

検討テーマ各項目

【その他成長戦略関係⑤】

規制改革事項	借地借家法における正当事由制度の見直し（建物の老朽化、耐震性など）
規制の概要	借地借家法では、賃貸人による更新拒絶・解約申し入れの正当事由に含まれるのは、建物の使用を必要とする事情のほか、従前の経過、利用状況、現況、財産給付である。明け渡しに関し賃貸人・賃借人間で争いが生じた場合は、上記正当事由を総合的に考慮したうえで、裁判所等で判断されるのが現状であり、傾向としては賃借人に有利な判断が下される場合が多い。たとえば、建替えのみを理由に明け渡しが認められることは皆無に等しく、老朽化の場合は相当な老朽化でなければ明け渡しが認められない。（借地借家法第 28 条）
賛成の意見	建物の賃貸人が更新拒絶・解約申し入れを行う場合の正当事由を拡大し、建物の老朽化や耐震性、再開発を理由とした建替えの必要性などを法改正により正当事由とすべきである。
慎重な意見	借地借家法が、あらゆる借家契約に適用される一般法であり、借主保護をも趣旨としていることを踏まえ、借主の利益が害されるおそれ等も考慮しつつ、慎重に検討する必要がある。

借家契約における更新拒絶等の正当事由について

賃借人の保護を図りつつ、賃貸人、賃借人の利害の調整を図るため、民法の賃貸借の特別法として借地借家法が設けられている。

1. 正当事由による借家契約の更新拒絶（法28条）

借地借家法では、賃借人を保護するため、賃貸借契約の存続期間満了時において、賃借人が更新を望む場合は、賃貸人に正当事由（賃貸人が借家契約の更新を拒絶する合理的な理由）がないと更新を拒絶することができないこととされている。

同様に賃貸人の一方的な都合で賃借人に立退いてもらうことはできず、あらかじめ「更新しない」特約を設けても無効となる。

◎正当事由の有無を判断する要素

- ①賃貸人、賃借人の双方が建物を必要とする事情
- ②借家に関する従前の経過（賃貸料延滞の有無、用途違反の有無など）
- ③利用状況（老朽化など）
- ④財産上の給付（建物の明渡しを条件として提供する立退料など）

2. 具体的事例

[1]古い建物の取り壊しに賃貸人の正当事由を認めた例【東京地裁平成元年7月4日】

○家主側の事情

- ・借家人付建物とその建物の借地権を相続したが、建物の老朽化が激しく、放置しておくで建物の朽廃により借地権が消滅する危険性がある。
- ・相続税を滞納中で自分の銀行預金の差押さえも受けており、本物件を売却処分して滞納分を支払いたい。

○借家人側の事情

- ・高齢夫婦、年金生活者で別の場所に住居を求めることは困難である。
- ・既に独立した子供との同居も困難である。

○判決

- ・無条件での明渡しについて正当事由はないが、建物の老朽化の状況から、借家人が明け渡しを余儀なくされるのは時間の問題、他所に住居を求めるための立退料（7百万円）の支払を補強条件として正当事由は具備される。

[2]建物が老朽化しているが賃貸人の正当事由を認めなかった例【東京地裁昭和55年6月30日】

○家主側の事情

- ・建物が朽廃に近い状態で大修繕を加えても社会的経済的効用を回復することは不可能。

○借家人側の事情

- ・6人家族で現在の収入では生活に余裕無く、建物を明渡すと生活に困る

○判決

- ・建物が朽廃にあるが、居住用建物としての効用を喪失するまでにはなお5年を要する。借家人が転居を強いられると生活上、経済上の不利益がかなり大きい。

借地借家法（抄）

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第28条 建物の賃貸人による第26条第1項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

（強行規定）

第30条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

【その他成長戦略関係 ⑥】

規制改革事項	既存不適格建築物の活用のための建築基準法の見直し
規制の概要	<p>建築後の建築基準法改正により、現行の法令が適用されれば違法建築物となる既存不適格建築物については、一定の要件を満たす場合を除き、増築、改築等を行う際に現行法の規定に適合させる必要がある。（建築基準法第86条の7他）</p>
賛成の意見	<p>中古住宅を活用する際にはリフォームを行うことが一般的であるが、既存不適格建築物の場合、大規模なリフォームを行う際には現行の建築基準法に適合させる必要があるため、リフォーム箇所以外も改築等を行わなければならない。結果として既存建築物の利活用が進まない要因となっている。</p> <p>このため、既存不適格のままでもよいとされる上記の一定の要件を拡大し、既存建築物の利活用を促進すべきである。</p>
慎重な意見	<p>建築基準法は、建築物の構造等に関する最低の基準を定めて国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的としている。このため、最低限の基準を満たさない建築物が長く残ることとなるような見直しはすべきではない。</p>

