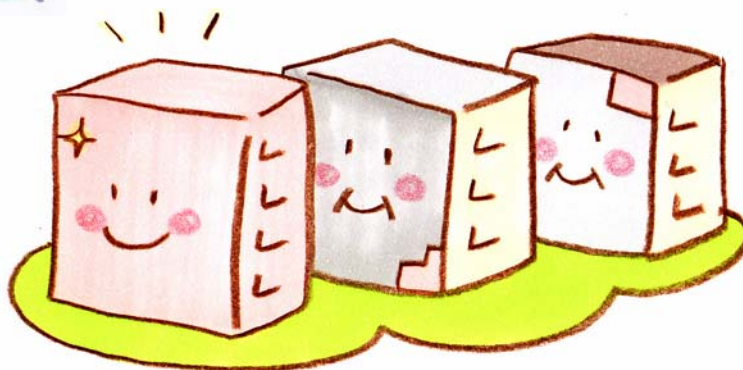


第4章 棟別建替え（計画・実施段階）

検討段階において棟別再生による建替え（棟別建替え）を目指して計画段階に進むことを決定した団地では、この後、棟別建替えを団地としてどのように進めていくかを**棟別建替え実施方針**としてとりまとめます。その上で、**建替え実施棟**を決定し、棟の建替え計画の立案、団地全体としての確認を行いながら、棟別建替え実施への合意形成を積み重ねていきます。



そして、**区分所有法 62 条建替え決議（棟）・69 条団地建替え承認決議（団地）**を経て、建替え実施棟各棟の建替え合意を整え、各棟の建替え事業実施に着手することになります。



棟別建替えの計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

棟別建替えの場合には、団地として行うもの、棟（建替え実施棟）で行うものがあります。

4-1 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地内の一部の棟（建替え実施棟）の建替えの実現を目的とした活動が開始されます。その目的のための計画組織を団地・棟に設けることができますようにします。

【団地】

1. 計画組織の設立等

2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

4-2 棟別建替え実施方針と建替え実施棟の決定

棟別建替えによる団地の再生をどのような方法で実施していくのかを団地として検討したのち、各棟の判断等もふまえて建替え実施棟を決定し、建替えの実現に向けて計画立案に入ります。

【団地】

1. 棟別建替え実施方針の検討

2. 棟別建替え実施方針の了承

合意への取り組み
集会における決定

3. 建替え実施棟の決定

合意への取り組み
意向調査等

合意への取り組み
集会における決定

4. 建替え実施棟の計画立案に向けた準備

4-3 建替え実施棟の建替え計画素案の作成

棟別建替え実施方針・再生（建替え）ルールをもとに、事業手法や事業実施スケジュールなどをあらためて検討し建替え計画素案としてまとめます。

【団地】

団地全体としての調整と確認

【建替え実施棟】

1. 計画立案に対する事前意向把握

2. 建替えの事業化に係る検討

3. 建替え計画素案の作成

合意への取り組み
意向調査等

4-4 事業協力者等の募集と選定

ディベロッパー等の事業協力を得る必要がある事業では、事業協力者として募集・選定を行います。棟別建替えの場合、計画の内容によっては必要がない場合もあります。

【団地】

棟と団地全体の再生事業との連携

【建替え実施棟】

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備

2. 事業協力者の選定

合意への取り組み
集会における決定

4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案

建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議の実行と建替えへの合意に向けて、**建替え実施棟の建替え計画**の立案を行い、棟内区分所有者の合意形成を、あわせて団地全体の建物所有者からの承認得られるように取り組みを進めていきます。

【団地】

団地全体としての調整と確認

【建替え実施棟】

1. 建替え計画案の作成

合意への
取り組み

意向調査等

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

3. 関係地方公共団体等及び
近隣住民との協議

4. 建替え計画の立案

4-6 棟別建替えに係る決議と合意

建替え実施棟では**区法62条建替え決議**（各棟4/5以上）を、団地では**区法69条団地建替え承認決議**（団地3/4以上）を実行し、建替え実施棟の建替えを決定します。

【団地】

区法69条団地
建替え承認決議

合意への取り組み

集会に
おける決議

【建替え実施棟】

1. 区分所有法62条建替え決議

合意への取り組み

集会に
おける決議

2. 建替えの合意

4-7 建替え実施棟建替え事業の実施

建替え実施棟における建替えの合意に基づいて建替え事業に着手します。

※建替え未実施棟では改修工事に着手、あるいは計画的な修繕を実施していくこととなります。

■本章における棟別建替えの解説について

建替え計画を立案するための作業、区分所有法に基づく決議に到るまでの流れなどは第3章全棟一括建替えで解説する内容と概ね同じになります。

本章では、棟別建替えを実施する際に、全棟一括建替えの場合と異なる点、特に留意すべき点等を取りあげて解説しています。必要に応じて第3章の解説をあわせて参照するようにして下さい。



検討段階までは団地全体で団地の再生について検討を行ってきました。その結果として、**棟別再生による再生**を目指すことになった団地では、**団地再生方針**として**棟別再生を目指すこと**、つまり、団地内の一部の棟では棟別建替えが行われる可能性があることの確認ができました。

この計画段階の最初は、これから棟別建替えが実行されることを念頭においた体制を団地内に整えていくことから始まります。

(1) 計画組織の設立等

①**団地全体の団地再生計画組織**を設けるとともに、**建替え実施棟に建替え計画組織等**を設けることができるようにします。

●団地の団地再生計画委員会

棟ごとの建替えや改修を目指す棟別再生であっても、団地全体として良好な環境を維持しつつ、また計画的な再生を進めていくためにも、各棟の建替え計画、あるいは、改修実施計画を団地内で調整していく役割を持った組織が団地管理組合に設けられると良いでしょう。例えば、団地管理組合に団地再生計画組織（団地再生計画委員会等）を設けておくといったことが考えられます。

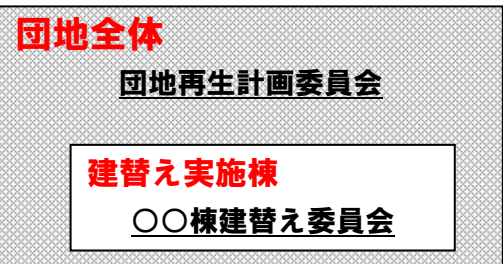
●棟の建替え計画委員会

棟別建替えの場合には、建替える棟ごとに区分所有法 62 条に基づく建替え決議の実施が必要とされるため、今後の計画立案や合意形成では棟を単位とする活動も重要になります。そのため、建替え実施棟の建替え計画を立案し、建替えを実行していくための組織が必要になってきます。

例えば、団地全体の再生計画の立案を担う組織の中に、棟の建替え計画の立案を担う組織を設けておくといったことが考えられます。

団地全体の団地再生計画委員会の中に、建替え実施棟の建替え計画組織（例：〇〇棟建替え計画委員会）を設置する場合、設置細則等で両者の役割分担を明確にしておくことも必要でしょう。

【団地全体と棟の計画組織の設置例】



➡ 棟の委員会は、団地の計画組織（例：団地再生計画委員会）の内部に棟の分科会として置く方法（全棟一括管理の場合）、棟ごとの委員会として置く方法（各棟管理の場合）が考えられますが、各団地の管理方法や現行の規約等に従って定めれば良いでしょう。

➡ 92 頁に計画組織の運営細則の例を掲載しましたので参考にしてください。なお、この時点では建替え実施棟が決定していませんので、棟ごとの組織を設けることが出来るような規約や細則にしておくことで良いでしょう。

(2) 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

棟別再生においては、団地内に建替え実施棟と建替え未実施棟ができることから、依頼すべき専門家も、

- ・ 団地管理組合が団地全体の再生推進を目的に依頼する
- ・ 建替え実施棟が建替え計画の立案と推進を目的に依頼する

など、依頼する主体（団地か、あるいは棟か）、それぞれが発注する先に求める役割も様々になるといえるでしょう。依頼の方法も、

- ・ 団地／各棟が個別に別の専門家に依頼する場合
- ・ 団地全体で一括して依頼する場合 が考えられます。

依頼する目的は何か（団地全体の再生か、棟の建替え計画か）依頼する主体はだれか（発注者は団地か棟か）、ということを確認しておくことは費用負担の明確化の点からも必要です。棟別再生（棟別建替え）への取り組み方や計画組織の設け方、計画に係る費用支出の考え方などによって、各団地で異なることも考えられますので、各団地において適切な依頼方法を検討してみると良いでしょう。

