

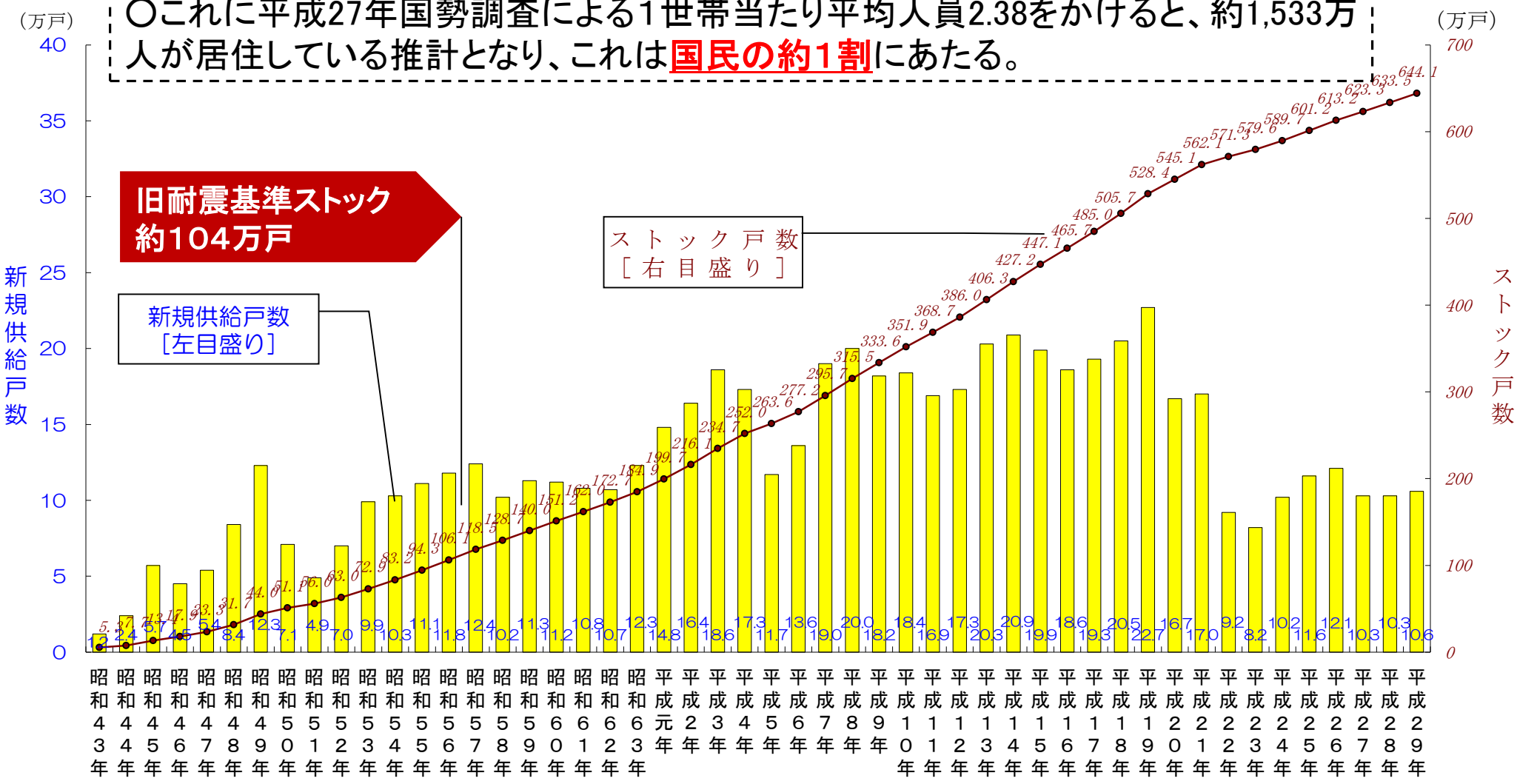
住宅団地の再生について

1. マンションの現状について
2. マンションの建替えについて
3. 住宅団地の再生の促進について

1. マンションの現状について

分譲マンションストック戸数

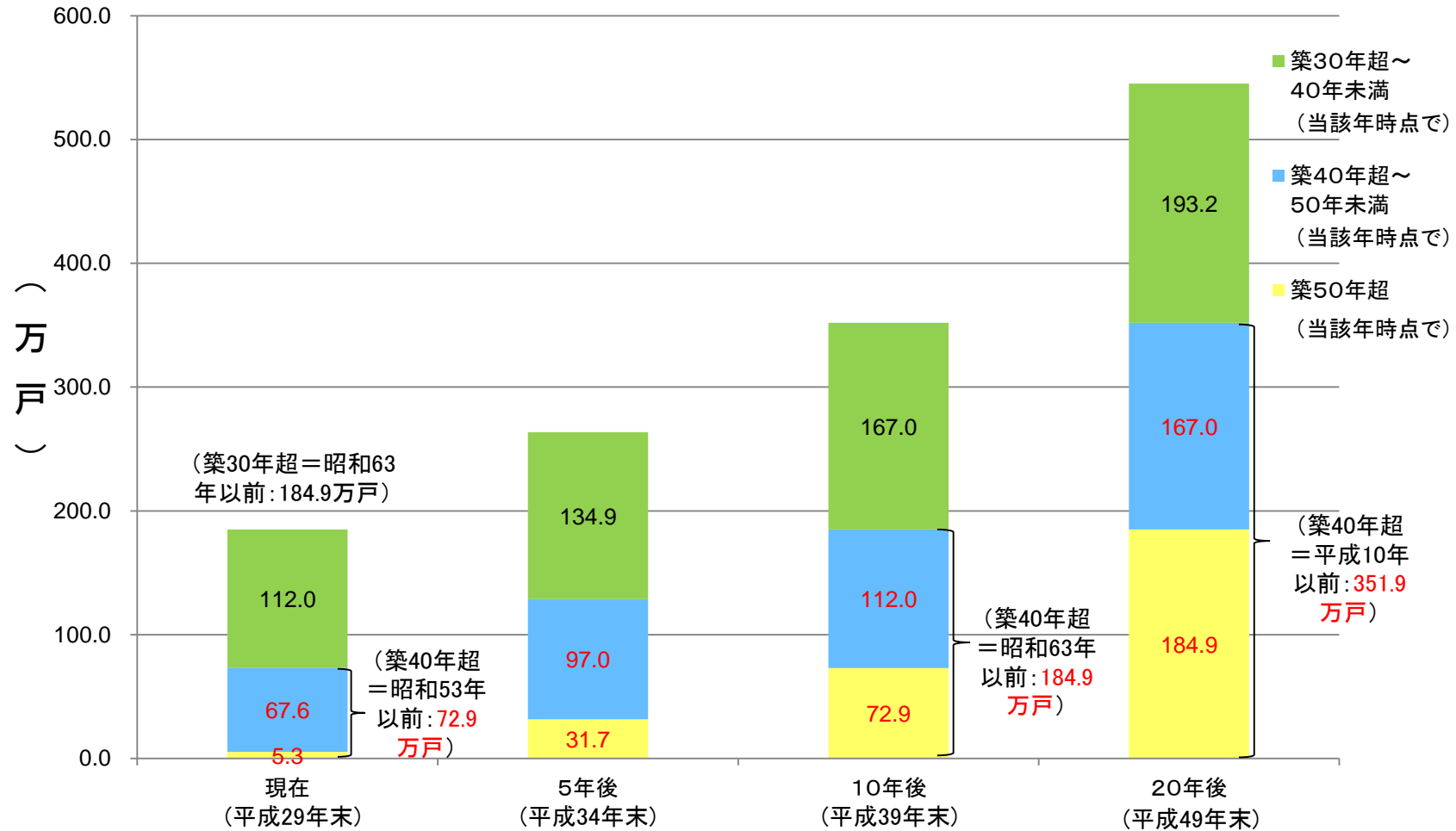
○現在のマンションストック総数は約644.1万戸(平成29年末時点)
 ○これに平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38をかけると、約1,533万人が居住している推計となり、これは国民の約1割にあたる。



- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. 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. 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。
 4. 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戸数