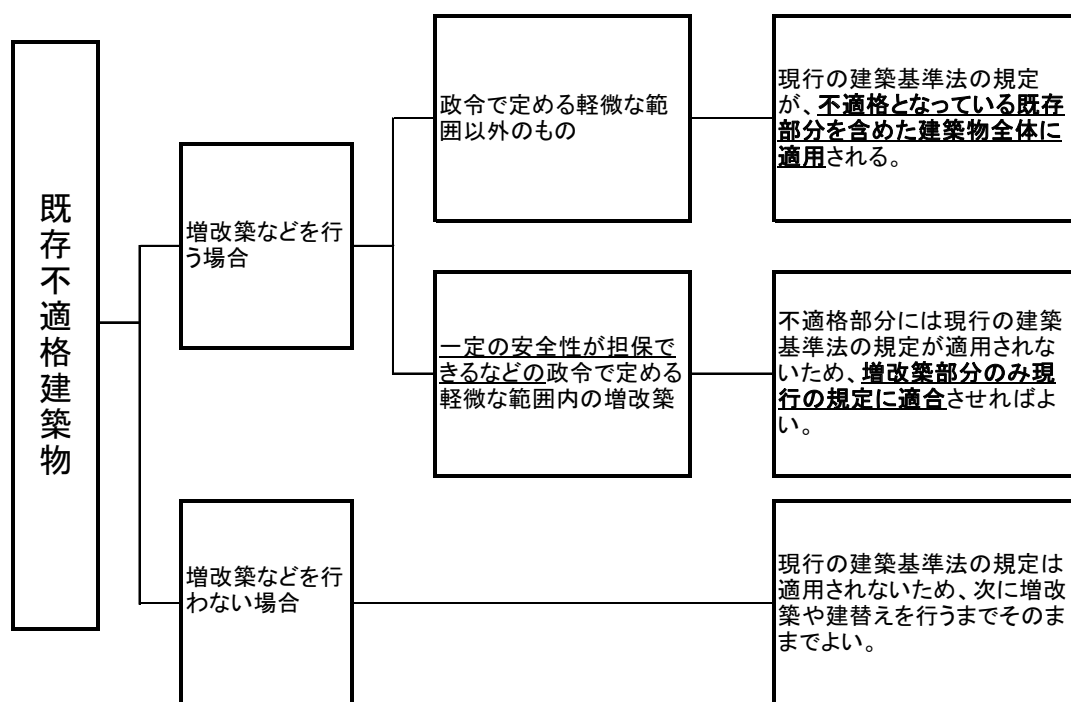
○既存不適格建築物とは

建築された当時は建築基準法等に適合していたものが、その後の法令等の改正により現行の規定に適合しなくなっている建築物。建築基準法第3条第2項の規定により、そのままの状態を存続している限り現行の規定に適合するよう建築物を修正する必要はない。いわゆる既得権を持った建築物であり、違法建築物とは異なる。

特に平成19年6月の改正建築基準法の改正により、不適切な設計を禁止するため構造基準の見直しを行い、構造設計時の計算方法や条件設定の方法等の明確化や適正化が行われたことに伴い、いわゆる新耐震基準※に適合する建築物であっても、既存不適格建築物となる場合が生じている。この際に、増改築を行おうとすると原則として、不適格となっている既存部分も含めて現行法令に適合させる必要があるため、経済的な理由等で増改築を断念してしまう「凍結効果」が生じているとの指摘がある。

※新耐震基準：昭和56年に建築基準法等が改正されそれ以前の耐震基準と区別するため新耐震基準と呼ばれる。
旧基準の「震度5程度の地震に耐える住宅」との規定は、新基準では「震度6強以上の地震で倒れない住宅」と変わった。