いずれにせよ、団地全体としての再生の視点（建替え実施棟の建替え計画とともに建替え未実施棟の改修や修繕との調整）を考えてもらえるよう依頼しておくことが良いでしょう。

■費用の負担と支出を明確にしておく（区分経理を実施する必要性）

棟別再生の場合は、専門家への依頼等に伴う費用支出についても、**団地あるいは棟ごとの費用負担を明確にしておく**ことが重要です。

棟別再生の場合には、棟によって再生への計画が異なるため、それに向けた計画立案や今後の事業についても、費用支出や負担は棟ごとに異なることとなります。従って、団地全体としての負担、棟ごとの負担を明確にしておくことが望まれますが、そのためには、**団地と各棟の会計が区分経理されていること（区分経理の実施）**が必要となります。

もしも、この計画段階に進む段階で区分経理が実施されていない団地であれば、その実施を検討することが適切であるといえます。

しかし、団地一括管理方式としてきた団地管理組合では、区分経理に移行することが困難な場合もあると考えられます（修繕積立金等の棟ごとへの分配・分割が困難など）。また、建替え決議以前に建替え実施棟のためだけにこれを実施するのは他棟から理解を得ること自体が難しいという場合も考えられます。そのような場合には、団地管理組合から一時的に支出を承認してもらい（団地管理組合からの立替）、事業完了の後に清算を行うという方法も考えられます。

いずれにせよ、この段階からは何らかの方法により、団地と棟の負担と支出を明確にしていくことが重要です。

- ➡ 詳細は、第3章全棟一括建替え 3-1 計画立案に向けた準備を参照するとともに、「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」の「計画段階：建替え計画の策定」の章を参照して下さい。

4-2 棟別建替え実施方針と建替え実施棟の決定

団地・棟

棟別建替えにも大きく分けると棟を単位に個別に建替える方法と複数棟をまとめて建替える方法があります。団地として、どのような棟別建替えの実施方法を考えておくのかを棟別建替え実施方針とします。

それとともに、**建替え実施棟**となる棟を決定して、次の計画立案のステップを目指します。

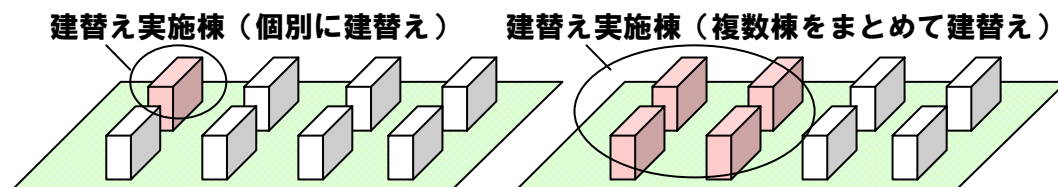
1. 棟別建替え実施方針の検討

団地

(1) 棟別建替えの実施方法（個別／複数棟）を検討する

棟別再生とは、棟を単位に建替え・改修について合意し、団地内の一部の棟だけを建替える、改修を行うということを基本としていますが、棟別再生の実施方法は大きく分けて、以下のように2つの方式（個別／複数棟）があるといえます。

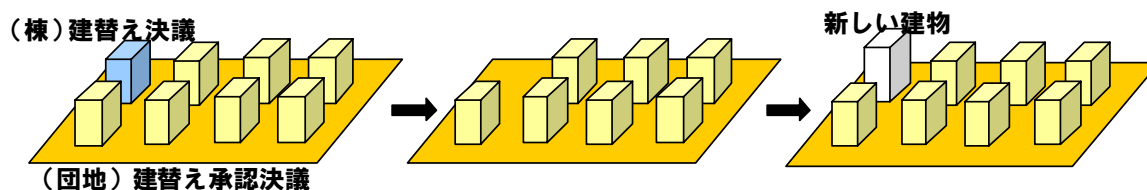
個別	: 各棟の意向や判断にあわせて、棟を単位に個別に再生を実施する
複数棟	: 再生手法の選択が同じ棟や同じ手法で意向調整ができる複数棟をブロックにまとめて再生を実施する



団地内の建物の再生を、各棟の意向と判断に従うものとするか、あるいは団地全体としての計画的な再生を考えていくべきかどうか、団地全体での意向調整の可能性がどうかどうか等を見極めながら、どの方式とするのかを検討していくことになるでしょう。

■個別に建替える

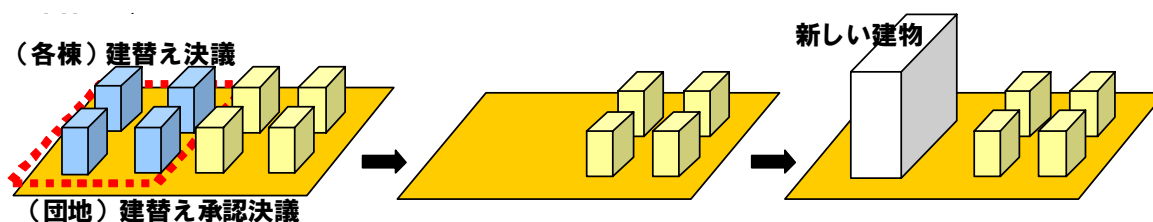
各棟の意向に応じて、建替えの合意ができる棟から個別に棟別建替えを実施します。基本的には棟ごとの建替え意向に従い、その合意を団地として認めるというものです。



- 建替え意向を持つ棟が少ない、建替え意向の住棟の位置が団地内で離れておりブロックとしての集約が難しい場合に適用が考えられます。
- 基本的には現在の住棟の位置での建替えとなりますので、現況の住棟よりも大きな建物に建替えることが難しい場合もあります。

■複数棟まとめて建替える

団地全体を計画的に建替え実施棟／改修棟のブロックやゾーンに分け、棟別建替えを実施します。団地全体としての計画的に建替え実施棟の選択を行い、建替え実施棟のブロックやゾーンを形成し、それを団地再生構想として位置づけることとなります。



- 建替え意向を持つ棟がまとまった数棟以上ある、建替え意向の住棟の位置が団地内でまとまっており、集約が可能な場合に適用が考えられます。
- 団地内の住棟を複数の適切なブロックやゾーンにまとめることで、団地全体の土地利用等の観点から効率の良い建替え事業になる可能性があり、また良好な団地の再生を誘導していくことも可能になります。

複数棟をまとめて建替える方法では、あらかじめ計画的に建替え実施棟のブロックやゾーンを定めることとなりますので、建替え実施棟となる各棟ごとに建替えの合意も図れるように団地全体としての合意形成・意向調整を行っていくことが必要になります。

■異なる意向を調整するための「住戸交換」

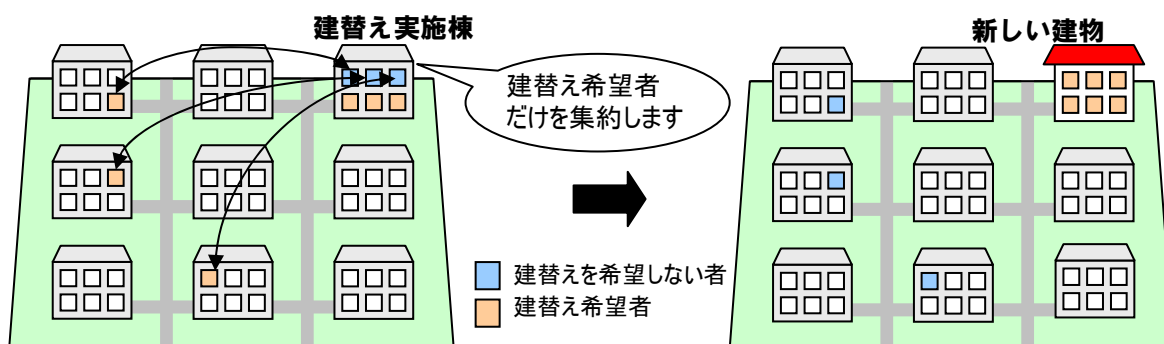
棟別建替えを円滑に進めていくためには、区分所有者の意向に応じて団地内で**任意の住戸交換**(区分所有者間の任意で行う住宅の売買)といった調整方法をとることも考えられます。

