

第2章

マンションの主要課題

第2章 マンションの主要課題

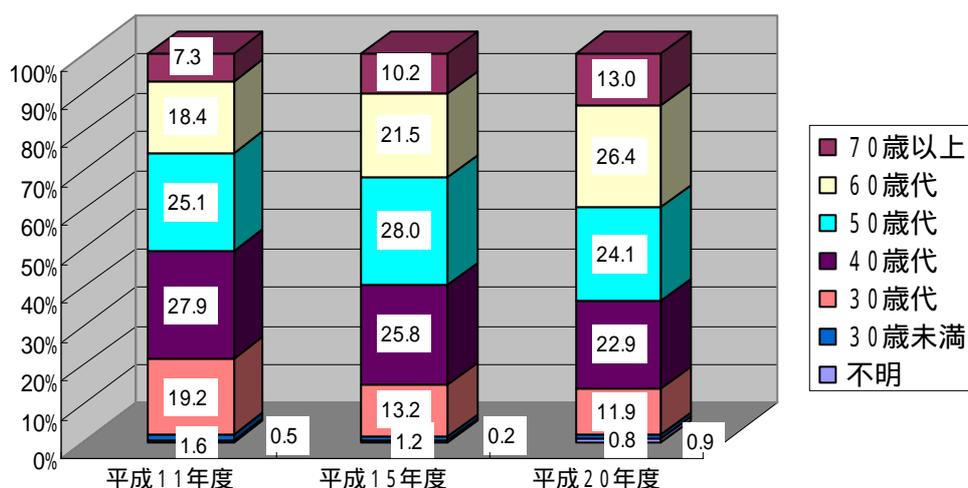
1 管理組合運営の困難化

(1) 居住者の高齢化

マンション居住者の高齢化が進行、世帯主が60歳以上の割合はほぼ4割を占める。

マンション居住者の高齢化の実態について、国が行ったマンション総合調査結果を見ると、マンションの世帯主の年齢構成は、平成11年度に25.7%であった60歳代以上の割合が、平成15年度に31.7%、平成20年度には39.4%と着実に増加している一方、40歳代以下の割合が、平成11年度48.7%であったが、平成15年度に40.2%、平成20年度には35.6%に減少している。このことから、マンションの居住者の高齢化が進んでいる状況が分かる。

図 2 - 1 世帯主の年齢

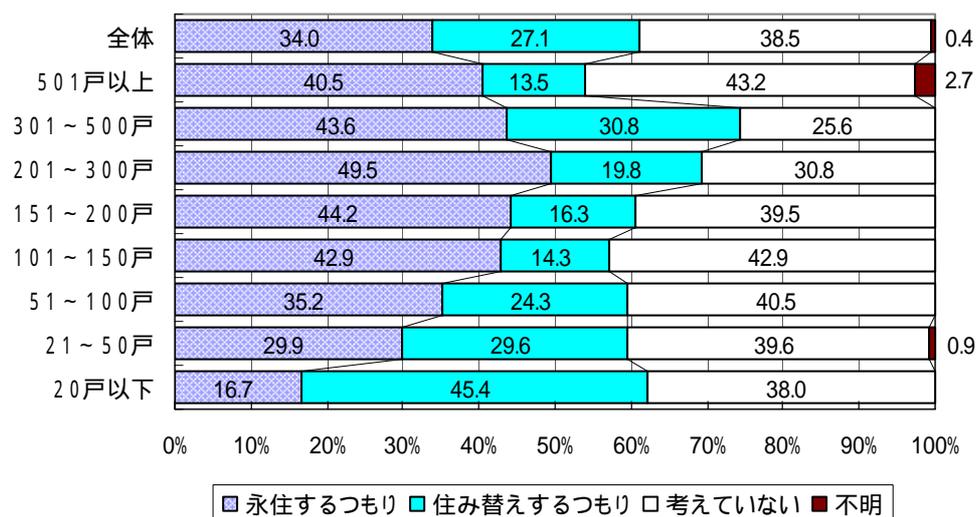


資料：「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

また、マンション居住者の永住意識について、都が実施した調査によれば、全体として「考えていない」の割合が38.5%あるものの、「永住するつもり」の割合は34.0%と「住み替えするつもり」の割合27.1%を上回っている。

マンションの戸数規模別に見ると、20戸以下の小規模マンションでは、「永住するつもり」の割合が16.7%と「住み替えするつもり」の45.4%より大幅に下回っているが、21戸以上では「永住するつもり」の割合の方が上回り、特に101戸以上のマンションでは、「永住するつもり」の割合が40%を超えている。このことから、規模の大きなマンションの方が永住意識が高い傾向があることが分かる。

図 2 - 2 分譲マンション居住者の永住意識



資料：「平成20年住生活総合調査拡大調査」(東京都都市整備局)

【課題】

マンションの居住者が年々高齢化していくとともに、マンションを終の棲家と考える居住者も多くなっている。今後も安心して長く住み継がれるためには、高齢化に伴う管理組合運営の機能低下を防ぐとともに、建物を適切に維持管理し、長寿命化を図っていくことが重要である。

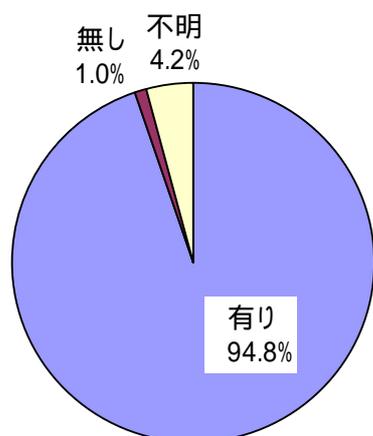
(2) 管理組合運営の現状

高齢化や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加などによる管理組合運営の困難化が懸念される。

建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)の趣旨によれば、複数の区分所有者が発生した時点で、法律上当然に区分所有者の団体(管理組合)が成立し、区分所有者は自動的にその構成員となるが、管理組合の実態を都が実施した調査から見ると、94.8%のマンションで管理組合が組織されているものの、「管理組合がない」が1.0%及び「不明」が4.2%のマンションがある。

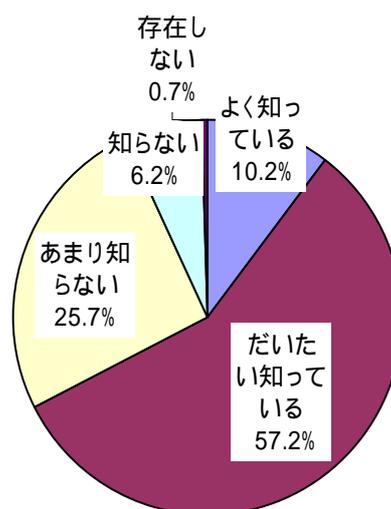
また、マンション居住者が管理規約の内容について認知しているかについては、「よく知っている」が10.2%、「だいたい知っている」が57.2%と、管理規約の内容を知っている割合は67.4%あるが、「あまり知らない」が25.7%、「知らない」が6.2%と管理規約の内容を認知していない割合が31.9%あり、特に管理規約が存在しないマンションも少ないとはいえ0.7%存在している。

図 2 - 3 管理組合の有無



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

図 2 - 4 管理規約内容の認知度



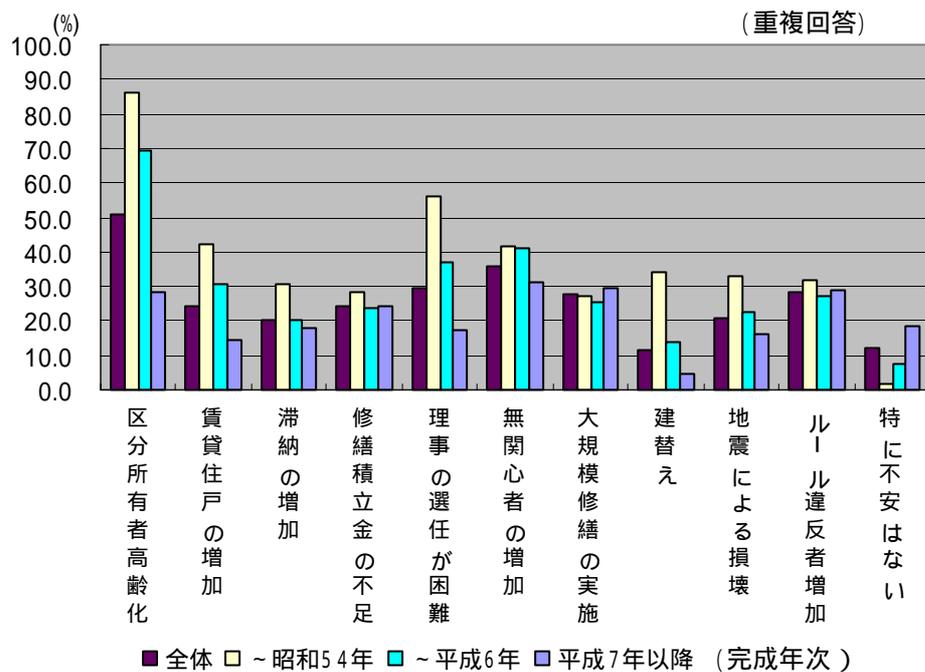
資料:「平成20年住生活総合調査拡大調査」(東京都都市整備局)

次に、管理組合運営における将来への不安要素について、図が1)のマンション総合

調査によれば、「区分所有者の高齢化」が51.1%と最も多く、次いで「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が35.9%、「理事の選任が困難」が29.6%と続き、「特に不安はない」のは12.2%にとどまっている。