既存不適格建築物の増改築を行う際の取扱いの概要



<参考> 既存不適格建築物の増築等を行う場合の取扱い（構造規定部分）の詳細の例示としては、別紙の新潟市都市整備局開発建築部建築指導課の資料を参照。

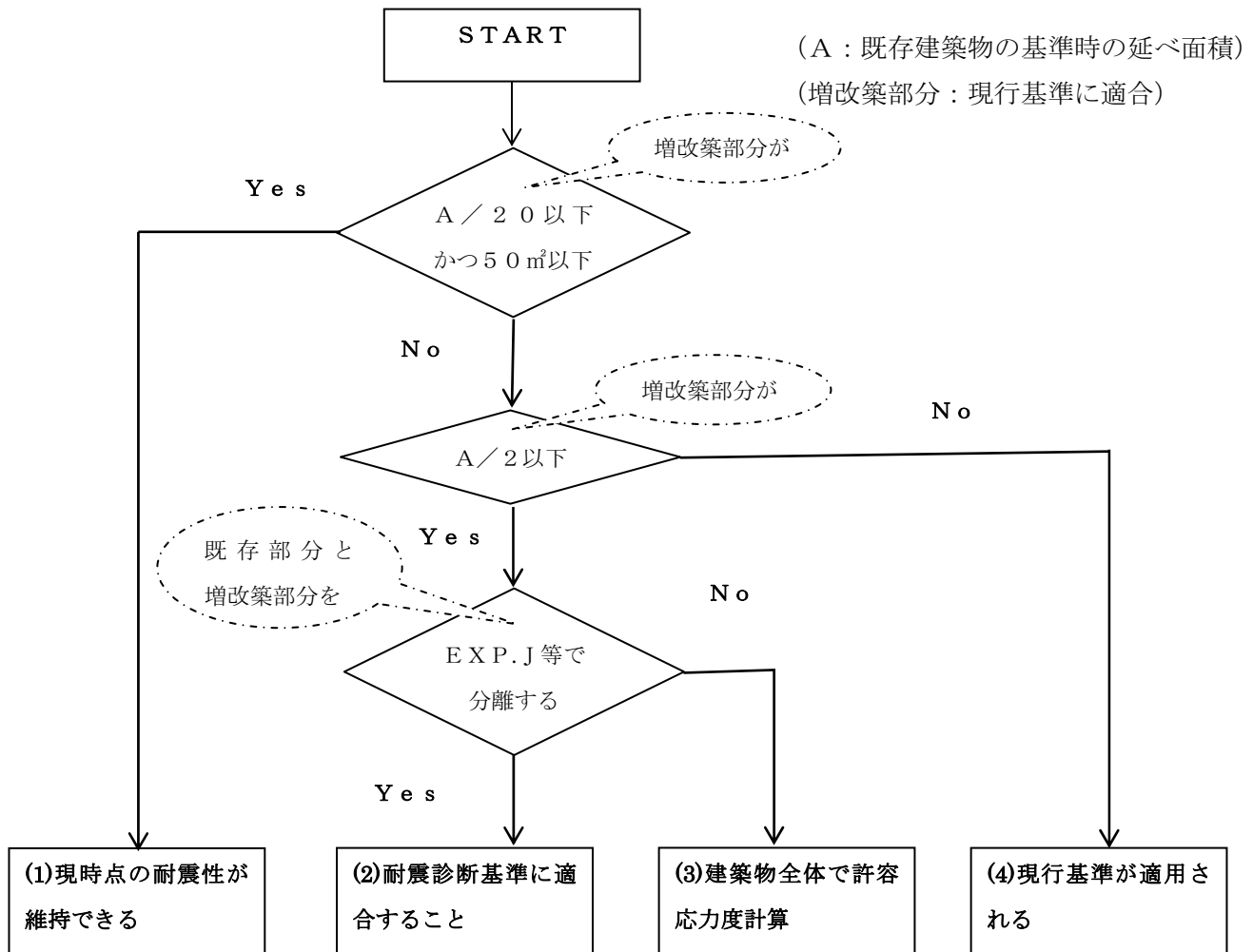
既存不適格建築物の増築等の構造規定の改正について

平成18年5月15日

新潟市都市整備局開発建築部建築指導課

平成17年6月1日の改正建築基準法の施行により、増改築を行う場合に、既存建築物部分に対しての構造規定が明確化されました。4号建築物(例えば木造2階建て)にも、この規定は適用されます。

1. 増改築部分の規模等の条件に対応して既存部分に適用される耐震基準



(1) 現行基準に適合しなくてもよいケース

増改築部分の延べ面積が50m²以下、かつ、既存不適格部分の延べ面積Aの1/20以下である場合は、(1)の基準(令137条の2第2号イ及びロ)すなわち、増改築前の状態よりも危険性が增大しないことが確認できれば、既存部分に現行基準が適用されない。具体的には、エキスパンションジョイントなど相互に応力を伝達しない構造方法で接する場合や別途検証して危険性が增大しないことを確認できる場合がこれに該当する。

(2) 耐震診断基準に適合すればよいケース

増改築部分の延べ面積が、既存不適格部分の延べ面積 A の1/2以下で、かつ、増改築部分が既存不適格部分に対して、エキスパンションジョイントなど相互に応力を伝達しない構造方法で接している場合は、(2)の基準(令137条の2第一号イただし書)すなわち、耐震改修促進法の基準を適用すればよい。平成7年建設省告示第2089号のほか、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準改修設計指針同解説」など(財)日本建築防災協会等の各構造種別ごとの基準類も用いること

ができる。なお、構造計算規定が適用されない規模の建築物の場合には、上部構造を仕様規定（令第3章第1節から第7節の2まで）に適合させれば、基礎については基礎の補強に関する基準（平成17年国土交通省告示第566号第2）に適合させればよい。

(3) 建築物全体に許容応力度計算を適用するケース

増改築部分の延べ面積が、既存不適格部分の延べ面積 A の1/2以下で、かつ、増改築部分が既存不適格部分に対して直接応力を伝達する構造方法で接している場合は、(3)の基準(令137条の2第一号イ)すなわち、建築物全体について許容応力度計算で安全性を確認する。ただし、既存部分については、仕様規定に適合させる必要はない。

(4) 現行基準に適合しなければならないケース

上記(1)から(3)までのいずれにも該当しない場合は、現行の耐震基準に適合させなければならない。

2. 増改築の構造耐力規定の事例

【CASE 1】 法第86条の7第2項と令第137条の2第1号

(増改築の部分が構造上別棟であり、基準時の延べ面積の2分の1以内)の場合

	<p>①は、遡及適用の対象とならない部分</p> <p>②は、耐久性等関係規定に加え、許容応力度計算又は耐震診断・耐震改修を規定している部分</p> <p>③は、現行法令の適用を規定している部分 $(①+②) / 2 \geq ③$</p> <p>④は、別棟のため遡及適用の対象とならない棟</p>
--	--

