

## 第5章 改修（全棟・棟別）による再生 （計画・実施段階）

団地内の建物の再生は、建替えによる再生だけではなく、改修（建物の性能や機能を向上させる工事）による再生も考えられます。本章では、改修による再生をどのように進めるのか、その進め方について解説します。また、再生の目的に応じた改修による再生の代表的な工事例等について紹介します。



## 改修の計画・実施段階は、次のような手順で進めていきます

本章では、検討段階において、全棟再生による改修を選択した団地、あるいは棟別再生による再生を目指すことにした団地内で改修による再生を行うことにした住棟の改修の進め方について、計画から実施までの進め方について解説します。

### 改修の計画・実施段階の流れ（概ねの手順）

「改修」を選択した団地・住棟では、**1. 準備**（計画組織の設置→専門家の選定）⇒**2. 計画**（調査診断と改修設計→工事費見積・施工会社の候補の選定→資金計画等）⇒**3. 決定**（説明会→集会決議）⇒**実施** という流れで進めていくのが概ねの手順です。

#### 5-1 計画立案に 向けた準備

##### 1. 計画組織の設置

改修による再生を計画するための組織を設置します。

##### 2. 専門家の選定

マンションの改修業務に精通した専門家を選定するなど、計画立案に向けた準備を行います。

#### 5-2 改修計画の作成

##### 1. 調査診断と改修設計

建物の調査診断を実施し、改修工事を行うための工事仕様・設計図書等を作成します。

##### 2. 工事費見積・施工会社の候補の選定

提出された見積りや施工能力・体制等を比較し、施工会社の候補を選定します。

##### 3. 資金計画等

工事費の見積額に基づき、資金計画を立てます。必要な費用が修繕積立金でまかなえるか否か、不足する場合はどのような方法で資金調達するかなどを検討します。

**5-3  
改修実施の決定**

**1. 説明会等の開催**

区分所有者に対して説明会等を開催して改修についての理解を得ます。

合意への  
取り組み  
説明会

**2. 集会における決議**

団地あるいは棟の集会（団地総会あるいは棟集会）で、改修工事の内容及び工事費等について決議します。

合意への  
取り組み  
集会に  
おける決議

**5-4  
改修工事の実施**

**1. 施工会社との契約の締結**

集会における決議の成立を経て、施工会社と契約を締結します。

**2. 施工実施計画の策定・工事説明会の開催**

**3. 工事着手・監理**

**4. 工事検査・竣工手続き**

**5-5  
長期修繕計画  
等の見直し**

改修工事に伴い、新たな修繕が必要になる等する場合がありますので、長期修繕計画を見直し、必要に応じて修繕積立金の改定を行うことが望ましいでしょう。



## 5-序 改修による団地の再生とは

### 1. 改修工事とは

#### ①高経年マンションの陳腐化

マンションの経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。しかし、修繕だけではマンションの性能の維持・回復しか実現することができません。

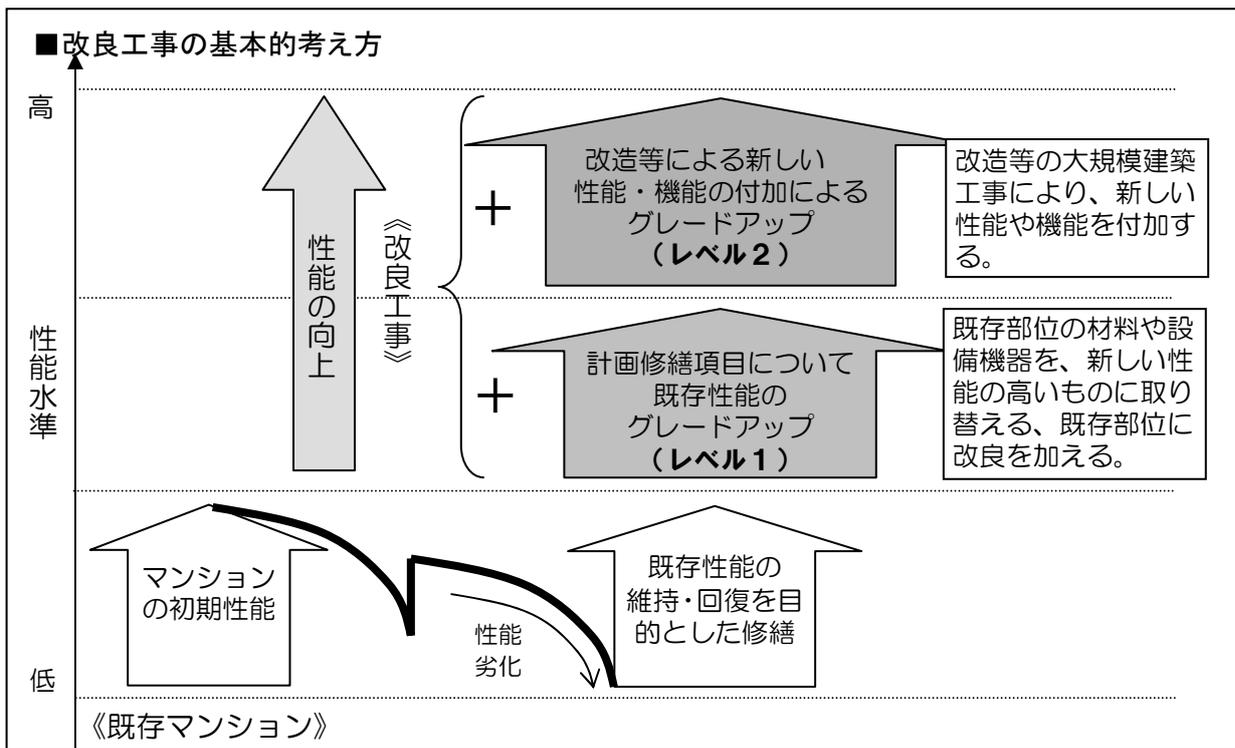
マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっており、近ごろの新築マンションの性能や居住性は著しく向上しています。これに伴い、高経年マンションでは性能・機能面での陳腐化が進行し、資産価値が低下することにもなりかねません。

#### <高経年マンションの陳腐化の例>

住戸の居住性能	住戸面積の狭隘化	住戸面積が狭い、住戸内に洗濯機置場がない 等
	断熱性能の低下	結露がよく発生する、省エネ仕様になっていない 等
	設備の旧式化・陳腐化	材料・機器の性能が老朽化・旧式化している、給排水システムが旧式化している、電気容量が不足している 等
建物共用部分の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない、エレベーターがない 等
	防犯性能が低い	オートロックでない、見通しが確保されていない、照明が薄暗い又は不足している、防犯カメラが設置されていないなど、防犯に対する配慮がなされていない 等
	エントランスの陳腐化	内装仕上げ材、照明器具、集合郵便受け・掲示板等の金物類の性能、デザイン等のエントランスホールの雰囲気は陳腐化している 等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、宅配ロッカー・トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、宿泊室等の機能がない 等
	外観イメージの陳腐化	仕上げ材、デザイン等の外観の雰囲気が陳腐化している 等
敷地内の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない 等
	敷地内のイメージの陳腐化	車道・歩道・広場等の舗装材料のデザイン・性能、屋外灯や外構工作物等のデザインが陳腐化している、緑化環境が整備されていない 等
	附属・共用施設等が整備されていない	集会所の機能が十分でない、駐車場・駐輪場・バイク置場等が不足している 等

