

## 第 2 部 実践編

### 団地型マンションを再生する

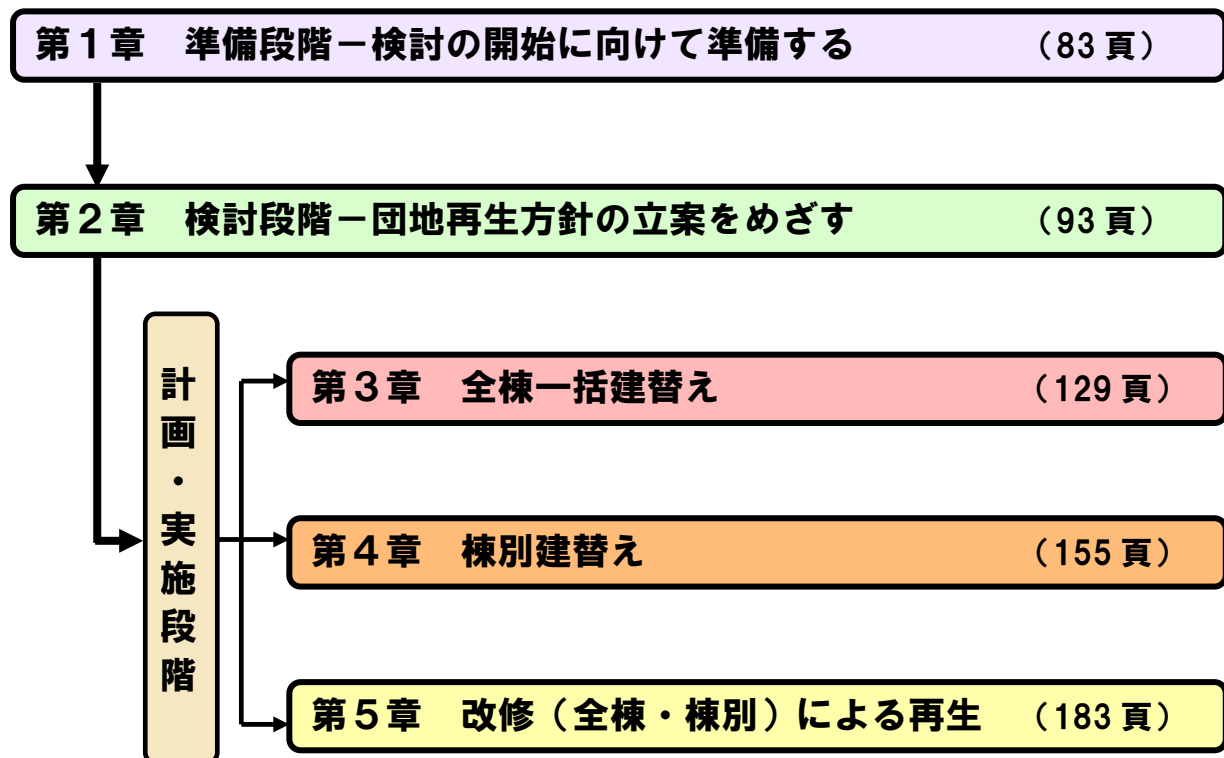
導入編では団地型マンションの再生とはどのようなことなのか、何を行うのか、再生を考え始めたらどうすれば良いのか、何を確認しておけば良いのか等を説明してきました。

ここからは再生の**実践編**です。**3つの段階（準備、検討、計画・実施）**を追いながらその進め方を、また、計画・実施段階では**再生手法別（全棟一括建替え・棟別建替え・改修）**に計画立案の進め方や手続き等を説明していきます。



## ■第2部について

第2部では建物の再生を含めた取り組みの実施を3つの段階別に解説しています。第3章以降の計画・実施段階では、**全棟一括建替え**（第3章）、**棟別建替え**（第4章）、**改修**（第5章）に分かれていますので、第2章検討段階において**再生手法**（建替え／改修）、**再生方式**（全棟／棟別）について検討・判断した結果に従って、活用して下さい。