【CASE 2】 令第137条の2第1号

(増改築の部分が構造上一体であり、基準時の延べ面積の2分の1以内)の場合

	<p>①は、遡及適用の対象とならない部分</p> <p>②は、耐久性等関係規定に加え、許容応力度計算を規定している部分</p> <p>③は、②と併せて許容応力度計算を規定している部分。現行法令の適用を規定している部分 $(①+②) / 2 \geq ③$</p> <p>④は、別棟のため遡及適用の対象とならない棟</p>
--	---

【CASE 3】 令第137条の2第2号

(増改築の部分が基準時の延べ面積の20分の1以内かつ50㎡以内)の場合

	<p>①は、遡及適用の対象とならない部分</p> <p>②は、構造耐力上危険性が增大しない構造方法を規定している部分</p> <p>③は、$(①+②) / 20 \geq ③$ (ただし50㎡以内) 現行法令の適用を規定している部分</p> <p>④は、別棟のため遡及適用の対象とならない棟</p>
--	--

3. 法第20条の既存遡及の適用を受けない増改築等の範囲

工事の種別	既存建築物が遡及適用を受けない部分
増築・改築	令第137条の2第1号 「増築又は改築に係る部分」が、基準時の延べ面積の2分の1以内であり、次のイ又はロのいずれかに該当するもの 【※CASE 1参照】 イ 耐久性等関係規定に適合し、許容応力度等計算又は耐震診断及び耐震改修に関する基準により安全な構造であることを確かめる等、「告示第566号第1」に定める基準に適合するもの ロ 構造計算が不要な規模の建築物（法第20条第2号に規定される建築物以外のもの）で、令第3章（令第36条及び令第38条第2項から第4項並びに第8節を除く）に適合し、基礎の補強について「告示第566号第2」に定める基準に適合するもの
	令第137条の2第2号 増築又は改築に係る部分が、基準時の延べ面積の20分の1（50㎡を超える場合は50㎡）以内であり、次のイ及びロのどちらも満たすもの 【※CASE 3参照】 イ 増築又は改築に係る部分が、現行の構造耐力に関する規定（令第3章）に適合する構造方法 ロ 増築又は改築により、既存部分の構造耐力上の危険性が增大しないこと（エキスパンションジョイント等）
大規模の修繕 大規模の模様替え	令第137条の12 大規模の修繕又は大規模の模様替えにより、当該建築物の構造耐力上の危険性が增大しないもの
その他	法第86条の7第2項 増築・改築・大規模の修繕・大規模の模様替を行う独立部分以外の独立部分 【※CASE 1参照】

注1：増築等に係る部分は、現行の構造耐力に関する規定（令第3章）に適合しなければならない。

注2：超高層建築物（高さ60mを超えるもの）は、法第86条の7の緩和規定が適用されない。

※語句の説明

・既存不適格建築物

建築当時の建築基準法令の規定に適合しているものをさし、建築後の法令改正により現行の法令に適合していない建築物をいう。

・基準時

建築物が法令改正により「不適格となった時期」をいう。

・独立部分

エキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している部分

・耐久性等関係規定

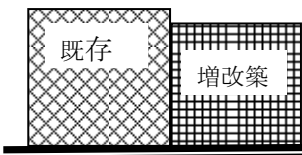
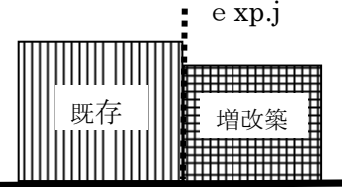
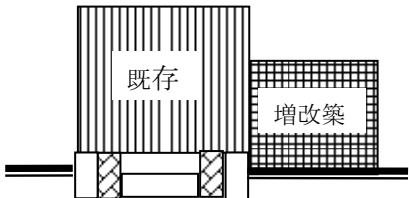
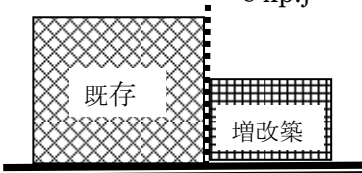
仕様規定のうち、材料、被覆、かぶり厚さ等の耐久性に係わる規定（令36条第2項第2号）をいう。

4. 構造上既存不適格建築物（4号木造建築物）に対する増改築に関する取扱い

平成12年に木造に関する建築基準法令が改正され、壁の釣り合いのよい配置の計算や継手又は仕口への接合金物の設置等が必要となった。したがって、改正法でも、木造の既存不適格建築物については、現行法と同等の耐力を求めることを規定としている。

A = 既存建築物の基準時の延べ面積 (㎡)

B = 増築又は改築をする部分の延べ面積 (㎡)

増築等の面積	構造規定方法	既存建築物部分	増改築部分
$B > A / 2$	① 現行基準が適用される	現行基準適用	現行基準適用
$B \leq A / 2$	② 許容応力度計算によるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐久性等関係規定に適合 ・ 地震時について許容応力度計算 ・ 風圧時について軸組長さの検討 (令46条4項) ・ 屋根ふき材等の緊結 	現行基準適用
	③ 耐震診断及び耐震改修によるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐久性等関係規定に適合 ・ 耐震診断及び耐震改修 ・ 風圧時について軸組長さの検討 (令46条第4項) ・ 屋根ふき材の緊結 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エキスパンションジョイント等で構造体分離 ・ 現行基準適用
	④ 基礎を補強するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎部分を除き現行の法令に適合 ・ 基礎がべた基礎又は布基礎であること ・ 基礎の補強に関する基準を満たすこと 	現行基準適用
$B \leq A / 20$ かつ $B \leq 50 \text{ m}^2$	⑤ 許容応力度計算によるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造耐力上危険性が增大しないことの確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エキスパンションジョイント等で構造体分離 ・ 現行基準適用

