

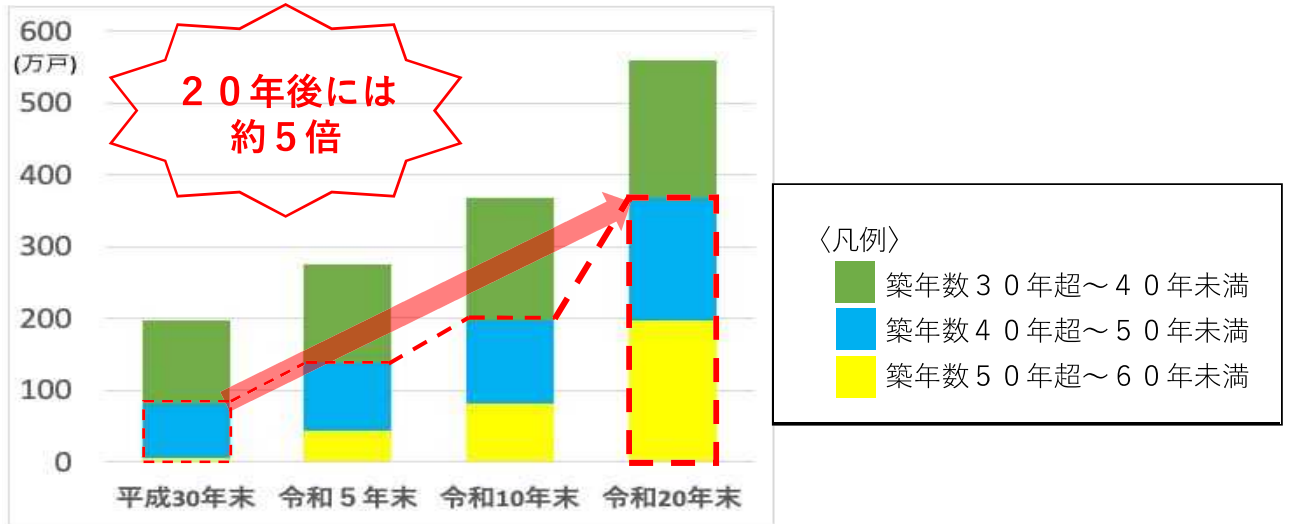
分譲マンション再生 『はじめの一步』ガイドブック

築年数を経た分譲マンションの将来を考える**取組のポイント**等
をご紹介しますので、『はじめの一步』を踏み出してみませんか？

ご存知ですか？

分譲マンションの2つの古い

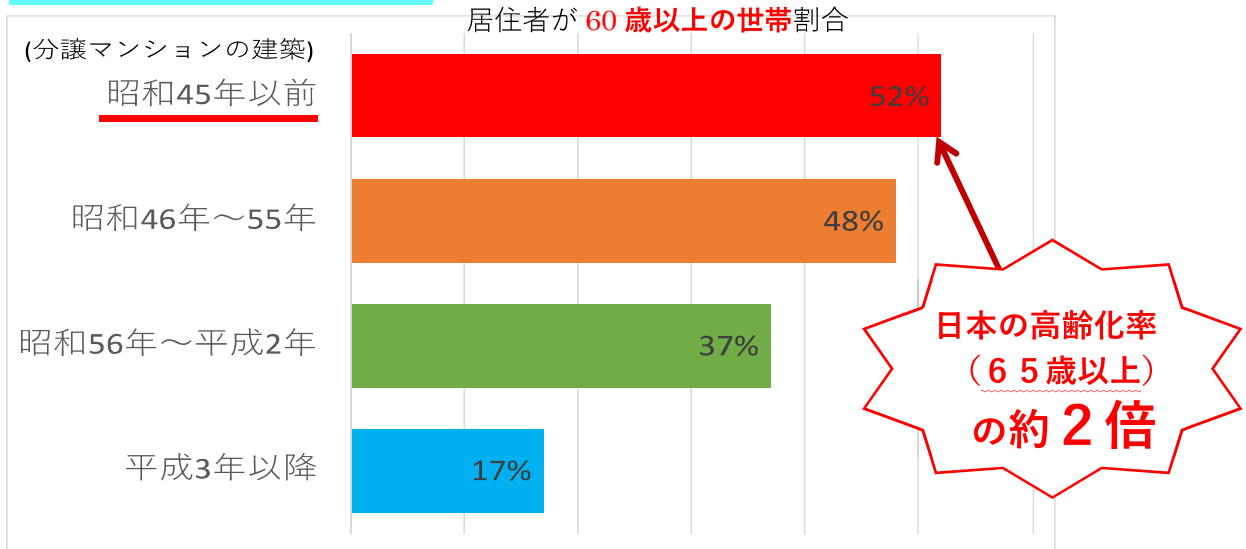
(1) 分譲マンションの高経年化の急増



全国分譲マンションは約650万戸あり（平成30年時点）、そのうち、築後40年以上経過した高経年分譲マンションは約80万戸あります。

令和10年には約200万戸、令和20年には約390万戸になると見込まれており、今後、高経年分譲マンションの急増が懸念されています。

(2) 区分所有者の高齢化



全国分譲マンションの高経年化に伴い、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空家化）が進行し、昭和45年以前に建築されたものでは、居住者が60歳以上のみの世帯の割合が52%にもなると言われています。

参考：国土交通省資料

今から『はじめての一步』を踏み出しましょう！

分譲マンションの“2つの老い”で、いったい何が困るの？

例えば・・・

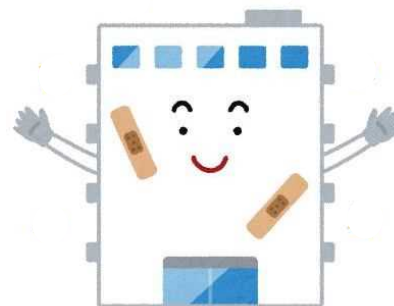
所有者の高齢化が進行

マンションの築後年数が経つにつれて、高齢者のマンション居住者のみの世帯割合が大きくなり、**管理組合の役員の担い手不足**や、**総会運営や理事会の決議が困難**になる等の課題を抱えるものが多いと言われています。