## 第1章 準備段階－検討の開始に向けて準備する

団地の再生に取り組み始めるためには、団地管理組合として再生の検討に着手することを決定するための手続きが必要です。そのためにはどのような準備や手続きを行っていくのかを説明しています。



## 準備段階は、次のように進めていきます

再生への取り組みの第一歩です。

既に導入編を読んで、確認や話し合いを進める中で団地型マンション再生について様々な情報等が得られていると思います。正式な検討開始に向けては、まず、団地再生の必要性を団地全体の共通理解となるようにして、再生への検討を団地管理組合の正式な業務に位置づけることが必要です。

### 1-1 団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する

#### 1. 検討開始に向けた周知活動を行います

公開の勉強会等を開催し、団地が再生を目指して取り組み始めることを団地全体の共通理解とすることを目指します。

合意への  
取り組み

勉強会等  
の開催

#### 2. 検討開始に向けた準備に入ります

再生の検討を開始するために、団地管理組合内に検討組織を設置する、専門家等に業務を依頼する、検討のための費用の予算化する等の措置が必要です。

### 1-2 再生検討の開始を決定する (検討段階に進むことの合意)

団地管理組合において再生の検討に着手することについて、団地全体の合意を得ます。

団地の再生検討に着手すること、そのための検討組織の設立、費用支出等について団地管理組合の集会（総会）において決議します。

合意への  
取り組み

集会に  
おける決議

## 1-1 団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する

再生に向けた正式な検討を始める前に、まず、検討開始に向けた様々な準備が必要になります。今後の再生検討や計画を円滑に進めていくためにも、初動期の準備は、しっかりと着実に、行っていく姿勢が重要です。

### 1. 検討開始に向けた周知活動を行います（勉強会等の開催）

この段階では、団地内の建物の再生に向けて取り組みが必要であるということが一部の区分所有者で確認されているに過ぎないのではないのでしょうか。まず、再生への取り組みが必要である、正式な検討開始に向けて準備が必要である、ということを経地全体の認識として高めていくことが必要です。

そこで、団地内の現況や課題等を確認し、再生の方法や手法について団地全体の建物所有者（区分所有者等）に理解を深めてもらうための勉強会等を開催すると良いでしょう。

#### ①勉強会の目的や進め方を明確に

準備段階では、まだ団地の再生の手法や方式が決定されているわけではありません。あくまで、当該団地において再生が必要とされている状況にあるのか、何が必要とされているのかを確認して、より良い再生手法や方式を選択していくための検討に着手するということを団地全体で認識していくための準備です。勉強会の目的もそのようなこととなります。

当初から“建替え”あるいは“改修”など、何らかの再生手法を念頭においた発意があるかもしれません。しかし、一部だけの意向に偏ることなく、この段階では全ての再生手法や方式を検討の対象としておき、次の段階でしかるべき検討を経た後に、結果を出していくという姿勢で準備を進めることが大切です。

#### ②参加者を公募で募る

勉強会には理事会役員や修繕委員会等の委員の一部が参加するだけでなく、各棟・各ブロックの様々な意見を持つ人が再生検討のスタート時点から参加できる機会を設けておくことが大切です。勉強会の目的・開催日程などをとりまとめたら、団地管理組合の広報等を通して公募すると良いでしょう。

また、再生の検討は日常的な管理よりも更に幅広い検討が必要になりますので、マンションの管理や建物の再生に関心のある方や詳しい知識を持っている方などに参加を求めても良いでしょう。

#### ③勉強会における成果や意見等を団地全体に周知する（広報紙等の作成と配布）

勉強会の成果や勉強会で出された意見などは、勉強会の参加者のみならず団地全体の区分所有者等に周知し、団地全体で情報や認識を共有していくことが重要です。そのための広報紙等を作成して配布するということが考えられます。





## 2. 検討開始に向けた準備に入ります

勉強会等で一連の成果を得て、団地全体に再生の必要性、再生への取り組みを開始すべきという認識ができてきましたら、理事会において、正式な検討開始に着手するための準備に入ります。

### (1) 検討の内容と流れの概要を確認します

次の検討段階や計画段階では具体的に何を検討していくのかを確認して、進め方のイメージを固めておきましょう。具体的な進め方については、第2章の検討段階、また、計画・実施段階の各章を参照して下さい。

