

高経年マンション問題の根っこ、新たなアプローチスキームを探る

「めいまい図書室代表／元兵庫県住宅供給公社職員」

神吉竜一

Kanji Ryuchi

高経年化が進む分譲マンションでは、管理不全や再生の難しさが社会的な課題となっている。

「人の老い」「建物の老い」そして「管理能力の老い」という3つの老いが進行するなかで、

修繕・建て替え・再生をめぐる合意形成や費用負担の問題はいつそう複雑さを増した。

本稿では、阪神・淡路大震災後の復興過程におけるマンション再建の知見も踏まえながら、

高経年マンション問題の構造的課題を整理し、

その解決に向けた新たなアプローチスキームを検討する。

I はじめに

2025年5月30日、「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）が公布された。区分所有法・被災区分所有法・マンション建替円滑化法・マンション管理適正化法・住宅金融支援機構法の5本の法律を一括改正したもので、まとめて改正マンション関係法と呼ばれ、高経年マンション問題に対して、新築から再生までのライフサイクル全体にアプローチした法改正となっている。

今回、高経年マンション問題について寄稿する機会をいただいた。これまでの経験や学びの

なか、大切な視点と感じたこと、はつとさせられたアイデアなど、共有できれば幸いである。

II 人口減少社会でマンションが直面する課題

日本の分譲マンションの歴史は、東京都が1953年に分譲した「宮益坂ビルディング」に始まる。戦後の住宅不足や団塊の世代の登場、都市部への人口集中などの社会背景から、狭い国土を高度利用し、欧米風の新しい暮らしを実現するマンションは、時代に求められて登場した最先端の居住形態だったのだと思う。

国土交通省の公表データによれば、マンション住戸数は約713万戸（2024年末）とな

学会関西支部フォーラム「*2」で得た視点だが、そのとおりだと思う。マンションの価値は管理によって決まると言っても過言ではないが、居住者の高齢化や区分所有者の非居住化等による管理組合役員の成り手不足、総会運営・決議の困難化、建物の高経年化に伴う修繕箇所が増加、人件費・建築資材等の高騰による積立金不足、追加負担に居住者が応じられないといった状況が、多くのマンションで現実の問題となっている。空き住戸の増加は管理費・修繕積立金の未収に繋がり、管理不全は外壁等剥落の危険など地域社会にも重大な影響を与える。

筆者が関わってきた明石舞子団地（通称…明舞団地。以下「明舞団地」という）「*3」は、兵庫県で最も古く、全国的にも最初期に開発されたオールドニュータウンだが、戸建て住宅エリアで住宅の再建、子育て世代の入居が起きているのに対して、分譲集合住宅エリアにおいては、阪神・淡路大震災で大きく被災した1棟以外、建て替えは実施されておらず、再生ハードルの高さを感じる。

言うまでもなく、マンション再生の難しさは区分所有建物だからである。基本的に建物の維持管理、再生等は、区分所有者間で話し合い、合意に基づいて進める必要があるが、複数の所

有者間での合意形成の難しさが、高経年マンション問題の根底にある。それで、今回の区分所有法の改正は「老朽化したマンションが増えているのに、区分所有者間の合意形成が難しく、管理や再生が進まない」という課題に対応するための改正と言えるかもしれない。

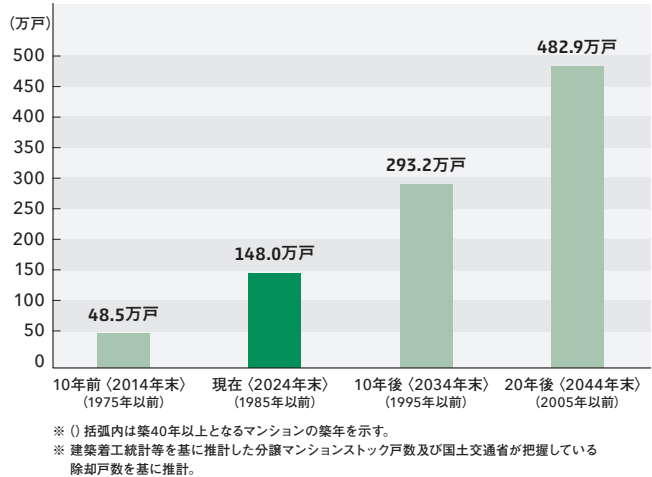
III 阪神・淡路大震災後の復興過程で見えた、マンションの再建・再生に必要なもの

