

老朽化マンションに対する支援

現状と課題

現状

- 全国分譲マンションのストック戸数は年々増加しており、令和6(2024)年末時点で約713.1万戸となっています。また、令和6(2024)年末時点で、築40年以上のマンションは約136.9万戸となっています。
- 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住戸化)が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難になる等のおそれがあります。
これらのマンションが、適切な修繕がなされないままに老朽化し放置されると、居住環境の悪化だけでなく、外壁の剥落等により居住者・近隣住民などの生命・身体への危害を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性があります。
- 国は、令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正しました。これにより、地方公共団体において、マンションの管理状況の実態把握方法やマンションの管理適正化の推進施策等を含めたマンション管理適正化推進計画を策定すること、及び管理計画を定めた自治体において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に当該マンションを適正な管理計画を持つマンションと認定できる制度を運用することができるようになり、法に基づいた取組として地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

※「港区マンション管理適正化推進計画」では、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定するマンションを対象としています。ただし、本章に掲載したグラフ等におけるマンションの定義は、それぞれの作成主体の定義によります。

参考 マンションの管理の適正化の推進に関する法律における「マンション」の定義(抜粋)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

- マンション管理の適正化の推進に関する法律を含む「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」(令和7年法律第47号)が一部を除き令和7年11月28日に施行され、マンションの管理及び再生の円滑化等のための措置が講じられます。

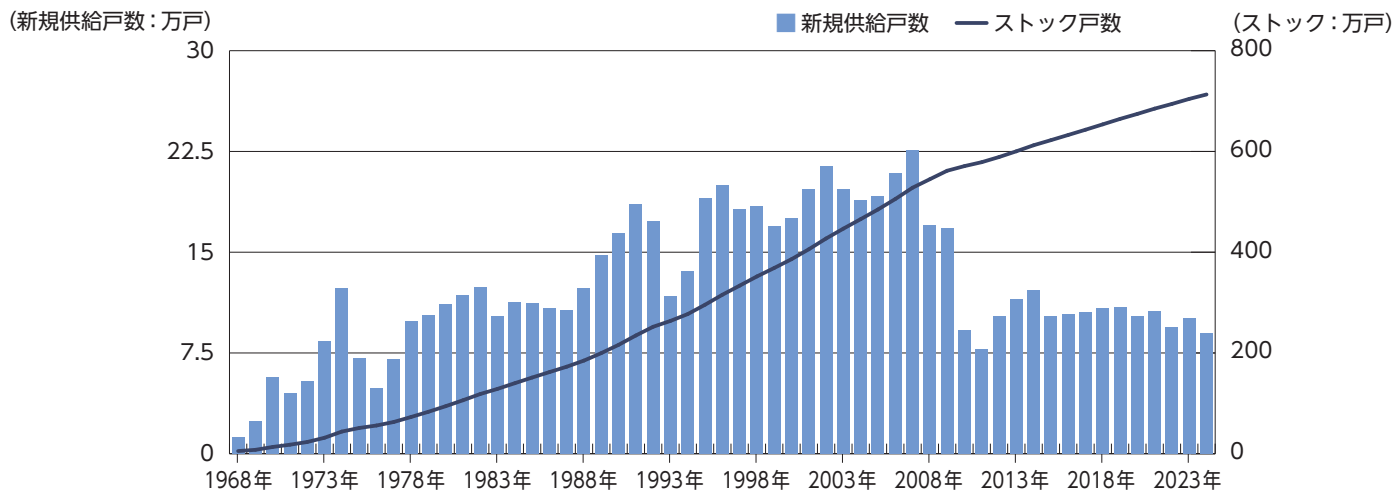
課題

- 国や東京都、マンション管理士などの専門家、管理会社などと連携し、管理組合の取組をサポートすることで、適正な管理に向けた環境をつくる必要があります。
- 港区の高経年マンションも年々増加するため、早期から適切かつ積極的な管理に向けた支援を進めていく必要があります。