昭和54年以前、平成6年以前、平成7年以降のマンションの完成年次別に見ると、完成年次の古いマンションでは、「区分所有者の高齢化」、「理事の選任が困難」、「賃貸住戸の増加」、「建替え」の比率が他の年次に比べ高くなっている。特に、昭和54年以前の完成年次のマンションでは、「区分所有者の高齢化」が86.2%と非常に高い割合となっている。

図 2 - 5 管理組合運営における将来への不安

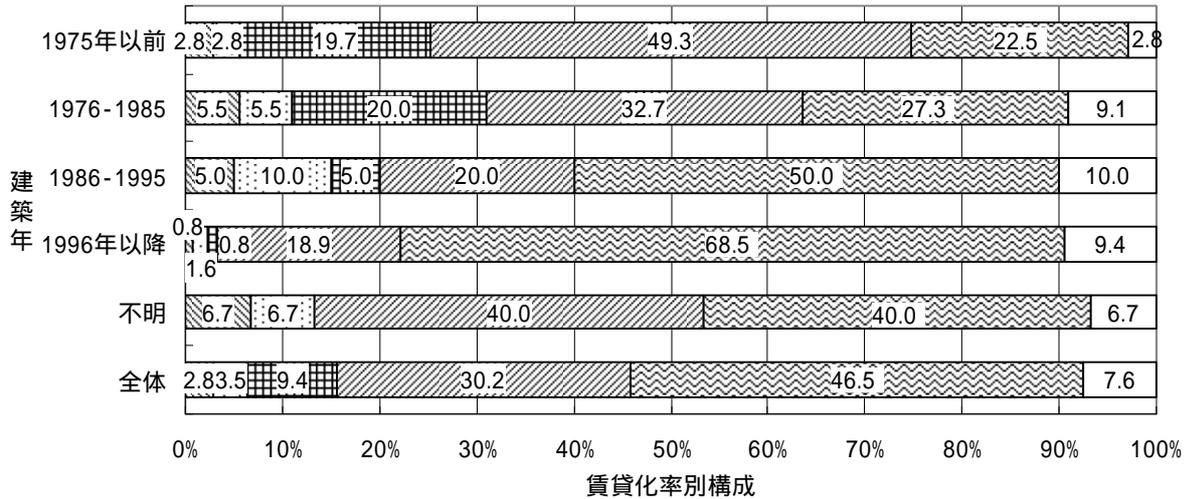


資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)より主な事項を抜粋

また、分譲マンション賃貸化の実態を都が実施した調査から建築年別に見ると、賃貸化率が10%未満のマンションが、1996年以降に建築されたマンションで68.5%を占めているのに対し、1985年以前では、22%から27%台となっている。一方で、賃貸化率が50%以上のマンションは、1996年以降建築のマンションで2.4%であるのに対し、

1985年以前では、5%から11%台となっている。このことから、建築年が古いマンションで賃貸化が進んでいる状況が分かる。

図 2 - 6 建築年別に見た賃貸化率の状況



■全賃 □50～100%未満 ▨30～50%未満 ▩10～30%未満 ▪10%未満 □不明

資料：「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

【課題】

マンションの適切な維持管理のためには、管理組合の運営が十分機能していることが必要であるが、管理組合が存在していないマンションや管理規約の内容を知らない無関心な居住者が多いマンションでは、適切な維持管理が行われていないおそれもある。

今後、マンション居住者の高齢化が進んでいく中で、管理組合役員のなり手不足、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、賃貸化による賃貸オーナーと居住者の意識の違いなどが、管理組合の運営をより困難にしていくことが懸念される。

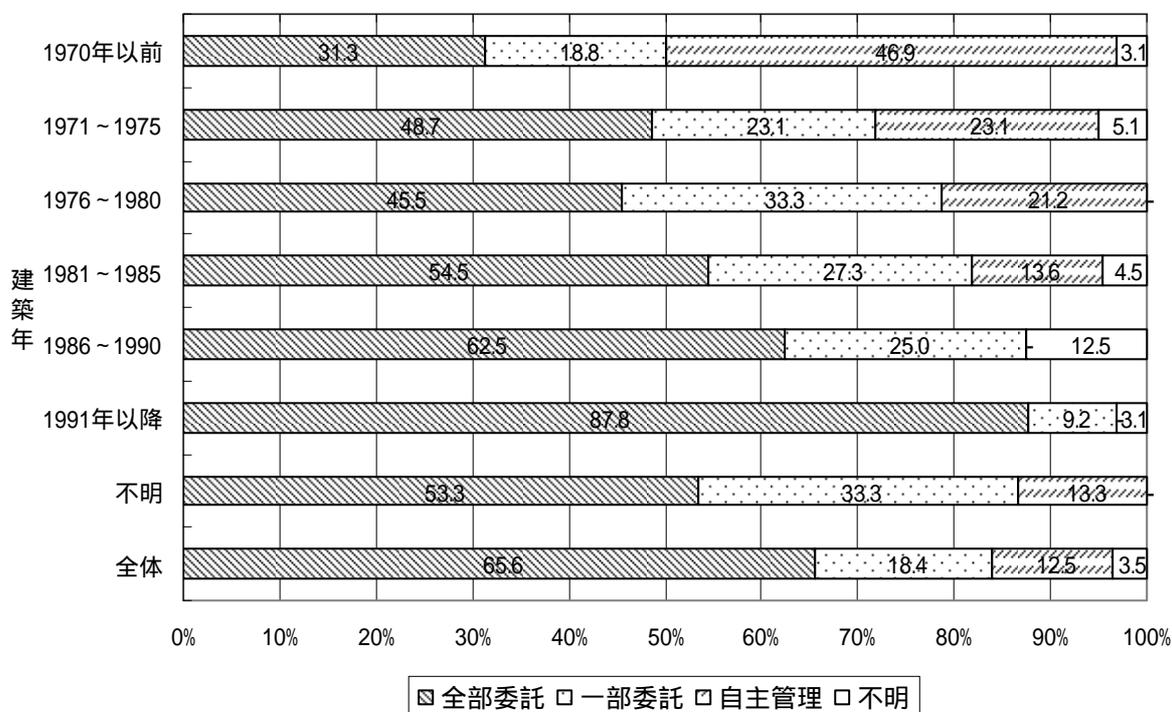
(3) 管理事務の委託

管理事務を全部委託しているマンションは65%以上。建築年数が古いほど自主管理の割合が大きい。

マンション管理の委託の状況について、都が実施した調査から見ると、管理事務を「全部委託」の割合が65.6%と最も多く、「一部委託」18.4%、委託していない「自主管理」が12.5%と続いている。

マンションの建築年別で見ると、1991年以降に建築されたマンションでは、「全部委託」の割合が87.8%と圧倒的に多いが、1985年以前建築のマンションでは、築年数が古くなるに従い、「自主管理」の割合が増えている。特に1970年以前の建築マンションでは、46.9%と半数近くが「自主管理」となっている。

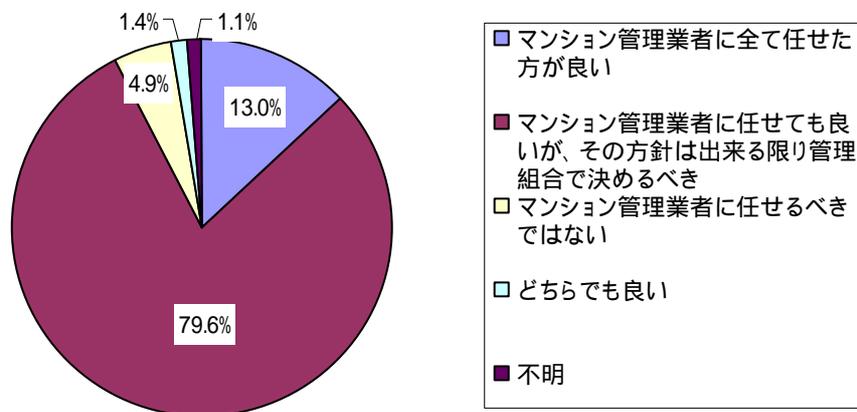
図 2 - 7 建築年別に見た管理の委託形態



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

管理事務を管理業者に委託することへの意向について、国が実施したマンション総合調査では、「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである」が79.6%と最も多く、「マンション管理業者に全て任せた方が良い」のは13.0%にとどまっている。マンションの管理の根本的な方針は、管理組合がイニシアチブをとって決めていくべきと考えている区分所有者が多いことが分かる。

図 2 - 8 管理事務を管理業者に委託することへの意向



資料：「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

【課題】

マンションの維持管理は、区分所有者の自主管理が基本であるが、実施に当たっては、専門的な知識も必要となってくる。管理を委託することが一般的になりつつある中で、維持管理はマンション管理業者に任せても良いが、その方針はできる限り管理組合で決めるべきであると考えている区分所有者が多いことから、管理を委託している場合でも、委託業者の履行状況を管理組合で確認できることが重要である。

