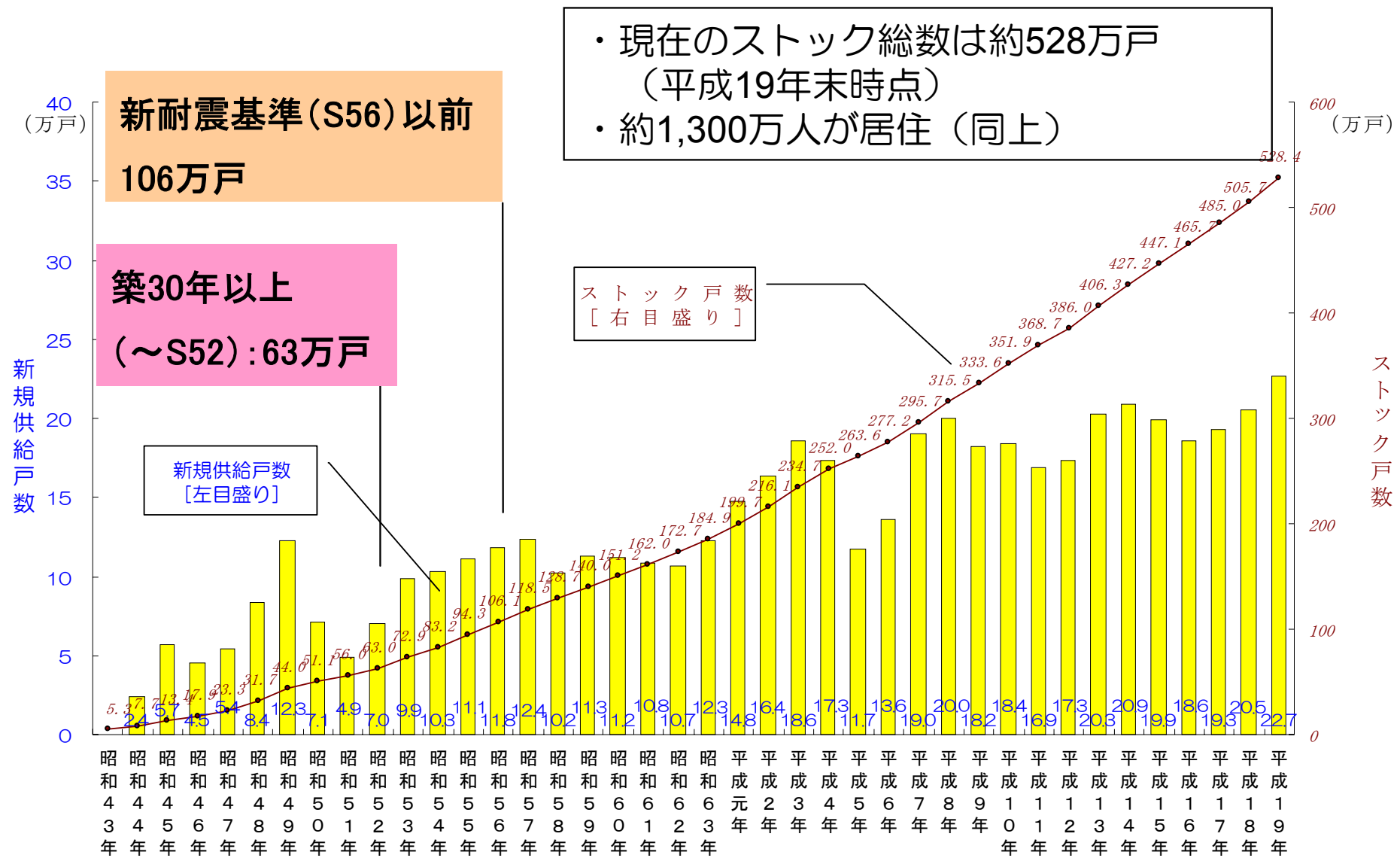


# マンションの改修・建替え等について

# 1. マンションの現状

# 分譲マンションのストック数（平成19年末・推計）



## 住生活基本計画（全国計画）抜粋

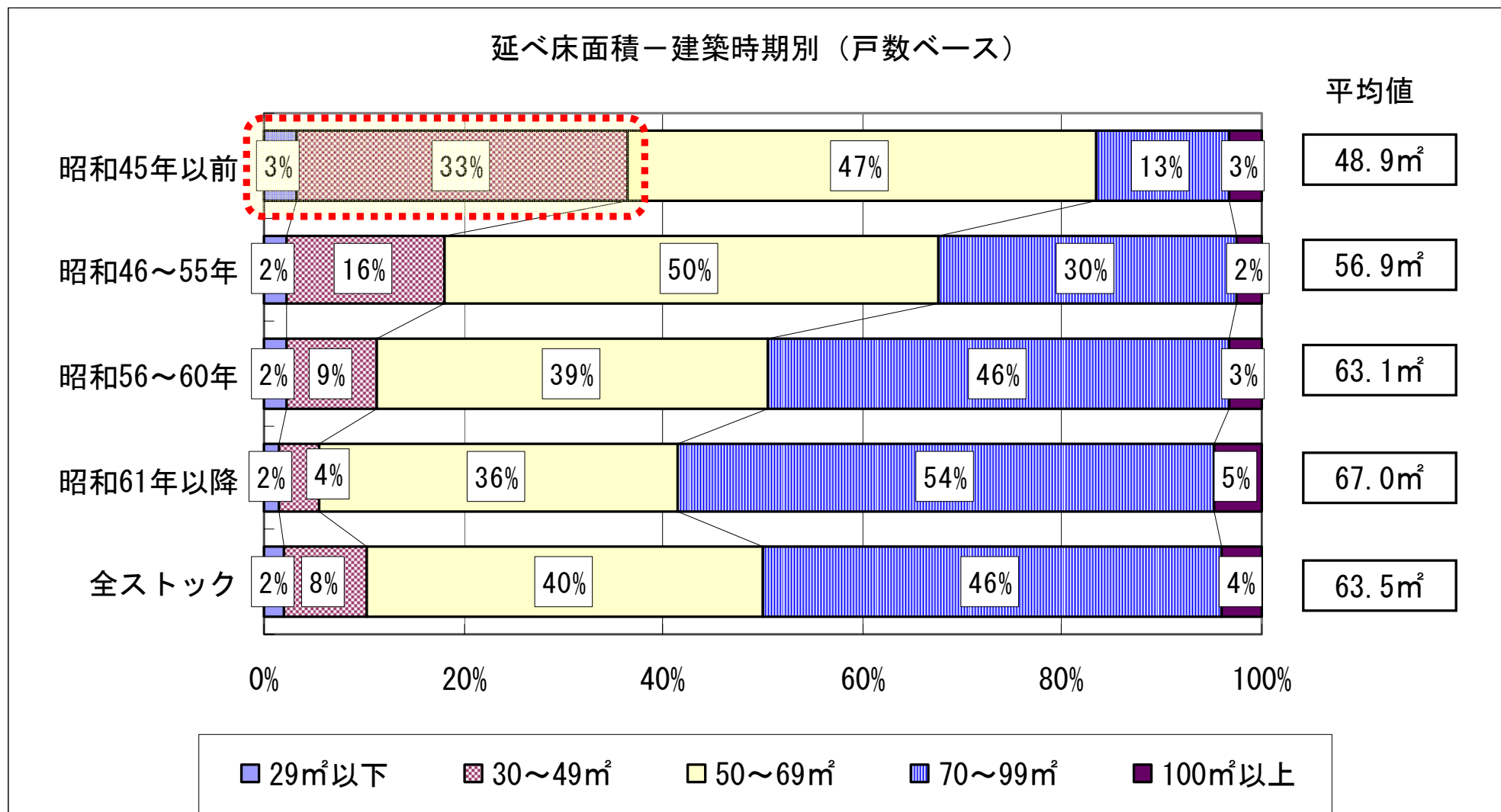
目標	指標	基本的な施策
<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</p> <p>① 住宅の品質又は性能の維持及び向上</p> <p>住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、別紙1の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す</p>	<p>[基礎的な安全性の確保]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率</u> 【75%(平15)→90%(平27)】</li> </ul> <p>[ユニバーサルデザイン化の推進]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率</u> 【10%(平15)→25%(平27)】</li> </ul>	<p>○ 耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。</p> <p>○ <u>大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震改修を促進する</u>とともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。</p> <p>○ 住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。</p> <p>○ <u>高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。</u></p>

## 住生活基本計画（全国計画）抜粋

目標	指標	基本的な施策
1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継		
② 住宅の合理的で適正な管理等  住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。	[住宅を長く大切に使う社会の実現]  ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 <b>【2.4%(平11～15平均)→5%(平27)】</b>  ・ <u>25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</u> <b>【20%(平15)→50%(平27)】</b>	○ 住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。  <u>○ 共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより老朽化した分譲マンションの再生を促進する。</u>

## 狭隘な住戸面積（住戸面積50㎡未満のものが多い）

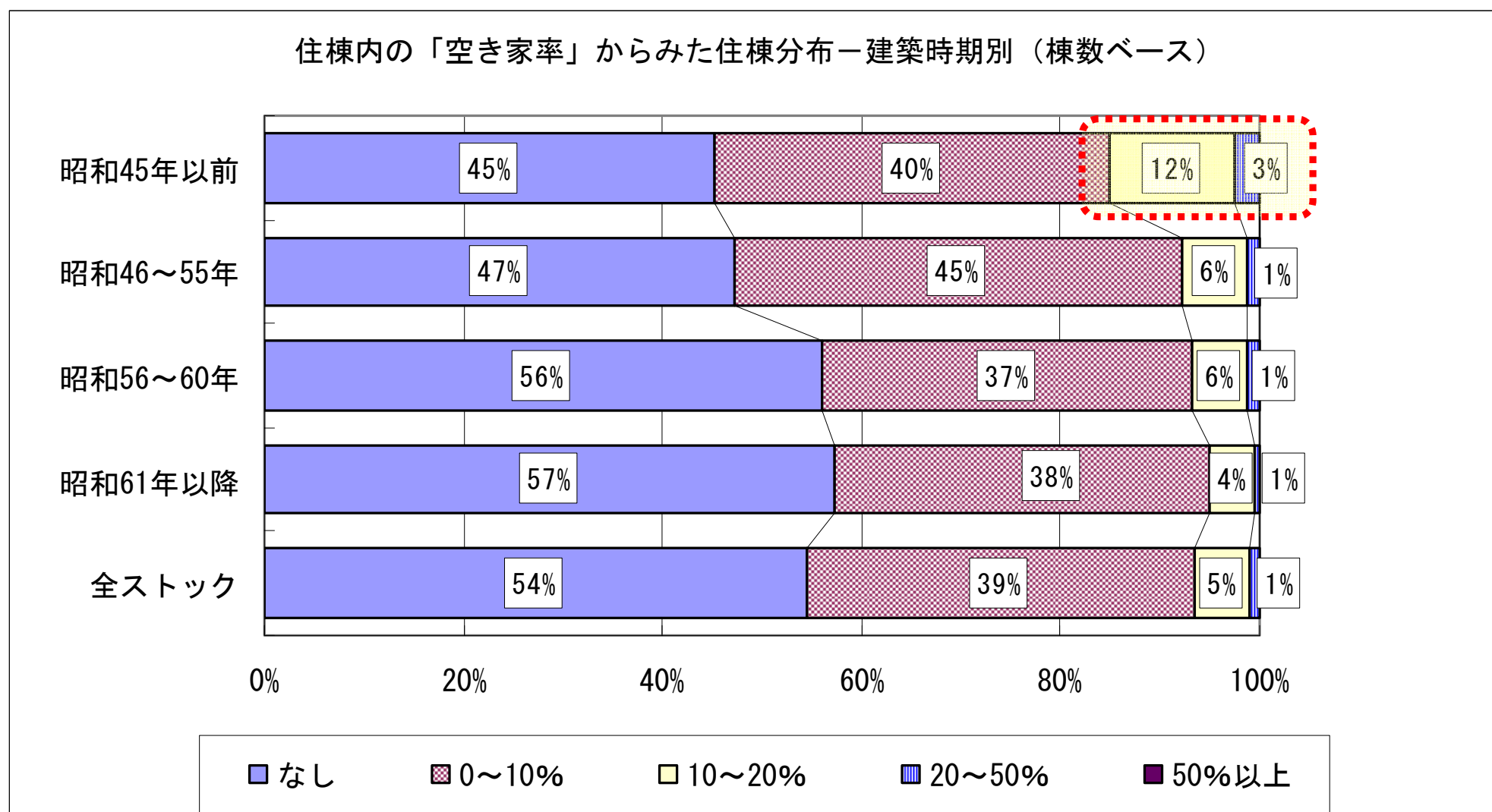
昭和45年以前に建設されたマンションでは50㎡未満が36%。



（H15住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

## 空き住戸の増加

「空き家率が1割以上」の住棟は、昭和45年以前に建設されたマンションでは15%。

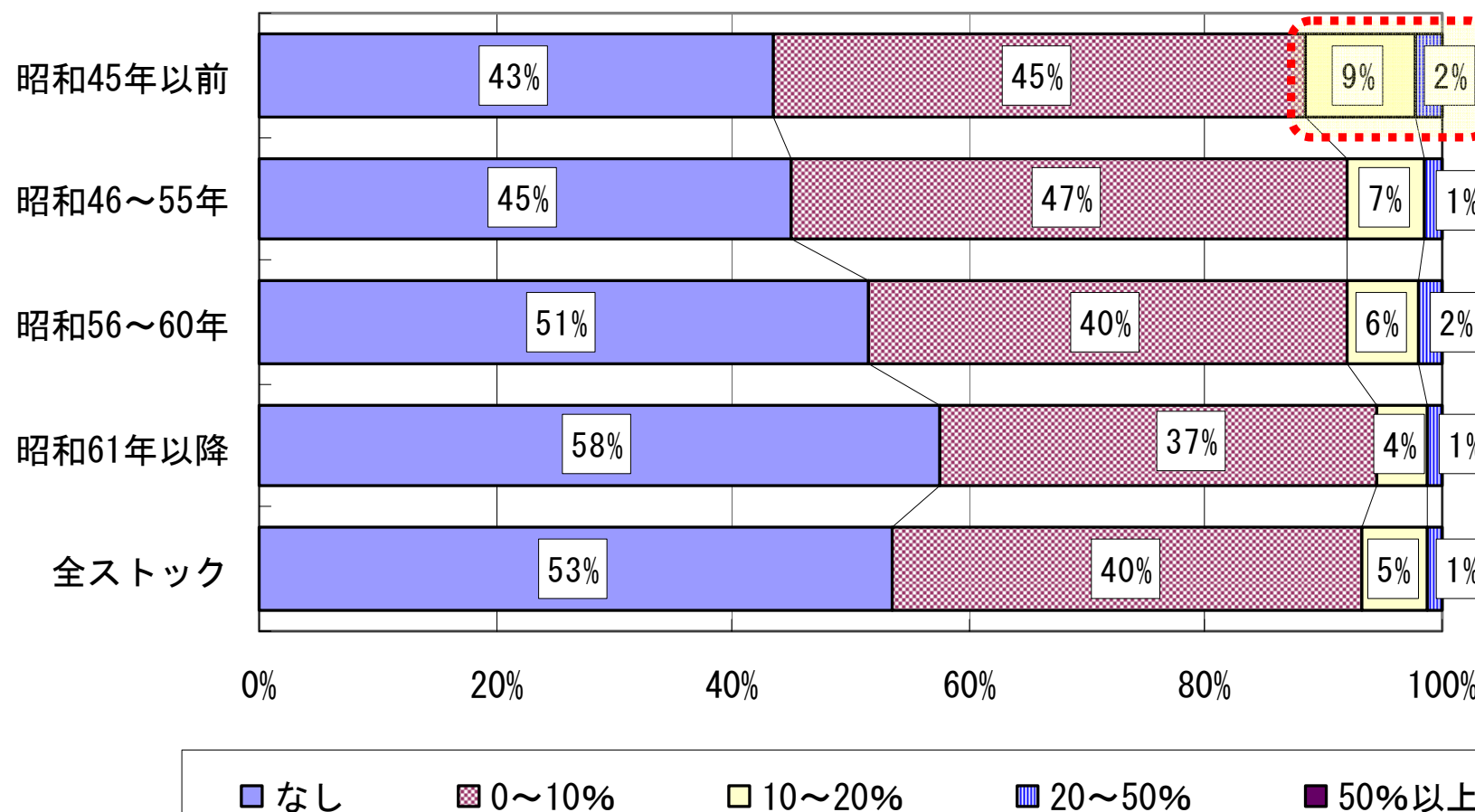


(H15住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

## 賃貸化の進行

昭和45年以前に建設されたマンションでは、「一般借家」世帯の比率が1割を超えるものが11%。

住棟内の「一般借家」の割合からみた住棟分布－建築時期別（棟数ベース）

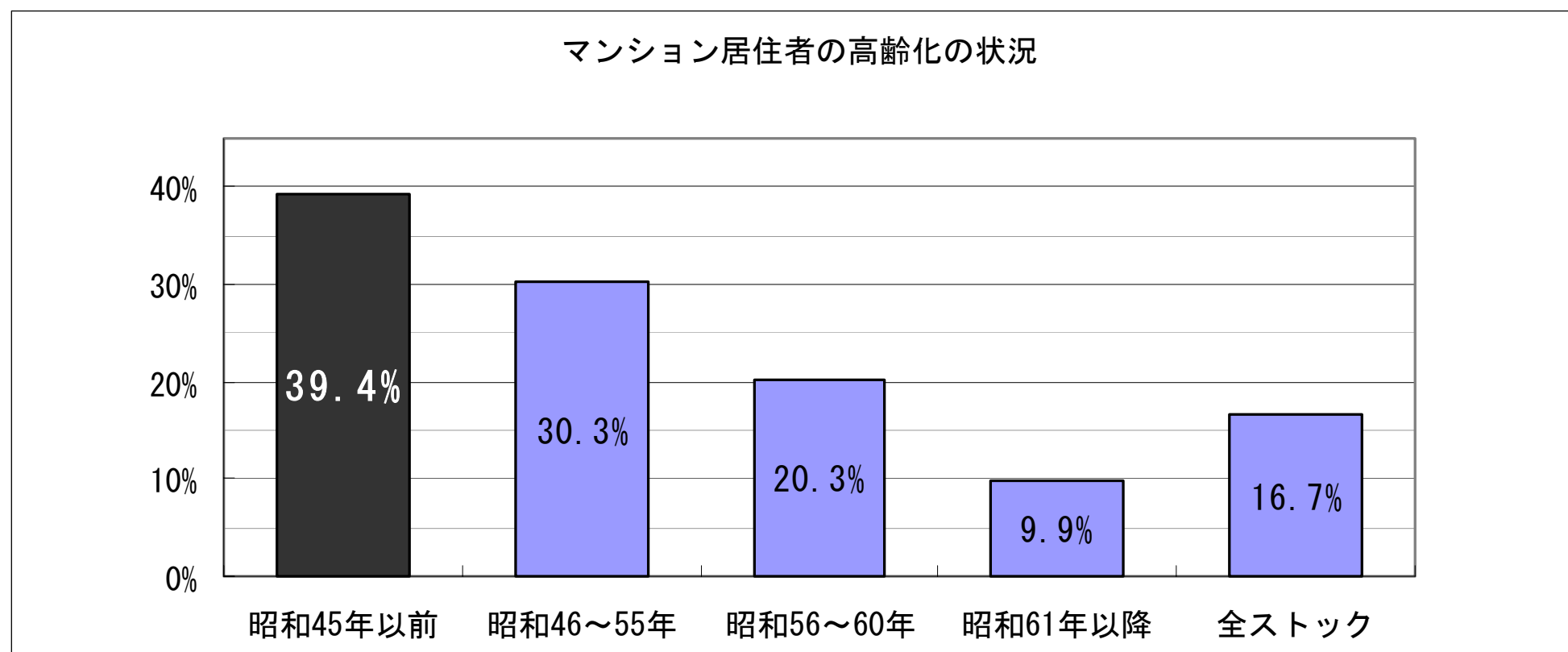


(H15住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)