→ 全国の分譲マンションのストック戸数は、年々増加しています。

全国の分譲マンションのストック戸数は年々増加しており、令和6(2024)年末時点で約713.1万戸となっています。

全国の分譲マンションストック数の推移



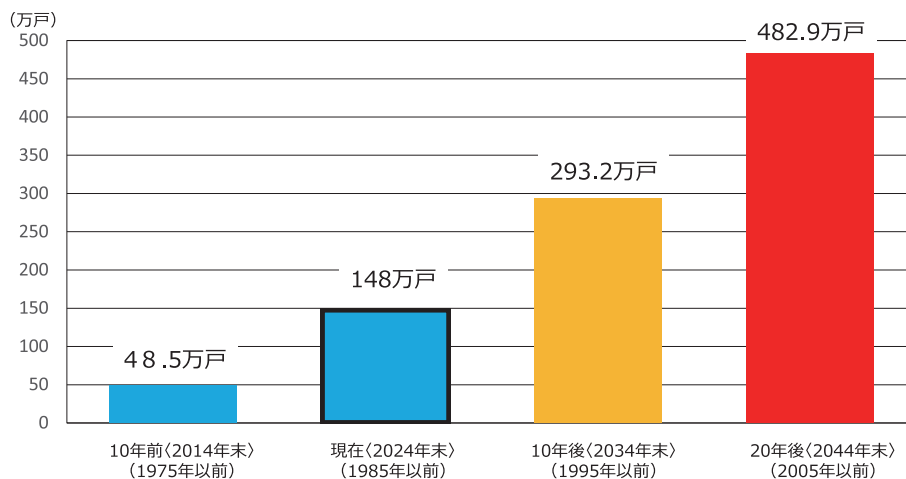
※新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計しており、ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計しています。
 ※ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)、分譲又は共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいいます。
 ※1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団と公社住宅の戸数を基に推計した戸数です。

出典：国土交通省「分譲マンションストック数の推移(2024(令和6)年末現在)」を基に作成

→ 全国の築40年以上のマンションは、20年後には約3.3倍に増加する見込みです。

令和6(2024)年末で築40年以上のマンションは約148万戸あり、10年後には約2.0倍の293.2万戸、20年後には約3.3倍の482.9万戸に増加する見込みです。

全国の築40年以上のマンションストック数の推移



※建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計しています。なお、カッコ内は、築40年以上となるマンションの築年を示しています。

出典：国土交通省「築40年以上の分譲マンション数の推移(2024(令和6)年末現在)」

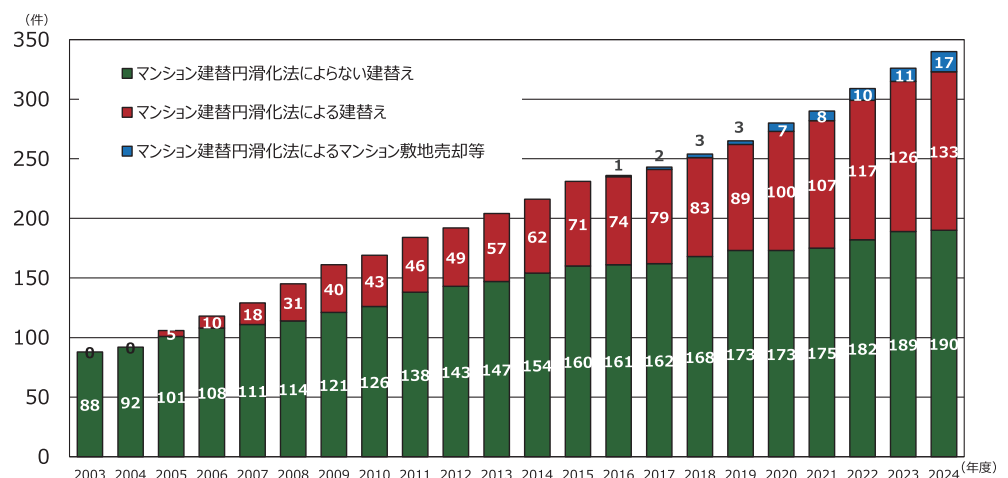
→ 全国のマンションの建替えは、全国で323件です。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律とは、マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から、生命、身体及び財産を保護するため、マンションの建替え等を円滑に行うための手続きの流れや特例措置について定めたものです。

