団地型マンション再生等マニュアル



（表紙裏）

●各マニュアル等の関係について

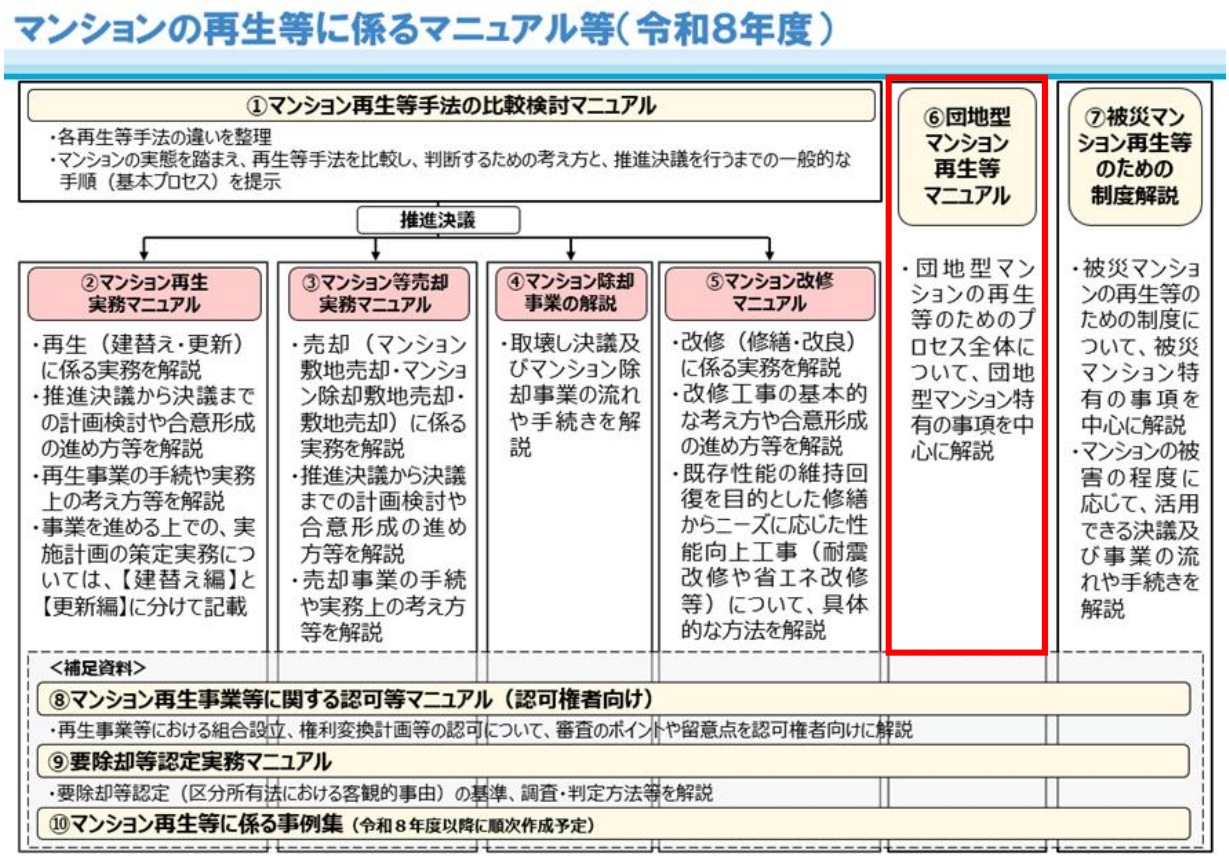
マンションは、国民の１割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物と区分所有者の「２つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化しています。

こうした課題に対応するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図ることが必要となります。そのため、「管理の円滑化等の推進」、「再生の円滑化等の推進」、「地方公共団体の取組の充実」の３本柱で構成される「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が第 217 回国会に提出され、令和７年５月 23 日に可決・成立、５月 30 日に公布されました。

国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアル等を作成・公表してきましたが、今回の法改正を踏まえ、令和７年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、次図に示すとおり、本解説以外の各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っております。

それぞれ関連法制度や事業の進め方等を解説していますので、マンションの再生等を検討するに当たっては、目的に応じて、本マニュアルだけでなく、他のマニュアル等も合わせてご参照ください。

図　マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像



本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」、「売却」あるいは「改修」といった手法で再生等を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、再生等の実施時期を分ける、あるいは、部分的に異なる再生等手法を選択するということも考えられます。そのため、団地型マンションの再生への取組は**“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。

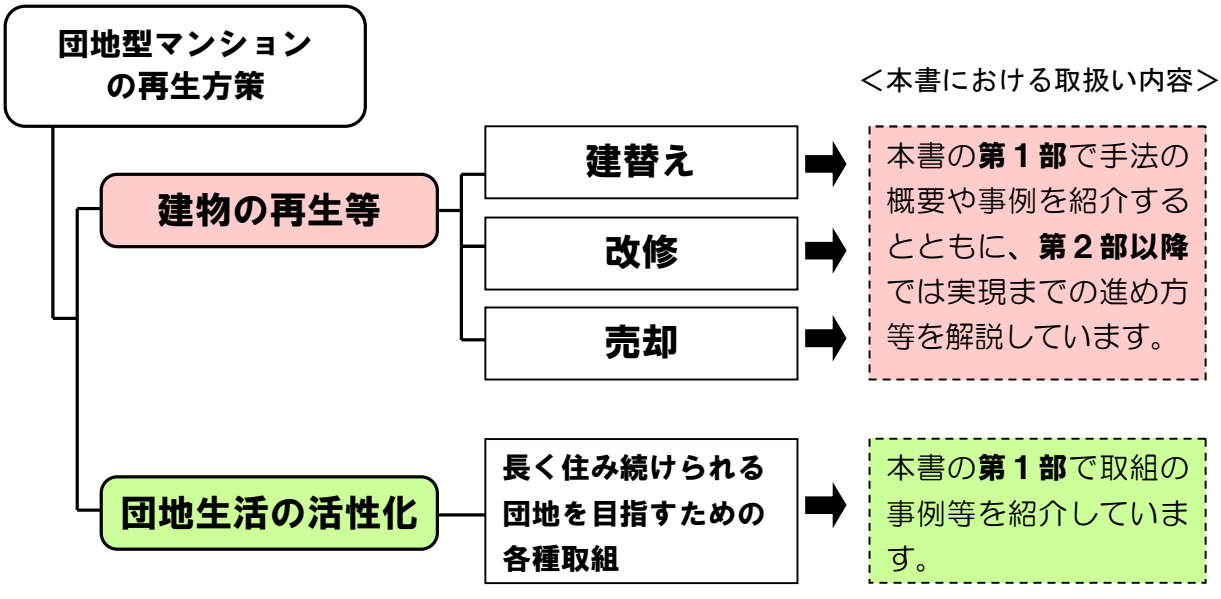
そこで本マニュアルは、団地型マンションの再生等にスポットを当てて、団地管理組合が再生等の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、合意形成への取組方法や進め方等について解説するものです。そこで本マニュアルは、団地型マンションの再生等にスポットを当てて、団地管理組合が再生等の検討や合意を進める際に、検討すべき事項やその内容、合意形成への取組方法や進め方等について解説するものです。

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等には、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やそれらの建物と敷地を売却する方法により団地の再生等を目指す**「建物の再生等」**です。もう一つの方法は、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」**です。

本マニュアルでは、**「建物の再生等」**や**「建物等の売却」**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よいでしょう。

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等に向けて

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、**「建物の再生等」**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「建物の再生等」に取り組みたい

第２部　実践編　　団地型マンションの再生等をする

建物の再生等に取り組むための検討・計画立案・合意形成への取組などについて解説しています。管理組合として建物の再生等の検討を始めるための**「準備段階」**から、建物の再生等手法（改修／建替え／売却）や方式（全棟／敷地分割／棟別）を定める**「検討段階」**を経て、具体的な再生等の実施に向けた計画を立案し、再生事業等に着手する**「計画・実施段階」**の３段階で解説しています。

■実践編は“段階”と“再生等手法”別に以下の章に分かれています



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　一括建替え

第４章　一括売却

第５章　棟別建替え

第６章　敷地分割による再生等

第７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、再生等の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、再生等とはどのようなことなのか、なぜ必要なのか、どのような手法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等へのいわば“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議論の中で、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、活用していくとよいでしょう。

◎**第２部（実践編）**は、**団地型マンションの建物の再生等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７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等についての取組を開始して、どのような再生等手法や方式とするか等を検討します。それ以降の第３～７章計画･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等手法や方式に従って、再生等の実現を目指していくことになりますので、計画・実施段階以降は再生手法と方式ごとに章が分かれています。

計画・実施段階	**⇒**	**一括建替え**	**【第３章】**
		一括売却	**【第４章】**
		棟別建替え	**【第５章】**
		敷地分割による再生等	**【第６章】**
		改修（全棟・棟別）	**【第７章】**



３．参考とすべき他のマニュアル等

「各マニュアル整理等の関係について」で紹介したとおり、マンションの再生等に係る各種のマニュアル等が公表されています。

建替えや売却に関するマニュアルでは、単棟型マンションを対象としているため、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、改修に関する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、本マニュアルに合わせて、適宜参照するようにしてください。

⇒国土交通省ホームページ「マンションの建替え等・改修について」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.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。マンションの型式に応じて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。（最終改正：令和７年 10 月 17 日）

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、そのような計画を作成して、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することで、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。（最終改正：令和６年６月）

⇒国土交通省ホームページ「マンションの管理について」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

４．その他

＜法令等＞

関係法令は、令和８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＞

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載しています。

法令等の名称	略記	引用時の表記
老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和７年法律第47号）	改正マンション関係法	―
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）	区分所有法	区法〇
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）	マンション管理適正化法	管法〇
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション建替円滑化法	建法〇
マンションの再生等の円滑化に関する法律※（平成 14 年法律第 78 号）	マンション再生円滑化法	再法〇
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号）	マンション再生円滑化法施行令	再令〇
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省〇
除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和３年国土交通省告示第1522 号）	要除却等認定基準告示	―
マンション標準管理規約(令和７年 10 月 17 日改正）	マンション標準管理規約	標準管理規約〇
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	建築基準法	建基法〇
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）	建築基準法施行令	建基令〇
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）	バリアフリー法	―
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令 379 号）	バリアフリー法施行令	―
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）	耐震改修促進法	―

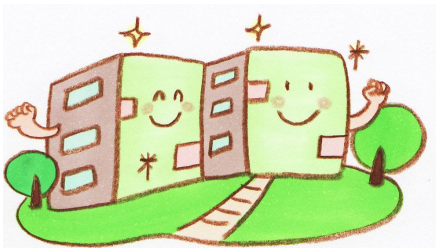
※法改正により、法律の名称自体も変更されています。

また、全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記しています。また、他の条文を準用している場合には、準用している旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記しています。

（例）区分所有法第 62 条第２項第三号　→　区法 62②Ⅲ

区分所有法第 64 条の６第３項により読み替えて準用する同法第 63 条第１項

→　区法 64-6③、63①





■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」
／㈱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ー区分所有法―」
／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

団地型マンション再生等マニュアル　目　次

第１部　導入編　　団地型マンションの再生等に向けて

第１章　団地型マンションとは　　（3 頁）

１－１　団地型マンションとは何でしょうか　　（4 頁）

１．団地型マンションの形式
２．団地型マンションの管理方式
３．団地型マンションの管理規約（団地管理規約）
４．全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法
５．団地型マンションに特有の公法上の規制
６．ここでチェックしてみましょう

１－２　団地型マンションの現況と課題とは　　（17 頁）

１．再生時期を迎えつつある団地型マンション
２．高経年マンションが直面する課題
３．再生等への取組の必要性

１－３　団地の再生方策とは　　（24 頁）

１－４　お住まいの団地のことを把握しておきましょう　　（26 頁）

１．団地の現況と再生等に向けた課題を把握する
２．再生等への取組開始に向けた管理規約の見直し

第２章　建物の再生等への取組　　（36 頁）

２－１“建物の再生等”による団地型マンションの再生とは　（37 頁）

１．建物の再生等手法（改修、建替え、売却）
２．団地型マンションにおける建物再生等の実施方式（単位）

２－２　改修による団地型マンションの再生　　（42 頁）

１．改修とは何か
２．改修による団地型マンションの再生事例
３．団地型マンションにおける改修に係る合意

２－３　建替えによる団地型マンションの再生　　（57 頁）

１．団地型マンションの建替え方式
２．建替えによる団地型マンションの再生事例
３．建替え方式の適用と選択
４．建替えの事業化手法

２－４　売却による団地型マンションの再生　　（67 頁）

１．団地型マンションの売却
２．売却の事業化手法

第３章　住み続けるための取組（団地生活の活性化）　（70 頁）

１．空住戸を活用した施設転用
２．団地内外の住み替えを支援する仕組み
３．団地の暮らしを豊かにする活動

第４章　再生等への取組を考える　　（80 頁）

４－１　再生等に向けた取組を始めるために　　（81 頁）

１．団地の現況や課題等を整理しておく
２．団地建物所有者（区分所有者）等に対する意向調査を行う
３．団地の再生方策や取組について情報収集を行う
４．再生等への取組の方向性を考える

４－２　建物の再生等を含めた団地型マンション再生等の進め方（87 頁）

第２部　実践編　　団地型マンションの再生等をする

第１章　準備段階－検討の開始に向けて準備する　　（93 頁）

１－１　団地管理組合の正式な検討開始に向けて準備する　　（95 頁）

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）

２．検討開始に向けた準備に入ります

１－２　再生等検討の開始を決定する　　（104 頁）

第２章　検討段階－団地再生方針の立案を目指す　　（106 頁）

２－１　検討段階の開始　　（110 頁）

１．検討組織（再生検討委員会等）の立上げ

２．専門家等の選定

２－２　現況の把握及び再生等手法の比較検討の実施　（112 頁）

１．老朽度判定の実施

２．意向調査による再生ニーズの把握

３．要求改善水準の設定

４．団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握

５．団地再生検討案による比較検討

２－３　団地再生方針の検討と立案　　（123 頁）

１．再生手法・実施方式等に係る検討と判断

２．団地再生方針の検討と立案

２－４　計画着手の決定（計画段階に進むことの合意）　　（151 頁）

第３章　一括建替え（計画・実施段階）　（154 頁）

３－１　計画立案に向けた準備　（157 頁）

１．計画組織（建替え計画委員会等）の設立
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

３－２　団地建替え計画素案の作成　（159 頁）

１．客観的事由への該当性の確認
２．計画立案に対する事前の意向把握
３．建替えの事業化に係る検討
４．団地建替え計画素案の作成

３－３　事業協力者等の募集と選定　（163 頁）

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

３－４　団地建替え計画の立案　（165 頁）

１．団地建替え計画案の作成
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．団地建替え計画の立案

３－５　区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意　（169 頁）

１．区法 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の手順と定めるべき事項
２．一括建替え決議の成立後の手続き

３－６　団地建替え事業の実施　（175 頁）

１．マンション再生組合の設立
２．権利変換計画の策定・認可及び権利の変換
３．建設工事の実施
４．再入居と新管理組合の設立

第４章　一括売却（計画・実施段階）　（183 頁）

４－１　計画立案に向けた準備　（186 頁）

１．計画組織（売却計画委員会等）の設立
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　団地売却計画素案の作成　（188 頁）

１．客観的事由への該当性の確認
２．売却条件の検討
３．分配金の算定方法の検討
４．団地建替え計画素案の作成

４－３　買受人の募集と選定　（191 頁）

１．買受人の選定方法の検討
２．買受人の選定

４－４　団地売却計画の立案　（194 頁）

１．団地売却計画案の作成
２．区分所有者間の合意形成、意向の調整
３．団地建替え計画の立案

４－５　区分所有法第 71 条団地内建物敷地売却決議と売却の合意　（197 頁）

１．区分所有法第 71 条「団地内建物敷地売却決議」の手順と定めるべき事項
２．団地内建物敷地売却決議の成立後の手続き

４－６　団地売却事業の実施　（200 頁）

１．マンション等売却組合の設立
２．分配金取得計画の策定・認可及び分配金の配分
３．団地内建物と敷地の売却

第５章　棟別建替え（計画・実施段階）　（205 頁）

５－１　計画立案に向けた準備　（208 頁）

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

５－２　棟別建替え実施方針と建替え実施棟の決定　（210 頁）

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

３．建替え実施棟の決定

４．建替え実施棟の計画立案に向けた準備

５－３　建替え実施棟建替え計画素案の作成　（220 頁）

５－４　事業協力者等の募集と選定　（220 頁）

５－５　棟別建替実施棟建替え計画の立案　（221 頁）

５－６　棟別建替えに係る決議と合意　（226 頁）

１．区分所有法第 62 条「建替え決議」と第 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

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

５－７　建替え実施棟の建替え事業の実施　（231 頁）

第６章　敷地分割による再生等（計画・実施段階）　（233 頁）

６－１　計画立案に向けた準備　（236 頁）

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

６－２　再生棟の再生等計画素案の作成　（239 頁）

６－３　事業協力者等の募集と選定　（239 頁）

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

６－４－１　敷地分割計画の立案　（240 頁）

１．敷地分割計画案の作成

２．団地内建物所有者間の合意形成、意向の調整

３．関係地方公共団体等との協議

４．団地建替え計画の立案

６－４－２　再生棟の再生等計画の立案　（243 頁）

６－５　要除却等認定の申請・認定　（245 頁）

１．要除却等認定申請等のための決議

２．要除却等認定

６－６　敷地分割決議　（247 頁）

６－７　団地建替え事業の実施　（251 頁）

１．敷地分割組合の設立

２．敷地権利変換計画の策定・認可

３．敷地権利変換計画に基づく権利権利変換・清算

４．敷地分割組合の解散

５．旧団地管理組合の消滅・新たな管理組合の設立

６－８　敷地分割後の団地等における再生等の決議　（264 頁）

６－９　敷地分割後の団地等における再生等事業の実施　（264 頁）

第７章　改修（全棟・棟別）による再生（計画・実施段階）　（265 頁）

７－序　改修による団地の再生とは　　（268 頁）

１．改修工事とは
２．団地型マンションにおける改修の決議
３．管理方式・再生方式により留意すべき点

７－１　計画立案に向けた準備　　（277 頁）

１．計画組織の設立
２．専門家の選定

７－２　改修計画の作成　　（278 頁）

１．改修基本計画の作成
２．改修設計
３．工事費見積
４．資金計画等

７－３　改修実施の決定　　（282 頁）

１．説明会等の開催
２．集会における決議

７－４　改修の実施　　（283 頁）

１．工事業者の選定
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

７－５　長期修繕計画等の見直し　　（284 頁）

７－６　改修による代表的な再生手法　　（285 頁）

１．住棟内の共用スペースを拡充したい
２．高齢者の居住改善を図りたい
３．建物の安全性を高めたい
４．団地の利便性を向上させたい

第 1 部
導 入 編
団地型マンションの再生等に向けて

いわゆる**“団地型マンション”**と呼ばれるものは現在どのような状況にあるのでしょうか。**“団地の再生等”**とはどのようなことなのでしょうか。将来に向けてどのようなことに取り組めばよいのでしょうか。

この**第１部**では、団地型マンションの再生等への**導入編**として、これからの取組に向けて、団地管理組合の中で団地について確認して、再生等を考え始めるために必要な情報やこれからの進め方等を説明しています。



第１章　団地型マンションとは　（3 頁）

１－１　団地型マンションとは何でしょうか　（4 頁）

１－２　団地型マンションの現況と課題とは　（17 頁）

１－３　団地の再生方策とは　（24 頁）

１－４　お住まいの団地のことを把握しておきましょう　（26 頁）

第２章　建物の再生等への取組　（36 頁）

２－１“建物の再生等”による団地型マンションの再生とは　（37 頁）

２－２　改修による団地型マンションの再生　（42 頁）

２－３　建替えによる団地型マンションの再生　（57 頁）

２－３　売却による団地型マンションの再生　（67 頁）

第３章　住み続けるための取組（団地生活の活性化）　（70 頁）

第４章　再生への取組を考える　（80 頁）

４－１　再生に向けた取組を始めるために　（81 頁）

４－２　建物の再生を含めた団地型マンション再生の進め方　（86 頁）



第１章　団地型マンションとは

“団地型マンション”の再生等を考え始めるに当たって、団地型マンションとはどのようなものなのか、もう一度考えてみましょう。

団地にはどのような形式や管理の方法があって、お住まいの団地ではどのような管理を行っているのでしょうか。

団地型マンションは今、どのような状況でどのような課題を抱えているのでしょうか。

まず、日常的なことからもう一度確認しておくことも、これからの再生等に向けては大切なことです。



１－１　団地型マンションとは何でしょうか

一般に“団地型マンション”と呼ばれているものにも、土地や建物に係る権利に基づく形式や管理の方式など、様々な形態があります。その形態によっては、将来の再生等への対応や可能な再生等手法が異なってくる場合もありますので、いま一度、確認しておきましょう。

１．団地型マンションの形式

いわゆる**「団地」**の形式については、区分所有法における団地の定め（区法 65）があります。また**「マンション」**については、マンション再生円滑化法第２条第１項第１号で定義が置かれています。

■団地・マンションとは（区分所有法・マンション再生円滑化法による）

団地　一団地内に複数の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属しているもの。

マンション　一棟の建物に構造上区分された数個の部分（専有部分）がある区分所有建物であり、少なくとも１つの専有部分が居住の用に供されるような建物。

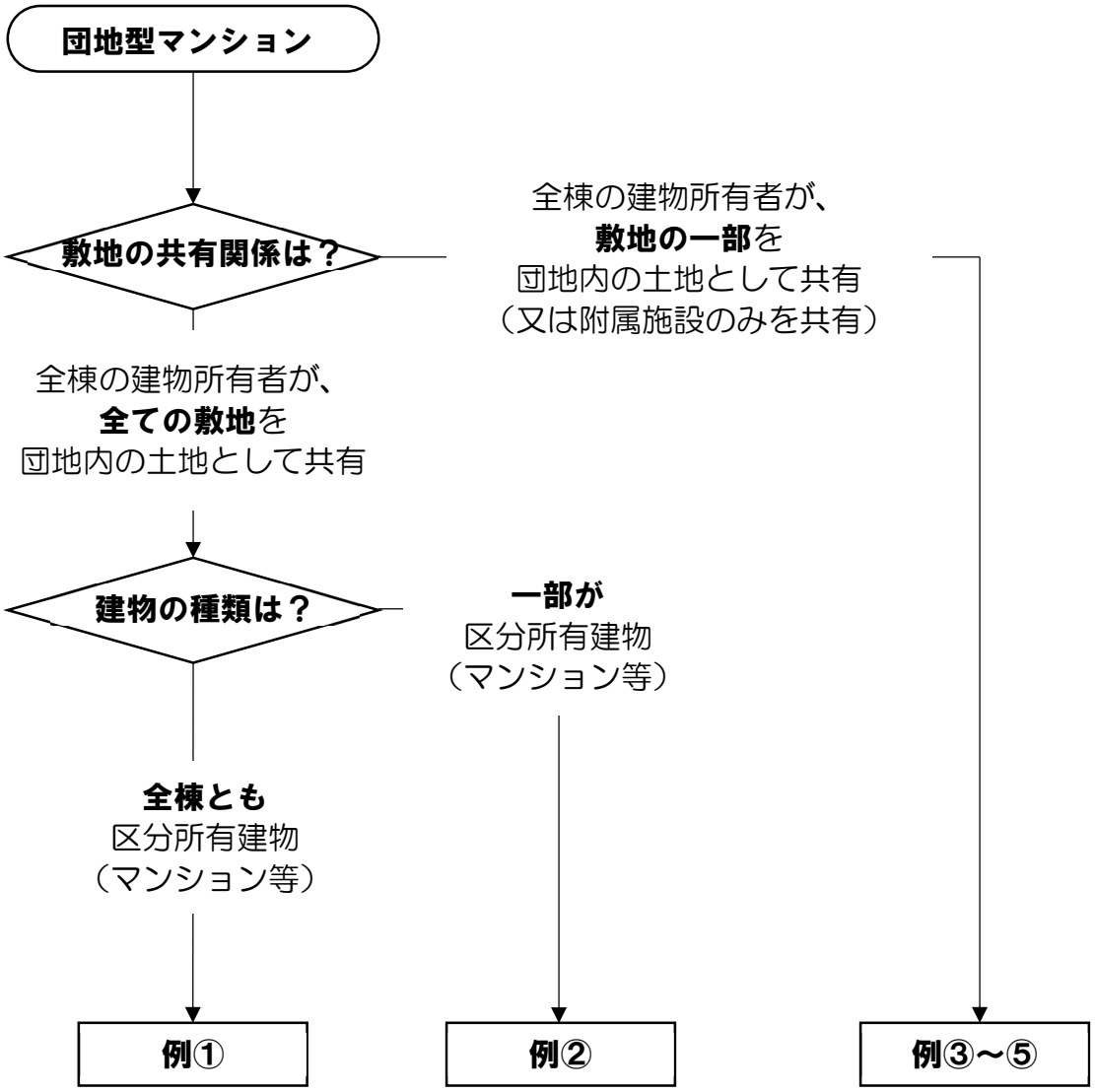
団地には上記のような定義を満たしていても、様々な形式が考えられます。団地には、

①共有する土地又は附属施設（団地内の道路、集会所や管理事務所等）が必ずあります。

②区分所有建物でない建物（戸建住宅等）が含まれている場合もあります。

②に関連して、団地内の建物は、原則としては（区分所有法第 65 条上は）、団地の管理対象にはなっていません。区分所有建物（専有部分のある建物）に限り、区分所有法第 68 条第１項に基づき、団地管理規約に定めることで、団地の管理対象とすることができます。

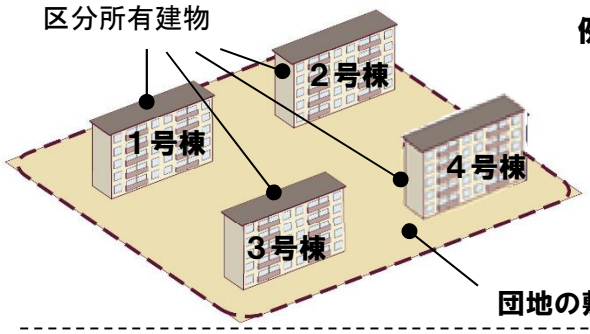
これらの点を踏まえて、団地を大きく分類すると、次図のように分類できます。もしも、お住まいの団地がどのような形式になっているのかが分からない場合には、専門家等に相談して確認してみましょう。



団地の形式によって、実施することが可能な再生等手法（決議）が異なります。団地型マンションの例ごとに、実施可能な決議を整理すると次表のとおりです。

例①	・団地管理規約で、全棟の管理を団地管理組合が一括で行うことが定められている場合には、団地管理組合の**団地内の建物の一括建替え決議（区法 70、以下「団地一括建替え決議」という。）**、**団地内建物敷地売却決議（区法 71）**が実施可能。 ・各棟で建替えを行う場合には、**団地内の建物の建替え承認決議（区法 69、以下「団地建替え承認決議」という。）**が必要。
例②	・各棟で建替えを行う場合には、**団地建替え承認決議（区法 69）**が必要。
例③	・各棟で建替え決議（区法 62）をすることは可能（団地建替え承認決議は不要）。 ※団地内通路については別途処理が必要。
例④	・a 団地、b 団地それぞれで、例①に記載の決議を行うことが可能。 ※団地内通路については別途処理が必要。 ・団地全体としては、団地一括建替え決議等は実施できない。
例⑤	・建替えに当たっては、各戸の専有敷地の所有者の同意が必要。

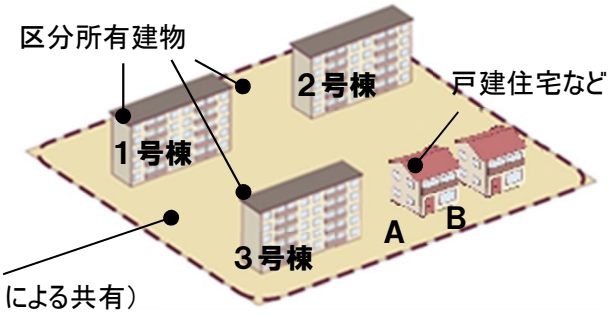
■団地型マンションの形式例

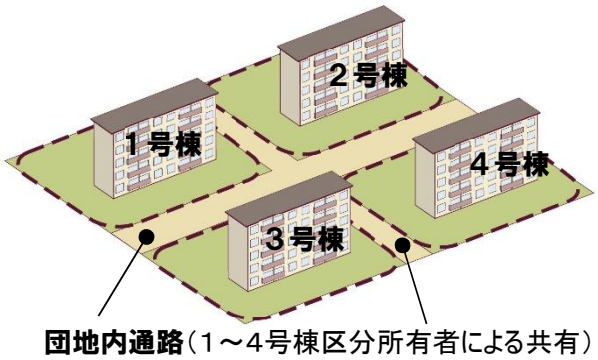


例①　全棟が区分所有建物で、全ての敷地を共有する団地

例②　区分所有建物と区分所有以外の建物が混在している団地

団地内に、区分所有建物でない戸建住宅等が含まれている場合があります。





例③　各棟の区分所有者のみで共有する土地等の他に、複数棟の区分所有者で共有する土地等がある団地

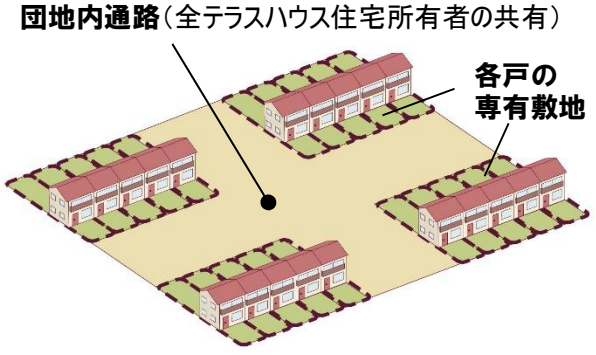
各棟で敷地が分かれていても、複数棟が共同で使用する通路部分の土地や施設等を、複数棟の区分所有者で共有している場合があります。

例④　複数の団地で共有している土地等がある団地

右図のように、１・２号棟で構成される団地、３・４号棟で構成される団地の他に、両団地が共同で使用する通路部分の土地や給水塔等の施設等を、全区分所有者で共有している場合があります。



（1～4号棟区分所有者全員による共有）

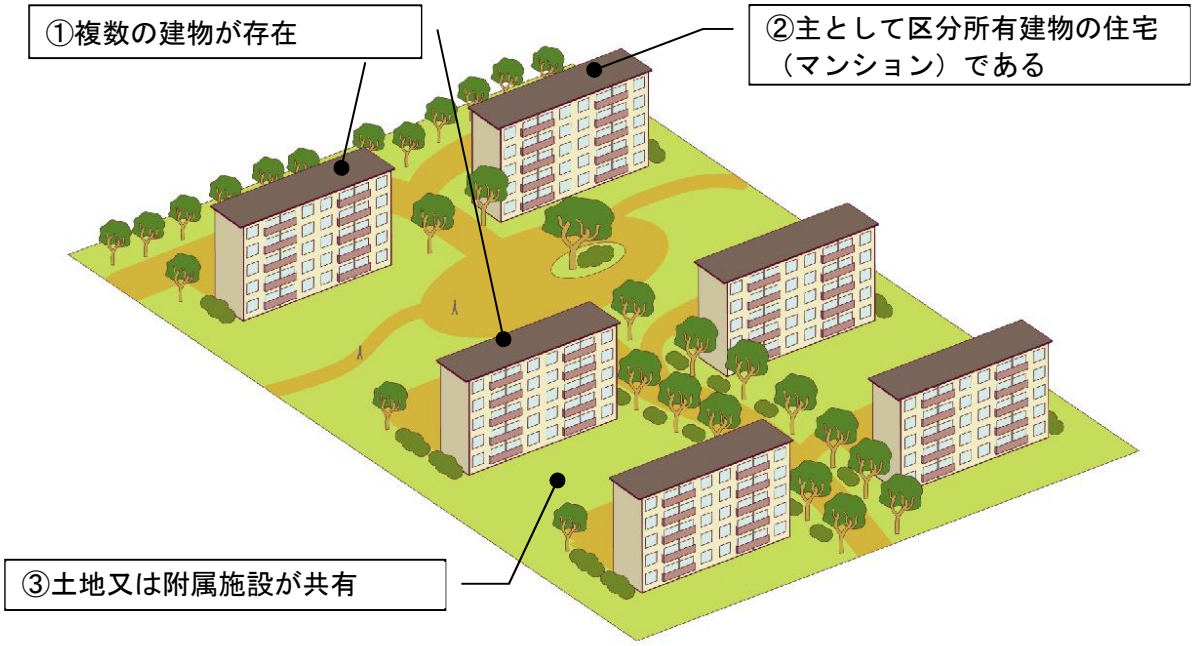


例⑤　各住宅が単独で所有する土地がある団地

左図のように、住宅が縦割り型に区分された建物で、各住宅の直下及び専有庭部分の土地を各戸が単独に所有している、いわゆる“テラスハウス住宅”で団地が構成されている場合があります。