築後30、40、50年超の分譲マンション数

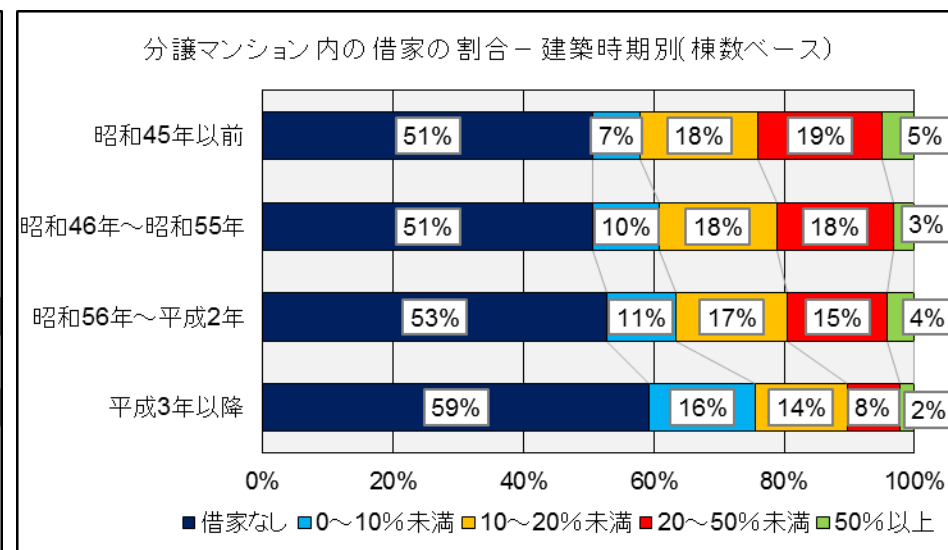
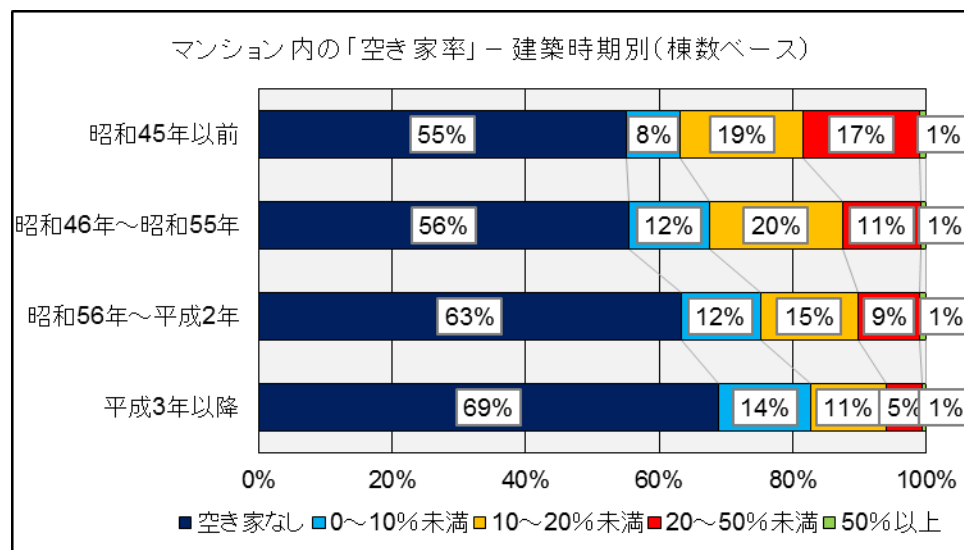
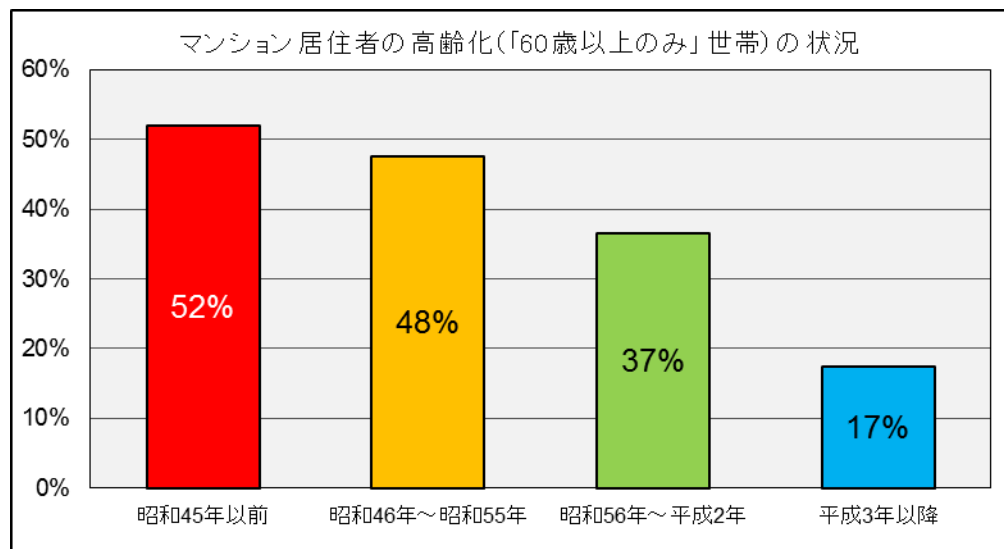
○築40年超のマンションは現在72.9万戸であり、10年後には約2.5倍の184.9万戸、20年後には約5倍の351.9万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、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した戸数
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成29年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

居住者の高齢化、空き住戸・賃貸住戸の増加

○経年とともに、マンション居住者の高齢化率や空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加。



※平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

「住生活基本計画」(平成28年3月18日閣議決定)のポイント

- 居住者からの視点
若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 住宅ストックからの視点
既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- 産業・地域からの視点
住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

マンション関係の基本的な施策として

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

(7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施

- ①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地再生
- ②空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
- ③管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定

成果指標

- マンションの建替え等の件数※
【約250件(平26) →約500件(平37)】 ※S50年度からの累計件数
- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【46%(平成25) →70%(平成37)】

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

(4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

住生活基本計画の改訂 ②成果指標-1

成果指標

- マンションの建替え等の件数※
【約250件（平26） →約500件（平37）】
※S50年度からの累計件数

指標設定の 考え方

- マンションの改修・建替え等による再生を促進する施策の効果を測定するため、改修・建替え等の着手件数を指標として設定。

成果指標の 算出式

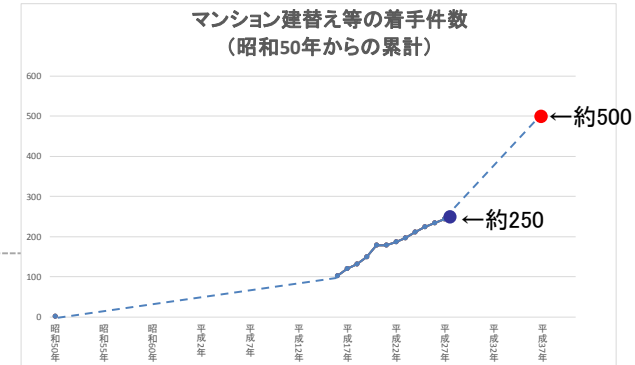
- 指標 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E)
(A) 耐震改修促進法に基づく区分所有建物の耐震改修に係る認定件数の累計
(B) 区分所有法に基づく建替決議（マンション建替法に移行するものを含む。）件数の累計
(C) マンション敷地売却事業に係る除却の必要性に係る認定件数の累計
(D) 民法に基づく合意（建て替える旨の全員合意）件数の累計
(E) 都市再開発法に基づく組合設立等の認可の件数の累計

目標設定の 考え方

- 近年の傾向として、高経年マンションは増加しているにもかかわらず、マンション建替え件数は、横ばいであるがマンション再生施策の効果による上積みを目指したい。築後30年超のストック数は10年後には現在の約2倍になる見込みであり、建替え件数についても、最低でも10年後には現在の2倍以上にする必要があると考え、500件を目標として設定。

目標達成の 考え方

- H26年のマンション建替法改正によるマンション敷地売却制度創設、専門家による相談体制整備、今後の制度の見直し等（団地再生を含む）等により、更なる向上を目指す。



2. マンションの建替えについて

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されている。
○さらに、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。

区分所有建築物に係る基本的な制度 ※区分所有法

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

昭和58年

● 区分所有法 改正

・共用部分の変更: 全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
・建替え: 規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

平成6年

・共用部分の変更: 3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
・建替え: 過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

優良建築物等整備事業
(マンション建替えタイプ)^(平成6年創設)

平成12年

マンションの管理 ※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

平成14年

● 区分所有法 改正

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

平成15年

・共用部分の変更: 形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更

マンションの建替え等 ※マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年成立、施行)

平成16年

・建替え: 過分の費用要件を削除

標準管理規約 改定(マンション標準管理規約に改称、平成14年の区分所有法改正を受けた改定)

(組合の設立、マンション建替事業など)
マンション再生に係る各種マニュアルの整備(平成15年～)
建替えか修繕かの判断マニュアル
マンション建替え合意形成マニュアル 等

平成20年

長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドライン 等の策定

平成25年

● 被災マンション法 改正

標準管理規約 改定
(役員の資格要件の緩和を行うことなど)

耐震改修促進法 改正
(耐震改修に係る決議要件の緩和など)

平成26年

・大規模一部滅失した区分所有建物の取り壊し決議や建物敷地売却決議等の制度を創設

標準管理規約 改定
(コミュニティ条項再整理、外部専門家の活用など)

● **マンション建替法 改正**
(売却制度、容積率の緩和特例など)

平成27年

・全部滅失した場合の敷地売却決議を創設

平成28年

標準管理規約 改定
(住宅宿泊事業実施の可否の規定例等を追加)

都市再開発法 改正
(土地の各共有者を一人の組合員とする規定など)

平成29年

平成30年

標準管理規約 改定
(複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出等を追加)

● **マンション建替法施行規則等 改正**
(複数棟型マンション敷地売却制度)

マンション建替法の建替えと区分所有法の建替え

○マンション建替法では、行政の認可手続き等により、事業実施の公平性・確実性を高めている。

マンション建替法の建替え

建替え決議【区分所有法62条】

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可【マン建法9条】

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

反対区分所有者への売渡し請求【マン建法15条】

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・行政認可【マン建法55条～】

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

組合がマンションの権利を取得【マン建法71条】

- 期日において権利が一斉に変動

建替事業

(都道府県知事等の監督【マン建法97条～】)

