

## 分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果について

内閣府  
法務省  
国土交通省

内閣府、法務省及び国土交通省では、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しました。これは、マンションの建替えに至った事例、建替えに至らなかった事例それぞれについて、老朽化マンション等の建替えの実態や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等を調査し、老朽化マンションの建替えの阻害要因を明らかにするため実施したものです。

この度、アンケート結果がまとまりましたので、以下のとおり、その内容をお知らせします。

### 分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果

#### (1) 調査の方法

- <方法> アンケートの郵送配布・郵送回収
- <調査期間> 平成 20 年 4 月発送、5 月以降回収
- <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

#### (2) 調査の対象とサンプル数

##### ①管理組合（アンケート調査 A）

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

##### ②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（アンケート調査 B）

これまで建替え事業が実施済又は実施中であるマンションの事業担当者  
（市街地再開発事業によるもの、被災・耐震偽装によるものを除く）

##### ③管理会社（アンケート調査 C）

マンション管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者

##### ④事業関連者（アンケート調査 D）

コンサルタント、住宅関連事業者（民間・地方住宅供給公社）等

## 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%）

### （3）アンケート調査結果の概要

別紙のとおり。

なお、各設問は、次の府省が担当しています。

アンケート調査 A、C 及び D	問 1～12, 14, 17・・・内閣府、法務省及び国土交通省 問 13, 15・・・内閣府 問 16・・・内閣府及び国土交通省
アンケート調査 B	問 1～17・・・内閣府、法務省及び国土交通省

※ 別紙においては、各設問の担当を《 》内に次のとおり府省の略称を用いて記載しています。

内閣府・・・内      法務省・・・法      国土交通省・・・国

### （4）その他

アンケート調査票及びアンケート調査結果については、調査実施機関である(社)全国市街地再開発協会、(財) マンション管理センターにお問い合わせください。

#### 問い合わせ先

内閣府規制改革推進室	伊吹、伊藤	TEL:03-5501-2819
法務省民事局参事官室	林、渡辺	TEL:03-3580-4111 内 5967
国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室	大水、小西	TEL:03-5253-8111 内 39644

#### 調査実施機関

社団法人全国市街地再開発協会	菊地、深瀬	TEL:03-3591-2363
財団法人マンション管理センター※	稲田、 <sup>こきこ</sup> 小迫	TEL:03-3222-1519

※アンケート調査 A の一部

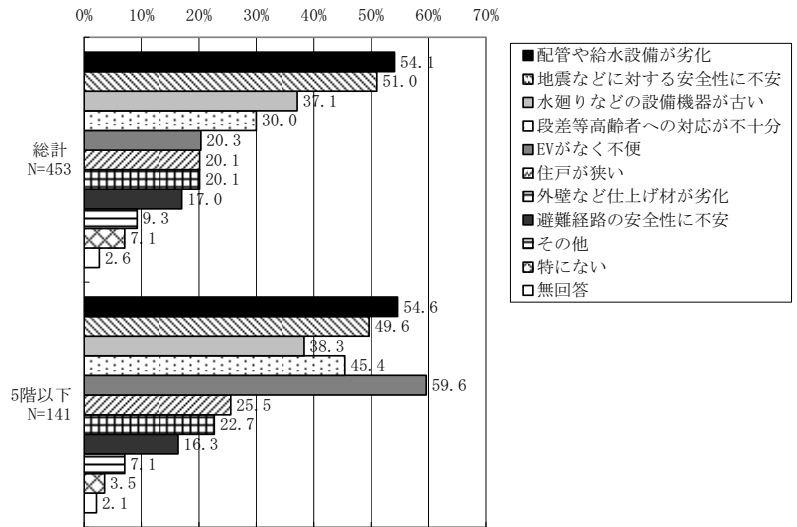
# 別紙 アンケート調査結果

## 1 管理組合調査 (A票)

問1から問6までは、すべての管理組合に対する質問 (有効回答数453件)

### ①現在のマンションの問題点【問2】 《内・法・国》

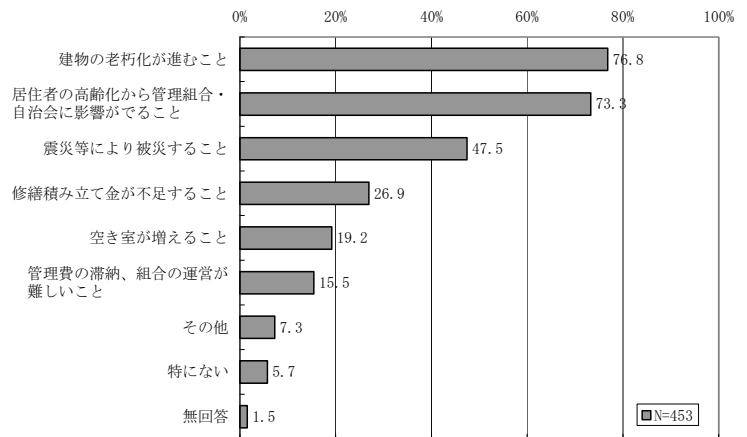
- ・「配管や給水設備の劣化」や「地震などに対する安全性の不安」が5割を超えた。
- ・5階建て以下のマンションでは「エレベーターがなく不便」が59.6%と最も比率が高くなっており、「段差等高齢者への対応が不十分」も45.4%であった。  
(複数回答)



### ②管理を続けていく上での不安【問4】

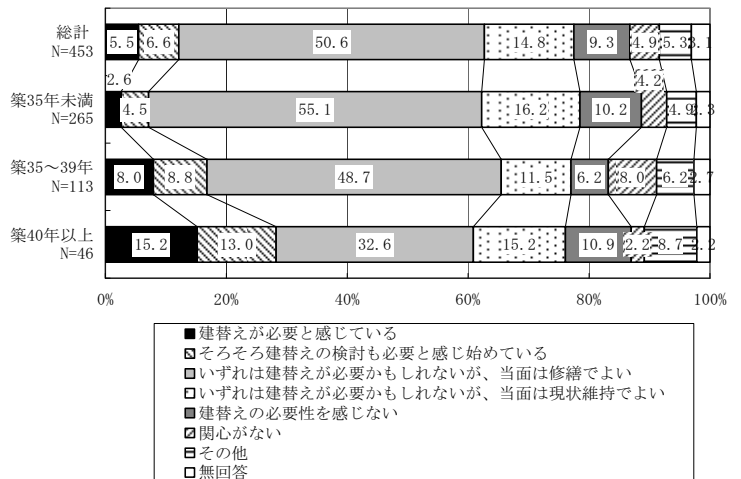
《内・法・国》

- ・「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)



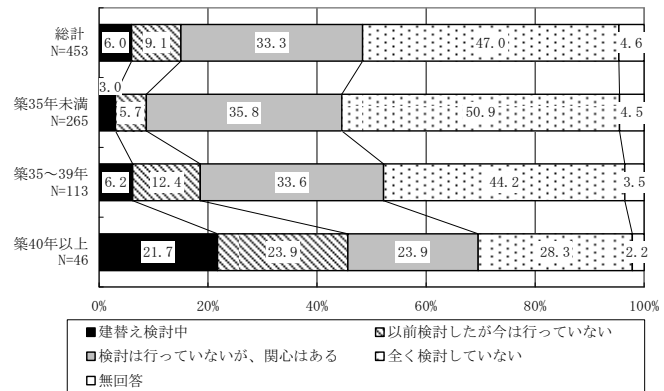
### ③区分所有者の建替えに対する意識【問5】 《内・法・国》

- ・「建替えが必要と感じている」が5.5%、「そろそろ建替えの検討も必要と感じ始めている」が6.6%、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は修繕でよい」が50.6%、「いずれは建替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でよい」が14.8%、「建替えの必要性を感じない」が9.3%であった。現時点で建替えの必要性を感じているのは(感じ始めているものを含む)、12.1%であるが、築年数が古くなるほど高い比率となっている。



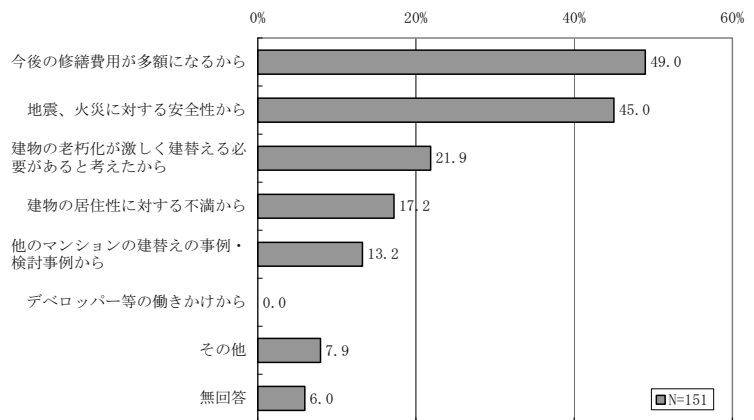
#### ④建替え検討経験の有無【問6】《内・法・国》

・「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。



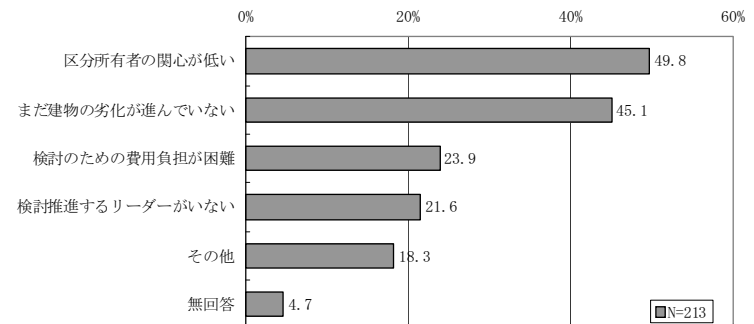
#### ⑤関心をもったきっかけ【問6追加問】《内・法・国》

・「検討は行っていないが、関心はある」と回答した管理組合 (151件) に対して、そのきっかけを質問したところ、「今後の修繕費用が多額になるから」が49.0%、「地震、火災に対する安全性から」が45.0%といった回答が多かった。(複数回答)



#### ⑥建替えを検討していない理由【問6追加問】《内・法・国》

・「全く検討していない」と回答した管理組合 (213件) に対して、その理由を質問したところ、「区分所有者の関心が低い」が49.8%、「まだ建物の劣化が進んでいない」が45.1%といった回答が多かった。(複数回答)



#### ⑦賛成率の状況【問6 3-1② 3-2②】《内・法・国》

・「建替えを検討中」と回答した管理組合 (27件) に対して、現在の賛成率を質問したところ、回答のあった管理組合 15 件のうち賛成率 50%未満が 3 件、賛成率 50%以上 80%未満が 5 件、80%以上が 7 件であった。

	賛成者	
	区分所有者	議決権
10%未満	0	0
～20%未満	1	0
～30%未満	0	0
～40%未満	1	0
～50%未満	1	0
～60%未満	3	1
～70%未満	1	1
～80%未満	1	0
～90%未満	3	1
90%以上	4	1
計	15	4

- ・「以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合（41 件）に対して、当時の賛成率を質問したところ、回答のあった管理組合 10 件のうち賛成率 50%未満が 7 件、賛成率 50%以上 80%未満が 1 件、80%以上が 2 件であった。

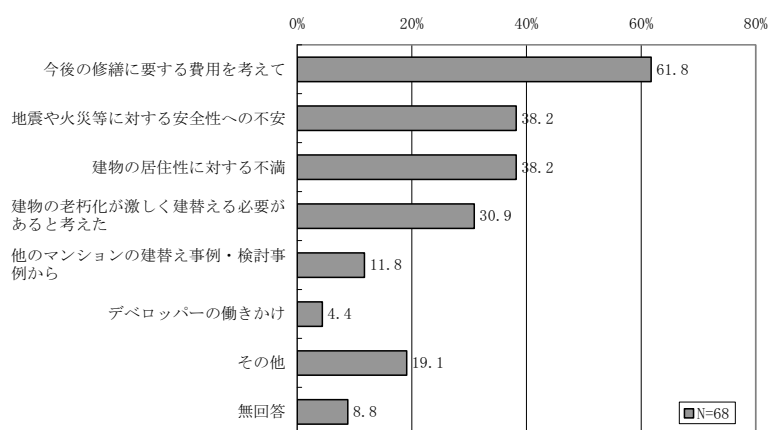
	賛成者	
	区分所有者	議決権
10%未満	1	0
～20%未満	1	0
～30%未満	1	0
～40%未満	2	0
～50%未満	2	0
～60%未満	0	0
～70%未満	1	0
～80%未満	0	0
～90%未満	1	0
90%以上	1	0
計	10	0

