

## 第2章 検討段階－団地再生方針の立案を目指す

団地の再生に向けて具体的な検討を開始します。団地内の現況や意向を十分に把握して、**望ましい団地再生の手法や方式を検討**していきます。

計画的な修繕にとどめる、再生のために大規模な改修を行う、あるいは、建替える、そのいずれが合理的なのか、団地内の意向はどうか等の検討と総合的な判断を行いつつ、望ましい団地再生の進め方として**団地再生方針**をとりまとめていきます。



## 検討段階は、次のように進めていきます

### 2-1

#### 検討段階の開始

##### 1. 検討組織（再生検討委員会等）の立ち上げ

検討段階に進むことの合意、集会の決定に基づいて、検討組織を立ち上げます。

##### 2. 専門家等の選定

この段階の検討に関わる専門家等の選定を行い、決定します。

### 2-2

#### 現況の把握及び建替えと改修との比較検討の実施

##### 1. 老朽度判定の実施

管理組合による簡易判定、専門家による判定等により、団地内の建物の状態を把握します。

合意への  
取り組み

##### 2. 意向調査による再生ニーズの把握

現在の団地における居住についての不満や再生ニーズを意向調査等の実施により把握します。

意向調査等  
(ニーズ把握)

##### 3. 要求改善水準の設定

ニーズ等に基づいて今後の建物の再生において期待される水準を設定します。

##### 4. 団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握

建替え／改修の双方を想定した団地再生検討案を作成して、改善効果や費用を把握します。

##### 5. 団地再生検討案による比較検討

建替え／改修のどちらの手法による団地再生が望ましいか、比較検討を行います。

合意への  
取り組み

意向調査等  
(比較検討)

### 2-3

#### 団地再生方針の検討と立案

##### 1. 再生手法・実施方式等に係る検討と判断

望ましい団地再生の

**建物の再生手法**（建替え／改修）

**再生の実施方式**（全棟再生／棟別再生）等

について比較検討の結果もふまえて、総合的な検討と判断を行います。

合意への  
取り組み

集会に  
おける確認  
(判断結果)

##### 2. 団地再生方針の検討と立案

上記1.の検討と判断をふまえて、団地再生の基本的な進め方を**団地再生方針**としてとりまとめます。

### 2-4

#### 計画着手の決定

(計画段階に進むことの合意)

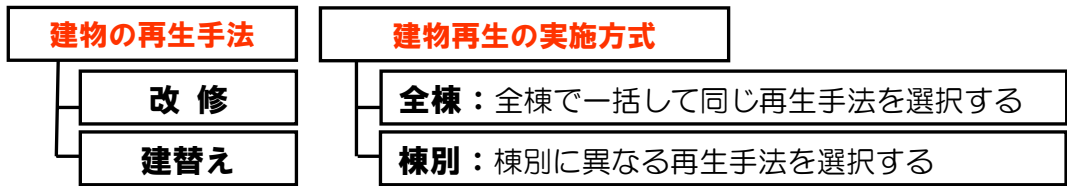
検討組織からの答申を受け、理事会は団地再生方針に基づいて団地の再生を進めていくこと、次の計画段階に進むことを決定するために、団地管理組合の集会に提起します。

合意への  
取り組み

集会に  
おける決議

## ■検討段階の目標（団地再生方針の立案）

団地型マンションの再生について、望ましい進め方を**団地再生方針**として立案していくために、この検討段階では、**建物の再生手法**と**建物再生の実施方式**についての検討と判断を行い、決定していくことが目標となります。



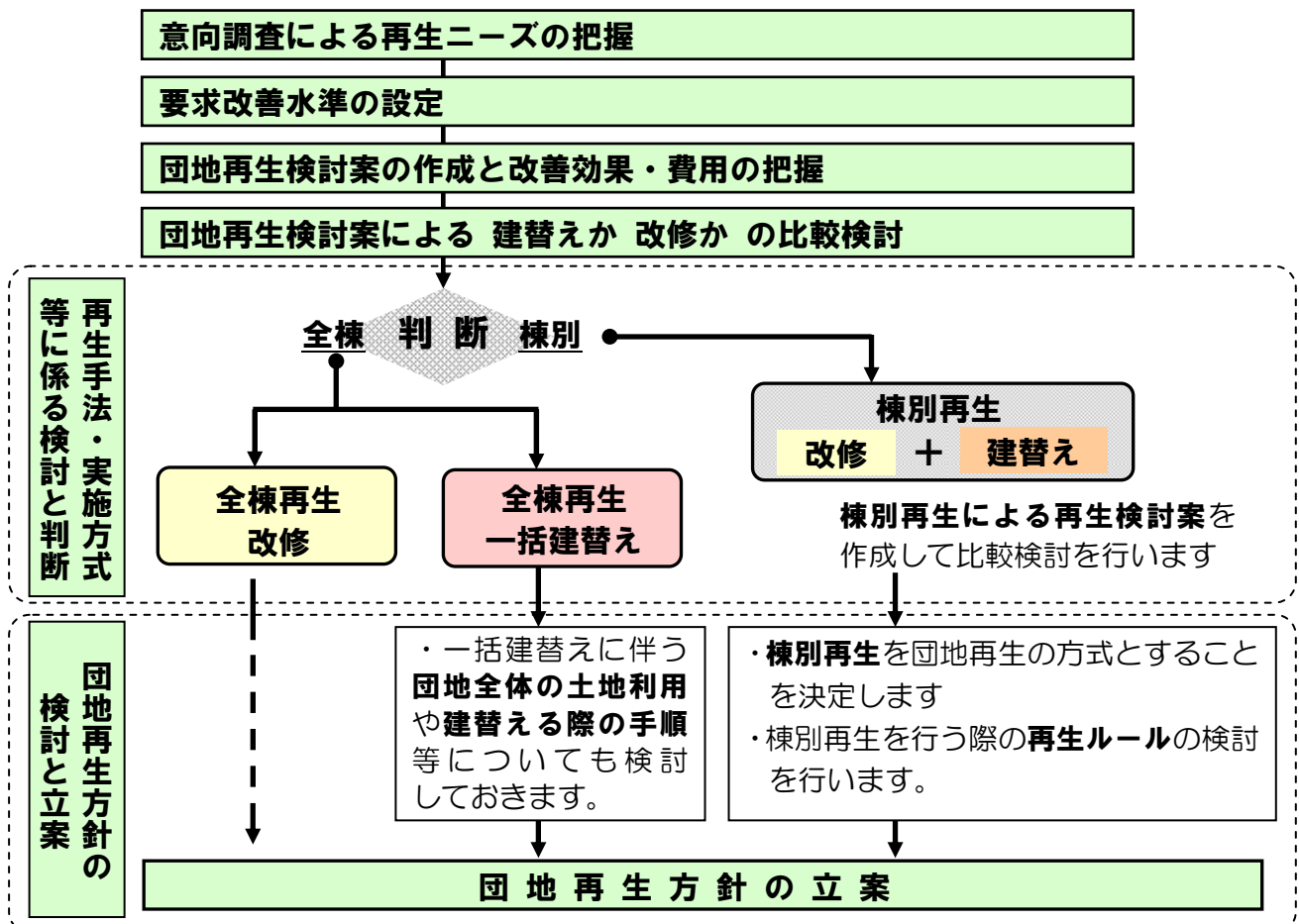
## ■検討のポイントと流れ

### ●団地再生検討案を作成して比較検討を行う

建替えか改修かの比較検討を実施するために、それぞれの手法を想定した**団地再生検討案**を作成し比較検討を行います。都市計画による制限や諸条件から概ね可能と考えられる**団地を建替えた場合**と、アンケート等意向調査によるニーズ把握結果もふまえて想定した**団地を改修した場合**とではいずれが優位かを比較検討します。

### ●判断結果や意向が各棟で異なる場合には 一棟別再生も検討する

比較検討により、棟ごとの判断や意向が大きく異なり、全棟で一括して同じ手法を選択することが困難な場合には、棟別再生について検討していくことも考えられます。棟別再生の検討を行う場合には、建替え実施棟、改修実施棟及び当面は修繕のみ行う棟を想定し**棟別再生による再生検討案**を再度作成して比較検討を行うこととなります。



## 2-1 検討段階の開始

### 1. 検討組織（再生検討委員会等）の立ち上げ

団地の集会における再生検討の開始の決定に基づいて、検討組織（団地の再生検討を目的とした専門委員会、例：再生検討委員会）を団地管理組合内に立ち上げます。準備段階における勉強会等の開催（85 頁）と同様に、参加希望者は団地内の建物所有者（区分所有者等）に周知して公募し、理事会が委員として選任します。

➡ 検討組織の運営等については、「**マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**」に詳細が掲載されていますので、参照するようにして下さい。



### 2. 専門家等の選定

団地の集会における再生検討の開始の決定に基づいて、検討段階の検討に関わる専門家等の選定を行い、決定します。

#### （1）専門家の候補者の抽出

マンションの再生は日常の管理の延長上にあることから、まず当該マンションの管理会社を有効に活用することが考えられます。その他に、検討の項目と必要に応じて、

- ・建物診断や改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等
- ・建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等

に検討の依頼を求めることが考えられます。

#### （2）専門家の選定方法

候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。団地の特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定することが重要です。そのためには、求める検討イメージをある程度明確にした上で、公募条件を設定する必要があります。その上で、専門家の考え方や過去の業務内容等を比較し、合致すると思われる専門家を選ぶことが大切です。

候補者の複数名の中から選定する方法としては、

- ・候補者の中から相手方を選択して随意に契約を結ぶ方法（**随意方式**）
- ・プロポーザル等の競争により選定する方法（**競争方式**）

があります。

### (3) 専門家の選定に係る手続き

#### ①選定プロセス

専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにするのが重要です。専門家の選定における検討組織と団地管理組合の関わり方については、設置運営細則であらかじめ定めておくことも必要です。

#### ②選定された者との契約

専門家を選定して決定したら、専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両者で確認の上、下記のような事項について書面での契約を交わしておくことが重要です。

➡ 専門家の選定については、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」に詳細が掲載されていますので参照するようにして下さい。

