

1 論点

- 市内にある、約380,000戸のマンションのうち平成25年時点で築35年を超えている住戸が約7.2万戸ある。
→限られた予算・体制で多数の分譲マンション・団地を再生するためには、効果的かつ効率的に再生に向けた支援を行う必要がある。

2 現状

図1) 建て方別住宅数の推移

→住宅総数のうち共同住宅の割合は6割超

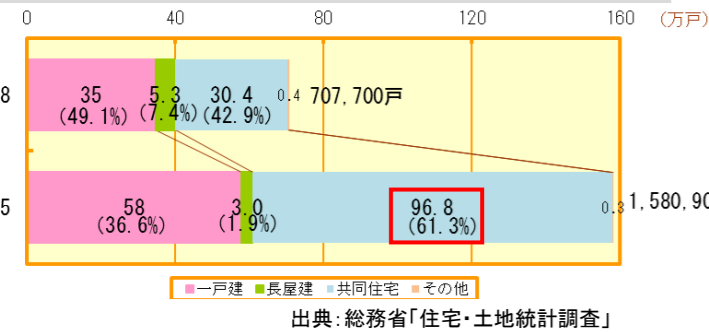


図2) マンション棟数の推移

→10年で3,390棟のマンションが建設されている

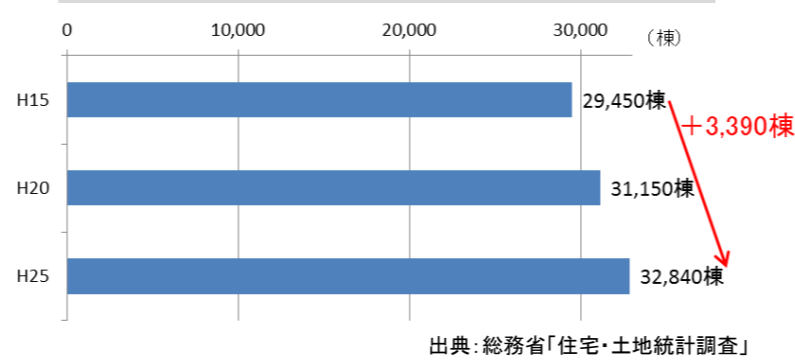


図3) 築35年以上のマンション戸数の今後の推移予想

→築35年以上マンション戸数は、H25で約7.2万戸、H35に約2倍、H55には約5倍になると予想

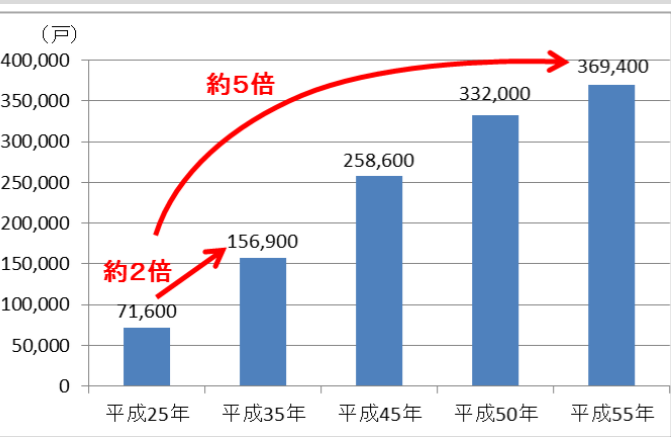


図4) マンションに住む高齢単身世帯等の推移

→65歳以上の単身世帯は5年間で2倍弱

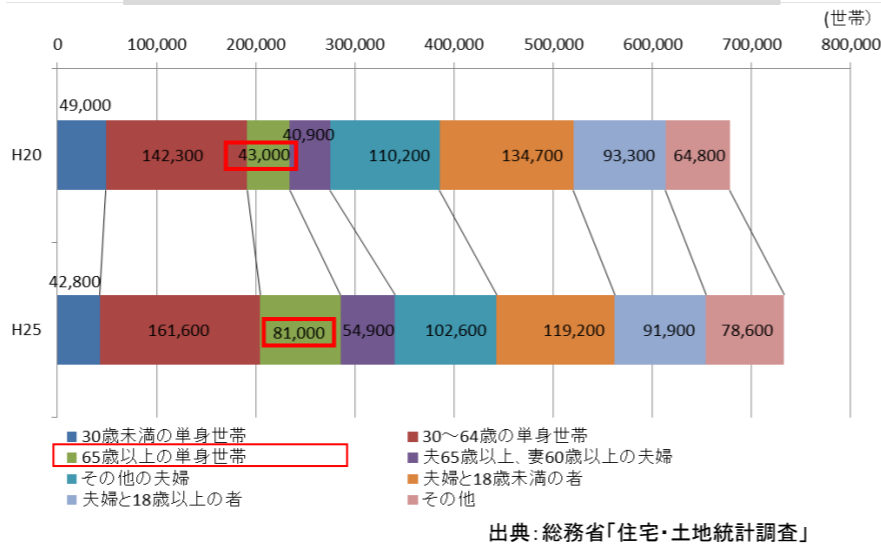


図5) 築40年以上マンションの管理組合が抱えている問題

→「役員のなり手不足」が最も多い

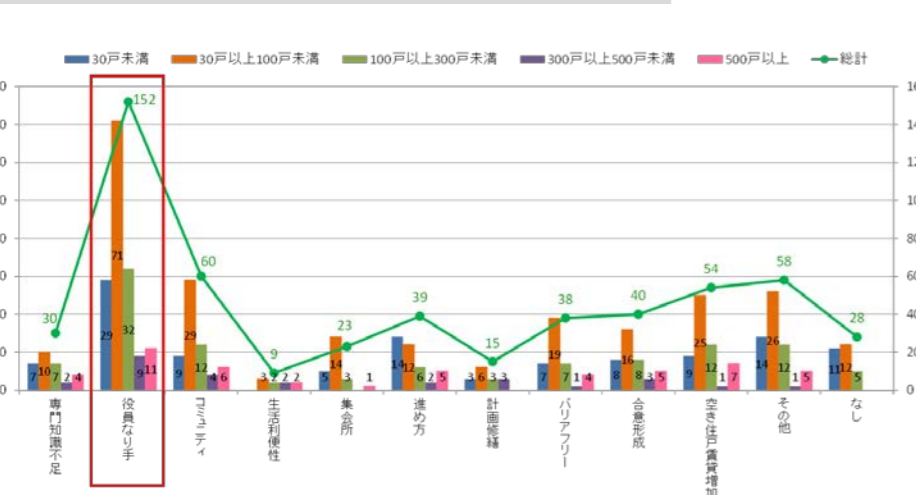
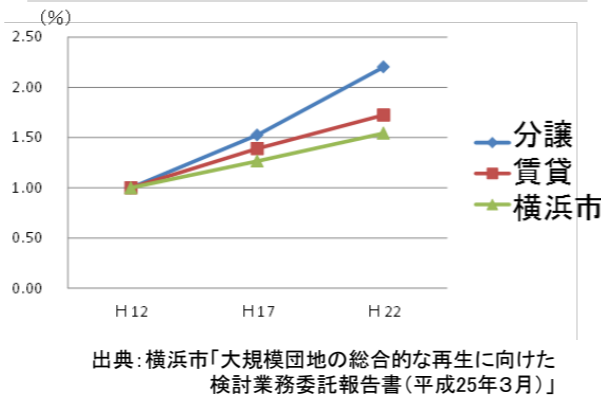