区分所有法の建替え

反対区分所有者への売渡し請求

【区分所有法63条】

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の一例

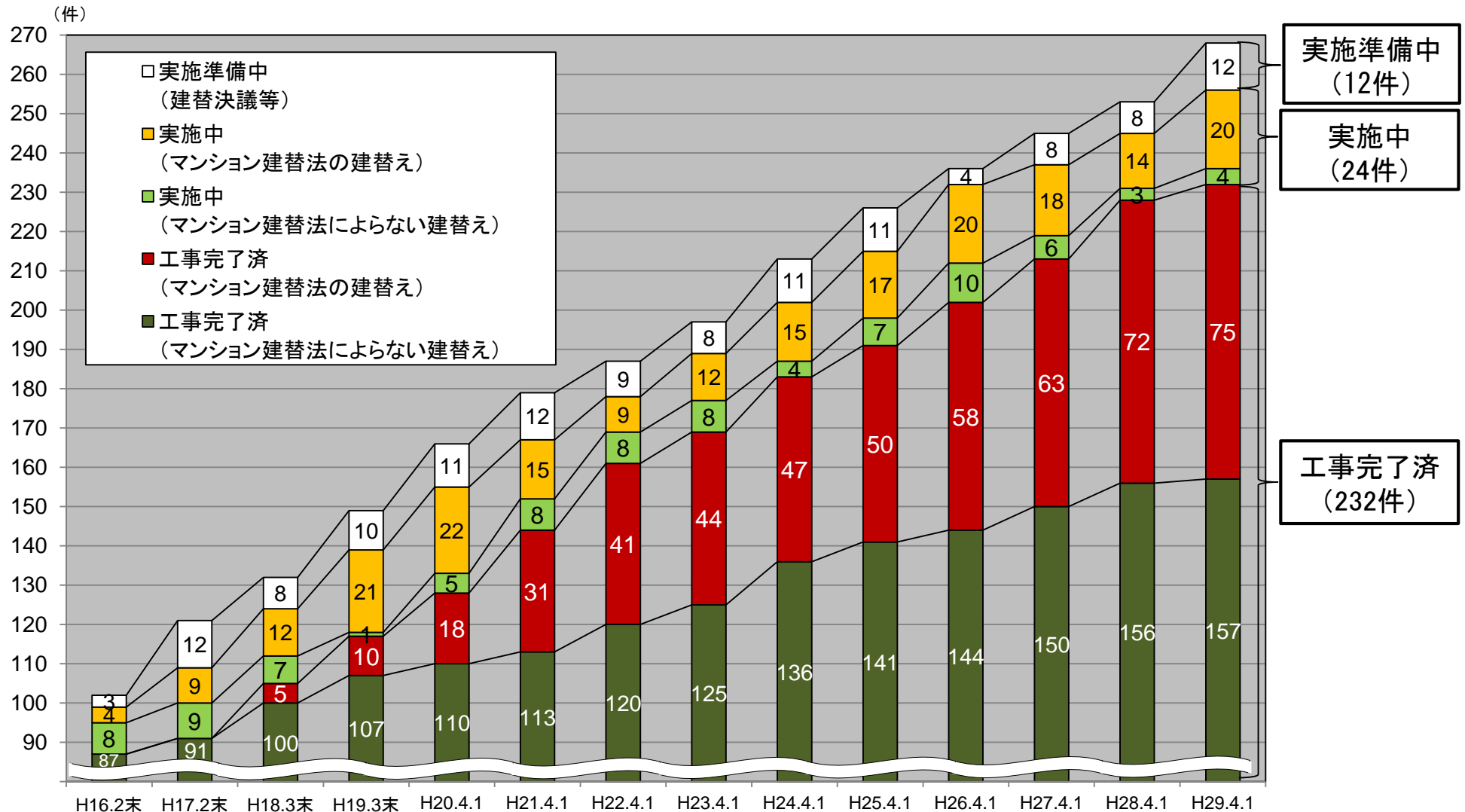
区分所有権の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却
- ⇒事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

建替事業

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232件、約18,600戸（平成29年4月時点）に留まる。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計。

※ 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。

※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む。

H26マンション建替法の改正 ①概要

平成26年6月25日公布、平成26年12月24日施行

○南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

<現行制度と今回の改正>

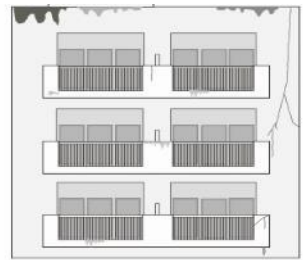
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none">・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	<p>H25改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none">・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none">・区分所有法の建替え(個別売却)・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	<p>マンション建替法改正で措置</p> <ul style="list-style-type: none">・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none">・民法原則に基づき全員同意が必要	<ul style="list-style-type: none">・容積率の緩和特例

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

H26マンション建替法の改正 ②敷地売却制度の創設

マンション敷地売却制度 (H26創設)

マンション敷地売却決議: 4/5以上



権利を集約

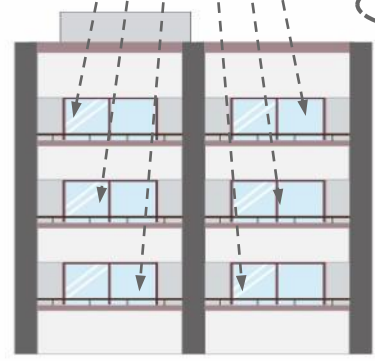
組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・分配金取得計画の決議
⇒過半数の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

一括売却

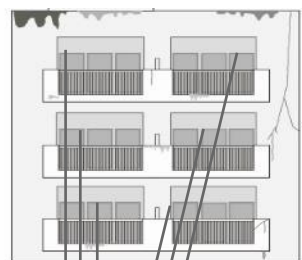
買受人
(デベロッパー)

買戻し



マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

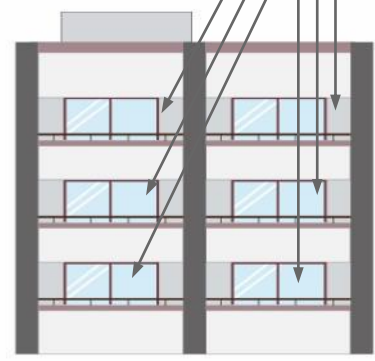


権利変換

組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・権利変換計画の決議
⇒4/5以上の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



区分所有法の建替え

— 実線: 法律の規定内容
- - - 点線: 実体上の手続き



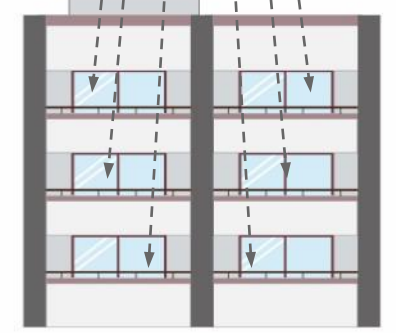
※反対者への
売渡し請求

個別売却

デベロッパー

※個別契約、
個別登記

買戻し



H26マンション建替法の改正 ③従来の建替えとの違い

法律の規定内容

マンション敷地売却制度(創設)

耐震性不足の認定

- マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

買受計画の認定

- マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人(デベロッパー)が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数で決議
- 売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可

- 決議合意者の3/4の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・行政認可

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 借家権者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期日までにマンションを明渡し

組合がマンションと敷地の権利を取得

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

建物の除却(都道府県知事等の監督)

買受人が新たにマンション等を建設

マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法62条)

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可(マン建法9条)

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

反対区分所有者への売渡し請求(マン建法15条)

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・行政認可(マン建法55条~)

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

組合がマンションの権利を取得(マン建法71条)

- 期日において権利が一斉に変動

建替事業

(都道府県知事等の監督(マン建法97条~))

区分所有法の建替え

反対区分所有者への売渡し請求(区分所有法63条)

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却
- ⇒事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

建替事業

耐震性不足のマンションについての再生の実施状況

1. 制度実施状況

※調査業務における地方公共団体・事業者へのアンケート・ヒアリング結果（H30. 4 時点に更新）

- 除却の必要性に係る認定（マン建法第102条）・・・**10件**（マンション敷地売却制度活用の検討4件、容積率緩和特例活用の検討5件、幅広く検討中1件）
- 買受計画の認定（マン建法109条）・・・**3件**
- 検討中案件・・・**35件**
（マンション敷地売却制度活用の建替え9件、マンション敷地売却制度活用の物件処分0件、マンション敷地売却制度・容積率緩和特例併用の建替え6件、容積率緩和特例活用の建替え16件、不明4件）

2. 制度活用予定マンションの傾向

- マンション敷地売却制度については、
 - ① **小規模なマンション**、② **第三者に賃貸している割合の多いマンション（投資用目的など）**、③ **マンション以外への用途変更により高い売却価額がみこまれるマンション**で検討されているものが多い。
- 容積率緩和特例は、近隣商業地域や商業地域では敷地面積が300㎡以上から受けられることから、都心部の比較的**狭小敷地のマンション**においても検討されている。
- **団地型マンションでの活用**を検討され始めてきている。（平成30年3月に複数棟型マンション敷地売却制度を構築）