## 居住者の高齢化（築年数の古いマンションほど高齢化が進行）

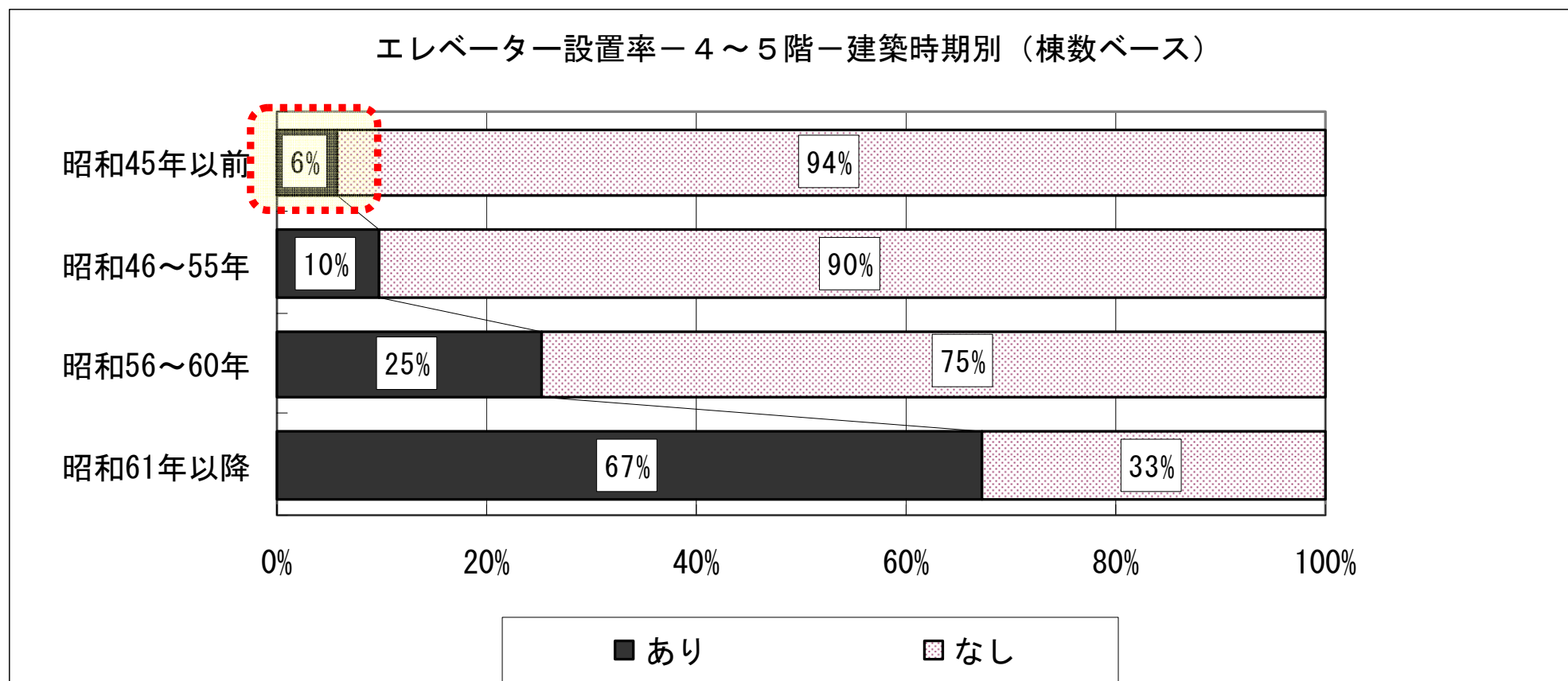
昭和45年以前に建設されたマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合は平均約40%



(H15住宅・土地統計調査より国土交通省再集計)

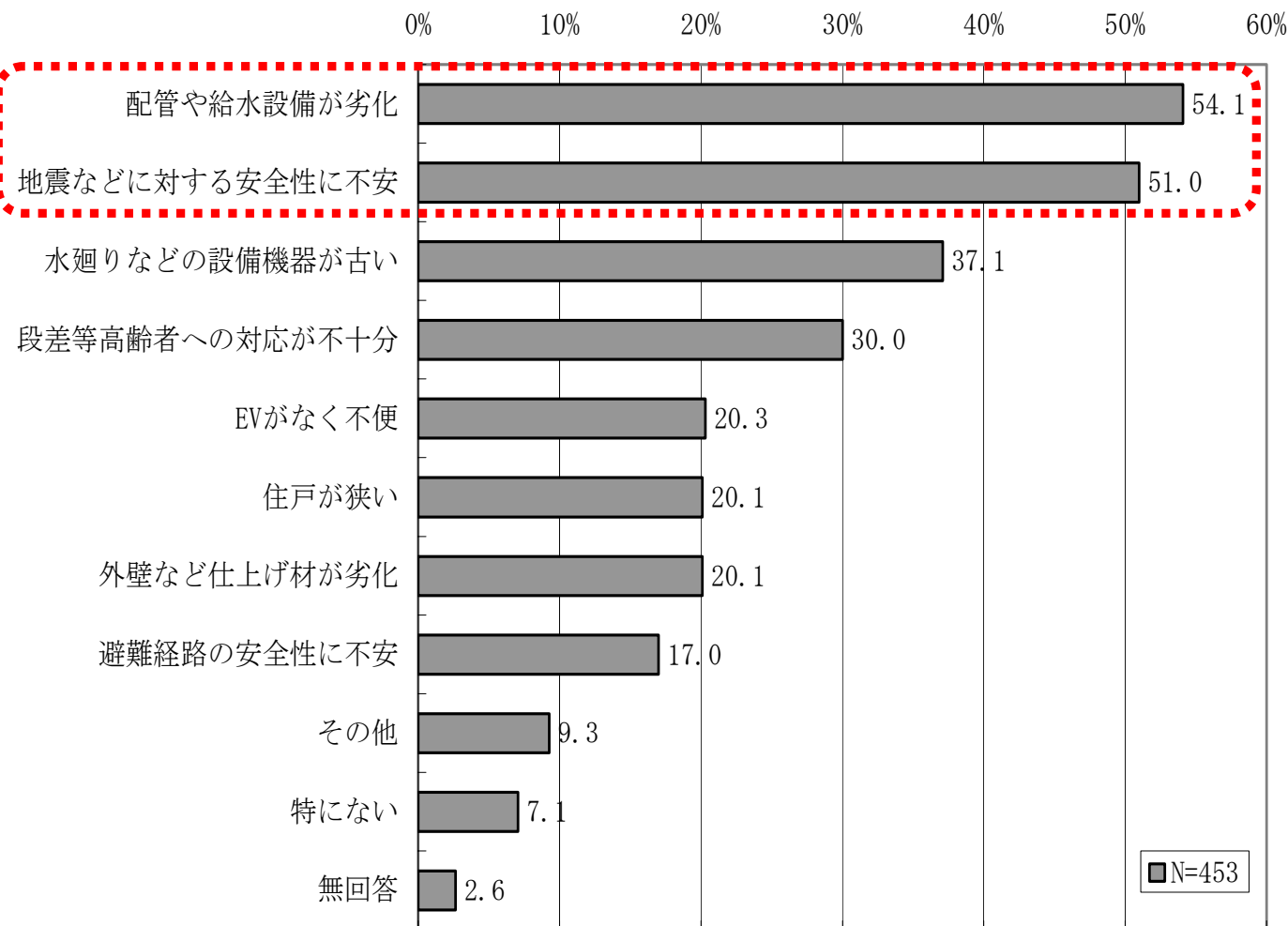
## バリアフリー未対応（エレベーター未設置の中層マンションが多い）

昭和45年以前に建設された中層マンション（4，5階）では、エレベーターが設置されているものは6%



## 現在のマンションの問題点

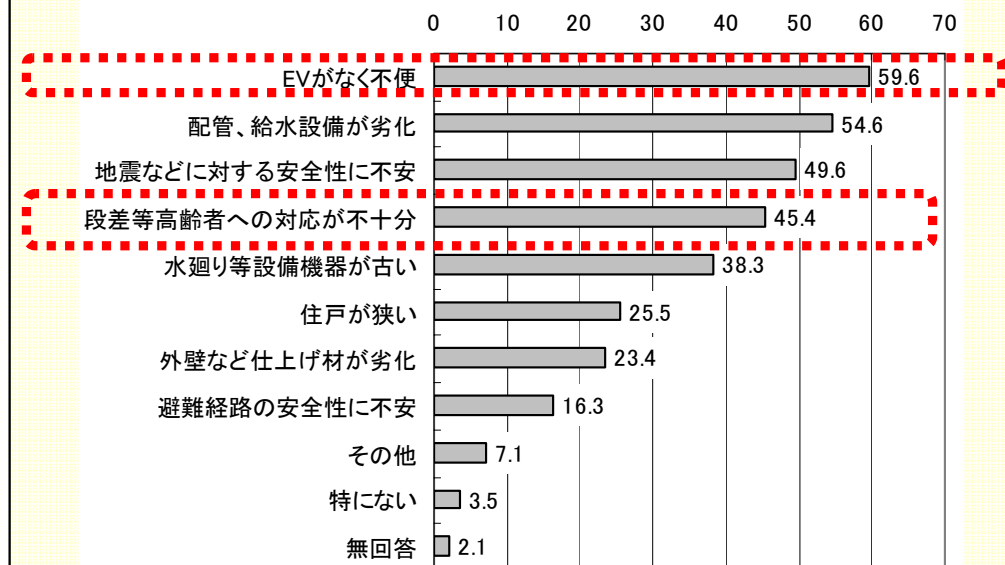
○建築後30年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合への調査結果



「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。

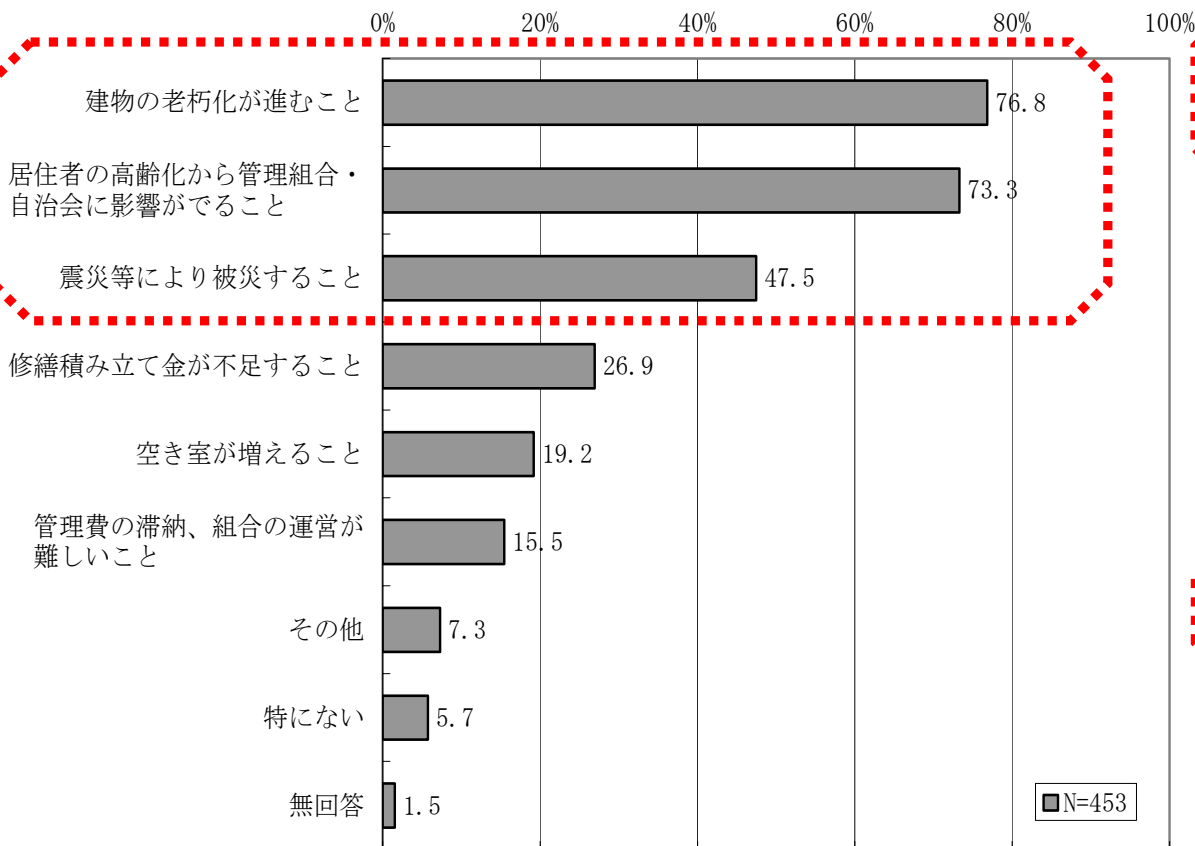
5階建て以下のマンションでは「エレベーターがなく不便」が59.6%と最も比率が高くなっており、「段差等高齢者への対応が不十分」も45.4%であった。（複数回答）

### ○5階以下のマンションのみ抽出



## 今後の不安

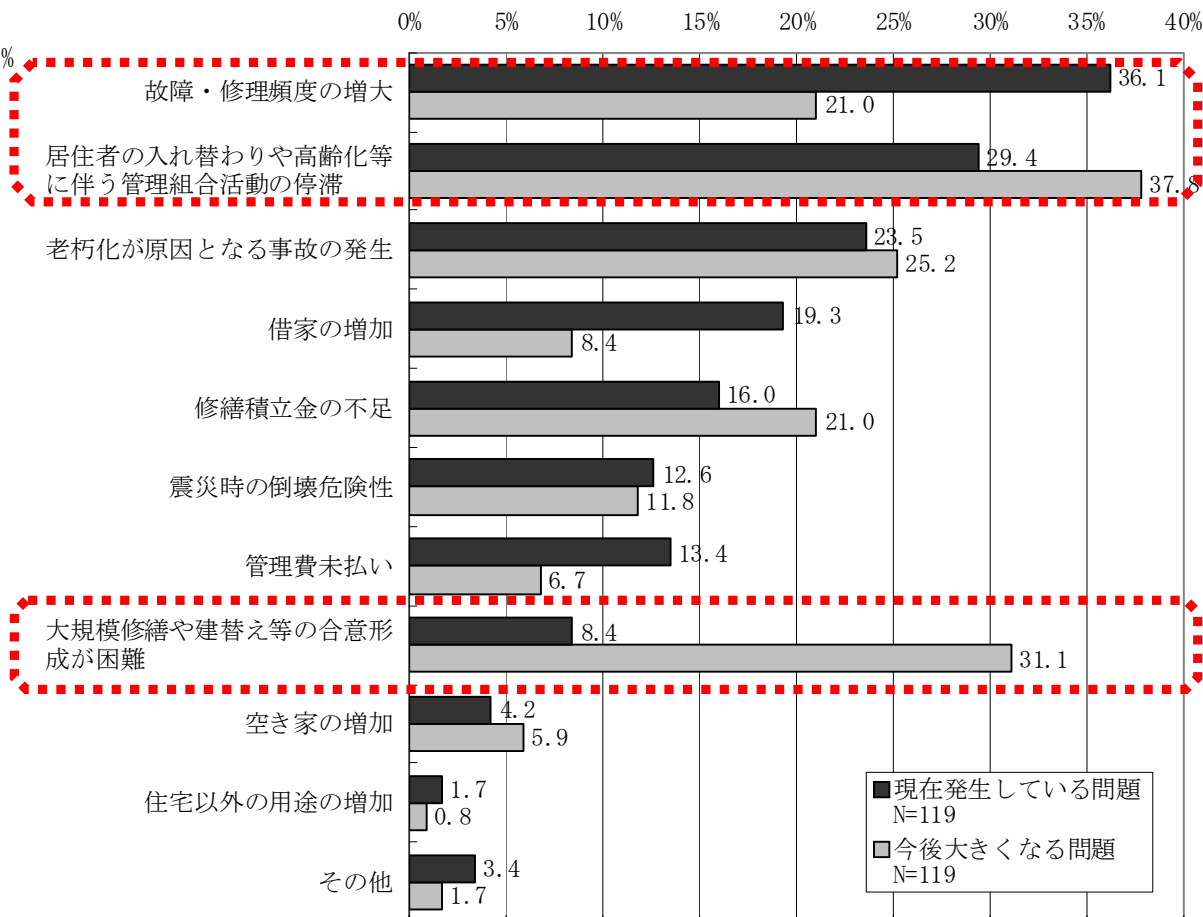
□管理を続けていく上での不安 (管理組合回答)



