

## 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。



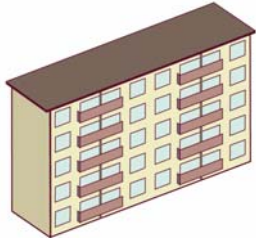
## 2-1 “建物の再生” による団地型マンションの再生とは

### 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。

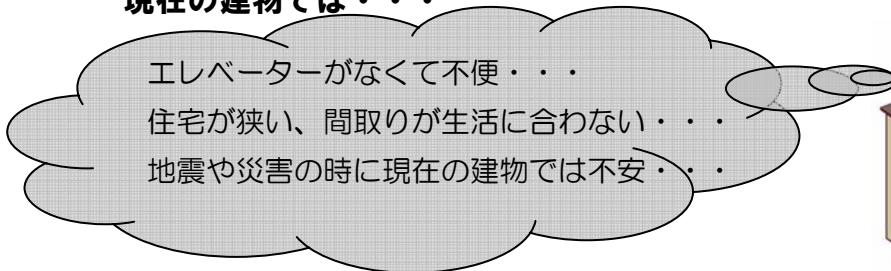
建物の状態を維持していくためには通常、築年数の経過に応じた計画的な修繕を繰り返していきます。しかし、快適に長く住み続けられる団地としていくためには、進む老朽化の状況や居住者が住まいに対して求める性能や機能の水準に合わせて、改修や建替えといった建物の再生を適切に選択していくことも必要になります。

