

マンション 長寿命化への 取り組み

4

マンションの長寿命化に向けた取り組みと
今後の方向性について

18

マンションは長寿命化
推進の時代に

26

住宅金融支援機構における
マンションの維持・再生に関する
制度について



マンションの長寿命化に向けた 取り組みと今後の方向性について

国土交通省 住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

マンションの現状と課題

わが国の分譲マンションは、今からおよそ70年前の1950年代に誕生したといわれています。今日では、約700万戸のストックが存在し、試算によれば、約1,500万人、すなわち1割を超える国民が居住するなど、都市部を中心に主要な居住形態となっています。一方で、築40年以上を経過したマンションは約126万戸存在し、20年後には3.5倍の約445万戸まで増加していくことが見込まれています(図1)。加えて、築40年以上のマンションでは70歳以上の世帯主が約半数を占めるなど(図2)、「2つの老い」といわれる建物と居住者の両方における高齢化が進行しており、こ

れに伴うさまざまな課題が顕在化しつつあります。

マンションは、適切な管理を行い適時必要な修繕工事を実施することで、相当長期間にわたって良好な居住環境の確保が可能と考えられる一方、適切な修繕工事が実施されず、長期間建物の劣化が放置され続けると、修繕による機能回復が困難になっていきます。劣化が進行したマンションにおいては、建替えによる再生を行うことも考えられますが、マンションの建替えは、検討や合意形成に当たり相当な労力と時間を要することに加え、近年のマンション建替えにおける事業性は低下傾向にあり、区分所有者に多額の費用負担が発生するなど、大きな困難が伴います。

修繕も建替えもできないマンシ

ョンでは、建物の劣化が進行し、その結果、居住環境の悪化のみならず、外壁や手すり落下し危害を及ぼすなど、周辺へも大きな悪影響をもたらします。このため、現存するマンションの管理水準の底上げを図り、長寿命化を進める取り組みを強化するとともに、老朽化したマンションの再生を円滑化する取り組みを進めることが喫緊の課題となっています。

こうした背景を踏まえ、国土交通省では、マンションの先導的な長寿命化工事への支援を行う「マンションストック長寿命化等モデル事業」を2020年に創設し、モデル的な取り組み事例やノウハウの収集および横展開を図っています。加えて、2023年4月には必要な積立金を確保し、大規模修繕工事を促す観点から、管理計

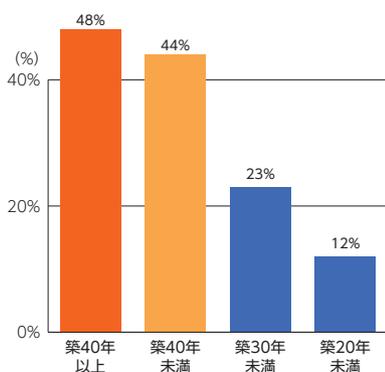


図2 世帯主が70歳以上の住戸の割合

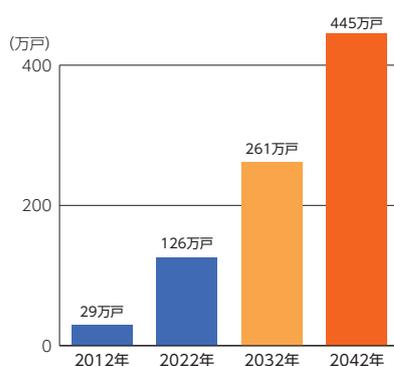


図1 築40年以上のマンションストック数の推移

マンションは 長寿命化推進の時代に

横浜市立大学 国際教養学部 教授 齊藤 広子



本格ストック時代の到来

私たちは、今、経験をしたことがないマンション本格ストック時代に突入しました。

マンション本格ストック時代とは、何を指しているかという点、第一には、マンションの本格的な供給が始まり約60年が経過し、これから築50年、60年のマンションが増えてくることになります。つまりは、経験したことのない築年数のマンションが増え、何が起るかわからない、未知の世界に入っていくことになるのです。第二に、マンションストックの総数が約700万戸となり、そのなかでも、昔は建替え時期だと考えられていた「築40年マンション」が増えてきています。つまり、質も量

も、まさにマンションストック時代に突入したのです。

築年数のたったマンションは、「2つの古い」を抱えています。

建物は年を取り、あちらこちらにガタがくる。そこに住み、管理をすべき人も老いる。そのために必要な建物の改修にかかるお金がない。理事のなり手もなく、必要なことが決められないし、実行もできない。このまま、負のスパイラルに巻き込まれていくのでしょうか?!