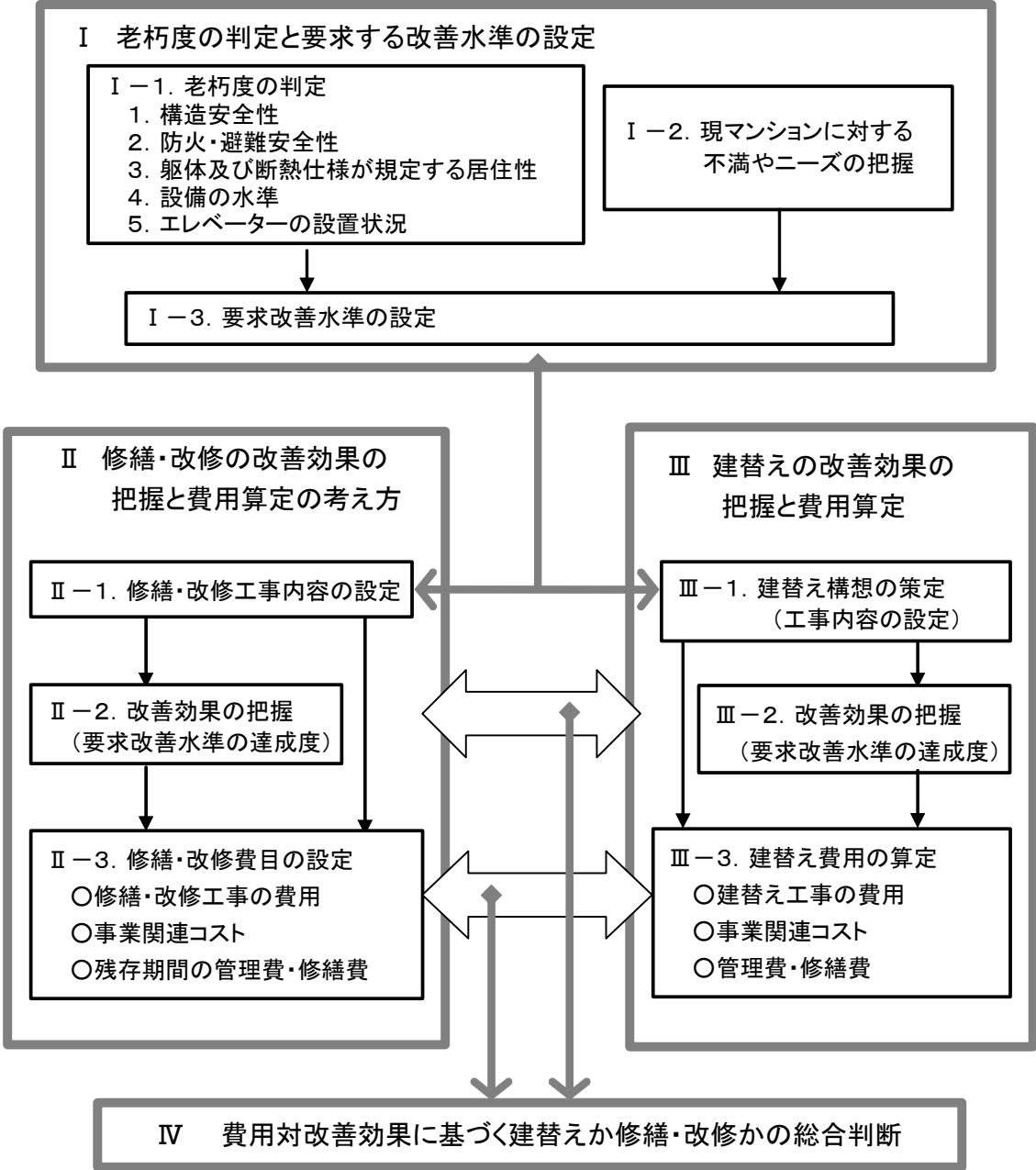


## 2-2 現況の把握及び建替えと改修の比較検討の実施

検討段階においては、団地内の建物所有者（区分所有者等）が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上で、建替えあるいは修繕・改修のいずれが望ましいのかを検討して判断していくことが必要です。そのような比較検討の段階を経ていくことが合意形成を円滑に進めることにもつながります。

➡ 次頁以降で建替えと修繕・改修の比較検討の概略を解説していますが、この比較検討の詳しい実施方法については「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」（平成15年1月国土交通省）に詳しく解説されていますので参照するようにして下さい。

### ■建替えと修繕・改修の比較検討と判断の基本的な流れ



出典：「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」より

# 1. 老朽度判定の実施（建物の現況を把握するための調査）

まず、老朽度判定のための調査を実施して、団地内の建物等が物理的にどのような状態にあるのか、将来に向けて何が問題となるのかを客観的に把握することが必要です。老朽度判定には専門的な診断や判断が必要とされるため、建物・設備診断等の専門家に調査を依頼することが必要となりますが、その前に団地管理組合において、自らの団地の現状について認識しておくことが望まれます。

## （1）管理組合における簡易判定

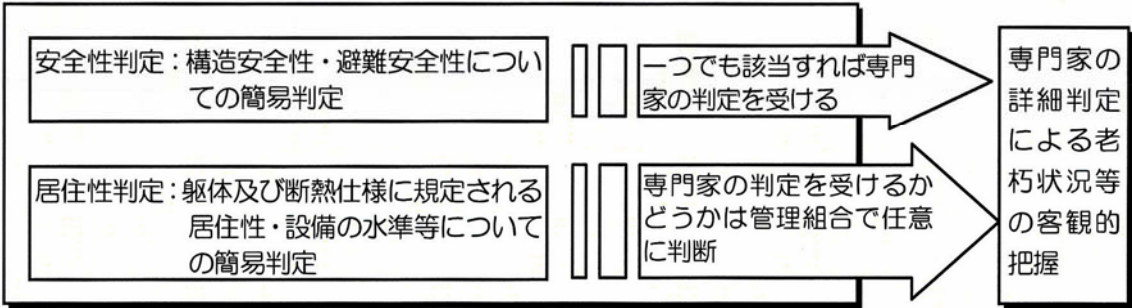
簡易判定は、団地管理組合の建物所有者（区分所有者等）自身で実施可能な内容となっています。団地建物の現状を把握し、専門家による詳細判定を受ける必要性を確認するために実施しておくことが望まれます。

### ①簡易判定の体系

簡易判定の体系は以下の通りに**安全性判定**と**居住性判定**の2つの体系から実施します。

このうち、安全性判定は居住者の安全に関わる項目となりますので、この簡易判定で問題がある項目が1つでもあれば、専門家の詳細な判定を受けるべきといえます。居住性判定については、居住者の現在の建物に対する不満や改善ニーズによっても重要性が異なってくる項目といえますので、専門家による詳細判定を受けるかどうかは各管理組合で判断します。

□管理組合向けの簡易判定の体系



出典：「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」より

### ②管理組合における簡易判定

簡易判定における確認項目は次ページの表の通りになります。各管理組合において判定を行い、確認結果欄を記入してみてください。

- ➡ 団地型マンションの場合には、棟ごとに劣化の状況や区分所有者・居住者等の意識も異なる場合がありますので、**各棟別に判定を実施することが必要な場合**もあります。
- ➡ 目視や実測等で判断できる項目は団地管理組合の役員や専門委員会の委員等で実施すると良いでしょう。専有部分に関する項目や居住者の評価にかかわる項目については、現在の**居住性能に係るアンケート調査を行う**などして、その結果を集約して記入すると良いでしょう。

## マンションの老朽度判定（管理組合における簡易判定）

- ・以下の項目について、各棟別に確認し、結果を記入していきます。
- ・判定方法の詳細については「**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**」（平成15年1月国土交通省）を参照するようにして下さい。

### <安全性の判定>

	確認項目	確認結果	想定される問題
1. 構造安全性	①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険のある可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	⇒建築材料が劣化しており、建物の構造安全性や耐久性に支障のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> みられない	
	⑥外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場等）にビー玉を置くと自然に転がるか	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	⇒建物が傾斜しており、構造安全性や日常生活に支障のある可能性がある
2・ 防火・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか（共用階段 900 mm未満、共用廊下 1200 mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅 1600 mm未満、避難用階段では幅 1200 mm未満では問題あり）	_____ mm <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りない	⇒火災などが起こった時に、避難上の危険がある可能性がある
	⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸または下階の住宅に容易に避難できるか	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない	
評価	上記項目について、下線部（問題ありの可能性のあるもの）に該当するものがあるか	<input type="checkbox"/> ある ⇒当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある <input type="checkbox"/> ない ⇒居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

出典：「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」より



<居住性の判定>

	確認事項	確認結果	想定される問題
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	①部屋（天井）の高さに圧迫感などを感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒階高が十分ではない可能性がある
	②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	<input type="checkbox"/> 聞こえる <input type="checkbox"/> 聞こえない	⇒建物の遮音性に問題のある可能性がある
	③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない可能性がある
	④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部にスロープがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助すりかが設置されているか	<input type="checkbox"/> 設置されている <input type="checkbox"/> 設置されていない	
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	<input type="checkbox"/> 入ってくる <input type="checkbox"/> 入ってこない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑨住戸内に結露が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じているか者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない		
4・設備の水準	⑫赤水が出ることもあるか	<input type="checkbox"/> 出る <input type="checkbox"/> 出ない	⇒給水設備が劣化している可能性があります。また、劣化した給水設備の点検や交換が容易ではない
	⑬シャワーの水圧等は充分か	<input type="checkbox"/> 充分 <input type="checkbox"/> 不充分	
	⑭給水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	<input type="checkbox"/> よく詰まる <input type="checkbox"/> 詰まらない	⇒排水設備が劣化している可能性があります。また、劣化した排水設備の点検や交換が容易ではない
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある	
5. エレベーターの設置状況	⑩4・5階建ての住棟にエレベーターはあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない
評価	上記項目のうち、下線部（問題ありの可能性のあるもの）に該当する項目はいくつあるか？ また、該当項目に対する管理組合の不満は大きいか・改善ニーズは大きいか		<p style="text-align: center;">項目 / 18項目</p> <p>⇒上記の該当項目の結果と、その項目に対する区分所有者の不満や改善ニーズの大きさ等を踏まえて、各項目について専門家判断を受けるかどうかを管理組合で決める</p>

## (2) 専門家による老朽度判定

団地管理組合で簡易判定を行い、「安全性判定の項目に1つでも問題がある」「居住性判定の項目にも問題が多い」という結果になれば、**専門家に依頼して詳細な判定を行う**ことが必要となります。

### ① 専門家による老朽度判定の項目

専門家による詳細かつ客観的な老朽度の判定は、以下の5つの大項目についての判定を行います。なお、詳細については「**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**」(平成15年1月国土交通省)を参照して下さい。

#### □ 専門家による老朽度判定の大項目

1. 構造安全性
2. 防火・構造安全性
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
4. 設備の水準
5. エレベーターの設置状況

➡ 簡易判定と同様に、団地型マンションの場合には、棟ごとに劣化の状況が異なることも考えられます。全棟が同じ構造で同時期に建築された団地では代表的な数棟を抽出して団地全体を推定することもやむを得ない場合もありますが、やはり、**各棟ごとに客観的な判断材料を整えておくことが望ましい**といえます。

### ② 耐震診断の必要性の判断

専門家による老朽度判定の項目、**1. 構造安全性**において**(1) 耐震性**の判断があります。この判断には別途、耐震診断の調査が必要になる場合があります(1981年6月1日以降に建築確認を受けている、いわゆる“新耐震”の建物であれば診断適用外となります)。そのため、この耐震性の判断にさきがけて、耐震診断の実施、あるいはより詳細な耐震診断(高次診断)の実施が必要かどうかの**簡易チェック**を行います。

➡ 簡易チェックの結果、耐震診断あるいは高次診断が必要と判断されれば、相応の調査費用を支出して別途、必要な調査を行うこととなります。調査の実施にあたっては別途、管理組合において検討して費用支出を予算化し、集会の決定が必要になる(当年度の再生検討に要する費用の予算変更)と考えられます。

## (3) 老朽度判定の実施結果に関する周知

老朽度判定の実施結果を団地全体に周知します。結果報告書をまとめて全戸に配布する、報告会を実施するなどして、現在の団地内建物のどこに何の問題があると判断されたのかを団地全体で認識しておくことが必要です。

## 2. 意向調査による再生ニーズの把握

現在の団地内の建物や、団地における居住環境等に対する、建物所有者（区分所有者等）の不満や再生ニーズを把握します。その結果は次の要求改善水準の設定等に活かします。

建物所有者（区分所有者等）が現在の団地内の建物や団地における居住環境等に対して抱いている不満、また、どのような点が改善されることを望んでいるのか、さらには、どのような再生を望んでいるか等、再生へのニーズを意向調査の実施により把握します。

