

特集 2

今後の高経年マンションの円滑な再生のために ～（一社）再開発コーディネーター協会の役割について～

（一社）再開発コーディネーター協会
マンション建替相談室

はじめに

区分所有マンションは我が国において重要な居住形態の一つであり、1950年代後半から全国各地で建設され、現在では人口のおよそ1割が居住しています。一方で築後40年以上経過した「高経年化マンション」が全体の2割を占めてきており、そのうち世帯主の年齢が70才以上の住戸が5割を超えるなど、マンションの老朽化と住民の高齢化の「2つの老い」が進んでいます(図1)。

このような中、昨年5月にマンションの管理の円滑化と再生の円滑化等の推進ならびに地方公共団体の取組みの充実を図るため「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律(以下「改正法」といいます)」が、第217回国会にて可決され、本年4月にその大部分が施行されました。

本稿では、改正法に至る背景と改正法のポイントのほか、改正法がマンションの将来の再生に与える影響について前段でご説明し、後段で当協会のマンション再生の相談体制についてご紹介させていただきます。

なお、本稿におけるマンション再生に係る指摘等については、当協会独自の見解に基づくものであることをあらかじめ申し添えます。

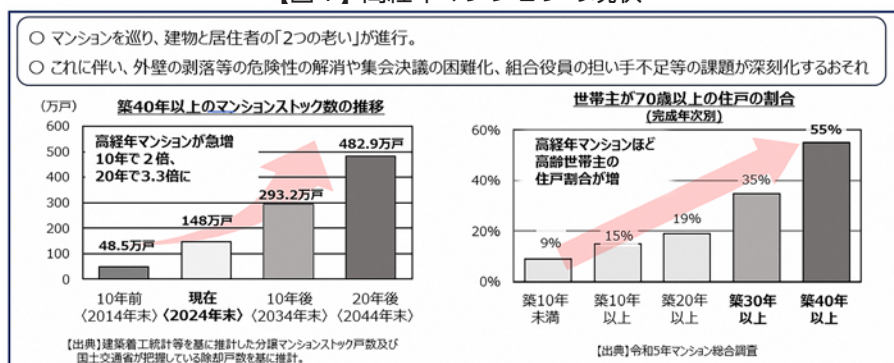
1. マンション関連法の経緯とあらまし

マンションに関する法律については、1つの建物を複数の所有者で区分して使用するため、1962年に区分所有法が制定されました(表1)。

【表1】区分所有マンションに関する法律の系譜

年次	法制度の制定・改正	主たる事項
1962年 (昭和37年)	建物の区分所有等に関する法律制定 (区分所有法)	共用部分の変更：原則全員同意 建替え：規定なし
1983年 (昭和58年)	区分所有法改正	共用部分の変更：3/4以上の賛成 建替え：4/5以上の賛成
1995年 (平成7年)	耐震改修促進法制定	
2000年 (平成12年)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律制定(管理適正化法)	
2002年 (平成14年)	マンションの建替えの円滑化等に関する法律制定(円滑化法)	
2006年 (平成18年)	耐震改修促進法改正	計画的な耐震改修促進・強化
2013年 (平成25年)	耐震改修促進法改正 被災マンション法改正	耐震化促進のための規制強化 被災建物の取壊し・売却決議創設
2014年 (平成26年)	円滑化法改正(※法名改正)	マンション敷地売却制度、容積率の緩和特例制度創設
2016年 (平成28年)	都市再生特別措置法・都市再開発法改正	一定の要件を満たす団地の再開発
2018年 (平成30年)	円滑化法改正	複数棟型敷地売却制度
2020年 (令和2年)	管理適正化法改正	基本送信の策定、管理計画認定制度、敷地部活制度創設
2025年 (令和7年)	改正法 施行 区分所有法改正 管理適正化法改正 マンション再生円滑化法(旧円滑化法)改正	新築から再生まで管理・再生の円滑化の推進、決議の円滑化、財産管理制度、新たな再生手法の創設 ほか

【図1】高経年マンションの現状



その後建物の経年劣化が進むにつれ、その管理や処分行為の決議が当時の法律では全員同意によることとされ、合意形成の難しさが問題化してきました。

そこで、1983年に区分所有法が改正され、管理組合の法人化や、集会決議での多数決による決議などが措置されました。その後2002年に、多数決により建て替えを決議したマンションの建替えを円滑に進めるために「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（その後2006年に「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に改名）」が制定されました（以下「円滑化法」といいます）。