問7から問16までは、問6で「建替え検討中」又は「以前検討したが、今は行っていない」と回答した管理組合に対する質問（有効回答数68件）

### ⑧建替え検討のきっかけ【問7】

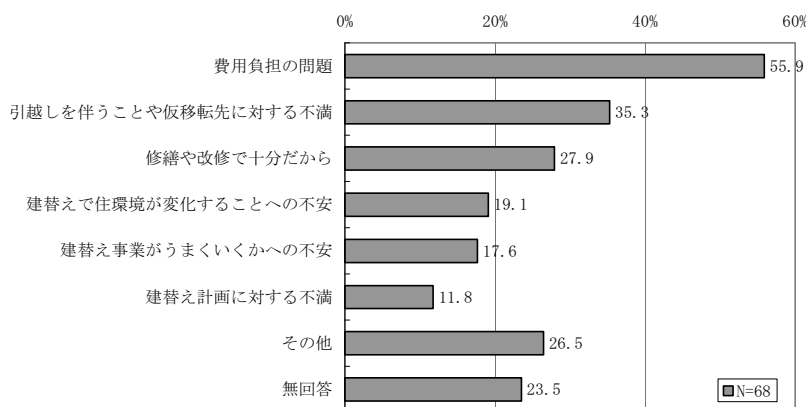
《内・法・国》

- ・「今後の修繕に要する費用を考えて」が 61.8% (42 件) と最も多く、「地震や火災等に対する安全性への不安」及び「建物の居住性に対する不安」が 38.2% (26 件)、「建物の老朽化が激しく建て替える必要があると考えた」が 30.9% (21 件) であった。（複数回答）



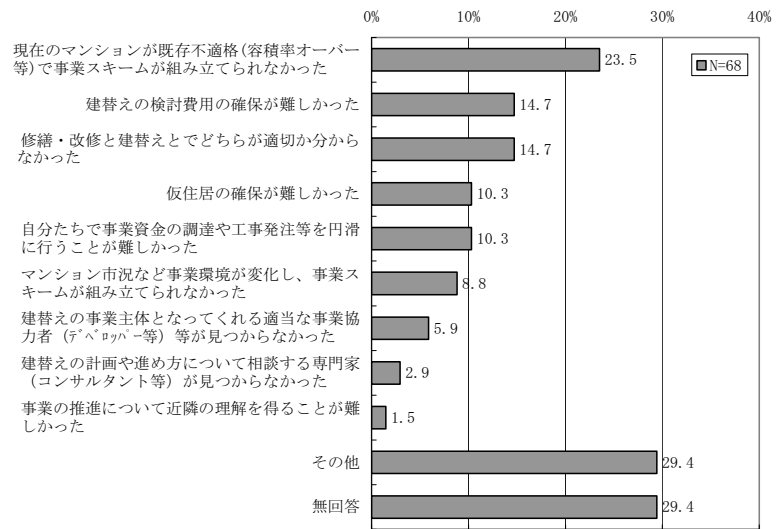
### ⑨建替え検討中及び以前検討したマンションの非賛成者の理由【問9】 《内・法・国》

- ・建替えに賛成しない者がいる（又はいた）場合、どのような理由で賛成しないのかについて質問したところ、「費用負担の問題」が 55.9% (38 件) で最も多く、次いで「引っ越し、仮移転先に対する不満」が 35.3% (24 件)、「修繕や改修で十分だから」が 27.9% (19 件)、「住環境の変化への不安」が 19.1% (13 件) であった。（複数回答）



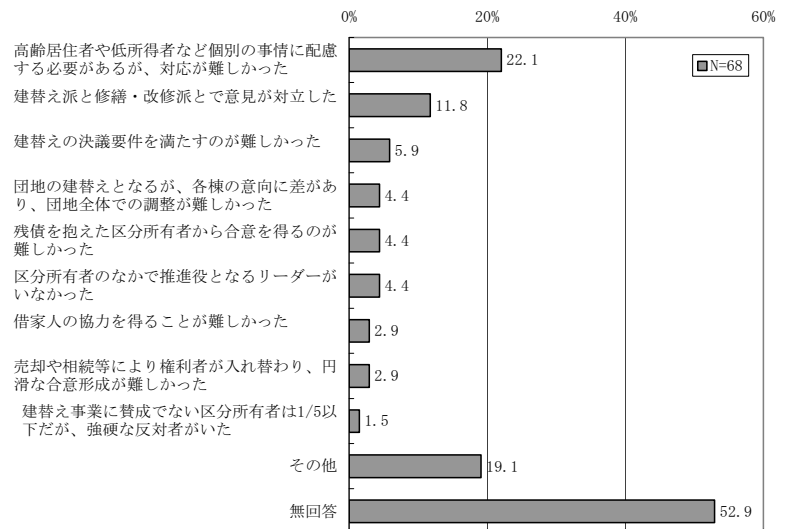
⑩建替えを具体的に進めるに当たっての事業上の問題【問10①】 《内・法・国》

・「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）



⑪建替えを具体的に進めるに当たっての合意形成上の問題【問10②】 《内・法・国》

・「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）



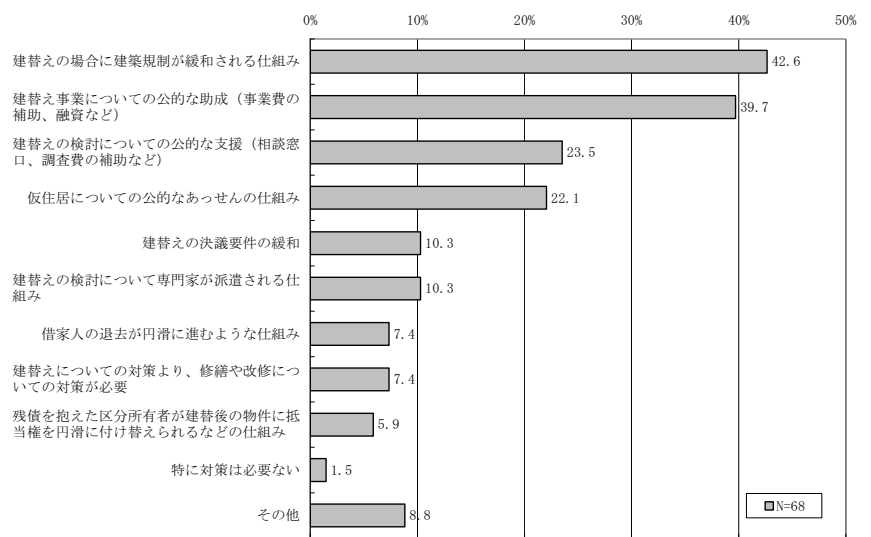
⑫賛成率の状況【問10②—1】《内・法・国》

・「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」と回答した管理組合に対し、当時の賛成率について質問したところ、回答のあった管理組合2件のうち賛成率50%以上80%未満が1件（70%以上80%未満と回答）、80%以上が1件（80%以上90%未満と回答）であった。

	賛成者
10%未満	0
～20%未満	0
～30%未満	0
～40%未満	0
～50%未満	0
～60%未満	0
～70%未満	0
～80%未満	1
～90%未満	1
90%以上	0
計	2

⑬建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】《内・法・国》

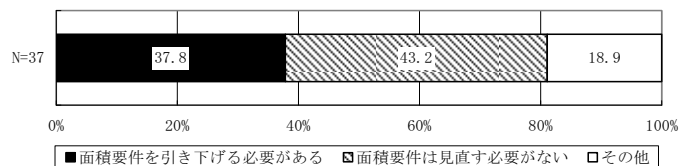
・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替えの場合の建築規制を緩和」が42.6%（29件）と最も多く、「建替え事業についての公的な助成」が39.7%（27件）、「建替え検討についての公的な支援」が23.5%（16件）、「仮住居についての公的なあっせん」が22.1%（15件）、「建替え検討について専門家を派遣」及び「建替えの決議要件を緩和」が10.3%（7件）、「借家人の退去を円滑に進むような仕組み」及び「建替えの対策よりも修繕・改修についての対策が必要」は7.4%（5件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が5.9%（4件）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



⑭建替え決議の要件に対する考え方【問12】《内・法・国》

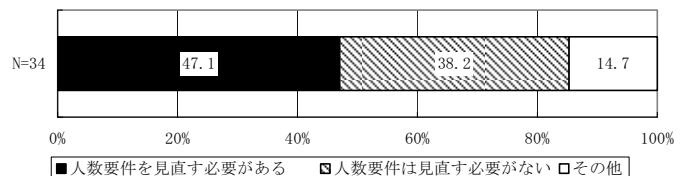
＜面積要件＞【問12①】《内・法・国》

・「面積要件」については、回答があった管理組合（37件）のうち、「見直し不要」が43.2%（16件）、「引き下げ必要」が37.8%（14件）であった。



＜人数要件＞【問12②】《内・法・国》

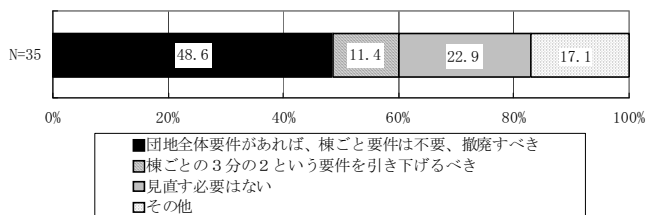
・「人数要件」については、回答のあった管理組合（34件）のうち、「見直し必要」が47.1%（16件）、「見直し不要」が38.2%（13件）であった。



⑮団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】 《内》

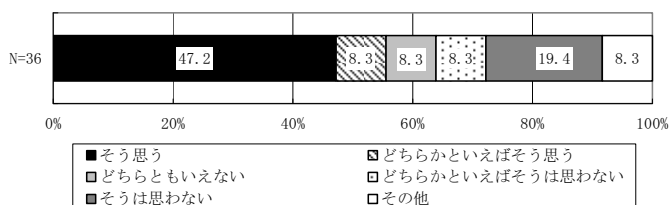
- ・団地の一括建替え決議（区分所有法第 70 条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答のあった管理組合(35 件)のうち「撤廃すべき」が 48.6% (17 件)、「見直す必要はない」が 22.9% (8 件)、「引き下げるべき」が 11.4% (4 件) であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】 《内》

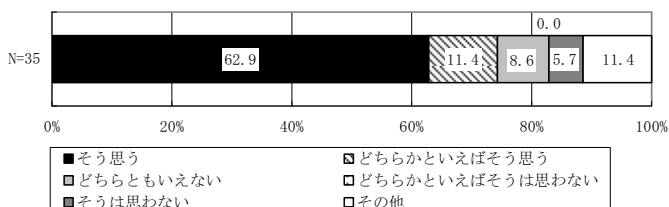
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②1】 《内》

- ・団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和については、回答のあった管理組合 (36 件) のうち「そう思う」が 47.2% (17 件)、「どちらかといえばそう思う」が 8.3% (3 件) であった。



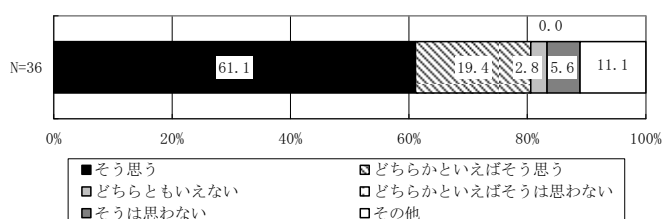
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②2】 《内》

- ・テラスハウス等の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることは、回答のあった管理組合 (35 件) のうち「そう思う」が 62.9% (22 件)、「どちらかといえばそう思う」が 11.4% (4 件) であった。



○単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②3】 《内》

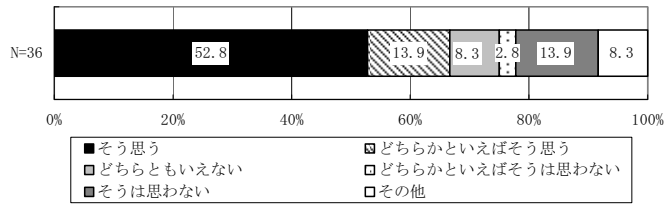
- ・単独所有建物の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることについては、回答のあった管理組合 (36 件) のうち「そう思う」が 61.1% (22 件)、「どちらかといえばそう思う」が 19.4% (7 件) であった。





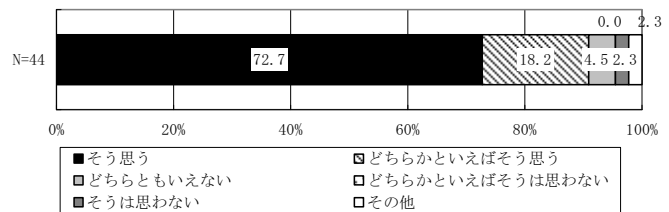
○団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13②4】 《内》

- ・ 団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度については、回答のあった管理組合（36 件）のうち「そう思う」が 52.8%（19 件）、「どちらかといえばそう思う」が 13.9%（5 件）であった。