今こそ、私たちは、負のスパイラルを断ち切り、これからの本格ストック時代に対応していかなければなりません。「2つの古い」を抱えるようになったのは決して必然ではなく、ストック時代に対応した体制がなかったからです。原因があるから、結果がある。だ

から、原因を取り除くことが必要なのです。

長期のスパンで考えよう

では、「2つの古い」にはどんな原因があったのでしょうか?

第一は、長期のスパンで建物を維持する体制をとってきていなかった点にあります。現在では、多くのマンションで計画修繕に備えて費用を積み立てています。いわゆる修繕積立金です。しかし、残念なことにその費用が十分でないことが多いのです。初期に供給されたマンションでは修繕積立金という概念はありませんでしたし、今から40年ほど前に供給されたマンションは何の根拠もなく、修繕積立金は管理費の1割、2割に設

定されていました。当然、これは計画修繕のための費用が足りなくなってしまう。ゆえに適正な維持管理ができていません。

マンション総合調査で確認すると、平成30年度の調査結果では長期修繕計画が策定されているのは全体の約9割となっていますが、昭和44年以前に建設されたマンションでは4分の3のマンションでしか策定されていません。総合調査をさかのぼって少し前の状況を確認してみましょう。長期修繕計画があるマンションは、全体で見ると、昭和62年度調査では69・9%、平成5年度調査では76・5%、平成11年度調査では85・2%、平成15年度調査では83・0%、平成20年度調査では91・2%、平成25年度調査では91・8%と、じわじわと長期修繕

住宅金融支援機構におけるマンションの維持・再生に関する制度について

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部

はじめに

住宅金融支援機構は、1950年に設立された住宅金融公庫の業務を引き継ぐ独立行政法人として2007年4月に設立されました。

個人の住宅取得時に提供する長期固定金利住宅ローンについては、民間金融機関との提携による「フラット35」を中心に展開していますが、住宅金融公庫時代から行っていた政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野については引き続き直接融資を行っています。

ここでは、マンションの維持・再生に関する住宅金融支援機構の制度についてご紹介します。

分譲マンションの維持・再生に関する制度について

分譲マンションストック戸数は日本全国で約694・3万戸（2022年末時点）に達したといわれており、マンションの適切な維持管理の重要性はますます高まってきているところです。当機構では新築から建替え等に至るまでのそれぞれのステージに対応した制度により、マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援しています（図1）。

修繕積立金の計画的な積立てをサポート Sマンションすまい・る債

(1) マンションすまい・る債の利用状況

マンションの計画的な修繕のために積み立てられる「修繕積立金」をどのように運用していくかは、マンション管理組合にとって重要な問題です。

国土交通省による2018年度マンション総合調査（図2）によれば、修繕積立金の運用先として、銀行の預金に続いて4番目に「マンションすまい・る債」が利用されていることが分かります。

また、図4に2023年度までのマンションすまい・る債の募集結果の推移を示しています。特に

2015年度以降は制度改正（マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げの特典の導入、申込要件の緩和等）を行ったことにより、応募口数・組合数が制度改正を行う前と比較して高い水準で推移しており、2023年度募集では応募口数および応募組合数が過去最多となりました。近年の傾向を見ると、築年数31年以上の高経年マンションからの応募が増え、おり、築年数の平均も増加傾向にあります（表1）。また、2023年度の積立理由のアンケート結果（表2）では、「機構発行の債券で安全・安心だから」と回答した割合が最も多く（47・1%）、2022年度と比較すると「利回りが良いから」と回答した割合が増加しています（2022年度：37・1%↓2023年度：44・8%）。

トピックス

マンションの 長寿命化・再生に 向けて

36

マンションの長寿命化を見据えた
高経年マンションの耐震補強

42

既存マンション
省エネ改修による効果

94

「マンションストック
長寿命化等モデル事業」を
活用したマンション建替え



マンションの長寿命化を見据えた 高経年マンションの耐震補強

特定非営利活動法人
耐震総合安全機構 江守実

はじめに

1981年に新耐震基準が制定されました。それ以前の旧耐震基準で設計された分譲マンションは現在約103万戸あり、分譲マンション総ストック数694.3万戸の14.8%を占めています(2023年8月10日 国土交通省発表の分譲マンションストック数より)(図1)。