#### ②既存性能のグレードアップのための改良工事（グレードアップ・レベル1）

マンションの質及び価値を長期に維持していく上では、その時代その時代にマンションに求められる性能や水準に対応した住みよいマンションに改善していく必要があります。そのためには、大規模修繕工事等の計画修繕を行う際には、既存性能をグレードアップさせる改良工事を織り込んだ改修工事もあわせて実施することが重要になってきます。



計画修繕の基本的な工事項目について、既存性能のグレードアップに相当する改良工事の工事概要を整理すると下表のような内容が想定されます。

**■計画修繕項目についての改良工事の主な内容(概要)**

**1. 建築関係**

**(1) 建築工事**

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(1)鉄・アルミ部等塗装工事	屋上、バルコニー、廊下、階段室、遊戯施設・自転車置場等の外構工作物等の鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗替え	塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ、脱着塗装
(2)躯体改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・上げ裏(天井面)・手すり壁、庇等の劣化・損傷箇所の修繕	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中酸化抑止、片持ちスラブの補強
(3)外壁仕上げ改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・手すり壁、庇・バルコニー上げ裏(天井面)等の吹付け塗装部の再塗装、タイルの洗浄及び劣化・損傷箇所の修繕	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ、仕上げによる中酸化抑止、外壁の外断熱改修
(4)シーリング改修工事	サッシ周り、コンクリート打継目地、PC板目地、スリーブ周り、庇等入隅部、金物端部等のシーリング材の劣化部の打替え防水	シーリング材の性能のグレードアップ

(5) 屋根防水改修工事	屋根、屋根庇、階段出入口等の庇の防水層の劣化・漏水等に対する屋根スラブの躯体修繕及び屋根防水層の全面的な修繕・改修	防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱防水、笠木等の材質のグレードアップ、屋上の排水能力の向上
(6) 床部改修工事	バルコニー、開放廊下・階段室の床・庇・梁型天端等の防水工事	防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水吹き込み対策・排水対策、段差部のバリアフリー化
(7) ドア改修工事	住戸ドア及びパイプスペース・メーターボックスの扉の塗装塗替え・取替え、付属金物の取替え	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア周り、パイプスペース扉等のグレードアップ、耐震玄関ドアへの取替え、住戸ドアのピッキング対策
(8) サッシ改修工事	サッシ及びサッシ周りの付属金物の修繕・取替え、窓面格子・窓手すり・防犯雨戸・錠戸等の取替え	サッシ及びサッシ付属金物の取替え等による性能のグレードアップ、窓面格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、住戸窓の防犯対策
(9) 金物類改修工事	上記のドア・サッシの付属金物以外の全ての金物類の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	金物類の材質のグレードアップ、使用安全性・容易性を高めた製品への取替え、手すりの設置
(10) 屋外鉄骨階段改修工事	屋外鉄骨階段の手すり・踏板・踊り場等の錆・腐食箇所の修繕	踏板の防水・排水・消音・安全性確保・耐震補強工事、屋外鉄骨階段の取替え
(11) 内壁・内装改修工事	建物の内部階段・内部廊下、管理事務室・集会室等の壁面、床面、天井面の劣化・損傷箇所の修繕	内壁コンクリートの中性化防止対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
(12) エントランス改修工事	エントランスホール、エントランス周りの床・壁・天井等の内装の全面的模様替え	エントランスホール及びアプローチ部分の仕上げ等のグレードアップ・バリアフリー化、エントランスドアの性能のグレードアップ、エントランスホールの防犯対策
(13) 浴室防水改修工事	住戸浴室の床防水層の劣化・損傷箇所の修繕、全面防水改修	防水仕上げ材、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等

## 2. 設備関係

### (1) 機械設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(14) 給水設備改修工事	屋内・屋外共用給水管、住戸内専用給水管の更生・取替え工事、給水装置・給水施設のオーバーホール・劣化・損傷箇所の修繕・取替え	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレードアップ、給水システムの変更

(15) 排水設備改修工事	屋内・屋外の雑排水設備、汚水設備、雨水排水設備、屋外拵管路の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、排水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置
(16) 消火設備改修工事	屋内消火栓設備、連結送水管設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機器類及び配管の材質のグレードアップ
(17) ガス管改修工事	ガス管(屋内・屋外共用、住戸内専有)及びメーターの劣化・損傷箇所の取替え	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズのアップによる供給能力の向上
(18) 給湯設備改修工事	給湯管の更生・取替え工事、給湯器の取替え工事	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ、ガス給湯器から電気給湯器への取替え
(19) 冷暖房設備工事		冷暖房設備の共用配管カバーの新設、共用廊下側へのエアコン用スリーブ・室外機置場の新設、冷暖房設備の性能のグレードアップ
(20) 換気設備改修工事	換気口・換気扇・ダクト類の清掃及び修繕・取替え工事	材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上

## (2) 電気設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(21) 電灯幹線・動力設備改修工事	電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、トランスの増設による容量増量工事
(22) 照明器具・配線器具改修工事	共用廊下・階段、エントランスホール等の照明器具及び配線器具の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置
(23) 情報通信設備改修工事	電話端子盤、MDF盤、IDF盤、引込み管路等の劣化・損傷箇所の取替え	MDF盤・IDF盤のセキュリティー対策、インターネット接続環境の整備、インターホン設備の導入
(24) テレビ共聴設備改修工事	テレビ共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤、同軸ケーブル等の劣化・損傷箇所の取替え	双方向システムの導入等に伴う同軸ケーブルの性能のグレードアップ、高度な受信形態に適したテレビ配線システムの改善(※地上デジタル放送対応に関しては2011年7月24日までに対応が必要)
(25) 防災設備改修工事	自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常コンセント設備、非常用照明設備等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備

(26) 避雷設備改修工事	避雷突針、避雷針支持ポール、避雷導線、接地銅板等の劣化・損傷箇所の取替え	
---------------	--------------------------------------	--

### (3) その他の設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(27) エレベーター設備改修工事	エレベーターのロープ、モーター、巻上げ機、カゴ、扉、制御盤等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	エレベーターの性能のグレードアップ、マシンルームレスエレベーターへの取替え、エレベーターシャフトの耐震補強
(28) 機械式駐車場工事	機械式駐車場の駐車装置、制御盤、検知装置、操作盤、昇降装置、安全装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機械式駐車場の導入・増設、機械式駐車装置の性能のグレードアップ