①個別に建替える場合 –必ずしも建替えを希望しない者の団地内の継続居住の方策

建替え決議の成立要件は満たしているものの、建替え実施棟で必ずしも建替えを希望しない区分所有者が団地内に継続して居住することができるよう、他棟の建替え希望者との間で調整がつけば、互いの住戸を交換することで双方の希望に沿った団地再生が可能になるといえます。

②複数棟まとめて建替える場合 –効率的なブロックやゾーンを形成するための方策

建替え実施棟とするブロックやゾーンは、意向調査等の結果から、できるだけ建替え希望者が多数で建替え決議の要件を満たしていると確認できる棟を抽出して形成することが望ましいと考えられますが、効率的な団地再生を目指したブロックやゾーン形成を検討した場合、必ずしも建替え希望者が多数ではない(建替え決議の要件に届かない)棟を含めざるを得ないことも想定されます。このような場合には、事前の調整により住戸交換を行い、意向の集約を図る必要が生じます。



●任意の売買であることについての留意点

住戸交換はあくまで当事者間の**任意の交換**(売買)となります。そのため、以下のような点に留意しておく必要があります。

- 交換住戸の資産評価**：同じ団地内でも住戸間で評価差が生じることも想定されますが、評価額と差額の支払い等について当事者間の調整と合意が必要です。
- 移転や住戸クリーニング等の費用負担**：建替えを希望しない区分所有者の協力という点を考慮して、建替え事業の事業費用として負担するという事も考えられます。
- 売買に伴う課税**：任意の不動産の売買ですので、登記費用(登録免許税)、不動産取得税や譲渡所得に対する課税(自ら居住しているならば3,000万円の特別控除や居住用資産の買換特例等が活用可能)などの発生を確認しておくべきでしょう。

●専門家等によるコーディネートを検討する

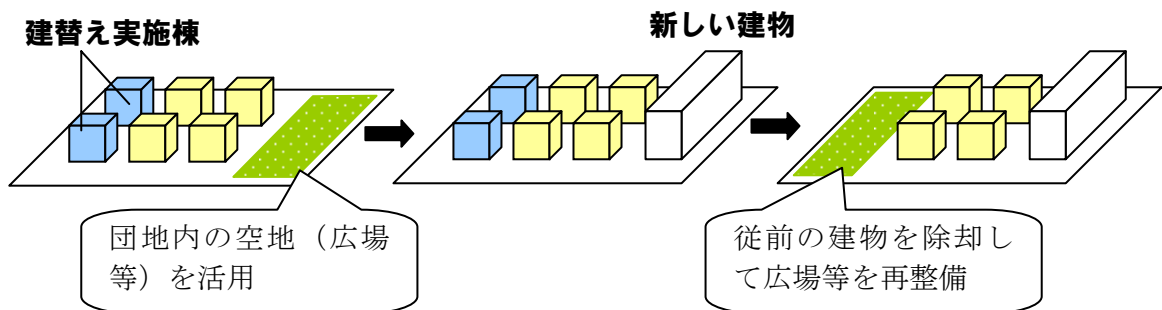
住戸交換は上述のような留意点も伴う手法です。意向確認や売買に伴う条件の調整等、**専門家への確認や第三者による調整を要するケース**が考えられますので、マンション建替え等に関わる専門家にコーディネートを依頼することも検討しましょう。

■「空地活用」による仮移転の負担軽減方策

建替えの場合は通常、現在の建物を取り壊し、新しい建物に建替える間に一時的な仮移転が必要になります。この仮移転の負担を軽減する方策として、団地内に一定に空地があれば、そこに新しい建物を建設し、工事期間中も従前の建物に継続して居住して、竣工後に移転するという方法を計画することができる場合があります。

■空地活用 団地内の空地を建替えのための“種地”として活用する

団地内の建物が建っていない空地（プレイロットや広場等）を建替え実施のための“種地”として活用することが考えられます。建替えの実施によって生じた次の空き地を順次、活用していけば、仮移転を必要としない建替え事業を段階的に実施できる可能性もあるといえます。



➡ ただし、プレイロットや広場等を利用する団地内の他の建物所有者（区分所有者等）からは、これまでの利便がどこで継続的に享受できるのか説明を求められることになるでしょう。建替え後はどこでその機能が確保されるのか、**棟別建替え実施方針**や後頁で解説する**団地再生の将来全体像**等の方法であらかじめ示しておくことが求められるでしょう。



(2) 将来の建替え実行に係る検証を行う

今回の再生で団地内の一部の棟で建替えが行われることになる場合、その建替えが**個別に建替える**のか、あるいは**複数棟をまとめて建替える**のかどうか、そして、その建替えが行われる棟が団地内のどの位置にあるのか、といった諸条件が**団地内の将来の建替え実行に与える影響とその可能性**について検証を行っておくことも必要です。

棟を単位に個別建替えにより団地内の建物を建替えることは、建替えの合意形成の面では円滑に進む可能性があります。効率的な計画とすることができない可能性もあります。一方で、ある程度のブロックやゾーンにまとめて建替えることは、意向調整の点が難しい場合もあるかもしれませんが、効率の良い棟別建替えを実行できる可能性もあります。

そのようなメリットとデメリットを確認しながら、今回行われる棟別建替えが将来の建替えに与える影響も確認しておきましょう。

- ➡ 棟別建替えを行うための区分所有法 69 条による団地建替え承認決議について、同法では、他棟の建替えに特別の影響を与える及ぼす場合には建替え承認決議において、その棟の建物所有者が賛成（区分所有建物の場合は議決権 3 / 4 以上を有する区分所有者が賛成）していることを条件としているものの（区法 69 条 5 項の「特別の影響」については 123 頁を参照）、特にこのような検証を行うことを求めているわけではありません。しかし、建替え承認決議において一部の棟の建替えに賛成する以上は、団地内の将来の建替え可能性について確認の上で賛成することになると考えられますから、必要な作業と考えておいて良いでしょう。
- ➡ 次頁の事例は、棟別建替えを行った団地において、建替えを棟単位で建替えた場合と、ブロックを形成して複数棟を共同的に建替えた場合、団地単位で建替えた場合のいくつかのケースで将来の建替えの可能性（増やすことが可能な容積率など）の検証を行った事例です。このような方法で将来の建替えの可能性を示しておくことで、団地全体での合意形成を円滑に進めることが期待できます。

■将来の建替え実行に係る検証の事例

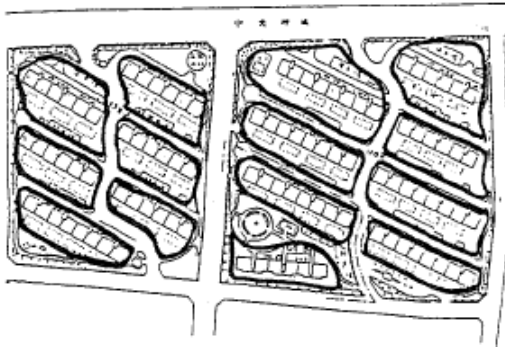
(前提条件)

- 団地全体の敷地面積に対して建替えの単位ごとの仮想敷地を設定し、それに対して建設可能な延べ床面積の範囲、使用される容積率を算定して、容積の先食いが起こらないような計画とする。
- 原則として各住戸の日照時間は4時間以上確保とする。

