

日本のマンション(集合住宅)年表

年号	マンションをとりまく動きとプロジェクト	社会の動き
1962年(昭和37年)	区分所有法制定	
1963年(昭和38年)	○第一次マンションブーム(1963~1964)	
1964年(昭和39年)	千里ニュータウン入居開始(大阪府豊中市・吹田市)	東京オリンピック
1965年(昭和40年)	コープ・オリンピア(東京都渋谷区、「億ション」第一号)	
1966年(昭和41年)	第一期住宅建設5ヵ年計画(一世帯一住宅)	
1968年(昭和43年)	○第二次マンションブーム(1968~1969) 3年間住宅ローン付きマンションの供給	十勝沖地震
1969年(昭和44年)	日本初の管理組団体設立(現・日本住宅管理組合協議会)	
1971年(昭和46年)	第二期住宅建設5ヵ年計画(一人一部屋)	
1972年(昭和47年)	○第三次マンションブーム(1972~1973) 河原町団地(川崎市幸区)	札幌オリンピック 川崎市が政令指定都市となる
1973年(昭和48年)		第1次オイルショック
1976年(昭和51年)	第三期住宅建設5ヵ年計画(最低居住水準、平均居住水準の設定)	
1977年(昭和52年)	○第四次マンションブーム(1977~1979)	
1978年(昭和53年)		宮城県沖地震
1979年(昭和54年)	高層住宅管理業協会設立(現・マンション管理業協会)	新東京国際空港(現・成田国際空港)開港
1981年(昭和56年)	建築基準法施行令改正 第四期住宅建設5ヵ年計画(最低居住水準の住環境の解消)	
1982年(昭和57年)	中高層共同住宅標準管理規約発表 中高層共同住宅標準管理委託契約書発表	
1983年(昭和58年)	区分所有法改正(全員一致から多数決主義への転換等) 中高層共同住宅標準管理規約改正	東京ディズニーランド開園
1985年(昭和60年)	マンション管理センター設立	つくば万博
1986年(昭和61年)	○第五次マンションブーム(1986~1989) 第五期住宅建設5ヵ年計画(最低居住水準から誘導居住水準へ) 全国マンション管理組合連合会(全管連)設立	
1989年(平成元年)		消費税法施行(3%)
1991年(平成3年)	第六期住宅建設5ヵ年計画(良好な住宅ストック及び住環境の形成)	バブル経済崩壊
1992年(平成4年)	日本マンション学会設立	
1994年(平成6年)	○第六次マンションブーム(1994~2002) 川崎市まちづくり公社ハウジングサロンがオープン	
1995年(平成7年)	耐震改修促進法制定	阪神・淡路大震災、地下鉄サリン事件
1996年(平成8年)	第七期住宅建設5ヵ年計画(最低居住水準世帯の解消)	
1997年(平成9年)	中高層共同住宅標準管理規約改正	消費税5%へ値上げ
2000年(平成12年)	マンション管理適正化法制定 建築基準法施行令改正 住宅品質確保促進法(品確法)施行	
2001年(平成13年)	かわさきマンション管理組合ネットワーク(川管ネット)設立 第八期住宅建設5ヵ年計画(住宅性能水準を設定)	アメリカ同時多発テロ発生 FIFAワールドカップ日韓共同開催
2002年(平成14年)	マンション建替え円滑化法制定 区分所有法改正(大規模修繕も過半数の賛成で可能等)	ペイオフ解禁
2003年(平成15年)		個人情報保護法成立
2004年(平成16年)	マンション標準管理規約発表	新潟県中越地震
2005年(平成17年)		構造計算書偽造問題
2006年(平成18年)	住宅建設5ヵ年計画が終了し、新たに住生活基本法を施行 耐震改修促進法改正	ライブドア・ショック(株式市場の暴落) 愛・地球博
2007年(平成19年)	川崎市マンション管理組合登録制度開始 日本マンション管理士連合会設立	新潟県中越沖地震
2010年(平成22年)		JR横須賀線「武蔵小杉駅」開業
2011年(平成23年)	マンション標準管理規約改正	東日本大震災、福島第一原子力発電所事故発生
2013年(平成25年)	耐震改修促進法改正	
2014年(平成26年)	マンション建替え円滑化法改正 マンション傾斜問題(横浜市西区)	消費税8%へ値上げ
2016年(平成28年)	マンション標準管理規約改正(コミュニティ条例削除等)	熊本地震
2017年(平成29年)	マンション標準管理規約改正(民泊規定)	個人情報保護法改正、住宅宿泊事業法成立