### ①アンケート方式による意向調査

団地全体の各棟、各区分所有者等の意向を十分に把握する方法としては、アンケート方式による意向調査が有効です。要求改善水準の設定に向けた調査という目的もありますので、要求改善水準として設定すべき項目に準じて（参照：**要求改善水準の設定フォーマット(例)** 105 頁）、それらに対する建物所有者（区分所有者等）の意向が十分に把握されるようなアンケート調査項目を検討して実施します。アンケートの実施項目例は以下の通りです。

#### □不満やニーズを把握するためのアンケート等の項目（例）

(1) 現在の住宅や住環境に対する満足（評価できる点）

(2) 現在の住宅に対する不満

建物の老朽化（ひび割れ・漏水・建物の沈下・地震時の不安等）／建物の外観イメージが悪い／給排水管の劣化・設備の陳腐化／周りからの音がうるさい／住宅の狭さ・間取りが使いにくい／洗濯機置場がない／エレベーターがない／修繕費がかさむ等

(3) 現在の住環境等に対する不満

駐車場が不足／バイク置き場・駐輪場が不足／集会室がない／日当たりが悪い／空地や子供の遊び場がない／コミュニティの問題等

(4) 修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準等

(5) 建替えを行う場合に期待する住宅の水準や住まい方等

地震に対する安心感を高めたい／住戸面積を広くしたい／エレベーターが欲しい／電気容量を大きくしたい／駐車場が欲しい等

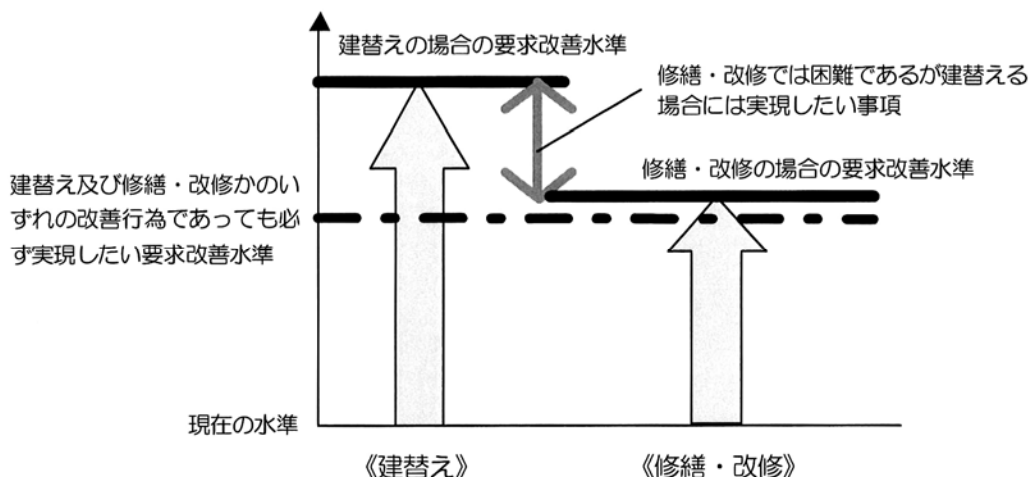
➡ 意向調査は全棟の建物所有者（区分所有者等）が対象です。できる限り全員の参加が得られるように団地管理組合や専門委員会で実施方法を工夫することが必要でしょう。

### ②アンケート方式以外の方法

紙面に回答を記入するアンケートだけでは把握されない実態もあると考えられます。直接インタビューや自由に意見交換ができる場などを設ける工夫も必要でしょう。

### 3. 要求改善水準の設定

老朽度判定によって、団地内の建物の老朽度が客観的に把握されます。その一方で、現在の建物について区分所有者等が抱えている不満、期待する住宅の水準や住まい方へのニーズ等も把握する必要があります。それらの結果をもとに、今後の再生における**要求改善水準**を設定し、次のステップにおける建替えか改修かの比較検討と判断に備えます。



出典：「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」より

#### ●要求改善水準の項目の設定

要求改善水準の設定フォーマット（例）は次頁の通りです。現状のグレードは老朽度判定の結果が記入されます。それに対して、区分所有者等の意向に基づいて、建替え、あるいは改修の実施によって水準（グレード）をどこまで引き上げるか、それが要求改善水準です。

※フォーマット（例）では、修繕・改修では困難であるものの、建替えならば実現が期待できると考えられる項目として、駐車スペース、敷地内オープンスペースや植栽、共用施設、住戸外収納スペース等の項目も追加して設定されています。



➡ 詳細については「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」（平成15年1月国土交通省）を参照して下さい。

□要求改善水準の設定フォーマット(例)

1. 共用部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
構造安全性	耐震性			
	主要構造部の材料劣化			
	構造不具合			
	非構造部の材料劣化			
防火・避難安全性	内部延焼に対する防火性			
	避難経路の移動容易性			
	避難経路の防煙性			
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高			
	遮音性			
	バリアフリー			
	その他			
設備の水準	消防設備			
	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
	電気設備			
エレベーターの設置状況				
駐車スペース				
敷地内のオープンスペースや植栽				
共用施設(託児施設、購買施設等)				
住戸外収納スペース				

2. 専有部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
バリアフリー				
設備の水準	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
面積のゆとり				
IT関連設備				
専有部分の諸設備				

出典：「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」より

## 4. 団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握

### (1) 団地再生検討案を作成します

前段の要求改善水準として設定した内容が達成されるような再生事業、工事内容を検討して**団地再生検討案**を作成します。

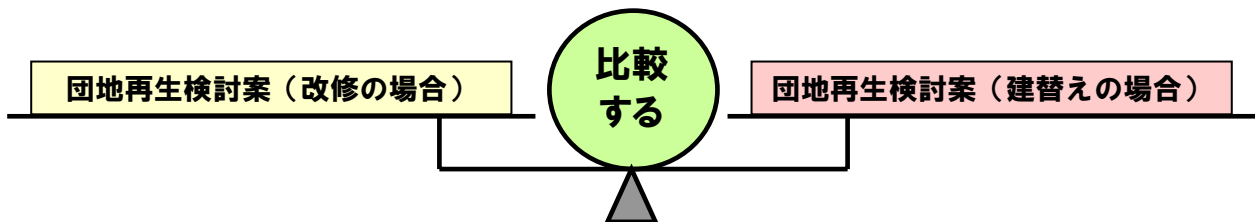
団地再生検討案とは、**建替えか改修かを比較検討して判断するために必要**とされるものですが、その作成には、それぞれの場合の、

- ・ 工事内容と工事費
- ・ 事業に関連して必要とされる経費（事業関連コスト）
- ・ 事業後の維持費用（管理費・修繕費） 等

も検討しておかなければなりません。作成レベルは団地の規模や状況によっても異なるものと思われませんが、ある程度、具体的な事業内容を想定することも伴うと考えられますので、作成の作業には専門家への依頼も必要になるでしょう。

#### ①建物の再生手法

団地内の建物の再生手法としては、建替えと改修があります。この段階での検討は、そのいずれがより良い再生の手法かを判断することを目的としていますから、双方の手法による団地再生検討案を作成する必要があります。



③の**設定の例**にあるように、各棟の状況やニーズに違いが見られる場合は、改修の場合の検討案を**複数案作成**することも考えられます。

#### ②団地再生の実施方式(単位)

団地の再生は、その実施単位から、**団地全体を同じ再生手法で再生する（全棟再生）**、あるいは、**棟別に再生手法を選択する（棟別再生）**の2つの方式があります。

全棟再生と棟別再生では、事業の内容や費用、また事業後の維持管理も全く異なるため、団地再生検討案も全く異なるものになると考えられます。しかし、具体的な検討を行っていない検討初期の段階でいずれかの方法に特定することは、合理的な判断を行うことの面で、また、その後の合意形成の面でも問題になることも考えられます。

従って、この比較検討の当初に作成する団地再生検討案とは、全棟再生／棟別再生のどちらかを固定的に想定するというものではなく、

○都市計画等の制限や諸条件等から概ね可能と考えられる団地の建替え案

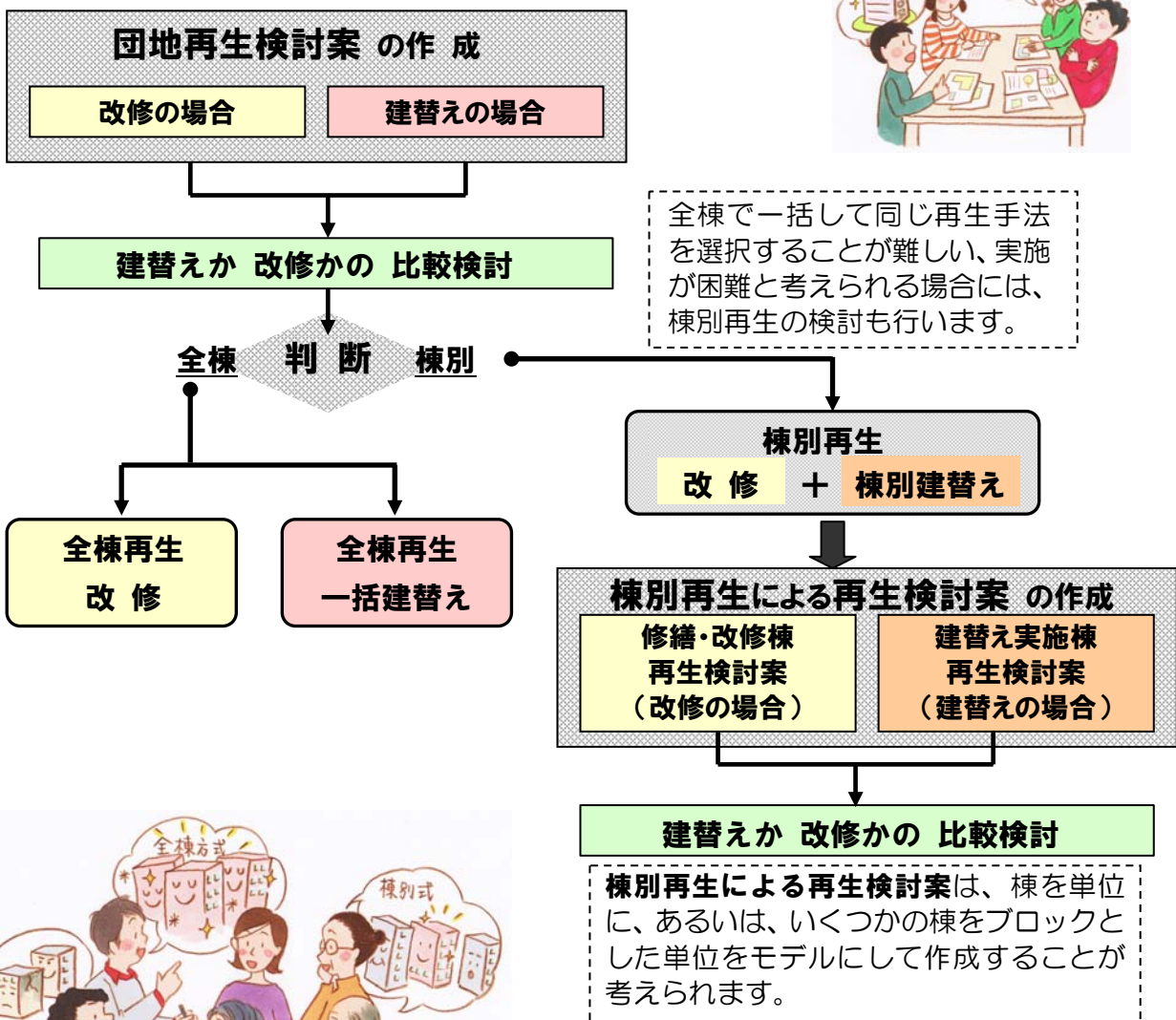
○アンケート等意向調査によるニーズ把握をふまえ必要性が高いと考えられる工事内容を含んだ団地の改修案