建物の修繕費用の増加

築40年を超えるような高経年マンションでは、共用部分である**外壁等の剥落（はくらく）**、**鉄筋の露出・腐食**、**給排水管の老朽化**といった問題を多く抱えることになり、**建物の修繕費用が高額**となる傾向にあります。



空き住戸の増加

築後年数が経つにつれて、分譲マンションは、**区分所有者の非居住化が進行**し、**賃貸物件や空き住戸**となる傾向にあります。



所有者としての費用・責任の継続困難

上述のような所有者の高齢化や建物修繕費用の増加といった問題により、**所有者のマンション維持管理の経費負担**や**その責任の継続・継承は難しく**なる可能性があります。



昭和40年代の高度経済成長期に供給された分譲マンションでは、既にこうした困りごとが顕在化し始めているマンションもあります。一方で、高経年分譲マンションのなかには、**危機感を持ち、将来の方向性を定めるべく、取り組みを始めている例**もあります。

ある高経年分譲マンションAの取組

取組を始めるまで

分譲マンションAは、昭和40年代に建設された、約300戸、複数の住棟がある団地です。

この団地では、建物及び設備の老朽化が進み、近年では空家（所有者が非居住）も発生しています。

そのような中で、分譲マンションAの取組の“きっかけ”となったのは長期修繕計画の見直しでした。管理組合の理事長は、長期修繕計画の見直しで修繕工事費が上昇傾向にあると気づき、このままの積立では将来の工事で資金が不足してしまうのです。