●住環境の悪化をまねかない建替え方策の提案

建替えによる影響が他の棟に及ばないように、原則として住戸の日照時間を4時間以上確保することとします。

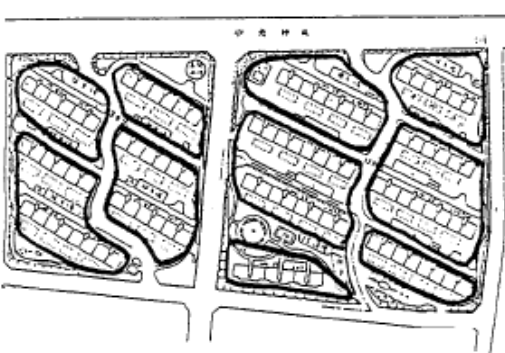
1. 1棟単位の建替えの場合



1階を駐車場にして2～5階を住戸にし、建物の奥行を今より大きくすることにより、容積を今の1.35倍まで増やすことができます。

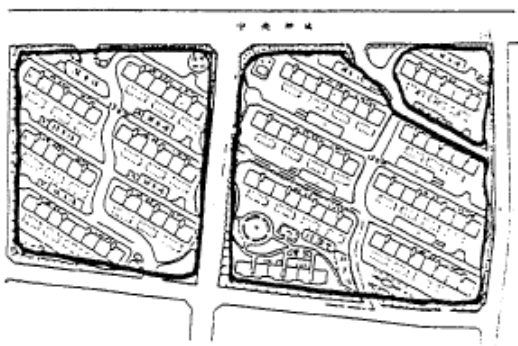
さらに、妻側に近い住戸など、隣接棟への日影の影響の少ない所の階数を高くすることで、容積を1.5倍に近づけることは、大部分の棟で可能とみられます。

2. 道路に面しない棟を共同で建替える場合



よりよい居住条件を確保するためには、外周道路に面しない棟を2棟共同で建替える方法をとれば、住棟配置を変えることや、2棟を1棟にすることによって容積を1.5倍まで増やしても、北側棟で4時間以上の日照時間を確保することができます。

3. 団地単位の建替えの場合



53号棟以外で団地単位で建替える場合は、基準容積の200%（今の容積の2倍）まで、面積をふやすことが可能になります。

(3) 団地全体を計画的に再生する方法（順次建替え等）の可能性も検討してみる

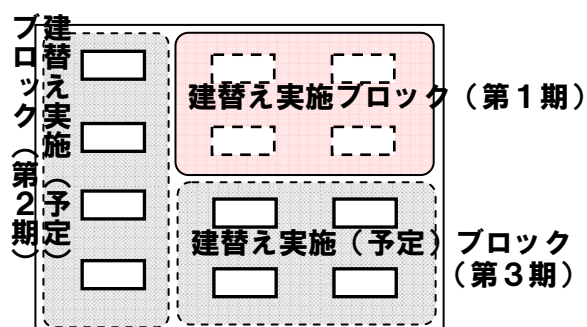
棟別建替えは、団地内の一部の棟だけが建替えることを団地全体で承認することが基本です。建替えを行わない棟では、今回は建替えを見送り、現状の建物の修繕・改修を選択することになりますが、それらの棟もいずれは建替えを考えざるをえない時期が到来します。

団地の再生方法として棟別建替えを採用した場合は、今回は建替えを行わない棟の将来の計画的な建替えを想定しておくことが望ましいと考えられる場合もあると思われます。そのような意向がある団地では以下のような**順次建替え**のような方法による団地再生の可能性を検討しておいても良いでしょう。

■順次建替え 継続的な建替え事業により、団地内を順次建替えていくことを予定する

棟別建替えであっても、複数棟をまとめて建替える場合であれば、今回は改修・修繕を選択した棟が、将来、どのような方式や手順で建替えることができるか、その手順をあらかじめ検討して、予定しておくことも考えられます。実際に戸数・住棟の多い大規模団地では、建替え実施棟をブロックとしてまとめ、1期・2期と分けて、順次建替えを進めていく方が事業上や合意形成等の面でも進めやすい場合も考えられます。

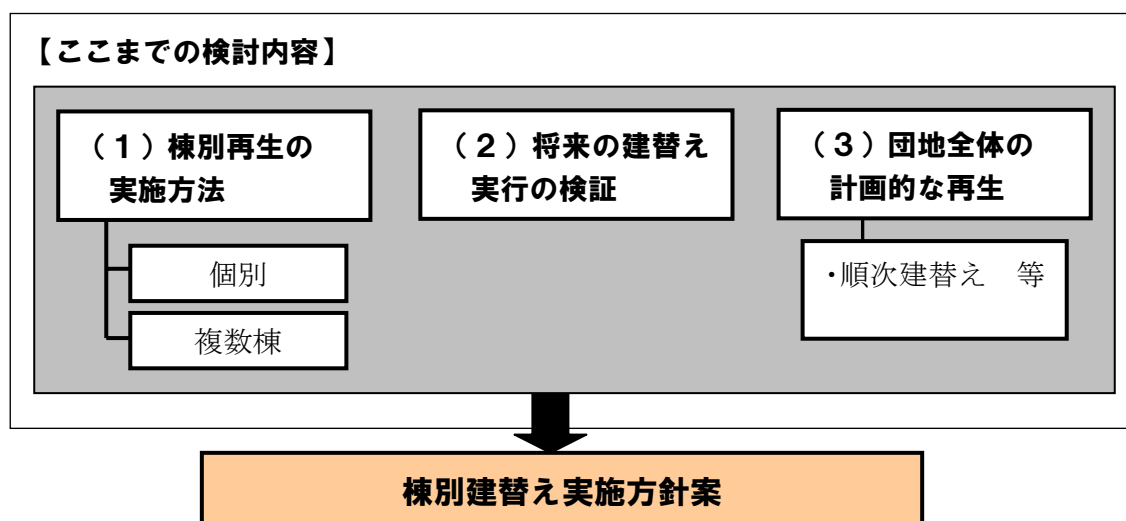
(例) 事業化しやすい規模、合意形成が進めやすいブロックにわけて、全棟を順次建替える計画を予定しておきます。



- ➡ 順次建替えとは、今回の再生で必ずしも建替えを行わない棟、当面は建替えも改修も行わずに計画修繕のみとする棟などの将来の建替えについて決定するものではありません。あくまで、将来の可能性として考えておこうというものです。従って、全ての団地で検討が必要ということではありません。団地内の再生への意向等、様々な状況を勘案し、可能性があれば検討してみると良いでしょう。
- ➡ 必要があれば、順次建替えについて検討したことを、172 頁で解説している**団地全体の配置図等の作成**のような方法で確認しておくということも考えられます。このようなことも、この段階で想定しておく必要があるかどうか、各団地の状況に応じて判断すれば良いでしょう。

(4) 棟別建替え実施方針案のとりまとめを行う

ここまでに検討した結果に基づいて、当該団地において**棟別建替え**をどのように実施していくことが望ましいのかをとりまとめ、**棟別建替え実施方針**とします。



■棟別建替え実施方針の目的と想定される内容

これからの棟別建替えの実行方法として、以下のような内容を確認しておくことが建替え実施方針の目的になると考えられます。

1) 棟別建替えの実施方法と各棟の再生手法

- 棟別建替えを各棟単位に**個別に建替え**を行うのか、あるいは**複数棟をまとめて建替え**を行うのか
- 選択した実施方法の場合に想定される将来の建替え実行の想定と可能性

2) 団地全体の計画的な再生の実施や土地利用の変更等の予定

- 順次建替えを予定する場合、その実施ブロックと手順
- 空地活用の手法を予定する場合、それにより変更が予定される団地内の土地利用等
(例：空地活用による建替えが実行される際の広場等の代替整備の位置や内容等)

➡ これらをわかりやすい図によって示すなどの工夫も必要でしょう。

(5) 建替え実施棟の候補を確認しておきます

次のステップで棟別建替えによる建替え計画を立案していくことになる棟はどこになるのか、つまり建替え実施棟となる棟はどこになるのか、その候補を確認しておきます。

①検討段階で行った“比較検討”の結果と判断について再確認します

検討段階において行った「建替えか改修かの比較検討」の結果や各棟での意向調査、判断について再確認してみましょう。

- 検討段階でも建替えを優位と判断していた棟は建替え実施棟の候補として考えてい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も再確認してみましょう。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の中で建替え実施棟の候補として考えていくことが可能な場合もあるでしょう。

