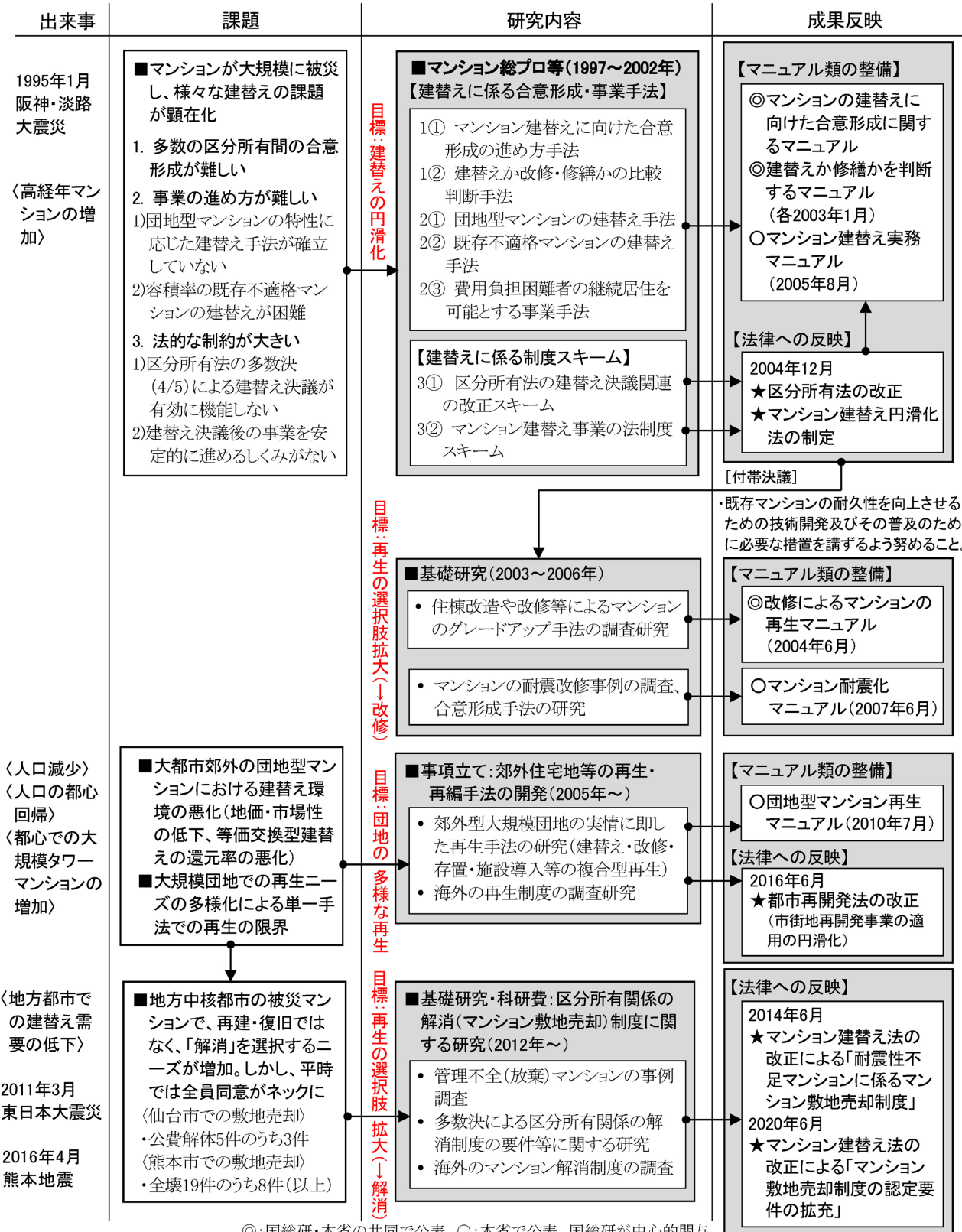


# マンションの再生の円滑化

## 1. 研究・活動のアウトライン



◎：国総研・本省の共同で公表 ○：本省で公表、国総研が中心的関与

### 1. 美

国土技術政策を支える研究開発

マンション（分譲集合住宅）は、高度成長経済期における大都市への人口集中下での持家需要を背景に供給が本格化し、1968年に住宅金融公庫の融資対象になって以降、供給量が増加してきた。