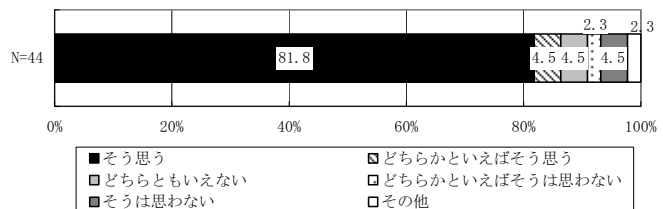
⑩建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確化すべきとの意見について【問 14】 《内・法・国》

- ・ 借家人の存在により建替え計画が停滞してしまうとの観点から、建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきであるとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理組合（44 件）のうち、「そう思う」が 72.7%（32 件）、「どちらかといえばそう思う」が 18.2%（8 件）であった。



⑪建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問 15】 《内》

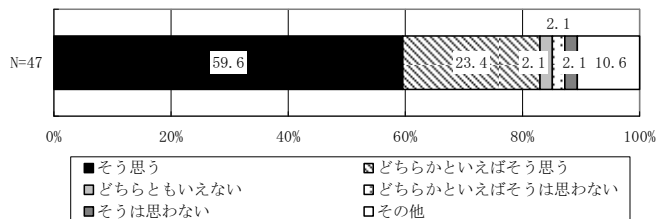
- ・ 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理組合（44 件）のうち、「そう思う」が 81.8%（36 件）、「どちらかといえばそう思う」が 4.5%（2 件）であった。



⑫マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】 《内・国》

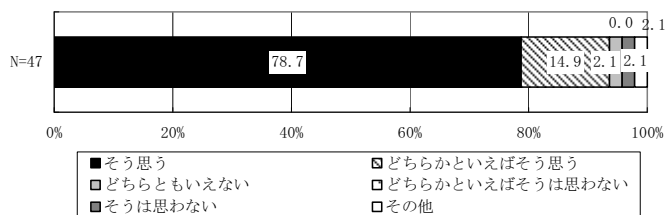
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】 《内・国》

- ・ 手続きや内容の簡略化が必要との指摘については、回答のあった管理組合（47 件）のうち「そう思う」が 59.6%（28 件）、「どちらかといえばそう思う」が 23.4%（11 件）であった。



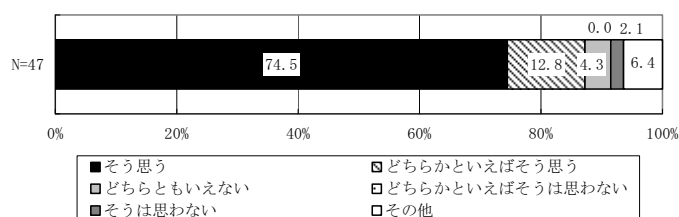
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】 《内・国》

・借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（47件）のうち「そう思う」が78.7%（37件）、「どちらかといえばそう思う」が14.9%（7件）であった。



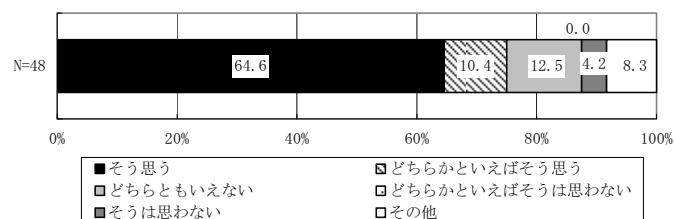
○同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16③】 《内・国》

・同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（47件）のうち、「そう思う」が74.5%（35件）、「どちらかといえばそう思う」が12.8%（6件）であった。



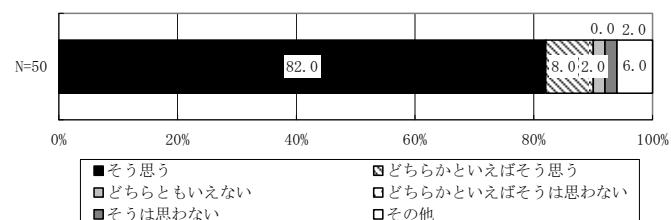
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】 《内・国》

・危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることが必要との指摘については、回答のあった管理組合（48件）のうち、「そう思う」が64.6%（31件）、「どちらかといえばそう思う」が10.4%（5件）であった。



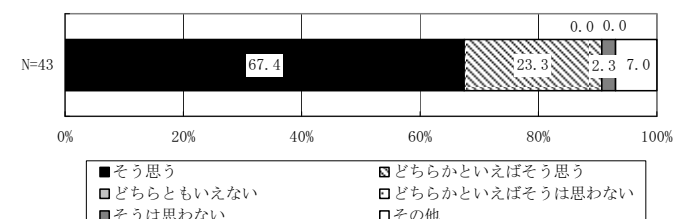
○大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16⑤】 《内・国》

・大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理組合（50件）のうち、「そう思う」が82.0%（41件）、「どちらかといえばそう思う」が8.0%（4件）であった。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】 《内・国》

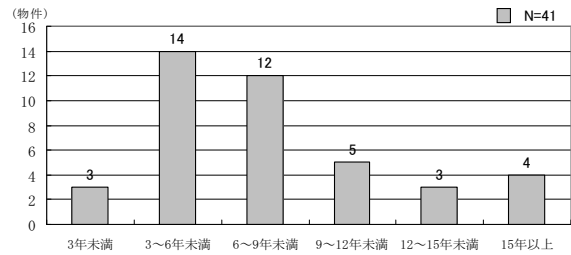
・段階的事業を実施するための制度見直しが必要との指摘については、回答のあった管理組合（43件）のうち、「そう思う」が67.4%（29件）、「どちらかといえばそう思う」が23.3%（10件）であった。



## 2 マンション建替え実施機関調査（B票）

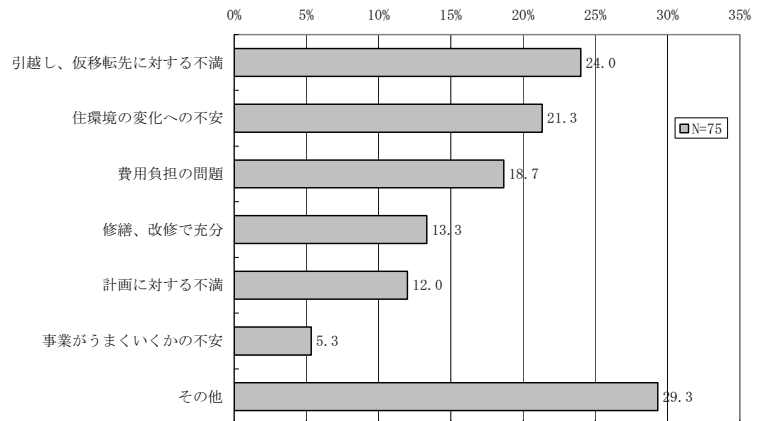
### ①建替えの各段階の時点【問5】《内・法・国》

- ・検討開始から工事完了までの各段階の時点を質問したところ、検討開始から工事完了までの期間は1年から22年と様々であったが、回答のあった41件について平均すると7.5年であった。



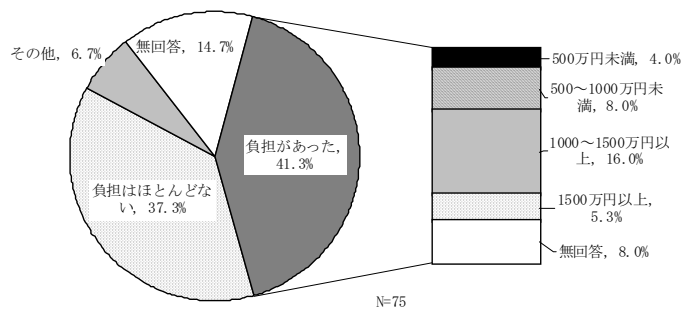
### ②非賛成者の理由【問6】《内・法・国》

- ・建替えに賛成しない者がいた場合、どのような理由で賛成しないのかについて質問したところ、「引っ越し、仮移転先に対する不満」が24.0%（18件）で最も多く、次いで「住環境の変化への不安」が21.3%（16件）。「費用負担の問題」は18.7%（14件）であった。（複数回答）



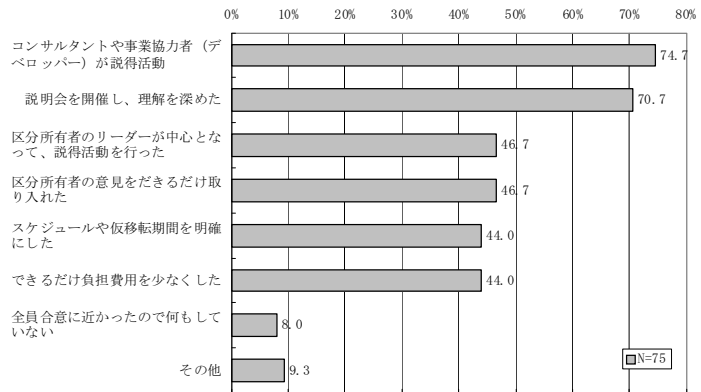
### ③建替えに要した金銭的負担【問7】《内・法・国》

- ・建替えに区分所有者の金銭的負担があったかどうかを質問したところ、①「負担があった」との回答が41.3%（31件）、②「余剰床の分譲等により、金銭的負担はほとんどなかった」との回答が37.3%（28件）であり、①の回答をした者に負担額を質問したところ、1000万円以上1500万円未満が16.0%（12件）と最も多く、500万円以上1000万円未満が8.0%（6件）、1500万円以上が5.3%（4件）、500万円未満が4.0%（3件）であった。



④賛成率を高めるために行った対策【問8】 《内・法・国》

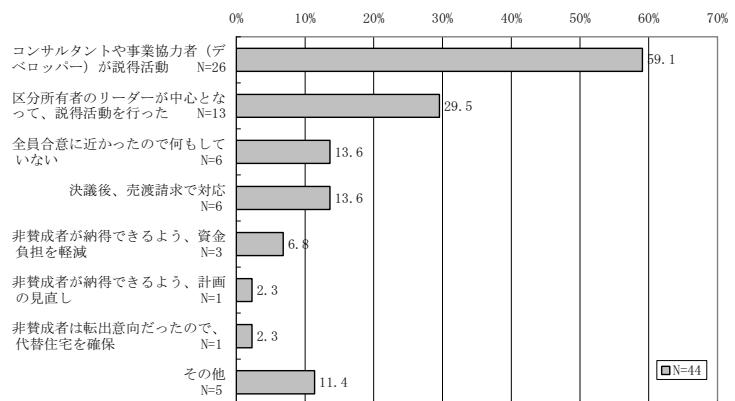
・建替え決議又は建替え合意までの賛成率を高めるために行った対策について質問したところ、「事業協力者の説得活動」が74.7%（56件）、「説明会の開催」が70.7%（53件）、「区分所有者のリーダーの説得活動」及び「区分所有者の意見をできるだけ取り入れ」がともに46.7%（35件）、「できるだけ負担費用を少なく」及び「スケジュールや仮移転時期を明確」がともに44.0%（33件）であった。（複数回答）



⑤建替え後の非賛成者に対する対応【問9(4)】 《内・法・国》

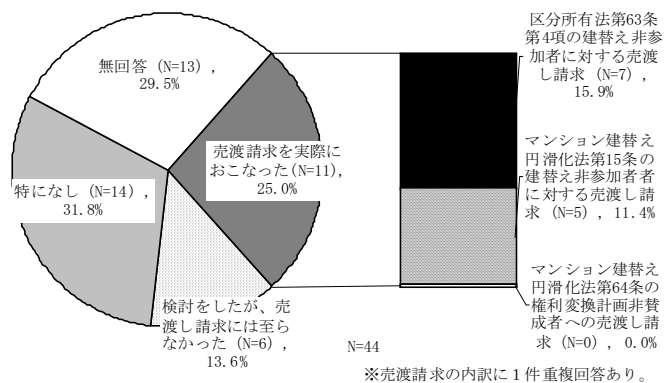
・建替え決議を行ったと回答した事業者（44件）に対し、建替え決議に反対した者への対応について質問したところ、「コンサルタントや事業協力者が説得」が59.1%（26件）、「区分所有者のリーダーが中心となって説得」が29.5%（13件）、「決議後、売渡し請求で対応」及び「全員合意に近かったので何もしていない」がともに13.6%（6件）であった。

