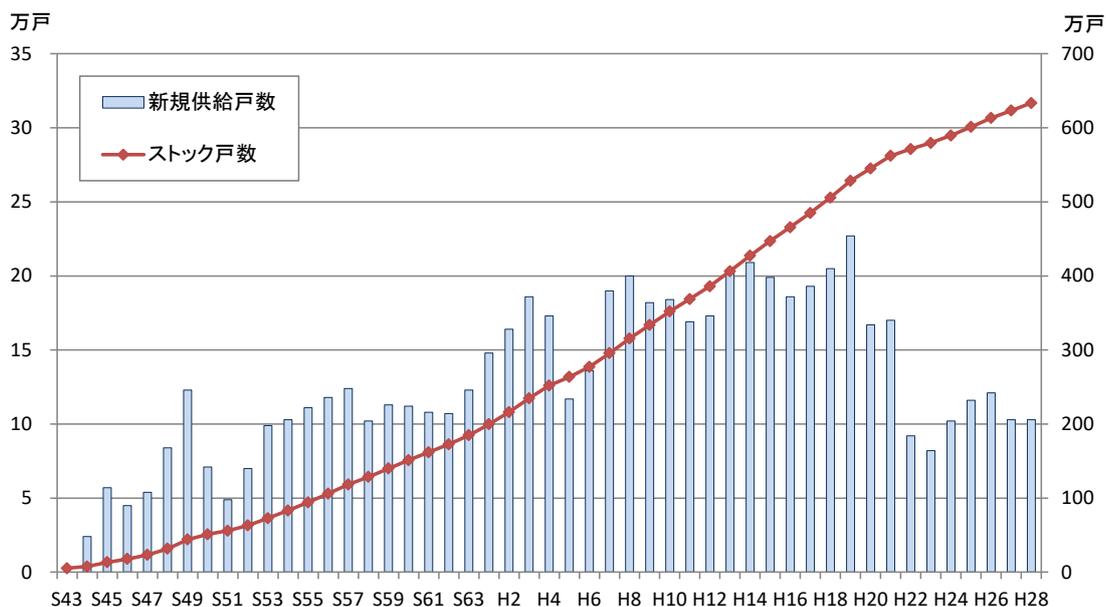


(はじめに)

国土交通省の推計によると、国内における分譲マンションのストック戸数は平成28年末現在で630万戸を超えている(図1)。このうち、旧耐震基準に基づき建設されたストックは約104万戸とされている。また、(株)不動産経済研究所の調査によると、全国で現存する旧耐震マンションは約80万戸にのぼるとされている<sup>1</sup>。

築40年超の分譲マンションの戸数は、平成28年末で63万戸であるが、10年後にはこの約3倍の172.3万戸に、平成9年に新規供給されたマンションが築40年となる20年後には約5倍の333.6万戸に達すると推計されている<sup>2</sup>。図1のとおりマンションの新規供給のピークは平成7年から19年にかけてであるから、その後も築年数を経たマンションの戸数はハイペースで増加し続けることになる。

図1. 分譲マンションの新規供給戸数とストック戸数の推移



資料:「分譲マンションストック戸数」(国土交通省)

これら築年数を経たマンションについては、耐震性の不足、建物の老朽化などハード面での深刻な問題が生じる可能性が高まる訳であるが、この問題を回避するためには定期的な大規模修繕や適切な耐震補修がなされる必要がある。そこで、以下では国土交通省による調査の内容についてマンション管理に係る指針等と対比して示

<sup>1</sup> 2017年12月18日付け「不動産経済 マンションデータ・ニュース」((株)不動産経済研究所)による。この調査は、東京都は1967年以降、その他首都圏は1968年以降、首都圏以外の全国は1973年以降に民間が分譲した物件を対象としている。

<sup>2</sup> 「築後30、40、50年超の分譲マンション数」(国土交通省)

