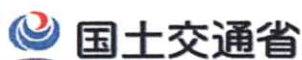


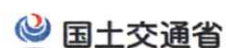
マンション関連施策について



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

マンション関連施策について(目次)

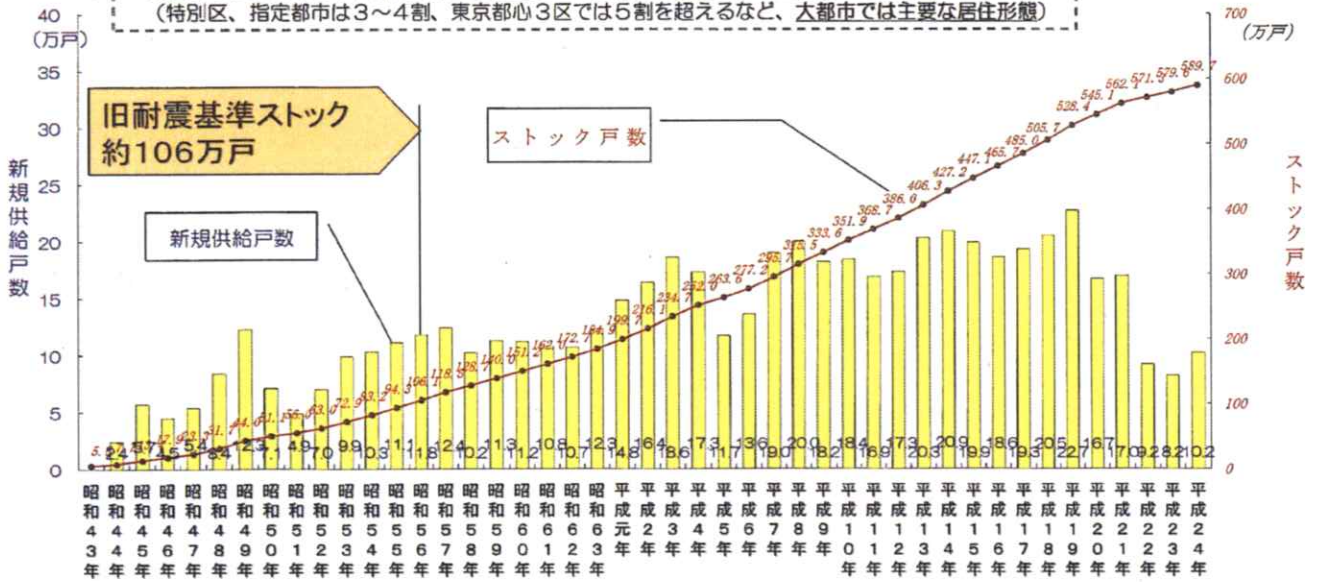


国土交通省

1. マンションの現状
2. マンション標準管理規約について
3. マンションの耐震改修について
4. マンションの建替えについて
5. マンション建替え法の一部改正法案について

分譲マンションのストック戸数(平成24年末推計)

- ・現在のストック総数は約590万戸(平成24年末時点)
- ・現在七年間10万戸前後が新規供給
- ・国民の1割以上(約1,450万人)が居住
- ・東京都では約4分の1、神奈川県では約2割、大阪府や京都府では約2割弱が居住(特別区、指定都市は3~4割、東京都心3区では5割を超えるなど、大都市では主要な居住形態)



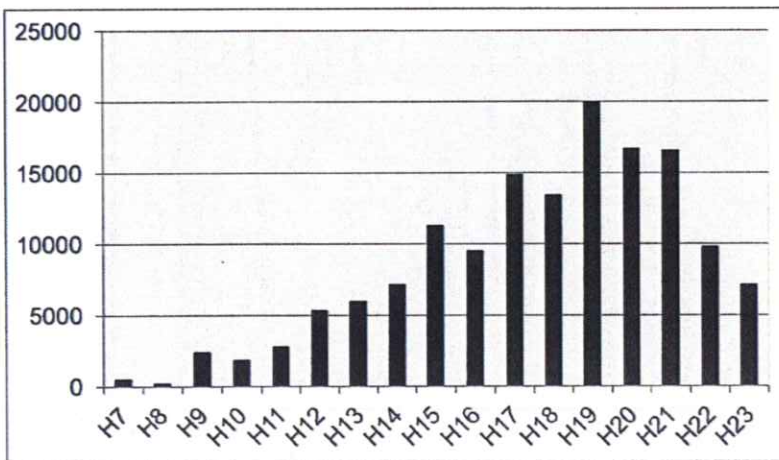
(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 3. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