#### (1) 阪神・淡路大震災で顕在化した「建替え」の課題に対応するための研究（～2002年）

〈背景・課題〉 阪神大震災でマンションが大規模に被災（大破83件、中破108件）。109件で再建（建替え）が実施されたが、ア）多数の区分所有者間の合意形成の難しさ（再建か復旧かの判断をめぐって4件で訴訟に発展）、イ）マンションの特性（団地型、容積率の既存不適格等）に応じた事業の難しさ、ウ）法的な制約が大きい（区分所有法の建替え決議が有効に機能しない、建替え決議後の事業を安定的に進める制度が存在しない）等の建替えに係る課題が一気に顕在化した。

〈研究概要・成果実装〉 マンションストック数が増大し、平時の高経年マンションの建替えが社会的課題になると予想されるため、上記の課題解決を図る研究開発を実施した。成果をもとに、区分所有法の改正やマンション建替え円滑化法の制定を技術的に支援した、また、国土交通省と共同でマンション建替えに係るマニュアル類を作成・公表するとともに、国総研主催の講演会の開催や管理組合・事業者向けの講演会への登壇、マスコミ出演<sup>注1)</sup>等を積極的に行い成果の普及を図った。

#### (2) マンション再生の選択肢の拡大のための「改修」に関する研究（2003～2006年）

〈背景・課題〉 マンション建替え円滑化法の成立時の「付帯決議」において、「既存マンションの耐久性向上に係る技術開発及びその普及のために必要な措置を講ずるよう努めること」等とされた。

〈研究概要・成果実装〉 上記の付帯決議を踏まえ、次のステージとして、既存マンションの改修によるグレードアップ手法の調査研究、マンションの耐震改修事例の調査・合意形成手法の研究を実施した。研究成果をもとに、国土交通省と共同で既存マンションの改修を普及させるためのマニュアル類を作成・公表し、管理組合や技術者向けの講演会を積極的に行い成果の普及を図った。

#### (3) 郊外型団地の多様な再生手法に関する研究（2005年～）

〈背景・課題〉 人口の都心回帰により都心部では大規模なタワーマンションの供給が増加する一方、郊外部では地価・市場性の低下等により建替えの事業環境が悪化した。特に郊外の大規模団地では、建替え又は改修の「単一型」の手法による再生は合意形成や事業採算性等の面で困難になってきた。

〈研究概要・成果実装〉 郊外団地の再生の円滑化に向けた新たなステージとして、郊外大規模団地の実態調査を行い、団地の実情に即した再生手法として、建替え・改修・存置・施設導入等の「複合型」の再生を実現する制度スキーム、海外のマンション再生制度の調査研究を実施した。研究成果をもとに、国土交通省における団地再生マニュアルの作成や制度検討を技術的に支援した。

#### (4) 再生の選択肢拡大のための「区分所有関係の解消」に関する研究（2012年～）

〈背景・課題〉 大都市郊外だけでなく、地方都市の中心部等でも建替え需要が低下してきた。東日本大震災、熊本地震の被災マンションでは、再建ではなく、「区分所有関係の解消（公費解体→敷地売却）」を選択する事例が増加した。一方、区分所有者の高齢化や非居住化により、管理不全化したマンションや建替え等による再生が困難なマンションが増加することが懸念された。区分所有関係の解消（解消→事業者へ売却→希望者は新規の再建マンションを購入）は、平時でも老朽化マンションの再生の新たな有効な手段になると考えられるが、「全員同意」が必要となり事実上困難である。

〈研究概要・成果実装〉 マンション再生の選択肢の拡大のための新たなステージとして、管理不全マンションの事例調査、区分所有関係の解消制度の要件等に関する研究、海外の解消制度の調査研究等を実施。研究成果をもとに、マンション敷地売却制度の創設に向けた検討を技術的に支援した。