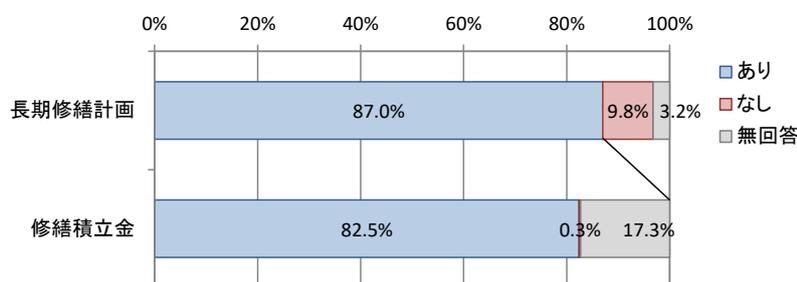
しつつ、分譲マンションにおける大規模修繕や耐震補修に向けた取組みの実態について概観することとする。

### (長期修繕計画と修繕積立金)

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である<sup>3</sup>。

国土交通省の調査によると、長期修繕計画がある管理組合の割合は 87.0%、このうち修繕積立金があるのは 82.5%である(図 1)。大部分の管理組合は長期修繕計画を有しているが、いまだ約 1 割の管理組合に長期修繕計画がない。

図 1. 長期修繕計画及び修繕積立金の有無



資料:「マンションの管理適正化に関する調査検討業務」(平成 28 年 12 月 国土交通省)

マンションの建築時期による長期修繕計画の作成状況の違いについてみると、比較的最近建てられたマンションについては、その 9 割以上で長期修繕計画を作成しているのに対して、築年数を経たマンションほど長期修繕計画の作成割合が低いことがわかる(図 2)。

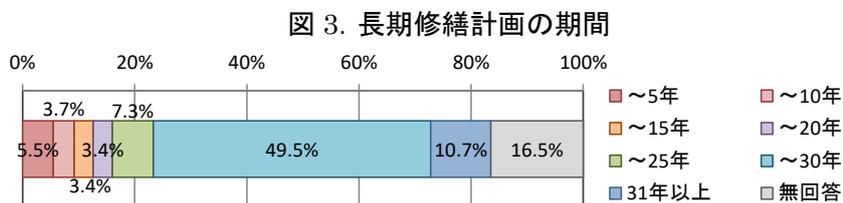
図 2. 建築時期別の長期修繕計画の作成状況



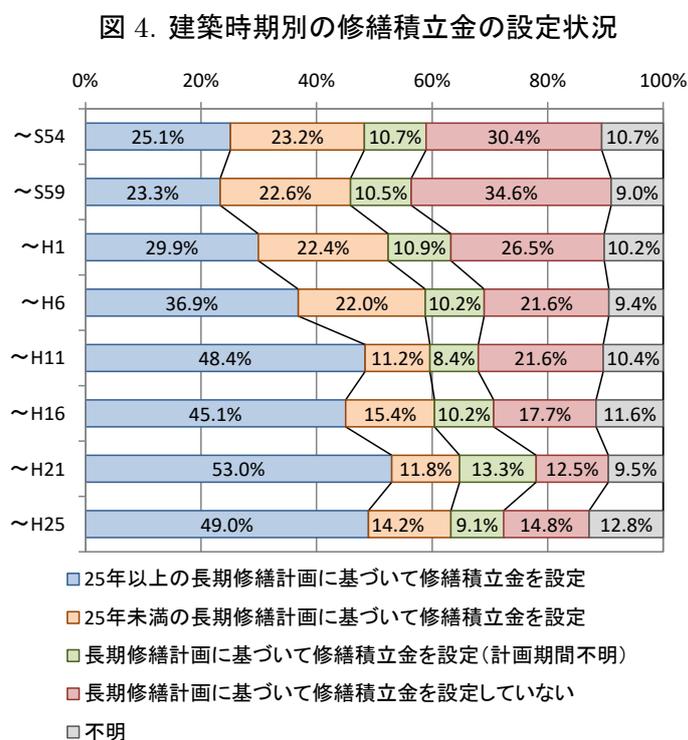
資料:「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」(平成 26 年 4 月 国土交通省)

<sup>3</sup> 「マンションの管理の適正化に関する指針」(平成 13 年 8 月国土交通省告示第 1288 号) 二 5

また、長期修繕計画の計画期間は、新築マンションは30年以上、既存マンションは25年以上とされている<sup>4</sup>。この点については、約6割のマンションは25年超の長期修繕計画を作成しているものの、10年以下というマンションも1割近くを占めている(図3)。



資料:「マンションの管理適正化に関する調査検討業務」(平成28年12月 国土交通省)