超高層マンションのストックと新規供給の状況

超高層マンションの現状

- ・超高層の分譲マンションは、昭和51年(35年前)に供給された「与野ハウス」(21階建て)が最も古く、以降、約20万戸が供給されており、大規模修繕の必要なものも出てきている。
- ・超高層マンションの場合、耐久性、耐用性は向上しているが、大規模修繕の実施は、技術面での専門性や、資金が多額にのぼる点など、管理組合にとって大きな負担となる。

超高層マンションの供給戸数の推移(首都圏)



(株)不動産経済研究所調べ



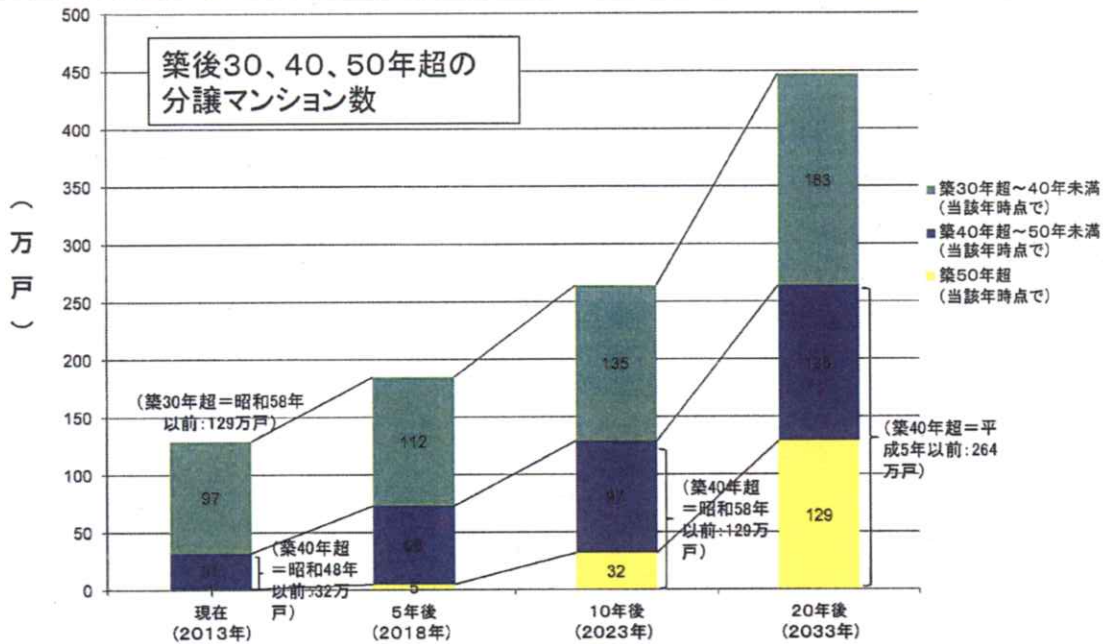
THE TOKYO TOWERS (東京都中央区、2棟、2,794戸)



ワールドシティタワーズ(東京都港区、3棟、2,090戸)

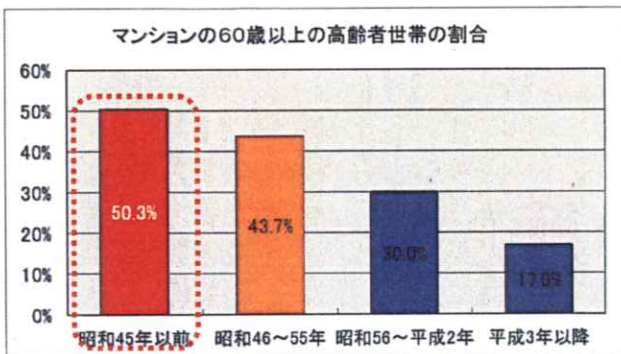
高経年の分譲マンションの増加

10年後、築40年超(かつ旧耐震基準)は130万戸弱。うち築50年超は32万戸。



※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24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の

マンション管理の課題(高齢化、賃貸化、空室化)