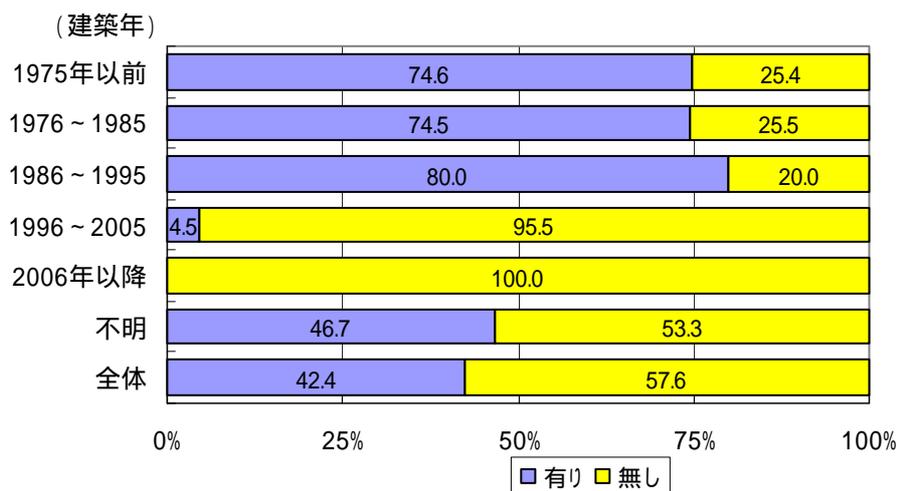
2 修繕計画

(1) 大規模修繕の実態

1975年以前(築30年以上経過)のマンションでも25%以上が大規模修繕工事を未実施

マンションを良質なストックとして維持していくためには、定期的な修繕工事による補修が必要であるが、大規模修繕の実施状況を都が行った調査で見ると、まだ、大規模な修繕が必要ないと思われる2006年以降に建築されたマンションでは実施されていないが、1995年以前に建築されたマンションは大規模修繕の実施が大幅に増加している。一方で、標準的な大規模修繕のサイクル(外壁塗装、屋上防水12年など)を超えた、築20年以上の1985年以前建築のマンションでも25.5%が未実施である。特に築30年以上経過している1975年以前のマンションでも25.4%のマンションで実施されていない。

図 2 - 9 建築年別に見た大規模修繕工事の有無



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

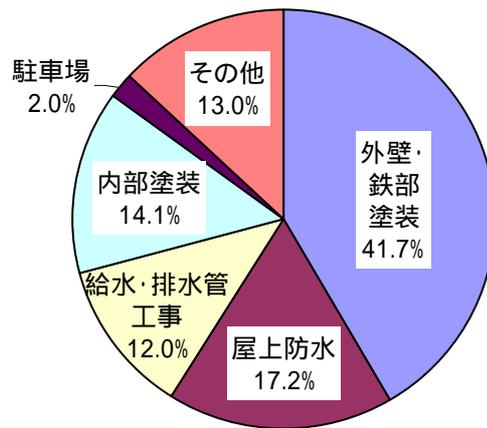
(参考) 修繕周期の目安

工事項目		対象部位等	修繕周期の目安	備考
建 物	屋根防水 床防水 外壁塗装等 鉄部塗装等 建具・金物等 共用内部		12～24年 12年(修繕) 12年 4～6年(塗替) 12年(点検等) 12年(張替・塗替)	工法による 既存全面除去は36年 非鉄部塗装は12年 取替えは24～36年 床・壁・天井の張替え・ 塗替え等
設 備	給水設備 排水設備 ガス設備 空調・換気設備等 電灯設備等 情報・通信設備 消防用設備 昇降機設備 立体駐車場設備	給水管 貯水槽 給水ポンプ 排水管 排水ポンプ ガス管 自走式駐車場 機械式駐車場	15年(更正) 25年(取替) 8年(補修) 15年(更正) 8年(補修) 25～30年(更新) 15年(取替) 15～40年(取替) 15～30年(取替) 20～25年(取替) 15年(補修) 10年(補修) 5年(補修)	取替え(更新)は30年 取替えは16年 取替え(更新)は30年 取替えは16年 対象部位による 対象部位による 取替えは30年 建替えは30年 建替えは20年
外構・ その他	外構・附属施設 調査・診断、設計、 工事監理等費用 長期修繕計画作成 費用		24年 10～12年 5年(見直し)	

資料: 長期修繕計画標準様式(国土交通省)より一部抜粋

また、大規模修繕工事の実態を、東京都マンション改良工事助成制度を利用し、共用部分の修繕・改修工事を実施した事例から見ると、外壁・鉄部塗装が41.7%と最も多く、屋上防水が17.2%で続き、これらの工事だけで全体の6割近くを占めている。

図 2 - 10 大規模修繕工事の内容



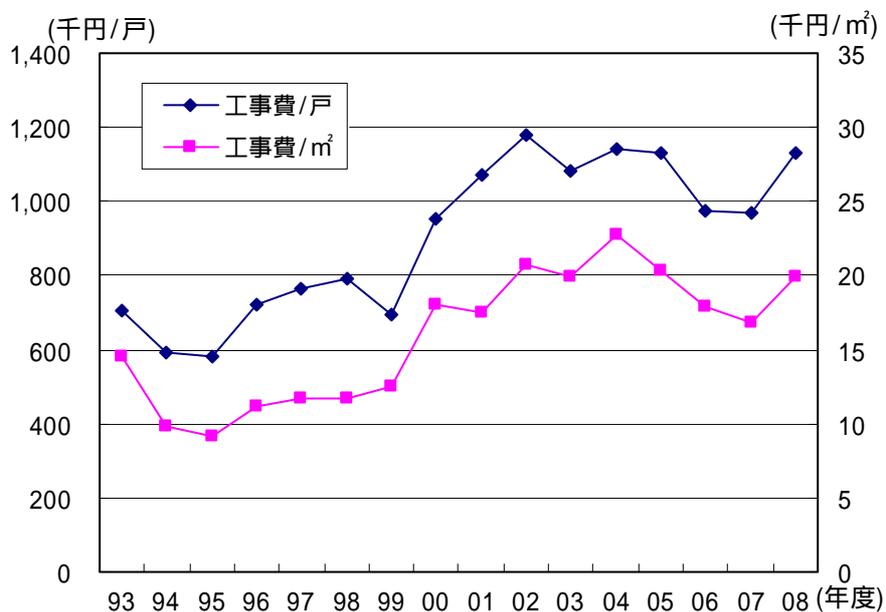
(注) 1993年度以降の累計

資料：「東京都マンション改良工事助成実績」(東京都都市整備局)

工事費については、1戸当たり工事費が、1999年度まで50万円台から70万円台までの範囲で推移していたが、2000年度以降は90万円台から110万円台までの範囲で推移し、2008年度は、対前年度比で約16%増の113万926円となっている。(直近5か年平均約107万円)

専有面積の1㎡当たりで見た工事費も、2000年度以降急激に増加し、1万6千円から2万2千円台で推移し、2005年度から2007年度までは低下傾向であったが、2008年度は対前年度比約19%増の1万9989円となっている。(直近5か年平均約2万円)

図 2 - 11 大規模修繕工事費の推移(1戸当たり及び専有面積1㎡当たり)



資料：「東京都マンション改良工事助成実績」(東京都都市整備局)

【課題】

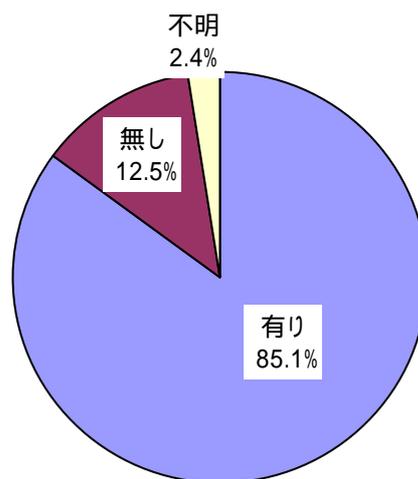
屋上防水や外壁塗装などの第1回目の大規模修繕が一般的に行われる時期(12年以上)を経過しても実施されていないマンションがあり、適切な時期に修繕が実施されないことによるマンションの老朽化の進行が懸念される。

(2) 長期修繕計画の状況

約1割のマンションで、長期修繕計画が作成されていない。
また、長期修繕計画の作成に当たり管理組合総会の承認を得ていないマンションが約3割

長期修繕計画の作成状況の実態を都が管理組合に対し実施した調査で見ると、長期修繕計画は、85.1%のマンションで作成されている一方で、12.5%のマンションでは長期修繕計画が作成されていない。