注)修繕積立金制度を有する管理組合を対象とし、長期修繕計画を作成していない管理組合も含む。

資料:「平成25年度マンション総合調査結果報告書」(平成26年4月 国土交通省)

修繕積立金は、主に長期修繕計画に定める修繕工事の費用に充てることとなるため、長期修繕計画における計画期間の推定修繕工事費の累計額に基づき設定することとされている<sup>5</sup>。この点については、比較的最近建てられたマンションについては、7~8割が長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定しているものの、比較的最近建てられたマンションでも1割超、築年数を経たマンションでは3割程度が長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定を行っていない。また、長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定を行っていても、その計画期間が25年以上である割合は比較的最近建てられたマンションでも5割程度、築年数を経たマンションでは2~3割程度

<sup>4</sup> 「長期修繕計画作成ガイドライン」(平成20年6月 国土交通省) p31

<sup>5</sup> 同上 p33

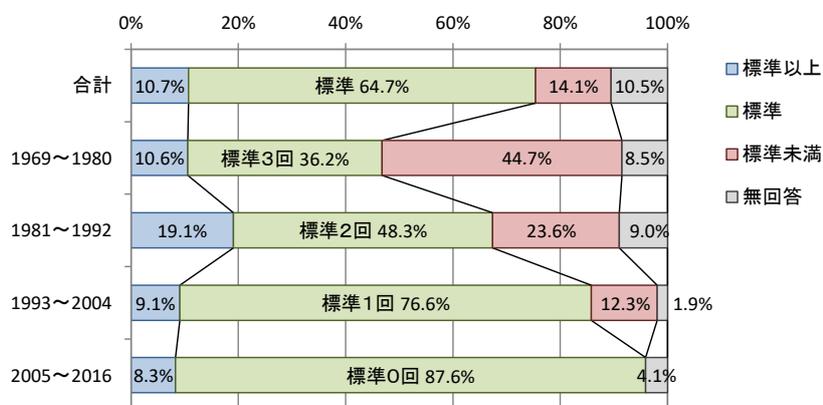
にとどまっている(図 4)。長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していないマンションの中には、そもそも修繕積立金制度を有しないマンションや長期修繕計画を作成していないマンションも含まれるが(図 1 参照)、長期修繕計画を作成しながら管理費の一定割合を機械的に修繕積立金に割り振っているケースが多いようである<sup>6</sup>。

### (大規模修繕工事の実施状況)

外壁塗装や屋上防水など大規模修繕工事の周期は 12 年程度とされている<sup>7</sup>。図 5 は、この標準的な修繕周期に沿った大規模修繕工事を行っているマンションがどの程度あるかについて、建築時期別に示したものである。

標準的な修繕周期以上で大規模修繕工事を行っているマンションは全体の 4 分の 3 程度を占めるが、築年数を経たマンションほどこの割合が低くなる傾向にあり、1980 年以前に建築されたマンションでは、約半数が標準未満となっている。

図 5. 大規模な修繕・改修工事の実施回数



注) 大規模な修繕・改修工事とは、修繕積立金や借り入れによって費用の一部又は全部を調達して実施した工事、共用部分の著しい変更該当する工事、耐震改修工事、建替えに匹敵する長寿命化工事などの、大きな修繕・改修工事  
「標準」: 経過した 12 年周期分の標準的な工事回数は完了しているが、来る 12 年周期までに行う標準的な工事回数は未実施。「標準未満」: 経過した 12 年周期分の標準的な工事回数を未実施。「標準以上」: 来る 12 年周期までに行う標準的な工事回数以上を実施済み。

1957～1968 年については、サンプル数が極端に少ないため省略した(合計の中には含まれている)。

資料:「マンションの管理適正化に関する調査検討業務」(平成 28 年 12 月 国土交通省)

### (耐震診断と耐震改修)

旧耐震基準に基づき建てられたマンションについては、「標準的な対応」として「耐震診断を行い、専門委員会等において検討している」ことを求められており、「耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施している」ことが「望ましい対応」とされている<sup>8</sup>。また、法律上もすべての旧耐震マンションについて耐震診断や耐震改修が所有者の努力義務とされている<sup>9</sup>。そこで、旧耐震マンションを取り上げ、耐震診断及び耐震改修の実施状況についてみていくこととする。