このため、理事長は各区分所有者へ積立金を増額する必要に迫られ次のことを考えました。

あと何回の計画修繕工事を予定したらいいのか？

修繕積立金の増額に総会で理解が得られるだろうか？

そして、マンションの10年後・20年後を考えた『はじめの一步』を踏み出しました。

当初は、アンケートの回答率やワークショップの出席率が非常に低く、悩んだ時期もありました。

今では、将来を検討するコミュニティが形成されつつあり、『次の一步』に向かおうとしています。



具体的な取組の流れ

●管理組合の理事長が、マンションの将来について、住民意向を確認するアンケートやワークショップを何度も実施。



●建物の劣化状況を外観調査した上で、**複数の再生案**（将来の選択肢のパターン）を作成 →5 ページに概要



●再生案を添えて**住民意向調査（アンケート）**を実施 →6 ページに概要



●住民同士の**意見交換会**を開催 →6 ページに概要



●その後の展開（引き続き方向性の検討を継続） →7 ページに概要

★ポイント



住民自身で将来を考える機運を高めていく

分譲マンションは区分所有者である皆さまのものです。

住民自ら老朽化への危機感を持ち、住民の意志で建物の将来を考えるには、**コミュニティを活性化して“みんなで考えよう”という機運を高める**必要があります。そのため外部からの押し付けではなく住民が主体性を持って検討を始めることが重要です。

アンケートやワークショップは時期を考えましょう

例えば、直近に大規模修繕工事の実施が決まっている時にアンケートを実施しても、かえって住民は混乱してしまいます。このため、分譲マンションの将来にどのような考えを持っているのかを確認する際は、管理組合理事会の方々と相談しながら進め、アンケートやワークショップのタイミングを見計らうことも重要です。

中立的に検討を開始することが重要

日本の分譲マンションは、住民同士が共助できるコミュニティとして管理組合理事会や委員会があります。将来の検討にあたっては、コミュニティを重視して取り組んでいくことが必要です。なぜなら、「建替え」や「改修による維持」のどちらかに偏った検討では、相反する意見を持つ住民との間で軋轢が生じてしまうことも考えられます。

このことから、**アンケートやワークショップ等で住民にどのような意向や不安があるかを確認し、それぞれの意見をフォローやサポートして集約していく姿勢**が必要です。

また、分譲マンションAの様に、専門的な知識を持つ中立的な立場の外部コンサルタント等の協力を得て、実施される皆さまの負担を軽減する方法もあります。

分譲マンションの外部に居住する区分所有者を含めて

分譲マンションの住宅を所有される方が、マンションの外部に居住されておられる場合があります。このため、管理組合理事会の方々と相談しながら進め、**全ての方々と意見交換**できる機会がもてるように心がけましょう。遠方にお住まいの方にはウェブ会議形式を用いた参加方法も考えられます。

