

# 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)



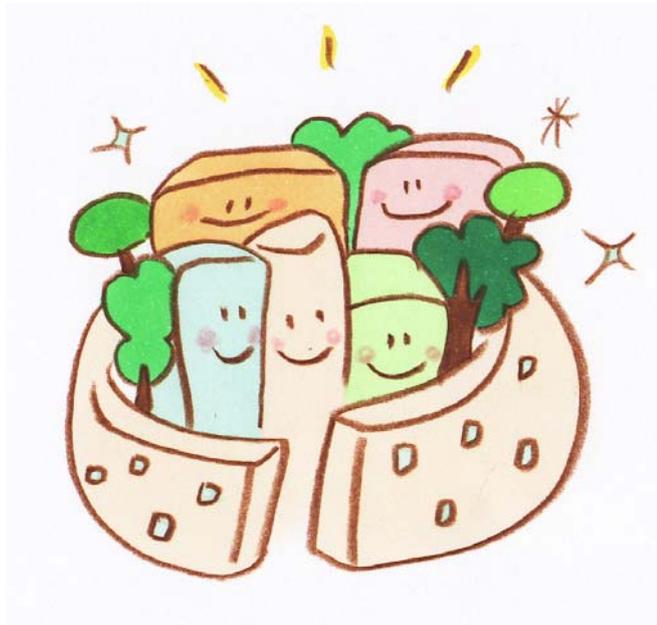
## 第1章 団地型マンションとは

“**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。



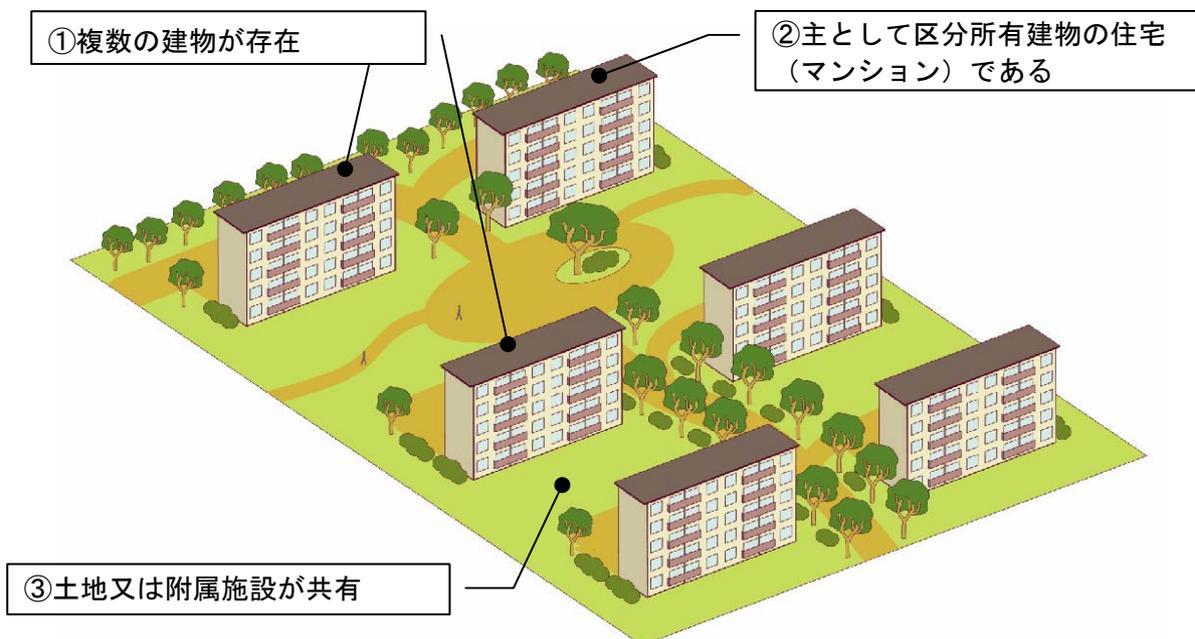
## 1-1 団地型マンションとは何でしょうか

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。

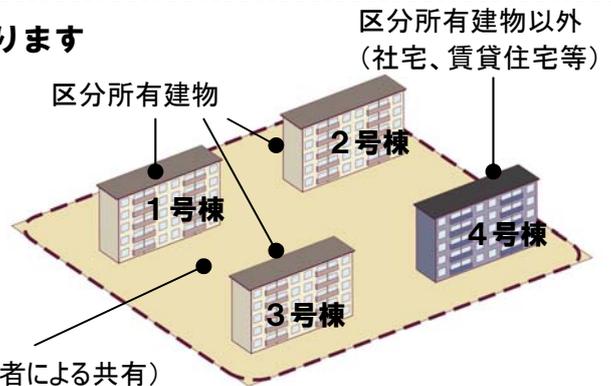
- 区分所有建物でない建物（賃貸住宅や社宅など）が含まれている場合もあります

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。

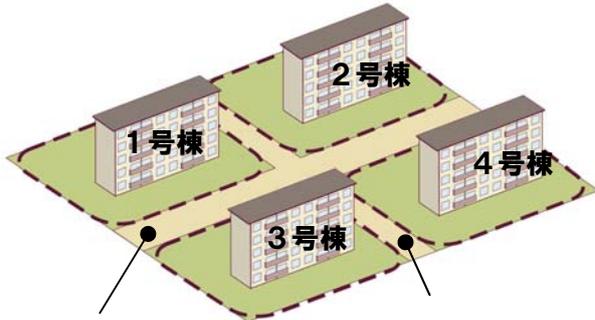
### ■団地型マンションには以下のような形式もあります

#### 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。

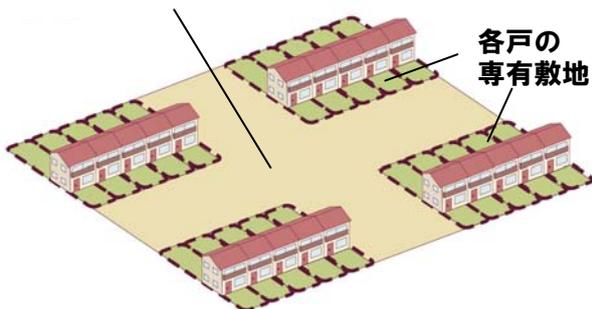


団地内通路  