多数決の合意によるマンションの建替え等の事業性が円滑化法の制定により担保されました。しかしながら老朽化、高経年化したマンションの再生（建替えや敷地売却）は依然としてその合意形成に多大な労力と時間を要する事例がある事や、集会での決議の困難化の課題が顕在化していました。そのため

マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図る事が重要(図2)との観点から、改正法が成立しました。

2. 改正法の概要(改正の経緯とあらまし)

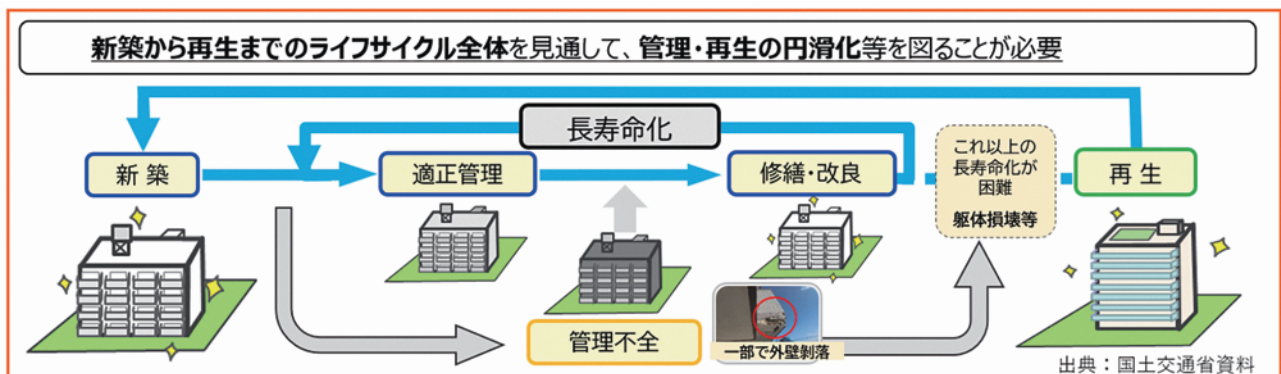
今回の改正では、大きく3本の柱を軸として、マンション新築から再生までのライフサイクル全体として、適正かつ円滑な再生方法を選択する事が可能となりました(図3)。

(1) 管理の円滑化等

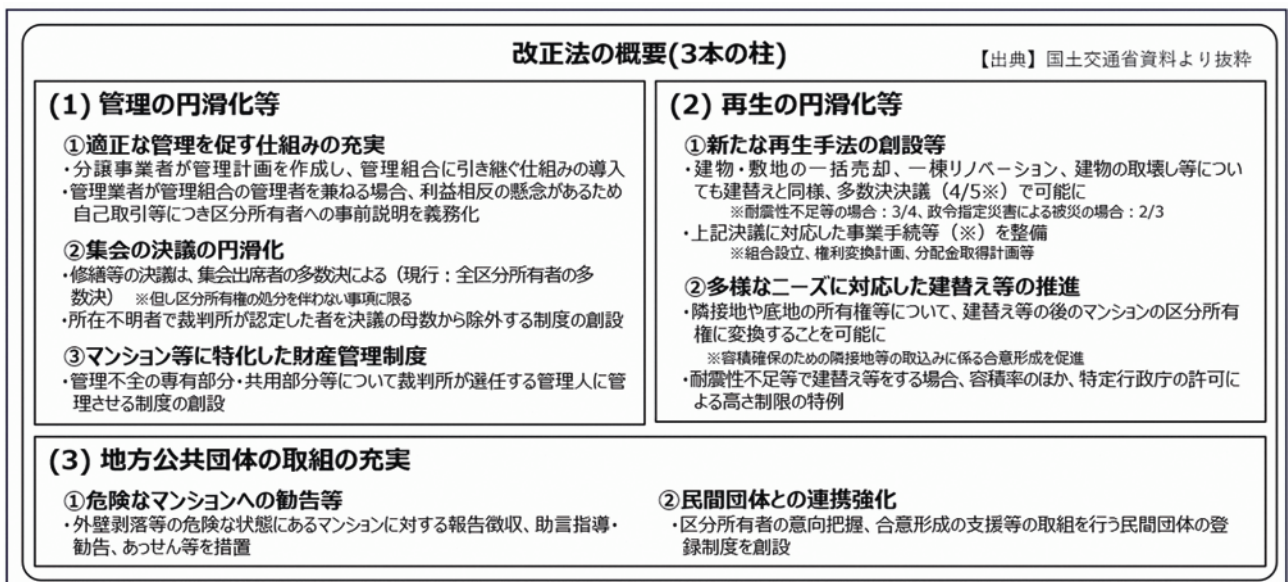
居住するマンションを適正な管理を行い、長寿命化を図ることは、経済合理性の観点からみて、今後により一層重要になると考えられます。