高経年マンション問題の根っこは、私有財産・共有財産・共同管理が重なる特殊性、区分所有という仕組みそのものが持つ複雑さにあるが、高経年マンション問題を考えるために外せない視点は、阪神・淡路大震災（以下「震災」という）によって、明らかになった。

筆者は、兵庫県住宅供給公社（以下「公社」という）勤務2年目に神戸市垂水区で震災を経験した。震災復興部署での直接的な勤務はないものの、通勤で倒壊した阪神高速道路の横を歩いた記憶は脳裏に焼き付いている。また、この震災が日本のマンション政策にも大きな転換をもたらすものとなる。

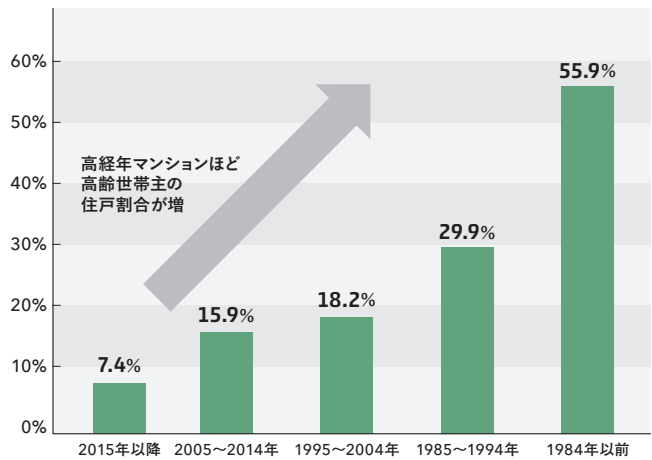
未曾有の大災害のなか、やむを得なかった面があるが、当時の復興政策は、行政や専門家主導による早期復旧、安全性向上、都市基盤整備が優先され、住民の声が反映されにくい側面があった。被災し半壊等の診断が下されたマン

■ 図1：築40年以上のマンションストック数の推移（2024年末現在）



出典／国土交通省「築40年以上のマンションストック数の推移」（2025年8月5日更新）より作成
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001903887.pdf>

■ 図2：世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



出典／国土交通省「令和5年度マンション総合調査」より作成



上／明舞団地。中／独り住まいの高齢者が増えるなか、住民ボランティアによる食堂や配食サービス、「まちの保健室」などの活動が広がる。下／団地内の「めいまい図書室」も、本を通じて多世代をつなぐ交流拠点のひとつ。



阪神・淡路大震災で被災した集合住宅。
写真提供／神戸市

ションでは、建て替えを急ぐ所有者、修繕で済ませたい所有者、高齢者等の資金負担が難しい所有者、既に転出した所有者などの利害が激しく対立し、幾つも訴訟が提起された。当時の区分所有法で建て替え要件の建物価格の2分の1超の損害、過分の費用などが争点となり、「本当に建て替えが必要なレベルか」が法廷で争われたほか、総会通知、議決権、組合側の説明不足、少数者権利の保護なども争われ、「合意形成のプロセス」も裁判の対象となった。

そうした震災後の被災マンション訴訟群は、単なる不動産訴訟ではなく、「区分所有の限界」を社会に示すものとなる。「少数の反対」と「全体最適」が衝突し、合意形成が極めて難しく、「少数反対者との対立が長期化し（裁判で）再生が何年も止まる」「高齢化した区分所有者

が費用を負担できない」といった復興過程で浮かび上がった課題が、その後のマンション建替円滑化法や、2025年の区分所有法改正議論に繋がっている。

震災復興過程から生まれた代表的な考え方は「住民主体」だが、同時に、マンション再生においては区分所有者間の対立を「法」だけでは解決できないことも明らかになった。「正しい計画」より「納得できるプロセス」が重要という認識のもと、中間支援組織や、合意形成支援を行うNPOや専門家の必要性も確認され、また、高い専門性を有して管理組合等にアドバイスを行うマンション管理士という国家資格もそうした認識のもと震災後に創設されることになった。

余談になるが、筆者が公社職員時代に主たる業務として携わった明舞団地再生事業でも、震災復興から生まれた「住民主体」の視点が活かされている。兵庫県及び公社は、明舞センター地区の再生や県営住宅の建て替えといったハード整備と並行して、「住民主体のまちづくり」を大きな柱に掲げ、地域住民組織や大学、NPO等と連携したソフト事業に取り組んできた。その取り組みについては、県ホームページ「明舞団地のまちづくり情報発信基地」[*4]や、「明舞団地まちづくり五〇周年記念誌」（2015年3月 兵庫県）、「オールドニータウンを活かす！―理想都市の系譜から多様な暮らし方の実現へ」（2023年 大阪大学出版会、三