を団地再生検討案として作成し、比較検討することになると考えられます。

そして、比較検討の結果に対する各棟の意向が異なるなど、棟を単位（あるいは複数棟によるブロックを単位）とする再生の検討が必要となった場合には、**棟別再生による再生検討案**を再度作成する、という進め方が考えられます。

※各棟管理方式としている団地管理組合であるならば、比較検討の当初から、**棟別再生による再生検討案**を前提として検討を進めていくことも考えられます。

### ■団地再生検討案の作成と比較検討



### ③改修工事の内容の想定

要求改善水準に従って、共用部分・専有部分それぞれの工事内容を想定します。各棟の建物の現況や再生ニーズに違いがあり、要求改善水準を絞りきれない場合には、いくつかのケースを作成する方法もあります。また、棟ごとに異なる改修工事の内容を想定する場合も考えられます。

#### （設定の例）

- ・棟ごとに耐震性能が異なるケース

⇒ 耐震改修工事を行う／行わない 場合を想定する

- ・棟ごとにエレベーターの設置状況が異なるケース

⇒ エレベーターの設置工事を行う／行わない 場合を想定する

- ・棟ごとに再生ニーズに隔たりがあるケース

⇒ スロープ設置等の段差解消を優先したい場合

IT関連設備の設置を優先したい場合     などを想定する

#### （2）それぞれの団地再生検討案に対する改善効果を把握します

作成された団地再生検討案（建替えの場合／改修の場合）が設定していた要求改善水準に対して、どの程度の改善効果が得られるのかを確認します。

#### （3）それぞれの団地再生検討案に要する所要費用等を把握します

それぞれの団地再生検討案（建替えの場合／改修の場合）に要する工事費や事業関連コストを積み上げて、事業に要する費用を算出し、団地全体あるいは棟ごとに要する費用、戸当り費用負担等を算定します。また、事業実施後の新しい建物における管理費・修繕費等も想定で算定しておきます。

➡ 改善効果と所要費用の把握等については、「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」（平成15年1月国土交通省）を参照して下さい。「修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート」が掲載されていますので、これを活用して下さい。



## 5. 団地再生検討案による比較検討（建替えか改修かの比較検討）

前段で作成した改修による団地再生検討案、建替えによる団地再生検討案について改善効果、費用について比較検討を行います。

### ■優位度の算定による比較方法

比較検討には、

- 1) 改善効果のみにより建替えか改修かの判断が可能な場合
- 2) 改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合

があります。一方の手法では明らかに要求改善水準の実現ができない、強い改善ニーズを充足できないと判断される場合には1)の方法で判断が可能といえますが、一般的には、2)の方法により、

- a. 建替えと改修の改善効果の満足度
- b. 建替えと改修の所要費用

の両面から比較考量して判断します。

比較考量には、下記のような**優位度**の算定を行い判断する方法があります。

$$\boxed{\text{建替えの修繕・改修に対する優位度}} = \frac{\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比} \rightarrow \boxed{a}}{\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比} \rightarrow \boxed{b}}$$

出典：「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」より作成

<b>a</b>	$\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度(合計点)}}{\text{修繕・改修の改善効果の満足度(合計点)}}$
<b>b</b>	$\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用(万円)}/\text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}{\text{修繕・改修の所要費用(万円)}/\text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}$

### (1) 改善効果を評価するための意向調査等を実施します

前述の**改善効果の満足度**とは、要求改善水準を設定した各項目について、建替えや改修による改善効果を、主観的に評価し、点数化するものです。

従って、団地内の建物所有者（区分所有者等）全員を対象に意向調査等を行い、改善効果に対する評価付けを建物所有者自身で行うことが必要になります。

## 評価と点数化の例

評価	満足・評価の程度	点数
満足	当該項目の改善効果に「満足」	3点
満足ではないが評価する	当該項目の改善効果を「満足ではないが評価する」	2点
あまり評価しない	当該項目の改善効果を「あまり評価しない」	1点
全く評価しない	当該項目の改善効果を「全く評価しない」	0点

出典  
「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」  
より

➡ 詳細は「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」（平成 15 年 1 月国土交通省）を参照してください。「**建替えと修繕・改修の改善効果の評価・比較フォーマット**」が掲載されていますので、活用して下さい。

### ①アンケート方式による満足度の算定

団地全体、各棟の区分所有者の評価が反映された結果を得るためには、両手法の改善効果に対する評価をアンケート方式で、団地内の全棟・全区分所有者等に行うことが考えられます。そのためには、これまでの作業経過や建替えと改修による改善効果を比較しやすい資料等にとりまとめて、全戸に配付する、説明会等を実施する等の措置が必要でしょう。アンケート結果から得られた各項目に対する評価を団地全体・各棟で集計し、平均値を算出して満足度の比を算出します。

### ②必要に応じて意見交換等を行う

アンケートは満足度の比を算出するために、団地全体・各棟の区分所有者の平均値を求めるために実施するものですが、アンケート結果からは、ある一定の項目に対する評価が分かれた、全体としての満足度の比は建替えが優位であったがある項目での評価が低かった、等の課題点が確認できることがあります。結果については、団地全体・各棟で確認し、話し合いの場を設けるなどの方法を必要に応じて実施すると良いでしょう。

## (2) 比較検討を行います

この調査の成果として、改修あるいは建替えのいずれによる再生が望ましいのか、前述のような優位度を算定する方法を用いて比較検討を行い、結果をまとめます。

### ➡ 団地型マンションの場合は、団地全体・各棟ごとに結果を整理しておきます

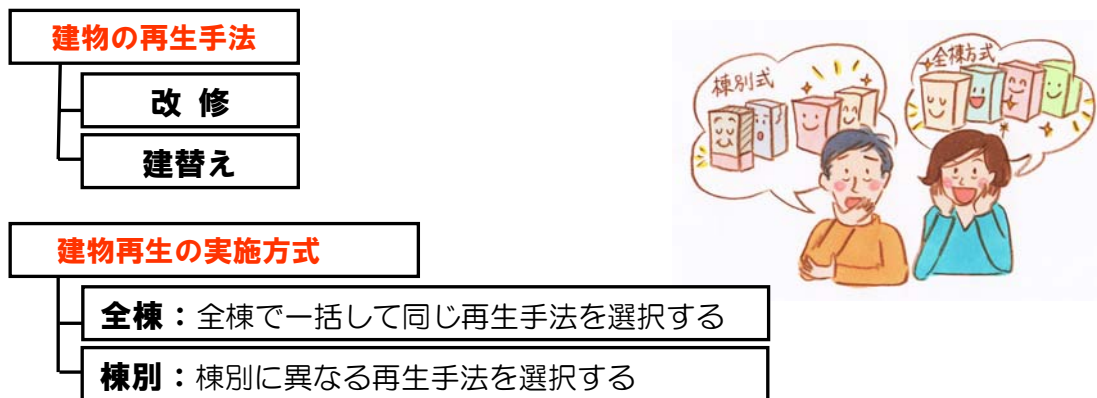
団地型マンションの場合には、比較検討による結果を団地全体、各棟ごとに整理して、判断を行います。特に、棟ごとの物理的状況や再生へのニーズが異なる場合には、同じ改修であっても満足度は各棟ごとに異なることも考えられますから、評価と判断も各棟ごとに行う必要があります。

## 2-3 団地再生方針の検討と立案

建替えと改修との比較検討の結果をふまえ、これから取り組んでいくべき、望ましい団地再生の方法や手法をとりまとめ、**団地再生方針**として立案します。

### 1. 再生手法・実施方式等に係る検討と判断

団地再生検討案（改修の場合／建替えの場合）の比較検討による総合判断の結果をふまえて、団地再生方針の前提となる、望ましい**建物の再生手法（建替え／改修）、再生の実施方式（全棟再生／棟別再生）**について検討を行います。

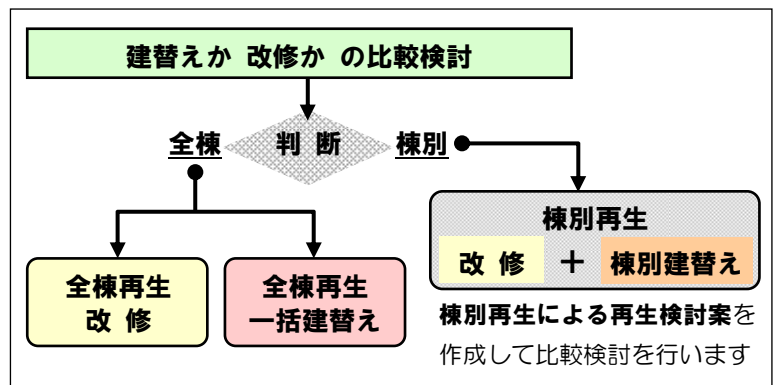


#### (1) 比較検討の結果を確認します

##### ① 比較検討による各棟の結果や意向が

###### 全棟ともほぼ同じの場合

比較検討の結果、各棟の意向等が全棟とも同じであるならば、それに従い、**全棟の改修、全棟一括建替え**を団地再生の手法・方式の前提とする検討を進めていくことが考えられます。



##### ② 各棟の判断と意向が異なる場合

各棟で建物の物理的状況等の状況、再生へのニーズが大きく異なる場合には、比較検討の結果も各棟ごとに大きく異なる結果になることも考えられます。そのような場合には、全棟再生ではなく、**棟別再生による団地再生**を視野に入れて検討を進めるべきかどうかについて検討組織を中心に議論することが必要になってきます。

棟別再生についても検討を行ってみるべきという判断がなされたら、**棟別再生による再生検討案**をあらためて作成して比較検討を行う必要があるでしょう。

➡ 比較検討の結果、現時点では必ずしも積極的な再生（建替えあるいは改修）を必要とせず、計画的な維持修繕（修繕）にとどめるという判断もありえます。

## (2) 必要に応じて外部へのヒアリング等を行います

比較検討の結果や判断に見通しがついてきたら、選択されるべき再生手法や再生方式による団地再生の実施可能性や問題点を見極めておくためにも、必要に応じて、外部へのヒアリング等を行っておくと良いでしょう。

例えば、**改修を選択する場合**には、ほぼ同じ形式の建物や築年数の経過で再生に取り組んだ団地、これから選択しようとする再生手法や方式と同じ取り組みを行った団地の管理組合に対して、実施上の問題点などの話を聞いておくということも考えられます。

また、**建替えを選択する場合**には、この後は、建替えの事業手法についての検討も行っていくことになります（※建替えの事業手法については、**第1部導入編の56頁**を参照）。その際、どのような事業化手法による事業が可能かは、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性等に左右されることが少なくありません。特に、**全棟一括建替えを選択する場合**には、当該団地における全棟一括建替えで想定される事業化の手法、その事業実施の可能性等について**専門家に意見を求める、ディベロッパー等にヒアリングを行う**といったことを必ず行っておいたほうが良いでしょう。