「建物の老朽化が進むこと」が76.8%で最も多く、「居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響がでること」が73.3%、「震災等により被災すること」が47.5%であった。(複数回答)

## 管理会社からみた問題

□建築後30年超のマンションが抱える問題 (管理会社回答)



現在発生している問題は、「故障・修理頻度の増大」が36.1% (43件)、「管理組合活動の停滞」が29.4% (35件)、「老朽化が原因となる事故の発生」が23.5% (28件)。今後大きくなる問題は、「管理組合活動の停滞」が37.8% (45件)、「大規模修繕や建替え等の合意形成」が31.1% (37件)、「老朽化が原因となる事故の発生」が25.2% (30件)であった。(複数回答)

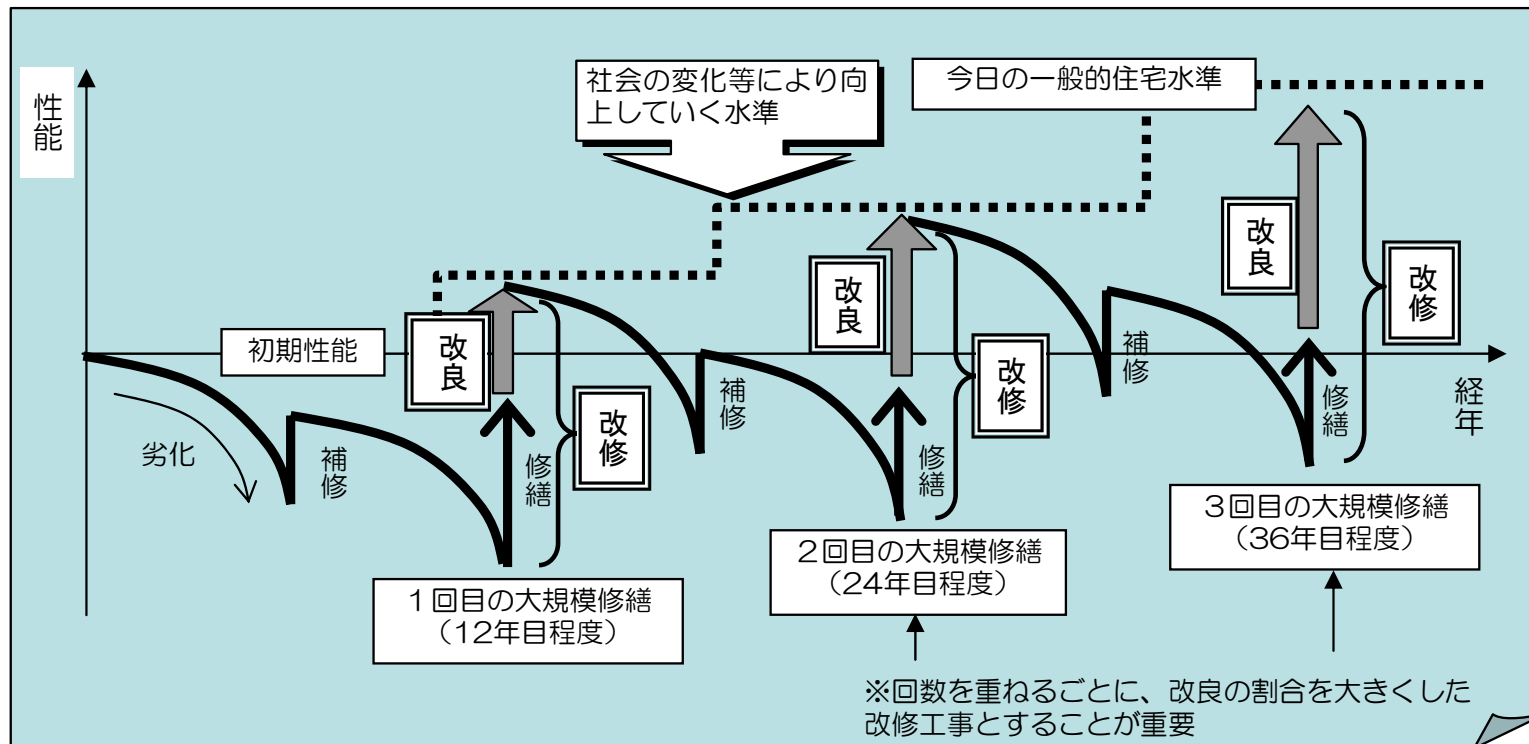
## 2. マンションの改修等について

# 計画修繕・改修の重要性

マンションの経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要。

また高経年マンションでは、質及び価値を長持ちさせていくために、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要。

## ■計画修繕と改修の重要性



- 修繕・・・部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為
- 改良・・・建物各部の性能・機能のグレードアップ（マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなど）
- 改修・・・修繕及び改良（グレードアップ）により、建築物の性能を改善する変更工事

# 区分所有法(大規模修繕・改修)の概要

修繕工事は、共用部分を対象とし、通常は共用部分の管理行為として計画されるが、大規模修繕工事・改修工事は、その規模・内容・程度等から、共用部分の変更工事となるのが一般的。

## ○建物の区分所有等に関する法律における「共用部分の変更」

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

## ■大規模修繕工事における決議要件の改正(平成14年建物の区分所有等に関する法律 改正)

### ○改正前

「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」は過半数の決議  
(大規模修繕工事についても多額の費用を要する場合には、3/4以上の特別多数決議が必要)

### ○H14改正

「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については、工事の規模の大小、費用の多寡を問わず過半数の決議で決することができるものとした。(一般的な大規模修繕は過半数の決議で行えるようにした。)

## ■共用部分の変更と決議方法

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
区分所有者数及び議決権の各過半数の普通決議で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕工事</li> <li>・柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事</li> <li>・階段へのスロープ・手すりの設置</li> <li>・光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事(既存のパイプスペースや空き管路を活用したもの)</li> </ul>
区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、又は敷地の利用の著しい変更工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築</li> <li>・集会所等の既存の附属施設の建替え</li> <li>・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更する工事 等</li> </ul>
区分所有者全員の同意を必要とするもの	共用部分の所有関係の変化を伴う工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分を共用部分化、共用部分の専有部分化</li> <li>・床面積の変動を伴う専有部分の増改築 等</li> </ul>

(「コンメンタールマンション区分所有法」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より作成)

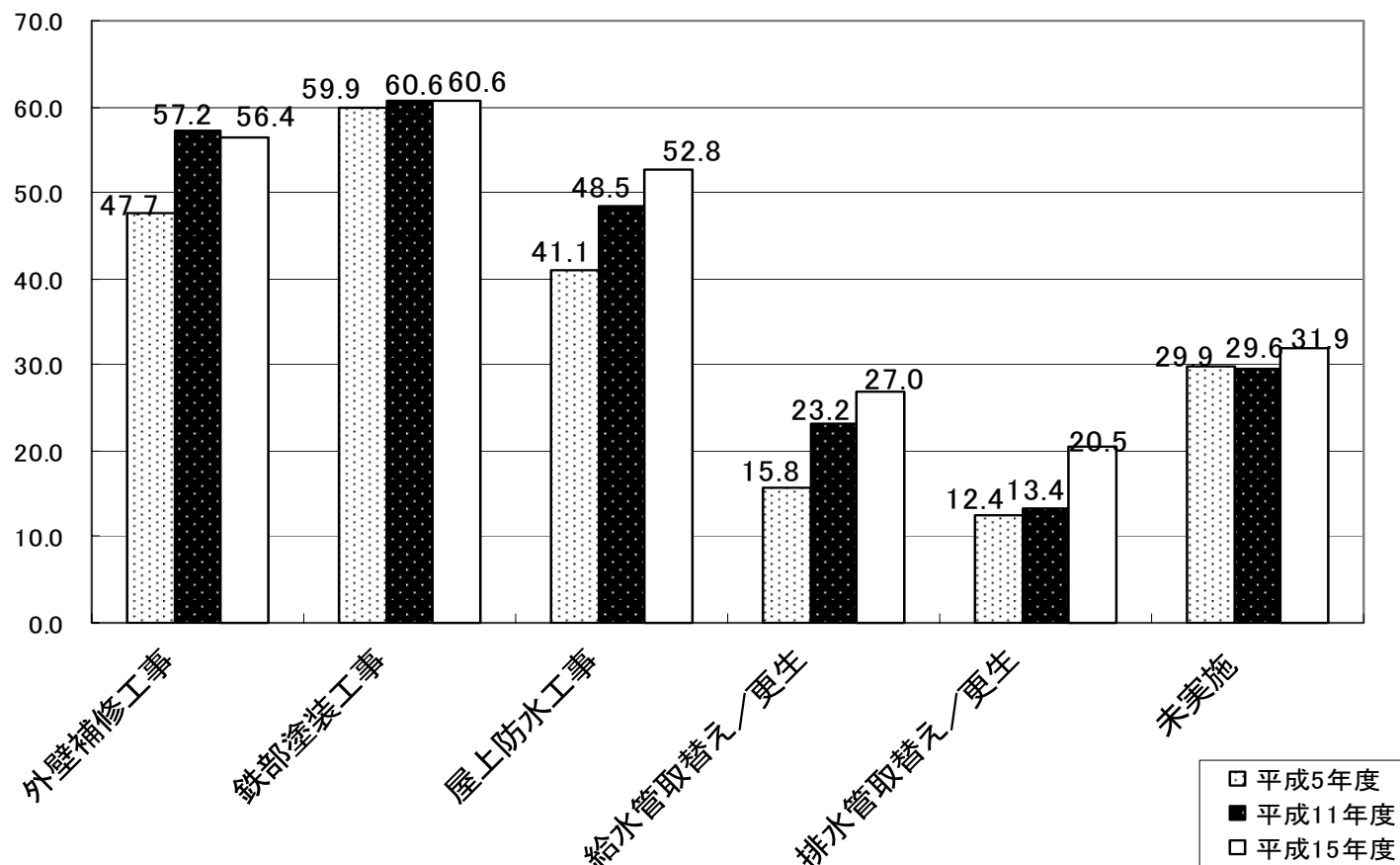
# 大規模修繕工事

## 大規模修繕とは？

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するために行う修繕工事や、必要に応じて建物及び設備の性能向上を図るために行う改修工事のうち、工事内容が大規模、工事費が高額、工事期間が長期間にわたるもの等をいう。

## 大規模修繕の状況①

大規模修繕工事の実施状況



## 大規模修繕工事の平均実施時期

- ・ 外壁塗装工事 10.8年
- ・ 鉄部等塗装工事 8.2年
- ・ 屋上防水工事 10.3年
- ・ 給水管工事 14.2年
- ・ 排水管工事 14.2年

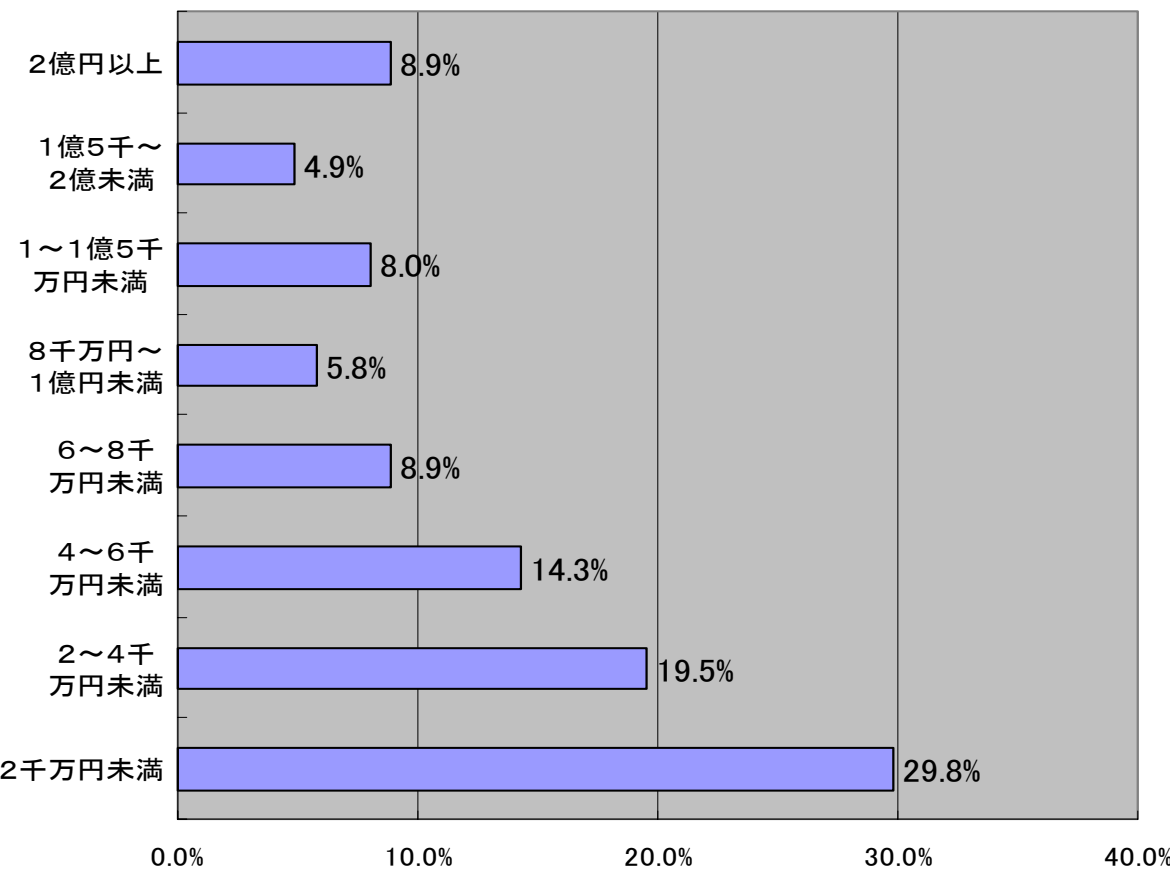
- ・ 鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上防水工事が主な大規模修繕工事になっている。
- ・ 実施時期は、工事の種類にもよるが、10年目前後に実施しているものが多い。

(H15マンション総合調査より)

