

**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