その為マンションの分譲当初から適切な管理等が開始できる事が望ましく、今回の改正では、マンションの新築時の段階で、分譲事業者(不動産会社等)が

【図2】マンション管理・再生の考え方



【図3】改正法のポイント(3つの軸)



あらかじめ管理計画を作成し、都道府県知事等に当該計画の認定の申請ができる旨の規定が設けられました。

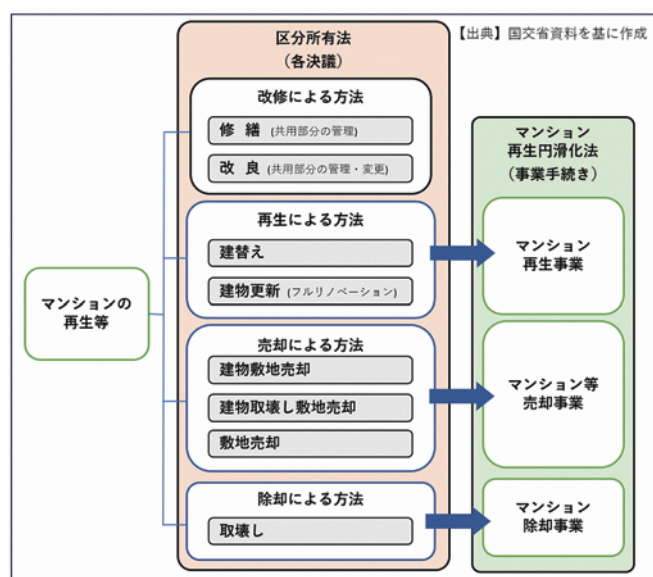
そのほかにも、マンションの高経年化とあわせ、分譲当初より居住する区分所有者も高齢化し、管理組合役員の担い手が不足しているマンションが増えてきている事を踏まえ、管理会社等の管理業者が管理者となる場合において、管理業者自らが修繕工事等の管理工事を受注する、いわゆる「自己発注」となる場合においては、「利益相反」となる可能性があることから、予め説明会を開催し、法で定められた事項について、説明しなければならない旨の規定が設けられました。

その他にも、共用部分の変更決議について、多数決要件の緩和等の措置も講じられました。

(2) 再生の円滑化等

マンションの高経年化、老朽化等によりマンションを建替え、またはマンションとその敷地を第三者の買受人に売却（マンション敷地売却）する場合には、これまで区分所有者の4／5以上の多数決の決議で行う事ができましたが、今回の改正によって、上記以外の再生方法（建物更新、建物取り壊し敷地売却など）においても同様に多数決の決議によることが可能となりました（図4）。

【図4】 マンション再生等の概念図



加えて耐震性が不足しており、上記の再生の必要が高いマンションにあっては、決議要件が緩和（耐震性不足の場合3／4以上、被災マンションの場合

2／3以上）されました。

そのほかにも、団地の建替えの際の多数決要件の緩和や、賃貸される方の賃貸借終了の規定も設けられました。

また、マンションの再生（建替え等）を行う場合、建替えたマンション住戸のうち、余剰住戸は保留床として一般に分譲する事は、区分所有者の事業費負担の軽減を図るためにも重要であり、円滑な合意形成と事業推進を判断する上で大きなポイントのひとつとなります。

マンションの中では既存のマンションが既に自治体が指定する基準容積率を使い切っている、またはオーバーしている（既存不適格状態）ものもあり、そのようなマンションの場合、再生計画成立のハードルが一段と高くなります。

今回の改正では、上記のマンションの事業性を向上させる効果が期待できる、マンションの隣接地（隣接施行敷地）や借地権マンションの場合の底地権者と共同でマンションを建替える場合においては、その隣接地所有者や底地権者についてもマンションの区分所有者と同様に事業当初の段階から事業参画し、所有する権利について新しく建設されるマンションへ「権利変換」ができるようになりました。