この法律に基づき建替えを行う場合、建替えに合意した区分所有者等が設立するマンション建替組合が都道府県等への申請や権利変換手続き等を行い、区分所有権と敷地利用権を新しいマンションに移行することができます。これにより、個別の売買契約を省略し、建替えを円滑に進めることが可能です。一方、法律に基づかない建替えの場合は、合意形成や個別契約が必要となるため、建替えが難航することがあります。

全国のマンションの建替えの実績は累計で323件、約26,000戸（令和7（2025）年3月31日時点）となっています。近年は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律による建替えが選択されているケースが多くなります。

全国のマンション建替え等の実施状況（累計）



※国土交通省による、地方公共団体等向けの調査を基に国土交通省が集計しています。2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計しています。

※マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）

※阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含んでいません。

出典：国土交通省「マンション建替え等の実施状況（2025（令和7）年3月31日現在）」

→ 港区の住宅数のうち、マンションは全体の3割強を占めています。

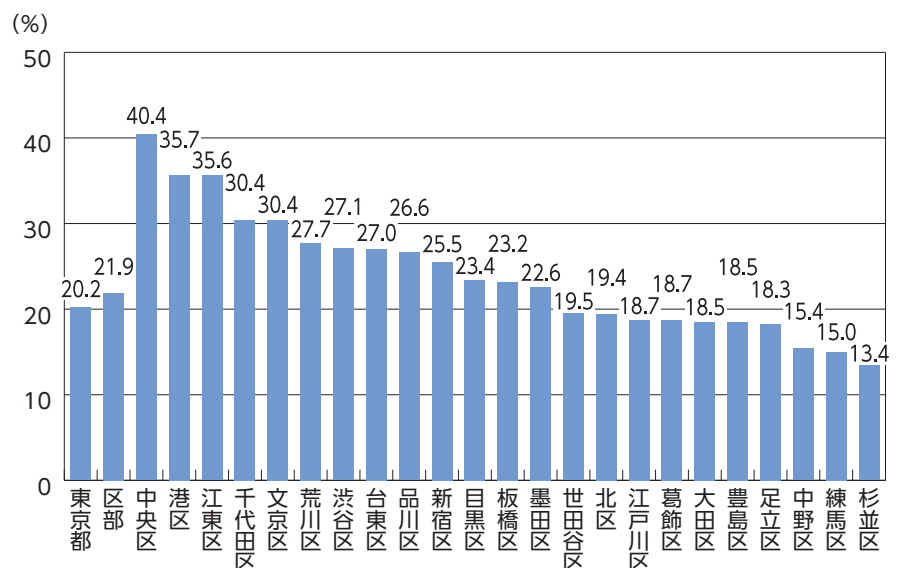
東京都23区のマンション比率

港区で居住世帯のある住宅数は約14.7万戸であり、そのうち約13.8万戸が共同住宅です。マンション※は約5.2万戸と居住世帯のある住宅数全体の35.7%を占めており、23区の中で2番目に高い割合です。