1995年の阪神淡路大震災を契機に耐震改修促進法が制定され、既存の旧耐震建築物の耐震診断や耐震改修の促進が図られてきました。耐震改修促進法では、建築物の用途に限らず、旧耐震基準設計によって設計された建築物の所有者は、耐震診断の実施や、耐震改修の実施の努力義務を負うと定めており、分譲マンションの場合には区分所有者一同が構成する管理組合がその努力義務を負うことにな

ります。耐震改修促進法の制定から29年が経過しましたが、住宅の耐震化はいまだその途上にあり、とりわけ分譲マンションについては合意形成が難しいことなどから、耐震化の難易度が高いといわれています。

耐震性能が重視される時代

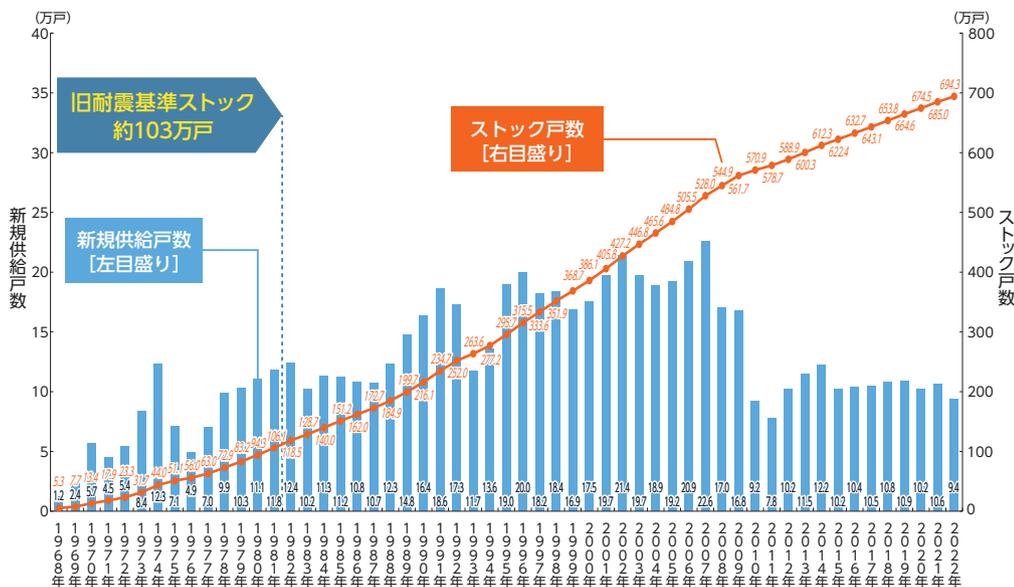
耐震化による生活者の安全性の確保はもちろんのことですが、今後建築物のストック流通が増加する時代にあつて(図2)、既存住宅の資産価値評価の際に耐震性能がより重視される時代が来ることが予想されます。

既に新耐震基準の制定から43年が経過しており、築40年を超える高経年マンションの中にも新耐震基準のマンションが始めていま

建替えが劇的に増加することは考えづらい高経年マンションが不動産取引市場に占める割合が増加すると、既存マンションの市場価値は「良好マンション」と「管理不全マンション」の差別化が進んでいく可能性が高い。

築40年、50年を超える高経年マンションが今後増加

- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸(2022年末時点)。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。 ※ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ここでのマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄骨造の住宅をいう。
 ※1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

図1 分譲マンションストック数の推移

既存マンション省エネ改修による効果

一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会

はじめに

マンションのストック数は2021年末で約685・9万戸となり、総人口の1割にあたる1,516万人の方々がそこに居住されています。その内2003年までに427・2万戸が供給されており、現在約62・3%が築年数20年を超えています。しかもこの比率はますます増え続けています。

2012年6月17日に「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、低炭素化社会の実現に向けて2025年までにすべての新築住宅・建築物に省エネルギー基準への適合を義務付けるなど、省エネ対策の強化が打ち出されました。

こうした政策により、建築物に対する省エネ要求は高まっています。

す。しかし、ほとんどのストックの省エネ性能は1992年の新省エネ基準（等級3）レベル以下のままで、無断熱のものも数多く見られます。

このようなことから、省CO2を進める上で、このストックの省エネ化は避けて通ることができません。3・11の東日本大震災を契機に、節電に対する意識が高まり、多くの方々が省エネ化の必要性を強く意識するようになってきています。しかしながら、住宅の省エネ化に求められる、断熱改修や住宅設備の改修に関しては、その情報不足等から、なかなか行動に移れないのではないかと考えられます。