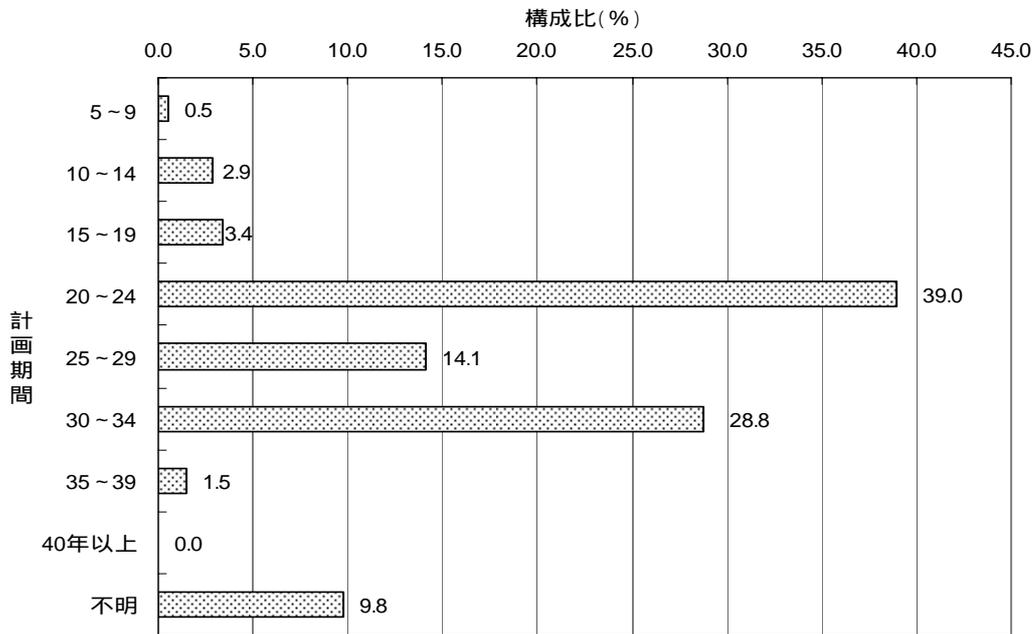
図 2 - 12 長期修繕計画の有無



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

また、長期修繕計画の計画期間を見ると、計画期間が「25年～29年」が14.1%、「30～34年」が28.8%など25年以上の計画が44.4%あるものの、「20年～24年」が39.0%と最も多く、「15年～19年」が3.4%など、国が示している標準的な長期修繕計画の計画期間(25年以上)よりも、やや短い計画期間が多い傾向になっている。

図 2 - 13 長期修繕計画の計画期間



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

管理規約において、長期修繕計画の作成、保存又は変更を管理組合の業務として位置付けている管理組合は、68.3%、管理組合総会の議決事項と規定している管理組合は、67.9%にとどまっており、約3割のマンションでは、管理組合の役割やその作成手続が明確化されておらず、長期修繕計画について、区分所有者の十分な理解が得られているか否かが懸念される。

図 2 - 14 管理組合の業務としての規約への規定状況

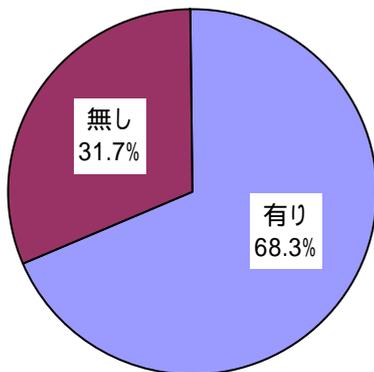
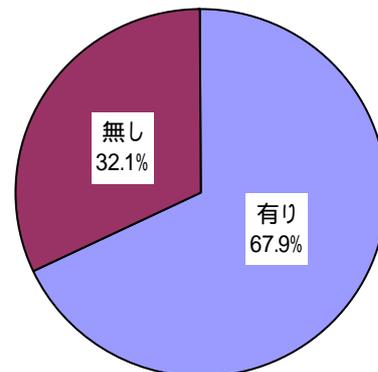


図 2 - 15 管理組合総会の議決事項としての規約への規定状況



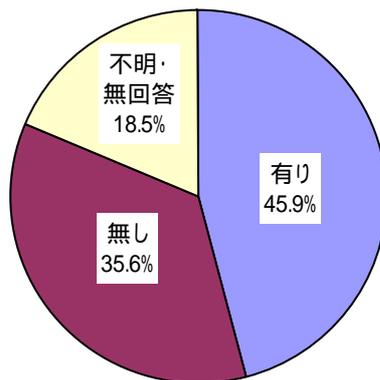
資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

長期修繕計画の管理組合総会での承認状況について、長期修繕計画を作成するに当たり、管理組合総会の承認を得ているのは45.9%にとどまり、35.6%のマンションでは、管理組合総会の承認を得ていない状況が分かる。

(参考)

国が作成、公表している「マンション標準管理規約」では、長期修繕計画の作成又は変更が管理組合総会の議決事項及び管理組合の業務として示されている。

図 2 - 16 長期修繕計画の管理組合総会承認の有無



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

【課題】

長期修繕計画は、8割以上のマンションで作成されているとはいえ、依然として約1割のマンションで作成されていない実態がある。また、作成されていても、管理規約に管理組合の業務や総会の決議事項として規定されておらず、総会の承認を受けていないなど、区分所有者に長期修繕計画内容などが示されていない傾向も見受けられる。長期修繕計画の内容や手続に関して、区分所有者の理解が得られないと計画的修繕の実施に支障が生じるとともに、修繕積立金等の滞納の理由となることも懸念される。

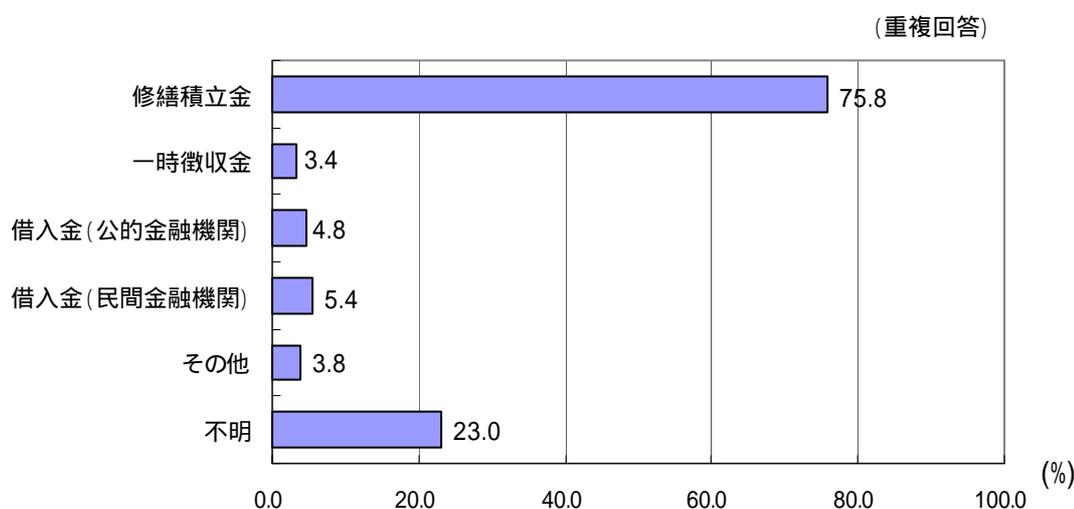
(3) 長期修繕計画と修繕積立金の不整合

毎月の修繕積立金額が、長期修繕計画に基づく予定工事費(月額換算)より、月当たり5,000円以上下回る管理組合が6割を超える。

計画修繕を実施する際の資金の調達方法について、国が行ったマンション総合調査で見ると、修繕積立金を利用した場合が75.8%と最も多く、民間金融機関や公的金融機関からの借入れをした場合が10.2%で、区分所有者から一時金を徴収した場合も3.4%あった。

計画修繕の資金としては、修繕積立金が大きな比重を占めていることが分かる。

図 2 - 17 計画修繕工事実施時の工事費調達方法



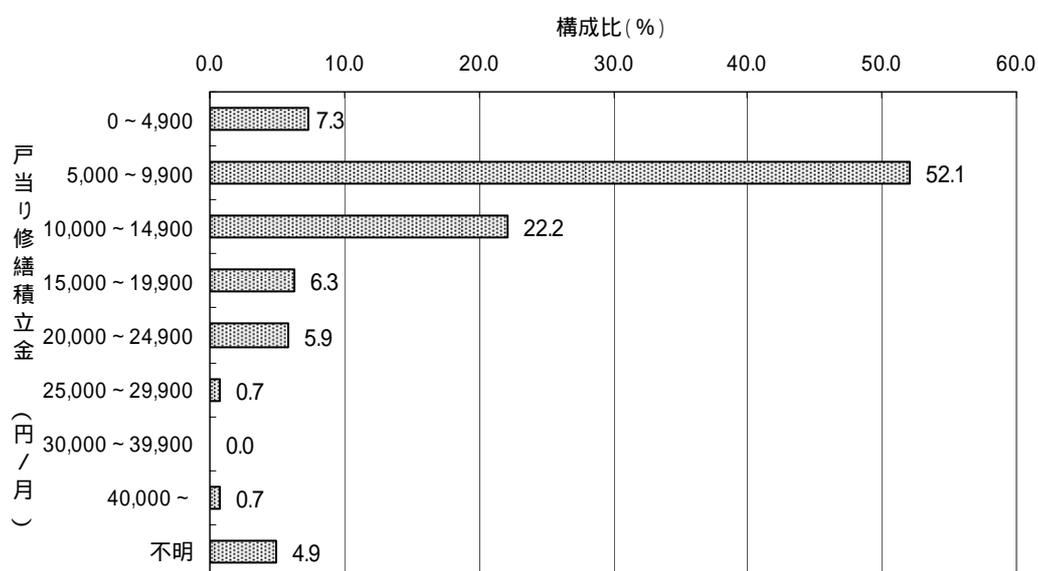
資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

また、マンションを良質なストックとして維持していくためには、長期修繕計画に基づき不具合が発生する前に、適切な時期に修繕が実施されることが必要である。そのため

には、長期修繕計画を基礎とした適切な修繕積立金が確保されることが重要である。

都が実施した調査から修繕積立金の実態を見ると、1戸当たりの修繕積立金額は、月額5,000円以上1万円未満が52.1%と過半数を超えており、次いで1万円以上1万5千円未満が22.2%と続き、全体の平均として、1戸当たりの修繕積立金の額は、月額9,729円(平均113戸、築年数19年)となっている。参考に国が示す「修繕積立金の額のモデル見直し試算」のモデルA(築10～19年)と比較しても低めの傾向となっている。