※住宅総戸数に占める持ち家・非木造・3階建て以上の共同住宅戸数の割合です。

※持ち家・非木造・3階建て以上の共同住宅を、マンションとみなして集計しています。

出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査結果」を基に作成

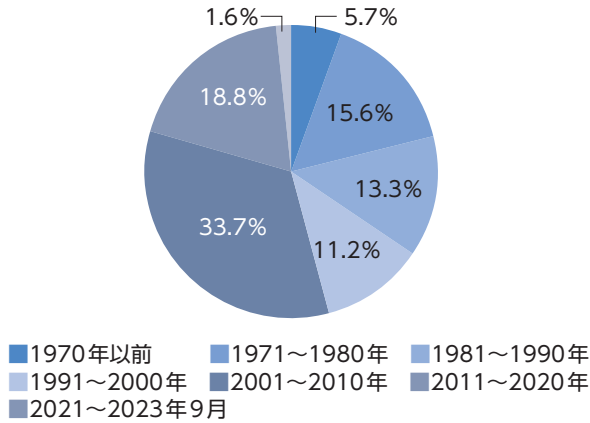


→ 港区の築43年以上のマンションの戸数は約1.1万戸で、令和35(2053)年には約4.2万戸と令和5(2023)年の約3.7倍に増加する見込みです。

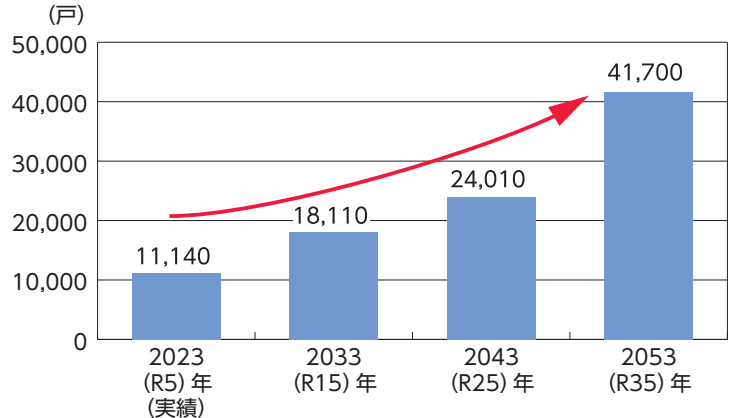
令和5(2023)年時点で、港区の昭和55(1980)年以前に建設(築43年以上)されたマンション*の戸数は約1.1万戸で、港区のマンション全体の21.2%を占めています。令和35(2053)年には、約4.2万戸と令和5(2023)年の約3.7倍に増加する見込みです。

港区のマンションの建築時期別割合と築43年以上のマンション戸数の見込み

【マンションの建築時期別割合】



【築43年以上のマンション戸数の見込み】



*持ち家・非木造・3階建て以上の共同住宅を、マンションとみなして集計しています。

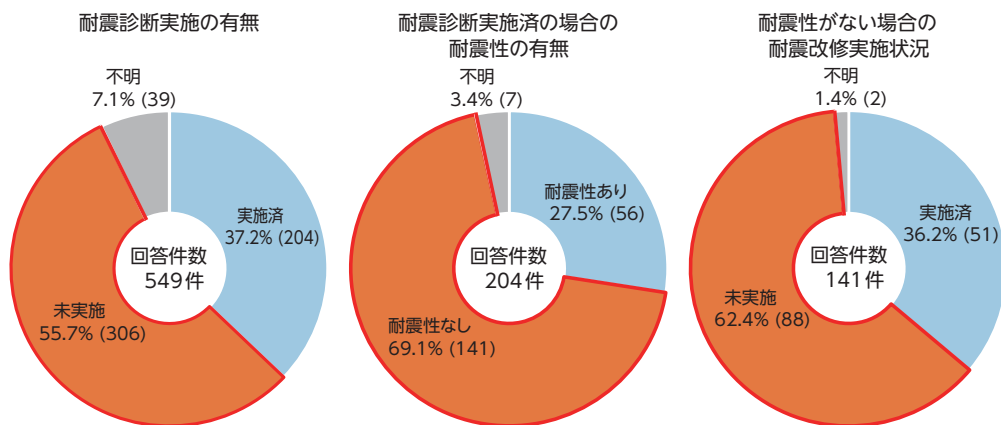
出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査結果」を基に作成

→ 港区でも、耐震性不足・耐震改修未実施、維持管理等に課題を抱えるマンションの発生等の問題が生じています。

昭和56(1981)年以前に建設された港区のマンションのうち、耐震診断を実施していないマンションは令和2(2020)年現在で306件(55.7%)です。

また、耐震診断を実施したマンション204件の中で、耐震性がないマンションは141件(69.1%)であり、そのうち耐震改修を実施したマンションは51件(36.2%)と、60%以上が耐震改修未実施となっています。