**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



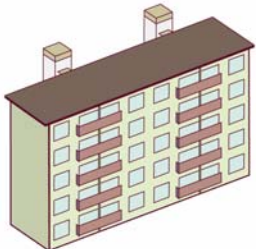
しかし築年数の経過とともに  
現在の建物では・・・

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・・・

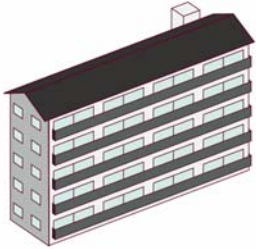


### 建物の再生

**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

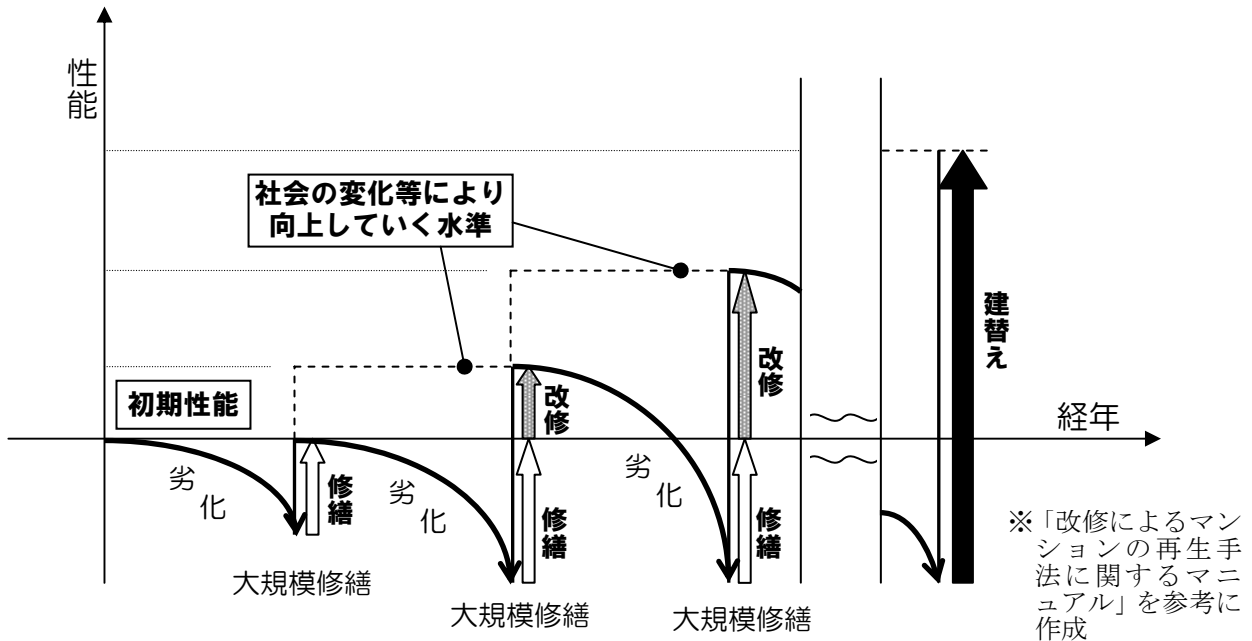


**建替え** 老朽化した現在の建物を取り壊して、**新たな建物の建設**を行います。



## ■建物の再生の流れ ～修繕から改修へ、改修から建替えへ

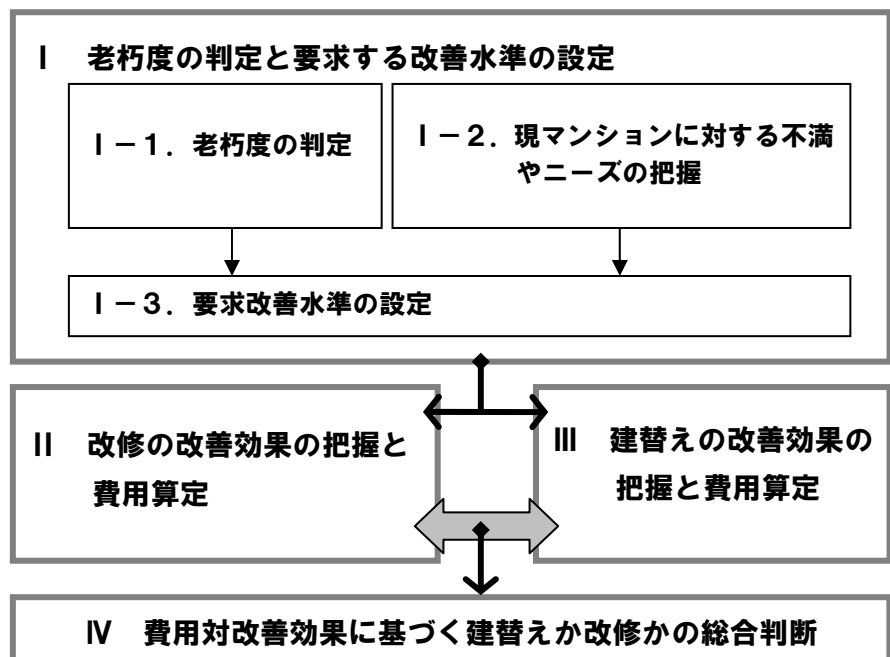
団地内の建物の性能を一定の水準に維持していくために行う**修繕**は、築年数の経過にしたがい、多額の費用を要するようになる場合や、また必ずしも、要求される水準を満たせなくなる場合も出てきます。そのような場合、継続した居住のための改善効果や費用といった面からの比較検討を行いつつ、性能を向上させる**改修**の実施や、建物の**建替え**を選択していくこととなります。



