

「団地型マンション再生マニュアル」の概要について

1 団地型マンション再生マニュアル策定の目的

国土交通省では、建築後相当の年数が経過したマンションの再生（改修、建替え）が円滑に進むよう、これまで各種マニュアルを整備・公表してきたところであるが、団地内に複数の建物が存在する団地型マンションの場合は、権利者が多数であることに加え、権利形態や管理方式が様々（例：団地管理組合が団地内の全ての建物を一括管理しているかどうか等）であることから、その再生に当たっては、単棟型のマンションの場合には無い様々な課題を解決していく必要がある。こうしたことから、今回、団地型マンションに特化したマニュアルを策定した。

本マニュアルは、主に管理組合が、団地型マンションの再生に当たり、どのような事項をどのような手順で進めるとよいか等について、有識者等の意見を踏まえながら、現行の法制度の中で必要な事項の整理を行ったものであり、管理組合が再生に取り組み、合意形成を図る上での指針としての活用が期待されるものである。

2 団地型マンション再生マニュアルの主な特徴

（1）全体の構成

本マニュアルは2部構成となっている。

第1部「導入編」は、団地型マンションの再生とはどのようなものなのかを解説している。

第2部「実践編」は、建物の再生に取り組むための、いわゆる“マニュアル”となっており、「準備段階」、「検討段階」「計画・実施段階」に分けて、再生の進め方を解説している。

（2）第1部「導入編」

- ・改修や建替えによる建物の再生だけでなく、コミュニティの活性化も重要であるため、団地で取り込まれている団地生活の活性化の事例も掲載した。
- ・団地型マンションの権利形態や管理方式、公法上の規制等が、再生の進め方に影響することから、管理組合が自らの団地の状況を把握するためのチェックリストを掲載した。
- ・初動期に、管理規約が実態と合っていない又は合意形成が円滑にできないものになっていないかを確認しておくため、管理規約の見直しのポイントを掲載した。

（3）第2部「実践編」

- ・団地型マンションの標準的な再生の流れを提示した。団地型マンションの場合は、

必ずしも全棟一括して、同じ方法・同じ時期に再生（全棟再生）するとは限らないため、「検討段階」では、まず全棟再生とするのか、又は、棟ごとに異なる方法で再生（棟別再生）をすすめていくのかの検討を行うこととした。

- ・「計画・実施段階」は、「全棟一括で建替える場合」、「棟別に建替える場合」、「全棟一括又は棟別に改修する場合」の3つに分けて記載した。
- ・棟別に建替える方式とした場合は、計画段階当初に、棟単位で個別に建替えるのか、複数棟をまとめて建替えるのかの検討を行い、「棟別建替え実施方針案」を策定することとした。
- ・棟別建替えにおいて、建替えをしようとする棟が他の棟に与える影響の確認や、団地全体の継続的な居住環境の確保の観点から、建替えのルール必要性について記載した。
- ・改修による再生を行う場合について、区分経理や、長期修繕計画の作成・見直し等の留意点を記載した。

（４）その他

これから再生の検討を始める管理組合に分かりやすいよう、図や挿絵を挿入し、ビジュアル化を図った。

（参 考）

団地型マンション再生マニュアルの検討経緯

- 本マニュアルは、国土交通省が企画競争を経て選定したコンサルタントが設置した学識経験者・有識者を委員とする「団地型マンション再生マニュアル検討会」における検討結果を踏まえて、国土交通省において策定したものである。

【団地型マンション再生マニュアル検討会】

（所属・役職は平成 22 年 3 月現在）

委員長	小林 秀樹	千葉大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) 環境企画設計取締役
委員	牧ノ瀬理恵	建替えサポート (株) 代表取締役