区内マンションの耐震診断実施及び耐震性の有無と耐震性がない場合の改修実施の有無

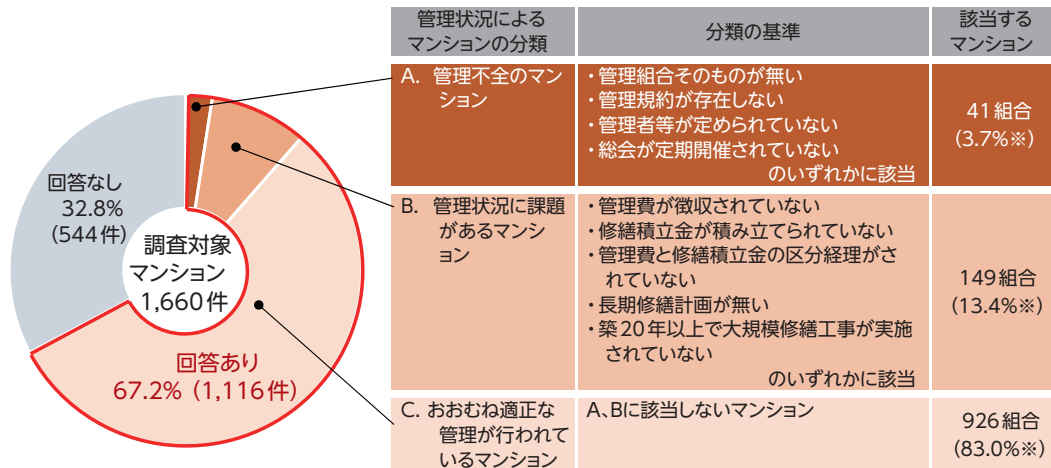


*昭和56(1981)年以前に建設された分譲マンションのみ

出典：港区「港区マンション管理適正化推進計画」(令和5年3月)

港区において、管理組合そのものが無いなどの管理不全のマンションは41組合(全体の3.7%※)、長期修繕計画が無いなどの管理状況に課題を抱えるマンションは149組合(全体の13.4%※)であり、これらのマンションの合計は全体の17.0%※を占めています。

区内マンションの管理状況による分類



※回答ありの内訳

出典：港区「港区マンション管理適正化推進計画」(令和5年3月)

参考

- ・港区分譲マンション実態調査の概要
調査対象：港区内の分譲マンション(3階建て以上で、非木造、6以上の区分所有者が存在し、主に人の居住の用に供する専有部分がある建物)全数(1,591件)
調査時期：令和2年7月22日～12月25日
回収率：56.1%(全1,591件中894件回収)
- ・東京都マンション管理状況届出制度届出結果の概要
調査対象：昭和58(1983)年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの(711件)
調査時期：令和2年4月～令和4年10月
回収率：84.7%(全711件中602件回収)

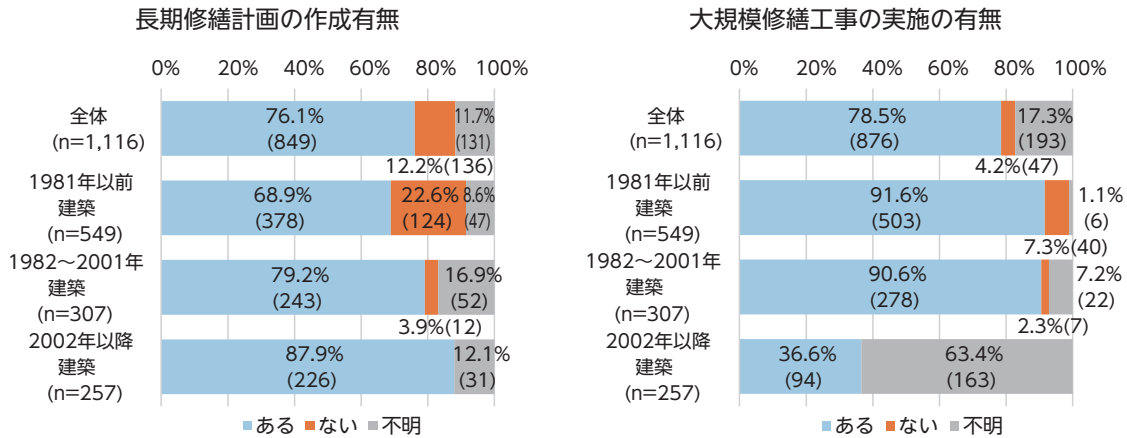
※両調査で重複するマンションは、港区分譲マンション実態調査における回答を使用している。