図6) 築30年以上の大規模団地の人口動態(高齢者増減率)

→分譲大規模団地の住民の高齢化が顕著



3 課題

- 旧耐震基準マンションの老朽化及び老朽化マンションの増加 → 建替、改修等の必要性
- マンション、団地居住者の高齢化、少子化 → コミュニティの希薄化、維持管理の停滞
- 管理組合役員のなり手不足 → 役員の高齢化、固定化による、マンション・団地の管理運営のマンネリ化、機能低下

4 委員からの主な意見

- ・若い人が住みやすいような施策が必要。例えばそういった団地の住戸の取得資金や家賃の補助を出すといった方法もあるのでは。
- ・古い団地には積立金をたくさん持っている団地もある。一方、居住者の高齢化により資金管理したがない傾向もあり、有効に使う方策を考えなくてはならない。
- ・建替える再生だけでなく間取りを変える再生もある。
- ・感度のある管理組合が前向きに(再生に)取り組んでいけるような施策が必要。
- ・逆転の発想で、空き住戸の多い団地に、住戸を適切に改修した上で高齢者ばかりを集めて、地域の病院などとタイアップしてコミュニティをつくることも考えられるのではないか。
- ・賃貸の団地においては、建物の管理については管理会社が考え、住人はコミュニティ活動を中心に行うのが良いが、分譲団地の管理組合では、建物の管理からコミュニティの活性化まで両方考えないといけないのでハードルが高い。