(1~4号棟区分所有者全員による共有)

#### 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

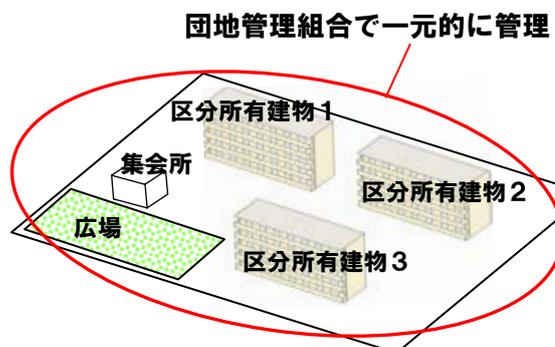
団地型マンションでは、団地内の共有の土地や附属施設及び区分所有建物の管理を行うために団地内の建物所有者による**団地管理組合**を構成することができます。また、単棟型マンションとは異なり、複数棟の建物を管理する方式として**全棟一括管理方式**と**各棟管理方式**があります。

### ●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）。

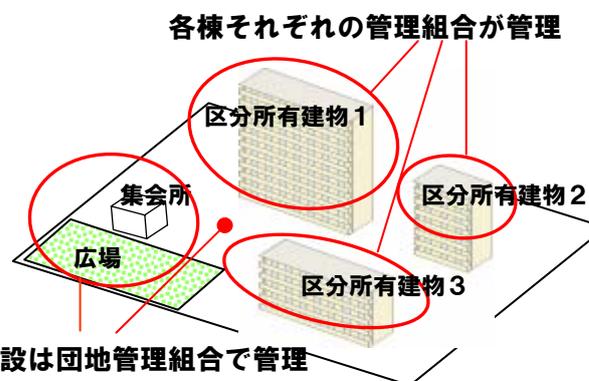


### ●各棟管理方式

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

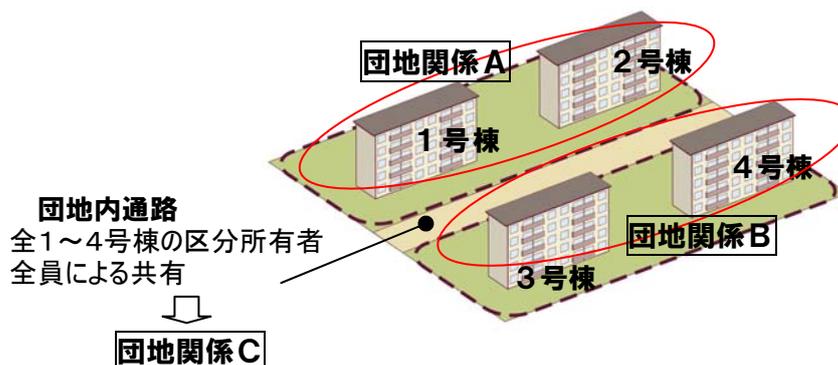
団地型マンションでは複数の棟があるため、団地によっては棟ごとに建物の構造や階数が異なる、築年数が異なる、付帯する設備が異なる（エレベーターの有無、設置台数が異なる）場合もあります。そのような場合は、日常的な管理や計画的な修繕のサイクルや内容も異なってきますので、各棟管理としている場合があります。