## 2. 主な研究成果

### (1) マンション建替えに係る成果—法律の運用を支えるマニュアルの作成・公表

- ・マンション建替え円滑化法に基づく「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」（2002年（平成14年）12月、国土交通大臣策定）に従って、管理組合や専門家の取り組みを支援するための技術指針として、下記のマニュアルを作成し（図-1）、国土交通省住宅局と共同で記者発表した。
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」：有志による建替えの検討からスタートし、管理組合としての建替え構想の検討・建替え計画の策定という、建替え決議までの合意形成の過程と、建替え決議後の合意形成を深めながら事業実施に取り組む過程に分けて、マンション建替えに段階的に取り組む方法や合意形成の留意点等を解説。
- ・「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」：マンション建替えの合意形成の上でポイントとなる「建替えか修繕・改修か」の判断を合理的に行うため、老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断の考え方や進め方等を解説。参考として、建替え構想の参考となる新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報を提供。

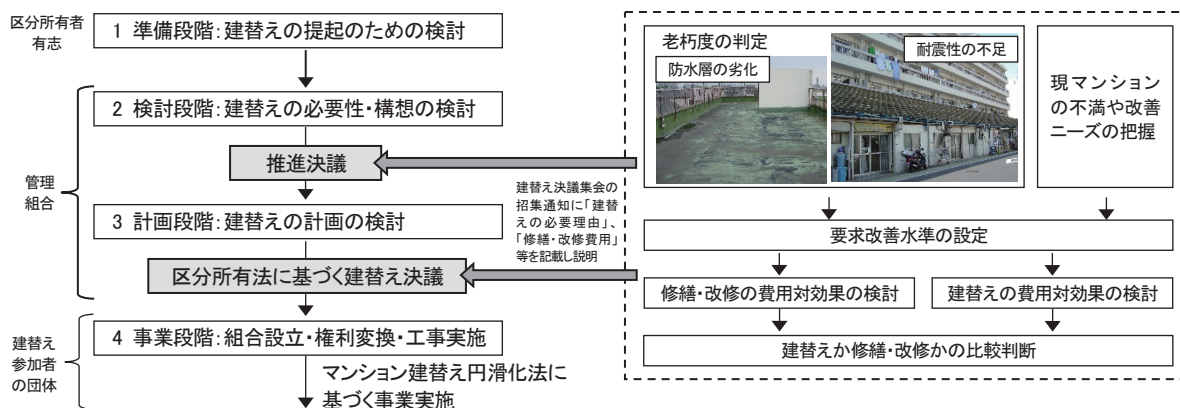


図-1 建替えの段階的進め方と建替え・修繕の判断の重要性

### (2) マンション改修に係る研究成果—マニュアルの作成・公表

- ・マンション建替え円滑化法成立時の「付帯決議」を踏まえ、既存マンションの長寿命化を図る再生を促進するため、数回目の大規模修繕を迎える建築後30年程度のマンションを想定し、共用部分の改修手法等について取りまとめたマニュアルを作成し（図-2）、国土交通省と共同で記者発表した。
- ・「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」：大規模修繕の工事項目毎に想定されるグレードアップ工事の内容・工法、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する大規模な改修工事の内容・工法を事例写真付きで解説している。また、想定されるコスト、建築基準法等の建築基準関連規定及び区分所有法上の手続き、改修に係る補助・融資等の参考情報を提供している。

