

団地型マンション再生マニュアル



このマニュアルについて

本マニュアルは、いわゆる“**団地型マンション**”を対象としています。

複数の建物（マンション等）からなる団地形式のマンションでは、団地全体を一斉に「**建替え**」あるいは「**改修**」といった手法で再生するのは困難な場合もあります。そのような場合には、団地全体の中で、再生の実施時期を分ける、あるいは、部分的に異なる再生手法を選択するという考えられます。そのため、団地型マンションの再生への取り組みは“**単棟型マンション**”とは異なるものが必要とされてきます。

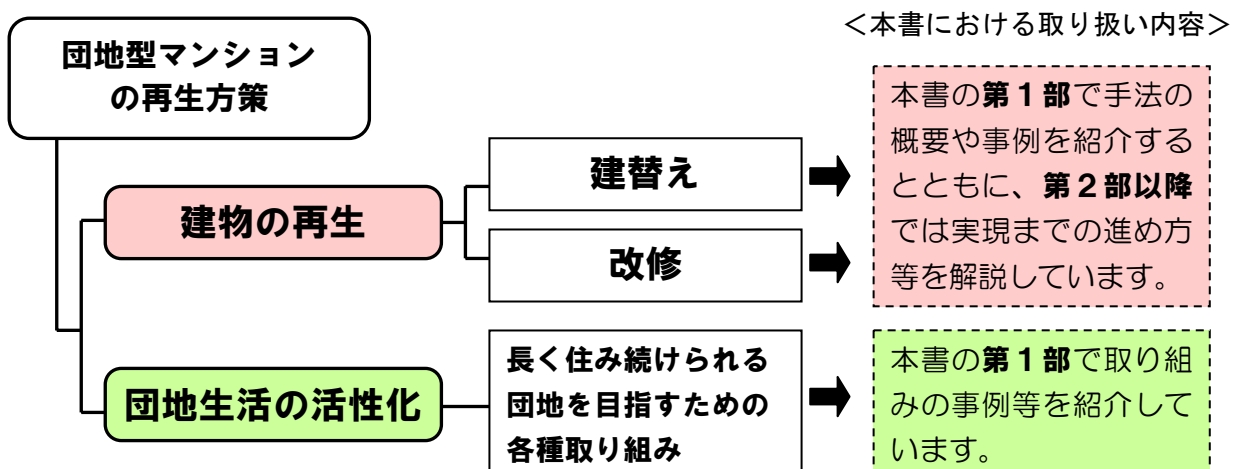
そこで本マニュアルは、団地型マンションの再生にスポットをあてて、団地管理組合が再生の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、合意形成への取り組み方法や進め方等について解説するものです。

1. 本マニュアルで主として解説する“**団地型マンションの再生方策**”

団地型マンションの再生には、大きく分けると2つの方策があります。

一つは、団地内の建物（住棟）や附属施設等を建替えや改修といった方法により再生する「**建物の再生**」です。もう一つの方法として、既存の共用部分・附属施設等の有効活用や生活支援サービスの導入等に取り組むことにより長く住み続けることができる団地を目指す「**団地生活の活性化**」があります。

本マニュアルでは、「**建物の再生**」に取り組む団地型マンションにおいて、適切な検討を経て、計画立案を行い、円滑な合意形成を築くための進め方についての解説を主な内容としています。



2. 本マニュアルの構成と使い方

このマニュアルは**2部構成**となっています。使用される方々の目的等に応じて、該当する部分を読み進めていくと良いでしょう。

団地型マンションの再生とは
どのようなことか知りたい

第1部 導入編 団地型マンションの再生に向けて

団地型マンションの現況と課題や、団地型マンションの再生方策として、「**建物の再生**」から「**団地生活の活性化**」までをとりあげて紹介しています。

団地型マンションの「建物の
再生」に取り組みたい

第2部 実践編 団地型マンションを再生する

建物の再生に取り組んでいくための検討・計画立案・合意形成への取り組みなどについて解説していきます。管理組合として建物の再生の検討に取り組み始めるための「**準備段階**」から、建物の再生手法（改修あるいは建替え）や方式（全棟あるいは棟別）を定める「**検討段階**」を経て、具体的な再生実施に向けた計画を立案し、再生事業に着手する「**計画・実施段階**」の3段階で解説します。

■実践編は“段階”と“再生手法”別に以下の章にわかれています

第1章 準備段階－検討の開始に向けて準備する

第2章 検討段階－団地再生方針の立案を目指す

計画・
実施
段階

第3章 全棟一括建替え

第4章 棟別建替え

第5章 改修による再生（全棟・棟別）



◎**第1部（導入編）**は、築年数が経過し再生時期を迎えはじめた団地型マンションの管理組合の方々に、再生とはどのようなことなのか、なぜ必要なのか、どのような取り組み方があるのか等を考えていただくための、**団地型マンションの再生へのいわば“入口”**に該当するものです。

管理組合の役員の方々が理事会における話し合いの中で、あるいは、一般の区分所有者等の方々の参加も想定される勉強会等で、この**第1部（導入編）**の内容を適宜、活用していくと良いでしょう。

◎**第2部（実践編）**は、**団地型マンションの建物の再生に向けた検討や合意形成、事業の進め方に関する“手引き”**に該当するものです。

全5章で構成されており、第1章準備段階と第2章検討段階では、団地内の建物の再生についての取り組みを開始して、どのような再生手法や方式とするか等を検討します。それ以降の計画・実施段階では、それぞれの団地の判断に応じて選択された再生手法や方式に従って、再生の実現を目指していくこととなりますので、計画・実施段階以降は再生手法と方式ごとに章がわかれています。

計画・実施段階 ⇒ 全棟一括建替え	【第3章】	129頁
棟別建替え	【第4章】	155頁
改修（全棟・棟別）	【第5章】	183頁



3. 参考とすべき他のマニュアル等

マンションの建替えや改修に関しては、既に国から下記のような各種のマニュアルが公表されています。

建替えに関しては、主として単棟型マンションが想定されているため、団地型マンションの場合とは合意形成の進め方等に相違点もありますが、共通する事項では本マニュアルよりも詳しい解説があるほか、参考とすべき内容も含まれています。また、修繕・改修関連のマニュアルにおいては、各種工法や工事内容等について参考となる事例等が多く掲載されていますので、本マニュアルにあわせて、適宜参照するようにして下さい。

建替え関連マニュアル

主として単棟型の マンション建替え の合意形成

【マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル】

マンション建替えを円滑に進めるための手引き書として、初期の合意形成の検討段階から事業を具体的に実施する段階に至る、マンション建替えの全プロセスを対象として、合意形成及び建替事業の適切な進め方のポイントや留意点について解説しています。

建替えか修繕かを 判断するための 比較検討

【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】

マンション建替えの合意形成を図る過程においては、建替えと修繕その他の対応について、それぞれの居住性等の改善効果を把握するとともに所要費用を算定して、十分な比較検討を行うことが必要です。そのための技術的指針として作成されたものです。

マンション建替え の事業実施

【マンション建替え実務マニュアル】

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、発生しうる問題点を網羅的に取り出し、マンション建替え実務者の視点から整理するとともに、その対応方法について詳細に解説しています。主として、管理組合及び公共団体等のマンション建替え実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめられています。

⇒「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「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」の作成について(平成 15 年 1 月 国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070127_.html

⇒「マンション建替え実務マニュアル」の作成について(平成 17 年 11 月 国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116_.html

改修関連マニュアル

マンションの 改修

【改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル】

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ます。

マンションの 耐震化

【マンション耐震化マニュアル】

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ます。

⇒「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの作成」(平成 16 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603_.html

⇒「マンション耐震化マニュアル」(平成 19 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070622_.html

その他

マンションの 標準的な 管理規約

【マンション標準管理規約（団地型）】

マンションにおける快適な生活を継続的に送るために、各管理組合で維持・管理や生活の基本的なルールとして適正な管理規約を定める必要があります。国では規約の制定・変更の際の参考となるよう、標準モデルとして「マンション標準管理規約」を定めて、公表しています。マンションの式に応じて3種類ありますが、団地型マンションには、このうちの（**団地型**）が該当します。

マンションの 適切な 長期修繕計画

【長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン】

建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事の実施に必要とされる長期修繕計画の標準様式と、またそのような計画作成して、それに基づいて適切な修繕積立金の額の設定を行うための指針としてのガイドラインを公表し、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図ることを目的としています。

⇒「中高層共同住宅標準管理規約の改正について」(平成 16 年 1 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html

⇒「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」
(平成 20 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000006.html

4. その他

<法令等>

関係法令は、平成22年（2010年）4月1日現在で施行されているものに基づいています。

<法令等略記>

本文中、次の法令等については、以下のように記載しています。

- ・「建物の区分所有等に関する法律」は「区分所有法」と略記し、その条文の引用にあたっては、区法〇条〇項と記しています。
- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」は「マンション建替え円滑化法」と略記し、その条文の引用にあたっては、円法〇条〇項と記しています。



■参考文献

本マニュアルの作成にあたっては、前述のマニュアル等の他に以下の文献を参考としました。

- ・法務省民事局参事官 吉田徹 編著「一問一答 改正マンション法」
／(株)商事法務研究会
- ・稲本洋之助 鎌野邦樹 著「コンメンタール マンション区分所有法」(第2版)
／日本評論社
- ・鎌野邦樹 山野目章夫・編著「マンション法」
／有斐閣
- ・国土交通省住宅局 監修「マンションの再生」
／編集・発行 マンション再生協議会
- ・熊田裕之 著「三訂版 マンション法の解説—区分所有法—」
／一橋出版
- ・日経アーキテクチュア 編「蘇る11棟のマンション 阪神大震災・再生への苦闘の記録」
／日経BP社
- ・千葉市「団地型マンション再生マニュアル」
／千葉市

第1部 導入編 団地型マンションの再生に向けて

第1章 団地型マンションとは (3頁)

1-1 団地型マンションとは何でしょうか (4頁)

1. 団地型マンションの形式
2. 団地型マンションの管理方式
3. 団地型マンションの管理規約
4. 全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法
5. 団地型マンションに特有の公法上の規制
6. ここでチェックしてみましょう

1-2 団地型マンションの現況と課題とは (14頁)

1. 再生時期を迎えつつある団地型マンション
2. 築30年を経過したマンションが直面する課題
3. 再生への取り組みの必要性

1-3 団地の再生方策とは (20頁)

1-4 お住まいの団地のことを把握しておきましょう (22頁)

1. 団地の現況と再生に向けた課題を把握する
2. 再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直し

第2章 建物の再生への取り組み (31頁)

2-1 “建物の再生”による団地型マンションの再生とは (32頁)

1. 建物の再生手法(改修、建替え)
2. 団地型マンションにおける建物再生の実施方式(単位)

2-2 改修による団地型マンションの再生 (36頁)

1. 改修とは何か
2. 改修による団地型マンションの再生事例
3. 団地型マンションにおける改修に係る合意

2-3 建替えによる団地型マンションの再生 (48 頁)

1. 団地型マンションの建替え方式
2. 建替えによる団地型マンションの再生事例
3. 建替え方式の適用と選択
4. 建替えの事業化手法

第3章 住み続けるための取り組み（団地生活の活性化） (59 頁)

1. 空住戸を活用した施設転用
2. 団地内外の住み替えを支援する仕組み
3. 団地の暮らしを豊かにする活動

第4章 再生への取り組みを考える (69 頁)

4-1 再生に向けた取り組みを始めるために (70 頁)

1. 団地の現況や課題等を整理しておく
2. 団地建物所有者（区分所有者）等に対する意向調査を行う
3. 団地の再生方策や取り組みについて情報収集を行う
4. 再生への取り組みの方向性を考える

4-2 建物の再生を含めた団地型マンション再生の進め方 (76 頁)

第2部 実践編 団地型マンションを再生する

第1章 準備段階－検討の開始に向けて準備する (83 頁)

1-1 団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する (85 頁)

1. 検討開始に向けた周知活動を行います（勉強会等の開催）
2. 検討開始に向けた準備に入ります

1-2 再生検討の開始を決定する (91 頁)

第2章 検討段階－団地再生方針の立案を目指す (93頁)

2-1 検討段階の開始 (96頁)

1. 検討組織（再生検討委員会等）の立ち上げ
2. 専門家等の選定

2-2 現況の把握及び建替えと改修との比較検討の実施 (98頁)

1. 老朽度判定の実施
2. 意向調査による再生ニーズの把握
3. 要求改善水準の設定
4. 団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握
5. 団地再生検討案による比較検討

2-3 団地再生方針の検討と立案 (111頁)

1. 再生手法・実施方式等に係る検討と判断
2. 団地再生方針の検討と立案

2-4 計画作手の決定（計画段階に進むことの合意） (126頁)

第3章 全棟一括建替え（計画・実施段階） (129頁)

3-1 計画立案に向けた準備 (132頁)

1. 計画組織（建替え計画委員会等）の設立
2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

3-2 団地建替え計画素案の作成 (134頁)

1. 計画立案に対する事前の意向把握
2. 建替えの事業化に係る検討
3. 団地建替え計画素案の作成

3-3 事業協力者等の募集と選定 (137頁)

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備
2. 事業協力者の選定

3-4 団地建替え計画の立案 (139 頁)

1. 団地建替え計画案の作成
2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整
3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議
4. 団地建替え計画の立案

3-5 区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意 (143 頁)

1. 区法 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の手順と定めるべき事項
2. 一括建替え決議の成立後の手続き

3-6 団地建替え事業の実施 (147 頁)

1. マンション建替組合の設立
2. 権利変換計画の策定・認可及び権利の変換
3. 建設工事の実施
4. 再入居と新管理組合の設立

第 4 章 棟別建替え (計画・実施段階) (155 頁)

4-1 計画立案に向けた準備 (158 頁)

1. 計画組織の設立等
2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

4-2 棟別建替え実施方針と建替え実施棟の決定 (160 頁)

1. 棟別建替え実施方針の検討
2. 棟別建替え実施方針の了承
3. 建替え実施棟の決定
4. 建替え実施棟の計画立案に向けた準備

4-3 建替え実施棟の建替え計画素案の作成 (170 頁)

4-4 事業協力者等の募集と選定 (170 頁)

4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案 (171 頁)

4-6 棟別建替えに係る決議と合意 (176頁)

1. 区分所有法62条「建替え決議」と69条「団地内の建物の建替え承認決議」の手順と定めるべき事項
2. 建替え決議及び団地建替え承認決議の成立後の手続き

4-7 建替え実施棟の建替え事業の実施 (181頁)

第5章 改修(全棟・棟別)による再生(計画・実施段階) (183頁)

5-序 改修による団地の再生とは (186頁)

1. 改修工事とは
2. 団地型マンションにおける改修の決議
3. 管理方式・再生方式により留意すべき点

5-1 計画立案に向けた準備 (195頁)

1. 計画組織の設置
2. 専門家の選定

5-2 改修計画の作成 (196頁)

1. 調査診断と改修設計
2. 工事費見積・施工会社の候補の選定
3. 資金計画等

5-3 改修実施の決定 (200頁)

1. 説明会等の開催
2. 集会における決議

5-4 改修の実施 (201頁)

1. 施工会社との契約の締結
2. 施工実施計画の策定・工事説明会の開催
3. 工事着手・監理
4. 工事検査・竣工手続き

5-5 長期修繕計画等の見直し (202 頁)

5-6 改修による代表的な再生手法 (203 頁)

1. 住棟内の共用スペースを拡充したい
2. 高齢者の居住改善を図りたい
3. 建物の安全性を高めたい
4. 団地の利便性を向上させたい

■参考資料 (215 頁)

■本マニュアルは、以下に示す学識経験者・有識者等を委員とする「**団地型マンション再生に係るマニュアル等策定委員会**」において検討を進めた結果を踏まえて策定したものです。

団地型マンション再生に係るマニュアル等策定委員会

(所属・役職は平成 21 年 3 月現在)

委員長	小林 秀樹	千葉大学工学部建築学科教授
委員	戎 正晴	明治学院大学法科大学院教授・弁護士
委員	鎌野 邦樹	早稲田大学法科大学院教授
委員	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所住環境計画研究室長
委員	堀口 浩一	株式会社環境企画設計取締役
委員	牧ノ瀬 理恵	建替えサポート株式会社代表取締役
オブザーバー	栗原 徹	独立行政法人都市再生機構業務第二部 居住環境整備チーム チームリーダー
	山崎 房長	国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長
事務局	株式会社URリンケージ	

委員会開催の経緯

- 第1回会合 平成 21 年 12 月 2 日
第2回会合 平成 22 年 1 月 22 日
第3回会合 平成 22 年 3 月 1 日

第 1 部

導 入 編

団地型マンションの再生に向けて

いわゆる“**団地型マンション**”とよばれるものは現在どのような状況にあるのでしょうか。“**団地の再生**”とはどのようなことなのでしょうか。将来に向けてどのようなことに取り組みれば良いのでしょうか。

この**第1部**では、団地型マンションの再生への**導入編**として、これからの取り組みに向けて、団地管理組合の中で団地について確認して、再生を考え始めるために必要な情報やこれからの進め方等を説明しています。



第1章 団地型マンションとは (3頁)

1-1 団地型マンションとは何でしょうか (4頁)

1-2 団地型マンションの現況と課題とは (14頁)

1-3 団地の再生方策とは (20頁)

1-4 お住まいの団地のことを把握しておきましょう (22頁)

第2章 建物の再生への取り組み (31頁)

2-1 “建物の再生”による団地型マンションの再生とは (32頁)

2-2 改修による団地型マンションの再生 (36頁)

2-3 建替えによる団地型マンションの再生 (48頁)

第3章 住み続けるための取り組み (団地生活の活性化) (59頁)

第4章 再生への取り組みを考える (69頁)

4-1 再生に向けた取り組みを始めるために (70頁)

4-2 建物の再生を含めた団地型マンション再生の進め方 (76頁)



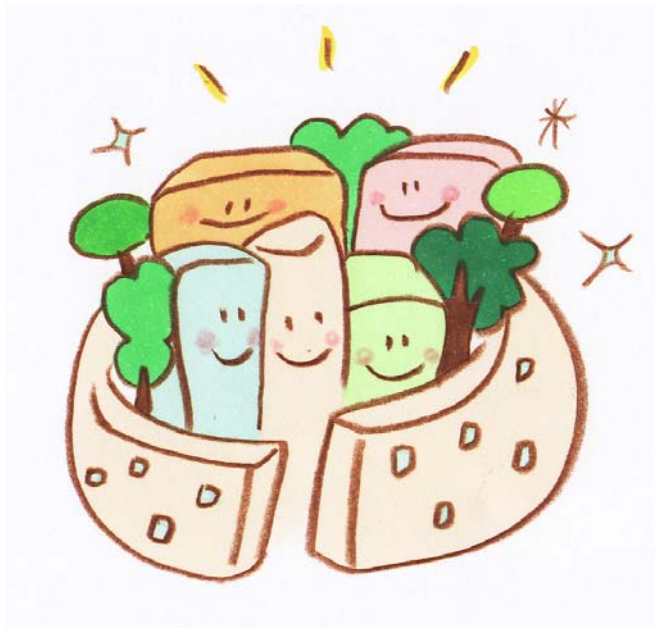
第1章 団地型マンションとは

“**団地型マンション**”の再生を考え始めるにあたって、団地型マンションとはどのようなものなのか、もう一度考えてみましょう。

団地にはどのような形式や管理の方法があって、お住まいの団地ではどのような管理を行っているのでしょうか。

団地型マンションは今、どのような状況でどのような課題を抱えているのでしょうか。

まず、日常的事からもう一度確認しておくことも、これからの再生に向けては大切なことです。



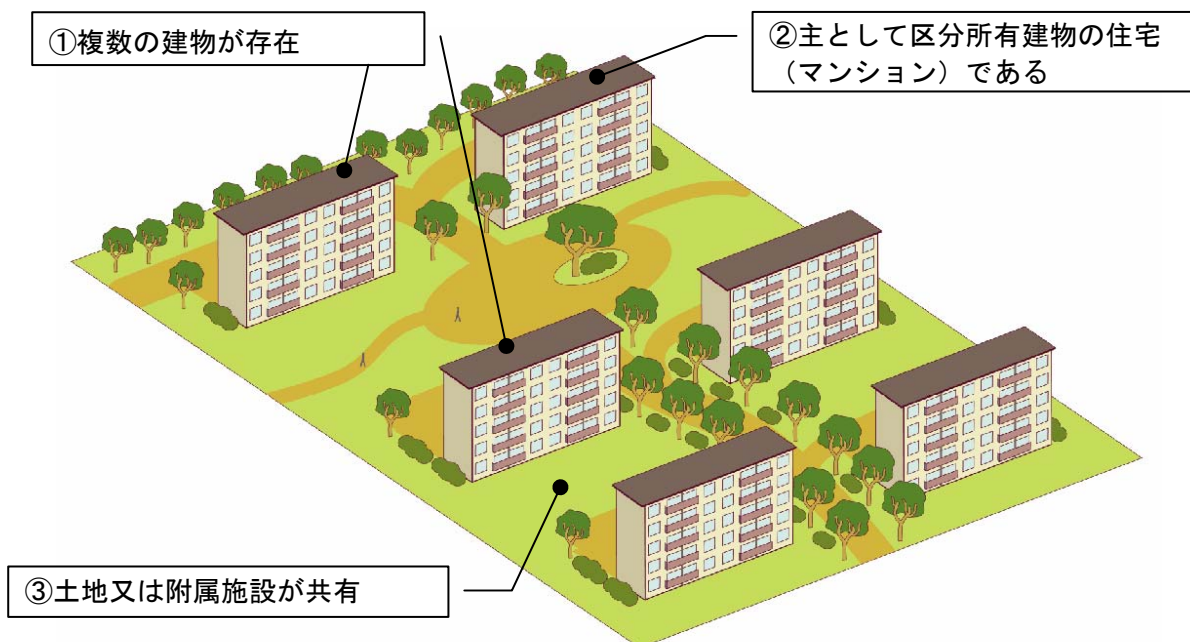
1-1 団地型マンションとは何でしょうか

一般に“団地型マンション”と呼ばれているものにも、土地や建物に係る権利に基づく形式や管理の方式など、様々な形態があります。その形態によっては、将来の再生への取り組み方や可能な再生手法が異なってくる場合もありますので、いま一度、確認しておきましょう。

1. 団地型マンションの形式

いわゆる「**団地**」の形式については、区分所有法における団地の定め（区法 65 条）があります。このマニュアルで扱う「**団地型マンション**」とは、区分所有法が定める団地の中でも、一団となった複数の建物の全てあるいは一部が区分所有建物（専有部分のある建物）であり、その使用目的が主として住宅であるものをさしています。

- ①一団地に**複数の建物**が存在しています
- ②一団地内の建物は**主として区分所有建物の住宅（マンション）**です
- ③一団地内の**土地又は附属施設**が建物の所有者（区分所有建物の場合は区分所有者）による**共有**です



■団地・マンションとは（区分所有法・マンション管理適正化法による）

団地 一団地内に複数の建物があり、その団地内の土地または附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属しているもの。

マンション 一棟の建物に構造上区分された数個の部分（専有部分）がある区分所有建物であり、少なくとも1つの専有部分が居住の用に供されるような建物。

団地型マンションには前頁のような定義を満たしていても、様々な形式が考えられます。

団地型マンションには、

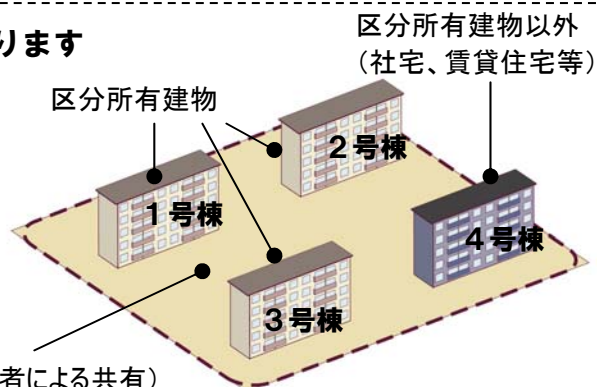
- 共有する土地又は附属施設（団地内の道路、集会所や管理事務所など）が必ずあります。
- 区分所有建物でない建物（賃貸住宅や社宅など）が含まれている場合もあります

もしも、お住まいの団地がどのような形式になっているのかが判らない場合には、専門家等に相談して確認してみましょう。

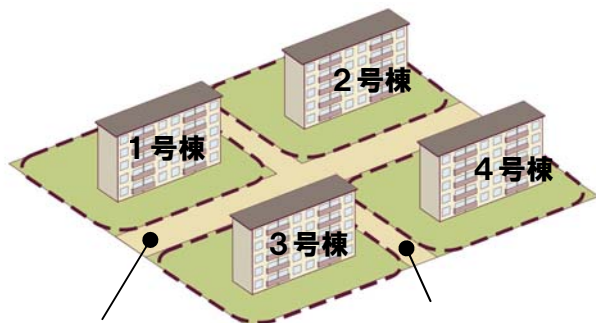
■団地型マンションには以下のような形式もあります

例① 区分所有建物と区分所有以外の建物が混在している団地

団地内に、区分所有建物でない社宅や賃貸住宅が含まれている場合があります。



団地の敷地(1~3号棟区分所有者・4号棟所有者による共有)



団地内通路(1~4号棟区分所有者による共有)

例② 各棟の区分所有者のみで共有する土地等の他に、複数棟の区分所有者で共有する土地等がある団地

各棟で敷地が分かれていても、複数棟が共同で使用する通路部分の土地や施設等を、複数棟の区分所有者で共有している場合があります。

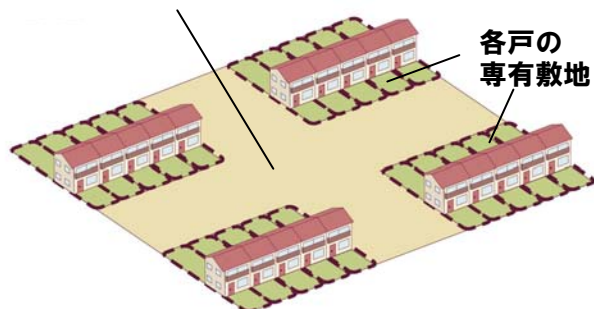


団地内通路
(1~4号棟区分所有者全員による共有)

例③ 複数の団地で共有している土地等がある団地

右図のように、1・2号棟で構成される団地、3・4号棟で構成される団地の他に、両団地が共同で使用する通路部分の土地や施設等を、全区分所有者で共有している場合があります。

団地内通路(全テラスハウス住宅所有者の共有)



例④ 各住宅が単独で所有する土地がある団地

左図のように、住宅が縦割り型に区分された建物で、各住宅の直下及び専有庭部分の土地を各戸が単独に所有している、いわゆる“テラスハウス住宅”で団地が構成されている場合があります。

2. 団地型マンションの管理方式

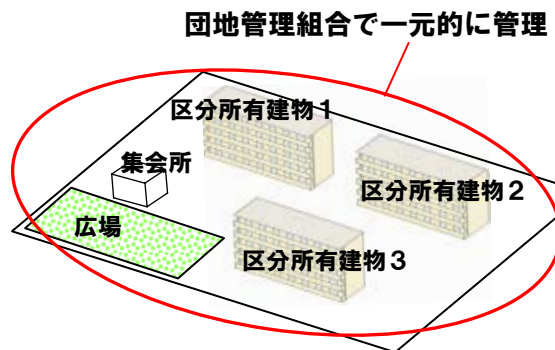
団地型マンションでは、団地内の共有の土地や附属施設及び区分所有建物の管理を行うために団地内の建物所有者による**団地管理組合**を構成することができます。また、単棟型マンションとは異なり、複数棟の建物を管理する方式として**全棟一括管理方式**と**各棟管理方式**があります。

●全棟一括管理方式

団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分のほか、一部の建物所有者の共有である土地又は附属施設の全部、各棟の建物（区分所有建物全部）についても**団地管理組合で一元的に管理**する方式です。



区分所有建物の全部を団地全体で一元的に一括管理の対象とするには、**各棟の集会において**区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議で、各棟の建物を団地管理の対象とすることを規約に定める必要があります（区法68条）。

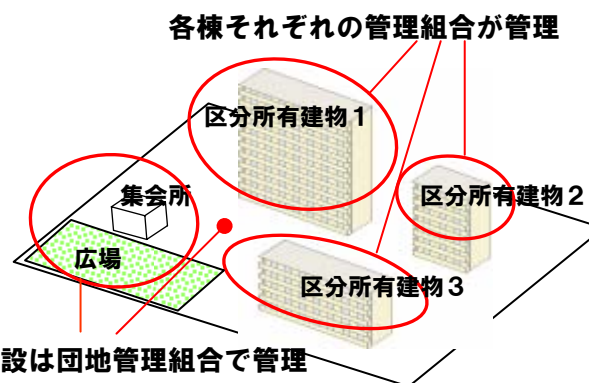


●各棟管理方式

団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分については団地管理組合で管理しますが、団地内の各棟の建物については、**各棟の管理組合で管理**する方式です。



団地管理組合のほかに、建物が区分所有建物の場合は各棟それぞれに規約が設定され、管理組合が設置されます。



■各棟管理を行う団地型マンションとは

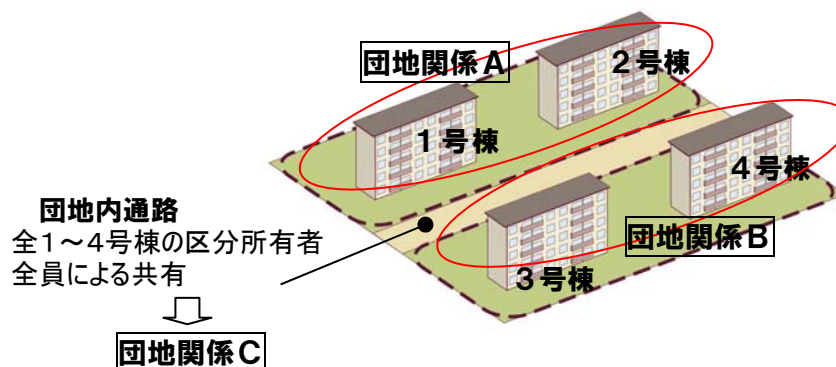
団地型マンションでは複数の棟があるため、団地によっては棟ごとに建物の構造や階数が異なる、築年数が異なる、付帯する設備が異なる（エレベーターの有無、設置台数が異なる）場合もあります。そのような場合は、日常的な管理や計画的な修繕のサイクルや内容も異なってきますので、各棟管理としている場合があります。

■団地管理組合が管理する対象とは

団地型マンションでは区法 65 条から 68 条の定めに基づいて、団地関係を構成し、規約を設定して、団地内の土地または附属施設、区分所有建物を管理していくことになります。団地管理組合として管理を行う対象となる物件は以下の 3 つがあります。

- ① 団地内の建物所有者全員（区分所有者を含む）の共有に属する土地または附属施設
- ② 団地内の一部の建物所有者（区分所有者を含む）の共有に属する土地又は附属施設
- ③ 当該団地内にある区分所有建物

(例)



- | | |
|------------------------------------|--------|
| 団地内通路は1号棟～4号棟の区分所有者全員で共有しています。 | ⇒団地関係C |
| 1・2号棟の建物の敷地は1・2号棟の区分所有者全員で共有しています。 | ⇒団地関係A |
| 3・4号棟は建物の敷地は3・4号棟の区分所有者全員で共有しています。 | ⇒団地関係B |

① 団地内通路は、全1～4号棟の区分所有者全員で共有しているので、団地全体1～4号棟による団地管理組合（団地関係C）でこれを管理します。

② 1・2号棟の区分所有者は3・4号棟の敷地を、また、3・4号棟の区分所有者も1・2号棟の敷地を共有していませんので、原則、1・2号棟の建物の敷地は1・2号棟の区分所有者全員による団地関係Aで管理します。また、3・4号棟の建物の敷地も3・4号棟の区分所有者全員による団地関係Bで管理します。

⇒しかし、このような**団地内の一部の建物所有者（区分所有者を含む）の共有に属する土地又は附属施設**であっても、**共有者の4分の3以上で、かつ、その持分の4分の3以上を有する者の同意**があれば、規約により1～4号棟からなる団地管理組合（団地関係C）の管理対象とすることができます。

※団地関係Cで一元的に管理する場合でも、団地関係Cの管理対象が変わるだけであって、土地の所有や共有の関係が変わるわけではありません。

③ 区分所有法では、団地が成立しても、団地内各棟の建物の管理は、各棟の建物所有者・各棟の管理組合で行うのが原則です。

⇒しかし、団地の規約で区分所有建物（専有部分のある建物）全部を一括して団地管理組合の管理対象とすることもできます（全棟一括管理）。その場合、団地管理組合の管理対象とすることを、**各棟の管理組合の集会において区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数により決議**することが必要です。

3. 団地型マンションの管理規約

団地型マンションの管理方式が単棟型マンションとは異なるように、それに応じて管理規約も異なります。

国が公表しているマンション標準管理規約

国では、管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際のモデルとしてマンション標準管理規約及びコメントを公表しています。これには、団地型マンションを対象に全棟一括管理方式を想定した（**団地型**）、また、単棟型マンションを想定した（**単棟型**）があります。

今後の再生の円滑な実施に向けた適切な管理を行うため、これらを参考に、団地の管理方式に応じて管理規約を見直すことが必要になる場合もあります。

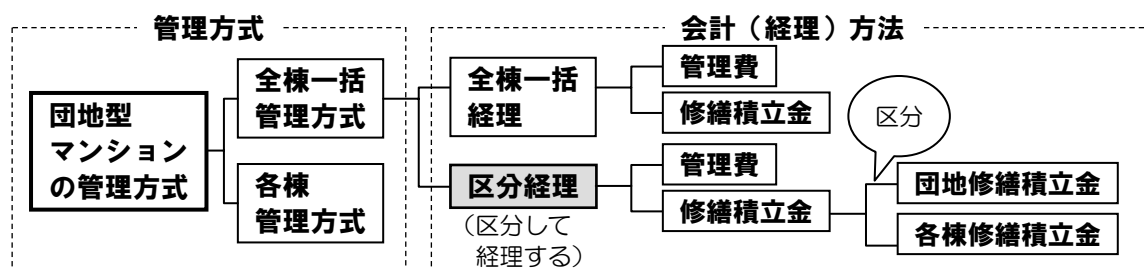
- ➡ 各棟管理方式の団地では、各棟ごとに規約を設定することになりますので、単棟型の標準管理規約を参考にすることができます。その場合、附属施設の管理については全棟の区分所有者で規約を設定する必要があります。

4. 全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法

全棟一括管理方式を採用しているマンションでも、棟の共用部分に係る管理費、修繕積立金を区分して経理することができます。

マンション標準管理規約（**団地型**）では、全棟一括管理方式の場合の会計方法として、以下のような**区分経理**の方法が示されています。

- 管理組合に対する納入金は管理費と修繕積立金を区分して経理する、さらに団地型マンションで全棟一括管理方式の場合には、団地全体のものと、各棟のものに区分しておく区分経理の方法が示されています。



- ➡ マンション標準管理規約では、「対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要である（マンション標準管理規約（団地型）コメント第28条、第29条関係①）」ことから管理費とは別に団地修繕積立金及び各棟修繕積立金を徴収して積み立てておくこととしています。さらに団地型の標準管理規約では修繕積立金を「団地」と「各棟」のものに分けて経理しておくこととしています。

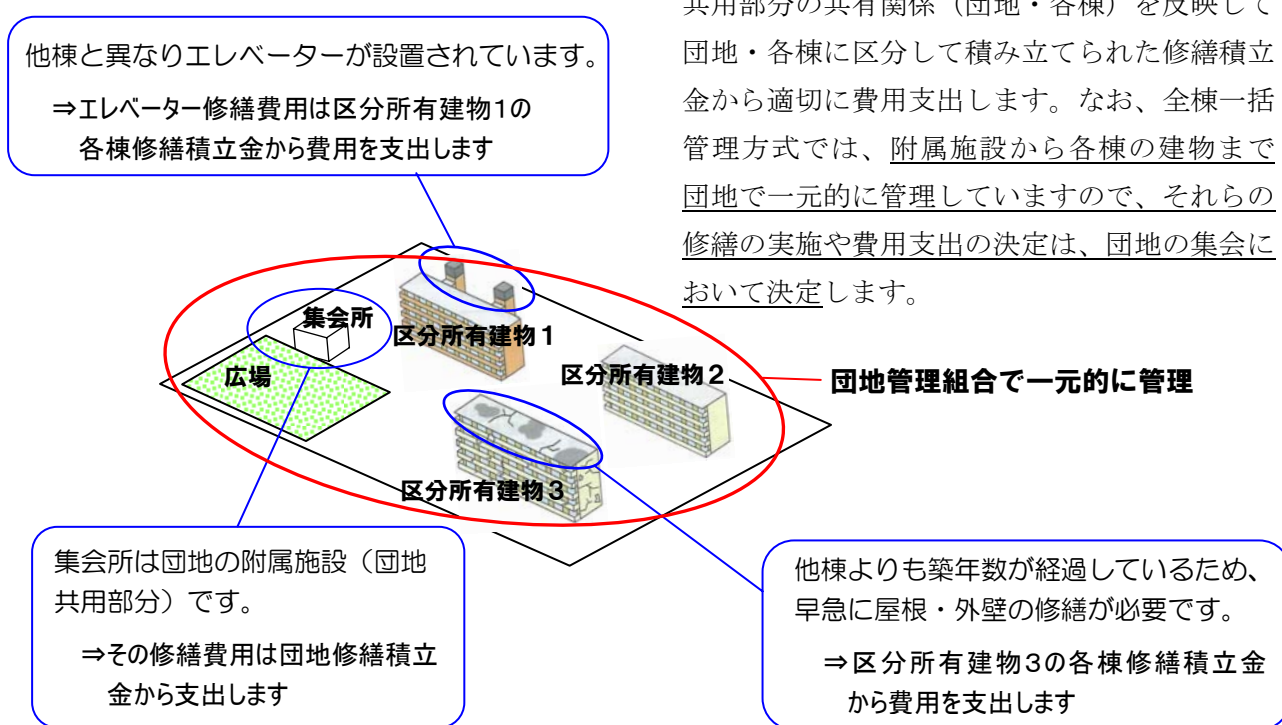
- ➡ また、「団地を構成する棟の数の多少、個々の棟の建物規模の大小、個々の棟の構造の

差異、さらには分譲時期の時間差等が、建物の維持管理上の条件に影響を及ぼしている」ことから、「長期修繕計画や団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の設定にも、これらの差異を十分に考慮する必要がある（マンション標準管理規約（団地型）コメント第25条関係④）」としています。

●管理費については、棟の管理に相当する額とそれ以外の管理に相当する額とに、実費等を考慮してあらかじめ按分した上で、それぞれの共有持分に応じて算出する方法が示されています。

➡「各棟の構造、設備、グレード等があまり異ならないときは、団地建物所有者の土地の共有持分の割合によることもできる（マンション標準管理規約（団地型）コメント第25条関係②）」としています。

【(例)全棟一括管理方式の団地における区分経理に基づく修繕費用支出イメージ】



■マンション標準管理規約（団地型）のポイント

マンション標準管理規約（団地型）では、会計の方法として、管理費と修繕積立金に分けるほか、**修繕積立金を団地と各棟に分ける区分経理**を行う方法を示しています。

また、**団地総会と棟総会**（各棟の区分所有者で組織されます）の2つの総会が招集されることを想定しています。これは、全棟一括管理方式の団地管理組合であっても区分所有法上、各棟でしか決定できない事項（例として、各棟ごとの建替え決議など）があるからです。議決権割合も**団地総会における議決権割合と棟総会における議決権割合**を別々に定めるようになっています。

また、団地型マンションの共用部分は**団地全体の共用部分**（集会所や管理事務所、駐車場）と**棟の共用部分**（各棟の廊下や階段室、エレベーター室など）がありますので、それぞれの範囲と共有持分割合を定めて表示するようになっています。

5. 団地型マンションに特有の公法上の規制

一般に建物の新築や増築・建替え等の行為は、都市計画法や建築基準法等の公法上の規制に基づいて行われます。団地型マンションの多くは、単棟型マンションとは異なる規制の中で建設されています。今後の団地再生の方法によっては（主として建替え、増築等の行為）、その計画が単棟型マンションとは異なる規制を受けるほか、各種手続きが別途必要とされることとなります。



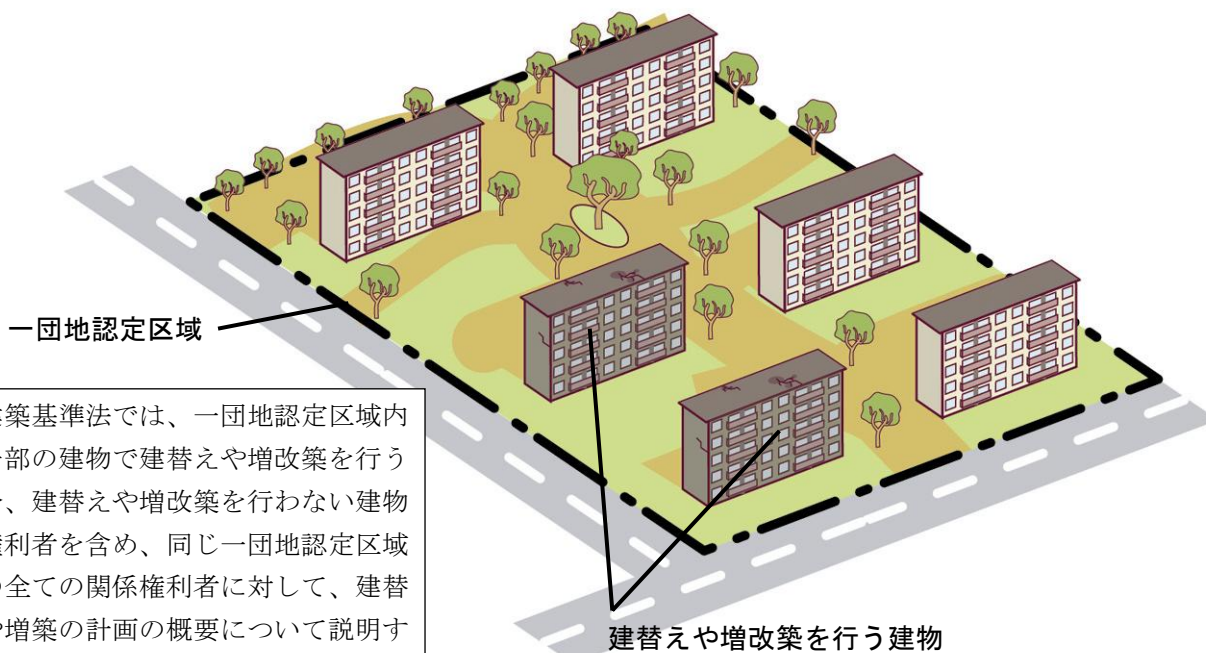
- 団地型マンションに関連する公法上の規制の主なものとして、
- ・ 建築基準法86条「**一団地認定（総合的設計・連担建築物設計）**」
 - ・ 都市計画法11条「**一団地の住宅施設**」 があります。

① 建築基準法86条の一団地認定

建築基準法では1つの建物は1つの敷地にあることを原則としていますが、数棟からなる一団の建物を建設する場合、その位置及び構造の安全上・防火上・衛生上支障がないと認められる建築物については、接道義務・容積率制限・建ぺい率制限・日影規制等を同一敷地内にあるものとみなして適用する一団地認定を特定行政庁から受けています。

この一団地の認定を受けて建設された団地では、建替えや増改築等を行う場合、計画変更の認定を特定行政庁から受けなくてはなりません。その手続き上、同じ認定区域内の関係権利者への説明のために講じた措置を記載した書面を提出することが求められます。

また、認定区域を変更する場合は、現在の認定の取り消し、新たな認定を受けることとなります。それらには関係権利者（土地の所有権・借地権者）の全員の同意が必要となります。



建築基準法では、一団地認定区域内の一部の建物で建替えや増改築を行う場合、建替えや増改築を行わない建物の権利者を含め、同じ一団地認定区域内の全ての関係権利者に対して、建替えや増改築の計画の概要について説明する必要があります。

②都市計画法「一団地の住宅施設」の都市計画決定

都市計画法 11 条に規定された都市施設の一つで、良好な居住環境を有する50戸以上の住宅群を一団の土地に建設し、それらに合わせて都市生活に必要な道路や公園など他の都市施設を整備することを目的としており、面積、建ぺい率や容積率の限度、住宅の予定戸数、公共公益的施設や住宅の配置の方針等を都市計画に定めます。

過去にこの手法によって建設された団地の中には、既に建築物の老朽化等により建替えの必要が生じてきたものがありますが、社会・経済状況の変化により現状の都市計画の規制内容が必ずしも実態に合わなくなっている場合もあります。

そのような「一団地の住宅施設」について国では、「当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況等を勘察し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」とする考え方を明らかにしています。

(参照：平成18年11月30日改正「都市計画運用指針」)

【(例) 都市計画「一団地の住宅施設」のイメージ】



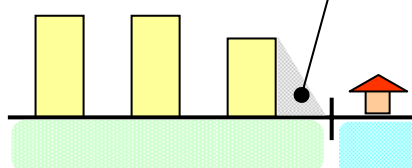
一団地の住宅施設では、公園や緑地公園、商業施設などの公共公益的施設、住宅の予定戸数配置などが都市計画に定められます。

■住棟の位置により受ける制限が異なる場合があります

一団地内認定を受けている団地でも、団地内の位置によっては、隣地の宅地や前面道路からの制限を受けることになる棟（一団地内の北側や公道に面した位置に所在する棟）があります。

具体的にどのような制限を受けているのか、行政や専門家等に確認すると良いでしょう。

建物の位置によっては隣地からの日影に係る制限を受ける可能性があります



6. ここでチェックしてみましょう

前節までの頁では、団地型マンションにも様々な形態があることを確認してきました。お住まいの団地はどうでしょうか。

■団地の形式

お住まいの団地はどのような形式の団地でしょうか？登記簿等で確認してみましょう。

(※参考資料(220頁)の団地型マンション(区分所有建物)の登記簿見本を参照)

- 団地内の建物は全て区分所有建物(専有部分のある建物)ですか。
- 団地内の土地は、団地内の建物の所有者全員の共有となっていますか。
- 集会所など団地の附属施設がありますか、その施設は団地共用施設として登記されていますか。

団地型マンションであっても、団地管理組合による団地一括管理(区68条)、団地内の建物の建替えを行うための決議(区法69条・70条)等には、それぞれ要件があり、全ての団地型マンションの形式が対象となるわけではありませんので、注意が必要です。

■団地の管理方式と団地管理規約の設定

お住まいの団地はどのような管理方式でしょうか？また、管理方式に応じた管理規約が設定されているのでしょうか？

- お住まいの団地は、<全棟一括管理方式>ですか。それとも<各棟管理方式>ですか。
- 管理方式に応じた管理規約となっていますか。各棟管理方式の場合は、団地管理規約の他、各棟に管理規約が設定されていますか。
- 国が公表している標準管理規約に準拠した内容となっていますか。

平成16年に改正された標準管理規約では、修繕積立金の支出目的に「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査」の項目が追加されています。予め、規約の改正(※規約の改正は総会において団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成による決定が必要です)により、この事項が追加されていると、今後の再生に向けての取り組み費用の支出の決定も円滑に進めることができます。

なお、区法70条による団地一括建替え決議を検討する場合は、全棟一括管理方式となっていることが要件の一つになっていますので、注意が必要です。

■全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法

お住まいの団地では管理費・修繕積立金等を区分して経理していますか？

- 全棟一括管理方式による管理を行っている団地管理組合について、管理費・修繕積立金を団地全体のものと同棟のものに区分した経理を行っていますか。

現にこのような区分経理を行っていない団地もあると思われますし、団地を構成する棟の数の多少、個々の棟の建物規模や構造の差異の有無によっては、必ずしも団地と同棟に区分する必要性が少ない場合もあると思われます。ただし、今後の再生への取り組みによっては、団地の合意形成に要する費用と同棟の合意形成に要する費用とに分けておいたほうが公平な支出負担という点で明確になる場合もありますので、必要があれば、規約を改正して経理方法を変更するというのを考えても良いでしょう。

■団地特有の公法上の規制

お住まいの団地の都市計画等で定められた公法上の規制について確認できていますか？

判らない場合、団地が所在する市町村の建築・都市計画に係る部署等、あるいは専門家等へ確認するなどしてみましょう。

- 都市計画「一団地の住宅施設」の都市計画決定がされていますか。
(都市計画図等を入手することで確認できます)
- 建築基準法 86 条による一団地認定をうけて建設された団地ですか
(団地を分譲した事業者に尋ねる、専門家等に相談しても良いでしょう)
- 容積率や建ぺい率の制限、日影や建物高さに係る規制などが確認できていますか

一団地の住宅施設が都市計画決定されている団地では、建ぺい率や容積率の限度が周辺よりも厳しく制限されている場合があります。再生の内容によっては、この都市計画の廃止と、それにかわる新たな都市計画として地区計画の決定等が必要になる場合があります。この場合は、早い段階から、どのような取り組みをしていけば良いのか、都道府県や市町村と協議しておくことが重要です。

それ以外の団地でも、都市計画で定められた容積率や建ぺい率、日影に対する規制や建物の高さに係る制限等について団地が所在する市町村の建築・都市計画に係る部署で確かめておくとう良いでしょう。

1-2 団地型マンションの現況と課題とは

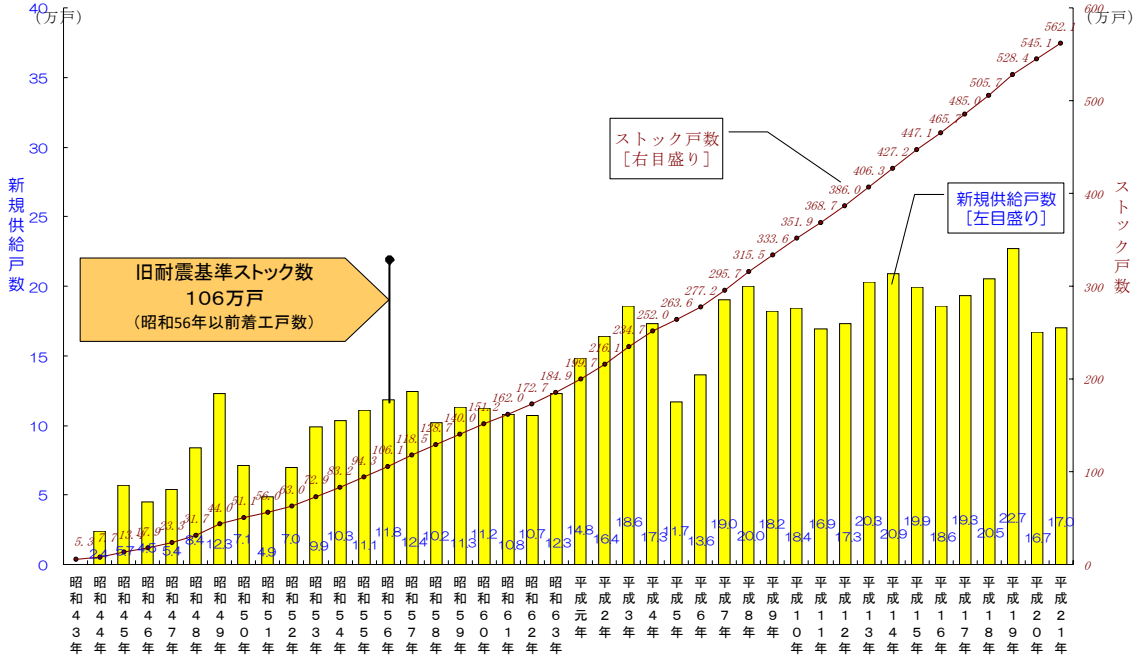
1. 再生時期を迎えつつある団地型マンション

昭和30年（1955）に日本住宅公団（以下、公団。現在の都市再生機構）が設立され、以降、公団や地方公共団体の住宅供給公社等（以下、公社）により多くの団地型マンションが供給されてきました。

昭和40年代に入ると、いわゆる「マンションブーム」の時代が到来し、首都圏を中心に公団・公社等による団地型マンションの供給も大幅に増加しました。団地はより大規模化（団地内の住棟・住戸数が増加）し、また、ニュータウン開発に伴い立地が郊外化したことが、この年代の顕著な傾向であると言われています。

その頃に供給された団地型マンションも既に築30年を超えて、まさに再生について考えるべき時期を迎えています。

■分譲マンションのストック数（平成21年末現在 約562万戸：居住人口1,400万人／推計）



2. 築30年を経過したマンションが直面する課題

既に築30年を経過したマンションでは、様々な理由からその再生が喫緊の課題となっています。

(1) 建物の老朽化や陳腐化が進んでいる

●建物の構造上（耐震性等）の不安

全国に分譲マンションのストック数全体の約5分の1にあたる約106万戸は、いわゆる新耐震基準（昭和56年の建築基準法改正による基準）が導入される以前の供給物件となっています。該当する物件では、しかるべき耐震診断を行い、現在の建物に耐震改修を行う、あるいは、建物自体を建替えるといった再生を積極的に検討していくことも必要になります。

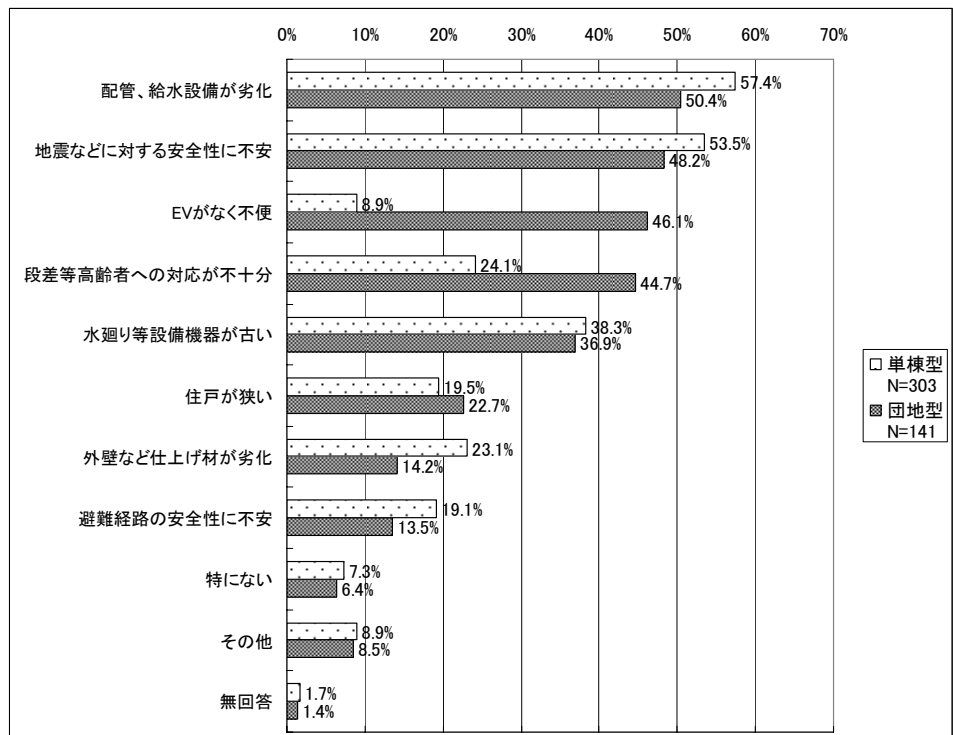
●給排水等の設備の劣化、設備等の水準が現在の生活に合わない

日常生活に直接影響を与える給配水管の劣化は大きな課題です。計画的な維持修繕の実施によって長寿命化は可能ですが、将来的には管そのものの取り替えも必要になってくる場合があります。また、いわゆる水廻りなどをはじめとする住戸内の各種設備等も現在の一般的な水準からすると必ずしも満足のゆくものではない場合があります。

■現在の団地型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

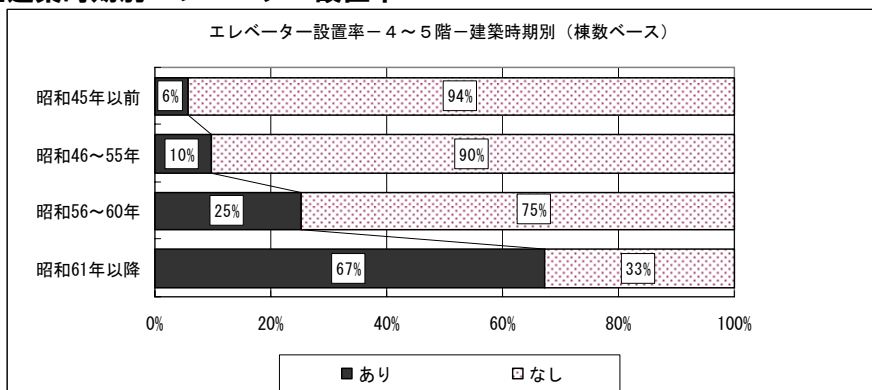
※分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート（内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合を対象に実施。平成20年）の回答を基に、国土交通省で再集計したもの。



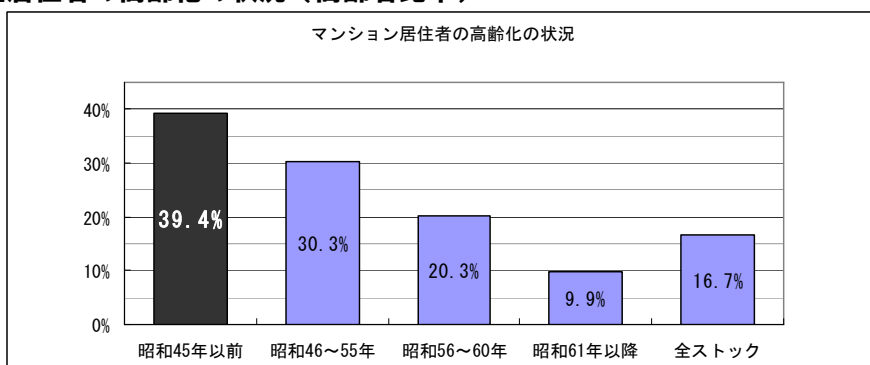
●エレベーターが無い、高齢化も進み不便

昭和40年代から50年代前半に分譲された中層マンション（4・5階建）ではエレベーターが未設置の物件が多く、特に当時の団地型マンションでは、いわゆる“階段室型”でエレベーターの無い物件が多く存在します。一方で、築年数の経過に伴い、居住者の高齢化も進んでいるのが現状です。そのような団地では、多くの居住者から日常生活上の不便が聞かれるようになります。

■建築時期別エレベーター設置率



■居住者の高齢化の状況（高齢者比率）

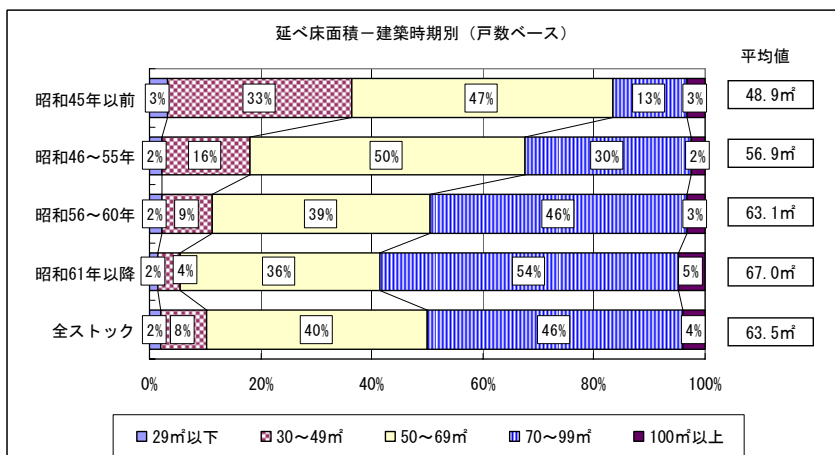


H15住宅・土地統計調査
より国土交通省再集計

●住宅が狭い

昭和45年以前に建設されたマンションの住戸面積は平均50㎡未満、多くのマンションで住戸面積が50㎡に満たない、現在のファミリー世帯が求める水準からすると狭小な住宅となっています。