<sup>6</sup> 修繕積立金の額の決定方法として、「管理費の一定割合とする」が 6.7%、「近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた」が 2.3%を占めている(「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」(平成 26 年 4 月 国土交通省)p207)。

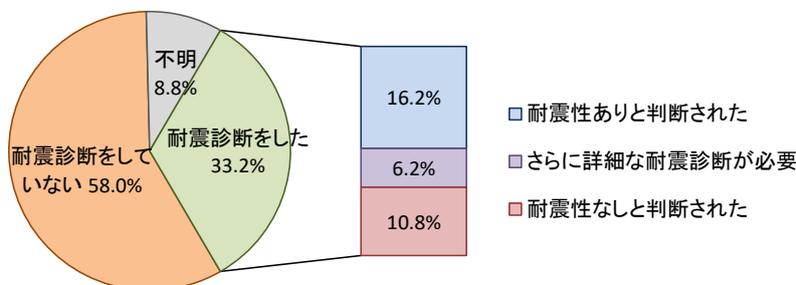
<sup>7</sup> 「長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成 20 年 6 月 国土交通省)p76

<sup>8</sup> 「マンション管理標準指針コメント」(平成 17 年 12 月 国土交通省)p137

<sup>9</sup> 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 16 条第 1 項。なお、緊急輸送路等の避難路沿道建築物に当たる場合については、耐震診断等が義務づけられることがある(同法第 7 条)。

図 6 は旧耐震マンションの耐震診断実施の有無と診断結果について示したものである。旧耐震マンションのうち耐震診断を実施しているのは約 3 分の 1にとどまり、5 割強は耐震診断を実施していない。また、耐震診断を実施したマンションのうち約 3 分の 1 が耐震性なしと判断されている。

図 6. 旧耐震マンションの耐震診断実施状況と診断結果

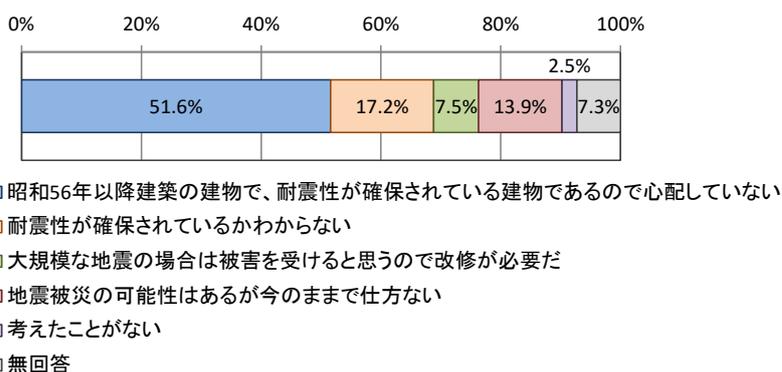


資料:「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」(平成 26 年 4 月 国土交通省)

上記の耐震性なしと判断されたマンションのうち耐震改修を行ったマンションは 33.3%、今後実施する予定のマンションは 47.6%であった。したがって、この時点で旧耐震マンションのうち 3.6%が耐震改修を実施していたことになる。なお、平成 28 年の調査では、旧耐震マンションの 7.6%が耐震性向上工事を行っており、耐震補強の実施割合はこの 3 年でかなり増加していることになる<sup>10</sup>。

図 7 は、マンション住民(区分所有者)の耐震性についての考えを示したものである。耐震性が確保されているので心配していないが 5 割を超えている一方、耐震性が確保されているかわからない、被災の可能性はあるが今のままで仕方ないとの回答も相当数みられる。

図 7. 耐震性についての考え



資料:「マンションの管理適正化に関する調査検討業務」(平成 28 年 12 月 国土交通省)