【その他成長戦略関係 ⑦】

規制改革事項	区分所有法上の建替え・改修に係る要件の緩和
規制の概要	<p>区分所有法上、管理組合総会の決議要件は、以下のとおり、区分所有者数と持分面積比による議決権の両方で必要となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えの場合は4／5以上の賛成 ・ 改善工事等の改修を行なう場合は3／4以上の賛成
賛成の意見	<p>上記の4／5、3／4の決議要件は過大なのではないか。また、決議要件が区分所有者数（人数要件）と持分面積比による議決権（面積要件）と2種類あり、両方をクリアする必要はあるのか。所有者が極めて少ない場合、僅かな反対者がいるだけで人数要件をクリアできず。建替えや改善工事等が進まない要因となっている。</p> <p>一律の要件緩和が困難な場合には、建物の主要用途毎に決議要件を定めることとすべきである。たとえば、居住用は現行のままとして、商業用・オフィス用については、人数要件を削除して面積要件のみとし、併せて規約で別段の定めができる範囲を拡大すべきである。</p>
慎重な意見	<p>上記の決議要件は、民法 251 条の全員の合意の原則の特則を定めたものであり、平成 14 年の法改正において緩和されたところ。緩和後においても支障が生じていないかなどの検証等慎重な対応が必要である。</p>

区分所有法の改修・建替えに関する決議要件について

I. 改 修

(共用部分の変更)

第17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4分の3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ずることができる。

1. 民法第251条の「全員の合意の原則の特則」

改正前の区分所有法では、民法の原則である全員の合意を必要としていたが、1人でも反対の人がいた場合にその他の多数が必要とする大規模改修等ができなくなる等の不都合が生じていたため、全員の合意を所有者及び持分面積比による議決権の各3/4の多数という条件に緩和したもの。

<参照>民法

(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

→「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」

通常、軽微の変更と呼ばれ、外壁補修工事、給排水管やエレベータ設備の更新など大規模な修繕であっても、形状又は効用に著しい変更を伴わないものであれば、多額の費用を要するものであっても過半数の賛成の普通決議で実施可能とされている。

また、普通決議であれば、規約での別段の定めができ、集会の決議から、理事会での決議に変更もできる。

2. 区分所有者の定数要件は規約で過半数まで減ずることが可能

本来全員の合意を必要とする行為を法が緩和した規定のため、管理規約等の当事者の合意でこれを更に緩和したり制限を強めたりすることはできない。

ただし、一部の者が多くの持分を有するような場合（議決権が一部の人に偏るときなど）に、区分所有者としては数が多い少数持分権者の反対で必要とする改善工事等ができなくなる等の不都合を回避するため区分所有者の定数要件は、規約で3/4以上からその過半数まで減ずることができる。

×モ

○ 共用部分の重大な変更をするときには、特別な決議が必要。しかし、規約で定めれば、議決権の数の3/4以上は変えられないが、区分所有者の数の方は、3/4から過半数まで減らすことができる。

II. 建替え

(建替え決議)

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

1. 共用部分の変更と同様に民法第251条の「全員の合意の原則の特則」

共有部分の変更と同様に民法の規定によると大多数の者が建替えを希望しても、たった一人の区分所有者の反対があれば建替えができないこととなる。このような状況では、建物の劣化した状態で居住を継続させられるなど、他の多くの区分所有者にとって不利益が発生し、その地域にとっても、安全上問題のある建物が存続することやスラム化などの社会問題が発生することとなる。

2. 全員の合意を得ることはほとんど不可能

このため、事実上不可能な全員の合意は不要として、多数決の要件（5分の4以上の決議）により建替えを認めて、憲法および民法で保障された個人の財産権と共同生活を営む他の多数の区分所有者及び周辺社会との利益の調和を図ったもの。

3. 建替えとは

現在ある区分所有建物を取り壊して、現在の敷地または隣接する敷地を含む現地に新たな区分所有建物を建築すること。現地から離れた別の土地を新たに購入して建替えることは区分所有法では想定していない。

メモ

(決議の種類概要：区分所有者数及び持分面積比による議決権)

4 / 5 以上	<input type="radio"/> 建替え決議 <input type="radio"/> 団地の一括建替え決議（団地全体）※
3 / 4 以上	<input type="radio"/> 規約の設定や変更 <input type="radio"/> 共有部分の変更（形状または効用の著しい変更を伴うもの）
2 / 3 以上	<input type="radio"/> 団地の一括建替え決議（棟ごと）※
過半数 (1 / 2 超)	<input type="radio"/> 建替え推進決議 <input type="radio"/> 通常の決議 <input type="radio"/> 共有部分の管理（軽微な変更など） 等