■建築時期別述べ床面積

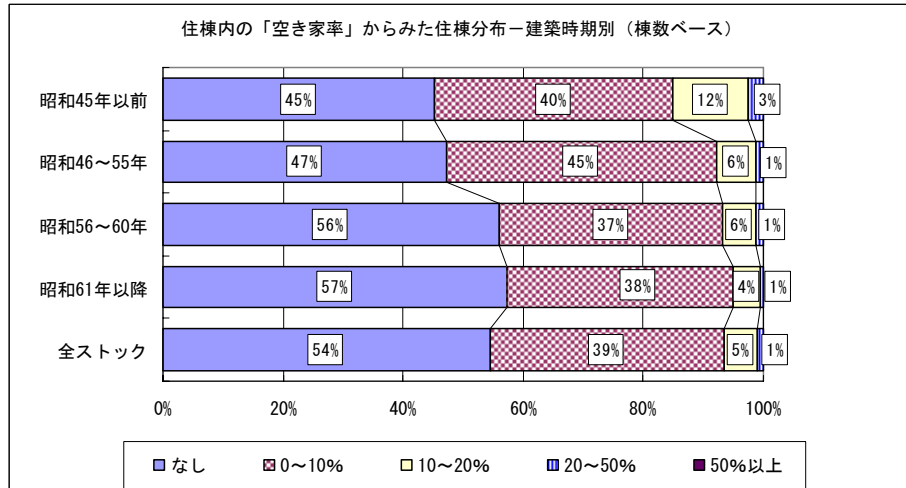


H15住宅・土地統計調査
より国土交通省再集計

(2) 空き住戸が発生する

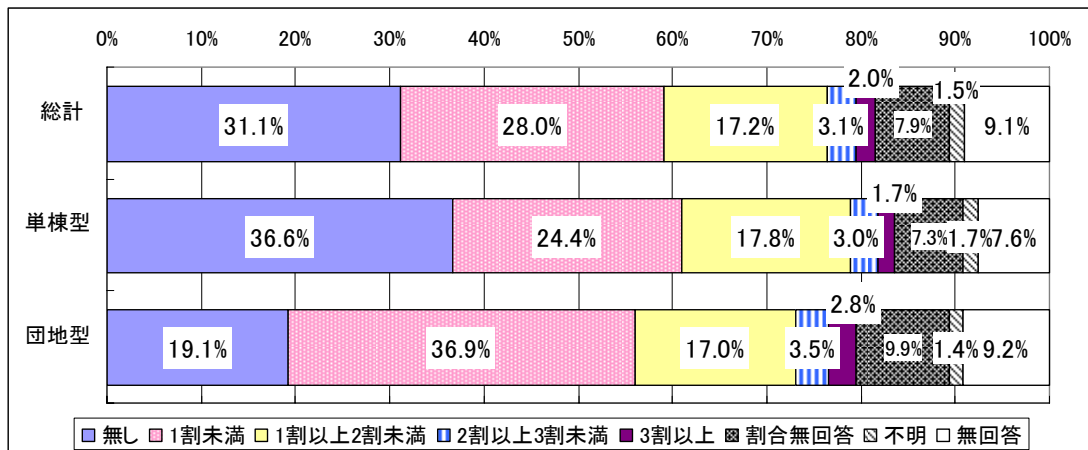
現在の生活に合わない、社会的なニーズを満たさなくなった物件では空き住戸が増えるという傾向もうかがわれます。そのような状況は、大規模な団地型マンションになると地域への影響も大きい問題となりますから、適切な再生が地域社会にとっても非常に重要であるといえるでしょう。

■建築時期別の空き家率

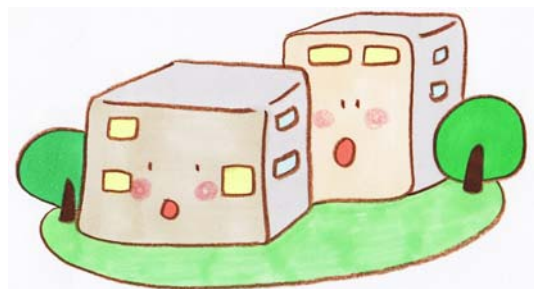


■単棟型/団地型別-空き家発生状況

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



※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(内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合等を対象に実施。平成20年)の回答を基に、国土交通省で再集計したもの。



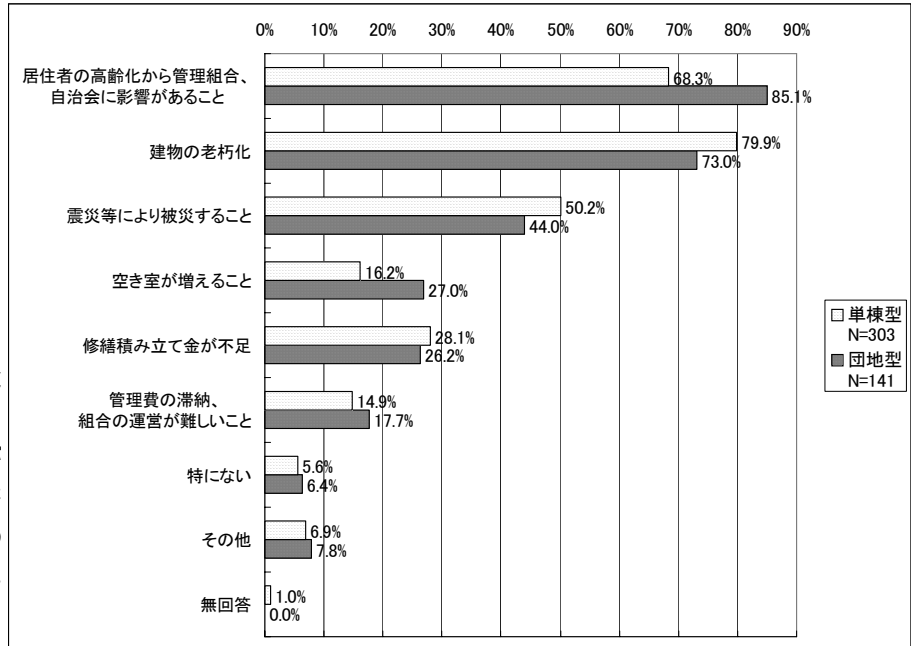
(3) 居住者の高齢化と合意形成の困難さー今後の再生への取り組みに対して

建築後相当年数が経過した団地では、改修や建替えへの関心も高くなっていきますが、そこで直面するのが、合意形成という問題です。

■管理上の問題点

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

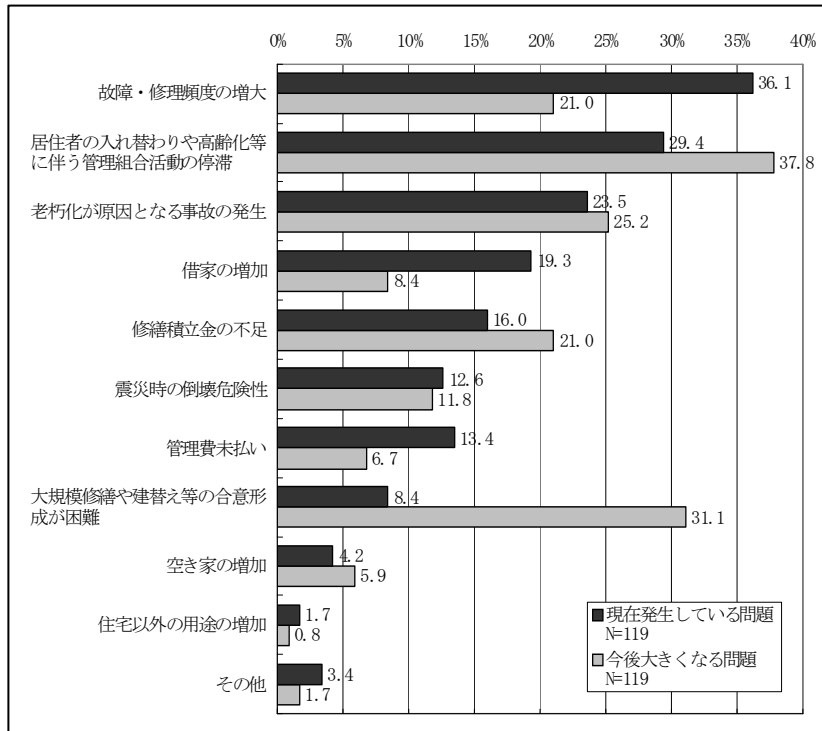
※分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート(内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合等を対象に実施。平成20年)の回答を基に、国土交通省で再集計したもの。



■建築後30年超のマンションが抱える問題

管理会社への調査

※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(内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合等を対象に実施。平成20年)より。



多くの建物や区分所有者等を抱える団地型マンションでは、同じ団地内であっても区分所有者の置かれている状況や再生へのニーズに違いが生じてくるため、再生への合意形成も容易ではないことは想像に難くありません。円滑な合意形成のためには、どのような進め方が必要か、何をどのような手順で検討するべきなのか、ということ等を常に考えながら、着実に再生へのステップを進めていく、その姿勢こそが重要であるといえます。

3. 再生への取り組みの必要性

●築年数の経過に伴う様々な問題

団地内の建物も築年数の経過とともに**老朽化**していきます。そのため、日常の適切な維持管理、長期修繕計画に基づいた計画修繕の継続的な実施は重要であるといえます。しかし、一方で、住まい方の変化、技術の進歩に伴う設備水準の向上などの社会的な要因によって、居住者が住宅や附随する設備、団地内の施設等に対して求める性能や機能は年々向上していくため、居住者のニーズに合わなくなる、**陳腐化**という問題も出てきます。

築年数の経過とともに**居住者自身の高齢化**も進み、エレベーターが無い団地などでは生活に不便が生じるようになります。快適な生活が続けられない、住まいとしての魅力が低下してくると、**空き家の発生**が目立ってくる、という現象も見られます。

建物・設備の

老朽化

水漏れが発生した！

外壁にひびが・・・

耐震性に不安・・・

子供が少なくなり、
使われなくなった公園・・・

高齢者だけの生活が不安・・・

居住者の **高齢化**

建物・設備の

陳腐化

部屋が狭い！

水まわり（浴室・
トイレ・キッチン）
が使いにくい・・・

エレベーターが無い！

段差が多い・・・

また、若い世帯の新たな流入が減少してくると、**団地全体としての活気が失われてくる**ことがあるようです。より大規模な団地では、**地域全体の活力への影響**も懸念されることがあります。

住みづらい、不便な生活・・・

空き家が発生！

団地に活気がない・・・



●住み続けられる団地を目指して

そこで、それらの様々な問題に対し、様々な方策を適切に講じるが必要になってきます。

子供からお年寄りまで安心して、快適に長く住み続けられる団地、活力のある団地に甦らせることをめざす、**団地型マンションの再生への取り組み**を考えていくことが必要になります。

“団地の再生”へ

修繕・改修

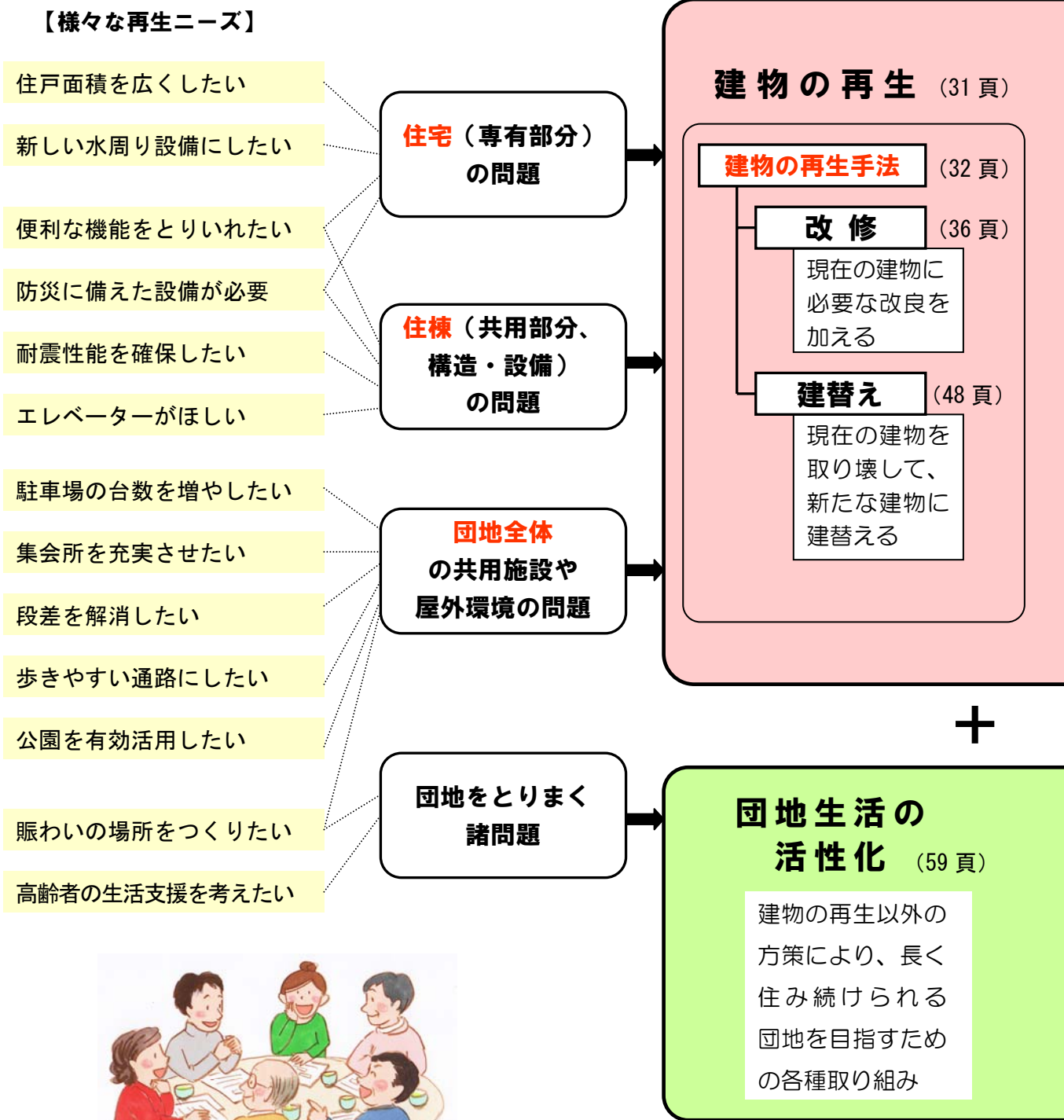
建替え

住み続けられる
団地づくり



1-3 団地の再生方策とは

団地型マンションの再生では、解決すべき問題とそこから生じる再生のニーズに対して、様々な方法で解決を目指していきます。賑わいを取り戻したい、高齢者も安心な生活環境を整えたいというような**団地をとりまく諸問題に対応するには「団地生活の活性化」**への取り組みを検討していくことが必要になるでしょう。しかし、住宅の問題、建物や団地内の共用施設等をより良いものにしたいというニーズがある場合には、**建物の改修や建替えによる「建物の再生」**を行っていくこととなります。





第2部以降では、建物の再生の取り組み、実現までの進め方を解説しています。

建物再生の実施方式 (34頁)

+

全棟

団地全体の意向を統一して再生を実施する

棟別

意向に応じ個別に、あるいは複数棟をまとめて棟別に再生を実施する

団地内の建物の再生では・・・

建物の**再生手法**として

改修 あるいは、
建替え という手法があります。

建物再生の**実施方式（単位）**を、

全棟 あるいは、
棟別 という2つに
わけて考えることができるのが、
複数の建物が存在する
団地型マンションの
大きな特徴といえます。

第1部第3章では、団地生活の活性化に取り組んでいる団地の事例を紹介します。

- 既存の施設の有効活用
 - 団地内の住み替え支援
 - 生活支援サービスの導入 など
- 団地型マンションにおいても
様々な取り組みがみられます。

団地生活の活性化では・・・

建物の再生以外の方策である団地生活の活性化には、団地内の区分所有者に加えて**居住者の参加**も、また、地域的な課題への対応については、**他団地や周辺地域との連携**も重要になるといえます。

1-4 お住まいの団地のことを把握しておきましょう

1. 団地の現況と再生に向けた課題を把握する

ここまでの頁で、団地型マンションにも様々な形態があること、築年数の経過に伴い問題を抱えたマンションが増えること、安心・快適に住み続けるためには再生に取り組む必要があることを説明してきました。

そこで、これから具体的に団地再生への取り組みを始めるにあたり、是非とも確認しておくと思いられる事項を、「**団地の現況・課題把握のためのチェックリスト**」(23~28頁)としてとりまとめました。

どの事項もこれからの団地再生に向けて、必ず確認が必要となる事項です。まずは、このチェックリストに従って、確認できる事項／確認ができていない事項をチェックすることからでもよいので始めてみましょう。

- 確認の作業を終えたら、ここで把握された現況が、再生に向けてどのようなことが課題になるのかなどを、表中の確認のポイント、あるいは、後頁のチェックリスト補足解説を読んで整理しておきましょう。
- 今回のチェックでは必ずしも確認できない、わからない事項も出てくると思われます。今後、専門家等にもアドバイスを求めながら、確認の方法を考えていきましょう。



2. 再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直し

今後、団地の再生への取り組みを開始していくと、様々な事柄に対して合意形成を図り、団地管理組合の団地総会（あるいは棟総会）で決定していくことになります。様々な決定を円滑に進めていくためには、適正な管理規約が必要です。

再生への取り組みを開始するまでに、現行の管理規約に問題がないかどうかをチェックしておき、必要があれば管理規約の改正を行っていくと良いでしょう。後頁に「**再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント**」(29・30頁)を整理しましたので、確認してみてください。

【団地の現況・課題把握のためのチェックリスト】

1. 団地内の土地・建物（団地全体の附属施設や各棟の建物）について

※①・②は各棟別に確認して下さい。

項目		確認内容	確認のポイント
① 各棟の 基礎的 な特性	建物の建築年	_____年	1981年（昭和56年）6月1日より前の建築確認による建物は新しい耐震基準が設けられる以前の建物（旧耐震建物）になりますので、十分な耐震性を持っているかどうか、耐震診断等を行うことが望ましいでしょう。
	耐震診断の実施	実施済 / 未実施	
	平均住戸面積	_____㎡	国では、豊かな住生活実現のため、住宅の広さの基準として、「誘導居住面積水準」を定めています。都市居住型の誘導居住面積水準では、 単身：40㎡ 2人：55㎡ 3人：75㎡ 4人：95㎡ となっています。
	エレベーター	ある ・ ない	居住者の高齢化に伴い、階段の昇降に不便が生じてくることでエレベーター増設改修工事や、建替え検討の動機になることも多いようです。
②団地内の建物各棟の老朽度判定（簡易判定）		<安全性判定>の項目に問題がある ・ ない	※実施方法について「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」を参照して下さい。 判定は<安全性判定>と<居住性判定>の2つの面で行われますが、特に<安全性判定>について問題があると判断した場合には、専門家の判定を受けるようにすべきでしょう。
③団地内の共用部分・附属施設等の状況 例) 集会所 駐車場・駐輪所 広場・プレイロット 団地内通路 等		○利用されていない施設がないか ○使い勝手が悪い施設がないか ○利用上不足している施設がないか	団地で継続的に快適な居住生活をおくるためには、専有部分（住戸）の問題だけでなく、共用部分や附属施設が居住者のニーズを満たしているかどうか重要なテーマです。 ※良好な外部空間を維持していることは、団地の資産価値の向上にもつながります。
④ 団地の 敷地	敷地面積や境界の確認（測量・境界確定図面等の有無）	○正確な敷地面積、敷地境界（隣地との境界、道路との境界）は確認できていますか →確認できている・できていない ○それらが確認できる図面等（敷地測量図、境界確定図面）が管理組合に保管されていますか。 →保管されている・されていない	
	権利関係（登記簿による確認）	○土地と建物の持分は、分離処分不可とする規約や登記（敷地権の表示と登記がされているか）になっていますか。 →分離処分は 不可 ・ 可 ※土地の権利関係は、建替えによる再生の場合、建替えの合意（決議の方法）に影響がありますので、よく確認しておきましょう。	

2. 管理や修繕の実施状況、組合の活動状況等について

項目		確認内容	確認のポイント
① 団地型マンションの形式	団地内の建物	団地内の建物は <input type="checkbox"/> 全棟とも区分所有建物 <input type="checkbox"/> 一部が区分所有建物 （区分所有でない建物がある）	各棟の登記簿を再度確認して下さい。 団地一括建替え決議（区法 70 条）の適用要件の一つは、全棟が区分所有建物であることです。一部でも区分所有建物であれば団地建替え承認決議（区法 69 条）による方法で建替えることができます。 ※詳しくは本マニュアル 220 頁参照。
	敷地の共有関係	団地の敷地は、 <input type="checkbox"/> 全棟の建物所有者が敷地を共有している	団地内の全棟の建物所有者（区分所有者）が土地を共有する関係にあることが区法 69 条・70 条の適用要件の一つです。 ※70 条の場合は、さらに土地が全棟の区分所有者全員による共有であることです。
② 団地の管理方式		団地内の建物の管理は <input type="checkbox"/> 団地一括管理方式 <input type="checkbox"/> 各棟管理方式	<ul style="list-style-type: none"> ・団地一括建替え決議（区法 70 条）の適用要件の一つは、全棟の団地一括管理を規約に定めていることです。 ・団地内の建物各棟の再生については、団地一括管理であれば団地管理組合で、各棟管理であれば棟の管理組合で考えるべきこととなります。
③ 管理規約	適切な管理規約の有無	<input type="checkbox"/> 現行の管理組合組織には、区分所有法第 65 条・66 条に基づいて設定された規約がありますか。 <input type="checkbox"/> 国が示している「マンション標準管理規約（団地型）」に準拠した団地型規約となっていますか（単棟型マンションのものになっていませんか） <input type="checkbox"/> 団地一括管理方式の場合、建物を団地一括管理とすることを各棟集会で決定し、全棟の建物を管理対象とする旨を規約に定めていますか。 ⇒再生への取り組み開始に向けて規約改正の検討が必要な事項については「再生への取り組みに向けた管理規約の見直しのポイント（29・30 頁）」も参照して下さい。	
④ 維持修繕の実施状況	適切な長期修繕計画の有無	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画が <u>ある</u> ・ <u>ない</u> <input type="checkbox"/> 計画の残期間 <u> </u> 年	今後の再生方法にかかわらず、適切な長期修繕計画をたてておくことが望ましいといえます。適切な長期修繕計画の残期間の目安は 25 年です。
	修繕積立金残高・徴収額（月額）	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の残高 <u> </u> 円 <input type="checkbox"/> 徴収額 <u> </u> 円/月	修繕積立金の総額や徴収額が、長期修繕計画に従い十分かどうか確認しておきましょう。
	大規模修繕の実施状況	<input type="checkbox"/> 前回の実施状況 <u> </u> 年度 / 工事内容 <input type="checkbox"/> 次回の実施予定 <u> </u> 年度 / 工事内容	多額の費用を要する大規模修繕の直近の実施状況と次回の実施予定は、再生の検討への影響もあると考えられます。

⑤ 管理組合の活動概況	集会の出席状況 (団地管理組合の集会)	○集会当日の出席率 _____ % ○委任状を含めた出席率 _____ %	再生の実現までには数々の集会決議が必要です。再生の円滑な実施に区分所有者の参加意識の向上は不可欠といえます。 ※H20 マンション総合調査による全国平均は 34.1% (団地型では 28.4%)、含委任状 80.3% (団地型では 79.8%) です。
	管理費の滞納	滞納者 あり・なし 滞納率 _____ %	管理費滞納者の存在は、今後の再生の合意形成にも支障をきたすおそれがあります。必要な対策を講じておかなければなりません。 ※H20 マンション総合調査によると6ヶ月以上の滞納がある管理組合は全体の 24.5% (団地型では 38.5%) です。
⑥ 団地内の居住の状況等	団地内の建物所有者 (区分所有者)	○所有者名簿が <u>ある</u> ・ <u>ない</u>	団地内の建物所有者 (区分所有者) による特別な合意が必要とされる団地の再生においては、住宅の所有者とその所在 (連絡先) を正確に把握しておくことが必要です。
	団地内の居住者 (借家人を含む)	○居住者名簿が <u>ある</u> ・ <u>ない</u>	建物の権利関係把握のために、また、団地内の生活向上への取り組みには借家人 (居住者) の協力も欠かせません。借家人を含めた居住者名簿を備えておくことも必要です。
	居住状況	○空き家の発生状況の把握 空家発生率 _____ % ○賃貸化の状況 賃貸化率 _____ %	空き家の発生、賃貸化の進行は、団地が再生を必要としているかどうかのバロメーターになるともいえます。 ※ H20 マンション総合調査によると3ヶ月以上の空き家発生戸数割合の全国平均は 2.5% (団地型では 2.6%) です。 ※H20 マンション総合調査によると賃貸戸数割合の全国平均は 13.4% (団地型では 10.3%) です。
	所有者あるいは、居住者の基本属性	○65歳以上の高齢者の比率の把握 高齢者率 _____ % ○基本的な世帯構成・単身世帯の比率の把握 単身世帯率 _____ %	団地内の建物所有者 (区分所有者) や居住者の高齢化、単身世帯の増加も円滑な団地再生を進める上での課題となる点でもありますので、常日頃から把握しておることが必要です。

3. 団地及び団地の周辺状況の確認

項目	確認内容	確認のポイント
① 都市計画の状況・公法上の規制等	<p>○用途地域 _____ 地域</p> <p>○容積率 法定容積率： _____ % 現況容積率： _____ %</p> <p>○建ぺい率 法定 : _____ % 現況 : _____ %</p>	<p>法定とは都市計画に定められた容積率や建ぺい率、現況とは、団地の敷地面積に対する実際の建物の延床面積・建築面積の割合です。</p> <p>※法定と現況の双方の間に余裕がない場合は増築や建替えによる再生が困難な場合も考えられます。</p>
	団地型マンション特有の公法上の規制	
	<p>都市計画 「一団地の住宅施設」</p> <p>建築基準法 86 条による 「一団地認定」</p>	<p>「一団地の住宅施設」の都市計画決定が _____ ある・ない</p> <p>建築基準法 86 条による一団地認定を _____ している・ _____ していない</p>
② 団地周辺の不動産市場	<p>団地内の住宅の 現況中古取引価格</p> <p>_____ 万円 / _____ m² (間取り： _____) (単価： _____ 万円 / m²)</p>	<p>再生手法として建替えを選択した場合、その実現には適切な事業化方式の選択が必要です。事業化方式の選択は、団地周辺の不動産市場に大きな影響を受ける面があるといえます。現在、団地周辺の不動産市場の状況から、どれくらい開発可能性があるのかを客観的に把握しておくことが求められます。</p>
	<p>団地周辺における 新築マンション等の 販売価格</p> <p>_____ 万円 / _____ m² (間取り： _____) (単価： _____ 万円 / m²)</p>	
	<p>団地周辺の地価 (地価公示等)</p> <p>_____ 万円 / _____ m² (用途： _____) (単価： _____ 万円 / m²)</p>	
③ 団地周辺の地域としての課題	<p>○団地を含めた周辺地域で問題となっていることはありませんか。</p> <p>※大規模な団地になると、団地の再生は地域の問題でもあり、再生へのニーズは、地域のニーズでもある場合があります。</p>	

注) 表中、H20マンション総合調査とあるのは、平成 20 年度マンション総合調査(国土交通省)。

(チェックリスト補足解説)

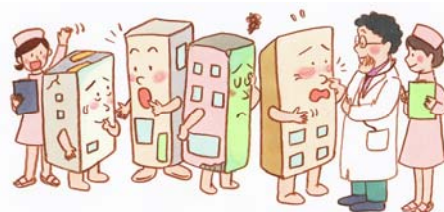
1. 団地内の土地・建物（団地全体の附属施設や各棟の建物）について

団地内の建物に関する現況把握、特に老朽化判定においては、団地全体の共用部分や附属施設は団地全体で、各棟の建物は棟ごとに行うようにして下さい。

①各棟の建物の基本的な特性

・耐震診断の必要性の有無

耐震診断が必要な旧耐震建物では耐震診断の実施が望まれますが、相応の調査診断費用が必要とされます。そこで、該当する建物がある場合には、まず、専門家に簡易チェックの実施を依頼し、高次の耐震診断の必要性の有無について判断してもらうと良いでしょう。



②団地内の建物各棟の老朽度判定（簡易判定）

団地内の建物各棟の老朽度を、管理組合による簡易判定で行う方法が「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」に示されています。本来、再生の手法として建替えか修繕・改修かを判断する際の検討の第一ステップとして行うものですが、専門的な技術や器具を必要とせず、目視や簡易な手法等により管理組合（区分所有者）自身で行えるようになっていきますので、活用してみると良いでしょう。

（判定シートは100頁「マンションの老朽度判定（管理組合における簡易判定）」にも掲載）

③団地内の共用部分・附属施設等の状況

団地内の共用施設等（集会所、広場・公園、駐車場等）には、団地の経年に伴う問題が生じていないでしょうか。団地内の生活上の利便性に影響する問題でもあります。

④団地の敷地

建物にくらべて、日頃、意識されることが少ない団地の敷地ですが、団地の再生に取り組むにあたって、その後の再生手法や方式の選択、合意の方法にも関わる問題として表面化してきます。この機会によく確認しておきましょう。



2. 管理や修繕の実施状況、組合の活動状況等について

①団地型マンションの形式

団地型マンションと呼ばれるものにも様々な形式があります。一方で、団地内の建物を再生する方法として建替えを行う場合には、その建替えの合意の方法として区分所有法が定められている団地一括建替え決議（区法70条）、団地建替え承認決議（区法69条）が適用される

団地の形式に一定の条件があります（詳細は48・49頁を参照）。

②団地の管理方式

団地の管理方式は、**第1章 団地型マンションとは**（6頁）で解説しているように、建物の管理を全棟一括管理で行う、各棟管理で行う、2つの方式があります。

③管理規約

国では「マンション標準管理規約（団地型）」を団地型マンションの管理規約モデルとして示しています。それに準拠した内容となっているかどうかを改めて確認するとともに、今後の再生検討の円滑な実施という観点から点検してみましょう。



なお、建物の再生（修繕・改修、建替え）について具体的な検討を開始するにあたって、規約の見直しと改正が必要になる場合があります。

（※29・30頁の**再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント**を参照）

④維持修繕の実施状況

これまでの修繕が適切に実施されてきているか、次回の修繕実施にむけて修繕積立金の不足がないか等を確認しておきましょう。また、国では長期修繕計画の標準的な様式や適切な修繕計画の作成のために、「**長期修繕計画標準様式**」及び「**長期修繕計画作成ガイドライン**」を示していますので参考にすると良いでしょう。

長期修繕計画の適切な計画期間は既存マンションで25年以上とされています。また、計画は5年に1度を目安に見直しを行い、またそれに応じて修繕積立金の不足がないか、引き上げの必要性がないかも点検しておくことが望めます。

⑤管理組合の活動状況、⑥団地内の居住状況

管理組合の活動状況が停滞していないか、団地内の居住状況をきちんと把握できているかどうか、あらためて振り返ってみましょう。

3. 団地及び団地周辺の状況の確認

①都市計画の状況・公法上の規制等

・団地型マンション特有の公法上の規制

複数棟からなる団地型マンションは、単棟型マンションにはない各種の公法上の規制の中で存立しています。団地の再生方法によっては、再生の実行上、それらに関連する手続きが別途必要になることがありますので、現況を確認しておきましょう。建築基準法や都市計画による規制について確認ができない、よくわからない場合には、団地が所在する地方公共団体の建築・都市計画に係る部署に問い合わせてみましょう。

（※10頁の**5. 団地型マンションに特有の公法上の規制**を参照）

【再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント】

項目	確認のポイント	補足	
団地型の規約	管理規約は「マンション標準管理規約（団地型）」に準じた「団地管理規約」になっていますか。	区法 68 条に基づいた規約の設定が必要です。詳しくは専門家に確認すると良いでしょう。	
管理方式	団地一括管理方式の団地 各棟の建物も団地管理組合で一括管理	区分所有建物各棟の建物の管理を団地一括管理とすることを各棟で決議した上で規約を定めていますか。	区法 70 条一括建替え決議では、団地内の全棟が団地一括管理にあることが要件の一つです。
	各棟管理方式の団地 各棟の建物は棟ごとに管理	団地管理規約、各棟管理規約が設定されており、適切な管理区分（管理規約に定めた対象物件の範囲）となっていますか。	再生検討や計画の対象、実施に係る決議の範囲は管理区分が適切かどうか再確認しておきます。
検討の実施	再生（建替え）に関する検討の規約上の位置づけ	建替えに係る合意形成に必要な調査を行うこと（建替えに関する検討）が管理組合の業務として規約に位置づけられていますか。	「マンション標準管理規約（団地型）」第 34 条（業務）を参照。
	専門委員会の設置	専門委員会の設置や細則等の制定について規約で定めていることがありますか。 （既設の専門委員会がある場合）既設の専門委員会には運営細則がありますか。団地の再生を検討することが運営細則の設置目的から適切と考えられますか。	「マンション標準管理規約（団地型）」第 57 条（専門委員会の設置）、第 80 条（細則）を参照。

項目	確認のポイント	補足		
費用 の 支出	修繕積立金の 区分経理	修繕積立金が団地修繕積立金・各棟修繕積立金と区分して経理されていますか。 (※団地一括管理の場合)	棟別再生を選択する場合には、修繕積立金も棟別に区分されているほうが費用負担も明確になるといえます。	「マンション標準管理規約(団地型)」第30条(区分経理)を参照。
	再生検討に係る費用の支出方法	建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査が規約における修繕積立金の支出目的として位置づけられていますか。	通常、計画修繕の実施や土地・付属施設や共用部分の変更については修繕積立金からの支出が位置づけられています。建替えの検討費用については位置づけられていない場合があります。	「マンション標準管理規約(団地型)」第28条(団地修繕積立金)、第29条(各棟修繕積立金)を参照。
			各管理組合の実態に応じ、建替えに係る検討費用を修繕積立金ではなく、管理費から支出する旨を規約に規定することもできます。	「マンション標準管理規約(団地型)」コメント第28条、29条関係⑧を参照。
	修繕積立金の 取り崩しの決議	建替えに係る計画や設計に要する費用を修繕積立金から取り崩すことが集会の議決事項として定められていますか。	規約には集会で議決を経なければならぬ事項が定められています。建替えの計画や設計の発注を管理組合において行う場合には修繕積立金を取り崩すことも決議事項として定めておきます。	「マンション標準管理規約(団地型)」第50条(議決事項)、第72条(議決事項)を参照。

第2章 建物の再生への取り組み

団地型マンションは土地や附属施設の共有、複数の建物があることが単棟型マンションと大きく異なる点です。従って、その再生にも単棟型マンションとは異なる様々な方法があると考えられます。



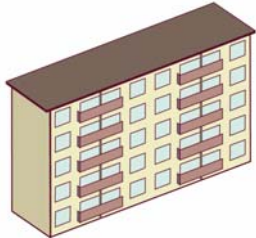
2-1 “建物の再生” による団地型マンションの再生とは

1. 建物の再生手法（改修、建替え）

建物の再生手法を大別すると、現在の建物に対し必要な改良を加える「**改修**」、現在の建物を取り壊して新たな建物に建替える「**建替え**」の2つの手法があります。

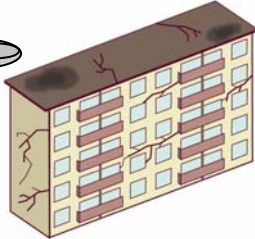
建物の状態を維持していくためには通常、築年数の経過に応じた計画的な修繕を繰り返していきます。しかし、快適に長く住み続けられる団地としていくためには、進む老朽化の状況や居住者が住まいに対して求める性能や機能の水準に合わせて、改修や建替えといった建物の再生を適切に選択していくことも必要になります。

修繕 マンション、又は、その部分の性能や機能を回復させることを目的として、劣化した部材の補修や設備の修理・取り替えによる**修繕**を行います。
例) 給配水管の取替え、防水層の取替えなど



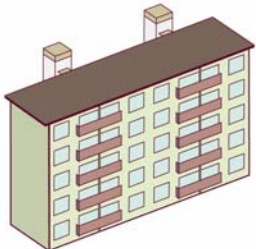
しかし築年数の経過とともに
現在の建物では・・・

エレベーターがなくて不便・・・
住宅が狭い、間取りが生活に合わない・・・
地震や災害の時に現在の建物では不安・・・

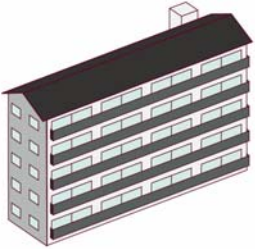


建物の再生

改修 マンション、又は、その部分の性能や機能を向上させることを目的として、マンションの既存の仕様を高めたり、新しい設備機器に更新したり追加する**改良**を加えます。
例) エレベーターの設置、耐震化改修など

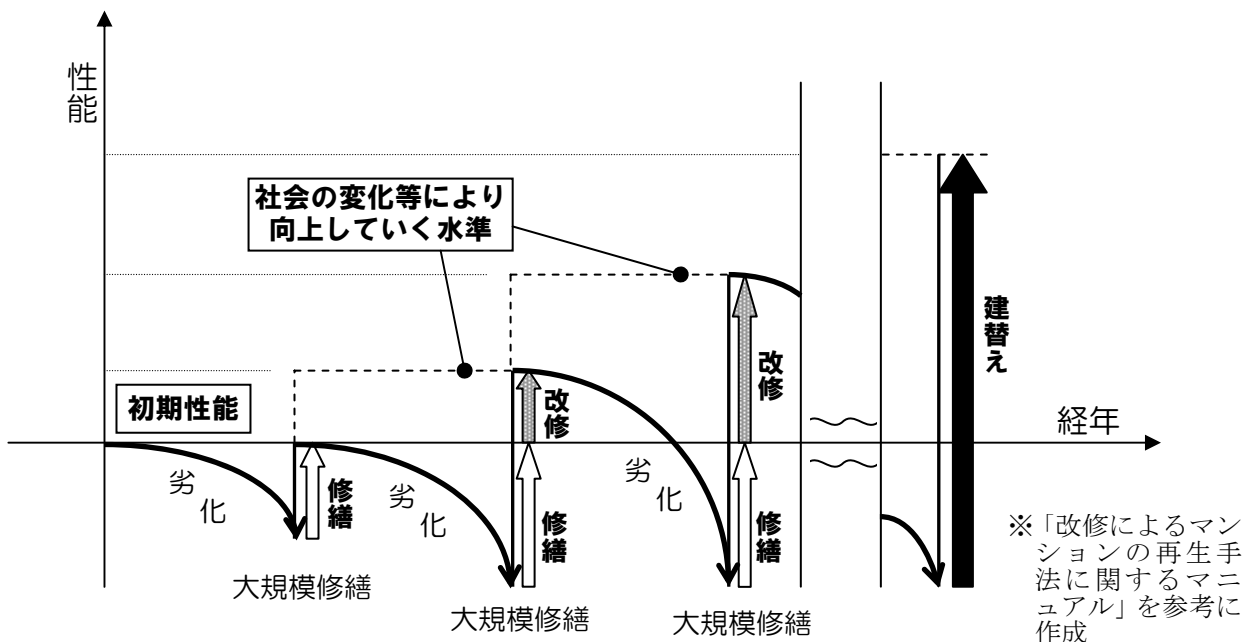


建替え 老朽化した現在の建物を取り壊して、**新たな建物の建設**を行います。



■建物の再生の流れ ～修繕から改修へ、改修から建替えへ

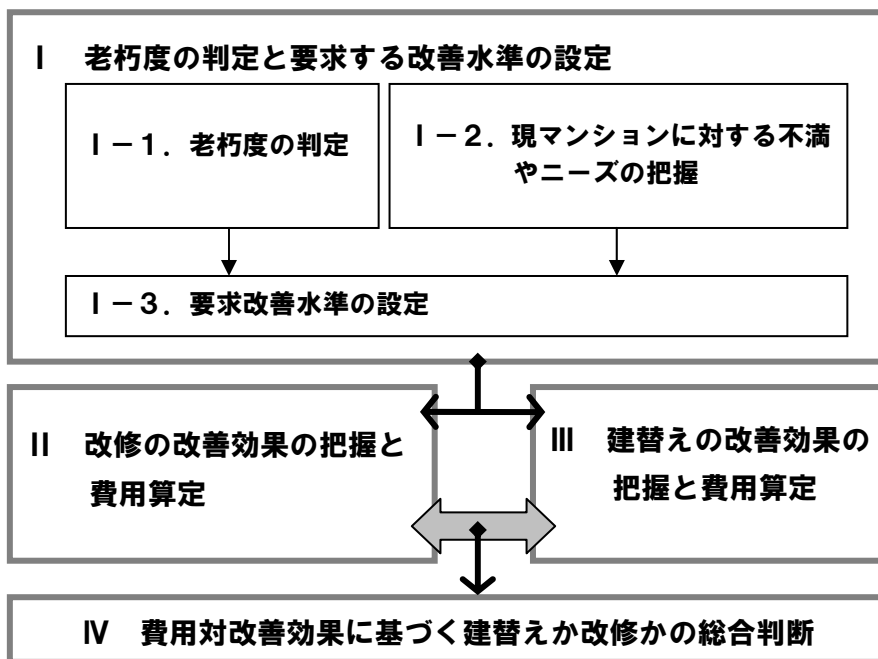
団地内の建物の性能を一定の水準に維持していくために行う修繕は、築年数の経過にしたがい、多額の費用を要するようになる場合や、また必ずしも、要求される水準を満たせなくなる場合も出てきます。そのような場合、継続した居住のための改善効果や費用といった面からの比較検討を行いつつ、性能を向上させる改修の実施や、建物の建替えを選択していくこととなります。



■建替えか改修かの判断

建物の再生にあたっては、建替えと改修の比較検討を行い、区分所有者が期待する住宅の住まい方を実現する上でどちらによる再生が望ましいかを明確にすることが重要です。

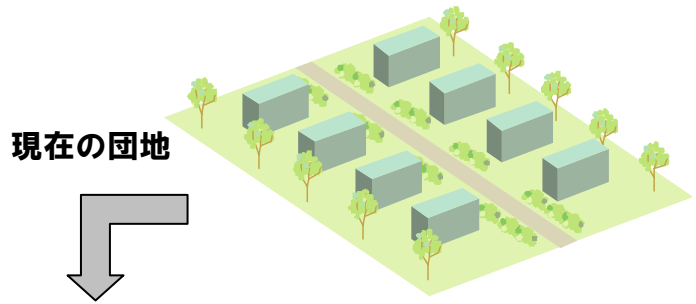
【建替えか改修かの判断の基本フロー】



※詳しくは「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」を参照して下さい。

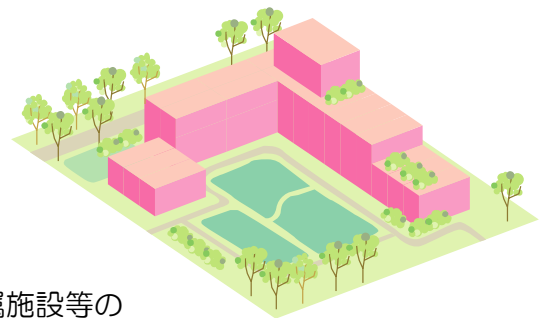
2. 団地型マンションにおける建物再生の実施方式（単位）

団地型マンションは複数の住棟が存在するという特徴的な形式であることから、その再生の方式も一通りではありません。



全棟再生

団地内の建物全棟で意向を統一して建替えか改修の再生手法を選択します。



(例)全棟の建替え

●団地内全棟の建替え

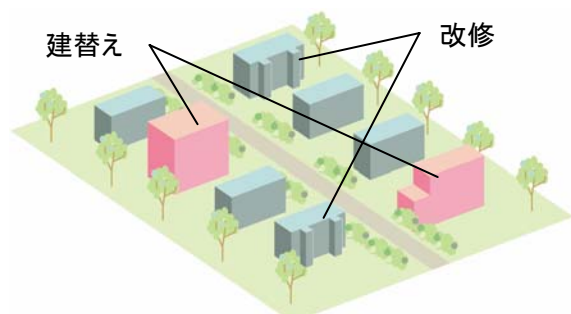
現在の全ての住棟を取り壊し、新たな住棟や附属施設等の建設を行います。

●団地内全棟の改修

現在の全ての住棟に対して、耐震改修やエレベーター設置などを含めた改修を実施し、あわせて、団地全体の利便性を向上させるために附属施設の改修等も行います。

棟別再生

団地内の各建物が、それぞれの状況や意向に応じて、建替えか改修の再生手法を選択します。



(例)棟別に建替え、修繕・改修

●棟別に建替え、改修（あるいは修繕）

棟ごとに、建物の建替え、あるいは、耐震改修やエレベーター設置などを含めた改修の実施、当面の修繕のみの実施等、様々な意向に応じた再生を行います。

複数棟をまとめた棟別再生

意向を同じくする棟をまとめて、また、団地全体で建替えや改修を実施する棟を調整して、複数棟をまとめて再生する方法も考えられます

団地全体で全棟一括管理してきた団地型マンションでは、再生についても「**全棟再生**」方式で検討を始めていくことになると考えられます。

しかし、大規模な団地型マンションになると、棟やブロックごとに再生を必要とする理由や要求の水準が異なってくるため、全棟が同じ改修を行う、あるいは、建替えることについて合意形成が難しくなる場合もあります。

そのような団地においては、団地内の各棟の状況や意向に応じた「**棟別再生**」方式も視野に入れた検討を行っていくことが考えられます。



＜全棟再生＞方式の特徴

○団地全体の統一的な再生計画により、効率の良い再生をめざすことも可能です
○団地内の建物全棟の意向を統一して、一つの再生手法にまとめる合意形成が必要になります。

○**建替えの場合**：団地全体を建替える場合には、団地の敷地全体を使って、新しい住棟や附属施設等（集会所や駐車場、公園など）を効率よく配置できる可能性があります。

⇒**区法 70 条に基づく一括建替え決議**により建替えます。
(詳しくは本章 48 頁)

＜棟別再生＞方式の特徴

○棟ごとに異なる状況や意向に応じて、建替えあるいは改修を計画して実施することができます。

○団地内の一部の棟が建替える場合には、団地全体からの理解を得るための調整や合意形成が必要です。

○**建替えの場合**：棟別に建替える場合には、基本的には従前の位置で建替えることになりますので、他棟への影響等を配慮すると、従前よりも大きな建物に建替えることは難しい場合もあります。

⇒建替える棟の**区法 62 条に基づく建替え決議**、団地全体での**区法 69 条に基づく建替え承認決議**により建替えます。
(詳しくは本章 49 頁)

2-2 改修による団地型マンションの再生

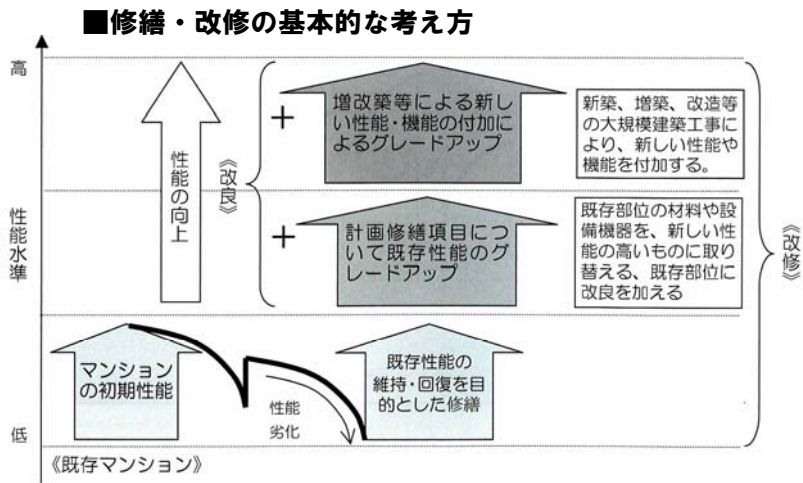
1. 改修とは何か

●改修とは

大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことで、建物の劣化防止は可能です。しかし、高経年のマンションでは、住まい方の変化や建物の性能・機能等の進歩に応じて生じてくる様々なニーズに対し、必ずしも、修繕だけでは満たすことができなくなります。そこで、現在の居住水準や生活水準に見合うように、修繕に加えて、マンションの性能をグレードアップしていくことが重要になります。一般的に、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り替えたり、新しい性能・機能等を付加してグレードアップさせたりする工事のことを**改良工事**といいます。また修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを**改修工事**といいます。

団地型マンションにおいては
住戸・住棟の改良から、団地全体の共用施設等の改良まで、様々なニーズに応じた工事内容が考えられます。

「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



(参考) 修繕とは

修繕とは、部材や設備の劣化部の修理や取り替えを行い、劣化したマンションの建物又はその部分の性能・機能を実用上支障がない状態まで回復させる行為をいいます。一般的には建物の建設当初の水準まで回復させることが目標となります。

修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度に行う**補修・小規模修繕**と、一定の年数の経過毎に計画的に行う**計画修繕**とがあります。

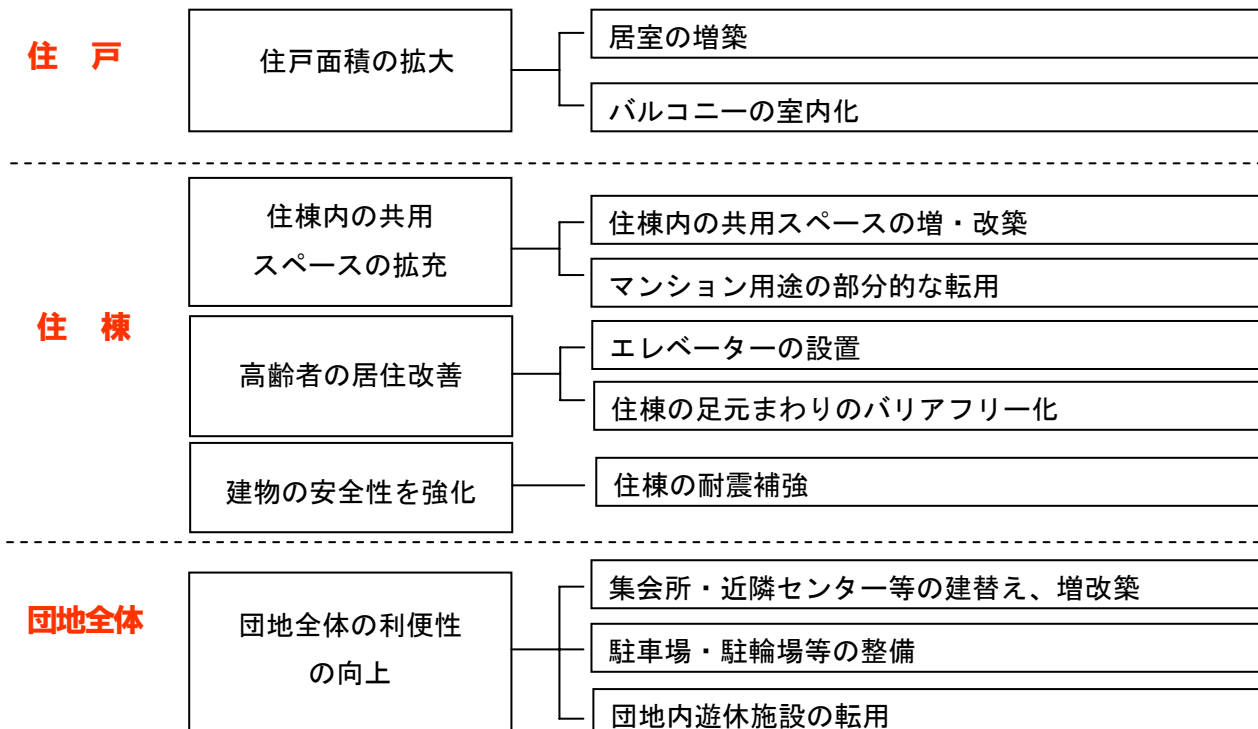
(例) 計画修繕として実施する各種工事

計画修繕	建築工事	塗装塗替え、躯体損傷箇所修繕、シーリング・防水工事、ドア・サッシ修繕、階段手すり修繕、内装替え、エントランス模様替え、浴室修繕 など
	設備工事	給排水・ガス・給湯・換気設備の修繕、電灯・動力、照明・配線、情報通信設備、テレビ、防災・避雷針設備修繕、エレベーター、機械駐車場整備修繕 など
	外構・土木工事	駐車場・駐輪場・敷地内通路等の舗装、垣・柵・案内板等の外構工作物、芝生・生け垣等の緑化環境整備、屋外排水設備修繕 など

(例) 団地型マンションにおけるニーズに応じた改修工事

【目的・ニーズ】

【改修工事の主な内容】



■適切な修繕と円滑な改修の実施のために（１）

①適切な長期修繕計画と修繕積立金の見直し

適切な時期に計画的な修繕工事（計画修繕）を実施するためには、長期修繕計画が必要です。適切な計画期間は25年程度以上とされています。建物の劣化診断や修繕実施の結果等を反映し、随時見直しておくことも必要です。また、それを機会に、建物の築年数の経過に応じた適切な修繕積立金の算出と改定の実施も必要です。

②耐震診断等の実施

1981年（昭和56年）6月に建築基準法が改正され、耐震基準が強化されました。それ以前に建築確認がなされ建設された建物は、現在の耐震基準に満たない可能性があります。該当する建物が団地内にある場合には、耐震診断等を実施することが望ましいでしょう。結果によっては、耐震補強の工事の実施が望まれます。

③建替えとの比較

長期修繕計画の想定を超えた改修工事の実施には、一時金徴収や修繕積立金の増額などの負担も想定されます。一定の築年数が経過した団地では、再生手法として“改修”とともに“建替え”も念頭におくことになるでしょう。しかし、団地の再生を考え始めた時点では、どちらかの手法を前提にするのではなく、現実的な実施の可能性や、満足度や費用面における有効性などの面から双方を比較して検討していくことが必要です。

2. 改修による団地型マンションの再生事例

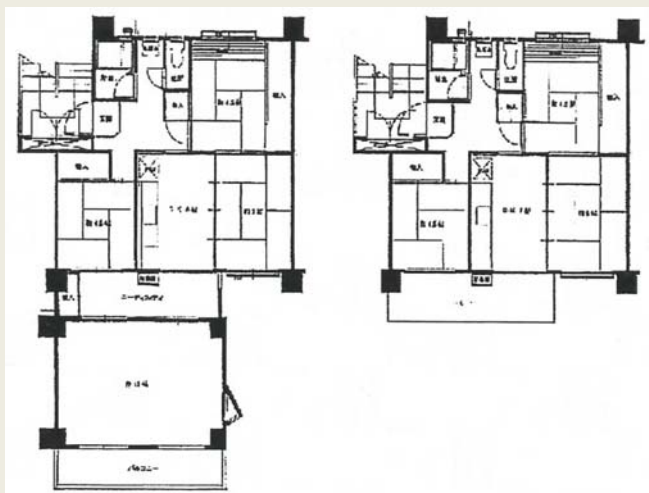
区分所有者・居住者の再生へのニーズに合わせた改修の事例を紹介します。

ニーズ① 住宅が狭い、広くしたい！（住戸面積の拡大）

住宅が狭いというニーズに応え、団地型マンションにおいても増築した団地の事例があります。

事例1：バルコニー側に専有部分を増築する

- 団地内のうちの数棟を増築した団地の事例があります。
- ・下図のようにバルコニー側に専有部分を広げる増築工事を行った事例があります。実施事例では、従前の専有面積約50㎡を約25㎡増築し、約75㎡の住戸としています。
- ・増築工事は棟単位とし、増築工事を行っていない棟の住宅とは専有部分が大きく異なりますので、その面積比に応じた管理費、修繕積立金の徴収額の増額を行っています。



増築した部屋(左)と従前(右)の平面図



増築後の建物

ニーズ² 共用スペースを充実させたい！

（その１）団地内の休閒施設や空閑地の利用

団地内における休閒施設や空閑地を利用し、共用施設を充実させた事例があります。

事例２：共用部分や附属施設の増築、リノベーションを行う

①新たなコミュニティ施設や利便施設を設置する

団地内の不要な共用施設を改修して新たなコミュニティ施設として活用する、新たな利便施設（貸し倉庫など）を設置するなどの事例があります。

②集会所を増設する

大規模な団地では、団地内に新たな集会所を増設し、厨房等も設置して、利便性を高める方法をとっている事例もあります。

（その２）住棟内の有効な共用部分の拡充

住棟内の不要なスペースを改修して有効に活用している事例があります。

事例３：住棟内の不要スペースを改修し、集会所に変更した事例

- 住棟内の不要なスペース（使用する必要の無くなった機械室等のスペース）を改修して集会所として使用



機械室として使用されていたスペース



改修後、集会所として使用

（出典：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 国土交通省）

ニーズ③ 高齢者にも暮らしやすい住宅に！（高齢者の居住改善）

（その１）住棟の足下周りにおけるバリアフリー

団地内の共用廊下や屋外の段差を手すりやスロープの整備により、誰もが安全・円滑に通行できるようになります。

事例４：エントランス（住棟への入口）部分へのスロープ等の設置

- 共用部分であるエントランス・玄関（住棟への入口）前の階段をスロープに変更してバリアフリー化を図っています。

※スロープを追加設置できる場合、既存階段部分を撤去してスロープに変更する場合があります。

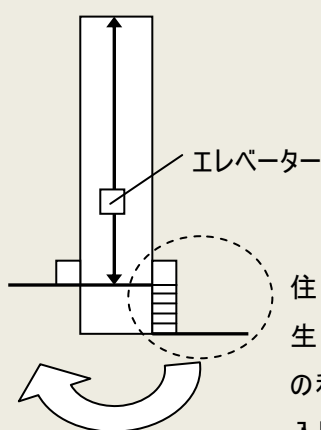


バリアフリー化されていない玄関前の段差

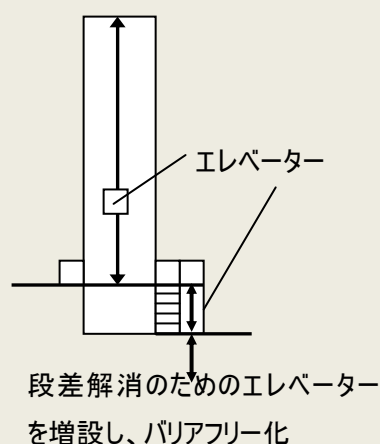


スロープ設置によりバリアフリー化

- エントランス・玄関前や住宅の１階部分入口と屋外に生じている段差を解消するためのエレベーターを設置する方法もあります。



住宅の１階部分と段差が生じているため、エレベーターの利用には建物の反対側の入り口まで迂回が必要



段差解消のためのエレベーターを増設し、バリアフリー化

(その2) エレベーターの新設

①片廊下型の場合

エレベーターがないマンションに新たにエレベーターを新設した事例もあります。分譲マンションにおいて、エレベーターを設置した事例は少ないですが、ここで紹介するマンションでは、将来の高齢化に備え、大規模修繕工事の一つとしてエレベーターを新設しました。

事例5：片廊下型の住棟にエレベーターを新設

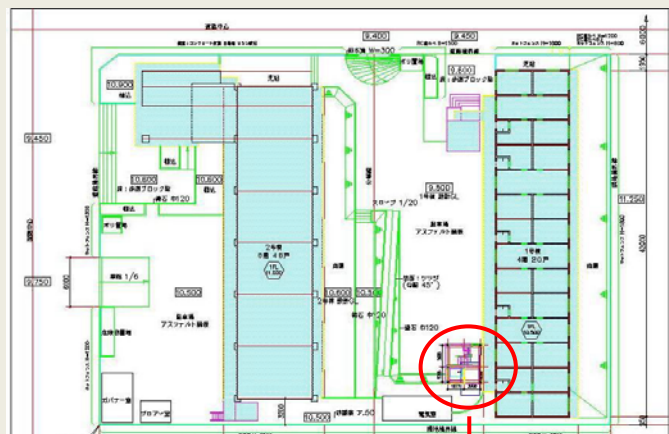
●4階建て片廊下型の建物のマンション（総戸数20戸）で、エレベーターを新設した事例です。

- ・大規模修繕工事に関連して行ったアンケートでは約3割がエレベーターの設置の必要を回答したが、将来の高齢化に備えてエレベーター新設を計画。エレベーター単独の増設工事では費用も嵩むため、大規模修繕工事の一環として工事を実施しました。
- ・改修工事費用には修繕積立金を充当し、不足分を住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）からの借り入れたほか、東京都からの利子補給の制度も活用しています。
- ・既存の鉄骨階段を一旦移設し、仮使用しながら、もとの鉄骨階段の位置に新たに鉄骨階段と昇降路を設置しています。エレベーターは中低層共同住宅用の4人乗りマシンルームレススロープ式のものを設置しました。

改修工事前



改修工事後



4階建ての住棟の外階段部分にエレベーターを新設

一般社団法人マンション再生協会のHP (<http://www.manshon.jp/>)
修繕・改修の参考事例より引用

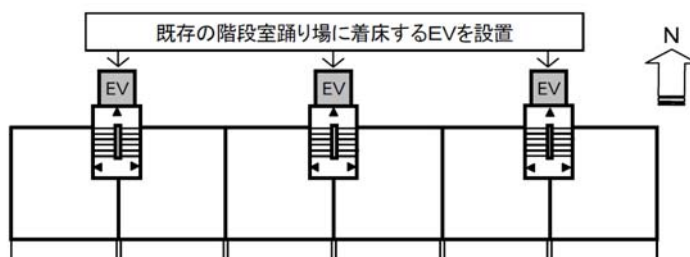
②階段室型の場合

分譲マンションにおける事例ではありませんが、公的賃貸住宅等で試みられている階段室型の住棟にエレベーターを設置する方法2種類を紹介します。

●既存階段踊り場に着床するエレベーターを設置する方法

エレベーターの出入り口が階段室の2階以上の踊り場に着床する方式

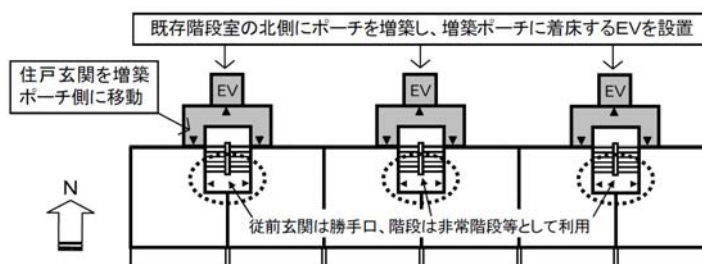
※エレベーターの出入り口が踊り場着床となるため、住戸玄関までは階段の昇降が必要となり完全なバリアフリーにはならない