なお、建替え決議に関連して裁判に至った事例があるかどうかを質問したところ、裁判事例があると回答した事業者は1つ（裁判事例も1件）であった。（複数回答）



⑥売渡し請求の実施状況【問10】 《内・法・国》

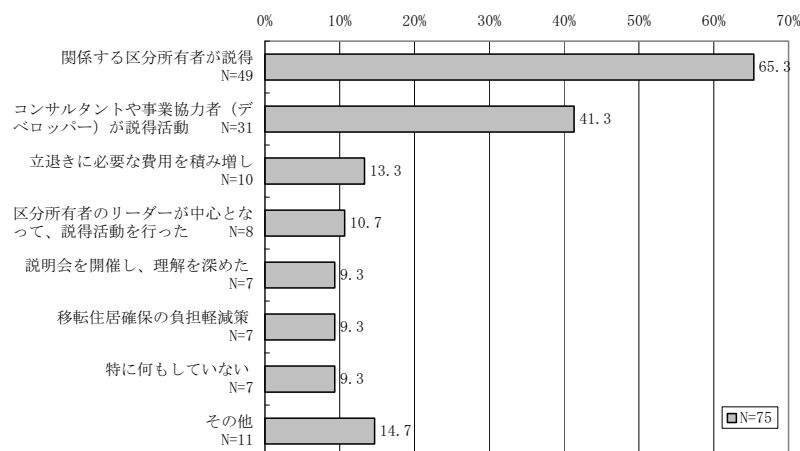
・建替え非賛成者に対して、売渡し請求を行ったかどうかを質問したところ、建替え決議を行ったもののうち（44件）、「売渡し請求を実際に行った」が25%（11件）、「検討をしたが売渡し請求には至らなかった」が13.6%（6件）であった。



## ⑦借家人に対する対応

＜実際に行った対応＞【問 11(1)】《内・法・国》

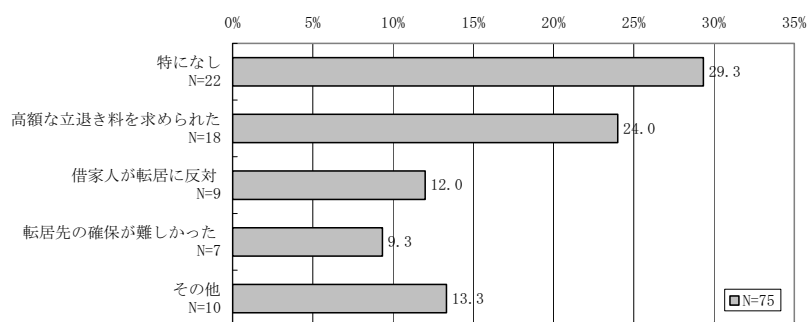
・借家人に対する対応について「特に何もしていない」は 9.3% (7 件)。それ以外は、「関係する区分所有者が説得」が 65.3% (49 件) で最も多く、「コンサルタントや事業協力者が説得」は 41.3% (31 件)、「立退きに必要な費用を積み増し」が 13.3% (10 件)、「区分所有者のリーダーが中心となって、説得活動を行った」が 10.7% (8 件)、「説明会を開催し、理解を深めた」、「移転住居確保の負担軽減策」が 9.3% (7 件) であった。(複数回答)



＜特に苦慮した点＞【問 11(2)】

《内・法・国》

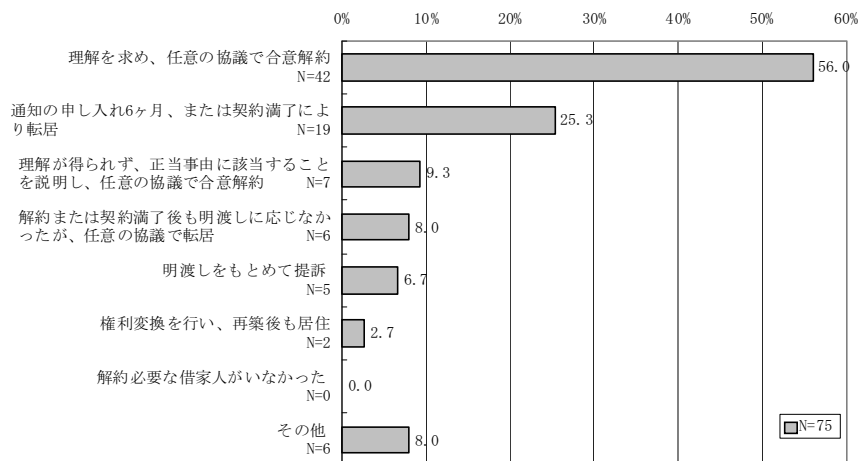
・また、特に苦慮した点について、「特になし」が 29.3% (22 件) で、それ以外は「高額な立退き料を求められた」が 24.0% (18 件)、「借家人が転居に反対」が 12.0% (9 件)、「転居先の確保が難しかった」が 9.3% (7 件) であった。(複数回答)



## ⑧建物賃貸借契約の解約等

＜実際に行った対策＞【問 12(1)】《内・法・国》

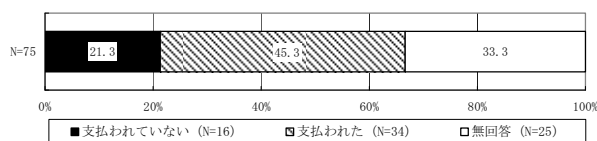
・「任意の協議で合意解約」が 56.0% (42 件)、「契約満了等による転居」が 25.3% (19 件)、「正当事由に該当することを説明し合意解約」が 9.3% (7 件)、「明け渡しに応じなかったが任意の協議で転居」が 8.0% (6 件)、「明け渡しを求めて提訴」が 6.7% (5 件) あった。(複数回答)



<借家人に対する立退料の支払状況> 【問 12(2)】

・「支払われた」が 45.3% (34 件)、「支払われていない」が 21.3% (16 件)であった。

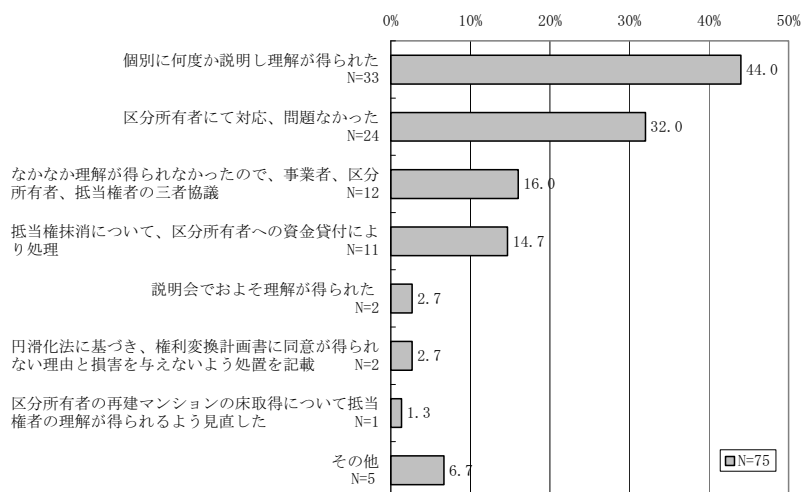
また支払われたもののうち、数十万円と回答したものが 2 件、50 万円以下と回答したものが 7 件、50 万円超 100 万円以下と回答したものが 2 件、100 万円超 300 万円以下と回答したものが 3 件であった。(回答総数 22 件)



立ち退き料	件数
～50万円	7
50万円超～100万円	2
100万円超～300万円	3
オーナーより個別に支払われた	1
数十万円	2
その他・不明	7
総計	22

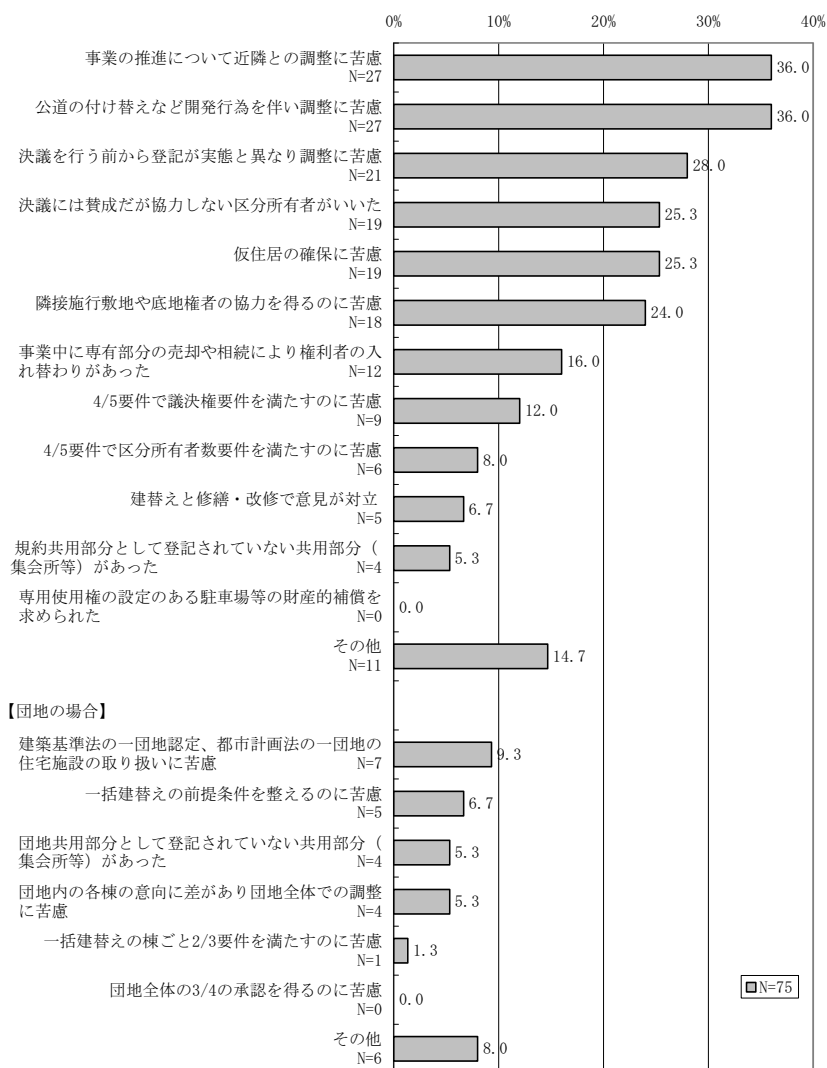
⑨ 抵当権の抹消または抵当権者等の同意取り付けの対応 【問 14(1)】 《内・法・国》

・「何度か説明し理解が得られた」が 44.0% (33 件)、「区分所有者が対応して問題なかった」が 32.0% (24 件) となっている一方、「なかなか理解が得られなかったので、事業者、区分所有者、抵当権者の三者協議」が 16.0% (12 件)、「なかなか理解が得られなかったので三者協議を行った」が 14.7% (11 件)、「資金貸付により処理」が 14.7% (11 件) あった。(複数回答)



⑩その他の問題となった点【問17】 《内・法・国》

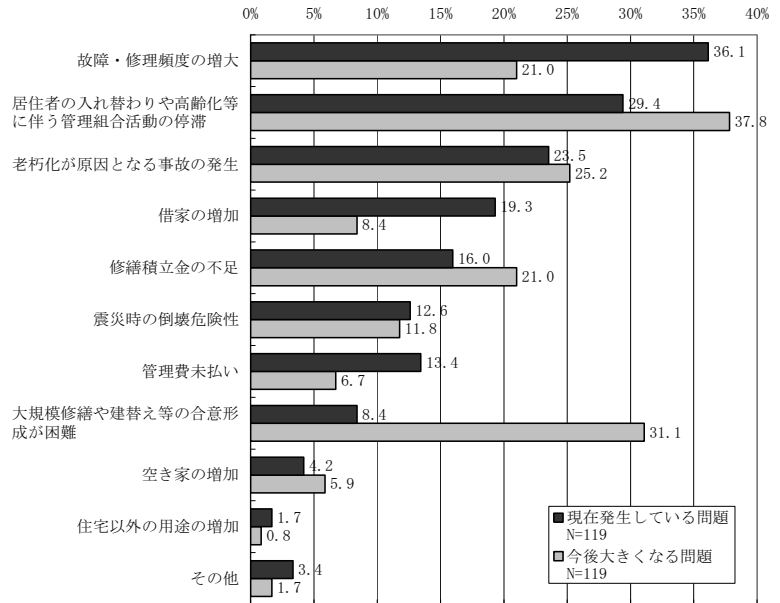
- ・「近隣との調整」及び「開発行為に伴う調整」がともに36.0% (27件) で最も多く、次いで「登記が実態と異なる」が28.0% (21件)。
- ・「決議には賛成したが協力しない区分所有者がいた」及び「仮住居の確保に苦慮」がともに25.3% (19件) あり、「隣接施行敷地や底地権者の協力を得るのに苦慮」も24.0% (18件) であった。
- ・「4/5要件を満たすのに苦慮」は議決権要件について12.0% (9件)、区分所有者数要件について8.0% (6件) であった。
- ・団地の場合では「一団地認定、一団地の住宅施設の取扱い」が9.3% (7件) で最も多く、「一括建替えの前提条件を整えるのに苦慮」が6.7% (5件)、「団地共用部分として登記されていない共用部分があった。」及び「各棟の意向に差」がともに5.3% (4件) であった。  
(複数回答)