## 3. 外構・土木関係

### (1) 外構・土木工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(29) 舗装改修工事	敷地内道路、駐車場、駐輪場、歩道、広場等の舗装、路盤、縁石、L型側溝、排水溝等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	舗装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等のグレードアップ、屋外段差部のバリアフリー化
(30) 外構工作物改修工事	遊具・パーゴラ、自転車置場上屋、柵、掲示板、案内板、サイン等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	材料やデザインのグレードアップ、公園・プレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備
(31) 緑化環境整備工事	高木・灌木の枝払い、芝生の目土入れ等	樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、植栽・生垣等による空間の区画、駐車場の緑化
(32) 屋外排水設備改修工事	敷地内の雨水、汚水排水管路、排水桝の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	

### ③改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事（グレードアップ／レベル2）

マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能のグレードアップに加え、建物共用部分の増築・改造や共用（附属）施設の新築・建替え・増築等により、現マンションに新たな性能・機能を付加する改良工事を実施することで、マンションの水準を大幅に向上させ、マンション内のコミュニティの活性化を含めたマンション再生を図っていくことが期待されます。

高経年マンションにおいて、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事としては、次表に示すような内容が想定できます。

#### ■新たな性能・機能を付加する改良工事の主な内容(概要)

ニーズ	改良工事の主な内容(新たな性能の付加等)
(1)住戸面積の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の増築</li> <li>・バルコニーの屋内化</li> </ul>
(2)住棟内の共用スペース等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟内の空きスペース(不要となった機械室、空き住戸等)の有効スペースへの改造</li> <li>・増築による住棟内の共用スペース(風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)の整備</li> <li>・マンションの用途の部分的な変更</li> </ul>
(3)共用施設及び屋外環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所・コミュニティセンターの新築・建替え・増築・改造</li> <li>・駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の整備</li> <li>・不要となった施設の跡地を活用した共用施設(集会所、クラブハウス、テニスコート、駐車場等)の整備</li> </ul>
(4)耐震性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強工事</li> </ul>
(5)エレベーターの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外廊下型住棟へのエレベーターの設置</li> <li>・階段室型住棟へのエレベーターの設置</li> </ul>

## 2. 団地型マンションにおける改修の決議

建物の共用部分や附属施設の変更に該当する工事は、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（団地総会）、各棟管理の場合は各棟の集会（棟総会）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  
が該当します

➡ 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）。

### ●管理規約を確認してみましょう

平成 14 年改正以前の区分所有法では、「著しく多額の費用を要しない改良行為」についてのみ普通決議（過半数）を認めていました。しかし、改正により「形状又は著しい変更を伴わないもの」については費用の多寡を問わずに普通決議でよいものとされました。これにより、平成 16 年 1 月に公表された現在の「マンション標準管理規約」でも、4 分の 3 以上の特別決議を要する「土地及び共用部分等の変更」については「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」と変更されています（それ以前は、「かつ、著しく多額の費用を要しないもの」が加えられています）。現在の管理規約が、この標準管理規約に基づいた条項になっているかどうか確認しておきましょう。

## 【改修工事における区分所有法上等の手続き】

共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるかについては、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が、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

工事の内容	合意手続き		
	団地一括管理方式の場合	各棟管理方式の場合	
		団地全体での手続き	棟ごとの手続き
<b>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</b> ・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に必要なある計画修繕工事 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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	過半数 (1/2)	—	過半数 (1/2)
<b>形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、敷地の利用の著しい変更工事</b> ・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等共用部の増築により既存建物の外観形状に大きく影響を及ぼす工事 ・既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部に大きく加工を施す工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え等、大規模改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃し駐車場新設など敷地表面の利用を変化させる工事	特別多数決 (3/4)	<団地共用部分の変更の場合>	
		特別多数決 (3/4)	—
<b>共用部分の所有関係の変化を伴う工事</b> ・空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会室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	全員合意	<各棟共用部分の変更の場合>	
		特別多数決 (3/4) *1	特別多数決 (3/4)
		特別多数決 (3/4) *1	全員合意

\*1 共用部分の工事が、団地の敷地の利用の変更を伴う場合は、団地管理組合の集会において、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議（区法66条で準用する区法17条1項。管理組合の規約により別段の定めがある場合は、区分所有者の定数を過半数まで減らすことが可能）を得る必要があると考えられます。

（「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を参考に作成）

### 3. 管理方式・再生方式により留意すべき点

現在の管理方式が全棟一括管理方式か各棟管理方式か、建物の再生方式が全棟再生か棟別再生かによって、改修の実施に向けて留意しておくべき点があります。

#### 1. 全棟一括管理方式の団地で棟別再生を実施する場合

全棟一括管理方式の団地において各棟の劣化状況や区分所有者のニーズが異なるなどの理由から、各棟別に異なる工事内容を実施する場合は、以下の点について検討しておく良いでしょう。

##### ●団地／各棟の区分経理についての検討

棟別再生の実施が予定される団地では、管理費や修繕積立金を団地のものと各棟のものに区分して経理する区分経理の導入を検討しておく良いでしょう。

##### ●棟ごとの長期修繕計画

棟別の改修工事の実施後は、各棟ごとに建物の物理的な状況や設備仕様が異なってくることとなりますから、それに応じて、各棟ごとの新たな管理費・修繕積立金を算定することも必要になるでしょう。また、その算出根拠となる長期修繕計画も各棟ごとに計画する必要があります。

➡現在のマンション標準管理規約では、修繕積立金を団地修繕積立金と各棟修繕積立金に分ける区分経理の方法が示されており、また、各棟の棟総会において長期修繕計画の作成・変更を決議できるようになっています。

#### 2. 各棟管理方式

各棟管理方式の場合、各棟ごとに管理規約が設定され、管理費・修繕積立金も各棟ごととなっています。基本的には各棟の意向に応じて改修工事の内容を検討して、棟の集会において決定することになると考えられます。

##### ●各棟管理方式であっても、団地全体での決議が必要な場合があります

前頁の表のとおり、改修工事の内容が、団地の土地の利用の変更や、団地共用部分の変更にあたる場合には、団地全体の決議が必要となります。

## 5-1 計画立案に向けた準備

### 1. 計画組織の設置

理事会が改修の計画を行うことは、知識や時間的制約の面から限界があります。改修に係る計画を継続的・専門的に担う組織を設置します。

改修の場合も、建替えにおける計画組織の設置の場合と同様に、検討段階における組織とは設置目的が異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を改めることとなります。

これまでの検討組織を解散し、新たに計画組織を設立することについて、設置細則の設定や組織の活動費用の予算化などを含めて、集会における決議をはかります。

### 2. 専門家の選定

改修の計画にあたっては、建築技術面での支援を得るため、管理組合のパートナーとしてマンションの改修業務に精通した専門家（建築士、設計事務所、建設会社、管理会社など）を選定します。