このマニュアルで扱う**「団地型マンション」**とは、団地特有の再生等手法（決議）を実施可能な**例①又は例②**に該当するものを対象にしています。すなわち、一団となった複数の建物の全てあるいは一部が区分所有建物（専有部分のある建物）であり、その使用目的が主として住宅であるもの（マンション）を指しています。

①一団地に**複数の建物**が存在しています。
②一団地内の建物は主として**区分所有建物の住宅（マンション）**です。
③一団地内の**土地又は附属施設**が建物の所有者（区分所有建物の場合は区分所有者）による**共有**です。



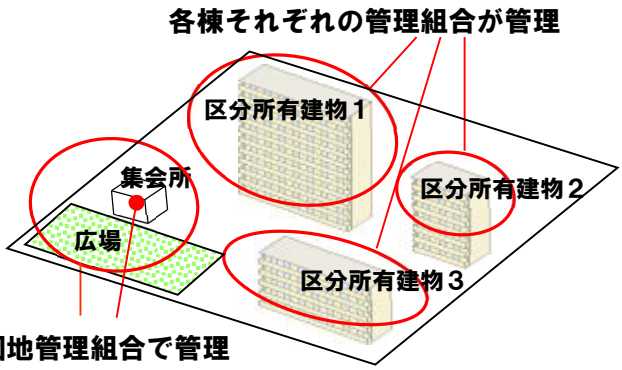
※団地については、区分所有法の他、建築基準法（第 86 条）及び都市計画法（第 11 条）に関連する用語があり、それぞれ定義や対象とする範囲等が異なるため、団地の再生等に際しては、行政に事前に確認しておく必要があります。

2．団地型マンションの管理方式

団地型マンションでは、団地内の共有の土地や附属施設及び区分所有建物の管理を行うために団地内の建物所有者による**団地管理組合**を構成することができます。また、単棟型マンションとは異なり、複数棟の建物を管理する方式として**全棟一括管理方式**と**各棟管理方式**があります。

●各棟管理方式

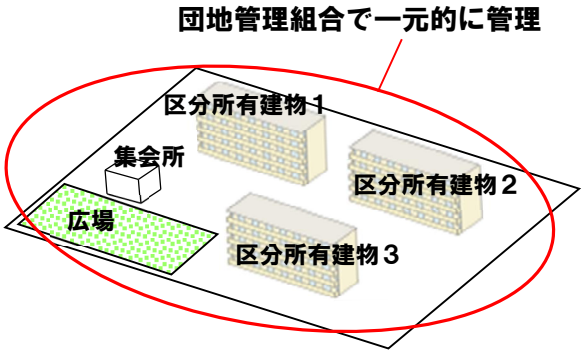
団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分については団地管理組合で管理しますが、団地内の各棟の建物については、**各棟の管理組合で管理する**方式です。



団地管理組合のほかに、建物が区分所有建物の場合は各棟それぞれに規約が設定され、管理組合が設置されます。

●全棟一括管理方式

団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分のほか、一部の建物所有者の共有である土地又は附属施設の全部、各棟の建物（区分所有建物全部）についても**団地管理組合で一元的に管理する**方式です。



区分所有建物の全部を団地全体で一元的に一括管理の対象とするには、**各棟の集会において**、区分所有者及び議決権の過半数の出席のもと、出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数による決議で、各棟の建物を団地管理の対象とすることを規約に定めることが必要です（区法 68）。

■各棟管理を行う団地型マンションとは

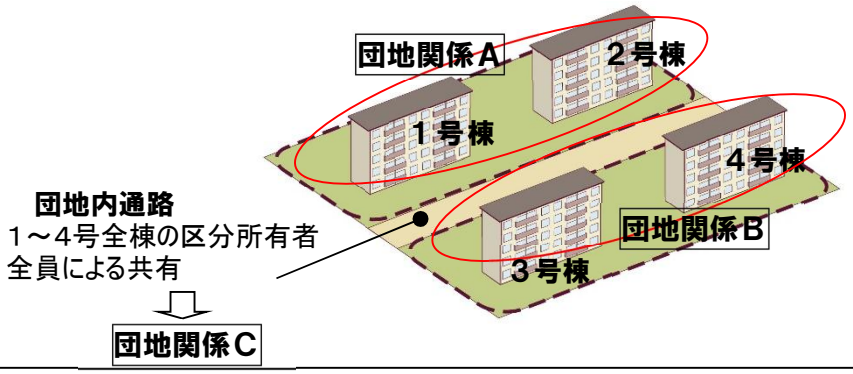
団地型マンションでは複数の棟があるため、団地によっては棟ごとに建物の構造や階数が異なる、築年数が異なる、付帯する設備が異なる（エレベーターの有無、設置台数が異なる等）場合もあります。そのような場合は、日常的な管理や計画的な修繕のサイクルや内容も異なってきますので、各棟管理としている場合があります。

■団地管理組合が管理する対象とは

団地型マンションでは区分所有法第 65 条から第 68 条までの定めに基づいて、団地関係を構成し、規約を設定して、団地内の土地又は附属施設、区分所有建物を管理していくことになります。団地管理組合として管理を行う対象となる物件は以下の３つがあります。

①団地内の建物所有者全員（区分所有者を含む）の共有に属する土地又は附属施設
②団地内の一部の建物所有者（区分所有者を含む）の共有に属する土地又は附属施設
③当該団地内にある区分所有建物

（例）



団地内通路は１号棟～４号棟の区分所有者全員で共有しています。	**⇒団地関係Ｃ**
１・２号棟の建物の敷地は１・２号棟の区分所有者全員で共有しています。	**⇒団地関係Ａ**
３・４号棟の建物の敷地は３・４号棟の区分所有者全員で共有しています。	**⇒団地関係Ｂ**

①団地内通路は、全１～４号棟の区分所有者全員で共有しているので、団地全体１～４号棟による団地管理組合（団地関係Ｃ）でこれを管理します。

②１・２号棟の区分所有者は３・４号棟の敷地を、また、３・４号棟の区分所有者も１・２号棟の敷地を共有していませんので、原則、１・２号棟の建物の敷地は１・２号棟の区分所有者全員による団地関係Ａで管理します。また、３・４号棟の建物の敷地も３・４号棟の区分所有者全員による団地関係Ｂで管理します。

⇒しかし、このような**団地内の一部の建物所有者（区分所有者を含む）の共有に属する土地又は附属施設**であっても、**共有者の４分の３以上で、かつ、その持分の４分の３以上を有する者の同意**があれば、規約により１～４号棟からなる団地管理組合（団地関係Ｃ）の管理対象とすることができます。

※団地関係Ｃで一元的に管理する場合でも、団地関係Ｃの管理対象が変わるだけであって、土地の所有や共有の関係が変わるわけではありません。

③区分所有法では、団地が成立しても、団地内各棟の建物の管理は、各棟の建物所有者・各棟の管理組合で行うのが原則です。

⇒しかし、団地の規約で区分所有建物（専有部分のある建物）全部を一括して団地管理組合の管理対象とすることもできます（全棟一括管理）。その場合、団地管理組合の管理対象とすることを、**各棟の管理組合の集会において、区分所有者及び議決権の過半数の出席のもと、出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数により決議**することが必要です。

※「区分所有者」には議決権を有しないものは含まれません。

3．団地型マンションの管理規約

団地型マンションの管理方式が単棟型マンションとは異なるように、それに応じて管理規約も異なります。

国が公表しているマンション標準管理規約

国では、管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際のモデルとしてマンション標準管理規約及びコメントを公表しています。これには、団地型マンションを対象に全棟一括管理方式を想定した**団地型**、単棟型マンションを想定した**単棟型**があります。また、店舗等を含む**複合用途型**があります。

今後の再生等の円滑な実施に向けた適切な管理を行うため、これらを参考に、団地の管理方式に応じて管理規約を見直すことが必要になる場合もあります。

➡ 各棟管理方式の団地では、各棟で規約を設定することになりますので、単棟型のマンション標準管理規約を参考にすることができます。その場合、附属施設の管理については全棟の区分所有者で規約を設定する必要があります。

■標準管理規約の改正の経過と主な改正点

制定・改正	主な制定・改正内容	経緯
S57 年 （1982 年）	・中高層共同住宅標準管理規約制定	・住宅宅地審議会
S58 年 （1983 年）	・区分所有法の改正に伴う占有者・建替え決議に関する規定の追加 など	・S58 区法改正
H9 年 （1997 年）	・団地型、複合用途型を追加 ・管理組合の業務として長期修繕計画の作成の位置付け など	
H16 年 （2004 年）	・名称の変更（以降「マンション標準管理規約」と呼ぶ。） ・電磁的方法による決議 など	・H12 管法、H14 建法の制定 ・H14 区法改正
H23 年 （2011 年）	・役員の資格要件の緩和 など	
H28 年 （2016 年）	・外部専門家の活用 ・管理組合の業務、管理費の使途の整理 など	
H29 年 （2017 年）	・住宅宿泊事業実施の可否の規定例 など	・H29 民泊法の制定
H30 年 （2018 年）	・複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出に関するコメントを追記 など（団地型のみ改正）	・H26 建法の改正
R3 年 （2021 年）	・IT を活用した総会・理事会について追記 ・置き配に関するコメントを追記 ・専有部分配管の工事に関するコメントを追記 ・総会の議決事項に管理計画認定と要除却認定の申請を位置付け など	・R2 管法、建法の改正
R6 年 （2024 年）	・所在不明区分所有者への対応（組合員名簿の更新等） ・修繕積立金の変更予定、積立て状況の見える化 ・総会、理事会資料の保管に関する規定の整備	
R7 年 （2025 年）	・区分所有法改正を踏まえた改正 （総会における多数決要件の見直し等） ・社会情勢の変化等を踏まえた改正 （組合役員に就任可能な者の範囲の見直し等）	・R7 マンション関係法改正

区分所有法やマンション標準管理規約は度々改正・改定されています。また、団地全体と各棟個別の管理規約の有無には様々なパターンがありますので注意が必要です。

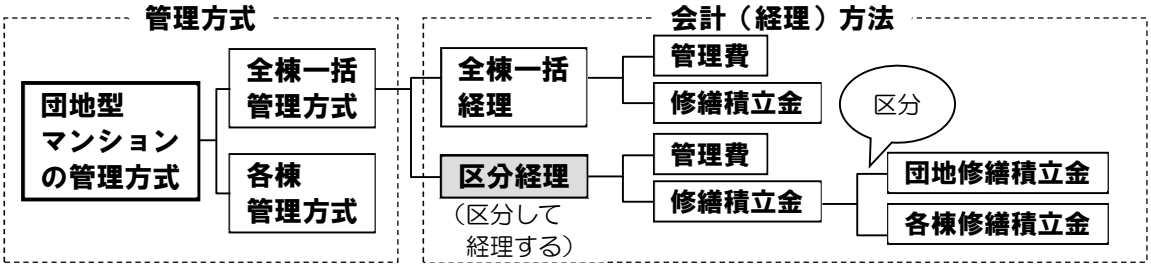
マンションの再生等を円滑に進めるためには、現在の管理規約をチェックした上で、現行法及びそれぞれの規約（団地全体又は各棟個別）にのっとった適正な手続きを行うようにしなければなりません。例えば各棟（区分所有建物）が団地の管理となっている場合（区分所有法第 68 条第１項第２号に該当しない場合）は団地及び各棟の再生等の手続きに疑義が生じたり、煩雑になったりすることがありますので注意が必要です。加えて、各棟及び共用の施設や附属施設等の管理主体が明記されていない場合など、必要に応じて管理規約の改定を検討しましょう。

４．全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法

全棟一括管理方式を採用しているマンションでも、棟の共用部分に係る管理費、修繕積立金を区分して経理することができます。

マンション標準管理規約（団地型）では、全棟一括管理方式の場合の会計方法として、以下のような区分経理の方法が示されています。

●管理組合に対する納入金は管理費と修繕積立金を区分して経理する、さらに団地型マンションで全棟一括管理方式の場合には、団地全体のものと、各棟のものに区分しておく区分経理の方法が示されています。



➡ マンション標準管理規約では、「対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要である（標準管理規約（団地型）コメント第 28 条及び第 29 条関係①）」ことから管理費とは別に団地修繕積立金及び各棟修繕積立金を徴収して積み立てておくこととしています。さらに団地型の標準管理規約では修繕積立金を「団地」と「各棟」のものに分けて経理しておくこととしています。

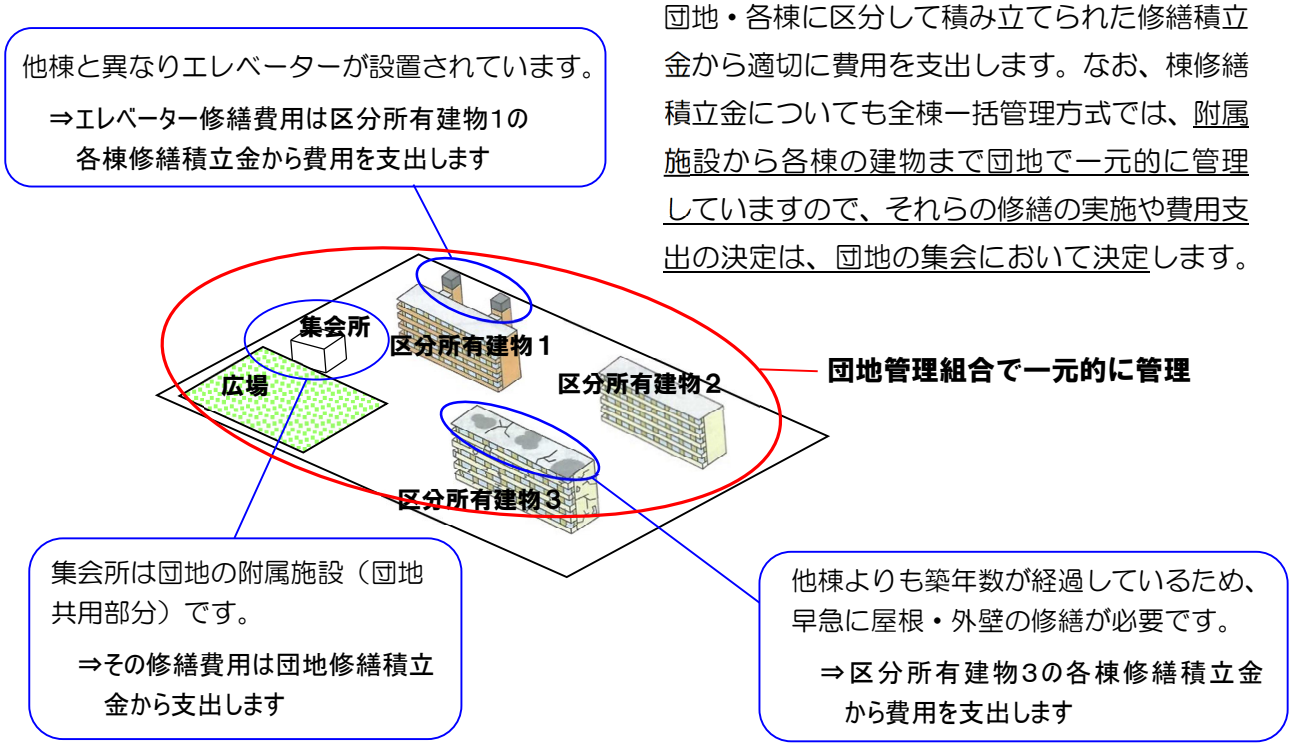
➡ また、「団地を構成する棟の数の多少、個々の棟の建物規模の大小、個々の棟の構造の差異、さらには分譲時期の時間差等が、建物の維持管理上の条件に影響を及ぼしている」ことから、「長期修繕計画や団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の設定にも、これらの差異を十分に考慮する必要がある（標準管理規約（団地型）コメント第 25 条関係④）」としています。

●管理費については、棟の管理に相当する額とそれ以外の管理に相当する額とに、実費等を考慮してあらかじめ按分した上で、それぞれの共有持分に応じて算出する方法が示されています。

➡「各棟の構造、設備、グレード等があまり異ならないときは、団地建物所有者の土地の共有持分の割合によることもできる（標準管理規約（団地型）コメント第 25 条関係②）」としています。

【（例）全棟一括管理方式の団地における区分経理に基づく修繕費用支出イメージ】

共用部分の共有関係（団地・各棟）を反映して団地・各棟に区分して積み立てられた修繕積立金から適切に費用を支出します。なお、棟修繕積立金についても全棟一括管理方式では、附属施設から各棟の建物まで団地で一元的に管理していますので、それらの修繕の実施や費用支出の決定は、団地の集会において決定します。



■マンション標準管理規約（団地型）のポイント

マンション標準管理規約（団地型）では、会計の方法として、管理費と修繕積立金に分けるほか、**修繕積立金を団地と各棟に分ける区分経理**を行う方法を示しています。

また、**団地総会と棟総会**（各棟の区分所有者で組織されます）の２つの総会が招集されることを想定しています。これは、全棟一括管理方式の団地管理組合であっても区分所有法上、各棟でしか決定できない事項（例として、各棟ごとの建替え決議など）があるからです。議決権割合も**団地総会における議決権割合と棟総会における議決権割合**を別々に定めるようになっています。

また、団地型マンションの共用部分は**団地全体の共用部分**（集会所や管理事務所、駐車場）と**棟の共用部分**（各棟の廊下や階段室、エレベーター室など）がありますので、それぞれの範囲と共有持分割合を定めて表示するようになっています。

５．団地型マンションに特有の公法上の規制

一般に建物の新築や増築・建替え等の行為は、都市計画法や建築基準法等の公法上の規制に基づいて行われます。団地型マンションの多くは、単棟型マンションとは異なる規制の中で建設されています。今後の団地の再生等の方法によっては（主として建替え、増築等の行為）、その計画が単棟型マンションとは異なる規制を受けるほか、各種手続きが別途必要とされることになります。

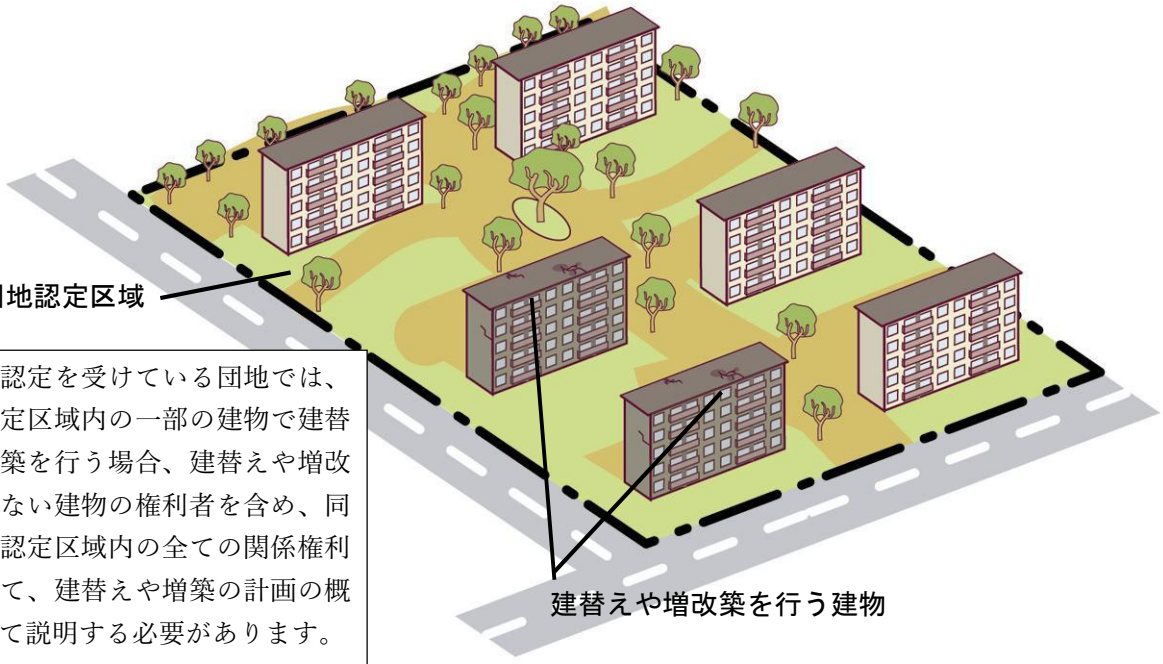
団地型マンションに関連する公法上の規制の主なものとして、
- 建築基準法第 86 条**「一団地認定（総合的設計・連担建築物設計）」**
- 都市計画法第 11 条**「一団地の住宅施設」**　があります。

①　建築基準法第 86 条の一団地認定

建築基準法では１つの建物は１つの敷地にあることを原則としていますが、数棟からなる一団の建物を建設する場合、その位置及び構造の安全上・防火上・衛生上支障がないと認められる建築物については、接道義務・容積率制限・建蔽率制限・日影規制等を同一敷地内にあるものとみなして適用する一団地認定を特定行政庁から受けている場合があります。

この一団地の認定を受けて建設された団地では、建替えや増改築等を行う場合、計画変更の認定を特定行政庁から受けなくてはなりません。その手続き上、同じ認定区域内の関係権利者への説明のために講じた措置を記載した書面を提出することが求められます。

また、認定区域を変更する場合は、現在の認定の取消し、新たな認定を受けることになります。それらには関係権利者（土地の所有権・借地権者）の全員の同意が必要になります。



一団地認定を受けている団地では、一団地認定区域内の一部の建物で建替えや増改築を行う場合、建替えや増改築を行わない建物の権利者を含め、同じ一団地認定区域内の全ての関係権利者に対して、建替えや増築の計画の概要について説明する必要があります。

②都市計画法「一団地の住宅施設」の都市計画決定

「一団地の住宅施設」は、都市計画法第 11 条に規定された都市施設の一つで、良好な居住環境を有する 50 戸以上の住宅群を一団の土地に建設し、それらに合わせて都市生活に必要な道路や公園など他の都市施設を整備することを目的としており、面積、建蔽率や容積率の限度、住宅の予定戸数、公共公益的施設や住宅の配置の方針等を都市計画に定めます。

過去にこの手法によって建設された団地の中には、既に建築物の老朽化等により建替えの必要が生じてきたものがありますが、社会・経済状況の変化により現状の都市計画の規制内容が必ずしも実態に合わなくなっている場合もあります。

そのような「一団地の住宅施設」について国では、「当該地区の土地利用計画上の位置付け及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」とする考え方を明らかにしています。

（参照：令和４年４月１日一部改正「都市計画運用指針第 12 版」）

【（例）都市計画「一団地の住宅施設」のイメージ】

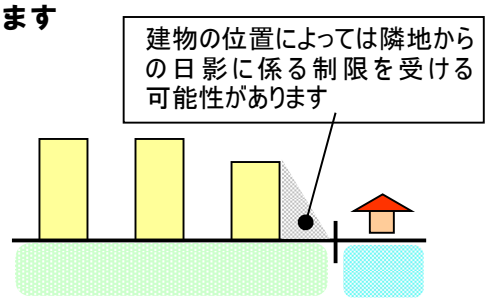


一団地の住宅施設では、公園や緑地公園、商業施設などの公共公益的施設、住宅の予定戸数配置などが都市計画に定められます。

■住棟の位置により受ける制限が異なる場合があります

一団地内認定を受けている団地でも、団地内の位置によっては、隣地の宅地や前面道路からの制限を受けることになる棟（一団地内の北側や公道に面した位置に所在する棟）があります。

具体的にどのよう制限を受けているのか、行政や専門家等に確認するとよいでしょう。



６．ここでチェックしてみましょう

前節までの頁では、団地型マンションの特に単棟型マンションとは異なる特徴的な点を確認してきました。お住まいの団地はどうでしょうか。

■団地の形式

お住まいの団地はどのような形式の団地でしょうか？　登記簿等で確認してみましょう。（※参考資料（222 頁）の団地型マンション（区分所有建物）の登記簿見本を参照）

- **●団地内の建物は全て区分所有建物（専有部分のある建物）ですか。**
- **●団地で土地を共有していますか。**
- **●集会所など団地の附属施設がありますか、その施設は団地共用施設として登記されていますか。**

団地型マンションに当てはまる形式でも、団地管理組合による団地一括管理（区法 68）、団地内の建物の建替えを行うための決議（区法 69・70）等にはそれぞれ要件があります。全ての団地型マンションに該当するわけではありませんので注意が必要です。

■団地の管理方式と団地管理規約の設定

お住まいの団地はどのような管理方式でしょうか？　また、管理方式に応じた管理規約が設定されているでしょうか？

- **●お住まいの団地、《全棟一括管理方式》ですか。それとも《各棟管理方式》ですか。**
- **●管理方式に応じた管理規約となっていますか。各棟管理方式の場合は、団地管理規約の他、各棟に管理規約が設定されていますか。**
- **●国が公表している標準管理規約に準拠した内容となっていますか。**

現在のマンション標準管理規約では、修繕積立金の支出目的に「建替え、建物の更新又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査（標準管理規約（団地型）第 29 条第 1 項第 4 号)」や「建物の一括建替え、団地内建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査（標準管理規約（団地型）第 28 条第 1 項第 4 号)」の項目が位置付けられています。お住まいの団地の団地管理規約に規定が置かれていないときは、あらかじめ、規約の改正（※規約の改正は、団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の過半数が出席する総会において、出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各 4 分の 3 以上の賛成による決定が必要です）により、この事項が追加されていると、今後の再生等に向けての取組費用の支出の決定も円滑に進めることができるといえます。

なお、区分所有法第 70 条による団地一括建替え決議や区分所有法第 71 条による団地内建物敷地売却決議を検討する場合は、全棟一括管理方式となっていることが要件の一つになっていますので、注意が必要です。

■全棟一括管理方式における団地型マンションの会計方法

お住まいの団地では管理費・修繕積立金等を区分して経理していますか？

●全棟一括管理方式による管理を行っている団地管理組合について、管理費・修繕積立金を団地全体のものと各棟のものに区分した経理を行っていますか。

現にこのような区分経理を行っていない団地もあると思われますし、団地を構成する棟の数の多少、個々の棟の建物規模や構造の差異の有無によっては、必ずしも団地と各棟に区分する必要性がない場合もあると思われます。ただし、今後の再生等への取組によっては、団地の合意形成に要する費用と各棟の合意形成に要する費用とに分けておいたほうが公平な支出負担という点で明確になる場合もありますので、必要があれば、管理規約を改正して経理方法を変更するということを考えてもよいでしょう。

■団地特有の公法上の規制

お住まいの団地の都市計画等で定められた公法上の規制について確認できていますか？
分からない場合、団地が所在する市町村の建築・都市計画に係る部署等、あるいは専門家等へ確認するなどしてみましょう。

●都市計画「一団地の住宅施設」の都市計画決定がされていますか。
（都市計画図等を入手することで確認できます）

●建築基準法第 86 条による一団地認定を受けて建設された団地ですか。
（団地を分譲した事業者に尋ねる、専門家等に相談してもよいでしょう）

●容積率や建蔽率の制限、日影や建物高さに係る規制などが確認できていますか。

一団地の住宅施設が都市計画決定されている団地では、建蔽率や容積率の限度が周辺よりも厳しく制限されている場合もあります。団地の再生等に向けては、この都市計画決定の廃止と、それに代わる新たな都市計画として地区計画の決定が必要になります。早い段階から、地区計画の決定までにどのような取組をしていけばよいのか、都道府県や市町村とどのような協議をしていけばよいのかを確認しておくことが重要です。

また、これらの公法上の規制が定められていない団地でも、建築基準法に基づく容積率制限や建蔽率制限、日影に対する規制や建物の高さに係る制限等について団地が所在する市町村の建築・都市計画に係る部署で確かめておくとよいでしょう。

１－２　団地型マンションの現況と課題とは

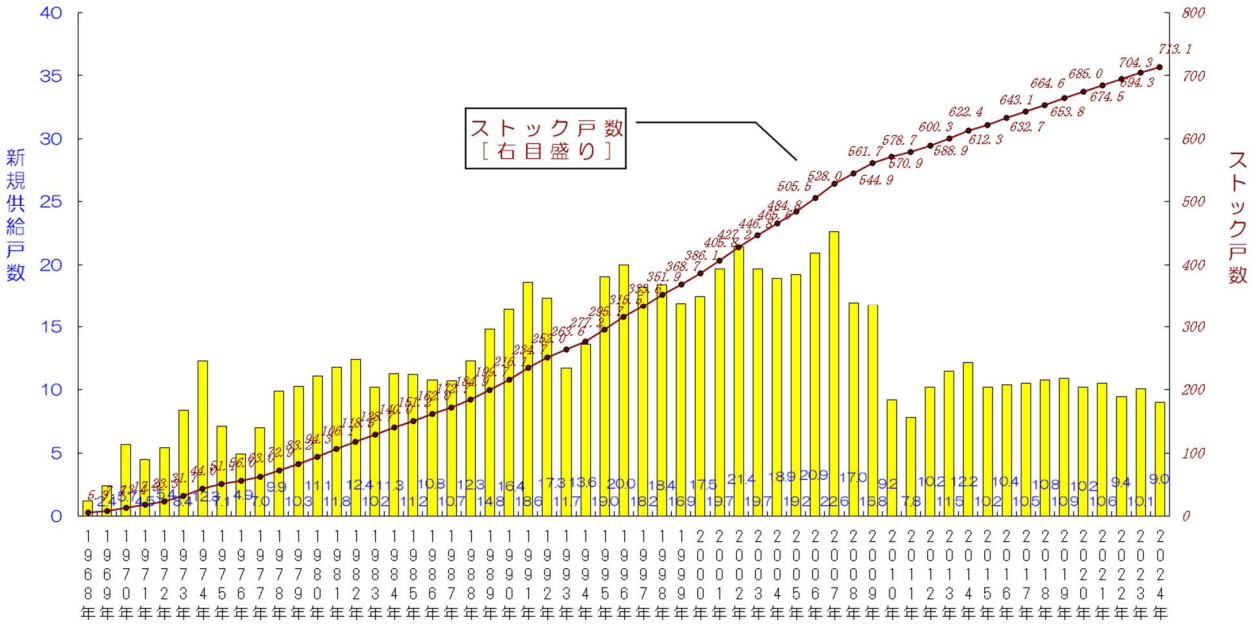
１．再生等の時期を迎えつつある団地型マンション

昭和 30 年に日本住宅公団（以下「公団」という。現在の独立行政法人都市再生機構）が設立され、以降、公団や地方公共団体の住宅供給公社等（以下「公社」という。）により多くの団地型マンションが供給されてきました。

昭和 40 年代に入ると、いわゆる「マンションブーム」の時代が到来し、首都圏を中心に公団・公社等による団地型マンションの供給も大幅に増加しました。団地はより大規模化（団地内の住棟・住戸数が増加）し、また、ニュータウン開発に伴い立地が郊外化したことが、この年代の顕著な傾向であると言われています。

その頃に供給された団地型マンションも既に築 50 年を超えて、まさに再生等について考えるべき時期を迎えています。

■分譲マンションのストック数（令和６年末現在　約 713 万戸：居住人口 1,600 万人／推計）



注：１．新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した
２．ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した
３．ここでいうマンションとは、中高層（３階建て以上）・分譲・共同建てで、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう
４．昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数

■昭和 30 年代初期に供給された団地型分譲マンション



左写真：旧・稲毛団地
（240 戸／ＲＣ造４階建 10 棟／千葉県千葉市）
昭和 31 年５月に公団により供給された団地型分譲マンションです。
平成 17 年 12 月に区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議を行い、建替えを実施。建替え後は地上４階・５階／249 戸のマンションへと生まれ変わりました。