## ■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。

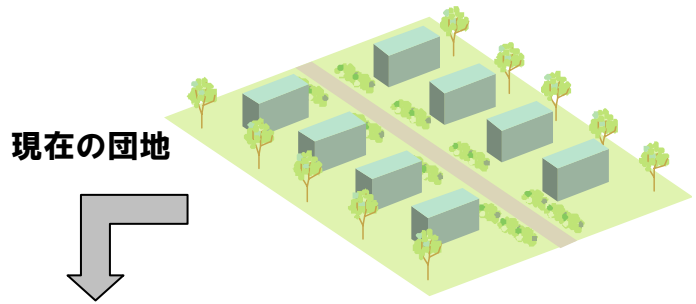
【建替えか改修かの判断の基本フロー】



※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。

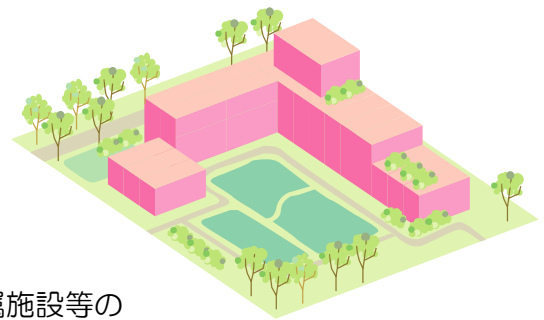
## 2. 団地型マンションにおける建物再生の実施方式（単位）

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。



#### ●団地内全棟の建替え

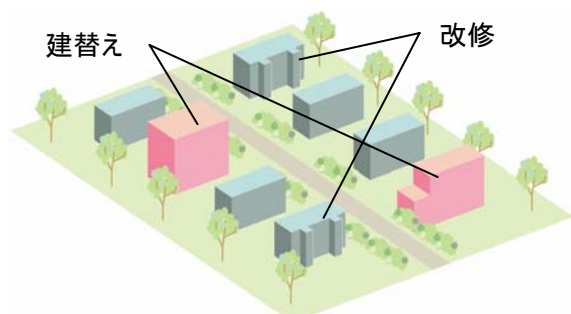
現在の全ての住棟を取り壊し、新たな住棟や附属施設等の建設を行います。

#### ●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。



#### ●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となりますので、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

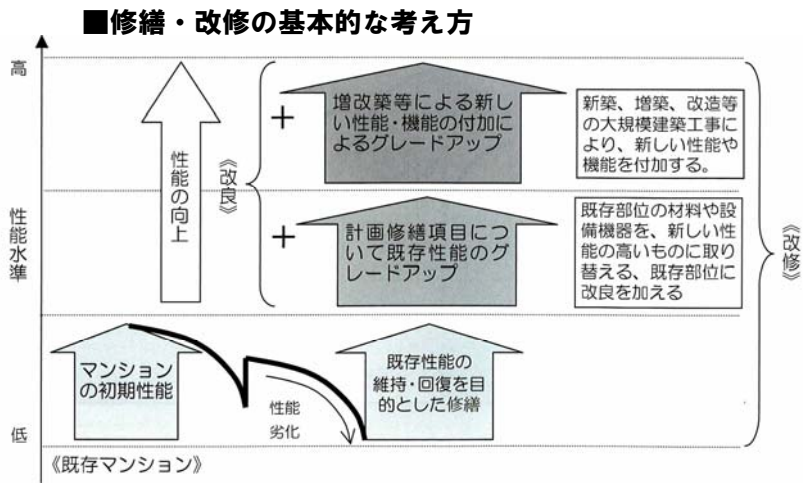