### 3 管理会社調査 (C票)

#### ①建築後 30 年超のマンションが抱える問題【問 4】 《内・法・国》

- ・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建替えの検討・実施状況【問 5】 《内・法・国》

- ・建替えについては、「現在、検討を行っている物件はない」が 81.5% (97 件)、「検討を行っている物件がある」が 6.7% (8 件。該当物件数 14 件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が 5.0% (6 件。該当物件数 8 件) であった。(複数回答)

	現在、建替えの検討を行っている物件はない	建替えの検討を行っている物件がある	建替え事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	回答者総数
回答数	97	8	0	6	0	9	119
構成比	81.5%	6.7%	0.0%	5.0%	0.0%	7.6%	

該当する物件数	建替えの検討を行っている物件	実施中の物件	過去に検討を行っていた物件
物件数 (件)	14	0	8

#### ③建替え検討、実施に当たって問題となっている事項【問 6】 《内・法・国》

- ・問 5 で「建替えの検討を行っている物件がある」、「建替え事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社 (8 件。該当物件数 14 件) に対し、建替えを検討している (又は実施した) 物件の概要及び問題となった事項等について質問したところ、「検討費用の確保が難しい」「区分所有者たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しい」「デベロッパー等が見つからない」がそれぞれ 3 件 (物件数) で最も多く、「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」、「借家人の協力を得るのが難しかった」という回答は、それぞれ 1 件 (物件数) であった。(複数回答)

1. 建替えの計画や進め方について相談する専門家(コンサルタント等)が見つからない	2. 区分所有者たちで建替えの検討費用を確保するのが難しい	3. 区分所有者たちで事業資金の調達や工事発注等を円滑に行うことが難しい	4. 建替えの事業主体となってくれる適当な事業協力者(デベロッパー等)が見つからない	5. マンション市況など事業環境が変化し、事業スキームが組み立てられない	6. 現在のマンションが建築基準法の既存不適格(容積率オーバー等)で事業スキームが組み立てられない	7. 修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	8. 事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	9. 仮住居の確保が難しい	10. 建替えの決議要件を満たすのが難しい
0	3	3	3	1	1	1	0	1	1
0.0%	21.4%	21.4%	21.4%	7.1%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%	7.1%

11. 建替え事業に賛成でない区分所有者は1/5以下だが、強硬な反対者がいる	12. 区分所有者のなかで推選役となるリーダーがいない	13. 残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	14. 売却や相続等により権利者が入れ替わり、円滑な合意形成が難しい	15. 高齢居住者や低所得者など個別の事情に配慮する必要はあるが、対応が難しい	16. 建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	17. 借家人の協力が難しい	18. 団地の建替えとなるが、各棟の意向に差があり、団地全体での調整が難しい	19. その他(具体的に)	回答物件総数
2	2	1	0	2	1	1	0	4	14
14.3%	14.3%	7.1%	0.0%	14.3%	7.1%	7.1%	0.0%	28.6%	

「検討費用の確保が難しい」「区分所有者たちで事業資金の調達等を円滑に行うことが難しい」「デベロッパー等が見つからない」がそれぞれ 3 件 (物件数) で最も多く、「建替えの決議要件を満たすのが難しかった」、「借家人の協力を得るのが難しかった」という回答は、それぞれ 1 件 (物件数) であった。(複数回答)



④建替えに至らなかった事例における問題となった事項【問7】 《内・法・国》

・問5で「過去に検討を行っていた物件がある」と回答した管理会社(6件。該当物件数6件)に対し、建替えに至らなかった事例について検討に際し問題となった事項等について質問したところ、「検討費用を確保するのが難しい」、「修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい」、「建替えの決議要件を満たすのが難しい」、「高齢者等の個別事情に配慮した対応が難しい」がともに2件(物件数)であり、「借家人の協力を得るのが難しかった」という回答は0件であった。(複数回答)

(物件数)									
1. 建替えの計画や進め方について相談する専門家(コンサルタント等)が見つからない	2. 区分所有者たちで建替の検討費用を確保するのが難しい	3. 区分所有者たちで建替資金の調達や工費注等を行うのが難しい	4. 建替えの事業主体と事業者となる適切な事業者協力者(デベロッパー等)が見つからない	5. マンション市況など事業環境が変化し、事業スキームが組み立てられない	6. 現在のマンションが建築基準法の既存不適格(容積率オーバー等)で事業スキームが組み立てられない	7. 修繕・改修と建替えとでどちらが適切か判断が難しい	8. 事業の推進について近隣の理解を得ることが難しい	9. 仮住居の確保が難しい	10. 建替えの決議要件を満たすのが難しい
0	2	0	1	0	1	2	0	1	2
0.0%	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	33.3%	0.0%	16.7%	33.3%
11. 建替え事業に賛成でない区分所有者が1/5以下だが、強硬な反対者がいる	12. 区分所有者のなかで推進役となるリーダーがいない	13. 残債を抱えた区分所有者から合意を得るのが難しい	14. 売却や相続等により権利者が入れ替わり、円滑な合意形成が難しい	15. 高齢者住者や低所得者など個別の事情に配慮する必要があるが、対応が難しい	16. 建替え派と修繕・改修派とで意見が対立した	17. 借家人の協力を得るのが難しい	18. 団地の建替えとなるが、各棟の意向に差があり、団地全体の調整が難しい	19. その他(具体的に)	回答物件総数
1	1	1	0	2	0	0	0	1	6
16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	

⑤大規模改修の検討・実施状況【問8】 《内・法・国》

・大規模改修については「検討を行っている物件がある」が26.9%(32件。該当物件数225件)、「実施中・実施済物件がある」が20.2%(24件。該当物件数202件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が4.2%(5件。該当物件数30件)であった。(複数回答)

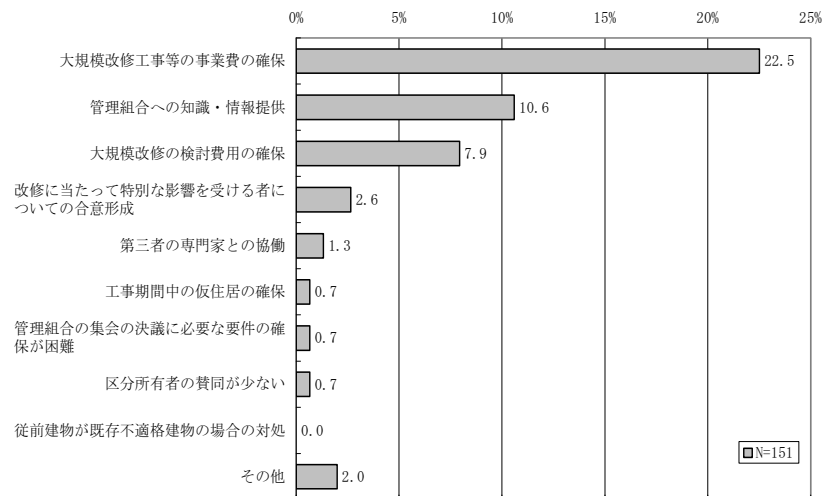
(業者数)							
	大規模改修の検討を行っている物件はない	大規模改修の検討を行っている物件がある	大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	回答者総数
回答数	67	32	24	5	1	12	119
構成比	56.3%	26.9%	20.2%	4.2%	0.8%	10.1%	

(物件数)			
	大規模改修の検討を行っている物件	大規模改修事業を実施中・実施済の物件	過去に検討を行っていた物件
該当する物件数	225	202	30

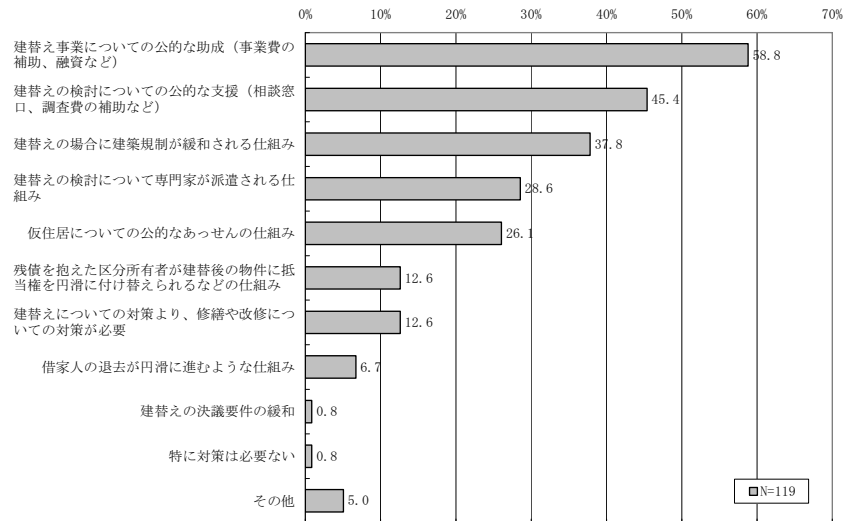
⑥大規模改修において問題となっている事項【問9】 《内・法・国》

・問8で「大規模改修の検討を行っている物件がある」、「大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した管理会社に対し、大規模改修を検討している(又は実施した)物件の概要等を質問したところ、問題となった事項については「事業費の確保」が22.5%(34件)で最も多く、次いで「管理組合への知識・情報提供」が10.6%(16件)、「検討費用の確保」が7.9%(12件)であった。(複数回答)



⑦建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】《内・法・国》

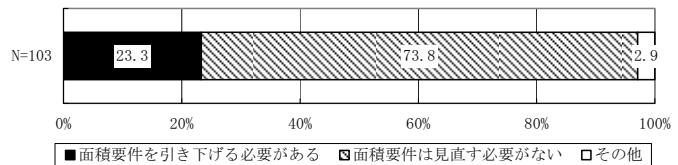
・建替えを検討しているマンションの建替えを円滑に進めるためにどのようなことが必要かを質問したところ、「建替え事業についての公的な助成」が58.8%（70件）、「建替え検討についての公的な支援」が45.4%（54件）、「建替えの場合の建築規制を緩和」が37.8%（45件）、「建替え検討について専門家を派遣」が28.6%（34件）、「仮住居についての公的なあっせん」が26.1%（31件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」及び「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」がともに12.6%（15件）、「借家人の退去を円滑」が6.7%（8件）、「建替えの決議要件を緩和」及び「特に対策なし」が0.8%（1件）であった。（複数回答）



⑧建替え決議の要件に対する考え方【問12】《内・法・国》

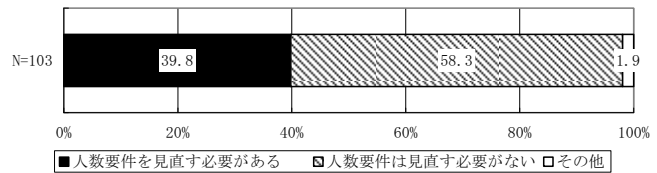
<面積要件>【問12①】《内・法・国》

・「面積要件」については、回答のあった管理会社（103件）のうち、「見直し不要」が73.8%（76件）、「引き下げ必要」が23.3%（24件）であった。



<人数要件>【問12②】《内・法・国》

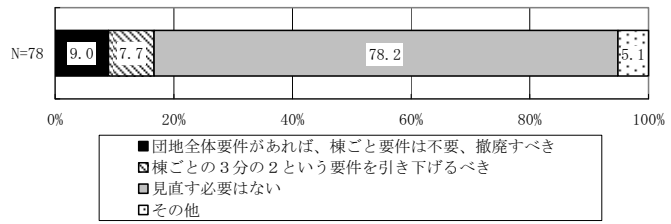
・「人数要件」については、回答のあった管理会社（103件）のうち、「見直し不要」が58.3%（60件）、「見直し必要」が39.8%（41件）であった。



⑨団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】 《内》

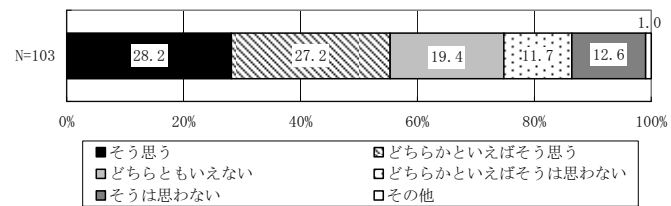
・団地の一括建替え決議（区分所有法第70条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答のあった管理会社(78件)のうち「見直す必要はない」が 78.2% (61 件)、「撤廃すべき」が 9.0% (7 件)、「引き下げるべき」が 7.7% (6 件) であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】 《内》

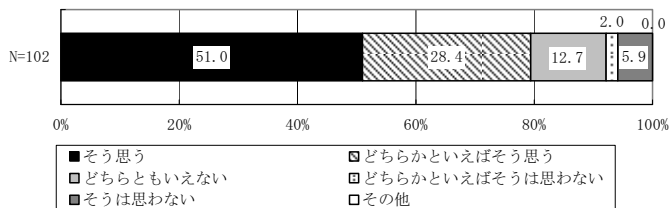
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②1】 《内》