２．高経年マンションが直面する課題

既に築 40 年を経過したマンションでは、様々な理由からその再生等が喫緊の課題となっています。

（１）建物の老朽化や陳腐化が進んでいる

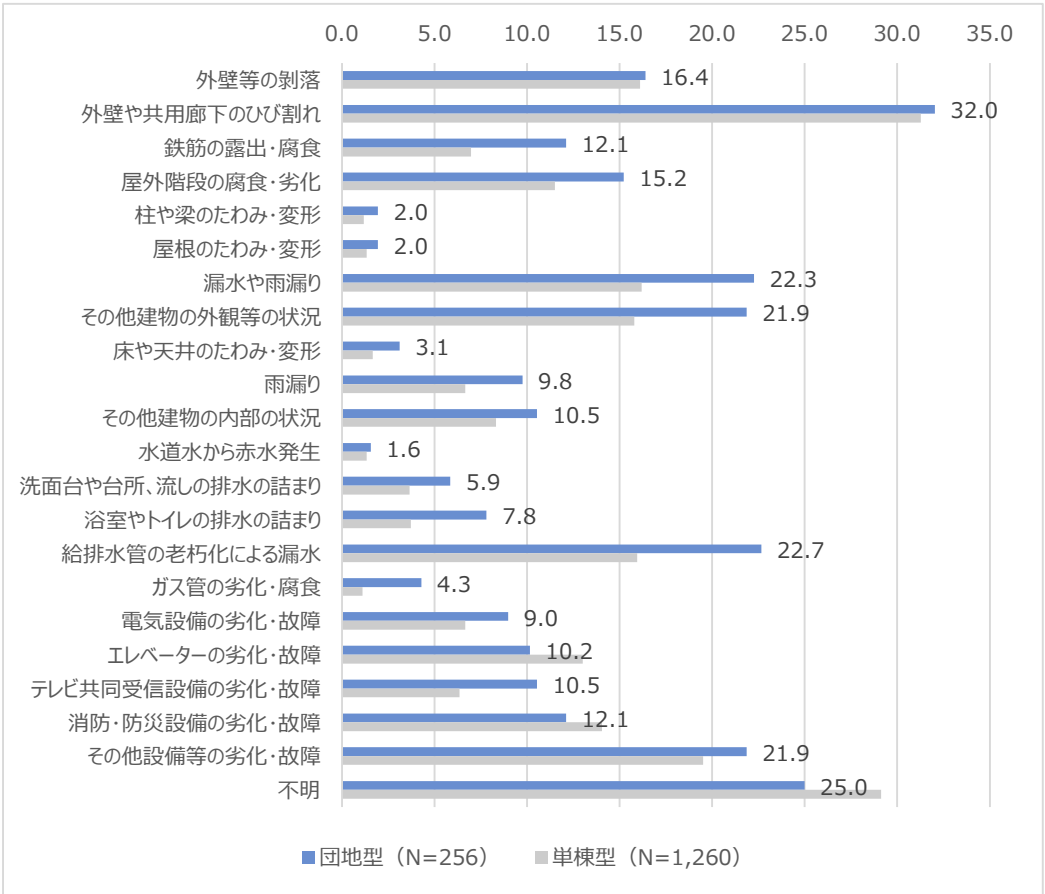
●建物の構造上（耐震性等）の不安

全国の分譲マンションのストック数全体の約７分の１にあたる約 103 万戸は、いわゆる新耐震基準（昭和 56 年の建築基準法改正による基準）が導入される以前の供給物件となっています。該当する物件では、しかるべき耐震診断を行い、現在の建物に耐震改修を行う、あるいは、建物自体を建て替えるといった再生等を積極的に検討していくことも必要になります。

●給排水等の設備の劣化、設備等の水準が現在の生活に合わない

日常生活に直接影響を与える給配水管の劣化は大きな課題です。計画的な維持修繕の実施によって長寿命化は可能ですが、将来的には管そのものの取替えも必要になってくる場合があります。また、いわゆる水回りなどをはじめとする住戸内の各種設備等も現在の一般的な水準からすると必ずしも満足できるものではない場合があります。

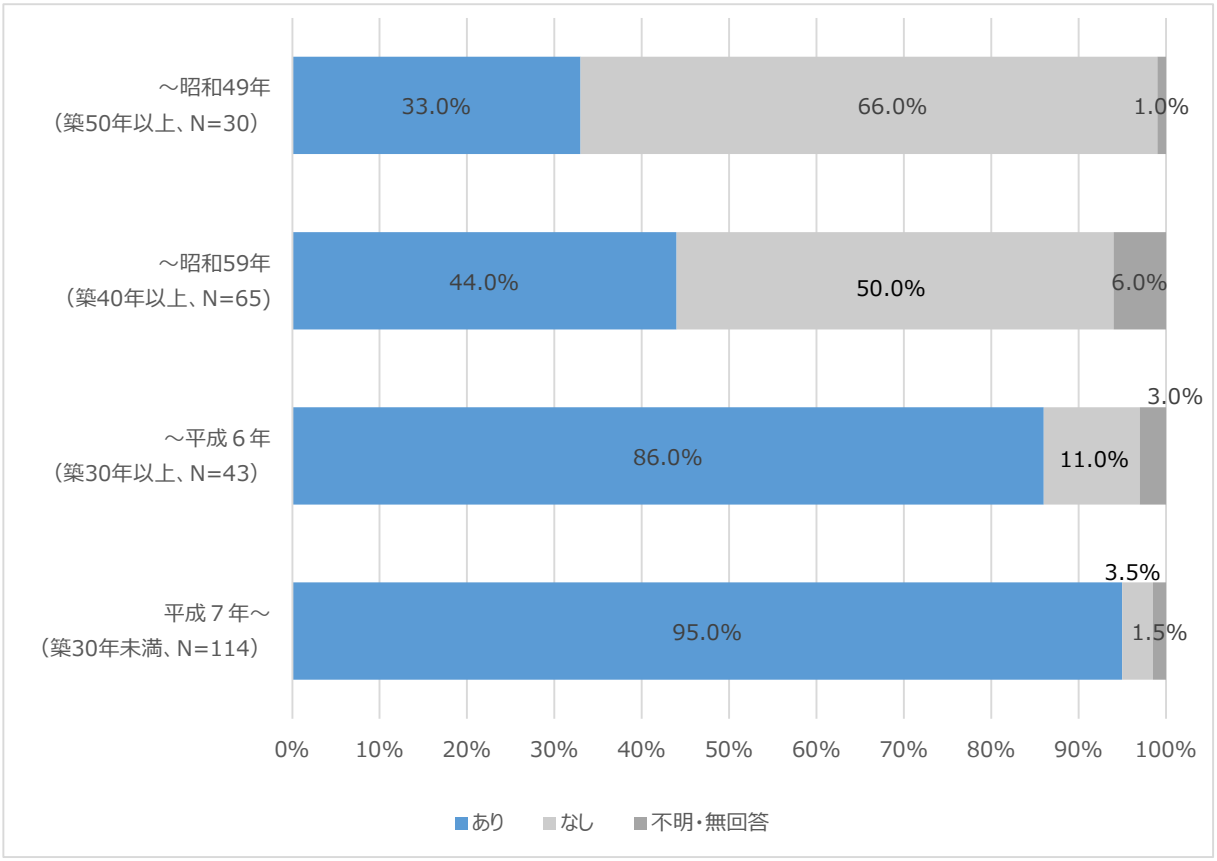
■団地型マンションの課題



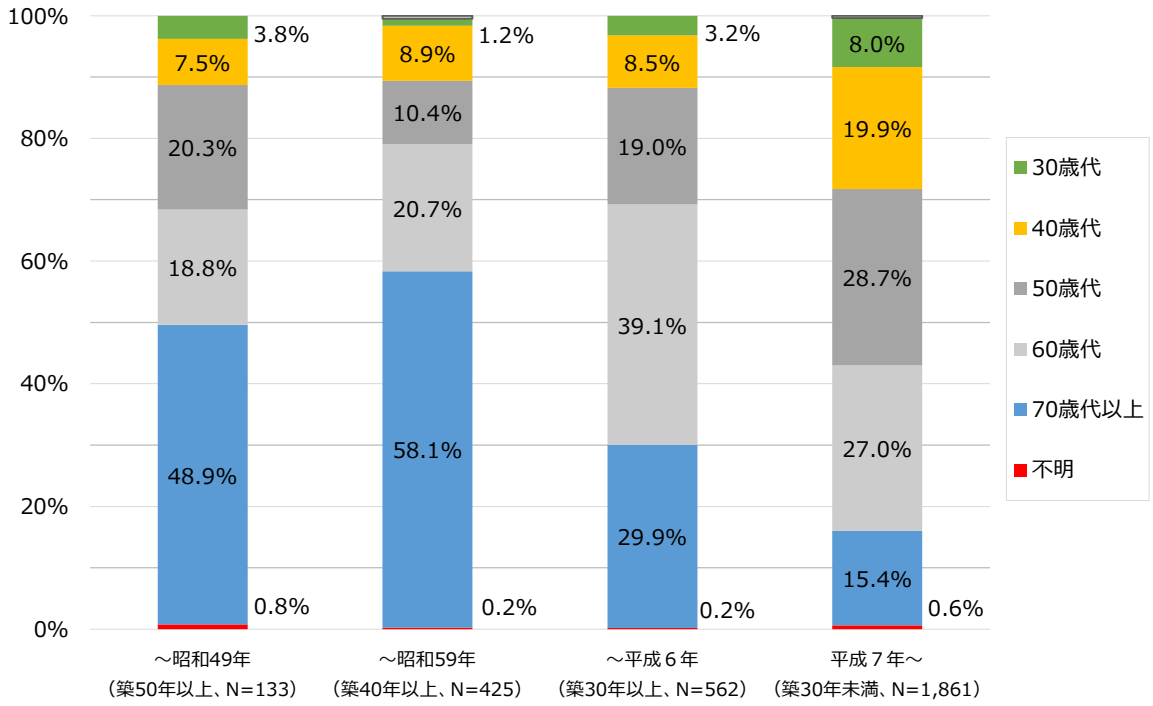
●エレベーターがない、高齢化も進み不便

昭和 50 年代までに分譲された団地型マンションではエレベーターが未設置の物件が多く、特に当時の団地型マンションでは、いわゆる“階段室型”でエレベーターのない物件が多く存在します。一方で、築年数の経過に伴い、居住者の高齢化も進んでいるのが現状です。そのような団地では、多くの居住者から日常生活上の不便が聞かれるようになります。

■団地型マンションの住宅部分における建築時期別エレベーター設置率



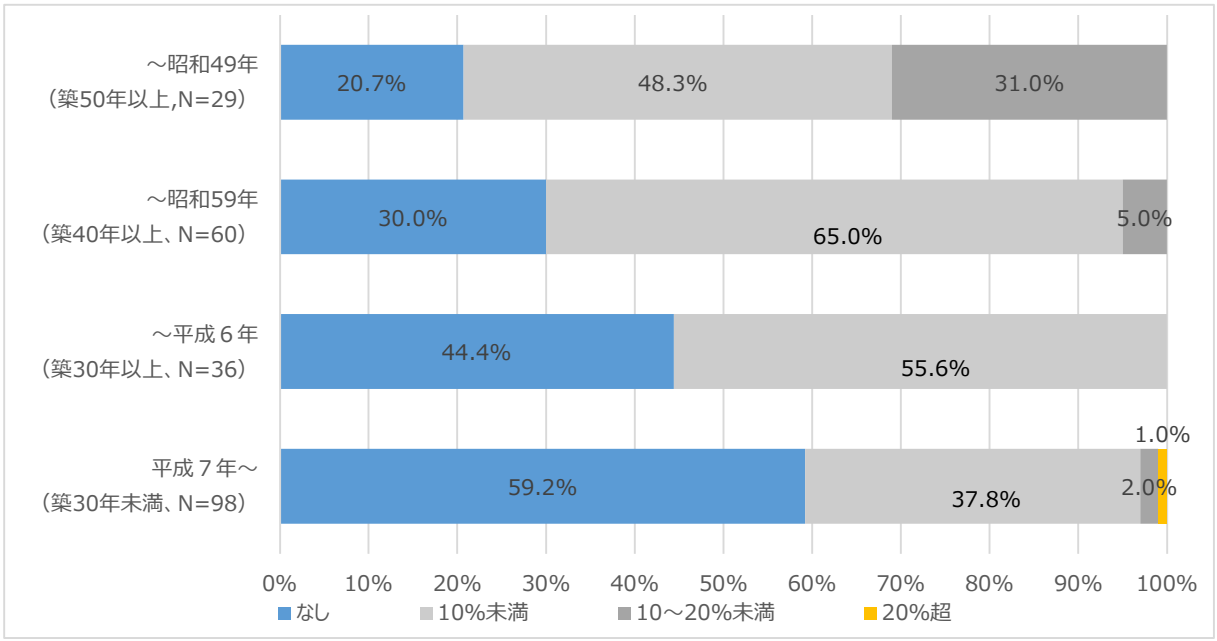
■団地型マンションの世帯主の年齢（完成年次別）



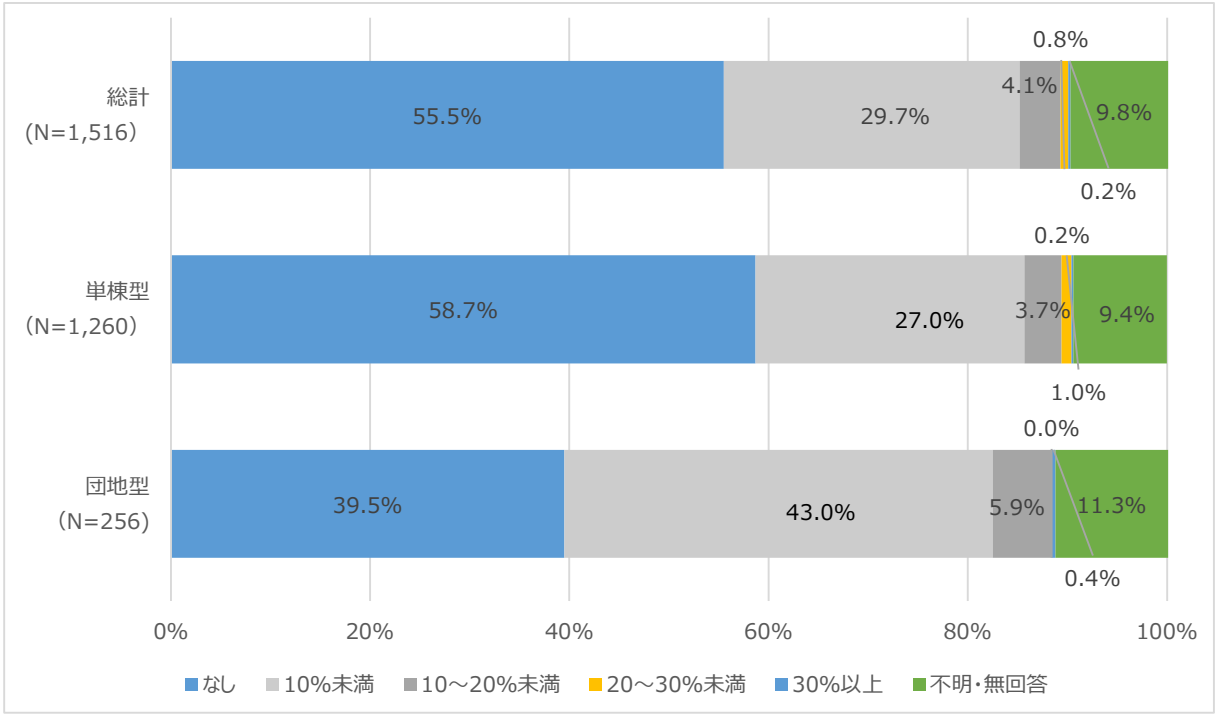
（２）空き住戸が発生する

現在の生活に合わない、社会的なニーズを満たさなくなった物件では空き住戸が増えるというような傾向も伺われます。そのような状況は、大規模な団地型マンションになると地域への影響も大きい問題となりますから、適切な再生等が地域社会にとっても非常に重要であるといえるでしょう。

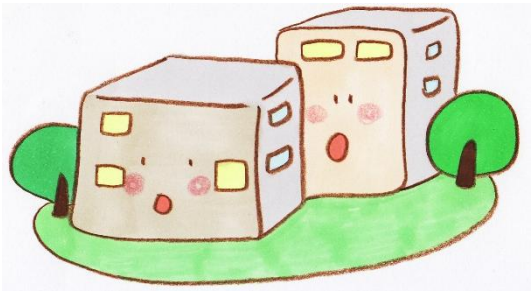
■団地型マンションの建築時期別の空き住戸率



■単棟型／団地型別一空き住戸発生の状況



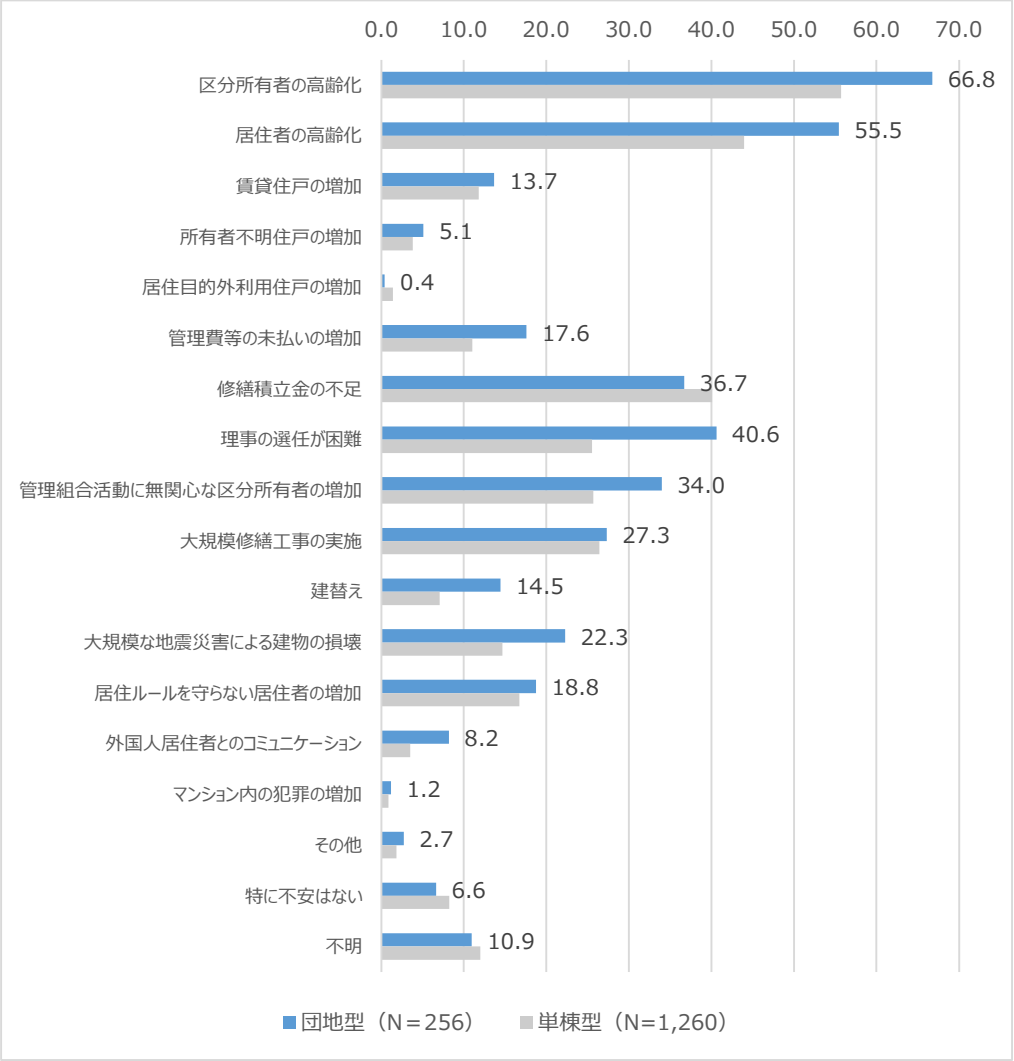
※出典は全て R5 マンション総合調査。



（３）居住者の高齢化と合意形成の困難さ－今後の再生への取組に対して

建築後相当年数が経過した団地では、再生等への関心も高くなっていきますが、そこで直面するのが、合意形成という問題です。

■団地型マンションの管理上の課題



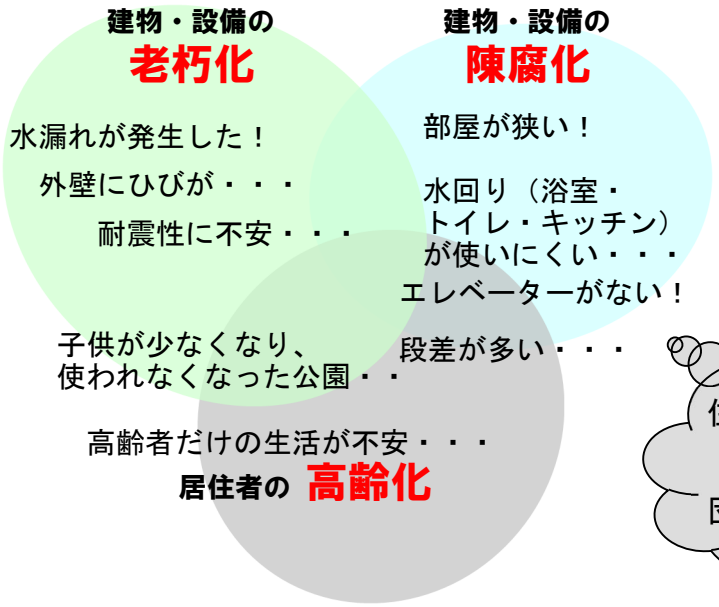
多くの建物や区分所有者等を抱える団地型マンションでは、同じ団地内であっても区分所有者の置かれている状況や再生等へのニーズに違いが生じてくるため、再生等への合意形成も容易ではないことは想像に難くありません。円滑な合意形成のためには、どのような進め方が必要か、何をどのような手順で検討するべきなのか、ということを常に考えながら、着実に再生等へのステップを進めていく、その姿勢こそが重要であるといえます。

3．再生等への取組の必要性

●築年数の経過に伴う様々な問題

団地内の建物も築年数の経過とともに**老朽化**していきます。そのため、日常の適切な維持管理、長期修繕計画に基づいた計画修繕の継続的な実施は重要であるといえます。しかし、一方で、住まい方の変化、技術の進歩に伴う設備水準の向上などの社会的な要因によって、居住者が住宅や付随する設備、団地内の施設等に対して求める性能や機能は年々向上していくため、居住者のニーズに合わなくなる、**陳腐化**という問題も出てきます。

また、築年数の経過とともに**居住者自身の高齢化**も進み、エレベーターがない団地などでは生活に不便が生じるようになります。快適な生活が続けられない、住まいとしての魅力が低下　してくると、**空き住戸の発生**が目立ってくる、という現象もみられます。



また、若い世帯の新たな流入が減少してくると、**団地全体としての活気が失われてくる**ことがあるようです。より大規模な団地では、**地域全体の活力への影響**も懸念されることがあります。



“団地の再生等”へ

●住み続けられる団地を目指して

そこで、これらの様々な問題に対し、様々な方策を適切に講じることが必要になってきます。

子供からお年寄りまで安心して、快適に長く住み続けられる団地、活力のある団地に甦らせることを目指す一団地型マンションの**再生等への取組**を考えていくことが必要になります。



１－３　団地の再生方策とは

団地型マンションの再生等では、解決すべき問題とそこから生じる再生等のニーズに対して、様々な方法で解決を目指していきます。賑わいを取り戻したい、高齢者も安心な生活環境を整えたいというような**団地をとりまく諸問題に対応するには「団地生活の活性化」**への取組を検討していくことが必要になるでしょう。しかし、住宅の問題、建物や団地内の共用施設等をより良いものにしたいというニーズがある場合には、**建物の改修／建替え／売却による「建物の再生等」**を行っていくことになります。

【様々な再生ニーズ】

- 住戸面積を広くしたい
- 新しい水回り設備にしたい
- 便利な機能をとりいれたい
- 防災に備えた設備が必要
- 耐震性能を確保したい
- エレベーターがほしい
- 駐車場の台数を増やしたい
- 集会所を充実させたい
- 段差を解消したい
- 歩きやすい通路にしたい
- 公園を有効活用したい
- 賑わいの場所をつくりたい
- 高齢者の生活支援を考えたい

住宅（専有部分）の問題

住棟（共用部分、構造・設備）の問題

団地全体の共用施設や屋外環境の問題

団地をとりまく諸問題

建物の再生等

建物の再生等手法

改 修
現在の建物に必要な改良を加える

建替え
現在の建物を取り壊して、新たな建物に建て替える

売却
建物と敷地を売却する

＋

団地生活の活性化
建物の再生等以外の方策により、長く住み続けられる団地を目指すための各種取組





第２部以降では、建物の再生等の取組、実現までの進め方を解説しています。

建物の再生等の実施方式

全棟
団地全体の意向を統一して再生等を実施する

＋

棟別
意向に応じ個別に／複数棟をまとめて棟別に再生等を実施する

敷地分割
敷地分割した単位で再生等を実施する

団地内の建物の再生等では・・・

建物の再生等手法として
①改修
②建替え
③売却
という３つの手法があります。

建物の再生等の実施方式（単位）を、
①全棟
②棟別
③敷地分割
という３つに分けて考えることができるのが、複数の建物が存在する団地型マンションの大きな特徴といえます。

第１部第３章では、団地生活の活性化に取り組んでいる団地の事例を紹介します。

○既存の施設の有効活用
○団地内の住替え支援
○生活支援サービスの導入　など
団地型マンションにおいても様々な取組がみられます。

団地生活の活性化では・・・

建物の再生等以外の方策である団地生活の活性化には、団地内の区分所有者に加えて**居住者の参加**も、また、地域的な課題への対応については、**他団地や周辺地域との連携**も重要になるといえます。

１－４ お住まいの団地のことを把握しておきましょう

１．団地の現況と再生に向けた課題を把握する

ここまでの頁で、再生等の時期を迎え始めた団地型マンションが様々な課題を抱えていること、団地型マンションにも様々な形態のものがあり、適切な管理を行ってきている団地でも再生等に向けては再度確認しておくべきことがあること等も分かってきました。

そこで、今後の団地再生への取組を始める前の段階で、お住まいの団地の現況と課題を十分に把握しておくために、是非とも確認して結果を整理しておくとよいと思われる事項を**「団地の現況・課題把握のためのチェックリスト」**としてとりまとめました。

どの事項もこれからの団地再生にむけて、必ず確認が必要となる事項です。まずは、このチェックリストに従って、確認できる事項／確認ができていない事項をチェックすることからでもよいので始めてみましょう。

●確認の作業を終えたら、ここで把握された現況が、再生等に向けてどのようなことが課題になるのかなどを、表中の確認のポイント、あるいは、後頁のチェックリスト補足解説を読んで整理しておきましょう。

●今回のチェックでは必ずしも確認できない、分からない事項も出てくると思われます。今後、専門家等にもアドバイスを求めながら、確認の方法を考えていきましょう。



２．再生等への取組開始に向けた管理規約の見直し

今後、団地の再生等への取組を開始していくと、様々な事柄に対して合意形成をはかり、団地管理組合の団地総会（あるいは棟総会）で決定していくことになります。様々な決定を円滑に進めていくためには、適正な管理規約が必要です。

再生等への取組を開始するまでに、現行の管理規約に問題がないかどうかをチェックしておき、必要があれば管理規約の改正を行っていくとよいでしょう。後頁に**「再生等への取組開始に向けた管理規約の見直しのポイント」**を整理しましたので、確認してみてください。

【団地の現況・課題把握のためのチェックリスト】

１．団地内の土地・建物（団地全体の附属施設や各棟の建物）について

※①・②は**各棟別に確認**してください。

項目		確認内容	確認のポイント
①各棟の建物の基礎的な特性	**建物の建築年**	＿＿＿＿年	1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日より前の建築確認による建物は新しい耐震基準が設けられる以前の建物（旧耐震建物）になりますので、十分な耐震性を持っているかどうか、耐震診断等を行うことが望ましいでしょう。
	耐震診断の実施	実施済 ／ 未実施	
	平均住戸面積	＿＿＿＿㎡	マンション再生円滑化法の適用を受ける場合には、再生後マンションの住戸面積に係る基準（原則：40 ㎡、単身者向け：25 ㎡、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合：30 ㎡）が設けられています。 なお、住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月）では、豊かな住生活実現のため、住宅の広さの基準として、「誘導居住面積水準」が定められていました。 都市居住型の誘導居住面積水準では、 単身：40 ㎡　２人：55 ㎡ ３人：75 ㎡　４人：95 ㎡　となっていましたので、40 ㎡以上の広い住戸面積が必要であると考えられる場合、参考にしてください。
	エレベーター	ある　・　ない	居住者の高齢化に伴い、階段の昇降に不便が生じてくることでエレベーター増設改修工事や、再生等の検討の動機になることも多いようです。 また、既存エレベーターの改修時に一定の改修を行う場合には、現行の建築基準法へ適合させることが必要な場合があります（戸開走行保護装置の設置、予備電源を設置した地震時等管制運転装置の設置など）。
②団地内の建物各棟の老朽度判定（簡易判定）		＜安全性判定＞の項目に問題がある　・　ない	※実施方法については共通参考資料「マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準」を参照してください。 判定は＜安全性判定＞と＜居住性判定＞の２つの面で行われますが、特に＜安全性判定＞について問題があると判断した場合には、専門家の判定を受けるようにすべきでしょう。
③団地内の共用部分・附属施設等の状況 例）集会所 駐車場･駐輪所 広場・プレイロット 団地内通路　　等		○利用されていない施設がないか。 ○使い勝手が悪い施設がないか。 ○利用上不足している施設がないか。	団地で継続的に快適な居住生活をおくるためには、専有部分（住戸）の問題だけでなく、共用部分や附属施設が居住者のニーズを満たしているかどうかも重要なテーマです。 ※良好な外部空間を維持していることは、団地の資産価値の向上にもつながります。

項目		確認内容	確認のポイント
④団地の敷地	敷地面積や境界の確認（測量・境界確定図面等の有無）	○正確な敷地面積、敷地境界（隣地との境界、道路との境界）は確認できていますか。　→確認できている・できていない ○それらが確認できる図面等（敷地測量図、境界確定図面）が管理組合に保管されていますか。　→保管されている・されていない	
	権利関係（登記簿による確認）	○土地と建物の持分は、分離処分不可とする管理規約や登記（敷地権の表示と登記がされているか）になっていますか。 →分離処分は　不可　・　可 ※土地の権利関係は、建替えによる再生の場合、建替えの合意（決議の方法）に影響がありますので、よく確認しておきましょう。	

２．管理や修繕の実施状況、組合の活動状況等について

項目		確認内容	確認のポイント
①団地型マンションの形式	団地内の建物	団地内の建物は ○全棟とも区分所有建物 ○一部が区分所有建物（区分所有でない建物がある）	各棟の登記簿を再度確認してください。 団地一括建替え決議（区法 70）の適用要件の一つは、全棟が区分所有建物であることです。その一部が区分所有建物である場合、団地建替え承認決議（区法 69）による方法で建て替えることができます。 ※詳しくは本マニュアル 226 頁参照。
	敷地の共有関係	団地の敷地は、 ○全棟の建物所有者が敷地を共有している	団地内の全棟の建物所有者（区分所有者）が土地を共有する関係にあることが区分所有法第 69 条及び第 70 条の適用要件の一つです。 ※区分所有法第 70 条の場合は、さらに土地が全棟の区分所有者全員による共有であることです。
②団地の管理方式		団地内の建物の管理は ○団地一括管理方式 ○各棟管理方式	・団地一括建替え決議（区法 70）の適用要件の１つは、全棟の団地一括管理を規約に定めていることです。 ・団地内の建物各棟の再生等については、団地一括管理であれば団地管理組合で、各棟管理であれば棟の管理組合で考えるべきことになります。
③管理規約	適切な管理規約の有無	○現行の管理組合組織には、区分所有法第３条、第 30 条及び第 31 条に基づいて設定された管理規約がありますか。 ○全棟一括管理団地の場合は、国が示している「マンション標準管理規約（団地型）」に準拠した団地型管理規約となっていますか（単棟型マンションのものになっていませんか）。 ○全棟一括管理方式の場合、建物を全棟一括管理とすることを各棟集会で決定し、全棟の建物を管理対象とする旨を管理規約に定めていますか。 ⇒再生等への取組開始に向けて管理規約改正の検討が必要な事項について **「２．再生等への取組に向けた管理規約の見直し」**も参照してください。	