## (3) 検討と判断の結果等を取りまとめ、団地全体に周知します

前段の比較検討の結果や前述のヒアリング等もふまえた検討を取りまとめ、全棟再生による改修を前提に、あるいは、全棟一括建替えを前提に今後の検討を進めるべきなのか、それとも、棟別再生の検討の必要性もあるのか等、検討組織による検討の結果や団地管理組合としていずれの判断をすべきなのかが客観的にわかるように整理して、それらを団地全体の建物所有者（区分所有者等）に周知します。

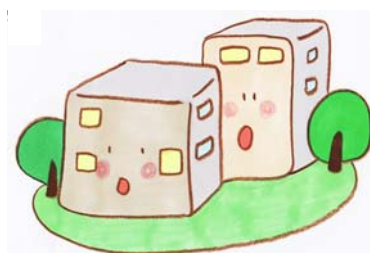
## (3) 全棟再生か棟別再生か ー集会において確認を得ておくことも必要です

この段階で、今後、いずれの再生手法、いずれの再生方式で団地の再生を目指すのかを集会において確認の手続きをとっておくことも考えられます。同じ建替え／改修であっても、全棟再生と棟別再生では、それぞれにメリット・デメリットがあり、このあとの検討や計画段階の進め方も異なってきます

（詳しくは**第1部導入編 第2章建物の再生への取り組み**を参照）。

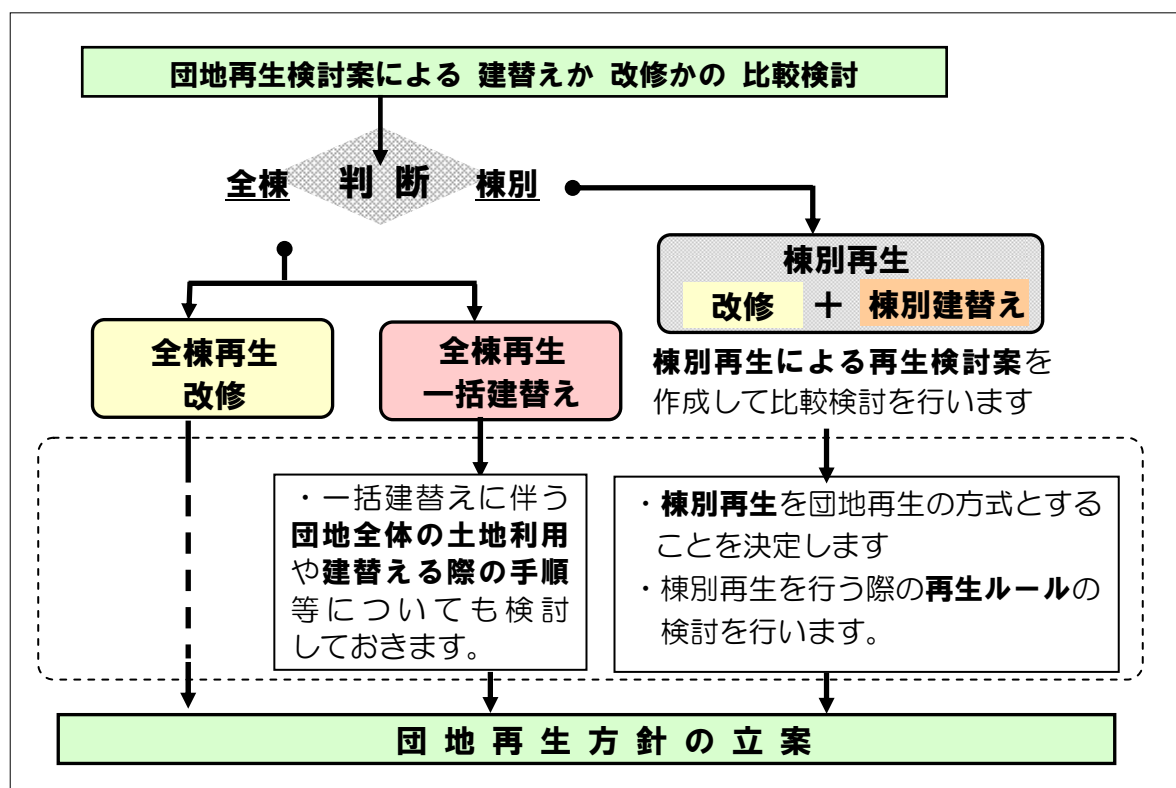
もし、比較検討と判断の結果により、棟別再生の方向で検討を進めることが望ましいと判断された場合には、さらに**棟別再生による再生検討案**を作成して、建替えか改修かの比較検討を行うことが適切な場合も考えられます。

そのためには、更に検討期間を要するとともに、場合によっては、検討費用の追加支出を計上するために、予算の変更について集会の決定が必要になることも考えられますから、**棟別再生による検討を進めるべきことを、集会において団地全体で確認しておく**ことも必要でしょう。



## 2. 団地再生方針の検討と立案

全棟再生による改修、建替え、あるいは、棟別再生による修繕、改修及び建替えのいずれを目指すべきかを判断して、**団地再生方針の立案**に向けて検討を進めます。



### 全棟再生による改修の場合

全棟再生による改修で団地再生を目指すべきことと判断した場合、先に作成した団地再生検討案について、比較検討の結果や、その際に実施した意向調査等の結果もふまえて、**実施すべき改修工事の内容等の見直し**などをとりまとめて、その内容を反映した団地再生方針とします。

#### A. 全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）の場合 ⇒114 頁へ

**建替えの基本方針、事業化手法の想定**も念頭におきながら、**団地全体の基本的な土地利用、建替えを実施する際の工区わけの導入やその手順**についても検討しておきます。

#### B. 棟別再生による建替え・改修の場合 ⇒118 頁へ

**棟別再生による再生検討案**を作成し、再度、建替えか改修かの比較検討を行うことが適切な場合もあります。それらの結果をふまえ、団地の再生を棟別再生の手法により行うことの必要性を確認します。あわせて、今後の具体的な計画立案にむけて、**棟別再生を行う際の再生ルール（建替えルール）**を検討しておきます。

## A. 全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）の場合

全棟再生による一括建替え（全棟一括建替え）による団地再生を目指すことを団地管理組合として判断した場合、先に作成した**団地再生検討案（建替えの場合）**に対して、以下のような検討を加え、**団地再生方針**を立案します。

### （１）事業の可能性や事業化手法等の確認

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建替え円滑化法（「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」）による事業と、同法に基づかない任意事業があります。（詳細は**第 1 部導入編 56 頁**を参照）

#### ① 専門家や事業者等へのヒアリングを行っておく

前節でも説明しているように、全棟一括建替え事業の実現は事業化手法にもよりますが、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性等に左右されることが少なくないため、事業実施の可能性や具体的な事業化の手法等、この方式による再生を目指すことを判断する際には必ず専門家やディベロッパー等の事業者へのヒアリングを行っておくことが適切です。

#### ② 区分所有法に基づく決議の方法や要件を再確認しておく

全棟一括建替えの事業は、基本的には**区分所有法第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」（団地一括建替え決議）**に基づいて団地管理組合で決議を行って合意に至ることが前提となります。但し、この決議の実行には適用の要件もありますので、再度、確認をしておきましょう。（詳細は**第 1 部導入編 48 頁**を参照）

### （２）建替えの基本方針の検討

団地を全棟一括建替えにより再生する際の「目標」や「基本的な考え方」について、整理しておくとい良いでしょう。いわば、今後の全棟一括建替え事業のコンセプトです。

#### ■ 団地一括建替えの基本方針の（例）

- ① 建替えの実施により、良好な居住環境を確保し、あわせて資産価値の向上を図ることを目指す。
- ② 建替えは以下の「コンセプト」に基づく計画とする。
  - ・ 通風、採光等に配慮した住宅とする。
  - ・ 居住性能（設備水準、謝恩性能、断熱性能等）の向上を図りつつ、環境（省エネルギー、緑化、リサイクル等）にも配慮した住宅とする。
  - ・ 耐久性が高く、社会の変化や多様な生活スタイルに対応できる住宅とする。
  - ・ 維持管理やメンテナンスが行いやすい設備を備えた住宅とする。
  - ・ 高齢者等に配慮した設計、居住者が安心して豊かに生活できる住宅を目指す。
  - ・ 耐震性や防犯性に配慮した安全で安心な住宅とする。

➡ 上記の例以外にも、それぞれの団地の状況や居住者のニーズ等に基づいて、様々な項目やコンセプトを立てることができると考えられますので工夫してみましょう。

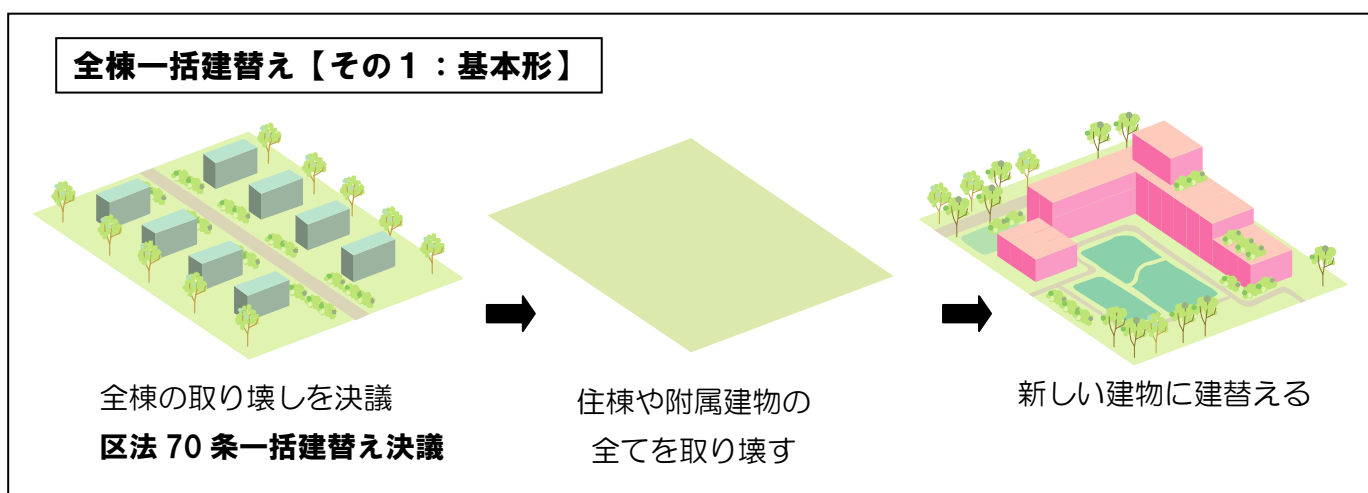
### (3) 団地全体の基本的な土地利用の検討

#### ①全棟一括建替えによる基本的な土地利用

全棟一括建替え、区法 70 条団地一括建替え決議に基づく建替えの基本形は、現在の建物（住棟や附属建物）を全てを取り壊して、団地内建物の敷地に新しい建物を建替えるものです。従って、現在の団地内の全ての住棟が除却され、住棟や附属施設の全てが新しく更新されるほか、その配置も従前とは異なるものになると想定されます。

#### ➡ 参照：全棟一括建替え【その 1：基本形】

建替えの基本方針（コンセプト）に基づいて、新しい住棟や附属施設（集会所や駐車場など）、空地（公園など）、団地内通路等の基本的な配置を検討して、全棟一括建替え後の新しい団地の基本的な土地利用を確認しておきます。