・団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和については、回答のあった管理会社 (103 件)のうち「そう思う」が 28.2% (29 件)、「どちらかといえばそう思う」が 27.2% (28 件) であった。



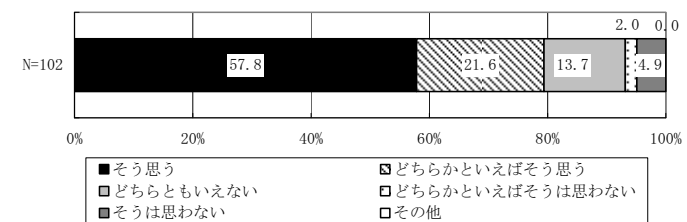
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②2】 《内》

・テラスハウス等の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることは回答のあった管理会社 (102 件)のうち「そう思う」が 51.0% (52 件)、「どちらかといえばそう思う」が 28.4% (29 件) であった。



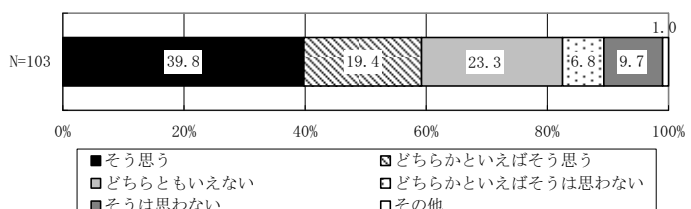
○単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②3】 《内》

・単独所有建物の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることについては回答のあった管理会社 (102 件)のうち「そう思う」が 57.8% (59 件)、「どちらかといえばそう思う」が 21.6% (22 件) であった。



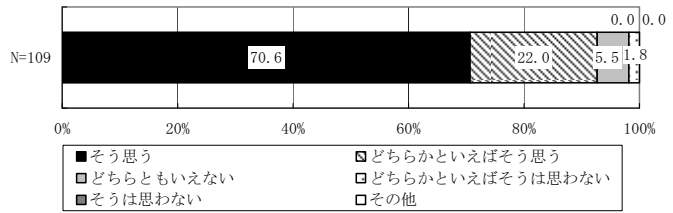
○団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13②4】 《内》

・団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度については、回答のあった管理会社 (103 件)のうち「そう思う」が 39.8% (41 件)、「どちらかといえばそう思う」が 19.4% (20 件) であった。



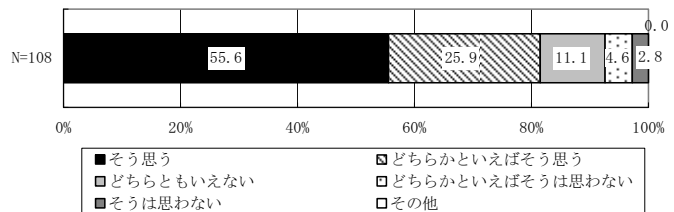
⑩建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借契約期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきとの意見について【問 14】 《内・法・国》

- 借家人の存在により建替え計画が停滞してしまうとの観点から、建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきであるとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理会社（109件）のうち、「そう思う」が70.6%（77件）、「どちらかといえばそう思う」が22.0%（24件）であった。



⑪建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問 15】 《内》

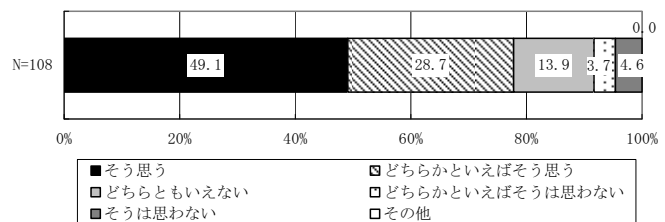
- 建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった管理会社（108件）のうち、「そう思う」が55.6%（60件）、「どちらかといえばそう思う」が25.9%（28件）であった。



⑫マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】 《内・国》

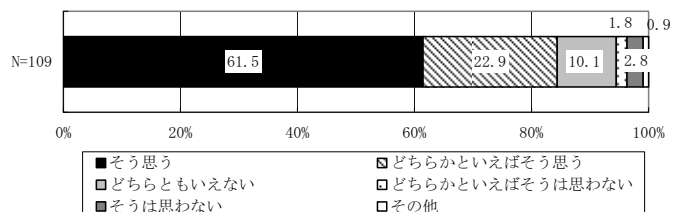
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】 《内・国》

- 手続や内容の簡略化が必要との指摘については、回答のあった管理会社（108件）のうち「そう思う」が49.1%（53件）、「どちらかといえばそう思う」が28.7%（31件）であった。



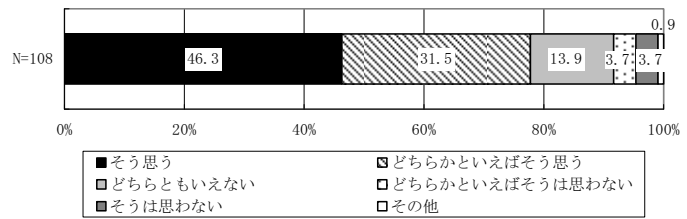
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】 《内・国》

- 借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理会社（109件）のうち「そう思う」が61.5%（67件）、「どちらかといえばそう思う」が22.9%（25件）であった。



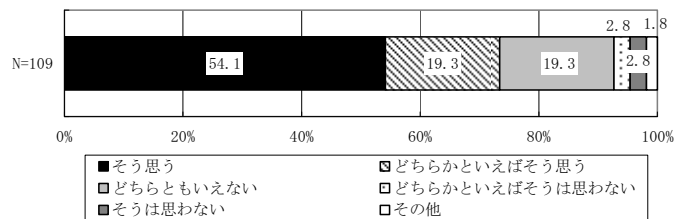
○同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16③】《内・国》

- 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理会社（108 件）のうち「そう思う」が 46.3%（50 件）、「どちらかといえばそう思う」が 31.5%（34 件）であった。



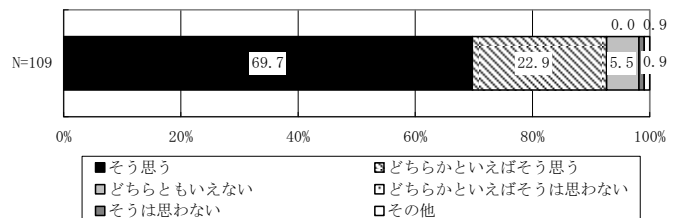
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】《内・国》

- 危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることが必要との指摘については、回答のあった管理会社（109 件）のうち「そう思う」が 54.1%（59 件）、「どちらかといえばそう思う」が 19.3%（21 件）であった。



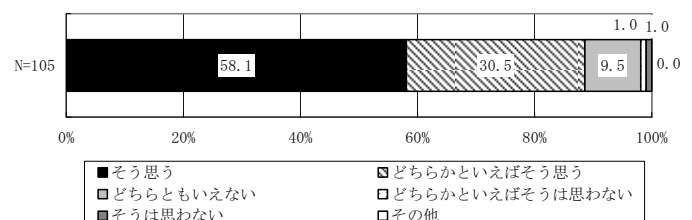
○大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みとすることの必要性【問 16⑤】《内・国》

- 大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理会社（109 件）のうち「そう思う」が 69.7%（76 件）、「どちらかといえばそう思う」が 22.9%（25 件）であった。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】《内・国》

- 段階的事業を実施するための制度見直しが必要との指摘については、回答のあった管理会社（105 件）のうち「そう思う」が 58.1%（61 件）、「どちらかといえばそう思う」が 30.5%（32 件）であった。



## 4 事業関連者調査 (D票)

### ①建替えの検討・実施状況【問5】《内・法・国》

・「建替えの検討を行っている物件がある」が28.0% (40件。該当物件数112件)、「建替え事業を実施中・実施済物件がある」が24.5% (35件。該当物件数106件)、「過去に検討を行っていた物件がある」が19.6% (28件。該当物件数87件)であった。(複数回答)

	現在、建替えの検討を行っている物件はない	建替えの検討を行っている物件がある	建替え事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	回答者総数
回答数	23	40	35	28	3	64	143
構成比	16.1%	28.0%	24.5%	19.6%	2.1%	44.8%	

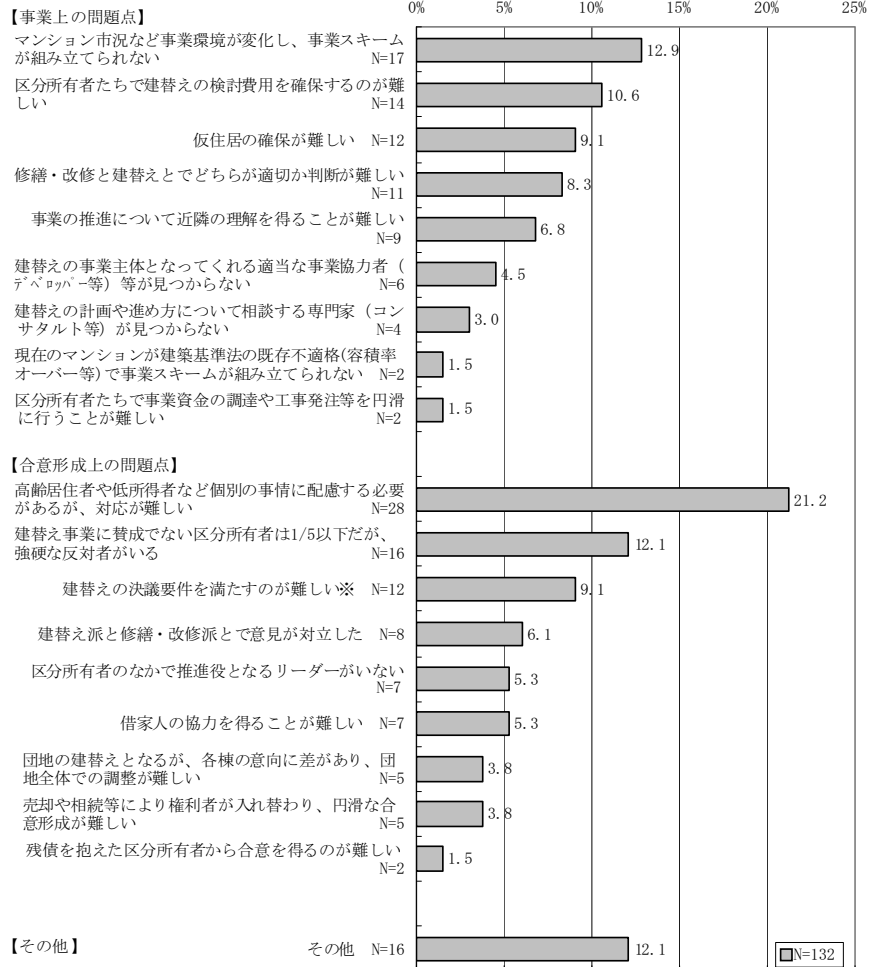
物件計	112	106	87
(物件数)			

### ②建替え検討、実施に当たって問題となっている事項【問6】《内・法・国》

・問5で「建替えの検討を行っている物件がある」、「建替え事業を実施中・実施済の物件がある」と回答した事業者に対し、建替えを検討している(又は実施した)物件の概要及び問題となった事項等を質問したところ(回答物件数132件)、事業上の問題については、「市況など事業環境の変化」が12.9% (17件(物件数。以下この項において同じ。))で最も多く、「検討費用の確保が難しい」が10.6% (14件)、「仮住居の確保が難しい」が9.1% (12件)であった。

また、合意形成上の問題については「高齢居住者や低所得者など個別の事情への対応が難しい」が21.2% (28件)で最も多く、「区分所有者の1/5以下の強硬な反対者がいる」が12.1% (16件)、「建替えの決議要件を満たすのが難しい」が9.1% (12件。うち3件は建替え済。)

「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」が6.1% (8件)、「区分所有者の中で推進役がいない」及び「借家人の協力を得ることが難しい」がともに5.3% (7件)であった。(複数回答)