目 項		確認内容	確認のポイント
④維持修繕の実施状況	適切な長期修繕計画の有無	○長期修繕計画が ある　・　ない	今後の再生等手法にかかわらず、適切な長期修繕計画をたてておくことが望ましいといえます。適切な長期修繕計画の計画期間は 30 年以上で、かつ大規模修繕工事が 2 回含まれる期間以上です。
	修繕積立金 残高・徴収額（月額）	○修繕積立金の残高 ＿＿＿＿＿円 ○徴収額 ＿＿＿＿＿円/月	修繕積立金の総額や徴収額が、長期修繕計画に従い十分かどうか確認しておきましょう。
	大規模修繕の 実施状況	○前回の実施状況 ＿＿年度／工事内容 ○次回の実施予定 ＿＿年度／工事内容	多額の費用を要する大規模修繕の直近の実施状況と次回の実施予定は、再生等の検討への影響もあると考えられます。
⑤管理組合の活動概況	集会の出席状況 （団地管理組合の集会）	○集会当日の出席率 ＿＿＿＿％ ○委任状を含めた出席率 ＿＿＿＿％	再生等の実現までには数々の集会決議が必要です。再生等の円滑な実施に区分所有者の参加意識の向上は不可欠といえます。 ※　R5 マンション総合調査による全国平均は 32.9％（団地型では 17.5％）、含委任状 82.1%（団地型では 87.6%）です。
	管理費の滞納	滞納者　あり・なし 滞納率　＿＿＿＿％	管理費滞納者の存在は、今後の再生等の合意形成にも支障を来すおそれがあります。必要な対策を講じておかなければなりません。 ※　R5 マンション総合調査によると 3 か月以上の滞納がある管理組合は全体の 15.2%（団地型では 50.0%）です。
⑥団地内の居住の状況等	団地内の建物所有者 （区分所有者）	○所有者名簿が ある　・　ない	団地内の建物所有者（区分所有者）による特別な合意が必要とされる団地の再生においては、住宅の所有者とその所在（連絡先）を正確に把握しておくことが必要です。
	団地内の居住者 （借家人を含む）	○居住者名簿が ある　・　ない	建物の権利関係把握のために、また、団地内の生活向上への取組には借家人（居住者）の協力も欠かせません。借家人を含めた居住者名簿を備えておくことも必要です。
	居住状況	○空き家の発生状況の把握 空家発生率　　％ ○賃貸化の状況 賃貸化率　　％	空き家の発生、賃貸化の進行は、団地が再生等を必要としているかどうかのバロメーターになるともいえます。 ※　R5 マンション総合調査によると 3 か月以上の空き家発生戸数割合の全国平均は 2.7%（団地型では 2.8%）です。 ※　R5 マンション総合調査によると賃貸戸数割合の全国平均は 13.2%（団地型では

			9.4%）です。
	所有者あるいは、居住者の基本属性	○65 歳以上の高齢者の比率の把握 高齢者率　　% ○基本的な世帯構成・単身世帯の比率の把握 単身世帯率　　%	団地内の建物所有者（区分所有者）や居住者高齢化、単身世帯の増加も円滑な団地再生を進める上での課題となる点でもありますので、常日頃から把握しておくことが必要です。

３．団地及び団地の周辺状況の確認

項目		確認内容	確認のポイント
①都市計画の状況・公法上の規制等	**用途地域・容積率・建蔽率**	○用途地域 地域 ○容積率 法定容積率：　　% 現況容積率：　　% ○建蔽率 法定建蔽率：　　% 現況建蔽率：　　%	建築基準法に基づく容積率制限・建蔽率制限と、団地の敷地面積に対する実際の建物の延床面積・建築面積の割合をそれぞれ確認しておきましょう。 ※　法定容積率・建蔽率と現況容積率・建蔽率の双方の間に余裕がない場合は増築や建替えによる再生が困難な場合も考えられます。
	団地型マンション特有の公法上の規制		
	都市計画「一団地の住宅施設」	「一団地の住宅施設」の 都市計画決定が ある　・　ない	「一団地の住宅施設」の都市計画決定がなされている団地では、良好な住環境維持のために用途の制限（住宅）や、容積率・建蔽率が抑制されている場合があります。
	建築基準法第 86 条による「一団地認定」	建築基準法 86 条による一団地認定を 受けている・ 受けていない	多くの団地が建築基準法第 86 条の一団地認定を受けて建設されています。まず、認定の有無とその区域を確認しておくことが必要です。
②団地周辺の不動産市場	**団地内の住宅の現況中古取引価格**	万円／　㎡ （間取り：　　） （単価：　　万円／㎡）	再生等手法として建替えを選択した場合、その実現には適切な事業化方式の選択が必要です。事業化方式の選択は、団地周辺の不動産市場に大きな影響を受ける面があるといえます。現在、団地周辺の不動産市場の状況から、どれくらい開発可能性があるのかを客観的に把握しておくことが求められます。
	団地周辺における新築マンション等の販売価格	万円／　㎡ （間取り：　　） （単価：　　万円／㎡）	
	団地周辺の地価（地価公示等）	万円／　㎡ （用途：　　） （単価：　　万円／㎡）	

③団地周辺の 地域としての課題	○団地を含めた周辺地域で問題となっていることがありませんか。 ※大規模な団地になると、団地の再生等は地域の問題でもあり、再生等へのニーズは、地域のニーズでもある場合もあります。

注）表中、R5 マンション総合調査とあるのは、令和５年度マンション総合調査（国土交通省）を指します。

（チェックリスト補足解説）

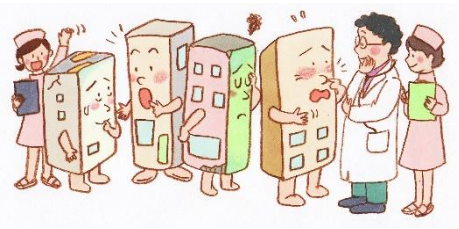
１．団地内の土地・建物（団地全体の附属施設や各棟の建物）について

団地内の建物に関する現況把握、特に老朽化判定においては、団地全体の共用部分や附属施設は団地全体で、各棟の建物は棟ごとに行うようにしてください。

①各棟の建物の基本的な特性

・耐震診断の必要性の有無

耐震診断が必要な旧耐震建物では耐震診断の実施が望まれますが、相応の調査診断費用が必要とされます。そこで、該当する建物がある場合には、まず、専門家に簡易チェックの実施を依頼し、高次の耐震診断の必要性の有無について判断してもらうと良いでしょう。



②団地内の建物各棟の老朽度判定（簡易判定）

団地内の建物各棟の老朽度を、管理組合による簡易判定で行う方法が「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」に示されています。本来、再生等に関する基礎的な検討として、マンションの現状を大まかに認識・把握するための第一ステップとして行うものですが、専門的な技術や器具等を必要とせず、目視や簡易な手法等により管理組合（区分所有者）自身で行えるようになっていますので、活用してみるとよいでしょう。

（判定シートは「マンションの老朽度判定（管理組合における簡易判定）」にも掲載）

③団地内の共用部分・附属施設等の状況

団地内の共用施設等（集会所、広場・公園、駐車場等）には、団地の経年に伴う問題が生じていないでしょうか。団地内の生活上の利便性に影響する問題でもあります。

④団地の敷地

建物に比べて、日頃、意識されることが少ない団地の敷地ですが、団地の再生等に取り組むに当たって、その後の再生等手法や方式の選択、合意の方法にも関わる問題として表面化してきます。この機会によく確認しておきましょう。



２．管理や修繕の実施状況、組合の活動状況等について

①団地型マンションの形式

団地型マンションと呼ばれるものにも様々な形式があります。一方で、団地内の建物の再生等をする方法として建替えを行う場合には、その建替えの合意の方法として区分所有法が定めている団地一括建替え決議（区法 70）、団地建替え承認決議（区法 69）が適用される団地の形式に一定の条件があります（詳細は 57、58 頁を参照）。

②団地の管理方式

団地の管理方式は、**第１章 団地型マンションとは**で解説しているように、建物の管理を団地一括管理で行う、各棟管理で行う、２つの方式があります。

③管理規約



国では「マンション標準管理規約（団地型）」を団地型マンションの管理規約モデルとして示しています。それに準拠した内容となっているかどうかを改めて確認するとともに、今後の再生等の検討の円滑な実施という観点から点検してみましょう。

各棟管理方式の団地では、棟の規約は単棟型の標準管理規約を参考にしてください。また、団地管理規約については、標準管理規約（団地型）をベースに、棟の管理にかかる事項を除いた形で設定するようにしてください（詳細はマンション管理士等の専門家に相談してください）。

なお、建物の再生等（改修、建替え、売却）について具体的な検討を開始するに当たって、管理規約の見直しと改正が必要になる場合があります。

（※**２．再生等への取組開始に向けた管理規約のポイント**を参照）

④維持修繕の実施状況

これまでの修繕が適切に実施されてきているか、次回の修繕実施に向けて修繕積立金の不足がないか等を確認しておきましょう。また、国では長期修繕計画の標準的な様式や適切な修繕計画の作成のために、**「長期修繕計画標準様式」**及び**「長期修繕計画作成ガイドライン」**を示していますので参考にするとよいでしょう。

長期修繕計画の適切な計画期間は 30 年以上でかつ大規模修繕工事が２回以上含まれる期間以上とされています。また、計画は５年に１度を目安に見直しを行い、またそれに応じて修繕積立金の不足がないか、引き上げの必要性がないかも点検しておくことが望まれます。

⑤管理組合の活動状況、⑥団地内の居住状況

管理組合の活動状況が停滞していないか、団地内の居住状況をきちんと把握できているかどうか、あらためて振り返ってみましょう。

建物の再生等に向けた検討に関する所要額について、管理組合の総会にかけて毎年度予算化する必要があることを見据え、まずは修繕積立金及び管理費の残高等の状況を把握しておくことが必要です。また、修繕積立金や管理費の滞納が多い場合や、管理組合としての借入金が多い場合には、建物の再生等に要する費用の負担額への不安から、決議に賛同できない

区分所有者が多いことが想定されます。このため、決議の成立性に影響する修繕積立金や管理費の滞納状況や借入金の残高についてもあらかじめ把握しておく必要があります。

３．団地及び団地周辺の状況の確認

①都市計画の状況・公法上の規制等

・団地型マンション特有の公法上の規制

複数棟からなる団地型マンションは、単棟型マンションにはない各種の公法上の規制の中で存立しています。団地の再生等手法によっては、再生等の実行上、それらに関連する手続きが別途必要になることがありますので、現況を確認しておきましょう。建築基準法や都市計画による規制について確認ができない、よく分からない場合には、団地が所在する地方公共団体の建築・都市計画に係る部署に問い合わせてみましょう。

（※16 頁の**５．団地型マンションに特有の公法上の規制**を参照）

【再生等への取組開始に向けた管理規約の見直しのポイント】

項目		確認のポイント	補足	
団地型の規約		**全棟一括管理方式の団地と各棟管理方式の団地のどちらに該当しますか。**	全棟一括管理方式の団地では区分所有法第 68 条に基づいた規約を設定する必要があります。詳しくは専門家に確認するとよいでしょう。	
管理方式	**団地一括管理方式の団地** 各棟の建物も団地管理組合で一括管理	**区分所有建物各棟の建物の管理を団地一括管理とすることを各棟で決議した上で管理規約を定めて　いますか。**	団地一括管理とすることを団地内全ての区分所有建物が棟ごとに、区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の過半数を有するものが出席する集会で、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各 3/4 以上の多数で決議しなければ、団地一括管理とする団地規約を定めることができません（区法 68）。	区分所有法第 70 条一括建替え決議では、団地内の全棟が団地一括管理にあることが要件の一つです。
	各棟管理方式の団地 各棟の建物は棟ごとに管理	**団地管理規約、各棟管理規約が設定されており、適切な管理区分（管理規約に定めた対象物件の範囲）となっていますか。**	再生等の検討や計画の対象、実施に係る決議の範囲は管理区分が適切かどうか再確認しておきます。	

項目		確認のポイント	補足	
検討の実施	**再生等に関する検討の規約上の位置付け**	再生等に係る合意形成に必要な調査を行うこと（再生等に関する検討）が管理組合の業務として管理規約に位置付けられていますか。	通常、長期修繕計画の作成・変更は管理組合の業務とされていますが、建替え等も含めた再生等の検討を行う場合は同様な位置付けが必要です。	「マンション標準管理規約（団地型）」第34条（業務）を参照。
	専門委員会の設置	専門委員会の設置や細則等の制定について管理規約で定めていることがありますか。 （既設の専門委員会がある場合）既設の専門委員会には運営細則がありますか。団地の再生等を検討することが運営細則の設置目的から適切と考えられますか。	「マンション標準管理規約（団地型）」では理事会の責任と権限で専門委員会の設置を認めていますが、再生等に係る検討は理事会の責任や経費で実施できる範囲を超えるものと想定されますので、新設については運営細則の制定を団地集会の普通決議によって決定することが望まれます。	「マンション標準管理規約（団地型）」第57条（専門委員会の設置）、第80条（細則）を参照。
費用の支出	**修繕積立金の区分経理**	修繕積立金が団地修繕積立金・各棟修繕積立金と区分して経理されていますか。 （※団地一括管理の場合）	棟別の再生等を選択する場合には、修繕積立金も棟別に区分されているほうが費用負担も明確になるといえます。	「マンション標準管理規約（団地型）」第30条（区分経理）を参照。
	再生等の検討に係る費用の支出方法	建物の再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査が規約における修繕積立金の支出目的として位置付けられていますか。	通常、計画修繕の実施や土地・附属施設や共用部分の変更については修繕積立金からの支出が位置付けられていますが、再生等の検討費用については位置付けられていない場合があります。	「マンション標準管理規約（団地型）」第28条（団地修繕積立金）、第29条（各棟修繕積立金）を参照。
			各管理組合の実態に応じ、再生等に係る検討費用を修繕積立金ではなく、管理費から支出する旨を規約に規定することもできます。	「マンション標準管理規約（団地型）」コメント第28条及び29条関係⑩を参照。

	修繕積立金の取崩しの決議	**再生等に係る計画や設計に要する費用を修繕積立金から取り崩すことが集会の議決事項として定められていますか。**	管理規約には集会で議決を経なければならない事項が定められています。再生等の計画や設計の発注を管理組合において行う場合には修繕積立金を取り崩すことも決議事項として定めておきます。	「マンション標準管理規約（団地型)」第 50 条（議決事項)、第 72 条（議決事項）を参照。

第２章　建物の再生等への取組

団地型マンションは土地や附属施設の共有、複数の建物があることが単棟型マンションと大きく異なる点です。従って、その再生等にも単棟型マンションとは異なる様々な方法があると考えられます。



２－１ “建物の再生等”による団地型マンションの再生等とは

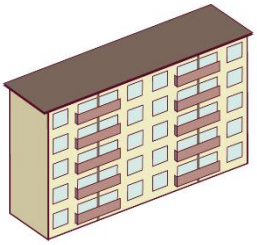
１．建物の再生等手法（改修、建替え、売却）

建物の再生等手法を大別すると、現在の建物に対し必要な改良を加える**「改修」**、現在の建物を取り壊して新たな建物に建て替える**「建替え」**の２つの手法があります。

建物の状態を維持していくためには通常、築年数の経過に応じた計画的な修繕を繰り返していきます。しかし、快適に長く住み続けられる団地としていくためには、進む老朽化の状況や居住者が住まいに対して求める性能や機能の水準に合わせて、改修や建替えといった建物の再生を適切に選択していくことも必要になります。

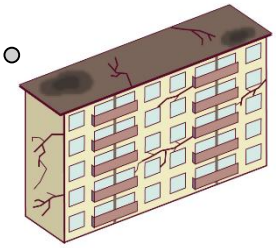
修 繕　マンション又はその部分の性能や機能を回復させることを目的として、劣化した部材の補修や設備の修理・取替えによる**修繕**を行います。

例）給配水管の取替え、防水層の取替えなど



しかし築年数の経過とともに
現在の建物では・・・

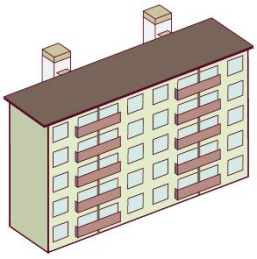
エレベーターがなくて不便・・・
住宅が狭い、間取りが生活に合わない・・・
地震や災害の時に現在の建物では不安・・・



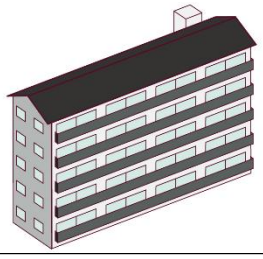
建物の再生

改 修　マンション又はその部分の性能や機能を向上させることを目的として、マンションの既存の仕様を高めたり、新しい設備機器に更新したり追加する**改良**を加えます。

例）エレベーターの設置、耐震改修、省エネ改修など

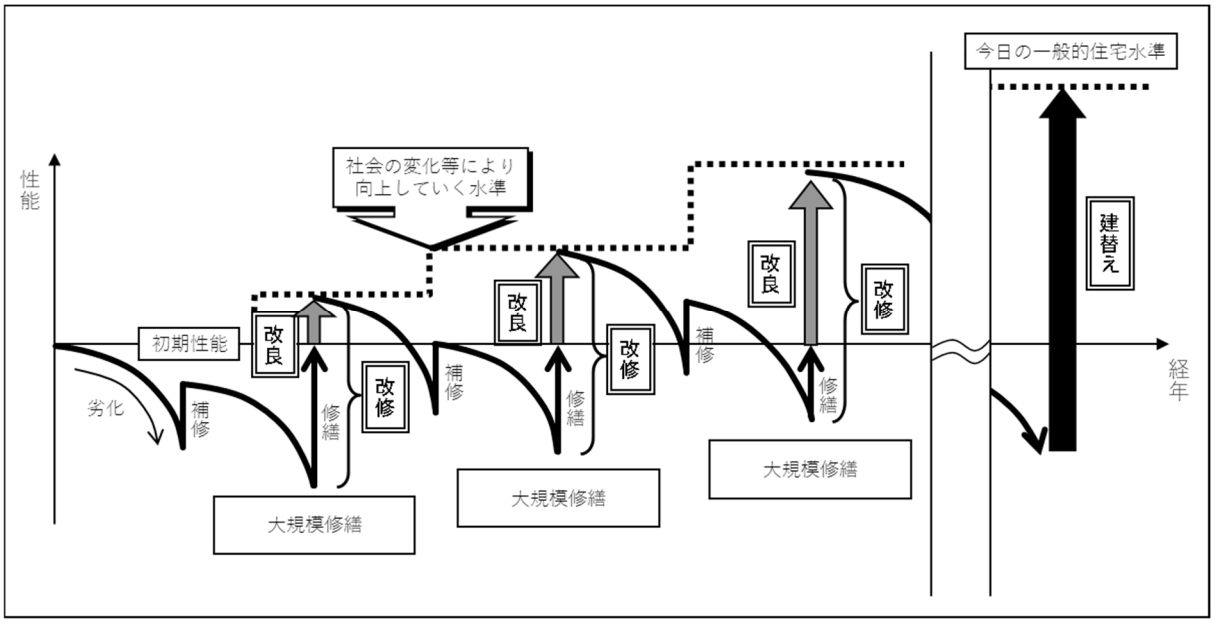


建 替 え　老朽化した現在の建物を取り壊して、**新たな建物の建設**を行います。



■建物の再生の流れ　～修繕から改修へ、改修から建替えへ

団地内の建物の性能を一定の水準に維持していくために行う**修繕**は、築年数の経過に従い、多額の費用を要するようになる場合や、要求される水準を満たすことができなくなる場合も出てきます。そのような場合、継続した居住のための改善効果や費用といった面からの比較検討を行いつつ、性能を向上させる**改修**の実施や、建物の**建替え**を選択していくことになります。

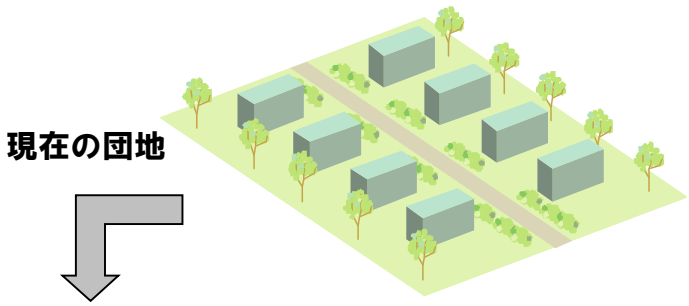


■建物（及びその敷地）の売却

団地内の建物の老朽化が進み、区分所有者としては改善のニーズがあるものの、改修や建替えに要する費用負担は困難である場合、団地内の建物とその敷地の一括購入を希望する第三者が存在するとともに、多くの区分所有者が売却代金について納得できる場合等も出てきます。そのような場合には、区分所有者や借家権者は現在の団地から退去し、代替住宅の確保が必要となること等に留意しつつ、団地内の建物とその敷地の権利を一括してデベロッパー等の第三者に売却する**売却**の実施を選択していくことになります。

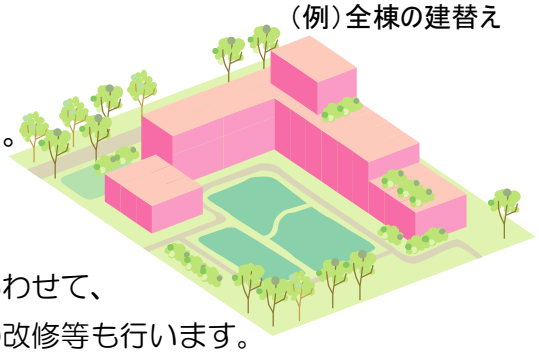
2．団地型マンションにおける建物の再生の実施方式（単位）

団地型マンションは複数の住棟が存在するという特徴的な形式であることから、その再生の方式も一通りではありません。



全 棟 再 生

（例）全棟の建替え



団地内の建物全棟で意向を統一して
改修、建替え、売却の再生等手法を選択します。

●団地内全棟の改修

現在の全ての住棟に対して、耐震改修や
エレベーター設置などを含めた改修を実施し、あわせて、
団地全体の利便性を向上させるために附属施設の改修等も行います。

●団地内全棟の建替え

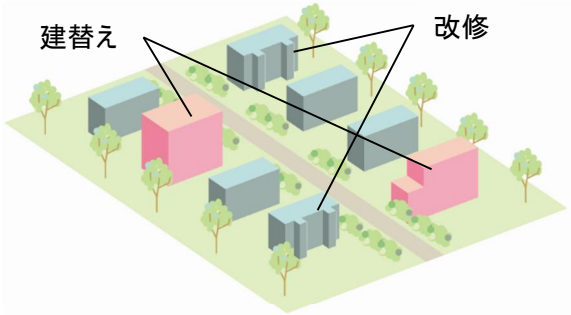
現在の全ての住棟を取り壊し、新たな住棟や附属施設等の建設を行います。

●団地内全棟の売却

現在の全ての住棟と敷地を、デベロッパーなどに売却します。

棟 別 再 生

団地内の各建物が、それぞれの状況や意向に応じて、建替えか改修の再生手法を選択します。



（例）棟別に建替え、修繕・改修

●棟別に建替え、改修

棟ごとに、建物の建替え、あるいは、耐震改修やエレベーター設置などを含めた改修の実施、当面の修繕のみの実施等、様々な意向に応じた再生を行います。

複数棟をまとめた棟別再生

意向を同じくする棟をまとめて、また、団地全体で建替えや改修を実施する棟を調整して、**複数棟をまとめて再生する方法**も考えられます。

団地で全棟を団地一括管理してきた団地型マンションでは、その再生等についても**「全棟再生」方式**で検討を始めていくことになると考えられます。

しかし、大規模な団地型マンションになると、棟やブロックごとに再生等を必要とする理由や要求の水準が異なってくるため、全棟が同じ改修を行う、あるいは、建替えや売却をすることについて合意形成が難しくなる場合もあります。

そのような団地においては、団地内の各棟の状況や意向に応じた**「棟別再生」方式**も視野に入れた検討を行っていくことが考えられます。



＜全棟再生＞方式の特徴

○団地全体の統一的な再生計画により、効率の良い再生を目指すことも可能です。

○団地内の建物全棟の意向を統一して、一つの再生手法にまとめる合意形成が必要になります。

○**建替えの場合**：団地全体を建て替える場合には、団地の敷地全体を使って、新しい住棟や附属施設等（集会所や駐車場、公園など）を効率よく配置できる可能性があります。

⇒区分所有法第 70 条に基づく団地一括建替え決議

○**売却の場合**　：団地関係を解消することができるため、売却後の土地利用の制約がなくなり、買受人を探しやすくなる可能性があります。

⇒区分所有法第 71 条に基づく団地内建物敷地売却決議

＜棟別再生＞方式の特徴

○棟ごとに異なる状況や意向に応じて、建替えあるいは改修を計画して実施することができます。

○団地内の一部の棟を建て替える場合には、団地全体からの理解を得るための調整や合意形成が必要です。

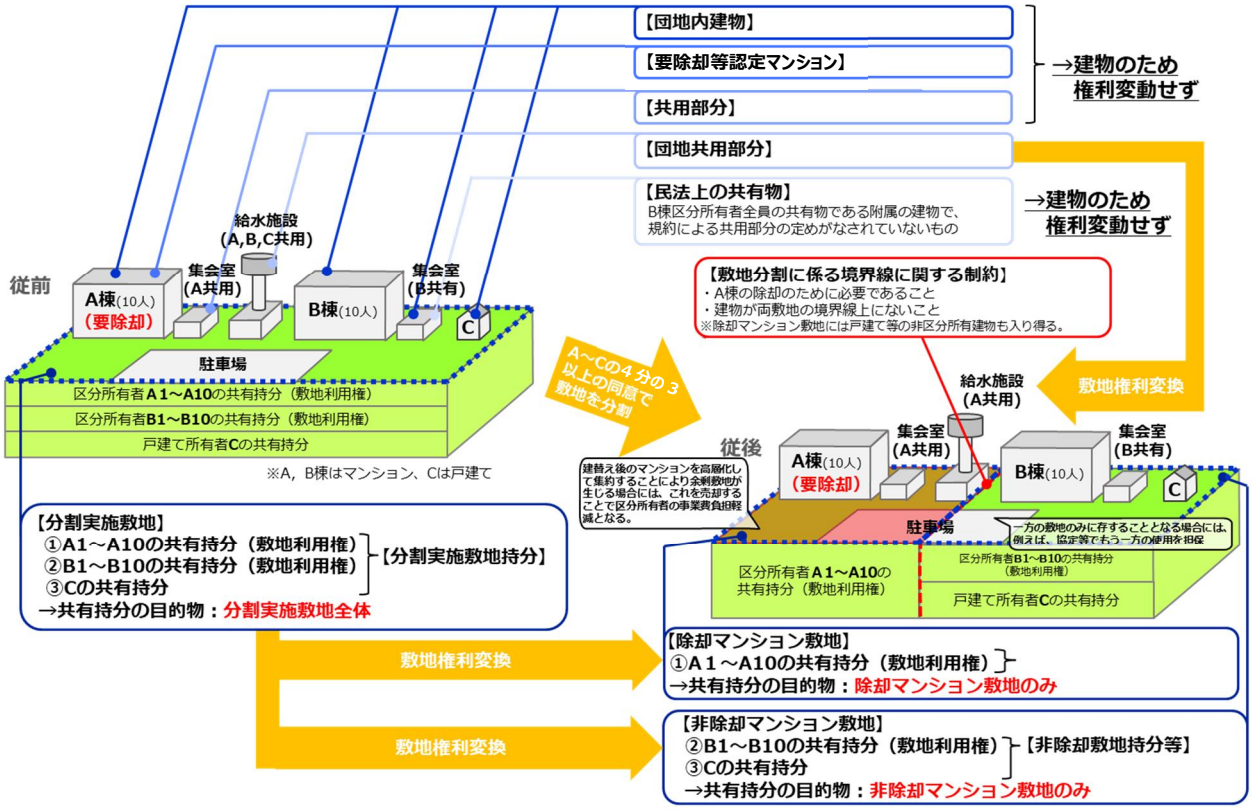
○**建替えの場合**：棟別に建て替える場合には、基本的には従前の位置で建て替えることになりますので、他棟への影響等を配慮すると、従前よりも大きな建物に建て替えることが難しい場合もあります。

⇒建て替える棟の**区分所有法第 62 条に基づく建替え決議**、団地全体での**区分所有法第 69 条に基づく団地建替え承認決議**により建て替えます。

団地内で再生等に対する意向が分かれている場合など、団地全体を同じ再生等手法で一括して再生等をすることが難しい場合、敷地を分割し、棟又は区画単位で再生等を行う方法も考えられます。このような場合には、**マンション再生円滑化法第 163 条の 63 に基づく敷地分割決議**により敷地を分割した上で、分割後の敷地において、再生等のための決議を行います。

敷地分割　団地内建物所有者の共有に属する**敷地を分割**する

敷地分割決議（マンション再生円滑化法第 163 条の 63）による



敷地分割決議

団地建物所有者（団地建物所有者数※1及び議決権数※2）の**4分の3以上**の決議

※1：議決権を有しないものを除く。

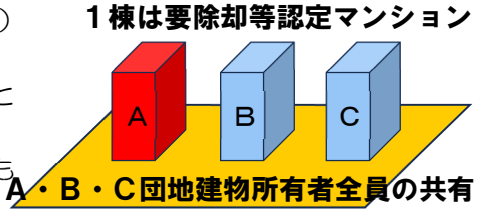
※2：当該決議の議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による。

敷地分割決議（マンション再生円滑化法第 163 条の 63）の実施が可能な団地

ア）団地内建物の敷地が団地建物所有者（区分所有者等）全員のみの共有であること。

イ）当該共有敷地上にある複数棟の建物のうち、少なくとも１棟はマンションであること。

ウ）当該共有敷地上にあるマンションのうち、少なくとも１棟は要除却等認定マンションであること。



２－２　改修による団地型マンションの再生

１．改修とは何か

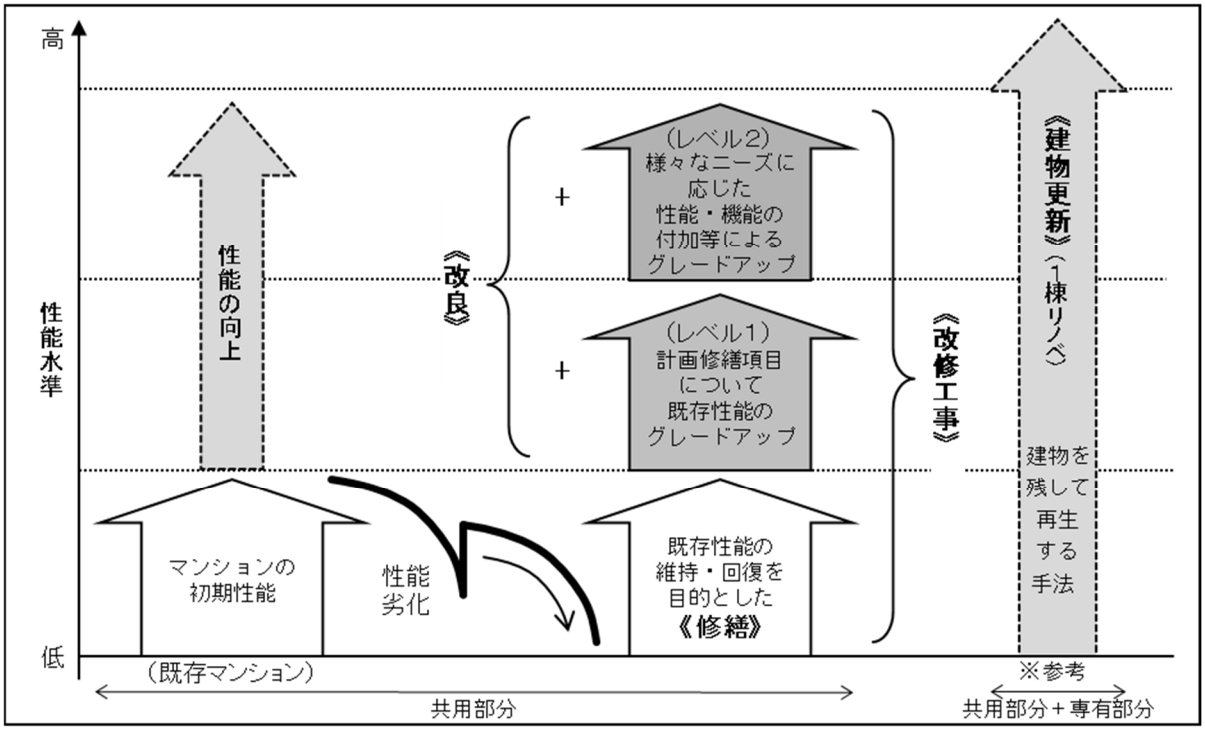
●改修とは

大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことで、建物の劣化防止は可能です。しかし、高経年のマンションでは、住まい方の変化や建物の性能・機能等の進歩に応じて生じてくる様々なニーズに対し、必ずしも、修繕だけでは満たすことができなくなります。そこで、現在の居住水準や生活水準に見合うように、修繕に加えて、マンションの性能をグレードアップしていくことが重要になります。一般的に、マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取り替えたり、新しい性能・機能等を付加してグレードアップさせる工事のことを**改良工事**といいます。また、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを**改修工事**といいます。