#### ②余剩敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替えの想定

また、団地の敷地についても、区法 70 条団地一括建替え決議に基づく全棟一括建替えであれば、現在の団地の敷地の一部を処分することや、現在の団地の敷地に隣接する敷地を新しい団地の敷地の一部とする事業を計画することも可能です。団地に隣接する活用可能な土地がある場合、土地の売却処分の可能性がある場合には検討してみても良いでしょう。

#### ➡ 参照：全棟一括建替え【その 2：余剩敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替え】

※この手法による団地の建替え事例が第 1 部導入編で紹介されていますので、参照して下さい。

参考事例：町田山崎団地（東京都町田市） 50 頁参照  
旭ヶ丘第二住宅（大阪府豊中市） 51 頁参照

## 全棟一括建替え【その2：余剰敷地の処分や隣接地の取得を伴う建替え】

### ①従前の敷地の一部を分割して処分する（余剰の敷地の売却）

建替え後の新しい建物を従前の敷地の一部に集約して建設し、余剰の敷地は分割して第三者に売却処分することも可能です。そのような敷地には周辺の需要に応じ、戸建住宅の宅地や近隣の利便に供する新しい施設などの開発に土地活用される可能性があります。



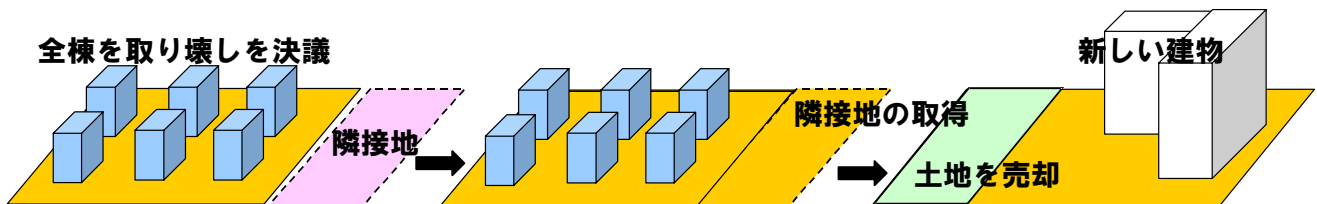
### ②隣接する敷地を取得して建替えの敷地とする（隣接地の取得）

従前の敷地と隣接する土地であれば、これを取得して、建替え後の新しい建物の敷地として活用する方法も可能です。そのような隣接地に先行して権利者の住宅を建設したり、団地の住宅戸数を増やしたりするために活用することも考えられます。



### ③隣接地を取得し、余剰の敷地を売却する（隣接地の取得＋余剰の敷地の売却）

現在の団地の隣接地を取得し、一方で、現在の団地の敷地の一部は売却するという両方を行うこともできます。この場合、隣接する土地に先行して建替え後の新しい建物を建設し、竣工後に建替え前の建物を取り壊すことで、仮移転の負担の必要がない建替えが可能になる場合もあります。



➡ いずれの方法も、隣接地の取得の可能性（土地所有者の土地売却の意向有無等）、余剰の敷地の処分可能性（売却する土地の不動産市場における処分性、価格等）などを見極めておく必要があります。



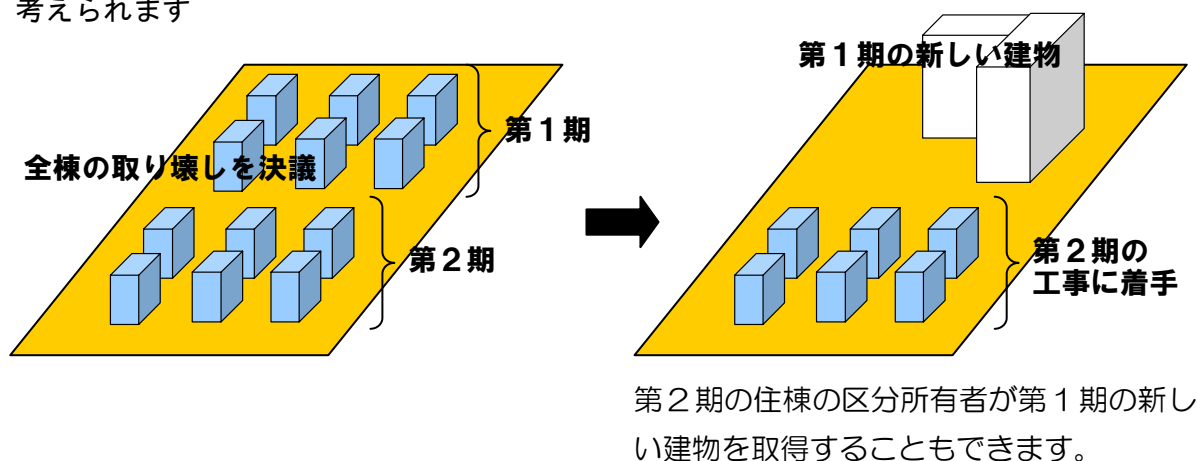
#### (4) 工区わけを行う可能性やその実施手順の検討

住棟数が多い、区分所有者の多い大規模な団地になると、一時期に全ての住棟を除却し、工事を着工することは、仮移転先の確保の問題なども含めて、事業として必ずしも現実的ではない場合も考えられます。

そのような団地では、**工事の着手時期別にブロックやゾーンを設けることによる建替え実施（工区別建替え）**を想定して、工区わけ（ブロック・ゾーンわけ）、その実施手順を想定して計画することが考えられます。但し、下欄で解説しているように、この方法にはメリット・デメリットがありますので、それらを念頭において適用することが必要です。

#### 全棟一括建替え【その3：大規模団地における工区別建替え】

大規模な団地では工事の着手時期別にブロックやゾーンを設けること（工区別建替え）も考えられます



#### ■工区別建替えの実施で想定されるメリット・デメリット

(メリット) 一斉に仮移転住宅の必要が生じるのを避けることができる。

先行して完成した建物に仮移転の必要なく入居できる場合もある。

(デメリット) 工区の順番の決定方法、工区順による不公平感に対する調整が必要になる。

仮移転が発生する人・しない人の不公平間の調整が必要になる。

工区をわけることで事業期間が長期化する可能性がある。

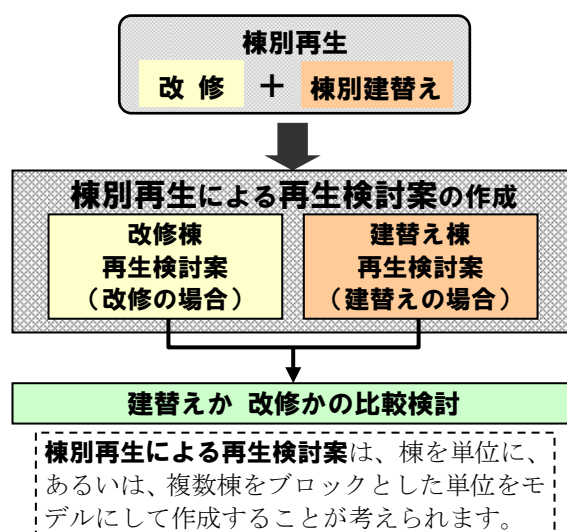
#### (5) 全棟一括建替えによる団地再生方針のとりまとめを行う

ここまでの検討結果をもとに、全棟一括建替えによる団地再生を進めるための方針として、**建替えの基本方針、想定される事業手法、基本的な土地利用の考え方、想定される建替えの実施手順等**をとりまとめて、当該団地で**全棟一括建替えを目指すことを確認する団地再生方針**とします。

## B. 棟別再生による建替え・改修の場合

棟別再生による団地再生の検討も行って  
みるべきと判断した団地では、**棟別再生による再生検討案（建替えの場合、改修の場合）**を作成し、再度、棟別再生の場合に、各棟が建替え、あるいは改修が望ましいと考えるのか、または積極的な再生は行わずに計画的な修繕にとどめるのかを比較検討しておくことが考えられます。その結果等をふまえて、棟別再生を団地再生の方針とするのかどうかを判断して決定します。

棟別再生の場合には、「**再生（建替え）ルール**」の検討もあわせて行い、今後の計画立案にそなえます。



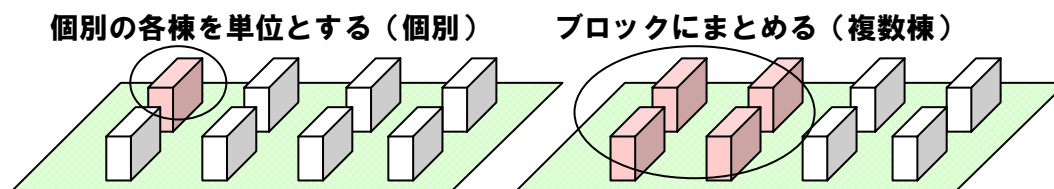
### (1) 棟別再生による再生検討案を作成し、比較検討を行う

棟別再生が本当に必要な再生方式であるかどうか、更に検討・判断する必要があるならば、**棟別再生による再生検討案**を作成し、再度、建替えか、改修か、あるいは計画的な修繕にとどめるのかの比較検討を行います。

比較検討のプロセスは先に行った団地再生検討案による比較検討と同じですが、下のように棟別再生が行われる場合の想定（個別／ブロック別、等）が必要です。

#### ①再生検討案を作成する単位の想定

棟別再生の場合、**各棟を単位に個別に実施する場合（個別に建替えまたは改修）、いくつかの隣接する棟をブロックとしてまとめて実施する場合（複数棟まとめて建替えまたは改修）**などいくつかのモデルが想定されることになるでしょう。先に行った団地再生検討案による比較検討やその際の意向調査の結果等を再確認して、意向の近い棟が隣接するなどブロックにまとめられる可能性がある場合には、複数棟をまとめたブロックをモデル的に想定し検討するという事も考えられます。



#### ②再生を必要としている棟をモデルとして抽出し比較検討を行う方法

再度、先に行った比較検討や意向調査の結果を確認してみましょう。その結果、現段階で明らかに積極的な建物の再生（建替えか改修）を必要としている棟、必ずしも必要とされていないという結果に至った棟もあるかもしれません。その場合は、何らかの再生を必要としている棟のみをモデルにして、再生検討案を作成するという方法も考えられます。

## (2) 棟別再生による団地再生の必要性を確認します

比較検討を行った結果や各棟に対する意向調査について再確認してみましょう。この結果をもとに**棟別再生による団地再生に取り組む必要性があるかどうか**を判断します。

- この検討において、より強く建替えを必要としている棟／より改修を必要としている棟（あるいは、計画的な修繕のみで良いとする棟がある場合も考えられます）が存在し、棟ごとにその意向が異なることが明らかであるならば、棟別再生の必要があると判断されることになるでしょう。
- 建替えが優位と判断された棟は**建替え実施棟の候補**として、また、改修が優位と判断された棟は**改修棟の候補**として考えておくことができるでしょう。
- 建替えよりも改修、改修よりも修繕のみとすることが優位と判断された棟のそれぞれの判断理由、個々の項目における満足度を再確認してみましょう。建替えや改修等の積極的な再生を特に必要としていないのか、それとも、再生のニーズはあるものの費用負担やその他の理由により躊躇しているのかなど、判断に至った要因によっては、今後の意向調整や合意形成によっては建替え実施棟の候補に含めて**複数棟をまとめて建替える**検討を進めることも考えられます。

必要に応じて、各棟でのヒアリングや話し合い、更に団地全体でのアンケート調査を実施することを考えてみるのも良いでしょう。

注) この検討の結果と判断をもって、棟別再生による建替え実施棟や未実施棟（改修棟・修繕棟）を決定するわけではありません。あくまで、棟別再生の必要性を再確認し判断するために行う比較検討であって、これによって得られた各棟の意向は、今後の棟別再生の実施に向けた判断材料の一つになるといえます。