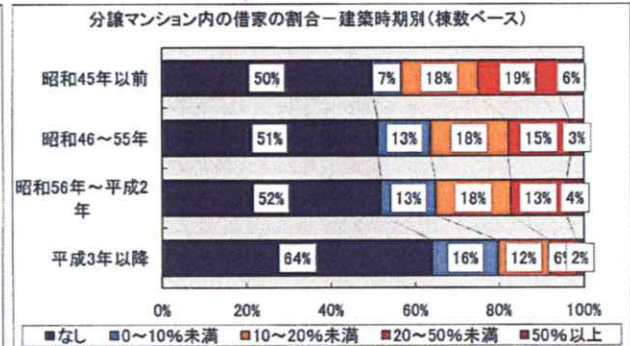
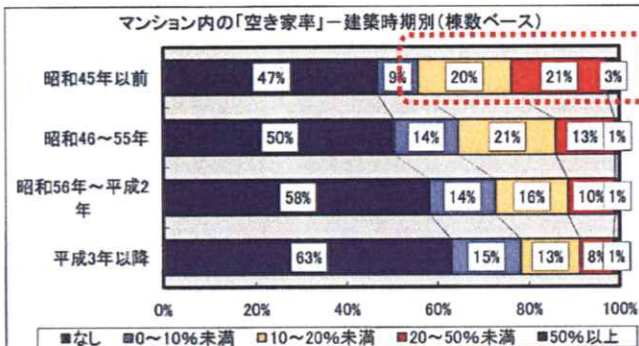


【居住者の高齢化】

●昭和45年以前に建設されたマンションでは「60歳以上のみ」世帯の割合が過半数

【空き住戸、賃貸住戸の増加】

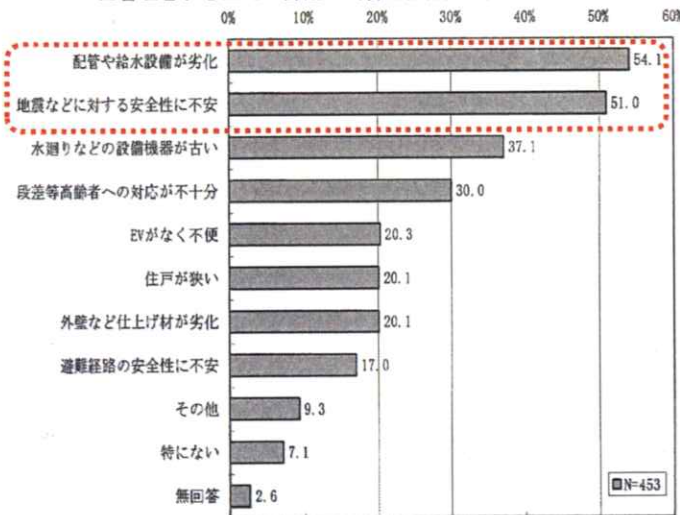
- 昭和45年以前のマンションの1/4で、空き家が2割超。
- 昭和45年以前のマンションの1/4で、区分所有者が自ら居住せず第三者に賃貸する割合が2割超。



(平成20年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

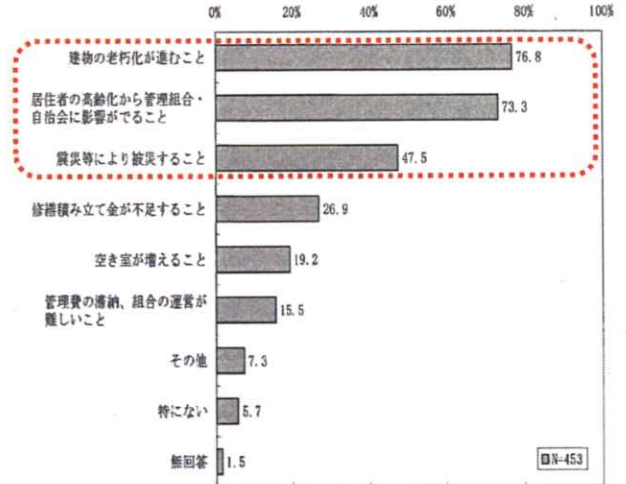
建築後30年超のマンションの実態【管理組合等への調査結果】

□管理をする上での課題 (管理組合回答)



・「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。

□管理を続けていく上での不安 (管理組合回答)



・「建物の老朽化が進むこと」が76.8%で最も多く、「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること」が73.3%、「震災等により被災すること」が47.5%であった。(複数回答)

(マンションの建替え検討状況等に関するアンケート結果より)