## ■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。

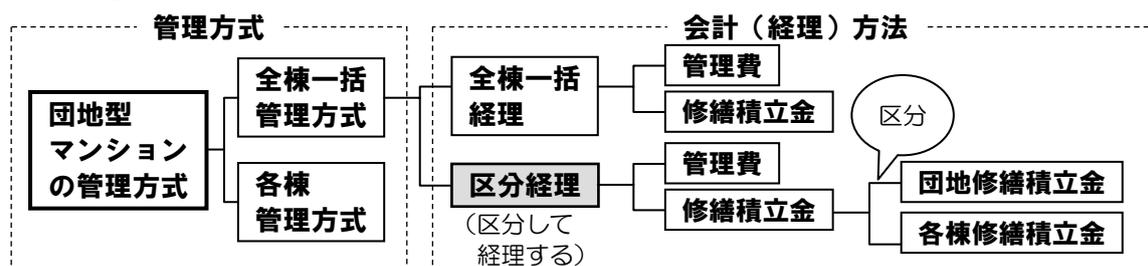
- ➡ 各棟管理方式の団地では、各棟ごとに規約を設定することになりますので、単棟型の標準管理規約を参考にすることができます。その場合、附属施設の管理については全棟の区分所有者で規約を設定する必要があります。

### 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。

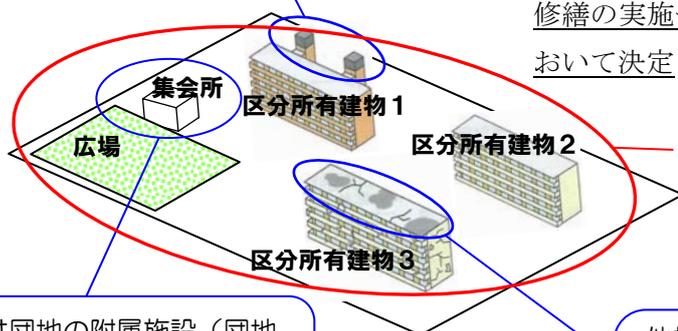
●管理費については、棟の管理に相当する額とそれ以外の管理に相当する額とに、実費等を考慮してあらかじめ按分した上で、それぞれの共有持分に応じて算出する方法が示されています。

➡「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】

他棟と異なりエレベーターが設置されています。

⇒エレベーター修繕費用は区分所有建物1の各棟修繕積立金から費用を支出します



集会所は団地の附属施設（団地共用部分）です。

⇒その修繕費用は団地修繕積立金から支出します

共用部分の共有関係（団地・各棟）を反映して団地・各棟に区分して積み立てられた修繕積立金から適切に費用支出します。なお、全棟一括管理方式では、附属施設から各棟の建物まで団地で一元的に管理していますので、それらの修繕の実施や費用支出の決定は、団地の集会上において決定します。

団地管理組合で一元的に管理

他棟よりも築年数が経過しているため、早急に屋根・外壁の修繕が必要です。

⇒区分所有建物3の各棟修繕積立金から費用を支出します

■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。



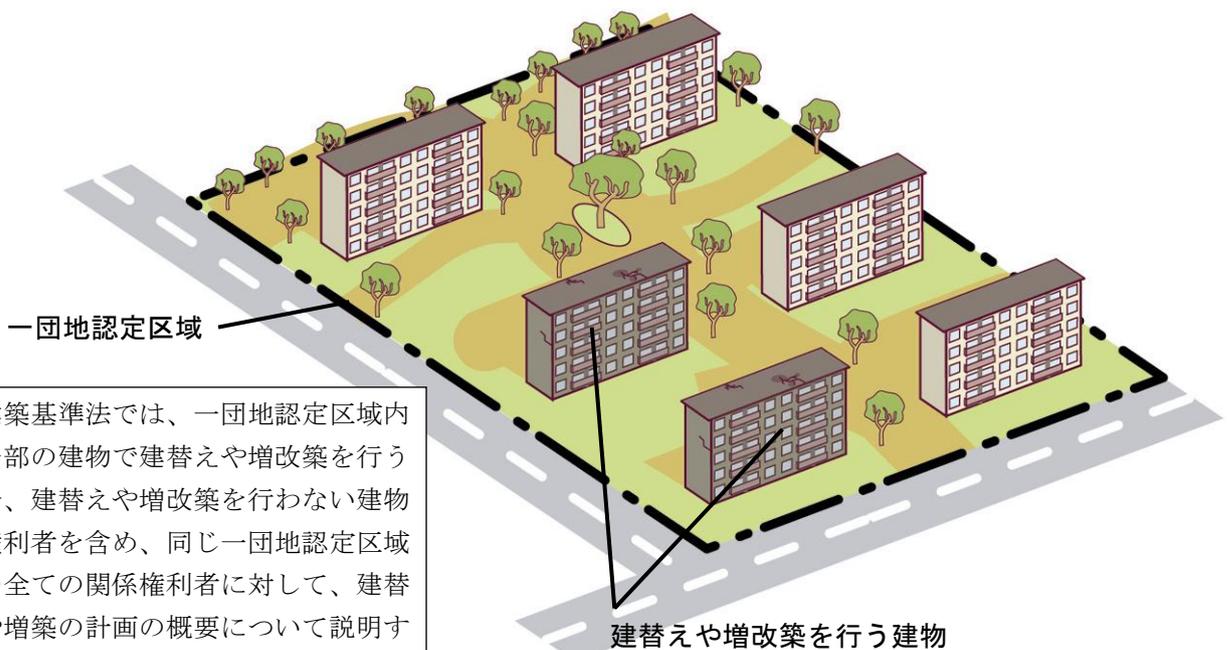
- 団地型マンションに関連する公法上の規制の主なものとして、
- ・ 建築基準法86条「**一団地認定（総合的設計・連担建築物設計）**」
  - ・ 都市計画法11条「**一団地の住宅施設**」 があります。