3. 課題の整理

- 区分所有者からマンション敷地売却制度のメリットや耐震性不足の危険性等の理解を得るのに時間がかかる。
- 創設されたばかりの制度で実績も少ない為、区分所有者や管理組合、事業者等の知見が不足している。
- 地方公共団体における容積率の緩和特例に係る許可準則の未策定など。

4. 普及方策の検討

- マンション敷地売却制度等の周知・啓蒙（管理組合やマンション居住者等への効果的な広報）
- マンション敷地売却制度等に関する現場における課題への対応（住まいるダイヤル、専門家相談等）
- 地方公共団体における許可準則の策定の促進等

容積率の緩和特例の概要

○耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する。【法105条】

①一定の敷地面積を有すること【政令27条】

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、用途地域の指定のない区域	1,000㎡以上
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡以上
近隣商業地域、商業地域	300㎡以上

②市街地環境の整備・改善に資するものであること

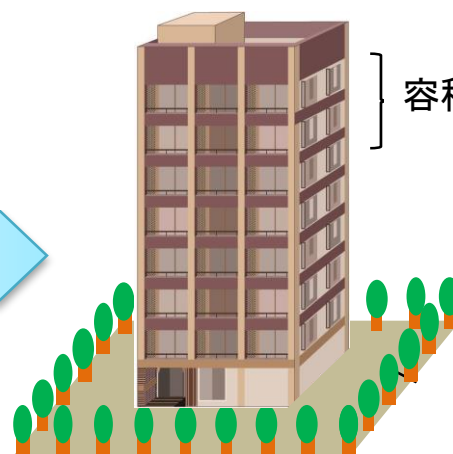
○一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

(制度イメージ)



耐震性不足マンション

マンションへの
建替え



容積率の緩和

容積率の緩和特例の許可基準策定状況

- 容積率の緩和特例に係る許可基準の策定状況について、特定行政庁にアンケート調査を実施。(H29.1時点)

許可基準策定状況	行政庁数	備考
許可基準を策定済み	28市	<都道府県> 埼玉県、東京都、兵庫県 <市区町村> 札幌市、仙台市、越谷市、市原市、港区、渋谷区、千代田区、新宿区、世田谷区、台東区、大田区、豊島区、町田市、調布市、武蔵野市、横浜市、川崎市、茅ヶ崎市、小田原市、名古屋市、大阪市、神戸市、尼崎市、福岡市、熊本市
許可基準を作成中 (予定を含む)	55市	うち10市は今年度中に策定予定

- すでに許可基準を策定済みの特定行政庁については、国土交通省市街地建築課マンション政策室のHPにおいて紹介しています。

建替え等に係るマニュアルの整備

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(H15. 1)

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

建替えの場合

修繕等の場合

マンション建替え実務マニュアル(H17. 11)

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

- ①建替えに係る法律上の手続き
- ②建替え実施計画の策定実務
- ③建替え支援制度、建替え関連書式

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(H16. 6)

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

- ①マンション管理の基本と改修による再生の重要性
- ②計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事
- ③増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事
- ④改修によるマンション性能の総合的改善
- ⑤法律上の手続きと補助・融資等の制度

マンション建替えの合意形成に関するマニュアル(H15. 1)

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

- ①建替え決議までの合意形成の進め方
建替え構想の検討から計画の策定まで
- ②建替え決議後の合意形成の進め方
組合設立から再入居まで

マンション耐震化マニュアル(H19. 6)

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点等について解説

- ①マンションの耐震診断
- ②マンションの耐震改修工法
- ③マンションの耐震改修の進め方
- ④支援制度

団地型マンション再生マニュアル(H22. 7)

団地型マンションの再生(建替え、改修)の円滑な進め方を、単棟型マンションとの違いを中心に解説

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン(H26. 12 H 30. 3改正)

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却に関し、一般的と考えられる手順(基本プロセス)、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続、支援制度の活用などに関する基本的な指針として作成(主にマンションの建替えが行われる場合を想定)

マンション建替え・管理等の無料相談

マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った!
どうしたらいいの?



専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話
相談

安心して利用できる相談窓口です。

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）です。

一級建築士の相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。

受付時間 10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く）
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円（税別）で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

住まいる
ダイヤル **0570-016-100**

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家
相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

各都道府県にある弁護士会[®]で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する区分所有者、借家人等の方。
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

平成27年1月からサービス開始

マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、
(公財)マンション管理センターへ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

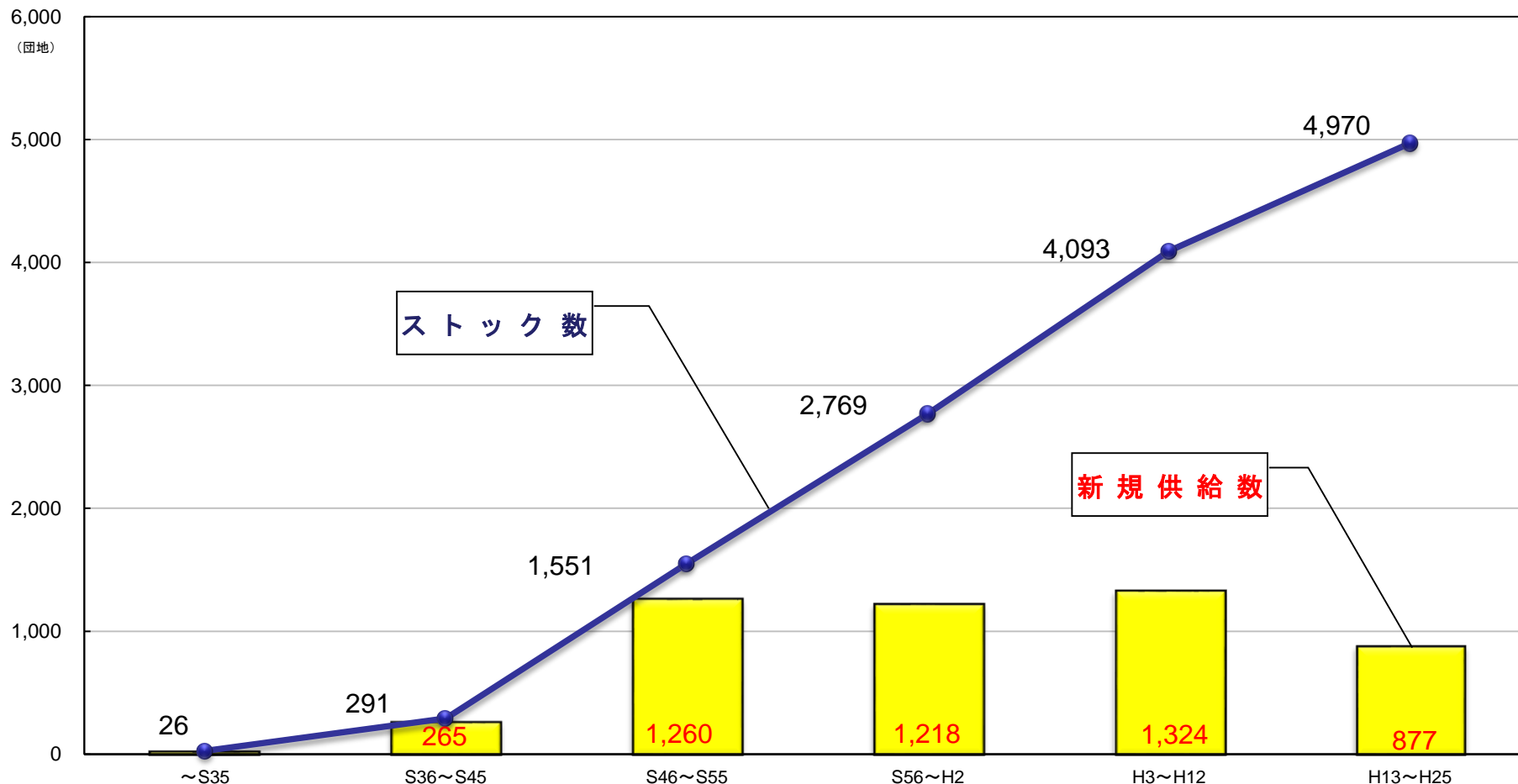
日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、
分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、
マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、
公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

3. 住宅団地の再生の促進について

全国の住宅団地数の推計

■ 全国の住宅団地数 **約5,000団地** (平成25年末現在)