図 2 - 18 1戸当たりの修繕積立金構成比(月額)



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

(参考)

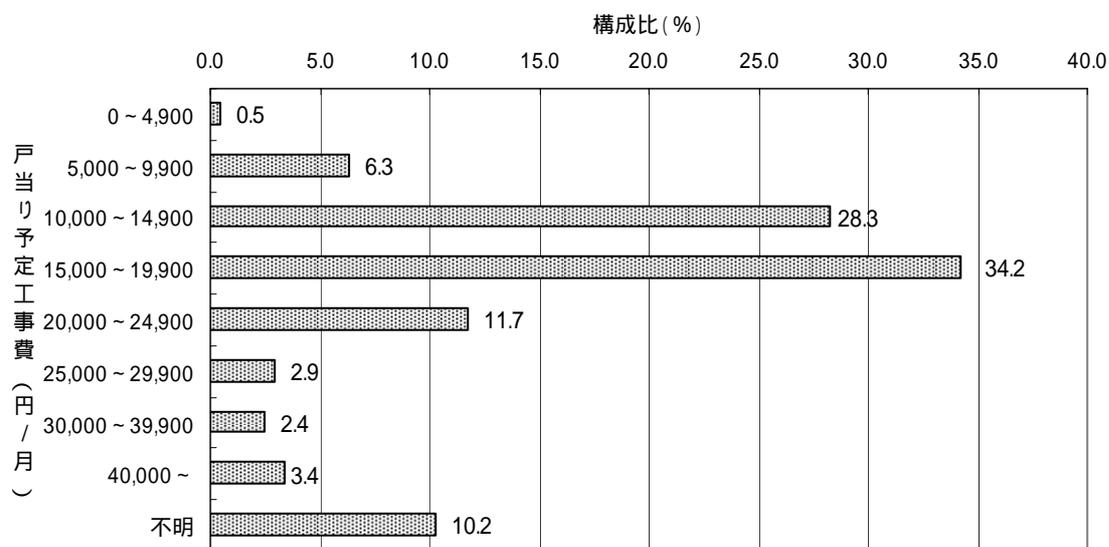
別表「修繕積立金の額」のモデル見直し試算(駐車場使用料等からの繰入金を含む。)

経年	モデルA(70戸・9階)		モデルB(30戸・4階)	
	円/月・戸	円/月・m ²	円/月・戸	円/月・m ²
築0～4年	13,585	181.1	11,257	150.1
築5～9年	16,445	219.3	14,888	198.5
築10～19年	17,515	233.5	14,338	191.2
築20年以上	17,446	232.6	14,467	192.9
(駐車場使用料等からの繰入金)	4,000円/月・戸		2,000円/月・戸	

「マンション管理標準指針」コメント(国土交通省)による。

また、管理組合が作成している長期修繕計画に基づく、修繕予定工事費総額を1戸当たりの月額に換算すると、1万5千円以上2万円未満が34.2%と最も多く、1万円以上1万5千円未満が28.3%と続いており、全体の平均として、1戸当たりの修繕予定工事費の額は、月額20,955円となっている。

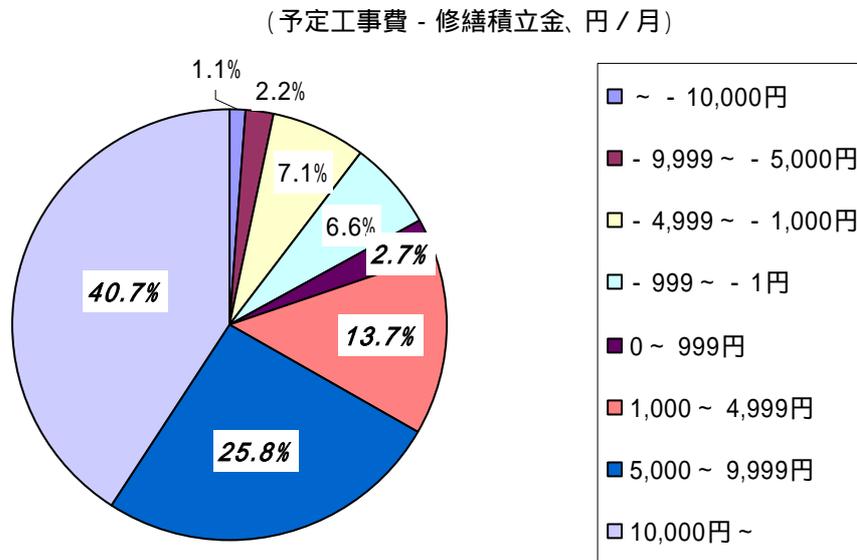
図 2 - 19 長期修繕計画に基づく1戸当たり予定工事費(月額)の構成比



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

次に、各マンションについて、1戸当たりの実際に積み立てられている修繕積立金(月額)と長期修繕計画に基づく予定工事費(月額)との差額を見ると、修繕積立金(月額)が予定工事費(月額)より1万円以上下回る場合が40.7%と最も多く、5,000円から1万円未満下回る場合が25.8%と続き、修繕積立金が下回る管理組合の割合は全部で82.9%となっている。これらの管理組合が長期修繕計画どおりに修繕を実施していくためには、分譲時の基金等について考慮する必要はあるが、修繕積立金だけでは工事費が賸えず、借入れや一時金の徴収など追加の資金調達が必要になると推察される。

図 2 - 20 1戸当たりの長期修繕計画に基づく予定工事費と修繕積立金の差額(月額)



(注)太字・斜体は、修繕積立金が予定工事費より下回っている。

資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

【課題】

マンションの老朽化の進行を未然に防ぐためには、適切な長期修繕計画に基づく修繕工事とそれに見合う資金の確保が必要であるが、修繕工事の資金は修繕積立金が大きな比重を占めており、長期修繕計画の適切な実施のためには修繕積立金の適切な設定が重要となっている。

しかし、修繕積立金(月額)が長期修繕計画の予定工事費(月額)より少ないマンションが8割を超えており、これらのマンションでは、今後、修繕積立金の見直しや資金調達方法の検討が必要と考えられる。

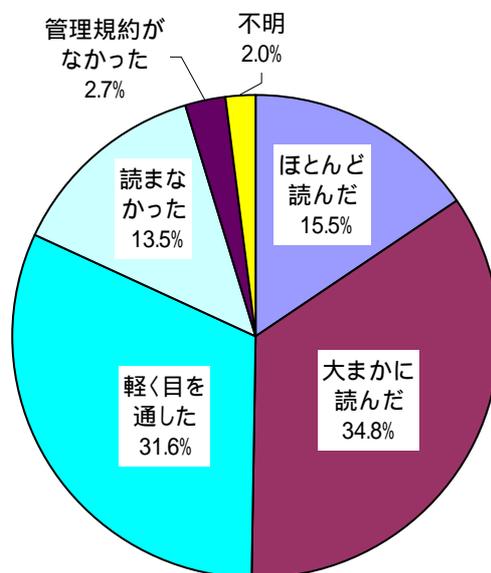
3 分譲時点での管理に関する取り決め

購入時の管理に対する関心の低さや、分譲時の修繕積立金が低く抑えられている傾向があり、分譲時の対応に配慮が必要である。

マンションの維持管理を適切に行う上で、分譲時の管理規約、長期修繕計画や修繕積立金の初期設定内容が、先々の管理に大きく影響していく。

国が行ったマンション総合調査によると、区分所有者のマンション購入時の管理規約の通読状況について、「ほとんど読んだ」の15.5%、「大まかに読んだ」の34.8%、「軽く目を通した」の31.6%を合わせて8割は超えているものの、「読まなかった」が13.5%、「管理規約がなかった」も2.7%あり、購入時に共同生活や維持管理に関する当該マンションの規範である管理規約を確認できていない区分所有者が16.2%に達している。

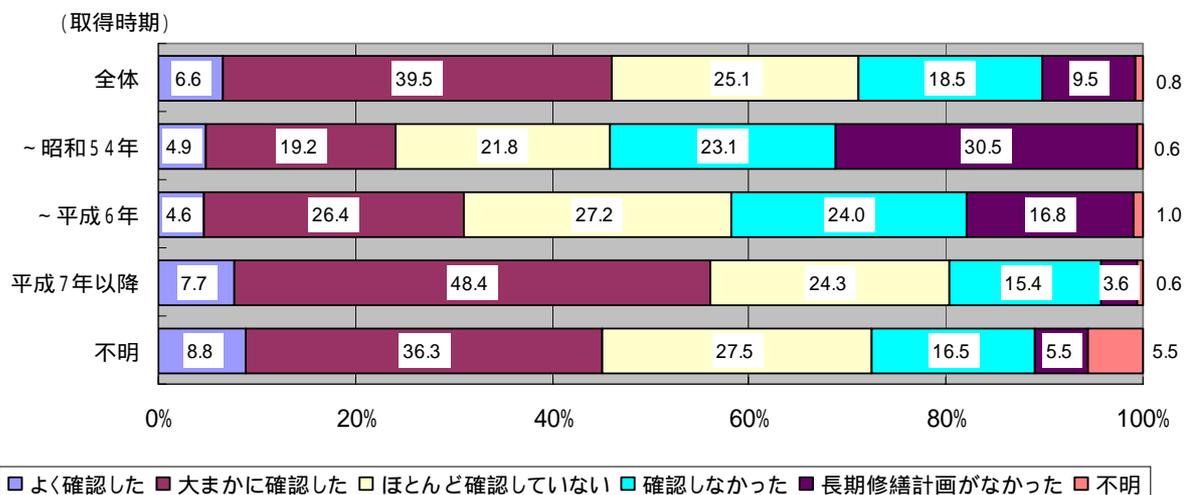
図 2 - 21 購入時の管理規約の通読状況



資料：「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

また、購入時の長期修繕計画の確認状況は、全体で、「よく確認した」が6.6%、「大まかに確認した」が39.5%と、46.1%の区分所有者が確認している一方で、「ほとんど確認していない」が25.1%、「確認しなかった」が18.5%と、43.6%の区分所有者が確認しておらず、「長期修繕計画がなかった」の9.5%を合わせると過半数の区分所有者は、長期修繕計画を確認していない状況である。特に取得年次が古いほど、確認していない傾向が見受けられる。