上記の他にも、新たなマンションの床面積を確保する為、これまで特定行政庁の許可により容積率制限の緩和の特例が認められていましたが、耐震性不足のマンションにあっては、今回あらたに高さ制限についても緩和の特例が認められました。

(3) 地方公共団体の取組の充実

マンションの高経年化にともない、空家の増加や、所有者が行方不明である住戸が増える事などで、「スラム化」が進行し、マンションの管理が適切に行われないことが懸念されており、実際に近年外壁の剥落などにより、マンション外部に対しても危険な状態となっている事例が増えてきています。

今回の法改正では、こうした管理不全により「危険な状態」に陥った、またはそのような状態になりつつある管理不全マンションについて、地方公共団体がそのマンションの管理組合に対して助言や指導、勧告、専門家の斡旋等を行う旨の規定が設けられました。

今回の改正により管理不全マンションについて

は、これまでのように管理組合の「自発的な管理」を期待するだけでなく、地方自治体の役割として、健全な居住ストックとしてのマンションの維持管理を積極的に働きかける事で状態の改善が期待されます。

また、上記地方自治体への権限強化を図ると同時に、マンション管理等に取り組む民間の事業者の協力を得て、マンションの管理・運営の円滑化を支援する体制を構築する事も重要であるとされ、今回の改正で、区分所有者の意向把握や合意形成の支援等の取組を行っている民間団体について、地方公共団体が「マンション管理適正化支援法人」として登録することができる制度が創設されました。

3. マンション再生の現状(調査を通して)

(1) 建替え等の実施状況(国土交通省調査より)

前述のとおり2002年の区分所有法の改正により建て替え決議の要件が緩和(多数決)され、併せて決議後の建替えの事業規定を定めた円滑化法が施行されることにより、マンションの再生手法として建替えが普及することとなりました。その後も要除却認定制度およびマンション敷地売却制度が創設(2014年法改正)され、建替えと同様に多数決要件を満たすことによりマンションの敷地を売却する事が可能となりました。

(グラフ1)は、国土交通省調査による、2004年以降における区分所有マンションの建替え等の実施状況です。このグラフによると、2024年現在での円滑化法による建替えは133件、敷地売却は17件、マンション建替え円滑化法によらない建替えも含め全体

【グラフ1】マンション建替え等の実施状況



で340件(26,000戸)となっており、マンション総住戸数(713万戸)の凡そ0.3%となっています。

(2) 建替えに要する期間(当協会調査より)

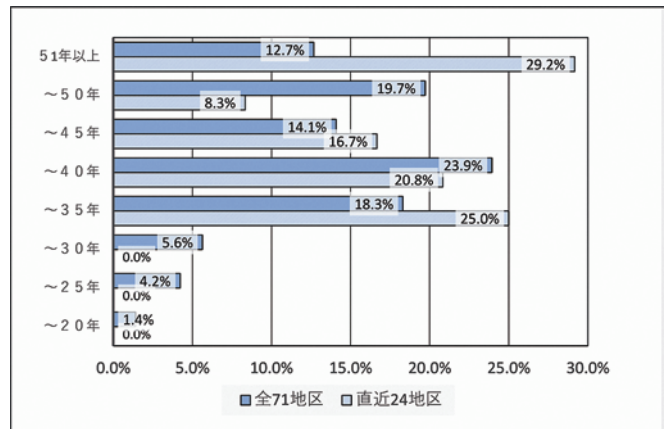
当協会で2021年度の独自調査として、円滑化法によるマンション建替事業を実施完了した地区(2006～2021)のうち、ヒアリング等により情報が得られた71地区について調査した結果によれば、

①竣工から建替え決議までの期間

(グラフ2)では、36年～40年の間が最も多く、3回目の大規模修繕工事を控えた時期に再生検討を開始するマンションが多いと考えられます。

一方で直近(2015～2021)で建替完了したマンション(以後「直近24地区」といいます)をみると、築後51年以上が突出して多く、これは当初から再生検討を行っていましたが、円滑化法が制定されたことにより建替えによる再生が実現した地区があったと考えられます。