### 1. 改修とは何か

●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

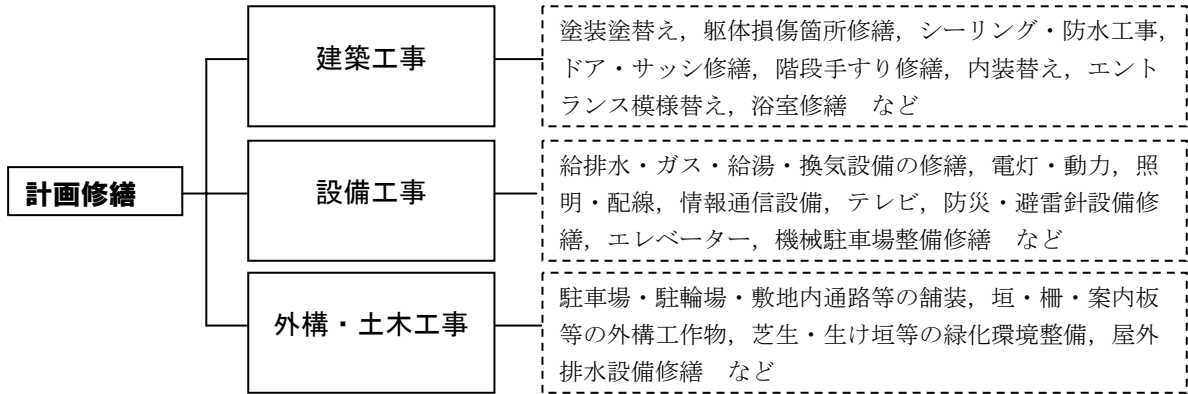


**(参考) 修繕とは**

**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。

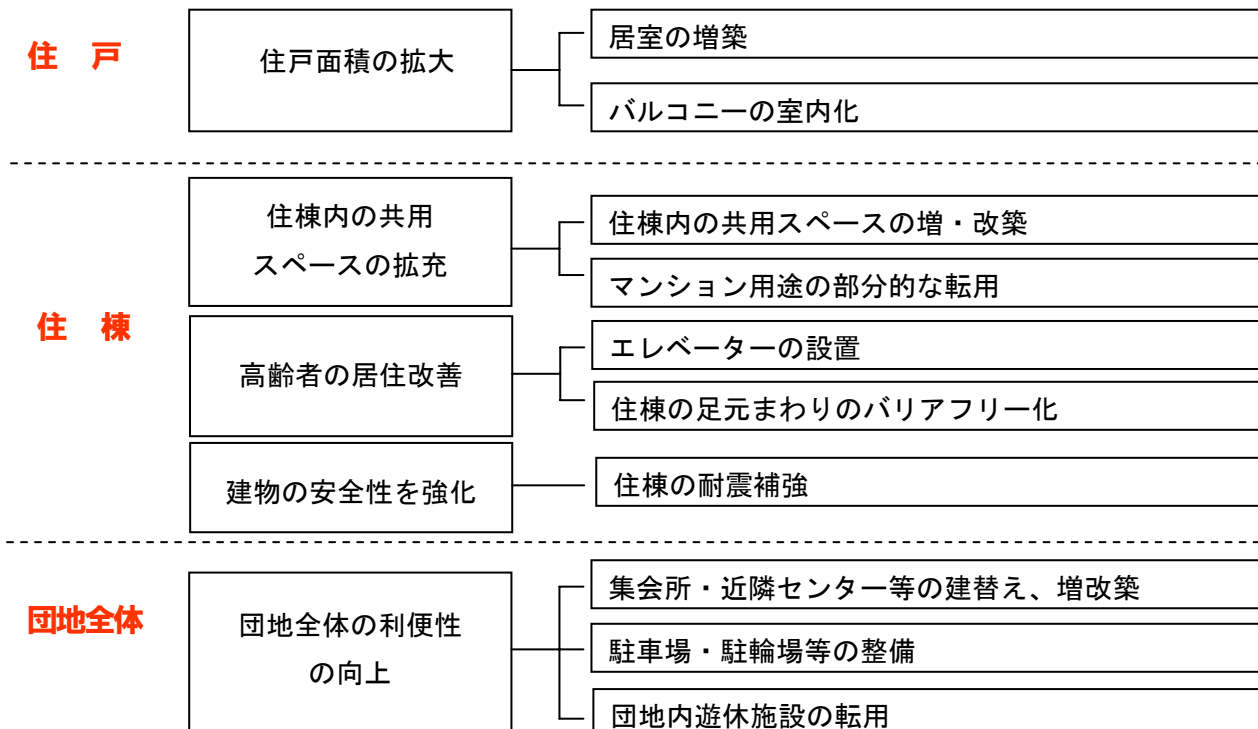
**(例) 計画修繕として実施する各種工事**



(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

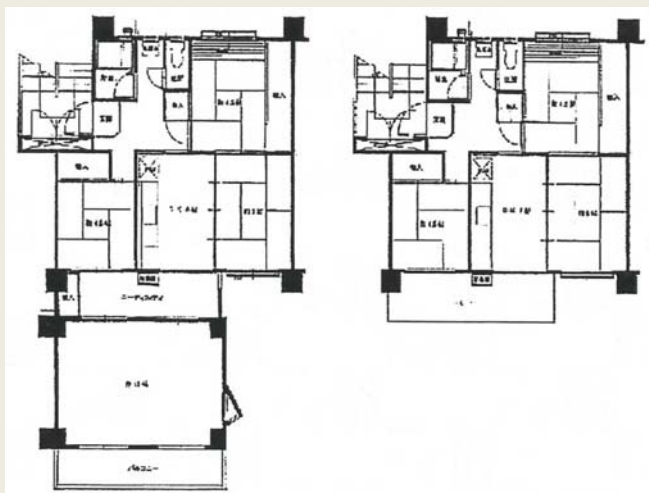
区分所有者・居住者の再生へのニーズに合わせた改修の事例を紹介します。

### 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<sup>2</sup> 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。