最近の建材、住宅設備は、社会的要求の下、メーカーやその指導官庁の努力により、大幅な省エネ化が実現されています。

本稿では、これからマンションの共用部改修をご検討される方々

や関連する方々に、省エネ改修のための基礎知識を、その効果と共に、できるだけ分かりやすく制作編集したものです。

マンションでの快適な生活と、省エネを実現していくために是非参考としてください。

※本稿の図中の数値は、(一財)日本建材・住宅設備産業協会マンション省エネ改修部会および経済産業省「賃貸・分譲エコ・マンション研究会」、省エネ・防犯住宅推進委員会「省エネ・防犯住宅推進アプローチブック」で一定条件(次世代省エネルギー基準 IV 地域【東京】を基準)を前提に試算したもので各社カタログ等の数値と異なる場合があります。実際のエネルギーコストや省エネルギー性は、機器の使い方や生活スタイル、お住まいの地域によって変化します。内壁(内断熱)と外壁・屋上(外断熱)と窓の数値は、クアトロ社製国土交通省特別評価認定 温熱解析ソフト『TRNSYS』による建材性能比較シミュレーションで一定の条件を前提に算出しています。

本稿は、(一財)日本建材・設備産業協会が発行する「既存マンション省エネ改修のご提案」を再編集したものです。



「マンションストック長寿命化等モデル事業」 を活用したマンション建替え

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所
大木 祐悟

はじめに

わが国で初めて供給された分譲マンションは1953年に竣工した「宮益坂ビルディング」であるといわれています。また1955年には日本住宅公団が設立され分譲団地も供給されるようになりましたが、国土交通省が公表している「分譲マンションのストック数の推移」（以下「ストック統計」といいます）によれば、1968年時点（マンション供給が始まってから15年が経過した時点）におけるわが国のマンションストックの総数は5万3,000戸に過ぎません。

ところが、ストック統計によると1970年ごろからマンションの供給数が急増し、1970年には1年間で5万7,000戸、71年には4万5,000戸、72年には5万4,000戸と、マンション

供給が始まってから15年間の総供給戸数に匹敵する量のマンションが毎年のように供給されるようになりました。築年数で一律にマンションの高経年化を議論するべきではないことは承知しつつ、あえて「築50年」を超えるマンションのストックを数値化すると図1で示すように今後急激に増加することが確認できます（2031年には、築後50年を超えるマンションストック戸数は100万戸を超えることとなります）。

多くのマンションは、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造等極めて堅固な構造で作られていることから、適切に管理をすれば50年程度で建替えやマンション敷地売却の検討をする必要はないといわれています。しかしながら、築年数が経過すれば建物の設備やインフラの更新等が必要となるほか、建物の構造躯体につ