②各棟に対して意向調査を実施します

先にまとめた「棟別建替え実施方針案」を団地全体・各棟に対して示して説明を行い、この**実施方針案に従って棟別建替えを実施する意向が団地内の各棟にあるかどうか**を確認するための意向調査を行います。

意向調査は団地全体の区分所有者全員に対するアンケート形式で行うのが望ましいでしょう。

- ここで示した「棟別建替え実施方針案」に対して、団地全体として概ねの了解が得られるかどうか
- 各棟の意向として、この「棟別建替え実施方針案」に基づいて棟別建替えの実現を目指したいと考えているかどうか

③建替え実施棟の候補を確認します

意向調査の結果やその他諸条件等をふまえ、建替え実施棟の候補となりうる棟を確認しておきます。

- 複数棟をまとめて建替える方法を検討している場合には、意向調査の結果等をふまえておくことで建替え実施棟をブロックとしてまとめられるかどうか、確認ができるでしょう。

➡ ここでは建替え実施棟の候補を確認しておくことが目的であり、建替え実施棟を決定することではありません。建替え実施棟と定めて各棟が建替え計画の立案に進むためには、後頁で解説するように**建替え実施棟になることの決定を該当する棟の集会で決定**することが適切であると考えられます。

2. 棟別建替え実施方針の了承

団地

先に検討した「**棟別建替え実施方針案**」について、団地全体として了承することを団地管理組合の集会（団地集会）において決定します。

3. 建替え実施棟の決定

棟

「**棟別建替え実施方針**」に基づいた棟別建替えを実施していくことが団地全体として了承されたら、先に検討で建替え実施棟の候補としていた棟を建替え実施棟に位置づける決定を行います。該当する棟の集会（棟総会）において、決議します。

➡ 全棟一括管理方式の場合、棟総会を開催するには、その棟の区分所有者5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が招集者として集会の招集を行うか、規約に棟総会の招集方法として棟の招集権者を定めておく（例えば、棟の理事をおき、その者を棟の管理者として招集権者とする方法）ことが考えられます。

4. 建替え実施棟の計画立案に向けた準備

棟

（1）計画組織の設立等

先に設立した計画段階における計画組織では、棟の計画組織を設けることもあわせて決定しています。その定めに従って、建替え実施棟の計画組織を立ち上げます。

（2）計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

先に団地として計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定を行っていますが、棟の建替え計画立案についても専門家への依頼が必要になるでしょう。

団地管理組合が選定した専門家に、棟も作業を依頼するという形態も考えられます。ただし、このステップから先は、団地として行っていくべきこと（棟別建替えの実施に対する団地全体としての調整と合意形成）と、棟として行っていくべきこと（建替え実施棟の建替え計画の立案と合意形成）が異なることとなりますから、外部の専門家に発注すべき内容や適切な専門家が異なる場合もあることを念頭においておく必要があります。

4-3 建替え実施棟の建替え計画素案の作成

棟

建替え実施棟の建替え計画立案を目指して、検討段階で作成した**団地再生方針、再生（建替え）ルール**に基づいた**建替え計画素案**の作成を行います。**事業手法や事業実施に係るスケジュール**などをあらためて検討し**建替え計画素案**としてまとめます。

また、その計画素案が団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替えルール）との整合性のとれた計画となっているかどうかの調整と確認を団地として行っていくことも必要でしょう。

- ➡ 詳細は、**第3章全棟一括建替え 3-2 団地建替え計画素案の作成**を参照するとともに、「**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**」の「**計画段階：建替え計画の策定**」の章を参照して下さい。
- ➡ 団地全体としての調整と確認の方法は、**4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案**を参照して下さい。

4-4 事業協力者等の募集と選定

棟

ディベロッパー等の事業協力を得て行う事業では、事業協力者の募集・選定を行います。

●事業化手法によっては事業協力者の募集は行いません（計画内容から事前に判断する）

一般的に、団地の容積率に余裕があり、周辺の市場性からも新規に分譲集合住宅の処分可能な立地条件が整っている場合には、保留床を大量に建設して売却処分することを想定した建替え事業とすることが考えられますので、そのような事業は**ディベロッパー等の事業協力を要する事業**になるといえるでしょう。

しかし、棟別建替えの多くは、原則として、建替え前の住棟と同じ位置での建替え、従前からの容積や戸数の増加が見込まれない計画になると想定されますので、建替え事業は保留床の建設・売却が少ない、あるいは保留床の建設・売却を全く伴わない事業となることが考えられます。そのような場合には、ディベロッパー等の事業協力を得ることは難しいと考えられますので、ディベロッパー等からの事業協力を得ずに事業を行う、たとえばマンション建替え円滑化法に基づく**マンション建替組合施行による自力再建方式**とすることが想定されます。その場合には、この段階で事業協力者等の選定を行う必要はないことになります。

建替え計画の内容から見て、ディベロッパー等の事業協力が得る必要があるか、また、事業協力を得ようとする場合に得られる可能性があるのかを、この段階までに事前に見極めておくことが必要です。

4-5 建替え実施棟の建替え計画の立案

建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議の実行と建替えへの合意に向けて、**建替え実施棟の建替え計画の立案**を目指し、建替え実施棟内の区分所有者の合意形成を進めていきます。

- ➡ 詳細は、**第3章全棟一括建替え 3-4 団地建替え計画の立案**を参照するとともに、「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」の「計画段階：建替え計画の策定」の章を参照して下さい。

団地

団地全体としての調整と確認

建替え実施棟では建替えへの合意を目指して建替え計画を立案していきますが、その計画が、**団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替え）ルールとの整合性のとれた計画となっているかどうかの確認**を団地として行っていくことも重要になると考えられます。

その方法の一例として、

- ① 今回の再生（建替えや改修の実施）で団地全体がどのように変わるのか
- ② 今回の再生が、他の棟の将来の再生に支障を及ぼさないか

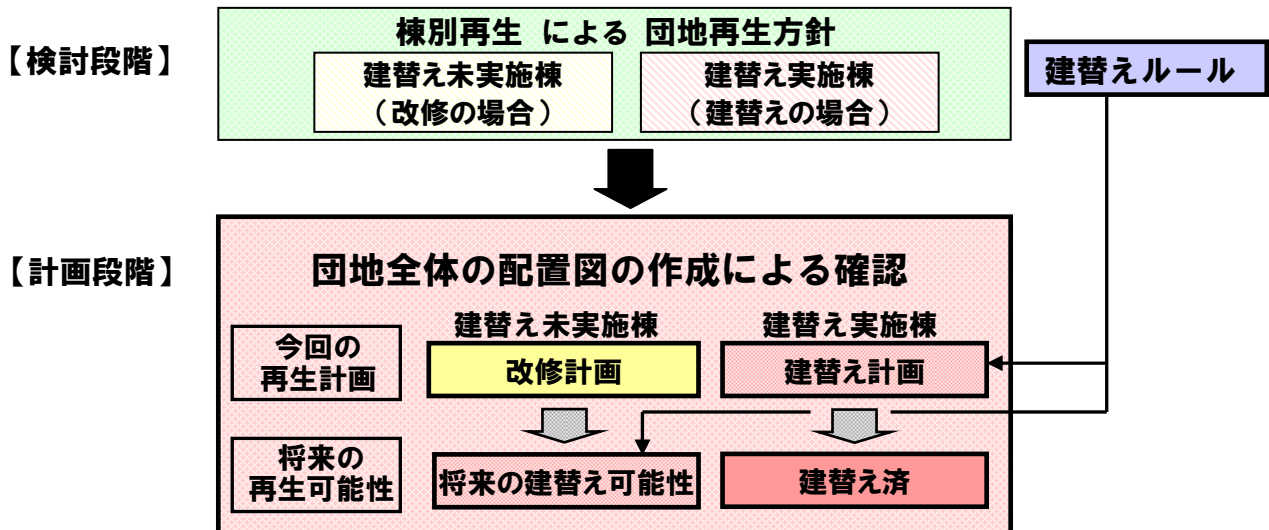
を具体的な再生計画（建替え実施棟・未実施棟を含めた団地全体の配置図等）を作成して確認することが考えられます。