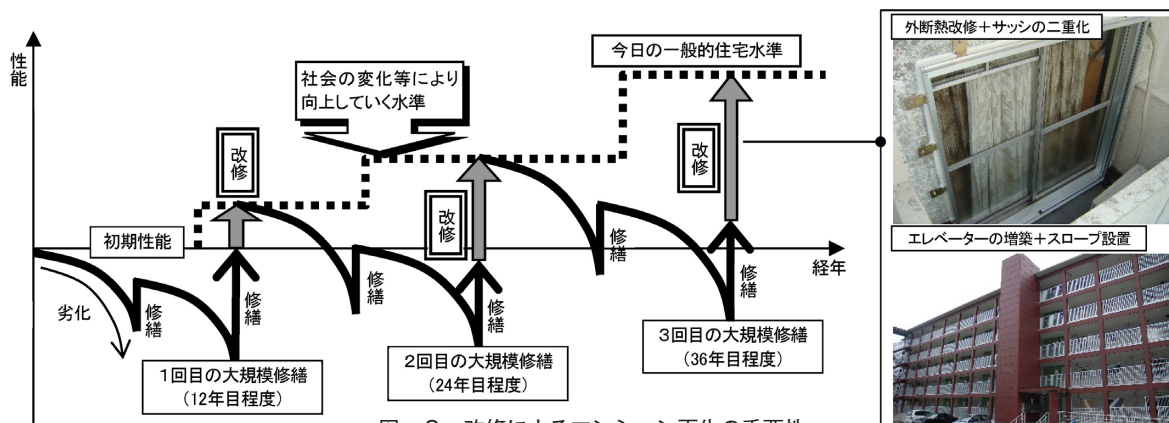


図-2 改修によるマンション再生の重要性



### (3) 郊外型団地の多様な再生手法に関する研究成果—マニュアル作成の技術支援

・大都市郊外に供給された大規模団地（写真－1）は地価・市場性の低下等により建替えの事業環境が悪化し、相応の経済的負担を前提とした合意形成の難しさから、建替え又は改修の単一手法による再生が困難となりつつある。このため、郊外型大規模団地の実態調査を行い、団地の実情に即した再生手法として、建替え、改修・修繕、施設導入等の「複合型」再生を実現する制度スキームを検討した。

・国土交通省における「団地型マンション再生マニュアル」の検討に中心的に関与し、研究成果（団地内建物の棟別の建替えや改修等を組み合わせた再生の考え方や法制度上の手続き等）の反映を図った。



写真－1 郊外大規模団地の典型

郊外大規模団地の再生の課題として、ア) 多数の属性の区分所有者の合意形成が困難、イ) 余剰容積を活用した建替えの事業条件の悪化（マンションとしての保留床処分の制約により、建替えには相応の経済的負担が必要）

### (4) マンション再生の選択肢の拡大のための「区分所有関係の解消」に関する研究成果

・住宅事情の変化による建替え需要の低下や、区分所有者の高齢化や非居住化（空き家化・賃貸化）により、管理不全化したマンション（写真－2）や再生が困難なマンションが増加することが懸念される。このため、マンション再生の選択肢の拡大のため、管理不全マンションの事例調査、多数決による区分所有関係の解消制度に係る建物要件等に関する研究、海外の解消制度の調査研究等を実施した。

・マンション建替え円滑化法の改正による「マンション敷地売却制度」の創設に対して、研究成果を踏まえた情報提供等の支援を行った。



写真－2 老朽化マンションの事例

管理不全の状況に、塩害による影響が重なり、著しく老朽化したマンションの事例

## 3. 関係する報告書・技術資料一覧

- 1) 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律 102 条第 1 項に基づく「保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの判定に関する基準」（案）及び関係資料」、国総研資料第 83 号、2003 年 1 月
- 2) 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル／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」、国総研資料第 84 号、2003 年 1 月
- 3) 「マンション建替えフォーラム—どう備える？ マンション建替え—報告」、国総研資料第 86 号、2003 年 3 月
- 4) 「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発、国総研プロジェクト研究報告第 26 号、2009 年 2 月

注 1 次のようなマスコミ出演も積極的に行った。① NHK 特報首都圏：「マンション建て替えどう備えますか」、2002 年 9 月 20 日放送、② NHK ラジオタ刊：「どう備える？ マンション老朽化」、2002 年 12 月 17 日放送、③ NHK 教育テレビ・金曜フォーラム：「マンション建替えフォーラム—どう備える？ マンション建替え」、2003 年 3 月 7 日放

## 4. 今後の展望

マンションストック数は約 655 万戸（2018 年末時点）に達している。ストック数の増加に伴い、居住者の高齢化や非居住化の進行、管理組合の担い手不足や意思表示の難しい高齢者の増加、地域の住宅事情（マンション需要）の変化等により、適正な管理や円滑な再生に支障を来すマンションの増加が懸念される。こうした課題に対応するため、次のような研究を引き続き行っていく必要がある。

- ① 外部専門家による管理者制度や管理所有方式、信託管理方式等の新たな管理手法に関する研究。
- ② 外部不経済を及ぼす状態となったマンションの収用型の除却制度等の技術基準、マンション敷地売却制度の対象拡充に係る要件や技術基準、大規模団地のまちづくりと連携した建替え・改修・施設導入等の複合型再生を可能とする手法や技術的要件等に関する研究。