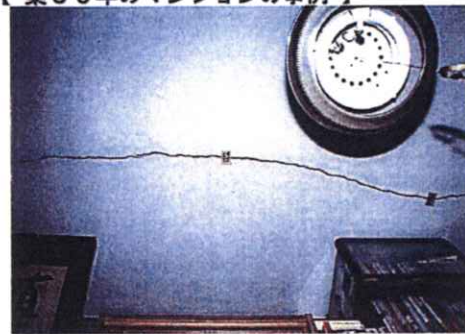
的確な維持・修繕を行っていない高齢化したマンションの例

【築39年のマンションの事例】



庇に大きなひび割れや剥落跡がみられ、鉄筋が露出している箇所もある。

【築50年のマンションの事例】



住戸天井に走るひび割れ。

【築50年のマンションの事例】

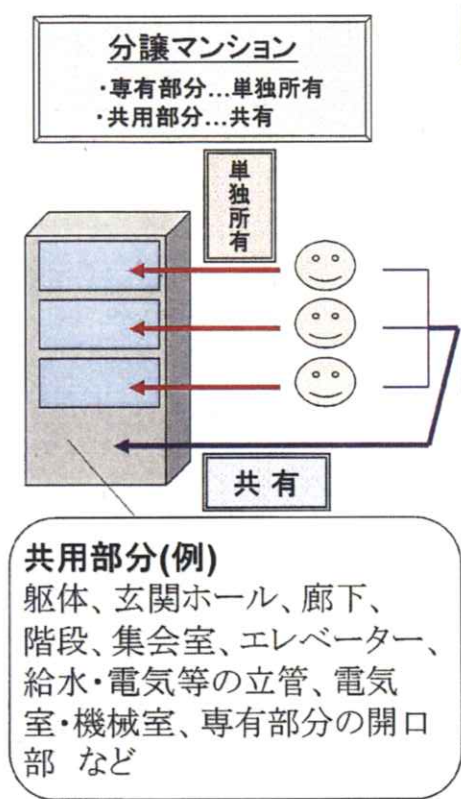


バルコニーに大きなひび割れが生じている。

【築51年のマンションの事例】

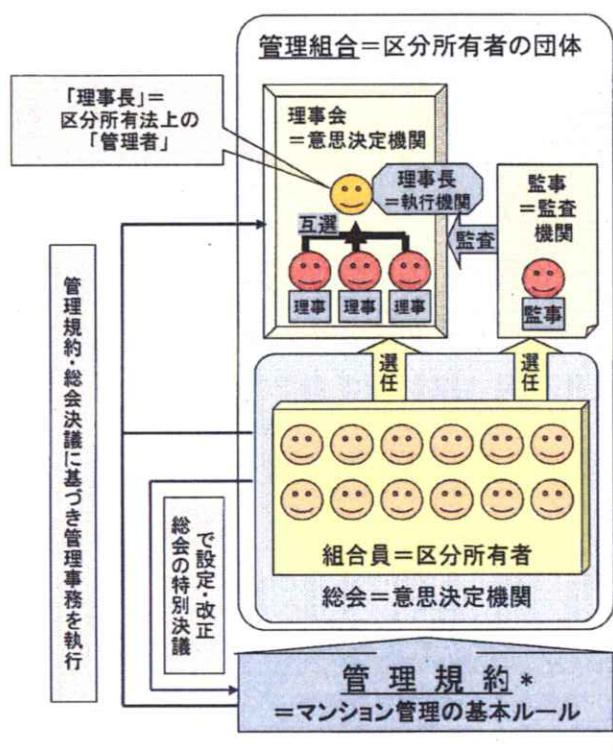


住戸内給水管の断面図。錆こぶがひどい。



- ### 分譲マンションの特性
- 共用部分の存在、建物構造上の技術的判断の難しさ。
 - 所有形態が専有部分と共用部分(区分所有全員で所有)に分かれており、複雑な権利関係。
 - 一つの建物に多くの価値観の異なる者が区分して所有。
 - 区分所有者間の意志決定の難しさ。

- ### 分譲マンションの大規模改修や建替えの規定(区分所有法)
- 大規模改修(形状又は効用の著しい変更を伴う工事) 区分所有者及び議決権の3/4以上の合意
 - 大規模改修(それ以外) 区分所有者及び議決権の1/2以上の合意
 - 建替え 区分所有者及び議決権の4/5以上の合意
- [補足]管理者(通常は理事長)で意志決定できる「保存行為」
- 共用部分を維持するための緊急を要する修繕等
 - 共用部分の滅失・毀損を防止し、原状維持するための比較的軽度の修繕等



- 区分所有者全員で「管理組合」を構成
- マンション管理の基本ルールとして「管理規約」を制定
 - ・総会の特別決議(区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による決議)で制定・改正
- 執行機関として、総会で選任された「理事」の中から「理事長」を互選
 - 理事長は、区分所有法上の「管理者」
- 共用部分の管理に関することは、管理組合の「総会」での決議を要する(再掲)
 - ・形状や効用の著しい変更の場合は3/4
 - ・それ以外は過半数
- 理事長は、管理規約・総会決議に基づき執行

* 各マンションの実情に応じた管理規約の制定・変更の参考として、国が「標準管理規約」を作成。