#### ■検討すべき内容等を整理して、検討の実施計画を立てます

本マニュアル等を参考に検討すべき事項を整理します。その検討の目的と内容を理解したら、概ねの検討期間と目標、必要とされる費用なども整理しておきましょう。



次のようなことを整理しておきましょう

- ・再生実現までの検討の流れ
- ・検討段階における検討事項と内容と目的
- ・概ねの検討期間
- ・検討に要する費用

### (2) 専門家の導入方法について検討します(検討事項、専門家の活用、費用等の確認)

次の検討段階からは、様々な専門家の支援を必要とする事項も内容に含まれてきます。そこで、準備段階では、検討実施に伴う専門家の活用や導入の方法、費用等について確認しておきます。

#### ① 専門家に求める役割

次の検討段階からは、団地管理組合内の自主的な作業以外に、検討のための作業の相当量を外部の専門家等(マンション建替えのコンサルタント、設計会社、その他)に依頼して実施すべき段階となってきます。団地の再生を目指す検討組織が専門家に求める役割としては、大きく次の4点が挙げられます。

- ① 区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ② 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ③ 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
- ④ 建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

出典:「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」

## ②外部の専門家等の導入方法、委託費用等を検討します。

どのような作業を目的に何を依頼すれば良いか、概算費用や実施期間、また、専門家の選定方法などを検討しておきます。

## ③専門家への依頼方式

専門家に依頼する業務が明確になった時点で、依頼方式を設定します。依頼方式には次のような方式があります。

(総合一括依頼方式) 専門家に求める役割の①～④を総合して一括依頼する方式  
(分割依頼方式) // の①～④の業務を分割して依頼する方式  
(併用方式) 専門性の高い②あるいは③の業務についてのみ、より専門的能力を有する者に分割して依頼するとともに、②あるいは③の周辺業務を含む業務全般にわたって総合的に依頼する方式

なお、総合一括依頼方式をとった上で、当該依頼専門家から②あるいは③の専門性の高い業務をより専門的能力を有する者に再依頼させるという応用方法も考えられます。

総合一括方式やこれに準ずる方式の場合は、1者が(提携会社の協力を得る場合も想定される)全業務を担当するため、選定作業が容易である反面、建替えか改修かの判断をどちらかに誘導されるなど判断を適切に行う上での問題が懸念される場合もあります。

一方、分割依頼方式の場合は、複数者を選定する煩雑さがありますが、改修による改善可能性の検討と建替えによる改善可能性の検討を異なる専門家が行うことにより、判断を中立的かつ適切に行うことができるというメリットが期待できます。

- ➡ 作業量や費用の概算については、団地管理組合が発注したい作業内容に対して、作業の実施(業務受託)が可能かどうか、可能な場合の期間・費用等の目安を複数の専門家をあたって提案してもらっても良いでしょう。
- ➡ 専門家の選定方法についても検討しておきます。何の業務をどのような専門家に依頼するか、どのような選定手順で専門家を選定するのか、その決定方法は団地管理組合の区分所有者等に決定手順を明らかにして理解を得ておくべきでしょう。

専門家の選定を含め、検討開始に向けた準備とその手続き等については、「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」にも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。

## (3) 検討開始の決定に係る手続等を確認します

団地再生の検討開始には団地管理組合の集会において決議が必要になります。そのためにも以下の事項を確認しておきます。

### ①建替えを含めた再生の検討に係る団地管理規約上の位置づけ

団地管理組合の規約に、建替えも含めた団地再生の検討を団地管理組合として実施することが正式な業務として位置づけられているかどうかを確認しましょう。もしも、位置づけがない場合は、検討段階・計画段階に入る前に、団地管理規約における位置づけも見直して、規約の改正を行っておきましょう。

### ②管理費や修繕積立金からの検討費用の支出に係る管理規約上の位置づけ

建替えを含めた団地の再生に係る検討費用が管理費、あるいは、修繕積立金の取り崩しによって支出可能かどうかは、規約に定められた管理費・修繕積立金の目的用途に従うこととなります。仮に管理費の用途が組合の日常業務の範囲に限られている、修繕積立金の用途が計画修繕のみを目的とするものに限られている、という内容である場合には、まず、規約の改正が必要となります。