図 2 - 2 2 購入時の長期修繕計画の確認状況



資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)

新築マンションの分譲時点において修繕積立金などがどのように設定されているかについて、都は、平成16年から平成20年までにかけて無作為に販売広告の調査を行った。

調査結果を見ると、修繕積立金の初期設定は、1戸当たり月額で1,680円から3万3890円と幅広く、専有面積1㎡あたりに換算すると平均の月額は82円で、60円から80円未満が全体の37.7%、80円から100円未満が34.1%と7割が60円から100円未満までの範囲にあった。

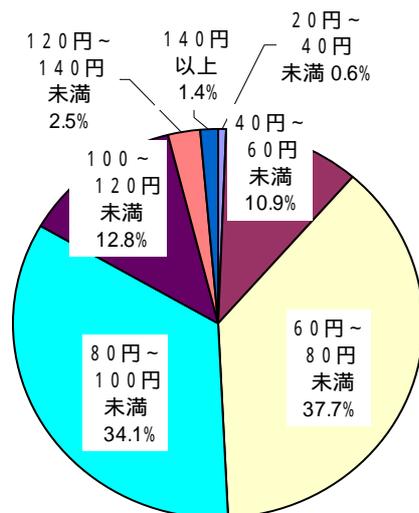
調査した新築マンションのうち、97.2%(358件中348件)で、修繕積立基金を設定しており、あらかじめ修繕積立金を補完する一時金として徴収している。修繕積立基金の金

額は、平均すると修繕積立金の57か月分相当額が設定されている。

一方、共用部分の大規模修繕工事費の現状を、東京都マンション改良工事助成制度を利用して実施した工事費(参照P.22 図2-11)から見ると、5か年(2004年から2008年まで)の1㎡当たり工事費の各年度の平均額は、1万6千円台から2万2千円台までの範囲で推移している。5か年平均は、1㎡当たり約2万円となっている。

これらの分譲時の修繕積立金と大規模修繕工事費の現状から簡易に試算すると、第1回目の大規模修繕の実施時期(P.20「修繕周期の目安」から建築後12年と想定)には、修繕積立金総額と修繕積立基金の平均を合わせた、積立金額の総額は、1㎡当たり1万7000円程度となり、大規模修繕工事費の平均である1㎡当たり2万円よりも3000円不足することになる。

図 2 - 23 分譲時の修繕積立金の状況(月額・専有面積1㎡当たり)

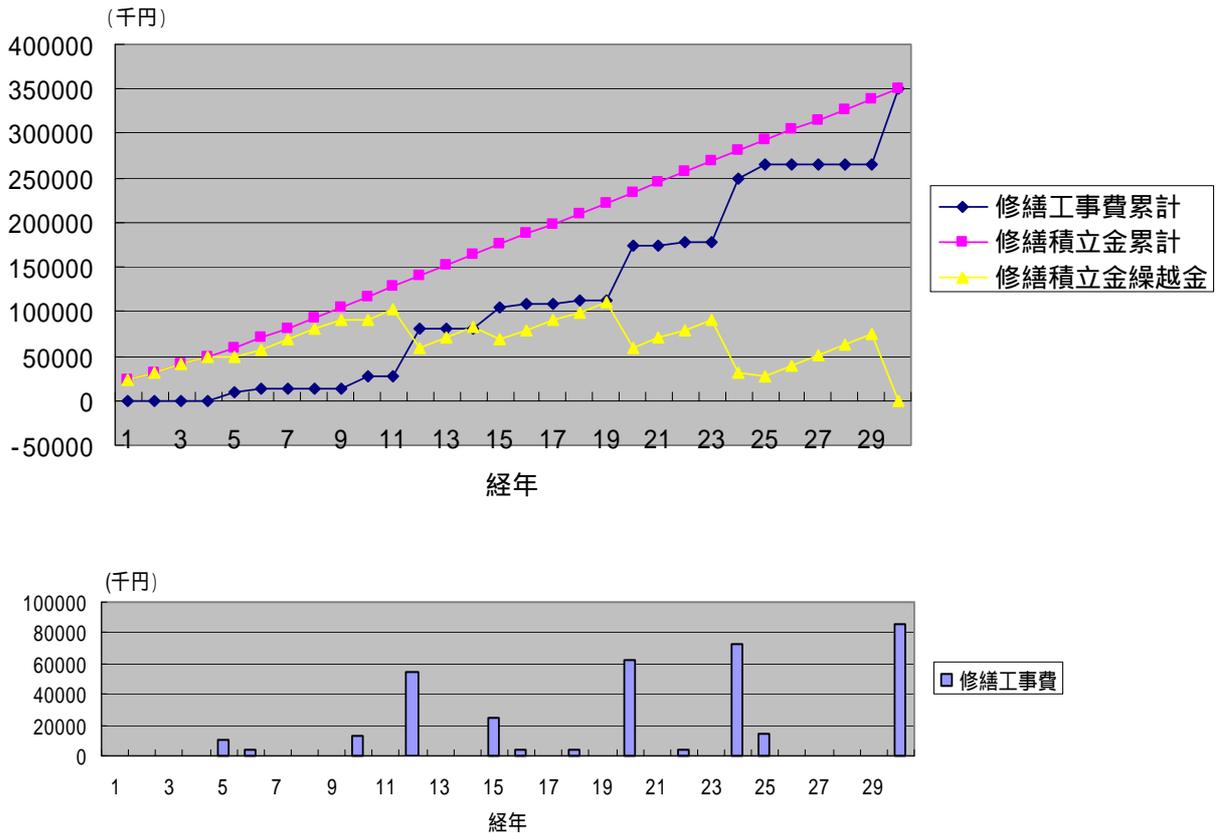


資料:「分譲マンション販売広告調査」(東京都都市整備局)

また、次回以降の大規模修繕では、一般的な外壁塗装や屋上防水工事だけでなく、各種設備工事などが加わり、当初の修繕積立金の設定のままでは、資金不足がより拡大することになる。

周期的な大規模修繕工事の実施時期に多額の修繕工事費の支出を伴うが、修繕工事費の累計額は経年とともに段階的に増加していくため、長期的な支出累計額を踏まえた修繕積立金の設定が必要である。

図 2 - 24 長期修繕計画収支計画



資料:「長期修繕計画標準様式」(国土交通省)より一部抜粋

【課題】

マンション購入時における区分所有者の管理に対する関心は高いとはいえず、分譲時の修繕積立金の積立額も低く抑えられている傾向が見受けられる。今後、分譲時の取決めがより適切になるよう促すとともに、管理に対する意識の啓発を図り、分譲時の管理の基本的事項の実態を精査していく必要がある。

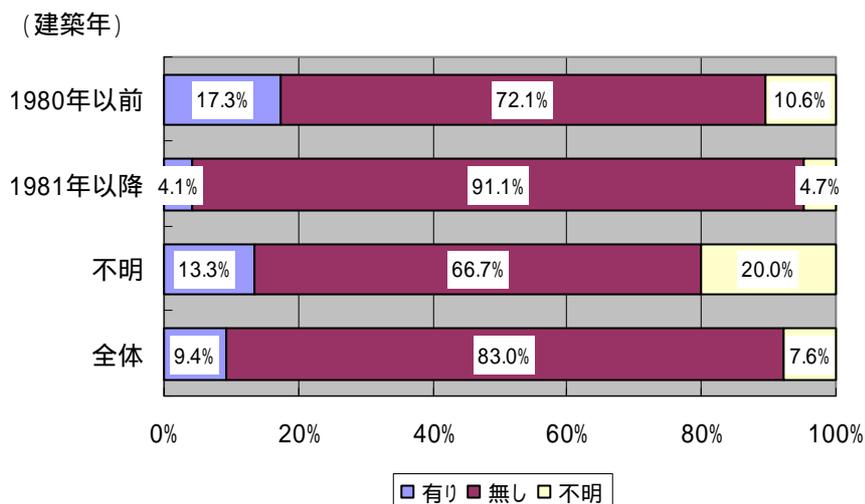
4 耐震化

昭和56年以前の耐震基準(以下「旧耐震基準」という。)の下で建築されたマンションにおいても7割が耐震診断を未実施
耐震改修費用負担の重さや耐震化への関心の低さが、耐震化の進まない要因

耐震化を実施していくためには、事前に耐震診断を行う必要があるが、耐震診断の実施状況について都が行った調査からマンションの建築年別に見ると、旧耐震基準の下1980年以前に建築されたマンションにおいても72.1%が耐震診断を実施していない状況にある。

現行の耐震基準(新耐震基準)は、昭和56年6月1日に導入され、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震(震度5強程度)に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震(震度6強程度)に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