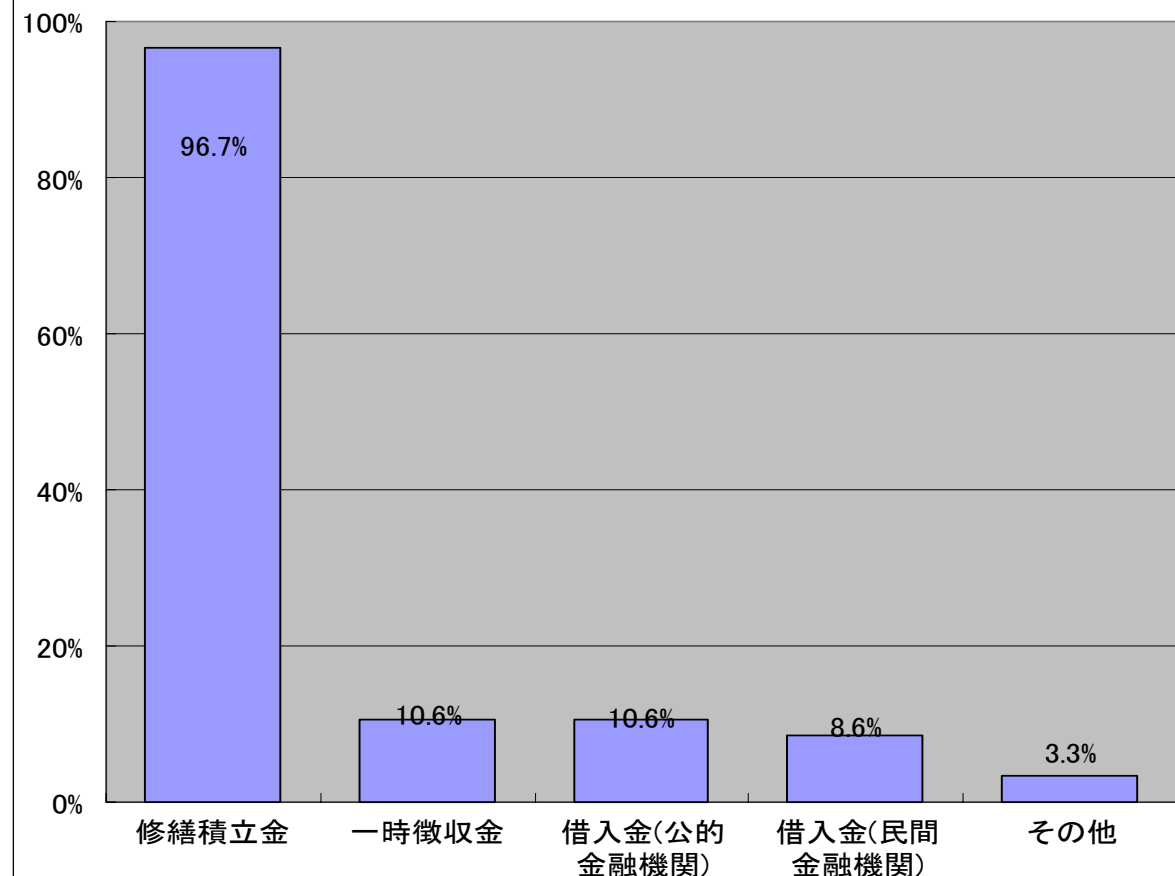


## 大規模修繕の状況②

大規模修繕工事総額



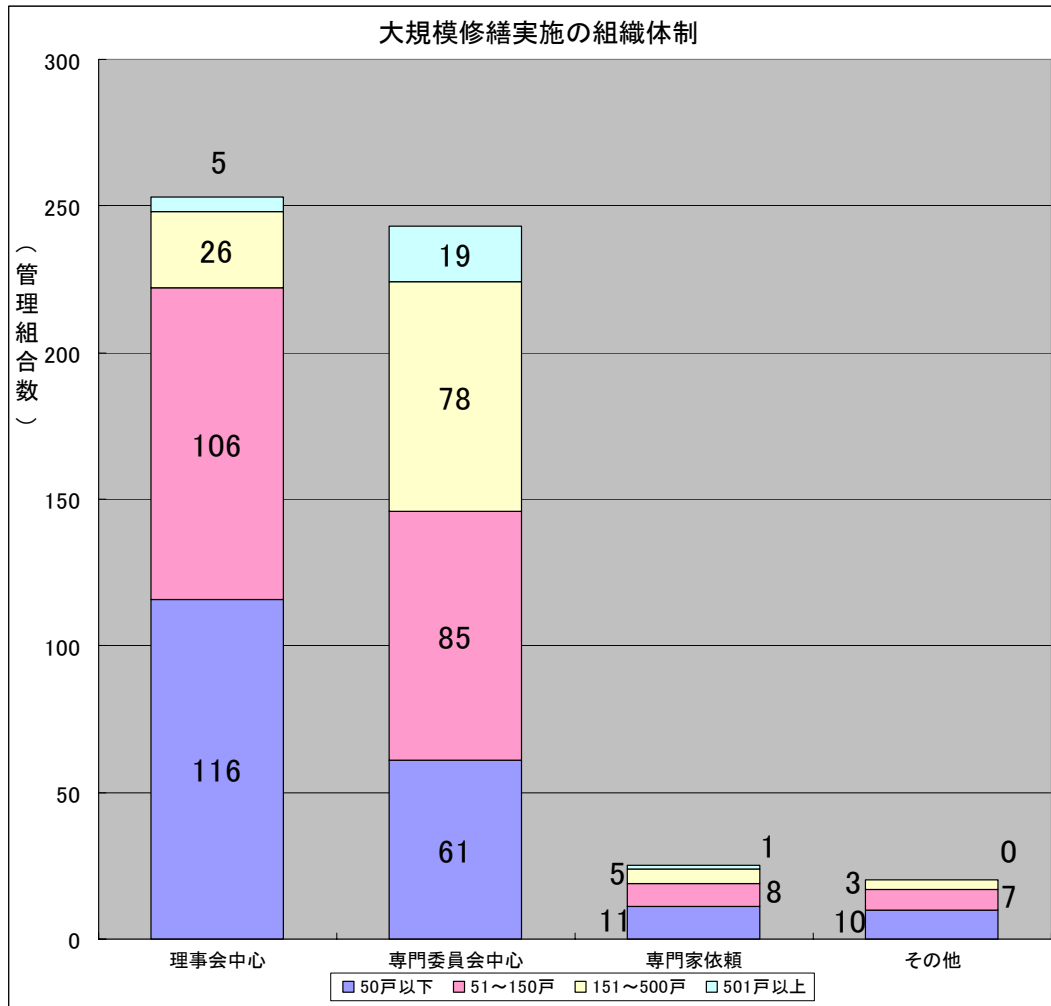
大規模修繕工事費用の調達方法



・ 総額6千万円未満の工事が63.6%を占めている。

・ 修繕積立金を原資としているものが多いが、一時徴収金や借入金も一定割合を占めている。

## 大規模修繕の状況③



- ・大規模なマンションほど専門委員会を中心に大規模修繕工事を実施している傾向がある。
- ・建物診断の実施にあたっては、マンション管理業者に依頼している場合が多い。

### マンション管理センターへ寄せられた相談事例

1. 電気幹線の改修工事を行う場合、竖配線から分岐して、スラブの中の住戸配電盤に接続されている配線や分電盤は共用部分になるか専有部分になるか。
2. 過去2回、大規模修繕の実施が提案されたが、理事長以下、修繕について専門的知識がなく、建物もまだきれいという理由で2回とも否決されている。
3. 給排水管の更新工事の見積額が7,000万円で、これ以外にもその他外壁や屋上防水工事等の費用が掛かることが見込まれるので、このまま大規模修繕工事を進めるべきか、建替えを検討した方が良いのかわからない。
4. 自主管理を行っており、高架水槽の改修を考えている。その後の長期修繕計画や大規模修繕も含めて、顧問的な存在となるコンサルタントからアドバイスを受けたいので、紹介してほしい。
5. 築34年で耐震問題が気になっているが、耐震診断の見積額は700万円、その後の耐震改修には相当高額な費用が掛かることが予想され、困っている。
6. 給排水管を取り替える時期にきており、専用部分を含め、修繕積立金で一気に改修を行いたいが、専有部分については個人負担となっているので全体の合意が得られない。

## 改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル

### マニュアルの目的

居住環境を改善しつつマンションの長寿命化を図る上で重要となる改修について、その手法の普及を図り、改修によるマンション再生の可能性についての認識を深めることを目的としている。

### マニュアルの概要

#### ○マンション管理の基本と改修による再生の重要性

改修の重要性や改修工事の基本的考え方・進め方について解説。

#### ○計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事

改良工事の主な内容や具体的内容・工法等について解説。

#### ○増築、改造等により新たな性能等を付加する改良工事

新たな性能機能を付加する改良工事の具体的方法について解説。

#### ○改修によるマンション性能の総合的改善

改修によるマンション性能の総合的改善について解説。

## マンション耐震化マニュアル

### マニュアルの目的

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などをとりまとめ、合意形成の円滑化及び耐震改修等の促進を図ることを目的としている。

### マニュアルの概要

#### ○地震に弱いマンションと大地震等による想定被害

ピロティのあるマンションなど地震に弱いマンションのタイプと阪神淡路大震災における被害状況をもとに想定される被害を示す。

#### ○マンションの耐震診断

マンションの耐震診断の進め方、耐震診断の方法を示す。

#### ○マンションの耐震改修工法

様々なマンションの耐震工法の種類や特徴などについて示す。

#### ○マンションの耐震改修の進め方

マンションの耐震改修を進めるための区分所有法上の手続き、費用負担のルール、合意形成の仕方などを示す。

#### ○支援制度

耐震診断、耐震改修についての補助制度、融資制度、税制などについて示す。

# 住宅・建築物耐震改修等事業

## 目的

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う。

## 事業の概要

### □耐震改修に対する補助

#### ■緊急輸送道路沿道のマンション

補助率：耐震改修費用の2/3(国1/3、地方公共団体(市町村等)1/3)

＜対象となるマンションの要件＞

- ・地方公共団体の定める地域防災計画に位置づけられた一定の緊急輸送道路沿道にあること
- ・倒壊時に緊急輸送道路の幅員の2分の1以上を塞ぐおそれのあるもの 等

#### ■避難路沿道等のマンション

補助率：耐震改修費用の1/3(国1/6、地方公共団体(市町村等)1/6)

＜対象となるマンションの要件＞

- ・地方公共団体の定める地域防災計画に位置づけられた一定の避難路の沿道又は避難地に隣接するもの若しくは耐震改修促進計画に位置づけられた避難路沿道のもの
- ・倒壊時に避難路の幅員2分の1以上を塞ぐおそれのあるもの、または、避難地にかかるおそれのあるもの(高さ要件) 等

#### ■その他の一定の要件を満たすマンション

補助率：耐震改修費用の15.2%(国7.6%、地方公共団体(市町村等)7.6%)

※収入分位40%以下の世帯の住宅の場合

補助率：耐震改修費用の23.0%(国11.5%、地方公共団体(市町村等)11.5%)

### □耐震診断に対する補助

#### ①補助対象

マンションの耐震診断に要する費用

#### ②補助率

・管理組合が実施する場合  
耐震診断費用の2/3

(国1/3、地方公共団体(市町村等)1/3)

→ 所有者が1/3を負担

### □計画策定に対する補助

#### ①補助対象

事業計画作成費、地盤調査費  
建築設計費

#### ②補助率

計画策定費用の2/3

(国1/3、地方公共団体(市町村等)1/3)

→ 所有者が1/3を負担

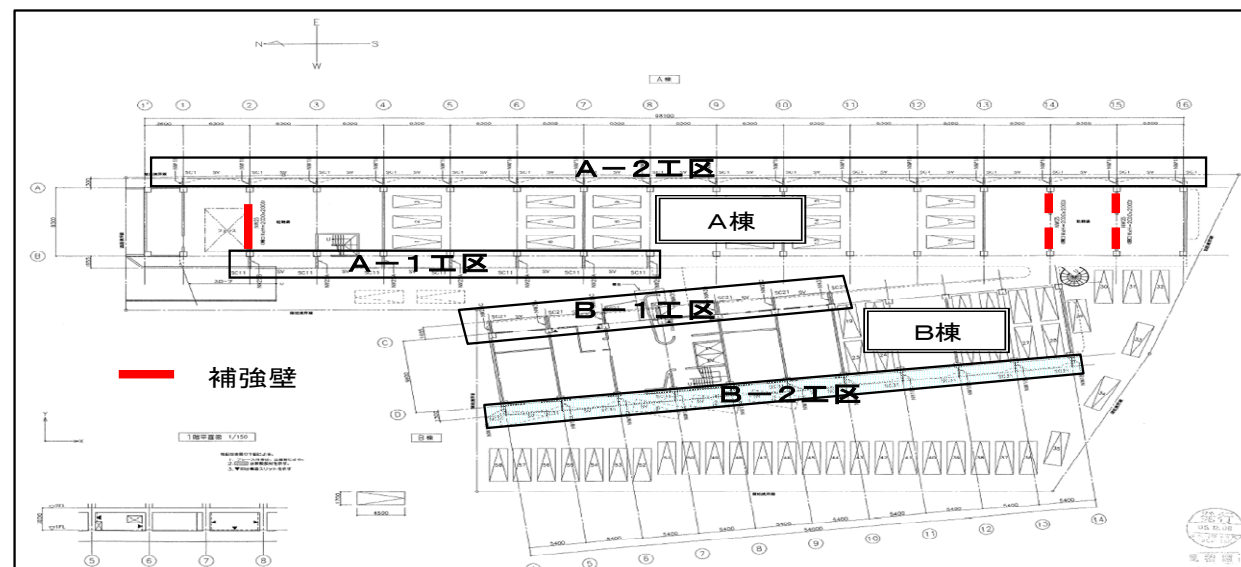
## 補助実績

		～H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
共同住宅 (戸)	耐震診断	43,446	9,350	11,830	5,121	15,142	28,710	23,573
	耐震改修	40	0	0	0	247	712	1,306

国費補助による耐震診断、改修のH19までの実績  
(賃貸・分譲あわせた実績)

# 耐震改修事例

## ■豊栄綱島マンション（神奈川県横浜市）



[1階ピロティ部分等の平面図及び耐震補強箇所:A-1,A-2,B-1,B-2各工区はブレースを設置]

### [豊栄綱島マンションの概要]

竣工:昭和49年(1974年)5月 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 2棟  
 戸数:169戸 管理費:11,000円/戸・月平均  
 修繕積立金:15,000円/戸・月平均

### ～耐震改修実施の際にポイントとなった事項～

#### 1. 余裕をもった資金計画

- (1)大規模修繕工事との兼ね合い
  - ・大規模修繕工事等を見込んだ資金計画
- (2)公共の補助制度等の利用
  - ①市による耐震予備診断
  - ②市の耐震診断補助
  - ③国・市の耐震改修工事助成
  - ④市の利子補給助成

#### 2. 区分所有者間の合意形成

- ①耐震性に対する区分所有者の不安があり、耐震改修の必要性に対する理解があった。
- ②一時金徴収はしないこと、工事期間中に一時転居をしないことを前提に、耐震本診断、耐震補強工事の実施、耐震補強計画案について100%の賛成を得た。
- ③工法やデザインについて意見が分かれたが、時間をかけて説明を行い、最終的には100%の賛成を得た。

#### 【耐震補強工事費の調達内訳】

- ①修繕積立金 100百万円
- ②補助金 130百万円
- ③借入金 150百万円

# マンションの改修工事の事例調査(マンション再生協議会による調査)

マンション再生協議会において平成15年度に関係団体の協力を得て行った、マンションの改修工事(グレードアップ工事)事例についての調査結果(95事例)

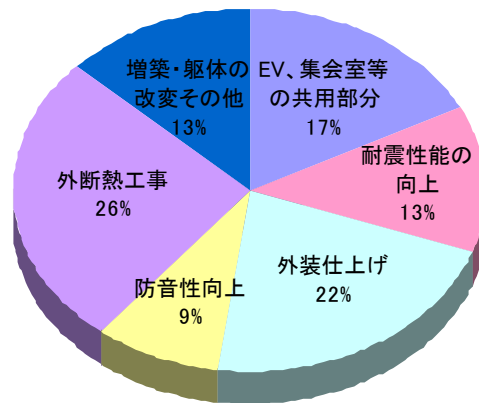
[改修工事:単なる維持又は回復に係る工事ではなく、改良(建物各部の性能・機能をグレードアップすること)により建物全体の性能を改善する工事]

## ①改修工事の分類

【増築や躯体の改変を伴う改修工事】

N=23

「外断熱工事」が6件26%で最も多い。

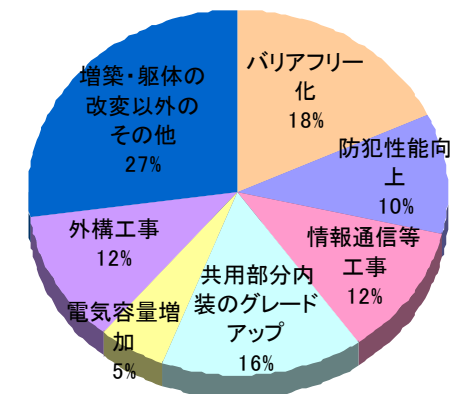


## ②改修工事の分類

【増築や躯体の改変を伴わない改修工事】

N=77

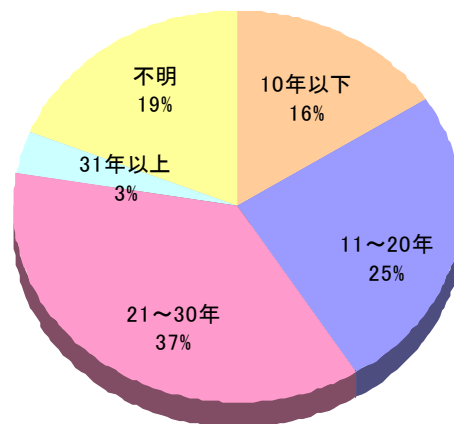
「増築・躯体の改変以外のその他」が21件27%で最も多く、「バリアフリー化」は14件18%。