なお、計画組織の設置、専門家の選定については、検討段階における場合と、基本的には同様です。詳細については、96頁を参照して下さい。

## 5-2 改修計画の作成

改修の実施に向けて計画・設計を行うとともに、それに基づく工事費見積を経て、資金計画を立案します。

### 1. 調査診断と改修設計

#### ①調査診断や区分所有者の意向を踏まえた改修設計の実施

調査診断の結果や、区分所有者の意向をふまえて、改修設計を行います。改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値を定め、改修を行うための工事仕様や設計図書等を作成します。

なお、改修設計にあたり、今回の改修に必要とされる工事内容について、団地・各棟でアンケート等による意向調査を行い、必要性の高い工事内容を抽出しておくことも考えられます。

#### ②日常生活に対する支障への配慮

工事内容を定める際、工期・工程、仮設計画等の検討や、仮住戸への引っ越しの必要性の有無など、工事による日常生活への支障の程度について把握し、対応策を検討しておく必要があります。

#### ③建築基準法等の関係規定のチェック・手続き

改修工事を実施するに当たって、建築関係規定に適合しているかチェックするとともに、必要な手続きを行うことが必要になります。詳細については、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月国土交通省）を参照下さい。

#### 【改修に関する建築基準法関係規定上の手続き】

①確認申請を必要とする建築工事等	新築、増築、改築、大規模修繕・模様替えなどについて、一定の規模以上のものについては、確認申請が必要になります。
②既存不適格建築物の取り扱い	築年数が経過した住宅団地においては、その後、建築基準法が改正され、既存不適格建築物となっている場合があります。その場合、現行規制への適合が求められます。ただし、増改築等に対する制限の緩和規定もあるので、個別に対応する必要があります。
③基準法第86条の一団地の総合的設計にかかる手続き	大規模な住宅団地においては、建築基準法第86条の一団地の総合的設計制度が適用されている場合があります。その場合、10㎡未満の増改築においても、説明措置等が必要になります。具体的には、所管する特定行政庁への確認が必要になります。

#### ④委託・契約方式の検討

委託・契約方式により工事費や工事の進め方が異なることから、この段階で、委託・契約方式についても検討しておきます。

具体的には、「設計監理方式」と「責任施工方式」とがあります。改修の内容・規模により、両者を比較考慮の上、適切な方式を採用する必要があります。

##### 【委託・契約方式の概要】

	概要	特徴
設計監理方式	施工と設計・監理を分離し、建築設計事務所等に改修設計及び工事段階での工事監理を委託する方式。改修工事は別途工事会社に委託。	工事内容・工事費用の透明性、責任の所在が明確。 工事費以外に専門家への委託費が発生。
責任施工方式	改修計画・設計の段階から工事の施工まで一貫して、特定の施工会社に委託。	初期の段階から施工性に配慮した計画検討が可能。 工事内容や費用内訳等が不明瞭。

## 2. 工事費見積・施工会社の候補の選定

改修工事を実施する施工会社を選定するにあたっては、まず工事費見積を依頼する会社を選ぶ必要があります。推薦を受ける、公募する等の選定方法がありますが、公正さ等を確保する上では、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。

公募の際は、応募業者の工事实績（改修工事の実施件数・金額、当該マンションと同規模のマンションでの改修実績の有無等）、技術資格者数、会社内容（資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等）等の書類の提出を受けて、見積参加業者を選びます。

見積参加業者が決まると、当該マンションで見積依頼内容の説明をします。見積条件の設定の際は、見積を共通条件の下に行うため、事前に調査診断によってマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計を行った結果をもとに、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示する必要があります。

##### 【見積を依頼する相手方に提示する資料】

- ①改修工事設計図：改修する範囲の明示
- ②改修工事仕様書：足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示
- ③数量内訳書：工事対象数量の明示
- ④その他：工事の期間、工事金の支払方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件

各社から見積書が提出されれば、個々の見積内容をチェックし、金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。こうした検討を行い、最終的に適切であると考えられる施工会社を選定します。

### 3. 資金計画等

#### ①資金計画

この段階で特に重要になるのは資金計画です。以下に想定される資金調達方式と検討課題を整理しました。通常の計画修繕であれば、修繕積立金が不足している場合は、区分所有者からの一時金の徴収か管理組合が金融機関等から資金の一部を借入れ、資金調達する必要があります。管理組合として借り入れる場合は、住宅金融支援機構や独自融資制度を設けている自治体から借り入れることになるため、関係機関と十分な事前協議が必要になります。

#### 【想定される資金調達方法】

修繕積立金の積立状況	改修の工事費等		検討課題等
積立金の範囲内で改修が可能	修繕積立金の取り崩し		・今後の長期修繕計画の見直し、積立金額の見直し
積立金の範囲内で改修が困難 (資金が不足する)	区分所有者から一時金徴収	個人借入	・住宅金融支援機構等との協議
		自己資金	—
	組合で借入れ		・住宅金融支援機構や独自融資制度を持っている自治体等との協議 ・今後の長期修繕計画の見直し、積立金額の見直し

\*区分所有者からの一時金徴収、管理組合の借入れ、修繕積立金徴収額の変更については、管理規約での扱いに注意し、必要に応じて管理規約を変更する必要があります。

(「マンション耐震化マニュアル」をもとに作成)

**【マンション再生にかかる融資・助成制度】**

	融資・助成制度	概要
住宅金融支援機構	マンションすまい・る債 <a href="http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile/index.html">http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile/index.html</a>	修繕積立金の計画的な積立て。マンション管理組合が積み立てている修繕積立金で機構が発行する債券を定期的に購入、適切に管理。
	マンション共用部分リフォーム融資 <a href="http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform/index.html">http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/reform/index.html</a>	マンション管理組合（法人格の有無は問いません）が共用部分のリフォーム工事を行うときに、借入れが可能な融資。 なお、マンション共用部分をリフォームであること、修繕積立金を返済金に充当することなど、様々な融資条件が定められているので活用にあたって確認が必要。
	マンション積立保険 <a href="http://www.mankan.or.jp/html/faq/05_03.html">http://www.mankan.or.jp/html/faq/05_03.html</a>	マンションの共用部分を一括して担保する「補償機能」と「積立機能」を兼ね備えた保険。
	リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度・耐震改修工事） <a href="http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/shinchiku/koreisya/index.html">http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/shinchiku/koreisya/index.html</a>	バリアフリー化や耐震改修にかかる個人向け融資。

このほかに、地方公共団体が独自に融資制度を設けている場合があります。

## 5-3 改修実施の決定

### 1. 説明会等の開催

計画組織において、改修計画を作成し工事費見積・資金計画が整理できたら、理事会へ答申します。理事会で集会（管理組合の集会）における決議にはかることが決定されたら、集会に先立ち、改修の実施の必要性や計画の内容についての理解が得られるよう、区分所有者に対する説明会等を実施すると良いでしょう。