### 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】



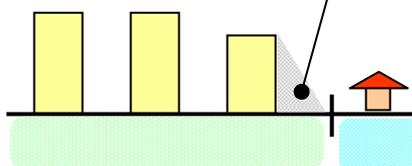
一団地の住宅施設では、公園や緑地公園、商業施設などの公共公益的施設、住宅の予定戸数配置などが都市計画に定められます。

### ■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といえます。

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、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。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事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

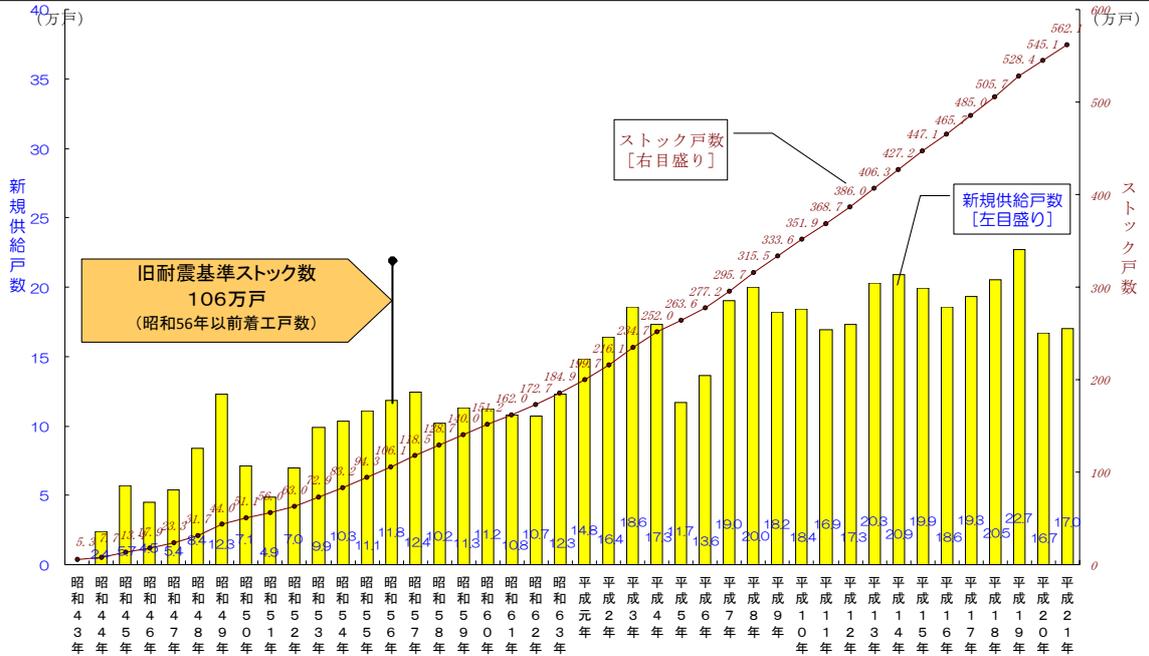
## 1. 再生時期を迎えつつある団地型マンション

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。

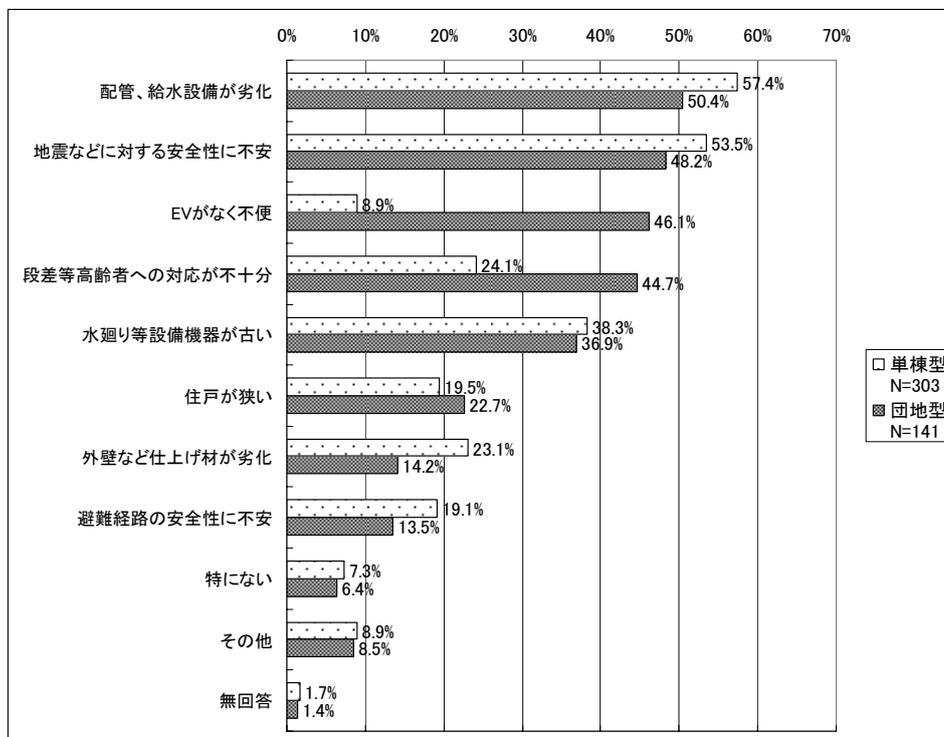
#### ●給排水等の設備の劣化、設備等の水準が現在の生活に合わない

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

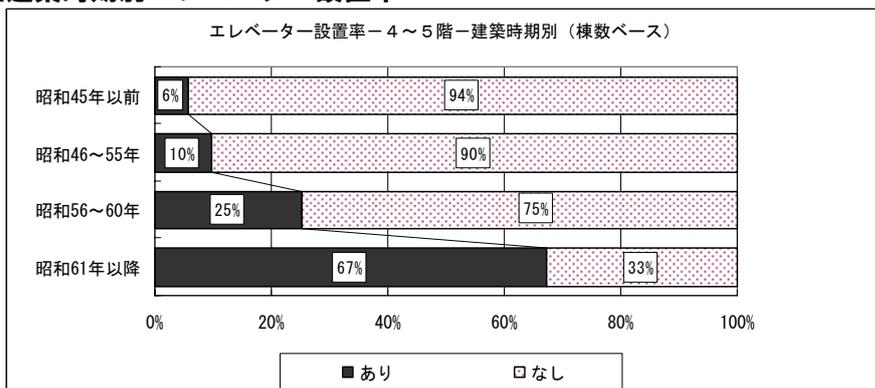
※分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート（内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合を対象に実施。平成20年）の回答を基に、国土交通省で再集計したもの。