➡ 建設時期が古くなるほど、長期修繕計画が作成されていないマンションの割合が高くなっています。

建設時期が古くなるほど、長期修繕計画が作成されていないマンションの割合が高く、「1981年以前建築」マンションのうち124組合(22.6%)が長期修繕計画を作成していません。

また、大規模修繕工事が未実施のマンションは、「1981年以前建築」で40組合(1981年以前に建設されたマンションの7.3%)、「1982～2001年」で7組合(1982～2001年に建設されたマンションの2.3%)となっています。

区内マンションの長期修繕計画の作成及び大規模修繕工事の実施の有無



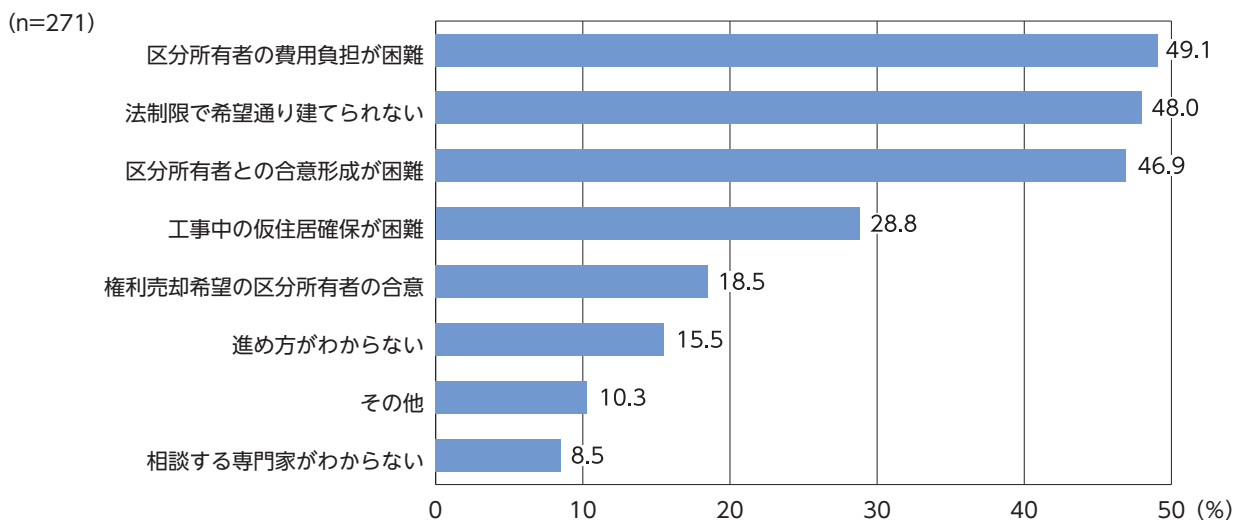
※n=1,116 (回答件数 1,116 件から建設時期不明の3件を除く)

出典：港区「港区マンション管理適正化推進計画」(令和5年3月)

➡ マンションの建替えを検討するにあたっての問題点は、「法による制限」のほか、「区分所有者の費用負担」と「合意形成」の割合が高くなっています。

マンションの管理組合が考える、マンションの建替えを検討するにあたっての問題点は、「区分所有者の費用負担が困難」が49.1%と最も高く、次いで「法制限で希望通り建てられない」は48.0%、「区分所有者との合意形成が困難」は46.9%となっています。

昭和56(1981)年以前に建設されたマンションの建替えを検討するにあたっての問題点(複数回答)