■団地全体の配置図（再生計画）等の作成による確認の方法

建替え実施棟では建替えへの合意を目指して建替え計画を立案していきますが、その計画が団地全体から見て公平で、先に定めた再生（建替えルール）との整合性のとれた計画となっているかどうかの確認を団地として行っておくことが想定されます。

そのための方法として、建替え実施棟の建替え計画に建替え未実施棟（建替えは行わずに改修を行う棟や計画修繕にとどめる棟など）を含めた団地全体の配置図等を作成することが考えられますが、以下の2点のような確認の目的に応じて、その内容は各団地の状況を反映して検討すると良いでしょう。

- ① 今回の再生（建替えや改修の実施）で団地全体がどのように変わるのか
⇒ 今回の再生計画
- ② 今回の再生が、他の棟の将来の再生に支障を及ぼさないか
⇒ 将来の再生可能性



①今回の再生計画（今回の団地内の各事業による団地再生の全体像）

現段階（計画段階）では、建替え実施棟では棟の建替え計画の立案作業を行っています。それ以外の建替え未実施棟では、改修を行う場合には改修実施計画等の立案に入っていることも想定されます。

今回の棟別建替えの計画をはじめ、改修棟の計画も含めて各棟の再生が実施されると団地全体はどのような姿に変わるのか、これを今回の再生計画（団地全体の配置図）を作成して確認しておきます。

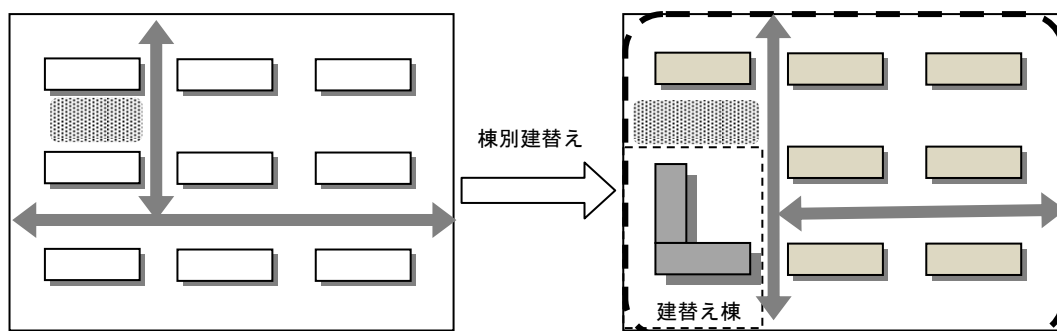
➡ 今回の再生計画を作成する際に次のようなことも確認できるようにしておくといいでしょう。

例）各棟の容積率や建ぺい率の利用

- ・再生（建替え）ルールに基づく各住棟の容積率の利用について

例）団地内の共用空間や施設等の位置及び変更

- ・団地内の通路や広場・公園、駐車場、設備配管等の位置、再生に伴う変更の程度・内容について、その考え方・方針等



⇒現在の建物の団地内の位置によっては、十分な建築面積や床面積が確保できないというような場合に、広場・公園等の**空地活用**、駐車場等の附属施設の**再配置**を計画することも考えられます。効率的な団地の再生のために、そのような団地内の土地利用の変更を予定している場合には、それを図によって確認できるようにしておくといいでしょう。

②将来の再生可能性（将来の他棟の建替え可能性も含めた団地再生の将来全体像）

今回は建替えを行わない建替え未実施棟であっても、**再生（建替え）ルール**に基づいた計画内容であれば将来の建替えの可能性は担保されていることを確認するとともに、また、その棟が建替える際には団地全体がどのようなになるのか、ということ想定した団地全体の配置図を作成することによって確認することが目的といえます。

また、団地再生方針を検討した段階で、棟別建替えの実施を順次行う「**順次建替え**」の方法で団地全体の再生を予定している場合には、団地が段階的に変わっていく姿を図で確認しておくといいでしょう。

■将来全体像の作成の進め方

団地再生の将来全体像は団地全体で検討を行います。団地再生に関する計画組織（団地再生計画委員会）の中で検討すると良いでしょう。確認する内容は各団地の状況に応じて異なるものと考えられますが、専門家等の支援のもと、団地の将来像をビジュアルに示して、これからの団地全体の再生について確認しておくことが重要なポイントといえます。

団地全体の再生計画や将来可能性として確認したことは、将来の団地再生を制約するものではありませんから、あくまで、団地内の共用空間や団地共用部分・附属施設などの将来的な再生方針や、再生（建替え）ルールで定めた建ぺい率及び容積率の利用に係る基準等に従った将来の建替えの可能性などを団地全体として確認できるようにすることを目的に作成を進めると良いでしょう。

●今回の再生計画：団地建替え承認決議への事前調整として

このような確認を行うことにより、棟別建替えにおける建替え実施棟の建替え計画が建替えルールに従って計画されているかどうかをチェックすることも可能になります。確認の結果をとりまとめ、団地建替え承認決議の前段階での事前調整として活用することも考えられます。

●将来の再生可能性：将来における見直しも予定する

段階的な再生を団地全体で確認しておくために、団地全体の将来の再生可能性について確認を行っておくという目的も考えられるかもしれません。しかし、その確認内容に基づいて、これを団地全体で何らかの決定を行ったとしても、団地全体の将来の再生可能性については団地内での任意の方針決定にすぎませんから、各棟の意向や計画を制約、固定化するものではありません。また、その後の状況変化で見直して、繰り返し確認の機会を持っていくことも視野に入れておくと良いでしょう。

●各棟の再生発意時における調整協議の方法も検討しておく

将来、各棟において再び、再生実施の時期が到来した場合（今回の改修棟や修繕棟が建替えを発意した場合など）には、個別具体的に調整協議することが必要になるでしょう。将来の再生可能性の再確認や、個別に再生が発意された際の調整協議の方法についても、この機会に検討しておく良いでしょう。

【参考】 棟別建替えを予定した団地における団地全体の将来の建替え可能性の検討例

X棟の建替えは、X棟の区分所有者の建替え決議のほかに、●●住宅管理組合の議決権の4分の3以上による「団地内の建物の建替え承認決議」が必要となる。マスタープラン(案)は、X棟の建替え計画案が一定のルールのもとに設計されており、他の棟の建替えに際して障害とならないことを確認するための団地全体の建替え構想図である。



配置図



鳥瞰図



模型写真

4-6 棟別建替えに係る決議と合意

棟別建替えの場合、今回の団地内での建替えについて、団地全体からの理解が十分に得られてきたことが確認できたら、建替え実施棟においては、各棟ごとに**区分所有法第 62 条に基づく「建替え決議」**を、またそれに続いて、団地全体で**区分所有法第 69 条に基づく「団地内の建物の建替え承認決議」**の実施に進みます。

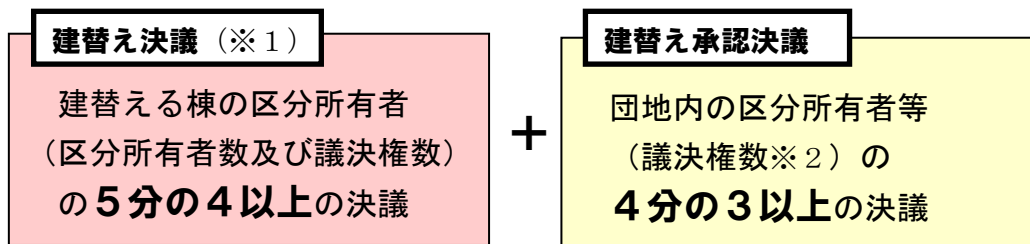
●団地建替え承認決議が必要

建替え実施棟において行う建替え決議の目的と効果は、単棟型マンションにおいて行う建替え決議の場合と同様です。しかし、棟別建替えの場合には、棟の建替え決議が成立しても、団地全体としての建替え承認決議を経なければ、建替えを実行に移すことはできません。建替え決議は成立したものの、団地建替え承認決議が不成立にならないよう、事前の意見調整と他の棟に対する十分な配慮が必要となります。