団地型マンションにおいては**住戸・住棟**の改良から、**団地全体**の共用施設等の改良まで、様々なニーズに応じた工事内容が考えられます。

なお、建物の構造躯体を維持しながら性能を大幅にグレードアップする方法として**建物更新**という方法もあります。建物更新とは、共用部分の改修とともに、全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を行ういわゆる「一棟リノベーション工事」のことをいいます。

■改修工事の基本的考え方

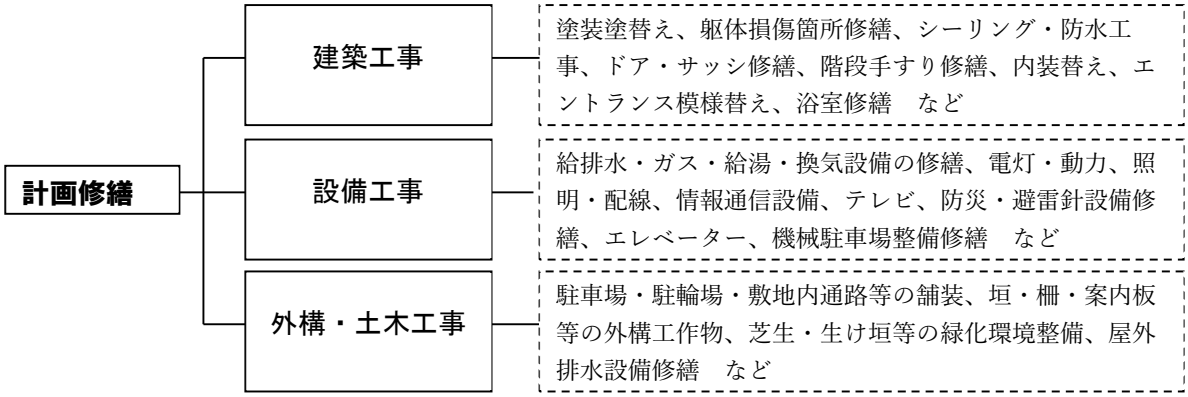


（参考）修繕とは

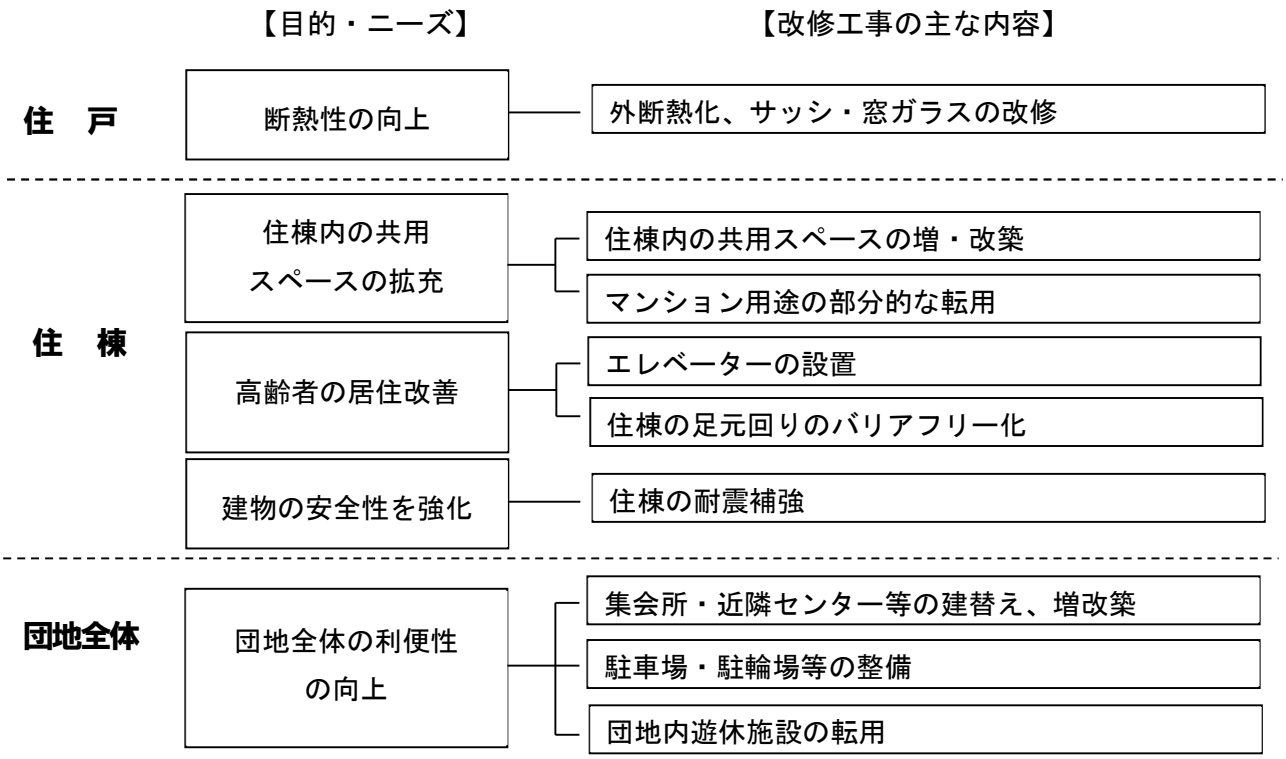
修繕とは、部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化したマンションの建物又はその部分の性能・機能を実用上支障がない状態まで回復させる行為をいいます。一般的には建物の建設当初の水準まで回復させることが目標となります。

修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度に行う**補修・小規模修繕**と、一定の年数の経過毎に計画的に行う**計画修繕**とがあります。

（例）計画修繕として実施する各種工事



（例）団地型マンションにおけるニーズに応じた改良工事



■適切な修繕と円滑な改修の実施のために（１）

①適切な長期修繕計画と修繕積立金の見直し

適切な時期に計画的な修繕工事（計画修繕）を実施するためには、長期修繕計画が必要です。適切な計画期間は 30 年以上で、かつ大規模修繕工事が 2 回含まれる期間以上とされています。建物の劣化診断や修繕実施の結果等を反映し、随時見直しておくことも必要です。また、それを機会に、建物の築年数の経過に応じた適切な修繕積立金の算出と改定の実施も必要です。

②耐震診断等の実施

1981 年（昭和 56 年）6 月に建築基準法が改正され、耐震基準が強化されました。それ以前に建築確認がなされ、建設された建物は、現在の耐震基準に満たない可能性があります。該当する建物が団地内にある場合には、耐震診断等を実施することが望ましいでしょう。結果によっては、耐震補強の工事の実施が望まれます。

③建替えとの比較

長期修繕計画の想定を超えた改修工事の実施には、一時金徴収や修繕積立金の増額などの負担も想定されます。一定の築年数が経過した団地では、再生等手法として“改修”とともに“建替え”も念頭におくことになるでしょう。しかし、団地の再生等を考え始めた時点では、どちらかの手法を前提にするのではなく、現実的な実施の可能性や、満足度や費用面における有効性などの面から双方を比較して検討していくことが必要です。

２．改修による団地型マンションの再生事例

区分所有者・居住者の再生へのニーズに合わせた改修の事例を紹介します。

ニーズ1　室内環境を改善したい！（断熱性の向上）

断熱性能を高めることにより、夏の暑さや冬の寒さ、住戸内の温度差の改善等、室内環境を改善した団地の事例があります。

事例１：屋根・外壁・屋上／屋根の外断熱化

●通常の大規模修繕の計画に併せて、外壁や屋根の外断熱改修を実施し、建物全体の断熱性を向上させるための改修を実施した団地の事例があります。



外壁の外断熱改修後の団地内の住棟（左・中）、 外断熱の施工中（右）

・団地の規模や資金計画などに応じて、窓や玄関扉の改修と合わせて段階的に実施する場合もあります。

・躯体の外断熱化は既存建物の条件（階段室や廊下の幅、既設の屋上断熱の状況、1F床下空間の有無等）に応じて、外断熱の施工可能な範囲は異なります。

・なお、RC造は気密性が高いため、躯体の外断熱化や開口部の仕様の変更に応じた適切な換気計画を踏まえて室内環境を整えることが重要です。

ニーズ2　共用スペースを充実させたい！

（その１）団地内の休閑施設や空閑地の利用

団地内における休閑施設や空閑地を利用し、共用施設を充実させた事例があります。

事例２：共用部分や附属施設の増築、リノベーションを行う

①新たなコミュニティ施設や利便施設を設置する

団地内の不要な共用施設を改修して新たなコミュニティ施設として活用する、新たな利便施設（貸し倉庫など）を設置するなどの事例があります。

②集会所を増設する

大規模な団地では、団地内に新たな集会所を増設し、厨房等も設置して、利便性を高める方法をとっている事例もあります。

（その２）住棟内の有効な共用部分の拡充

住棟内の不要なスペースを改修して有効に活用している事例があります。

事例３：住棟内の不要スペースを改修し、集会所に変更した事例

●住棟内の不要なスペース（使用する必要の無くなった機械室等のスペース）を改修して集会所として使用



機械室として使用されていたスペース



改修後、集会所として使用

（出典：マンション改修マニュアル　国土交通省）

ニーズ3　高齢者にも暮らしやすい住宅に！（高齢者の居住改善）

（その１）住棟の足元回りにおけるバリアフリー

団地内の共用廊下や屋外の段差を手すりやスロープの整備により、誰もが安全・円滑に通行できるようになります。

事例４：エントランス（住棟への入口）部分へのスロープ等の設置

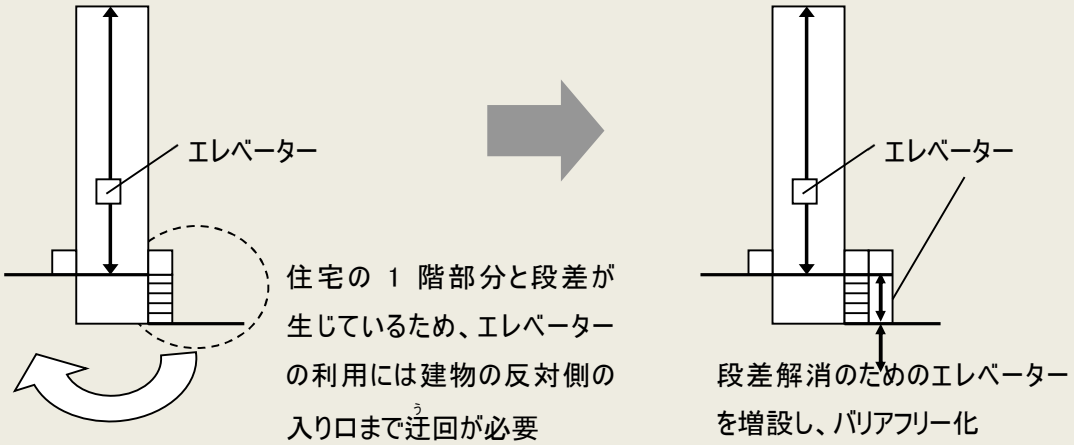
●共用部分であるエントランス・玄関（住棟への入口）前の階段をスロープに変更してバリアフリー化を図っています。

※スロープを追加設置できる場合、既存階段部分を撤去してスロープに変更する場合があります。



バリアフリー化されていない玄関前の段差　　スロープ設置によりバリアフリー化

●エントランス・玄関前や住宅の１階部分入口と屋外に生じている段差を解消するためのエレベーターを設置する方法もあります。



（その２）エレベーターの新設

①片廊下型の場合

エレベーターがないマンションに新たにエレベーターを新設した事例もあります。ここで紹介するマンションでは、将来の高齢化に備え、大規模修繕工事の一つとしてエレベーターを新設しました。

事例５：片廊下型の住棟にエレベーターを新設

●４階建て片廊下型の建物のマンション（総戸数20戸）で、エレベーターを新設した事例です。

・大規模修繕工事に関連して行ったアンケートでは約３割がエレベーターの設置の必要を回答したが、将来の高齢化に備えてエレベーター新設を計画。エレベーター単独の増設工事では費用も嵩むため、大規模修繕工事の一環として工事を実施しました。

・改修工事費用には修繕積立金を充当し、不足分を独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）から借り入れたほか、東京都からの利子補給の制度も活用しています。

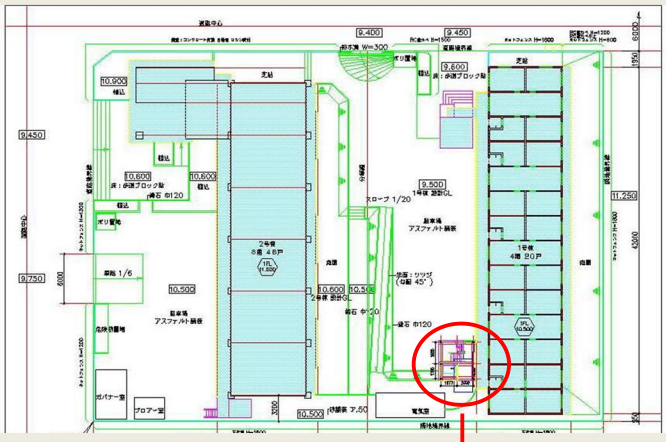
・既存の鉄骨階段を一旦移設し、仮使用しながら、もとの鉄骨階段の位置に新たに鉄骨階段と昇降路を設置しています。エレベーターは中低層共同住宅用の４人乗りマシンルームレススロープ式のものを設置しました。

改修工事前



改修工事後





４階建ての住棟の外階段部分にエレベーターを新設

一般社団法人マンション再生協会のＨＰ（http://www.manshon.jp/）
修繕・改修の参考事例より引用

②階段室型の場合

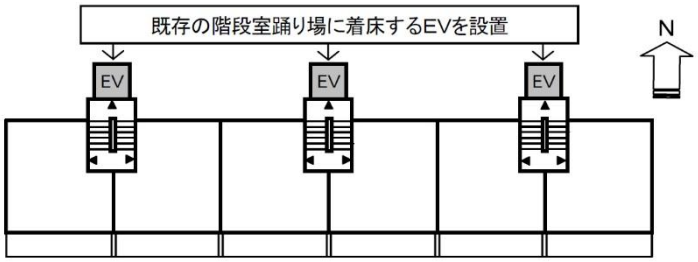
分譲マンションにおける事例ではありませんが、公的賃貸住宅等で試みられている階段室型の住棟にエレベーターを設置する方法を２種類紹介します。

※エレベーターの増設工事は、建築確認が必要となるとともに、管理規約の変更（共用部分について「エレベーター」を追加すること）も必要になります。

●既存階段踊り場に着床するエレベーターを設置する方法

エレベーターの出入り口が階段室の２階以上の踊り場に着床する方式

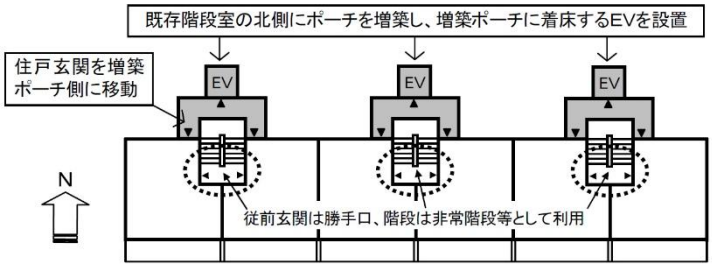
※エレベーターの出入り口が踊り場着床となるため、住戸玄関までは階段の昇降が必要となり完全なバリアフリーにはならない。



●階段室北側にポーチを増築し増築ポーチに着床するエレベーターを設置する

エレベーター利用のためのポーチに面した箇所に玄関を設け、既存玄関は勝手口、既存階段室は避難階段として利用する方式

※エレベーターの出入り口が住戸玄関と同じレベルでバリアフリーを実現できるが、ポーチへの増築に伴う初期費用が高くなること、住棟北側への増築部分が大きくなるため、敷地条件〔北側の空地〕に余裕があることが実現条件となる。



（出典：マンション改修マニュアル　国土交通省）

➡ 詳しくは、「マンション改修マニュアル」を参照してください。

ニーズ4　必要な耐震性を確保したい！（建物の安全性を強化）

新耐震基準以前に建設されたマンションでは、現在の耐震基準を満たさない場合があります。そのような建物では耐震改修工事を行います。

事例６：住棟の一部に耐震補強工事を行う

●地上８階　地下１階（１棟建て）マンションにおいて、耐震診断を行ったところ、一部の階（１～２階）で耐震基準値（Ｉs値）を下回る結果であったため、必要な箇所に耐震補強工事を行った事例です。

（工事の概要）

１～２階耐震補強工事1階柱鉄板巻き（９か所）
１階特殊外付補強（ピタコラム１か所）
１階鉄骨ブレース補強（２か所）
１階鉄筋コンクリート壁増設（１か所）
２階柱鉄板巻き（３か所）
２階鉄筋コンクリート壁増設（１か所）

※この事例では耐震補強工事とともに、外壁改修（タイル補修含む）、鉄部塗装、バルコニー防水補修等の工事も実施しました。

一般社団法人マンション再生協会の HP（http://www.manshon.jp/）修繕・改修の参考事例より引用

改修工事前



改修工事後



事例７：各戸のベランダ外側に筋交いを均等配置して補強工事を行う

●地上８階建２棟のマンションで、鉄製のブレース（筋交い）を各戸のベランダ外側に均等に配置し耐震補強を行ったほか、ピロティの補強工事を行った事例です。



※工法やデザインについて意見が分かれたものの、一時金の徴収負担はなし、工事期間中の転居をしないことで区分所有者全員の賛成を得て実施されました。

ニーズ5　暮らしやすい、便利な団地にしたい！（団地全体の利便性の向上）

（その１）駐車場の見直し

●団地内の駐車場の需要を踏まえて、駐車場の使用方法の変更や駐車形式の見直し（機械式駐車場から自走式駐車場に変更する等）を行います。





自走式立体駐車場の例

（その２）屋外環境整備（屋外環境リニューアル）

団地内の屋外環境について利便性を担保すると共に、居住環境を良好に維持するため、総合的にリニューアルを行った事例もあります。

事例９：総合的な屋外環境のリニューアル

●団地内の様々な問題の解消のために、総合的な屋外環境のリニューアルを行った団地があります。

（従前の状況）

・駐車場不足による違法駐車の常態化、少ない夜間照明、車上荒らし、自転車置場の不足、手狭な集会所等の課題がありました。

・植栽については密度が上がりすぎ、日照通風障害、虫害が発生していました。

（改修工事の主な内容）

・駐車場の増設、団地内通路の再配置、自転車置場の設置、バリアフリー化(住棟の入口部分の段差をなくす）、自治会館（集会所）の新築、植栽の再配置など

※改修工事費は管理組合の修繕積立金を充当、自治会館工事の発注は管理組合ではなく自治会のため、その費用の一部は管理組合の修繕積立金から自治会への寄付により、残りは自治会費と市からの補助・助成金でまかないました。

※自治会館の新築用地は、下水道整備により汚水処理施設が不要となったため、その跡地を有効活用することで確保できました。

●改修前／改修後（写真）

改修前



プレイロット改修前

改修後



プレイロット改修後



団地内通路改修前



団地内通路改修後

一般社団法人マンション再生協会の HP
（http://www.manshon.jp/）
修繕・改修の参考事例より引用



新築した自治会館（集会所）

３．団地型マンションにおける改修に係る合意

改修の実施には、区分所有法の規定及び管理組合の管理規約に基づいて、集会における決議が必要です。改修の場合、工事の内容によって普通決議でよいもの、特別決議が必要とされるものがあります。

■附属施設・建物の共用部分の変更に係る合意

建物の共用部分や附属施設の変更に該当する改修工事は、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（総会）、各棟管理の場合は各棟の集会において、区分所有法第 17 条第 1 項、第 18 条第 1 項、第 31 条に基づいて原則的に以下の方法で決定します。

※図の「団地建物所有者」には、議決権を有しないものは含まれません。

いわゆる**計画修繕**は
これに該当します

●形状又は効用の著しい変更を伴わない
団地管理対象物（共用部分等）の変更　（集会における普通決議）

➡ 団地管理組合の集会に出席した
団地建物所有者（区分所有者等）及びその議決権数の **各過半数**

●形状又は効用の著しい変更を伴う
団地管理対象物（共用部分等）の変更　（集会における特別決議）

➡ 団地建物所有者（区分所有者等）及び議決権の過半数が出席する
団地管理組合の集会で、
出席した団地建物所有者及びその議決権の **各４分の３以上**※1

＜一定の事由※2がある場合＞

➡ 団地建物所有者（区分所有者等）及び議決権の過半数が出席する
団地管理組合の集会で、
出席した団地建物所有者及びその議決権の **各３分の２以上**

※１：管理組合の規約により別段の定めがある場合は、多数決割合を過半数まで減らすことができます（区分所有法第 17 条第 1 項の場合）。
※２：①団地管理対象物の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合
（耐震性不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）
②バリアフリー化のために必要な場合

普通決議か、あるいは特別多数決議が必要とされるのかは、右頁の表に示すように、改修工事の内容が、その形状又は効用の著しい変更を伴うか否かによって異なってきます。

■専有部分を含む場合や共用部分の所有関係に変化を伴う場合

住戸面積の拡大を目的とする改修工事のように、改修の内容が建物の専有部分まで含んでいる場合は、当然、その改修に係る費用を負担して効果を得る専有部分の区分所有者が実施に同意していることが必要です。また、共用部分の変更であっても、その所有関係に変化を伴う工事では、区分所有者全員の同意が必要とされる場合もあります。

■団地管理対象物の変更が建物又は専有部分の使用に特別の影響を及ぼす場合

団地管理対象物の変更で、その行為が建物又は専有部分の使用に特別の影響を及ぼすことになる場合には、集会における決議のほかに、その建物又は専有部分の所有者の承諾を得なければなりません。

■敷地の利活用に影響を与える場合

各棟管理方式であったとしても、各棟の改修が、「土地等の変更」に該当する場合には、団地管理組合での決議が必要となります。

（表）改修工事の例と決議要件

決議要件	工事の内容	該当すると考えられるケース（※）
出席団地建物所有者及びその議決権の**各過半数の普通決議**で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない団地管理対象物の変更工事	・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に実施する必要のある計画修繕工事 ・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の巻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
出席団地建物所有者及びその議決権の**各４分の３以上の特別決議**を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う団地管理対象物の変更工事	・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事 ・戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃止し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工事　　等
団地建物所有者**全員の同意**を必要とするもの	団地管理対象物の所有関係の変化を伴う工事	・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 ・なお、団地管理組合法人は、団地管理対象物の管理を行うために必要な場合には、団地管理組合の集会に出席した団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数による決議をすることで、その団地内の建物若しくはその区分所有権又はその団地内の土地等と一体として管理若しくは使用すべき土地を取得することができるとされています。

※「団地建物所有者」には議決権を有しないものは含まれません。

※基本的な考えを記載していますが、共有部分の変更工事が、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。

■適切な修繕と円滑な改修の実施のために（２）

①各棟の実態に応じた長期修繕計画と修繕積立金の設定（団地一括管理方式の場合）

団地型マンションの中には、各棟の建物規模の大小や構造、分譲時期等が棟ごとに異なる場合もあります。団地一括管理方式であっても、全て一律ではなく、そのような差異を十分に考慮した長期修繕計画や修繕積立金の設定を検討しておくことも必要です。

⇒マンション標準管理規約（団地型）では、修繕積立金を、団地修繕積立金と各棟修繕積立金に区分して経理すること（区分経理）をすすめています。

②団地全体としての統合的な管理を考えることも必要です（各棟管理方式の場合）

各棟の建物を棟別に管理する場合であっても、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理を確保する等の観点から、緩やかな形での統合的な管理を行っていくという視点も必要でしょう。

■団地型マンションにおける建物更新

建物更新決議（区法 64-5）は、区分所有法第 66 条において準用されておらず、一括建替え決議（区法 70）のような、一括建物更新決議という決議は定められていません。このため、団地一括管理方式の場合も、各棟管理方式の場合も、各棟の集会において、決議を行うことが必要となります。

なお、各棟の更新に係る工事は、区分所有建物を取り壊さずにその建物全体を更新するものであり、基本的に団地内の他の建物や敷地の利活用に影響を与えるものではありませんので、建替えのような団地管理組合における承認決議を経る必要はありません。

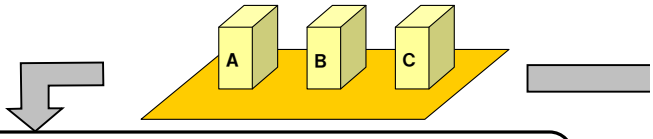
ただし、各棟の更新に係る工事が、増築を伴うものである場合など、「土地等の変更」に該当する場合には、団地管理組合での決議が必要となります。

建物更新は、団地内の全部の建物を一括して更新することが必ずしも合理的とはいえず、また、各棟で実施をする場合には、基本的には単棟型マンションと同様の手続き等によって実施することになるため、本マニュアルでは取り扱っていません。

２－３　建替えによる団地型マンションの再生

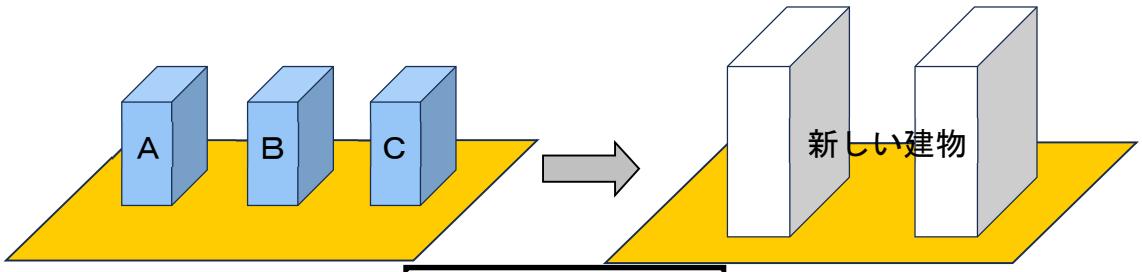
１．団地型マンションの建替え方式

団地型マンションで団地内の建物を建て替えるには、区分所有法に基づき、以下の２通りの方法により建て替えることができます。



一括建替え　団地内の**全部の建物を一括して**建て替える場合

団地内の建物の一括建替え決議（区法 70）による



団地一括建替え決議

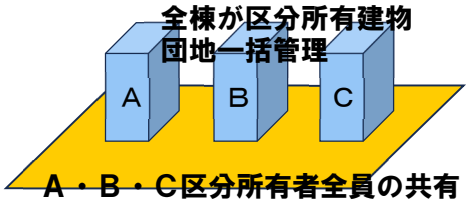
団地内の区分所有者（区分所有者数※1及び議決権数※2）の**５分の４以上**※3の決議

⇒ただし、いずれかの棟で区分所有者（区分所有者数※1及び議決権数）の
３分の１を超える反対がないこと

※１：議決権を有しないものを除く。
※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。
※３：団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 70②、62②）がある場合は、「４分の３以上」に引き下げ。

団地内の建物の一括建替え決議（区法 70）の実施が可能な団地

ア）団地内建物の全部が区分所有建物であること。
イ）団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること。
ウ）団地管理組合（又は団地管理組合法人）の規約で各区分所有建物の管理を団地管理組合で一括して行うことが定められていること。



※５頁の**■団地型マンションの形式例**に示した**例②～⑤**のような形式では当該決議による建替えは行うことができません。

■この方式の特徴

○建替え前の団地の敷地と同一でなくても、これと一部でも重なっている土地であれば、建替え後の団地の敷地とすることができます。したがって、建替え前の団地の敷地の一部を売却する、建替え前の団地の敷地と隣接する敷地を購入して建替え後の建物の敷地に含める、というような事業を計画することも可能です。

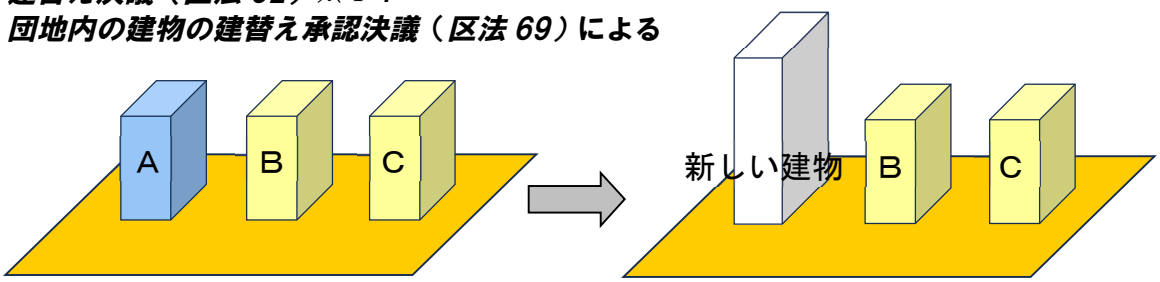
団地内の全棟で、それぞれの棟集会において区分所有法第 62 条の建替え決議をすることでも一括建替えを進めることは可能ですし、再開発手法で進めることも可能です。なお、団地内の各棟で区分所有法第 62 条の建替え決議をする際は、建替え決議の手続きは「マンション再生実務マニュアル」を参考とし、建替え決議以降の手続きは本マニュアルの 3-6 以降の手続きを参考としてください。また、再開発手法で団地の建替えを進めるときは「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル（平成 30 年３月国土交通省）」を参考としてください。本マニュアルでは、以下では区分所有法第 70 条の団地一括建替え決議をベースにした解説を行います。

それぞれの方式で、建替えの実施を決定する決議の方法が異なります。また、決議の実施が可能な団地の要件がそれぞれにあります。



棟別建替え　団地内の**一部の建物**を建て替える場合

建替え決議（区法 62）※1＋
団地内の建物の建替え承認決議（区法 69）による



建替え決議

建て替える棟の区分所有者
（区分所有者数※2及び議決権数）の
５分の４以上※3の決議

＋

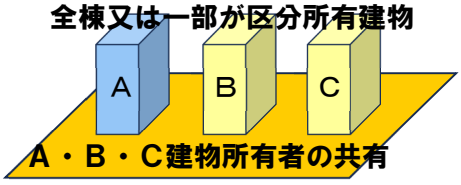
団地建替え承認決議

団地建物所有者（区分所有者等）※4
の議決権※5の
４分の３以上※6の決議

※１：建て替える棟が区分所有建物の場合。それ以外の建物では所有者の同意が必要。
※２：議決権を有しないものを除く。
※３：建て替える棟に一定の客観的事由（区法 62②）がある場合は、「４分の３以上」に引き下げ。
※４：定足数を満たした集会に出席した団地建物所有者の多数決による。
※５：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。
※６：建て替える棟に一定の客観的事由（区法 69⑧、62②）がある場合は、「３分の２以上」に引き下げ。

団地内の建物の建替え承認決議（区法 69）の実施が可能な団地

ア）団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であること。
イ）建替えを予定する建物の敷地が団地建物所有者の共有に属していること。



※５頁の**■団地型マンションの形式例**に示した**例①②**のような形式では当該決議による建替えが可能です。

■この方式の特徴

○団地内の建物の一部が戸建住宅のような非区分所有建物であっても適用が可能な方式です。
○団地内で建物の状況や再生への意向が異なる場合に、建替えの意向がある棟だけの建替え実施、あるいは、建て替えたい２棟以上の建物をまとめた建替え実施を、団地内で承認することができる方式です。

2．建替えによる団地型マンションの再生事例

事例１　町田山崎団地

東京都町田市の郊外にある町田山崎団地では、建替えに伴い、従前の敷地の一部を分割して、戸建て住宅地として処分し、その処分益を建替え費用に充当しました。建替え後の団地の敷地は小さくなり、住棟数も９棟から２棟に減りましたが、建物の階数は以前の５階建から 10 階建になり、住戸数は以前とほぼ変わらない数が確保されています。