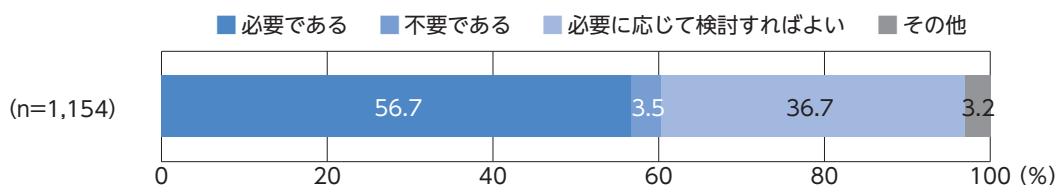


出典：港区「令和2年度港区分譲マンション実態調査報告書」(令和4年3月)

➔ マンションに居住している人のうち、計画的な修繕の必要性を認めている人は9割以上です。

区内の分譲マンションに居住している人のうち、計画的な修繕が「必要である」と回答した人は56.7%、「必要に応じて検討すればよい」と回答した人は36.7%となっており、90%以上が計画的な修繕の必要性を認めています。

計画的な修繕の必要性

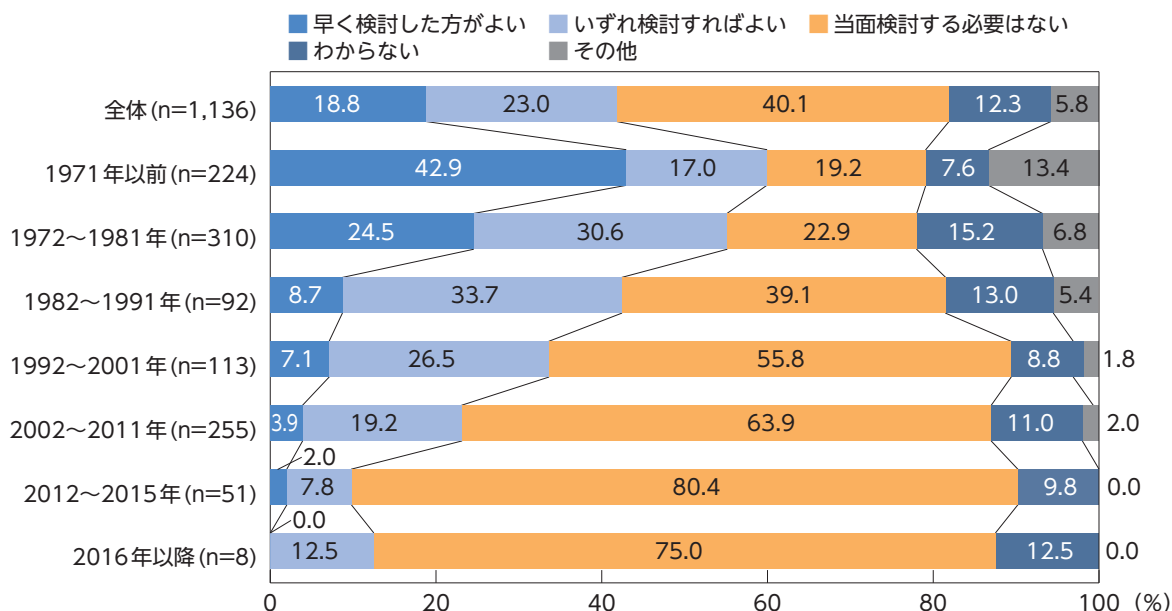


出典：港区「令和2年度港区分譲マンション実態調査報告書」(令和4年3月)

➔ 建築時期が1971年以前のマンションへの居住者のうち、約2割が建替えを当面検討する必要はないと考えています。

区内の分譲マンションに居住している人は、築年数が古いほど建替えを「早く検討した方がよい」という割合が高くなっていますが、1971年以前のマンションに居住している人の19.2%が「当面検討する必要はない」と回答しています。

建替えに対する考え方



出典：港区「令和2年度港区分譲マンション実態調査報告書」(令和4年3月)

➔ 管理組合のニーズに合った施策の実施・周知が求められます。

マンションの管理組合の運営、建物の維持管理などに関わる様々な問題について、会員である管理組合の役員や区分所有者間で情報を共有し解決策を見出す「マンション交流会」（港区主催）に登録しているマンションは1.2%とごく少数であり、登録する予定はないマンションが90.4%となっています。