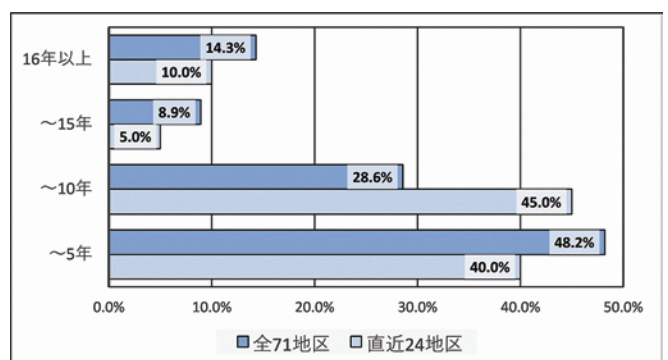
【グラフ2】従前マンション竣工から建替え決議までの期間



②再生検討開始から建替え決議までの期間

(グラフ3)では、71地区全体および直近24地区は、いずれも平均7.6年でした。内訳をみると、全71地

【グラフ3】再生検討開始から建替え決議までの年数



区では5年以内が48%で一番多かった一方、直近24地区では5年以上10年以内が45%で一番多く、検討開始から建替え決議までの時間が長くなっています。要因として全71地区では円滑化法制定前より検討を行っていて、法制定を機に建替えが一気に進んだ地区が多くあったのに対し、直近では、工事費の高騰などの要因により、合意形成に時間を要していることが考えられます。

(3) 区分所有者の建替費用負担の状況 (国、当協会調査より)

建替え等の再生事業における事業費は前述のとおり、大きく分けて、①：再入居する区分所有者の負担（権利者負担金）と、②：①以外の余剰床（保留床）を参加組合員等の第三者に売却する際の譲渡金（保留床処分金）で賄う事が一般的であり、区分所有者の負担額の多寡が事業成立の大きな要件となります。当協会の独自調査(表2)によれば、還元率（従前の専有面積に対し建替え後等価で取得できる専有面積の割合）の推移は、全71地区では全体で90%近くであったのに対し、直近24地区では全体で75%（単棟型は67%）程となっており、権利変換により等価で取得できる床面積が減少しています。

【表2】マンション建替事業における還元率

	単棟型	団地型	全体
全71地区 (判明59地区) ※1	84.0%	97.1%	89.8%
直近24地区 (判明21地区) ※2	67.2%	85.8%	74.3%

※1 2021年3月までに円滑化法で建替え完了した地区を対象

※2 2015年4月～2021年3月までに円滑化法で建替え完了した地区を対象

また国土交通省の調査(グラフ4)によれば、近年の建替えたマンションでは、新たに生み出される床が少なくなっている傾向がみられ、処分できる床面積が減少しています。その結果区分所有者が負担する費用が年々増えており、最近の事例では（2017～2021）、区分所有者一人当たり平均で1,900万円以上の負担となっており、区分所有者の負担額が増加傾向にあります。

【グラフ4】建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

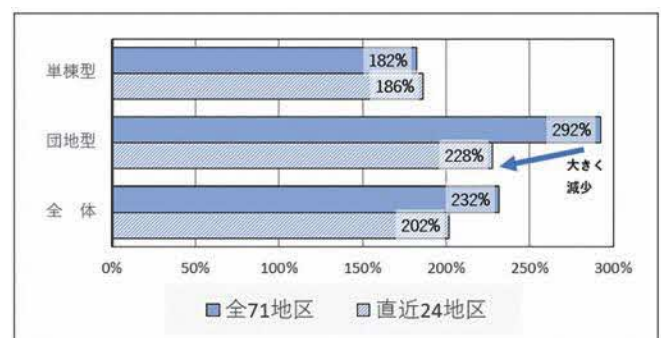


(4) 建替え後の容積増進率(協会調査より)

マンション建替事業の事業費の負担を抑えるために区分所有者が建替え後に取得する床以外の床（保留床）について計画の中でどれだけ確保できるのかは事業成立の大きな判断材料と言えます。建替え後の容積増進率（建替え前のマンションの床面積に対する建替え後の床面積）について、これまで建替えが完了した地区を単棟型、団地型で整理（グラフ5）すると、団地型では、直近24地区が全体71地区と比べて減少傾向にあります。団地型の多くは郊外部に立地しており、マンションとしての需要が限定的な事や、マンション敷地を建替えの際に余剰床(保留床)として分譲せずに、戸建て住宅用地等として売却（保留敷地）することで事業費を捻出する地区が増えた事が考えられます。

また容積増進率は全体平均でも180%以上ある事から、マンションの建替えでは従前の倍程度の床面積が計画でき、かつ保留床の処分(分譲)できる好条件のマンションで建替えが行われている事が考えられます。