## ③実施年次割合

N=95

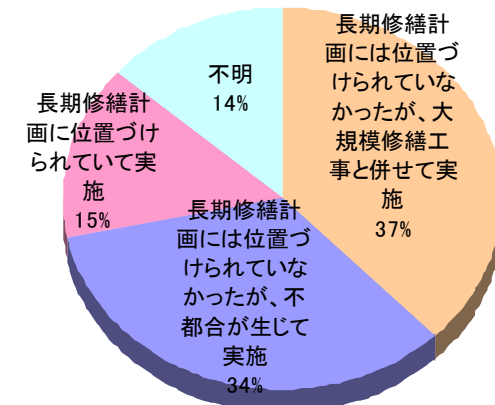
「21年～30年以下」が35件37%で最も多い。



## ④改修工事実施状況

N=95

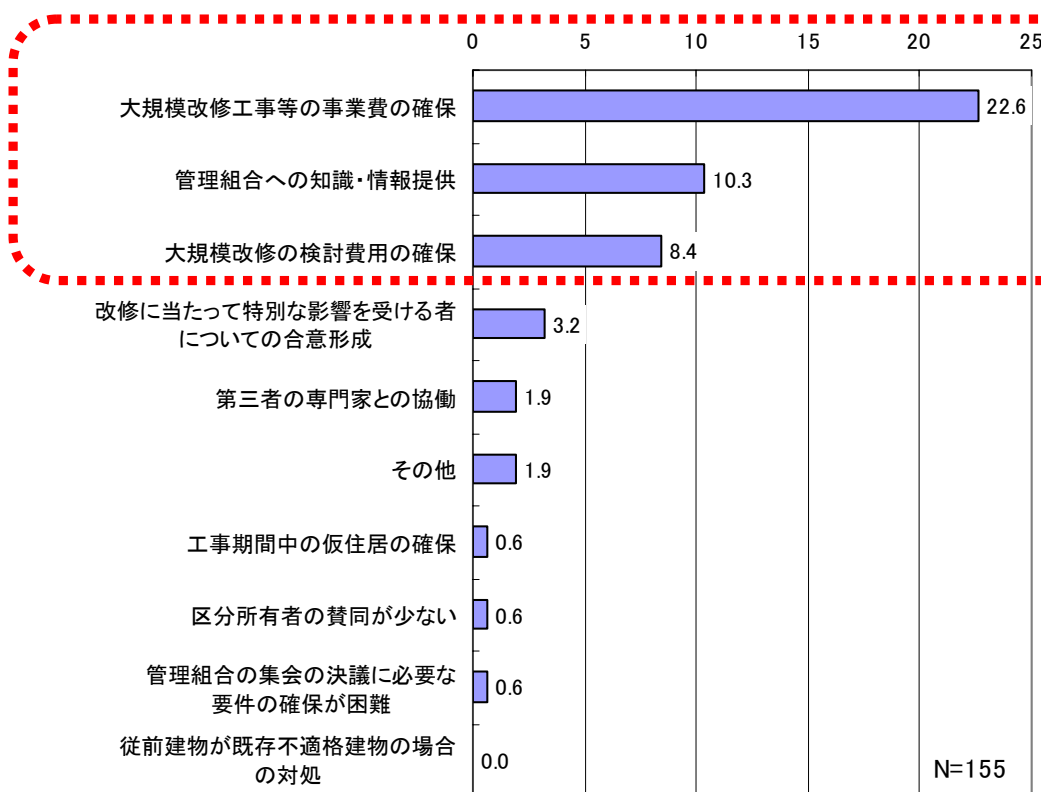
「長期修繕計画には位置づけられていなかったが、大規模修繕工事と併せて実施」が36件38%



## 大規模改修において問題となっている事項

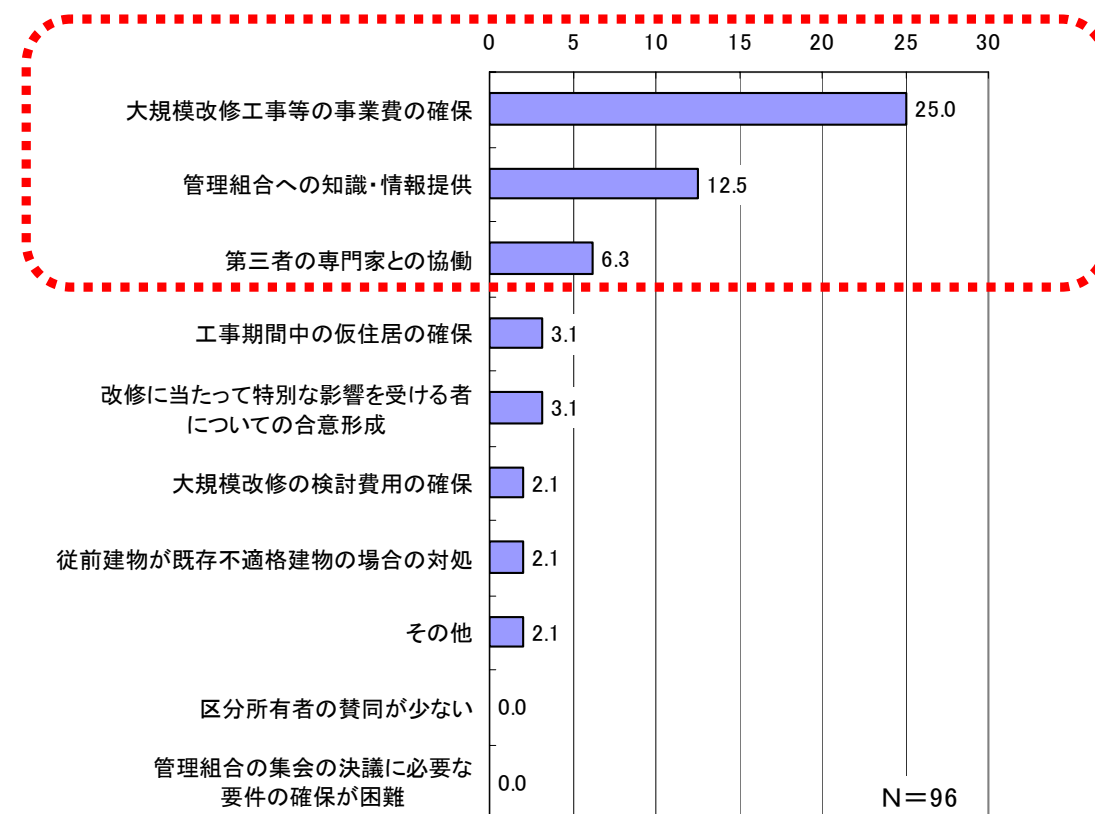
○大規模改修検討中、事業中、実施済、検討したが改修に至らなかった事例における問題となっている（なった）事項

### ・ 管理会社への調査結果



「事業費の確保」が22.6%（35件、物件数）で最も多く、次いで「管理組合への知識・情報提供」が10.3%（16件）、「検討費用の確保」が8.4%（13件）であった。（複数回答）

### ・ 事業関係者への調査結果



「事業費の確保」が25.0%（24件、物件数）で最も多く、次いで「管理組合への知識・情報提供」が12.5%（12件）、「専門家との協働」が6.3%（6件）であった。（複数回答）

# 階段室型EV設置事例・バリアフリー改修事例

## ■階段室型EV設置事例

### ○片廊下式のマンションにEVを設置した事例



設置前

設置後

- ・既存鉄骨階段の脇にEVを増設
- ・昭和49年竣工、第2回大規模修繕工事の際にEVを増築

マンション再生協議会調査より抜粋

### ○既存の階段室踊り場に着床するEVを設置した事例



設置前

設置後

各階段室への設置

「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より抜粋

## ■バリアフリー事例

### ○エントランス等にスロープ設置をした事例



改修前

改修後

- ・バリアフリー工事と合わせエントランスの改修工事(自動ドアの設置、集合郵便受の交換等)を実施

エントランス 自動ドアの設置等



改修前

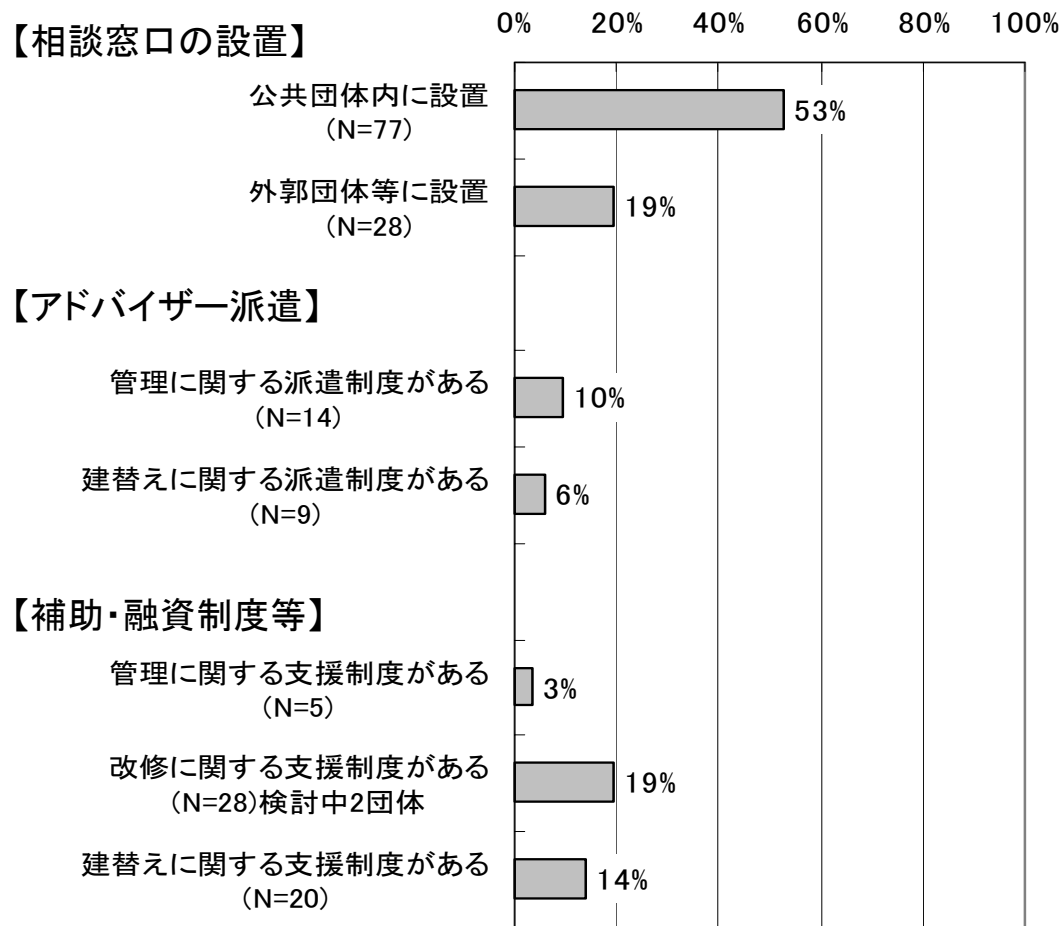
改修後



# 相談窓口の整備状況等、東京都のアドバイザー制度

## ■マンション管理・改修・建替えに関する相談窓口の整備等の状況

調査時期:平成20年5月実施  
 対象:47都道府県、17指定都市  
 39中核市、43特例市  
 計 146団体

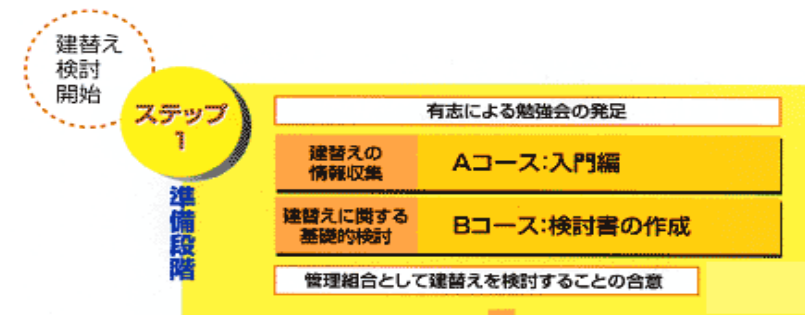


(平成20年5月国土交通省調査より)

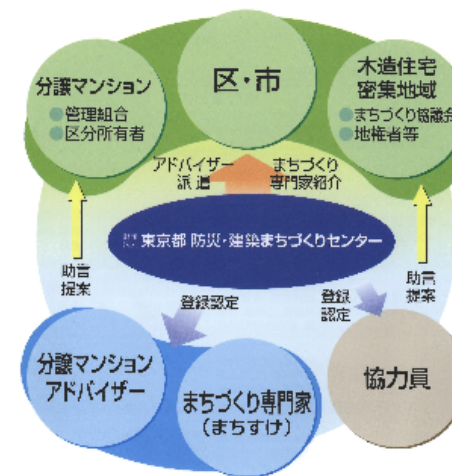
## ■東京都のアドバイザー制度

### 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度

管理組合や区分所有者に専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを行うことにより、管理組合等の自主的な取組を支援する制度。  
 入門編コースと検討書の作成コースがある。



まちづくりの安全・安心をサポートします。



東京都 防災・建築まちづくりセンター

(東京都防災・建築まちづくりセンターパンフレットより)

## マンションの適切な管理・再生の推進

### ① マンション等安心居住推進事業の創設

良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンションの維持管理、修繕、建替え等について、マンション再生計画や長寿命化計画の策定等、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合等を対象にモデル的に支援するとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進する制度を創設する。

### ② マンション再生推進のための支援制度の拡充

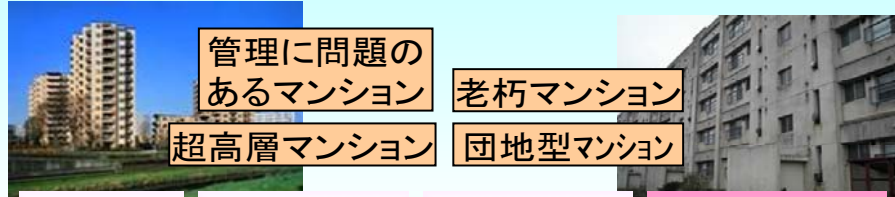
マンション再生を図るため、優良建築物等整備事業等において、マンションのバリアフリー化・耐震化等を支援するとともに、マンション再生に係る債務保証制度について地域要件の撤廃等の拡充を行う。

### ③ マンション再生指針の作成等

階段室型マンションのバリアフリー化、増築、住戸交換の実施等、建替えに準じた再生手法を定めたマンション再生指針を作成するとともに、マンション管理組合の会計処理の透明性を確保するための標準的な会計基準等を整備する。

#### <マンション等安心居住推進事業の創設等>

[イメージ図]



今後の管理方法を見直したい  
 修繕計画が不十分なので見直したい  
 マンションの長寿命化を図りたい  
 改修や建替えをしたいが事業者が見つからない

ソフト面やハード面でネックとなっている課題の解決が必要

全国で約80件実施

解決方策の検討を行う管理組合等をモデル的に支援  
 (マンション再生計画、長寿命化計画の策定等)

得られたノウハウを全国的に活用

地域レベルの相談体制の整備  
 人材育成研修等の実施

建替えに準じたマンション再生の指針作成等

#### <マンション再生のための支援制度の拡充>



既存マンションにおける課題

- ・ 階段室型住宅棟
- ・ 耐震性の不足 等

現在の居住ニーズにあったマンションに再生

以下の対策を実施

- ・ バリアフリー化 (EV設置、段差の解消等)
- ・ 省エネ化
- ・ 耐震改修
- ・ 周辺道路等のバリアフリー化

# 大規模修繕・改修において想定される課題等

## 基本的考え方

1. マンションの快適な居住環境の確保や、資産価値の維持・向上を図るため、適時適切な維持修繕及び必要に応じた機能の向上が必要
2. 耐震性が低い、バリアフリー未対応等、ストックとして課題のあるマンションの再生が必要

## 課題

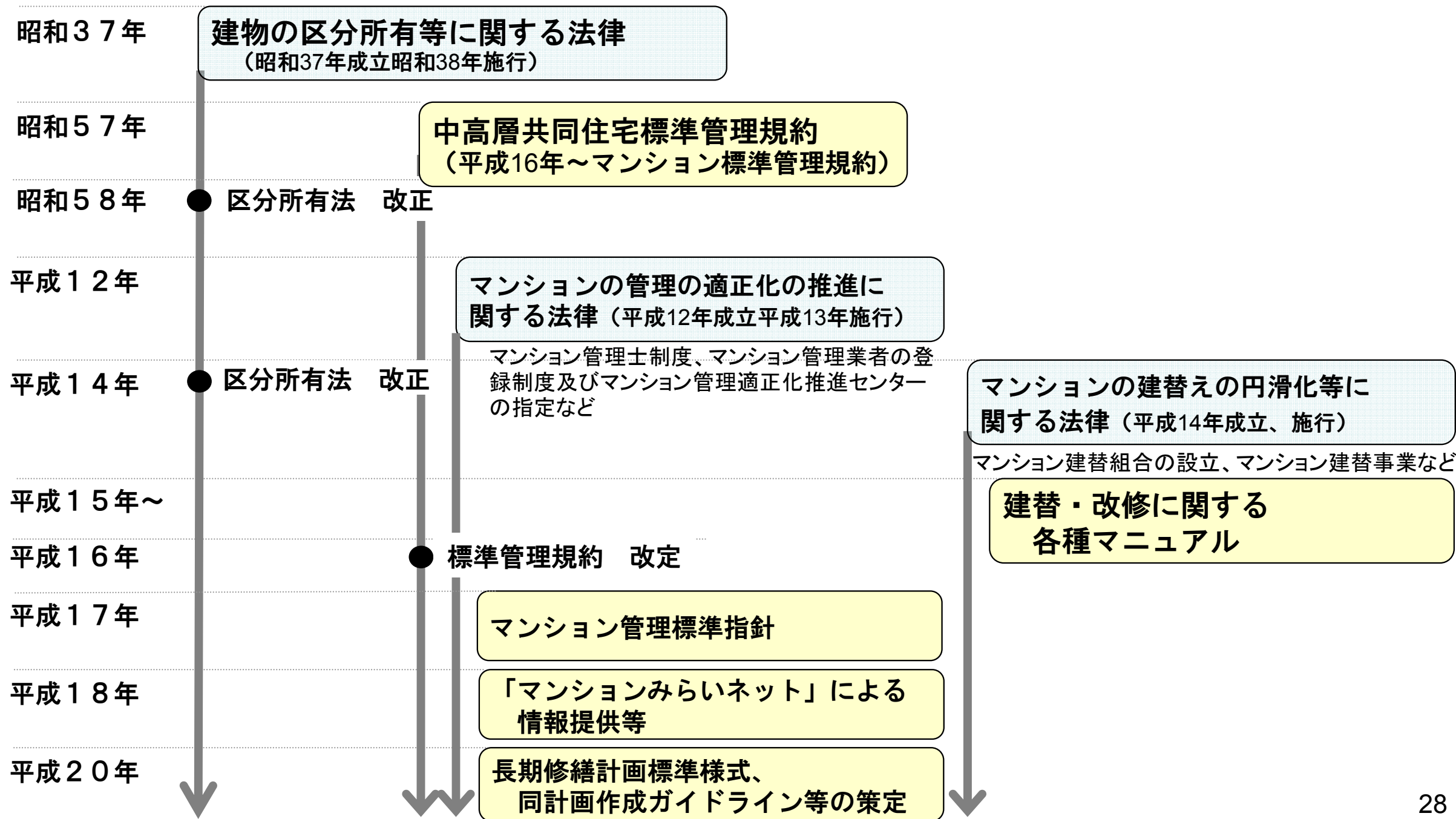
1. 区分所有者は、基本的に修繕・改修に関する専門家ではない
2. 修繕・改修を実施する場合に、専有部分と共用部分の区分や費用分担などが問題となる
3. 多額の費用がかかることが改修にまで踏み込めない大きな課題となっている
4. 専有部分の増改築や専有部分に特別の影響が及ぶ共用部分の改修を必要に応じて行っていく必要があるが合意形成が問題となる。