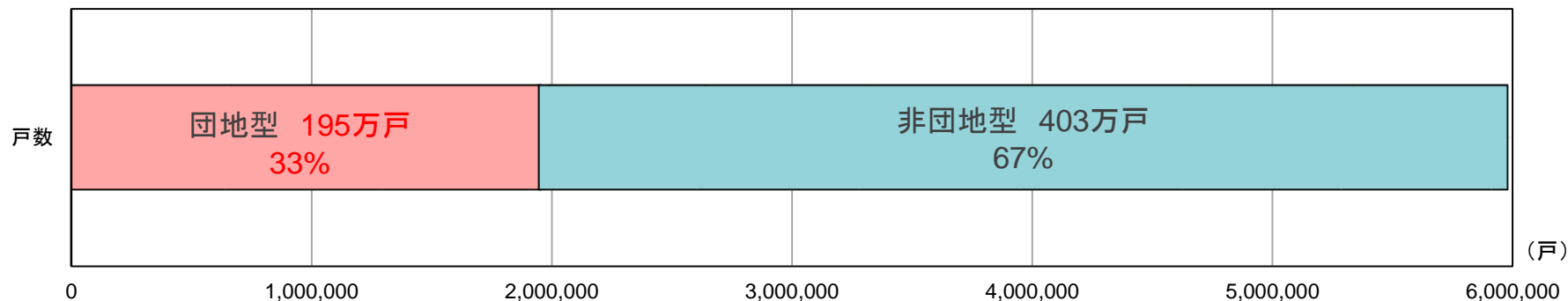
注) 1. 住宅団地の定義・・・①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含むおおむね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの。

2. 推計方法・・・平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計。

全国の住宅団地のストック状況

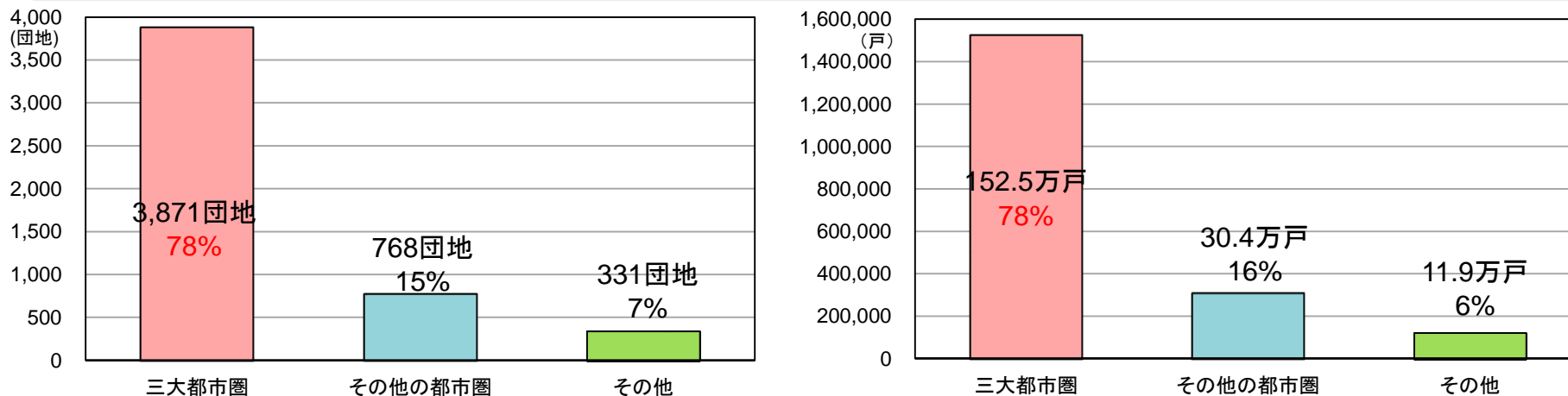
1. 総マンションストック数に占める住宅団地の割合

総マンションストック約600万戸(H25時点)のうち、住宅団地の割合は**約1/3**
(**約5,000団地**、**200万戸**)



2. 立地別推計

全国の住宅団地のうち、三大都市圏に**約8割**が集中

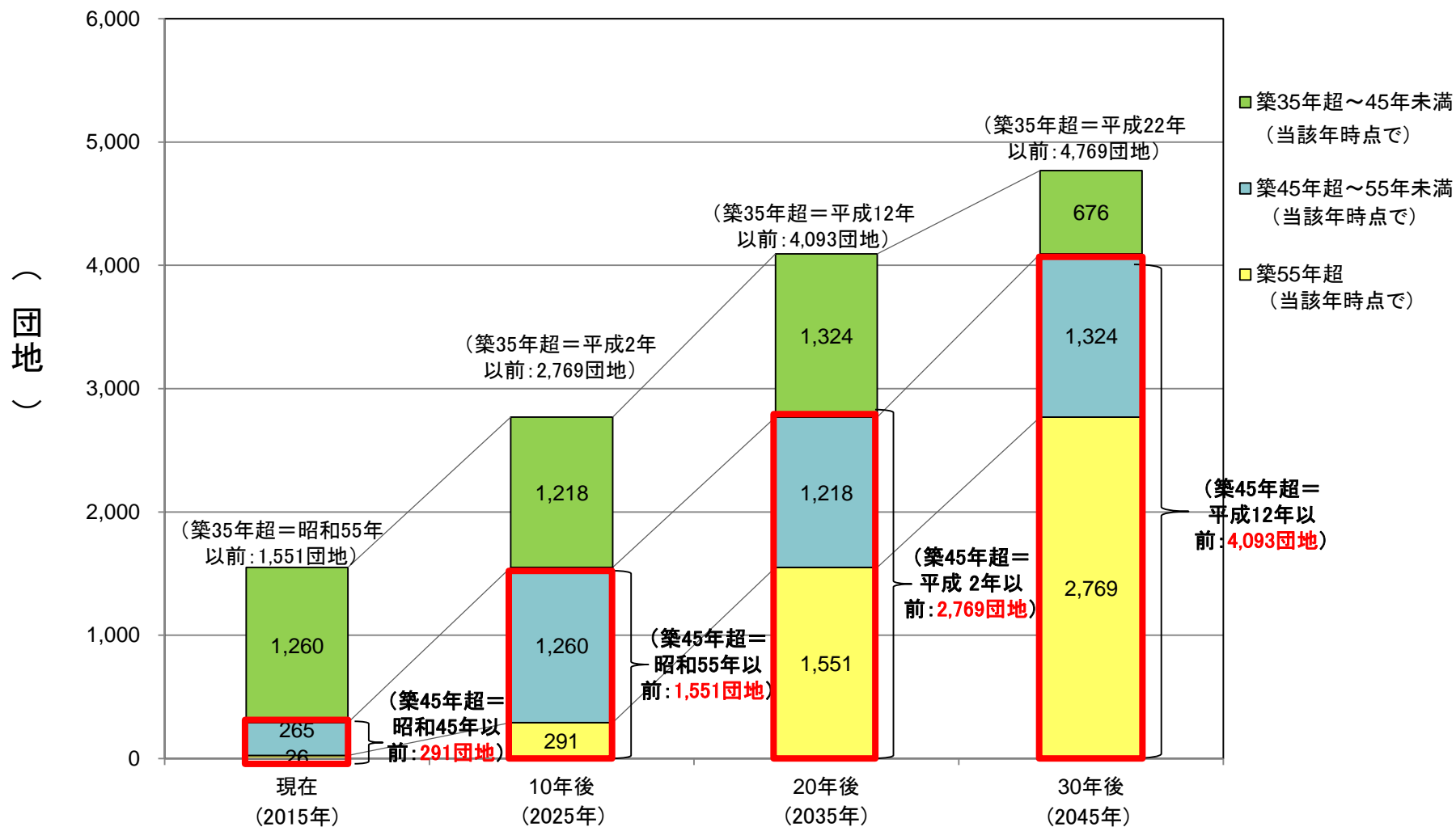


注) その他の都市圏・・・札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏、松山都市圏、鹿児島都市圏