■建替え概要

所在地		東京都町田市山崎町	
従前建物建築時期		昭和 43 年（1968）年９月	
		建替え前	建替え後
敷地面積		28,905 ㎡	14,887 ㎡
延床面積		約 15,399 ㎡	約 20,935 ㎡
建物形状	階数・棟数	地上５階・９棟、平屋、１棟	地上 10 階・２棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	300 戸	305 戸
	間取り	３ＤＫ	多様な間取り
	各戸専有面積	約 47.99 ㎡	約 61.27 ㎡（30～80 ㎡）
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		マンション建替円滑化法に基づくマンション建替組合施行	
建替えを必要とした理由		・建物の老朽化	
特徴等		・マンション建替円滑化法に基づく「町田山崎住宅マンション建替組合」による自主再建方式の事業。 ・都市計画「一団地の住宅施設」の一部除外、新たに地区計画を都市計画決定し、施行再建マンション敷地を「中高層住宅地区」とし、指定容積率 100%に対して最高限度容積率（150%）を設定。このほか、２本の区画道路整備、２か所の公園整備、３mの建物壁面後退などを設定。	

建替え前



建替え後



事例２　旭ヶ丘第二住宅

大阪府豊中市にある旭ヶ丘第二住宅は、昭和 43 年に建設された６棟からなる分譲団地です。旭ヶ丘第二住宅では、隣接する敷地を含めた建替え事業とし、権利者のための住宅を先行的に建設し、仮移転をせずに建替えを実現することができました。

新しい建物への移転後に従前の建物は取り壊され、第二期事業として分譲マンションの建設が行われました。

■建替え概要

所在地		大阪府豊中市旭ヶ丘	
従前建物建築時期		昭和 43 年（1968）年	
		建替え前	建替え後
敷地面積		約 11,646 ㎡	約 8,805 ㎡
延床面積		約 6,971 ㎡	約 22,185 ㎡
建物形状	階数・棟数	地上４階・６棟	地上 11 階・２棟 （他駐車場棟あり）
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	112 戸	208 戸
	間取り	3DK、3LDK	1DK～4LDK
	各戸専有面積	53.99、64.62 ㎡	37.16～102.26 ㎡
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		・全部譲渡方式による等価交換事業	
建替えを必要とした理由		・大規模修繕必要箇所が増え、修繕費の増加が見込まれたため	
特徴等		・隣接する都市再生機構の賃貸住宅建替えにより、整備された隣接敷地を活用した建替え事業とすることで、仮住まいなしの事業を実現。	

建替え前



建替え後



事例３　国領住宅

東京都調布市にある国領住宅では、団地建設時に建物の規模やその周辺の環境を良好に維持するための都市計画（一団地の住宅施設）が定められていたため、そのままでは建物の規模を大きくするような建替えが困難な状況でした。しかし、建替え後も良好な環境を引き継ぐことを定めた都市計画（地区計画）に移行することによって、建替えが実現可能になりました。

■建替え概要

所在地		東京都調布市国領	
従前建物建築時期		昭和 39 年（1964）年	
		建替え前	建替え後
敷地面積		約 13,216 ㎡	約 13,282 ㎡
延床面積		約 7,363 ㎡	約 32,587 ㎡
建物形状	階数・棟数	地上 4 階・7 棟	地上 14 階地下 1 階他・計 7 棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	144 戸	320 戸
	間取り	3K、3DK	1DK～4LDK
	各戸専有面積	約 46 ㎡・約 48 ㎡	57.16～107.14 ㎡
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		マンション建替円滑化法に基づくマンション建替組合施行	
建替えを必要とした理由		・設備の老朽化、陳腐化	
特徴等		・都市計画「一団地の住宅施設」が定められた団地の建替え。一団地の住宅施設を地区計画へ移行し、良好な環境を確保しつつ規模を拡大した建替えが実現。	

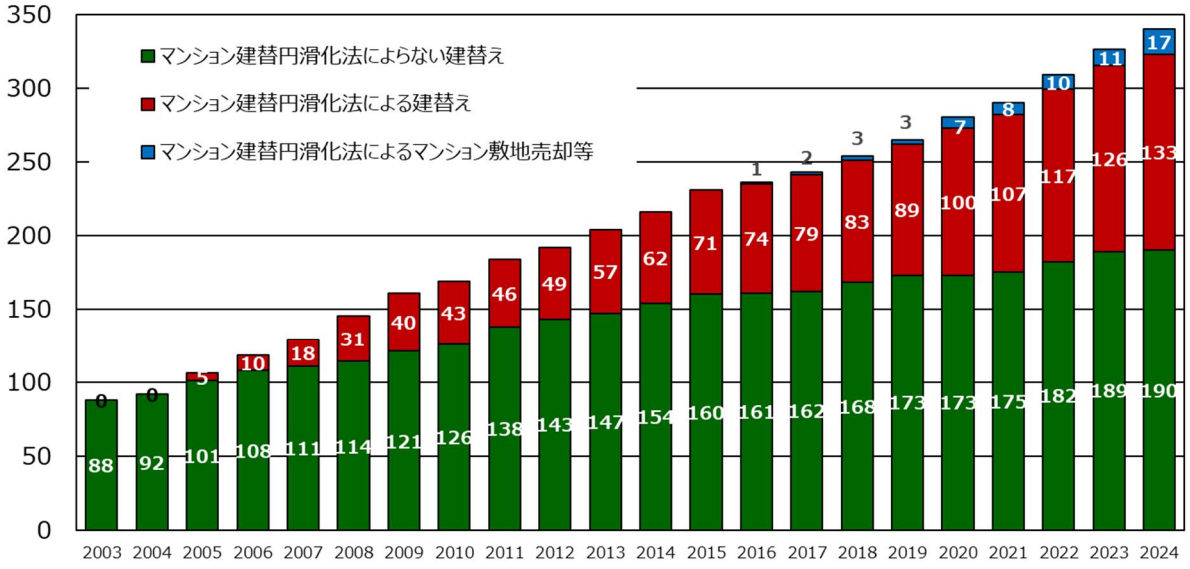
建替え前　　建替え後



■マンション建替え事業の実施件数

令和７年３月 31 日時点、全国で 323 件のマンション建替えの完了が報告されています（国土交通省調べ）。それらの多くは、地価やマンション価格が高い都心など立地条件が良く、かつ、比較的低容積なマンションであり、戸数の少ない一棟型マンションや棟数の少ない団地型マンション等であったことが特徴であると指摘されています。

参考）マンション建替え等の実施状況（令和7年3月 31 日時点）

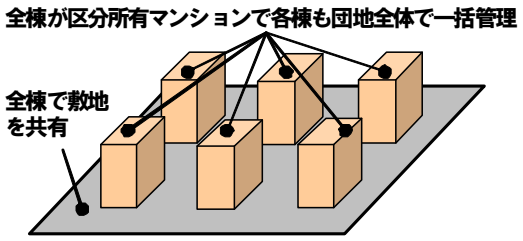
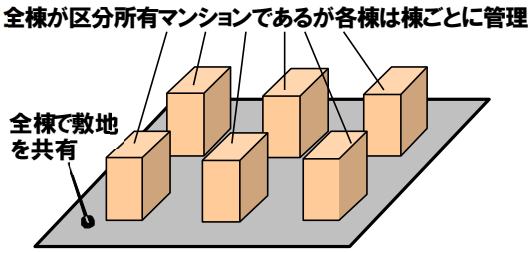
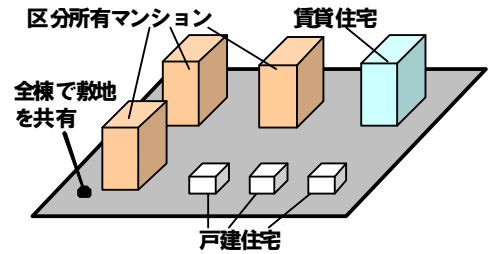


※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。
※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工件数
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工件数
マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

３．建替え方式の適用と選択

①団地タイプ別による適用可能な建替え方式

２つの建替えの方式には、それぞれ決議の実施が可能な団地の要件があるため、団地のタイプによって適用可能な方式が異なります。

<table>
<tr><th colspan="2">団地のタイプ</th><th>適用可能な建替え方式</th></tr>
<tr><td>○全棟が区分所有建物（マンション）
○全棟で敷地を共有
○団地で全棟を一括管理（それが団地管理規約に定められていること）</td><td> 
</td><td rowspan="2">２つの建替え方式が可能
●一括建替え方式（57 頁参照）
区分所有法第 70 条：団地内の建物の一括建替え決議
●棟別建替え方式（58 頁参照）
棟ごとの建替え判断（※）
＋
区分所有法第 69 条：団地内の建物の建替え承認決議</td></tr>
<tr><td>○全棟が区分所有建物（マンション）
○全棟で敷地を共有
○各区分所有マンションについては各棟でそれぞれ管理</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>○区分所有建物（マンション）と賃貸住棟や１戸建が敷地を共有</td><td> 

区分所有マンションと賃貸住宅・戸建て住宅が混在</td><td>１つの建替え方式のみ可能
●棟別建替え方式（58 頁参照）
棟ごとの建替え判断（※）
＋
区分所有法第 69 条：団地内の建物の建替え承認決議</td></tr>
</table>

※棟ごとの建替え判断

（区分所有建物の場合）棟で区分所有法第 62 条の建替え決議又はその棟の区分所有者全員の同意

（区分所有建物以外の場合）その棟の建物所有者の同意

②建替え方式によるメリット・デメリット

いずれの建替え方式でも実施可能な団地型マンションの場合には、計画条件や区分所有者の意向等を総合的に勘案して、いずれの方式が望ましいのか判断していくことになります。双方の方式について事業性向上の観点で比較すると一般的に次表のようなことがいえます。

■事業性向上の観点から考える団地建替え方式のメリット・デメリット、判断の視点

		一括建替え方式	棟別建替え方式
メリット		•団地空間の計画的•効率的な再編（まとまった広場、駐車場、高齢者施設等の確保）が容易。 • 相対的に事業性も高い。	•建替えを必要としない建物は建て替えずに一部の建物のみで機動的な建替えを行うことができる。 • 段階的に建替えを行うことにより、市況に対応した保留床の処分ができる場合がある。
デメリット		• 区分所有者数が多くなると団地全体での合意形成が難しくなる。 • 大量の仮住居が必要。 • 一定期間内に大量の保留床を処分する必要がある。	•棟ごとの建替えが基本のため事業性が相対的に低い。 •棟ごとの意向に応じて個別に建替えを行うことを基本とすると、団地空間を計画的•効率的に再編することが難しい。
適用の判断の視点	区分所有者数、棟数	• 合意形成すべき区分所有者数が相対的に少なく、また、団地を構成する棟数も少ない場合。	•合意形成すべき区分所有者数が相対的に多く、また、団地を構成する棟数も多い場合。
	立地条件、市場性	•都心部、駅前など立地条件や市場性が良好で、保留床の処分性が高い場合。	•郊外など立地条件や市場性があまり良くなく、保留床の処分性が低い場合。
	事業期間	•団地全体において、相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合。	• 団地全体において、相対的に事業が長期化することが見込まれる場合。
	区分所有者の意向	• 一括建替えによる団地空間の再編ニーズが強い場合。 • 団地全体及び全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがある場合。	•棟別建替えによる段階的な団地環境の整備ニーズが強い場合。 •全棟で所定の建替え合意が得られる見込みがなく、特定の建物に建替え希望者が偏在している場合。

注）一般的な観点からまとめたものですので、メリット・デメリットや適用の判断は個々の団地の状況等によっても異なる場合があります。

４．建替えの事業化手法

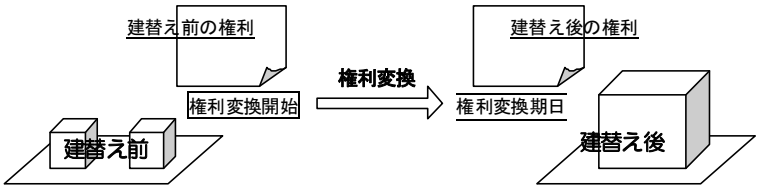
マンション建替えの主要な事業化手法には、**マンション再生円滑化法による事業**と、同法に基づかない**任意事業**があります。

①法定事業（マンション再生円滑化法に基づく建替え事業）

○従前マンションの建替え合意者が、都道府県知事等の認可を得て、**マンション再生組合**（以下「再生組合」という。）を設立し事業を施行する**「マンション再生組合施行」**が可能です。再生組合は、建替えに参加しない者の権利の買取りも行うことができます。

○事業ノウハウや資金調達能力を持ったデベロッパー等の事業者が保留床の取得と売却を前提に参画する**「参加組合員方式」**の他、デベロッパー等の事業協力を得ずに行う**「自力再建方式」**があります。

○都道府県知事等が認可した**権利変換計画**に基づいて、従前の区分所有権や抵当権等の権利を新しいマンションに円滑に移行させることができます。



○区分所有者等関係権利者全員の同意を得て、個人やデベロッパー等が施行者となる**「個人施行」**も可能です。

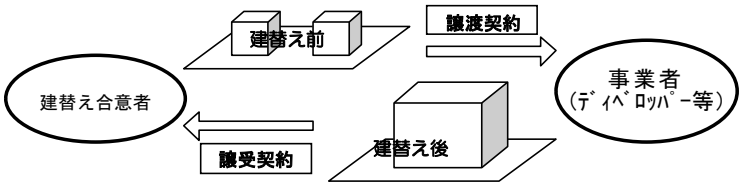
※マンション再生円滑化法による事業の流れや詳細は、**第２部第３章**を参照。

②任意事業（等価交換方式（全部譲渡方式）による建替え事業）

○デベロッパー等の事業者が施行者となる事業です。マンション建替円滑化法が制定される以前に一般的に利用されてきた事業方式です。

○従前マンションの建替え合意者は、所有するマンションに係る土地・建物の権利全てをデベロッパー等事業者に一旦、全部譲渡します。

○事業者は、建替え合意者から取得した土地の上に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅と、それ以外の余剰の住宅（**保留床**、あるいは**余剰床**ともいいます）からなる新しいマンションを建設します。
新しいマンションの建設後に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅が再譲渡されます。



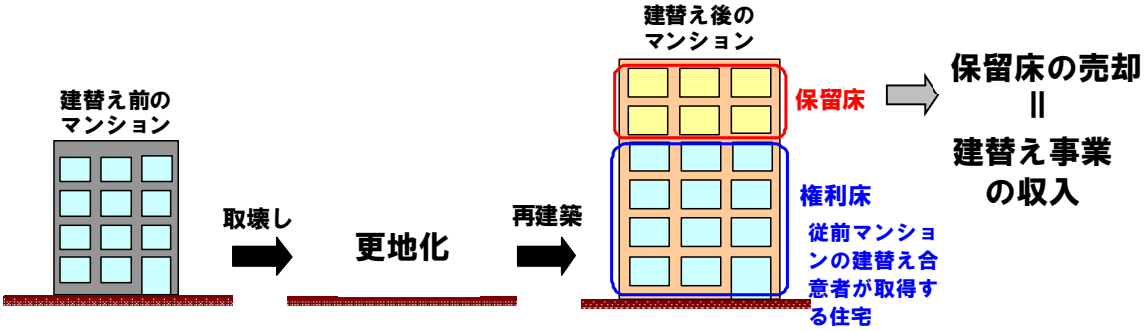
■デベロッパー等事業者の事業協力と事業化手法

１）保留床の建設・売却を伴う事業（デベロッパー等の事業協力を得て行う事業）

従前マンションの建替え合意者が取得する住宅のほかに、売却可能な余剰の住宅（**保留床**）を建設します。この売却益を事業費に充てることにより、費用負担を軽減します。

等価交換方式の事業や、マンション再生組合施行による**参加組合員方式**の事業では一般的な事業の仕組みです。

しかし、このような事業は、容積率に余裕があり、建設した保留床の売却が可能な市場性を有した立地にある等の一定の条件が必要です。



２）保留敷地の売却を行う事業（デベロッパー等の事業協力を得て行う事業）

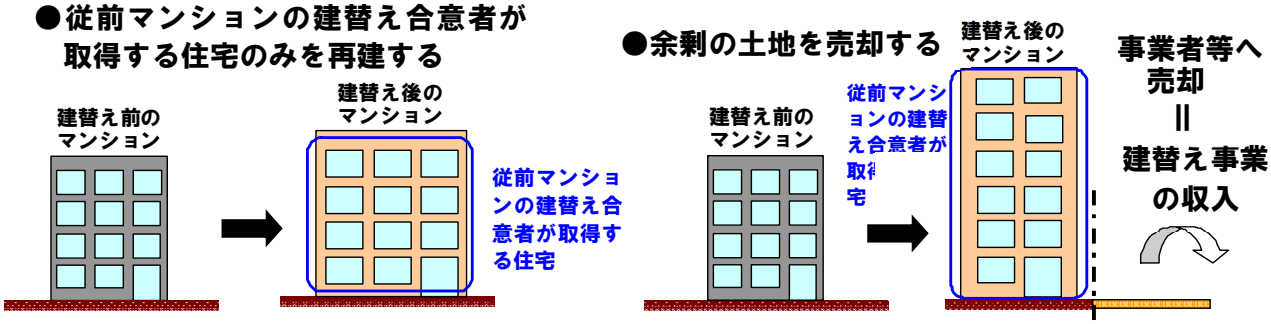
建替え後のマンションの敷地を縮小し、残りの土地（**保留敷地**）をデベロッパー等に売却し、事業費に充てることにより、費用負担を軽減します。

しかし、このような事業は、敷地に余裕があり、戸建て住宅用地や商業用地、別のマンション用地として活用可能な立地にある等の一定の条件が必要です。

３）自力再建方式の事業（デベロッパー等の事業協力を得られない場合の事業）

容積率に余裕が無い又は市場性が低い等の理由から、保留床を建設して売却することが困難なマンション建替事業では、デベロッパー等の事業者からの事業協力が得られない場合があります。その場合は、従前マンションの建替え合意者による**自力再建方式**の事業となることが考えられます。

なお、余剰の容積はあるものの、保留床を売却できる市場性を有しない立地にあるような場合は、建替え後のマンションの敷地を集約して、余剰の土地を売却することで、建替えに伴う費用負担を軽減するといった方法も考えられます。



２－４　売却による団地型マンションの再生等

１．団地型マンションの売却

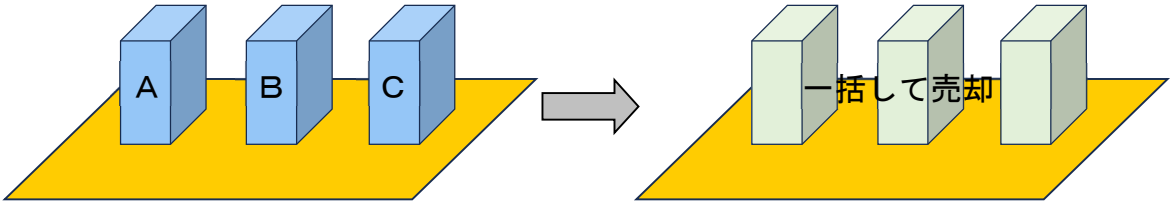
団地型マンションでは、区分所有法第 71 条に基づき、団地内建物とその敷地を一括で売却することができます。

なお、各棟において、単棟型のマンションと同様に、建物敷地売却決議（区法 64-6）や建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）を行うことも可能です。これらの決議は、基本的に団地内の他の建物や敷地の利活用に影響を与えるものではないため、建替え決議のように、承認決議を経る必要はありません。

ただし、いずれの場合であっても、１棟単位で区分所有建物及びその敷地を売却しても、従前の団地関係は解消されません。したがって、これらを購入しようとする者にとっては、既存の団地関係に加入せざるを得ず、自由に事業を行うことができるわけではなく、売却は容易でないと考えられます。このため、団地型マンションを売却する手法としては、主として一括で売却する手法を取り扱うこととします。なお、敷地分割により団地関係を解消した上で、１棟単位で売却する手法も想定されます。

一括売却　団地内の**全部の建物と敷地を一括して**売却する

団地内建物敷地売却決議（区法 71）による



団地内建物敷地売却決議

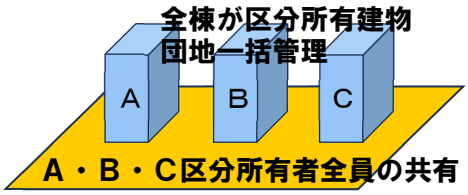
団地内の区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数※２）の**５分の４以上**※３の決議

⇒ただし、いずれかの棟で区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数）の
３分の１を超える反対がないこと

※１：議決権を有しないものは除く。以下同じ
※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。
※３：団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 71②、62②）がある場合は、「４分の３以上」に引き下げ。

団地内建物敷地売却決議（区法 71）の実施が可能な団地

ア）団地内建物の全部が区分所有建物であること。
イ）団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること。
ウ）団地管理組合（又は団地管理組合法人）の規約で各区分所有建物の管理を団地管理組合で一括して行うことが定められていること。



※　団地内建物敷地売却決議の実施が可能な団地の条件は、団地一括建替え決議（区法 70）の場合と同様。

２．売却の事業化手法

マンション売却の主要な事業化手法としては、主として、**マンション再生円滑化法による事業**が想定されます。建替えと同様に、法に基づかない任意事業として売却事業を実施することも、制度上は可能ですが、これまでにほとんど実績が確認されないため、本マニュアルでは取り扱いません。

①法定事業（マンション再生円滑化法に基づく建物敷地売却事業）

○従前マンションの売却合意者が、都道府県知事等の認可を得て、**マンション等売却組合**（以下「売却組合」という。）を設立し、事業を実施することが可能です。売却組合は、売却に参加しない者の権利の買取りも行うことができます。

○都道府県知事等が認可した**分配金取得計画**に基づいて、従前の区分所有権や敷地利用権を組合に集約するとともに、抵当権等の権利を消滅させ、買受人に権利を売却するための状態を整えることができます。

※マンション再生円滑化法による事業の流れや詳細は、**第２部第４章**を参照。

■団地型マンションの合意形成とは

団地型マンションと単棟型マンションとでは、再生等の進め方、合意形成の進め方に違いがあります。どのような点で大きく異なるのかを確認しておきましょう。

●複数棟が存在する団地型であるからこその工夫もあります

再生等のニーズが異なる、再生等に向けた意向が一つにまとまらない・・・建物や区分所有者等の数が多い団地が直面する合意形成上の課題ともいえます。

単棟型マンションでは、１つの計画に区分所有者の意向をまとめて合意しなければ再生事業を実施することができません。しかし、団地型マンションの場合は複数棟が存在するからこそ、全棟とも建て替えるような**全棟再生**の方法もあれば、あるいは、棟の状況に応じて棟別に建て替える**棟別再生**といった方法も団地全体の再生を考える中で検討していく工夫があるといえます。



●再生への合意の手続きが異なる

単棟型マンションと団地型マンションでは、再生への合意の手続きや要件（決議の方法や条件）が全く異なる場合があります。

例えば団地一括管理方式を行っている団地であっても、再生の工事の内容や範囲によっては、

- **各棟の棟総会で行うべき決議**
- **団地管理組合の団地総会で行うべき決議**　　が必要になることがあります。

※建替えや売却の場合は、**団地にのみ適用される決議方法（区法 69・70・71）**によって、決します。

そのために、合意までに行うべき調査や検討も単棟型マンションとは異なるものが必要になってくることがあります。

●合意形成の上では各棟・団地全体の調整も大切です

複数棟ある団地型マンションでは、各棟の物理的な状況（現況の設備水準や老朽化の進行等）が異なる場合や棟ごとに再生ニーズが異なる場合も有り得ます。団地の建物の再生には**全棟再生**と**棟別再生**がありますが、

- **全棟再生の場合であっても、各棟の状況等に配慮する**
- **棟別再生の場合であっても、団地全体としての調整を行う**

ことが団地型マンション再生における取組における合意形成では大切であるといえます。

第３章 住み続けるための取組（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくために、ハードの建物の再生等（改修／建替え／売却）以外の方策として、住み続けるためのソフトとしての取組（団地生活の活性化）も重要です。

事例を通して、そのような再生等への取組についても考えてみましょう。



３．住み続けるための取組（団地生活の活性化）

現在の団地に長く住み続けていくためには、団地生活の活性化への取組が必要になることもあります。築年数が経過した団地をとりまく様々な問題は、その内容や原因によっては、建物の再生等（改修／建替え／売却）以外の方策として、以下で紹介するような活性化方策に取り組むことで解決の途を見いだすことができるものもあります。また、このような活動への取組は、団地内の良好なコミュニティ形成にもつながりますので、建物の再生等の事業実施においても有効であるといえるでしょう。

■団地生活の活性化

団地に長く住み続けていくためには、住み続けられるように、ハード面での「建物の再生等」と併せて、「団地生活の活性化」を促すためのソフト面での様々な施策を講じることが必要です。生活利便性の改善・向上だけでなく、新たな居住者を呼び込むための機能の導入など、団地生活の活性化に向けて、例えば、次のような手法が想定されます。

- 空き住戸や空き室を活用し、グループホームや介護施設など高齢者福祉施設、保育所などの子育て支援施設として活用
- 近隣センターの空き店舗を団地内の生活サービス施設や NPO 等の活動拠点として活用

■建物の再生等との連携

「団地生活の活性化」を進めるためには、その活動の場となる共用施設の改修・転用や住戸専有部分の改修・買取りなど、「建物の再生等」手法との両輪で展開する必要があります。

- 共用施設（共用部分）の改修や転用　⇒　管理組合の集会で決議できます
- 空き住戸（専有部分）　⇒　建物所有者から買い取る主体が必要です※

※管理組合が法人格を有する（区分所有法第 47 条の規定に基づく管理組合法人となっている）場合、区分所有法第 52 条の２の決議により管理組合法人が買い取ることもできます

■実現するための組織と仕組みづくり

「団地生活の活性化」に向けた取組については、建物所有者（区分所有者）を主体とする管理組合だけが実行団体、運営組織ではありません。「団地生活の活性化」を進めるためには、地元の活動団体や活動支援する団体、専門家などの参画も必要です。

例えば次のような組織・専門家の参画も必要になります。具体的には、団地生活の活性化に向けた具体的な活動内容に合わせて適切な組織・仕組みづくりが必要になります。

●活動を支える組織

・・・自治会や自治連合会、まちづくり協議会（管理組合の横断的な組織）

・・・NPO サポートセンターなど、コミュニティ活動を支援する団体・組織　など

●活動を支える専門家

・・・建築士、税理士、公認会計士　など

●活動の場づくりを支援する専門家

・・・マンションリフォームアドバイザーやマンション管理士、建築士　など

１．空住戸等を活用した施設転用

前頁に示した団地生活の活性化の具体的な事例について紹介します。

空き住戸や空き室を高齢者福祉施設や団地内のコミュニティ施設として活用し、団地内のコミュニティの醸成や生活サービスの増進を図ります。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・用途変更し規約上共用部分として活用することも考えられます。

事例１　NPO 法人を設立し団地内で高齢者福祉施設を運営する

●概要

・横浜市に立地する大規模な分譲団地の有志が NPO 法人を設立し、資金を出し合って団地内の空き住戸を買い上げ（不足分は銀行からの借入れを行う）、「介護予防型デイサービス施設」として活用。NPO 法人の運営を、地域内の 20 代から 80 代までの幅広い年齢層のボランティアの方たちが支えています。



活用しているマンションの１室



住戸内に手摺の設置

●経緯

・団地所有者から住戸の売却意向があったことから、平成８年に有志数名が出資してNPO法人を設立して購入。不足分は銀行からの融資を受けています。

●住戸の修繕・改修内容

・デイサービス施設として活用するために、手すりの設置、開き戸を引き戸への変更、玄関ドアをレバーハンドルに変更する等。



室内での活動風景

●活動の内容

・NPO 法人が横浜市からの委託を受け、「介護予防型デイサービス」を実施（平成 12 年より）。

＊　対象者：介護保険の認定で自立とされた者、認定を受けていない者

＊　活動内容：趣味活動、機能訓練、交流活動等により自立を支援するサービス

事例２　団地内の空き住戸をコミュニティづくりの施設として活用する

●概要

・団地内の空き住戸をコミュニティづくりのための施設として活用している事例があります。

・団地内の空き住戸を管理組合法人が取得した後、浴室や台所をリフォームして、管理組合法人の管理のもとで団地内の「クラブルーム」、「身近な談話室」として活用しています。

事例３　LLP（有限責任事業組合）を設立し学生賃貸住宅を運営する

●概要

・千葉市に所在する団地では、団地の再生を目的としたＬＬＰ（有限責任事業組合）※を設立し、団地の区分所有者から住戸を借り受けて、シェアリング住戸に改造し、大学生向けのシェアリング賃貸住宅として活用することにより、活性化を図っている事例があります。地域に所在する大学が当該団地の再生に長年携わってきたことから、その一環として活動しています。

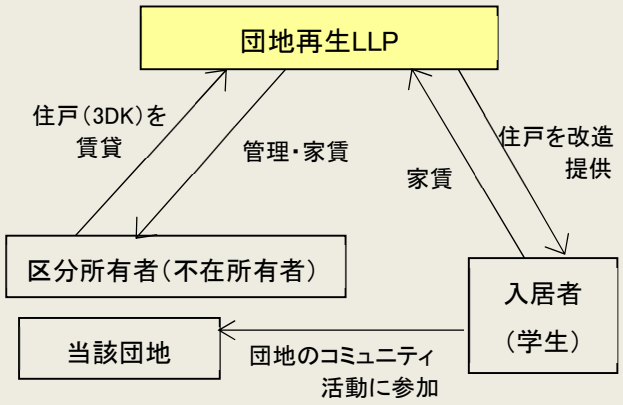
●団地再生 LLP の構成

・団地内の区分所有者２名（“家守”として管理を担当）、大学の教官２名（運営を担当）、NPO 法人（シェアリング住宅への改造を担当）

●活用する住戸と仕組み

・3DK 住戸を３人の学生でシェアする賃貸住宅とします。

・家賃は周辺相場に比較して低廉な額となっていますが、入居条件として、夏祭りなど団地のコミュニティ活動に積極的に参加できること、月１回のモニターミーティングに出席できること等があり、団地のコミュニティの活性化を担うことが期待されています。



出典：国土交通省国土技術政策総合研究所
団地再生事例より

※LLP（有限責任事業組合）とは
組合員が無限責任を負う民法組合の特例として、「有限責任事業組合契約に関する法律」によって 2005 年８月に制度化された新しい事業体制度。株式会社や有限会社等と同様に営利を目的とする事業体であるが、有限責任であるため、出資者が出資額の範囲内で責任を負えばよく、利益の配分や権限なども組合で自由に決めてよいが、法人格はない。