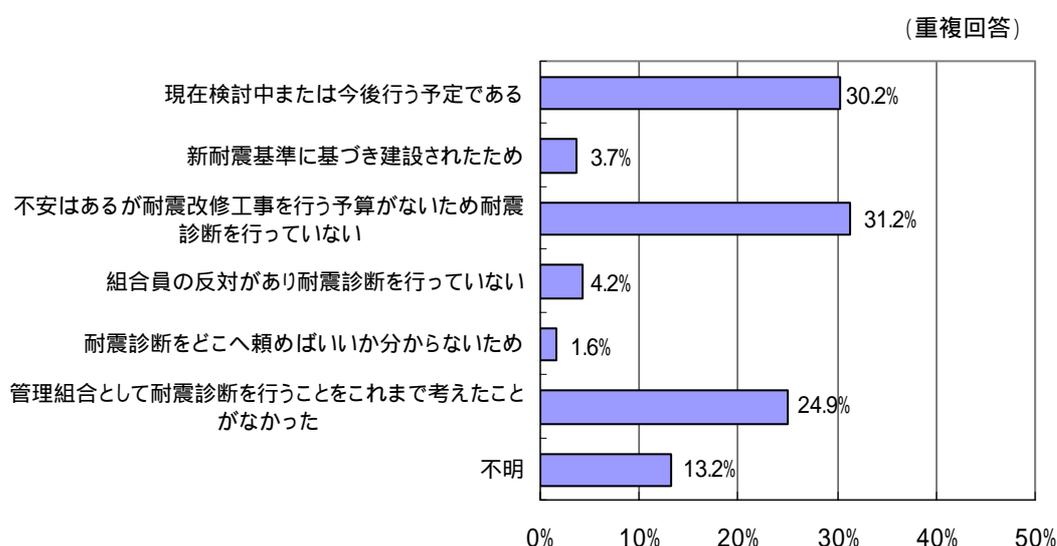
図 2 - 25 建築年別に見た耐震診断の有無



資料:「平成19年度マンション再生等に係る実態調査」(東京都都市整備局)

耐震診断を行っていない理由を国が行ったマンション総合調査で見ると、昭和54年(1979年)以前完成のマンションの耐震診断を実施していない理由として、「現在検討中・今後予定」の割合が30.2%ある一方、「耐震改修工事を行う予算がない」ため実施していないが31.2%、「考えたことがない」が24.9%あることなど、改修費用の負担や耐震化に対する関心の低さなどが耐震化の進まない要因であることが分かる。

図 2 - 26 耐震診断を行っていない理由(完成年次が昭和54年以前のマンション)



資料:「平成20年度マンション総合調査」(国土交通省)より完成年次が昭和54年以前のマンションを抜粋

【課題】

耐震診断は、旧耐震基準下で建築されたマンションでも7割が実施していない。耐震診断をして改修が必要な場合の費用がないことや区分所有者の耐震化に対する関心が低いことなどが耐震化の進まない主な要因である。

(参考)

耐震診断費用

耐震診断の費用は、同一規模の建物でも、建物の状況や設計図書の有無、診断内容・方法により異なる。

東京都が実施しているマンション耐震診断助成事業の平成20年度の実績を見ると、耐震診断に掛かった費用は、延べ床面積1㎡当たり400～1,900円程度となっている。

耐震改修工事費

1. 工法別工事費例(マンション耐震化マニュアル(国土交通省)より)

工 法	工事費
柱炭素繊維補強	柱一本80万円程度
柱鋼板巻き補強	柱一本80万円程度
RC壁増設	一構面200万円程度(躯体工事のみ、仕上げ除く。)
増打ち壁	一構面200万円程度(躯体工事のみ、仕上げ除く。)
耐震スリット	2万円/m程度(ただし、仕上げ状況により異なる。)

2. 全体工事費例(助成事例より)

建物概要	昭和53年建築 RC造地上3階地下1階 延床 3,887㎡ 住戸 31戸
工事概要	耐震壁増設(5か所)、柱増打(1か所)、 鉄骨ブレース(1か所)、耐震スリット(34か所)
工事費	約3,000万円(設計費含む。)

5 建替え

建替えを全く検討していない管理組合が4割以上
建替えへの関心の低さや、費用負担などにより進まない建替えの検討

マンションの建替えについては、区分所有法やマンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「マンション建替え円滑化法」という。)による法的手続が用意され、都ではマンション建替え円滑化法に基づき、マンション建替えの認可を行っている。

都におけるマンション建替え円滑化法に基づく建替えの認可件数は、平成14年の法施行から平成21年5月末までの間で、19件となっている。

表 都におけるマンション建替え円滑化法による建替え認可件数

年 度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度 (5月末)	合 計
件 数	3	2	4	3	3	2	2	19

(耐震偽装マンションの建替えを除く)

国が、平成20年度に、建築後30年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合に対して行った、「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」によると、建替えに対する意識としては、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい」が50.6%と過半数を占め、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい」が14.8%と続いている。

また、建替えの必要性を感じているのは、「建替えが必要と感じている」の5.5%、「そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている」の6.6%を合わせた12.1%で、「建替えの必要性を感じない」の9.3%、「関心がない」の4.9%を含めた建替えの必要性を感じていない割合の14.2%を下回っている。(図2-27)

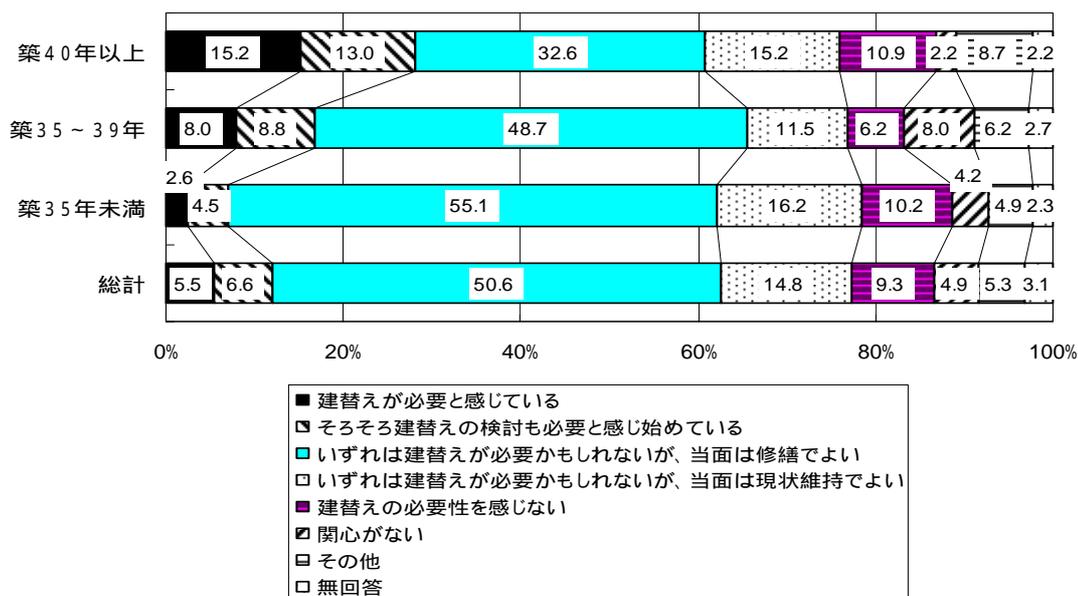
建替えを検討したことがあるかどうかについては、「全く検討していない」が47.0%と最も多く、「建替え検討中」は6.0%である。(図2-28)

建替えを「全く検討していない」理由として、「区分所有者の関心が低い」が49.8%と建替えが進まない大きな要因の一つとなっている。(図2-29)

建替えに賛成しない者がいる(又はいた)場合、どのような理由で賛成しないのかにつ

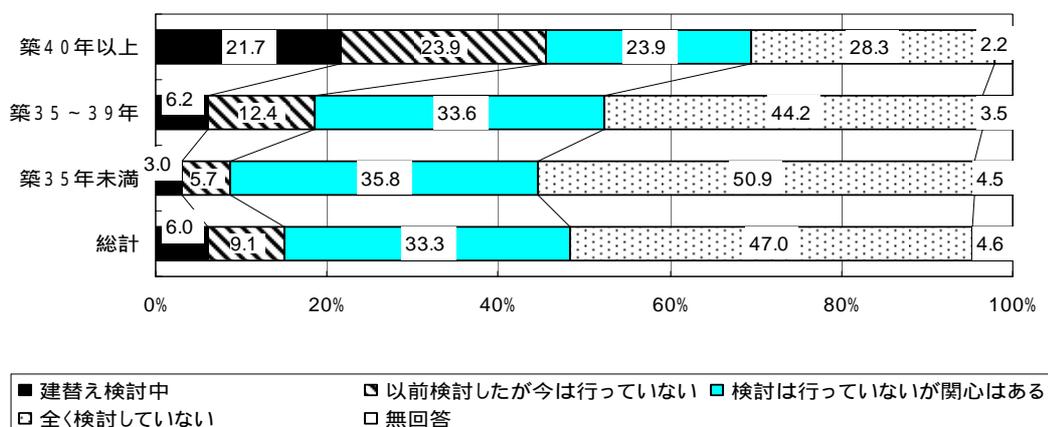
いて、建替え検討を経験したことがある管理組合（「建替え検討中」及び「以前検討したが今は行っていない」と回答）に質問したところ、「費用負担の問題」との回答が55.9%と過半数を占め、次いで、「引越しを伴うことや仮移転先に対する不満」が35.3%あった。（図2 - 30）