●階段室北側にポーチを増築し増築ポーチに着床するエレベーターを設置する

エレベーター利用のためのポーチに面した箇所に玄関を設け、既存玄関は勝手口、既存階段室は避難階段として利用する方式

※エレベーターの出入り口が住戸玄関と同じレベルでバリアフリーを実現できるが、ポーチへの増築に伴う初期費用が高くなること、住棟北側への増築部分が大きくなるため、敷地条件〔北側の空地〕に余裕があることが実現条件となる



(出典：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 国土交通省)

➡ 詳しくは、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を参照して下さい。

ニーズ4 必要な耐震性を確保したい！（建物の安全性を強化）

新耐震基準以前に建設されたマンションでは、現在の耐震基準を満たさない場合があります。そのような建物では耐震改修工事を行います。

事例6：住棟の一部に耐震補強工事を行う

●地上8階 地下1階（1棟建て）マンションにおいて、耐震診断を行ったところ、一部の階（1～2階）で耐震基準値（IS値）を下回る結果であったため、必要な箇所に耐震補強工事を行った事例です。

（工事の概要）

1～2F耐震補強工事1F柱鉄板巻き（9カ所）

1F特殊外付補強（ピタコラム1カ所）

1F鉄骨ブレース補強（2カ所）、1F鉄筋コンクリート壁増設（1カ所）

2F柱鉄板巻き（3カ所）、2F鉄筋コンクリート壁増設（1カ所）

※この事例では耐震補強工事とともに、外壁改修（タイル補修含む）、鉄部塗装、バルコニー防水補修等の工事も実施しました。

一般社団法人マンション再生協会のHP
[\(http://www.manshon.jp/\)](http://www.manshon.jp/) 修繕・改修
の参考事例より引用

改修工事前



改修工事後



事例7：各戸のベランダ外側に筋交いを均等配置して補強工事を行う

●地上8階建2棟のマンションで、鉄製のブレース（筋交い）を各戸のベランダ外側に均等に配置し耐震補強を行ったほか、ピロティの補強工事を行った事例です。

※工法やデザインについて意見が分かれたものの、一時金の徴収負担は無し、工事期間中の転居をしないことで区分所有者全員の賛成を得て実施されました。



ニーズ⁵ 暮らしやすい、便利な団地にしたい！（団地全体の利便性の向上）

（その１）駐車場の増設

- 団地内に空閑地がある場合、これを有効活用して効率の良い駐車場（例：自走式立体駐車場）を設置することで、より多くの駐車場を確保することも可能になります。



自走式立体駐車場の例

（その２）屋外環境整備（屋外環境リニューアル）

団地内の屋外環境について利便性を担保すると共に、居住環境を良好に維持するため、総合的にリニューアルを行った事例もあります。

事例９：総合的な屋外環境のリニューアル

- 団地内の様々な問題の解消のために、総合的な屋外環境のリニューアルを行った団地があります。

（従前の状況）

- ・駐車場不足による違法駐車の状態化、少ない夜間照明、車上荒らし、自転車置場の不足、手狭な集会所等の課題がありました。
- ・植栽については密度が上がりすぎ、日照通風障害、虫害が発生していました。

（改修工事の主な内容）

- ・駐車場の増設、団地内通路の再配置、自転車置場の設置、バリアフリー化（住棟の入口部分の段差をなくす）、自治会館（集会所）の新築、植栽の再配置など

※改修工事費は管理組合の修繕積立金を充当、自治会館工事の発注は管理組合ではなく自治会のため、その費用の一部は管理組合の修繕積立金を自治会に寄付することにより、残りは自治会費と市からの補助・助成金でまかないました。

※自治会館の新築用地は、下水道整備により汚水処理施設が不要となったため、その跡地を有効活用することで確保できました。

●改修前／改修後（写真）

改修前



プレイロット改修前

改修後



プレイロット改修後



団地内通路改修前



団地内通路改修後

一般社団法人マンション再生協会のHP
(<http://www.manshon.jp/>)
修繕・改修の参考事例より引用



新築した自治会館（集会所）

3. 団地型マンションにおける改修に係る合意

改修の実施には、区分所有法の規定及び管理組合の規約に基づいて、集会における決議が必要です。改修の場合、工事の内容によって普通決議でよいもの、特別決議が必要とされるものがあります。

■附属施設・建物の共用部分の変更に係る合意

建物の共用部分や附属施設の変更に該当する修繕・改修工事は、全棟一括管理の場合は団地管理組合（団地管理組合法人）の集会（総会）、各棟管理の場合は各棟の集会において、区分所有法 17 条 1 項、18 条 1 項、31 条に基づいて原則的に以下の方法で決定します。

●形状または効用の著しい変更を伴わない
共用部分の変更（集会における普通決議）

いわゆる計画修繕は
これに該当します



団地建物所有者数（区分所有者数）
及び議決権数の 各過半数

●形状または効用の著しい変更を伴う
共用部分の変更、敷地の利用の著しい変更（集会における特別決議）



団地建物所有者数（区分所有者数）※
及び議決権数の 各4分の3以上

※管理組合の規約により別段の定めがある場合は、区分所有者数の定数を過半数まで減らすことができます（区法 17 条 1 項の場合）。

普通決議か、あるいは特別多数決議が必要とされるのかは、右頁の表に示すように、修繕・改修工事の内容が、その形状又は効用の著しい変更を伴うか否かによって異なります。

■専有部分を含む場合や共用部分の所有関係に変化を伴う場合

住戸面積の拡大を目的とする改修工事のように、修繕・改修の内容が建物の専有部分まで含んでいる場合は、当然、その改修に係る費用を負担して効果を得る専有部分の区分所有者が実施に同意していることが必要です。また、共用部分の変更であっても、その所有関係に変化を伴う工事では、区分所有者全員の同意が必要とされる場合もあります。

■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場合

共用部分の変更で、その行為が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすことになる場合には、集会における決議のほかに、その専有部分の所有者の承諾を得なければなりません。

表) 修繕・改修工事の例と決議要件

決議要件	工事の内容	該当すると考えられるケース(※)
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"> ・建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要がある計画修繕工事 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、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 ・建物の基本的構造部分(壁・柱・スラブ等)の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事 ・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、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 ・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等
区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別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"> ・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等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事 ・戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等
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"> ・空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会所等に変更する場合など、専有部分を共用部分化するにあたり、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事 等

※基本的な考えを記載していますが、共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要があります

(「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)

■適切な修繕と円滑な改修の実施のために(2)

①各棟の実態に応じた長期修繕計画と修繕積立金の設定(団地一括管理方式の場合)

団地型マンションの中には、各棟の建物規模の大小や構造、分譲時期等が棟ごとに異なる場合もあります。団地一括管理方式であっても、全て一律ではなく、そのような差異を十分に考慮した長期修繕計画や修繕積立金の設定を検討しておくことも必要です。

⇒マンション標準管理規約(団地型)では、修繕積立金を、団地修繕積立金と各棟修繕積立金に区分して経理すること(区分経理)をすすめています。

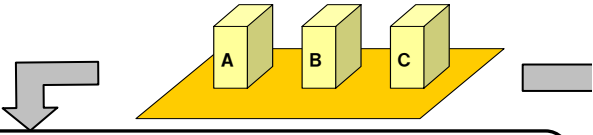
②団地全体としての統合的な管理を考えることも必要です(各棟管理方式の場合)

各棟の建物を棟別に管理する場合であっても、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理を確保する等の観点から、緩やかな形での統合的な管理を行っていくという視点も必要でしょう。

2-3 建替えによる団地型マンションの再生

1. 団地型マンションの建替え方式

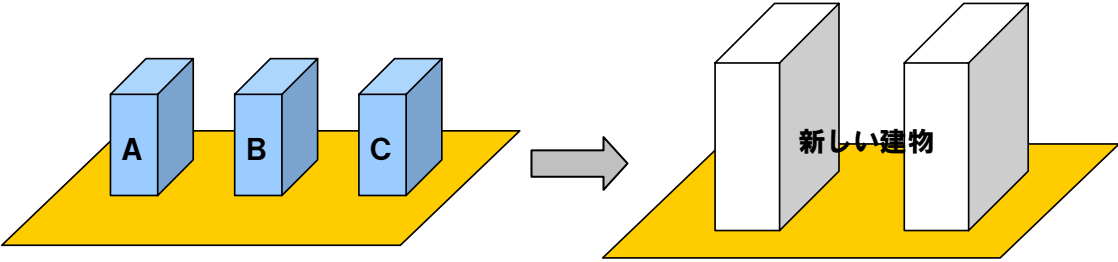
団地型マンションで団地内の建物を建替えるには、区分所有法に基づき、以下の2通りの方法により建替えることができます。



全棟一括建替え

団地内の**全部の建物を一括して**建替える場合

団地内の建物の一括建替え決議（区分所有法 70 条）による



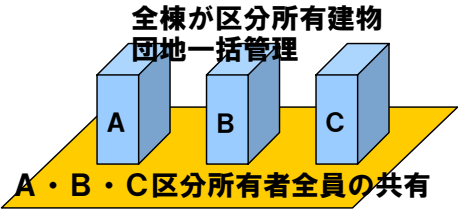
一括建替え決議

団地内の区分所有者（区分所有者数及び議決権数※1）の
5分の4以上の決議
⇒ただし、各棟の区分所有者（区分所有者数及び議決権数）
の**3分の2以上の賛成**があること

※1：当該決議の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

団地内の建物の一括建替え決議（区分所有法 70 条）の実施が可能な団地

- ア) 団地内建物の全部が区分所有建物であること。
- イ) 団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること。
- ウ) 団地管理組合（または団地管理組合法人）の規約で各区分所有建物の管理を団地管理組合で一括して行うことが定められていること。



※5頁の■**団地型マンションには以下のような形式もあります**に示した例①～④のような形式では当該決議による建替えは行うことができません。

■この方式の特徴

○建替え前の団地の敷地と同一でなくても、これと一部でも重なっている土地であれば、建替え後の団地の敷地とすることができます。従って、建替え前の団地の敷地の一部を売却する、建替え前の団地の敷地と隣接する敷地を購入して建替え後の建物の敷地を含める、というような事業を計画することも可能です。

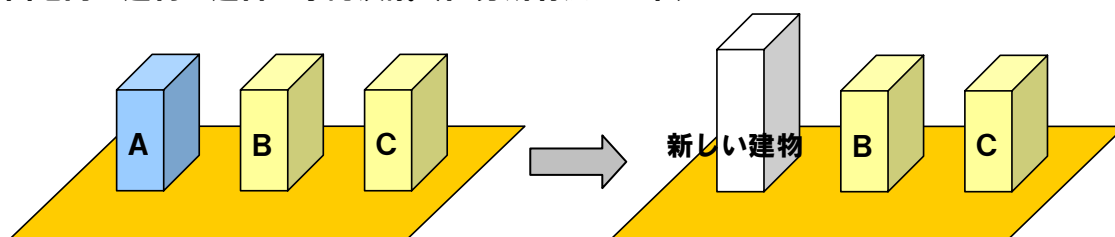
それぞれの方式で、建替えの実施を決定する決議の方法が異なります。また、決議の実施が可能な団地の要件がそれぞれにあります。



棟別建替え

団地内の一部の建物を建替える場合

建替え決議（区分所有法 62 条）※ 2 +
団地内の建物の建替え承認決議（区分所有法 69 条）による



建替え決議

建替える棟の区分所有者
（区分所有者数及び議決権数）
の 5 分の 4 以上の決議

+

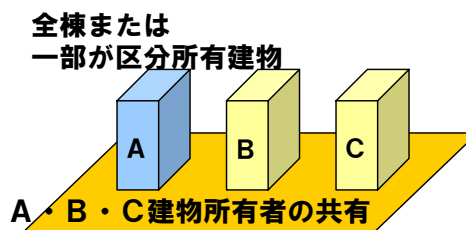
建替え承認決議

団地内の区分所有者等
（議決権数※ 3）の
4 分の 3 以上の決議

※ 2 : 建替える棟が区分所有建物の場合。それ以外の建物では所有者の同意が必要。
※ 3 : 当該決議の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

団地内の建物の建替え承認決議（区分所有法 69 条）の実施が可能な団地

- ア) 団地内建物の全部または一部が区分所有建物であること。
- イ) 建替えを予定する建物の敷地が団地建物所有者の共有に属していること。



※5 頁の ■団地型マンションには以下のような形式もありますに示した例①～③のような形式では当該決議による建替えが可能です。

■この方式の特徴

- 団地内の建物の一部が社宅や賃貸住宅のような非区分所有建物であっても適用が可能な方式です。
- 団地内で建物の状況や再生への意向が異なる場合に、建替えの意向がある棟だけの建替え実施、あるいは、建替えたい2棟以上の建物をまとめた建替え実施を、団地内で承認することができる方式です。

2. 建替えによる団地型マンションの再生事例

事例1 町田山崎団地

東京都町田市の郊外にある町田山崎団地では、建替えに伴い、従前の敷地の一部を分割して、戸建て住宅地として処分し、その処分益を建替え費用に充当しました。建替え後の団地の敷地は小さくなり、住棟数も9棟から2棟に減りましたが、建物の階数は以前の5階建から10階建になり、住戸数は以前とほぼ変わらない数が確保されています。

■建替え概要

所在地	東京都町田市山崎町		
従前建物建築時期	昭和43年(1968)年9月		
	建替え前	建替え後	
敷地面積	28,905 m ²	14,887 m ²	
延床面積	約 15,399 m ²	約 20,935 m ²	
建物形状	階数・棟数	地上5階・9棟、平屋、1棟	地上10階・2棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	300戸	305戸
	間取り	3DK	多様な間取り
	各戸専有面積	約 47.99 m ²	約 61.27 m ² (30~80 m ²)
建替え決議等	区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議		
事業手法	マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合施行		
建替えを必要とした理由	・建物の老朽化		
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑化法に基づく「町田山崎住宅マンション建替組合」による自主再建方式の事業。 ・都市計画「一団地の住宅施設」の一部除外、新たに地区計画を都市計画決定し、施行再建マンション敷地を「中高層住宅地区」とし、指定容積率100%に対して最高限度容積率(150%)を設定。このほか、2本の区画道路整備、2ヶ所の公園整備、3mの建物壁面後退などを設定。 		

建替え前



建替え後



事例2 旭ヶ丘第二住宅

大阪府豊中市にある旭ヶ丘第二住宅は、昭和43年に建設された6棟からなる分譲団地です。旭ヶ丘第二住宅では、隣接する敷地を含めた建替え事業とし、権利者のための住宅を先行的に建設し、仮移転をせずに建替えを実現することができました。

新しい建物への移転後に従前の建物は取り壊され、第二期事業として分譲マンションの建設が行われました。

■建替え概要

所在地		大阪府豊中市旭ヶ丘	
従前建物建築時期		昭和43年（1968）年	
		建替え前	建替え後
敷地面積		約11,646㎡	約8,805㎡
延床面積		約6,971㎡	約22,185㎡
建物形状	階数・棟数	地上4階・6棟	地上11階・2棟 (他駐車場棟あり)
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	112戸	208戸
	間取り	3DK、3LDK	1DK～4LDK
	各戸専有面積	53.99、64.62㎡	37.16～102.26㎡
建替え決議等		区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		・全部譲渡方式による等価交換事業	
建替えを必要とした理由		・大規模修繕必要箇所が増え、修繕費の増加が見込まれたため	
特徴等		・隣接する都市再生機構の賃貸住宅建替えにより、整備された隣接敷地を活用した建替え事業とすることで、仮住まい無しの実現。	

建替え前



建替え後



事例3 国領住宅

東京都調布市にある国領住宅では、団地建設時に建物の規模やその周辺の環境を良好に維持するための都市計画（一団地の住宅施設）が定められていたため、そのままでは建物の規模を大きくするような建替えが困難な状況でした。しかし、建替え後も良好な環境を引き継ぐことを定めた都市計画（地区計画）に移行することによって、建替えが実現可能になりました。

■建替え概要

所在地		東京都調布市国領	
従前建物建築時期		昭和39年（1964）年	
		建替え前	建替え後
敷地面積		約 13,216 m ²	約 13,282 m ²
延床面積		約 7,363 m ²	約 32,587 m ²
建物形状	階数・棟数	地上4階・7棟	地上14階地下1階他・計7棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	144戸	320戸
	間取り	3K、3DK	1DK～4LDK
	各戸専有面積	約46 m ² ・約48 m ²	57.16～107.14 m ²
建替え決議等		区分所有法第70条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合施行	
建替えを必要とした理由		・設備の老朽化、陳腐化	
特徴等		・都市計画「一団地の住宅施設」が定められた団地の建替え。一団地の住宅施設を地区計画へ移行し、良好な環境を確保しつつ規模を拡大した建替えが実現。	

建替え前

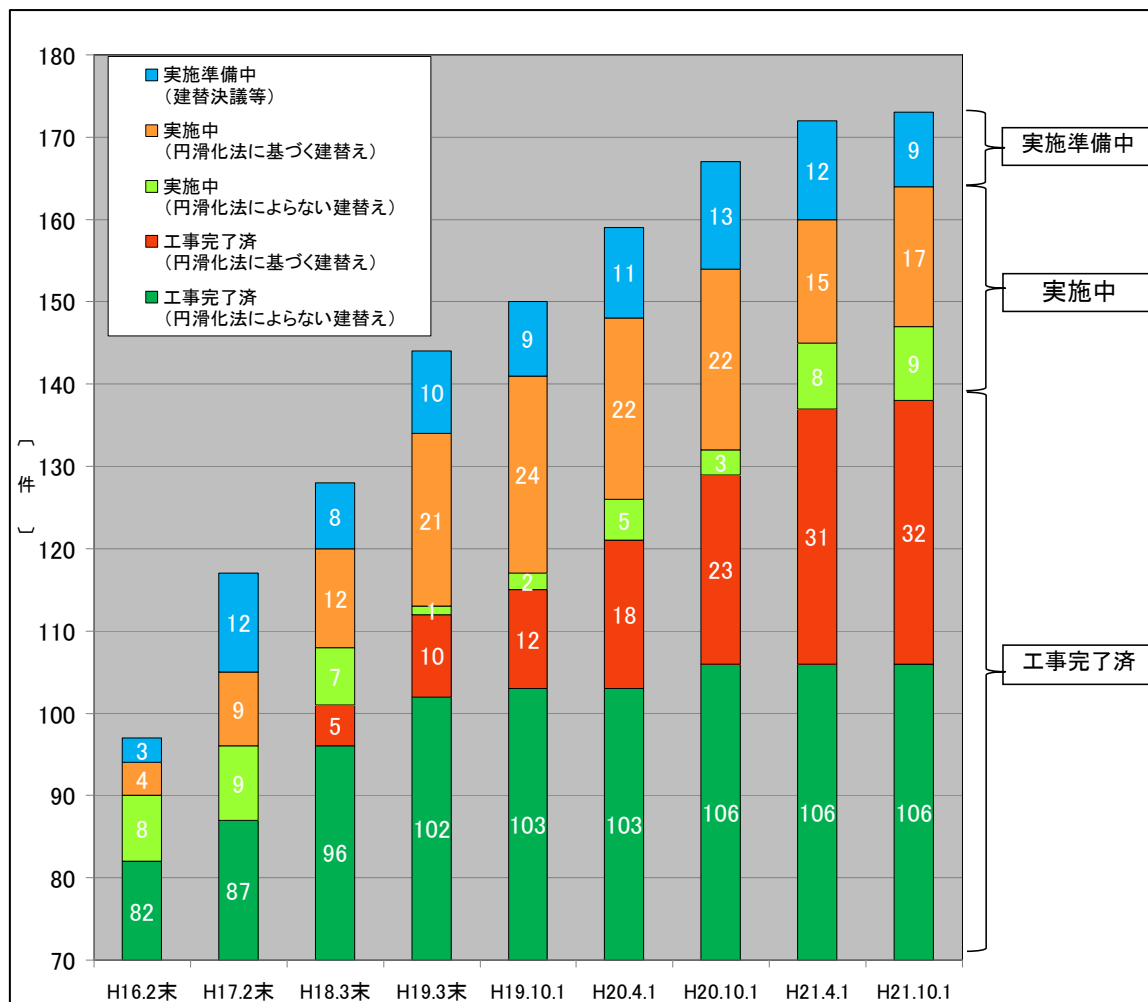
建替え後



■マンション建替え事業の実施件数

平成21年10月1日時点、全国で138件のマンション建替え事業の完了が報告されています(国土交通省調べ)。それらの多くは、地価やマンション価格が高い都心など立地条件が良く、かつ、比較的低容積なマンションであり、戸数の少ない一棟型マンションや棟数の少ない団地型マンション等であったことが特徴であると指摘されています。

参考) マンション建替えの実施状況



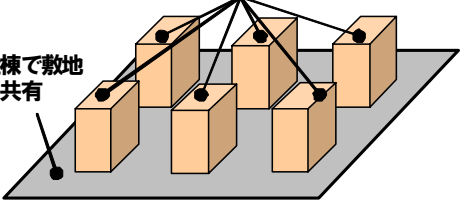
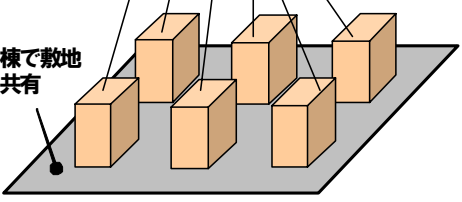
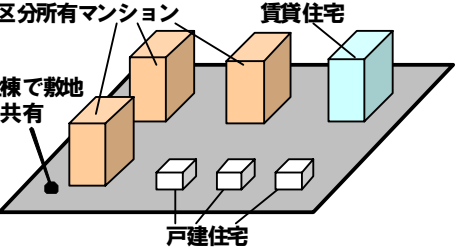
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない

	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

3. 建替え方式の適用と選択

① 団地タイプ別による適用可能な建替え方式

2つの建替えの方式には、それぞれ決議の実施が可能な団地の要件があるため、団地のタイプによって適用可能な方式が異なります。

団地のタイプ		
<ul style="list-style-type: none"> ○全棟が区分所有建物（マンション） ○全棟で敷地を共有 ○団地で全棟を一括管理（それが団地管理規約に定められていること） 	<p>全棟が区分所有マンションで各棟も団地全体で一括管理</p> 	<p>2つの建替え方式が可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ●全棟一括建替え方式 区法 70 条：団地内の建物の一括建替え決議 ●棟別建替え方式 棟ごとの建替え判断（※） + 区法 69 条：団地内の建物の建替え承認決議
<ul style="list-style-type: none"> ○全棟が区分所有建物（マンション） ○全棟で敷地を共有 ○各区分所有マンションについては各棟でそれぞれ管理 	<p>全棟が区分所有マンションであるが各棟は棟毎に管理</p> 	<p>1つの建替え方式のみ可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ●棟別建替え方式 棟ごとの建替え判断（※） + 区法 69 条：団地内の建物の建替え承認決議
<ul style="list-style-type: none"> ○区分所有建物（マンション）と賃貸住棟や1戸建が敷地を共有 	 <p>区分所有マンションと賃貸住宅・戸建て住宅が混在</p>	

※棟ごとの建替え判断

（区分所有建物の場合）棟で区法 62 条：建替え決議、又は、その棟の区分所有者全員の同意

（区分所有建物以外の場合）その棟の建物所有者の同意

②建替え方式によるメリット・デメリット

いずれの建替え方式でも実施可能な団地型マンションの場合には、計画条件や区分所有者の意向等を総合的に勘案して、いずれの方式が望ましいのか判断していくこととなります。双方の方式について事業性向上の観点で比較すると一般的に次表のようなことがいえます。

■事業性向上の観点から考える団地建替え方式のメリット・デメリット、判断の視点

		全棟一括建替え方式	棟別建替え方式
	メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・団地空間の計画的・効率的な再編（まとまった広場、駐車場、高齢者施設等の確保）が容易。 ・相対的に事業性も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えを必要としない建物は建替えずに一部の建物のみで機動的な建替えが行える。 ・段階的に建替えを行うことにより、市況に対応した保留床の処分ができる場合がある。
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者数が多くなると団地全体での合意形成が難しくなる。 ・大量の仮住居が必要。 ・一定期間内に大量の保留床を処分する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・棟ごとの建替えが基本のため事業性が相対的に低い。 ・棟ごとの意向に応じて個別に建替えを行うことを基本とすると、団地空間を計画的・効率的に再編することが難しい。
適用の判断の視点	区分所有者数、棟数	・合意形成すべき区分所有者数が相対的に少なく、また、団地を構成する棟数も少ない場合。	・合意形成すべき区分所有者数が相対的に多く、また、団地を構成する棟数も多い場合。
	立地条件、市場性	・都心部、駅前など立地条件や市場性が良好で、保留床の処分性が高い場合。	・郊外など立地条件や市場性があまり良くなく、保留床の処分性が低い場合。
	事業期間	・団地全体において、相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合。	・団地全体において、相対的に事業が長期化することが見込まれる場合。
	区分所有者の意向	<ul style="list-style-type: none"> ・一括建替えによる団地空間の再編ニーズが強い場合。 ・団地全体及び全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがある場合。 	<ul style="list-style-type: none"> ・棟別建替えによる段階的な団地環境の整備ニーズが強い場合。 ・全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがなく、特定の建物に建替え希望者が偏在している場合

「マンション建替え実務マニュアル」より一部加筆

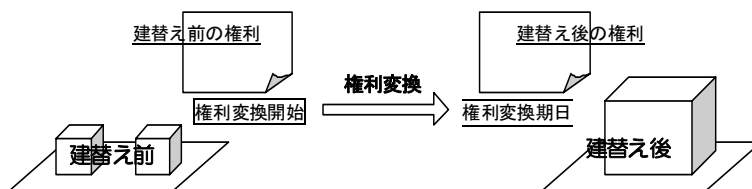
注) 一般的な観点からまとめたものですので、メリット・デメリットや適用の判断は個々の団地の状況等によっても異なる場合があります。

4. 建替えの事業化手法

マンション建替えの主要な事業化手法には、平成14年に制定された**マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）**による**事業**と、同法に基づかない**任意事業**があります。

①法定事業（マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業）

- 従前マンションの建替え合意者が、都道府県知事等の認可を得て、**マンション建替組合**を設立し事業を施行する「**マンション建替組合施行**」が可能です。組合は、建替えに参加しない者の権利の買取りも行うことができます。
- 事業ノウハウや資金調達能力を持ったディベロッパー等の事業者が保留床の取得と売却を前提に参画する「**参加組合員方式**」の他、ディベロッパー等の事業協力を得ずに行う「**自力再建方式**」があります。
- 都道府県知事等が認可した**権利変換計画**に基づいて、従前の区分所有権や抵当権等の権利を新しいマンションに円滑に移行させることができます。
- 区分所有者等関係権利者全員の同意を得て、個人やディベロッパー等が施行者となる「**個人施行**」も可能です。



※マンション建替え円滑化法による事業の流れや詳細は、**第2部第3章** 147 頁を参照。

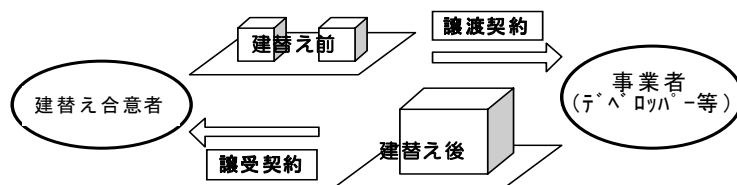
②任意事業（等価交換方式（全部譲渡方式）による建替え事業）

- ディベロッパー等の事業者が施行者となる事業です。マンション建替え円滑化法が制定される以前に一般的に利用されてきた事業方式です。
- 従前マンションの建替え合意者は、所有するマンションに係る土地・建物の権利全てをディベロッパー等事業者へ一旦、全部譲渡します。

- 事業者は、建替え合意者から取得した土地の上に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅と、それ以外の余剰の住宅（**保留床**、あるいは**余剰床**ともいいます）からなる新マンションを建設します。

新マンションの建設後に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅が再譲渡され

ます。



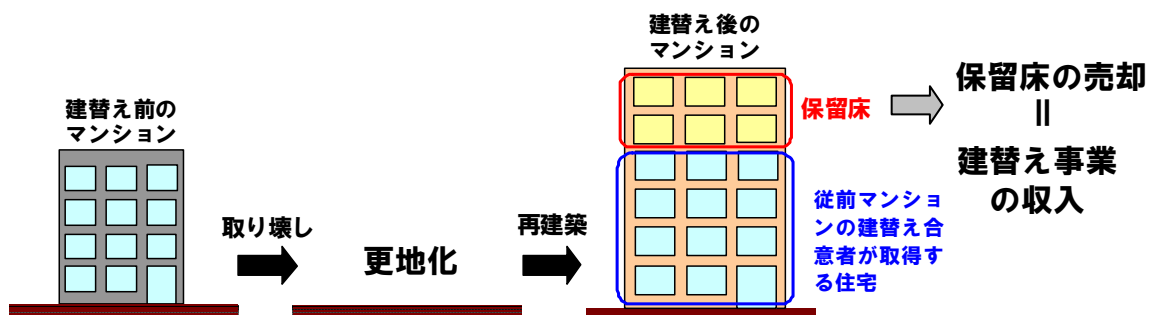
■ディベロッパー等事業者の事業協力と事業化手法

1) 保留床の建設・売却を伴う事業（ディベロッパー等の事業協力を得て行う事業）

従前マンションの建替え合意者が取得する住宅のほかに、売却可能な余剰の住宅（**保留床**）を建設します。この売却益を事業費に充てることにより、費用負担を軽減します。

等価交換方式の事業や、マンション建替組合施行による**参加組合員方式**の事業では一般的な事業のしくみです。

ただし、このような事業は、容積率に余裕があり、かつ建設した保留床の売却が可能な市場性を有した立地にある等の一定の条件が必要です。

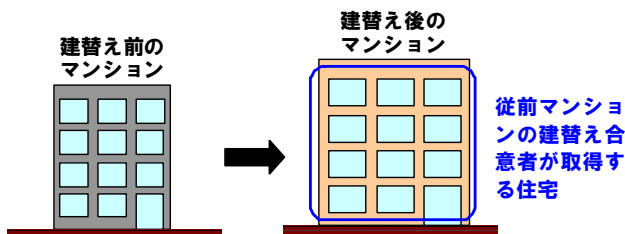


2) 自力再建方式の事業（ディベロッパー等の事業協力を得ないで行う事業）

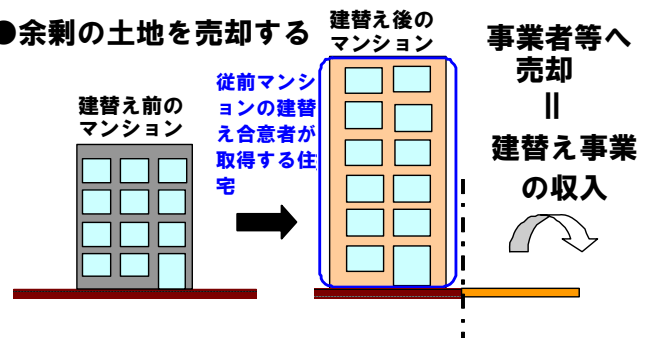
容積率に余裕が無い又は市場性が低い等の理由から、保留床を建設して売却することが困難なマンション建替事業では、ディベロッパー等の事業者からの事業協力が得られない場合があります。その場合は、従前マンションの建替え合意者による**自力再建方式**の事業となることが考えられます。

なお、余剰の容積はあるものの、保留床を売却できる市場性を有しない立地にあるような場合は、建替え後のマンションの敷地を集約して、余剰の土地を売却することで、建替えに伴う費用負担を軽減するといった方法も考えられます。

●従前マンションの建替え合意者が取得する住宅のみを再建する



●余剰の土地を売却する



■団地型マンションの合意形成とは

団地型マンションと単棟型マンションとでは、再生の進め方、合意形成の進め方に違いがあります。どのような点で大きく異なるのかを確認しておきましょう。

●複数棟が存在する団地型であるからこそその工夫もあります

再生ニーズが異なる、再生の意向が一つにまとまらない・・・建物や区分所有者等の数が多い団地が直面する合意形成上の課題ともいえます。

単棟型マンションでは、一つの計画に区分所有者の意向をまとめて合意しなければ再生事業を実施することができません。しかし、団地型マンションの場合は複数棟が存在するからこそ、全棟とも建替えるような **全棟再生**の方法もあれば、あるいは、棟の状況に応じて棟別に建替える **棟別再生**といった方法も団地全体の再生を考える中で検討していく工夫があるといえます。



●再生への合意の手続きが異なる

単棟型マンションと団地型マンションでは、再生への合意の手続きや要件（決議の方法や条件）が全く異なる場合があります。

たとえば団地一括管理方式を行っている団地であっても、再生の工事の内容や範囲によっては、

- ・各棟の棟総会で行うべき決議
- ・団地管理組合の団地総会で行うべき決議 が必要になることがあります。

※建替えの場合は、**団地にのみ適用される決議方法（区法69条・70条）**によって決めます（詳細は本章48・49頁）

そのために、合意までに行うべき調査や検討も単棟型マンションとは異なるものが必要になってくる場合があります。

●合意形成の上では各棟・団地全体の調整も大切です

複数棟ある団地型マンションでは、各棟の物理的な状況（現況の設備水準や老朽化の進行）が異なる場合や棟ごとに再生ニーズが異なる場合も有り得ます。団地の建物の再生には**全棟再生**と**棟別再生**がありますが、

- ・全棟再生の場合であっても、各棟の状況等に配慮する
- ・棟別再生の場合であっても、団地全体としての調整を行う

ことが団地型マンション再生に向けた取り組みにおける合意形成では大切であるといえます。

第3章 住み続けるための取組み（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくために、ハードの建物の再生（改修や建替え）以外の方策として、住み続けるためのソフトとしての取組み（団地生活の活性化）も重要です。

事例を通して、そのような再生への取組みについても考えてみましょう。



3. 住み続けるための取り組み（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくためには、団地生活の活性化への取り組みが必要になることもあります。築年数が経過した団地をとりまく様々な問題は、その内容や原因によっては、建物の再生（改修や建替えによる再生）以外の方策として、以下で紹介するような活性化方策に取り組むことで解決の途を見いだすことができるものもあります。また、このような活動への取り組みは、団地内の良好なコミュニティ形成にもつながりますので、建物の再生等の事業実施においても有効であるといえるでしょう。

■団地生活の活性化

団地に長く住み続けていくためには、住み続けられるように、ハード面での「建物の再生」と併せて、「団地生活の活性化」を促すためのソフト面での様々な施策を講じることが必要です。団地生活の活性化に向けて、例えば、次のような手法が想定されます。

- ・ 空き住戸や空き室を活用し、グループホームや介護施設など高齢者福祉施設として活用
- ・ 近隣センターの空き店舗を団地内の生活サービス施設やNPO等の活動拠点として活用

■建物の再生との連携

「団地生活の活性化」を進めるためには、その活動の場となる共用施設の改修・転用や住戸専有部分の改修・買取りなど、「建物の再生」手法との両輪で展開する必要があります。

- ・ 共用施設（共用部分）の改修や転用 ⇒ 管理組合の集会で決議できます
- ・ 空き住戸（専有部分） ⇒ 建物所有者から買い取る主体が必要です

■実現するための組織と仕組みづくり

「団地生活の活性化」に向けた取り組みについては、建物所有者（区分所有者）を主体とする管理組合だけが実行団体、運営組織ではありません。「団地生活の活性化」を進めるためには、地元の活動団体や活動支援する団体、専門家などの参画も必要です。

例えば次のような組織・専門家の参画も必要になります。具体的には、団地生活の活性化に向けた具体的な活動内容に合わせて適切な組織・仕組みづくりが必要になります。

●活動を支える組織

- ・・・自治会や自治連合会、まちづくり協議会（管理組合の横断的な組織）
- ・・・NPOサポートセンターなど、コミュニティ活動を支援する団体・組織 など

●活動を支える専門家

- ・・・建築士、税理士、公認会計士 など

●活動の場づくりを支援する専門家

- ・・・マンションリフォームアドバイザーやマンション管理士、建築士 など

1. 空住戸等を活用した施設転用

前頁に示した団地生活の活性化の具体的な事例について紹介します。

空き住戸や空き室を高齢者福祉施設や団地内のコミュニティ施設として活用し、団地内のコミュニティの醸成や生活サービスの増進を図ります。住棟内に空き住戸がある場合など、その専有部分を管理組合が取得し改造・用途変更し規約上共用部分として活用することも考えられます。

事例1 NPO法人を設立し団地内で高齢者福祉施設を運営する

●概要

- ・横浜市に立地する大規模な分譲団地の有志がNPO法人を設立し、資金を出し合って団地内の空き住戸を買い上げ（不足分は銀行からの借入れを行う）、「介護予防型デイサービス施設」として活用。NPO法人の運営を、地域内の20代から80代までの幅広い年齢層のボランティアの方たちが支えています。

●経緯

- ・団地所有者から住戸の売却意向があったことから、平成8年に有志数名が出資してNPO法人を設立して購入。不足分は銀行からの融資を受けています。

●住戸の修繕・改修内容

- ・デイサービス施設として活用するために、手摺の設置、開き戸を引き戸への変更、玄関ドアをレバーハンドルに変更する等。

●活動の内容

- ・NPO法人が横浜市からの委託を受け、「介護予防型デイサービス」を実施（平成12年より）

- * 対象者：介護保険の認定で自立とされた者、認定を受けていない者
- * 活動内容：趣味活動、機能訓練、交流活動等により自立を支援するサービス



活用しているマンションの1室



住戸内に手摺の設置



室内での活動風景

事例2 団地内の空き住戸をコミュニティづくりの施設として活用する

●概要

- ・団地内の空き住戸をコミュニティづくりのための施設として活用している事例があります。
- ・団地内の空き住戸を管理組合法人が取得した後、浴室や台所をリフォームして、管理組合法人の管理のもとで団地内の「クラブルーム」、「身近な談話室」として活用しています。

事例3 LLP（有限責任事業組合）を設立し学生賃貸住宅を運営する

●概要

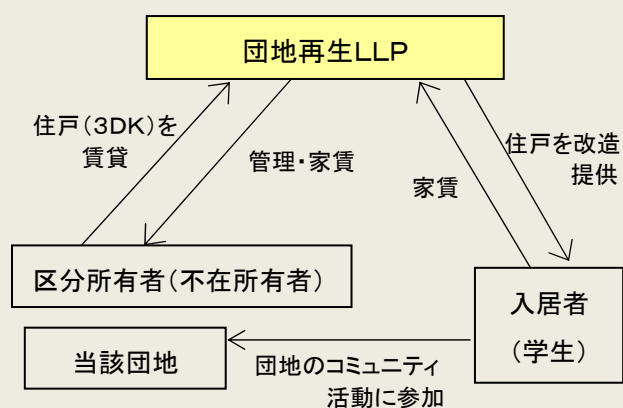
- 千葉市に所在する団地では、団地の再生を目的としたLLP（有限責任事業組合）※を設立し、団地の区分所有者から住戸を借り受けて、シェアリング住戸に改造し、大学生向けのシェアリング賃貸住宅として活用することにより、活性化を図っている事例があります。地域の所在する大学が当該団地の再生に長年携わってきたことから、その一環として活動しています。

●団地再生LLPの構成

- 団地内の区分所有者2名（“家守”として管理を担当）、大学の教官2名（運営を担当）、NPO法人（シェアリング住宅への改造を担当）

●活用する住戸と仕組み

- 3DK住戸を3人の学生でシェアする賃貸住宅とします。
- 家賃は周辺相場に比較して低廉な額となっていますが、入居条件として、夏祭りなど団地のコミュニティ活動に積極的に参加できること、月一回のモニターミーティングに出席できること等があり、団地のコミュニティの活性化を担うことが期待されています。



出典：国土交通省国土技術政策総合研究所
団地再生事例より

※LLP（有限責任事業組合）とは

組合員が無限責任を負う民法組合の特例として、「有限責任事業組合契約に関する法律」によって2005年8月に制度化された新しい事業体制度。株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体であるが、有限責任であるため、出資者が出資額の範囲内で責任を負えばよく、利益の配分や権限なども組合で自由に決めてよいが、法人格はない。

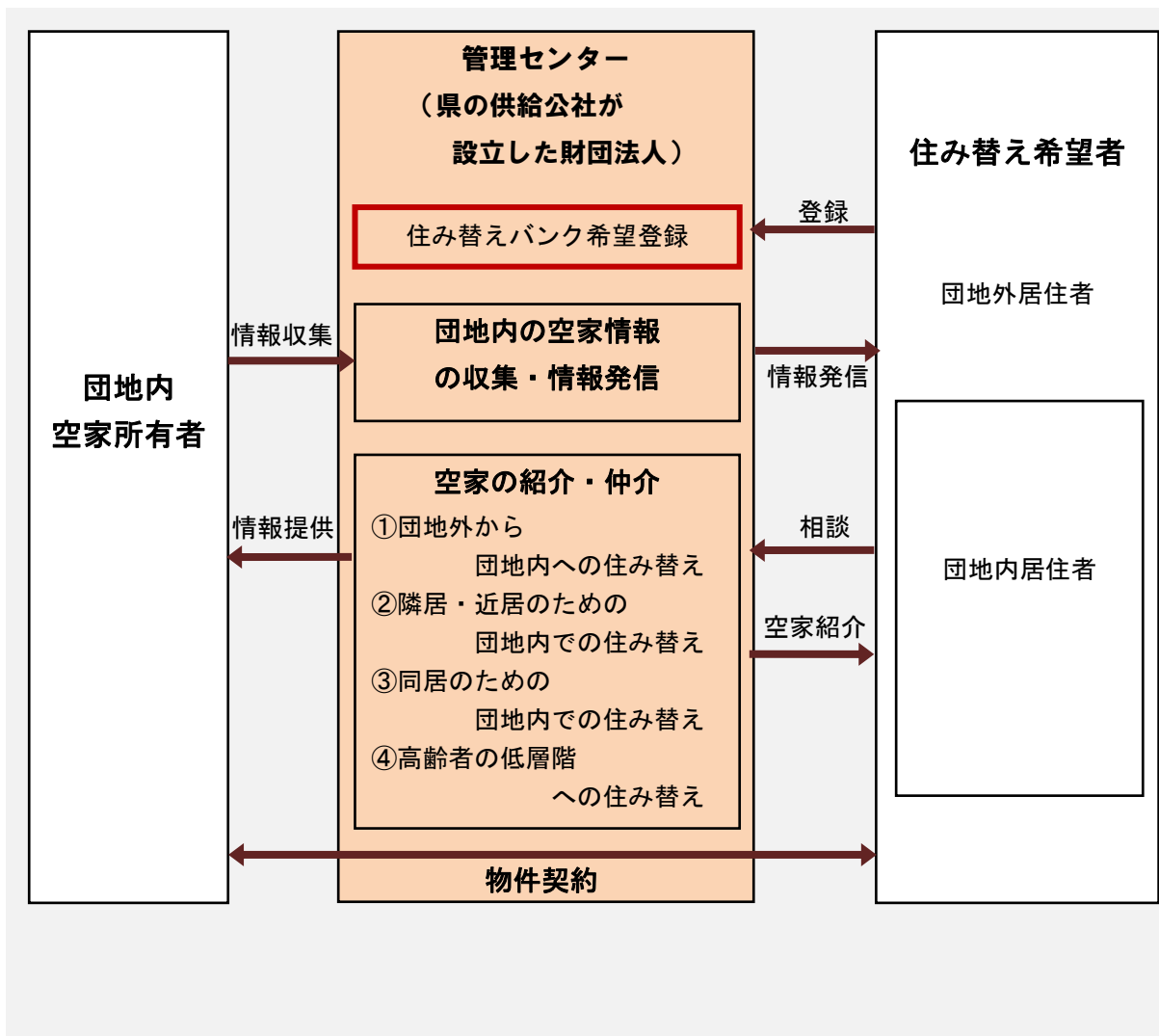
2. 団地内外の住み替えを支援する仕組み

団地における居住者の高齢化や人口の減少に対して、若年世帯を呼び込み団地を活性化させるため、空き住戸を活用し、団地内外の住み替えを支援していくことも考えられます。

事例4 団地内外の住み替えを促進するための組織と取り組み

●概要

- ・高齢化が進行し、人口が転出傾向にある郊外分譲住宅団地では、若年世帯の転入促進による団地の活性化、団地内外の親子の近居・隣居・同居ニーズへの対応、高齢化に伴う歩行障害等への対応が必要となってきます。そのような問題に対して、団地内外の住み替え登録制度を設け、団地内外の住み替えの促進に取り組んでいる事例があります。
- ・団地の供給主体であった県の住宅供給公社により設立された財団法人を管理センターとして、住み替え希望を登録する制度を運営しているという事例です。



管理センターの住み替え登録制度（住み替えバンク）による住み替え促進の取り組み例

事例の団地では、管理センターや複数の団地管理組合による協議会が主体となり、以下のような取り組みを進めています。

- 1) 団地内外の者で団地内、団地内の他の住戸への住み替えを希望する者を登録。
- 2) 団地内で発生する空き住戸の情報を収集
- 3) 1) の者に対して、2) の物件情報を提供・あつせん。

住み替えバンク制度で所掌する取引対象

① 団地外から団地内への住み替え

- ・ 団地外に住む団地内居住者の親族（親、子、近親者）の団地内への住み替え（空家の購入・賃貸）する場合

団地内居住者の親族
（団地外居住）

住み替え

空家

団地内居住者

A 団地

② 近居・隣居のための団地内での住み替え

- ・ 親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、近居または隣居するために、片方の住宅を売却し、近傍で発生した空家を購入・賃貸する場合

住み替え

空家

団地内居住者

団地内居住者の親族
（団地内居住）

A 団地

③ 同居のための団地内での住み替え

- ・ 親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、同居するために、両方の住宅を売却し、新たに団地内で空家を購入・賃貸する場合

住み替え

空家

住み替え

団地内居住者の親族
（団地内居住）

団地内居住者

A 団地

④ 高齢者の低層階への住み替え

- ・ 団地内に居住する高齢者が、歩行障害などの理由で、高層階から低層階あるいはエレベーター非停止階から停止階にある空家に住み替える場合

歩行障害の高齢者

住み替え

空家

事例6 建替え後の新しいマンション内での食事会

●概要

- ・建替えの実施後、旧マンションからの居住者と新マンションの居住者がいる中で良好なコミュニティを形成していくための取り組みの一環として、高齢者を対象とした食事会を毎月1回実施している事例があります。区分所有者だけでなく賃借人を含めた居住者全員が加入対象である自治会が運営しています。
- ・従前から設置されていた「社交室」が建替え後にも設置されました。この「社交室」に設置されたキッチンで調理を行い、食事の会場として開催しています。
- ・参加費用は1回一人300円。毎月の開催予定は自治会の広報紙に、開催日時、季節に応じたメニューなどが掲載されています。
- ・建替え後に新たに居住者となった主婦も、スタッフとして調理や配膳に参加しています。日ごろは接点の少ないファミリー層の主婦と単身の高齢居住者の方々との交流の場にもなっています。



季節に応じたメニューの昼食を共にして語らいが続きます



調理や配膳にも賑やかな交流が広がります

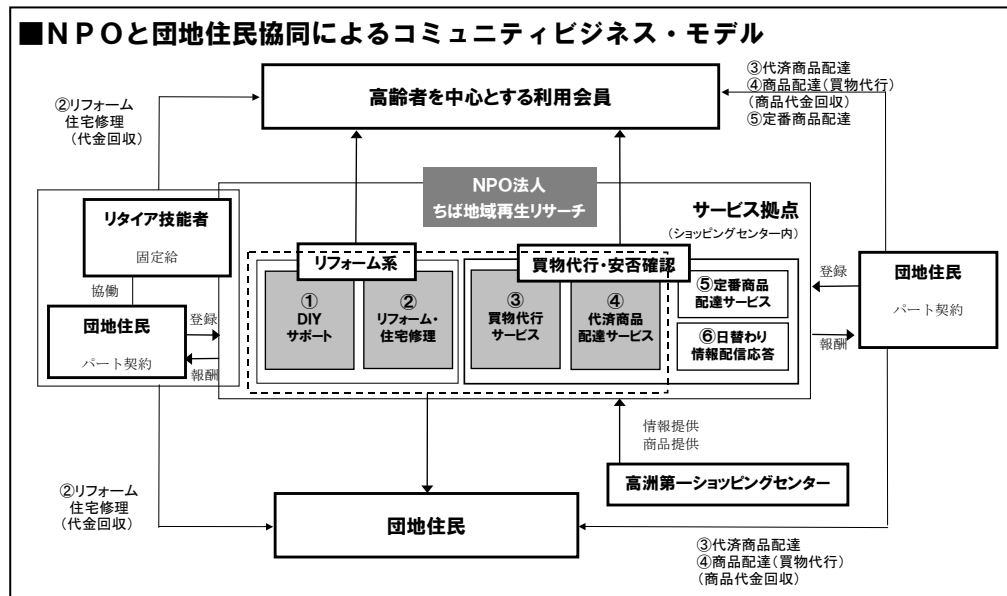
建替えによる再生の実施には通常2年近くの仮移転を伴いますので、その間は従前の団地での付き合いが途絶えてしまうということがあります。また、計画内容によっては、以前は隣同士だった、隣接する住棟だった居住者が、建替え後も同じ住棟やブロックに居住できるとは限りません。このようなことから、建替え後に近所付き合いが途絶えてしまいがちになる、特に高齢者が取り残される等の問題が生じることがないとはいえません。そのため、再生後の良好なコミュニティの継続を目的に、管理組合や自治会等の組織で中心となって、このように居住者が集まりやすい会を定期的で開催するなどの工夫を検討しておくといいでしょう。

また、事例のように、建替える前からの居住者と新しく入居した居住者、高齢者世帯とファミリーを中心とした若年世帯との接点をつくることを考えておくことも良いでしょう。

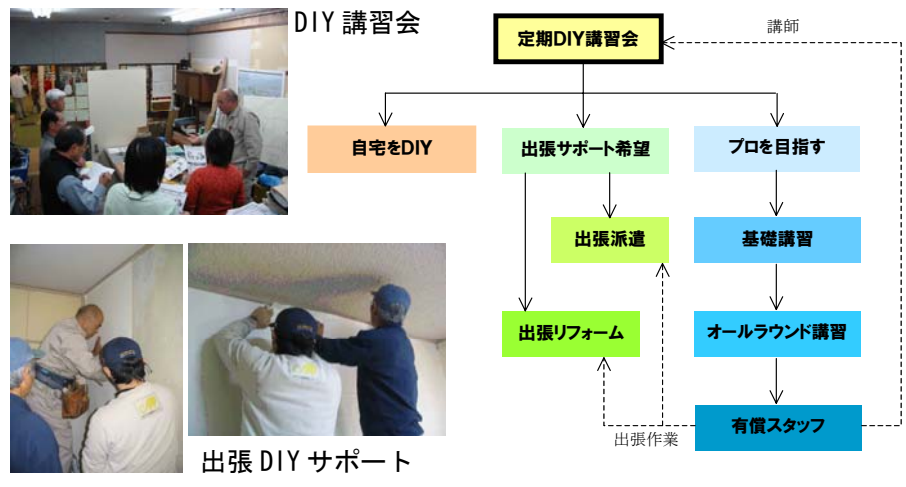
事例7 団地住民とNPOの協同による団地サービス活動の事例

●概要

- ・地元のNPO組織が団地住民と協同して、団地の暮らしを豊かにする様々なサービスを提供するコミュニティビジネスを展開している事例があります。
- ・買物代行などの生活サービスや室内リフォーム等について、NPO法人が事業者となり、地域の人材を生かして行うコミュニティ・ベンチャービジネスです。
- ・団地の主婦や定年後のサラリーマンなど地域貢献に意欲を持つ人や専門技能を持つ人など、地域の人材をいかすネットワークをつくり、単なる無償ボランティアではなくビジネスとしてNPO法人との協同で取り組み、地域の活性化に寄与しています。



■住民のDIYによるリフォーム支援サービス支援のしくみ



写真・図等の提供：
NPO法人ちば地域
再生リサーチ

出典：団地型マンション再生マニュアル(千葉市)

■再生への合意形成にむけて必要とされる取り組み

建物の再生を行うには、合意形成が必要となります。再生の手法や方式によって、団地全体で3/4や4/5以上の賛成、各棟単位でそれが必要とされる場合もあります。

それだけの賛成を得て決議を成立させるためには、なぜ、そのような再生が必要なのかということ建物を所有者（区分所有者等）ひとり一人の共通理解として高めていく取り組みが欠かせません。

1) 建物の再生を目的とした合意形成への取り組み方法

建物の再生（改修や建替え）を目的とした合意形成には、**第2部実践編**でも解説していくように、以下のような取り組みを、有志あるいは管理組合として活動していくことが必要になります。

- ・ **勉強会**：団地内の有志や管理組合内の委員会で定期的な勉強会を開催し、団地の再生への様々な知識や情報を得ながら、話し合いなどを進めていきます。再生への取り組みが具体化してきたら、**検討会（ワークショップ）**を開催して再生への検討や計画立案を行っていくという進め方もあります。
- ・ **説明会**：再生に向けた日頃の取り組み成果や検討の経過を団地内の全建物所有者（区分所有者等）を対象に行います。重要な決定を行う際には特に必要でしょう。
- ・ **広報紙等の発行**：日頃、勉強会や説明会に出席する機会が無い、特に団地外に居住する建物所有者（区分所有者等）に対する情報共有の手段として重要です。
- ・ **アンケートやヒアリング**：団地内の意向を集約するためには、アンケートや個別のヒアリングを適宜繰り返し、実施していくことが適切でしょう。

2) 活動の単位は、大（団地全体）から小（棟・階段室）まで

建物の再生への合意の手続きは団地全体だけでなく、各棟で必要な場合もあります。また、単に手続きだけでなく、再生を建物所有者（区分所有者等）の共通理解としていくためには上のような取組みを**団地全体から各棟へ、各棟から各階・各階段室ごとへ**、というように、大きな単位からより小さな単位での取り組み機会を持つていくことも必要なことでしょう。例として、**各棟勉強会や説明会、階段室ごとの話し合いの会**などの機会をつくるという方法が考えられます。

3) 日常のコミュニティも不可欠です

近年の都市型集合住宅ではコミュニティ希薄になっているとよく指摘されています。お隣や上下階にお住まいの方の顔や名前も知らないということは珍しくありません。合意形成への取り組みで、再生への機運を高めていくことは可能ですが、最終的な合意に至るためには、どれだけ日頃のコミュニティが出来ているのかー簡単にいえば、**日頃の近所付き合いや顔見知りの関係を築くことができているかー**それが重要なポイントになることがあります。建物の再生への合意形成には、そのような**コミュニティ形成への取り組みも重要な要素**であるといえますし、また、**建物の再生自体がコミュニティを再生するための契機にもなる**ということもいえるでしょう。

第4章 再生への取り組みを考える

前章までは、団地型マンションについて知り、お住まいの団地についてチェックし、これからの団地の再生に向けてはどのような方法があるのかを確認してきました。

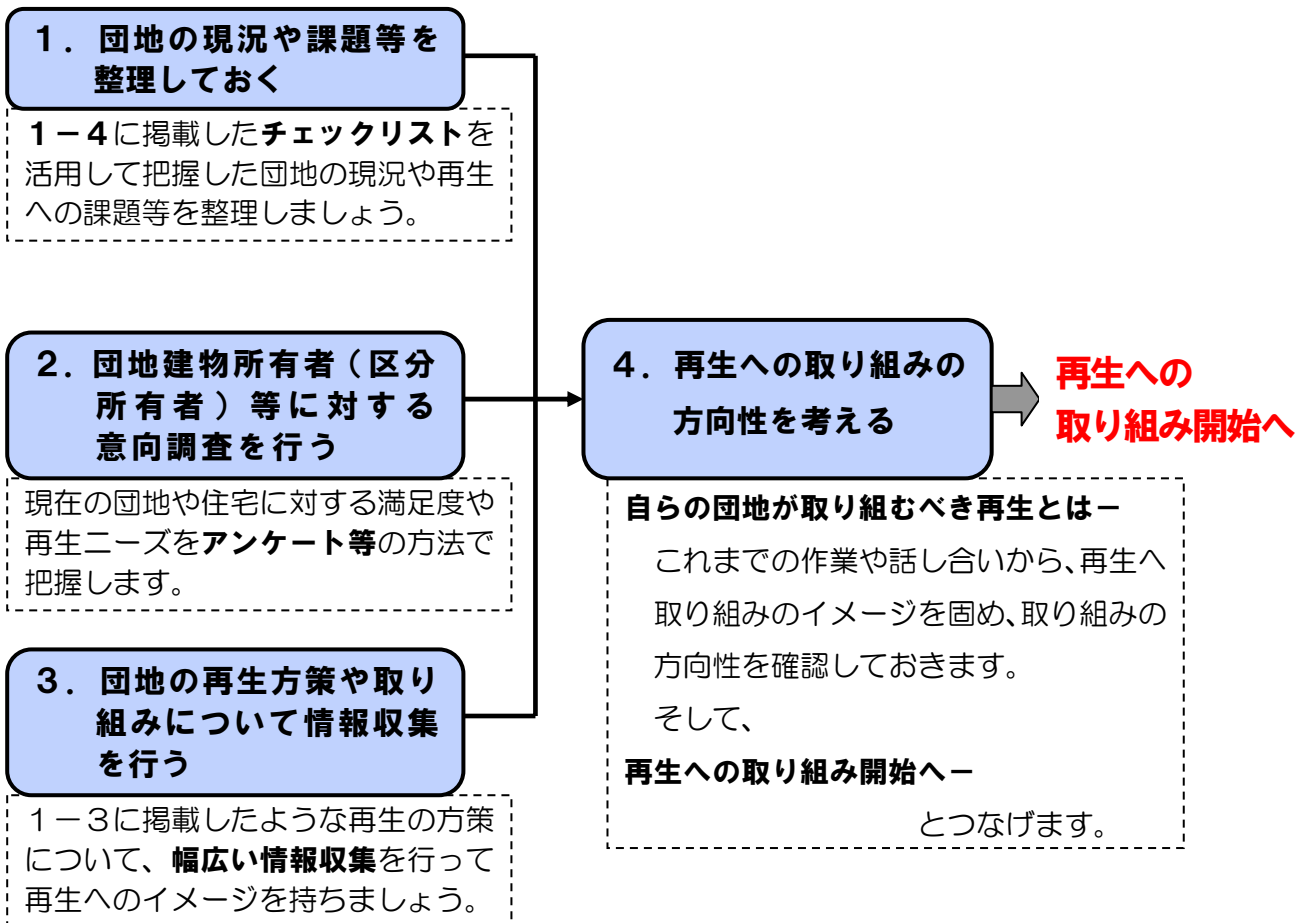
それでは、これからいよいよ団地の再生に取り組むためにも、どのような活動を始めたら良いのかを考えていきましょう。



4-1 再生に向けた取り組みを始めるために

団地の再生に向けた取り組みを始めようー 管理組合の中からそのような意見が出てきました。では、何から始めていけば良いのでしょうか。

それには、まず、団地の現況をしっかりと把握し、一方で様々な情報収集も行い、今後の再生を進めていく上での課題等を整理するなどの作業に取り組むことが必要です。そして、団地が必要としている再生はどのようなことなのかー 今後の再生への取り組みの方向性について、団地内でしっかりと話し合っていくことです。



1. 団地の現況や課題等を整理しておく

一定の築年数が経過した団地では、大規模な計画修繕の実施時期が近づくと、長く暮らし続けるためにはこのままで良いのかどうか、といった意見が出てくる場合があります。そのような再生への機運を、管理組合の日頃の取り組みの中でつかんでいきましょう。

団地の再生が必要だと考え始めたら、まずは、“**自らの団地を知る**”ことが重要です。

(1) チェックリスト等を活用してみましょう

第1章の1-4「お住まいの団地のことを把握しておきましょう」に「**団地の現況・課題把握のためのチェックリスト**」(23~28頁)がありますので、まずこれを活用してみてください。また、再生への取り組みを円滑に進めていくためにも適切な管理規約を定めておくことも必要になってきますので、「**再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント**」(29・30頁)も活用して、今後、どのような点で規約の改正が必要になるのかを考えておいても良いでしょう。

(2) 今後の情報共有のためにも、課題等をわかりやすく整理しておきましょう

今後の再生への取り組みにおける団地内の建物所有者(区分所有者)の合意形成に向けて、

- ・ 団地はどのような状況にあって、どれくらい再生の必要性が高いのか
- ・ 団地の再生に向けて、どのようなことが課題になってくるのか

といった情報を共有していくことが大切です。そのためには作業の結果をわかりやすく整理して、必要に応じて管理組合の広報等に掲載して周知するということも考えられるでしょう。