一団地認定の確認が必要なケースもあります

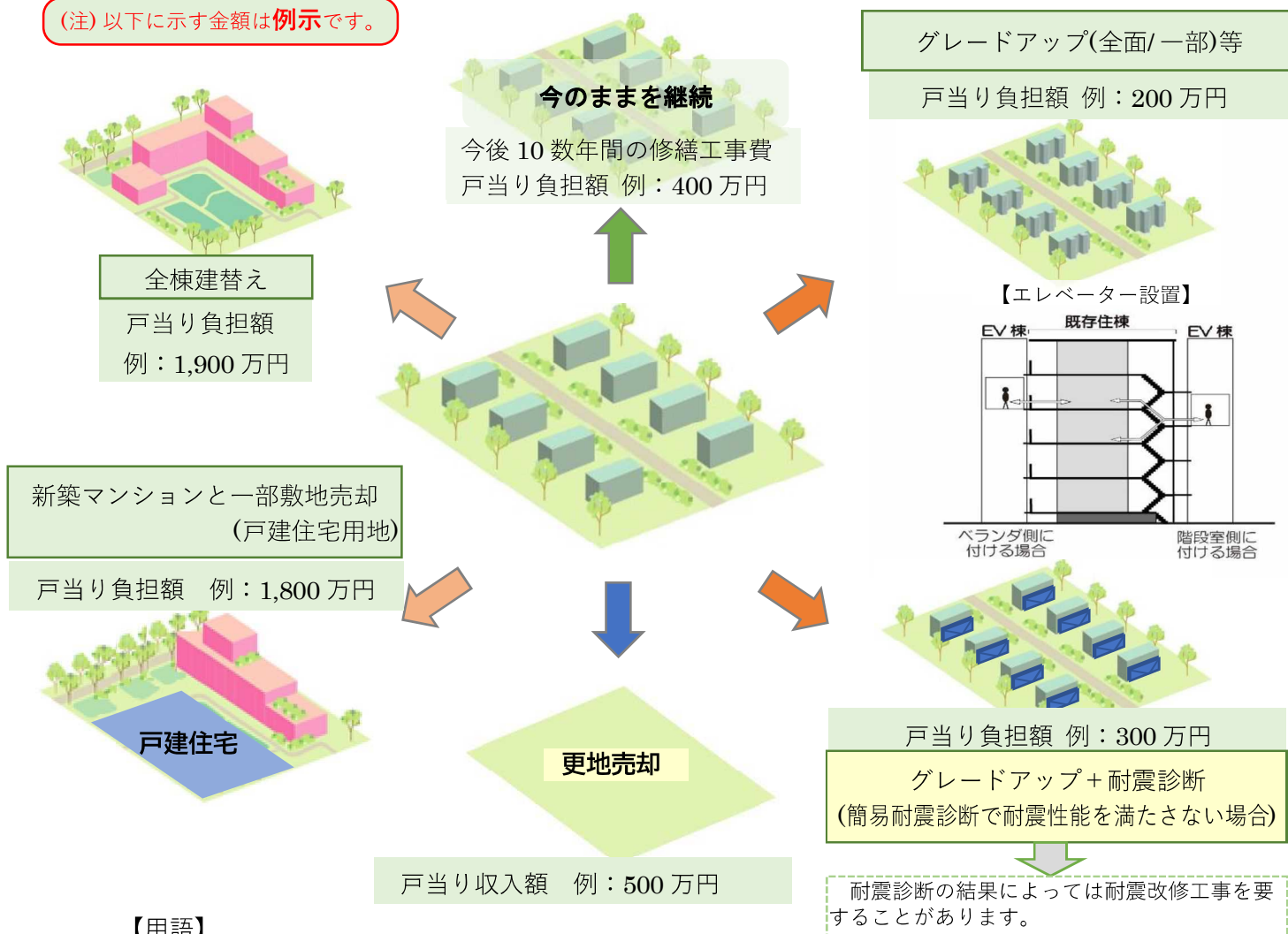
建築基準法に基づく一団地認定を受けているマンション団地は、複数の住棟を同一の敷地内にあるものとして容積率等が緩和されております。このような団地では、今後の建替え等の取り組みにおいて、新築する住棟だけでなく、他の住棟も含めて容積率や接道等を考えて進めなければなりません。

再生案（将来の選択肢のパターン）の検討

分譲マンション A では、建物をすべて建て替えるのか、改修して維持していくのかなど、建物の劣化状況や敷地条件等を踏まえて、考えられる複数の再生案（将来の選択肢のパターン）を用いて意向を確認しました。

具体的には、建物の劣化状況について専門家の外観調査により概況を把握した上で、全棟建替えや改修（全面・一部）に加え、建替えと一部敷地売却（戸建住宅用地）の組合せ、更地売却等の各パターンについて、それぞれ「実現できること」や「実現に向けた主な課題」、「概算費用」を整理して冊子にまとめ、全住民との意識共有を図りました。

(注) 以下に示す金額は例示です。



【用語】

グレードアップ：元の状態に近づける修繕工事とは異なり、性能や機能を元の状態より良くすさせる工事

耐震診断：耐震改修工事は、建物の耐震性能によって耐震改修工事費が大きく異なります。このため、耐震改修工事費の試算には、詳細な診断が必要となります。一方で、この診断結果は売買時の重要事項説明の記載事項となります。

★ポイント

住民の状況に配慮した選択肢の検討

老朽化した分譲マンションの多くでは住民の高齢化が進んでいるため、例えば、建替え案では規模の小さい間取りを含めることも考慮するなど、**住民の状況に配慮した選択肢を含めて検討**することが重要です。