➡ 導入編の29・30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」を掲載していますので参照して下さい。

➡ 各棟管理の場合には、団地管理規約と各棟の管理規約を確認して下さい。

#### ■マンション標準管理規約（団地型）における建替えの検討、修繕積立金等の取り崩し等に係る規約設定について

##### 1) 団地管理組合の業務として建替えの検討を位置づけることについて

「マンション標準管理規約（団地型）」では、「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務（第34条第4号）」を団地管理組合の業務の一部として掲げていますので、規約の改正を行おうとする場合の参考として下さい。

##### 2) 管理費や修繕積立金からの検討費用支出について

「マンション標準管理規約（団地型）」では、修繕積立金の取崩しが可能な対象として「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査（第28条第1項第4号、第29条第1項第4号）」に要する経費があげられています。また、同コメントでは、「建替えに係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。（第28条、第29条関係⑧）」とされていますので、規約の改正を行おうとする場合の参考として下さい。

##### 3) 棟別の費用支出について（区分経理）

「マンション標準管理規約（団地型）」では、団地修繕積立金（第28条）と各棟修繕積立金（第29条）として区分経理がなされています。

今後、棟別に建替えを進めていく場合など、棟ごとに費用負担する方が妥当な場合も考えられます。全棟で一括して管理を行っている団地管理組合であっても、棟別の区分経理がなされていれば、費用の負担が明確になり、団地全体での公平性の点からも問題が少ないといえるでしょう。このように、必要があれば、棟別に区分経理する方法の導入を検討してみても良いでしょう。



#### (4) 検討組織の設置について検討します

計画修繕の範囲を超えた「改修」や、建物を取り壊す「建替え」も視野に入れた検討を行う検討組織の設置について検討します。

##### ① 検討組織の新設、あるいは既存の組織の改組を検討する

すでに団地の再生に係る何らかの組織が設置されている場合は、その設置目的に照らして、団地の再生（改修、建替え）について具体的な検討を行うことが妥当であるかどうかを再確認します。その組織の設置目的の範囲を超えているならば、検討組織の新設、あるいは組織の改組を検討します。また、理事会のほかに特別な組織が設置されていない場合は新たな検討組織を新設することになります。

##### ② 検討組織の新設と設置細則等の会則の設定

専門委員会の新設については管理規約に定められた方法に従い、設置の手続きが必要です。

➡ マンション標準管理規約（団地型）では、専門委員会の設置を理事会の責任と権限の範囲で専門委員会を設置できるようになっています。しかし、再生に係る検討は理事会活動の経費以上の費用を要することが想定されますので、そのような専門委員会の設置は、その組織の設置と運営細則（委員会の目的や運営方法などを位置づけたもの）の制定を団地管理組合の集会において定めることが必要になります。

※管理規約の設定・変更は集会の特別決議（3/4 決議）を要しますが、運営細則は通常、集会の普通決議（過半数決議）によって定めることができます。

##### ■ マンション標準管理規約（団地型）、コメントより

（専門委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第57条関係

①専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要な場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に団地集会の決議が必要となる。（以下略）

➡ 運営に係る細則については92頁の「**運営細則（例）**」を参照して下さい。

## （５）区分所有者等への周知を行います

団地全体の区分所有者等の団地再生の検討開始について理解を得るために、理事会や勉強会等におけるこれまでの検討経緯や再生検討の必要性、今後の予定等を説明する機会を設ける（資料の配付、説明会の開催など）などの周知の方策を講じます。

- ➡ 検討費用の予算化や必要に応じて規約改正も生じますので、団地管理組合の集会において特別決議（3／4決議）が必要となる事項も含まれてきます。そのため、集会の開催以前に区分所有者等への周知の機会を設けておくことは、集会の円滑な議事運営のためにも必要でしょう。