■取り組み方のポイント

●現況把握の取り組みを現行組織の中で開始する

再生について考え始める団地管理組合は、まず団地の現況の把握に取り組むこととなります。まだ具体的な検討に着手する前ですから、理事会や修繕委員会等の現行の組織の中で始めると良いでしょう。



●各棟別の把握が必要な項目(団地一括管理方式)、団地全体での協議が必要な場合(各棟管理方式)があります

現況把握のための確認項目の中には、建物の基礎的な特性や老朽度など、棟ごとに結果が異なると考えられる項目もあります。そのような項目については、団地一括管理方式の管理組合であっても、各棟の建物ごとの現況把握や確認も必要であるといえます。

一方、各棟管理方式の管理組合では、現況把握や確認を各棟ごとに実施することが想定されますが、団地全体での統一的な実施、結果をふまえて団地全体での再生の方向性を考えていくなど、協議会的な組織を設けて団地全体で取り組む姿勢も必要でしょう。

2. 団地建物所有者（区分所有者）等に対する意向調査を行う

団地の現況に対して、所有者や居住者はどのような不満を持っているのでしょうか。一方、どのような点では満足しているのでしょうか。再生の必要性を確認し、再生へのニーズを把握するために、団地建物所有者（区分所有者）等に対してアンケート等の方法による意向調査を行います。

意向調査には **アンケートによる方法**や**面談による方法（ヒアリング）**といった方法があります。また、必要に応じて**自由参加の話合いの会**などを開催して、直接、幅広く意見を聞くといった方法もあるでしょう。

■取り組み方のポイント

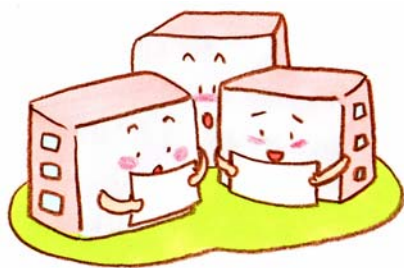
●住まいと暮らしに関する満足度を確認することから

意向調査の目的は、団地の再生についてニーズを把握していくことにありますが、取り組みの最初の段階から“再生は必要ですか”と問われても、団地建物所有者がとまどうことも多いものと思われます。まず最初は、現在の住まいや生活における様々な事項に対する満足度や不満足度の確認、実際にある改善への要望について確認していくことから始めると良いでしょう。



●居住者の視点と貸主の視点は異なることに留意

賃貸化の進んだ団地では、居住する建物所有者（区分所有者）が少ない場合もあります。そのような場合は“居住者の視点”と“貸主としての視点”から質問の内容や構成を変える等を検討します。また、内容によっては建物所有者だけでなく、借家居住者からの意向聴取ということも考えても良いでしょう。



3. 団地の再生方策や取り組みについて情報収集を行う

団地の現況や再生への課題、ニーズが把握されたら、どのような再生に取り組んだら良いのか、再生方策について考えて見ましょう。

(1) 団地型マンションの再生事例を確認してみましょう

団地の現況や再生への課題が把握されたことで、どのような再生が必要なのか、可能性があるのかもイメージされてくることでしょう。具体的なイメージを固めるために次のような情報収集を行います。

- ①建物の再生（建替え、修繕・改修）にはどのような手法があるのか
- ②それぞれの再生手法や方式はどのような手順を進めるのか
- ③それぞれの再生手法や方式にはどのような課題があるのか
- ④これまでの実施・実現事例 ー何ができるのか

これらの情報を幅広く収集して、当該団地ではどうか（可能性があるか、特に課題となりそうな点は何か等）という視点で整理していくと良いでしょう。

第2章でも説明しているように、再生にも様々な方法や手法があります。本マニュアル（50～52 頁参照）やその他の各種マニュアルに掲載されている事例等を確認しながら、団地が必要とする再生へのイメージを持つための話し合いを管理組合内で行ってみるのも良いでしょう。



⇒一般社団法人マンション再生協会のHPにはマンション再生に関する各種資料が掲載されていますので参照すると良いでしょう。

マンション再生協会HP：<http://www.manshon.jp/>

(2) 再生方策の可能性や問題点を整理しておきましょう

団地の現況と課題に関して団地内の共通の理解としていくこと同じように、お住まいの団地でも取り組みを検討してみたいと思う再生方策や、その手法のイメージができてきたら、それらに取り組もうとした場合の実現の可能性、実施上の問題点を整理して、団地内で共通の理解が得られるよう、情報を共有していくことが大切です。

■取り組み方のポイント ー幅広い情報収集を行う

幅広く情報を収集していくために、次のような情報源にあたっていきます。

作業の実施にあたっては費用支出を伴うものもあります。しかし、正式に再生に係る検討を開始する前の段階では、当面の活動も管理組合の通常業務の一環として行われる範囲となりますので、まず、情報収集の実施や各種機関のマンション再生に関する窓口（218頁参照）の活用などの取り組みが中心となります。

①各種マニュアルや書籍、インターネット等の活用

本マニュアルを含めて、マンションの再生に係る各種マニュアルやパンフレット等が国や地方公共団体、公的機関から発行されています。また、それらの情報の多くは印刷物だけでなく、インターネットを通じて情報公開されていることもあります。

②地方公共団体や公的機関の相談窓口の活用

地方公共団体や公的機関（各都道府県・市町村の住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等）では、マンションの再生に関する相談窓口を設けています。そのような窓口で再生手法について質問、進め方について相談することができます。

③各種レクチャーやシンポジウムへの参加

マンション再生に取り組む地方公共団体や公的機関（各都道府県・市町村の住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等）や外郭団体、あるいはNPO（特定非営利活動法人）等がマンション再生に関するレクチャーやシンポジウムを開催しています。関係機関の窓口やインターネットのホームページ等で随時確認して参加してみましょう。

※詳しくは、218頁を参照

④専門家等へのレクチャーの依頼

マンションの再生に関する専門家には様々な職能を持った専門家が存在します。知りたい、相談したい内容に応じて各種専門家にレクチャーを依頼することも考えられます。

但し、管理組合として検討開始を正式に決定していない段階で、過度な費用を要する依頼を行うことには問題があるといえます。また一方で、大きな成果を期待することも問題があるといえるでしょう。専門家の活用には適切な判断も必要です。

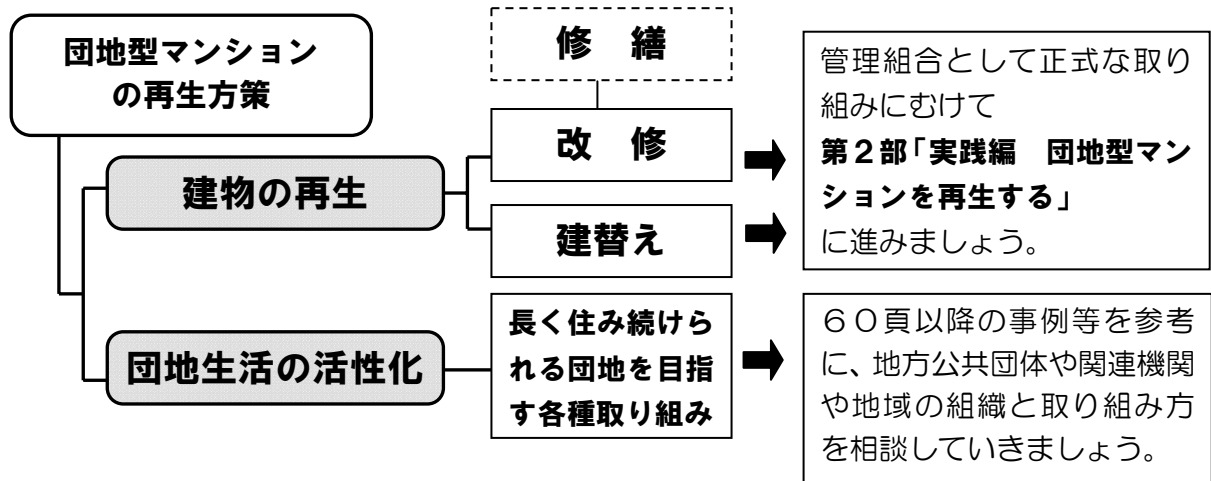


4. 再生への取り組みの方向性を考える

これまでの作業や話し合いを通じ、自らの団地再生のために、どのような取り組みができるのか、具体的なイメージができあがりつつあると思います。今後、どのような再生方針に組み組んでいくべきかを考えていきましょう。

(1) どのような再生方針に組み組むべきかを考える

これまでの作業や話し合いの成果を整理して、管理組合としては、今後、どのような団地の再生方針に組み組んでいくべきかを考えましょう。



(2) 取り組みの方向性を確認し、正式な活動開始に向けて準備に入る

管理組合の中で団地の再生に向けた取り組みに方向性が出てきたら、正式な取り組みを開始するための準備に入っていきます。

■取り組み方のポイント

建物の再生（修繕・改修あるいは建替え）の場合、この段階では具体的な検討への着手を決めるものではありません。これ以降、検討の着手に向けて、団地内の合意や予算化などの準備が必要になります。そのためには以下のような措置も必要でしょう。

●これまでの管理組合内の話し合いについての周知

これまでの管理組合内部（理事会等）の検討状況が団地全体に理解されるよう、広報等による情報の公開と周知に努めることが必要です。

●広く団地内の意見も聴取する

再生の取り組みの方向性を考えるということは、団地の将来について考えるということです。理事会や修繕委員会等の既存組織の参加者だけでの話し合いではなく、公開参加型の勉強会や話し合いの会を開催する等の措置も検討しておきましょう。

4-2 建物の再生を含めた団地型マンション再生の進め方

建物の再生を含めた団地型マンションの再生は、以下のような進め方になります。第2部「実践編 団地型マンションを再生する」では、以下の3つの段階で解説していきます。

1. 準備段階

管理組合として再生への具体的な検討着手のための準備を始めます。

- 勉強会や広報により団地全体への情報周知を行い、団地の現況や再生の取り組みの必要性等に団地全体の理解を得るよう努めます。
- 正式な検討を開始するための手続き・準備を行います。
- 再生検討の開始について団地集会で決定します。**(検討段階に進むことの合意)**

2. 検討段階

再生手法（建替え／改修）や実施方式（全棟再生／棟別再生）を検討し、再生実施のルールや方針等を団地再生方針としてとりまとめます。

- 検討組織の発足、専門家を選定して、検討を開始します。
- 老朽度判定の調査、区分所有者等への意向調査をふまえて再生で求められる**要求改善水準**の設定を行います。
- 団地再生検討案**を作成して、望ましい**建物の再生手法（建替え／改修）**を選択するための比較検討を行います。
- 比較検討の結果等をふまえて、**実施方式（全棟再生／棟別再生）**等の検討と判断を行います。団地再生の実施手法や方式、**再生（建替え）ルール**等を検討して、とりまとめた結果を**団地再生方針**とします。
- 団地再生方針に基づいた再生事業の実施に向け、具体的な計画立案に入ることを団地集会で決定します。**(計画段階に進むことの合意)**

<棟別再生の場合>
棟別再生を検討する場合には、棟やブロックを単位に改修や建替えを行う際の**再生（建替え）ルール**を検討しておくことも必要です。

3. 計画・実施段階

計画段階

建替えあるいは改修の事業の実施に向けて、事業協力者等の選定や事業の計画立案を行い、団地あるいは各棟で**区分所有法に基づいた各種決議**を行い、事業の実施を決定します。

<建替えの場合>

- 建替え計画素案**を作成して、**事業協力者等の募集と選定**を行います。
- 建替えの合意の前提となる**建替え計画**をとりまとめ、区分所有法に基づいた**建替えに係る決議（団地一括建替え決議、（棟）建替え決議、団地建替え承認決議）**を団地あるいは各棟の集会でを行います。

<改修の場合>

- 改修の実施内容を検討して、**改修基本計画**をとりまとめ、区分所有法に基づいた決議を団地あるいは各棟の集会でを行います。
- 改修実施計画**を立案し、それに基づいた**業者選定**を行います。

<棟別再生の場合>
棟別建替えが行われる際には、棟の建替え計画に対し**団地全体としての調整と確認**を行うことも望まれます。

実施段階

合意に基づき、**再生事業（建替え、改修）の実施に着手**します。

<建替えの場合>

- 建替えの合意に基づき、事業（法定／任意）を実施します。

<改修の場合>

- 業者に工事を発注し、改修工事に着手します

建物の再生（改修・建替え）を行う場合の団地型マンション再生の進め方の流れは、おおよそ次頁のようになります。

検討段階では全棟再生か棟別再生かについても判断し、計画段階へと進みます。計画段階からは事業ごとに進め方も異なってきます。

詳しくは**第2部「実践編 団地型マンションを再生する」**の各章をご覧ください。



■建物の再生（改修・建替え）を含めた団地型マンション再生の進め方

1. 準備段階

第2部
第1章

管理組合として再生への具体的な検討着手のための準備を始めます。

検討開始に向けた周知活動
(勉強会等の開催)

【団地】検討段階に進むことの合意

2. 検討段階

第2部
第2章

団地再生の方法として望ましい再生手法や実施方式について検討と判断を行います。その結果に基づいて、**団地再生方針**をとりまとめ、次の計画段階に進むことの合意をはかります。

検討段階の開始
(検討組織設立、専門家選定等)

団地再生検討案の作成

団地再生検討案に基づく建替えと
修繕・改修の比較検討と判断

団地再生方針の検討と立案

【団地】計画段階に進むことの合意

3. 計画・実施段階

計画段階

団地再生方針に従い、建替えあるいは改修の事業実施に向け、事業協力者等の選定や事業計画立案を行います。そして、【団地】・【棟】で必要に応じた区分所有法に基づく決議を行い、事業の実施を決定します。

全棟再生

全棟一括建替え

第2部
第3章

全棟改修

⇒右頁

改修

計画段階の開始
(計画組織設立、専門家選定等)

団地建替え計画素案
の作成

事業協力者等の募集と選定

団地建替え計画
の立案

団地一括建替え決議
【団地】(区法70条)



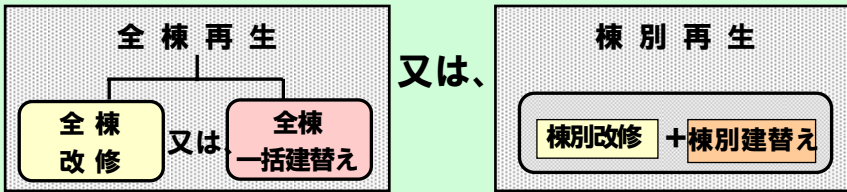
実施段階

決議に基づき、再生事業(建替え、改修)の実施に着手します。

全棟一括建替え事業
の実施



■団地再生検討案に基づく比較検討と判断を行います



又は、



建替え／改修のいずれが望ましいか比較検討を行い、また、全棟再生／棟別再生のいずれで実施すべきか判断します。

棟別再生の場合には、団地再生方針の立案に向けて再生（建替え）ルールを検討等も行います

棟別再生

棟別建替え

第2部
第4章

棟別改修

全棟・棟別

改修

第2部
第5章

計画段階の開始
(団地・棟の計画組織設立、専門家選定等)

⇒右

計画段階の開始
(組織設置、専門家選定等)

棟別建替え実施方針の検討

改修

改修計画
の作成

棟の建替え計画
素案の作成

団地全体としての
調整と確認

団地

事業協力者等の
募集と選定

(団地全体の配置図等
による確認など)

棟の建替え計画
の立案

団地建替え承認決議
【団地】(区法69条)

建替え決議
【各棟】(区法62条)



棟の建替え事業
の実施



集会における決議
【団地】・【各棟】

改修実施計画
事業者選定

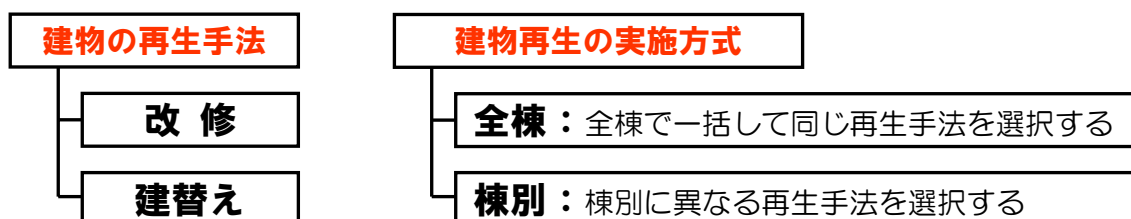
改修工事の実施

■検討段階における再生手法と再生方式の検討

■検討段階における主な検討

団地の建物の再生について検討することが必要であると確認されたら、それ以降は前述のような**3つの段階（準備、検討、計画・実施）**を経ていくこととなります。

検討段階においては、**建物の再生手法**（建替え、あるいは改修）を選択するための検討を行います。また、**再生の実施方式**（全棟再生、あるいは棟別再生）についての検討も必要となります。それらの検討と判断の結果をとりまとめて、**団地再生方針**としていきます。

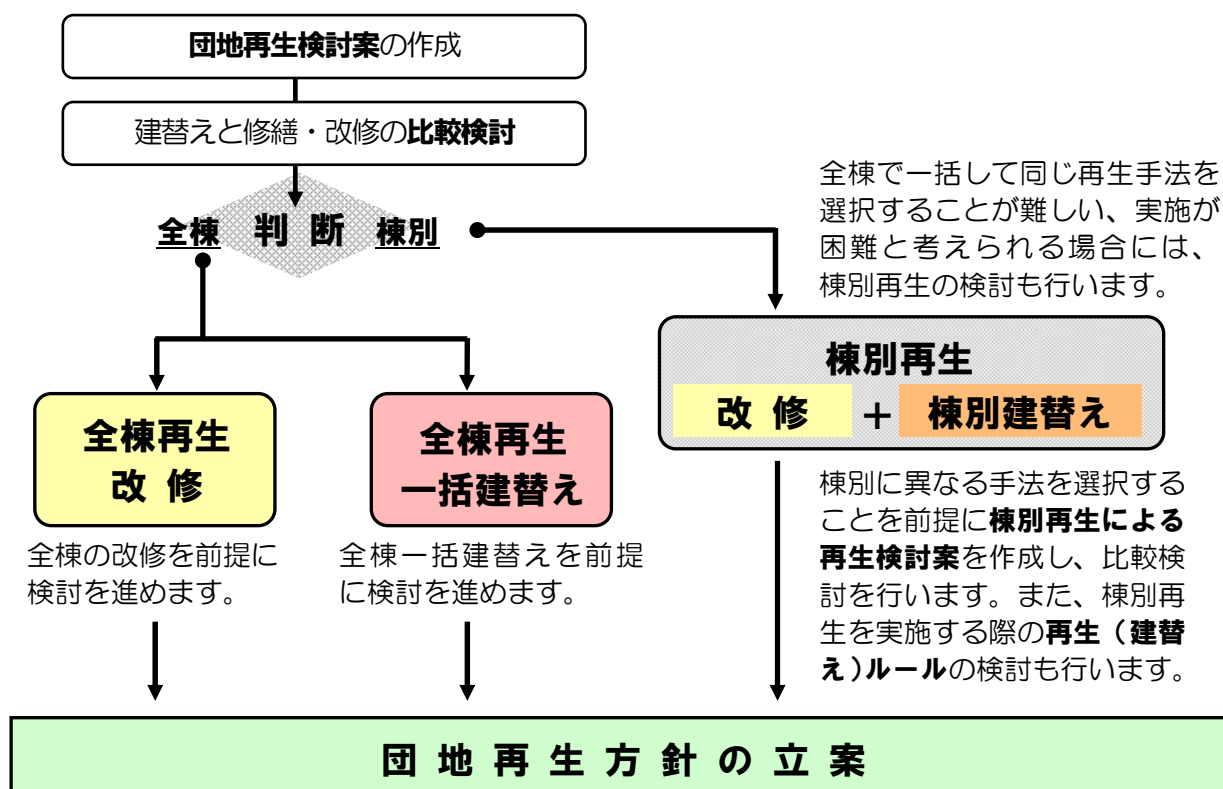


■検討と判断の流れ

建替え、修繕・改修の両案による**団地再生検討案**を作成し、それらの比較検討を行います。その結果、各棟の結果や意向が団地全体で全棟ともほぼ同じである場合には「**全棟一括建替え**」あるいは「**全棟改修**」を前提とした検討を進めていく可能性があるといえます。

一方で、棟ごとに結果や意向が大きく異なる場合も考えられます。その場合には、棟別に異なる再生手法を選択する「**棟別再生**」による団地再生についても視野に入れて検討を行っていくことも考えられます。

比較検討の結果等を確認して総合的な判断から、全棟再生による一括建替えか改修か、あるいは棟別再生かの選択を行い、**団地再生方針の立案**を目指します。



第 2 部 実践編

団地型マンションを再生する

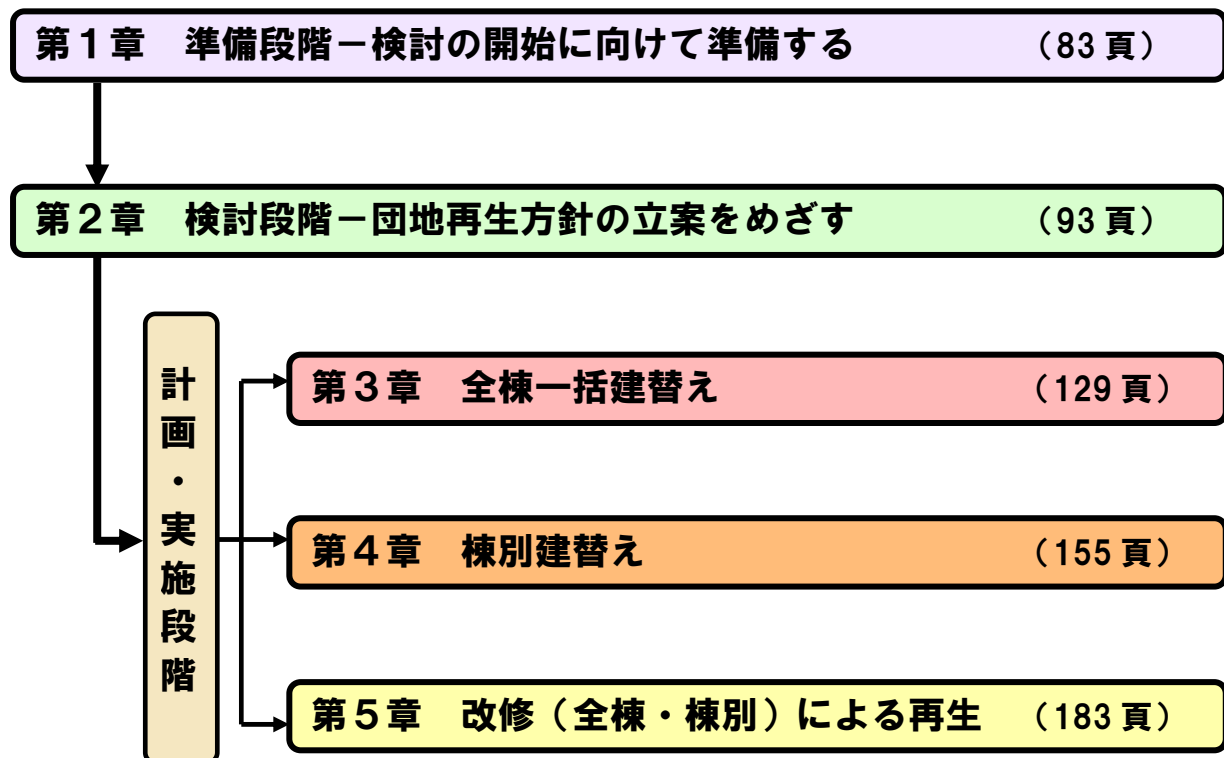
導入編では団地型マンションの再生とはどのようなことなのか、何を行うのか、再生を考え始めたらどうすれば良いのか、何を確認しておけば良いのか等を説明してきました。

ここからは再生の**実践編**です。**3つの段階（準備、検討、計画・実施）**を追いながらその進め方を、また、計画・実施段階では**再生手法別（全棟一括建替え・棟別建替え・改修）**に計画立案の進め方や手続き等を説明していきます。



■第2部について

第2部では建物の再生を含めた取り組みの実施を3つの段階別に解説しています。第3章以降の計画・実施段階では、**全棟一括建替え**（第3章）、**棟別建替え**（第4章）、**改修**（第5章）に分かれていますので、第2章検討段階において**再生手法**（建替え／改修）、**再生方式**（全棟／棟別）について検討・判断した結果に従って、活用して下さい。



第1章 準備段階－検討の開始に向けて準備する

団地の再生に取り組み始めるためには、団地管理組合として再生の検討に着手することを決定するための手続きが必要です。そのためにはどのような準備や手続きを行っていくのかを説明しています。



準備段階は、次のように進めていきます

再生への取り組みの第一歩です。

既に導入編を読んで、確認や話し合いを進める中で団地型マンション再生について様々な情報等が得られていると思います。正式な検討開始に向けては、まず、団地再生の必要性を団地全体の共通理解となるようにして、再生への検討を団地管理組合の正式な業務に位置づけることが必要です。

1-1 団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する

1. 検討開始に向けた周知活動を行います

公開の勉強会等を開催し、団地が再生を目指して取り組み始めることを団地全体の共通理解とすることを目指します。

合意への
取り組み

勉強会等
の開催

2. 検討開始に向けた準備に入ります

再生の検討を開始するために、団地管理組合内に検討組織を設置する、専門家等に業務を依頼する、検討のための費用の予算化する等の措置が必要です。

1-2 再生検討の開始を決定する (検討段階に進むことの合意)

団地管理組合において再生の検討に着手することについて、団地全体の合意を得ます。

団地の再生検討に着手すること、そのための検討組織の設立、費用支出等について団地管理組合の集会（総会）において決議します。

合意への
取り組み

集会に
おける決議

1-1 団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する

再生に向けた正式な検討を始める前に、まず、検討開始に向けた様々な準備が必要になります。今後の再生検討や計画を円滑に進めていくためにも、初動期の準備は、しっかりと着実に、行っていく姿勢が重要です。

1. 検討開始に向けた周知活動を行います（勉強会等の開催）

この段階では、団地内の建物の再生に向けて取り組みが必要であるということが一部の区分所有者で確認されているに過ぎないのではないのでしょうか。まず、再生への取り組みが必要である、正式な検討開始に向けて準備が必要である、ということを経団地全体の認識として高めていくことが必要です。

そこで、団地内の現況や課題等を確認し、再生の方法や手法について団地全体の建物所有者（区分所有者等）に理解を深めてもらうための勉強会等を開催すると良いでしょう。

①勉強会の目的や進め方を明確に

準備段階では、まだ団地の再生の手法や方式が決定されているわけではありません。あくまで、当該団地において再生が必要とされている状況にあるのか、何が必要とされているのかを確認して、より良い再生手法や方式を選択していくための検討に着手するということを団地全体で認識していくための準備です。勉強会の目的もそのようなこととなります。

当初から“建替え”あるいは“改修”など、何らかの再生手法を念頭においた発意があるかもしれません。しかし、一部だけの意向に偏ることなく、この段階では全ての再生手法や方式を検討の対象としておき、次の段階でしかるべき検討を経た後に、結果を出していくという姿勢で準備を進めることが大切です。

②参加者を公募で募る

勉強会には理事会役員や修繕委員会等の委員の一部が参加するだけでなく、各棟・各ブロックの様々な意見を持つ人が再生検討のスタート時点から参加できる機会を設けておくことが大切です。勉強会の目的・開催日程などをとりまとめたら、団地管理組合の広報等を通して公募すると良いでしょう。

また、再生の検討は日常的な管理よりも更に幅広い検討が必要になりますので、マンションの管理や建物の再生に関心のある方や詳しい知識を持っている方などに参加を求めても良いでしょう。

③勉強会における成果や意見等を団地全体に周知する（広報紙等の作成と配布）

勉強会の成果や勉強会で出された意見などは、勉強会の参加者のみならず団地全体の区分所有者等に周知し、団地全体で情報や認識を共有していくことが重要です。そのための広報紙等を作成して配布するということが考えられます。



2. 検討開始に向けた準備に入ります

勉強会等で一連の成果を得て、団地全体に再生の必要性、再生への取り組みを開始すべきという認識ができてきましたら、理事会において、正式な検討開始に着手するための準備に入ります。

(1) 検討の内容と流れの概要を確認します

次の検討段階や計画段階では具体的に何を検討していくのかを確認して、進め方のイメージを固めておきましょう。具体的な進め方については、第2章の検討段階、また、計画・実施段階の各章を参照して下さい。

■検討すべき内容等を整理して、検討の実施計画を立てます

本マニュアル等を参考に検討すべき事項を整理します。その検討の目的と内容を理解したら、概ねの検討期間と目標、必要とされる費用なども整理しておきましょう。



次のようなことを整理しておきましょう

- ・再生実現までの検討の流れ
- ・検討段階における検討事項と内容と目的
- ・概ねの検討期間
- ・検討に要する費用

(2) 専門家の導入方法について検討します(検討事項、専門家の活用、費用等の確認)

次の検討段階からは、様々な専門家の支援を必要とする事項も内容に含まれてきます。そこで、準備段階では、検討実施に伴う専門家の活用や導入の方法、費用等について確認しておきます。

① 専門家に求める役割

次の検討段階からは、団地管理組合内の自主的な作業以外に、検討のための作業の相当量を外部の専門家等(マンション建替えのコンサルタント、設計会社、その他)に依頼して実施すべき段階となってきます。団地の再生を目指す検討組織が専門家に求める役割としては、大きく次の4点が挙げられます。

- ① 区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ② 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ③ 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
- ④ 建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

出典:「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」

①建替えを含めた再生の検討に係る団地管理規約上の位置づけ

団地管理組合の規約に、建替えも含めた団地再生の検討を団地管理組合として実施することが正式な業務として位置づけられているかどうかを確認しましょう。もしも、位置づけがない場合は、検討段階・計画段階に入る前に、団地管理規約における位置づけも見直して、規約の改正を行っておきましょう。

②管理費や修繕積立金からの検討費用の支出に係る管理規約上の位置づけ

建替えを含めた団地の再生に係る検討費用が管理費、あるいは、修繕積立金の取り崩しによって支出可能かどうかは、規約に定められた管理費・修繕積立金の目的用途に従うこととなります。仮に管理費の用途が組合の日常業務の範囲に限られている、修繕積立金の用途が計画修繕のみを目的とするものに限られている、という内容である場合には、まず、規約の改正が必要となります。

➡ 導入編の29・30頁に「再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント」を掲載していますので参照して下さい。

➡ 各棟管理の場合には、団地管理規約と各棟の管理規約を確認して下さい。

■マンション標準管理規約（団地型）における建替えの検討、修繕積立金等の取り崩し等に係る規約設定について

1) 団地管理組合の業務として建替えの検討を位置づけることについて

「マンション標準管理規約（団地型）」では、「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務（第34条第4号）」を団地管理組合の業務の一部として掲げていますので、規約の改正を行おうとする場合の参考として下さい。

2) 管理費や修繕積立金からの検討費用支出について

「マンション標準管理規約（団地型）」では、修繕積立金の取崩しが可能な対象として「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査（第28条第1項第4号、第29条第1項第4号）」に要する経費があげられています。また、同コメントでは、「建替えに係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。（第28条、第29条関係⑧）」とされていますので、規約の改正を行おうとする場合の参考として下さい。

3) 棟別の費用支出について（区分経理）

「マンション標準管理規約（団地型）」では、団地修繕積立金（第28条）と各棟修繕積立金（第29条）として区分経理がなされています。

今後、棟別に建替えを進めていく場合など、棟ごとに費用負担する方が妥当な場合も考えられます。全棟で一括して管理を行っている団地管理組合であっても、棟別の区分経理がなされていれば、費用の負担が明確になり、団地全体での公平性の点からも問題が少ないといえるでしょう。このように、必要があれば、棟別に区分経理する方法の導入を検討してみても良いでしょう。

(4) 検討組織の設置について検討します

計画修繕の範囲を超えた「改修」や、建物を取り壊す「建替え」も視野に入れた検討を行う検討組織の設置について検討します。

① 検討組織の新設、あるいは既存の組織の改組を検討する

すでに団地の再生に係る何らかの組織が設置されている場合は、その設置目的に照らして、団地の再生（改修、建替え）について具体的な検討を行うことが妥当であるかどうかを再確認します。その組織の設置目的の範囲を超えているならば、検討組織の新設、あるいは組織の改組を検討します。また、理事会のほかに特別な組織が設置されていない場合は新たな検討組織を新設することになります。

② 検討組織の新設と設置細則等の会則の設定

専門委員会の新設については管理規約に定められた方法に従い、設置の手続きが必要です。

➡ マンション標準管理規約（団地型）では、専門委員会の設置を理事会の責任と権限の範囲で専門委員会を設置できるようになっています。しかし、再生に係る検討は理事会活動の経費以上の費用を要することが想定されますので、そのような専門委員会の設置は、その組織の設置と運営細則（委員会の目的や運営方法などを位置づけたもの）の制定を団地管理組合の集会において定めることが必要になります。

※管理規約の設定・変更は集会の特別決議（3/4 決議）を要しますが、運営細則は通常、集会の普通決議（過半数決議）によって定めることができます。

■ マンション標準管理規約（団地型）、コメントより

（専門委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第57条関係

①専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要な場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に団地集会の決議が必要となる。（以下略）

➡ 運営に係る細則については92頁の「**運営細則（例）**」を参照して下さい。

（５）区分所有者等への周知を行います

団地全体の区分所有者等の団地再生の検討開始について理解を得るために、理事会や勉強会等におけるこれまでの検討経緯や再生検討の必要性、今後の予定等を説明する機会を設ける（資料の配付、説明会の開催など）などの周知の方策を講じます。

- ➡ 検討費用の予算化や必要に応じて規約改正も生じますので、団地管理組合の集会において特別決議（3／4決議）が必要となる事項も含まれてきます。そのため、集会の開催以前に区分所有者等への周知の機会を設けておくことは、集会の円滑な議事運営のためにも必要でしょう。



1-2 再生検討の開始を決定する

団地管理組合の集会において再生検討の開始について、またそれらに関連する事項を決定します。

この準備段階で、集会において決定する必要があるものには以下のような事項があります。

(1) 団地管理規約の改正（改正の必要がある場合）

前述のように、再生検討の開始にあたり、管理規約上の位置づけなど見直しておくべき点を確認（参照：「再生への取り組み開始に向けた管理規約の見直しのポイント」29・30頁）して、規約の改正の必要があると判断した場合には、集会において規約の改正を決議します。

➡ 規約改正には区分所有者及び議決権の各4分の3以上による議決が必要です。

(2) 検討段階に進むことの合意

次の「**検討段階**」に進み、団地の再生（改修または建替え）を目指し、具体的な再生手法等の検討に団地管理組合として着手する旨を決定します。再生検討を開始するに至った経緯や、次の段階での実施内容や取り組み方法等も示して、確認しておくといいでしょう。

(3) 検討の開始に関連する各種決定事項

再生検討の開始の決定に付随して、集会において決定しておくべき事項として以下の事項も考えられます。

① 検討組織の設置、運営細則の設定、参加者の公募について

団地再生の検討作業を担う専門委員会の設置とその運営に係る細則、参加者（委員）の公募とその要領について決定します。

② 外部の専門家等の活用、作業の委託等について

団地の再生検討の実施に伴い必要となる専門的な検討作業の実施について、その目的と作業内容、専門家等の活用と委託する作業内容や費用、選定方法等について確認し、決定します。

③ 検討に要する費用の予算化

検討費用の支出については団地管理規約の定めに従い、決定します。



■専門委員会の設置に係る「運営細則（例）」

（仮称）「団地再生検討委員会」運営細則（例）

〇〇団地における建物の改善への関心の高まりに鑑み、建物の改修・建替え等による再生のあり方を検討するため、〇〇団地管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇団地再生検討委員会（以下「検討委員会」と称す）を、次のとおり設置する。

第1条（検討委員会の目的）

検討委員会は、建物の改修・建替え等に関する検討を行い、管理組合に対して建物の再生方針に関する提案ならびに関連する合意形成に係る活動を行うことを目的とする。

第2条（基本姿勢）

検討委員会は、長期修繕計画に定める建物の修繕計画を踏まえ、建物の修繕・改修・建替えを比較しつつ検討を行うものとする。また、建物の再生方針の提案並びに合意形成に係る活動にあたり、区分所有者の理解と協力の下にこれを推進する。

第3条（構成）

1. 検討委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長（1名）、副委員長（〇名）、会計（〇名）、会計監事（〇名）の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は〇年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

第4条（権限）

1. 検討委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建物の再生の必要性についての調査、検討
 - 二 建物の改修・建替え構想等の検討
 - 三 建物の修繕・改修・建替えの比較
 - 四 建物の再生方針の提案
 - 五 区分所有者の合意形成の促進
 - 六 専門家の選定準備
 - 七 関係地方公共団体との協議
 - 八 その他、検討委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、理事会に対し、建物の再生に関する事項に関して管理組合集会（集会）の招集を請求することができる

第5条（検討委員会の招集及び議決）

1. 検討委員会は委員長が招集できる。ただし、委員は4分の1以上の多数により、委員長に対し、検討委員会の開催を請求することができる。
2. 検討委員会は、委員の過半数の賛成（委任状を含む）をもって議決する。

第6条（管理組合への報告義務等）

1. 検討委員会は、管理組合に対して、次の事項についての検討結果を報告しなければならない。
 - 一 建物の再生の必要性に関する事項
 - 二 建物の改修・建替え等に関する事項
 - 三 建物の再生方針の提案に関する事項
2. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告し、管理組合集会の決議を求めなければならない。
 - 一 専門家への業務委託に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
 - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の運営に係る重要事項

第7条（会計）

1. 検討委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会（集会）の決議を経て、管理費または修繕積立金から支出することができる。
2. 会計は、検討委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に検討委員会の金銭収支について、帳簿を帳票類に添付して管理組合（理事会）に報告し、その承認を得ること。

参考：「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（国土交通省）を元に作成

第2章 検討段階－団地再生方針の立案を目指す

団地の再生に向けて具体的な検討を開始します。団地内の現況や意向を十分に把握して、**望ましい団地再生の手法や方式を検討**していきます。

計画的な修繕にとどめる、再生のために大規模な改修を行う、あるいは、建替える、そのいずれが合理的なのか、団地内の意向はどうか等の検討と総合的な判断を行いつつ、望ましい団地再生の進め方として**団地再生方針**をとりまとめていきます。



検討段階は、次のように進めていきます

2-1

検討段階の開始

1. 検討組織（再生検討委員会等）の立ち上げ

検討段階に進むことの合意、集会の決定に基づいて、検討組織を立ち上げます。

2. 専門家等の選定

この段階の検討に関わる専門家等の選定を行い、決定します。

2-2

現況の把握及び建替えと改修との比較検討の実施

1. 老朽度判定の実施

管理組合による簡易判定、専門家による判定等により、団地内の建物の状態を把握します。

合意への
取り組み

2. 意向調査による再生ニーズの把握

現在の団地における居住についての不満や再生ニーズを意向調査等の実施により把握します。

意向調査等
(ニーズ把握)

3. 要求改善水準の設定

ニーズ等に基づいて今後の建物の再生において期待される水準を設定します。

4. 団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握

建替え／改修の双方を想定した団地再生検討案を作成して、改善効果や費用を把握します。

5. 団地再生検討案による比較検討

建替え／改修のどちらの手法による団地再生が望ましいか、比較検討を行います。

合意への
取り組み

意向調査等
(比較検討)

2-3

団地再生方針の検討と立案

1. 再生手法・実施方式等に係る検討と判断

望ましい団地再生の

建物の再生手法（建替え／改修）

再生の実施方式（全棟再生／棟別再生）等

について比較検討の結果もふまえて、総合的な検討と判断を行います。

合意への
取り組み

集会に
おける確認
(判断結果)

2. 団地再生方針の検討と立案

上記1. の検討と判断をふまえて、団地再生の基本的な進め方を**団地再生方針**としてとりまとめます。

2-4

計画着手の決定

(計画段階に進むことの合意)

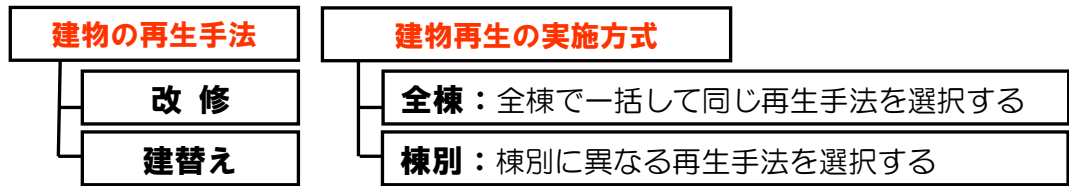
検討組織からの答申を受け、理事会は団地再生方針に基づいて団地の再生を進めていくこと、次の計画段階に進むことを決定するために、団地管理組合の集会に提起します。

合意への
取り組み

集会に
おける決議

■検討段階の目標（団地再生方針の立案）

団地型マンションの再生について、望ましい進め方を**団地再生方針**として立案していくために、この検討段階では、**建物の再生手法**と**建物再生の実施方式**についての検討と判断を行い、決定していくことが目標となります。



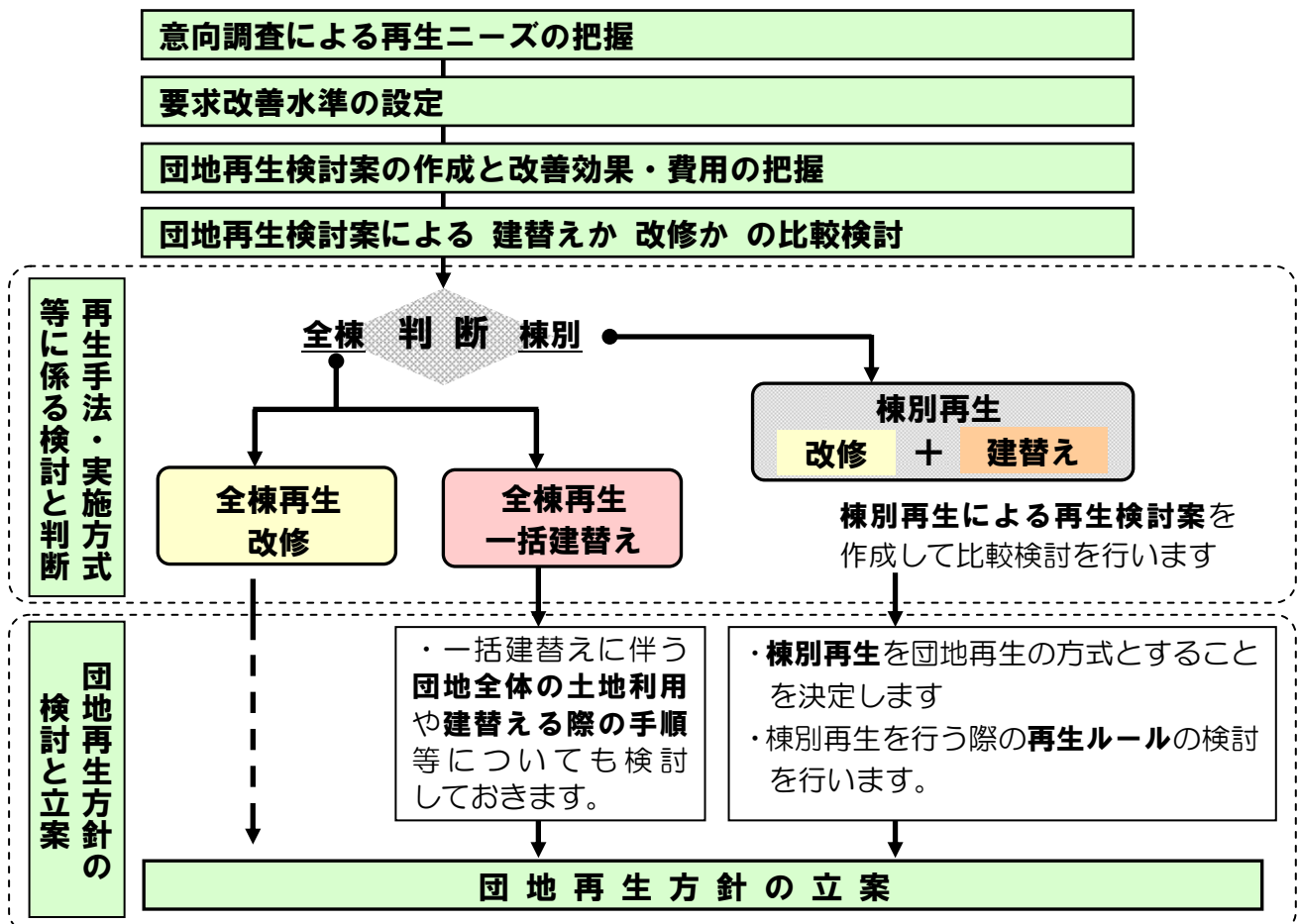
■検討のポイントと流れ

●団地再生検討案を作成して比較検討を行う

建替えか改修かの比較検討を実施するために、それぞれの手法を想定した**団地再生検討案**を作成し比較検討を行います。都市計画による制限や諸条件から概ね可能と考えられる**団地を建替えた場合**と、アンケート等意向調査によるニーズ把握結果もふまえて想定した**団地を改修した場合**とではいずれが優位かを比較検討します。

●判断結果や意向が各棟で異なる場合には 一棟別再生も検討する

比較検討により、棟ごとの判断や意向が大きく異なり、全棟で一括して同じ手法を選択することが困難な場合には、棟別再生について検討していくことも考えられます。棟別再生の検討を行う場合には、建替え実施棟、改修実施棟及び当面は修繕のみ行う棟を想定し**棟別再生による再生検討案**を再度作成して比較検討を行うこととなります。



2-1 検討段階の開始

1. 検討組織（再生検討委員会等）の立ち上げ

団地の集会における再生検討の開始の決定に基づいて、検討組織（団地の再生検討を目的とした専門委員会、例：再生検討委員会）を団地管理組合内に立ち上げます。準備段階における勉強会等の開催（85 頁）と同様に、参加希望者は団地内の建物所有者（区分所有者等）に周知して公募し、理事会が委員として選任します。

➡ 検討組織の運営等については、「**マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**」に詳細が掲載されていますので、参照するようにして下さい。



2. 専門家等の選定

団地の集会における再生検討の開始の決定に基づいて、検討段階の検討に関わる専門家等の選定を行い、決定します。

（1）専門家の候補者の抽出

マンションの再生は日常の管理の延長上にあることから、まず当該マンションの管理会社を有効に活用することが考えられます。その他に、検討の項目と必要に応じて、

- ・建物診断や改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等
- ・建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等

に検討の依頼を求めることが考えられます。

（2）専門家の選定方法

候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。団地の特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定することが重要です。そのためには、求める検討イメージをある程度明確にした上で、公募条件を設定する必要があります。その上で、専門家の考え方や過去の業務内容等を比較し、合致すると思われる専門家を選ぶことが大切です。

候補者の複数名の中から選定する方法としては、

- ・候補者の中から相手方を選択して随意に契約を結ぶ方法（**随意方式**）
- ・プロポーザル等の競争により選定する方法（**競争方式**）

があります。

(3) 専門家の選定に係る手続き

①選定プロセス

専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにすることが重要です。専門家の選定における検討組織と団地管理組合の関わり方については、設置運営細則であらかじめ定めておくことも必要です。

②選定された者との契約

専門家を選定して決定したら、専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両者で確認の上、下記のような事項について書面での契約を交わしておくことが重要です。

➡ 専門家の選定については、「**マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**」に詳細が掲載されていますので参照するようにして下さい。

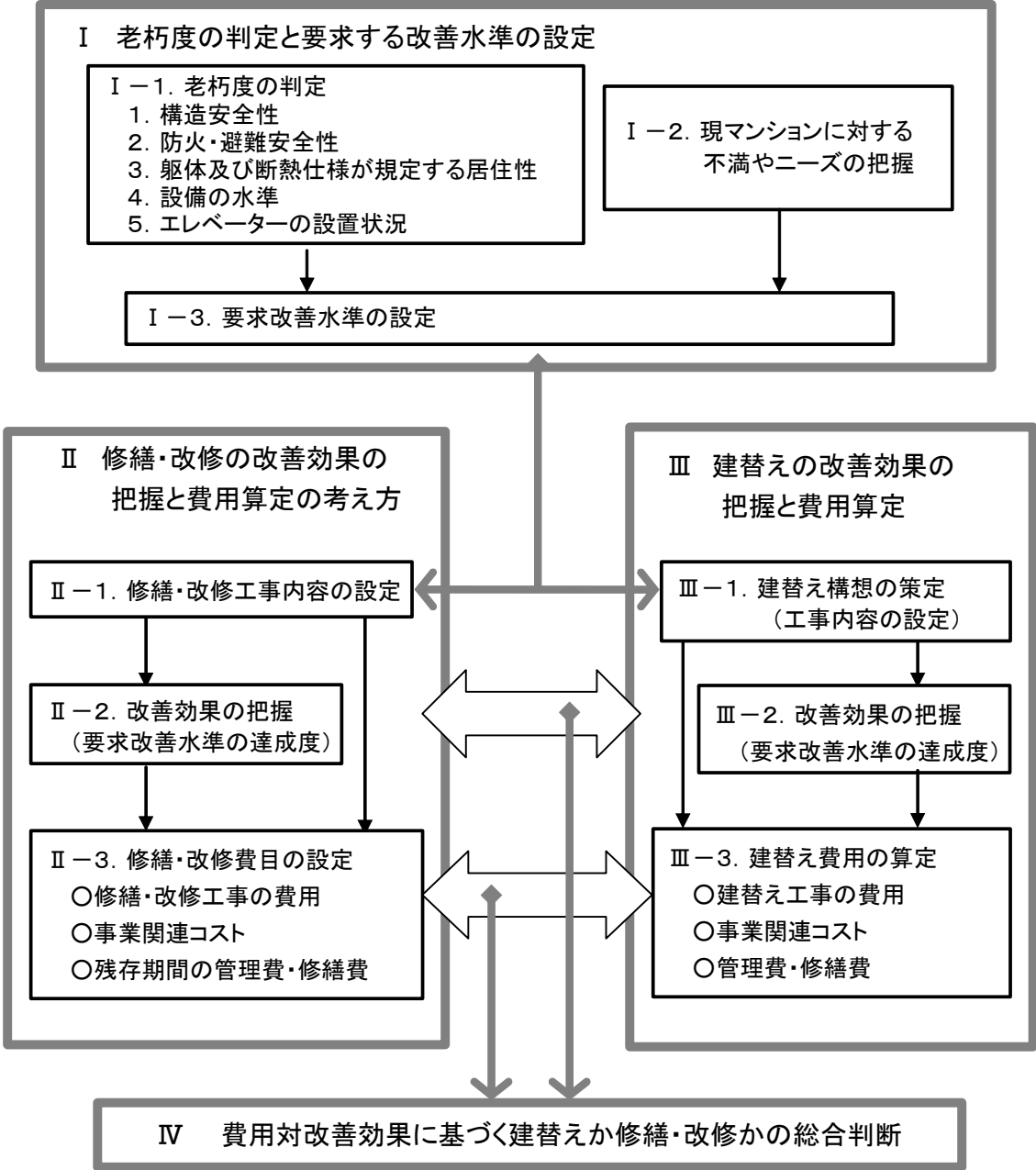


2-2 現況の把握及び建替えと改修の比較検討の実施

検討段階においては、団地内の建物所有者（区分所有者等）が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上で、建替えあるいは修繕・改修のいずれが望ましいのかを検討して判断していくことが必要です。そのような比較検討の段階を経ていくことが合意形成を円滑に進めることにもつながります。

➡ 次頁以降で建替えと修繕・改修の比較検討の概略を解説していますが、この比較検討の詳しい実施方法については「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月国土交通省）に詳しく解説されていますので参照するようにして下さい。

■建替えと修繕・改修の比較検討と判断の基本的な流れ



出典：「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」より

1. 老朽度判定の実施（建物の現況を把握するための調査）

まず、老朽度判定のための調査を実施して、団地内の建物等が物理的にどのような状態にあるのか、将来に向けて何が問題となるのかを客観的に把握することが必要です。老朽度判定には専門的な診断や判断が必要とされるため、建物・設備診断等の専門家に調査を依頼することが必要となりますが、その前に団地管理組合において、自らの団地の現状について認識しておくことが望まれます。

（1）管理組合における簡易判定

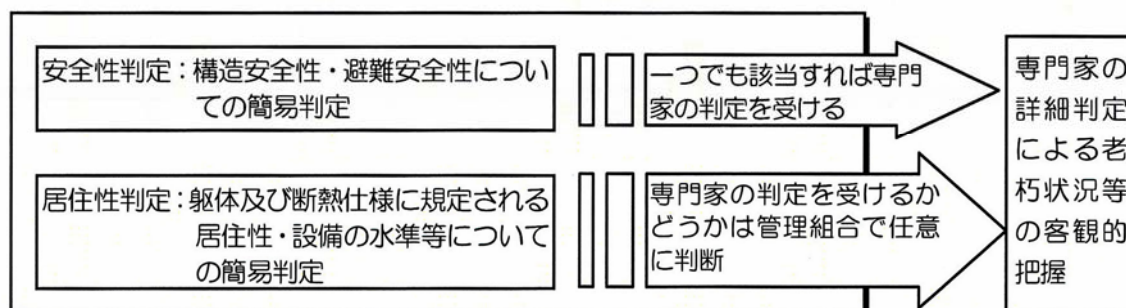
簡易判定は、団地管理組合の建物所有者（区分所有者等）自身で実施可能な内容となっています。団地建物の現状を把握し、専門家による詳細判定を受ける必要性を確認するために実施しておくことが望まれます。

①簡易判定の体系

簡易判定の体系は以下の通りに**安全性判定**と**居住性判定**の2つの体系から実施します。

このうち、安全性判定は居住者の安全に関わる項目となりますので、この簡易判定で問題がある項目が1つでもあれば、専門家の詳細な判定を受けるべきといえます。居住性判定については、居住者の現在の建物に対する不満や改善ニーズによっても重要性が異なってくる項目といえますので、専門家による詳細判定を受けるかどうかは各管理組合で判断します。

□管理組合向けの簡易判定の体系



出典：「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」より

②管理組合における簡易判定

簡易判定における確認項目は次ページの表の通りになります。各管理組合において判定を行い、確認結果欄を記入してみてください。

- ➡ 団地型マンションの場合には、棟ごとに劣化の状況や区分所有者・居住者等の意識も異なる場合がありますので、**各棟別に判定を実施することが必要な場合**もあります。
- ➡ 目視や実測等で判断できる項目は団地管理組合の役員や専門委員会の委員等で実施すると良いでしょう。専有部分に関する項目や居住者の評価にかかわる項目については、現在の**居住性能に係るアンケート調査を行う**などして、その結果を集約して記入すると良いでしょう。

マンションの老朽度判定（管理組合における簡易判定）

- ・以下の項目について、各棟別に確認し、結果を記入していきます。
- ・判定方法の詳細については「**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月国土交通省）を参照するようにして下さい。

<安全性の判定>

	確認項目	確認結果	想定される問題
1. 構造安全性	①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険のある可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	⇒建築材料が劣化しており、建物の構造安全性や耐久性に支障のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> みられない	
	⑥外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場等）にビー玉を置くと自然に転がるか	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	⇒建物が傾斜しており、構造安全性や日常生活に支障のある可能性がある
2・ 防火・ 避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか（共用階段 900 mm未満、共用廊下 1200 mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅 1600 mm未満、避難用階段では幅 1200 mm未満では問題あり）	_____ mm <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りない	⇒火災などが起こった時に、避難上の危険がある可能性がある
	⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸または下階の住宅に容易に避難できるか	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない	
評価	上記項目について、下線部（問題ありの可能性のあるもの）に該当するものがあるか	<input type="checkbox"/> ある ⇒当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある <input type="checkbox"/> ない ⇒居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

出典：「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」より

<居住性の判定>

	確認事項	確認結果	想定される問題
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	①部屋（天井）の高さに圧迫感などを感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒階高が十分ではない可能性がある
	②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	<input type="checkbox"/> 聞こえる <input type="checkbox"/> 聞こえない	⇒建物の遮音性に問題のある可能性がある
	③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない可能性がある
	④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部にスロープがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助すりかが設置されているか	<input type="checkbox"/> 設置されている <input type="checkbox"/> 設置されていない	
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	<input type="checkbox"/> 入ってくる <input type="checkbox"/> 入ってこない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑨住戸内に結露が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じているか者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない		
4・設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	<input type="checkbox"/> 出る <input type="checkbox"/> 出ない	⇒給水設備が劣化している可能性があります。また、劣化した給水設備の点検や交換が容易ではない
	⑬シャワーの水圧等は充分か	<input type="checkbox"/> 充分 <input type="checkbox"/> 不充分	
	⑭給水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	<input type="checkbox"/> よく詰まる <input type="checkbox"/> 詰まらない	⇒排水設備が劣化している可能性があります。また、劣化した排水設備の点検や交換が容易ではない
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある	
5. エレベーターの設置状況	⑩4・5階建ての住棟にエレベーターはあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない
評価	上記項目のうち、下線部（問題ありの可能性のあるもの）に該当する項目はいくつあるか？ また、該当項目に対する管理組合の不満は大きいか・改善ニーズは大きいか		<p style="text-align: center;">項目 / 18項目</p> ⇒上記の該当項目の結果と、その項目に対する区分所有者の不満や改善ニーズの大きさ等を踏まえて、各項目について専門家判断を受けるかどうかを管理組合で決める

(2) 専門家による老朽度判定

団地管理組合で簡易判定を行い、「安全性判定の項目に1つでも問題がある」「居住性判定の項目にも問題が多い」という結果になれば、**専門家に依頼して詳細な判定を行う**ことが必要となります。

① 専門家による老朽度判定の項目

専門家による詳細かつ客観的な老朽度の判定は、以下の5つの大項目についての判定を行います。なお、詳細については「**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月国土交通省)を参照して下さい。

□ 専門家による老朽度判定の大項目

1. 構造安全性
2. 防火・構造安全性
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
4. 設備の水準
5. エレベーターの設置状況

➡ 簡易判定と同様に、団地型マンションの場合には、棟ごとに劣化の状況が異なることも考えられます。全棟が同じ構造で同時期に建築された団地では代表的な数棟を抽出して団地全体を推定することもやむを得ない場合もありますが、やはり、**各棟ごとに客観的な判断材料を整えておくことが望ましい**といえます。

② 耐震診断の必要性の判断

専門家による老朽度判定の項目、**1. 構造安全性**において**(1) 耐震性**の判断があります。この判断には別途、耐震診断の調査が必要になる場合があります(1981年6月1日以降に建築確認を受けている、いわゆる“新耐震”の建物であれば診断適用外となります)。そのため、この耐震性の判断にさきがけて、耐震診断の実施、あるいはより詳細な耐震診断(高次診断)の実施が必要かどうかの**簡易チェック**を行います。

➡ 簡易チェックの結果、耐震診断あるいは高次診断が必要と判断されれば、相応の調査費用を支出して別途、必要な調査を行うこととなります。調査の実施にあたっては別途、管理組合において検討して費用支出を予算化し、集会の決定が必要になる(当年度の再生検討に要する費用の予算変更)と考えられます。

(3) 老朽度判定の実施結果に関する周知

老朽度判定の実施結果を団地全体に周知します。結果報告書をまとめて全戸に配布する、報告会を実施するなどして、現在の団地内建物のどこに何の問題があると判断されたのかを団地全体で認識しておくことが必要です。

2. 意向調査による再生ニーズの把握

現在の団地内の建物や、団地における居住環境等に対する、建物所有者（区分所有者等）の不満や再生ニーズを把握します。その結果は次の要求改善水準の設定等に活かします。

建物所有者（区分所有者等）が現在の団地内の建物や団地における居住環境等に対して抱いている不満、また、どのような点が改善されることを望んでいるのか、さらには、どのような再生を望んでいるか等、再生へのニーズを意向調査の実施により把握します。

①アンケート方式による意向調査

団地全体の各棟、各区分所有者等の意向を十分に把握する方法としては、アンケート方式による意向調査が有効です。要求改善水準の設定に向けた調査という目的もありますので、要求改善水準として設定すべき項目に準じて（参照：**要求改善水準の設定フォーマット(例)** 105 頁）、それらに対する建物所有者（区分所有者等）の意向が十分に把握されるようなアンケート調査項目を検討して実施します。アンケートの実施項目例は以下の通りです。

□不満やニーズを把握するためのアンケート等の項目（例）

(1) 現在の住宅や住環境に対する満足（評価できる点）

(2) 現在の住宅に対する不満

建物の老朽化（ひび割れ・漏水・建物の沈下・地震時の不安等）／建物の外観イメージが悪い／給排水管の劣化・設備の陳腐化／周りからの音がうるさい／住宅の狭さ・間取りが使いにくい／洗濯機置場がない／エレベーターがない／修繕費がかさむ等