概算の算出

多くの住民にとって「自己負担額はいくらなのか？」への関心が高いため、専門家の協力を得て戸当りの概算費用を提示することにより、**現実的な住民意向を確かめやすくなります。**

住民意向調査（アンケート）の実施

作成した再生案に対する住民意向を確認するため、全区分所有者を対象とするアンケート調査を実施しました。

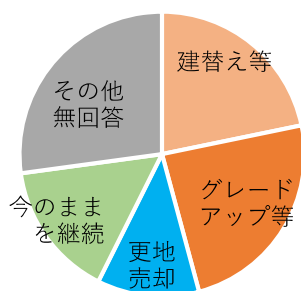
分譲マンション A の場合

【住民意向調査の概要】

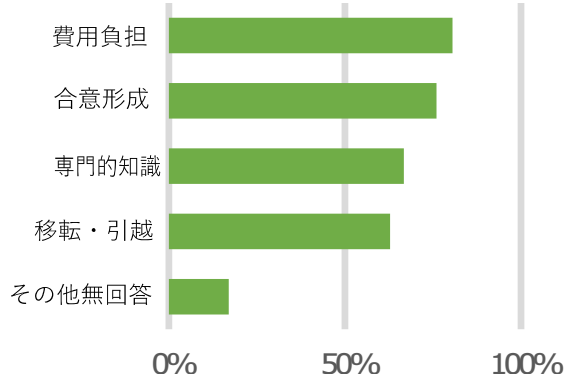
- ・ 設問項目：①「賛成できる再生案」、②「①を選択した理由」、③「①の実現にあたり心配なこと」、④「今のマンションにあと何年住み続けたいか」、⑤「回答者の属性（年齢、家族構成等）」
- ・ 配布物：アンケート用紙（1枚）及び 各再生案を解説する冊子

【主な住民意向調査結果】

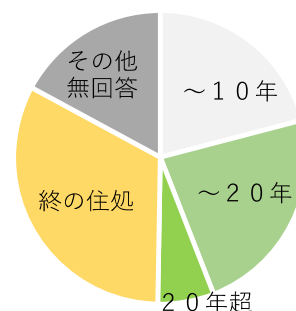
賛成できる再生案



団地の将来で心配なこと



今のマンションにあと何年住み続けたいか



★ポイント

資料のわかりやすさ

できるだけ多くの住民意向を把握するためには、**可能な限り再生案を単純化し、回答者へ理解しやすく伝えることが重要です。**

アンケート用紙は、**再生案をイメージ図などで可視化し、**詳細な説明は別冊子として、場合によっては「**説明会**」等を開催することも検討しましょう。

コミュニティ活性化に向けた取組

住民意向調査で様々な意見を確認し、それぞれの意見を醸成させる**ワークショップや外部有識者を招いた勉強会などを開催**すると、**住民同士が意見交換する機会**となります。

コミュニティを活性化させる意識を持って進めましょう。

意見交換会の開催

分譲マンション A では、住民意向調査（アンケート）の結果を区分所有者に報告するとともに、疑問点を解決しながら理解を深めるため、全区分所有者を対象とする意見交換会を実施しました。



※ワークショップで多くの参画を得るため、**来場とウェブでも参加可能な併用型**にて開催しました。

★ポイント

将来イメージ案のパターンごとに具体事例を紹介

同じような状況にある他の分譲マンションの具体事例を紹介することで、参加者は将来のイメージがつかみやすく活発な意見交換が期待できます。

グレードアップ改修や建替えなどのパターンごとに事例を紹介する方法などをご検討ください。

不安を払しょくするための工夫

高経年分譲マンションの再生案を考えるにあたり、多くの区分所有者にとって関心の高い心配事は、費用負担です。このような心配を緩和・解消するため、国や自治体、金融機関等による各種支援制度等の情報を収集し、情報共有することが重要です。