## 論点

- 住宅の質の向上を図っていくためにも、マンションストックの機能更新を促していく必要があるが、そのためにはどのようなことが必要か。
- 耐震性の低いマンションなど、ストックとして課題のあるマンションを再生させていくためのさらなる枠組みづくりが必要ではないか。
- 専門家でない区分所有者がより容易にかつ円滑に修繕・改修に取り組めるための情報提供や仕組みの構築が必要ではないか。
- マンションの共用部分は区分所有者共有の財産であるが、社会的なインフラという側面も持ち合わせており、行政としても一定の支援が必要なのではないか。
- 事業の実施支援のためには、費用負担の軽減を図るほか、手続の合理化やネックとなっている問題の解消を図っていく必要があるのではないか。

### 3. マンションの建替えについて

# マンションをめぐるこれまでの主な制度・施策等



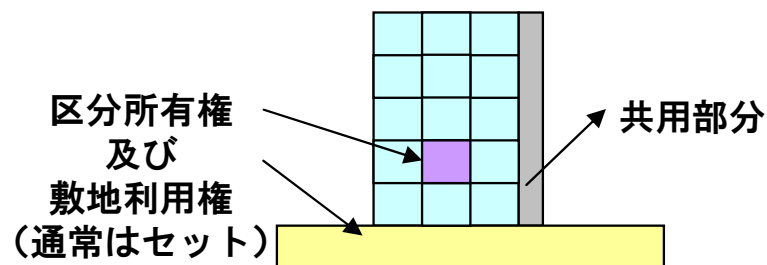
# 区分所有法(建替え関連)概要

## 建物の区分所有等に関する法律の概要〔建替え関連〕 (昭和37年4月4日法律第69号)

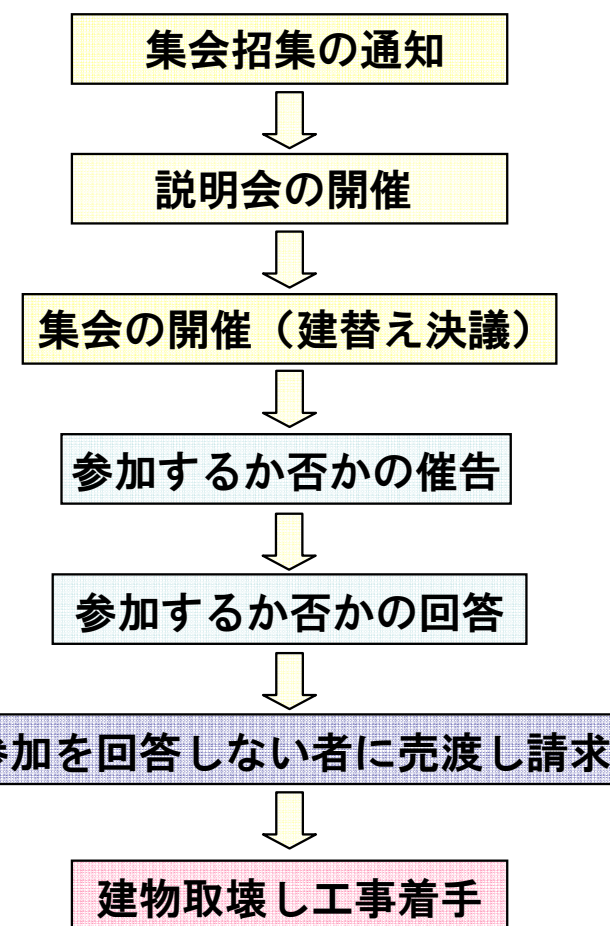
### 建替え決議とは？

- ・集会において、区分所有者及び議決権(※)の各4/5以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、新たに建物を建築する旨の決議  
(敷地は建替え前後で全部又は一部重なっていれば可)

※・議決権は専有部分の床面積の割合による。  
(規約で別段の定めをすることは可)



### ○建替え決議の流れ (H14改正)



### ○建替え決議要件の明確化等 (H14改正)

(改正前)  
過分の費用

+

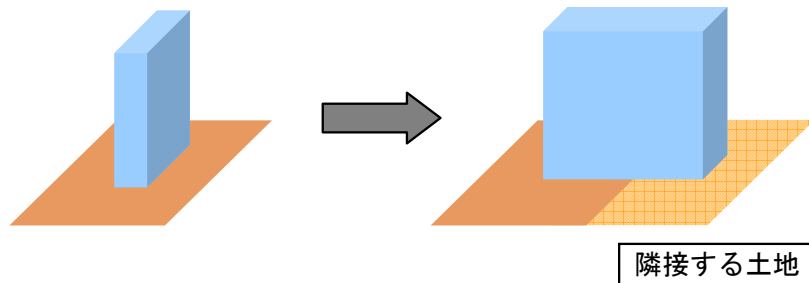
区分所有者(人数  
及び議決権)の5  
分の4以上の決議



(改正後)

区分所有者(人数  
及び議決権)の5  
分の4以上の決議

### ○敷地の同一性要件の緩和 (H14改正)



新たに建築する建物の敷地は、現在の建物の敷地と同一である必要はなく、それと一部でもかさねている土地であればよい。

# 区分所有法(団地関連)概要

## 団地の場合の建替え決議（区分所有法）

### 団地型マンションの建替え

#### ○改正前

団地内建物の建替えには、団地内の区分所有者等（敷地の共有者）全員の同意が必要

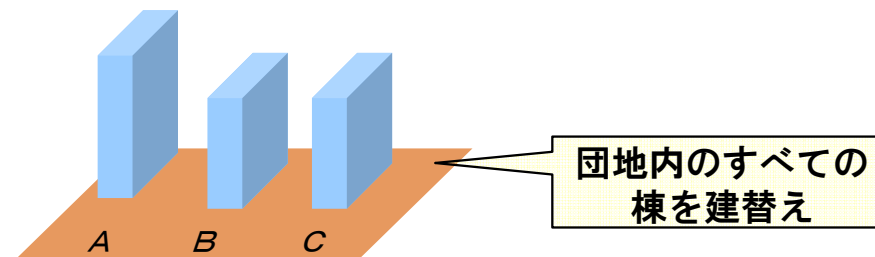
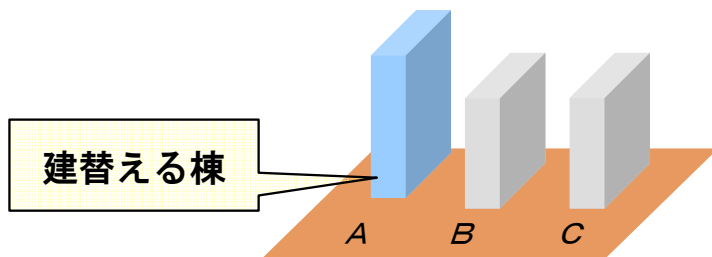
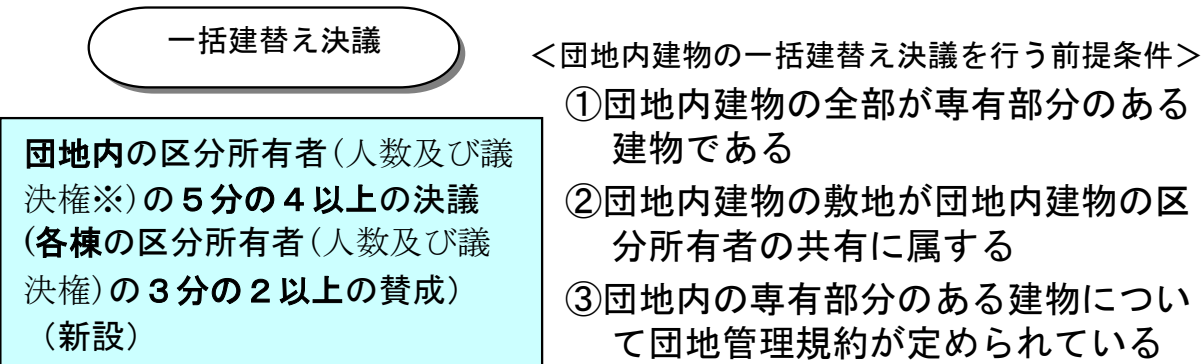
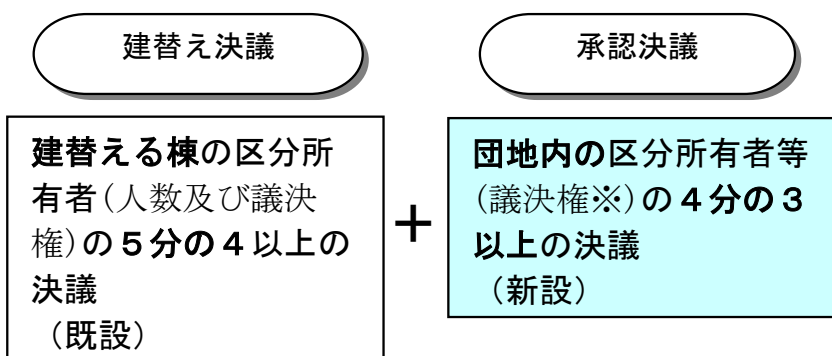
\* 団地の建替え規定がなく、民法の共有物処分の原則を適用

#### ○改正後

団地内の建物の建替え承認決議（69条）、団地内の建物の一括建替え決議（70条）の規定が新設

### ① 団地内建物の建替え承認決議の整備

### ② 団地内建物の一括建替え決議の整備



※・・・当該議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による

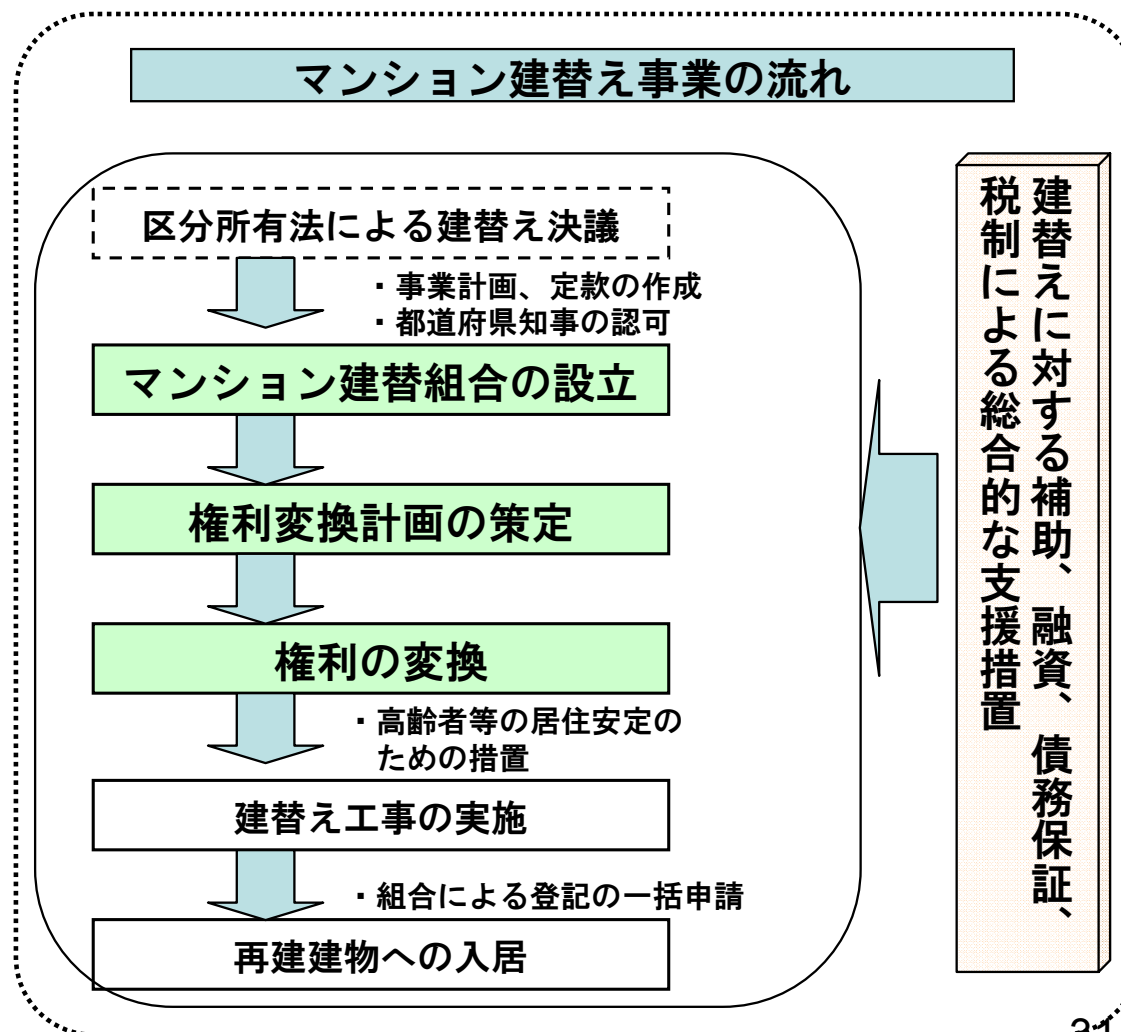
※・・・当該議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要  
(平成14年6月成立、平成14年12月施行)

目的

マンションにおける良好な居住環境の確保

- マンション建替えの事業主体の確立
  - ・ 法人格のあるマンション建替組合の設立
- マンション建替事業のしくみの確立
  - ・ 権利変換手続により、区分所有権、抵当権等関係権利を再建後のマンションへ円滑に移行
  - ・ 建替えに伴う登記の施行者による（一括）申請
- 保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションへの建替え勧告





## 建替え・改修に関しこれまで作成したマニュアル

 マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル  
 (平成15年1月)

- 老朽度判定の基準、費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断の考え方や進め方などを解説
- 新築マンションの性能・仕様の事例や修繕・改修工法等の技術情報の提供 等

## 建替えの場合

## 修繕の場合

 マンション建替え実務マニュアル  
 (平成17年11月)

- マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説
- 法律上の手続きと実施計画の策定業務 等

 改修によるマンション再生手法  
 に関するマニュアル(平成16年6月)

- グレードアップ、増築・改造による改良工事の工法、費用
- 法律上の手続きと補助・融資等の関連支援制度 等

## 各段階における関係権利者の合意形成の推進

## 耐震改修に係る合意形成の推進及び促進

 マンションの建替えに向けた合意  
 形成マニュアル(平成15年1月)

- 合意形成過程及び建替え決議後の事業実施過程における取組方法や留意点等を解説
- 建替え関連制度の参考資料の提供 等

 マンション耐震化マニュアル  
 (平成19年6月)