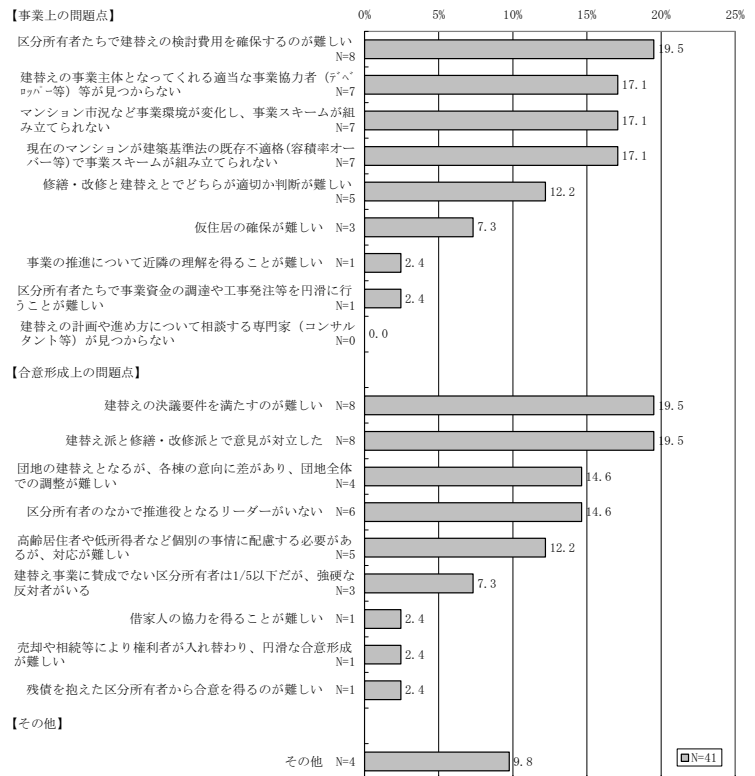


### ③建替えに至らなかった事例における問題となった事項【問7】 《内・法・国》

- 問5で「過去に検討を行っていた物件がある」と回答した事業者に対し、建替えに至らなかった事例について検討に際し問題となった事項等について質問したところ（回答物件数41件）、事業上の問題点については、「検討費用の確保が難しい」が19.5%（8件（物件数。以下この項において同じ。））で最も多く、「デベロッパー等が見つからない」、「市況など事業環境の変化、」及び「現在のマンションが既存不適合（容積率オーバー等）で事業スキームが組み立てられない」に17.1%（7件）であった。

また、合意形成上の問題については「建替えの決議要件を満たすのが難しい」及び「建替え派と修繕・改修派とで意見が対立」がともに

19.5%（8件）、「各棟の意向の差により団地全体での調整が難しい」及び「区分所有者の中に推進役がない」が14.6%（6件）で、「借家人の協力を得ることが難しい」は2.4%（1件）であった。（複数回答）



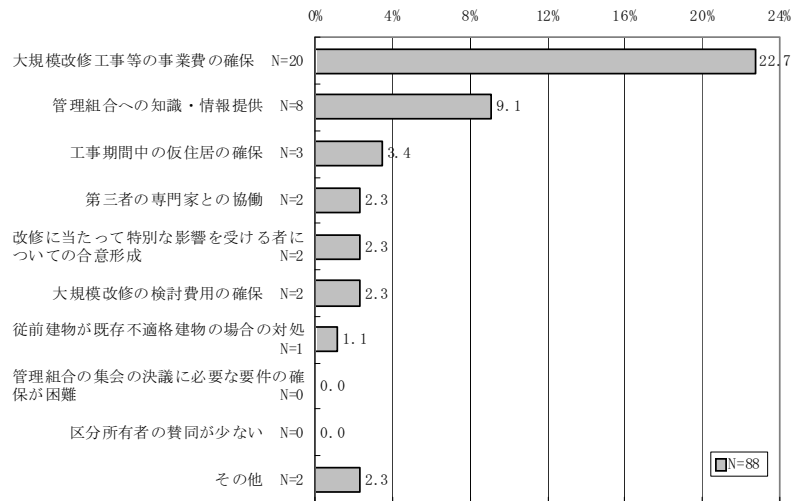
### ④大規模改修の検討・実施状況【問8】 《内・法・国》

- 大規模改修については「検討を行っていない物件がある」が10.5%（15件。該当物件数66件）、「実施中・実施済物件がある」が8.4%（12件。該当物件数523件）、「過去に検討を行っていた物件がある」が2.1%（3件。該当物件数155件）であった。（複数回答）

	大規模改修の検討を行っていない物件はない	大規模改修の検討を行っている物件がある	大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある	過去に検討を行っていた物件がある	その他	無回答	回答者総数
回答数	105	15	12	3	4	15	143
構成比	73.4%	10.5%	8.4%	2.1%	2.8%	10.5%	
		↓	↓	↓			
物件数	66	523	155				(物件数)

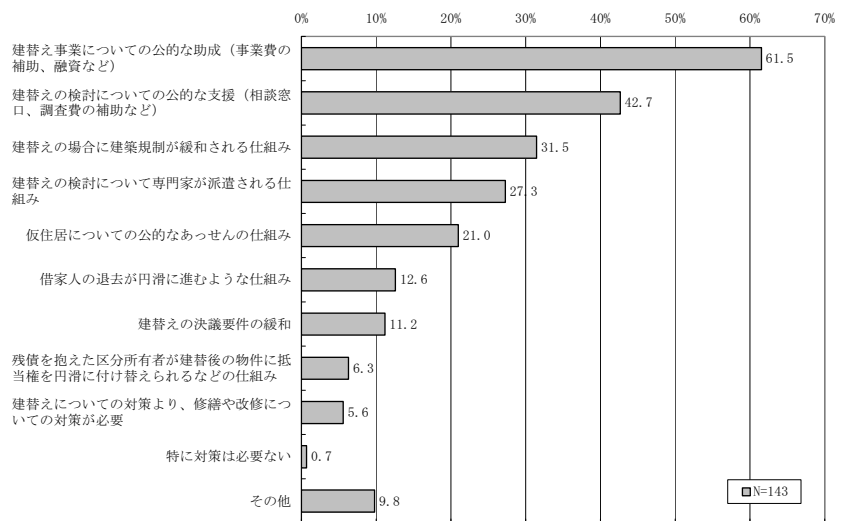
⑤大規模改修において問題となっている事項【問9】 《内・法・国》

・問8で「大規模改修の検討を行っている物件がある」、「大規模改修事業を実施中・実施済の物件がある」を回答した事業者に対し、大規模改修を検討している（又は実施した）物件の概要等を質問したところ、問題となった事項については、「事業費の確保」が22.7%（20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9.1%（8件（物件数））であった。（複数回答）



⑥建替えを円滑に進めるために必要なこと【問11】 《内・法・国》

・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、「建替え事業についての公的な助成」が61.5%（88件）、「建替え検討についての公的な支援」が42.7%（61件）、「建替えの場合の建築規制を緩和」が31.5%（45件）、「建替え検討について専門家を派遣」が27.3%（39件）、「仮住居についての公的なあっせん」が21.0%（30件）、「借家人の退去を円滑」が12.6%（18件）、「建替えの決議要件を緩和」が11.2%（16件）、「建替え後の物件に抵当権を円滑に付け替え」が6.3%（9件）、「建替えの対策より修繕や改修の対策が必要」が5.6%（8件）、「特に対策は必要ない」が0.7%（1件）であった。（複数回答）

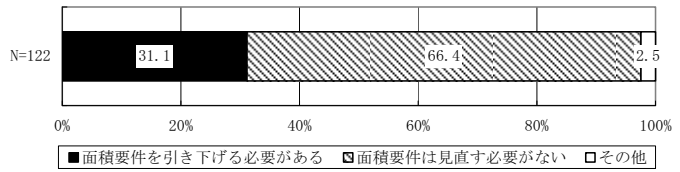




⑦建替え決議の要件に対する考え方【問 12】 《内・法・国》

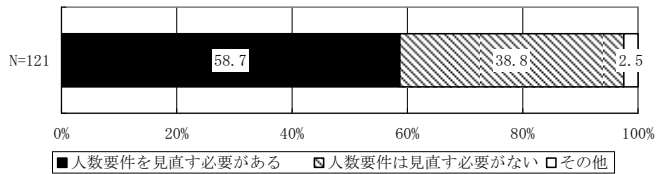
＜面積要件＞【問 12①】《内・法・国》

・「面積要件」については、回答のあった事業者（122 件）のうち、「見直し不要」が 66.4%（81 件）、「引き下げ必要」が 31.1%（38 件）であった。



＜人数要件＞【問 12②】《内・法・国》

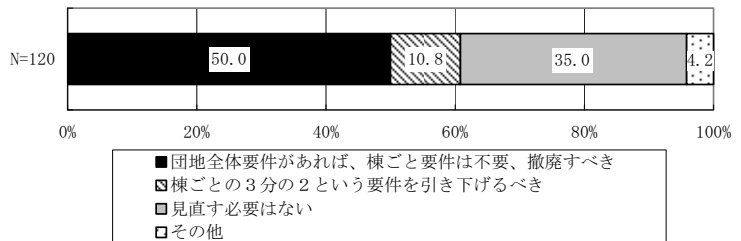
・「人数要件」については、回答のあった事業者（121 件）のうち、見直し必要が 58.7%（71 件）、見直し不要が 38.8%（47 件）、であった。



⑧団地の建替え決議要件に対する考え方【問 13】 《内》

【棟ごとの要件】【問 13①】《内》

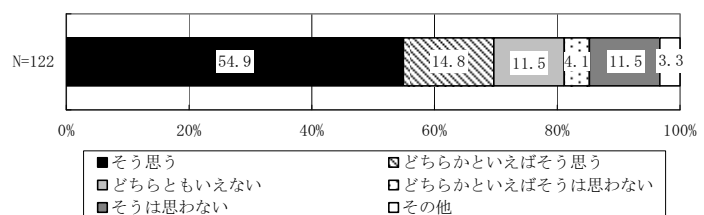
・団地の一括建替え決議（区分所有法第 70 条）における各棟ごと 2/3 以上の賛成が必要という要件については、回答があった事業者(120 件)のうち「撤廃すべき」が 50.0%（60 件）、「見直し必要はない」が 35.0%（42 件）、「引き下げるべき」が 10.8%（13 件）であった。



【団地の一括決議要件】【問 13②】《内》

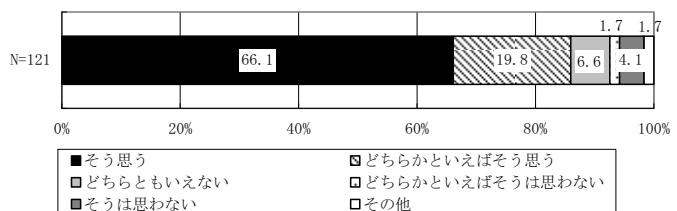
○団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和【問 13②①】《内》

・団地管理規約がない古いマンションについての建替えのための要件の緩和については、回答のあった事業者（122 件）のうち「そう思う」が 54.9%（67 件）、「どちらかといえばそう思う」が 14.8%（18 件）であった。



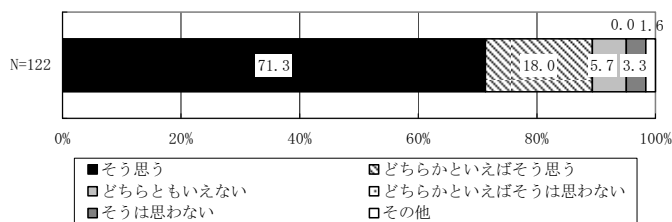
○テラスハウス等の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②②】《内》

・テラスハウス等の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることは回答のあった事業者（121 件）のうち「そう思う」が 66.1%（80 件）、「どちらかといえばそう思う」が 19.8%（24 件）であった。



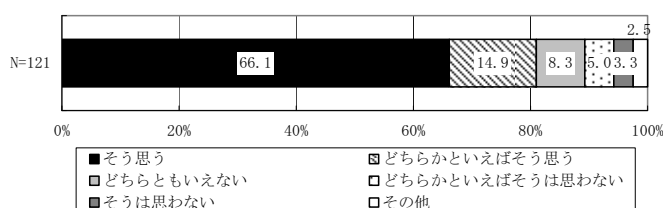
○単独所有建物の所有者の同意を得た場合には一括建替え決議できるような要件緩和【問 13②3)】《内》

- ・単独所有建物の所有者の同意を得た場合の一括建替え決議を可能とすることについては回答のあった事業者(122件)のうち「そう思う」が71.3%(87件)、「どちらかといえばそう思う」が18.0%(22件)であった。



○団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度【問 13②4)】《内》

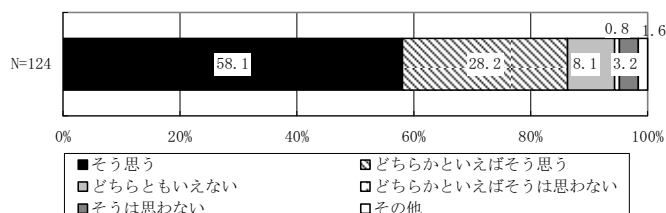
- ・団地内の一部の建物を残す一括再生事業も可能な制度については、回答のあった事業者(121件)のうち「そう思う」が66.1%(80件)、「どちらかといえばそう思う」が14.9%(18件)であった。



⑨建替え決議があればそれだけで正当事由を備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきとの意見について【問 14】《内・法・国》