※一括建替え決議は、団地全体で5分の4以上かつ棟毎に3分の2以上の多数の賛成が必要

多摩ニュータウン

初の建て替え住民可決

国内最大級 老朽化23棟640戸

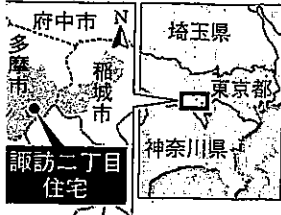
東京都南西部の多摩丘陵に広がる「多摩ニュータウン」(NT)で、一九七一年に最初に入居が始まった分譲集合住宅「諏訪二丁目住宅」(多摩市、六百四十戸)の臨時住民総会が二十八日開かれ、老朽化した全二十三棟を取り壊し、高層マンション七棟に一括して建て替える決議に91%が賛成。区分所有法が定める「八割」を上回り、可決した。多摩NTでの分譲集合住宅の建て替えは初。来夏の着工、二〇一三年秋から入居を目指す。

――関連⑨面

増戸分の売却益充当

総事業費は非公表だが数百億円に上るとみられる。団地の一括建て替えとしては国内最大規模。NT再生のモデルとして、老朽化に悩む各地の関係者の注目を集めそう。

諏訪二丁目住宅は総面積約六・四畝。現在は全棟が五階建てで、間取りは同一の3DK、約四十九平方メートル。エレベーターがなく、高齢者が暮らしている。計画によると、新たな七棟は十四階と十一階建てで約千二百戸。増戸分の売却益を建設費に充て、住民負担を軽減。現世帯が建て替え後に同程度の広



諏訪二丁目住宅は総面積約六・四畝。現在は全棟が五階建てで、間取りは同一の3DK、約四十九平方メートル。エレベーターがなく、高齢者が暮らしている。計画によると、新たな七棟は十四階と十一階建てで約千二百戸。増戸分の売却益を建設費に充て、住民負担を軽減。現世帯が建て替え後に同程度の広

さに住む場合は、負担替え組合を設立し、参加事業者の東京建物(東京都中央区)が加わる。同社が組合から増戸分を購入、物件を販売する仕組み。組合は総事業費として、同社への販売益、増床を希望する住民の自己負担分、国などの補助金を充てる。

決議を受け、多摩市は新年度から国土交通省の「住宅市街地総合整備事業」を活用し、一帯の約三百畝で道路や公園のバリアフリー化などに取り組む。高齢化や老朽化が進むNTの再生を支援する狙いで、国交省市街地住宅整備室によると「補助金を活用したNT再生の第一号となる見通し」としている。

な七棟は十四階と十一階建てで約千二百戸。増戸分の売却益を建設費に充て、住民負担を軽減。現世帯が建て替え後に同程度の広

法の壁 不況経て、安心の街へ

多摩ニュータウン 住民の選択

「老朽化した団地を、安心して暮らせる。ついでにすみやかに生まれ変わらせた」と。そんな願いを込めて二十八日、住民たちが建て替えを決めた多摩ニュータウン(NT)のマンション分譲住宅「諏訪二丁目住宅」(東京都多摩市)。計画が浮上してから二十二年。経済状況の悪化などで三度挫折したが、住民同士で地道な説得作業を積み重ね、大きな一歩を踏み出した。(菅畑圭吾、●面参照)

「初期の住宅が、お通アケマや学校の整い、ついでに時代に遅れはなかった。長年の努力で、ようやくこの日を迎えられる」。住民らでつくる管理組合の理事は、感慨深げに振り返り、入居したのは一九七一年。五階建てマンションは当時としては最新の住環境だった。交

「初期の住宅が、お通アケマや学校の整い、ついでに時代に遅れはなかった。長年の努力で、ようやくこの日を迎えられる」。住民らでつくる管理組合の理事は、感慨深げに振り返り、入居したのは一九七一年。五階建てマンションは当時としては最新の住環境だった。交

「二丁目」の夕日」再び



建て替えが決定された多摩ニュータウンの諏訪二丁目住宅。東京都多摩市で、本社へ「おはよう」から

- 1965年 ▶ 多摩ニュータウン(NT)を都市計画決定
- 70年 ▶ 諏訪・永山団地の一部で日本住宅公団(現・都市再生機構)が住宅建設開始
- 71年 ▶ 多摩NTで最初の入居が諏訪・永山団地で始まる
- 79年 ▶ 多摩NTで最初の一般宅地分譲を開始、最高倍率3422倍
- 83年 ▶ 都中央卸売市場多摩NT市場オープン
- 88年 ▶ 諏訪二丁目住宅で建て替え話が持ち上がる
- 96年 ▶ 高層タワーの建て替え提案を検討するが法規制で頓挫
- 2000年 ▶ 多摩都市モラルの多摩センター～上北台間が開通
▶ 3ゾーンに分ける建て替え計画。開発業者が現れず白紙に
- 02年 ▶ マンション建て替え円滑化法施行
▶ 区分所有法改正
- 07年 ▶ 建て替えへ向けた基本計画を可決
- 08年 ▶ 建て替え実施計画案案がまとまるが、景況悪化で一部見直し
- 10年 ▶ 7棟に集約する建て替え決議を可決