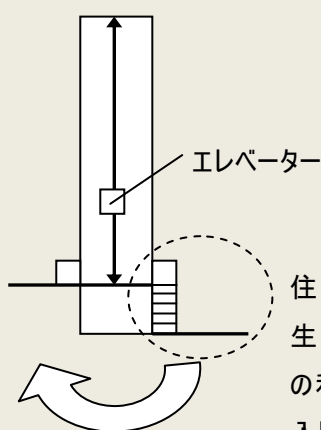


バリアフリー化されていない玄関前の段差

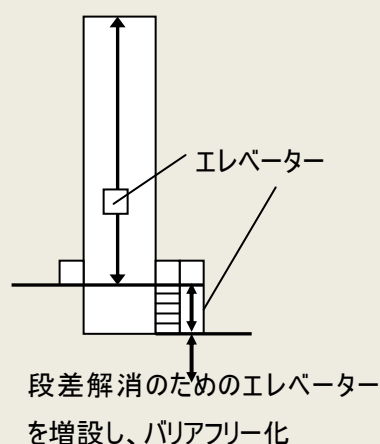


スロープ設置によりバリアフリー化

- 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

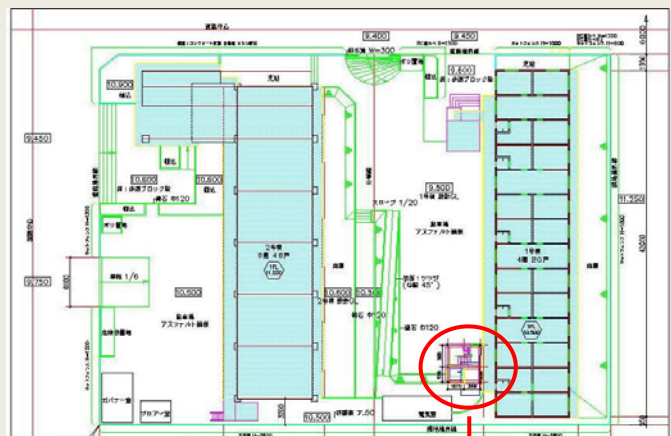
●4階建て片廊下型の建物のマンション（総戸数20戸）で、エレベーターを新設した事例です。

- ・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

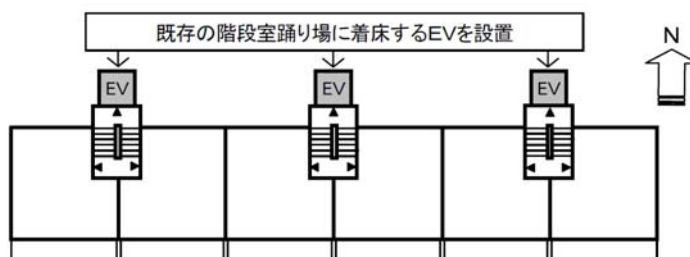
## ②階段室型の場合

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

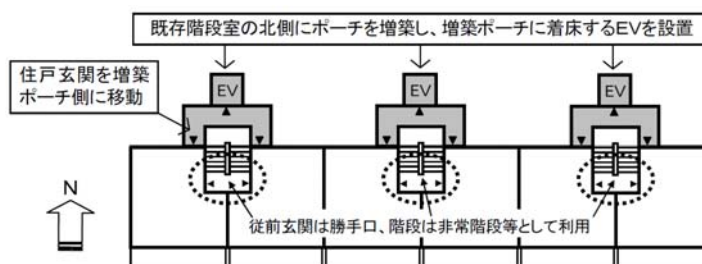
※エレベーターの出入り口が踊り場着床となるため、住戸玄関までは階段の昇降が必要となり完全なバリアフリーにはならない



### ●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<sup>5</sup> 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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・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</li> </ul>

※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。

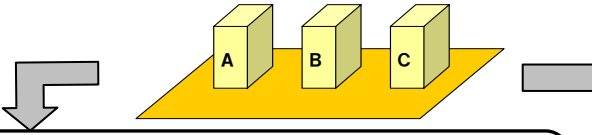
#### ②団地全体としての統合的な管理を考えることも必要です(各棟管理方式の場合)

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

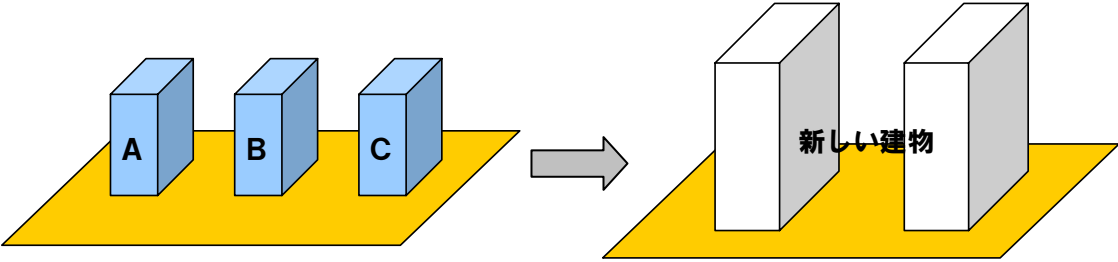
団地型マンションで団地内の建物を建替えるには、区分所有法に基づき、以下の2通りの方法により建替えることができます。