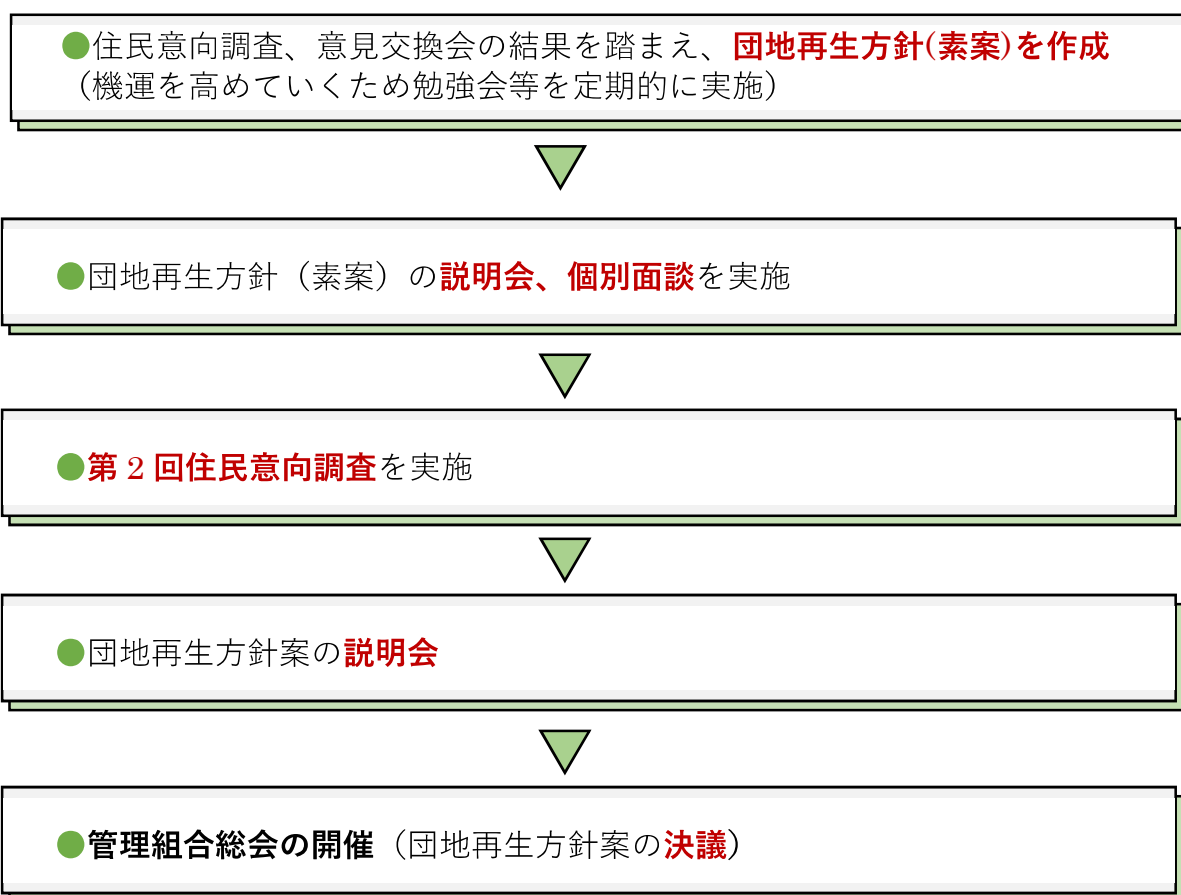
その後の展開 『次の一步』を踏み出すためには

～継続的な検討～

各区分所有者が望ましいと考える再生案は多様であることから、一度の住民意向調査で分譲マンションの方向性が一つに定まることはありません。

そのため、継続的に勉強会等を重ねつつ、外部コンサルタント等専門知識を持つ者の協力を得て理事会などの知識不足を補いながら、**中立的な姿勢で、様々な意見や不安をサポートしながら方向性を集約していく姿勢**が重要です。

その後の取組の流れ（イメージ）



★ポイント

長期的な検討を続けていくための工夫

区分所有者の理解・協力を得て長期的な検討を続けていくためには、分譲マンションの方向性を検討する**プロジェクトを開始することについての方針を、管理組合が中心となって、区分所有者に対して示すことが重要**です。また、外部専門家への委託を検討する等、住民同士の負担を分散していく工夫も必要です。