年表に関する用語説明

区分所有法制定(1962年)

1955年、日本住宅公団(現・UR都市機構)が設立され、区分所有という形態が都市部でみられるようになりました。それまで、建物の一部を共有することは、木造の長屋くらいしかなかったので、民法の規定を適用していましたが、鉄筋コンクリート造の集合住宅を区分所有するという形態には対処できませんでした。

区分所有建物でのトラブルも多発するようになったため、トラブルの未然防止を目的に1962年、「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」が制定されました。

1983年に大改正が行われ、全員一致から多数決主義への転換や義務違反者に対する措置などを新設。現在の区分所有法の基礎が作られました。

2002年の改正では、大規模修繕も過半数の賛成で可能とする、管理者(管理組合の理事長等)に区分所有者を代理する権限が与えられるなどの改正が行われました。

住宅建設5ヵ年計画策定(1966年)

住宅供給を計画的に進めるため、住宅建設計画法に基づき、5年を1期として行われていた政策。1966年から2006年まで8期(40年)続きましたが、住宅供給の充足や、本格的な少子高齢化と人口・世帯減少などを理由に終了しました

各期のスローガンは、①一世帯一住宅、②一人一部屋、③最低居住水準、平均居住水準の設定、④最低居住水準の住環境の解消、⑤最低居住水準から誘導居住水準へ、⑥良好な住宅ストック及び住環境の形成、⑦最低居住水準世帯の解消、⑧住宅性能水準という設定でした。

新たな住宅政策として、2006年に住生活基本法が施行されています。

建築基準法施行令改正(1981年・2000年)

1978年に発生した宮城県沖地震を受けて1981年6月1日、耐震設計法の大幅な見直しを行った建築基準法施行令が改正されました。

現在、この改正以前の耐震基準を「旧耐震」、それ以降の基準を「新耐震」と区別しています。1981年6月1日以降に建築確認を取得し、着工したものが「新耐震」の建物となるので、例えば1982年以降に竣工した建物でも建築確認の取得日が、改正以前であれば「旧耐震」となります。

1995年に発生した阪神・淡路大震災で全壊や半壊した建物は「旧耐震」で建てられたものが多く、これを受けて2000年にも建築基準法施行令が改正され、さらに耐震性の向上が図られています。

マンション標準管理規約発表(1982年)

標準管理規約は1982年、旧建設省が住宅地審議会の答申を受けて、「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」として関係団体等に通知したのがはじまりで、各マンション管理規約のひな型といえるものです。規約条文に関するコメント(解説)が示されており、条文に関連する留意事項が掲載されているので、各マンション管理組合で管理規約の改正(変更)する際の資料となります。

1997年の改正で、「単棟型」に加え、「団地型」「複合用途型」が発表されました。マンション管理適正化法制定以降、関連する法制度の充実を踏まえ、2004年、「中高層共同住宅標準管理規約」から「マンション標準管理規約」に名称を変更しました。

直近のマンション標準管理規約の改正は2017年。住宅宿泊事業法が成立したことから、住宅宿泊事業(いわゆる民泊)を許容するか否かについて規定例が示されました。

マンション管理適正化法制定(2000年)

2000年に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」は、区分所有法だけでは足りないマンションの管理が適正に行われるための仕組みを定めた法律です。

この法律の中で、初めて「マンション」という文言が法令用語として定義されました。

また、この法律により、マンション管理者の登録・管理業務主任者の設置・管理委託契約の重要事項説明等の義務付け、マンション管理士制度の創設などが定められました。

住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)施行(2000年)

質の高い住宅を選びやすくし、完成引渡し後も安心して住めることを目的に品確法が施行されました。(1)新築住宅の瑕疵担保責任期間の10年間義務化 (2)住宅性能表示制度 (3)裁判外の紛争処理体制の3本柱で構成されています。

(1)築後10年以内に欠陥が見つければ、住宅取得者は無料の修理や賠償金の請求等を建築業者や売り主に求めることができ、(2)住宅性能評価基準は第三者が判断、(3)万一トラブルが発生した場合、裁判をせずに早く軽い負担で紛争を処理する仕組みとなっています。