## 1-2 再生検討の開始を決定する

団地管理組合の集会において再生検討の開始について、またそれらに関連する事項を決定します。

この準備段階で、集会において決定する必要があるものには以下のような事項があります。

### (1) 団地管理規約の改正（改正の必要がある場合）

前述のように、再生検討の開始にあたり、管理規約上の位置づけなど見直しておくべき点を確認（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」29・30頁）して、規約の改正の必要があると判断した場合には、集会において規約の改正を決議します。

➡ 規約改正には区分所有者及び議決権の各4分の3以上による議決が必要です。

### (2) 検討段階に進むことの合意

次の「**検討段階**」に進み、団地の再生（改修または建替え）を目指し、具体的な再生手法等の検討に団地管理組合として着手する旨を決定します。再生検討を開始するに至った経緯や、次の段階での実施内容や取り組み方法等も示して、確認しておくといいでしょう。

### (3) 検討の開始に関連する各種決定事項

再生検討の開始の決定に付随して、集会において決定しておくべき事項として以下の事項も考えられます。

#### ① 検討組織の設置、運営細則の設定、参加者の公募について

団地再生の検討作業を担う専門委員会の設置とその運営に係る細則、参加者（委員）の公募とその要領について決定します。

#### ② 外部の専門家等の活用、作業の委託等について

団地の再生検討の実施に伴い必要となる専門的な検討作業の実施について、その目的と作業内容、専門家等の活用と委託する作業内容や費用、選定方法等について確認し、決定します。

#### ③ 検討に要する費用の予算化

検討費用の支出については団地管理規約の定めに従い、決定します。



## ■専門委員会の設置に係る「運営細則（例）」

### （仮称）「団地再生検討委員会」運営細則（例）

〇〇団地における建物の改善への関心の高まりに鑑み、建物の改修・建替え等による再生のあり方を検討するため、〇〇団地管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇団地再生検討委員会（以下「検討委員会」と称す）を、次のとおり設置する。

#### 第1条（検討委員会の目的）

検討委員会は、建物の改修・建替え等に関する検討を行い、管理組合に対して建物の再生方針に関する提案ならびに関連する合意形成に係る活動を行うことを目的とする。

#### 第2条（基本姿勢）

検討委員会は、長期修繕計画に定める建物の修繕計画を踏まえ、建物の修繕・改修・建替えを比較しつつ検討を行うものとする。また、建物の再生方針の提案並びに合意形成に係る活動にあたり、区分所有者の理解と協力の下にこれを推進する。

#### 第3条（構成）

1. 検討委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長（1名）、副委員長（〇名）、会計（〇名）、会計監事（〇名）の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は〇年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

#### 第4条（権限）

1. 検討委員会は、次の事項を行うものとする。
  - 一 建物の再生の必要性についての調査、検討
  - 二 建物の改修・建替え構想等の検討
  - 三 建物の修繕・改修・建替えの比較
  - 四 建物の再生方針の提案
  - 五 区分所有者の合意形成の促進
  - 六 専門家の選定準備
  - 七 関係地方公共団体との協議
  - 八 その他、検討委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、理事会に対し、建物の再生に関する事項に関して管理組合集会（集会）の招集を請求することができる

#### 第5条（検討委員会の招集及び議決）

1. 検討委員会は委員長が招集できる。ただし、委員は4分の1以上の多数により、委員長に対し、検討委員会の開催を請求することができる。
2. 検討委員会は、委員の過半数の賛成（委任状を含む）をもって議決する。

#### 第6条（管理組合への報告義務等）

1. 検討委員会は、管理組合に対して、次の事項についての検討結果を報告しなければならない。
  - 一 建物の再生の必要性に関する事項
  - 二 建物の改修・建替え等に関する事項
  - 三 建物の再生方針の提案に関する事項
2. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告し、管理組合集会の決議を求めなければならない。
  - 一 専門家への業務委託に関する事項
  - 二 その他、検討委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
  - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
  - 二 その他、検討委員会の運営に係る重要事項

#### 第7条（会計）

1. 検討委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会（集会）の決議を経て、管理費または修繕積立金から支出することができる。
2. 会計は、検討委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に検討委員会の金銭収支について、帳簿を帳票類に添付して管理組合（理事会）に報告し、その承認を得ること。

参考：「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」（国土交通省）を元に作成