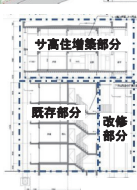
【提案概要】

高齢者の居住継続のため、既存住棟の上部増築改修・EV設置工事によるサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の建設、住棟1階の専有部分改修による地域開放型食堂の整備にあわせて、関係法令の整理等の検討を行う。



【事業の実施方針（抜粋）】

- サ高住の事業採算性を左右する条件を把握・整理し、管理組合法人とサ高住事業者との共同事業化のための事業協定・管理協定等を検討する。
- 基準法上の取扱いや関連法規に対する遵法性の確認、及び上部増築における区分所有法上の取扱いなどの法的条件や権利関係の区分を明確化する。
- 構造架構検討を含む建築計画の上で概算工費を算出し、事業スキームを定める。



③これまでの取組

- ・2010年「再生長期計画」策定、大規模修繕工事を実施（外壁外断熱化等）。
- ・2016年「管理組合法人登記、管理事務所設置、完全自主管理へ移行」。
- ・2019年「第2次長期計画策定開始、さまざまな居住環境改善の方策の基本検討を実施」。

⑤工事支援型で想定している事業テーマと工事の実施予定（見込み）

- ・居住継続を実現するサ高住の建設に伴う既存住棟の上部増築改修、EV＋共用廊下の設置。
- ・専有部分を共用部分化して地域開放型食堂を整備。

R3年度	総会決議（工実施の承認）
R3年度	設計着手
R4年度	工事完了

【評価のポイント】高齢者の自立生活が可能な居住環境の整備を目指す提案であり、高齢化が進む他のマンションの参考となるテーマである。マンションの上部増築や地域開放の施設整備などのハードの先進性・独自性に加え、専門家活用による区分所有法等の関係法規の整理、行政協議など、実務的な課題整理や対応策を総合的に提案している点を評価。

62

採択プロジェクト（４）（令和２年度第１回採択）

工事支援型（長寿命化改修工事）

【マンション名】秀和高円寺レジデンス

【提案者名】ジャパン・エンジニアリング株式会社（施工業者）

排水立管再生による長寿命化改修工事

①対象マンションの概要



所在地	東京都
竣工年（築年数）	1971年（築49年）
延べ面積	10491.450㎡
形式／階数／総住戸数	単棟型／地上8階／210戸
住宅以外の用途	歯科医院

②現状と課題

- ・現状と同規模の建替えが困難なこともあり、好立地かつ住環境の良さを生かしたヴィンテージマンションとして長く住み継ぎたいとの居住者の希望が多い。
- ・懸案事項であった立排水管改修工事を早めに行うため準備委員会を立ち上げ、高齢者への負担を考慮し、居住しながらの施工と、出来る限りQOLを維持した工法の選択が課題。

④提案内容

【提案概要】

居住者の高齢化や、同規模での建替が困難な立地制約を踏まえ、現状の配管システムを活用して工事工法等の工夫のもと、排水立管の更新工事及び更生工事により、マンションの長寿命化を図る。

【提案内容】

居ながら施工を前提とし、構造躯体に影響を与えず短工期で排水管を再生

●メーターボックス内の狭小部等（エポキシ芯材内貼工法）

- ・老朽化した既存の排水立管の継手の上下部分と、排水横枝部を切断し、継手及び床スラブを貫通している配管の管内を目視確認しながら研磨・洗浄を行い、その後、継手形状に加工したポリエステル芯材筒にエポキシ樹脂を含浸させたものを内管として貼付ける

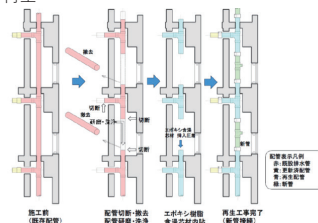
●上記以外

（塩ビ形状記憶樹脂管内貼工法）

- ・上記と同様の工程で、塩化ビニル形状記憶樹脂管を内管として貼付ける

③これまでの取組

- ・1997年～1999年 専有部分横引管取り換え（1F～8F）
- ・2018年 第4回大規模改修工事準備委員会立上げ（排水立管と未交換の排水横引き管の修繕工事を検討）
- ・2019年 総会にて施工会社と工法を承認
- ・2020年 第4回大規模修繕排水工事業専門委員会の立上げ



●床排水トラップの再生

- ・アスファルト防水層をはがすことなく、既存排水金物の封水管内面に塩化ビニル形状記憶樹脂管を下階の配管まで内貼り

【評価のポイント】建替との比較の上で、専有部分のリフォーム実施状況等の現況を踏まえた長寿命化手法の提案であり、既往の技術、工法を活用しつつ、床下配管やパイプスペースの位置等の状況に対応し、既往技術等を使い分けて工事を行うなど、マンション全体として合理的な長寿命化を図っている点を評価した。

63

今後期待する提案について（第1回提案の評価委員会の総評、評価結果より）

提案においては、マンションを取り巻く現状及び課題の具体的な説明があり、それに対する対応策や実施に向けた具体的な提案がなされていることが、評価の前提になります。

その上で、モデル事業として、今後普及が期待される先導性や汎用性等の観点から評価をします。

期待する提案(例)

○合意形成プロセスの工夫、再生後の適正な維持管理の工夫

新工法・新技術の導入など長寿命化に資するハードに関する先導提案だけでなく、適正な維持管理の工夫、マンション特有の課題である合意形成の困難性を踏まえたプロセスの工夫等を盛り込んだ提案

○マンションの現状にあった合理的な再生手法の選択

提案マンションの築年数、これまでの修繕や改修、立地条件等に応じて、その提案内容が合理的に選択された再生手法である、説得力のある提案

○マンション関連改正法の趣旨を踏まえた提案

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が今年6月に成立したことを受け、適正な管理を推進するために、地方公共団体の積極的関与の規定や、敷地分割制度が創設されたところであり、それらの動きを踏まえ、新たな再生手法を取り入れた提案

64