- マンションの耐震診断、耐震改修実施等、管理組合が行う実務的な手続きや留意点等を解説
- 耐震改修の支援制度 等

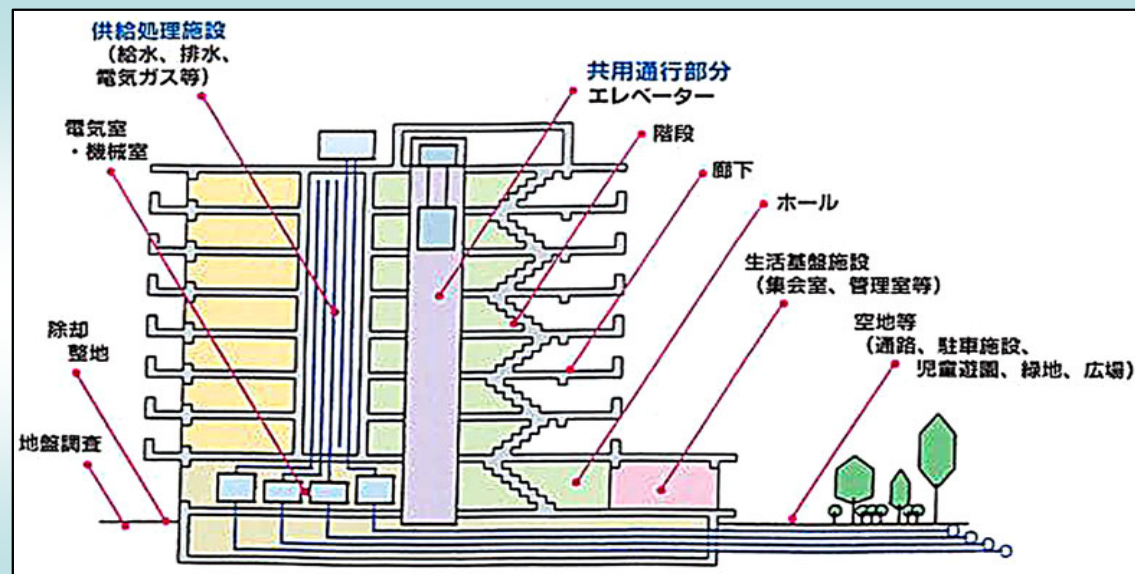
# マンション建替えに関する支援制度

## ○優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）

・一定の要件を満たすマンション建替えに対して、次の費用を補助する。

- ①調査設計計画費（基本計画作成、合意形成費用）
- ②土地整備費（従前建物の除却費）
- ③共同施設整備費（共用廊下・共用階段・EV等）

・補助率2/3（国1/3、地方公共団体1/3）  
→ 全体事業費の20%程度を補助



## ○その他支援制度

・(独)住宅金融支援機構

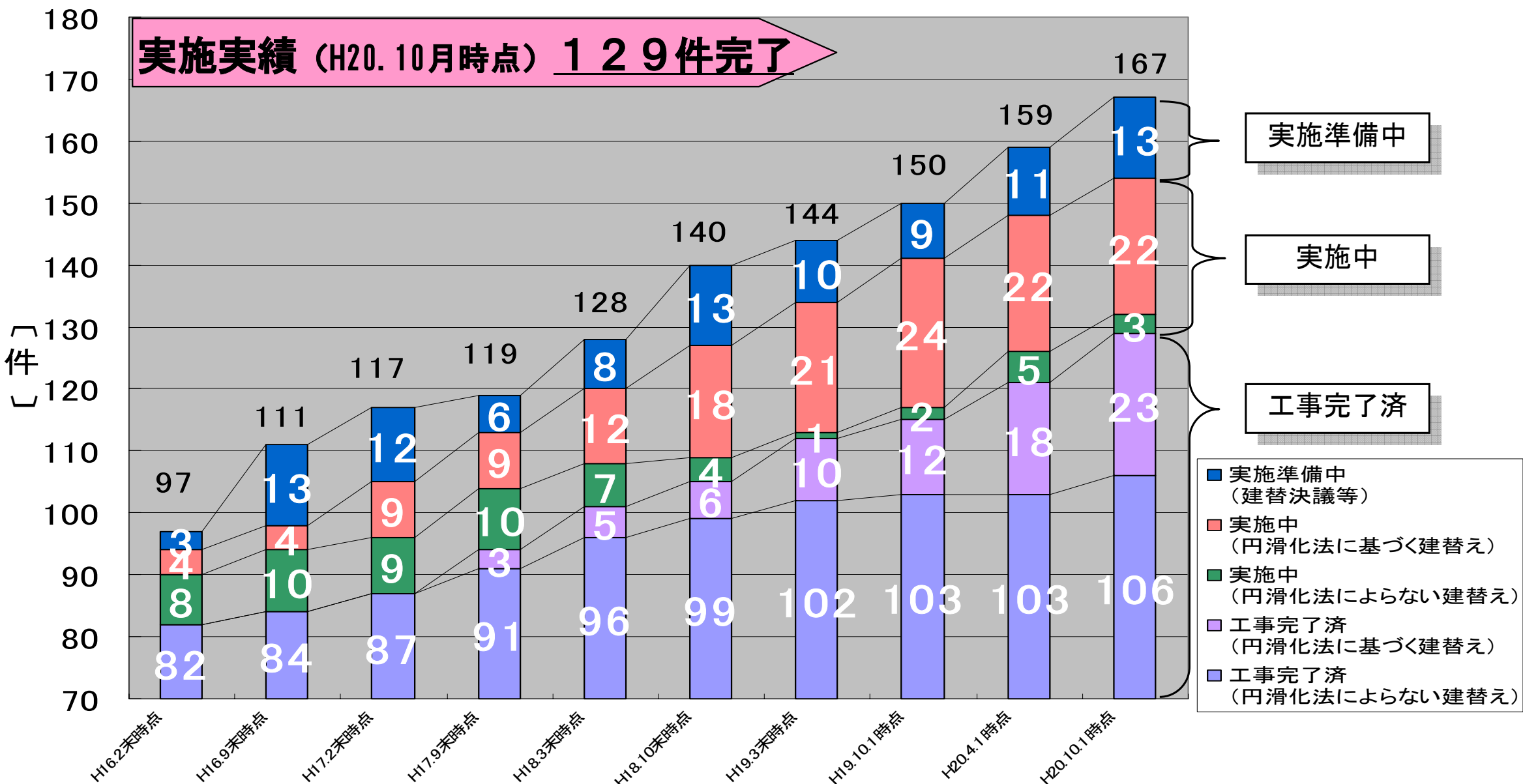
- ① 事業費に対する融資
- ② 建替後のマンションの取得に対する融資
- ③ 特に高齢者世帯に対しては、死亡時一括償還方式（生存中は利息のみを支払い、死亡時に元金一括償還）

・民間再開発促進基金による(社)全国市街地再開発協会の債務保証建替え事業に係る借入について債務保証

・税制の特例

権利変換による権利の譲渡に対する非課税 等

# マンション建替え事業の実施状況



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計109件）は、円滑化法による建替え（1件）を除き含まない

※ 円滑化法によらない建替えの竣工済み106件のうち、任意建替え96件、市街地再開発事業による建替え10件（平成20年10月1日時点）

（マンション政策室作成資料）

# マンション建替え円滑化法による建替事業認可地区一覧【平成20年10月現在】

	マンション名	所在地	施行認可			進捗状況
			種別	時期 年度	年月日	
1	諏訪町住宅	東京都新宿区	組合	15	H15.9.4	事業完了
2	第5レジデンス・サンシャイン	宮城県仙台市	組合	15	H15.10.21	事業完了
3	萩中住宅	東京都大田区	組合	15	H15.11.14	事業完了
4	桜新町グリーンハイツ2号館	東京都世田谷区	個人	15	H16.1.30	事業完了
5	小笹団地50号棟・51号棟	福岡県福岡市	組合	16	H16.9.16	事業完了
6	赤坂コーポラス	東京都港区	組合	16	H16.10.1	事業完了
7	野方団地	東京都中野区	組合	16	H16.12.6	事業完了
8	大宮スカイハイツ	埼玉県さいたま市	組合	16	H17.1.21	事業完了
9	上作延第三住宅	神奈川県川崎市	組合	16	H17.1.27	事業完了
10	ベルエール多摩川	神奈川県川崎市	個人	17	H17.7.14	事業完了
11	金王高桑ビル	東京都渋谷区	組合	17	H17.8.17	工事完了
12	新赤坂マンション	東京都港区	組合	17	H17.9.14	工事完了
13	新蒲田住宅	東京都大田区	組合	17	H17.10.24	事業完了
14	国領住宅	東京都調布市	組合	17	H17.11.9	工事完了
15	富士マンション	新潟県新潟市	組合	17	H17.11.30	工事完了
16	上尾スカイマンション	埼玉県上尾市	組合	17	H17.12.13	事業完了
17	高野台サブ近隣センター	大阪府吹田市	個人	17	H18.2.8	事業完了
18	下高宮住宅1・2	福岡県福岡市	組合	18	H18.4.17	事業完了
19	稲毛台住宅	千葉県千葉市	組合	18	H18.6.1	事業完了
20	野毛山住宅	神奈川県横浜市	組合	18	H18.8	工事完了
21	グランドステージ溝の口	神奈川県川崎市	個人	18	H18.8.17	事業完了
22	グランドステージ池上	東京都大田区	組合	18	H18.9.12	工事完了
23	藤沢コーポラス	神奈川県藤沢市	組合	18	H18.10.6	施行認可済
24	天城六本木マンション・ホームネット	東京都港区	組合	18	H18.10.20	権利変換認可済
25	広町住宅	東京都中野区	組合	18	H18.11.25	権利変換認可済
26	町田山崎住宅	東京都町田市	組合	18	H18.12.7	権利変換認可済
27	帝塚山団地住宅	大阪府阿倍野区	組合	18	H19.1.19	工事完了
28	グランドステージ川崎大師	神奈川県川崎市	個人	18	H19.1.4	権利変換認可済
29	グランドステージ稲城	東京都稲城市	組合	18	H19.1.24	権利変換認可済
30	グランドステージ東向島	東京都墨田区	組合	18	H19.1.24	権利変換認可済
31	井口鈴が台K棟・L棟・M棟・N棟	広島県広島市	組合	18	H19.3.28	権利変換認可済
32	グランドステージ住吉	東京都江東区	組合	19	H19.5.22	権利変換認可済
33	グランドステージ赤羽	東京都北区	組合	19	H19.5.30	権利変換認可済
34	グランドステージ千歳烏山	東京都世田谷区	組合	19	H19.5.30	権利変換認可済
35	林町住宅	東京都文京区	組合	19	H19.9.3	権利変換認可済
36	初台サンハイツ	東京都渋谷区	組合	19	H19.10.1	権利変換認可済
37	宝塚第3コーポラス	兵庫県宝塚市	組合	19	H19.11.12	権利変換認可済
38	ゼファー月島	東京都中央区	組合	19	H19.11.19	施行認可済
39	港南台うぐいす住宅	神奈川県横浜市	組合	19	H20.2.22	施行認可済
40	大京町住宅	東京都新宿区	組合	19	H20.2.26	施行認可済
41	下連雀	東京都三鷹市	組合	20	H20.4.7	施行認可済
42	かみさく7・8号棟	神奈川県川崎市	組合	20	H20.4.14	施行認可済
43	エビスマンション	東京都渋谷区	個人	20	H20.5.30	施行認可済
44	グランドステージ藤沢	神奈川県藤沢市	個人	20	H20.6.24	施行認可済
45	花咲団地	神奈川県横浜市	組合	20	H20.7.7	施行認可済

## 建替え事例①

## ■ 萩中住宅（東京都大田区）



建替え前



建替え後

	建替え前	建替え後
名称	萩中住宅	オーベルグランディオ萩中
敷地面積	15,931.67㎡※	15,952.91㎡※
総戸数/棟数	368戸/8棟	534戸/2棟
構造/階数	RC造/地上5階	SRC造/地上18階、地下1階
延べ面積/容積率	18,588.15㎡/116%※	48,818.10㎡/239.84%※
住戸型/面積	3DK・3K/41.70㎡(148戸),44.75㎡(220戸)※	2DK～4LDK/44.82～88.38㎡※
立地	東京都大田区萩中1丁目 京浜急行空港線糎谷駅から徒歩約5分 第一種住居地域（200%/60%）	
事業経緯	昭和43年 都公社による分譲 （35年長期分譲） 平成6年5月 建替え準備委員会設立 平成13年1月 建替え推進決議	平成14年12月 建替え決議不成立 平成15年8月 建替え決議 平成16年6月 本体工事着手 平成18年3月 竣工
成功のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改正区分所有法の下で一括建替え決議</li> <li>・総合設計制度の利用による容積の増加、小型住戸の確保</li> <li>・優良建築物等整備事業の活用</li> </ul>	

※事業計画書による

## 建替え事例②

## ■ 国領団地（東京都調布市）



建替え前

建替え後

	建替え前	建替え後
名称	国領住宅	アトラス国領
敷地面積	13,215.67㎡※	13,282.82㎡※
総戸数/棟数	144戸/7棟	320戸/7棟
構造/階数	鉄筋コンクリート造/地上4階	鉄筋コンクリート造/地上4階～14階、地下1階
延べ面積/容積率	7,763.77㎡/58%※	32,586.31㎡/199.9%※
住戸型/面積	3K・3DK/約43㎡、約49㎡※	1LDK～4LDK/57～107㎡※
立地	東京都調布市、京王本線国領駅徒歩約6分 一団地の住宅施設（都市計画法11条）により容積率は70%に制限(建替え前)	
事業経緯	昭和39年 日本住宅公団分譲 平成5年 建替委員会設立 平成12年10月 事業協力者決定 平成16年10月 一団地の都市施設廃止、 地区計画の都市計画決定	平成17年7月 建替え決議 平成17年11月 建替組合設立認可 平成18年3月 権利変換期日、解体工事着手 平成20年3月 竣工
成功のポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画「一団地の都市施設」(指定容積70%)から地区計画への移行(指定容積200%)</li> <li>・増床資金不要の小型住戸の確保</li> </ul>	

※事業計画書による

## 建替えにおける成功の要因・失敗の要因

	成功の要因	失敗の要因
立地条件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な立地条件</li> <li>・ 容積率の余裕があった、または容積率・高さ制限が緩和された</li> <li>・ 隣地の購入や共同化、隣接地への移転ができた</li> <li>・ 底地権を建替組合が取得することができた</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地条件が良くない</li> <li>・ 用途地域等による制限（容積率、高さ、斜線制限）</li> <li>・ 既存不適格による専有面積の減少</li> <li>・ 事業採算がとれる保留（余剰）床が確保できない（事業協力が得られない）</li> </ul>
区分所有者の協力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替え費用を負担できない者への対応ができた（高齢者へのきめ細やかな対応等）</li> <li>・ 良好なコミュニティ（自主管理の実績、リーダーの存在等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替えの非同意者への対応が困難</li> </ul>
費用負担・体制など	<p>初動期資金の借入 建設費への補助金 事業協力者の支援 コンサルタントの派遣</p>	<p>高額な費用負担が問題</p>

## 規制改革関連抜粋（1／2）

## ○規制改革推進のための3か年計画（改定）（平成20年3月25日閣議決定）

## Ⅱ．重点計画事項 4 住宅・土地

## (4) 老朽化マンション等の建替えの促進

## ① 区分所有法の建替え決議要件に係る調査

【平成19年度・20年度調査実施、平成21年度以降できる限り早期に検討・結論】

老朽化マンションや損傷を受けたマンションの建替えの促進が求められている。

マンション建替えの際の決議要件を定めた建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)が平成14年に改正され、建替え決議要件の見直しが図られたところであるが、改正後の決議要件においても建替えのために必要な区分所有者の同意(区分所有者及び議決権の各5分の4以上)が得られなかったために建替えが進まない場合がある、特に人数要件が制約になったり、5分の4という要件が重過ぎたりするという意見を踏まえ、法務省は、国土交通省との密接な連携の下に、決議要件の在り方の検討のために、同改正以降に建替えのあったマンションや何らかの支障があつて建替えができなかったマンションも含め、また、実務者へのヒアリング等により当初から建替えを断念した事例等も踏まえつつ、老朽化マンション等の建替えの実態を調査するとともに、決議要件の緩和が老朽化マンション等の建替え促進にどの程度寄与するのか等を調査する。

その際、区分所有者及び議決権の各5分の4という特別多数決要件は過大なのではないか、区分所有者数による多数決要件は必要なのかどうかといった論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。



## 規制改革関連抜粋（2 / 2）

## ○規制改革推進のための3か年計画（改定）（平成20年3月25日閣議決定）

## Ⅱ. 重点計画事項 4 住宅・土地

## (4) 老朽化マンション等の建替えの促進

## ② 建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る調査

【平成19年度・20年度調査実施、平成21年度以降できる限り早期に検討・結論】

マンション等の区分所有建物の建替えにあたり、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条に規定する建替え決議がされた場合、当該区分所有建物の所有者は建物の取り壊しができるように、専有部分の明渡しをしなければならないところ、専有部分の占有者が賃借人であったときは、賃貸借契約の解約申入れ・更新拒絶等をして賃借人に対して明渡しを求めなければならないが、その際、その区分所有建物について建替え決議がされていることは正当事由の考慮要素として位置づけられている。この点について、明渡しを求めるには裁判等によって解決せねばならず、賃借人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意見を踏まえ、所管省庁（法務省・国土交通省）において、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態を調査する。

その際、賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因になっているのではないかという論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。

# アンケート結果概要

## マンション建替えに関する実態アンケート調査

内閣府、法務省及び国土交通省、共同で、マンション管理組合等を対象として老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査を実施

＜調査期間＞ 平成20年4月発送、5月以降回収

＜調査対象＞ 管理組合 建替え決議（又は建替え合意）がされたマンションの事業担当者 管理会社 事業関連者

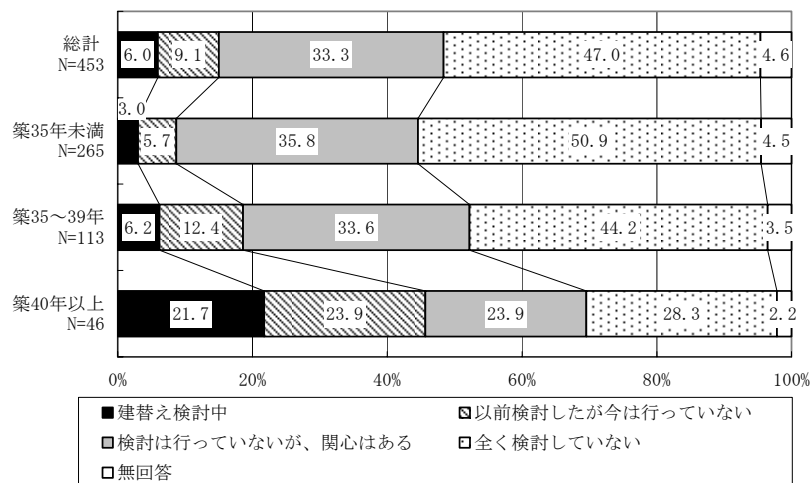
＜調査実施機関＞(社)全国市街地再開発協会、(財)マンション管理センター

## 調査票配布・回収数

調査対象	調査票配布数	調査票回収数 (回収率)
管理組合（アンケート調査A）	2,389件	453件（19.0%）
建替え事業担当者（アンケート調査B）	113件	75件（66.4%）
管理会社（アンケート調査C）	431件	119件（27.6%）
事業関連者（アンケート調査D）	438件	143件（32.6%）