全国の住宅団地のストック状況

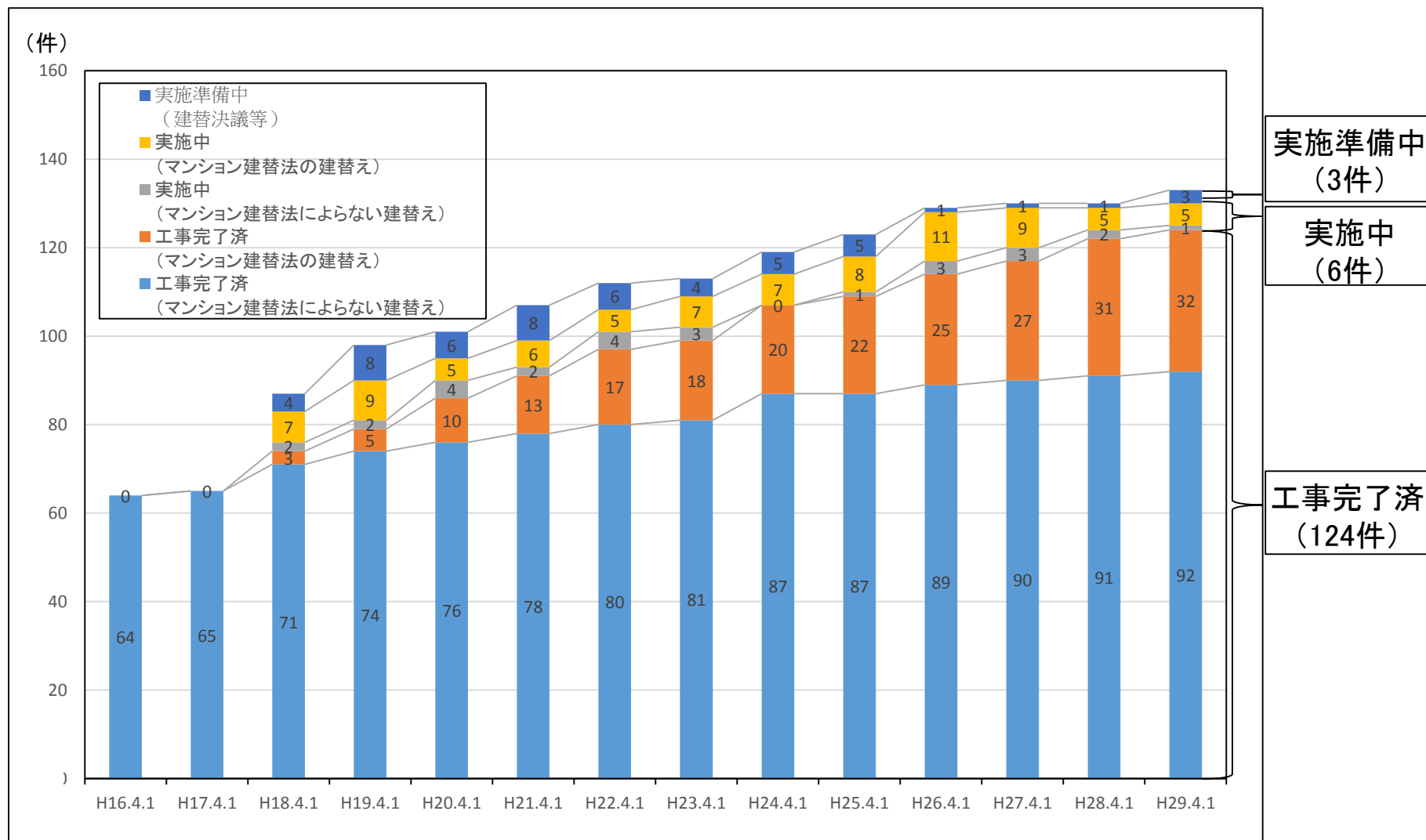
3. 老朽住宅団地の増加見込み

築後45年超は現在291団地であり、10年後には**約5倍の約1,500団地**、20年後には**約10倍の3,000団地弱**となる見込み



住宅団地の建替え実績

住宅団地の建替えの実績は累計で124件、約13,700戸（平成29年4月時点）に留まる。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数のうち団地型マンションを抽出し集計。
 ※ 実施中・実施準備中件数は、平成18年4月1日分より集計。

高齢化

■区分所有者の高齢化

・建物の高齢化とともに、居住者の高齢化が進むことにより、年齢層の偏り、合意形成への影響等が懸念される

■若年層の減少

・住居としての魅力や子育て利便性の不足等により子育て世代の流入が進まない



空き家化、賃貸化

■空き家や賃貸化の進展

- ・人口及び世帯数の減少、都心居住等による空き家や賃貸化が進行
- ・管理組合役員の担い手不足や管理費、修繕積立金の不足等が危惧される



設備の老朽化、陳腐化

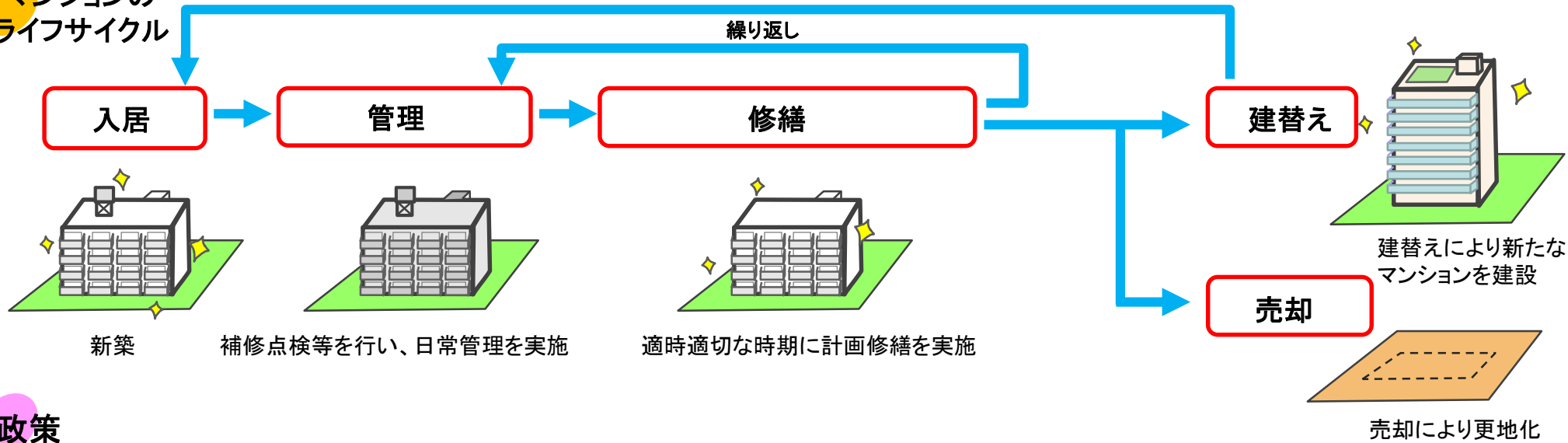
■設備の老朽化、陳腐化の進展

- ・給排水設備の老朽化
- ・間取りの陳腐化
(住戸タイプの多様性に乏しく、狭小な間取り、水回り位置)等
- ・エレベーターが未設置やバリアフリー化が未整備
- ・高齢者への負担、住居としての魅力が不足



住宅団地におけるマンションのライフサイクル

マンションの
ライフサイクル



政策

- マンション標準管理規約
- 長期修繕計画作成ガイドライン
- 建替え等に関するマニュアル、ガイドライン等
- マンション管理士、マンション管理業の適正化
- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 相談体制
- マンション管理センター
- 金融支援
- 等
- 等
- 等

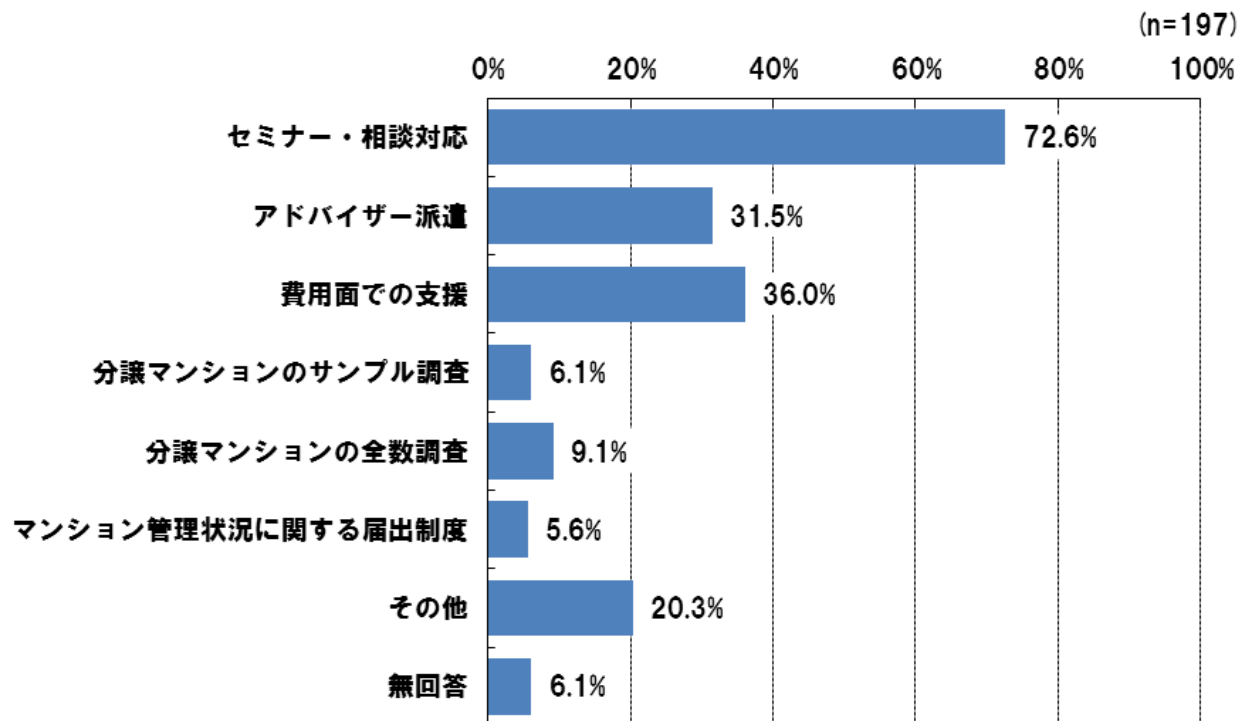
課題

- 高経年ストックの急増
- 人口、世帯数の減少
- 高齢化に伴う担い手不足や修繕積立金不足等による管理不全
- 建替え等における自己負担額の増加
- 適時適切な時期の計画修繕の不足
- 等
- 等

地方公共団体の取組み

- 全国の都道府県、政令指定都市・中核市・特例市、東京都内区市のうち、マンション関連の事業に取り組んでいる団体は89.3%（176団体）
- 取り組まれている事業内容としては、セミナー・相談対応が7割超の一方、アドバイザー派遣、費用面での支援が各3割超、実態把握は1割弱