区分所有者に応分の負担を強いることになる計画については、改善ニーズと要する費用について十分に理解を得ることが大切です。

前述のように、改修に向けた合意形成の最大のポイントは資金計画にあるといえるでしょう。そのため、修繕積立金を取り崩した場合、残高がどれくらいになるのか、将来の修繕工事を行うためには積立金をどの程度引き上げる必要があるのか、また、借り入れする場合その後の積立金額をどの程度増額する必要があるのか、一時金を徴収する場合、戸当たり徴収額はどの程度なのかなど、十分な検討を行った上での合意形成が必要です。

### 2. 集会における決議

理事会への答申、区分所有者への説明会の開催等を経て、管理組合の集会において改修の内容、工事費等について決議します。

なお、改修に係る集会における合意方法については、192頁を参照下さい。



## 5-4 改修の実施

### 1. 施工会社との契約の締結

集会の決議成立を経て、管理組合は選定された工事施工者との間で工事請負契約書を締結します。また、工事監理業者との間では、工事監理業務委託契約を交わします。

### 2. 施工実施計画の策定・工事説明会の開催

#### ①施工実施計画の策定

工事実施請負契約の前提となる工事計画をもとに、施工者が施工実施計画(工事工程計画、仮設計画、工事施工計画)を検討し、管理組合の意見をふまえて最終決定します。

#### ②工事説明会の開催

改修工事は居住者の協力なくしては進めることができません。

施工実施計画が出来上がると、工事説明会の資料(簡易な工事実施のしおり等)を配布し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、現場事務所の設置、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意お願い事項等の説明会を行います。



### 3. 工事着手・監理

工事の適切な実施に向けては、工事工程の進捗状況、施工状況等を厳正にチェックする「監理」の役割が非常に重要となります。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者をおくことが義務づけられています。

工事実施期間中は、管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

### 4. 工事検査・竣工手続き

工事の施工が最終工程を迎えた段階で竣工検査を行います。竣工検査では、施工者の検査、監理者の検査に加え、管理組合による検査も行い、必要な補修工事等について指示します。

管理組合は、竣工後、竣工図書の引き渡し、取り扱い説明等を受けることになります。

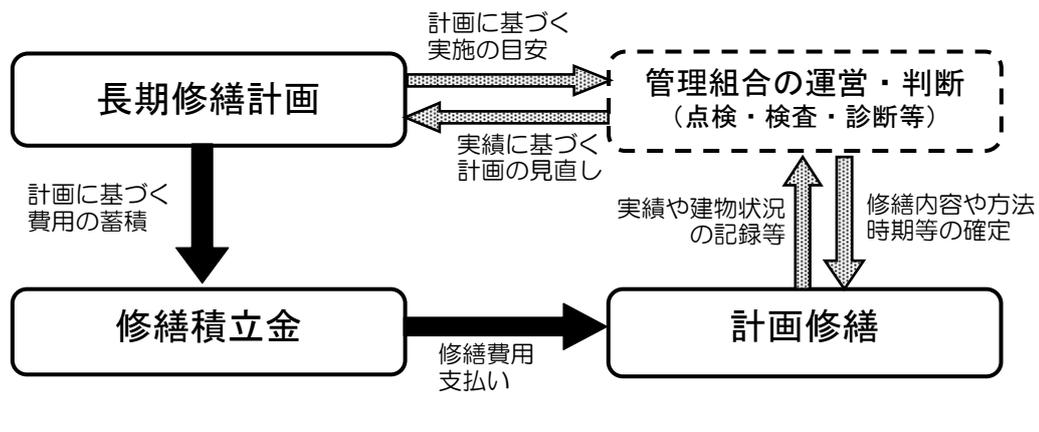
## 5-5 長期修繕計画等の見直し

### ①長期修繕計画・修繕積立金の見直し

長期修繕計画は、定期的に見直し、併せて修繕積立金の額を算定し直すことが必要です。特に、大規模な改修工事・多額の費用を要する改修工事を行った場合は、改修工事に併せてこれらを見直すことが必要です。

※計画修繕を実施した後も、その実績に応じて適切に長期修繕計画と修繕積立金の徴収額を見直していく必要があります。

#### 計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念



「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(平成16年6月国土交通省)より

### ②経理方法の見直し

団地型マンションで改修を実施する際、同じ敷地内であっても棟ごとに劣化の内容や程度が異なる場合があります。また、テラス住棟と中層住棟が混在するなど、建物形状や構造が異なる住棟が混在する場合には、劣化の程度だけでなく、壁面の面積が異なるなど、棟ごとに改修に要する費用にも違いが出てくる場合があります。

そのような場合、全棟一括管理方式としている団地管理組合であっても、**修繕積立金を団地修繕積立金と各棟修繕積立金と区分して経理する方法**がとられているならば、各棟の費用負担も明確になり、団地全体での公平性の観点からも問題が少ないといえるでしょう。

改修の実施を契機に、棟別の経理区分の導入を念頭に置いた経理方式への見直しを検討することも必要でしょう。

## 5-6 改修による代表的な再生手法

改修による団地型マンションの再生手法について、第1部第2章で、その概要を示しました。本項では、団地型マンションのニーズに応じた改修工事について、代表的な再生手法を紹介します。

なお、本項で紹介した事例は、主に「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月国土交通省）から引用しました。より詳しい情報を得たい場合には同マニュアルを参照するようにして下さい。

### 【改修による代表的再生手法】

ニーズ	改修工事の主な内容
1. 住棟内の共用スペースを拡充したい	①住棟内の共用スペースの増・改築 ②マンションの専有部分の共用部分への転用
2. 高齢者の居住改善を図りたい	①エレベーターの設置 ②住棟足元まわりのバリアフリー化
3. 建物の安全性を高めたい	①住棟の耐震補強
4. 団地の利便性を向上させたい	①集会所等共用施設の建替え、増・改築 ②駐車場・駐輪場等の整備 ③団地内遊休施設の転用



## 1. 住棟内の共用スペースを拡充したい

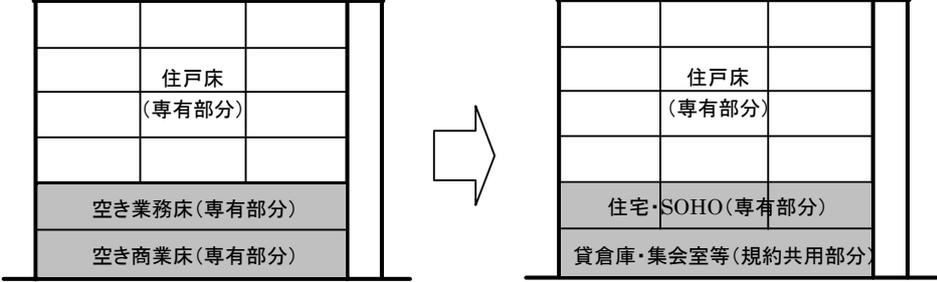
集会所等の共用スペースが不足している場合、空き住戸や団地内の空きスペースを活用し、共用スペースを拡充することが考えられます。ここでは、「住棟内の共用スペースの増・改築」、「マンションの専有部分の共用部分への転用」について紹介します。