なお、団地建替え承認決議とは、あくまで建替え実施棟の建替えを承認することを決定するものですので、建替えそのものを決定する決議ではありません。また、建替え決議成立の効果のように、承認決議に賛成しなかった者を団地から転出させるということもありません。

●区分所有法第 62 条「建替え決議」、第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」

の成立要件



※1：建替える棟が区分所有建物の場合。それ以外の建物は所有者の同意が必要。

※2：当該決議の議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による

➡ 適用要件等の詳細は、**第 1 部導入編 第 2 章 2-3 建替えによる団地型マンションの再生**を参照して下さい。

1. 区分所有法 62 条「建替え決議」と 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」の手順と定めるべき事項

(1) 建替え実施棟の建替え決議 (区法 62 条)

棟

●建替え決議は団地建替え承認決議の前に行う

棟別建替えとは、団地の承認を受けて棟が建替えを決定するのではなく、棟の建替えの決定を受けて団地がそれを承認することにより行われるものです。つまり、通常は、建替え承認決議の前に建替え実施棟における建替え決議が行われるのが望ましいでしょう。

⇒ 2つの決議は、それぞれ決議実行の主体(団体)が棟・団地と異なりますから、別々に招集され、別々の集会として開かれます。実務上は、二つの決議を同日、同じ場所で、時間を前後して行う、ということも考えられます。

●建替え決議に賛成した棟の区分所有者は、建替え承認決議においても賛成

建替え決議が成立した棟の団地建物所有者（区分所有者）は、その建替えに承認を与える団地の建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものとみなされます。

●決議の1ヶ月前までに説明会を実施（単棟型マンションの場合と同様）

建替え実施棟の建替え決議に至る手順は、1棟の区分所有建物（単棟型マンション）の建替え決議の場合と同様です。建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。また、集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を開催しなければなりません。

⇒団地一括管理方式で、棟の集会に関して招集者を特に規約で定めていない場合、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者が招集者として集会の招集を行います。

●複数棟を同時に建替える場合の一括付議に関する決議

団地内の建物のうちの数棟（複数棟）が同時に建替えを行う場合、それぞれに団地建替え承認決議を受けるのではなく一括して団地の建替え承認決議を受けることができます。そのような場合、一括して団地の集会に付議する旨を、各棟において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、得ておく必要があります。

（2）団地の建替え承認決議（区法69条）

団地

●建替え承認決議に係る集会の招集

建替え承認決議は、敷地を共有する団地建物所有者の集会（団地管理組合の集会）において行います。この集会の招集者は団地建物所有者の団体の管理者（通常は団地管理組合の理事長）です。招集には、当該集会の会日より2ヶ月以上前に、団地内のどの棟の建替えについて承認決議を求めるのかを示した区法35条に規定する「議案の要領」と区法69条4項に規定する「新たに建築する建物の設計の概要」を示した招集通知を発する必要があります。

その際、他の棟の区分所有者に、団地内にどのような建物がどの位置に建築されるのかが理解できるよう、新建物の団地内の位置関係についても明示して通知する必要があります。前段の計画段階において「団地全体の配置図（再生計画）等」を策定する目的はこのためといえます。

⇒建替え承認決議の手続きにおいては、事前の説明会の開催が法的に特に必要とはされていません。しかし、決議を円滑に成立させるためには、建替え実施棟の建替え計画についての説明会を団地全体に対しても行い、事前に理解を得ておくことも有効でしょう。また、その際に、先に決定した「建替えルール」に整合した棟建替え計画が作成されているかどうかを確認することが実務上、必要になるといえるでしょう。

●議決権は土地の持分割合

集会では、議決権の4分の3以上の多数により、当該建替えに対して承認を与えることとなります。その議決権は各団地建物所有者の土地の持分割合になる点に、留意が必要です。また、建替え合意（建替え決議等）が成立した建物の団地建物所有者は、この建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものと扱われます。ただし、建替え決議に反対した区分所有者が団地内に他の区分所有権を有している場合、その建物の敷地利用権に基づく議決権についてはこの限りではありません。

●他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきとき

建替え実施棟の建替えにより、他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、当該他棟が区分所有建物である場合は当該他棟の区分所有者の議決権の4分の3以上の者が当該承認決議に賛成していること、当該他棟が区分所有建物以外の建物である場合はその所有者の同意が得られていることが前提となります。

その同意がない場合、団地建物所有者全員の議決権の4分の3以上の多数があっても承認決議は成立しません。

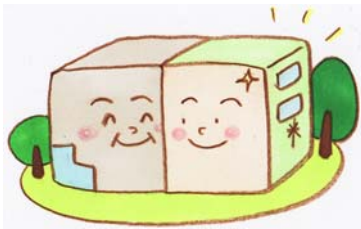
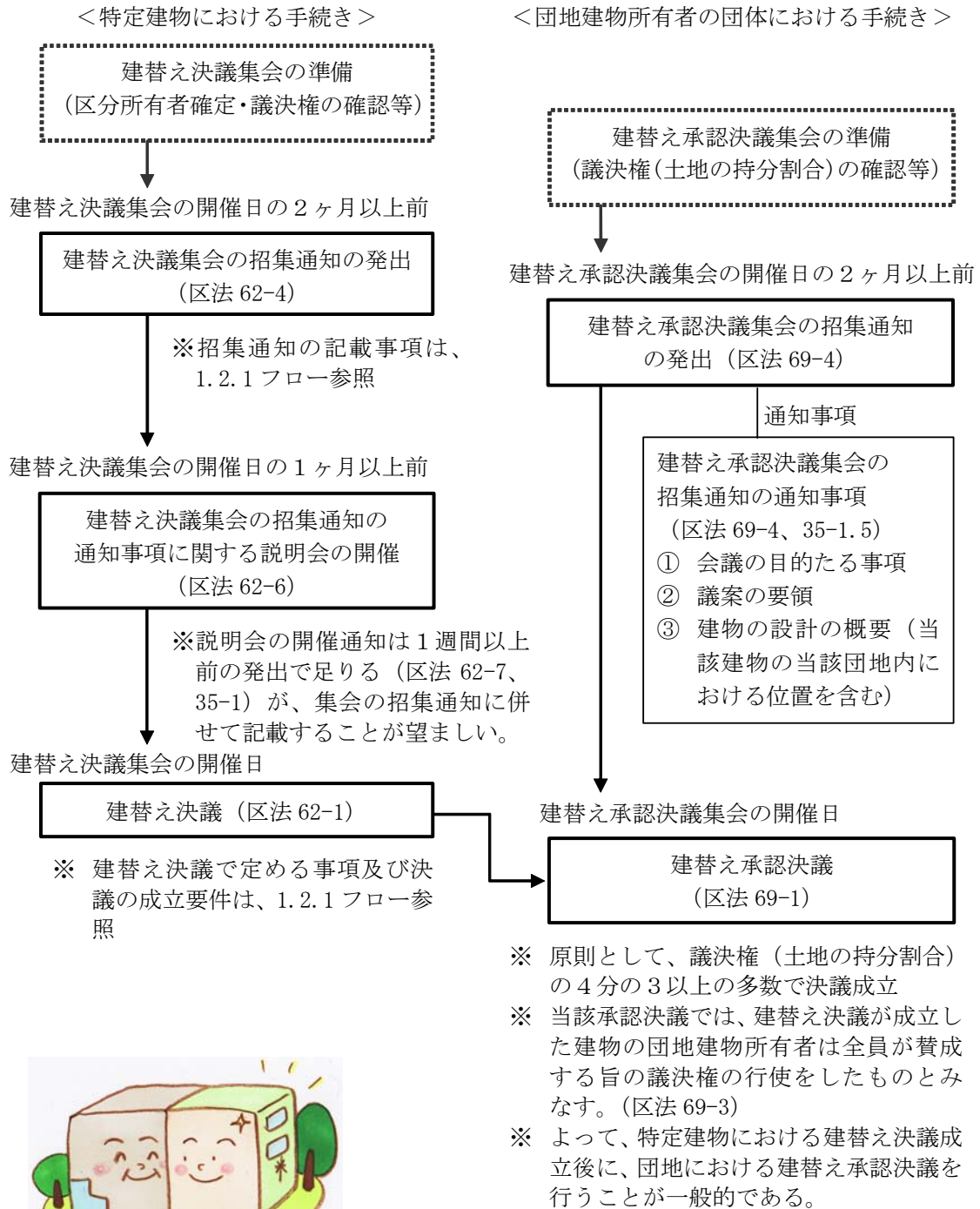
⇒当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、例えば、当該建替えによって各棟の土地の持分に応じて按分されるべき容積が侵食される場合など、将来における公平な建替えが制限される場合が考えられます。