地方公共団体に取り組んでいるマンション政策関連の事業内容(複数回答)

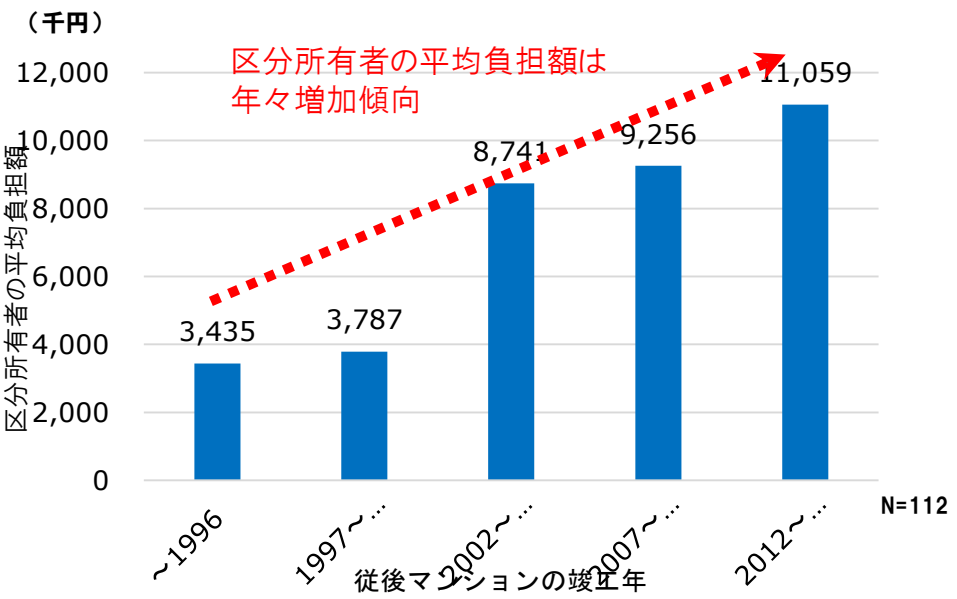


【出典】管理不全マンションにおける地方公共団体アンケート調査（平成29年度）結果によ

近年の住宅団地におけるマンションの建替え事例の特徴

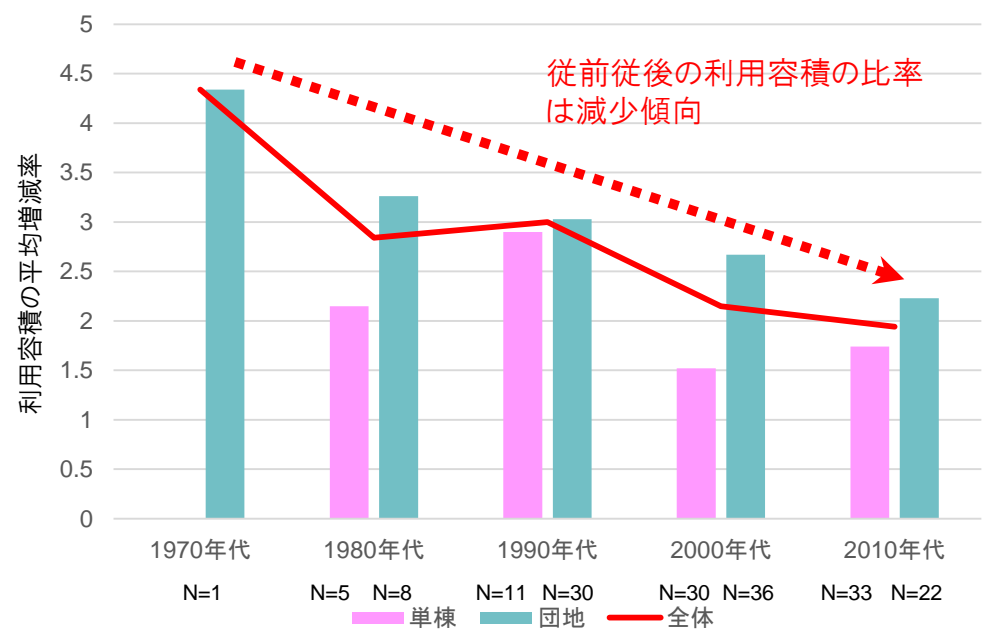
- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある一方で、建替え実現事例の従前従後の利用容積の比率は低下傾向にある。
- 従来通りの手法による高経年化・老朽化マンションの再生は、今後より厳しい事業成立性の条件が求められることが見込まれる。

建替後竣工年代別 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（国土交通省）

建替後竣工年代別 従前従後の利用容積比率



【出典】国土交通省が把握している建替事例等により分析

近年の住宅団地におけるマンションの建替え事例の特徴

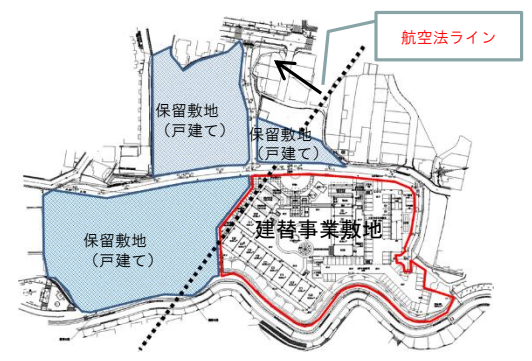
■ 近年の団地型マンションでは敷地の縮小(一部用地の売却)や都市計画変更(「一団地の住宅施設」の廃止等)といった事業採算性を向上させる取組により建替えを実現させるケースが見られる

近年の団地建替の検討事例

1. 石澄住宅 平成30年竣工

大規模な保留敷地による敷地の縮小とマンションの規模の縮小を伴う建替え

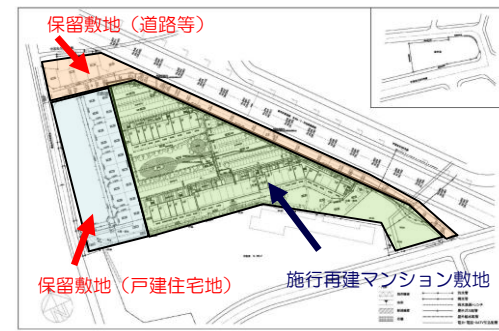
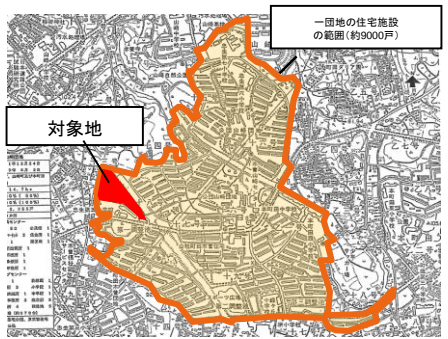
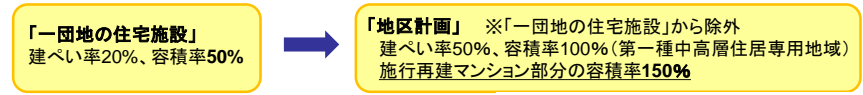
■特徴
 184戸(184名) ⇒ 128戸(うち権利者67名) と住戸数を減少させ、必要最低限の施行再建マンションを建設。
 権利者は従前の3分の1程度しか戻り入居しない建替え事業。
 敷地の半分以上を保留敷地(戸建用地)として処分し事業費を確保。



2. 町田山崎団地 平成21年竣工

保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

■特徴
 保留敷地を譲渡することにより、区分所有者の負担を軽減
 「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、「一団地の住宅施設」から除外



住宅団地の再生のあり方に関する検討会

【目的】

我が国では、高度経済成長期に大規模な住宅団地が供給され、これらの中には、すでに建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。また、人口減少社会の到来に伴い、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、

- ・一部の棟だけを建替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること
- ・団地全体を建替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること

など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

前通常国会においてはマンション敷地売却制度が創設されたところであるが、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方等について、事業法的な観点も含め、総合的に検討する必要があることから、本検討会を設置するものである。

【委員】

(座長) 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

(委員) 犬塚 浩 弁護士

戎 正晴 弁護士

大西 誠 (株)竹中工務店 参与

鎌野 邦樹 早稲田大学法学学術院法科大学院教授

小林 秀樹 千葉大学大学院工学研究科教授

櫻井 敬子 学習院大学教授

宅間 文夫 明海大学不動産学部准教授

出口 敦

宮原 義昭

西周健一郎

水谷 明大

中辻 雄一郎

山崎 弘人

山下 久佳

加藤 高明

東京大学大学院新領域創成科学研究科教授

(株)アール・アイ・エー代表取締役社長

(独)都市再生機構ウエルフェア推進事業部長

(独)建築研究所住宅・都市研究グループ長

法務省民事局参事官

東京都 民間住宅施策推進担当部長

大阪府 住宅まちづくり部技監

横浜市 建築指導部長

【スケジュール】

・平成26年7月22日から平成28年1月28日まで全8回開催

・施策のあり方についてとりまとめ

住宅団地の再生のあり方に関する検討会 取りまとめ骨子

住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項

■ 当面実現すべき事項

○ 地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化

- ・土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備
- ・地域の拠点として再生を図ることができるようにするための、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区について施行地区要件に追加