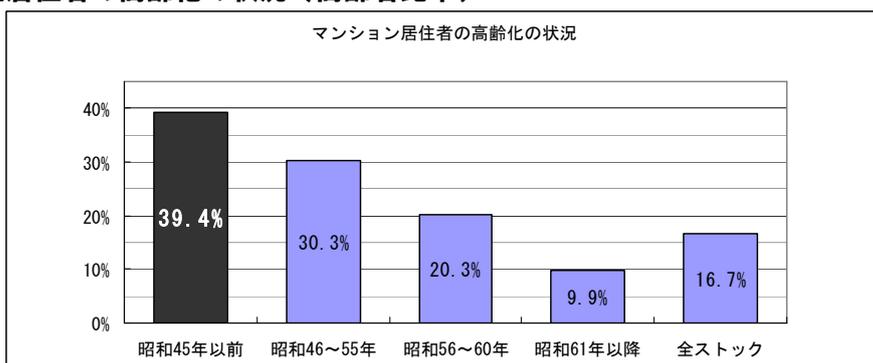
## ●エレベーターが無い、高齢化も進み不便

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）

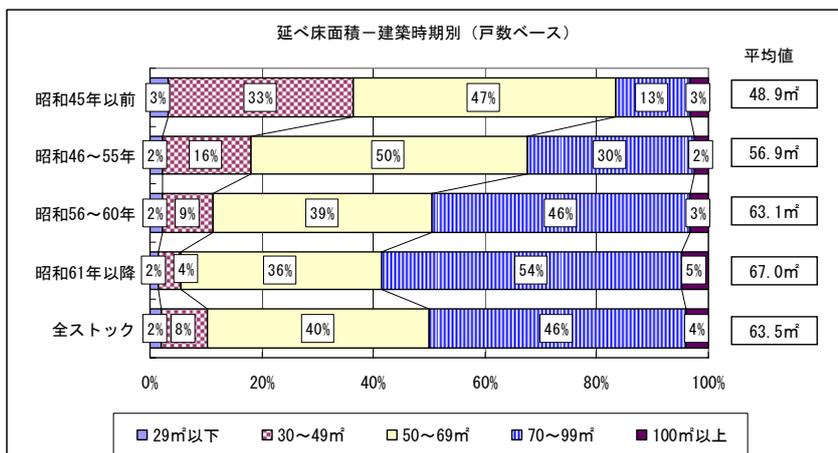


H15住宅・土地統計調査  
より国土交通省再集計

## ●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

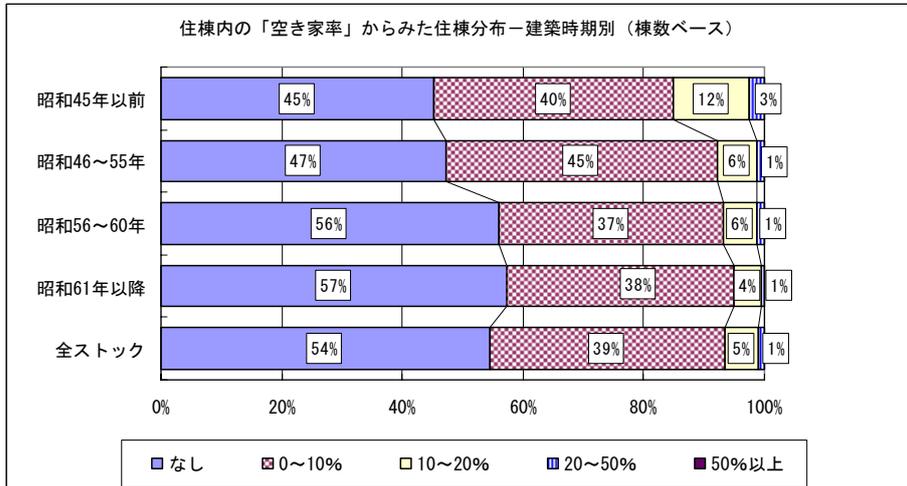


H15住宅・土地統計調査  
より国土交通省再集計

## (2) 空き住戸が発生する

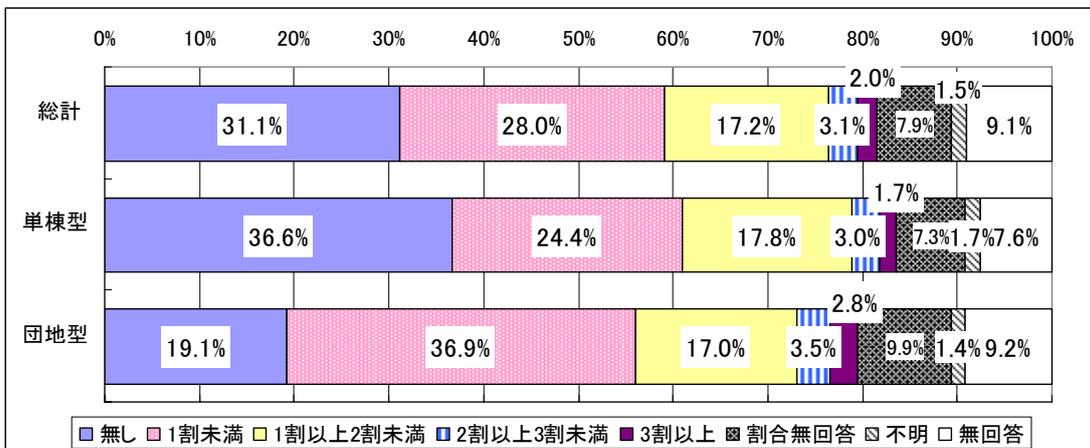
現在の生活に合わない、社会的なニーズを満たさなくなった物件では空き住戸が増えるという傾向もうかがわれます。そのような状況は、大規模な団地型マンションになると地域への影響も大きい問題となりますから、適切な再生が地域社会にとっても非常に重要であるといえるでしょう。