#### 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



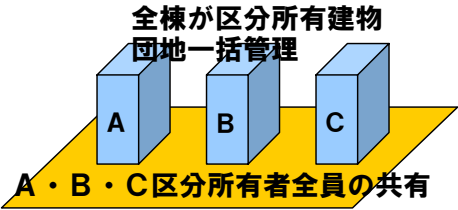
#### 一括建替え決議

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。

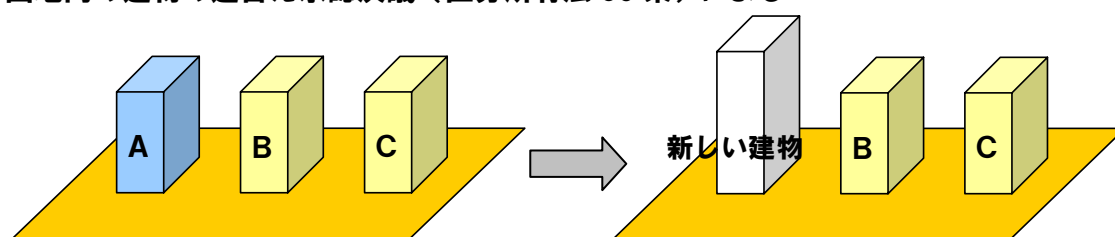
それぞれの方式で、建替えの実施を決定する決議の方法が異なります。また、決議の実施が可能な団地の要件がそれぞれにあります。



### 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

+

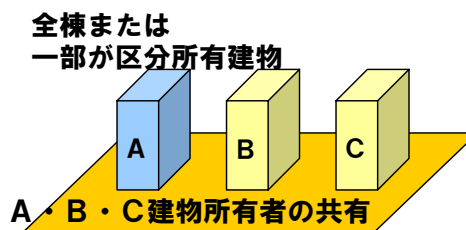
#### 建替え承認決議

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 <sup>2</sup>	14,887 m <sup>2</sup>	
延床面積	約 15,399 m <sup>2</sup>	約 20,935 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	約 61.27 m <sup>2</sup> (30~80 m <sup>2</sup> )
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>		

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 m <sup>2</sup>	約 8,805 m <sup>2</sup>
延床面積		約 6,971 m <sup>2</sup>	約 22,185 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>	37.16~102.26 m <sup>2</sup>
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、仮住まい無しの事業を実現。	

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 <sup>2</sup>	約 13,282 m <sup>2</sup>
延床面積		約 7,363 m <sup>2</sup>	約 32,587 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> ・約 48 m <sup>2</sup>	57.16～107.14 m <sup>2</sup>
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