### ①住棟内の共用スペースの増・改築

共用スペースの増改築の方法	<p><b>利用されていない空きスペースを改造</b></p> <p>高架水槽の設置から加圧給水方式への変更など、設備システムの変更・廃止等により、余ったスペースを有効利用することが考えられます。</p> <p>例) 共用倉庫、集会所など</p>
共用スペース拡充の事例	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <span style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">→</span>  </div> <p style="text-align: center;">不要となった住棟内機械室を集会所に変更</p>
建築基準法上の手続き・留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホールなどの共用スペースは、基準法上、容積率の対象にはなっていません（延床面積に算入されません）。そのため、これらのスペースを改造し、他の用途施設として利用する場合は、容積率の対象となるため、確認申請が必要になります。</li> </ul>
区分所有法上の手続き・留意点(※)	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用スペースの用途を変更するために改築する工事は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたると考えられることから、当該建物の区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。</li> </ul>

※区分所有法上の手続きに関しては、基本的な考え方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あたるかについては、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。205、209、210 頁に記載の「区分所有法上の手続き・留意点」についても同様です。

## ②マンションの専有部分の共用部分への転用

<p>用途の部分的転用の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟内に空き住戸がある場合など、その専有部分を管理組合が取得し改造・用途変更し規約共用部分として活用することも考えられます。</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>The diagram illustrates a two-step process. On the left, a floor plan shows a residential unit (住戸床) at the top, followed by two vacant commercial units (空き業務床 and 空き商業床) in the middle and bottom. An arrow points to the right, where the same floor plan is shown after conversion. The residential unit remains at the top. The middle unit is now labeled '住宅・SOHO (専有部分)', and the bottom unit is labeled '貸倉庫・集会室等 (規約共用部分)', indicating that the previously vacant commercial space has been repurposed into residential/office space and common areas.</p> </div> <p>空店舗・空オフィス等を有用な共用スペース又は住宅・SOHO等に用途変更</p>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟足元の住宅から店舗等への用途転用やその逆の場合など、マンションの従前用途を別の用途に転用する場合は、基準法関係規定に変更が生じる場合があります。確認申請が必要になります。また、転用する用途が住宅の場合は、採光規定等が適用されます。</li> </ul>
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途変更をするにあたって、規約で用途変更を禁止されている場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更し、用途変更ができるようにしておく必要があります。</li> <li>また、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事については、団地全体の区分所有者全員の合意が必要になると考えられます。</li> </ul>

## 2. 高齢者の居住改善を図りたい

マンションの高経年化とともに、居住者も高齢化し、高齢者の居住改善要求も高まります。ここでは、「エレベーターの設置」、「住棟足元まわりのバリアフリー化」のについて紹介します。

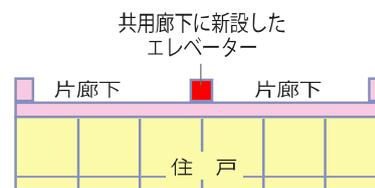
### ①エレベーターの設置

エレベーター設置の方法

・高経年の中層マンション（4～5階建）には、エレベーターが設置されていないものがほとんどですが、居住者の高齢化に伴いエレベーターの設置ニーズが高まっています。設置方法は、外廊下型住棟への設置と階段室型住棟への設置の場合など、もともとの住棟の形式により、設置方法や難易度・コストも異なります。

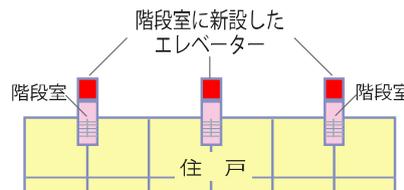
#### ア) 片廊下にエレベーターを設ける方法

板状の片廊下住棟にエレベーターを設ける方法です。設置場所が確保できれば、技術的には比較的容易な方法です。



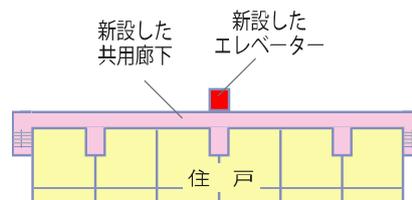
#### イ) 階段室に増築する方法

階段室型住棟にエレベーターを設ける方法です。最も一般的な方法ですが、エレベーターが中間の踊り場に着床し、住戸まで半階段の移動を伴うなど、バリアフリー化対応として課題が残ります。



#### ウ) 階段室に共用廊下を新設し増築する方法

階段室型住棟に共用廊下を設けると同時にエレベーターを新設する方法です。大がかりな工事が必要ですが、エレベーター着床型と住戸玄関の床高さが同一になるため、バリアフリー化対応として有効です。

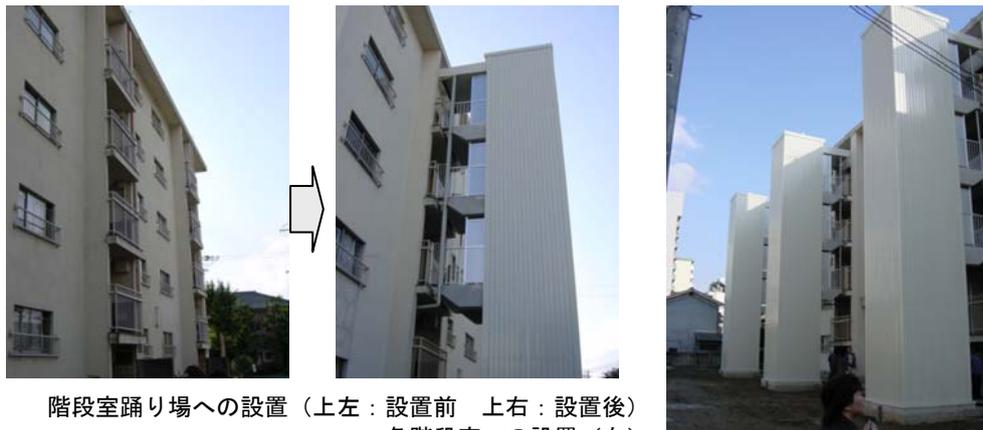


外廊下に増築した事例（賃貸住宅）



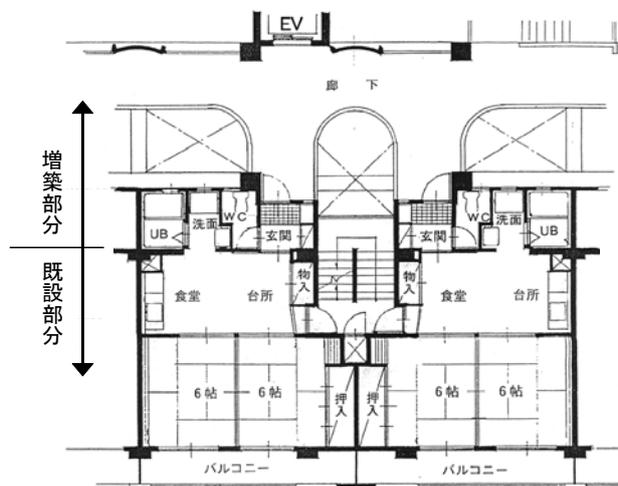
既存外廊下に増築したEV棟・外階段と一体化している

ケース 1 : 既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置



階段室踊り場への設置 (上左: 設置前 上右: 設置後)  
各階段室への設置 (右)

