

団地型マンション再生マニュアル



このマニュアルについて

本マニュアルは、いわゆる“**団地型マンション**”を対象としています。

複数の建物（マンション等）からなる団地形式のマンションでは、団地全体を一斉に「**建替え**」あるいは「**改修**」といった手法で再生するのは困難な場合もあります。そのような場合には、団地全体の中で、再生の実施時期を分ける、あるいは、部分的に異なる再生手法を選択するという考えられます。そのため、団地型マンションの再生への取り組みは“**単棟型マンション**”とは異なるものが必要とされてきます。

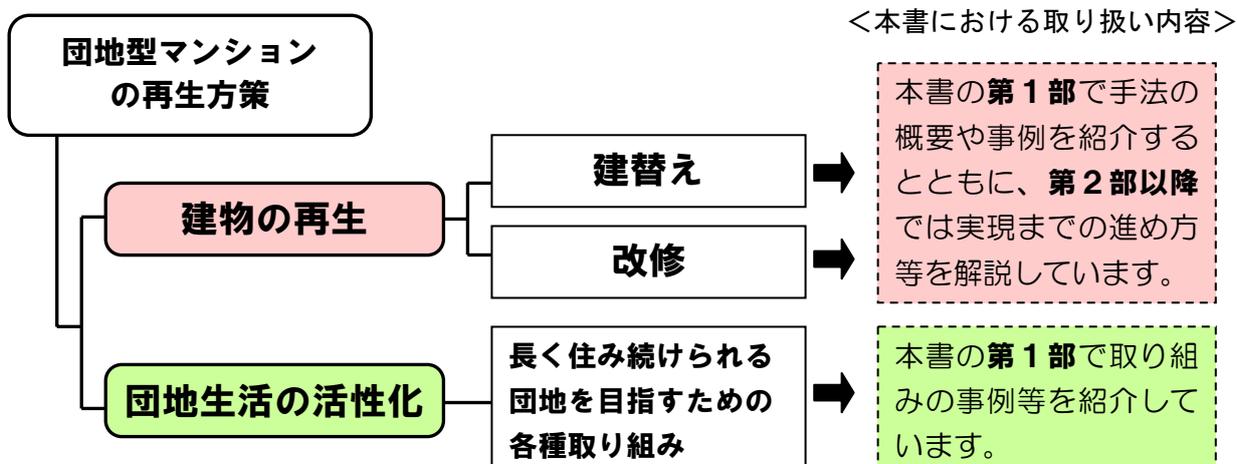
そこで本マニュアルは、団地型マンションの再生にスポットをあてて、団地管理組合が再生の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、合意形成への取り組み方法や進め方等について解説するものです。

1. 本マニュアルで主として解説する“**団地型マンションの再生方策**”

団地型マンションの再生には、大きく分けると2つの方策があります。

一つは、団地内の建物（住棟）や附属施設等を建替えや改修といった方法により再生する「**建物の再生**」です。もう一つの方法として、既存の共用部分・附属施設等の有効活用や生活支援サービスの導入等に取り組むことにより長く住み続けることができる団地を目指す「**団地生活の活性化**」があります。

本マニュアルでは、「**建物の再生**」に取り組む団地型マンションにおいて、適切な検討を経て、計画立案を行い、円滑な合意形成を築くための進め方についての解説を主な内容としています。



2. 本マニュアルの構成と使い方

このマニュアルは**2部構成**となっています。使用される方々の目的等に応じて、該当する部分を読み進めていくと良いでしょう。

団地型マンションの再生とは
どのようなことか知りたい

第1部 導入編 団地型マンションの再生に向けて

団地型マンションの現況と課題や、団地型マンションの再生方策として、「**建物の再生**」から「**団地生活の活性化**」までをとりあげて紹介しています。

団地型マンションの「建物の
再生」に取り組みたい

第2部 実践編 団地型マンションを再生する

建物の再生に取り組んでいくための検討・計画立案・合意形成への取り組みなどについて解説していきます。管理組合として建物の再生の検討に取り組み始めるための「**準備段階**」から、建物の再生手法（改修あるいは建替え）や方式（全棟あるいは棟別）を定める「**検討段階**」を経て、具体的な再生実施に向けた計画を立案し、再生事業に着手する「**計画・実施段階**」の3段階で解説します。

■実践編は“段階”と“再生手法”別に以下の章にわかれています

第1章 準備段階－検討の開始に向けて準備する

第2章 検討段階－団地再生方針の立案を目指す

計画・
実施
段階

第3章 全棟一括建替え

第4章 棟別建替え

第5章 改修による再生（全棟・棟別）



◎**第1部（導入編）**は、築年数が経過し再生時期を迎えはじめた団地型マンションの管理組合の方々に、再生とはどのようなことなのか、なぜ必要なのか、どのような取り組み方があるのか等を考えていただくための、**団地型マンションの再生へのいわば“入口”**に該当するものです。

管理組合の役員の方々が理事会における話し合いの中で、あるいは、一般の区分所有者等の方々の参加も想定される勉強会等で、この**第1部（導入編）**の内容を適宜、活用していくと良いでしょう。