好庸隆著）、また最近、「都市研究」（近畿都市学会学術雑誌2025年第21号）に寄稿した「明舞団地再生の現在地とめいまい図書室の取り組みについて」（2026年5月）等の資料を参照いただければ幸いである。

IV 高経年マンション再生への 新たなアプローチスキームについて

ここまで、人口減少時代、少子・超高齢社会を迎えて顕在化している高経年マンションの抱える課題、震災の被災マンション再建過程から明確化した課題や視점에触れてきた。やはり、異なる背景や生活基盤・経済状況等を持つ多数の区分所有者が運命共同体として同一建物に居住する、マンション特有の状況、そして、所有権という極めて強い権利を個々の区分所有者が有することがマンション再生を困難にする要因であることがわかる。

ここからは、高経年マンション再生に向けた新たなアプローチスキームについて考えたい。

本稿で一番伝えたい内容となるが、特に

1. 合意形成をいかに実現しやすくするか
2. 費用面での課題にどう対処できるか

という二つの視点到絞りたい。先述のフォーラム等で得た筆者自身の学びからの共有だが、建て替えが最善であると言いたい訳ではなく、様々な再生に活かせるヒントと受け止めていただければ幸いである。

1. 合意形成へのアプローチについて

まず、合意形成へのアプローチについて。鍵は、同じ物差しを持つこと、新たな区分所有者を増やさない仕組み、そして管理組合法人である。ひとつずつ考えたい。

マンションの区分所有者は、一種の運命共同体なのに、同じ物差しを持っていないことが大きな問題であると言える。マンションは有限、つまり寿命がある資産だが、いつまで使い続けるかを区分所有者間で事前に話し合い、設定しているマンションはほとんどない。築50年のマンションであれば、区分所有者Aは出来るだけ早く建て替えたい、Bはあと10年は持たせたい、Cは出来るだけ長く住み続けたいと考えるかもしれない。築何年まで使用する、という共通の物差しを全区分所有者間で共有すれば、残された期間を念頭に各々が生活設計を組み立

てることができ、管理組合としても、逆算して、大規模修繕工事の内容などを検討可能となる。

それは、二つ目の新たな区分所有者を増やさない仕組みづくりにも繋がる。同じマンションの住民、区分所有者間でも、長年の居住者と最近購入した居住者では住宅への考え方・価値観は全く異なる。例えば、長年居住するa、b、cが老朽化を理由に建て替えたいと思っても、昨年マンションを購入し、まとまった額のリフォーム費用をかけたdは反対すると容易に想像できる。そして、たった一人でも強く反対し、訴訟等に至るなら、阪神・淡路大震災の時のように、多大な時間や労力、費用が必要となる可能性が高い。つまり、居住年数が長い区分所有者と短い区分所有者が混在していると、マンション再生はそれだけで難しくなる。

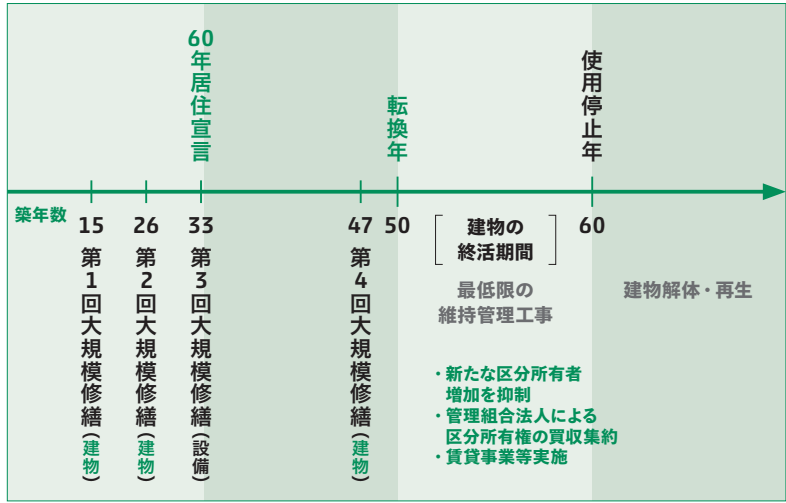
具体的に言えば、築何年まで持たせるかの共

通の物差しとして『使用停止年』を設定し、その使用停止年から逆算して『転換年』、つまりその年以降は新しい区分所有者を増やさない年を併せて設定する。例えば『使用停止年』を築60年と設定したなら、その10年前、築50年の時点を、それ以降新たな区分所有者を増やさない『転換年』とする訳である。