【グラフ5】建て替え後の容積増進率



4. 今後のマンション再生で留意すべき点

(1) マンション再生は総合的な判断で

高経年マンションの再生方法としては、これ迄、管理の延長での既存マンションの修繕や改修を行う方法や、多数決決議によるマンションの建替え（マンション建替事業）やマンションとその敷地を売却（マンション敷地売却事業）する方法のほかに、権利者の全員同意による建替えの方法がありました。が、本年4月から多数決の決議による建物更新や除却等の選択肢が増えることになりました（表3）。

【表3】法改正後のマンション再生方法

分類 (再生法)	再生等手法	根拠法	概要
改修	①改修	区法17条、 区法18条	共用部分の変更(アップグレードあり) 共用部分の管理(アップグレードなし)
マンション 再生事業	②建替え	区法62条	マンションを取壊し、新たなマンションを建築
	③再建	区法75条	滅失したマンションの再建 (建物の滅失が前提)
	④建物更新 (1棟リノベーション)	区法64条の5	躯体の補強と全専有部分の改良
マンション等 売却事業	⑤建物敷地売却	区法64条の6	マンションとその敷地を一括して売却
	⑥建物取壊し敷地売却	区法64条の7	マンションを取り壊した上で敷地を売却
	⑦敷地売却	区法76条	滅失したマンションの敷地を売却 (建物の滅失が前提)
マンション 除却事業	⑧取壊し	区法64条の8	マンションの取壊し

参考：国土交通省資料

これらの選択肢の中から管理組合として、自らのマンションの再生方法としてどの方法を選択するのがよいかの判断は、一般的にそのマンションの現在の状態（老朽化や耐震性能の状態、立地条件など）に加えて、各手法を選択した際に区分所有者がどの程度費用負担となるのかも含め、総合的に判断することが重要です。

(2) 今までのマンション再生（建替え・敷地売却）について

2024年現在、全国各地で凡そ150地区(グラフ1)のマンションが円滑化法による多数決決議を経て再生（マンション建替え、マンション敷地売却）が実現されてきました。そのうち当協会これまで凡そ90のマンションの建替事業完了事例について実現の要因を調査しました。調査の中で、建替えが実現できたマンションの共通要因として、

- 1)現在の建築規制の中で、十分な建替え余剰容積が確保できた
- 2)区分所有者相互の建替えについての周知理解がスムーズであった

3)事業検討の早期に専門コンサルタントや不動産会社等の事業協力者の協力が得られたなどが挙げられます。

よって、現在のマンションについてこれから建替えや敷地売却を検討する場合は、まず「(現在のマンションを修繕改修するのではなく)何故建替え(敷地売却)を検討するのか?」について、区分所有者の間で充分話し合いを行い、理解を深めていくプロセスが大変重要です。その上で現在のマンションの老朽化や耐震性の程度、立地状況や余剰容積の有無なども再生方法選択の重要な手がかりとなりますので、検討の当初より再生検討のサポーターとして、豊富な経験や人的対応が可能な専門のコンサルタントや事業協力者等の協力を得ることができれば、円滑な再生検討が期待できます。

その際注意すべき点として、建替えによる余剰床(保留床)が充分計画できない立地も多くなると予想され、建替え資金を区分所有者が全額自己負担する事（自主建替え）になれば、経済的な厳しさが合意形成に影響すること考えられます。

この他にも区分所有者のみではこれまでの住民間の感情のもつれなどから合意が進まないケースがみられます。幅広く再生の議論を進める際には、検討初期の段階から第三者であるコンサルタントなどの専門家に助言・相談を依頼することも重要です。

1995年の阪神淡路震災や2011年の東日本大震災、そして2016年の熊本地震など、日本列島は大地震の「活動期」に入ったとも言われており、旧耐震設計のマンションの耐震性能の改善や築40年以上の老朽化マンションの再生が今後の大きな社会的課題と指摘されています。今後高経年マンションでは、より一層マンション再生への対応が求められると考えます。

(3) 今後のマンション再生検討は改修も含めた幅広い視点から

マンションの再生検討では、まずマンション管理の段階から管理の専門家などの助言も踏まえ、そのマンションが置かれている状況を適切に把握し、修繕や改修でどの程度までマンションを「長寿命化」をさせるのかを見極める事が、経済合理性の観点から大変重要となります。建替えや敷地売却等の再生手法は、その次の段階の検討事項として、適時適