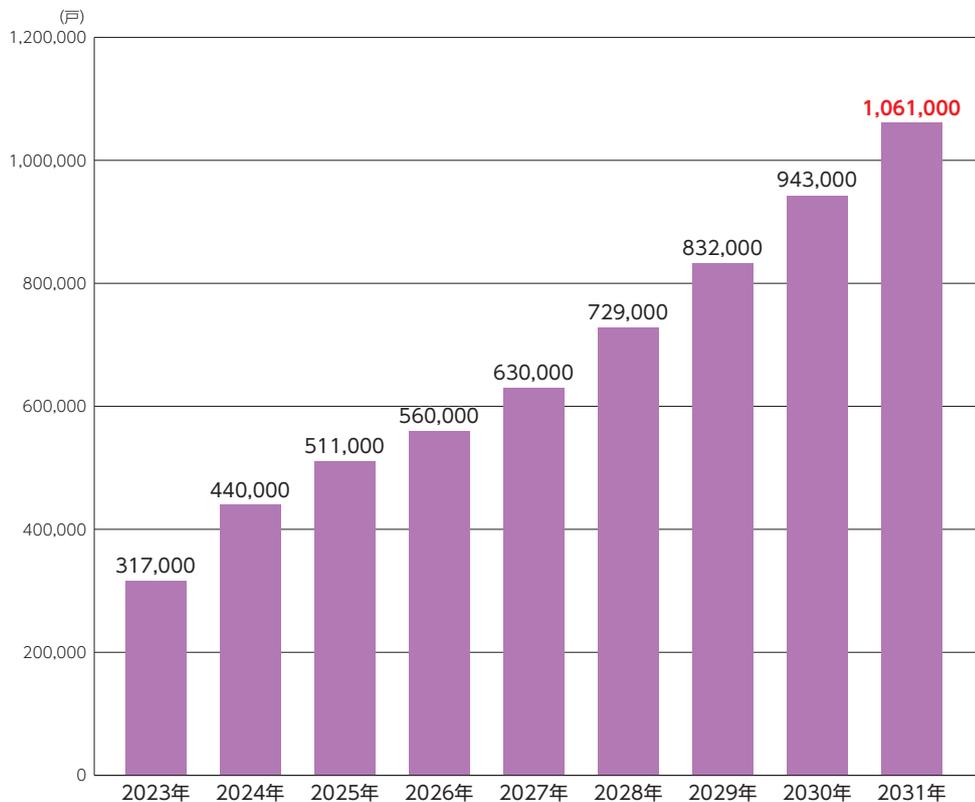


図1 築50年を超えるマンションストック戸数

モデル事例

- 102 | **CASE 01** 改修 **Brillia Tower KAWASAKI**
- 104 | **CASE 02** 改修 **パークシティ白岡**
- 106 | **CASE 03** 改修 **稲城ハイコーポ (大規模修繕)**
- 108 | **CASE 04** 改修 **アスタくにつか3番館**
- 110 | **CASE 05** 改修 **相武台第4住宅**
- 112 | **CASE 06** 改修 **グリーンパーク船橋**
- 114 | **CASE 07** 改修 **稲城ハイコーポ (給排水改修)**
- 116 | **CASE 08** 建替え **給田北住宅**
(アトラスシティ千歳烏山グランスイート)

マンションの長寿命化に取り組む企業紹介

- 118 | **オンダ製作所**



建設DX、SDGsに向けた

先進的な取り組みにチャレンジ



物件DATA

工事費用

5億330万円
(追加工事含む)

物件の種類

マンション (単棟)

物件規模

大規模 (200戸超)

竣工年

2008年

修繕・改修DATA

改修年月	2022年2月～11月
改修実施時の経年	14年
構造・規模	RC造34階建て
総戸数	395戸
設計監理者	(株) MTK
施工者	建装工業 (株)

B

Brillia Tower KAWASAKI、川崎駅や商業施設へのアクセスが良い利便性の高い地域に建つ、2008年に竣工した地上34階建て395戸の超高層マンションです。

今回の工事は、外壁・屋上防水工事を含む第1回目の大規模修繕工事にあたり、建設DX、いわゆるデジタルトランスフォーメーションによ

オンダ製作所

オンダ製作所は、配管資材の総合メーカーとして、60周年を迎えました。1998年に外径シール構造ワンタッチ継手「ダブルロックジョイント」を発売し、20年以上ご愛顧いただいております。そして、さらなる進化を追い求め、2018年に「ダブルロックジョイントRevos」を発売。これからも皆さまが満足する製品を開発してきます。

国内の現状

国土交通省の調査では、2021年末時点で685・9万戸の分譲マンションストックがあり、そのうち115万戸が築40年以上経過していると推計しています。築40年以上のマンションは、20年後には約3・7倍の425万戸に達する見込みです。

マンション専有部の課題

1990年以前に建設されたマンションでは、給水・給湯配管は金属配管となっています。技術の進歩により建物は長期間の居住が可能となりましたが、金属管の寿命は一般的に30年とされ、経年劣化による腐食から赤水や漏水事故

が増加することが予想されます。

マンション共用部は管理組合にて修繕が行われますが、給水給湯配管がある専有部分は、区分所有者の維持・管理範囲のため、漏水等の事故があった場合は個人での対応が求められます。そのため、不安を抱える住民が少なくなく、専有部の給水給湯管の更新は大きな課題ともいえるのです。



図1 金属管と樹脂管の比較

専有部樹脂配管への更新

近年、新築やリフォーム住宅の給水給湯配管として架橋ポリエチレン管が多く使用されるようになりました。耐食性や耐久性に優れていることから「約55年相当の寿命がある」といわれおり、マンションの資産価値を長期間維持できるとともに、安心して快適な生活を送ることができます。

配管更新工事は入居者の生活と同時進行のため、作業のスピードが求められます。架橋ポリエチレン管は、配管を保護する被覆材に擦れ傷が付きやすく、配管についてた巻きぐせ「ねじれ」により、作業の負担が大きくなります。弊社のコルゲートイージーカポリは、傷付きにくい保護管を採用し、テープ等で補修する作業がありません。

ん。さらに、巻きぐせを解消したことで取り回しが良くなり、リフォーム工事での管更新時には特に重宝されています。



図3 巻きぐせ比較



図2 キズ比較