### (3) 棟別建替えを行う際の「再生（建替え）ルール」を検討する

#### ①再生（建替え）ルールを定める目的

棟別に建替えを実施していくということは、他方で、それらの再生を実施しない棟に対して何らかの影響を与える可能性があるということになります。

○棟別建替えは区法 69 条団地建替え承認決議に基づいて団地全体からの承認（団地全体の議決権の3/4以上の多数による承認）を得て行うこととなりますが、ここで、**当該建替えが建替えない他棟の将来の建替えに特別の影響を及ぼす場合には**、影響を受けることになる建物の所有者が団地建替え承認決議に賛成（区分所有建物の場合には、その建物の区分所有者全員の議決権の3/4以上を有する区分所有者の賛成）しているときにしか、建替えを行うことができません（区法69条第5項）。

○また、**共用部分を変更する行為のための工事によって、ある特定の住戸の使用に特別の影響を及ぼすことがあるような場合には**、その区分所有者の承諾を得なければなりません（区法 17 条2項）。

次の計画段階では建替え実施棟（未実施棟）を定めて、棟別の建替えや改修の計画を進めることとなります。その際に、上述のような“特別の影響”をできる限り与えないように事前に確認しておくための手続きとして、また、棟別再生の実施に対して団地全体からの承認を円滑に得られるよう確認しておくための基準として、再生（建替え）ルールを定めておくことが望まれます。

#### ②再生（建替え）ルールとして想定される事項と内容（棟別建替えに関するルール）

棟別再生における再生（建替え）ルールとは、団地内の合意事項として任意に定めるものですので、区分所有法等の法において特に定めがあるわけではありませんが、棟別建替えを想定した場合に考えられるルールとして、以下のような事項について検討しておくことが考えられます。

- ア) 区法 69 条 5 項の「特別の影響」に係る事項
- イ) 区法 17 条 2 項の「特別の影響」に係る事項
- ウ) 適切な管理実施に係る確認事項
- エ) 棟別再生の実施に伴う費用負担に係る事項
- オ) その他良好な住環境の維持等に係る再生の基本的な方針・指針

#### ア) 区法 69 条 5 項の「特別の影響」に係る事項

区法 69 条 5 項「建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」に係る「特別の影響」が生じているか否かを判断するための方法、また、そのような影響を生じさせない範囲内で新しい建物を計画するための形態上の制限として有効な基準を定めることが考えられます。

## ●建築面積（建ぺい率）と延床面積（容積率）に係る制限

建替え実施棟の敷地持分から勘案して、建替え実施棟以外の他棟の建物に按分されるべき空間利用の権利を担保する方法として、建築面積（建ぺい率）及び延床面積（容積率）を侵害しないようなルールが考えられます。具体的には、建ぺい率及び容積率の先食い防止のための検証方法、建替え実施棟が利用可能な許容建築面積（建ぺい率）及び許容延床面積（容積率）の範囲を示すことが求められます。

### ■（例）建替え実施棟が利用可能な建築面積及び延床面積の算出方法

#### 1) 仮想敷地面積の算出

団地型マンションでは敷地が複数の棟による共有となっているため、敷地の持分割合を按分して特定の棟の敷地として仮定される面積を仮想敷地面積として算出します。

##### ●仮想敷地面積

**＝団地全体の敷地面積×建替え実施棟の各住戸の敷地持分の割合の合計**

※仮想敷地面積を算出する際の「団地全体の敷地面積」から団地内通路や団地全体で確保しておくべき空地の面積を予め除外した上で算出する方法も考えられます。

#### 2) 建替え実施棟が建設可能な建築面積の算出

当該団地に対して都市計画で定められている建ぺい率を適用し、建替え実施棟の仮想敷地面積における建設可能な建築面積を算出します。

##### ●建替え実施棟の許容建築面積の限度

**＝仮想敷地面積×当該団地に指定されている許容建ぺい率**

#### 3) 建替え実施棟が建設可能な延床面積の算出

当該団地に対して都市計画で定められている容積率を適用し、建替え実施棟の仮想敷地面積における建設可能な延床面積を算出します。

##### ●建替え実施棟の許容延床面積の限度

**＝仮想敷地面積×当該団地に指定されている許容容積率**

#### <容積の先食い防止を確認するルールの例（新棟の建物規模の上限を示した例）>

団地の敷地全体と容積率から建設可能な総延床面積を算出し、これを戸あたり持分で除して、従前1戸あたりの建替えにおいて確保されるべき専有面積として算出する方法もあります。

例) 団地内の旧X棟（30戸と想定）が新X棟に建替わる場合

従前1戸あたりの建替えにおいて確保されるべき専有面積を75㎡/戸と算定

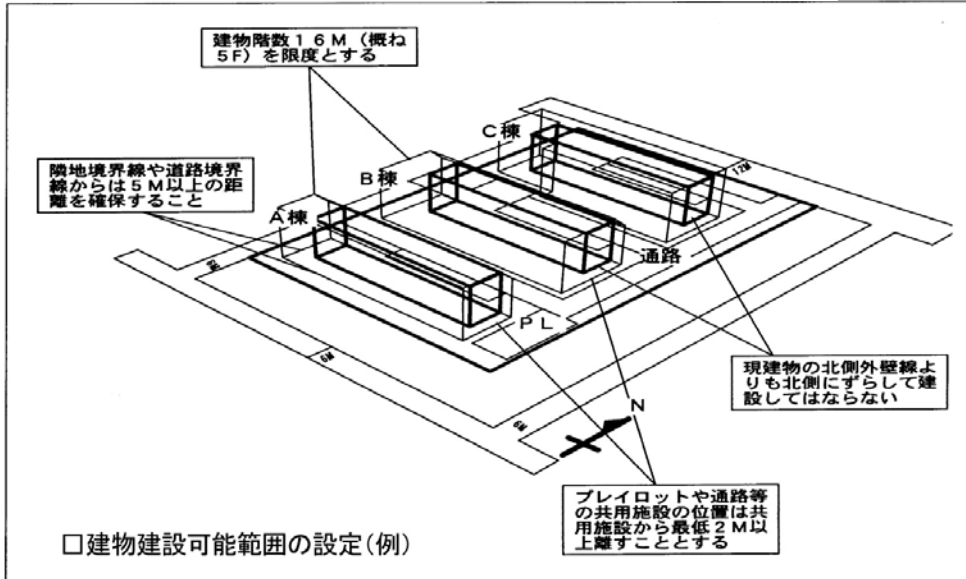
⇒75㎡/戸×30戸＝2,250㎡（新X棟の建物規模（総専有面積）の上限）

※上に掲載した算出方法はあくまで事例です。各団地の状況を勘案しつつ、専門家等と相談の上、適切な算出方法を検討して下さい。

## ●建替え後の建物の位置・高さ・日影規制に係る配慮

複数棟からなる団地型マンションでは住棟の位置によって、団地外の周辺から受ける規制等により将来の建替えへの可能性が異なる場合があります。全ての棟の将来の建替えの可能性が均等に確保されるよう配慮するためには、建物の位置や高さ、日影規制についても考慮した基準を検討する必要もあります。

### ■（例）建物建設可能範囲と建替えルールを示す方法

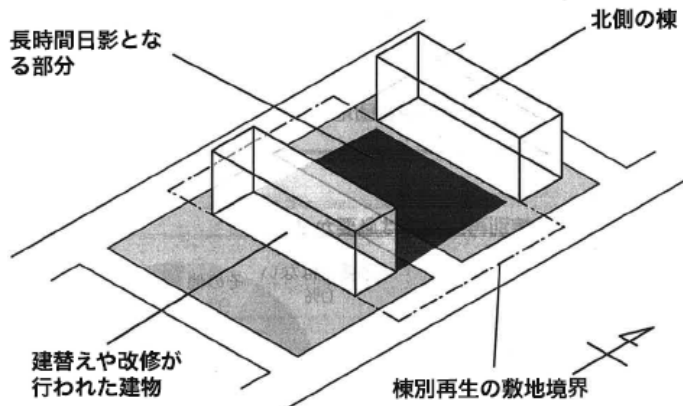


「マンション建替え実務マニュアル」より

- ➡ 利用可能な建築面積・延床面積の範囲内において、建物高さや階数、壁面の位置など建物の建設可能な範囲を規定する基準を予め図等で示しておくことで、区法69条による建替え承認決議の際に、建替え実施棟の棟建替え計画が団地全体からの承認を受ける際の明確な基準になるといえます。
- ➡ 建替える建物の形態は、敷地の状況や隣接する建物など敷地周辺の状況によって異なりますので、建物建設可能範囲で定めるべき内容に決まりはありません。しかし、承認を得やすくするためには、建替え決議、建替え承認決議以降、建替えの実施に向けて詳細に検討される建替え実施棟の一定の自由度を確保しつつも、わかりやすく具体的な図等で示すことが望ましいと考えられます。

### ■北側の棟の日照条件を守るための敷地境界のルール例

いずれの棟も「棟別再生の敷地境界」の中で建替えや改修を行い、完成した建物が落とす日影部分のうち、長時間日影となる部分を敷地境界の中に収めなければならないとするルールです



### 【参考】区法69条5項の「特別の影響」とは

「特定の建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき」（区69条第5項）」とは、特定建物の建替えによって団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれにあたると思います。具体例としては、たとえば、特定建物の床面積が建替えによって大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵食することによって、将来、団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合がこれに当たると考えられます。（中略）

他の建物の将来の建替えに関しては、建替えの承認決議の中で利害調整が図られることが予定されていますが、日照、通風、採光といった生活利益の侵害が生じる場合の利害調整が図られることは予定されていません。こうした人格的利益にかかわる事柄を多数決で決定するのは無理がありますし、そもそも敷地の共有者によって構成される団地管理組合の集会の権限に属さない事柄といえるからです。したがって、建替え承認決議が得られた場合でも、このような被害を受けた他の建物の団地建物所有者や賃借人その他の居住者は損害賠償を請求したり、差し止めたりすることが可能ですし、これによって、その利益が保護されることとなります。もっとも、こうした生活利益や人格的利益の侵害を理由とした損害賠償や差し止めが認められるためには、一般的には、その侵害が受忍限度を超えたものであることが要件となりますから、建替えに伴って日照、通風、採光などに生じた影響が軽微なものにとどまる場合は、こうした請求は認められないと考えられます。

「一問一答改正マンション法」（法務省民事局参事官 吉田徹編著）より

### イ) 区法17条2項の「特別の影響」に係る事項

区法17条2項にいう「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」に係る「特別の影響」を生じさせない範囲内で新しい建物を計画するための形態上の制限として有効な基準を定めることが考えられます。

- ➡ 区法17条2項の「特別の影響」とは、共用部分等の工事によって、ある専有部分に出入りが不自由になる場合、日照・通風等が著しく悪化する場合などが当たりますが、「特別の影響」に当たるか否かについては、共用部分の変更工事の必要性や合理性と、これにより特定の区分所有者が被る不利益とを比較し、受忍すべき限度内にあるか否かによって判断されるものとした裁判例があります。