○ 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

- ・居住者の多様なニーズに応えるための一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みの整備

○ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

- ・一団地認定の要件を満たさなくなったときなど特定行政庁が一団地認定の継続が妥当でないと判断するときには、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

■ 今後中期的に実現していくべき事項

○ より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

- ・住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し等

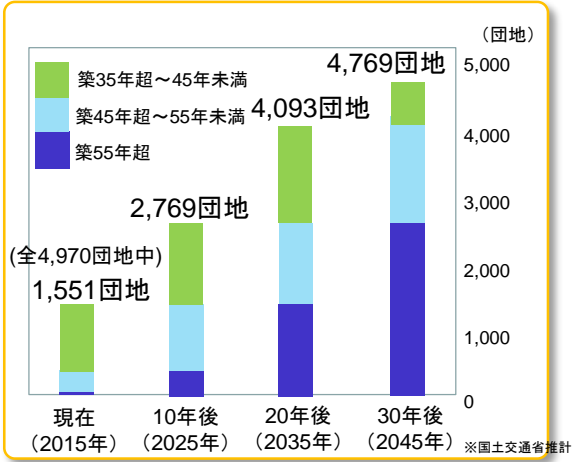
○ 一団地認定制度をより使いやすくするための検討

都市再開発法の改正

現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

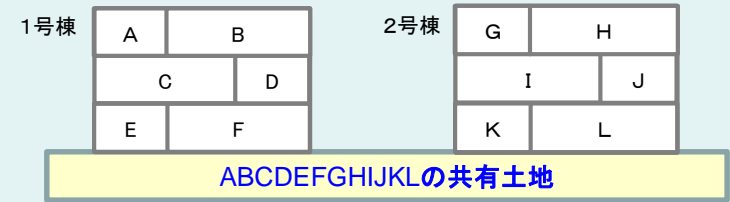


※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

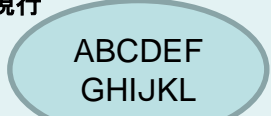
改正の概要

・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)

○土地が一筆共有の団地の例

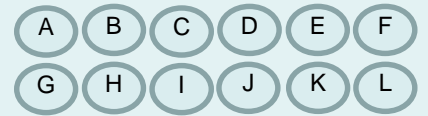


◇現行



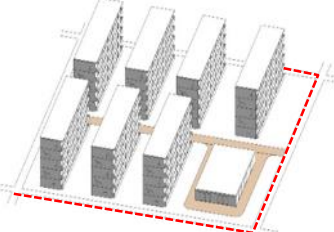
A~L全員で1人の組合員
⇒ A~L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使に**A~Lの全員同意**が必要。

◇改正後

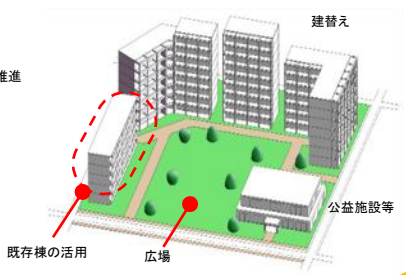


A~Lそれぞれが別々の組合員
⇒ A~Lが個別に議決権を行使することが可能となり、**A~Lの3分の2以上の合意**で事業が可能となる。

◇施行前 老朽化が進行



◇施行後 再生事業の円滑な推進



・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え

○区分所有法では、建替え決議に地権者の**5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意**が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の**3分の2以上の合意**で建替えが可能。

区分所有法の建替え

・一般的な建替えの場合

※都市計画決定は不要。施行区域要件もなし。

一括建替え決議
(全体5分の4以上かつ各棟3分の2以上の合意)

※ 敷地内の建築物が全て区分所有建物である場合のみしか建替え決議ができない。
※ 敷地の分割ができない。

市街地再開発事業による建替え

・都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合

地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の一括建替え決議は不要

再開発組合の設立認可
(全体3分の2以上の合意)

【改正前】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**組合員数が1**になり、議決に全員同意が必要となるため、**合意形成が困難。**

【改正後】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**各共有者が1人の組合員**となる。

全体3分の2以上の合意による通常の再開発が実施可能に。

※ 敷地内に、単独所有の建物(賃貸住宅や店舗など)、又は全体共有の建物(集会場など)が存在しても適用可能。
※ 敷地の分割ができる。

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)の概要

検討目的

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(平成26年7月～平成28年1月)(以下、「第1期検討会」という)では、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した事業法的観点を含んだ再生のあり方について、土地の共有関係が存在する住宅団地を対象として検討を行った。

その後、第1期検討会取りまとめを踏まえ、土地共有者の組合員算定方法の合理化等を内容とする都市再開発法の改正(平成28年6月)及び建築基準法第86条の一団地認定について職権による取消しの手続き規定を追加する同法施行規則の改正(同年10月)がなされたところである。

第1期検討会において中期的に検討すべきとされた課題への対応が、引き続き求められているとともに、上述の**新たな手法については、具体的な運用を示すなど活用促進を図る必要がある**。また、**都市郊外における戸建住宅団地については、空き家の増加、高齢化の進展に加えて、今後人口減少が進む中でどのように将来像を描くべきかが大きな課題**となっている。

これらの課題に対応するため、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を改組し、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)」を設置する。

開催スケジュール

平成29年 8月 1日	住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期) を設置、第1回検討会を開催
平成29年10月31日	第2回検討会を開催
平成30年 2月28日	第3回検討会を開催、中間とりまとめ
平成30年度	4回前後の検討会を開催し、とりまとめを予定

メンバー(委員等)

(座長) 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授	栗谷川 哲雄	東京都民間住宅施策推進担当部長
(委員) 犬塚 浩	弁護士	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
戎 正晴	弁護士	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
大谷 太	法務省民事局参事官	坂和 伸賢	横浜市建築局長
大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科教授	櫻井 敬子	学習院大学教授
大西 誠	不動産鑑定士((株)竹中工務店特命理事)	宮原 義昭	(株)アール・アイ・エー取締役会長
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部教授	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部長
鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授		

(敬称略・委員は五十音順)

(オブザーバー) 国土交通省都市局都市計画課長			
国土交通省都市局市街地整備課長			
国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅性能研究官			
国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ長			
独立行政法人都市再生機構ストック事業推進部長			
独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり業務部長			
		(事務局)国土交通省住宅局市街地建築課	

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)の概要

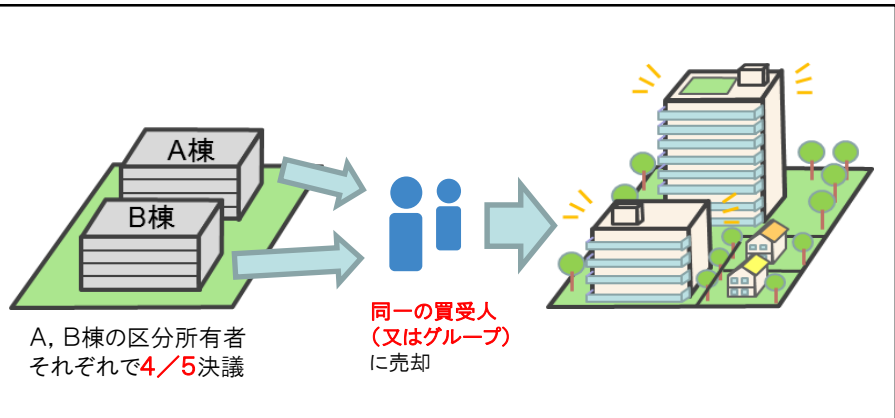
中間とりまとめ〔平成29年度検討事項〕

複数棟型マンション敷地売却制度の構築

マンション敷地売却制度を団地型マンションに適用するための運用を整理し、ガイドラインとしてとりまとめるとともに、マンション建替え円滑化法施行規則(省令)及び基本方針(告示)を平成30年3月に改正。

複数棟型マンション敷地売却制度(概要)

- 土地等を共有する**全棟の耐震性が不足する場合に各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行う**ことにより、**団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却**するスキーム
〔具体的な措置〕
- 上記の場合の**手続きを新たに法令上位置づける**(マンション建替え円滑化法施行規則改正)とともに、**手続きの同時一体性の確保**や**棟をまたいだ区分所有者の衡平性**を担保するために**関係主体が取り組むべき事項を措置**(マンション建替え円滑化基本方針改正)
- 事業の各段階における留意点等について、耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドラインを改訂し新たに位置づけ



再開発の枠組みを活用した住宅団地再生マニュアルの策定

都市再開発法改正(平成28年)により措置された組合員算定方法の合理化を踏まえ、団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等についてマニュアルとしてとりまとめ



一団地認定の職権取消しガイドラインの策定

建築基準法施行規則改正等(平成28年)により明確化された一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等についてガイドラインとしてとりまとめ

複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、
- ③団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正

⇒一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地につき、一括してその全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上位置づけ

- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を記載する

■マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針(告示)改正

⇒手続きの同時一体性の確保や棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するために、関係主体が取り組むべき事項を措置

- 買受人は単独で又は共同して申請する
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

■耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 改訂

1. 準備・検討・計画段階

- 計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進める

2. 除却の必要性の認定段階

- 要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておく

3. 買受計画の認定段階

- 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする

4. マンション敷地売却決議段階

- マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
- 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化