(3) 現在の住環境等に対する不満

駐車場が不足／バイク置き場・駐輪場が不足／集会室がない／日当たりが悪い／空地や子供の遊び場がない／コミュニティの問題等

(4) 修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準等

(5) 建替えを行う場合に期待する住宅の水準や住まい方等

地震に対する安心感を高めたい／住戸面積を広くしたい／エレベーターが欲しい／電気容量を大きくしたい／駐車場が欲しい等

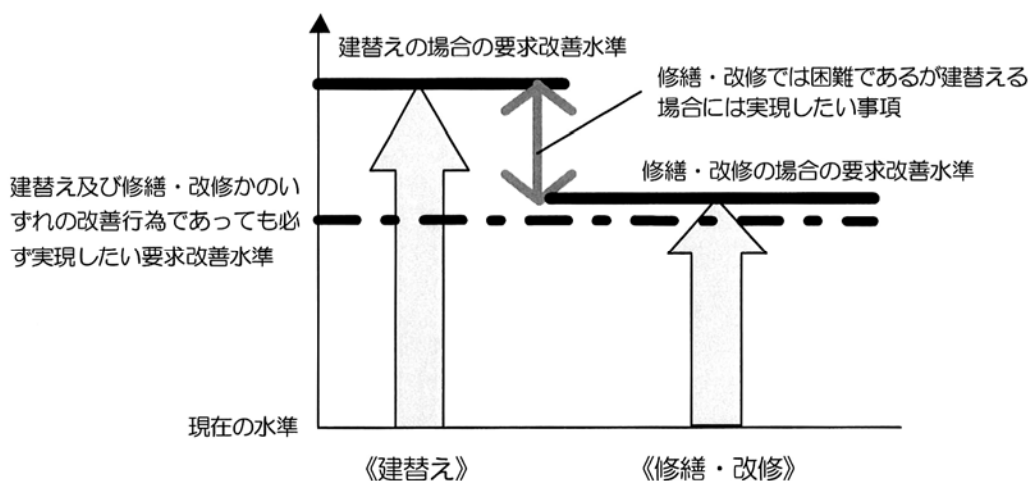
➡ 意向調査は全棟の建物所有者（区分所有者等）が対象です。できる限り全員の参加が得られるように団地管理組合や専門委員会で実施方法を工夫することが必要でしょう。

②アンケート方式以外の方法

紙面に回答を記入するアンケートだけでは把握されない実態もあると考えられます。直接インタビューや自由に意見交換ができる場などを設ける工夫も必要でしょう。

3. 要求改善水準の設定

老朽度判定によって、団地内の建物の老朽度が客観的に把握されます。その一方で、現在の建物について区分所有者等が抱えている不満、期待する住宅の水準や住まい方へのニーズ等も把握する必要があります。それらの結果をもとに、今後の再生における**要求改善水準**を設定し、次のステップにおける建替えか改修かの比較検討と判断に備えます。



出典：「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」より

●要求改善水準の項目の設定

要求改善水準の設定フォーマット（例）は次頁の通りです。現状のグレードは老朽度判定の結果が記入されます。それに対して、区分所有者等の意向に基づいて、建替え、あるいは改修の実施によって水準（グレード）をどこまで引き上げるか、それが要求改善水準です。

※フォーマット（例）では、修繕・改修では困難であるものの、建替えならば実現が期待できると考えられる項目として、駐車スペース、敷地内オープンスペースや植栽、共用施設、住戸外収納スペース等の項目も追加して設定されています。



➡ 詳細については「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月国土交通省）を参照して下さい。

□要求改善水準の設定フォーマット(例)

1. 共用部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
構造安全性	耐震性			
	主要構造部の材料劣化			
	構造不具合			
	非構造部の材料劣化			
防火・避難安全性	内部延焼に対する防火性			
	避難経路の移動容易性			
	避難経路の防煙性			
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高			
	遮音性			
	バリアフリー			
	その他			
設備の水準	消防設備			
	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
	電気設備			
エレベーターの設置状況				
駐車スペース				
敷地内のオープンスペースや植栽				
共用施設(託児施設、購買施設等)				
住戸外収納スペース				

2. 専有部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
バリアフリー				
設備の水準	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
面積のゆとり				
IT関連設備				
専有部分の諸設備				

出典：「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」より

4. 団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握

(1) 団地再生検討案を作成します

前段の要求改善水準として設定した内容が達成されるような再生事業、工事内容を検討して**団地再生検討案**を作成します。

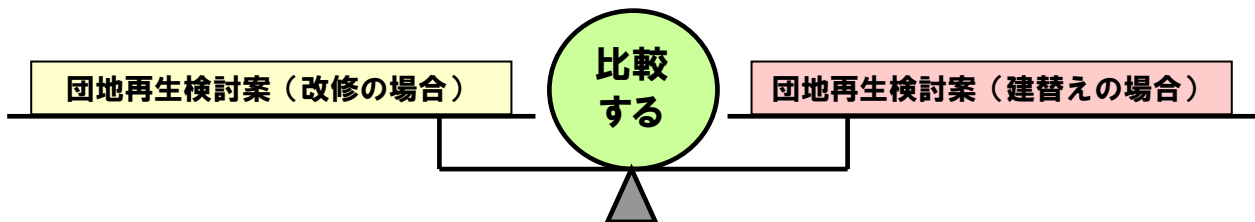
団地再生検討案とは、**建替えか改修かを比較検討して判断するために必要**とされるものですが、その作成には、それぞれの場合の、

- ・ 工事内容と工事費
- ・ 事業に関連して必要とされる経費（事業関連コスト）
- ・ 事業後の維持費用（管理費・修繕費） 等

も検討しておかなければなりません。作成レベルは団地の規模や状況によっても異なるものと思われませんが、ある程度、具体的な事業内容を想定することも伴うと考えられますので、作成の作業には専門家への依頼も必要になるでしょう。

①建物の再生手法

団地内の建物の再生手法としては、建替えと改修があります。この段階での検討は、そのいずれがより良い再生の手法かを判断することを目的としていますから、双方の手法による団地再生検討案を作成する必要があります。



③の**設定の例**にあるように、各棟の状況やニーズに違いが見られる場合は、改修の場合の検討案を**複数案作成**することも考えられます。

②団地再生の実施方式(単位)

団地の再生は、その実施単位から、**団地全体を同じ再生手法で再生する（全棟再生）**、あるいは、**棟別に再生手法を選択する（棟別再生）**の2つの方式があります。

全棟再生と棟別再生では、事業の内容や費用、また事業後の維持管理も全く異なるため、団地再生検討案も全く異なるものになると考えられます。しかし、具体的な検討を行っていない検討初期の段階でいずれかの方法に特定することは、合理的な判断を行うことの面で、また、その後の合意形成の面でも問題になることも考えられます。

従って、この比較検討の当初に作成する団地再生検討案とは、全棟再生／棟別再生のどちらかを固定的に想定するというものではなく、

○都市計画等の制限や諸条件等から概ね可能と考えられる団地の建替え案

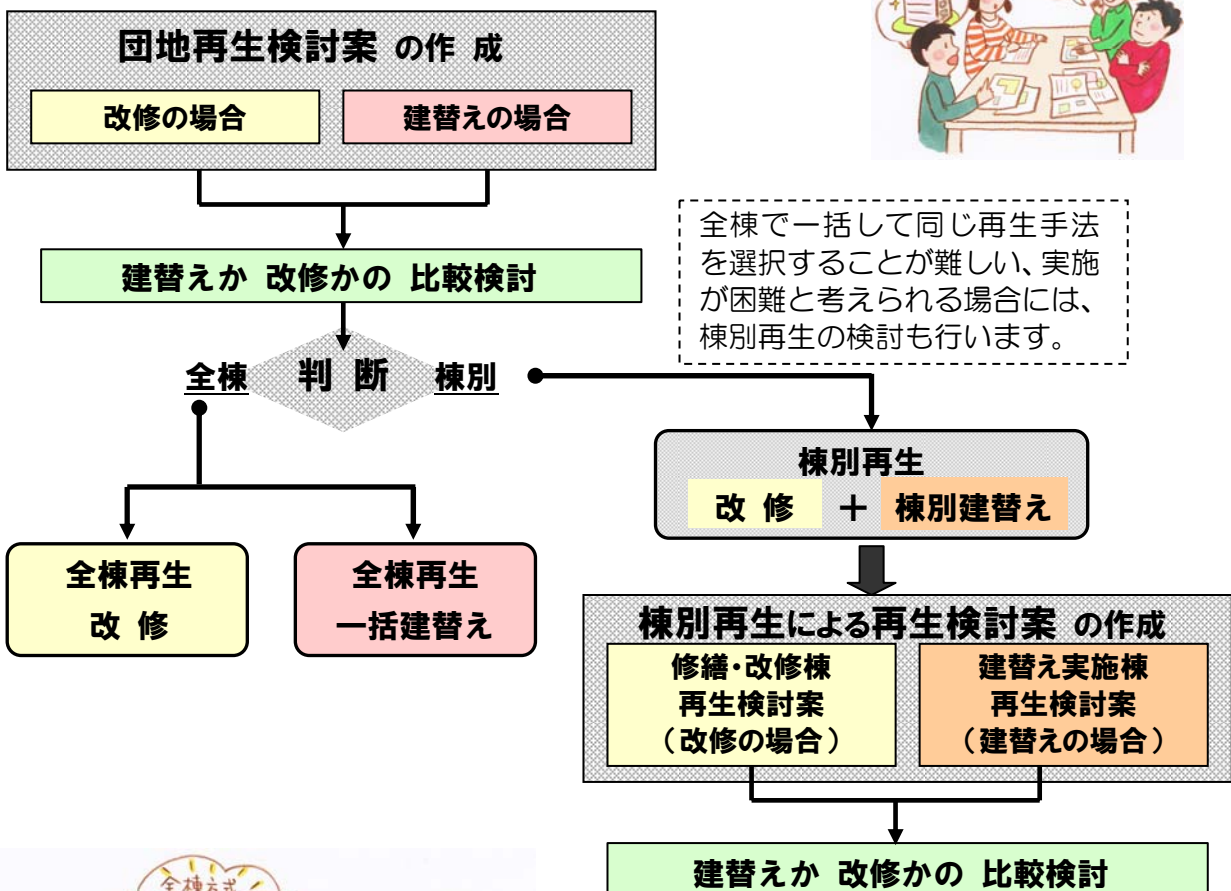
○アンケート等意向調査によるニーズ把握をふまえ必要性が高いと考えられる工事内容を含んだ団地の改修案

を団地再生検討案として作成し、比較検討することになると考えられます。

そして、比較検討の結果に対する各棟の意向が異なるなど、棟を単位（あるいは複数棟によるブロックを単位）とする再生の検討が必要となった場合には、**棟別再生による再生検討案**を再度作成する、という進め方が考えられます。

※各棟管理方式としている団地管理組合であるならば、比較検討の当初から、**棟別再生による再生検討案**を前提として検討を進めていくことも考えられます。

■団地再生検討案の作成と比較検討



③改修工事の内容の想定

要求改善水準に従って、共用部分・専有部分それぞれの工事内容を想定します。各棟の建物の現況や再生ニーズに違いがあり、要求改善水準を絞りきれない場合には、いくつかのケースを作成する方法もあります。また、棟ごとに異なる改修工事の内容を想定する場合も考えられます。

（設定の例）

- ・棟ごとに耐震性能が異なるケース

⇒ 耐震改修工事を行う／行わない 場合を想定する

- ・棟ごとにエレベーターの設置状況が異なるケース

⇒ エレベーターの設置工事を行う／行わない 場合を想定する

- ・棟ごとに再生ニーズに隔たりがあるケース

⇒ スロープ設置等の段差解消を優先したい場合

IT関連設備の設置を優先したい場合 などを想定する

（2）それぞれの団地再生検討案に対する改善効果を把握します

作成された団地再生検討案（建替えの場合／改修の場合）が設定していた要求改善水準に対して、どの程度の改善効果が得られるのかを確認します。

（3）それぞれの団地再生検討案に要する所要費用等を把握します

それぞれの団地再生検討案（建替えの場合／改修の場合）に要する工事費や事業関連コストを積み上げて、事業に要する費用を算出し、団地全体あるいは棟ごとに要する費用、戸当り費用負担等を算定します。また、事業実施後の新しい建物における管理費・修繕費等も想定で算定しておきます。

➡ 改善効果と所要費用の把握等については、「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月国土交通省）を参照して下さい。「修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート」が掲載されていますので、これを活用して下さい。

5. 団地再生検討案による比較検討（建替えか改修かの比較検討）

前段で作成した改修による団地再生検討案、建替えによる団地再生検討案について改善効果、費用について比較検討を行います。

■優位度の算定による比較方法

比較検討には、

- 1) 改善効果のみにより建替えか改修かの判断が可能な場合
- 2) 改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合

があります。一方の手法では明らかに要求改善水準の実現ができない、強い改善ニーズを充足できないと判断される場合には1)の方法で判断が可能といえますが、一般的には、2)の方法により、

- a. 建替えと改修の改善効果の満足度
- b. 建替えと改修の所要費用

の両面から比較考量して判断します。

比較考量には、下記のような**優位度**の算定を行い判断する方法があります。

$$\boxed{\text{建替えの修繕・改修に対する優位度}} = \frac{\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比} \rightarrow \boxed{a}}{\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比} \rightarrow \boxed{b}}$$

出典：「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」より作成

a	$\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度(合計点)}}{\text{修繕・改修の改善効果の満足度(合計点)}}$
b	$\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用(万円)}/\text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}{\text{修繕・改修の所要費用(万円)}/\text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}$

(1) 改善効果を評価するための意向調査等を実施します

前述の**改善効果の満足度**とは、要求改善水準を設定した各項目について、建替えや改修による改善効果を、主観的に評価し、点数化するものです。

従って、団地内の建物所有者（区分所有者等）全員を対象に意向調査等を行い、改善効果に対する評価付けを建物所有者自身で行うことが必要になります。

評価と点数化の例

評価	満足・評価の程度	点数
満足	当該項目の改善効果に「満足」	3点
満足ではないが評価する	当該項目の改善効果を「満足ではないが評価する」	2点
あまり評価しない	当該項目の改善効果を「あまり評価しない」	1点
全く評価しない	当該項目の改善効果を「全く評価しない」	0点

出典
「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」
より

➡ 詳細は「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 月国土交通省）を参照してください。「**建替えと修繕・改修の改善効果の評価・比較フォーマット**」が掲載されていますので、活用して下さい。

①アンケート方式による満足度の算定

団地全体、各棟の区分所有者の評価が反映された結果を得るためには、両手法の改善効果に対する評価をアンケート方式で、団地内の全棟・全区分所有者等に行うことが考えられます。そのためには、これまでの作業経過や建替えと改修による改善効果を比較しやすい資料等にとりまとめて、全戸に配付する、説明会等を実施する等の措置が必要でしょう。アンケート結果から得られた各項目に対する評価を団地全体・各棟で集計し、平均値を算出して満足度の比を算出します。

②必要に応じて意見交換等を行う

アンケートは満足度の比を算出するために、団地全体・各棟の区分所有者の平均値を求めるために実施するものですが、アンケート結果からは、ある一定の項目に対する評価が分かれた、全体としての満足度の比は建替えが優位であったがある項目での評価が低かった、等の課題点が確認できることがあります。結果については、団地全体・各棟で確認し、話し合いの場を設けるなどの方法を必要に応じて実施すると良いでしょう。

(2) 比較検討を行います

この調査の成果として、改修あるいは建替えのいずれによる再生が望ましいのか、前述のような優位度を算定する方法を用いて比較検討を行い、結果をまとめます。

➡ 団地型マンションの場合は、団地全体・各棟ごとに結果を整理しておきます

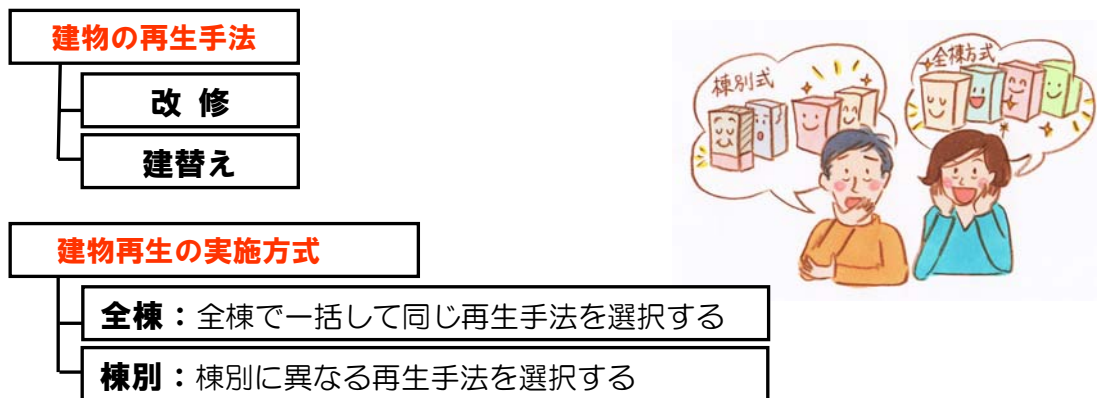
団地型マンションの場合には、比較検討による結果を団地全体、各棟ごとに整理して、判断を行います。特に、棟ごとの物理的状況や再生へのニーズが異なる場合には、同じ改修であっても満足度は各棟ごとに異なることも考えられますから、評価と判断も各棟ごとに行う必要があります。

2-3 団地再生方針の検討と立案

建替えと改修との比較検討の結果をふまえ、これから取り組んでいくべき、望ましい団地再生の方法や手法をとりまとめ、**団地再生方針**として立案します。

1. 再生手法・実施方式等に係る検討と判断

団地再生検討案（改修の場合／建替えの場合）の比較検討による総合判断の結果をふまえて、団地再生方針の前提となる、望ましい**建物の再生手法（建替え／改修）、再生の実施方式（全棟再生／棟別再生）**について検討を行います。

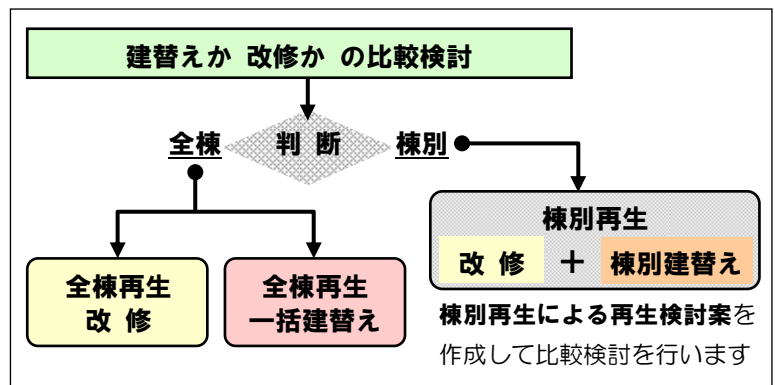


(1) 比較検討の結果を確認します

①比較検討による各棟の結果や意向が

全棟ともほぼ同じの場合

比較検討の結果、各棟の意向等が全棟とも同じであるならば、それに従い、**全棟の改修、全棟一括建替え**を団地再生の手法・方式の前提とする検討を進めていくことが考えられます。



②各棟の判断と意向が異なる場合

各棟で建物の物理的状況等の状況、再生へのニーズが大きく異なる場合には、比較検討の結果も各棟ごとに大きく異なる結果になることも考えられます。そのような場合には、全棟再生ではなく、**棟別再生による団地再生**を視野に入れて検討を進めるべきかどうかについて検討組織を中心に議論することが必要になってきます。

棟別再生についても検討を行ってみるべきという判断がなされたら、**棟別再生による再生検討案**をあらためて作成して比較検討を行う必要があるでしょう。

➡ 比較検討の結果、現時点では必ずしも積極的な再生（建替えあるいは改修）を必要とせず、計画的な維持修繕（修繕）にとどめるという判断もありえます。

(2) 必要に応じて外部へのヒアリング等を行います

比較検討の結果や判断に見通しがついてきたら、選択されるべき再生手法や再生方式による団地再生の実施可能性や問題点を見極めておくためにも、必要に応じて、外部へのヒアリング等を行っておくと良いでしょう。

例えば、**改修を選択する場合**には、ほぼ同じ形式の建物や築年数の経過で再生に取り組んだ団地、これから選択しようとする再生手法や方式と同じ取り組みを行った団地の管理組合に対して、実施上の問題点などの話を聞いておくということも考えられます。

また、**建替えを選択する場合**には、この後は、建替えの事業手法についての検討も行っていくことになります（※建替えの事業手法については、**第1部導入編の56頁**を参照）。その際、どのような事業化手法による事業が可能かは、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性等に左右されることが少なくありません。特に、**全棟一括建替えを選択する場合**には、当該団地における全棟一括建替えで想定される事業化の手法、その事業実施の可能性等について**専門家に意見を求める、ディベロッパー等にヒアリングを行う**といったことを必ず行っておいたほうが良いでしょう。

(3) 検討と判断の結果等を取りまとめ、団地全体に周知します

前段の比較検討の結果や前述のヒアリング等もふまえた検討を取りまとめ、全棟再生による改修を前提に、あるいは、全棟一括建替えを前提に今後の検討を進めるべきなのか、それとも、棟別再生の検討の必要性もあるのか等、検討組織による検討の結果や団地管理組合としていずれの判断をすべきなのかが客観的にわかるように整理して、それらを団地全体の建物所有者（区分所有者等）に周知します。

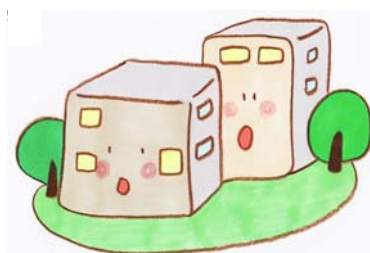
(3) 全棟再生か棟別再生か ー集会において確認を得ておくことも必要です

この段階で、今後、いずれの再生手法、いずれの再生方式で団地の再生を目指すのかを集会において確認の手続きをとっておくことも考えられます。同じ建替え/改修であっても、全棟再生と棟別再生では、それぞれにメリット・デメリットがあり、このあとの検討や計画段階の進め方も異なってきます

（詳しくは**第1部導入編 第2章建物の再生への取り組み**を参照）。

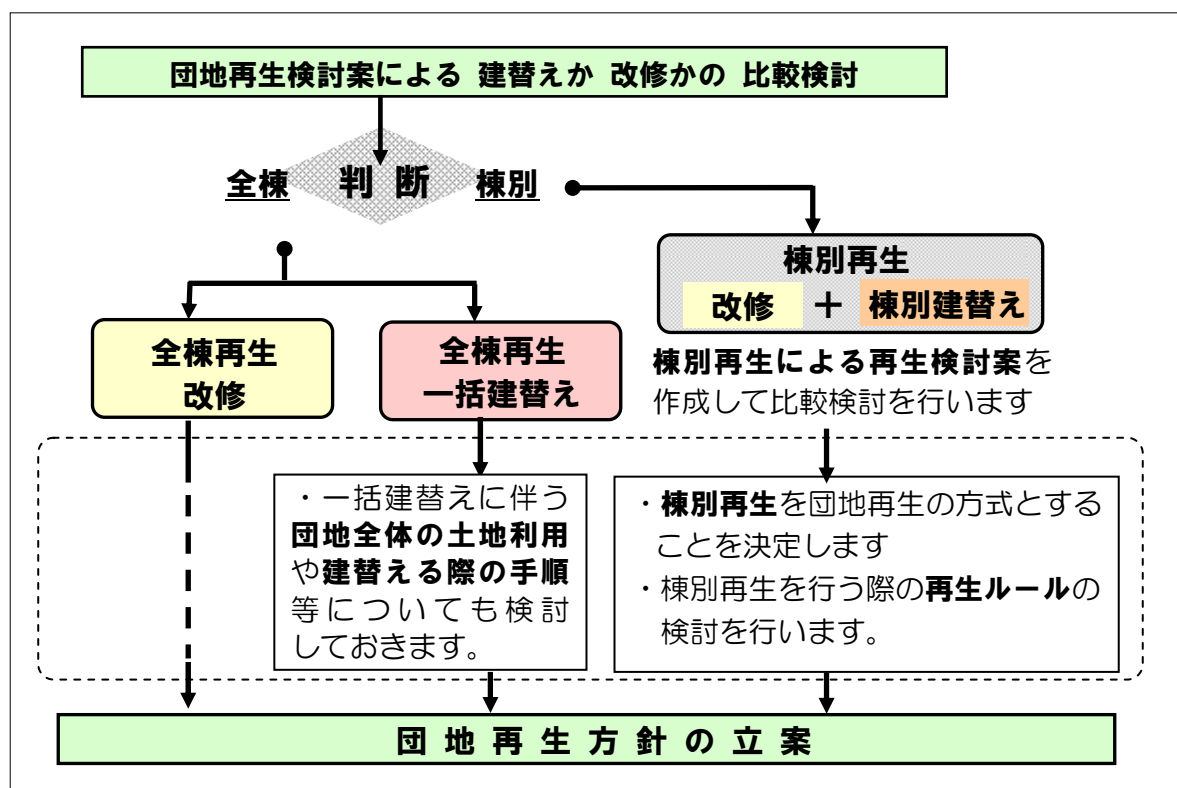
もし、比較検討と判断の結果により、棟別再生の方向で検討を進めることが望ましいと判断された場合には、さらに**棟別再生による再生検討案**を作成して、建替えか改修かの比較検討を行うことが適切な場合も考えられます。

そのためには、更に検討期間を要するとともに、場合によっては、検討費用の追加支出を計上するために、予算の変更について集会の決定が必要になることも考えられますから、**棟別再生による検討を進めるべきことを、集会において団地全体で確認しておくことも必要**でしょう。



2. 団地再生方針の検討と立案

全棟再生による改修、建替え、あるいは、棟別再生による修繕、改修及び建替えのいずれを目指すべきかを判断して、**団地再生方針の立案**に向けて検討を進めます。



全棟再生による改修の場合

全棟再生による改修で団地再生を目指すべきことと判断した場合、先に作成した団地再生検討案について、比較検討の結果や、その際に実施した意向調査等の結果もふまえて、**実施すべき改修工事の内容等の見直し**などをとりまとめて、その内容を反映した団地再生方針とします。

A. 全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）の場合 ⇒114 頁へ

建替えの基本方針、事業化手法の想定も念頭におきながら、**団地全体の基本的な土地利用、建替えを実施する際の工区わけの導入やその手順**についても検討しておきます。

B. 棟別再生による建替え・改修の場合 ⇒118 頁へ

棟別再生による再生検討案を作成し、再度、建替えか改修かの比較検討を行うことが適切な場合もあります。それらの結果をふまえ、団地の再生を棟別再生の手法により行うことの必要性を確認します。あわせて、今後の具体的な計画立案にむけて、**棟別再生を行う際の再生ルール（建替えルール）**を検討しておきます。

A. 全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）の場合

全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）による団地再生を目指すことを団地管理組合として判断した場合、先に作成した**団地再生検討案（建替えの場合）**に対して、以下のような検討を加え、**団地再生方針**を立案します。

（１）事業の可能性や事業化手法等の確認

建替えの主要な事業化手法には、平成 14 年に制定されたマンション建替え円滑化法（「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」）による事業と、同法に基づかない任意事業があります。（詳細は第 1 部導入編 56 頁を参照）

① 専門家や事業者等へのヒアリングを行っておく

前節でも説明しているように、全棟一括建替え事業の実現は事業化手法にもよりますが、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性等に左右されることが少なくないため、事業実施の可能性や具体的な事業化の手法等、この方式による再生を目指すことを判断する際には必ず専門家やディベロッパー等の事業者へのヒアリングを行っておくことが適切です。

② 区分所有法に基づく決議の方法や要件を再確認しておく

全棟一括建替えの事業は、基本的には**区分所有法第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」（団地一括建替え決議）**に基づいて団地管理組合で決議を行って合意に至ることが前提となります。但し、この決議の実行には適用の要件もありますので、再度、確認をしておきましょう。（詳細は第 1 部導入編 48 頁を参照）

（２）建替えの基本方針の検討

団地を全棟一括建替えにより再生する際の「目標」や「基本的な考え方」について、整理しておくとい良いでしょう。いわば、今後の全棟一括建替え事業のコンセプトです。

■ 団地一括建替えの基本方針の（例）

- ① 建替えの実施により、良好な居住環境を確保し、あわせて資産価値の向上を図ることを目指す。
- ② 建替えは以下の「コンセプト」に基づく計画とする。
 - ・ 通風、採光等に配慮した住宅とする。
 - ・ 居住性能（設備水準、謝恩性能、断熱性能等）の向上を図りつつ、環境（省エネルギー、緑化、リサイクル等）にも配慮した住宅とする。
 - ・ 耐久性が高く、社会の変化や多様な生活スタイルに対応できる住宅とする。
 - ・ 維持管理やメンテナンスが行いやすい設備を備えた住宅とする。
 - ・ 高齢者等に配慮した設計、居住者が安心して豊かに生活できる住宅を目指す。
 - ・ 耐震性や防犯性に配慮した安全で安心な住宅とする。

➡ 上記の例以外にも、それぞれの団地の状況や居住者のニーズ等に基づいて、様々な項目やコンセプトを立てることができると考えられますので工夫してみましょう。

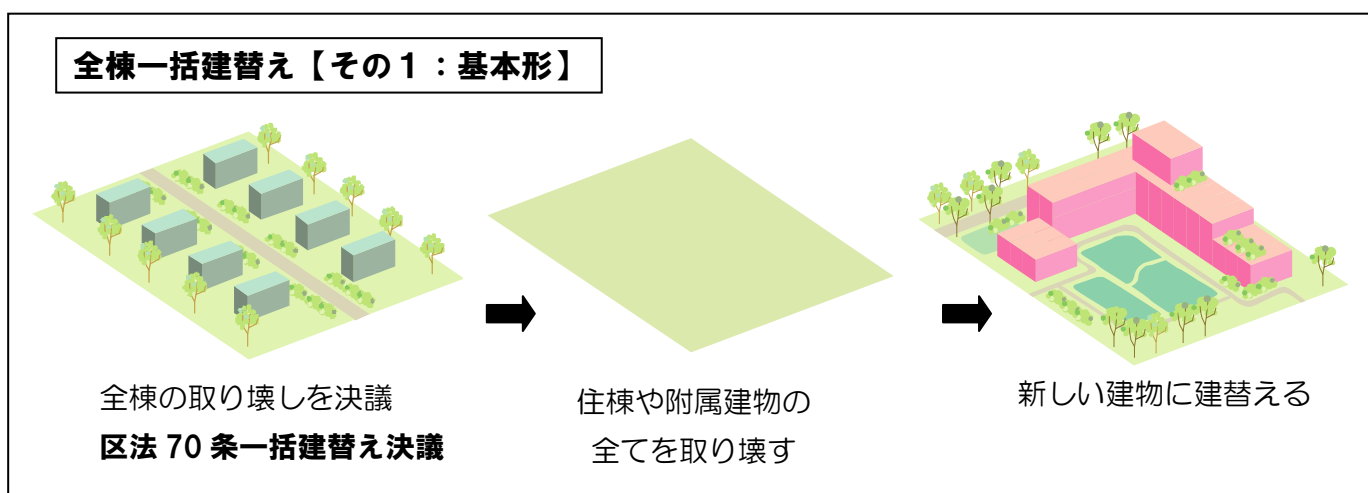
(3) 団地全体の基本的な土地利用の検討

①全棟一括建替えによる基本的な土地利用

全棟一括建替え、区法 70 条団地一括建替え決議に基づく建替えの基本形は、現在の建物（住棟や附属建物）を全てを取り壊して、団地内建物の敷地に新しい建物を建替えるものです。従って、現在の団地内の全ての住棟が除却され、住棟や附属施設の全てが新しく更新されるほか、その配置も従前とは異なるものになると想定されます。

➡ 参照：全棟一括建替え【その 1：基本形】

建替えの基本方針（コンセプト）に基づいて、新しい住棟や附属施設（集会所や駐車場など）、空地（公園など）、団地内通路等の基本的な配置を検討して、全棟一括建替え後の新しい団地の基本的な土地利用を確認しておきます。



②余剰敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替えの想定

また、団地の敷地についても、区法 70 条団地一括建替え決議に基づく全棟一括建替えであれば、現在の団地の敷地の一部を処分することや、現在の団地の敷地に隣接する敷地を新しい団地の敷地の一部とする事業を計画することも可能です。団地に隣接する活用可能な土地がある場合、土地の売却処分の可能性がある場合には検討してみても良いでしょう。

➡ 参照：全棟一括建替え【その 2：余剰敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替え】

※この手法による団地の建替え事例が第 1 部導入編で紹介されていますので、参照して下さい。

参考事例：町田山崎団地（東京都町田市） 50 頁参照
旭ヶ丘第二住宅（大阪府豊中市） 51 頁参照

全棟一括建替え【その2：余剰敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替え】

①従前の敷地の一部を分割して処分する（余剰の敷地の売却）

建替え後の新しい建物を従前の敷地の一部に集約して建設し、余剰の敷地は分割して第三者に売却処分することも可能です。そのような敷地には周辺の需要に応じ、戸建住宅の宅地や近隣の利便に供する新しい施設などの開発に土地活用される可能性があります。



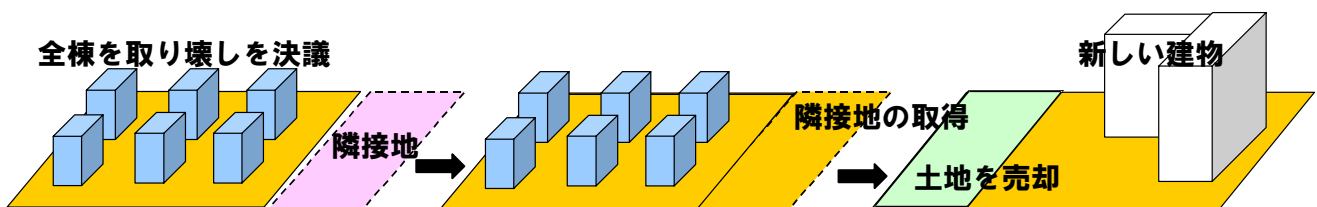
②隣接する敷地を取得して建替えの敷地とする（隣接地の取得）

従前の敷地と隣接する土地であれば、これを取得して、建替え後の新しい建物の敷地として活用する方法も可能です。そのような隣接地に先行して権利者の住宅を建設したり、団地の住宅戸数を増やしたりするために活用することも考えられます。



③隣接地を取得し、余剰の敷地を売却する（隣接地の取得+余剰の敷地の売却）

現在の団地の隣接地を取得し、一方で、現在の団地の敷地の一部は売却するという両方を行うこともできます。この場合、隣接する土地に先行して建替え後の新しい建物を建設し、竣工後に建替え前の建物を取り壊すことで、仮移転の負担の必要がない建替えが可能になる場合もあります。



➡ いずれの方法も、隣接地の取得の可能性（土地所有者の土地売却の意向有無等）、余剰の敷地の処分可能性（売却する土地の不動産市場における処分性、価格等）などを見極めておく必要があります。

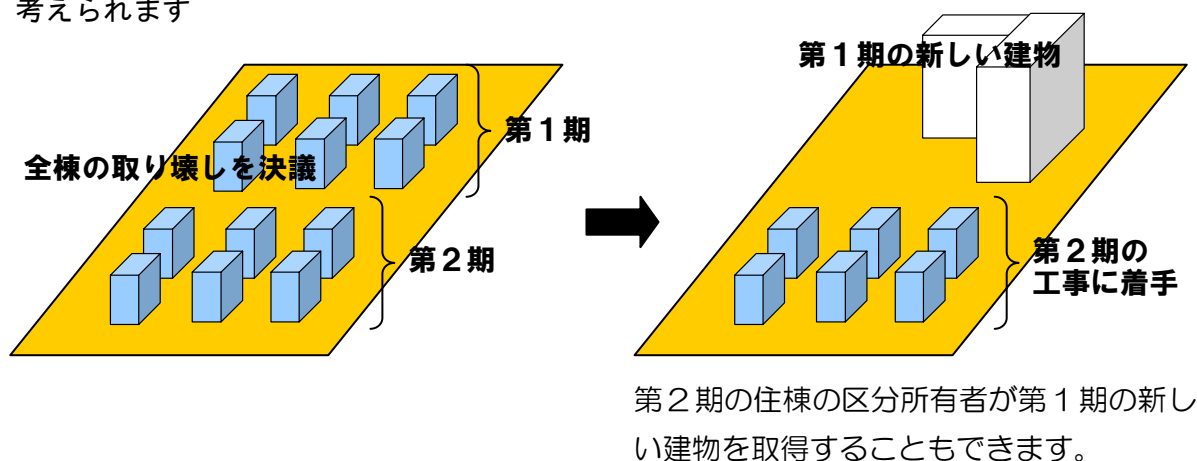
(4) 工区わけを行う可能性やその実施手順の検討

住棟数が多い、区分所有者の多い大規模な団地になると、一時期に全ての住棟を除却し、工事を着工することは、仮移転先の確保の問題なども含めて、事業として必ずしも現実的ではない場合も考えられます。

そのような団地では、**工事の着手時期別にブロックやゾーンを設けることによる建替え実施（工区別建替え）**を想定して、工区わけ（ブロック・ゾーンわけ）、その実施手順を想定して計画することが考えられます。但し、下欄で解説しているように、この方法にはメリット・デメリットがありますので、それらを念頭において適用することが必要です。

全棟一括建替え【その3：大規模団地における工区別建替え】

大規模な団地では工事の着手時期別にブロックやゾーンを設けること（工区別建替え）も考えられます



■工区別建替えの実施で想定されるメリット・デメリット

(メリット) 一斉に仮移転住宅の必要が生じるのを避けることができる。

先行して完成した建物に仮移転の必要なく入居できる場合もある。

(デメリット) 工区の順番の決定方法、工区順による不公平感に対する調整が必要になる。

仮移転が発生する人・しない人の不公平間の調整が必要になる。

工区をわけることで事業期間が長期化する可能性がある。

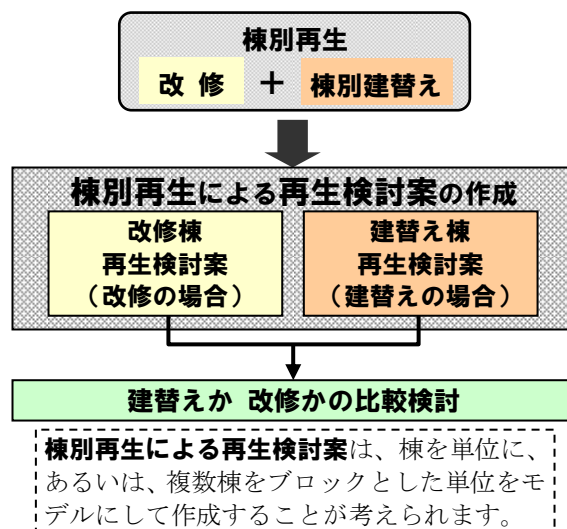
(5) 全棟一括建替えによる団地再生方針のとりまとめを行う

ここまでの検討結果をもとに、全棟一括建替えによる団地再生を進めるための方針として、**建替えの基本方針、想定される事業手法、基本的な土地利用の考え方、想定される建替えの実施手順等**をとりまとめて、当該団地で**全棟一括建替えを目指すことを確認する団地再生方針**とします。

B. 棟別再生による建替え・改修の場合

棟別再生による団地再生の検討も行って
みるべきと判断した団地では、**棟別再生による再生検討案（建替えの場合、改修の場合）**を作成し、再度、棟別再生の場合に、各棟が建替え、あるいは改修が望ましいと考えるのか、または積極的な再生は行わずに計画的な修繕にとどめるのかを比較検討しておくことが考えられます。その結果等をふまえて、棟別再生を団地再生の方針とするのかどうかを判断して決定します。

棟別再生の場合には、「**再生（建替え）ルール**」の検討もあわせて行い、今後の計画立案にそなえます。



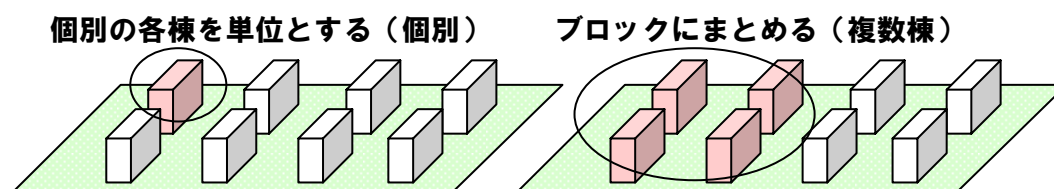
(1) 棟別再生による再生検討案を作成し、比較検討を行う

棟別再生が本当に必要な再生方式であるかどうか、更に検討・判断する必要があるならば、**棟別再生による再生検討案**を作成し、再度、建替えか、改修か、あるいは計画的な修繕にとどめるのかの比較検討を行います。

比較検討のプロセスは先に行った団地再生検討案による比較検討と同じですが、下のように棟別再生が行われる場合の想定（個別／ブロック別、等）が必要です。

①再生検討案を作成する単位の想定

棟別再生の場合、**各棟を単位に個別に実施する場合（個別に建替えまたは改修）、いくつかの隣接する棟をブロックとしてまとめて実施する場合（複数棟まとめて建替えまたは改修）**などいくつかのモデルが想定されることになるでしょう。先に行った団地再生検討案による比較検討やその際の意向調査の結果等を再確認して、意向の近い棟が隣接するなどブロックにまとめられる可能性がある場合には、複数棟をまとめたブロックをモデル的に想定し検討するという事も考えられます。



②再生を必要としている棟をモデルとして抽出し比較検討を行う方法

再度、先に行った比較検討や意向調査の結果を確認してみましょう。その結果、現段階で明らかに積極的な建物の再生（建替えか改修）を必要としている棟、必ずしも必要としないという結果に至った棟もあるかもしれません。その場合は、何らかの再生を必要としている棟のみをモデルにして、再生検討案を作成するという方法も考えられます。

(2) 棟別再生による団地再生の必要性を確認します

比較検討を行った結果や各棟に対する意向調査について再確認してみましょう。この結果をもとに**棟別再生による団地再生に取り組む必要性があるかどうか**を判断します。

- この検討において、より強く建替えを必要としている棟／より改修を必要としている棟（あるいは、計画的な修繕のみで良いとする棟がある場合も考えられます）が存在し、棟ごとにその意向が異なることが明らかであるならば、棟別再生の必要があると判断されることになるでしょう。
- 建替えが優位と判断された棟は**建替え実施棟の候補**として、また、改修が優位と判断された棟は**改修棟の候補**として考えておくことができるでしょう。
- 建替えよりも改修、改修よりも修繕のみとすることが優位と判断された棟のそれぞれの判断理由、個々の項目における満足度を再確認してみましょう。建替えや改修等の積極的な再生を特に必要としていないのか、それとも、再生のニーズはあるものの費用負担やその他の理由により躊躇しているのかなど、判断に至った要因によっては、今後の意向調整や合意形成によっては建替え実施棟の候補に含めて**複数棟をまとめて建替える**検討を進めることも考えられます。

必要に応じて、各棟でのヒアリングや話し合い、更に団地全体でのアンケート調査を実施することを考えてみるのも良いでしょう。

注) この検討の結果と判断をもって、棟別再生による建替え実施棟や未実施棟（改修棟・修繕棟）を決定するわけではありません。あくまで、棟別再生の必要性を再確認し判断するために行う比較検討であって、これによって得られた各棟の意向は、今後の棟別再生の実施に向けた判断材料の一つになるといえます。



(3) 棟別建替えを行う際の「再生（建替え）ルール」を検討する

①再生（建替え）ルールを定める目的

棟別に建替えを実施していくということは、他方で、それらの再生を実施しない棟に対して何らかの影響を与える可能性があるということになります。

○棟別建替えは区法 69 条団地建替え承認決議に基づいて団地全体からの承認（団地全体の議決権の3/4以上の多数による承認）を得て行うこととなりますが、ここで、**当該建替えが建替えない他棟の将来の建替えに特別の影響を及ぼす場合には**、影響を受けることになる建物の所有者が団地建替え承認決議に賛成（区分所有建物の場合には、その建物の区分所有者全員の議決権の3/4以上を有する区分所有者の賛成）しているときにしか、建替えを行うことができません（区法69条第5項）。

○また、**共用部分を変更する行為のための工事によって、ある特定の住戸の使用に特別の影響を及ぼすことがあるような場合には**、その区分所有者の承諾を得なければなりません（区法 17 条2項）。

次の計画段階では建替え実施棟（未実施棟）を定めて、棟別の建替えや改修の計画を進めることとなります。その際に、上述のような“特別の影響”をできる限り与えないように事前に確認しておくための手続きとして、また、棟別再生の実施に対して団地全体からの承認を円滑に得られるよう確認しておくための基準として、再生（建替え）ルールを定めておくことが望まれます。

②再生（建替え）ルールとして想定される事項と内容（棟別建替えに関するルール）

棟別再生における再生（建替え）ルールとは、団地内の合意事項として任意に定めるものですので、区分所有法等の法において特に定めがあるわけではありませんが、棟別建替えを想定した場合に考えられるルールとして、以下のような事項について検討しておくことが考えられます。

- ア) 区法 69 条 5 項の「特別の影響」に係る事項
- イ) 区法 17 条 2 項の「特別の影響」に係る事項
- ウ) 適切な管理実施に係る確認事項
- エ) 棟別再生の実施に伴う費用負担に係る事項
- オ) その他良好な住環境の維持等に係る再生の基本的な方針・指針

ア) 区法 69 条 5 項の「特別の影響」に係る事項

区法 69 条 5 項「建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」に係る「特別の影響」が生じているか否かを判断するための方法、また、そのような影響を生じさせない範囲内で新しい建物を計画するための形態上の制限として有効な基準を定めることが考えられます。

●建築面積（建ぺい率）と延床面積（容積率）に係る制限

建替え実施棟の敷地持分から勘案して、建替え実施棟以外の他棟の建物に按分されるべき空間利用の権利を担保する方法として、建築面積（建ぺい率）及び延床面積（容積率）を侵害しないようなルールが考えられます。具体的には、建ぺい率及び容積率の先食い防止のための検証方法、建替え実施棟が利用可能な許容建築面積（建ぺい率）及び許容延床面積（容積率）の範囲を示すことが求められます。

■（例）建替え実施棟が利用可能な建築面積及び延床面積の算出方法

1) 仮想敷地面積の算出

団地型マンションでは敷地が複数の棟による共有となっているため、敷地の持分割合を按分して特定の棟の敷地として仮定される面積を仮想敷地面積として算出します。

●仮想敷地面積

＝団地全体の敷地面積×建替え実施棟の各住戸の敷地持分の割合の合計

※仮想敷地面積を算出する際の「団地全体の敷地面積」から団地内通路や団地全体で確保しておくべき空地の面積を予め除外した上で算出する方法も考えられます。

2) 建替え実施棟が建設可能な建築面積の算出

当該団地に対して都市計画で定められている建ぺい率を適用し、建替え実施棟の仮想敷地面積における建設可能な建築面積を算出します。

●建替え実施棟の許容建築面積の限度

＝仮想敷地面積×当該団地に指定されている許容建ぺい率

3) 建替え実施棟が建設可能な延床面積の算出

当該団地に対して都市計画で定められている容積率を適用し、建替え実施棟の仮想敷地面積における建設可能な延床面積を算出します。

●建替え実施棟の許容延床面積の限度

＝仮想敷地面積×当該団地に指定されている許容容積率

<容積の先食い防止を確認するルールの例（新棟の建物規模の上限を示した例）>

団地の敷地全体と容積率から建設可能な総延床面積を算出し、これを戸あたり持分で除して、従前1戸あたりの建替えにおいて確保されるべき専有面積として算出する方法もあります。

例) 団地内の旧X棟（30戸と想定）が新X棟に建替わる場合

従前1戸あたりの建替えにおいて確保されるべき専有面積を75㎡/戸と算定

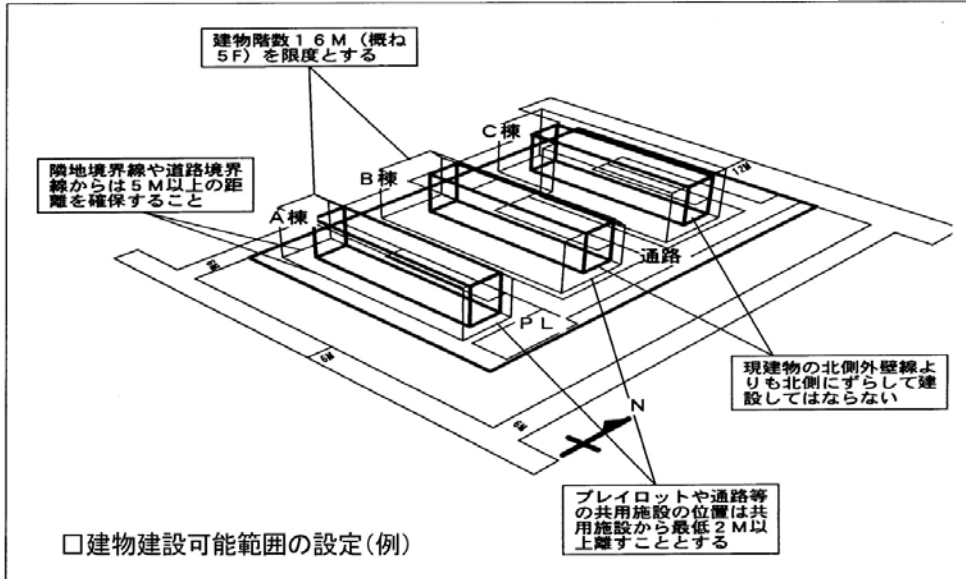
⇒75㎡/戸×30戸＝2,250㎡（新X棟の建物規模（総専有面積）の上限）

※上に掲載した算出方法はあくまで事例です。各団地の状況を勘案しつつ、専門家等と相談の上、適切な算出方法を検討して下さい。

●建替え後の建物の位置・高さ・日影規制に係る配慮

複数棟からなる団地型マンションでは住棟の位置によって、団地外の周辺から受ける規制等により将来の建替えへの可能性が異なる場合があります。全ての棟の将来の建替えの可能性が均等に確保されるよう配慮するためには、建物の位置や高さ、日影規制についても考慮した基準を検討する必要もあります。

■（例）建物建設可能範囲と建替えルールを示す方法

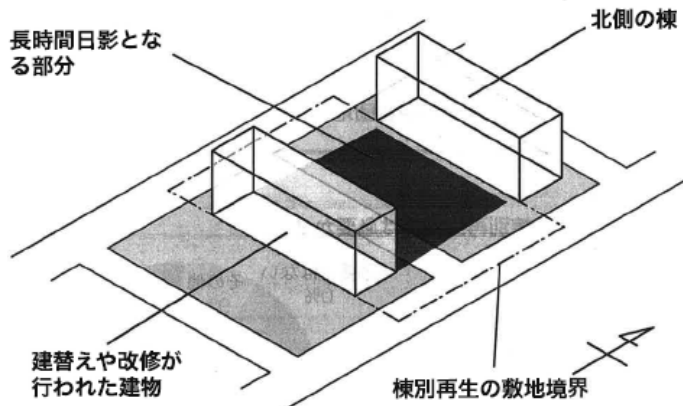


「マンション建替え実務マニュアル」より

- ➡ 利用可能な建築面積・延床面積の範囲内において、建物高さや階数、壁面の位置など建物の建設可能な範囲を規定する基準を予め図等で示しておくことで、区法69条による建替え承認決議の際に、建替え実施棟の棟建替え計画が団地全体からの承認を受ける際の明確な基準になるといえます。
- ➡ 建替える建物の形態は、敷地の状況や隣接する建物など敷地周辺の状況によって異なりますので、建物建設可能範囲で定めるべき内容に決まりはありません。しかし、承認を得やすくするためには、建替え決議、建替え承認決議以降、建替えの実施に向けて詳細に検討される建替え実施棟の一定の自由度を確保しつつも、わかりやすく具体的な図等で示すことが望ましいと考えられます。

■北側の棟の日照条件を守るための敷地境界のルール例

いずれの棟も「棟別再生の敷地境界」の中で建替えや改修を行い、完成した建物が落とす日影部分のうち、長時間日影となる部分を敷地境界の中に収めなければならないとするルールです



【参考】区法69条5項の「特別の影響」とは

「特定の建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」（区69条第5項）」とは、特定建物の建替えによって団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれにあたると思います。具体例としては、たとえば、特定建物の床面積が建替えによって大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵食することによって、将来、団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合がこれに当たると考えられます。（中略）

他の建物の将来の建替えに関しては、建替えの承認決議の中で利害調整が図られることが予定されていますが、日照、通風、採光といった生活利益の侵害が生じる場合の利害調整が図られることは予定されていません。こうした人格的利益にかかわる事柄を多数決で決定するのは無理がありますし、そもそも敷地の共有者によって構成される団地管理組合の集会の権限に属さない事柄といえるからです。したがって、建替え承認決議が得られた場合でも、このような被害を受けた他の建物の団地建物所有者や賃借人その他の居住者は損害賠償を請求したり、差し止めたりすることが可能ですし、これによって、その利益が保護されることとなります。もっとも、こうした生活利益や人格的利益の侵害を理由とした損害賠償や差し止めが認められるためには、一般的には、その侵害が受忍限度を超えたものであることが要件となりますから、建替えに伴って日照、通風、採光などに生じた影響が軽微なものにとどまる場合は、こうした請求は認められないと考えられます。

「一問一答改正マンション法」（法務省民事局参事官 吉田徹編著）より

イ) 区法17条2項の「特別の影響」に係る事項

区法17条2項にいう「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」に係る「特別の影響」を生じさせない範囲内で新しい建物を計画するための形態上の制限として有効な基準を定めることが考えられます。

- ➡ 区法17条2項の「特別の影響」とは、共用部分等の工事によって、ある専有部分に出入りが不自由になる場合、日照・通風等が著しく悪化する場合などが当たりますが、「特別の影響」に当たるか否かについては、共用部分の変更工事の必要性や合理性と、これにより特定の区分所有者が被る不利益とを比較し、受忍すべき限度内にあるか否かによって判断されるものとした裁判例があります。

ウ) 適切な管理実施に係る確認事項

棟別再生が実施されることにより、団地内に築年数が異なる（建替えた新しい建物）、建築設備や仕様の異なる住棟（エレベーターを設置した棟など）ができる場合があります。従前どおりの管理費や修繕積立金の徴収額では不平等が生じることも考えられます。従って、そのような状況に応じた適切な管理方法を検討することをルールとしておいても良いでしょう。ただし、管理方式を全棟一括管理から各棟管理に変更したほうが良い場合もあれば、なお、全棟一括管理としながらも適切に棟ごとに管理費や修繕積立金を区分経理するという方法も考えられますし、それは再生方法や団地の状況に応じて検討することになるでしょう。

- ➡ 全棟一括管理方式の団地において、棟別建替えを実施した後も引き続き全棟一括管理とする場合でも、改めて全棟一括管理とする旨の決議を行う必要があります(182頁参照)。

エ) 棟別再生の実施に伴う費用負担に係る事項

基本的には、「各棟の再生に係る費用負担については各事業実施単位(事業実施棟)で、団地共用部分の再生に係る費用負担は団地全体で費用負担する」ことが前提となると考えられます。しかし、棟別建替えの実施にあわせて、隣接する広場や団地全体の駐車場の整備を行うことが効率的なケースなど、団地全体の土地利用の変更や附属施設の整備をあわせて行う部分については団地全体で負担することを明文化しておく、ということも考えられます。

オ) その他良好な住環境の維持等に係る再生の基本的な方針・指針

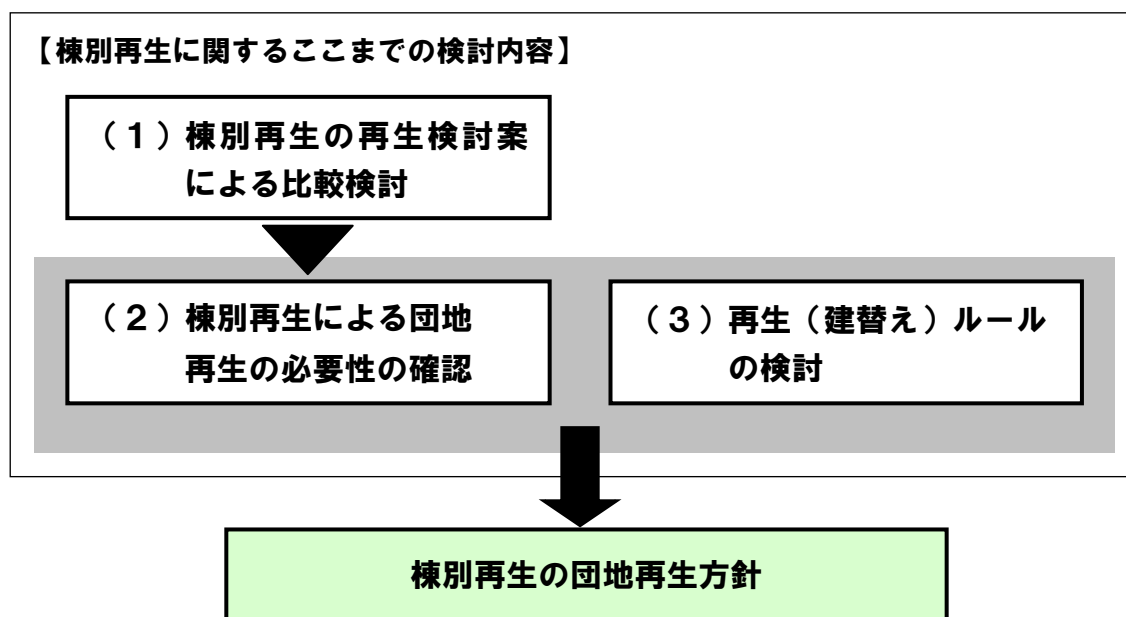
その他、団地としての良好な住環境を維持、あるいは改善していくために、再生に取り組む際に配慮されるべき基本的な方針や指針などを各団地の状況に応じた独自のルールとして検討してみても良いでしょう。

■ (例) 団地の良好な環境を維持するために設ける各種ルールの参考例

- ・ プレイロットや通路等の共用施設は、建物と最低2メートル以上離して配置する。
- ・ 団地内通路を新設する場合には、緊急車両が進入し円滑な活動ができ、また、歩行者が安心して歩けるように、幅員6mの車道と2m以上の歩道を設けるものとする。
- ・ 住棟のピロティ部分に駐車場を設けない。

(4) 棟別再生による団地再生方針のとりまとめを行う

ここまでの検討の結果に基づいて、当該団地において、**棟別再生による団地再生を目指すことを確認する団地再生方針**としてとりまとめを行います。



■棟別再生の団地再生方針に定めることが想定される内容

棟別再生による団地再生を目指すための団地再生方針で定めることとして想定される内容には、以下のような事項が考えられます。

①団地再生の実施方法

比較検討の結果や判断をふまえ、団地内の建物の再生を**棟別再生**の方法により行うものとすることを確認します。

②棟別再生における再生(建替え)ルール

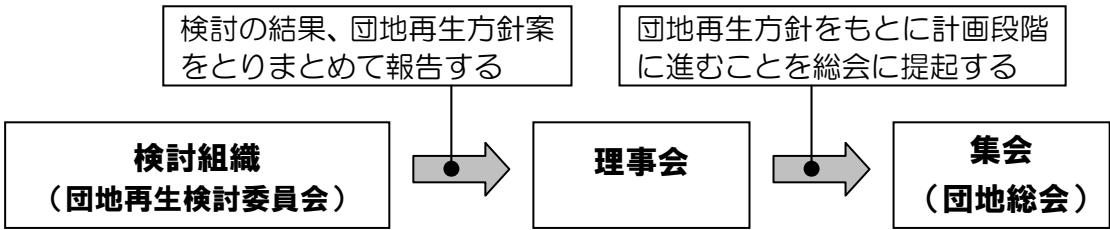
次の計画段階では具体的な棟別建替えや改修の計画立案作業に入ることに備え、棟別再生のための「**再生(建替え)ルール**」を定めます。

➡ 定める内容は、各団地の状況に応じて、先に解説した**ア)～オ)**のような事項について適宜、検討の上、定めておくと良いでしょう。

わかりやすい図によって示すなどの工夫も必要です。

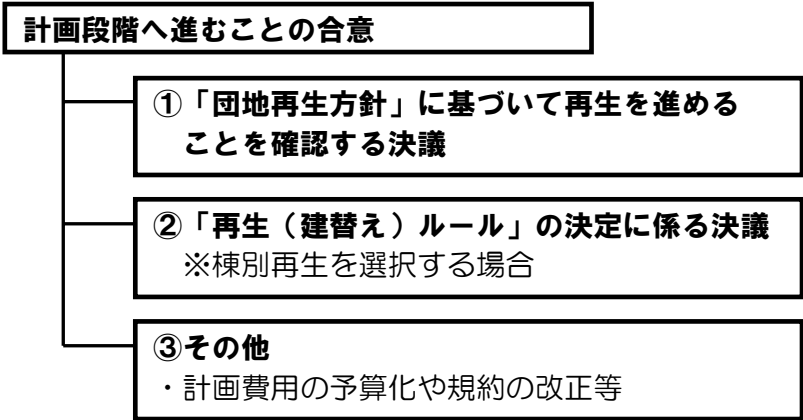
2-4 計画着手の決定（計画段階に進むことの合意）

検討組織を中心とした検討の結果を受け、理事会では団地再生の実施に向け、**計画段階に進むことの合意**の手続きに入ります。団地再生方針に基づいて団地の再生を進めるために、次の計画段階に進み、具体的な計画立案に入ることを集会（団地総会）に提起します。集会では、それら議案について審議して決定します。