２．団地内外の住替えを支援する仕組み

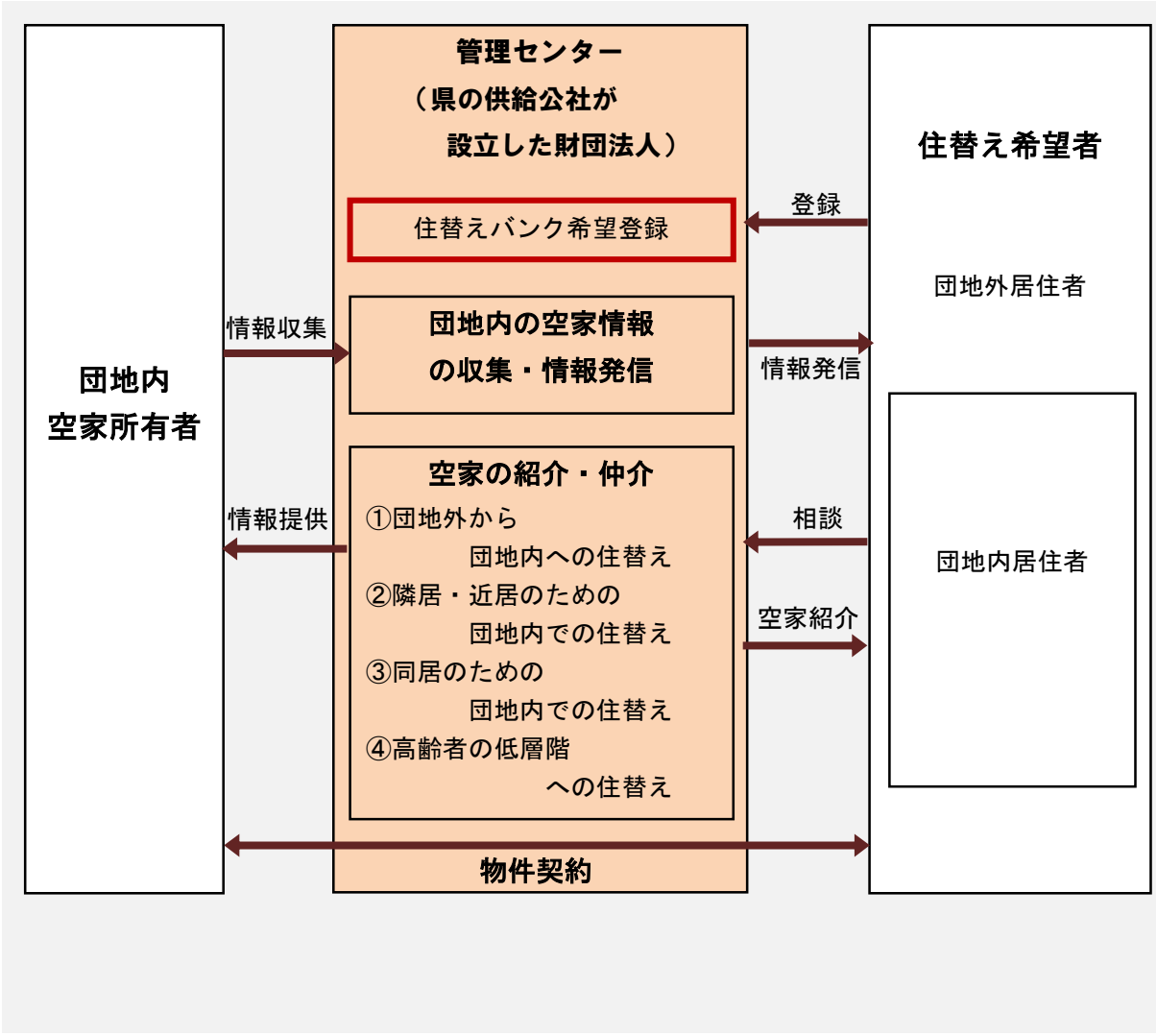
団地における居住者の高齢化や人口の減少に対して、若年世帯を呼び込み団地を活性化させるため、空き住戸を活用し、団地内外の住替えを支援していくことも考えられます。

事例４　団地内外の住替えを促進するための組織と取組

●概要

・高齢化が進行し、人口が転出傾向にある郊外分譲住宅団地では、若年世帯の転入促進による団地の活性化、団地内外の親子の近居・隣居・同居ニーズへの対応、高齢化に伴う歩行障害等への対応が必要となってきます。そのような問題に対して、団地内外の住替え登録制度を設け、団地内外の住替えの促進に取り組んでいる事例があります。

・団地の供給主体であった県の住宅供給公社により設立された財団法人を管理センターとして、住替え希望を登録する制度を運営しているという事例です。



■ 管理センターの住替え登録制度（住替えバンク）による住替え促進の取組例

事例の団地では、管理センターや複数の団地管理組合による協議会が主体となり、以下のような取組を進めています。

1）団地内外の者で団地内、団地内の他の住戸への住替えを希望する者を登録。

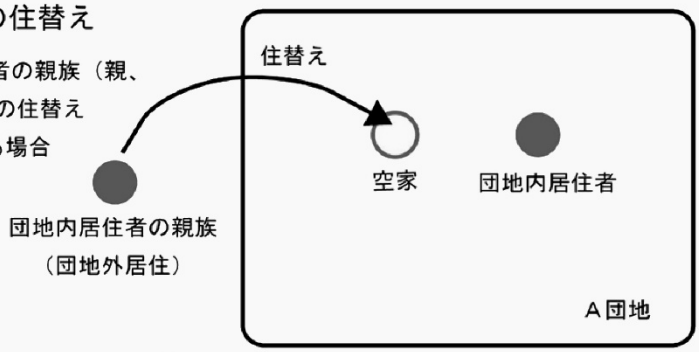
2）団地内で発生する空き住戸の情報を収集。

3）1）の者に対して、2）の物件情報を提供・あっせん。

●住替えバンク制度で所掌する取引対象

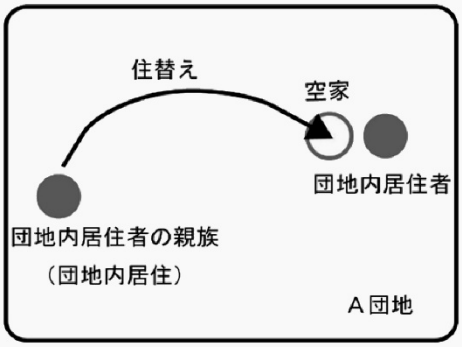
①団地外から団地内への住替え

・団地外に住む団地内居住者の親族（親、子、近親者）の団地内への住替え（空家の購入・賃貸）する場合



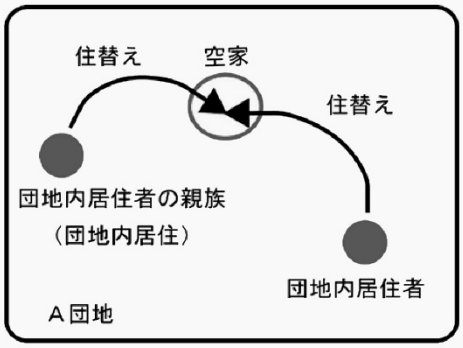
②近居・隣居のための団地内での住替え

・親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、近居又は隣居するために、片方の住宅を売却し、近傍で発生した空家を購入・賃貸する場合



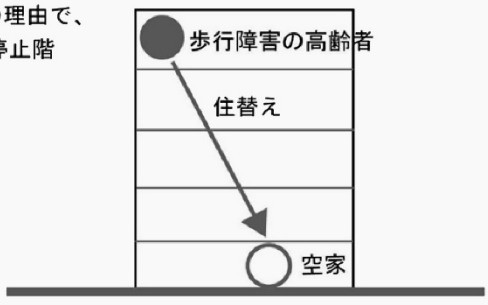
③同居のための団地内での住替え

・親族同士で、同一団地に別々に居住している場合で、同居するために、両方の住宅を売却し、新たに団地内で空家を購入・賃貸する場合



④高齢者の低層階への住替え

・団地内に居住する高齢者が、歩行障害などの理由で、高層階から低層階あるいはエレベーター非停止階から停止階にある空家に住み替える場合



3．団地の暮らしを豊かにする活動

団地の住民自らが取組の主体となって、団地内での日常の暮らしを豊かにする取組が行われている事例もあります。日常の各種サービスが提供されることによる利便性の向上だけでなく、このような取組を通じて団地内のコミュニティが形成されることも団地の活性化に大いに貢献する活動といえるでしょう。

事例５　団地内の広場で市場を開催する

●概要

・団地内に併設されている商店街の衰退に対する対策として、団地内のショッピングセンターの広場を利用して、団地管理組合が定期的に“土曜市場”を開催している事例です。

・高齢者をはじめとする団地住民にとっては団地内での買物が楽しめるほか、近隣からの来店で団地内が賑わい、衰退した団地内の商店街の活性化と再生も期待されています。











野菜・鮮魚・米などを中心に、手作りキムチなどが好評







近隣からの来店もあり、団地内が賑わいます

出典：団地型マンション再生マニュアル（千葉市）

事例６　建替え後の新しいマンション内での食事会

●概要

・建替えの実施後、旧マンションからの居住者と新マンションの居住者がいる中で良好なコミュニティを形成していくための取組の一環として、高齢者を対象とした食事会を毎月１回実施している事例があります。区分所有者だけでなく賃借人を含めた居住者全員が加入対象である自治会が運営しています。

・従前から設置されていた「社交室」が建替え後にも設置されました。この「社交室」に設置されたキッチンで調理を行ったり、食事の会場として開催しています。

・参加費用は１回一人 300 円。毎月の開催予定は自治会の広報紙に、開催日時、季節に応じたメニューなどが掲載されています。

・建替え後に新たに居住者となった主婦も、スタッフとして調理や配膳に参加しています。日頃は接点の少ないファミリー層の主婦と単身の高齢居住者の方々との交流の場にもなっています。



季節に応じたメニューの昼食を共にして語らいが続きます



調理や配膳にも賑やかな交流が広がります

建替えによる再生の実施には通常２年近くの仮移転を伴いますので、その間は従前の団地での付合いが途絶えてしまうということがあります。また、計画内容によっては、以前は隣同士だった、隣接する住棟だった居住者が、建替え後も同じ住棟やブロックに居住できるとは限りません。このようなことから、建替え後に近所付合いが途絶えてしまいがちになる、特に高齢者が取り残される等の問題が生じることがないとはいえません。そのため、再生後の良好なコミュニティの継続を目的に、管理組合や自治会等の組織が中心となって、このように居住者が集まりやすい会を定期的に開催するなどの工夫を検討しておくと良いでしょう。

また、事例のように、建て替える前からの居住者と新しく入居した居住者、高齢者世帯とファミリーを中心とした若年世帯との接点をつくることを考えておくことも良いでしょう。

事例７　団地住民と NPO の協同による団地サービス活動の事例

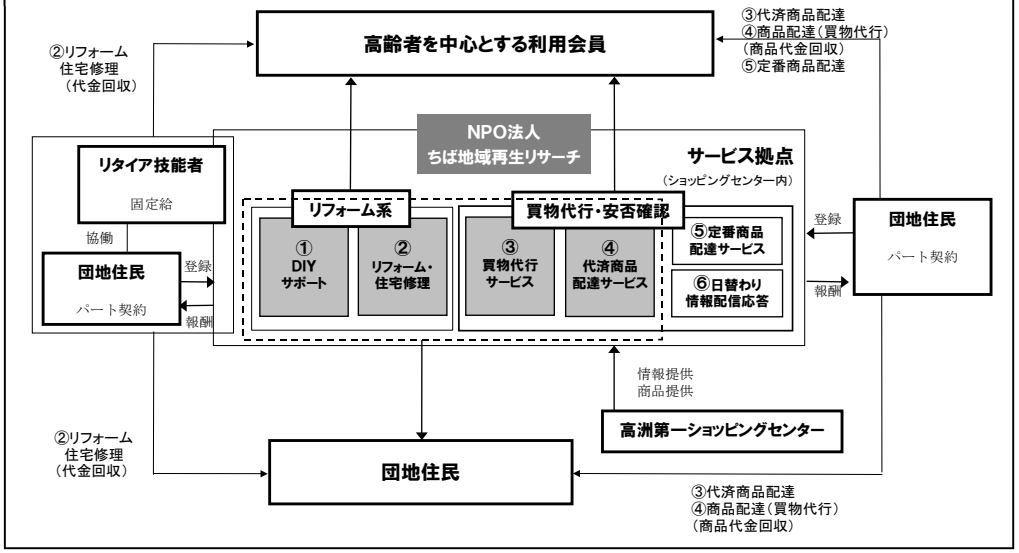
●概要

・地元の NPO 組織が団地住民と協同して、団地の暮らしを豊かにする様々なサービスを提供するコミュニティビジネスを展開している事例があります。

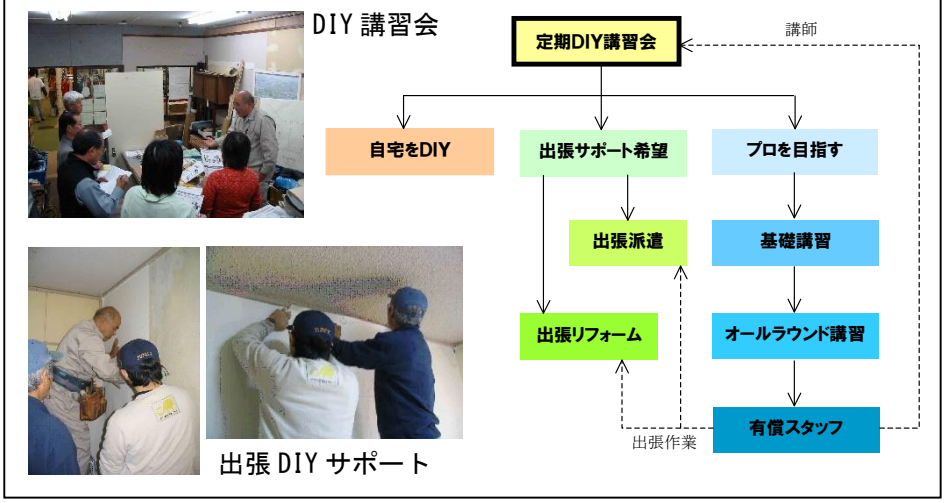
・買物代行などの生活サービスや室内リフォーム等について、NPO 法人が事業者となり、地域の人材を生かして行うコミュニティ・ベンチャービジネスです。

・団地の主婦や定年後のサラリーマンなど地域貢献に意欲を持つ人や専門技能を持つ人など、地域の人材をいかすネットワークをつくり、単なる無償ボランティアではなくビジネスとして NPO 法人との協同で取り組み、地域の活性化に寄与していま　す。

■NPO と団地住民協同によるコミュニティビジネス・モデル



■住民の DIY によるリフォーム支援サービス支援のしくみ



写真・図等の提供：
NPO 法人ちば地域再生リサーチ

出典：団地型マンション再生マニュアル（千葉市）

■再生等への合意形成にむけて必要とされる取組

建物の再生等を行うには、合意形成が必要となります。再生等の手法や方式によって、団地全体で３／４や４／５以上の賛成、各棟単位でそれが必要とされる場合もあります。

それだけの賛成を得て決議を成立させるためには、なぜ、そのような再生等が必要なのかということを団地建物所有者（区分所有者等）一人ひとりの共通理解として高めていく取組が欠かせません。

１）建物の再生等を目的とした合意形成への取組方法

建物の再生等（改修／建替え／売却）を目的とした合意形成には、**第２部実践編**でも解説していくように、以下のような取組を、有志あるいは団地管理組合として活動していくことが必要になります。

- **勉強会：**団地内の有志や団地管理組合内の委員会で定期的な勉強会を開催し、団地の再生等への様々な知識や情報を得ながら、議論などを進めていきます。再生等への取組が具体化してきたら、**検討会（ワークショップ）**を開催して再生等への検討や計画立案を行っていくという進め方もあります。
- **説明会：**再生等に向けた日頃の取組成果や検討の経過について、団地建物所有者（区分所有者等）全体を対象に行います。重要な決定を行う際には特に必要でしょう。
- **広報紙等の発行：**日頃、勉強会や説明会に出席する機会が無い、特に団地外に居住する団地建物所有者（区分所有者等）に対する情報共有の手段として重要です。
- **アンケートやヒアリング：**団地内の意向を集約するためには、アンケートや個別のヒアリングを適宜繰り返し実施していくことが適切でしょう。

２）活動の単位は、大（団地全体）から小（棟・階段室）まで

建物の再生等への合意の手続きは団地全体だけでなく、各棟で必要な場合もあります。また、単に手続きだけでなく、再生等を団地建物所有者（区分所有者等）の共通理解としていくためには上のような取組を団地全体から各棟へ、各棟から各階・各階段室へ、というように、大きな単位からより小さな単位での取組機会を持っていくことも必要なことでしょう。例として、各棟勉強会や説明会、階段室ごとの話合いの会などの機会をつくるという方法が考えられます。

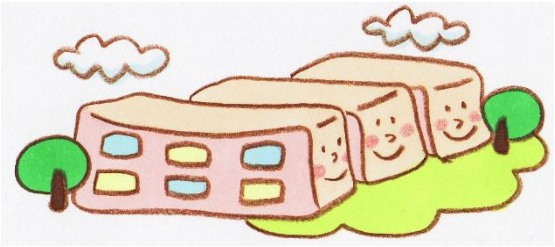
３）日常のコミュニティも不可欠です

近年の都市型集合住宅ではコミュニティが希薄になっているとよく指摘されています。お隣や上下階にお住まいの方の顔や名前も知らないということは珍しくありません。合意形成への取組で、再生等への機運を高めていくことは可能ですが、最終的な合意に至るためには、どれだけ日頃のコミュニティができているのか－簡単にいえば、日頃の近所付合いや顔見知りの関係を築くことができているか－それが重要なポイントになることがあります。建物の再生等への合意形成には、そのようなコミュニティ形成への取組も重要な要素であるといえますし、また、建物の再生等自体がコミュニティを再生するための契機にもなるということもいえるでしょう。

第４章　再生等への取組を考える

前章までは、団地型マンションについて知り、お住まいの団地についてチェックし、これからの団地の再生に向けてはどのような方法があるのかを確認してきました。

それでは、これからいよいよ団地の再生等に取り組むためにまず、どのような活動を始めたらよいのかを考えていきましょう。





４－１　再生等に向けた取組を始めるために

「団地の再生等に向けた取組を始めよう」団地管理組合の中からそのような意見が出てきました。では、何から始めていけばよいのでしょうか。

それには、まず、団地の現況をしっかりと把握し、一方で様々な情報収集も行い、今後の再生等を進めていく上での課題等を整理するなどの作業に取り組むことが必要です。そして、団地が必要としている再生等はどのようなことなのか、今後の再生等への取組の方向性について、団地内でしっかりと議論していくことが重要です。

１．団地の現況や課題等を整理しておく

１－４に掲載した**チェックリスト**を活用して把握した団地の現況や再生等への課題等を整理しましょう。

２．団地建物所有者（区分所有者）等に対する意向調査を行う

現在の団地や住宅に対する満足度や再生等のニーズを**アンケート等**の方法で把握します。

３．団地の再生方策や取組について情報収集を行う

１－３に掲載したような再生等の方策について、**幅広い情報収集**を行って再生等へのイメージをもちましょう。

４．再生等への取組の方向性を考える

再生等への取組開始へ

自らの団地が取り組むべき再生とは－

これまでの作業や議論から、再生等へ取組のイメージを固め、取組の方向性を確認しておきます。

そして、

再生等への取組開始へ－

とつなげます。



１．団地の現況や課題等を整理しておく

一定の築年数が経過した団地では、大規模な計画修繕の実施時期が近づくと、長く暮らし続けるためにはこのままで良いのかどうか、といった意見が出てくることがあります。そのような再生等への機運を、団地管理組合の日頃の取組の中でつかんでいきましょう。

団地の再生等が必要だと考え始めたら、まずは、**“自らの団地を知る”**ことが重要です。

（１）チェックリスト等を活用してみましょう

第１章の**１－４「お住まいの団地のことを把握しておきましょう」**に**「団地の現況・課題把握のためのチェックリスト」**がありますので、まずこれを活用してみてください。また、再生等への取組を円滑に進めていくためにも適切な管理規約を定めておくことも必要になってきますので、**「再生等への取組開始に向けた管理規約の見直しのポイント」**も活用して、今後、どのような点で管理規約の改正が必要になるのかを考えておいてもよいでしょう。

（２）今後の情報共有のためにも、課題等をわかりやすく整理しておきましょう

今後の再生等への取組における団地建物所有者（区分所有者等）の合意形成にむけて、

- 団地はどのような状況にあって、どれくらい再生等の必要性が高いのか
- 団地の再生等に向けて、どのようなことが課題になってくるのか

といった情報を共有していくことが大切です。そのためには作業の結果をわかりやすく整理して、必要に応じて管理組合の広報等に掲載して周知するということも考えられるでしょう。

■取組方のポイント

●現況把握の取組を現行組織の中で開始する



再生等について考え始める団地管理組合は、まず団地の現況の把握に取り組むこととなります。まだ具体的な検討に着手する前ですから、理事会や修繕委員会等の現行の組織の中で始めるとよいでしょう。

●各棟別の把握が必要な項目（団地一括管理方式）、団地全体での協議が必要な場合（各棟管理方式）があります

現況把握のための確認項目の中には、建物の基礎的な特性や老朽度など、棟ごとに結果が異なると考えられる項目もあります。そのような項目については、団地一括管理方式の管理組合であっても、各棟の建物ごとの現況把握や確認も必要であるといえます。

一方、各棟管理方式の管理組合では、現況把握や確認を棟ごとに実施することが想定されますが、団地全体での統一的な実施、結果をふまえて団地全体での再生等の方向性を考えていくなど、協議会的な組織を設けて団地全体で取り組む姿勢も必要でしょう。

２．団地建物所有者（区分所有者）等に対する意向調査を行う

団地の現況に対して、所有者や居住者はどのような不満を持っているのでしょうか。一方、どのような点では満足しているのでしょうか。再生等の必要性を確認し、再生等へのニーズを把握するために、団地建物所有者（区分所有者等）に対してアンケート等の方法による意向調査を行います。

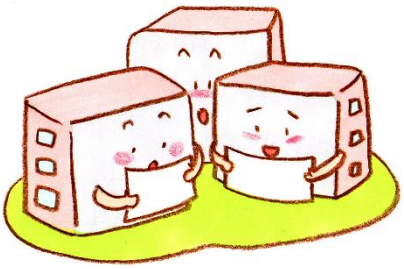
意向調査には**アンケートによる方法**や**面談による方法（ヒアリング）**といった方法があります。また、必要に応じて**自由参加の意見交換会**などを開催して、直接、幅広く意見をきくといった方法もあるでしょう。

■取組方のポイント

●住まいと暮らしに関する満足度を確認することから

意向調査の目的は、団地の再生等についてニーズを把握していくことにありますが、取組の最初の段階から“再生等は必要ですか”と問われても、団地建物所有者にもとまどいも多いものと思われます。まずは、現在の住まいや生活における様々な事項に対する満足度や不満足度の確認、実際にある改善への要望について確認していくことから始めるとよいでしょう。





●居住者の視点と貸主の視点は異なることに留意

賃貸化の進んだ団地では、居住する団地建物所有者（区分所有者等）が少ない場合もあります。そのような場合は“居住者の視点”と“貸主としての視点”から質問の内容や構成を変える等を検討します。また、内容によっては建物所有者だけでなく、借家居住者からの意向聴取ということを考えても良いでしょう。

３．団地の再生方策や取組について情報収集を行う

団地の現況や再生等への課題、ニーズが把握されたら、どのような再生等に取り組んだら良いのか、再生方策について考えてみましょう。

（１）団地型マンションの再生事例を確認してみましょう

団地の現況や再生への課題が把握されたことで、どのような再生等が必要なのか、可能性があるのかもイメージされてくることでしょう。具体的なイメージを固めるために次のような情報収集を行います。

> ①建物の再生等（改修／建替え／売却）にはどのような手法があるのか
> ②それぞれの再生等手法や方式はどのような手順で進めるのか
> ③それぞれの再生等手法や方式にはどのような課題があるのか
> ④これまでの実施・実現事例　ー何ができるのか

これらの情報を幅広く収集して、当該団地ではどうか（可能性があるか、特に課題となりそうな点は何か等）という視点で整理していくとよいでしょう。

第２章でも説明しているように、再生等にも様々な方法や手法があります。本マニュアル（52～54 頁参照）やその他の各種マニュアルに掲載されている事例等を確認しながら、団地が必要とする再生等へのイメージを持つための議論を団地管理組合内で行ってみるのも良いでしょう。



⇒一般社団法人マンション再生協会の HP にはマンションの再生等に関する各種資料が掲載されていますので参照にするとよいでしょう。
一般社団法人マンション再生協会 HP：　http://www.manshon.jp/

（２）再生方策の可能性や問題点を整理しておきましょう

団地の現況と課題に関して団地内の共通の理解としていくことが重要です。同じように、お住まいの団地でも取組を検討してみたいと思う再生方策や、その手法のイメージができてきたら、それらに取り組もうとした場合の実現の可能性、実施上の問題点を整理して、団地内で共通の理解が得られるよう、情報を共有していくことが大切です。

■取組方のポイント　ー幅広い情報収集を行う

幅広く情報を収集していくために、次のような情報源にあたっていきます。

作業の実施にあたっては費用を伴うものもあります。しかし、正式に再生等に係る検討を開始する前の段階では、当面の活動も団地管理組合の通常業務の一環として行われる範囲となりますので、まず、情報収集の実施や各種機関のマンションの再生等に関する窓口（220 頁参照）の活用などの取組が中心となります。

①各種マニュアルや書籍、インターネット等の活用

本マニュアルを含めて、マンションの再生等に係る各種マニュアルやパンフレット等が国や地方公共団体、公的機関から発行されています。また、それらの情報の多くは印刷物だけでなく、インターネットを通じて情報公開されていることもあります。

②地方公共団体や公的機関の相談窓口の活用

地方公共団体や公的機関（各都道府県・市町村の住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等）では、マンションの再生等に関する相談窓口を設けています。そのような窓口で再生等手法について質問、進め方について相談することができます。

③各種レクチャーやシンポジウムへの参加

マンションの再生等に取り組む地方公共団体や公的機関（各都道府県・市町村の住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構等）や外郭団体、あるいは NPO（特定非営利活動法人）等がマンションの再生等に関するレクチャーやシンポジウムを開催しています。関係機関の窓口やインターネットのホームページ等で随時確認して参加してみましょう。

※詳しくは、222 頁を参照

④専門家等へのレクチャーの依頼

マンションの再生等に関する専門家には様々な職能を持った専門家が存在します。知りたい、相談したい内容に応じて各種専門家にレクチャーを依頼することも考えられます。

ただし、管理組合として検討開始を正式に決定していない段階で、過度な費用を要する依頼を行うことには問題があるといえます。また一方で、大きな成果を期待することも問題があるといえるでしょう。専門家の活用には適切な判断も必要です。

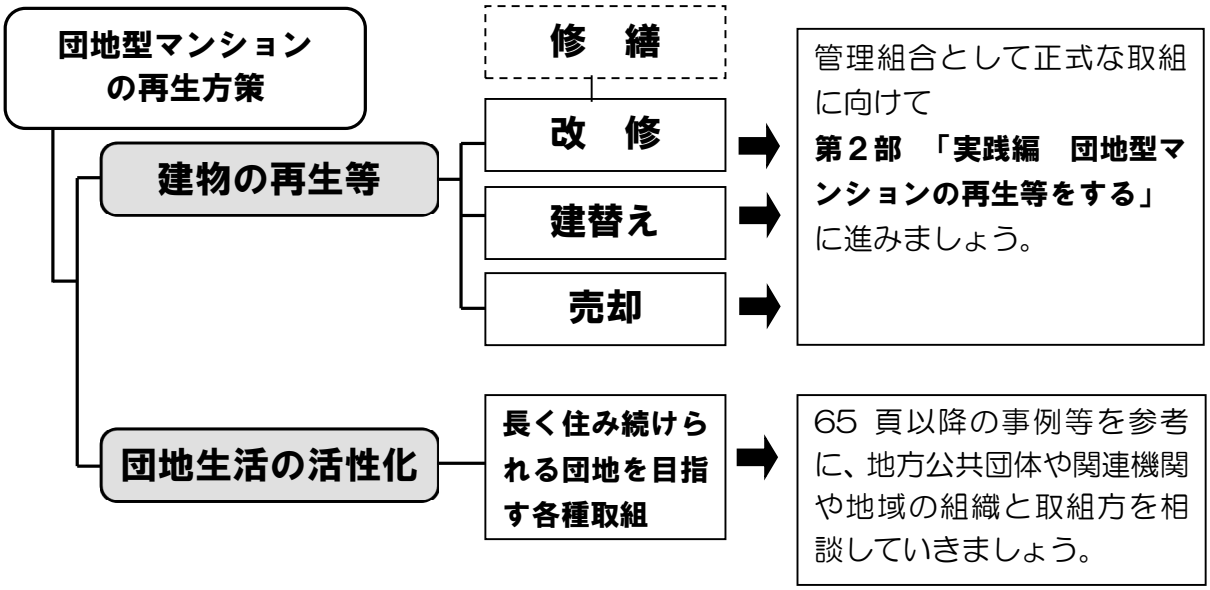


４．再生等への取組の方向性を考える

これまでの作業や議論を通じ、自らの団地再生のために、どのような取組ができそうか、具体的なイメージができあがりつつあると思います。今後、どのような再生方策に取り組んでいくべきかを考えていきましょう。

（１）どのような再生方策に取り組むべきか考える

これまでの作業や議論の成果を整理して、団地管理組合としては、今後、どのような団地の再生方策に取り組んでいくべきかを考えましょう。



（２）取組の方向性を確認し、正式な活動開始にむけて準備に入る

団地管理組合の中で団地の再生に向けた取組に方向性が出てきたら、正式な取組を開始するための準備に入っていきます。

■取組方のポイント

建物の再生（改修／建替え）の場合、この段階では具体的な検討への着手を決めるのではありません。これ以降、検討の着手に向けて、団地内の合意や予算化などの準備が必要になります。そのためには以下のような措置も必要でしょう。

●これまでの管理組合内の議論についての周知

これまでの管理組合内部（理事会等）の検討状況が団地全体に理解されるよう、広報等による情報の公開と周知に努めることが必要です。

●広く団地内の意見も聴取する

再生の取組の方向性を考えるということは、団地の将来について考えるということです。理事会や修繕委員会等の既存組織の参加者だけでの議論ではなく、公開参加型の勉強会や意見交換会を開催する等の措置も検討しておきましょう。

４－２　建物の再生等を含めた団地型マンション再生等の進め方

建物の再生等を含めた団地型マンションの再生等は、以下のような進め方になります。**第２部「実践編　団地型マンションの再生等をする」**では、以下の**３つの段階**で解説します。

１．準備段階

管理組合として再生等への具体的な**検討着手のための準備**を始めます。

●勉強会や広報により団地全体への情報周知を行い、団地の現況や再生の取組の必要性等に団地全体の理解を得るよう努めます。

●正式な検討を開始するための手続き・準備を行います。

●再生等の検討開始について団地管理組合の集会で決定します。**（検討段階に進むことの合意）**

２．検討段階

再生等手法（改修／建替え／売却）や**実施方式（全棟／棟別／分割）**を検討し、再生実施のルール、方針等を**団地再生方針**としてとりまとめます。

●検討組織の発足、専門家を選定して、検討を開始します。

●老朽度判定の調査、団地建物所有者（区分所有者等）への意向調査を踏まえて再生等で求められる**要求改善水準**の設定を行います。

●**団地再生検討案**を作成して、望ましい**建物の再生等手法（改修／建替え／売却）**を選択するための比較検討を行います。

●比較検討の結果等を踏まえて、**実施方式（全棟／棟別／分割）**等の検討と判断を行います。団地再生の実施手法や方式、**再生ルール**等を検討して、とりまとめた結果を**団地再生方針**とします。

●団地再生方針に基づいた再生事業等の実施にむけ、具体的な計画立案に入ることを団地集会で決定します。**（計画段階に進むことの合意）**

３．計画・実施段階

計画段階

改修、建替え又は売却の事業の実施に向けて、事業協力者等の選定や事業の計画立案を行い、団地あるいは各棟で**区分所有法に基づいた各種決議**を行い、事業の実施を決定します。

＜改修の場合＞

●改修の実施内容を検討して、**改修基本計画**にとりまとめ、区分所有法に基づいた決議を団地あるいは各棟の集会で行います。

●**改修実施計画**を立案し、それに基づいた**業者選定**を行います。

＜建替え／売却の場合＞

●**建替え／売却計画素案**を作成して、**事業協力者等／買受人の募集と選定**を行います。

●建替え／売却の合意の前提となる**建替え／売却計画**をとりまとめ、区分所有法に基づいた**建替え／売却に係る決議**を団地あるいは各棟の集会で行います。

実施段階

合意に基づき、**再生事業等（改修／建替え／売却）の実施に着手**します。

＜改　修　の場合＞　●業者に工事を発注し、修繕・改修工事に着手します。

＜建替えの場合＞　●建替えの合意に基づき、事業（法定／任意）を実施します。

＜売　却　の場合＞　●売却の合意に基づき、事業（法定／任意）を実施します。

建物の再生等（改修／建替え／売却）を行う場合の団地型マンション再生等の進め方の流れは、おおよそ次頁のようになります。

検討段階では、全棟で一括して同じ再生等手法を選択するのか、ブロック別・棟別に異なる再生等手法を選択するのか（さらに、棟別に異なる再生等手法を選択するのか、敷地分割をした単位で一括して同じ再生等手法を選択するのか）を判断し、計画段階へと進みます。

計画段階からは事業ごとに進め方も異なってきます。

詳しくは**第２部「実践編　団地型マンションの再生等をする」**の各章をご覧ください。

建物の再生等手法

- **改　修**
- **建替え**
- **売却**

建物の再生等の実施方式

- **全棟再生：**全棟で一括して同じ再生等手法を選択
- **複数組合せ：**区画別・棟別に異なる再生等手法を選択
  - **棟別再生：**棟別に異なる再生等手法を選択
  - **敷地分割による再生等：**敷地分割した単位で一括して同じ再生等手法を選択