「団地は一つの地域社

く法規制で、開発が早かった諏訪地区は最大容積率が50%に抑えられ、増築できない現実に直面し、頓挫した。

二度目の構想は二〇〇〇年。建て替える地域と建て替えない地域、売却する地域の三つに分ける計画案をまとめたが、マンション不況で開発業者が現れず、断念した。

一方、NTの老朽化が全国的な課題とな

「二丁目」の夕日」再び

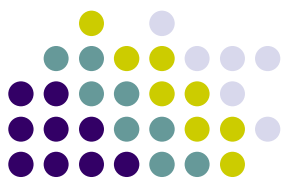
「二丁目」の夕日」再び

決議直前まで議論

臨時総会

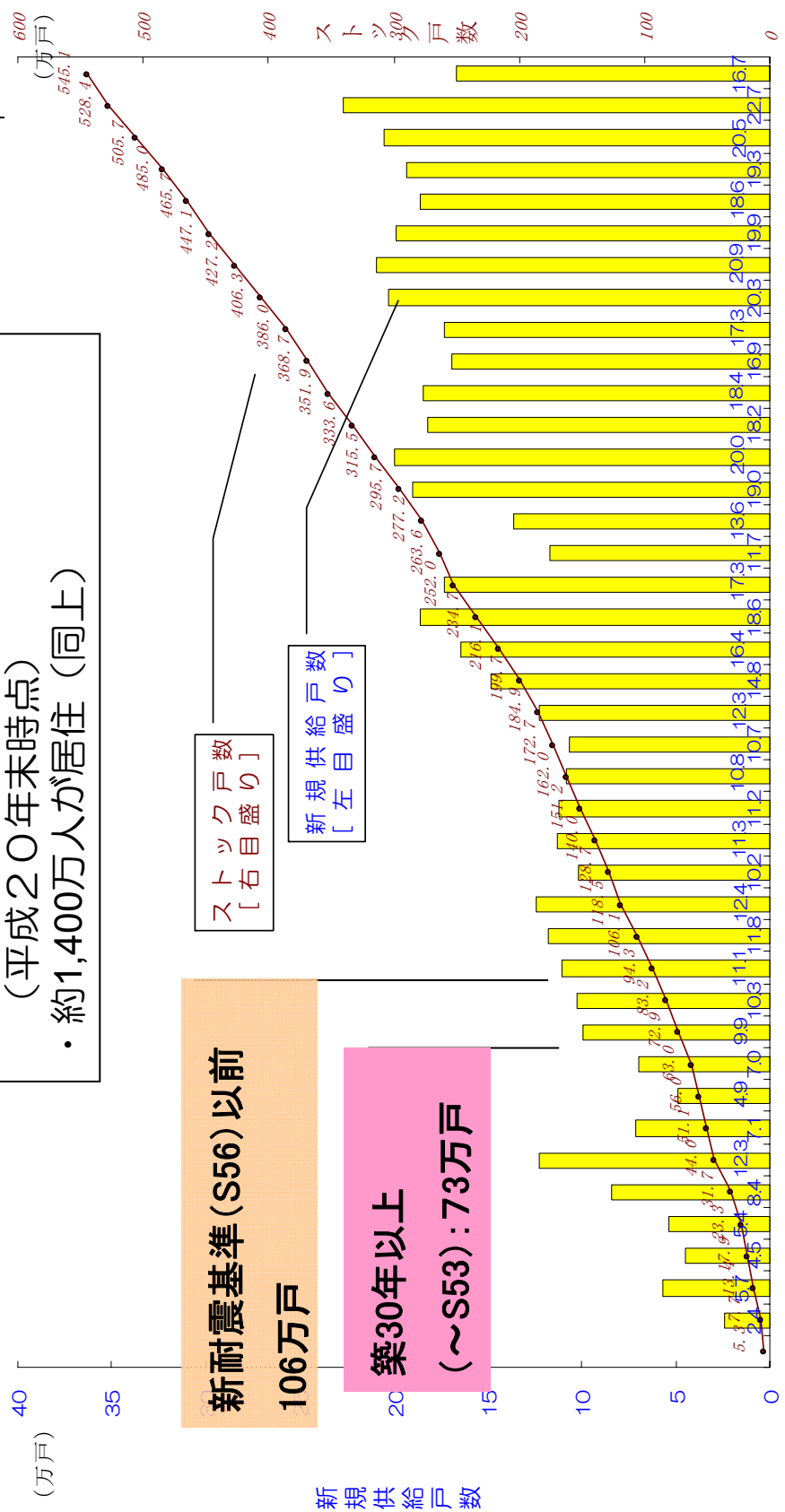
反対の立場の男性

「二丁目」の夕日」再び



マンションストックの現況

- 現在のストック総数は約545万戸
(平成20年末時点)
- 約1,400万人が居住(同上)