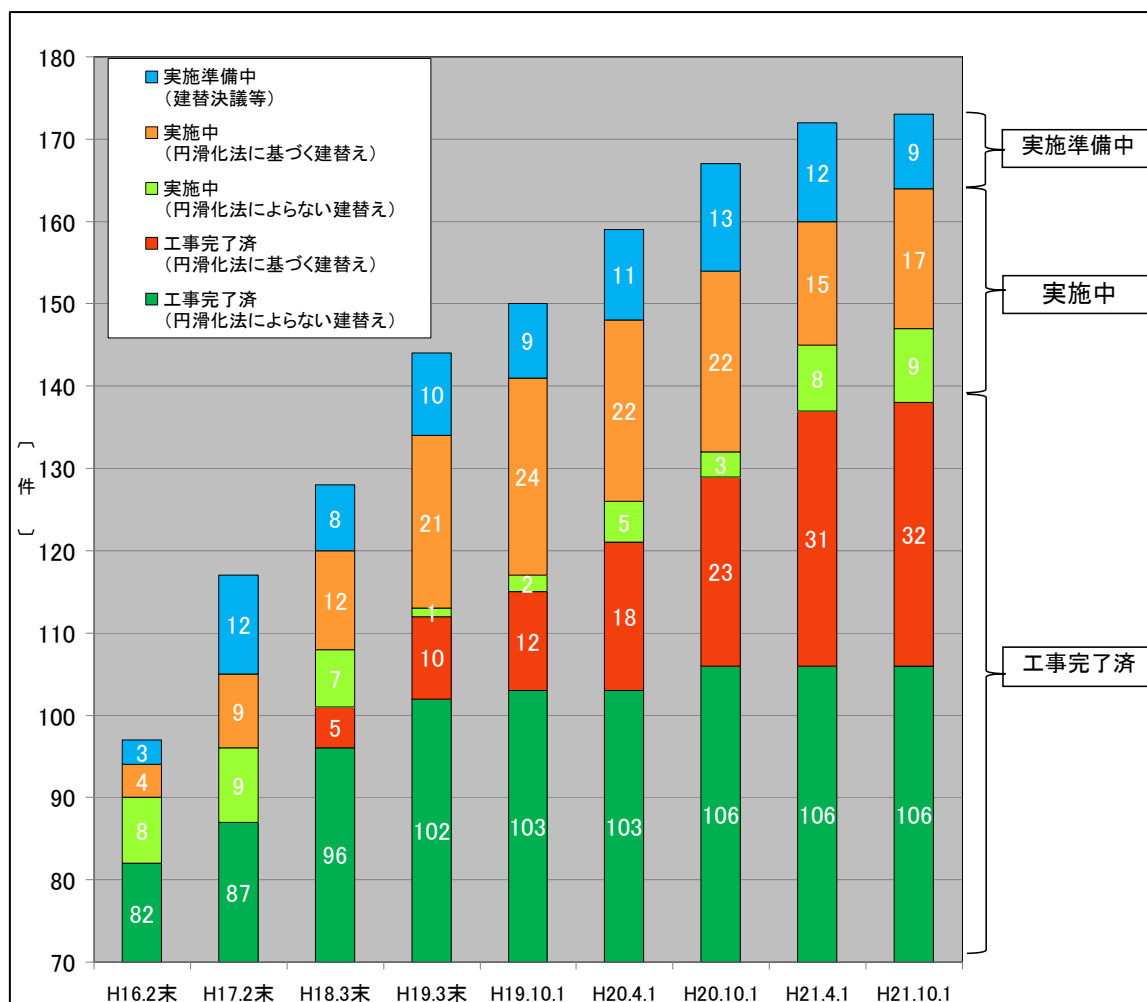
建替え後



## ■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



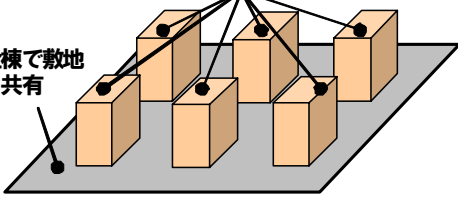
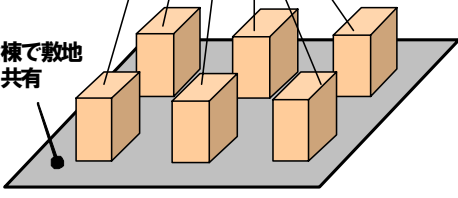
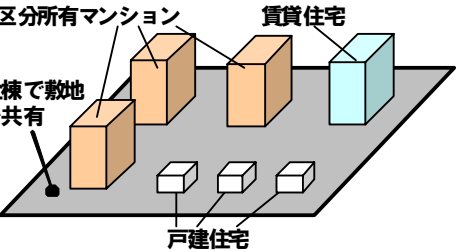
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計  
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない

	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"> <li>○全棟が区分所有建物（マンション）</li> <li>○全棟で敷地を共有</li> <li>○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）</li> </ul>	<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"> <li>●全棟一括建替え方式</li> <li>区法 70 条：団地内の建物の一括建替え決議</li> <li>●棟別建替え方式</li> <li>棟ごとの建替え判断（※）</li> <li style="text-align: center;">+</li> <li>区法 69 条：団地内の建物の建替え承認決議</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○全棟が区分所有建物（マンション）</li> <li>○全棟で敷地を共有</li> <li>○各区分所有マンションについては各棟でそれぞれ管理</li> </ul>	<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"> <li>●棟別建替え方式</li> <li>棟ごとの建替え判断（※）</li> <li style="text-align: center;">+</li> <li>区法 69 条：団地内の建物の建替え承認決議</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> </ul>	 <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"> <li>・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。</li> <li>・相対的に事業性も高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・大量の仮住居が必要。</li> <li>・一定期間内に大量の保留床を処分する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・棟ごとの建替えが基本のため事業性が相対的に低い。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・一括建替えによる団地空間の再編ニーズが強い場合。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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</li> </ul>