ケース 2 : 住棟北側に廊下を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置

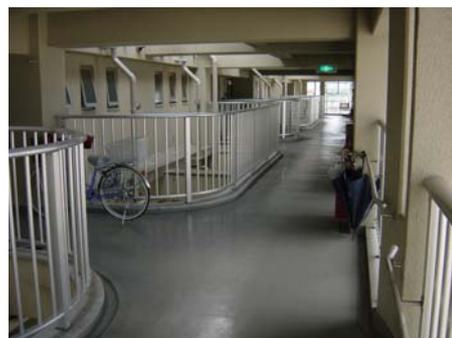


妻側から見たところ  
(左半分が増築部分)

階段室型  
住棟への  
設置事例  
(賃貸住  
宅)

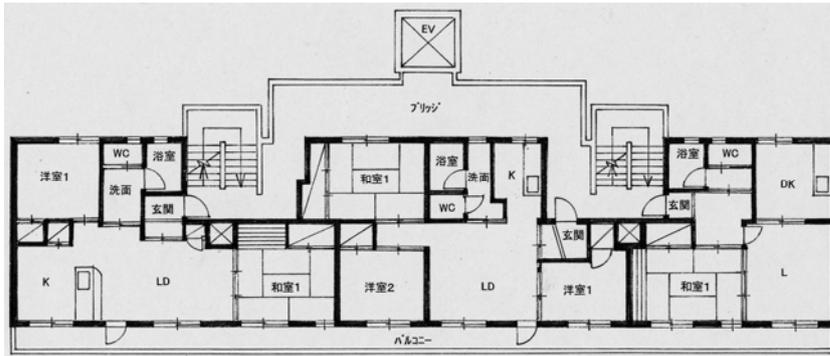
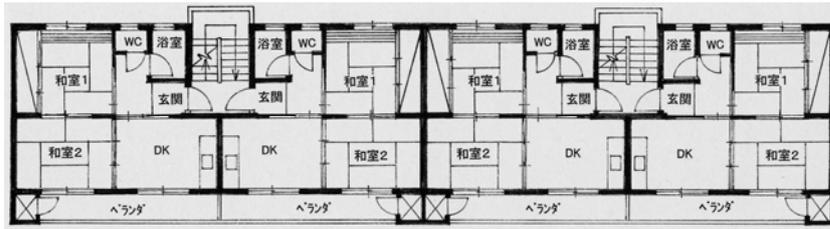


増築部分を北側から見たところ



RC造で増築された廊下  
(中央右にEV出入口がある)

ケース3：住棟北側に廊下（ブリッジ）を増築し、増築廊下に着床するエレベーターを設置（住戸の3戸2戸化と一体化）



廊下（ブリッジ）を増築し、そこに着床するEVを設置し、完全なバリアフリーを実現している。住戸の3戸2戸化工事と一体的にブリッジを増築し、ブリッジを住棟内に回り込む形とすることで、ケース2に比べてブリッジの増築部分を小さくして全住戸玄関へのアクセスを確保している

階段室型  
住棟への  
設置事例  
（賃貸住  
宅）



増築された廊下（ブリッジ）とエレベーターシャフト部分の外観



増築された廊下（ブリッジ）。  
右手中央にEV出入口がある



増築された廊下（ブリッジ）を見上げる。増築廊下は鉄骨造

建築基準  
法上の手  
続き・留  
意事項

・エレベーターの設置工事に関する確認申請と設置するエレベーターの建築や構造等の適法性について、建築設備の確認申請が必要となります

【エレベーターの基準】

摩損又は疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法	建設省告示第 1414 号
摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通省の認定	基準法施行令第 129 条の 4

<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点  (敷地を全 棟で共有す る場合)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターは、区分所有権の目的とならない共用部分として扱われ、エレベーターの設置は、共用部分の増築に該当します。</li> <li>・全棟一括管理の場合において、エレベーターを設置する場合は、「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部の変更」（区法 17 条 1 項）工事に該当すると考えられることから、すべての建物に設置する場合、一部の建物のみを設置する場合いずれの場合でも、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決が必要になると考えられます。</li> <li>・また、各棟管理の場合は、棟ごとに決議しますが、既存建物に増築する形でエレベーターを設置する行為は、団地の敷地の利用の変更（区法 66 条で準用する区法 17 条 1 項）に相当すると考えられることから、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決が必要になると考えられます。</li> </ul>
--	--

## ②住棟足元まわりのバリアフリー化

<p>住棟足元 まわりの バリアフ リー化の 方法</p>	<p>エレベーターを設置しても、住棟足元の段差解消をしなければ、バリアフリー化は図れない住棟も多数あります。また、マンションのエントランス部分に空地等がある場合は、スロープ等を設置することで屋外の段差解消が図れます。</p> <p>なお、具体的な改修事例については、第 1 部第 2 章を参照下さい。</p> <div style="text-align: center;">  <span style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">▶</span>  </div>
<p>建築基準 法上の手 続き・留 意事項</p>	<p>廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホール等の共用スペースは、容積率を算定する際の延べ面積には算入されません。</p>
<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点</p>	<p>住棟足元まわりのバリアフリー化は、一般的には建物の基本的な構造部分を取り壊すなどの加工を伴うものではないので、共用部分の形状または効用の著しい変更にあらず、過半数の普通決議によって工事が実施できるものと考えられます。</p>

### 3. 建物の安全性を高めたい

#### ①住棟の耐震補強

<p>耐震補強の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高経年マンションの多くは、昭和56年以前の旧耐震基準であるものやコンクリートの劣化等により構造面の問題が生じている建物もあります。将来起こりうる大規模な地震による被害を最小化するために、耐震診断を行い、適切な耐震補強等の措置を講じることが必要です。</li> </ul>  <p>バルコニー側に耐震補強した事例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強工法について、想定される例を次頁に示します。なお、現在の建物構造や耐震診断の結果により、選択される工法は異なります。詳細については、マンション耐震化マニュアル(平成19年6月 国土交通省)を参照して下さい。</li> </ul>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強は、一般的に確認申請が必要となります。ただし、耐震診断の結果、耐震改修を行おうとするマンションの所有者は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)に基づき、耐震改修計画について所管行政庁の認定を受けることができます。</li> <li>＊当該計画が耐震関係規定又はこれに準ずる基準に適合している等の要件(耐震改修促進法第5条第3項各号に掲げる基準)に該当する場合、認定を受けることができます。認定を受けた計画に係る建築物については、基準法の規定の緩和・特例措置があります。</li> </ul>
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱や梁への炭素繊維シートや鉄板巻き付け等の耐震補強など、建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい工事については、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と考えられ、区分所有者及び議決権の各過半数の普通決議で足りると考えられます。</li> </ul>