図 2 - 27 区分所有者の建替えに対する意識



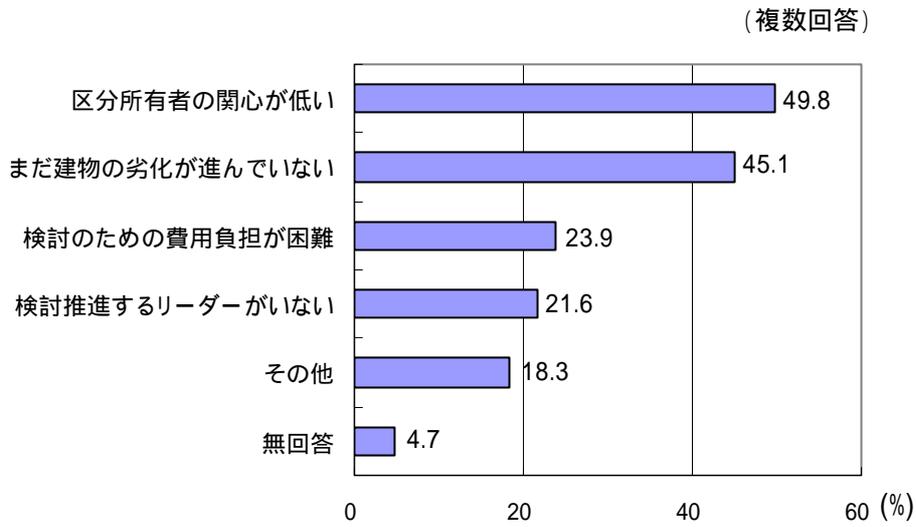
資料：「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
（平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省）

図 2 - 28 建替え検討経験の有無



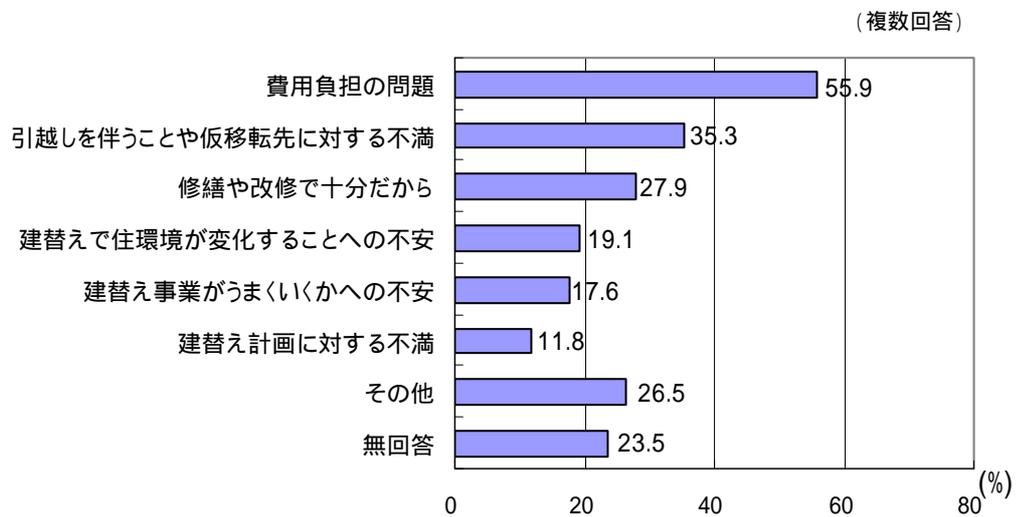
資料：「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
（平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省）

図 2 - 29 建替えを検討していない理由



資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

図 2 - 30 建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由

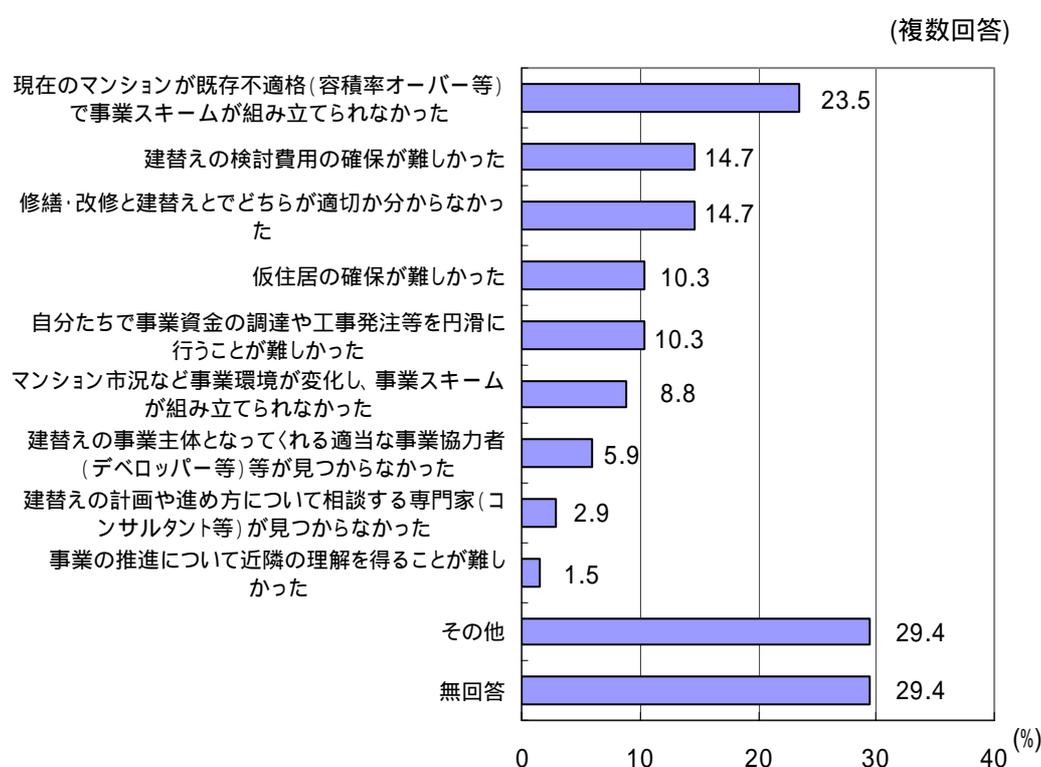


資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題については、「現在のマンションが既存不適格」である場合が23.5%と最も多く、次いで、「検討費用の確保が難しかった」及び「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からなかった」が共に14.7%となっている。(図2-31)

費用負担や建替え時に従前規模を確保できない既存不適格などが、建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題となっていることが見受けられる。

図 2 - 31 建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題



資料:「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査」
(平成20年度 内閣府・法務省・国土交通省)

【課題】

建替えの検討が進まない要因として、建替えに対する関心の低さや費用負担、修繕・改修と建替えの適切な選択ができないことなどに加え、既存不適格であることも要因の一つになっている。

(参考)

既存不適格などマンション建替えに際しての課題

既存不適格マンション

建築後の法令等の改正や都市計画変更等に伴い、建築当時よりも強化された制限が課せられたために、現行の法令に不適格な部分を生じた状態となり、建替え時に既存の規模を確保できないマンション

< 主な既存不適格内容 >

- ・容積率 都市計画法改正による用途地域制の細分化に伴う容積率の低減化及び建築基準法の改正による容積地区制の導入、前面道路幅員による容積規制強化などが主な要因となり、容積率が制限を超えている状態
- ・日影 昭和51年の建築基準法改正により日影規制が導入され、日影が規制範囲を超えている状態
- ・その他 上記の他にも、道路斜線、隣地斜線等の斜線制限の導入、絶対高さ規制の導入などにより、高さが規制の範囲を超えている状態

大規模団地

複数棟からなる大規模な団地型のマンションは、棟数や関係権利者が多く合意形成に時間がかかるうえ、「一団地の住宅施設」の都市計画規制や建築基準法第86条に基づく「一団地認定」がかかっているなど、老朽化が進んでも建替えが困難な状況となっている。

< 一団地の住宅施設の都市計画 >

大規模な団地型マンションでは、従前マンションの建設時に、都市計画法第11条に基づく「一団地の住宅施設」の都市計画決定がなされている場合もあり、面積、建築物の建ぺい率及び容積率の限度、住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数、公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針が定められている。

このような指定がある団地型マンションでは、建替えに当たり、都市計画の変更などの手続が必要となる場合が多い。

都では、老朽化等による建替えなどの時期を迎える団地に対応できるよう、平成13年に「一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針」を定め、「より良い団地への再生を図るため、積極的に地区計画の活用を図る。」としている。

< 建築基準法第86条に基づく「一団地認定」 >

大規模団地の場合、建築基準法第86条に基づく「一団地認定」を受けて、建築基準法や都市計画法による空間利用の制限と権利(容積率や建ぺい率、建物の高さ)を団地全体で共有している場合が多い。

この認定区域を変更したり、認定を取消す場合には、土地所有者などの全員の同意を得るなどの手続が必要となり、特に、管理主体が異なる団地が一体として認定を受けている場合の調整には、困難を伴うことが予想される。

建築基準法第86条に基づく「一団地認定」とは

建築基準法の規定では、一つの敷地に一つの建物を建築することが原則である。

しかし、特定行政庁による建築基準法第86条に基づく「一団地認定」を受ければ、一定の条件の下に、接道義務、容積率、建ぺい率、道路、隣地斜線等の制限について、複数の建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築することができる。