### ウ) 適切な管理実施に係る確認事項

棟別再生が実施されることにより、団地内に築年数が異なる（建替えた新しい建物）、建築設備や仕様の異なる住棟（エレベーターを設置した棟など）ができる場合があります。従前どおりの管理費や修繕積立金の徴収額では不平等が生じることも考えられます。従って、そのような状況に応じた適切な管理方法を検討することをルールとしておいても良いでしょう。ただし、管理方式を全棟一括管理から各棟管理に変更したほうが良い場合もあれば、なお、全棟一括管理としながらも適切に棟ごとに管理費や修繕積立金を区分経理するという方法も考えられますし、それは再生方法や団地の状況に応じて検討することになるでしょう。

- ➡ 全棟一括管理方式の団地において、棟別建替えを実施した後も引き続き全棟一括管理とする場合でも、改めて全棟一括管理とする旨の決議を行う必要があります(182頁参照)。

## エ) 棟別再生の実施に伴う費用負担に係る事項

基本的には、「各棟の再生に係る費用負担については各事業実施単位(事業実施棟)で、団地共用部分の再生に係る費用負担は団地全体で費用負担する」ことが前提となると考えられます。しかし、棟別建替えの実施にあわせて、隣接する広場や団地全体の駐車場の整備を行うことが効率的なケースなど、団地全体の土地利用の変更や附属施設の整備をあわせて行う部分については団地全体で負担することを明文化しておく、ということも考えられます。

## オ) その他良好な住環境の維持等に係る再生の基本的な方針・指針

その他、団地としての良好な住環境を維持、あるいは改善していくために、再生に取り組む際に配慮されるべき基本的な方針や指針などを各団地の状況に応じた独自のルールとして検討してみても良いでしょう。

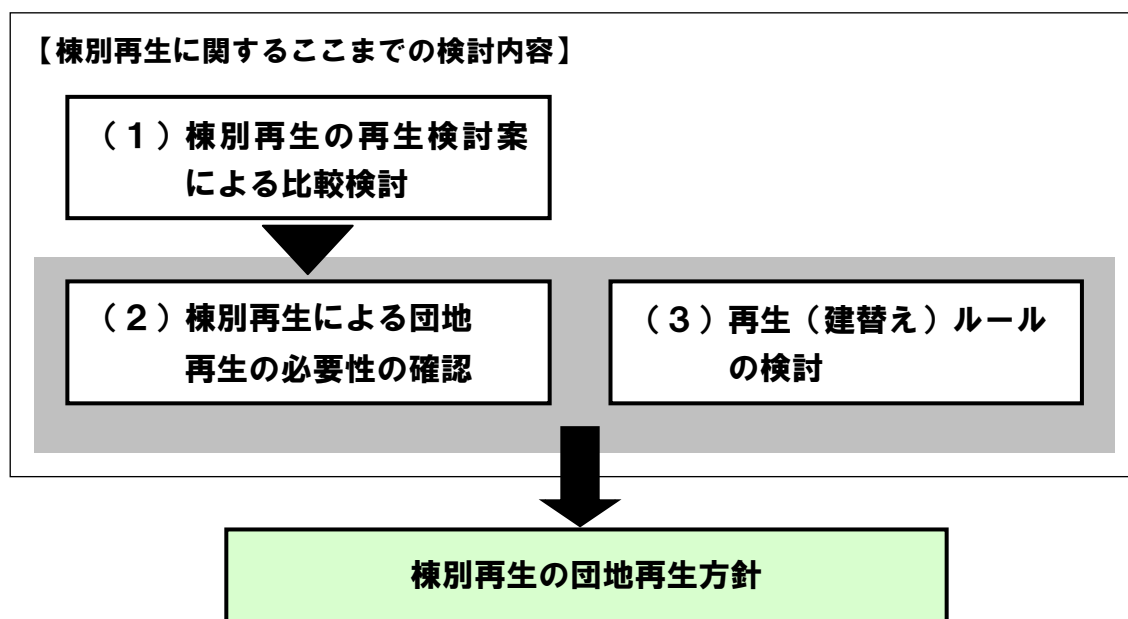
### ■ (例) 団地の良好な環境を維持するために設ける各種ルールの参考例

- ・ プレイロットや通路等の共用施設は、建物と最低2メートル以上離して配置する。
- ・ 団地内通路を新設する場合には、緊急車両が進入し円滑な活動ができ、また、歩行者が安心して歩けるように、幅員6mの車道と2m以上の歩道を設けるものとする。
- ・ 住棟のピロティ部分に駐車場を設けない。



#### (4) 棟別再生による団地再生方針のとりまとめを行う

ここまでの検討の結果に基づいて、当該団地において、**棟別再生による団地再生を目指すことを確認する団地再生方針**としてとりまとめを行います。



#### ■棟別再生の団地再生方針に定めることが想定される内容

棟別再生による団地再生を目指すための団地再生方針で定めることとして想定される内容には、以下のような事項が考えられます。

##### ①団地再生の実施方法

比較検討の結果や判断をふまえ、団地内の建物の再生を**棟別再生**の方法により行うものとすることを確認します。

##### ②棟別再生における再生(建替え)ルール

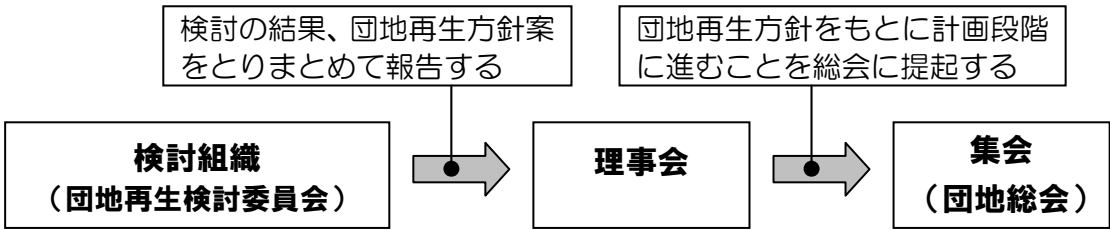
次の計画段階では具体的な棟別建替えや改修の計画立案作業に入ることに備え、棟別再生のための「**再生(建替え)ルール**」を定めます。

➡ 定める内容は、各団地の状況に応じて、先に解説した**ア)～オ)**のような事項について適宜、検討の上、定めておくと良いでしょう。

わかりやすい図によって示すなどの工夫も必要です。

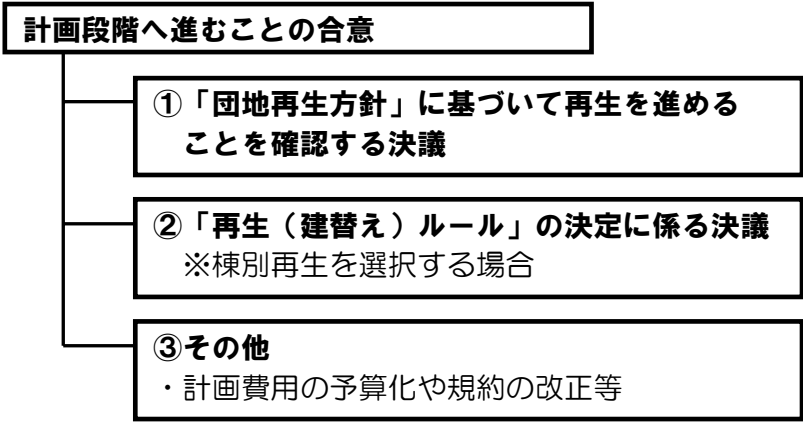
## 2-4 計画着手の決定（計画段階に進むことの合意）

検討組織を中心とした検討の結果を受け、理事会では団地再生の実施に向け、**計画段階に進むことの合意**の手続きに入ります。団地再生方針に基づいて団地の再生を進めるために、次の計画段階に進み、具体的な計画立案に入ることを集会（団地総会）に提起します。集会では、それら議案について審議して決定します。



### ■集会における決定事項

次の段階である**計画段階に進むための合意**として、以下のような事項を集会で確認して決定することが必要になると考えられます。



## ①「団地再生方針」に基づいて再生を進めることを確認する決議

これまでに検討してきた成果である「団地再生方針」に基づいて、再生を進めていくことについて確認します。

### ●全棟再生の場合

次の計画段階では「団地再生方針」に基づく全棟一括建替え、あるいは改修の計画立案を目指すことを確認し、**団地一括建替え推進決議**、**団地一括改修推進決議**とします。

### ●棟別再生の場合

「団地再生方針」に基づいて棟別再生による団地再生を目指すものとし、**棟別再生に団地全体として各棟が協力していくことを確認して**、次の計画段階に進みます。

➡ **棟別再生の場合**、団地として棟別再生を目指すということ、つまり、**団地内の一部の棟で棟別建替えが実施される可能性があることを団地として確認した**ということになります。この確認に基づき、次の計画段階では、棟別建替えについての計画を開始して、棟別建替えの実施方法や**建替え実施棟（ブロック）**を定めるための検討を行うこととなります。

※この段階の合意については、各団地の検討結果や合意の到達点によって、**団地内の一部の棟の建替え推進に係る承認、団地再生に対する各棟の協力の確認、団地全体としての再生の推進**、というように意味合いが異なる場合も考えられますが、それぞれの団地の状況に応じて定めれば良いでしょう。

➡ **全棟一括建替えの場合**、この決議は**単棟型マンション建替えの場合の建替え推進決議にあたるもの**と考えて良いでしょう。あくまで団地内での任意の決議ですから、規約に基づいた普通決議の方法で良いといえます。しかし、マンション建替えや再生に係る行政支援、たとえば優良建築物等整備事業の調査設計計画費等の補助対象では“明確な反対者が1/5未満である場合”とされているなど、その他の地方公共団体の各種支援も3/4以上の賛成多数による建替え推進決議がなされていることが条件になっていることがありますので、その点を考慮しておきます。

## ②「再生（建替え）ルール」の決定に係る決議 ※棟別再生を選択する場合

棟別再生を選択する場合には、検討段階で作成した「再生（建替え）ルール」に基づいて今後の計画を作成していくことを確認しておく必要があります。

➡ この再生ルールについても、特に区分所有法等で作成することが位置づけられているわけではないため、団地内での任意の決定事項といえます。そこで、将来にわたって団地内の定めとするのであれば、規約に準じたものとして規約細則等として位置づけるということも考えられますが、その場合には規約の改正にあたりますから、集会の特別決議（団地建物所有者及び議決権の3/4以上）で決定することが必要になります。

### ③その他（その他の確認・決議事項）

次の計画段階で計画立案作業に入るための準備として、

- 必要に応じた規約の改正
- 検討組織から計画組織への改組
- 計画作業にかかわる専門家の導入方法
- 計画費用の予算化
- 管理方法や会計方法の見直し（棟別再生の場合） 等

についてもあわせて、確認、決定しておくとい良いでしょう。

（※詳しくは、第3章・第4章・第5章を参照して下さい）

- ➡ この段階で、管理規約に団地再生に係る検討計画費用（「建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に要する費用」）が修繕積立金の使用目的に位置づけられていないのであれば、規約への位置づけを行っておくこと（規約の改正）が必要です。
- ➡ **棟別再生の場合**、各棟の再生（建替え）の検討に関しては、各棟の費用として支出していくことが望ましいと考えられます。既に棟ごとに区分経理が行われているのであれば各棟の会計からの支出を、また、区分経理が行われていないのであればその導入と対応策（管理費や修繕積立金の各棟への分配方法）を検討し、団地管理組合の集会（団地総会）において団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得て、規約を改正しておくことが考えられます。また、棟ごとに再生のための活動組織（計画委員会など）を設ける場合も考えられますので、これらの組織の規約による位置づけも検討しておくことが望まれます。