5 今後の方向性

- ➡ ○マンション・団地の再生支援の充実 ○効果的かつ効率的な再生支援の検討 ○総合的な空家対策の推進

◇大規模団地

- 特性**
 - ・住棟数が多く、居住人口がとても多いため、合意形成が大変難しい。
 - ・まちの機能の一部を担うなど、拠点性が高く、教育・福祉・医療・商業施設等が立地し、地域コミュニティの中心的な役割を果たしているため、空洞化による周辺地域への影響が大変大きい。
- 支援の考え方**
 - ・まちづくりの視点を踏まえて、再生の初期期、検討期から、団地の将来像を検討するとともに、子育て世帯の流入促進、コミュニティの活性化など、総合的に再生を支援
 - ・地域利便施設の導入など、地域貢献の度合いに応じて規制誘導手法も活用して再生を支援

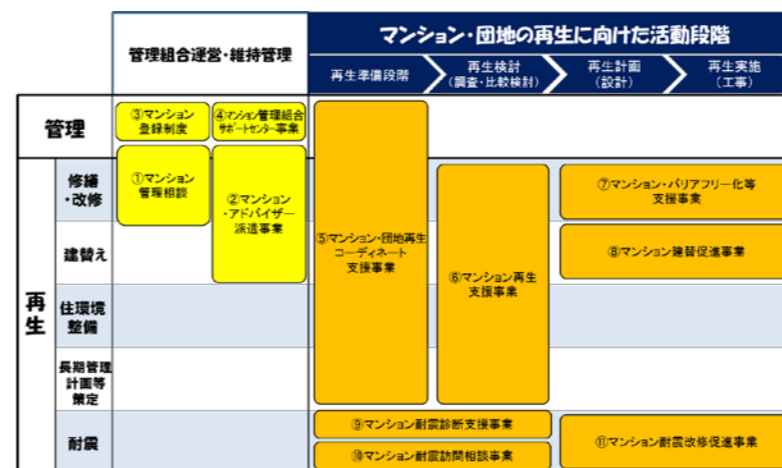
◇小規模団地・単棟マンション

- 特性**
 - ・住戸数が少ないため、中大規模団地に比べると合意形成が容易である。
 - ・管理組合がないところもあり、役員の担い手不足や修繕積立金の不足など、管理不全になっているケースが見受けられる。
- 支援の考え方**
 - ・管理機能を健全化するために管理組合の体制強化、管理会社と連携し、管理組合と管理会のマッチング等を行い管理組合の負担軽減への支援
 - ・マンション建替え円滑化法に基づく、敷地売却制度の活用等を視野に再生を支援

◇その他重要な視点(若年層の取込)

- ・隣居、近居への融資、資金補助 → 親世帯との隣居、近居への支援
- ・ホームインスペクションへの補助 → 物件選びの選択肢増
- ・団地への子育て、介護必要施設の導入 → 団地の魅力向上
- ・大学との連携 ex.芸術家村の形成 → 若者の呼び込み(永住へつなげる)

◆マンション再生に向けた取組



- 日常管理・運営に関する相談
- ①マンション管理相談: マンション全般に関する相談
 - ②マンション・アドバイザー派遣事業: 日常の管理等の相談・アドバイス
 - ③マンション登録制度: 登録された管理組合への情報提供
 - ④マンション管理組合サポートセンター事業: 管理組合相互の情報交換等

- マンション・団地の再生・改修に関する相談
- ⑤マンション・団地再生コーディネーター支援事業: 将来像の共有を目的にコーディネーターを派遣(支援期間: 1年~3年、年間5回まで)
 - ⑥マンション再生支援事業: (モデル事業)取組提案を募集し選定された団地へ、将来像の共有を目的に専門家による支援(支援期間: 1年): 耐震改修、建替えの検討費助成(支援期間: 最大5年)
 - ⑦マンション・バリアフリー化等支援事業: 共有部分の手すり、スロープ等設置費助成
 - ⑧マンション建替促進事業: 建替え時の設計費・工事費の一部補助

- 耐震に関する相談
- ⑨マンション耐震診断支援事業: 旧耐震マンションの予備診断及び本診断の費用助成
 - ⑩マンション耐震訪問相談事業
 - ⑪マンション耐震改修促進事業: 耐震改修時の設計費・工事費の一部補助