「マンション建替え実務マニュアル」より一部加筆

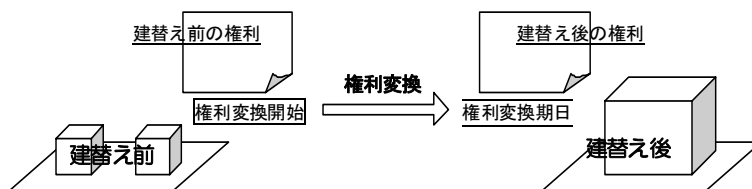
注) 一般的な観点からまとめたものですので、メリット・デメリットや適用の判断は個々の団地の状況等によっても異なる場合があります。

## 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。

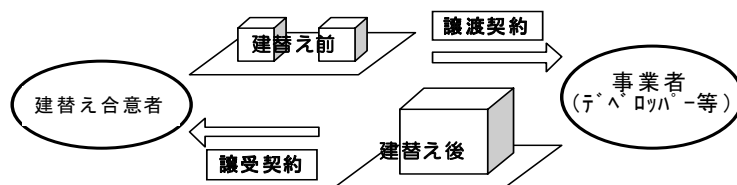
### ②任意事業（等価交換方式（全部譲渡方式）による建替え事業）

- 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。



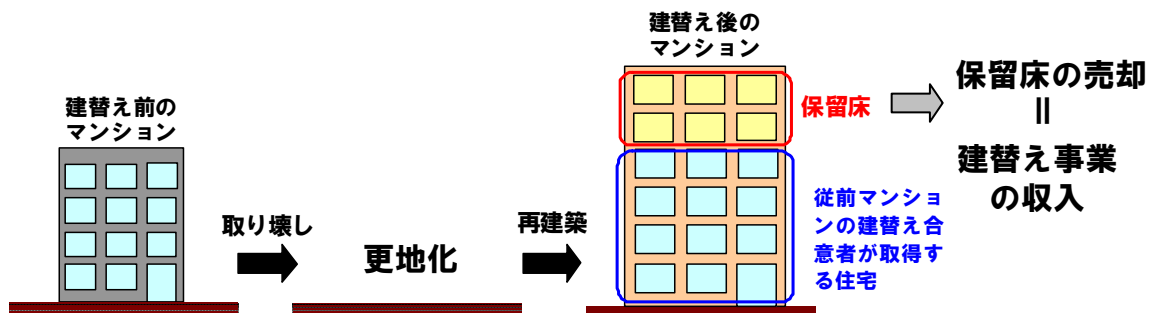
## ■ディベロッパー等事業者の事業協力と事業化手法

### 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。

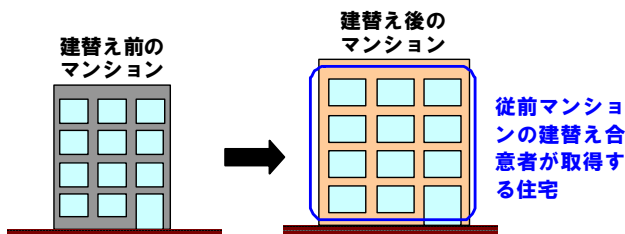


### 2) 自力再建方式の事業（ディベロッパー等の事業協力を得ないで行う事業）

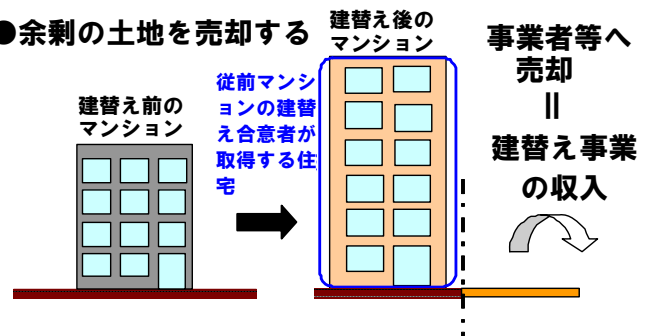
容積率に余裕が無い又は市場性が低い等の理由から、保留床を建設して売却することが困難なマンション建替事業では、ディベロッパー等の事業者からの事業協力が得られない場合があります。その場合は、従前マンションの建替え合意者による**自力再建方式**の事業となることが考えられます。

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。