### ■建築時期別の空き家率

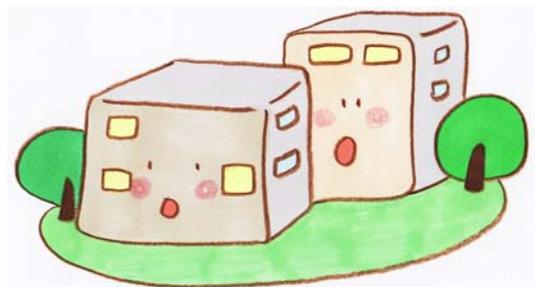


### ■単棟型/団地型別－空き家発生状況

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。



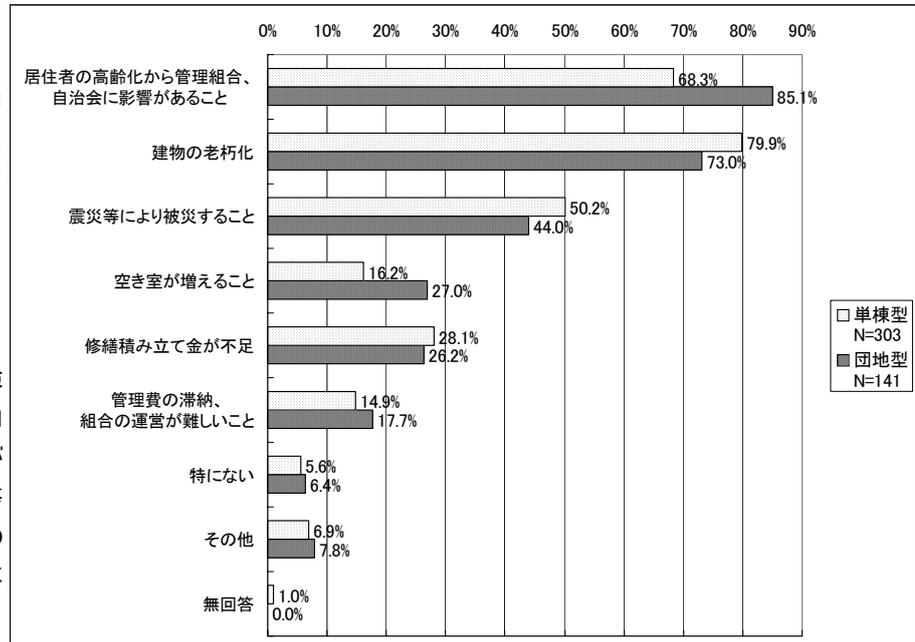
### (3) 居住者の高齢化と合意形成の困難さー今後の再生への取り組みに対して

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

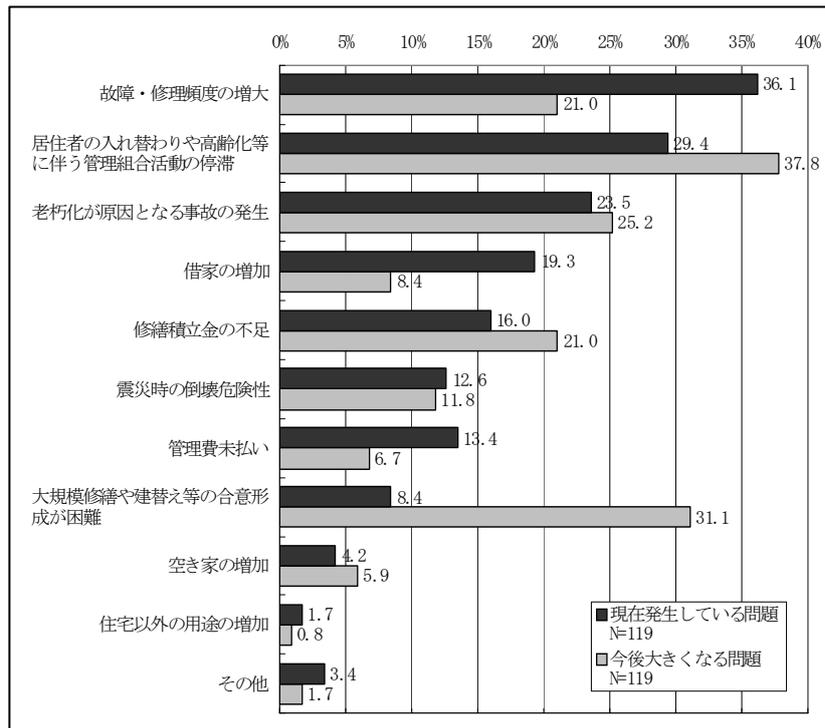
※分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート(内閣府・法務省・国土交通省が共同で、マンション管理組合等を対象に実施。平成20年)の回答を基に、国土交通省で再集計したもの。