切なタイミングで判断を行うことが望ましいと思われます。

日本経済は世界的な資材不足や円安を背景に物価の上昇局面（インフレーション）状態にあります。建設業界においても、慢性的な人手の不足や建築資材の高騰による工事費高騰を招いており、このことはマンション再生の分野においても、各コストの上昇は、事業費の増大につながり、区分所有者の負担額が増加傾向にある事は、前項でもご説明したとおりです。

加えて、日本の人口が減少に転じ、少子高齢化に拍車がかかっている事や、前述の「二つの老い」による管理者不全への影響など、今後のマンションの再生検討にあたっては、これ迄以上に慎重に行う事が必要であることに留意する必要があります。

5. 協会のマンション再生への相談支援等

(1) 専門家の必要性

高経年マンションの再生は、単にマンションを再生するという事業行為だけではなく、区分所有者ひとりひとりの生活再建の側面もあります。区分所有者それぞれの生活事情や再生のための資金の確保など、様々な要件を洗い出し、総合的に勘案して検討を進める必要があるため、権利調整や合意形成のノウハウや専門知識を有する、当協会資格制度の「URCAマンション建替えアドバイザー[®]」等の専門家への相談は重要です。実際にこれまで円滑化法を活用して建替えを行ったマンションの多くでは、当アドバイザーが支援しています(登録者数：令和8年4月現在1,595名)。

(2) URCAマンション建替えアドバイザーについて

老朽化したマンションについて、管理組合等が修繕か建替えかを判断をする段階においての初期の相談をはじめ、マンション建替えや敷地売却制度を活用する際の各事業段階での進め方等についてアドバイスするとともに、それぞれの状況・段階に応じた計画の立案を行います。

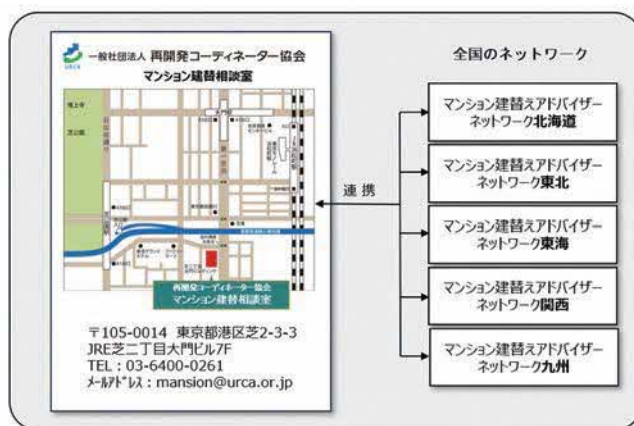


事業実施段階では、区分所有者や関係権利者に対して合意形成や権利調整などの支援を行います。また耐震改修においても各種計画立案や権利調整等の支援を行います。

(3) (一社)再開発コーディネーター協会の相談体制

当協会では、マンション建替えについての初期相談に対応するため、協会内に「マンション建替相談室」を開設しています。また全国各地の相談に対応するため、各地のURCAマンション建替えアドバイザーと連携して「URCAマンション建替えアドバイザーネットワーク」を構築しています(図5)。

【図5】マンション建替相談の体制イメージ図



マンション建替相談室の主な相談対応は次のとおりです。

(i) マンション建替相談室、各地域のアドバイザーネットワークによる対応

- ・電話や来訪による相談
- ・地元への講師の派遣
- ・専門コンサルタント会社等の紹介

(ii) マンション建替え等に関するパンフ、資料等の配布

マンション建替えに関する各種パンフレットの配布や、事例に基づきまとめた動画「マンション再生への道」を協会ホームページ上で無料公開。

(iii) 無料セミナー、無料相談会等の開催

主に管理組合を対象として建替事業の仕組みについて、無料セミナーおよび無料相談会を全国で開催。

(iv) 地方自治体からの専門家派遣登録、派遣要請への対応

地方自治体等からのマンション建替え等に関する相談員としての派遣登録や相談員派遣の要請に対し、アドバイザーの派遣等を実施。



▲自治体主催セミナーへの講師派遣

管理組合として、今後のマンションの再生について検討したい、再生の情報を知りたい方は、お気軽に当協会までご連絡ください。

※協会相談体制の詳細は、当協会ホームページ(<https://www.urca.or.jp/>)でご確認ください。