(3) 建替え実施棟の建替え決議と同時に確認しておくべき事項

建替え決議の実施に伴い、必ずしも、議案の要領として示すべきもの、決議において定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議集会において確認しておくことが望まれる内容については、全棟一括建替えの団地一括建替え決議の場合と同様です

(※詳細は**第3章全棟一括建替え 3-5区法70条団地一括建替え決議と建替えの合意 143~146頁**を参照)。

■団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き（区法 62 条・69 条関係）



「マンション建替え実務マニュアル」より

2. 建替え決議及び団地建替え承認決議の成立後の手続き

建替え決議及び団地建替え承認決議の成立後の手続きは、各棟の建替え決議そのものが1棟の区分所有建物の建替え決議と同様ですから、これもまた同じになります。

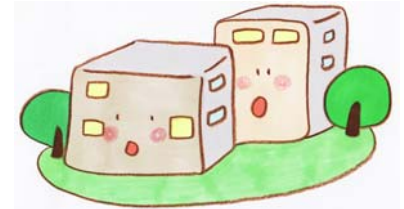
(※詳細は第3章全棟一括建替え 3-5 区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意 143~146 頁を参照)。

●催告は各棟の建替え決議集会の招集者が行う

団地内の複数棟を建替える場合であっても、建替えは各棟の建替え決議に基づくものであるため、決議における非賛成者に対する催告や売渡し請求も各棟を単位に行われます。決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告を行います。催告は、その棟の集会の招集者となります。

●売渡し請求も棟単位になる

また、売渡し請求についても、その棟の建替え参加者か、あるいは、その棟の建替え参加者の全員の合意で指定した買受指定者となります。



■棟別建替えにおける留意事項

●建替え実施棟の中に団地の規約共用部分がある場合

建替え実施棟の建替え決議で取り壊しと再建を決定できるのは、あくまで、建替え実施棟の共用部分と専有部分についてとなります。また、団地建替え承認決議は、あくまで、建替え実施棟の建替えを認めることのみです。従って、建替え実施棟の中に団地の規約共用部分（例として集会所など）が存在している場合は、建替え実施棟の建替え決議と団地建替え承認決議のみでは取り壊すことができません。

●団地内の一部の建替えにおける敷地持分の扱い

団地共用部分や敷地の持分割合等は、一般的には区分所有法の原則に基づいて、専有部分の床面積割合に従って定められています。棟別建替えの実施によって、建替え実施棟の面積や戸数が増加する場合には、床面積割合と持分割合は均衡しないことになります。

共用部分や敷地の所有関係を変更する場合は、区分所有者等関係権利者の全員の合意が必要となります。

そこで実務上は、建替え実施棟の区分所有者に属していた従前の土地の共有持分や共用部分に対する持分割合の総量は建替え後も変更しないことをルールとし、その持分割合の総量の範囲で、建替え実施棟建替え後の専有部分の床面積比で持分割合を調整し、新しい持分割合により登記するという方法が考えられます。

4-7 建替え実施棟の建替え事業の実施

棟別建替えによる建替え実施棟の建替え事業の実施についても、概ね全棟一括建替えの場合と同じです。棟別建替えの場合であっても、建替え実施棟のみで「マンション建替組合」を設立してマンション建替え円滑化法に基づく事業を行うことができます。

①「マンション建替組合」方式による棟別建替え

●マンション建替組合の設立

同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の一部の建物を建替える区分所有法 69 条の「団地内の建物の建替え承認決議」が成立し、2棟以上のマンションが同時に建替えを行う場合、建替えを行う当該マンション各棟ごとに一つの建替組合を設立する方法のほか、二棟以上のマンションで一つの建替組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、組合の設立について各マンションごとに建替え合意者の4分の3以上の同意を得る必要があります。

●権利変換計画の決定に係る関係権利者の同意

基本的には区法70条による一括建替え決議に基づく建替えの場合と同じですが、敷地を共有する団地内の一部のマンションの建替えを行う場合については、建替え棟以外の土地の共有者から権利変換計画に対する同意を得る必要はありません。

②修繕・改修棟の修繕・改修工事との連携

●工事実施時期の調整

棟別建替えの場合、基本的には各棟がそれぞれの計画に従って、建替え工事、あるいは、改修工事を実施していくこととなりますが、団地内で、それぞれの工事が同時期に実施される可能性もあります。工事に伴って、騒音の発生、工事車両等の団地内への進入という問題も予想されますので、団地全体として、それぞれの工事着手時期と工事期間、期間中に想定される問題等についての調整することも必要でしょう。

●工事発注に関する連携

棟別建替えの場合には、従前の団地管理組合が存続していますが、建替え実施棟では、建替え事業の施行主体として「マンション建替組合」が設立され、その一方で、建替え未実施棟（改修棟）には事業の実施ごとにその実行組織が組織されることになると考えられます。工事の実施時期等の調整とともに、事業や工事の内容にもよりますが、工事の発注についても各組織で連携を図る、例えば、双方が共同して同一の施工会社を選定して発注する、という方法もケースによっては考えられるでしょう。

■棟別建替え実施後の団地型マンションの管理について

棟別建替えが実施されることによって、団地内には新築棟（建替え実施棟）と既存棟（建替え未実施棟）が併存する状況になります。そこで、棟別建替えの実施にあたっては、従後の管理方式の見直しや管理規約の改正等についても検討しておくことが重要になります。

1) 棟別建替え実施後の団地型マンションの管理とは

①全棟一括管理方式としながらも各棟の差異に留意した管理を行う

これまで全棟一括管理方式による管理を行ってきた団地では、従後も管理方式は変更せず、団地管理組合の全棟一括による管理を継続していくことが考えられます。しかし、その場合でも、新築棟と既存棟との差異に留意した管理としていく必要があります。当然、棟ごとに建物の仕様や築年数が異なることになるため、新築棟は別途、新たな長期修繕計画を作成することになります。それに応じた修繕積立金の徴収額、また、棟ごとの差異に応じた管理費を設定して改めることが適切であるといえますし、修繕積立金は団地全体と各棟とに区分して経理を行うこと（区分経理）が必要になります。

②各棟管理方式へ移行する

団地内の建物棟数や住戸数の増減が大きく、従前の団地とは大きく異なる計画であるならば、棟別建替えの実施を契機に、全棟一括管理方式から各棟管理方式に移行するということも考えられます。その場合、各棟ごとに新たな管理規約を設定して、各棟で管理組合を設立し、以降は各棟の建物は各棟の管理組合で管理していくことになります。ただし、全棟の建物所有者（区分所有者）で共有している団地の敷地や附属施設等の団地共用部分の管理は、団地管理組合での管理を継続していくことになります。

2) 従後の管理について必要な検討、必要な手続きを行う

棟別建替えの実施にあたっては、建替え計画等だけではなく、従後の団地管理のあり方、上記のような管理方式のいずれが望ましいか、それぞれの団地の状況をふまえて検討を行うことが重要です。その上で、必要な手続きを行っておくことも必要になります。

⇒全棟一括管理方式とする場合

新たに建築された新築棟も含めて団地管理組合で全棟一括管理とすることを集会において決議します。全棟一括管理とするには、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があることが必要です。また、団地管理規約も従前の規約からの改正が必要になることが考えられますので、団地管理組合の集会において、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規約改正を行います。

⇒各棟管理方式とする場合

棟別建替えの実施以降、各棟管理方式とする場合には、各棟で管理規約を設定し、各棟の管理組合を設立することになりますので、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棟の管理規約を設定します。

※敷地や附属施設等の団地共用部分の管理については団地管理組合が継続して行うことを定めた団地管理規約を設定することも必要です。