■集会における決定事項

次の段階である**計画段階に進むための合意**として、以下のような事項を集会で確認して決定することが必要になると考えられます。



①「団地再生方針」に基づいて再生を進めることを確認する決議

これまでに検討してきた成果である「団地再生方針」に基づいて、再生を進めていくことについて確認します。

●全棟再生の場合

次の計画段階では「団地再生方針」に基づく全棟一括建替え、あるいは改修の計画立案を目指すことを確認し、**団地一括建替え推進決議**、**団地一括改修推進決議**とします。

●棟別再生の場合

「団地再生方針」に基づいて棟別再生による団地再生を目指すものとし、**棟別再生に団地全体として各棟が協力していくことを確認**して、次の計画段階に進みます。

➡ **棟別再生の場合**、団地として棟別再生を目指すということ、つまり、**団地内の一部の棟で棟別建替えが実施される可能性があることを団地として確認**したということになります。この確認に基づき、次の計画段階では、棟別建替えについての計画を開始して、棟別建替えの実施方法や**建替え実施棟（ブロック）**を定めるための検討を行うこととなります。

※この段階の合意については、各団地の検討結果や合意の到達点によって、**団地内の一部の棟の建替え推進に係る承認、団地再生に対する各棟の協力の確認、団地全体としての再生の推進**、というように意味合いが異なる場合も考えられますが、それぞれの団地の状況に応じて定めれば良いでしょう。

➡ **全棟一括建替えの場合**、この決議は**単棟型マンション建替えの場合の建替え推進決議にあたるもの**と考えて良いでしょう。あくまで団地内での任意の決議ですから、規約に基づいた普通決議の方法で良いといえます。しかし、マンション建替えや再生に係る行政支援、たとえば優良建築物等整備事業の調査設計計画費等の補助対象では“明確な反対者が1/5未満である場合”とされているなど、その他の地方公共団体の各種支援も3/4以上の賛成多数による建替え推進決議がなされていることが条件になっていることがありますので、その点を考慮しておきます。

②「再生（建替え）ルール」の決定に係る決議 ※棟別再生を選択する場合

棟別再生を選択する場合には、検討段階で作成した「再生（建替え）ルール」に基づいて今後の計画を作成していくことを確認しておく必要があります。

➡ この再生ルールについても、特に区分所有法等で作成することが位置づけられているわけではないため、団地内での任意の決定事項といえます。そこで、将来にわたって団地内の定めとするのであれば、規約に準じたものとして規約細則等として位置づけるということも考えられますが、その場合には規約の改正にあたりますから、集会の特別決議（団地建物所有者及び議決権の3/4以上）で決定することが必要になります。

③その他（その他の確認・決議事項）

次の計画段階で計画立案作業に入るための準備として、

- 必要に応じた規約の改正
- 検討組織から計画組織への改組
- 計画作業にかかわる専門家の導入方法
- 計画費用の予算化
- 管理方法や会計方法の見直し（棟別再生の場合） 等

についてもあわせて、確認、決定しておく和良好的でしょう。

（※詳しくは、第3章・第4章・第5章を参照して下さい）

- ➡ この段階で、管理規約に団地再生に係る検討計画費用（「建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に要する費用」）が修繕積立金の使用目的に位置づけられていないのであれば、規約への位置づけを行っておくこと（規約の改正）が必要です。
- ➡ **棟別再生の場合**、各棟の再生（建替え）の検討に関しては、各棟の費用として支出していくことが望ましいと考えられます。既に棟ごとに区分経理が行われているのであれば各棟の会計からの支出を、また、区分経理が行われていないのであればその導入と対応策（管理費や修繕積立金の各棟への分配方法）を検討し、団地管理組合の集会（団地総会）において団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得て、規約を改正しておくことが考えられます。また、棟ごとに再生のための活動組織（計画委員会など）を設ける場合も考えられますので、これらの組織の規約による位置づけも検討しておくことが望まれます。

第3章 全棟一括建替え（計画・実施段階）



検討段階において全棟再生による建替え（全棟一括建替え）を目指して計画段階に進むことを決定した団地では、この後、区分所有者の合意形成を重ねながら、**団地建替え計画の立案**を目指していきます。

そして、**区分所有法 70 条団地一括建替え決議**を経て、団地全体で建替え合意を整え、団地の建替え事業の実施に着手することになります。



全棟一括建替えの計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

3-1 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地の全棟一括建替えの実現を目的とした組織、そのための専門家の協力が必要になります。そのための準備を行います。

1. 計画組織（建替え計画委員会等）の設立

2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

3-2 団地建替え計画素案の作成

検討段階の成果である団地再生方針をもとに、**事業手法や事業実施に係るスケジュール**などをあらかじめ検討し**建替え計画素案**としてまとめ、次の事業協力者の選定に備えます。

合意への
取り組み

意向調査等
(建替え意向)

1. 計画立案に対する事前の意向把握

2. 建替えの事業化に係る検討

3. 団地建替え計画素案の作成

3-3 事業協力者等の募集と選定

保留床の建設・売却を伴う事業では、**ディベロッパー等の事業協力**を得る必要があります。そのような事業協力者等の募集を行い、選定します。

合意への
取り組み

集会に
おける決定
(事業者選定)

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備

2. 事業協力者の選定

3-4 団地建替え計画の立案

選定された事業協力者等の協力を得ながら、団地一括建替え決議の実行と団地建替えへの合意に向けて、**建替え計画の立案**作業を行います。団地内の説明会や意向聴取等を重ねて合意形成を図りつつ、また、関係地方公共団体等や近隣住民との調整も重ね、計画の立案を目指します。

合意への
取り組み

意向調査等
(建替え意向)

1. 団地建替え計画案の作成

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

4. 団地建替え計画の立案

**3-5
区法 70 条団地
一括建替え決議
と建替えの合意**

団地建替え計画に基づいた団地建替えを実施するために、**区分所有法 70 条に基づく団地一括建替え決議**を行います。この手続きを経て、**団地全体で建替えの合意**に至ります。

合意への
取り組み
集会に
おける決議

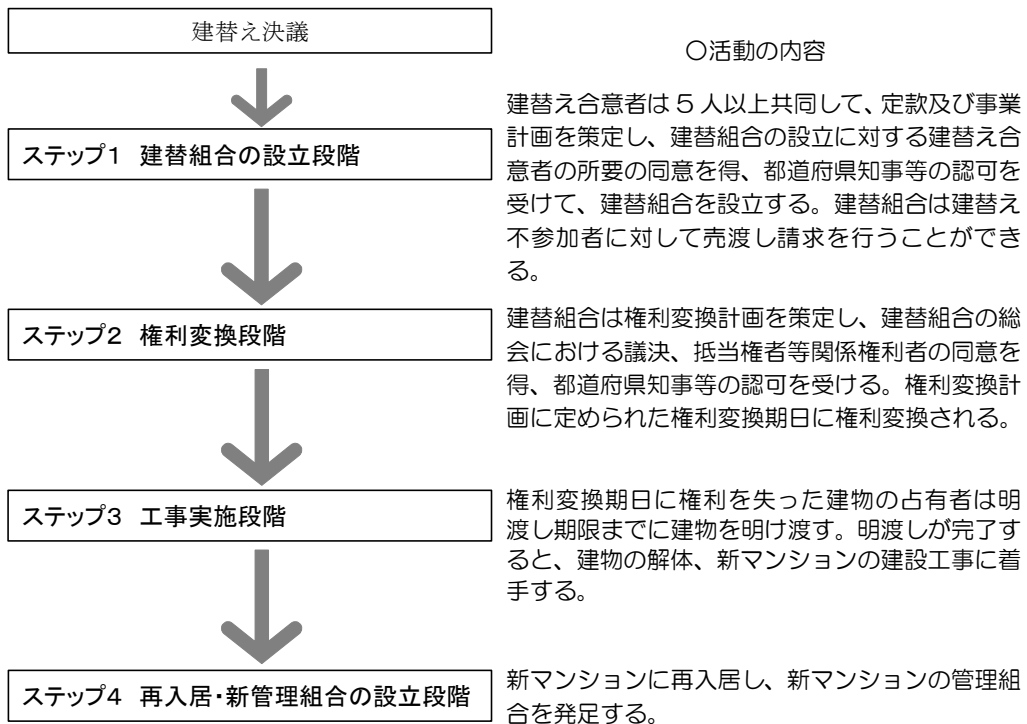
**3-6
団地建替え事業
の実施**

建替えの合意に基づいて、建替え事業に着手します。

※建替え事業をマンション建替え円滑化法に基づいて実施する場合の概ねのステップは以下の通りです。

■マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

建替えの主要な事業化方式には、**第1部導入編 第2章 2-4 建替えによる団地型マンションの再生 4. 建替えの事業化手法** (56 頁) の説明のように、マンション建替え円滑化法（「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」）に基づく法定事業、同法に基づかない任意事業があります。このうち、法定事業（マンション建替組合施行）の場合の実施プロセスは、以下のように概ね4つのステップ(段階)になります。



「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」より

3-1 計画立案に向けた準備

1. 計画組織（団地建替え計画委員会等）の設立

団地再生構想を立案するまでの検討段階を担ってきた検討組織（例：団地再生検討委員会）から、新たな目的に向けて組織を改組します。

検討段階では団地再生の実施手法や方式などの選択を行うために検討を重ねてきましたが、この計画段階からは「全棟一括」による「建替え」の実現を目指して、建替え計画立案に係る作業や団地全体の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。組織の設置目的がこれまでの組織とは異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を見直して改めることが適切な場合もあるでしょう。

これまでの検討組織を改組し、新たな計画組織としてスタートすることや、設置細則の改正や、組織の活動費用の予算化などを含めて、団地集会における決議を経て、決定します。

2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

検討段階までの間、専門的な技術や知見を要する作業について委託してきた外部の専門家にも、これまでとは異なる役割が求められることになるため、この段階の目的に応じた新たな専門家を選定することが必要になる場合もあります。

（1）役割と位置づけ、依頼内容等を再検討します

●事業化方式等によって異なる専門家に求められる役割と位置づけ

計画・実施段階において求められる専門家の役割は、建替えの事業手法やタイプ（保留床の建設・売却を伴う事業／伴わない事業、ディベロッパー等の事業協力を要する事業／要さない事業）に応じて異なると考えられます。

ディベロッパー等の事業協力を得る場合には、建替え計画の策定においては、事業協力者として予定されるディベロッパーからの情報提供や計画提案を受けて、計画立案を進めることになるため、ディベロッパーとの連携が求められることになります。

●依頼内容

計画・実施段階における専門家に対して求められる役割については、一般的には以下の内容があります。

- 1) 建替え事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
- 2) 建替え計画・事業計画等を作成する。
- 3) 事業協力者（ディベロッパー）の選定について支援する。
- 4) 法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行う。

(2) 新たな専門家の選定の必要性について検討します

役割や依頼内容によっては、前の段階（検討段階）に関わった専門家に継続して依頼するという方法も考えられます。

1) 検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

検討段階における団地再生方針について理解しているという点では、状況をよく理解できている専門家が引き続いて参画することで、建替え構想との整合を図りながら一貫した考え方で計画立案の作業を進めることができます。

2) 新たな専門家を選定する

別の観点から計画を見直して、より良い計画にするために、新たな専門家の協力を得るという方法も考えられます。この場合には、新たな選定を適切な手順で行うことが必要です。

▶ 計画・実施段階における専門家の選定や契約等に関する詳細は、「**マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**」の「**計画段階：建替え計画の策定**」の章を参照して下さい。



3-2 団地建替え計画素案の作成

検討段階において策定された団地再生方針に基づいて、具体的な建替えの事業化の方法、事業の実施時期やスケジュール等も含めた検討を行い、事業化に向けた概ねの建替え計画素案を作成します。これにより、次の事業協力者等の選定において、選定に参加する事業者に対して示すべき事業化の前提条件が整えられることになります。

建替え計画（素案）として、以下のような事項について検討し、とりまとめます。

【建替え計画（素案）として検討されるべき内容】

- 1) 建替え後の新しい団地全体の土地利用計画
- 2) 建替え後の新しい団地の建物、住宅等の設計の概要
- 3) 建替え事業の事業手法
- 4) 建替えに要する事業費用、費用負担の考え方や目安 等

1. 計画立案に対する事前の意向把握

意向調査等の実施により、区分所有者の建替えに対する意向を把握し、その結果を反映させながら計画の内容に修正を重ね、素案から案へ、案から合意のための計画へと積み上げていくことになります。

- 意向把握の方法としては主として、次の参考例のような内容のアンケート調査を全区分所有者に対して、繰り返し実施していくことが考えられます。
- アンケートのような書面による意向把握だけでなく、必要に応じてヒアリングのような面談方式、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどの方法も検討します。
- 実施方法については、専門家とも相談し調整すると良いでしょう。ただし、調査の実施主体は、あくまで管理組合自身ですから、計画組織のメンバー等が積極的に関与することも必要です。

【アンケート調査における確認事項の参考例】

1. 建物全体に関する事項

団地全体あるいは住棟の外観イメージ

建物の高さと敷地の利用方針（高層でまとまった緑地／中層で住棟間の緑等）

共用の附属施設や設備

外構計画に関する希望（歩行者・自動車動線、緑地やプレイロット等空地の配置）

駐車場の希望（自動車の所有台数の確認・将来の所有可能性） 等

2. 個別事情に関する事項

(1) 建替えに対する基本的な意向

建替えへの賛否とその理由

どのような条件であれば建替えに参加できるか

建替えに参加しない場合の具体的希望（住戸の売却等）

(2) 具体的な希望

希望する住戸の面積・間取り、希望する住戸の位置・階数・方位

住戸プランに関する意見・希望、設備や仕様に関する意見・希望

費用負担の可能額と増減床面積の希望 等



2. 建替えの事業化に係る検討

(1) 建替えの事業手法の検討

建替えの代表的な事業手法については、**第1部第2章** 56 頁で紹介しています。事業手法の判断ポイントとしては、ディベロッパー等事業者の事業協力を要する事業とするのか、要しない事業とするのか、ということがあげられます。

事業協力を要する事業とする場合には、当該団地の立地がディベロッパーの事業協力を得られる市場性を有しているかどうかという点も非常に重要です。専門家からのアドバイスも得ながら、客観的な見地に立った検討を行うことが必要です。

■ 専門家からのアドバイス、事業者へのヒアリングを必ず行う

全棟一括建替えて、保留床を生み出し売却処分する手法による事業を想定するならば、その実現性は、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性に左右されるといっても過言ではありません。従って、客観的に見て、想定している事業の実現が可能かどうか、専門家からのアドバイスを受けるとともに、事業に参画する意欲のあるディベロッパーが存在しているかどうか、事業者等にヒアリングを行い、判断しておくことが必要です。

(2) 建替えの想定スケジュール（事業の実施時期）

現在の計画に対する合意形成を進めて、いつ頃までに建替えの合意（区分所有法に基づく決議の実施）に至ることを目標とするか、さらに、事業をどのような手順で進め、現在の住宅からの仮移転、建設工事の着工や工事が完了して再入居するまでの大まかなスケジュールを想定しておきます。

3. 団地建替え計画素案の作成

以上の検討をふまえて、建替え計画素案を作成します。

(1) 団地内の区分所有者への説明

建替え計画素案を資料としてとりまとめ、説明会等を開催し、区分所有者に対して説明を行います。

(2) 素案に基づく事業化をめざすことについての確認

合意形成を円滑に進めていくためには、できるだけ計画が積み上げられていく段階ごとに集会等における決議、あるいはアンケート等の意向調査を経て、区分所有者からの確認を得ていくことが重要です。この建替え計画素案作成の段階でも、素案に基づく計画内容で更に検討を進めていくこと、その後の団地一括建替え決議による建替えの決定と合意を目指すこと等について、区分所有者から理解が得られているか確認しておく和良好的でしょう。

特に、ディベロッパー等の事業協力者の協力を得て行う事業を想定している場合には、次の手順として事業協力者等の募集と選定を行いますので、この素案を前提として、事業協力者等の募集に係る手続きに進んでよいかどうかの確認をしておくことが重要です。

あわせて、事業協力者等の選定方法と手順について検討を行い、確認しておくことも考えられます。

3-3 事業協力者等の募集と選定

ディベロッパー等事業者の事業協力を得て保留床の建設・売却を伴う事業では、建替え計画の資金計画の検討において、保留床の販売見込みや予定価格等の想定条件が必要です。そのため、建替え計画の立案作業に入る前の段階で、建替え事業の事業協力者等の募集を行い、選定します。

■事業協力者とは

事業協力者とは、建替え事業によって生まれる保留床（従前のマンションよりも戸数を増やす結果、売却可能な余剰の住宅）を取得して売却する業務を担う、一般的にはマンション等の開発を行うディベロッパーが中心になります。保留床の建設・売却を伴う事業では不可欠な存在といえます。

一方、ディベロッパーの事業協力を得ずに行う自力再建方式の事業では、新しいマンションの建設工事を担う施工会社を選定することの方が重要になるといえるでしょう。

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備

(1) 事業協力者の選定方式の検討

事業協力者の選定方式には「**随意方式**」と「**プロポーザル等による競争方式**」の2つがあります。

●随意方式

- ・競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意に契約を結ぶ方法です。
- ・プロポーザル等による競争方式と比べて選定期間が短期ですませられることがメリットとはいえませんが、選定理由等を明らかにしておくことが不可欠ですので、区分所有者全員に対する説明や情報開示等が非常に重要となります。

●プロポーザル等による競争方式

- ・候補に挙げた数社に対して建替えの計画条件等を提示し、それに対応した事業計画の提案や保留床の販売予定価格等の回答を受け、審査を経て、最も適切と思われる社を選定する方法です。
- ・具体的な取り組み態勢や事業計画案等を判断して選ぶことができる利点はありますが、事前に**選定条件**や**評価基準**等を定めておく（それらに対して集会で確認・決定も必要でしょう）などの手続きと時間も要します。

➡ 建替え事業をマンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替組合施行」とする場合には、ここで選定する事業協力者が「参加組合員」として予定されることも想定されます。マンション建替え円滑化法に基づいて保留床の取得・処分を行うこととなる参加組合員は原則として公募が必要になりますので、この計画段階でも公募（プロポーザル等による競争方式）としておくことが本来望ましいでしょう。

(2) 候補者の抽出

計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受ける、あるいは、既に建替えを実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受けるなどの方法により、事業協力者の候補者を抽出します。また、業界紙などで広く公募する方法も考えられます。

(3) 募集の実施に向けた作業

プロポーザル等の競争により選定する方式では、事業者募集に向けて、プロポーザルの条件の整理、提出書類の様式の作成といった作業を行います。その上で、募集要項をとりまとめて、候補者として抽出した事業者等に送付します。

2. 事業協力者の選定

事業者から提出された提案書を審査し、事業協力者の選定を行います。

(1) 専門家の関与と選定プロセスの公開性の確保

事業協力者からの提案を受け、区分所有者による計画組織、あるいは選定のための特別組織（選定委員会）のみで審査して選定するには労力がかかる上に限界もあります。専門家の協力を得ることが必要です。

(2) 団地集会における決定

提案書を審査して事業協力者の候補を選定することは計画組織（あるいは、選定のための特別組織）に委ねられた業務といえますが、事業の成立に大きな影響を及ぼす事業協力者の決定については、団地管理組合の集会において団地全体の区分所有者の賛同を得たうえで、決定されるべきといえます。

(3) 選定された事業協力者と協定等を締結します

選定された事業協力者と協定書、あるいは、覚書等を取り交わし、計画期間中の事業協力者の役割や業務に係る費用の負担等について、また、事業化の際の事業参画に係る条件等について双方で確認しておきます。

➡ 事業協力者の選定に関する詳細は「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」の「計画段階：建替え計画の策定」の章を参照して下さい。



3-4 団地建替え計画の立案

団地の建替え計画とは、区分所有者の建替えに合意する前提となる計画です。従って、区法 70 条による**団地内の建物の一括建替え決議**（全棟一括建替えの場合）において定めるべき事項、また、それに付随して示すべき資料に直接関連する内容を計画に反映させておくことが必要です。

●団地建替え計画の内容

建替え計画の内容として、以下のような内容を計画することが考えられます。

①計画の基本的な考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備目標や方針／計画の主要点・特徴
住棟配置や環境形成の考え方

②団地の全体計画

団地全体の土地利用計画・計画容積率

③建築物の建築計画

各棟の建物位置図・配置図（レイアウト）

各棟の建物立面図（各面）・断面図／1階平面図・各階平面図

各住戸間取り図・各住戸面積表

住宅の設備・仕様の概要（標準仕様書・仕上げ表）

構造計画

共用施設・設備の計画概要（電気設備・衛生設備・空調設備・防災設備・防犯設備・エレベーター等）

管理計画（管理区分）

④外構計画（外部環境）

緑化計画、空地（広場・歩道）計画

⑤附属施設等の計画

附属施設（集会所等）の設計

道路、公園等の幅員・面積・仕上げ等

⑥事業計画等

事業方式／ディベロッパー等の事業協力者

事業スケジュール（工事行程計画）

資金計画（事業費総額、費用負担の方法・住戸別所要額）

住戸選定方式（位置決めルール）

仮住居実施スケジュール

必要諸経費・税金等



1. 団地建替え計画案の作成

(1) 選定された事業協力者からの計画案の作成協力

保留床の建設・売却を伴う事業では、保留床の販売と予定価格の見込み方が資金計画に大きく影響します。そのため、前段で選定されたディベロッパーから資金計画に係る想定を提案してもらうことが必要です。

(2) 区分所有者の意向把握と計画調整の積み上げ

建替え計画素案の作成の段階でも実施しているように、区分所有者のアンケート調査等による意向把握を重ねて行い、計画に反映させます。また、各種調整（区分所有者の意向調整、行政との協議、近隣との調整等）もふまえて、それらの積み重ねにより、団地（棟）建替え計画の計画案を作成、策定へとつなげていきます。

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

作成された計画案について説明会等を開催し、区分所有者が計画の内容を理解できるよう周知につとめます。そのうえで、アンケートや直接的なヒアリングを重ねて行い、また、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどして、区分所有者からの評価や意見を聴取し、計画案への反映を検討していきます。

(1) 区分所有者の不安事項への対応

計画の具体化に伴い、個別事情を有する区分所有者等への対応の問題が顕在化してくるようになります。主要な事項として、以下のような事項があげられます。個々に専門性の高い内容も含まれてきますので、適切な専門家等と相談しながら、適切な情報提供やアドバイスを積極的に得ることが必要でしょう。

- | |
|--|
| ・ 個別の費用負担額、費用負担が難しい場合の対応策 |
| ・ 建替え費用の借り入れ方策 ・ 建替えに伴う税金 |
| ・ ローン残債・ 抵当権問題 ・ 引っ越しや仮住居の費用、仮住居先の確保 |
| ・ 借家人の退去に伴う問題 ・ 建替え後の新しい建物の維持管理費用 等々 |

(2) 建替えへの理解が得られていない区分所有者に対する対応

建替え合意に向けて、建替え計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、建替えへの理解が得られていない者への対応も重要です。そのような区分所有者に対しては、建替えに賛成できない理由や事情を正確に把握することが必要です。賛成できない要因となっている問題に対して、様々な可能性を検討する、それが建築計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行い、決議の成立にかかわらず、できる限り多くの区分所有者が参加できるような計画とすることが大切です。

3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

団地の再生、それに伴う事業の計画立案には、地方公共団体等との協議が不可欠です。地方公共団体が目指す“まちづくり”との整合や「開発指導要綱」に基づく開発行為に対する行政指導等について協議が必要とされるほか、開発の内容に応じて近隣住民等への対応が求められる場合があります。下記に示すような団地特有の公法上の規制についての課題がある場合には、特に早い段階からの協議が欠かせません。

(1) 地方公共団体等との協議

- 地方公共団体がマンションの建替え等に利用が可能な補助制度や支援制度を設けている場合があります。また、建築計画の条件に関わる総合設計制度等の各種制度の活用が可能な場合もあります。
- 多くの地方公共団体では、地域全体の経営や都市施設の整備に責任を持つ立場から、良好な環境の開発を誘導するために、「開発指導要綱」という形で開発行為に対する行政指導の内容を定めています。開発指導要綱の内容は様々ですが、その内容は、建替えの事業性に大きく影響を及ぼすことになります。
- 関係地方公共団体への協議については専門的な部分が多いため、コンサルタント等の専門家や事業協力者の協力が不可欠ですが、建替えの主体は区分所有者自身であるということをお忘れず、外部に任せがちにならないように留意しましょう。
- 団地型マンションに関連する主な公法上の規制として、
 - ・ **建築基準法 86 条の一団地認定（総合的・連担建築物設計）**
 - ・ **都市計画法による「一団地の住宅施設」の都市計画決定**があります（詳細は、**第 1 部導入編** 10・11 頁を参照）。

建築基準法 86 条の一団地認定により存立している団地では、建替えや増築等の行為の際には、特定行政庁から計画変更の認定を受ける必要があります。また、「一団地の住宅施設」の都市計画決定がなされている団地では、建替えに際して「一団地の住宅施設」の廃止とそれに伴い「地区計画」の都市計画決定が必要とされることになります。

いずれの規制についても、認定や都市計画決定されている範囲、当該団地に対する規制の内容等によって課題や協議すべき事項も異なってきますので、コンサルタント等の専門家とよく話し合い、できるだけ早期に関係機関との協議を開始すべきといえます。

(2) 近隣住民への対応

- 建替えにより高層化する場合の日照・眺望、電波障害や工事車両の通行による騒音等に関して、近隣住民への対応も必要となります。
- 近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけることが大切です。

4. 団地建替え計画の立案

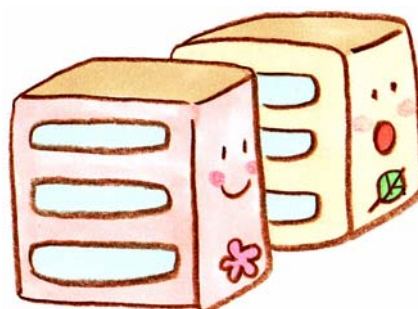
これまでの合意形成と各種調整の結果をふまえ、建替えの合意に向けて、団地（棟）建替え計画をとりまとめます。その上で、建替えの合意に向けた手続きへと入っていきます。

（１）合意の状況を見極める

全棟一括建替えの場合は、区法70条に基づいて、団地内の区分所有者及び議決権の5分の4以上での決議が必要ですが、同時に各棟で区分所有者及び棟の議決権の3分の2以上の賛成という要件もあります。この要件に対して、団地全体で、各棟で、合意が整っているかどうかを決議実行の前に見極めておく必要があります。

（２）建替えの合意に向けた手続きを確認する

建替えの合意に向けて、区分所有法に基づく建替えに係る決議についての手続きと手順、実行スケジュール等を確認しておきましょう。特に決議の成立後、建替えの合意に至るまでの手続きとして、決議非賛成者に対する対応（催告、売渡し請求等）を法に基づいて実施していかなくはなりませんので十分に確認しておきましょう。



3-5 区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意

団地一括建替えの場合、団地内の区分所有者の合意形成が十分に整えられたことが確認できたら、**区分所有法第 70 条**に基づく「**団地内の建物の一括建替え決議**」の実施に進みます。

●団地一括建替え決議の目的と効果

一括建替え決議に賛成しなかった者には、決議成立後に再度、建替えに参加するかどうかの意志決定をする機会が設けられます。建替え参加者等は、その段階で不参加の回答をした者及び回答をしなかった者に対して、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すよう請求することができます。このようにして、建替え参加者によって建替えを実施していくことになります。

●区分所有法第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の成立要件

団地内の区分所有者
(区分所有者数及び議決権数 ※1) の
5分の4以上の決議
⇒ただし、各棟の区分所有者(区分所有者数、及び
議決権数)の3分の2以上の賛成があること



※1：当該決議の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

※適用要件等詳細は、**第 1 部第 2 章の 2-3. 建替えによる団地型マンションの再生**を参照。

1. 区分所有法 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の手順と定めるべき事項

団地内の建物の一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には 1 棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

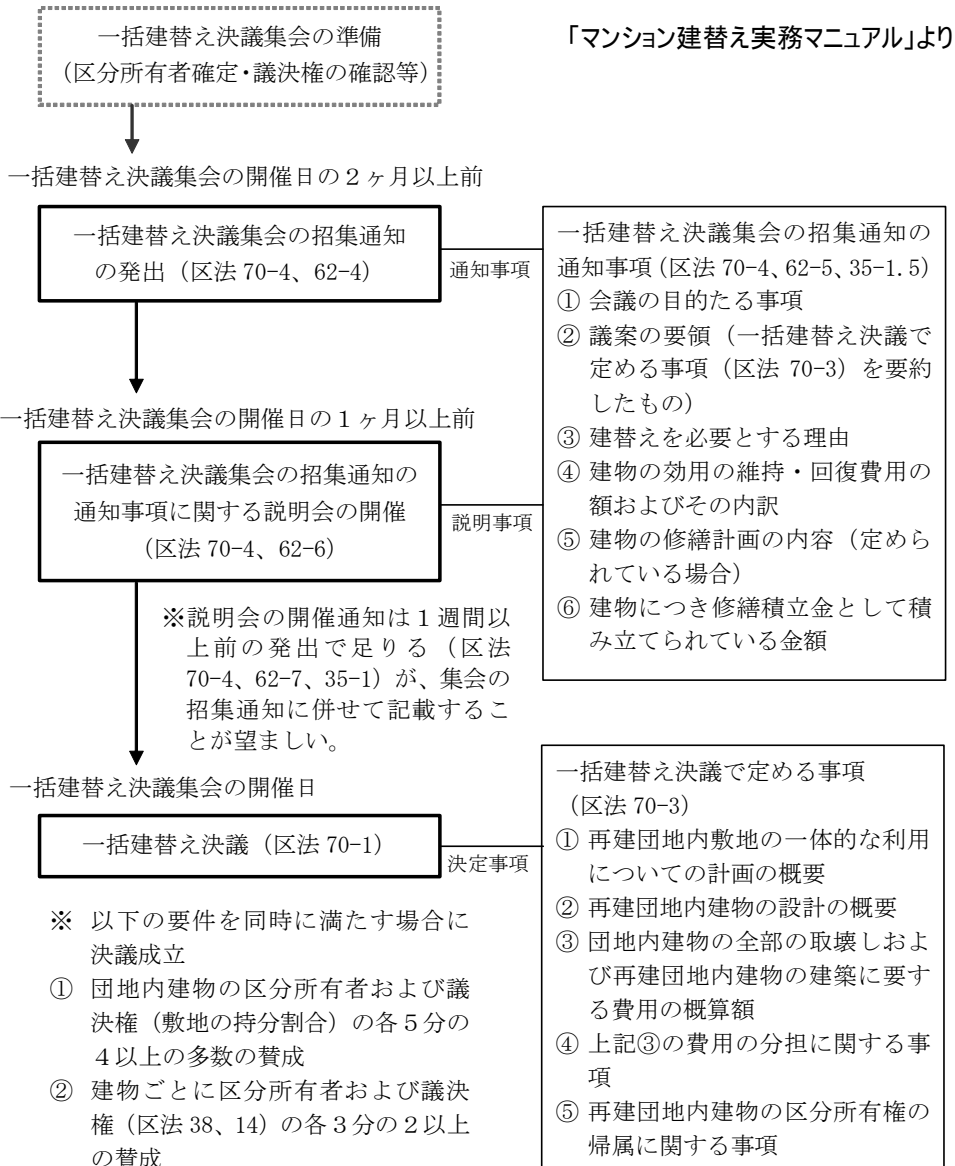
(1) 集会の開催通知および説明会の開催

1 棟の区分所有建物の建替え決議と同様、団地内の建物の一括建替え決議事項を会議の目的とする集会を開催するにあたっては、区分所有法上の管理者(一般的には団地管理組合の理事長としていることが多い)は、その 2 ヶ月前までに当該団地内の区分所有者全員に対して招集通知を発送しなくてはなりません。また、同集会の 1 ヶ月前までに、団地内の区分所有者に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。

(2) 集会において定める事項

団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、1 棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている四つの事項(区分所有法 62 条②)に加えて、「**再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要**」を定める必要があります。

■団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き（区法 70 条関係）



（3）決議実施時に同時に確認しておくべき事項

区分所有法上、団地一括建替え決議において議案の要領として示すべきもの、決議で定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議成立後の建替え事業の着手を円滑に進めるためにも、以下のような内容を決議集会において確認しておくことが考えられます。

- ① 計画で前提としている建替えの事業方式
- ② 事業協力者（計画段階で既に選定された事業者）の位置づけ
- ③ 事業着手以降の専門家の活用
- ④ 建設会社の選定方法
- ⑤ 建替え不参加者への売渡し請求の方法（スケジュール、売渡し請求を行う者）

■決議で取り壊せるのは、共用部分と専有部分

団地一括建替え決議によって取り壊して、建替えることを決定することができるのは、建物の専有部分と共用部分、団地内の附属施設である団地共用部分です。

あらためて登記簿を確認すると、集会所や団地全体のインフラ施設（給水施設など）等が団地規約共用部分ではなく、区分所有者等全員による民法上の共有物として登記されている建物があります。そのような建物は、区分所有法に基づく団地一括建替え決議による取り壊しの対象にはあたりません。そのような物件がある場合には、予め、規約を改正して団地の規約共用部分として位置づけ、規約共用部分としての登記もしておきます。

2. 一括建替え決議の成立後の手続き

一括建替え決議の成立後の手続きも、基本的には1棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

(1) 建替え参加の催告

- ①建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（またはその承継人）に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければなりません。催告の相手方を特定するためにも、建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載する必要があります。
- ②催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないということはありません。回答は口頭あるいは書面のどちらでも可能です。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。
- ③建替え決議に賛成した区分所有者は、やむを得ない事情等により自己の区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡し離脱する場合以外は、必ず建替えに参加しなければなりません。

(2) 売渡し請求の実施

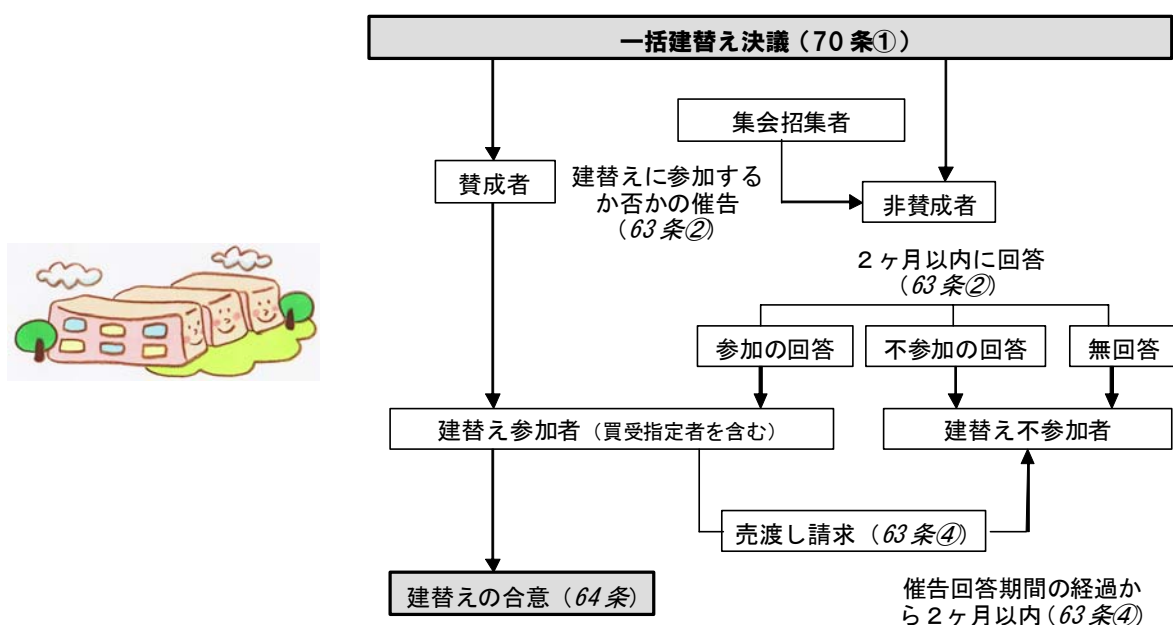
- ①上記の催告の結果、建替え参加者が確定します。建替え参加者及び買受指定者は、催告期間の満了から2ヶ月以内に、単独または共同して建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます（売渡し請

求権)。なお、買受指定者は、建替え参加者の「全員の合意」により選任される必要があります。買受指定者を決定した場合にも、建替え参加者は売渡し請求権を各自行使することは可能です。

②売渡し請求権を行使することができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2ヶ月以内です。催告の到達の日が各不参加者ごとに異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者ごとに異なることになる点に注意が必要です。

③売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内で明け渡し期限の延期を裁判所に請求することができます。

④一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡し請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取られることとなりますが、建替え決議の日から2年以内に（正当な理由なしに）建物の取り壊しの工事に着手しなければ、その期間の満了の日から6ヶ月以内に、売渡し請求を受けて区分所有権等を売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができるようになります（再売渡し請求）。



➡ 一括建替え決議の成立後の手続き等に関する詳細は「マンション建替え実務マニュアル」の第1章 1.2「区分所有法に基づく建替え決議の手続き」を参照して下さい。

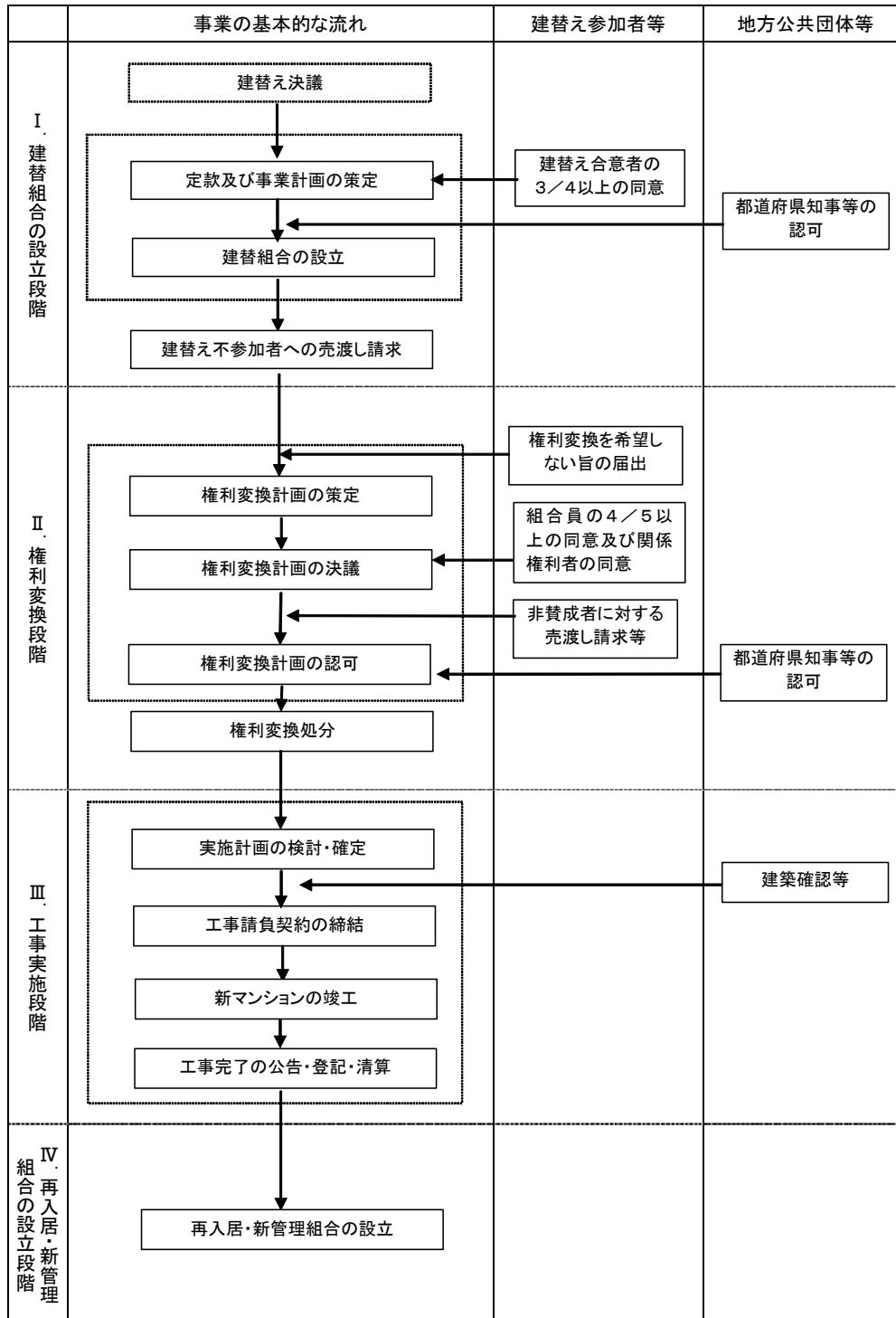
3-6 団地建替え事業の実施

区分所有法に基づく決議を経て、建替えの合意が図られると、いよいよ建替え事業の着手です。本マニュアルでは、マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合施行の事業について、以下のプロセスでおおよその流れを説明しています。

➡ 事業の進め方や留意点は「マンション建替え実務マニュアル」で詳しく解説されていますので参照して下さい。

「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」より

□マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



1. マンション建替組合の設立

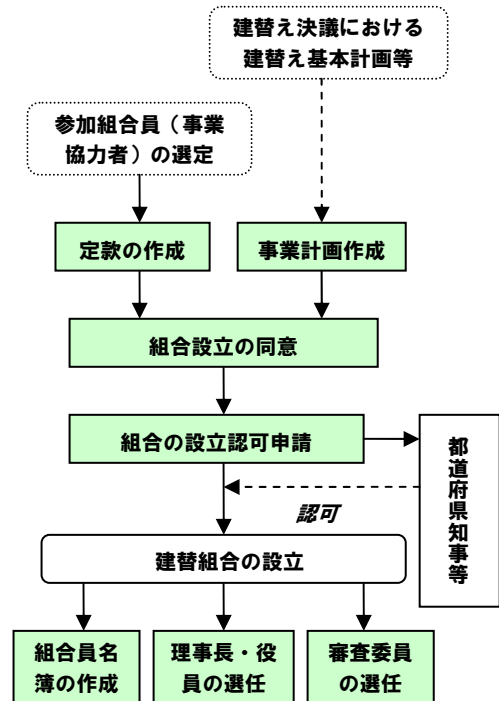
マンション建替組合は、事業の主体として建替事業の施行者となります。

(1) 建替組合の設立

建替組合は、建替え合意者5人以上が設立発起人となり、「定款」及び「事業計画」を定め、建替え合意者の4分の3以上の同意を得て、都道府県知事等の認可を受けて、設立します。

建替組合の設立が認可されると、建替えに参加する区分所有者の全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合を運営するために、組合員名簿の作成、建替組合の理事長や役員を選任・届け出などの組織づくりを行います。また、審査委員3人以上を選任します。

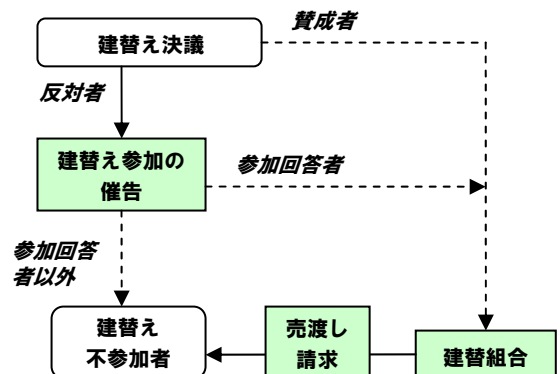


■建替組合の設立（区法70条団地一括建替え決議に基づく建替えの場合）

- ・区分所有法70条「団地内の建物の一括建替え決議」による全棟一括建替えの場合、団地内の全てのマンションで一つの建替組合を設立することになります。
- ・一括建替えに合意した区分所有者の4分の3以上の同意（同意した者の議決権の合計が一括建替え合意者全員の議決権の合計の4分の3以上 ※議決権は区分所有法第70条2項で準用する同69条2項で定める議決権）に加え、各棟ごとに、その区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の同意（各棟ごと、同意した者の議決権の合計がそれぞれの区分所有権を有する一括建替え合意者の議決権の合計の3分の2以上 ※議決権は区分所有法第38条、第14条で定める議決権）を得る必要があります。

(2) 建替え不参加者に対する売渡し請求

建替組合は、建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。



建替組合による売渡し請求は、建替組合の設立認可の公告の日から2ヶ月以内に実施します。ただし、その公告の日が区分所有法第63条第2項の期間（催告が到達した日から2ヶ月）の満了の前であるときは、区分所有法第63条第2項の期間の満了の日から2ヶ月以内となります。また、建替組合による売渡し請求は、建替え決議等の日から1年以内に実施しなければなりません（民法15条）。

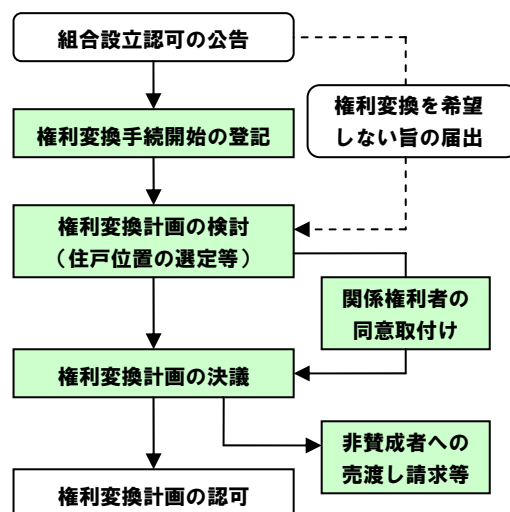
2. 権利変換計画の策定・認可及び権利の変換

権利変換とは、建替える前の旧マンションの区分所有権及び敷地利用権のほか、抵当権等の関係権利を、建替え後の新マンションに移行させるための手続きです。

(1) 権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家人、抵当権者等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するのか、その権利関係を定める計画のことです。

この権利変換計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた期日において、旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的に一齐に移行することになります。



①権利変換手続き開始の登記

建替組合は、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続き開始の登記の申請を行います（民法55条）。

②権利変換を希望しない旨の届出等

建替え前の旧マンションについて区分所有権及び敷地利用権を有する者は、建替組合の設立認可の公告の日から30日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができません（民法56条）。

借家人においても、同期間に、権利変換後の借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができません（民法56条3項）。

③権利変換計画で定める内容

権利変換計画において定める内容についての詳細は「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」、「マンション建替え実務マニュアル」等を参照して下さい。

■適切な住戸の位置決め（住戸選定）

権利変換計画を定める上で、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決め（住戸選定）も重要なポイントです。住戸選定の方法（再建建物の区分所有権の帰属に関する事項）については、区分所有法の建替え決議を行う際に定めることが必要とされていますが、権利変換計画の策定段階において区分所有者の要望等が可能な限り反映できるよう配慮しつつ、公平な手続きで住戸の位置決めを行う方法を予め検討しておくことが大切です。

④審査委員の同意

権利変換計画を定めるには、審査委員の過半数の同意を得る必要があります（円法 67 条）。

⑤権利変換計画についての同意

権利変換計画については、集会における組合員の議決権及び持分割合（建替組合の専有部分が存しないものとして算定した旧マンションについての区法第 14 条に定める割合）の各5分の4以上の多数で決することになります（円法 30 条3項）。

なお、計画の認可を申請するときは、あらかじめ建替組合員以外で建替え前の旧マンション又はその敷地に権利を有する者からの同意を得る必要があります。また、隣接地を含めて事業を施行する場合には、建替え後の新マンションの敷地となる隣接地について権利を有する者の同意も得る必要があります。しかし抵当権者等については、同意が得られなくとも、その者の権利に関して損害を与えないよう措置を講じればよいものとされています（円法 57 条2項）。

※棟別建替えの場合、敷地の共有者である建替え実施棟以外の区分所有者からは、権利変換計画についての同意を得る必要はないものとされています（円法57条2項1号）。

⑥権利変換計画に賛成しなかった者に対する売渡し請求等

マンション建替え円滑化法では、組合が権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に対し、当該議決があった日から2月以内に当該区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができることとしています。また反対に、当該議決に賛成しなかった組合員から組合に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができることを認めています（円法 64 条）。

⑦権利変換計画の認可

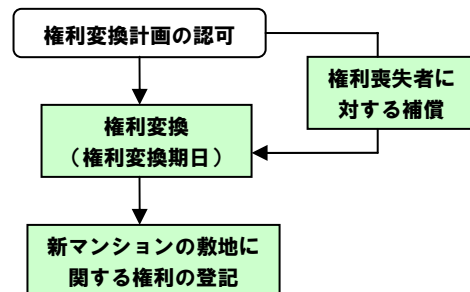
権利変換計画について上記の同意が得られ、計画が確定すれば、都道府県知事等に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事等は、認可基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされています（円法 65 条）。

（3）権利変換

権利変換計画が認可されると、権利変換期日において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が変換され、権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

旧マンションに関する権利（区分所有権、敷地利用権、借家権など）を有する者、又は隣接する土地の権利を有する者（隣接地が建替え後の敷地となる場合）などで、権利変換期日において当該権利を失い、新マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられない者に対しては、権利変換期日までに、補償金を支払う必要があります（円法75条）。

権利変換期日後、建替組合は、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について登記を申請する必要があります。権利変換期日以後、新マンションの敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません（円法74条）。



①敷地に関する権利の変換

権利変換期日において、権利変換計画に従って、旧マンションの敷地利用権は失われ、新マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。また、建替え後の新マンションの敷地となる隣接施行敷地がある場合には、その所有権又は借地権は失われ、その上に新マンションの敷地利用権が設定されます。旧マンションの敷地で新マンションの敷地とならない保留敷地に関しては、その所有権等を施行者である建替組合が一旦取得することになります（円法70条）。

②施行マンションに関する権利の変換

権利変換期日において、旧マンションの区分所有権は施行者である建替組合に帰属し、区分所有権以外の権利は消滅することになります。

一方、新マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得します。また、建替え前の旧マンションに借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの部分について借家権を取得することになります（円法71条）。

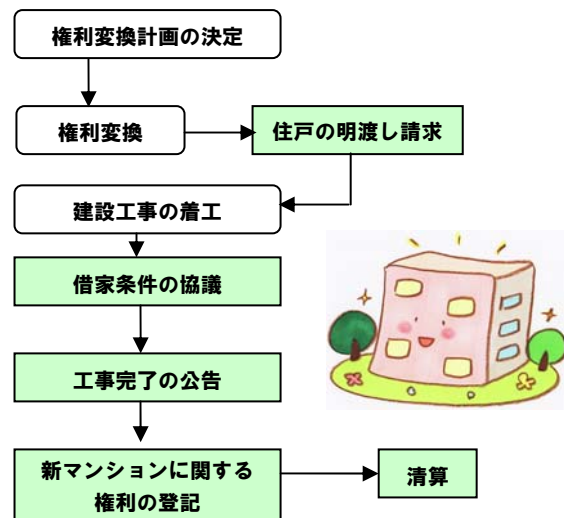
③抵当権等の移行

建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権に関する担保権等の権利は、権利変換期日以後、新マンションが完成していなくとも、権利変換計画の定めるところに従い、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされます（円法73条）。これにより、工事期間中においても、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業が進められることとなります。

3. 建設工事の実施

権利変換計画の決定以降、建設工事の着工までの間に、占有者等に対し、住戸の明渡しを行うよう請求します。明渡しの期限は、その請求をした日の翌日から30日を経過した後の日でなければなりません。明渡しが完了すると、旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

工事完了後は、工事完了の公告、新マンションに関する登記、事業の清算などを行い、建替え事業が完了します。



工事完了後の手続き

①工事完了の公告

建替え後の新マンションの建築工事が完了したときは、建替組合は、速やかに、その旨を公告し、新マンションに関し権利を取得する者に通知する必要があります(円法81条)。

②新マンションに関する登記

建替組合は、新マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、新マンション及び新マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければなりません。新マンションに関する権利については、この登記がなされるまでの間は、他の登記をすることはできません(円法82条)。

③新マンションの区分所有権等の価額等の決定と清算

権利変換計画には、旧マンションの区分所有権・敷地利用権等の価額と新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額が示されていますが、実際には、マンション建替事業の工事の完了によって工事費用が確定されます。工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行わなければなりません(円法85条)。

確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が有していた旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とには差額があり、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の方が大きい場合が通常です。この差額に相当する金額が当該建替え参加者が負担する建替え費用となり、建替組合に対して支払われ、建替事業の清算が行われることとなります。

4. 再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、建替え事業は完了です。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者が再入居して、新しいマンションにおける新たな管理が始まります。

建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新マンションの管理が円滑に始められるよう準備しておきます。

管理規約等の作成

建替え後の新マンションの管理についても建替え計画の検討段階であらかじめ意見交換をしておき、建替え後の共同生活のイメージについても、区分所有者間で共有しておくことが望ましいでしょう。

なお、マンション建替え円滑化法では、施行者である建替組合が、都道府県知事等の認可を受け、新マンションや土地、附属施設（マンション建替事業の施行により建設されたものに限られます。）についての管理規約を定めることができると規定されています（円法94条）。この管理規約は、1棟のマンションにあっては区法30条1項の規約、団地の場合は区法66条において準用する同30条1項の規約とみなされます。



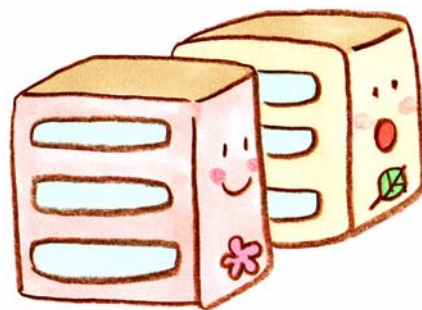
■工区別建替えを採用した際に生じる暫定的な団地管理

建物や区分所有者の数が多く大規模な団地を全棟一括建替えとする場合、現在の建物を除却して、新しい建物の建設工事に着手する時期を、いくつかの異なる工区に分けて設定する場合も考えられます（工区別建替え）。そのような工区別建替えの方式を採用するということは、従前（建替え前）の建物が全て除却されるまでの期間、従後（建替え後）の新しい住棟が全て竣工するまでの期間が重なることも想定されることになります。

そうすると、

- ・従前の建物を管理する組織 ～既に建替え前の管理組合は解散しているものの、残余財産の管理や清算事務を行う暫定的な管理を行う組織の存在が考えられます
- ・従後の新しい建物を管理する組織 ～建替え後の新しい住棟の一部が竣工しているものの、全棟が竣工するまでの暫定新管理組合が必要と考えられます

というような2つの組織が並存して、暫定的な団地管理になることが考えられます。

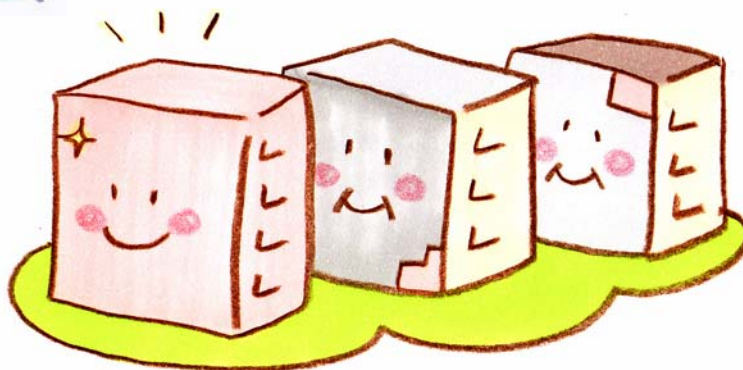


第4章 棟別建替え（計画・実施段階）

検討段階において棟別再生による建替え（棟別建替え）を目指して計画段階に進むことを決定した団地では、この後、棟別建替えを団地としてどのように進めていくかを**棟別建替え実施方針**としてとりまとめます。その上で、**建替え実施棟**を決定し、棟の建替え計画の立案、団地全体としての確認を行いながら、棟別建替え実施への合意形成を積み重ねていきます。

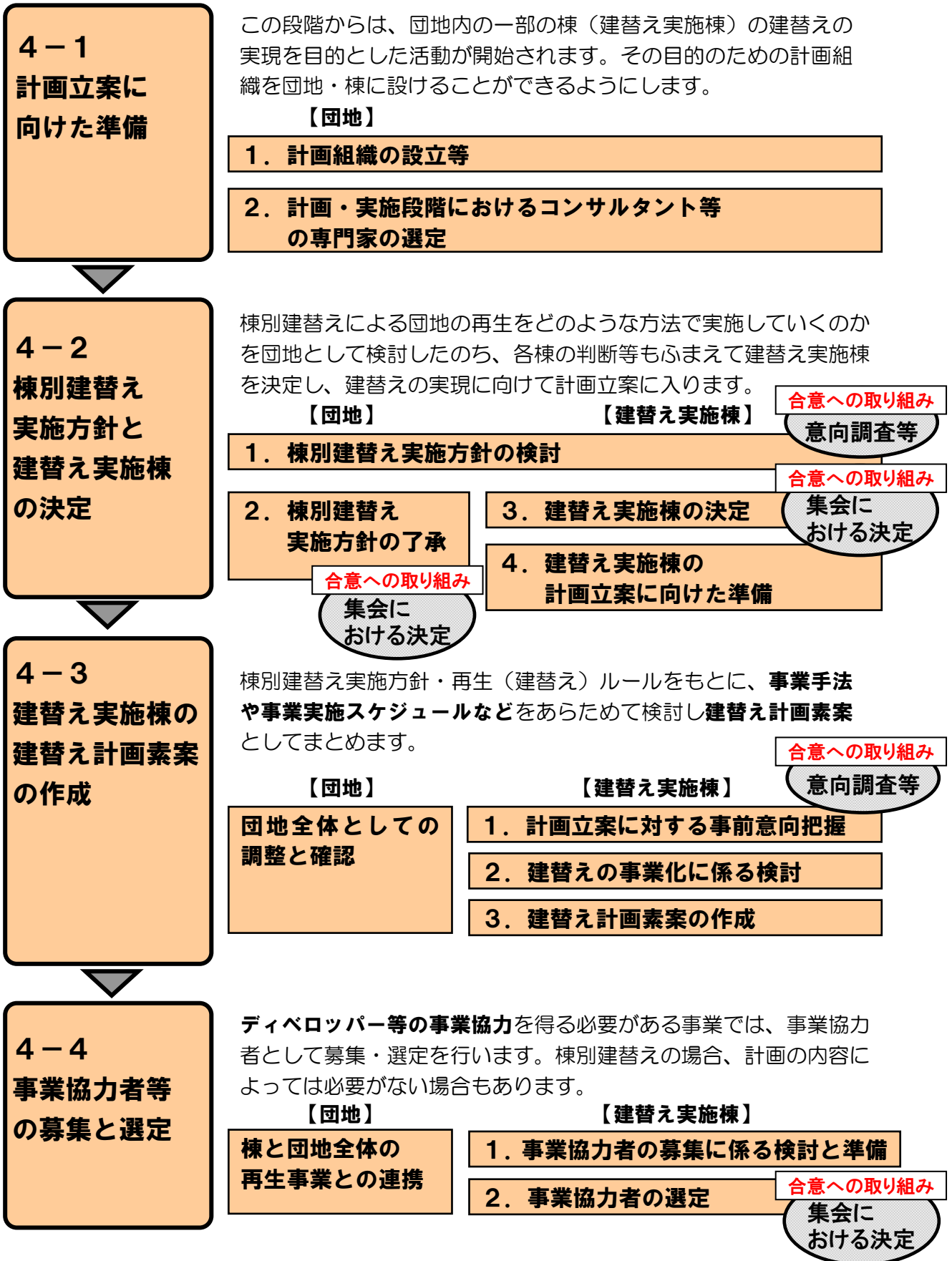


そして、**区分所有法 62 条建替え決議（棟）・69 条団地建替え承認決議（団地）**を経て、建替え実施棟各棟の建替え合意を整え、各棟の建替え事業実施に着手することになります。



棟別建替えの計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

棟別建替えの場合には、団地として行うもの、棟（建替え実施棟）で行うものがあります。



4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案

建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議の実行と建替えへの合意に向けて、**建替え実施棟の建替え計画**の立案を行い、棟内区分所有者の合意形成を、あわせて団地全体の建物所有者からの承認得られるように取り組みを進めていきます。

【団地】

団地全体としての調整と確認

【建替え実施棟】

1. 建替え計画案の作成

合意への
取り組み

意向調査等

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

4. 建替え計画の立案

4-6 棟別建替えに係る決議と合意

建替え実施棟では**区法62条建替え決議**（各棟4/5以上）を、団地では**区法69条団地建替え承認決議**（団地3/4以上）を実行し、建替え実施棟の建替えを決定します。