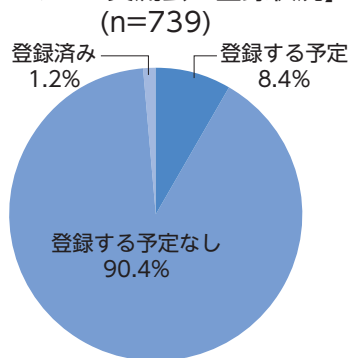
マンションの区分所有者等を対象とした「分譲マンションセミナー」（港区主催）を知っている管理組合は28.7%であり、7割以上のマンションには知られていません。

マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通じて組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムである「マンションみらいネット」（実施主体：公益財団法人マンション管理センター）に登録しているマンションは2.7%とごく少数であり、マンションみらいネットを知らないマンションが約半数を占めています。

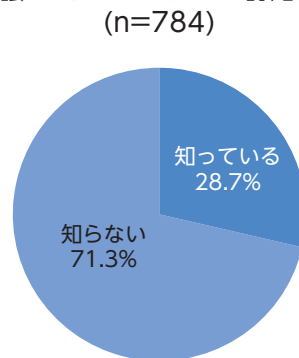
各施策の効果を検証し、管理組合のニーズに合った施策の実施・周知が求められます。

行政などの施策の認知状況

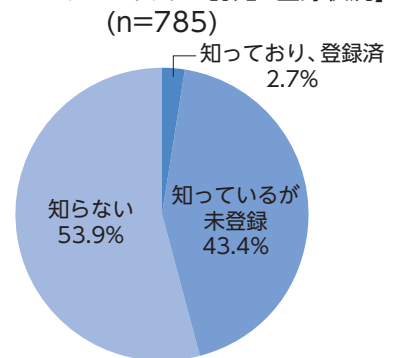
【マンション交流会の登録状況】



【分譲マンションセミナーの認知状況】



【マンションみらいネットの認知・登録状況】



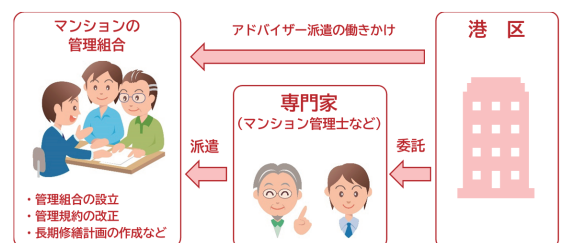
出典：港区「令和2年度港区分譲マンション実態調査報告書」（令和4年3月）

港区の取組状況

港区では、マンションの管理組合による適正管理への支援や老朽化対策などに関する様々な取組を実施しています。ここでは、その一部を紹介します。

●管理組合への働きかけ支援

管理不全のマンションや管理状況に課題があるマンションに対して、港区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら維持管理に取り組める体制づくりを支援しています。



●分譲マンション等管理支援事業

区内にあるマンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、管理組合などに対して、管理アドバイザーの無料派遣や劣化診断に要する費用の一部を助成しています。

●分譲マンション等耐震化支援事業

分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや、耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣します。また、建替えや耐震改修について話し合いをする場合に、コンサルタントを無料派遣し、建替えや耐震改修を検討する場合には、計画案等の作成に要する費用の助成も実施しています。

港区は、災害発生時、自宅に被害がなければ避難所に行かずに自宅で生活を続ける「在宅避難」を呼びかけています。

大地震が発生した場合、在宅避難のために共同住宅全体として何をすべきか、役割分担はどうするかなどについて定めた防災計画を作成し、管理組合や管理会社だけでなく、全ての居住者が「自分ごと」として、その内容を認識しておくことが大切です。

港区では、事前の準備、防災計画作成のポイントや作成例、高層住宅への防災資器材助成制度やエレベーター用防災チェア等の配付などの防災対策支援制度、地震発生後の行動等についてまとめた「港区マンション震災対策ハンドブック～在宅避難のすすめ～」を作成しています。