#### ■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・・・



## “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



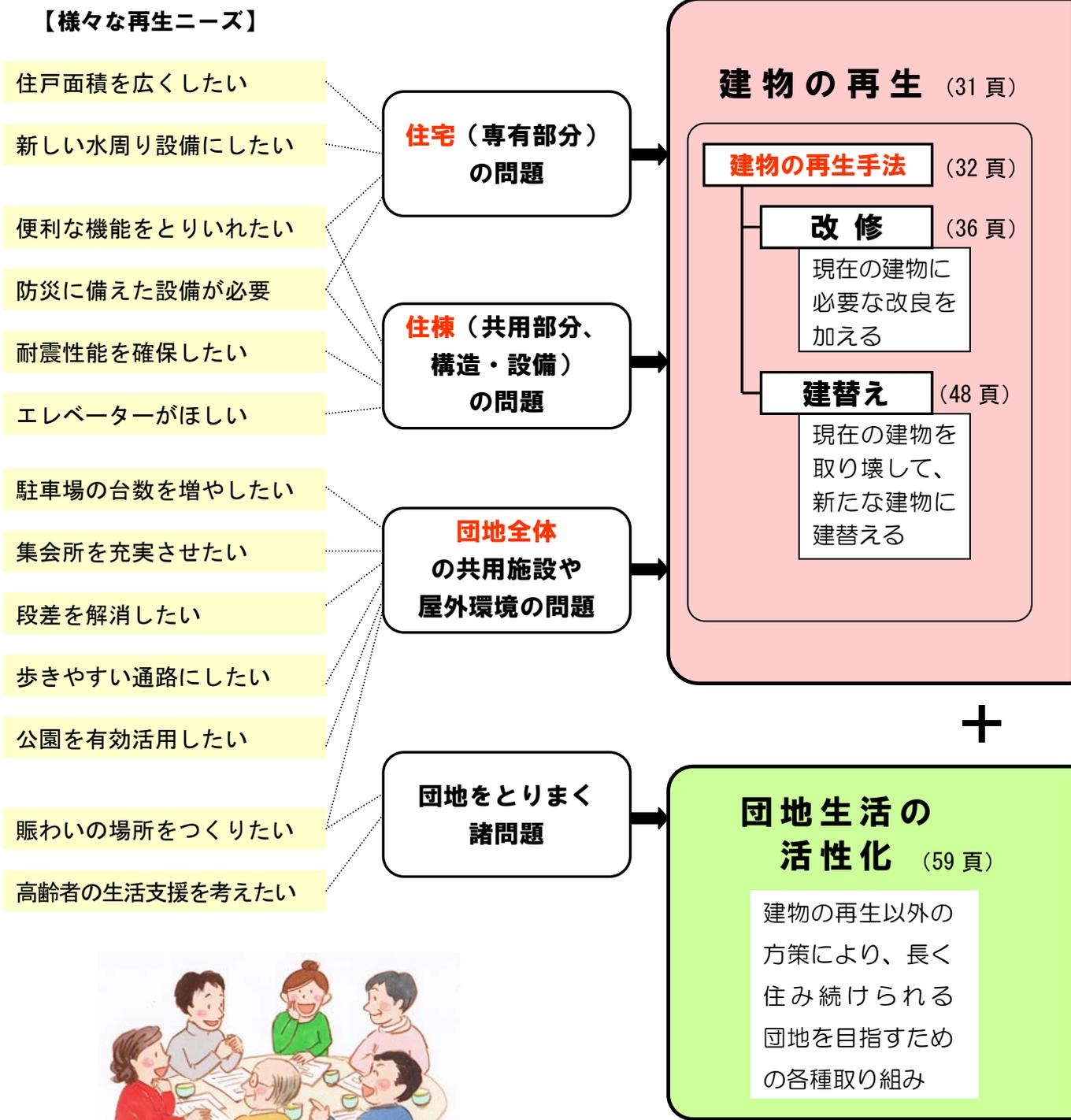
#### ●住み続けられる団地を目指して

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こと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。

# 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」**を行っていくことになります。





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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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	<b>集会の出席状況</b> <b>(団地管理組合の集会)</b>	○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。
	<b>管理費の滞納</b>	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	<b>団地内の建物所有者</b> <b>(区分所有者)</b>	○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。
	<b>団地内の居住者</b> <b>(借家人を含む)</b>	○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。
	<b>居住状況</b>	○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。
	<b>所有者あるいは、居住者の基本属性</b>	○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くことが必要です。

### 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 うけている・ うけていない</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 / _____ m<sup>2</sup> (間取り： ) (単価： _____ 万円 / m<sup>2</sup>)</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 / _____ m<sup>2</sup> (間取り： ) (単価： _____ 万円 / m<sup>2</sup>)</p>	
	<p>団地周辺の地価 (地価公示等)</p> <p>_____ 万円 / _____ m<sup>2</sup> (用途： ) (単価： _____ 万円 / m<sup>2</sup>)</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)

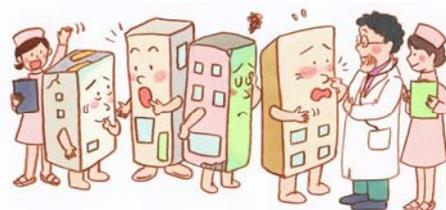
### 1. 団地内の土地・建物（団地全体の附属施設や各棟の建物）について

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

建物に比べて、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してみましょう。

（※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	
<b>団地型の規約</b>	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。	
<b>管理方式</b>	<b>団地一括管理方式の団地</b>  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。
	<b>各棟管理方式の団地</b>  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。
<b>検討の実施</b>	<b>再生（建替え）に関する検討の規約上の位置づけ</b>	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。
	<b>専門委員会の設置</b>	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ない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。