【団地】

区法69条団地建替え承認決議

合意への取り組み

集会における決議

【建替え実施棟】

1. 区分所有法62条建替え決議

合意への取り組み

集会における決議

2. 建替えの合意

4-7 建替え実施棟建替え事業の実施

建替え実施棟における建替えの合意に基づいて建替え事業に着手します。

※建替え未実施棟では改修工事に着手、あるいは計画的な修繕を実施していくこととなります。

■本章における棟別建替えの解説について

建替え計画を立案するための作業、区分所有法に基づく決議に到るまでの流れなどは第3章全棟一括建替えで解説する内容と概ね同じになります。

本章では、棟別建替えを実施する際に、全棟一括建替えの場合と異なる点、特に留意すべき点等を取りあげて解説しています。必要に応じて第3章の解説をあわせて参照するようにして下さい。



検討段階までは団地全体で団地の再生について検討を行ってきました。その結果として、**棟別再生による再生**を目指すことになった団地では、**団地再生方針**として**棟別再生を目指すこと**、つまり、団地内の一部の棟では棟別建替えが行われる可能性があることの確認ができました。

この計画段階の最初は、これから棟別建替えが実行されることを念頭においた体制を団地内に整えていくことから始まります。

(1) 計画組織の設立等

①**団地全体の団地再生計画組織**を設けるとともに、**建替え実施棟**に**建替え計画組織等**を設けることができるようにします。

●団地の団地再生計画委員会

棟ごとの建替えや改修を目指す棟別再生であっても、団地全体として良好な環境を維持しつつ、また計画的な再生を進めていくためにも、各棟の建替え計画、あるいは、改修実施計画を団地内で調整していく役割を持った組織が団地管理組合に設けられると良いでしょう。例えば、団地管理組合に団地再生計画組織（団地再生計画委員会等）を設けておくといったことが考えられます。

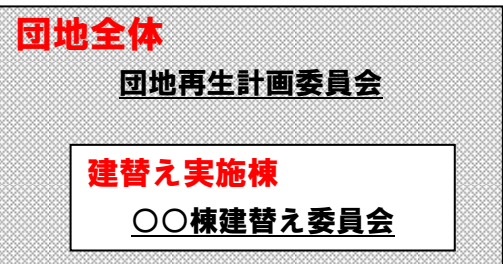
●棟の建替え計画委員会

棟別建替えの場合には、建替える棟ごとに区分所有法 62 条に基づく建替え決議の実施が必要とされるため、今後の計画立案や合意形成では棟を単位とする活動も重要になります。そのため、建替え実施棟の建替え計画を立案し、建替えを実行していくための組織が必要になってきます。

例えば、団地全体の再生計画の立案を担う組織の中に、棟の建替え計画の立案を担う組織を設けておくといったことが考えられます。

団地全体の団地再生計画委員会の中に、建替え実施棟の建替え計画組織（例：〇〇棟建替え計画委員会）を設置する場合、設置細則等で両者の役割分担を明確にしておくことも必要でしょう。

【団地全体と棟の計画組織の設置例】



➡ 棟の委員会は、団地の計画組織（例：団地再生計画委員会）の内部に棟の分科会として置く方法（全棟一括管理の場合）、棟ごとの委員会として置く方法（各棟管理の場合）が考えられますが、各団地の管理方法や現行の規約等に従って定めれば良いでしょう。

➡ 92 頁に計画組織の運営細則の例を掲載しましたので参考にして下さい。なお、この時点では建替え実施棟が決定していませんので、棟ごとの組織を設けることが出来るような規約や細則にしておくことで良いでしょう。

4-2 棟別建替え実施方針と建替え実施棟の決定

団地・棟

棟別建替えにも大きく分けると棟を単位に個別に建替える方法と複数棟をまとめて建替える方法があります。団地として、どのような棟別建替えの実施方法を考えておくのかを棟別建替え実施方針とします。

それとともに、**建替え実施棟**となる棟を決定して、次の計画立案のステップを目指します。

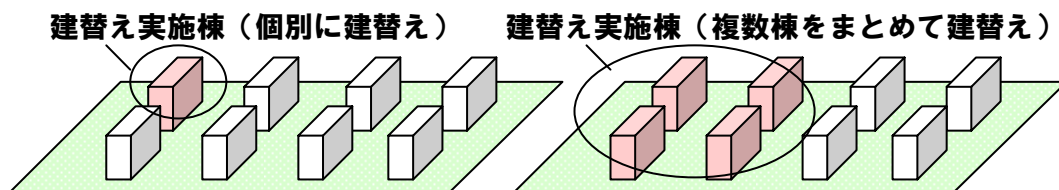
1. 棟別建替え実施方針の検討

団地

(1) 棟別建替えの実施方法（個別／複数棟）を検討する

棟別再生とは、棟を単位に建替え・改修について合意し、団地内の一部の棟だけを建替える、改修を行うということを基本としていますが、棟別再生の実施方法は大別すると、以下のように2つの方式（個別／複数棟）があるといえます。

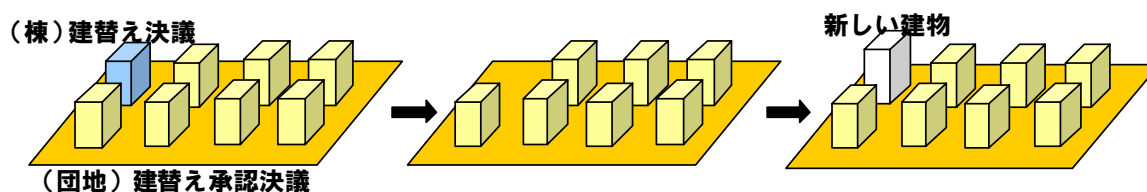
個別	: 各棟の意向や判断にあわせて、棟を単位に個別に再生を実施する
複数棟	: 再生手法の選択が同じ棟や同じ手法で意向調整ができる複数棟をブロックにまとめて再生を実施する



団地内の建物の再生を、各棟の意向と判断に従うものとするか、あるいは団地全体としての計画的な再生を考えていくべきかどうか、団地全体での意向調整の可能性がどうか等を見極めながら、どの方式とするのかを検討していくことになるでしょう。

■個別に建替える

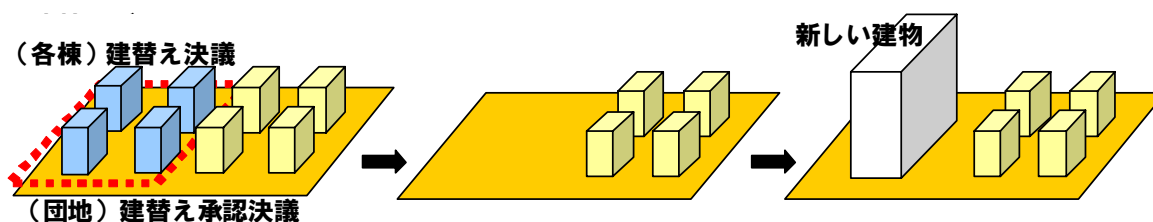
各棟の意向に応じて、建替えの合意ができる棟から個別に棟別建替えを実施します。基本的には棟ごとの建替え意向に従い、その合意を団地として認めるというものです。



- 建替え意向を持つ棟が少ない、建替え意向の住棟の位置が団地内で離れておりブロックとしての集約が難しい場合に適用が考えられます。
- 基本的には現在の住棟の位置での建替えとなりますので、現況の住棟よりも大きな建物に建替えることが難しい場合もあります。

■複数棟まとめて建替える

団地全体を計画的に建替え実施棟／改修棟のブロックやゾーンに分け、棟別建替えを実施します。団地全体としての計画的に建替え実施棟の選択を行い、建替え実施棟のブロックやゾーンを形成し、それを団地再生構想として位置づけることとなります。



- 建替え意向を持つ棟がまとまった数棟以上ある、建替え意向の住棟の位置が団地内でまとまっており、集約が可能な場合に適用が考えられます。
- 団地内の住棟を複数の適切なブロックやゾーンにまとめることで、団地全体の土地利用等の観点から効率の良い建替え事業になる可能性があり、また良好な団地の再生を誘導していくことも可能になります。

複数棟をまとめて建替える方法では、あらかじめ計画的に建替え実施棟のブロックやゾーンを定めることとなりますので、建替え実施棟となる各棟ごとに建替えの合意も図れるように団地全体としての合意形成・意向調整を行っていくことが必要になります。

■異なる意向を調整するための「住戸交換」

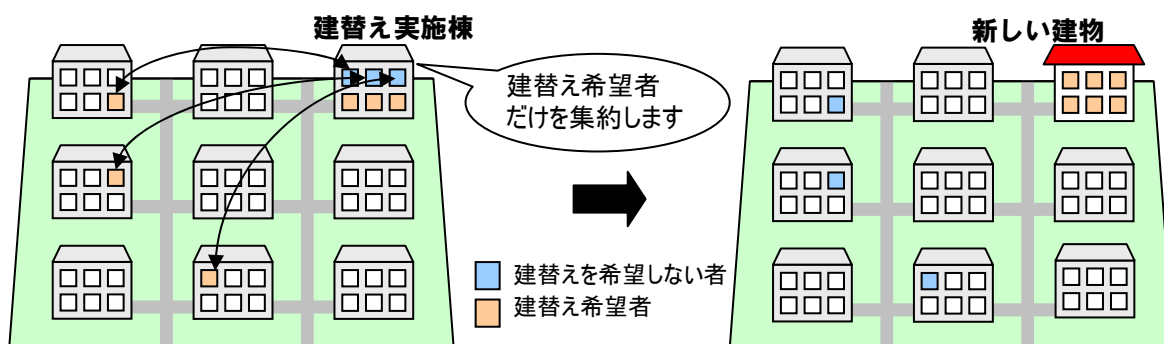
棟別建替えを円滑に進めていくためには、区分所有者の意向に応じて団地内で**任意の住戸交換**(区分所有者間の任意で行う住宅の売買)といった調整方法をとることも考えられます。

①個別に建替える場合 – 必ずしも建替えを希望しない者の団地内の継続居住の方策

建替え決議の成立要件は満たしているものの、建替え実施棟で必ずしも建替えを希望しない区分所有者が団地内に継続して居住することができるよう、他棟の建替え希望者との間で調整がつけば、互いの住戸を交換することで双方の希望に沿った団地再生が可能になるといえます。

②複数棟まとめて建替える場合 – 効率的なブロックやゾーンを形成するための方策

建替え実施棟とするブロックやゾーンは、意向調査等の結果から、できるだけ建替え希望者が多数で建替え決議の要件を満たしていると確認できる棟を抽出して形成することが望ましいと考えられますが、効率的な団地再生を目指したブロックやゾーン形成を検討した場合、必ずしも建替え希望者が多数ではない(建替え決議の要件に届かない)棟を含めざるを得ないことも想定されます。このような場合には、事前の調整により住戸交換を行い、意向の集約を図る必要が生じます。



●任意の売買であることについての留意点

住戸交換はあくまで当事者間の**任意の交換**(売買)となります。そのため、以下のような点に留意しておく必要があります。

- 交換住戸の資産評価**：同じ団地内でも住戸間で評価差が生じることも想定されますが、評価額と差額の支払い等について当事者間の調整と合意が必要です。
- 移転や住戸クリーニング等の費用負担**：建替えを希望しない区分所有者の協力という点を考慮して、建替え事業の事業費用として負担するという事も考えられます。
- 売買に伴う課税**：任意の不動産の売買ですので、登記費用(登録免許税)、不動産取得税や譲渡所得に対する課税(自ら居住しているならば3,000万円の特別控除や居住用資産の買換特例等が活用可能)などの発生を確認しておくべきでしょう。

●専門家等によるコーディネートを検討する

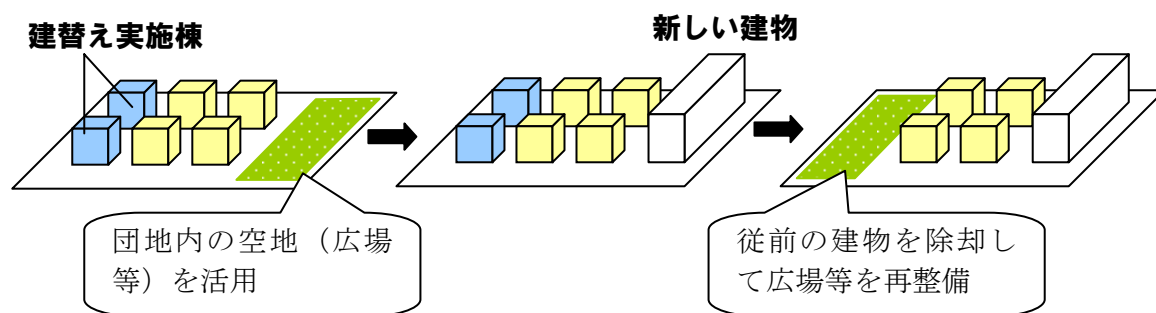
住戸交換は上述のような留意点も伴う手法です。意向確認や売買に伴う条件の調整等、**専門家への確認や第三者による調整を要するケース**が考えられますので、マンション建替え等に関わる専門家にコーディネートを依頼することも検討しましょう。

■「空地活用」による仮移転の負担軽減方策

建替えの場合は通常、現在の建物を取り壊し、新しい建物に建替える間に一時的な仮移転が必要になります。この仮移転の負担を軽減する方策として、団地内に一定に空地があれば、そこに新しい建物を建設し、工事期間中も従前の建物に継続して居住して、竣工後に移転するという方法を計画することができる場合があります。

■空地活用 団地内の空地を建替えのための“種地”として活用する

団地内の建物が建っていない空地（プレイロットや広場等）を建替え実施のための“種地”として活用することが考えられます。建替えの実施によって生じた次の空き地を順次、活用していけば、仮移転を必要としない建替え事業を段階的に実施できる可能性もあるといえます。



➡ ただし、プレイロットや広場等を利用する団地内の他の建物所有者（区分所有者等）からは、これまでの利便がどこで継続的に享受できるのか説明を求められることになるでしょう。建替え後はどこでその機能が確保されるのか、**棟別建替え実施方針**や後頁で解説する**団地再生の将来全体像**等の方法であらかじめ示しておくことが求められるでしょう。



(2) 将来の建替え実行に係る検証を行う

今回の再生で団地内の一部の棟で建替えが行われることになる場合、その建替えが**個別に建替える**のか、あるいは**複数棟をまとめて建替える**のかどうか、そして、その建替えが行われる棟が団地内のどの位置にあるのか、といった諸条件が**団地内の将来の建替え実行に与える影響とその可能性**について検証を行っておくことも必要です。

棟を単位に個別建替えにより団地内の建物を建替えることは、建替えの合意形成の面では円滑に進む可能性があります。効率的な計画とすることができない可能性もあります。一方で、ある程度のブロックやゾーンにまとめて建替えることは、意向調整の点が難しい場合もあるかもしれませんが、効率の良い棟別建替えを実行できる可能性もあります。

そのようなメリットとデメリットを確認しながら、今回行われる棟別建替えが将来の建替えに与える影響も確認しておきましょう。

- ➡ 棟別建替えを行うための区分所有法 69 条による団地建替え承認決議について、同法では、他棟の建替えに特別の影響を与える及ぼす場合には建替え承認決議において、その棟の建物所有者が賛成（区分所有建物の場合は議決権 3 / 4 以上を有する区分所有者が賛成）していることを条件としているものの（区法 69 条 5 項の「特別の影響」については 123 頁を参照）、特にこのような検証を行うことを求めているわけではありません。しかし、建替え承認決議において一部の棟の建替えに賛成する以上は、団地内の将来の建替え可能性について確認の上で賛成することになると考えられますから、必要な作業と考えておいて良いでしょう。
- ➡ 次頁の事例は、棟別建替えを行った団地において、建替えを棟単位で建替えた場合と、ブロックを形成して複数棟を共同的に建替えた場合、団地単位で建替えた場合のいくつかのケースで将来の建替えの可能性（増やすことが可能な容積率など）の検証を行った事例です。このような方法で将来の建替えの可能性を示しておくことで、団地全体での合意形成を円滑に進めることが期待できます。

■将来の建替え実行に係る検証の事例

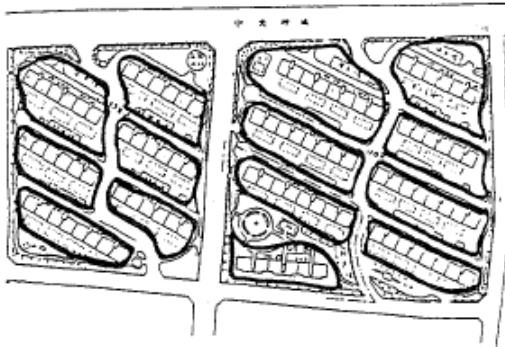
(前提条件)

- 団地全体の敷地面積に対して建替えの単位ごとの仮想敷地を設定し、それに対して建設可能な延べ床面積の範囲、使用される容積率を算定して、容積の先食いが起こらないような計画とする。
- 原則として各住戸の日照時間は4時間以上確保とする。

●住環境の悪化をまねかない建替え方策の提案

建替えによる影響が他の棟に及ばないように、原則として住戸の日照時間を4時間以上確保することとします。

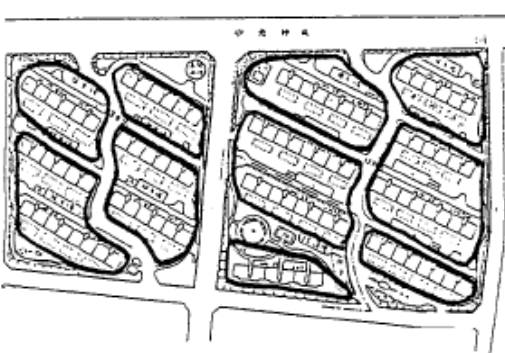
1. 1棟単位の建替えの場合



1階を駐車場にして2～5階を住戸にし、建物の奥行を今より大きくすることにより、容積を今の1.35倍まで増やすことができます。

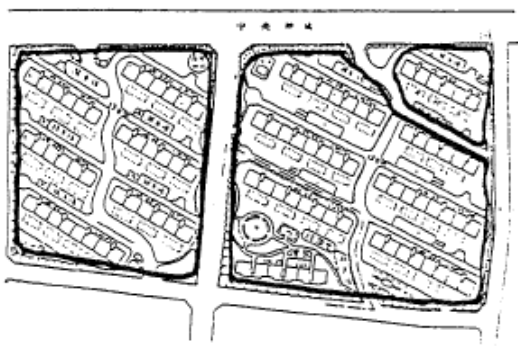
さらに、妻側に近い住戸など、隣接棟への日影の影響の少ない所の階数を高くすることで、容積を1.5倍に近づけることは、大部分の棟で可能とみられます。

2. 道路に面しない棟を共同で建替える場合



よりよい居住条件を確保するためには、外周道路に面しない棟を2棟共同で建替える方法をとれば、住棟配置を変えることや、2棟を1棟にすることによって容積を1.5倍まで増やしても、北側棟で4時間以上の日照時間を確保することができます。

3. 団地単位の建替えの場合



53号棟以外で団地単位で建替える場合は、基準容積の200%（今の容積の2倍）まで、面積をふやすことが可能になります。

(3) 団地全体を計画的に再生する方法（順次建替え等）の可能性も検討してみる

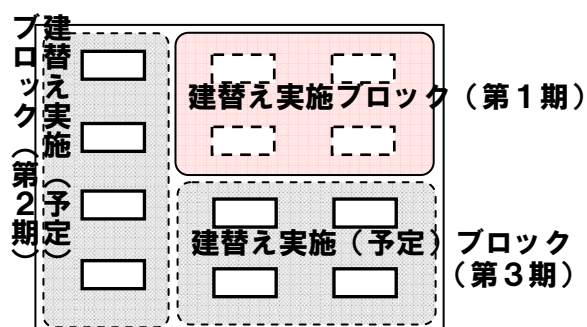
棟別建替えは、団地内の一部の棟だけが建替えることを団地全体で承認することが基本です。建替えを行わない棟では、今回は建替えを見送り、現状の建物の修繕・改修を選択することになりますが、それらの棟もいずれは建替えを考えざるをえない時期が到来します。

団地の再生方法として棟別建替えを採用した場合は、今回は建替えを行わない棟の将来の計画的な建替えを想定しておくことが望ましいと考えられる場合もあると思われます。そのような意向がある団地では以下のような**順次建替え**のような方法による団地再生の可能性を検討しておいても良いでしょう。

■順次建替え 継続的な建替え事業により、団地内を順次建替えていくことを予定する

棟別建替えであっても、複数棟をまとめて建替える場合であれば、今回は改修・修繕を選択した棟が、将来、どのような方式や手順で建替えることができるか、その手順をあらかじめ検討して、予定しておくことも考えられます。実際に戸数・住棟の多い大規模団地では、建替え実施棟をブロックとしてまとめ、1期・2期と分けて、順次建替えを進めていく方が事業上や合意形成等の面でも進めやすい場合も考えられます。

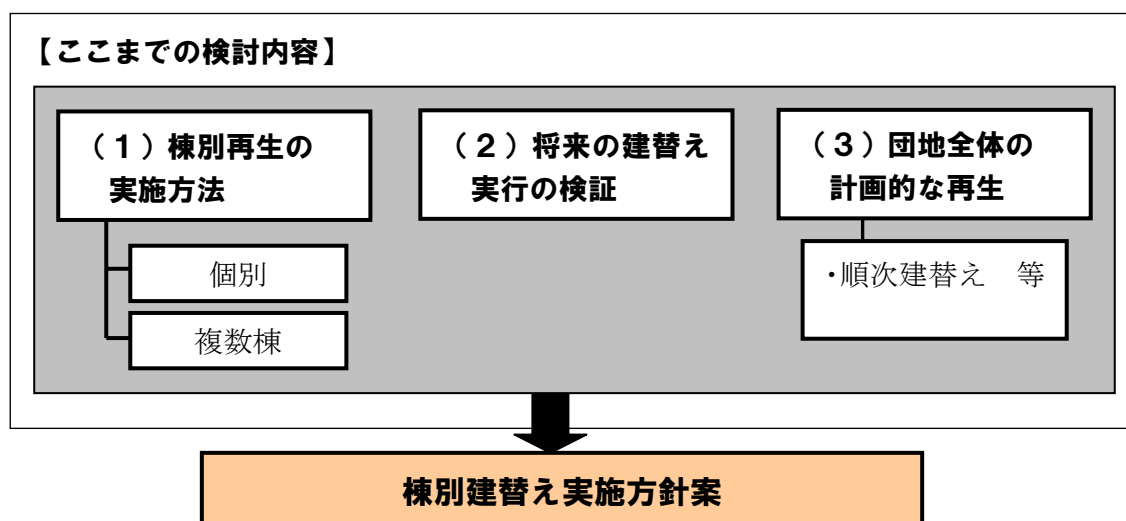
(例) 事業化しやすい規模、合意形成が進めやすいブロックにわけて、全棟を順次建替える計画を予定しておきます。



- ➡ 順次建替えとは、今回の再生で必ずしも建替えを行わない棟、当面は建替えも改修も行わずに計画修繕のみとする棟などの将来の建替えについて決定するものではありません。あくまで、将来の可能性として考えておこうというものです。従って、全ての団地で検討が必要ということではありません。団地内の再生への意向等、様々な状況を勘案し、可能性があれば検討してみると良いでしょう。
- ➡ 必要があれば、順次建替えについて検討したことを、172 頁で解説している**団地全体の配置図等の作成**のような方法で確認しておくということも考えられます。このようなことも、この段階で想定しておく必要があるかどうか、各団地の状況に応じて判断すれば良いでしょう。

(4) 棟別建替え実施方針案のとりまとめを行う

ここまでに検討した結果に基づいて、当該団地において棟別建替えをどのように実施していくことが望ましいのかをとりまとめ、棟別建替え実施方針とします。



■棟別建替え実施方針の目的と想定される内容

これからの棟別建替えの実行方法として、以下のような内容を確認しておくことが建替え実施方針の目的になると考えられます。

1) 棟別建替えの実施方法と各棟の再生手法

- 棟別建替えを各棟単位に個別に建替えを行うのか、あるいは複数棟をまとめて建替えを行うのか
- 選択した実施方法の場合に想定される将来の建替え実行の想定と可能性

2) 団地全体の計画的な再生の実施や土地利用の変更等の予定

- 順次建替えを予定する場合、その実施ブロックと手順
- 空地活用の手法を予定する場合、それにより変更が予定される団地内の土地利用等（例：空地活用による建替えが実行される際の広場等の代替整備の位置や内容等）

➡ これらをわかりやすい図によって示すなどの工夫も必要でしょう。

(5) 建替え実施棟の候補を確認しておきます

次のステップで棟別建替えによる建替え計画を立案していくことになる棟はどこになるのか、つまり建替え実施棟となる棟はどこになるのか、その候補を確認しておきます。

①検討段階で行った“比較検討”の結果と判断について再確認します

検討段階において行った「建替えか改修かの比較検討」の結果や各棟での意向調査、判断について再確認してみましょう。

- 検討段階でも建替えを優位と判断していた棟は建替え実施棟の候補として考えていくことができるでしょう。
- 建替えよりも改修、改修よりも修繕のみとすることが優位と判断された棟のそれぞれの判断理由、個々の項目における満足度も再確認してみましょう。判断に至った要因によっては、今後の意向調整や合意形成の中で建替え実施棟の候補として考えていくことが可能な場合もあるでしょう。

②各棟に対して意向調査を実施します

先にまとめた「棟別建替え実施方針案」を団地全体・各棟に対して示して説明を行い、この**実施方針案に従って棟別建替えを実施する意向が団地内の各棟にあるかどうか**を確認するための意向調査を行います。

意向調査は団地全体の区分所有者全員に対するアンケート形式で行うのが望ましいでしょう。

- ここで示した「棟別建替え実施方針案」に対して、団地全体として概ねの了解が得られるかどうか
- 各棟の意向として、この「棟別建替え実施方針案」に基づいて棟別建替えの実現を目指したいと考えているかどうか

③建替え実施棟の候補を確認します

意向調査の結果やその他諸条件等をふまえ、建替え実施棟の候補となりうる棟を確認しておきます。

- 複数棟をまとめて建替える方法を検討している場合には、意向調査の結果等をふまえておくことで建替え実施棟をブロックとしてまとめられるかどうか、確認ができるでしょう。

➡ ここでは建替え実施棟の候補を確認しておくことが目的であり、建替え実施棟を決定することではありません。建替え実施棟と定めて各棟が建替え計画の立案に進むためには、後頁で解説するように**建替え実施棟になることの決定を該当する棟の集会で決定**することが適切であると考えられます。

2. 棟別建替え実施方針の了承

団地

先に検討した「**棟別建替え実施方針案**」について、団地全体として了承することを団地管理組合の集会（団地集会）において決定します。

3. 建替え実施棟の決定

棟

「**棟別建替え実施方針**」に基づいた棟別建替えを実施していくことが団地全体として了承されたら、先に検討で建替え実施棟の候補としていた棟を建替え実施棟に位置づける決定を行います。該当する棟の集会（棟総会）において、決議します。

- ➡ 全棟一括管理方式の場合、棟総会を開催するには、その棟の区分所有者5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が招集者として集会の招集を行うか、規約に棟総会の招集方法として棟の招集権者を定めておく（例えば、棟の理事をおき、その者を棟の管理者として招集権者とする方法）ことが考えられます。

4. 建替え実施棟の計画立案に向けた準備

棟

（1）計画組織の設立等

先に設立した計画段階における計画組織では、棟の計画組織を設けることもあわせて決定しています。その定めに従って、建替え実施棟の計画組織を立ち上げます。

（2）計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

先に団地として計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定を行っていますが、棟の建替え計画立案についても専門家への依頼が必要になるでしょう。

団地管理組合が選定した専門家に、棟も作業を依頼するという形態も考えられます。ただし、このステップから先は、団地として行っていくべきこと（棟別建替えの実施に対する団地全体としての調整と合意形成）と、棟として行っていくべきこと（建替え実施棟の建替え計画の立案と合意形成）が異なることとなりますから、外部の専門家に発注すべき内容や適切な専門家が異なる場合もあることを念頭においておく必要があります。

4-3 建替え実施棟の建替え計画素案の作成

棟

建替え実施棟の建替え計画立案を目指して、検討段階で作成した**団地再生方針、再生（建替え）ルール**に基づいた**建替え計画素案**の作成を行います。**事業手法や事業実施に係るスケジュール**などをあらためて検討し**建替え計画素案**としてまとめます。

また、その計画素案が団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替えルール）との整合性のとれた計画となっているかどうかの調整と確認を団地として行っていくことも必要でしょう。

- ➡ 詳細は、**第3章全棟一括建替え 3-2 団地建替え計画素案の作成**を参照するとともに、「**マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**」の「**計画段階：建替え計画の策定**」の章を参照して下さい。
- ➡ 団地全体としての調整と確認の方法は、**4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案**を参照して下さい。

4-4 事業協力者等の募集と選定

棟

ディベロッパー等の事業協力を得て行う事業では、事業協力者の募集・選定を行います。

●事業化手法によっては事業協力者の募集は行いません（計画内容から事前に判断する）

一般的に、団地の容積率に余裕があり、周辺の市場性からも新規に分譲集合住宅の処分可能な立地条件が整っている場合には、保留床を大量に建設して売却処分することを想定した建替え事業とすることが考えられますので、そのような事業は**ディベロッパー等の事業協力を要する事業**になるといえるでしょう。

しかし、棟別建替えの多くは、原則として、建替え前の住棟と同じ位置での建替え、従前からの容積や戸数の増加が見込まれない計画になると想定されますので、建替え事業は保留床の建設・売却が少ない、あるいは保留床の建設・売却を全く伴わない事業となることが考えられます。そのような場合には、ディベロッパー等の事業協力を得ることは難しいと考えられますので、ディベロッパー等からの事業協力を得ずに事業を行う、たとえばマンション建替え円滑化法に基づく**マンション建替組合施行による自力再建方式**とすることが想定されます。その場合には、この段階で事業協力者等の選定を行う必要はないことになります。

建替え計画の内容から見て、ディベロッパー等の事業協力が得る必要があるか、また、事業協力を得ようとする場合に得られる可能性があるのかを、この段階までに事前に見極めておくことが必要です。

4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案

建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議の実行と建替えへの合意に向けて、**建替え実施棟の建替え計画の立案**を目指し、建替え実施棟内の区分所有者の合意形成を進めていきます。

- ➡ 詳細は、**第3章全棟一括建替え 3-4 団地建替え計画の立案**を参照するとともに、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」の「計画段階：建替え計画の策定」の章を参照して下さい。

団地

団地全体としての調整と確認

建替え実施棟では建替えへの合意を目指して建替え計画を立案していきますが、その計画が、**団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替え）ルールとの整合性のとれた計画となっているかどうかの確認**を団地として行っていくことも重要になると考えられます。

その方法の一例として、

- ① 今回の再生（建替えや改修の実施）で団地全体がどのように変わるのか
- ② 今回の再生が、他の棟の将来の再生に支障を及ぼさないか

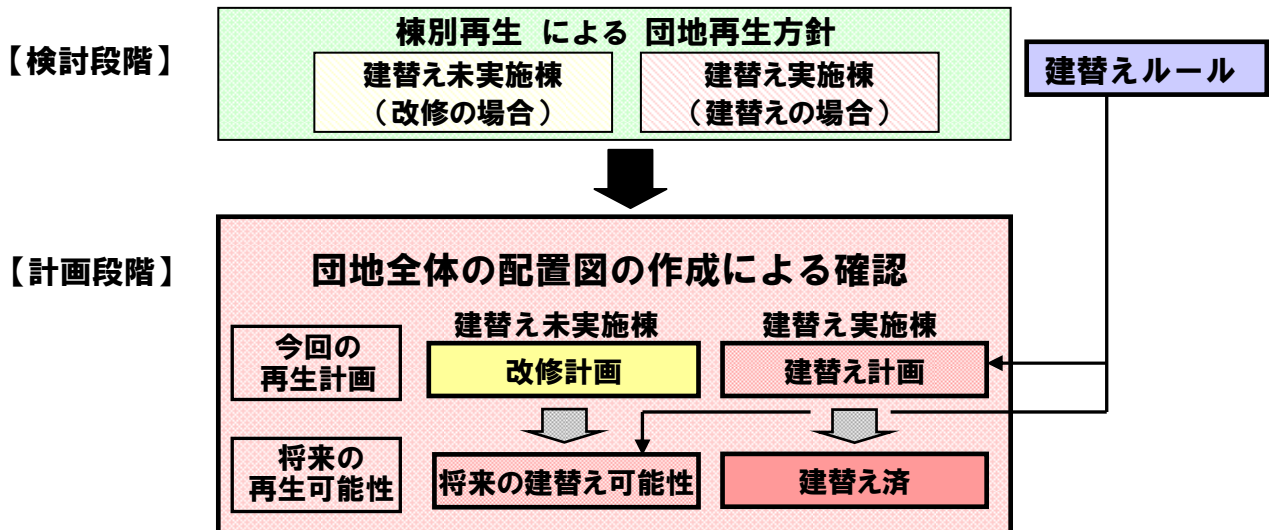
を具体的な再生計画（建替え実施棟・未実施棟を含めた団地全体の配置図等）を作成して確認することが考えられます。

■団地全体の配置図（再生計画）等の作成による確認の方法

建替え実施棟では建替えへの合意を目指して建替え計画を立案していきますが、その計画が団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替えルール）との整合性のとれた計画となっているかどうかの確認を団地として行っておくことが想定されます。

そのための方法として、建替え実施棟の建替え計画に建替え未実施棟（建替えは行わずに改修を行う棟や計画修繕にとどめる棟など）を含めた団地全体の配置図等を作成することが考えられますが、以下の2点のような確認の目的に応じて、その内容は各団地の状況を反映して検討すると良いでしょう。

- ① 今回の再生（建替えや改修の実施）で団地全体がどのように変わるのか
⇒ 今回の再生計画
- ② 今回の再生が、他の棟の将来の再生に支障を及ぼさないか
⇒ 将来の再生可能性



①今回の再生計画（今回の団地内の各事業による団地再生の全体像）

現段階（計画段階）では、建替え実施棟では棟の建替え計画の立案作業を行っています。それ以外の建替え未実施棟では、改修を行う場合には改修実施計画等の立案に入っていることも想定されます。

今回の棟別建替えの計画をはじめ、改修棟の計画も含めて各棟の再生が実施されると団地全体はどのような姿に変わるのか、これを今回の再生計画（団地全体の配置図）を作成して確認しておきます。

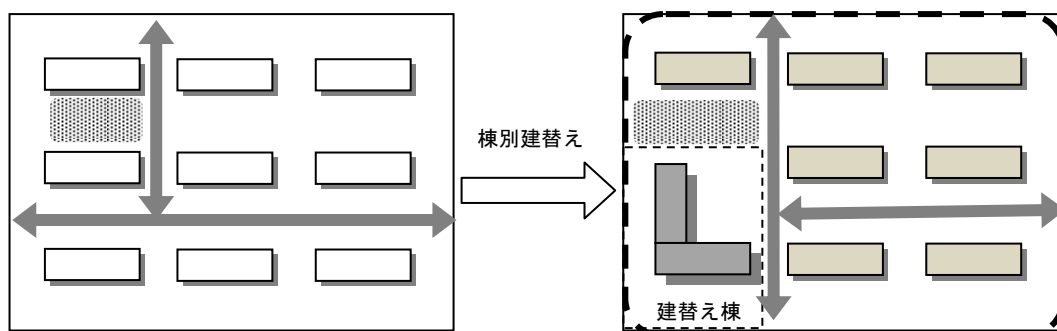
➡ 今回の再生計画を作成する際に次のようなことも確認できるようにしておくといいでしょう。

例）各棟の容積率や建ぺい率の利用

- ・再生（建替え）ルールに基づく各住棟の容積率の利用について

例）団地内の共用空間や施設等の位置及び変更

- ・団地内の通路や広場・公園、駐車場、設備配管等の位置、再生に伴う変更の程度・内容について、その考え方・方針等



⇒現在の建物の団地内の位置によっては、十分な建築面積や床面積が確保できないというような場合に、広場・公園等の**空地活用**、駐車場等の附属施設の**再配置**を計画することも考えられます。効率的な団地の再生のために、そのような団地内の土地利用の変更を予定している場合には、それを図によって確認できるようにしておくといいでしょう。

②将来の再生可能性（将来の他棟の建替え可能性も含めた団地再生の将来全体像）

今回は建替えを行わない建替え未実施棟であっても、**再生（建替え）ルール**に基づいた計画内容であれば将来の建替えの可能性は担保されていることを確認するとともに、また、その棟が建替える際には団地全体がどのようなになるのか、ということ想定した団地全体の配置図を作成することによって確認することが目的といえます。

また、団地再生方針を検討した段階で、棟別建替えの実施を順次行う「**順次建替え**」の方法で団地全体の再生を予定している場合には、団地が段階的に変わっていく姿を図で確認しておくといいでしょう。

■将来全体像の作成の進め方

団地再生の将来全体像は団地全体で検討を行います。団地再生に関する計画組織（団地再生計画委員会）の中で検討すると良いでしょう。確認する内容は各団地の状況に応じて異なるものと考えられますが、専門家等の支援のもと、団地の将来像をビジュアルに示して、これからの団地全体の再生について確認しておくことが重要なポイントといえます。

団地全体の再生計画や将来可能性として確認したことは、将来の団地再生を制約するものではありませんから、あくまで、団地内の共用空間や団地共用部分・附属施設などの将来的な再生方針や、再生（建替え）ルールで定めた建ぺい率及び容積率の利用に係る基準等に従った将来の建替えの可能性などを団地全体として確認できるようにすることを目的に作成を進めると良いでしょう。

●今回の再生計画：団地建替え承認決議への事前調整として

このような確認を行うことにより、棟別建替えにおける建替え実施棟の建替え計画が建替えルールに従って計画されているかどうかをチェックすることも可能になります。確認の結果をとりまとめ、団地建替え承認決議の前段階での事前調整として活用することも考えられます。

●将来の再生可能性：将来における見直しも予定する

段階的な再生を団地全体で確認しておくために、団地全体の将来の再生可能性について確認を行っておくという目的も考えられるかもしれません。しかし、その確認内容に基づいて、これを団地全体で何らかの決定を行ったとしても、団地全体の将来の再生可能性については団地内での任意の方針決定にすぎませんから、各棟の意向や計画を制約、固定化するものではありません。また、その後の状況変化で見直して、繰り返し確認の機会を持っていくことも視野に入れておくと良いでしょう。

●各棟の再生発意時における調整協議の方法も検討しておく

将来、各棟において再び、再生実施の時期が到来した場合（今回の改修棟や修繕棟が建替えを発意した場合など）には、個別具体的に調整協議することが必要になるでしょう。将来の再生可能性の再確認や、個別に再生が発意された際の調整協議の方法についても、この機会に検討しておく良いでしょう。

【参考】 棟別建替えを予定した団地における団地全体の将来の建替え可能性の検討例

X棟の建替えは、X棟の区分所有者の建替え決議のほかに、●●住宅管理組合の議決権の4分の3以上による「団地内の建物の建替え承認決議」が必要となる。マスタープラン(案)は、X棟の建替え計画案が一定のルールのもとに設計されており、他の棟の建替えに際して障害とならないことを確認するための団地全体の建替え構想図である。



配置図



鳥瞰図



模型写真

4-6 棟別建替えに係る決議と合意

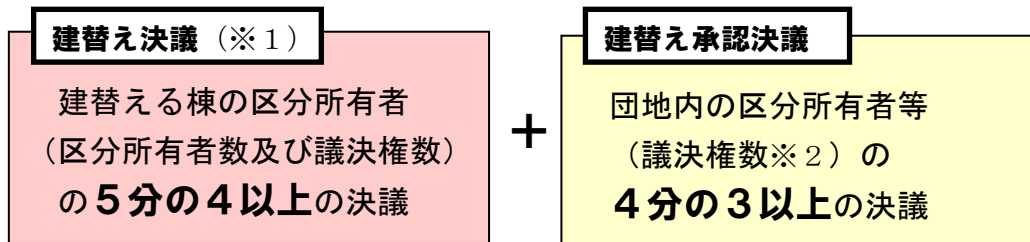
棟別建替えの場合、今回の団地内での建替えについて、団地全体からの理解が十分に得られてきたことが確認できたら、建替え実施棟においては、各棟ごとに**区分所有法第 62 条に基づく「建替え決議」**を、またそれに続いて、団地全体で**区分所有法第 69 条に基づく「団地内の建物の建替え承認決議」**の実施に進みます。

●団地建替え承認決議が必要

建替え実施棟において行う建替え決議の目的と効果は、単棟型マンションにおいて行う建替え決議の場合と同様です。しかし、棟別建替えの場合には、棟の建替え決議が成立しても、団地全体としての建替え承認決議を経なければ、建替えを実行に移すことはできません。建替え決議は成立したものの、団地建替え承認決議が不成立にならないよう、事前の意見調整と他の棟に対する十分な配慮が必要となります。

なお、団地建替え承認決議とは、あくまで建替え実施棟の建替えを承認することを決定するものですので、建替えそのものを決定する決議ではありません。また、建替え決議成立の効果のように、承認決議に賛成しなかった者を団地から転出させるということもありません。

●区分所有法第 62 条「建替え決議」、第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」の成立要件



※1：建替える棟が区分所有建物の場合。それ以外の建物は所有者の同意が必要。

※2：当該決議の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

➡ 適用要件等の詳細は、**第 1 部導入編 第 2 章 2-3 建替えによる団地型マンションの再生**を参照して下さい。

1. 区分所有法 62 条「建替え決議」と 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」の手順と定めるべき事項

(1) 建替え実施棟の建替え決議 (区法 62 条)

棟

●建替え決議は団地建替え承認決議の前に行う

棟別建替えとは、団地の承認を受けて棟が建替えを決定するのではなく、棟の建替えの決定を受けて団地がそれを承認することにより行われるものです。つまり、通常は、建替え承認決議の前に建替え実施棟における建替え決議が行われるのが望ましいでしょう。

⇒ 2つの決議は、それぞれ決議実行の主体 (団体) が棟・団地と異なりますから、別々に招集され、別々の集会として開かれます。実務上は、二つの決議を同日、同じ場所で、時間を前後して行う、ということも考えられます。

●建替え決議に賛成した棟の区分所有者は、建替え承認決議においても賛成

建替え決議が成立した棟の団地建物所有者（区分所有者）は、その建替えに承認を与える団地の建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものとみなされます。

●決議の1ヶ月前までに説明会を実施（単棟型マンションの場合と同様）

建替え実施棟の建替え決議に至る手順は、1棟の区分所有建物（単棟型マンション）の建替え決議の場合と同様です。建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。また、集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を開催しなければなりません。

⇒団地一括管理方式で、棟の集会に関して招集者を特に規約で定めていない場合、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が招集者として集会の招集を行います。

●複数棟を同時に建替える場合の一括付議に関する決議

団地内の建物のうちの数棟（複数棟）が同時に建替えを行う場合、それぞれに団地建替え承認決議を受けるのではなく一括して団地の建替え承認決議を受けることができます。そのような場合、一括して団地の集会に付議する旨を、各棟において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、得ておく必要があります。

（2）団地の建替え承認決議（区法69条）

団地

●建替え承認決議に係る集会の招集

建替え承認決議は、敷地を共有する団地建物所有者の集会（団地管理組合の集会）において行います。この集会の招集者は団地建物所有者の団体の管理者（通常は団地管理組合の理事長）です。招集には、当該集会の会日より2ヶ月以上前に、団地内のどの棟の建替えについて承認決議を求めるのかを示した区法35条に規定する「議案の要領」と区法69条4項に規定する「新たに建築する建物の設計の概要」を示した招集通知を発する必要があります。

その際、他の棟の区分所有者に、団地内にどのような建物がどの位置に建築されるのかが理解できるよう、新建物の団地内の位置関係についても明示して通知する必要があります。前段の計画段階において「団地全体の配置図（再生計画）等」を策定する目的はこのためといえます。

⇒建替え承認決議の手続きにおいては、事前の説明会の開催が法的に特に必要とはされていません。しかし、決議を円滑に成立させるためには、建替え実施棟の建替え計画についての説明会を団地全体に対しても行い、事前に理解を得ておくことも有効でしょう。また、その際に、先に決定した「建替えルール」に整合した棟建替え計画が作成されているかどうかを確認することが実務上、必要になるといえるでしょう。

●議決権は土地の持分割合

集会では、議決権の4分の3以上の多数により、当該建替えに対して承認を与えることとなります。その議決権は各団地建物所有者の土地の持分割合になる点に、留意が必要です。また、建替え合意（建替え決議等）が成立した建物の団地建物所有者は、この建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものと扱われます。ただし、建替え決議に反対した区分所有者が団地内に他の区分所有権を有している場合、その建物の敷地利用権に基づく議決権についてはこの限りではありません。

●他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき

建替え実施棟の建替えにより、他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、当該他棟が区分所有建物である場合は当該他棟の区分所有者の議決権の4分の3以上の者が当該承認決議に賛成していること、当該他棟が区分所有建物以外の建物である場合はその所有者の同意が得られていることが前提となります。

その同意がない場合、団地建物所有者全員の議決権の4分の3以上の多数があっても承認決議は成立しません。

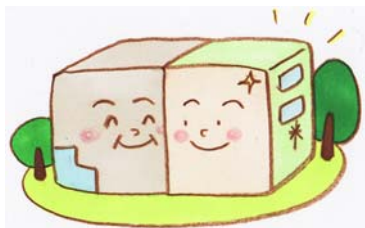
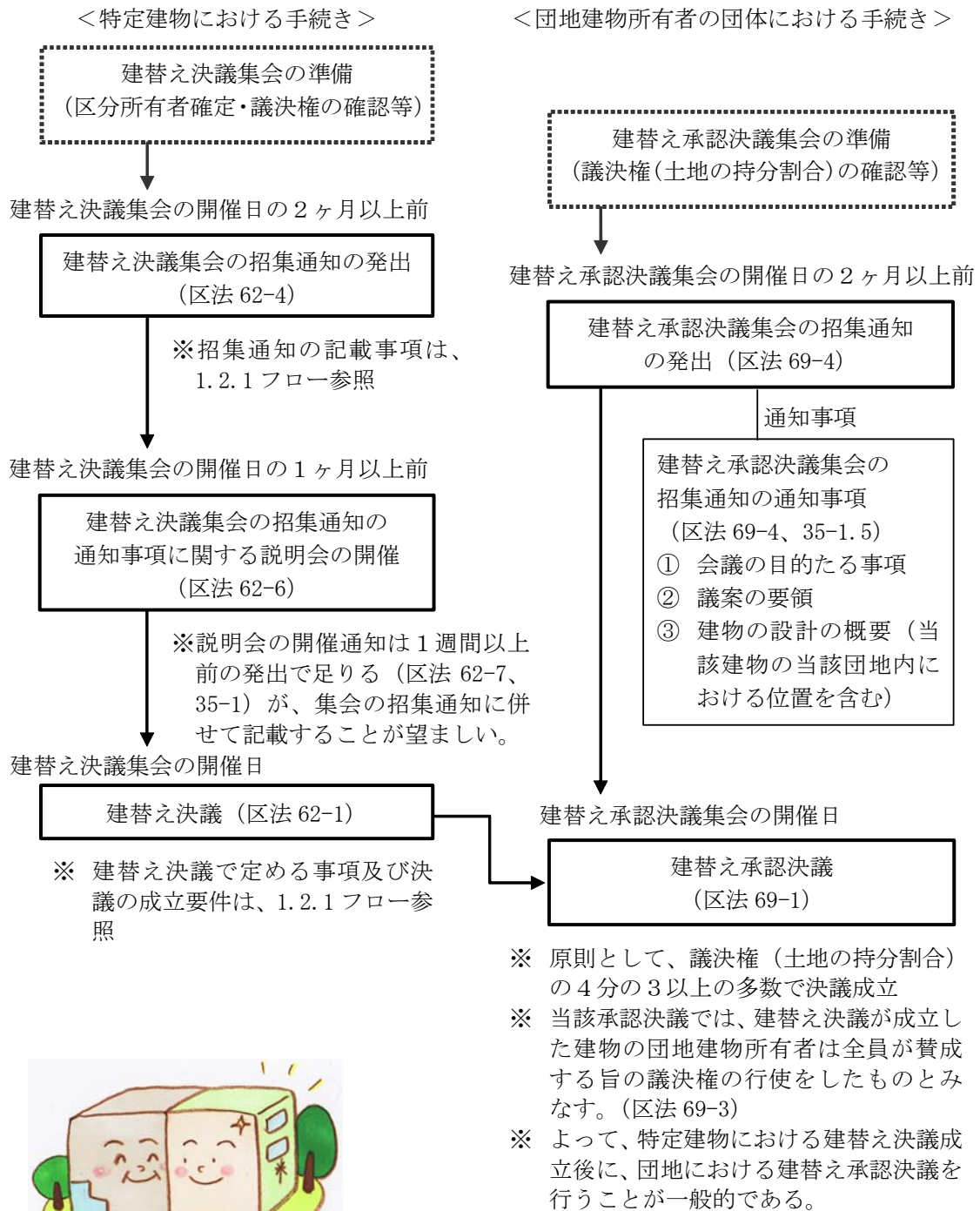
⇒当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、例えば、当該建替えによって各棟の土地の持分に応じて按分されるべき容積が侵食される場合など、将来における公平な建替えが制限される場合が考えられます。

（3）建替え実施棟の建替え決議と同時に確認しておくべき事項

建替え決議の実施に伴い、必ずしも、議案の要領として示すべきもの、決議において定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議集会において確認しておくことが望まれる内容については、全棟一括建替えの団地一括建替え決議の場合と同様です

（※詳細は**第3章全棟一括建替え 3-5区法70条団地一括建替え決議と建替えの合意 143～146頁**を参照）。

■団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き（区法 62 条・69 条関係）



「マンション建替え実務マニュアル」より

2. 建替え決議及び団地建替え承認決議の成立後の手続き

建替え決議及び団地建替え承認決議の成立後の手続きは、各棟の建替え決議そのものが1棟の区分所有建物の建替え決議と同様ですから、これもまた同じになります。

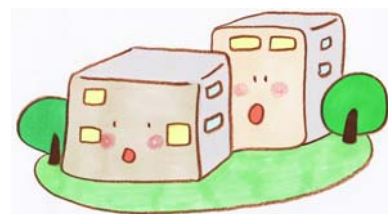
(※詳細は第3章全棟一括建替え 3-5 区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意 143~146 頁を参照)。

●催告は各棟の建替え決議集会の招集者が行う

団地内の複数棟を建替える場合であっても、建替えは各棟の建替え決議に基づくものであるため、決議における非賛成者に対する催告や売渡し請求も各棟を単位に行われます。決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告を行います。催告は、その棟の集会の招集者となります。

●売渡し請求も棟単位になる

また、売渡し請求についても、その棟の建替え参加者か、あるいは、その棟の建替え参加者の全員の合意で指定した買受指定者となります。



■棟別建替えにおける留意事項

●建替え実施棟の中に団地の規約共用部分がある場合

建替え実施棟の建替え決議で取り壊しと再建を決定できるのは、あくまで、建替え実施棟の共用部分と専有部分についてとなります。また、団地建替え承認決議は、あくまで、建替え実施棟の建替えを認めることのみです。従って、建替え実施棟の中に団地の規約共用部分（例として集会所など）が存在している場合は、建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議のみでは取り壊すことができません。

●団地内の一部の建替えにおける敷地持分の扱い

団地共用部分や敷地の持分割合等は、一般的には区分所有法の原則に基づいて、専有部分の床面積割合に従って定められています。棟別建替えの実施によって、建替え実施棟の面積や戸数が増加する場合には、床面積割合と持分割合は均衡しないことになります。

共用部分や敷地の所有関係を変更する場合は、区分所有者等関係権利者の全員の合意が必要となります。

そこで実務上は、建替え実施棟の区分所有者に属していた従前の土地の共有持分や共用部分に対する持分割合の総量は建替え後も変更しないことをルールとし、その持分割合の総量の範囲で、建替え実施棟建替え後の専有部分の床面積比で持分割合を調整し、新しい持分割合により登記するという方法が考えられます。

4-7 建替え実施棟の建替え事業の実施

棟別建替えによる建替え実施棟の建替え事業の実施についても、概ね全棟一括建替えの場合と同じです。棟別建替えの場合であっても、建替え実施棟のみで「マンション建替組合」を設立してマンション建替え円滑化法に基づく事業を行うことができます。

①「マンション建替組合」方式による棟別建替え

●マンション建替組合の設立

同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の一部の建物を建替える区分所有法 69 条の「団地内の建物の建替え承認決議」が成立し、2棟以上のマンションが同時に建替えを行う場合、建替えを行う当該マンション各棟ごとに一つの建替組合を設立する方法のほか、二棟以上のマンションで一つの建替組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、組合の設立について各マンションごとに建替え合意者の4分の3以上の同意を得る必要があります。

●権利変換計画の決定に係る関係権利者の同意

基本的には区法70条による一括建替え決議に基づく建替えの場合と同じですが、敷地を共有する団地内の一部のマンションの建替えを行う場合については、建替え棟以外の土地の共有者から権利変換計画に対する同意を得る必要はありません。

②修繕・改修棟の修繕・改修工事との連携

●工事実施時期の調整

棟別建替えの場合、基本的には各棟がそれぞれの計画に従って、建替え工事、あるいは、改修工事を実施していくこととなりますが、団地内で、それぞれの工事が同時期に実施される可能性もあります。工事に伴って、騒音の発生、工事車両等の団地内への進入という問題も予想されますので、団地全体として、それぞれの工事着手時期と工事期間、期間中に想定される問題等についての調整することも必要でしょう。

●工事発注に関する連携

棟別建替えの場合には、従前の団地管理組合が存続していますが、建替え実施棟では、建替え事業の施行主体として「マンション建替組合」が設立され、その一方で、建替え未実施棟（改修棟）には事業の実施ごとにその実行組織が組織されることになると考えられます。工事の実施時期等の調整とともに、事業や工事の内容にもよりますが、工事の発注についても各組織で連携を図る、例えば、双方が共同して同一の施工会社を選定して発注する、という方法もケースによっては考えられるでしょう。

■棟別建替え実施後の団地型マンションの管理について

棟別建替えが実施されることによって、団地内には新築棟（建替え実施棟）と既存棟（建替え未実施棟）が併存する状況になります。そこで、棟別建替えの実施にあたっては、従後の管理方式の見直しや管理規約の改正等についても検討しておくことが重要になります。

1) 棟別建替え実施後の団地型マンションの管理とは

①全棟一括管理方式としながらも各棟の差異に留意した管理を行う

これまで全棟一括管理方式による管理を行ってきた団地では、従後も管理方式は変更せず、団地管理組合の全棟一括による管理を継続していくことが考えられます。しかし、その場合でも、新築棟と既存棟との差異に留意した管理としていく必要があります。当然、棟ごとに建物の仕様や築年数が異なることになるため、新築棟は別途、新たな長期修繕計画を作成することになります。それに応じた修繕積立金の徴収額、また、棟ごとの差異に応じた管理費を設定して改めることが適切であるといえますし、修繕積立金は団地全体と各棟とに区分して経理を行うこと（区分経理）が必要になります。

②各棟管理方式へ移行する

団地内の建物棟数や住戸数の増減が大きく、従前の団地とは大きく異なる計画であるならば、棟別建替えの実施を契機に、全棟一括管理方式から各棟管理方式に移行するということも考えられます。その場合、各棟ごとに新たな管理規約を設定して、各棟で管理組合を設立し、以降は各棟の建物は各棟の管理組合で管理していくことになります。ただし、全棟の建物所有者（区分所有者）で共有している団地の敷地や附属施設等の団地共用部分の管理は、団地管理組合での管理を継続していくことになります。

2) 従後の管理について必要な検討、必要な手続きを行う

棟別建替えの実施にあたっては、建替え計画等だけではなく、従後の団地管理のあり方、上記のような管理方式のいずれが望ましいか、それぞれの団地の状況をふまえて検討を行うことが重要です。その上で、必要な手続きを行っておくことも必要になります。

⇒全棟一括管理方式とする場合

新たに建築された新築棟も含めて団地管理組合で全棟一括管理とすることを集会において決議します。全棟一括管理とするには、各棟の集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議があることが必要です。また、団地管理規約も従前の規約からの改正が必要になることが考えられますので、団地管理組合の集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議で規約改正を行います。

⇒各棟管理方式とする場合

棟別建替えの実施以降、各棟管理方式とする場合には、各棟で管理規約を設定し、各棟の管理組合を設立することになりますので、各棟の集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議で棟の管理規約を設定します。

※敷地や附属施設等の団地共用部分の管理については団地管理組合が継続して行うことを定めた団地管理規約を設定することも必要です。

第5章 改修（全棟・棟別）による再生 （計画・実施段階）

団地内の建物の再生は、建替えによる再生だけではなく、改修（建物の性能や機能を向上させる工事）による再生も考えられます。本章では、改修による再生をどのように進めるのか、その進め方について解説します。また、再生の目的に応じた改修による再生の代表的な工事例等について紹介します。



改修の計画・実施段階は、次のような手順で進めていきます

本章では、検討段階において、全棟再生による改修を選択した団地、あるいは棟別再生による再生を目指すことにした団地内で改修による再生を行うことにした住棟の改修の進め方について、計画から実施までの進め方について解説します。

改修の計画・実施段階の流れ（概ねの手順）

「改修」を選択した団地・住棟では、**1. 準備**（計画組織の設置→専門家の選定）⇒**2. 計画**（調査診断と改修設計→工事費見積・施工会社の候補の選定→資金計画等）⇒**3. 決定**（説明会→集会決議）⇒**実施** という流れで進めていくのが概ねの手順です。

5-1 計画立案に 向けた準備

1. 計画組織の設置

改修による再生を計画するための組織を設置します。

2. 専門家の選定

マンションの改修業務に精通した専門家を選定するなど、計画立案に向けた準備を行います。

5-2 改修計画の作成

1. 調査診断と改修設計

建物の調査診断を実施し、改修工事を行うための工事仕様・設計図書等を作成します。

2. 工事費見積・施工会社の候補の選定

提出された見積りや施工能力・体制等を比較し、施工会社の候補を選定します。

3. 資金計画等

工事費の見積額に基づき、資金計画を立てます。必要な費用が修繕積立金でまかなえるか否か、不足する場合はどのような方法で資金調達するかなどを検討します。

**5-3
改修実施の決定**

1. 説明会等の開催

区分所有者に対して説明会等を開催して改修についての理解を得ます。

合意への
取り組み
説明会

2. 集会における決議

団地あるいは棟の集会（団地総会あるいは棟集会）で、改修工事の内容及び工事費等について決議します。

合意への
取り組み
集会に
おける決議

**5-4
改修工事の実施**

1. 施工会社との契約の締結

集会における決議の成立を経て、施工会社と契約を締結します。

2. 施工実施計画の策定・工事説明会の開催

3. 工事着手・監理

4. 工事検査・竣工手続き

**5-5
長期修繕計画
等の見直し**

改修工事に伴い、新たな修繕が必要になる等する場合がありますので、長期修繕計画を見直し、必要に応じて修繕積立金の改定を行うことが望ましいでしょう。



5-序 改修による団地の再生とは

1. 改修工事とは

①高経年マンションの陳腐化

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であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。しかし、修繕だけではマンションの性能の維持・回復しか実現することができません。

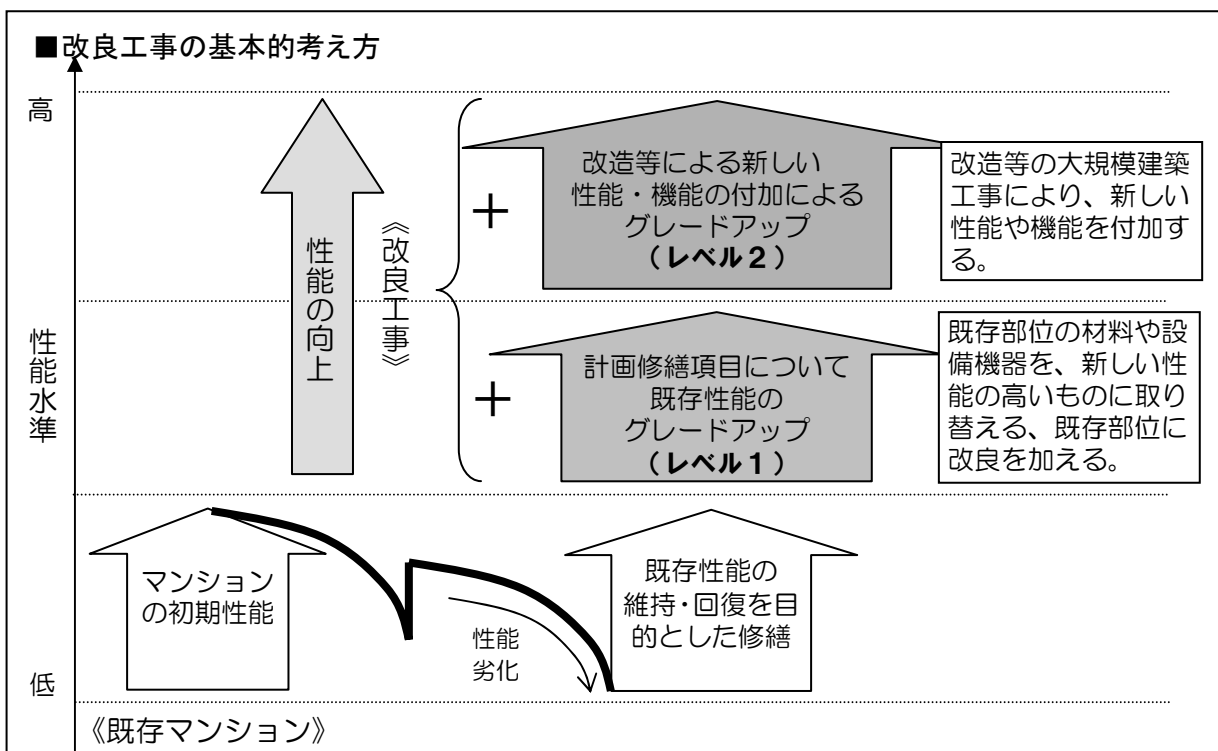
マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっており、近ごろの新築マンションの性能や居住性は著しく向上しています。これに伴い、高経年マンションでは性能・機能面での陳腐化が進行し、資産価値が低下することにもなりかねません。