新耐震基準(S56)以前
106万戸

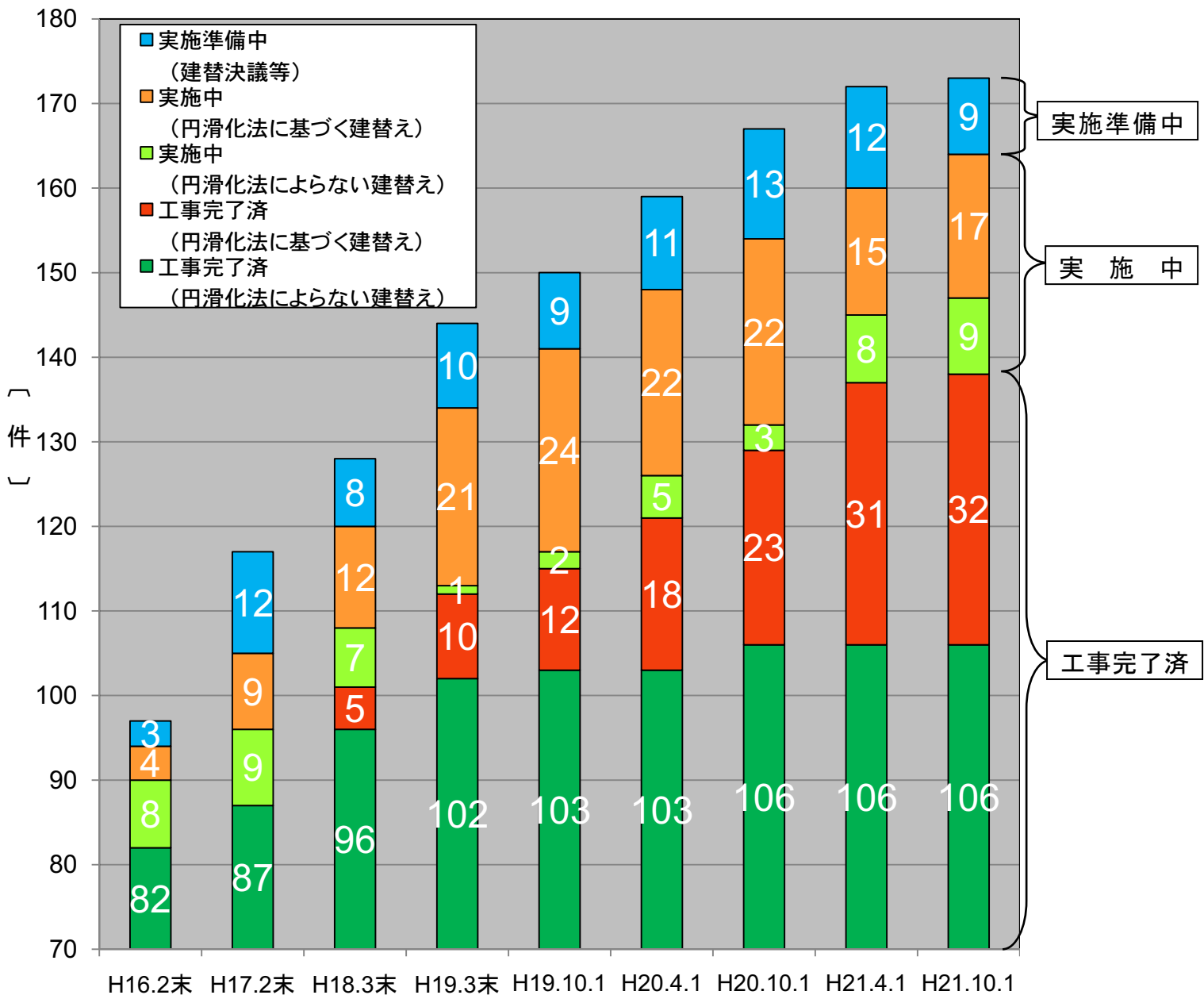
築30年以上
(~S53): 73万戸

ストック戸数
[右目盛り]

新規供給戸数
[左目盛り]

昭和44年 昭和45年 昭和46年 昭和47年 昭和48年 昭和49年 昭和50年 昭和51年 昭和52年 昭和53年 昭和54年 昭和55年 昭和56年 昭和57年 昭和58年 昭和59年 昭和60年 昭和61年 昭和62年 昭和63年 昭和64年 昭和65年 昭和66年 昭和67年 昭和68年 昭和69年 昭和70年 昭和71年 昭和72年 昭和73年 昭和74年 昭和75年 昭和76年 昭和77年 昭和78年 昭和79年 昭和80年 昭和81年 昭和82年 昭和83年 昭和84年 昭和85年 昭和86年 昭和87年 昭和88年 昭和89年 昭和90年 平成元年 平成2年 平成3年 平成4年 平成5年 平成6年 平成7年 平成8年 平成9年 平成10年 平成11年 平成12年 平成13年 平成14年 平成15年 平成16年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年

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

	工事完了済 (円滑化法によらない建替え)	工事完了済 (円滑化法の建替え)	実施中 (円滑化法によらない建替え)	実施中 (円滑化法の建替え)	実施準備中 (建替え決議等)	合計
H16. 2 末時点	82 件		8 件	4 件	3 件	97 件
H17. 2 末時点	87 件		9 件	9 件	12 件	117 件
H18. 3 末時点	96 件	5 件	7 件	12 件	8 件	128 件
H19. 3 末時点	102 件	10 件	1 件	21 件	10 件	144 件
H19. 10. 1 時点	103 件	12 件	2 件	24 件	9 件	150 件
H20. 4. 1 時点	103 件	18 件	5 件	22 件	11 件	159 件
H20. 10. 1 時点	106 件	23 件	3 件	22 件	13 件	167 件
H21. 4. 1 時点	106 件	31 件	8 件	15 件	12 件	172 件
H21. 10. 1 時点	106 件	32 件	9 件	17 件	9 件	173 件