◎**第2部（実践編）**は、**団地型マンションの建物の再生に向けた検討や合意形成、事業の進め方に関する“手引き”**に該当するものです。

全5章で構成されており、第1章準備段階と第2章検討段階では、団地内の建物の再生についての取り組みを開始して、どのような再生手法や方式とするか等を検討します。それ以降の計画・実施段階では、それぞれの団地の判断に応じて選択された再生手法や方式に従って、再生の実現を目指していくこととなりますので、計画・実施段階以降は再生手法と方式ごとに章がわかれています。

計画・実施段階 ⇒ 全棟一括建替え	【第3章】	129頁
棟別建替え	【第4章】	155頁
改修（全棟・棟別）	【第5章】	183頁



3. 参考とすべき他のマニュアル等

マンションの建替えや改修に関しては、既に国から下記のような各種のマニュアルが公表されています。

建替えに関しては、主として単棟型マンションが想定されているため、団地型マンションの場合とは合意形成の進め方等に相違点もありますが、共通する事項では本マニュアルよりも詳しい解説があるほか、参考とすべき内容も含まれています。また、修繕・改修関連のマニュアルにおいては、各種工法や工事内容等について参考となる事例等が多く掲載されていますので、本マニュアルにあわせて、適宜参照するようにして下さい。

建替え関連マニュアル

主として単棟型の マンション建替え の合意形成

【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】

マンション建替えを円滑に進めるための手引き書として、初期の合意形成の検討段階から事業を具体的に実施する段階に至る、マンション建替えの全プロセスを対象として、合意形成及び建替事業の適切な進め方のポイントや留意点について解説しています。

建替えか修繕かを 判断するための 比較検討

【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】

マンション建替えの合意形成を図る過程においては、建替えと修繕その他の対応について、それぞれの居住性等の改善効果を把握するとともに所要費用を算定して、十分な比較検討を行うことが必要です。そのための技術的指針として作成されたものです。

マンション建替え の事業実施

【マンション建替え実務マニュアル】

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について、発生しうる問題点を網羅的に取り出し、マンション建替え実務者の視点から整理するとともに、その対応方法について詳細に解説しています。主として、管理組合及び公共団体等のマンション建替え実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめられています。

⇒「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」及び「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」の作成について(平成 15 年 1 月 国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/07/070127_.html

⇒「マンション建替え実務マニュアル」の作成について(平成 17 年 11 月 国土交通省)

http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071116_.html

改修関連マニュアル

マンションの 改修

【改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル】

居住環境を改善しつつマンションの長寿命化を図る上で重要となる改修について、その手法の普及を図り、改修によるマンション再生の可能性についての認識を深めることを目的としています。

マンションの 耐震化

【マンション耐震化マニュアル】

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などをとりまとめ、合意形成の円滑化及び耐震改修等の促進を図ることを目的としています。

⇒「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの作成」(平成 16 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070603_.html

⇒「マンション耐震化マニュアル」(平成 19 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070622_.html

その他

マンションの 標準的な 管理規約

【マンション標準管理規約（団地型）】

マンションにおける快適な生活を継続的に送るために、各管理組合で維持・管理や生活の基本的なルールとして適正な管理規約を定める必要があります。国では規約の制定・変更の際の参考となるよう、標準モデルとして「マンション標準管理規約」を定めて、公表しています。マンションの式に応じて3種類ありますが、団地型マンションには、このうちの（**団地型**）が該当します。

マンションの 適切な 長期修繕計画

【長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン】

建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事の実施に必要とされる長期修繕計画の標準様式と、またそのような計画作成して、それに基づいて適切な修繕積立金の額の設定を行うための指針としてのガイドラインを公表し、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図ることを目的としています。

⇒「中高層共同住宅標準管理規約の改正について」(平成 16 年 1 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html

⇒「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」
(平成 20 年 6 月 国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000006.html

4. その他

<法令等>

関係法令は、平成22年（2010年）4月1日現在で施行されているものに基づいています。

<法令等略記>

本文中、次の法令等については、以下のように記載しています。

- ・「建物の区分所有等に関する法律」は「区分所有法」と略記し、その条文の引用にあたっては、区法〇条〇項と記しています。
- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」は「マンション建替え円滑化法」と略記し、その条文の引用にあたっては、円法〇条〇項と記しています。



■参考文献

本マニュアルの作成にあたっては、前述のマニュアル等の他に以下の文献を参考としました。

- ・法務省民事局参事官 吉田徹 編著「一問一答 改正マンション法」
／(株)商事法務研究会
- ・稲本洋之助 鎌野邦樹 著「コンメンタール マンション区分所有法」(第2版)
／日本評論社
- ・鎌野邦樹 山野目章夫・編著「マンション法」
／有斐閣
- ・国土交通省住宅局 監修「マンションの再生」
／編集・発行 マンション再生協議会
- ・熊田裕之 著「三訂版 マンション法の解説—区分所有法—」
／一橋出版
- ・日経アーキテクチュア 編「蘇る11棟のマンション 阪神大震災・再生への苦闘の記録」
／日経BP社
- ・千葉市「団地型マンション再生マニュアル」
／千葉市