【耐震補強工法の概要（例）】

補強方法			概 要	
強度型補強	開口部補強	耐震壁	増設壁による補強	開口部周りの既存骨組み内に耐震壁や袖壁等を新設し、主に建物の水平耐力を増大させる工法
			増打壁による補強	既存の薄い壁を増し打ちで補強する工法。耐力の増大、変形能力も改善できる。
		鉄骨ブレース	枠付き鉄骨補強	鉄骨枠を配した鉄骨補強部材を樹脂アンカーで既存躯体に緊結する工法。コンクリート壁補強に比べ重量が軽い。
			鉄骨接着工法	鉄骨枠を配した鉄骨補強部材と既存躯体の間にエポキシ樹脂を注入し接着させる工法。コンクリート壁補強に比べ重量が軽い。
			外付け鉄骨補強	鉄骨ブレースを建物の外側に配して補強する工法。鉄骨ブレースを建物の外側に配するため、建物内部の動線や機能を阻害することはないが、外観の景観、日照、圧迫感等の課題もある。
		塑性型補強	柱の補強	鋼板補強
RC巻立柱補強	既存柱の外周部を100～150mm程度の暑さの鉄筋コンクリートで巻き立てて補強する工法。			
炭素繊維シート補強	炭素繊維を敷き並べたシートをエポキシ樹脂を含浸させながら柱の周囲に巻き付けることにより柱の塑性を補強する工法。			
梁補強	鋼板接着補強		薄型鋼板を梁に接着することにより、梁のせん断力を補強する工法。	
	炭素繊維補強		梁のスラブ下側面に、アンカーを配して炭素繊維シートを張り、梁のせん断力を補強する工法。	
極脆性部材の解消	耐震スリット新設	腰壁・垂壁で拘束された柱について、垂壁、腰壁をコンクリートカッターで切断して耐震スリットを設ける工法。		
	袖壁補強	腰壁・垂壁で拘束された柱に剛強な袖壁を付加することにより、耐震性能を向上させる工法。		

## 4. 団地の利便性を向上させたい

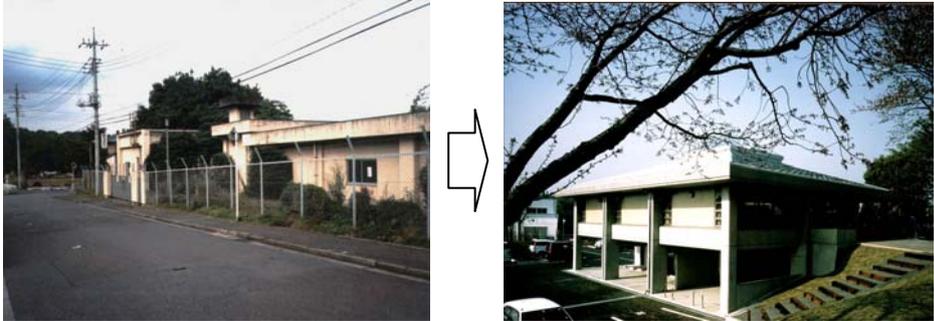
### ①集会所等共用施設の建替え、増・改築

<p>建替え・増改築の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手狭で利用勝手の悪い集会所を増・改築すること等により、団地内のコミュニティ活動の活性化や日常生活の利便性の向上が期待されます。具体的な事例については、第1部第2章を参照下さい。</li> </ul> <p><b>集会所の建替え、増・改築、転用</b> 現在の集会所の改築や空きスペースを活用した増築、建替えの他、例えば、管理人室の集会所への転用などにより、現在の集会所機能を拡充することが考えられます。</p> 
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所の建替え、増・改築には、確認申請が必要になります。</li> <li>・また、住棟足元の店舗等、非住宅から住宅等へ用途転用する場合など、マンションの従前用途を別の用途に転用する場合は、基準法関係規定に変更が生じる場合があり、確認申請が必要になります。特に、転用後の用途が住宅の場合は、採光規定等が適用されます。</li> </ul>
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<p><b>【団地一括管理方式の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所等の既存の附属施設の建替えや増築、大規模な改造工事は、建物共用部分の形状又は効用の著しい変更にと考えられるため、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別決議が必要になります。</li> </ul> <p><b>【各棟管理方式の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の棟の共用部分である既存の附属施設を建替え等する場合は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたると考えられることから、当該棟の区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決が必要になるものと考えられます。また、増築等で団地の敷地の利用の変更を伴う場合には、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別多数決による承認を得ることが必要になります。</li> <li>・団地共用部分である既存の付属施設を建替え等する場合は、団地管理組合の集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別多数決が必要になると考えられます。</li> <li>・なお、空き店舗などの専有部分を集会室等に変更する場合など、専有部分を区分所有者全員で取得し管理組合の規約共用部分とする場合は、区分所有者全員の同意が必要になると考えられます。</li> </ul>

## ② 駐車場・駐輪場等の整備

<p>建替え・増改築の方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸数に比較して駐車場台数が不足している場合、敷地内の広場や公園、緑地の一部を駐車場や駐輪場に変更することが想定されます。</li> </ul>
<p>駐輪場整備の事例</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: 2em;">➡</div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="text-align: center;">住棟入口前の自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="font-size: 2em;">➡</div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="text-align: center;">自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ</p>
<p>建築基準法上の手続き・留意事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場・駐輪場等の整備においても、一定の規模以上の場合、建築確認が必要になります。</li> <li>・ 建築基準法 86 条の一団地認定により建設された団地においては、建築物となる駐車場や駐輪場の増築等は、認定区域を変更することなく、建築基準法 86 条の 2 追加建替えの認定により行います。</li> </ul>
<p>区分所有法上の手続き・留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地内の広場や公園を廃止して、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場合は、団地の敷地の利用の著しい変更該当すると考えられ、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各 3 / 4 以上の特別決議が必要になるものと考えられます。</li> </ul>

### ③団地内遊休施設の転用

<p>遊休施設 転用の方 法</p>	<p>・団地建設当時あった汚水処理場がその後閉鎖され遊休化している場合など、遊休施設を利用転換し、団地内のコミュニティ活動の場等に転用することも想定されます。</p>
<p>施設転用 の事例</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">不要となった屋外汚水処理場の跡地に集会所・コミュニティセンターを建設</p>
<p>建築基準 法上の手 続き・留 意事項</p>	<p>・遊休施設の内装部分を改造し転用する場合は、転用施設の用途により採光規定など、建物用途に対応した規定の適用が求められます。</p>
<p>区分所有 法上の手 続き・留 意点</p>	<p>・汚水処理場などの既存施設の大規模な改造や増築を伴う場合は、敷地表面の利用を大きく変化させる工事で、敷地の利用の著しい変更工事に該当します。そのため、団地管理組合における集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各3/4以上の決議が必要になります。</p>