## 建替え検討の有無

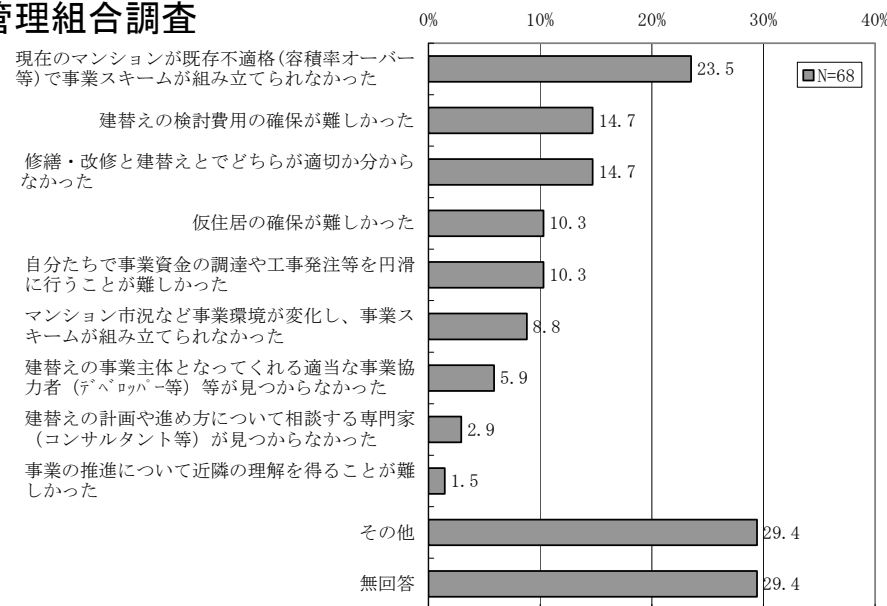
### 管理組合調査



「建替え検討中」が6.0%（27件）、「以前検討したが、今は行っていない」が9.1%（41件）、「検討は行っていないが、関心はある」が33.3%（151件）、「全く検討していない」が47.0%（213件）であった。  
築年別にみると、築年数が古いものほど建替え検討中の割合が高く、築40年以上では「建替え検討中」が21.7%であった。

## 事業上の課題

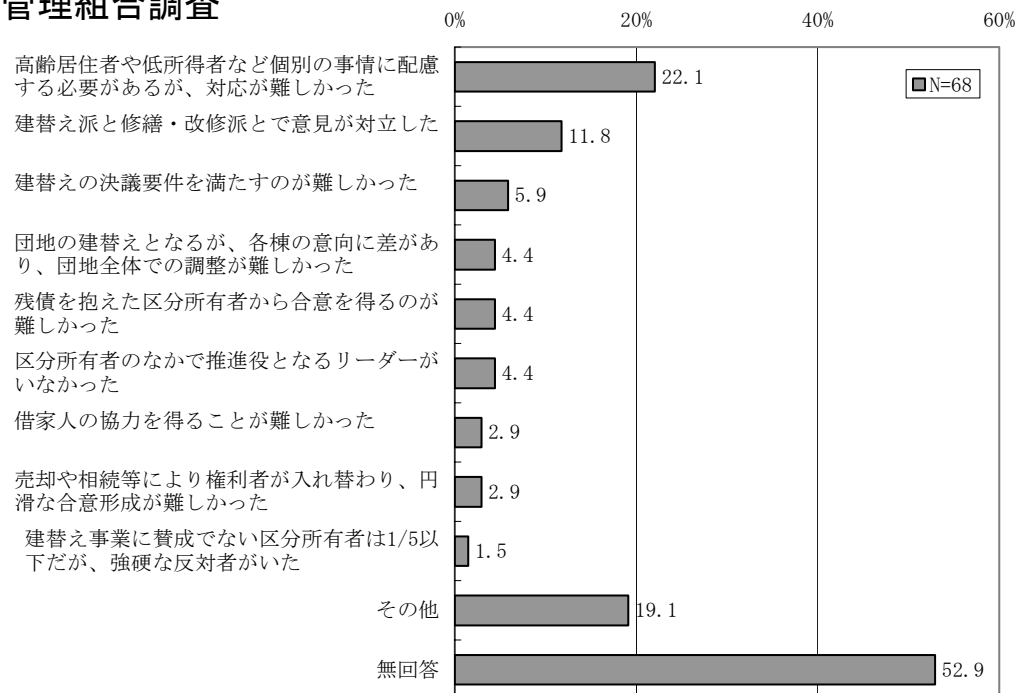
### 管理組合調査



「現在のマンションが既存不適格」が23.5%（16件）で最も多く、次いで「検討費用の確保が難しかった」及び「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か分からない」がともに14.7%（10件）、「自分たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しかった」及び「仮住居の確保が難しかった」がともに10.3%（7件）、「市況など事業環境の変化」が8.8%（6件）、「デベロッパー等が見つからない」が5.9%（4件）、「相談する専門家が見つからない」が2.9%（2件）であった。（複数回答）

## 合意形成上の課題

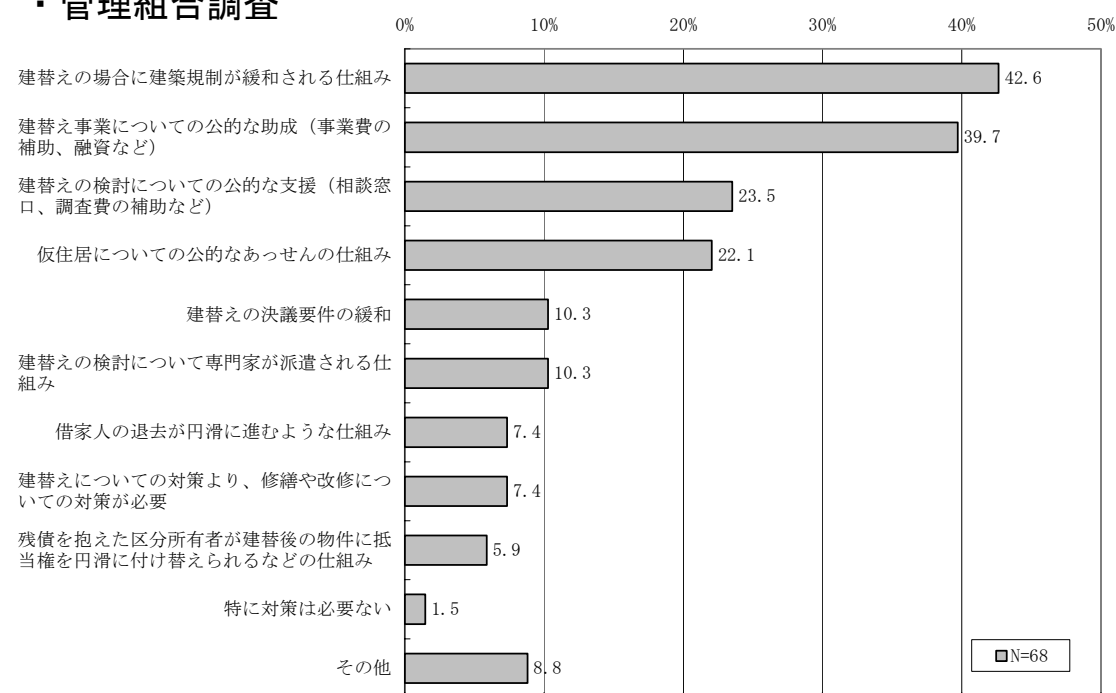
### ・管理組合調査



「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しかった」が22.1%（15件）で最も多く、「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」が11.8%（8件）、「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」は5.9%（4件）、「区分所有者の中で推進役がいなかった」、「残債を抱えた区分所有者の合意を得ることが難しかった」及び「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しかった」がともに4.4%（3件）、「権利者の入れ替わりにより円滑な合意形成が難しかった」及び「借家人の協力を得ることが難しかった」がともに2.9%（2件）、「区分所有者の1/5以下の強硬な反対者がいた」が1.5%（1件）であった。（複数回答）

## 建替えを円滑に進めるために必要なこと

### ・管理組合調査



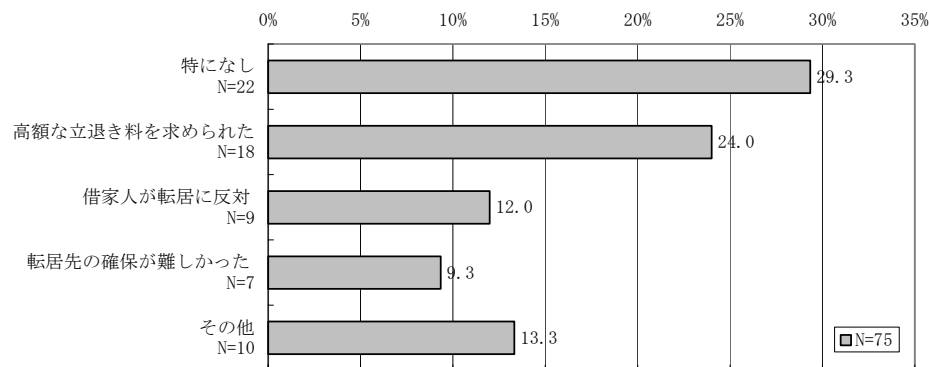
建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替えの場合の建築規制を緩和」が42.6%（29件）と最も多く、「建替え事業についての公的な助成」が39.7%（27件）、「建替え検討についての公的な支援」が23.5%（16件）、「仮住居についての公的なあっせん」が22.1%（15件）、「建替え検討について専門家を派遣」及び「建替えの決議要件を緩和」が10.3%（7件）、「借家人の退去を円滑」及び「建替えの対策よりも修繕・改修の対策」は7.4%（5件）「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が5.9%（4件）であった。（複数回答）

（マンションの建替え検討状況等に関するアンケート結果より）

# アンケート結果概要

## 借家人に対する対応（苦慮した点）

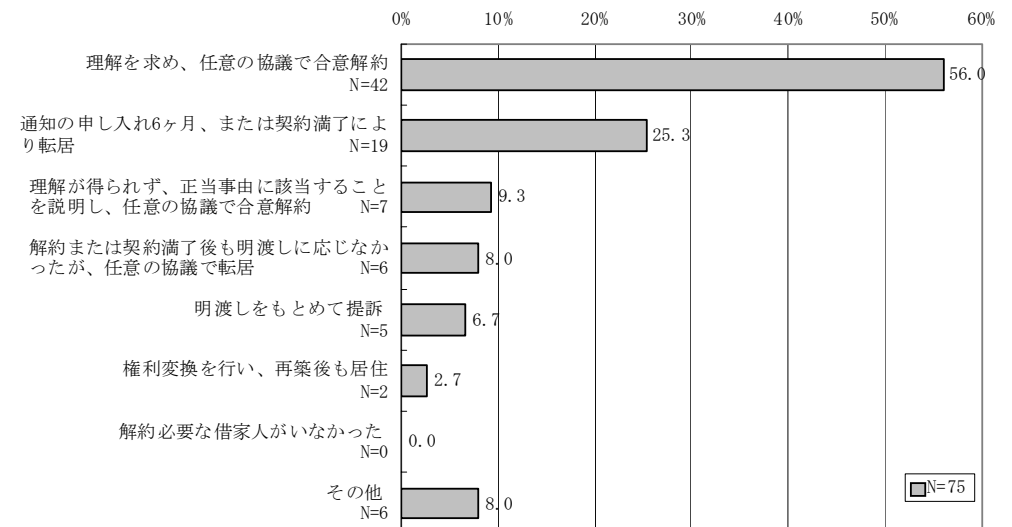
### ・建替え実施マンション調査



特に苦慮した点について、「特になし」が29.3%（22件）で、それ以外は「高額な立退き料を求められた」が24.0%（18件）、「借家人が転居に反対」が12.0%（9件）、「転居先の確保が難しかった」が9.3%（7件）であった。（複数回答）

## 建物賃貸借契約の解約等（実際に行った対策）

### ・建替え実施マンション調査



「任意の協議で合意解約」が56.0%（42件）となっている一方、「正当事由に該当することを説明し合意解約」が9.3%（7件）、「明け渡しに応じなかったが任意の協議で転居」が8.0%（6件）、「明渡しを求めて提訴」が6.7%（5件）あった。（複数回答）

## アンケート 自由意見からの抜粋

## &lt;管理組合からの意見&gt;

## ○建築規制に関する問題

容積率、用途地域、建ぺい率、高さ制限、斜線制限、日英規制、風致地区、市条例等

## ○建替え費用の問題

公的助成が必要、税制優遇、融資制度拡充等

## ○高齢者と費用負担、転居の問題

高齢者は年金生活者も多く、多額の資金負担に耐えられない

## ○維持修繕が重要、耐震化が必要

適正な維持修繕を行っていくことにより、マンションを長持ちさせる

## ○管理組合の問題

管理の停滞、賃貸化の進行、専門家の不在等で建替え検討は困難

## ○初動期の問題

支援策の充実、相談窓口の設置、情報提供等が必要

## ○権利関係の問題

敷地が借地、社宅・店舗等がある、賃借人や賃借人のオーナーが消極的、大規模団地の共有地、一団地の住宅施設である等

## ○法制度上の問題

決議要件緩和、団地の建替え円滑化、仮移転を不要に、土地を売却する仕組み、高齢者の居住確保のための終身居住保障

## &lt;事業者等からの意見&gt;

## ○売渡し請求の実効性確保(明渡しの強制力がない)

## ○私権を調整する仕組みでは効果が少ない

## ○行政庁との調整に苦慮する

## ○一部建替えや段階的建替えの実効性を高めるための方策

## ○隣接地を含む再開発のような手法

## その他(マンション再生協議会とりまとめ資料等による)

## ○従前資産の価額の取扱いの明確化

## □規制改革会議 住宅・土地TF（タスクフォース）ヒアリング（有識者） （平成20年1月10日）

### ○建替え決議

- ・建替え決議賛成後、等価交換契約を拒否する者への対応

### ○団地の一括建替え決議

- ・各棟の区分所有者及び議決権の2/3以上という要件
- ・前提とされている条件（団地管理規約の存在、全て区分所有建物であること、敷地が共有であること）
- ・全ての棟を建て替えることとされている

### ○円滑化法

- ・大規模団地の段階的な建替えや再生にも適切に事業を行えるような制度
- ・組合認可や権利変換計画の認可に関する手続について、より円滑化を図るための見直し（手続の簡略化が必要ではないか、法定以外の要件を求められることがある）
- ・危険・有害マンションについて建替え勧告の実効性の確保
- ・権利変換計画の認可申請に際して、借家人の同意が必要となる。

### ○連担棟の取扱い

- ・1棟とみるか2棟とみるかで建替え決議要件が異なることとなる。

### ○被災マンションの問題

- ・被災して、全部滅失となったマンションについては、円滑化法を活用することができない。
- ・団地の一部のマンションが被災し全部滅失した場合には、団地全体の土地持分の4/5の同意が必要となる。

## □規制改革会議 住宅・土地TF（タスクフォース）ヒアリング（法務省） （平成19年5月2日）

### ・規制改革会議の主な指摘事項

#### ○専有部分の増改築等を伴う改修

- ・マンションの改修を行う場合、共用部分の変更は区分所有者及び議決権の3/4以上の決議で実施できるが、専有部分の増改築等を伴う改修は全員の同意が必要となる。

#### ○団地の建替え

- ・一部の棟の建替えを行う場合、区分所有法第69条の建替え承認決議の実際的な運用について（「他の棟の建替えに特別の影響を及ぼすとき」（その棟の議決権の3/4以上の賛成が必要となる）の取扱いなど）
- ・共有となっている集会場等の共有部分の取扱い
- ・大規模団地での段階的な建替え（権利変換計画の変更、決議の主体、登記等）

#### ○区分所有関係の解消

- ・オフィスや商業施設とする更地売却のための区分所有権の解消

#### ○建替え決議に賛成した事実上の反対者への対応

- ・建替え決議に賛成したにも拘わらず立ち退きをしない者に対しては、強制履行を求めることができず、明渡し訴訟を起こさざるを得ない場合がある。

# 建替えに係る課題

## 基本的考え方

1. 老朽化マンションについては、今後飛躍的な増加が見込まれることから、建替えを含めたマンションの再生を図っていくことが必要
2. 建替えについては、区分所有者の意思に基づき、円滑な建替えが進むこととなるよう環境整備が必要

## 課題

1. 区分所有者は、基本的に建替えに関する専門家ではない
2. 建替えを実施する場合に、合意形成や費用負担などが問題となる
3. 建替えを実現するまでには、様々な手続が必要となり、法制度上の問題などで建替え実現に至らない場合や円滑に進まない場合がある
4. 円滑化法の制定から6年が経過しているが、建替え事例は多いとは言えず、制度が十分に浸透していない一方、建替え事業の実施には、スピードが求められる
5. 大規模な団地では一度での建替え実現は困難
6. このほか、管理組合や有識者、事業者が指摘するような課題が多く存在する

## ポイント

- マンションの建替えの検討については、制度の普及や情報提供に努めるほか、専門家の派遣や総合窓口の整備など、マンション管理組合を支援するための取組みが必要ではないか。
- 円滑化法については、行政庁の認可が迅速に進むよう手続を整理するなど、法制度上の隘路の解消を図っていく必要があるのではないか。
- 耐震性の低いマンションの建替えや被災したマンションの再建が円滑に進むための法的な措置が必要ではないか。
- 団地については、一括建替え、一部建替えや段階的な建替えを行いやすくするための方策が必要ではないか。
- 建替えについては、規制改革会議や管理組合、有識者等が多くの課題を指摘しており、円滑な建替えが進むために、広く議論を行っていく必要があるのではないか。