<高経年マンションの陳腐化の例>

住戸の居住性能	住戸面積の狭隘化	住戸面積が狭い、住戸内に洗濯機置場がない 等
	断熱性能の低下	結露がよく発生する、省エネ仕様になっていない 等
	設備の旧式化・陳腐化	材料・機器の性能が老朽化・旧式化している、給排水システムが旧式化している、電気容量が不足している 等
建物共用部分の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない、エレベーターがない 等
	防犯性能が低い	オートロックでない、見通しが確保されていない、照明が薄暗い又は不足している、防犯カメラが設置されていないなど、防犯に対する配慮がなされていない 等
	エントランスの陳腐化	内装仕上げ材、照明器具、集合郵便受け・掲示板等の金物類の性能、デザイン等のエントランスホールの雰囲気は陳腐化している 等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、宅配ロッカー・トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、宿泊室等の機能がない 等
	外観イメージの陳腐化	仕上げ材、デザイン等の外観の雰囲気が陳腐化している 等
敷地内の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない 等
	敷地内のイメージの陳腐化	車道・歩道・広場等の舗装材料のデザイン・性能、屋外灯や外構工作物等のデザインが陳腐化している、緑化環境が整備されていない 等
	附属・共用施設等が整備されていない	集会所の機能が十分でない、駐車場・駐輪場・バイク置場等が不足している 等

②既存性能のグレードアップのための改良工事（グレードアップ・レベル1）

マンションの質及び価値を長期に維持していく上では、その時代その時代にマンションに求められる性能や水準に対応した住みよいマンションに改善していく必要があります。そのためには、大規模修繕工事等の計画修繕を行う際には、既存性能をグレードアップさせる改良工事を織り込んだ改修工事もあわせて実施することが重要になってきます。



計画修繕の基本的な工事項目について、既存性能のグレードアップに相当する改良工事の工事概要を整理すると下表のような内容が想定されます。

■計画修繕項目についての改良工事の主な内容(概要)

1. 建築関係

(1) 建築工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(1)鉄・アルミ部等塗装工事	屋上、バルコニー、廊下、階段室、遊戯施設・自転車置場等の外構工作物等の鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗替え	塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ、脱着塗装
(2)躯体改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・上げ裏(天井面)・手すり壁、庇等の劣化・損傷箇所の修繕	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中性化抑止、片持ちスラブの補強
(3)外壁仕上げ改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・手すり壁、庇・バルコニー上げ裏(天井面)等の吹付け塗装部の再塗装、タイルの洗浄及び劣化・損傷箇所の修繕	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ、仕上げによる中性化抑止、外壁の外断熱改修
(4)シーリング改修工事	サッシ周り、コンクリート打継目地、PC板目地、スリーブ周り、庇等入隅部、金物端部等のシーリング材の劣化部の打替え防水	シーリング材の性能のグレードアップ

(5) 屋根防水改修工事	屋根、屋根庇、階段出入口等の庇の防水層の劣化・漏水等に対する屋根スラブの躯体修繕及び屋根防水層の全面的な修繕・改修	防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱防水、笠木等の材質のグレードアップ、屋上の排水能力の向上
(6) 床部改修工事	バルコニー、開放廊下・階段室の床・庇・梁型天端等の防水工事	防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水吹き込み対策・排水対策、段差部のバリアフリー化
(7) ドア改修工事	住戸ドア及びパイプスペース・メーターボックスの扉の塗装塗替え・取替え、付属金物の取替え	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア周り、パイプスペース扉等のグレードアップ、耐震玄関ドアへの取替え、住戸ドアのピッキング対策
(8) サッシ改修工事	サッシ及びサッシ周りの付属金物の修繕・取替え、窓面格子・窓手すり・防犯雨戸・錠戸等の取替え	サッシ及びサッシ付属金物の取替え等による性能のグレードアップ、窓面格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、住戸窓の防犯対策
(9) 金物類改修工事	上記のドア・サッシの付属金物以外の全ての金物類の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	金物類の材質のグレードアップ、使用安全性・容易性を高めた製品への取替え、手すりの設置
(10) 屋外鉄骨階段改修工事	屋外鉄骨階段の手すり・踏板・踊り場等の錆・腐食箇所の修繕	踏板の防水・排水・消音・安全性確保・耐震補強工事、屋外鉄骨階段の取替え
(11) 内壁・内装改修工事	建物の内部階段・内部廊下、管理事務室・集会室等の壁面、床面、天井面の劣化・損傷箇所の修繕	内壁コンクリートの中性化防止対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
(12) エントランス改修工事	エントランスホール、エントランス周りの床・壁・天井等の内装の全面的模様替え	エントランスホール及びアプローチ部分の仕上げ等のグレードアップ・バリアフリー化、エントランスドアの性能のグレードアップ、エントランスホールの防犯対策
(13) 浴室防水改修工事	住戸浴室の床防水層の劣化・損傷箇所の修繕、全面防水改修	防水仕上げ材、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等

2. 設備関係

(1) 機械設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(14) 給水設備改修工事	屋内・屋外共用給水管、住戸内専用給水管の更生・取替え工事、給水装置・給水施設のオーバーホール・劣化・損傷箇所の修繕・取替え	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレードアップ、給水システムの変更

(15) 排水設備改修工事	屋内・屋外の雑排水設備、汚水設備、雨水排水設備、屋外拵管路の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、排水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置
(16) 消火設備改修工事	屋内消火栓設備、連結送水管設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機器類及び配管の材質のグレードアップ
(17) ガス管改修工事	ガス管(屋内・屋外共用、住戸内専有)及びメーターの劣化・損傷箇所の取替え	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズのアップによる供給能力の向上
(18) 給湯設備改修工事	給湯管の更生・取替え工事、給湯器の取替え工事	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ、ガス給湯器から電気給湯器への取替え
(19) 冷暖房設備工事		冷暖房設備の共用配管カバーの新設、共用廊下側へのエアコン用スリーブ・室外機置場の新設、冷暖房設備の性能のグレードアップ
(20) 換気設備改修工事	換気口・換気扇・ダクト類の清掃及び修繕・取替え工事	材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上

(2) 電気設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(21) 電灯幹線・動力設備改修工事	電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、トランスの増設による容量増量工事
(22) 照明器具・配線器具改修工事	共用廊下・階段、エントランスホール等の照明器具及び配線器具の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置
(23) 情報通信設備改修工事	電話端子盤、MDF盤、IDF盤、引込み管路等の劣化・損傷箇所の取替え	MDF盤・IDF盤のセキュリティー対策、インターネット接続環境の整備、インターホン設備の導入
(24) テレビ共聴設備改修工事	テレビ共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤、同軸ケーブル等の劣化・損傷箇所の取替え	双方向システムの導入等に伴う同軸ケーブルの性能のグレードアップ、高度な受信形態に適したテレビ配線システムの改善(※地上デジタル放送対応に関しては2011年7月24日までに対応が必要)
(25) 防災設備改修工事	自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常コンセント設備、非常用照明設備等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備

(26) 避雷設備改修工事	避雷突針、避雷針支持ポール、避雷導線、接地銅板等の劣化・損傷箇所の取替え	
---------------	--------------------------------------	--

(3) その他の設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(27) エレベーター設備改修工事	エレベーターのロープ、モーター、巻上げ機、カゴ、扉、制御盤等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	エレベーターの性能のグレードアップ、マシンルームレスエレベーターへの取替え、エレベーターシャフトの耐震補強
(28) 機械式駐車場工事	機械式駐車場の駐車装置、制御盤、検知装置、操作盤、昇降装置、安全装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機械式駐車場の導入・増設、機械式駐車装置の性能のグレードアップ

3. 外構・土木関係

(1) 外構・土木工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(29) 舗装改修工事	敷地内道路、駐車場、駐輪場、歩道、広場等の舗装、路盤、縁石、L型側溝、排水溝等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	舗装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等のグレードアップ、屋外段差部のバリアフリー化
(30) 外構工作物改修工事	遊具・パーゴラ、自転車置場上屋、柵、掲示板、案内板、サイン等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	材料やデザインのグレードアップ、公園・プレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備
(31) 緑化環境整備工事	高木・灌木の枝払い、芝生の目土入れ等	樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、植栽・生垣等による空間の区画、駐車場の緑化
(32) 屋外排水設備改修工事	敷地内の雨水、汚水排水管路、排水桝の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	

③改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事（グレードアップ／レベル2）

マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能のグレードアップに加え、建物共用部分の増築・改造や共用（附属）施設の新築・建替え・増築等により、現マンションに新たな性能・機能を付加する改良工事を実施することで、マンションの水準を大幅に向上させ、マンション内のコミュニティの活性化を含めたマンション再生を図っていくことが期待されます。

高経年マンションにおいて、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事としては、次表に示すような内容が想定できます。

■新たな性能・機能を付加する改良工事の主な内容(概要)

ニーズ	改良工事の主な内容(新たな性能の付加等)
(1)住戸面積の拡大	<ul style="list-style-type: none"> ・居室の増築 ・バルコニーの屋内化
(2)住棟内の共用スペース等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住棟内の空きスペース(不要となった機械室、空き住戸等)の有効スペースへの改造 ・増築による住棟内の共用スペース(風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)の整備 ・マンションの用途の部分的な変更
(3)共用施設及び屋外環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所・コミュニティセンターの新築・建替え・増築・改造 ・駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の整備 ・不要となった施設の跡地を活用した共用施設(集会所、クラブハウス、テニスコート、駐車場等)の整備
(4)耐震性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事
(5)エレベーターの設置	<ul style="list-style-type: none"> ・外廊下型住棟へのエレベーターの設置 ・階段室型住棟へのエレベーターの設置

2. 団地型マンションにおける改修の決議

建物の共用部分や附属施設の変更に該当する工事は、全棟一括管理の場合は団地管理組合（団地管理組合法人）の集会（団地総会）、各棟管理の場合は各棟の集会（棟総会）において、区分所有法 17 条 1 項、18 条 1 項、31 条に基づいて原則的に以下の方法で決定します。

●形状または効用の著しい変更を伴わない
共用部分の変更（集会における普通決議）

いわゆる計画修繕
が該当します

➡ 団地建物所有者数（区分所有者数）
及び議決権数の 各過半数

●形状または効用の著しい変更を伴う
共用部分の変更、敷地の利用の著しい変更（集会における特別決議）

➡ 団地建物所有者数（区分所有者数）※
及び議決権数の 各4分の3以上

※管理組合の規約により別段の定めがある場合は、区分所有者数の定数を過半数まで減らすことができます（区法 17 条 1 項の場合）。

●管理規約を確認してみましょう

平成 14 年改正以前の区分所有法では、「著しく多額の費用を要しない改良行為」についてのみ普通決議（過半数）を認めていました。しかし、改正により「形状又は著しい変更を伴わないもの」については費用の多寡を問わずに普通決議でよいものとされました。これにより、平成 16 年 1 月に公表された現在の「マンション標準管理規約」でも、4 分の 3 以上の特別決議を要する「土地及び共用部分等の変更」については「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」と変更されています（それ以前は、「かつ、著しく多額の費用を要しないもの」が加えられています）。現在の管理規約が、この標準管理規約に基づいた条項になっているかどうか確認しておきましょう。

【改修工事における区分所有法上等の手続き】

共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要がありますが、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

工事の内容	合意手続き		
	団地一括管理方式の場合	各棟管理方式の場合	
		団地全体での手続き	棟ごとの手続き
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 ・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に必要なある計画修繕工事 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、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 ・建物の基本的構造部分（壁・柱・スラブ等）の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事 ・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、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 ・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等	過半数 (1/2)	—	過半数 (1/2)
形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、敷地の利用の著しい変更工事 ・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等共用部の増築により既存建物の外観形状に大きく影響を及ぼす工事 ・既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部に大きく加工を施す工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え等、大規模改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃し駐車場新設など敷地表面の利用を変化させる工事	特別多数決 (3/4)	<団地共用部分の変更の場合>	
		特別多数決 (3/4)	—
共用部分の所有関係の変化を伴う工事 ・空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会室等に変更する場合など、専有部分を共用部分化するにあたり、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事 等	全員合意	<各棟共用部分の変更の場合>	
		特別多数決 (3/4) *1	特別多数決 (3/4)
		特別多数決 (3/4) *1	全員合意

*1 共用部分の工事が、団地の敷地の利用の変更を伴う場合は、団地管理組合の集会において、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議（区法66条で準用する区法17条1項。管理組合の規約により別段の定めがある場合は、区分所有者の定数を過半数まで減らすことが可能）を得る必要があると考えられます。

（「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を参考に作成）

3. 管理方式・再生方式により留意すべき点

現在の管理方式が全棟一括管理方式か各棟管理方式か、建物の再生方式が全棟再生か棟別再生かによって、改修の実施に向けて留意しておくべき点があります。

1. 全棟一括管理方式の団地で棟別再生を実施する場合

全棟一括管理方式の団地において各棟の劣化状況や区分所有者のニーズが異なるなどの理由から、各棟別に異なる工事内容を実施する場合は、以下の点について検討しておくが良いでしょう。

●団地／各棟の区分経理についての検討

棟別再生の実施が予定される団地では、管理費や修繕積立金を団地のものと各棟のものに区分して経理する区分経理の導入を検討しておく良いでしょう。

●棟ごとの長期修繕計画

棟別の改修工事の実施後は、各棟ごとに建物の物理的な状況や設備仕様が異なってくることとなりますから、それに応じて、各棟ごとの新たな管理費・修繕積立金を算定することも必要になるでしょう。また、その算出根拠となる長期修繕計画も各棟ごとに計画する必要があります。

➡現在のマンション標準管理規約では、修繕積立金を団地修繕積立金と各棟修繕積立金に分ける区分経理の方法が示されており、また、各棟の棟総会において長期修繕計画の作成・変更を決議できるようになっています。

2. 各棟管理方式

各棟管理方式の場合、各棟ごとに管理規約が設定され、管理費・修繕積立金も各棟ごととなっています。基本的には各棟の意向に応じて改修工事の内容を検討して、棟の集会において決定することになると考えられます。

●各棟管理方式であっても、団地全体での決議が必要な場合があります

前頁の表のとおり、改修工事の内容が、団地の土地の利用の変更や、団地共用部分の変更にあたる場合には、団地全体の決議が必要となります。

5-1 計画立案に向けた準備

1. 計画組織の設置

理事会が改修の計画を行うことは、知識や時間的制約の面からも限界があります。改修に係る計画を継続的・専門的に担う組織を設置します。

改修の場合も、建替えにおける計画組織の設置の場合と同様に、検討段階における組織とは設置目的が異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を改めることとなります。

これまでの検討組織を解散し、新たに計画組織を設立することについて、設置細則の設定や組織の活動費用の予算化などを含めて、集会における決議をはかります。

2. 専門家の選定

改修の計画にあたっては、建築技術面での支援を得るため、管理組合のパートナーとしてマンションの改修業務に精通した専門家（建築士、設計事務所、建設会社、管理会社など）を選定します。

なお、計画組織の設置、専門家の選定については、検討段階における場合と、基本的には同様です。詳細については、96頁を参照して下さい。

5-2 改修計画の作成

改修の実施に向けて計画・設計を行うとともに、それに基づく工事費見積を経て、資金計画を立案します。

1. 調査診断と改修設計

①調査診断や区分所有者の意向を踏まえた改修設計の実施

調査診断の結果や、区分所有者の意向をふまえて、改修設計を行います。改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値を定め、改修を行うための工事仕様や設計図書等を作成します。

なお、改修設計にあたり、今回の改修に必要とされる工事内容について、団地・各棟でアンケート等による意向調査を行い、必要性の高い工事内容を抽出しておくことも考えられます。

②日常生活に対する支障への配慮

工事内容を定める際、工期・工程、仮設計画等の検討や、仮住戸への引っ越しの必要性の有無など、工事による日常生活への支障の程度について把握し、対応策を検討しておく必要があります。

③建築基準法等の関係規定のチェック・手続き

改修工事を実施するに当たって、建築関係規定に適合しているかチェックするとともに、必要な手続きを行うことが必要になります。詳細については、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月国土交通省）を参照下さい。

【改修に関する建築基準法関係規定上の手続き】

①確認申請を必要とする建築工事等	新築、増築、改築、大規模修繕・模様替えなどについて、一定の規模以上のものについては、確認申請が必要になります。
②既存不適格建築物の取り扱い	築年数が経過した住宅団地においては、その後、建築基準法が改正され、既存不適格建築物となっている場合があります。その場合、現行規制への適合が求められます。ただし、増改築等に対する制限の緩和規定もあるので、個別に対応する必要があります。
③基準法第86条の一団地の総合的設計にかかる手続き	大規模な住宅団地においては、建築基準法第86条の一団地の総合的設計制度が適用されている場合があります。その場合、10㎡未満の増改築においても、説明措置等が必要になります。具体的には、所管する特定行政庁への確認が必要になります。

④委託・契約方式の検討

委託・契約方式により工事費や工事の進め方が異なることから、この段階で、委託・契約方式についても検討しておきます。

具体的には、「設計監理方式」と「責任施工方式」とがあります。改修の内容・規模により、両者を比較考慮の上、適切な方式を採用する必要があります。

【委託・契約方式の概要】

	概要	特徴
設計監理方式	施工と設計・監理を分離し、建築設計事務所等に改修設計及び工事段階での工事監理を委託する方式。改修工事は別途工事会社に委託。	工事内容・工事費用の透明性、責任の所在が明確。 工事費以外に専門家への委託費が発生。
責任施工方式	改修計画・設計の段階から工事の施工まで一貫して、特定の施工会社に委託。	初期の段階から施工性に配慮した計画検討が可能。 工事内容や費用内訳等が不明瞭。

2. 工事費見積・施工会社の候補の選定

改修工事を実施する施工会社を選定するにあたっては、まず工事費見積を依頼する会社を選ぶ必要があります。推薦を受ける、公募する等の選定方法がありますが、公正さ等を確保する上では、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。

公募の際は、応募業者の工事实績（改修工事の実施件数・金額、当該マンションと同規模のマンションでの改修実績の有無等）、技術資格者数、会社内容（資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等）等の書類の提出を受けて、見積参加業者を選びます。

見積参加業者が決まると、当該マンションで見積依頼内容の説明をします。見積条件の設定の際は、見積を共通条件の下に行うため、事前に調査診断によってマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計を行った結果をもとに、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示する必要があります。

【見積を依頼する相手方に提示する資料】

- ①改修工事設計図：改修する範囲の明示
- ②改修工事仕様書：足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示
- ③数量内訳書：工事対象数量の明示
- ④その他：工事の期間、工事金の支払方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件

各社から見積書が提出されれば、個々の見積内容をチェックし、金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。こうした検討を行い、最終的に適切であると考えられる施工会社を選定します。

3. 資金計画等

①資金計画

この段階で特に重要になるのは資金計画です。以下に想定される資金調達方式と検討課題を整理しました。通常の計画修繕であれば、修繕積立金が不足している場合は、区分所有者からの一時金の徴収か管理組合が金融機関等から資金の一部を借入れ、資金調達する必要があります。管理組合として借り入れる場合は、住宅金融支援機構や独自融資制度を設けている自治体から借り入れることになるため、関係機関と十分な事前協議が必要になります。

【想定される資金調達方法】

修繕積立金の積立状況	改修の工事費等		検討課題等
積立金の範囲内で改修が可能	修繕積立金の取り崩し		・今後の長期修繕計画の見直し、積立金額の見直し
積立金の範囲内で改修が困難 (資金が不足する)	区分所有者から一時金徴収	個人借入	・住宅金融支援機構等との協議
		自己資金	—
	組合で借入れ		・住宅金融支援機構や独自融資制度を持っている自治体等との協議 ・今後の長期修繕計画の見直し、積立金額の見直し

*区分所有者からの一時金徴収、管理組合の借入れ、修繕積立金徴収額の変更については、管理規約での扱いに注意し、必要に応じて管理規約を変更する必要があります。

(「マンション耐震化マニュアル」をもとに作成)

【マンション再生にかかる融資・助成制度】

	融資・助成制度	概要
住宅金融支援機構	マンションすまい・る債 http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile/index.html	修繕積立金の計画的な積立て。マンション管理組合が積み立てている修繕積立金で機構が発行する債券を定期的に購入、適切に管理。
	マンション共用部分リフォーム融資 http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform/index.html	マンション管理組合（法人格の有無は問いません）が共用部分のリフォーム工事を行うときに、借入れが可能な融資。 なお、マンション共用部分をリフォームであること、修繕積立金を返済金に充当することなど、様々な融資条件が定められているので活用にあたって確認が必要。
	マンション積立保険 http://www.mankan.or.jp/html/faq/05_03.html	マンションの共用部分を一括して担保する「補償機能」と「積立機能」を兼ね備えた保険。
	リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度・耐震改修工事） http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/shinchiku/koreisya/index.html	バリアフリー化や耐震改修にかかる個人向け融資。

このほかに、地方公共団体が独自に融資制度を設けている場合があります。

5-3 改修実施の決定

1. 説明会等の開催

計画組織において、改修計画を作成し工事費見積・資金計画が整理できたら、理事会へ答申します。理事会で集会（管理組合の集会）における決議にはかることが決定されたら、集会に先立ち、改修の実施の必要性や計画の内容についての理解が得られるよう、区分所有者に対する説明会等を実施すると良いでしょう。

区分所有者に応分の負担を強いることになる計画については、改善ニーズと要する費用について十分に理解を得ることが大切です。

前述のように、改修に向けた合意形成の最大のポイントは資金計画にあるといえるでしょう。そのため、修繕積立金を取り崩した場合、残高がどれくらいになるのか、将来の修繕工事を行うためには積立金をどの程度引き上げる必要があるのか、また、借り入れする場合その後の積立金額をどの程度増額する必要があるのか、一時金を徴収する場合、戸当たり徴収額はどの程度なのかなど、十分な検討を行った上での合意形成が必要です。

2. 集会における決議

理事会への答申、区分所有者への説明会の開催等を経て、管理組合の集会において改修の内容、工事費等について決議します。

なお、改修に係る集会における合意方法については、192頁を参照下さい。



5-4 改修の実施

1. 施工会社との契約の締結

集会の決議成立を経て、管理組合は選定された工事施工者との間で工事請負契約書を締結します。また、工事監理業者との間では、工事監理業務委託契約を交わします。

2. 施工実施計画の策定・工事説明会の開催

①施工実施計画の策定

工事実施請負契約の前提となる工事計画をもとに、施工者が施工実施計画(工事工程計画、仮設計画、工事施工計画)を検討し、管理組合の意見をふまえて最終決定します。

②工事説明会の開催

改修工事は居住者の協力なくしては進めることができません。

施工実施計画が出来上がると、工事説明会の資料(簡易な工事実施のしおり等)を配布し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、現場事務所の設置、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意お願い事項等の説明会を行います。



3. 工事着手・監理

工事の適切な実施に向けては、工事工程の進捗状況、施工状況等を厳正にチェックする「監理」の役割が非常に重要となります。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者をおくことが義務づけられています。

工事実施期間中は、管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

4. 工事検査・竣工手続き

工事の施工が最終工程を迎えた段階で竣工検査を行います。竣工検査では、施工者の検査、監理者の検査に加え、管理組合による検査も行い、必要な補修工事等について指示します。

管理組合は、竣工後、竣工図書の引き渡し、取り扱い説明等を受けることになります。

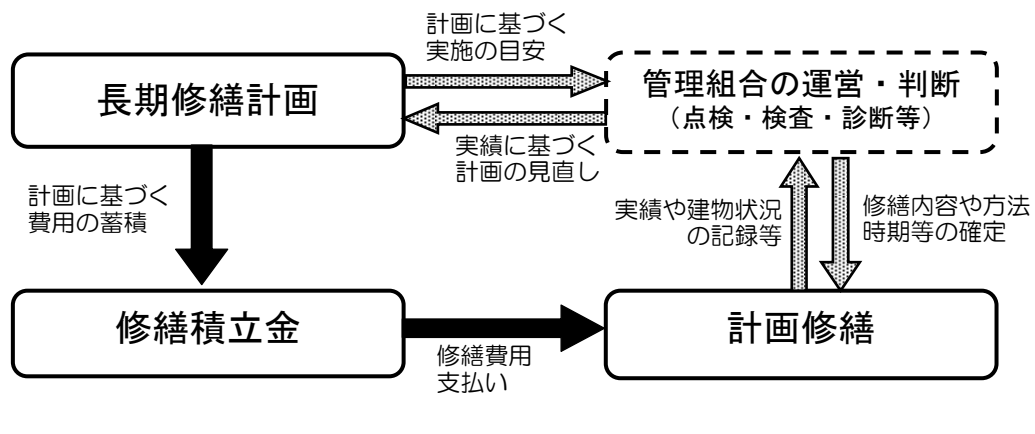
5-5 長期修繕計画等の見直し

①長期修繕計画・修繕積立金の見直し

長期修繕計画は、定期的に見直し、併せて修繕積立金の額を算定し直すことが必要です。特に、大規模な改修工事・多額の費用を要する改修工事を行った場合は、改修工事に併せてこれらを見直すことが必要です。

※計画修繕を実施した後も、その実績に応じて適切に長期修繕計画と修繕積立金の徴収額を見直していく必要があります。

計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念



「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(平成16年6月国土交通省)より

②経理方法の見直し

団地型マンションで改修を実施する際、同じ敷地内であっても棟ごとに劣化の内容や程度が異なる場合があります。また、テラス住棟と中層住棟が混在するなど、建物形状や構造が異なる住棟が混在する場合には、劣化の程度だけでなく、壁面の面積が異なるなど、棟ごとに改修に要する費用にも違いが出てくる場合があります。

そのような場合、全棟一括管理方式としている団地管理組合であっても、**修繕積立金を団地修繕積立金と各棟修繕積立金と区分して経理する方法**がとられているならば、各棟の費用負担も明確になり、団地全体での公平性の観点からも問題が少ないといえるでしょう。

改修の実施を契機に、棟別の経理区分の導入を念頭に置いた経理方式への見直しを検討することも必要でしょう。

5-6 改修による代表的な再生手法

改修による団地型マンションの再生手法について、第1部第2章で、その概要を示しました。本項では、団地型マンションのニーズに応じた改修工事について、代表的な再生手法を紹介します。

なお、本項で紹介した事例は、主に「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月国土交通省）から引用しました。より詳しい情報を得たい場合には同マニュアルを参照するようにして下さい。

【改修による代表的再生手法】

ニーズ	改修工事の主な内容
1. 住棟内の共用スペースを拡充したい	①住棟内の共用スペースの増・改築 ②マンションの専有部分の共用部分への転用
2. 高齢者の居住改善を図りたい	①エレベーターの設置 ②住棟足元まわりのバリアフリー化
3. 建物の安全性を高めたい	①住棟の耐震補強
4. 団地の利便性を向上させたい	①集会所等共用施設の建替え、増・改築 ②駐車場・駐輪場等の整備 ③団地内遊休施設の転用



1. 住棟内の共用スペースを拡充したい

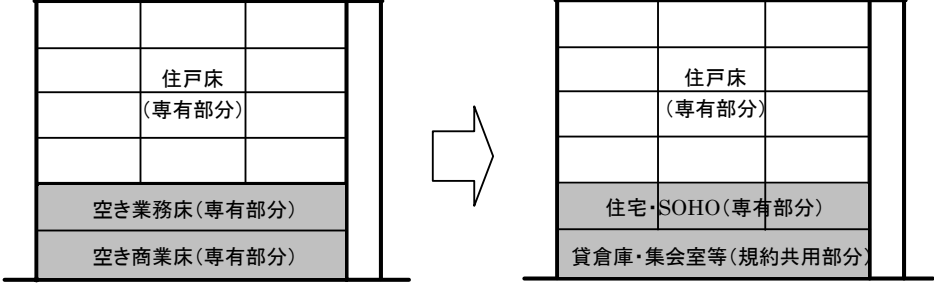
集会所等の共用スペースが不足している場合、空き住戸や団地内の空きスペースを活用し、共用スペースを拡充することが考えられます。ここでは、「住棟内の共用スペースの増・改築」、「マンションの専有部分の共用部分への転用」について紹介します。

①住棟内の共用スペースの増・改築

<p>共用スペースの増改築の方法</p>	<p>利用されていない空きスペースを改造</p> <p>高架水槽の設置から加圧給水方式への変更など、設備システムの変更・廃止等により、余ったスペースを有効利用することが考えられます。</p> <p>例) 共用倉庫、集会所など</p>
<p>共用スペース拡充の事例</p>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  →  </div> <p style="text-align: center;">不要となった住棟内機械室を集会所に変更</p>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホールなどの共用スペースは、基準法上、容積率の対象にはなっていません（延床面積に算入されません）。そのため、これらのスペースを改造し、他の用途施設として利用する場合は、容積率の対象となるため、確認申請が必要になります。
<p>区分所有法上の手続き・留意点(※)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 共用スペースの用途を変更するために改築する工事は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたることから、当該建物の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が必要になると考えられます。

※区分所有法上の手続きに関しては、基本的な考え方を記載していますが、共用部分の変更工事が形状又は効用の著しい変更にあたるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要があります。205、209、210 頁に記載の「区分所有法上の手続き・留意点」についても同様です。

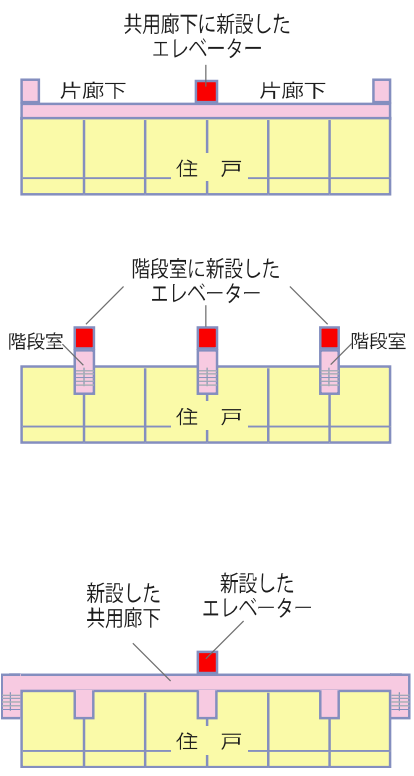

②マンションの専有部分の共用部分への転用

<p>用途の部分的転用の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住棟内に空き住戸がある場合など、その専有部分を管理組合が取得し改造・用途変更し規約共用部分として活用することも考えられます。 <div style="text-align: center;">  <p>The diagram illustrates a two-step process. On the left, a building floor plan shows a 'Residential Unit (Exclusive Part)' at the top, followed by 'Vacant Commercial Unit (Exclusive Part)' and 'Vacant Business Unit (Exclusive Part)'. An arrow points to the right, where the 'Vacant Commercial Unit' has been converted into 'Residential/Office (Exclusive Part)' and the 'Vacant Business Unit' has been converted into 'Warehouse/Meeting Room (Regulation Common Part)'. Below the diagram, the text reads: '空店舗・空オフィス等を有用な共用スペース又は住宅・SOHO等に用途変更'.</p> </div> <p>空店舗・空オフィス等を有用な共用スペース又は住宅・SOHO等に用途変更</p>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住棟足元の住宅から店舗等への用途転用やその逆の場合など、マンションの従前用途を別の用途に転用する場合は、基準法関係規定に変更が生じる場合があります。確認申請が必要になります。また、転用する用途が住宅の場合は、採光規定等が適用されます。
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用途変更をするにあたって、規約で用途変更を禁止されている場合は、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により規約を変更し、用途変更ができるようにしておく必要があります。 また、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事については、団地全体の区分所有者全員の合意が必要になると考えられます。

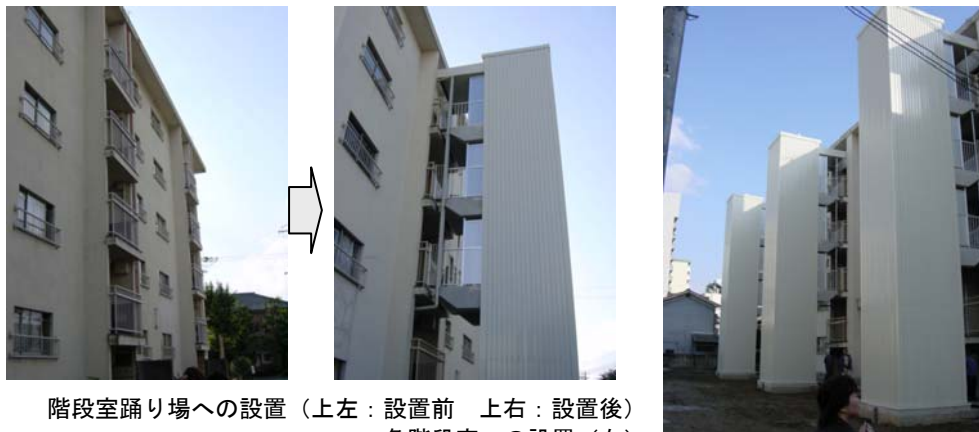
2. 高齢者の居住改善を図りたい

マンションの高経年化とともに、居住者も高齢化し、高齢者の居住改善要求も高まります。ここでは、「エレベーターの設置」、「住棟足元まわりのバリアフリー化」のについて紹介します。

①エレベーターの設置

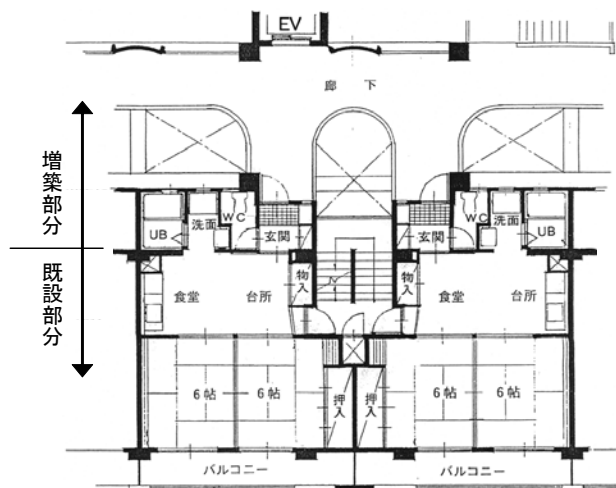
エレベーター設置の方法	<p>・高経年の中層マンション（4～5階建）には、エレベーターが設置されていないものがほとんどですが、居住者の高齢化に伴いエレベーターの設置ニーズが高まっています。設置方法は、外廊下型住棟への設置と階段室型住棟への設置の場合など、もともとの住棟の形式により、設置方法や難易度・コストも異なります。</p> <p>ア) 片廊下にエレベーターを設ける方法 板状の片廊下住棟にエレベーターを設ける方法です。設置場所が確保できれば、技術的には比較的容易な方法です。</p> <p>イ) 階段室に増築する方法 階段室型住棟にエレベーターを設ける方法です。最も一般的な方法ですが、エレベーターが中間の踊り場に着床し、住戸まで半階段の移動を伴うなど、バリアフリー化対応として課題が残ります。</p> <p>ウ) 階段室に共用廊下を新設し増築する方法 階段室型住棟に共用廊下を設けると同時にエレベーターを新設する方法です。大がかりな工事が必要ですが、エレベーター着床型と住戸玄関の床高さが同一になるため、バリアフリー化対応として有効です。</p>	
外廊下に増築した事例（賃貸住宅）	 <p style="text-align: center;">既存外廊下に増築したEV棟・外階段と一体化している</p>	

ケース 1 : 既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置



階段室踊り場への設置 (上左: 設置前 上右: 設置後)
各階段室への設置 (右)

ケース 2 : 住棟北側に廊下を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置

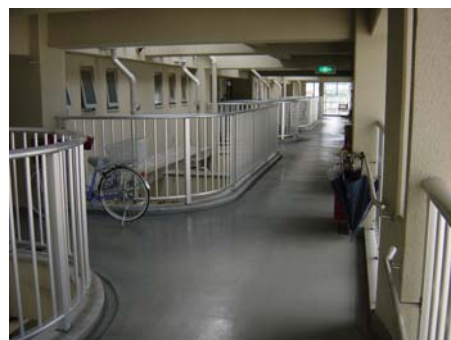


妻側から見たところ
(左半分が増築部分)

階段室型
住棟への
設置事例
(賃貸住
宅)

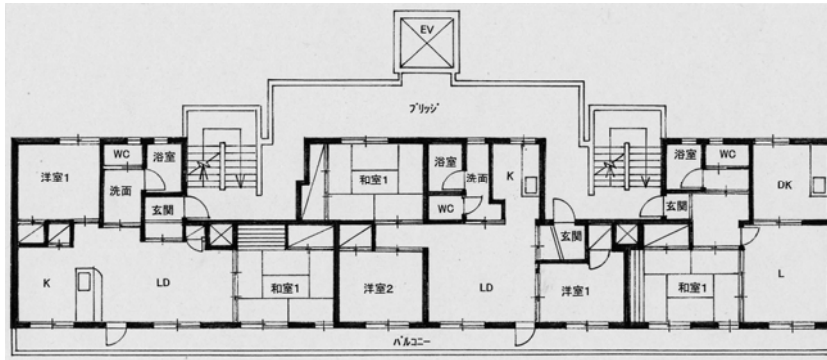
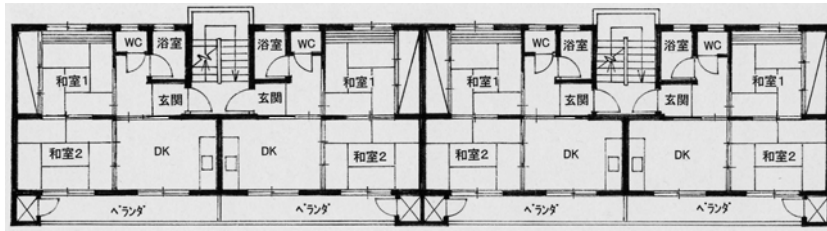


増築部分を北側から見たところ



RC造で増築された廊下
(中央右にEV出入口がある)

ケース3：住棟北側に廊下（ブリッジ）を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置（住戸の3戸2戸化と一体化）



廊下（ブリッジ）を増築し、そこに着床するEVを設置し、完全なバリアフリーを実現している。住戸の3戸2戸化工事と一体的にブリッジを増築し、ブリッジを住棟内に回り込む形とすることで、ケース2に比べてブリッジの増築部分を小さくして全住戸玄関へのアクセスを確保している

階段室型
住棟への
設置事例
（賃貸住
宅）



増築された廊下（ブリッジ）とエレベーターシャフト部分の外観



増築された廊下（ブリッジ）。
右手中央にEV出入口がある



増築された廊下（ブリッジ）を見上げる。増築廊下は鉄骨造

建築基準
法上の手
続き・留
意事項



・エレベーターの設置工事に関する確認申請と設置するエレベーターの建築や構造等の適法性について、建築設備の確認申請が必要となります

【エレベーターの基準】

摩損又は疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法	建設省告示第 1414 号
摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通省の認定	基準法施行令第 129 条の 4


<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点 (敷地を全 棟で共有す る場合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターは、区分所有権の目的とならない共用部分として扱われ、エレベーターの設置は、共用部分の増築に該当します。 ・全棟一括管理の場合において、エレベーターを設置する場合は、「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部の変更」（区法 17 条 1 項）工事に該当すると考えられることから、すべての建物に設置する場合、一部の建物のみを設置する場合いずれの場合でも、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決が必要になると考えられます。 ・また、各棟管理の場合は、棟ごとに決議しますが、既存建物に増築する形でエレベーターを設置する行為は、団地の敷地の利用の変更（区法 66 条で準用する区法 17 条 1 項）に相当すると考えられることから、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決が必要になると考えられます。
--	--

②住棟足元まわりのバリアフリー化

<p>住棟足元 まわりの バリアフ リー化の 方法</p>	<p>エレベーターを設置しても、住棟足元の段差解消をしなければ、バリアフリー化は図れない住棟も多数あります。また、マンションのエントランス部分に空地等がある場合は、スロープ等を設置することで屋外の段差解消が図れます。</p> <p>なお、具体的な改修事例については、第 1 部第 2 章を参照下さい。</p> <div style="text-align: center;">   </div>
<p>建築基準 法上の手 続き・留 意事項</p>	<p>廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホール等の共用スペースは、容積率を算定する際の延べ面積には算入されません。</p>
<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点</p>	<p>住棟足元まわりのバリアフリー化は、一般的には建物の基本的な構造部分を取り壊すなどの加工を伴うものではないので、共用部分の形状または効用の著しい変更に当たらず、過半数の普通決議によって工事が実施できるものと考えられます。</p>

3. 建物の安全性を高めたい

①住棟の耐震補強

<p>耐震補強の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高経年マンションの多くは、昭和56年以前の旧耐震基準であるものやコンクリートの劣化等により構造面の問題が生じている建物もあります。将来起こりうる大規模な地震による被害を最小化するために、耐震診断を行い、適切な耐震補強等の措置を講じることが必要です。  <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工法について、想定される例を次頁に示します。なお、現在の建物構造や耐震診断の結果により、選択される工法は異なります。詳細については、マンション耐震化マニュアル(平成19年6月 国土交通省)を参照して下さい。
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強は、一般的に確認申請が必要となります。ただし、耐震診断の結果、耐震改修を行おうとするマンションの所有者は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）に基づき、耐震改修計画について所管行政庁の認定を受けることができます。 ＊当該計画が耐震関係規定又はこれに準ずる基準に適合している等の要件（耐震改修促進法第5条第3項各号に掲げる基準）に該当する場合、認定を受けることができます。認定を受けた計画に係る建築物については、基準法の規定の緩和・特例措置があります。
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・柱や梁への炭素繊維シートや鉄板巻き付け等の耐震補強など、建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい工事については、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と考えられ、区分所有者及び議決権の各過半数の普通決議で足りると考えられます。

【耐震補強工法の概要（例）】

補強方法			概 要	
強度型補強	開口部補強	耐震壁	増設壁による補強	開口部周りの既存骨組み内に耐震壁や袖壁等を新設し、主に建物の水平耐力を増大させる工法
			増打壁による補強	既存の薄い壁を増し打ちで補強する工法。耐力の増大、変形能力も改善できる。
		鉄骨ブレース	枠付き鉄骨補強	鉄骨枠を配した鉄骨補強部材を樹脂アンカーで既存躯体に緊結する工法。コンクリート壁補強に比べ重量が軽い。
			鉄骨接着工法	鉄骨枠を配した鉄骨補強部材と既存躯体の間にエポキシ樹脂を注入し接着させる工法。コンクリート壁補強に比べ重量が軽い。
			外付け鉄骨補強	鉄骨ブレースを建物の外側に配して補強する工法。鉄骨ブレースを建物の外側に配するため、建物内部の動線や機能を阻害することはないが、外観の景観、日照、圧迫感等の課題もある。
		塑性型補強	柱の補強	鋼板補強
RC巻立柱補強	既存柱の外周部を100～150mm程度の暑さの鉄筋コンクリートで巻き立てて補強する工法。			
炭素繊維シート補強	炭素繊維を敷き並べたシートをエポキシ樹脂を含浸させながら柱の周囲に巻き付けることにより柱の塑性を補強する工法。			
梁補強	鋼板接着補強		薄型鋼板を梁に接着することにより、梁のせん断力を補強する工法。	
	炭素繊維補強		梁のスラブ下側面に、アンカーを配して炭素繊維シートを張り、梁のせん断力を補強する工法。	
極脆性部材の解消	耐震スリット新設	腰壁・垂壁で拘束された柱について、垂壁、腰壁をコンクリートカッターで切断して耐震スリットを設ける工法。		
	袖壁補強	腰壁・垂壁で拘束された柱に剛強な袖壁を付加することにより、耐震性能を向上させる工法。		

4. 団地の利便性を向上させたい

①集会所等共用施設の建替え、増・改築

<p>建替え・増改築の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手狭で利用勝手の悪い集会所を増・改築すること等により、団地内のコミュニティ活動の活性化や日常生活の利便性の向上が期待されます。具体的な事例については、第1部第2章を参照下さい。 <p>集会所の建替え、増・改築、転用</p> <p>現在の集会所の改築や空きスペースを活用した増築、建替えの他、例えば、管理人室の集会所への転用などにより、現在の集会所機能を拡充することが考えられます。</p> 
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所の建替え、増・改築には、確認申請が必要になります。 ・また、住棟足元の店舗等、非住宅から住宅等へ用途転用する場合など、マンションの従前用途を別の用途に転用する場合は、基準法関係規定に変更が生じる場合があり、確認申請が必要になります。特に、転用後の用途が住宅の場合は、採光規定等が適用されます。
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<p>【団地一括管理方式の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所等の既存の附属施設の建替えや増築、大規模な改造工事は、建物共用部分の形状又は効用の著しい変更にと考えられるため、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別決議が必要になります。 <p>【各棟管理方式の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定の棟の共用部分である既存の附属施設を建替え等する場合は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたると考えられることから、当該棟の区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決が必要になるものと考えられます。また、増築等で団地の敷地の利用の変更を伴う場合には、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別多数決による承認を得ることが必要になります。 ・団地共用部分である既存の付属施設を建替え等する場合は、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別多数決が必要になると考えられます。 ・なお、空き店舗などの専有部分を集会室等に変更する場合など、専有部分を区分所有者全員で取得し管理組合の規約共用部分とする場合は、区分所有者全員の同意が必要になると考えられます。

② 駐車場・駐輪場等の整備

<p>建替え・増改築の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸数に比較して駐車場台数が不足している場合、敷地内の広場や公園、緑地の一部を駐車場や駐輪場に変更することが想定されます。
<p>駐輪場整備の事例</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div> <p style="text-align: center;">住棟入口前の自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;">    </div> <p style="text-align: center;">自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ</p>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場・駐輪場等の整備においても、一定の規模以上の場合、建築確認が必要になります。 ・建築基準法 86 条の一団地認定により建設された団地においては、建築物となる駐車場や駐輪場の増築等は、認定区域を変更することなく、建築基準法 86 条の 2 追加建替えの認定により行います。
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内の広場や公園を廃止して、駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる場合は、団地の敷地の利用の著しい変更該当すると考えられ、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3 / 4 以上の特別決議が必要になるものと考えられます。

③団地内遊休施設の転用

<p>遊休施設 転用の方 法</p>	<p>・団地建設当時あった汚水処理場がその後閉鎖され遊休化している場合など、遊休施設を利用転換し、団地内のコミュニティ活動の場等に転用することも想定されます。</p>
<p>施設転用 の事例</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">不要となった屋外汚水処理場の跡地に集会所・コミュニティセンターを建設</p>
<p>建築基準 法上の手 続き・留 意事項</p>	<p>・遊休施設の内装部分を改造し転用する場合は、転用施設の用途により採光規定など、建物用途に対応した規定の適用が求められます。</p>
<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点</p>	<p>・汚水処理場などの既存施設の大規模な改造や増築を伴う場合は、敷地表面の利用を大きく変化させる工事で、敷地の利用の著しい変更工事に該当します。そのため、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の決議が必要になります。</p>



■ 參考資料



<参考資料>

■マンション再生に関連する専門家等

主な 専門分野	資格等	関連団体(各地に関連団体がある場合は全国組織を記載)	●ホームページアドレス ●連絡先
管理全般	マンション管理士	(財)マンション管理センター	●http://www.mankan.or.jp ●TEL:03(3222)1516(代表)
	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	●http://www.kanrikyo.or.jp/ ●TEL:03(3500)2721(代表)
	マンション維持修繕技術者		
	建築・設備総合管理技術者	公益社団法人 ロングライフビル推進協会 【旧 (社)建築・設備維持保全推進協会】	●http://www.belca.or.jp/ ●TEL:03(5408)9830(代表)
建物診断 修繕・改修 建築設計	建築士	(社)日本建築士会連合会	●http://www.kenchikushikai.or.jp/ ●TEL:03(3456)2061(総合)
	建築設備士	(社)建築設備技術者協会	●http://www.jabmee.or.jp/ ●TEL:03(5408)0063(代表)
	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	●http://www.bsij.or.jp/ ●TEL:03(3453)9591(代表)
	建築設備検査資格者	(社)日本建築設備・昇降機センター	●http://www.beec.or.jp/ ●TEL:03(3591)2426(代表)
	昇降機検査資格者		
	建築仕上診断技術者 (ビルディングドクター <非構造>)	公益社団法人 ロングライフビル推進協会 【旧 (社)建築・設備維持保全推進協会】	●http://www.belca.or.jp/ ●TEL:03(5408)9830(代表)
	建築設備診断技術者 (ビルディングドクター <建築設備>)		
	マンションリフォーム マネージャー	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	●http://www.chord.or.jp/ ●TEL:03(3261)4567(代表)
	マンション維持修繕技術者	(社)高層住宅管理業協会	●http://www.kanrikyo.or.jp/ ●TEL:03(3500)2721(代表)
建替え	マンション建替え アドバイザー	(社)再開発コーディネーター協会	●http://www.urca.or.jp/ ●TEL:03(3437)0261(代表)
	マンション建替え支援	独立行政法人都市再生機構	●http://www.ur-net.go.jp/ ●TEL:045(650)0517(代表)
法務	弁護士	日本弁護士連合会	●http://www.nichibenren.or.jp/ ●TEL:03(3580)9841(代表)
税務・会計	税理士	日本税理士会連合会	●http://www.nichizeiren.or.jp/ ●TEL:03(5435)0931(代表)
監査・会計	公認会計士	日本公認会計士協会	●http://www.hp.jicpa.or.jp/ ●TEL:03(3515)1120(代表)
登記等	土地家屋調査士	日本土地家屋調査士会連合会	●http://www.chosashi.or.jp/ ●TEL:03(3292)0050(代表)
	司法書士	日本司法書士会連合会	●http://www.shiho-shoshi.or.jp/ ●TEL:03(3359)4171(代表)
不動産鑑定	不動産鑑定士	(社)日本不動産鑑定協会	●http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ ●TEL:03(3434)2301(代表)

マンション再生における主な業務内容		
修繕	改修	建替え
修繕全般に係る助言・指導等	改修全般に係る助言・指導等	建替え全般に係る助言・指導等
区分所有法等に関する助言、修繕全般に係る助言・指導等	区分所有法等に関する助言、改修全般に係る助言・指導等	区分所有法等に関する助言、建替え全般に係る助言・指導等
建物診断、修繕計画の作成、工事に係るコンサルタント等	建物診断、改修実施設計、工事に係るコンサルタント等	—
長期修繕計画の作成及びその実施の支援等	長期修繕計画の作成及びその実施の支援等	—
建物診断、修繕計画の作成、設計業務、工事の監理等	建物診断、修繕計画の作成、設計業務、工事の監理等	建物診断、修繕計画の作成、設計業務、工事の監理等
建物診断、修繕計画の作成等(建築設備関連)	建物診断、修繕計画の作成等(建築設備関連)	建物診断、修繕計画の作成等(建築設備関連)
修繕に係る工事費の積算	改修に係る工事費の積算	建替えに係る工事費の積算
建築設備の定期検査	建築設備の定期検査	—
昇降機の定期検査	昇降機の定期検査	—
外壁及び屋上防水など建築仕上げ部分の体系的な診断業務等	外壁及び屋上防水など建築仕上げ部分の体系的な診断業務等	—
建築設備(エレベーターを除く)の体系的な診断業務等	建築設備(エレベーターを除く)の体系的な診断業務等	—
—	専有部分の改修に係る助言、工事実施の調整等	—
建物診断、修繕計画の作成、工事に係るコンサルタント等	建物診断、修繕計画の作成、工事に係るコンサルタント等	—
—	—	建替組合の設立支援、事業計画作成、権利変換計画作成、合意形成の支援等
—	—	建替えに関する情報提供やアドバイス、初動期の計画検討や合意形成の誘導等支援、建替え計画の策定から合意へのバックアップ支援、円滑な事業化への支援、事業完了までのアフターフォロー
区分所有法等に関する助言、訴訟における法廷活動等	区分所有法等に関する助言、訴訟における法廷活動等	区分所有法、マンション建替え円滑化法等に関する助言等
—	—	建替えに係る税務に関する助言・税務書類の作成等
—	—	建替えに係る税務、組合の会計に関する助言等
—	—	敷地境界確認、表示登記の申請等
—	区分所有権の移転等に関する登記の申請等	区分所有権の移転等に関する登記の申請等
—	区分所有権の価額の評価	区分所有権の価額の評価

マンション再生協会ホームページをもとに作成

■マンション再生の相談窓口・支援制度

マンション再生の相談窓口

マンション再生協会

・マンション再生に関する相談に応じているほか、相談窓口の紹介も行っています。
電話：03-3591-2361 Fax：03-3591-2456 HP：http://www.manshon.jp/

UR都市機構によるマンション再生支援

・マンション再生支援の一環として建替え等のコーディネート業務を行っています。
電話：045-650-0517（UR都市機構団地再生部居住再生チーム）

社団法人 再開発コーディネーター協会

・マンション建替えが円滑に進むお手伝いをマンション建替相談、セミナー等での情報提供やマンション建替えの専門家「マンション建替えアドバイザー」の育成などを通じて行っています。
電話：03-3437-0261 Fax：03-3432-8908
HP：http://www.urca.or.jp/index2.htm

マンション再生の支援制度

以下に紹介する制度のほか、各地方公共団体が独自の支援制度を用意している場合があります。詳しくはマンションの所在地の地方公共団体にお問い合わせ下さい。

<修繕・改修の支援制度>

耐震改修工事等への補助（住宅・建築物安全ストック形成事業）

概要：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を図る事業に対する補助制度

補助率：耐震診断費の2/3、耐震改修工事費の23%（※）

※マンションの立地や従前建物の状態により、補助率や交付対象限度額が異なります。

問い合わせ先：各地方公共団体

共用部分の修繕・改修費用の融資（住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資）

融資対象：分譲マンションの共用部分（階段・廊下・エレベーター・屋上等）の修繕・改修工事

融資額：工事費の80%または1戸あたり150万円のいずれか低い額。

問い合わせ先：住宅金融支援機構各支店

HP：http://www.jhf.go.jp/

共用部分の修繕・改修費用の積み立て(住宅金融支援機構のマンションすまい・る債)

制度概要：住宅金融支援機構が発行する債券を購入することで、修繕積立金を積み立てる制度

積み立て方法：毎年1回で最高10回まで。1回あたり1口50万円(複数口の積み立て可)

問い合わせ先：住宅金融支援機構住宅債券募集センター（電話：0570-0860-23）

HP：<http://www.jhf.go.jp/>

<建替えの支援制度>

建替事業費の補助(優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ))

補助対象：調査設計画費、土地整備費（建物除却費など）、共同施設整備費

補助率：上記の費用の2/3以内（国1/3、公共団体1/3）

問い合わせ先：各地方公共団体

建替え後の住宅購入費の融資(住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度(まちづくり融資))

概要：高齢者の方が自ら居住するためマンション建替事業などにより建設された住宅を購入する場合に、亡くなるまでは利息のみの支払いで借入れが可能な制度

融資対象：住宅金融支援機構のまちづくり融資の対象となるマンション建替事業などにより建設される住宅の購入費用

融資限度：対象事業費の100%（上限は1,000万円）

問い合わせ先：住宅金融支援機構

HP：<http://www.jhf.go.jp/>

建替え事業費を借り入れる際の債務保証(民間再開発促進基金による債務保証)

概要：組合等が借り入れる事業資金（初動期資金、建設資金）

限度額：初動期資金は1件当たり5億円、建設資金は1件当たり総借入額の80%以内

問い合わせ先：(社)全国市街地再開発協会

HP：<http://www.uraja.or.jp/>

税の軽減(マンション建替え円滑化法に基づく建替えに対する特例措置)

特例措置の内容：マンション建替え円滑化法に基づく建替事業を行う場合に、所得税・法人税・登録免許税・住民税などに対して、非課税または軽減等の措置が講じられる

問い合わせ先：国税（所得税・法人税・登録免許税）は各地の税務署、地方税（住民税）は各地方公共団体

■団地型マンションの登記簿見本

■専有部分のある建物の全部事項証明書（建物）

練馬区希望が丘8丁目7-1				全部事項証明書		(建物)	
専有部分の家屋番号		7-1 ~ 7-20		調製		平成11年2月28日	
【表題部】(一棟の建物の表示)				所在図番号		余白	
【所在】		練馬区希望が丘八丁目7番地		余白			
【建物の名称】		希望が丘8-7住宅1号棟		余白			
【①構造】		【②床面積】		【原因及びその日付】		【登記の日付】	
鉄筋コンクリート造陸		1階		332		94	
屋根5階建		2階		332		94	
		3階		332		94	
		4階		332		94	
		5階		332		94	
余白		余白		余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月28日	
【表題部】(敷地権の目的たる土地の表示)							
【①土地の符号】		【②所在及び地番】		【③地目】		【④地積】	
1		練馬区希望が丘八丁目7番		宅地		50438 52	
						昭和63年11月4日	
【表題部】(専有部分の建物の表示)							
【不動産番号】		○○○○○○○○○○○○○○					
【家屋番号】		希望が丘八丁目7番の1		余白			
【建物の名称】		101		余白			
【①種類】		【②構造】		【③床面積】		【原因及びその日付】	
		鉄筋コンクリート造1階建		1階部分		75 61	
余白		余白		余白		昭和46年9月10日新築	
						昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月25日	
【表題部】(敷地権の表示)							
【①土地の符号】		【②敷地権の種類】		【③敷地権の割合】		【原因及びその日付】	
1		所有権		2744190分の7561		昭和63年11月4日 敷地権	
						昭和63年11月4日	

1/2

練馬区希望が丘8丁目7-1				全部事項証明書		(建物)	
【権利部(甲区)】(所有権に関する事項)							
【順位番号】		【登記の目的】		【受付年月日・受付番号】		【原因】	
1		所有権保存		昭和46年10月6日 第11627号		昭和46年10月6日売買	
		余白		余白		余白	
						所有者 練馬区希望が丘八丁目7番地 甲野一朗 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月28日	
【権利部(乙区)】(所有権以外の権利に関する事項)							
【順位番号】		【登記の目的】		【受付年月日・受付番号】		【原因】	
1		抵当権設定		昭和46年10月6日 第11628号		昭和46年9月26日金銭消費 貸借同日設定	
		余白		余白		余白	
						債権額 金1,200万円 利息 年6.5% 損害金 年(365日当り) 14.5% 債務者 練馬区希望が丘八丁目7番地 甲野一朗 抵当権者 東京都中央区中島一丁目10番1号 株式会社城西銀行 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月25日	
2		1番抵当権抹消		平成15年4月18日 第18579号		平成15年3月25日解除	
						余白	
これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。							
平成〇〇年〇月〇日		東京法務局		登記官		法務太郎	
						印	
※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。							

2/2

■団地内の土地を全棟が共有している場合の全部事項証明書（土地）

練馬区希望が丘8丁目7				何区何番事項証明書 (土地)	
【表題部】 (土地の表示)				調整 平成11年2月28日	地図番号 塗白
【不動産番号】	○○○○○○○○○○○○○○				
【所在】	練馬区希望が丘八丁目			塗白	
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²		【原因及びその日付】	【登記の日付】
7番	宅地	50438	52	塗白	塗白
塗白	塗白	塗白		塗白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月28日
【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
50	共有者全員持分全部敷地権	塗白	塗白	建物の表示 練馬区希望が丘8丁目7番地1 一棟の建物番号 希望が丘8-7住宅、1号棟ないし18号棟 昭和63年11月4日登記 順位1129番の登記を移記	

これは登記記録に記録されている事項の甲区50番事項を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成○○年○月○日
東京法務局 登記官 法務太郎 印

1/1

■附属施設（集会所）の全部事項証明書（建物）

練馬区希望が丘8丁目7-19				全部事項証明書 (建物)	
【表題部】 (主たる建物の表示)				調整 平成11年2月28日	所在図番号 塗白
【不動産番号】	○○○○○○○○○○○○○○				
【所在】	練馬区希望が丘八丁目 7番地			塗白	
【家屋番号】	7番19				
【①種類】	【②構造】	【③床面積】 m ²		【原因及びその日付】	【登記の日付】
集会所	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	29	16	昭和46年9月10日新築 昭和46年10月6日規約設定 共用部分 一、家屋番号 練馬区希望が丘8丁目7番地1号棟ないし18号棟	昭和46年10月20日
				塗白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年2月28日

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成○○年○月○日
東京法務局 登記官 法務太郎 印

1/1

