

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、これからの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

1-4に掲載した**チェックリスト**を活用して把握した団地の現況や再生への課題等を整理しましょう。

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

現在の団地や住宅に対する満足度や再生ニーズを**アンケート**等の方法で把握します。

3. 団地の再生方策や取り組みについて情報収集を行う

1-3に掲載したような再生の方策について、**幅広い情報収集**を行って再生へのイメージを持ちましょう。

4. 再生への取り組みの方向性を考える

再生への取り組み開始へ

自らの団地が取り組むべき再生とはー
これまでの作業や話し合いから、再生へ取り組みのイメージを固め、取り組みの方向性を確認しておきます。
そして、
再生への取り組み開始へー
とつなげます。



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**自由参加の話し合いの会**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

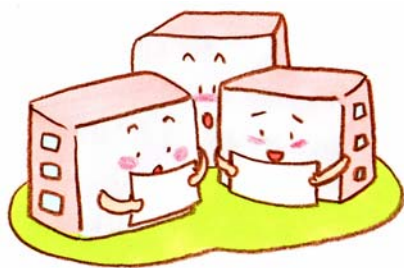
●住まいと暮らしに関する満足度を確認することから

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。

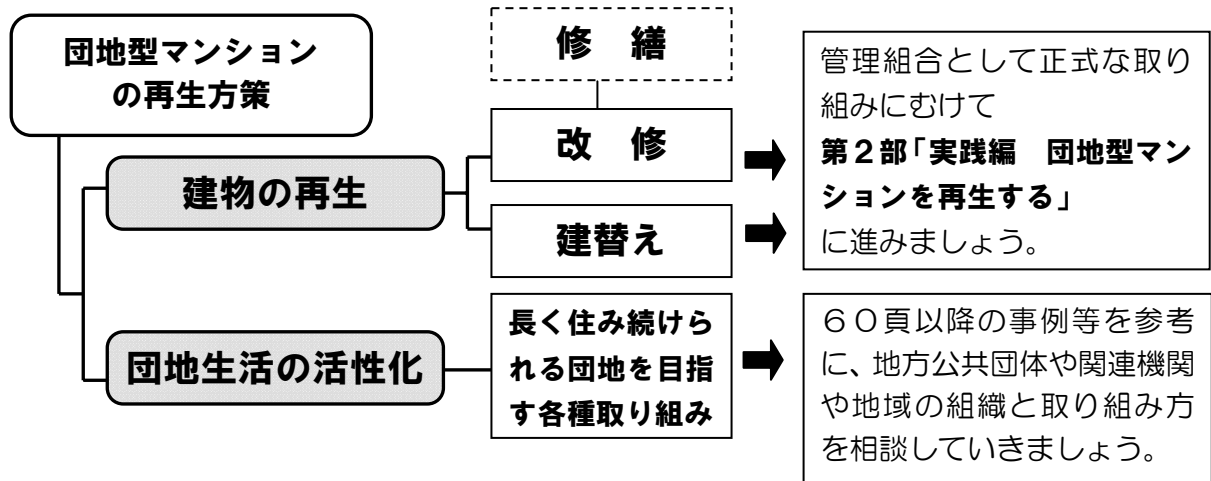


4. 再生への取り組みの方向性を考える

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、どのような再生方策に組み組んでいくべきかを考えていきましょう。

(1) どのような再生方策に取り組むべきか考える

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策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**にとりまとめ、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)



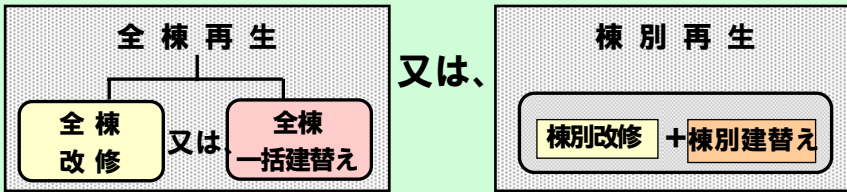
実施段階

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

改修

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

(団地全体の配置図等
による確認など)

事業協力者等の
募集と選定

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)

集会における決議
【団地】・【各棟】

改修実施計画
事業者選定

棟の建替え事業
の実施

改修工事の実施

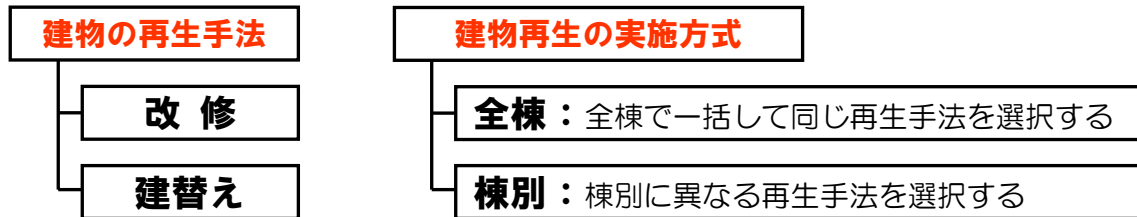


■検討段階における再生手法と再生方式の検討

■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。