### (老朽化問題に対する対応)

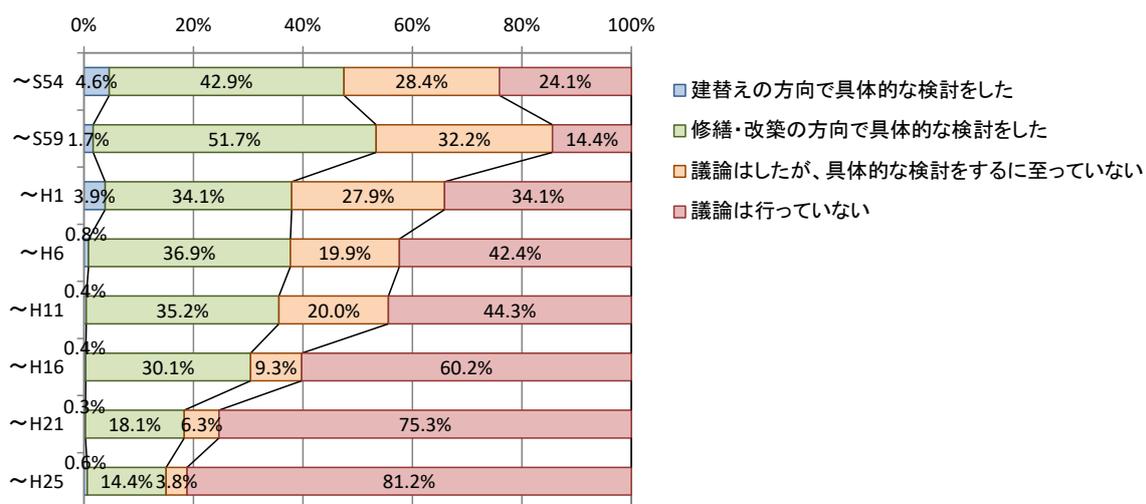
冒頭にふれたとおり、マンションの老朽化は今後より深刻な問題となるおそれがあるが、マンションの老朽化に伴う建替え等は、あくまで区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、区分所有者等関係者は、適切な役

<sup>10</sup> 「マンションの管理適正化に関する調査検討業務」(平成 28 年 12 月 国土交通省)p21。ただし、平成 28 年調査では、旧耐震基準で建設されたが新耐震基準を満たしているマンションがさらに耐震性を向上させる工事を行ったケースが含まれる可能性がある。

割分担の下で、積極的に建替え等の円滑化に努力することが必要とされている<sup>11</sup>。そこで、最後にマンションの老朽化に対する管理組合の対応状況についてみていく。

図 8 は、老朽化問題についての管理組合としての対応状況を示したものである。比較的最近に建てられたマンションの多くでは特に老朽化問題についての議論が行われていないのは当然としても、築年数を経たマンションであっても、議論を行っていないあるいは具体的検討には至っていないマンションが約半数に上る。また、検討の具体的方向性としては修繕・改修がほとんどであり、建替えに向けて具体的検討に入っているマンションはごく一部となっている。やはり建替えは区分所有者等にとってハードルが高いと考えられる<sup>12</sup>。

図 8. 老朽化問題についての対策の議論の有無・方向性



注)「建替え、修繕・改修の両方で議論をし、建替えの方向で具体的な検討をした」は、「建替えの方向で具体的な検討をした」に、「建替え、修繕・改修の両方で議論をし、修繕・改修の方向で具体的な検討をした」は、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」に含めている。

「老朽化問題についての対策の議論を行ったかどうか不明」及び「議論を行ったが具体的な検討の有無が不明」については、対象から除外した。

資料:「平成 25 年度マンション総合調査結果報告書」(平成 26 年 4 月 国土交通省)

### (むすび)

以上、マンションの大規模修繕と耐震補修について概観してみた。マンションの適切な管理のために必須であるはずの長期修繕計画や修繕積立金を有しないマンションがあること、長期修繕計画の計画期間や修繕積立金の設定根拠が不適切なマンションが少なくないこと、大規模修繕工事も適切な回数に満たないマンションがみられること、旧耐震基準で建設されたにもかかわらず耐震診断を行っていないマンションや耐震性がないことが判明したにもかかわらず耐震補修を行っていないマンションが少なくないこと、築年数を経たマンションの約半数で老朽化対応の具体的な検討を行っていないことなどの問題点を指摘することができる。これらの問題点を放置したままでは、今後重大な結果を招くおそれがあり、住民と行政の双方でしかるべき対応を進めていく必要がある。

(齋藤 哲郎)

<sup>11</sup> 「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」(平成 26 年 12 月 国土交通省告示第 1037 号)

<sup>12</sup> 平成 29 年 4 月 1 日現在で、建替工事完了済みのマンションは 232 件にとどまる(阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計 109 件)は、マンション建替法による建替え(1 件)を除き含まない。)(「マンション建替えの実施状況」(平成 29 年 4 月 国土交通省))。