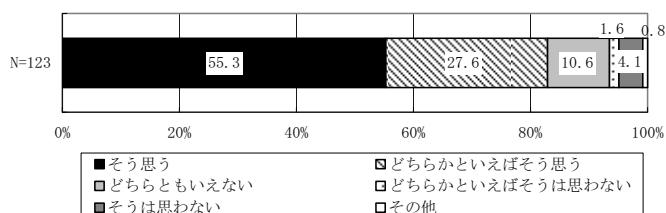
- ・借家人の存在により建替え計画が停滞してしまうとの観点から、建替え決議があればそれだけで正当事由が備わる等により、賃貸借期間満了時には契約終了できることを法律上明確にすべきであるとの意見

についてどう思うかを質問したところ、回答のあった事業者(124件)のうち、「そう思う」が58.1%(72件)、「どちらかといえばそう思う」が28.2%(35件)であった。



⑩建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見について【問 15】《内》

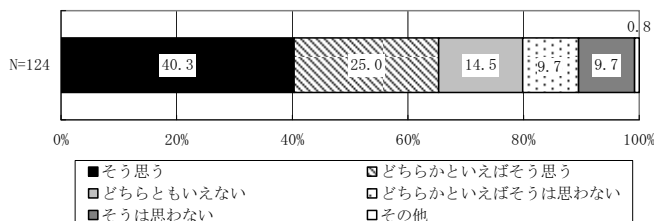
- ・建替え決議があれば借家権の消滅請求をできる制度があってもよいとの意見についてどう思うかを質問したところ、回答のあった事業者(123件)のうち、「そう思う」が55.3%(68件)、「どちらかといえばそう思う」が27.6%(34件)であった。



⑪マンション建替え円滑化法等の見直しについて【問 16】 《内・国》

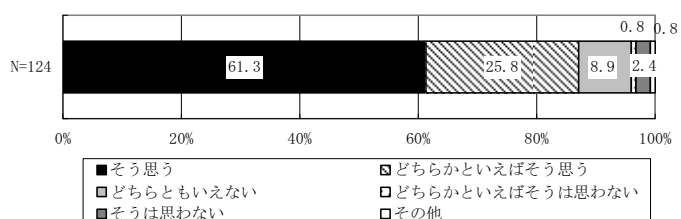
○適用に当たっての手続きや内容の簡略化の必要性【問 16①】 《内・国》

- ・ 手続や内容の簡略化が必要との指摘については、回答のあった事業者（124 件）のうち「そう思う」が 40.3% (50 件)、「どちらかといえばそう思う」が 25.0% (31 件) であった。



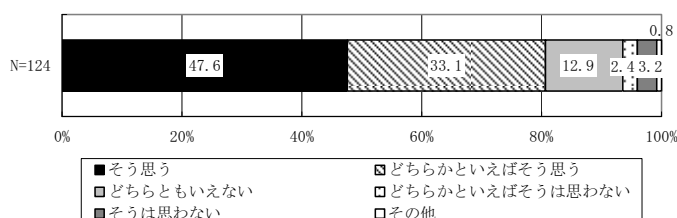
○賃貸借期間中の借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16②】 《内・国》

- ・ 借家人について同意がなくとも権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった管理会社（124 件）のうち「そう思う」が 61.3% (76 件)、「どちらかといえばそう思う」が 25.8% (32 件) であった。



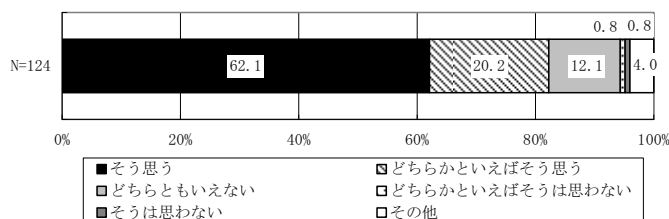
○同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みとすることの必要性【問 16③】 《内・国》

- ・ 同意しない抵当権者がいても権利変換できる仕組みが必要との指摘については、回答のあった事業者（124 件）のうち「そう思う」が 47.6% (59 件)、「どちらかといえばそう思う」が 33.1% (41 件) であった。



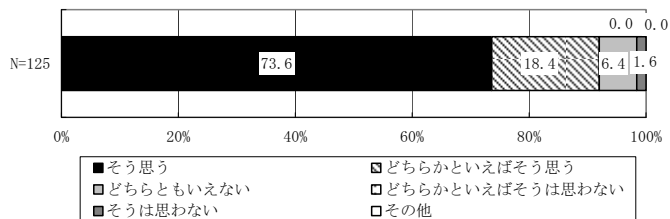
○危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることの必要性【問 16④】 《内・国》

- ・ 危険・有害マンションの建替え勧告に実効性を持たせることが必要との指摘については、回答のあった事業者（124 件）のうち「そう思う」が 62.1% (77 件)、「どちらかといえばそう思う」が 20.2% (25 件) であった。



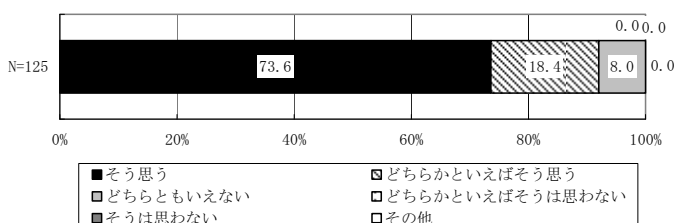
○大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる  
仕組みとすることの必要性【問 16⑤】 《内・国》

・大規模災害等で建物が全部滅失した場合に、円滑化法類似の手続きで再建事業ができる仕組みが必要との指摘については、回答のあった事業者（125 件）のうち「そう思う」が 73.6% (92 件)、「どちらかといえばそう思う」が 18.4% (23 件) であった。



○段階的事業を実施するための制度見直しの必要性【問 16⑥】 《内・国》

・段階事業を実施するための制度見直しが必要との指摘については、回答のあった事業者（125 件）のうち「そう思う」が 73.6% (92 件)、「どちらかといえばそう思う」が 18.4% (23 件) であった。



## 建物の区分所有等に関する法律（抄）

（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。
- 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。

（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。
- 2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
1. 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
  2. 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
  3. 前号に規定する費用の分担に関する事項
  4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 3 前項第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衝平を害しないように定めなければならない。
- 4 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- 5 前項に規定する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
1. 建替えを必要とする理由
  2. 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 第4項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第35条第1項から第4項まで及び第36条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第35条第1項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 8 前条第6項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

【その他成長戦略関係 ⑧-a】

<p>規制改革事項</p>	<p>容積率の緩和 耐震化、省エネ化に資する老朽マンションの容積率緩和</p>
<p>規制の概要</p>	<p>建築基準法では、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えることができる。</p>
<p>賛成の意見</p>	<p>老朽マンションの建替えを促進するため、例えば、以下の 3 項目に該当する場合には、許容容積率を緩和する。</p> <p>①1981 年（新耐震設計法適用）以前に建設。</p> <p>②専用部分について、車椅子と人がすれ違える廊下、車椅子が回転できる洗面所・浴室等、高齢者・身体障害者等が自立した日常生活を営むことが可能な住戸。</p> <p>③省資源・省エネルギー等地球環境への配慮</p> <p>容積率が緩和されれば、現状より各戸の面積は広くなり、新たに誕生する居室を分譲すれば建替え費用も捻出しやすくなり、建替えが容易になる。</p> <p>耐震改修の実現性に乏しい老朽マンションを耐震性能に優れたものへ誘導する優遇策をとることによって、マンションの耐震化が促進される。</p> <p>また、高齢者・身体障害者等が生活圏を変えることなく、自立した日常生活及び社会生活を確保できる。</p> <p>さらに、一定の環境性能評価基準を満たしたマンションを建築することにより、省資源・省エネルギー等地球環境へ配慮することができる。</p>
<p>慎重な意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別の建築物の建替え計画や地域の実情に応じて、建築基準法第 59 条の 2 に基づく総合設計制度や、地区計画等の都市計画諸制度を活用することによって容積率制限を緩和することは可能である。</li> <li>● 高齢者、障害者等の移動等の円滑化が図られた建築物に対しては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）第 19 条に基づく認定特定建築物に対する容積率の特例、バリアフリー法第 24 条に基づく建築物特定施設に対する容積率の特例が設けられている。</li> </ul>

## 用語説明

- 総合設計制度

都市計画で定められた制限に対して、建築基準法で特例的に緩和を認める制度であり、公開空地の確保により市街地環境の整備改善に資する計画を評価し、容積率、高さ制限、斜線制限などを緩和するもの

- 特別特定建築物

不特定多数の者が利用し、又は主として高齢者、障害者等が利用する特定建築物（学校、事務所、共同住宅、工場、百貨店、病院、老人ホーム、公共用歩廊など）

- 建築物特定施設

出入口、廊下、階段、エレベーター、トイレ、ホテル又は旅館の客室、敷地内通路、駐車場、浴室など

- 利用円滑化誘導基準

建築物移動等円滑化基準を超え、かつ、高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準

- ・ 車いす使用者同士がすれ違える廊下幅
- ・ 車いす使用者用のトイレが必要階にあるなど

- 特定建築物の容積率算定の特例

利用円滑化誘導基準に適合するとの認定を受けた特定建築物について、廊下、階段等のバリアフリー対応を講じる部分の床面積を一定の範囲内で容積率の計算から不算入としている（延べ面積の 1/10 を限度として、特定施設の床面積のうち、通常の建築物の特定施設の床面積を超えることとなる面積だけを不算入とするもの）

## 関係法令等

### ● 建築基準法

(容積率)

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

(略)

14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第一項から第九項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物

(略)

(敷地内に広い空地进行を有する建築物の容積率等の特例)

第五十九条の二 その敷地内に政令で定める空地进行を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

### ● 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

(認定特定建築物の容積率の特例)

第十九条 建築基準法第五十二条第一項、第二項、第七項、第十二項及び第十四項、第五十七条の二第三項第二号、第五十七条の三第二項、第五十九条第一項及び第三項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項及び第四項、第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第二号イを除く。）、第六十八条の五の二（第二号イを除く。）、第六十八条の五の三第一項（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の四（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の五第一項第一号ロ、第六十八条



の八、第六十八条の九第一項、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の容積率（同法第五十九条第一項、第六十条の二第一項及び第六十八条の九第一項に規定するものについては、これらの規定に規定する建築物の容積率の最高限度に係る場合に限る。）の算定の基礎となる延べ面積には、同法第五十二条第三項及び第六項に定めるもののほか、第十七条第三項の認定を受けた計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。第二十一条において同じ。）に係る特定建築物（以下「認定特定建築物」という。）の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における政令で定める床面積は、算入しないものとする。

（高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の容積率の特例）

第二十四条 建築物特定施設（建築基準法第五十二条第六項に規定する共同住宅の共用の廊下及び階段を除く。）の床面積が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保するため通常の床面積よりも著しく大きい建築物で、主務大臣が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準に適合するものについては、当該建築物を同条第十四項第一号に規定する建築物とみなして、同項の規定を適用する。

【その他成長戦略関係 ⑧-b】

規制改革事項	容積率の緩和 有料老人ホーム等における容積率への共用部分の不算入
規制の概要	建築基準法では、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分は、容積率を算定する際の延べ面積に算入しないが、有料老人ホーム・ケアハウス等は共同住宅として認められず、容積率が緩和されない。
賛成の意見	<p>有料老人ホーム等について、共同住宅とは別類型として容積率の緩和を認める、又は、共同住宅の定義に有料老人ホーム等を含める。</p> <p>有料老人ホームやケアハウス等、高齢者の住まいとなっている共同住宅について、容積率から共用部分を除外する等の緩和をおこなうことにより、家賃相当額の低廉化、介護基盤の緊急整備を実現し得る。</p>
慎重な意見	個々の建築物の用途については、実態に応じて、特定行政庁において判断されることとなるが、適合高齢者専用賃貸住宅（原則、各戸床面積が 25 m <sup>2</sup> 以上、各戸が台所・水洗便所等を備えていること等の条件を満たしているもの）の基準に適合し、かつ、登録を行うことで、共同住宅として取り扱うことが可能である。

## 用語説明

- 適合高齢者専用賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者居住法）における、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する「高齢者専用賃貸住宅」のうち、以下の厚生労働大臣が定める基準に適合するものとして都道府県知事に届け出ているもの

＜介護保険法施行規則第 15 条第 3 号及び老人福祉法施行規則第 20 条の 4 の厚生労働大臣が定める基準＞（厚生労働省告示第 264 号）

1. 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 3 条第 6 号に規定する高齢者専用賃貸住宅であること。
2. 各戸が床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。）25 平方メートル（居間、食堂、台所その他の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合にあっては 18 平方メートル）以上であること。
3. 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保させる場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとする事ができる。
4. 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 58 条第 7 号の必要な保全措置が講じられているものであること。
5. 入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。

- 有料老人ホーム

老人福祉法第 29 条に規定された高齢者向けの生活施設で、常時 10 人以上の老人を入所させて、生活サービスを提供することを目的とした施設で老人福祉施設でないもの

- ケアハウス

老人福祉法で定められた軽費老人ホームの一種で、建物の構造や設備に配慮された住まい