そして、3番目の視点、新たな区分所有者を増やさないための『管理組合法人』の視点が必要となる。それは『事業者としての管理組合法人』の視点である。転換年以降は、新たに空き家となる住戸について、管理組合法人が買い取り、大家として定期借家契約で賃貸する。このスキームには管理組合法人への優先譲渡や、金融機関等からの借り入れ、登記手続きや関連事務作業等も付随するため、区分所有者間の理解や協力に加えて、管理組合法人のスキルアップが不可欠だが、再生を視野に入れつつ、使用停止年までの定期借家賃料収入の解体積立金等への充当が可能となる。

加えて、事前に使用停止年及び転換年を明示することは、購入希望者にとってメリットもある。例えば、築40年の高経年に分類されるマンションでも、使用停止年が築60年と明示されていれば、残り20年は居住可能と判断でき、何年住めるかわからないので購入を見送るという状況は回避できる。それは、売却希望の区分所有者にとってプラスであると同時に、マンション全体にとっても空き住戸軽減に繋がる。逆に転

■ 図3：ロードマップイメージ



換年以後は、使用停止年までの期間が限られ、分譲住宅としての流動性が下がるため、（管理組合法人への譲渡がない場合でも）定期借家による賃貸利用に誘導できるメリットもある。

『使用停止年』及び『転換年』を設定するタイミングも重要で、緩やかなアプローチ、まだ十分に時間的余裕があるタイミングで設定することがポイントとなる。神戸市中央区の先駆的な管理組合では、建築部分の大規模修繕工事を2回完了し、設備部分の大規模修繕工事も1回完了した築33

対処する別のアプローチとしては、敷地売却などのスキームを上手に活用することである。特に、マンションの再生には、建物の解体費も大きな負担となる。それで、ディベロッパー等が、マンションの敷地を買い取り、解体費と相殺する案が考えられるかもしれない。再建後は定期借地上的マンションとなり、借地料を支払うことになるが、それでも、解体費という大きなお金を用意する必要がなくなる、あるいは低減できるため、事業を進めやすくなる。

余談だが、このアプローチ方法は、行政が管理不全建物の解体を代執行する際にも応用できるかもしれない。解体後、普通財産等で所有する土地上に民間建物等が建つことや、土地の固定資産税が入らなくなる行政側のデメリットはあるものの、長期で借地料が入るスキームは、収支計算を立てやすく、議会説明を含め、やむを得ず解体に多額の公費を支出する理屈付けをしやすくなるメリットがあると思う。

V むすびに

日本の分譲マンションが1953年にはじまり、マンション黎明期を知る世代も多数おられるなか、少子・超高齢社会、人口減少時代を迎え、高経年マンションの多くは先の見えない困難な状況に直面している。

居住者、建物、そして管理能力という「3つの老い」を考えると、ほとんどの高経年マン

年のタイミングで、『60年居住宣言』を議案とし、大半の区分所有者の同意を得て採択された。その宣言文は、現在エントランスに掲示されている。注目したいのは同宣言が、絶妙のタイミングで提示・採択されたことだ。大規模修繕工事をやり終えた役員に、大半の区分所有者がお疲れさまと感じているタイミングで、しかも、少なくともあと27年間は居住可能であることを明示したため、大きな反対なく、ほとんどの区分所有者の同意を得ることに成功している。参考にロードマップイメージを図3に示す。

個人的には、ディベロッパーによる新規分譲の際にも、上記の考え方を示して、使用停止年や転換年を設定して、マンションのいわば『ゆりかごから墓場まで』のロードマップ案を示すことは有効であると考ええる。建設技術の向上を背景に、使用停止年を築100年、転換年を築80年などで設定してもよく、転換年までは修繕積立金、それ以降は解体積立金に変更する旨、管理規約案や付帯文書に書き込むこともできる。後々、管理組合が規約内容を変更して、ロードマップを修正するとしても、それはスキルアップの機会になると思う。

共通の物差しを持つことで、特に転換年からは、使用停止・解体を見据えて、大規模修繕工事は停止し、最低限の維持管理・修繕工事に切り替えることが可能となる。修繕積立金も解体積立金に回すことが可能となり、この点は、次に述べる費用面の課題へのアプローチ策のひ

ションは直近10年以内の建て替えを目指すというより、可能な限り修繕工事を繰り返し、60年、80年、100年と使い続けるのが、現実的な選択肢だろうと思う。

そうであっても、惰性で修繕工事を繰り返すことと、有限の資産という共通認識のもと、共通の物差し（建物寿命）を設定し、長期使用に向けたアプローチを行うことは大きな違いが生じると思う。居住者の想定寿命よりも建物の設定寿命のほうが長ければ、当然、どうすれば次の居住者に引き継げるか、次の居住者にも選んでもらえる状態を維持できるかを皆で考えることに繋がっていくからだ。

震災復興の経験から、「正しい計画」より「納得できるプロセス」が重要という視点が生まれた。今回の法改正で、合意形成のハードルが下がり、様々な選択肢が用意されたとはいえ、マンションで区分所有者間の合意形成は避けて通れない。

最後に「納得できるプロセス」に向けたアプローチ事例を紹介したいと思う。2021年度、明舞団地内の一管理組合は、国土交通省の助成を受け、全8棟260戸の内、7割を超える世帯の意向調査を実施された。特徴的なのは、単なるアンケート調査ではなく、①全世帯のヒアリングを目指したこと、②ヒアリングは未成年者も含め、家族参加可能としたこと、③住宅を貸している大家や、住宅を借りている借家人の方も対象に含めたこと、などである。団地に住むさまざまな世代、立場の居住者の本音

とつとなる。

2. 費用面の課題へのアプローチについて

費用面の課題へのアプローチについても、元ベテラン管理組合役員から得た視点を共有したい。基本的な点として、管理組合として組合を構成する各区分所有者のスキルアップが重要である。管理組合を構成する区分所有者は、基本的に建築や設備の専門家ではなく素人だが、組合役員に選任された途端、会社の経営者に似た立場となり、修繕積立金等の何億円もの資金を任せられ、プロである管理会社や施工会社と対峙する必要が生じる。無知のままでは、自社の儲けを優先する管理会社の言葉を鵜呑みにしたり、前例踏襲を選択し、実際には先に延ばしても問題ない工事を実施したり、相場よりも高い費用を支払うことで、一般管理費や修繕積立金を目減りさせることになりかねない。

おりしも、先日の日本経済新聞（2026年6月12日発行）には、大規模修繕工事を請け負う施工会社等30社が談合し、本来住民側に立つべき、コンサル2社も施工会社側と癒着していたという事件が取り上げられていた。現在は個人でも情報が入手可能な時代であり、行政等の公的な相談窓口も準備されている。それで、管理組合役員等が正しく知識武装して自己防衛し、貴重な資金を、必要な工事に、必要なタイミングで、適正な額、使えるようにすることが重要である。また、マンション再生に伴う費用面の課題に

を引き出すことを目的として、現状の良い点・不満な点、将来の不安や懸念、将来の団地の方向性についての意見を聴取されている。

私権の集合体であるマンションにおいて、計画ありきで合意形成を目指すことは、住民間の強い摩擦や軋轢を生む。ゴールを決めた誘導ではなく、多様なニーズを満たす将来像づくりを優先し、単なる建物の更新ではなく、持続可能な暮らしの実現を目指すことが、これからのマンション再生にとって一番大切なアプローチであると感ずる。

注

*1 国土交通省が5年に1度実施する、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するための調査。

*2 神戸・三宮で開催された都市住宅学会関西支部総会の記念フォーラム「高経年分譲マンション3つの老いへの処方箋」（2025年4月26日）。神戸市中央マンション交流会の設立に尽力した宮前行男氏をゲストに迎え、管理組合が「3つの老い」に向き合うための講演やパネルディスカッションが行われた。

*3 兵庫県神戸市垂水区と明石市にまたがる大規模な住宅団地。1964年に入居が始まった戦後のニュータウンの先駆けのひとつで、現在では団地再生の先進事例としても注目されている。筆者が運営する団地内の私設図書室「めいまい図書室」では、個人・法人が本棚の一箱（1区画）のオーナーとなり、本の貸し出しやワークショップを通じた交流の場をつくっている。

*4 「明舞団地のまちづくり情報発信基地」<https://meimai.hyogo-jkc.or.jp/>

神古竜一（かんき・りゅういち）めいまい図書室代表。元兵庫県住宅供給公社職員。公益社団法人都市住宅学会関西支部常議員（2018年～現在）。同支部の高経年分譲団地における再生・活性フロー研究委員会に主査として携わる。ほか一般社団法人こくべ団地みらい創生機構及び特定非営利活動法人神戸まちづくり研究所に所属。30年勤務した兵庫県住宅供給公社では、主に神戸市垂水区と明石市に跨るオールドニュータウン、明石舞子団地（通称「明舞団地」）の再生事業に携わり、現在は同団地内にて私設図書室「めいまい図書室」を運営している。