■建物の再生等（改修／建替え／売却）を含めた団地型マンション再生等の進め方

１．準備段階

第２部 第１章

管理組合として再生等への具体的な**検討着手のための準備**を始めます。

検討開始に向けた周知活動
（勉強会の開催等）

【団地】検討段階に進むことの合意

２．検討段階

第２部 第２章

団地再生の方法として望ましい**再生等手法**や**実施方式**について検討と判断を行います。
その結果に基づいて、**団地再生方針**をとりまとめ、次の計画段階に進むことの合意を図ります。

検討段階の開始
（検討組織設立、専門家選定等）

団地再生検討案の作成

団地再生検討案に基づく建替えと修繕・改修の**比較検討と判断**

団地再生方針の検討と立案

【団地】計画段階に進むことの合意

３．計画・実施段階

※一括建替えを選択した場合

計画段階

団地再生方針に従い、改修、建替え又は売却の事業実施に向け、事業協力者等の選定や事業計画立案を行います。
そして、**【団地】・【棟】**で必要に応じた**区分所有法に基づく決議**を行い、事業の実施を決定します。

一括売却 第２部 第４章

棟別建替え 第２部 第５章

敷地分割による再生等 第２部 第６章

改修（全棟・棟別） 第２部 第７章

一括建替え 第２部 第３章

計画段階の開始
（計画組織設立、専門家選定等）

団地建替え計画素案の作成

事業協力者等の募集と選定

団地建替え計画の立案

団地一括建替え決議
（区法 70）

実施段階

決議に基づき、**再生事業等（改修／建替え／売却）の実施に着手**します。

マンション建替事業の実施

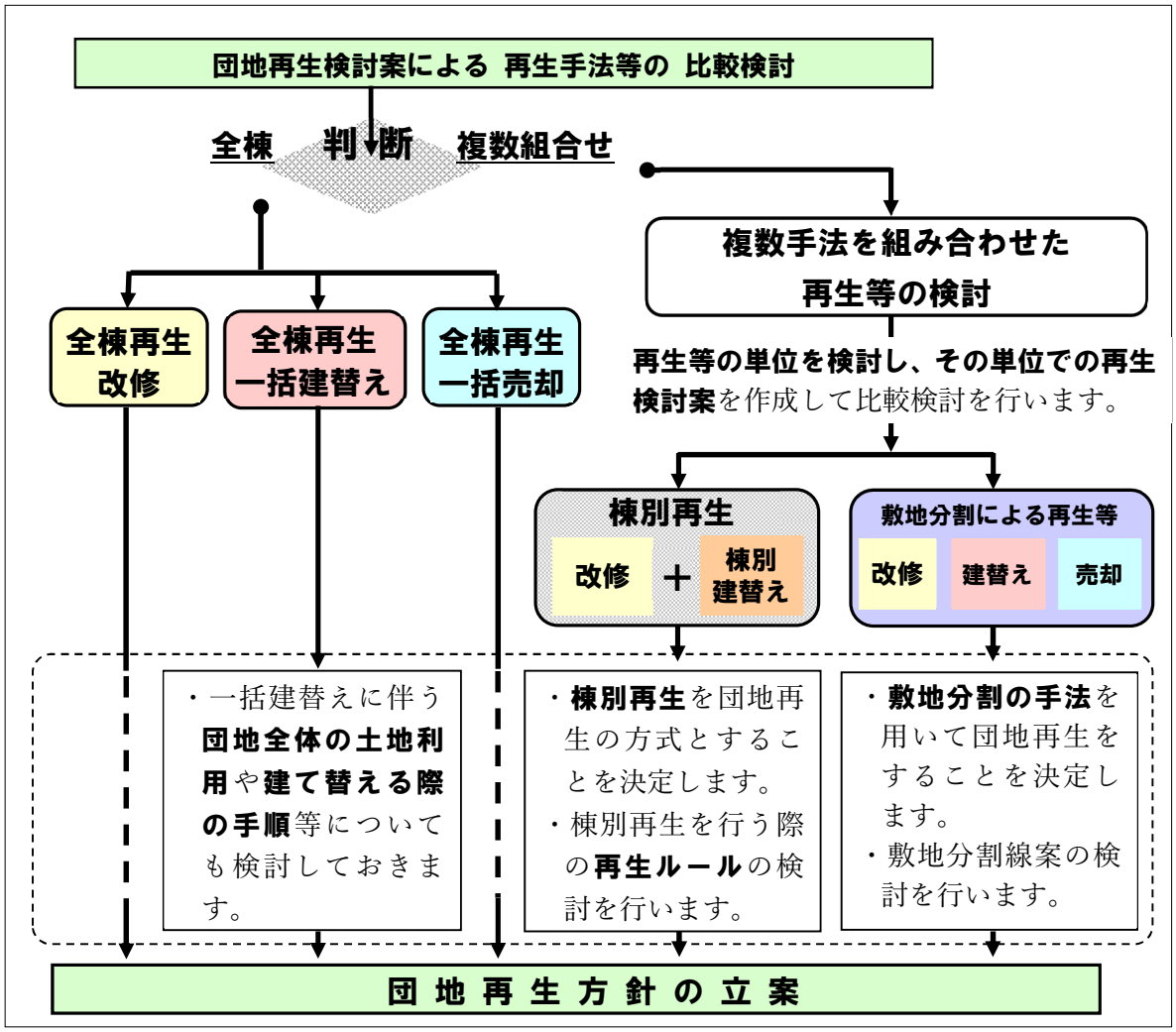
■検討段階における再生等手法と再生方式の検討

■検討と判断の流れ

団地再生検討案（改修／建替え／売却）を作成し、それらの比較検討を行います。その結果、各棟の結果や意向が団地全体で全棟ともほぼ同じである場合には、**「全棟改修」**、**「一括建替え」**、**「一括売却」**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。

一方で、棟ごとに結果や意向が大きく異なる場合も考えられます。そのような場合には、**複数の手法を組み合わせて再生等をする**ことの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。この場合、**敷地分割をするか否か**も含めて再生等の単位を検討し、**その単位（敷地分割した単位別／棟別）での再生検討案**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。

比較検討の結果等を確認して総合的な判断から、**再生等手法**及び**再生方式**の選択を行い、**団地再生方針の立案**を目指します。

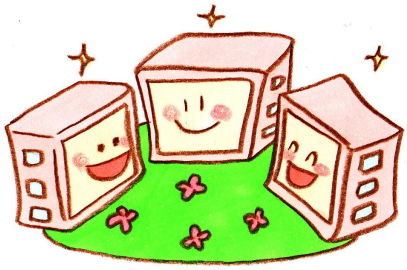


第 2 部
実 践 編
団地型マンションの再生等をする

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

ここからは再生等の**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**再生等手法別（改修／建替え／売却）**に計画立案の進め方や手続き等を説明していきます。

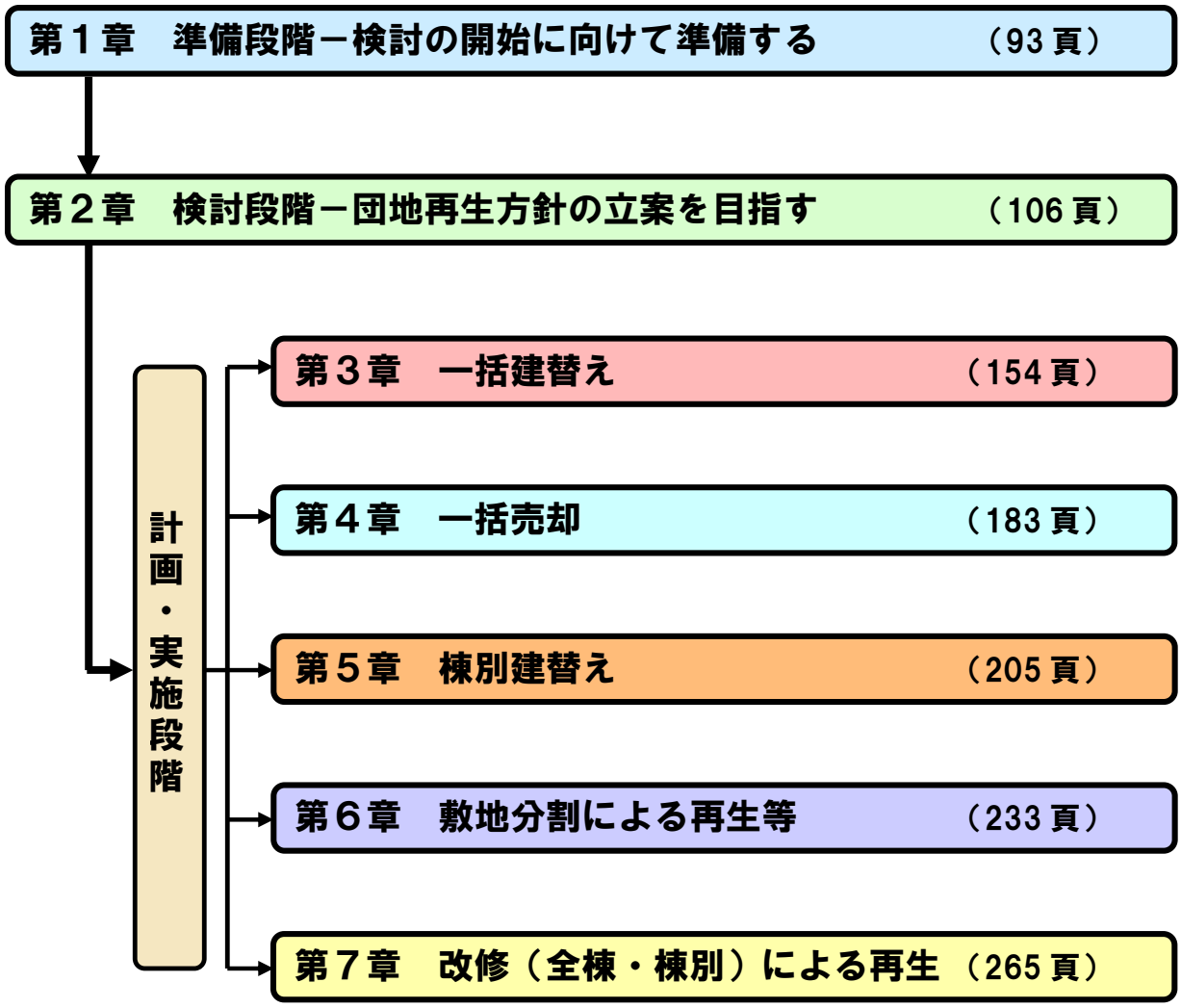






■第２部について

第２部では建物の再生等を含めた取組の実施を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、**一括建替え（第３章）**、**一括売却（第４章）**、**棟別建替え（第５章）**、**敷地分割による再生等（第６章）**、**改修による再生（第７章）**に分かれていますので、第２章検討段階において**再生等手法（改修／建替え／売却）**、**再生等方式（全棟／敷地分割／棟別）**について検討・判断した結果に従って、活用してください。





第１章　準備段階－検討の開始に向けて準備する

団地の再生等に取り組み始めるためには、団地管理組合として再生等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

再生等への取組の第一歩です。

既に**導入編**を読んで、確認や話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、再生等への検討を団地管理組合の正式な業務に位置付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、団地が再生等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。

合意への取組
勉強会等の開催

２．検討開始に向けた準備に入ります

再生等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、検討のための費用を予算化する等の措置が必要です。

１－２
再生等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等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。

団地の再生等の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。

合意への取組
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

再生等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。今後の再生等の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等に向けた取組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でしょうか。まず、再生等への取組が必要である、正式な検討開始に向けて準備が必要である、ということを団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、再生等手法や方式について団地建物所有者（区分所有者等）全体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、まだ団地の再生等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等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、よりよい再生等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になります。

例えば、マンションの現状把握と将来ビジョンの共有として、自分たちが住んでいるマンションがどのような状態にあるのか、近年の区分所有者アンケート、建物の調査診断記録、直近の大規模修繕工事の履歴、あるいは勉強会の参加者等で実施する「簡易判定」により確認します。

このようなマンションの現状把握により、各区分所有者が現在のマンションのどのような点を問題として捉えているかといった意識を把握するとともに、修繕工事の不足状況やこれまでにかけてきた工事費用などを見える化することができます。

現状把握と、公表資料等による情報収集、関係者からの情報収集、地方公共団体や各種公益法人等への相談、事例収集・見学会の開催などによりで収集した情報を元に、勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境の問題点など自由に話し合い、どのような再生等を必要するのか、今後どのような暮らしをしたいのかといった将来のビジョン（希望や要望、イメージ）を話し合い、共有化していくことが大切です。

当初から“建替え”あるいは“修繕・改修”など、何らかの再生等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等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。

団地管理組合における簡易判定

簡易判定は、専門的な技術や器具等に頼ることなく目視や簡易な手法等により、管理組合内で当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目として設定します。

簡易判定の体系は下表のように、大きく「安全性判定」と「居住性判定」の２つに分類されます。

■簡易判定の体系

安全性判定	・構造安全性と避難安全性の観点から判定。 ・いずれの項目も居住者の安全性（人命保護）に関わる重要な項目。 ・「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもある場合は、「安全上の危険性がある」ものと捉え、再生等による解消が必要。
居住性判断	・躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定。 ・安全性判定のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なる相対的な項目。

出典：「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」より

簡易判定における確認項目は下表の通りになります。各団地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。

判定方法の詳細については「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」（令和８年３月国土交通省）を参照するようにしてください。

■簡易判定表　＜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	□以前である □以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険が生じる可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	□ある　□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	□目立つ □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	□剥がれている □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	□みられる □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	□剥がれている □剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	□目立つ □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	□転がる □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

	確認項目	確認結果	想定される問題
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 ㎜未満、共用廊下 1,200 ㎜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 1,600 ㎜未満、避難用階段は幅 1,200 ㎜未満の場合は問題あり）	＿＿＿＿＿＿㎜ □幅員が足りている □幅員が足りていない	⇒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	□避難できる □避難できない	

■簡易判定表　＜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	□多い □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	□聞こえる □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	□ある □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	□ある □ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	□ある □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	□ある □ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりが設置されているか	□設置されている □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	□入ってくる □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	□目立つ □目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じているか者が多いか	□多い □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	□多い □多くはない	
4・設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	□出る □出ない	⇒給水設備が劣化している可能性がある。 ⇒劣化した給水設備の点検や交換は容易ではない
	⑬シャワーの水圧等は充分か	□充分 □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	□埋設されている □埋設されていない	
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	□よく詰まる □詰まらない	⇒排水設備が劣化している可能性がある。 ⇒劣化した排水設備の点検や交換は容易ではない
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか	□埋設されている □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	□ある □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	⑱３階建て以上の住棟にエレベーターはあるか	□ある □ない	⇒バリアフリー対応（高齢者対応）が十分でない

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はなく、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、再生等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等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建物所有者（区分所有者等）全体に周知し、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、団地全体に再生等の必要性、再生等への取組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ください。

■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
- 再生等の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（マンション建替え等のコンサルタント、設計会社、その他）に依頼して実施するべき段階となってきます。団地の再生等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、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（団地管理組合のニーズにより、建替えに代わり売却等の検討を行うことも有り得る）
④改修と建替え、必要に応じてその他の手法（売却等）との比較検討に対する専門的支援を行うこと

「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を一部編集

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よいか、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、建替えか修繕・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はありますが、修繕・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うのがよいでしょう。

➡ 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、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」にも詳細が掲載されていますので、参照するようにしてください。

（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等の検討に係る団地管理規約上の位置付け

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付けられているかどうかを確認しましょう。もしも、位置付けがない場合は、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付けも見直して、団地管理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付け

建替えを含めた団地の再生等に係る検討費用が管理費、あるいは、修繕積立金の取崩しによって支出可能かどうかは、管理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になります。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、管理規約の改正が必要になります。

➡ **導入編**に**「再生等への取組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ください。

➡ 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ください。

■マンション標準管理規約（団地型）における再生等の検討、修繕積立金等の取崩し等に係る管理規約設定について

１）団地管理組合の業務として再生等の検討を位置付けることについて

標準管理規約（団地型）では、「一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割及びマンション再生等に 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、管理規約の改正を行おうとする場合の参考としてください。

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、団地一括管理方式の団地の場合は「建物の一括建替え、団地内建物敷地売却又は敷地分割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)」、各棟管理方式の団地の場合は「建替え、建物の更新又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査（第 29 条第１項第４号)」に要する経費が挙げられています。また、同コメントでは「マンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に要する経費の支出は、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 条及び第 29 条関係⑩)」とされていますので、管理規約の改正を行おうとする場合の参考としてください。

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」、建物と敷地の「売却」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

すでに団地の再生等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、団地の再生等（改修／建替え／売却）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、専門委員会の設置は理事会の責任と権限の範囲で設置できるようになっています。しかし、再生等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付けたもの）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、使用細則は通常、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となる場合、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総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 105 頁の**「運営細則（例）」**を参照してください。

（５）団地建物所有者（区分所有者等）への周知を行います

団地建物所有者（区分所有者等）全体に、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等の検討の必要性、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管理規約の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　再生等の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等の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、再生等の検討の開始に当たり、管理規約上の位置付けなど見直しておくべき点を確認（参照：**「再生等への取組開始に向けた管理規約の見直しのポイント」**）して、団地管理規約の改正の必要があると判断した場合には、団地管理組合の集会において団地管理規約の改正を決議します。

➡ 団地管理規約の改正には団地建物所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の過半数が出席する集会で、出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各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、団地の再生等（改修／建替え／売却）を目指し、具体的な再生等手法の検討に団地管理組合として着手する旨を決定します。再生等の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組方法等も示して、確認しておくとよいでしょう。

（３）検討の開始に関連する各種決定事項

再生等の検討の開始の決定に付随して、団地管理組合の集会において決定しておくべき事項として以下が考えられます。

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

団地再生の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。

（４）再生等の検討の提起を断念した場合の対応

費用面等の問題から、団地管理組合として再生等の提起を断念せざるを得ない場合には、数年後に検討を再開する可能性の報告や、マンションの解体に向けた費用の積立てを行う旨の決議を行うことで、将来の再生等に繋げていくことが考えられます。



■団地再生等検討委員会「設置運営細則」例

○○団地における再生等の関心の高まりに鑑み、再生等による改善の必要性、再生等構想や再生等手法の比較による再生等の必要性の検討を行うため、○○団地管理組合内に、理事会の諮問機関として、○○団地再生等検討委員会（以下「検討委員会」という。）を、次のとおり設置する。

（検討委員会の目的）

第１条　検討委員会は、再生等の構想や再生等手法の比較による再生等の必要性に関する検討を行い、団地管理組合に対して再生等の必要性に関する提案並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。

（基本姿勢）

第２条　検討委員会は、再生等の必要性、再生構想や再生等手法との比較等に関する検討について、団地建物所有者の理解と協力の下に推進する。

（構成）

第３条　検討委員会の委員は、団地建物所有者をもって構成することとし、理事会が選任する。

２　委員長（１名）、副委員長（○名）、会計（○名）、会計監事（○名）の役員を置く。会計監事は理事会が選任し、会計監事以外の役員の役職は委員の互選によりこれを定める。

３　役員の任期は○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。

（業務）

第４条　検討委員会は、次の業務を行うものとする。

一　再生等の改善の必要性についての調査・検討
二　再生等構想等の検討
三　再生等手法の比較検討
四　団地建物所有者の合意形成の促進
五　専門家の選定準備
六　関係地方公共団体等との協議
七　再生等の必要性・再生等構想の提案
八　その他、検討委員会の活動目的の遂行のために必要な業務

２　委員長は、理事会に対し、再生等の検討に関する業務に関して団地総会の招集を請求することができる。

（検討委員会の招集及び議決）

第５条　検討委員会は委員長が招集する。ただし、委員は○／○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○／○以上の出席をもって成立とし、○／○以上の賛成（委任状を含む）をもって議決する。

（管理組合への報告義務等）

第６条　検討委員会は、理事会に対して、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。

一　再生等による改善の必要性に関する事項
二　再生等構想に関する事項
三　再生等手法の比較に関する事項

２　検討委員会は、その運営にあたり、理事会に対して次の事項について報告し、団地総会の議決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、その運営に当たり、理事会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

（会計）

第７条　検討委員会の経費は、委員長が、理事会に予算を申請し、団地総会の議決を経て、団地管理組合の予算（管理費又は修繕積立金の別）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、帳簿に帳票類を添付して理事会に報告し、その承認を得ることとする。

参考：「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を元に作成

第２章　検討段階－団地再生方針の立案を目指す

団地の再生等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、**望ましい団地の再生等手法や方式を検討**していきます。

計画的な修繕にとどめる、再生等のために大規模な改修を行う、建て替える、売却する、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（再生等検討委員会等）の立上げ

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 現況の把握及び再生等手法の比較検討の実施

1．老朽度判定の実施

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。

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。

合意への取組
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等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

改修／建替え／売却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

改修／建替え／売却のいずれ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。

合意への取組
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
建物の再生等手法（改修／建替え／売却）
再生の実施方式（全棟再生／棟別再生／敷地分割による一括再生）等
について比較検討の結果も踏まえ、総合的な検討と判断を行います。

合意への取組
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．**の検討と判断を踏まえて、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。

合意への取組
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、**建物の再生等手法**と**建物の再生等の実施方式**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。

建物の再生等手法

- **改　修**
- **建替え**
- **売却**



建物の再生等の実施方式

- **全棟再生：**全棟で一括して同じ再生等手法を選択
- **複数組合せ：**区画別・棟別に異なる再生等手法を選択
  - **棟別再生：**棟別に異なる再生等手法を選択
  - **敷地分割による再生等：**敷地分割した単位で一括して同じ再生等手法を選択

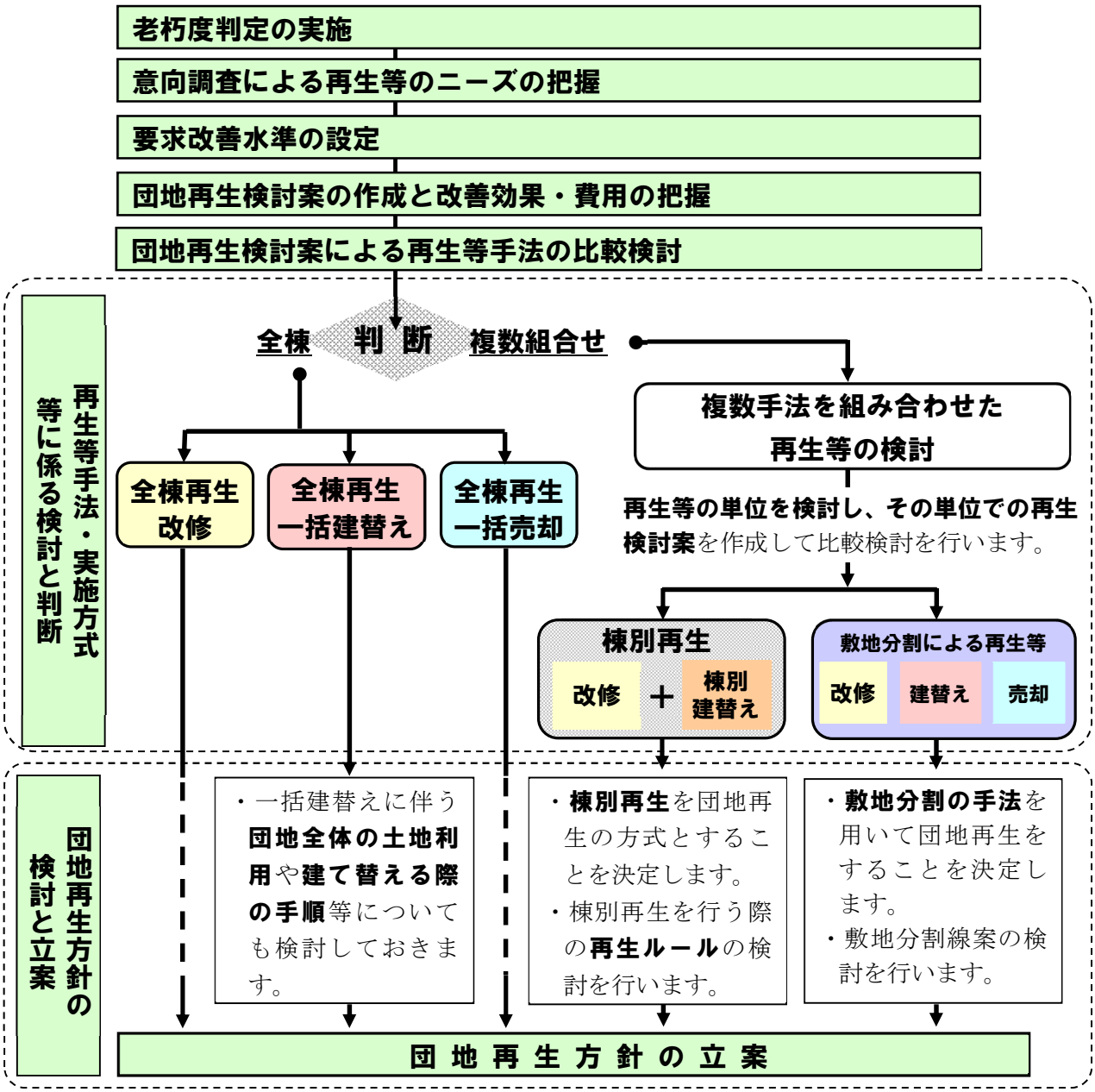
■検討のポイントと流れ

●団地再生検討案を作成して比較検討を行う

再生等手法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。アンケート等意向調査によるニーズ把握結果も踏まえて想定した**団地を改修した場合**、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**団地を建て替えた場合**と、アンケート等意向調査によるニーズ把握結果や市場調査の結果も踏まえて想定した売却条件で**団地を売却した場合**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複数手法を組み合わせた再生等を検討する

各棟で建物の物理的状況、再生等へのニーズ等が大きく異なる場合には、比較検討の結果も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、**複数の手法を組み合わせて再生等をすること**について検討していくことも考えられます。再生等の単位を検討する中で、敷地分割の必要性についても検討を行い、**その単位（敷地分割した単位別／棟別）での再生検討案**を作成して、いずれの再生等手法が適切かを比較検討します


老朽度判定の実施
意向調査による再生等のニーズの把握
要求改善水準の設定
団地再生検討案の作成と改善効果・費用の把握
団地再生検討案による再生等手法の比較検討
再生等手法・実施方式等に係る検討と判断
全棟
判 断
複数組合せ
全棟再生改修
全棟再生一括建替え
全棟再生一括売却
複数手法を組み合わせた再生等の検討
再生等の単位を検討し、その単位での再生検討案を作成して比較検討を行います。
棟別再生
改修 ＋ 棟別建替え
敷地分割による再生等
改修
建替え
売却
団地再生方針の検討と立案
・一括建替えに伴う団地全体の土地利用や建て替える際の手順等についても検討しておきます。
・棟別再生を団地再生の方式とすることを決定します。
・棟別再生を行う際の再生ルールの検討を行います。
・敷地分割の手法を用いて団地再生をすることを決定します。
・敷地分割線案の検討を行います。
団 地 再 生 方 針 の 立 案

２－１　検討段階の開始

１．検討組織（再生等検討委員会等）の立上げ

団地の集会における再生等検討の開始の決定に基づいて、検討組織（団地の再生等検討を目的とした専門委員会、例：再生等検討委員会）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と同様に、参加希望者は団地建物所有者（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。

規模の大きい団地では、再生等手法に応じて改修検討委員会、建替え検討委員会、売却検討委員会などの異なった目的について検討する複数の組織を設置し、これらが理事会の下で連携して検討を行う方法も考えられます。



➡検討組織の運営等については、**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**（令和８年３月　国土交通省）に詳細が掲載されていますので、参照するようにしてください。

２．専門家等の選定

団地管理組合の集会における再生等の検討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

マンションの再生等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、

・建物診断や修繕・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

専門家の選定に当たっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにすることが重要です。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、専門家と団地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、書面での契約を交わしておくことが重要です。

＊選定した専門家と契約をするときは、基本的な契約の内容については団地管理組合の集会での承認を行うべきでしょう。また、団地管理組合で専門家に支払う費用について予算措置が講じられていないときは、予算の変更手続きも必要となることに注意が必要です。

➡ 専門家の選定については、**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**に詳細が掲載されていますので参照するようにしてください。

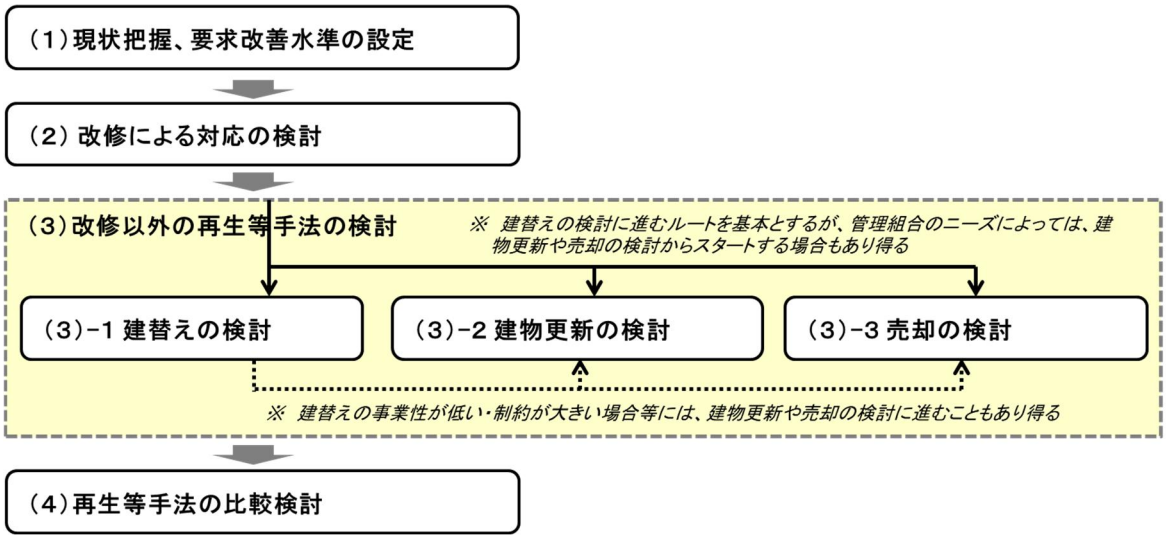


２－２　現況の把握及び再生等手法の比較検討の実施

検討段階においては、団地建物所有者（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、どの再生等手法が必要であるか、最も合理的であるかを比較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。

➡次頁以降で再生等手法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**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**に詳しく解説されていますので参照するようにしてください。

■再生等手法の比較検討の基本的フロー



出典：「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」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）

準備段階で団地管理組合が行った簡易判定を踏まえ、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。

（１）専門家による老朽度判定

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。

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**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**を参照してください。

□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

➡ 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やむを得ず代表的な数棟を抽出して団地全体を推定する場合もありますが、やはり、**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)。そのために、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になります。調査の実施に当たっては別途、団地管理組合において検討して費用支出を予算化し、団地管理組合の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。

（２）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等のニーズの把握

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、団地建物所有者（区分所有者等）の不満や再生等の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。

団地建物所有者（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、どのような再生等を望んでいるか等、再生等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、各団地建物所有者（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）**）、それらに対する団地建物所有者（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とおりです。

□基本項目（例）

（１）世帯の状況

（２）専有部分の現在の利用状況

自己使用／賃貸／用途／専有部分の改修状況　等

（３）専有部分の共有の有無

□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・改善ニーズ

（共用部分）

建物の老朽化（ひび割れ、漏水・雨漏れ、建物の沈下・地震時の不安等）／建物の外観イメージが悪い／／エレベーターがない／段差が多い／修繕費がかさむ 等

（専有部分）

建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、床の段差等）／設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化､電気容量が不足、給湯設備の能力不足等）／外壁、開口部の断熱性が低い、結露が発生等／上下階、界壁、窓サッシの遮音性能が低い　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）再生等を行う場合に期待する住宅の水準等

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・バリアフリーにしたい／電気容量を大きくしたい／駐車場が欲しい 等

（５）再生等をするとした場合の考え方

再建マンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する／環境を重視／資金負担と環境のバランスを重視／専有部分は変更なく存置したい／いずれの再生等手法であっても現地に住み続けたい／マンションを売却して退去したい

（６）その他

抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額／現在の借家人の扱い

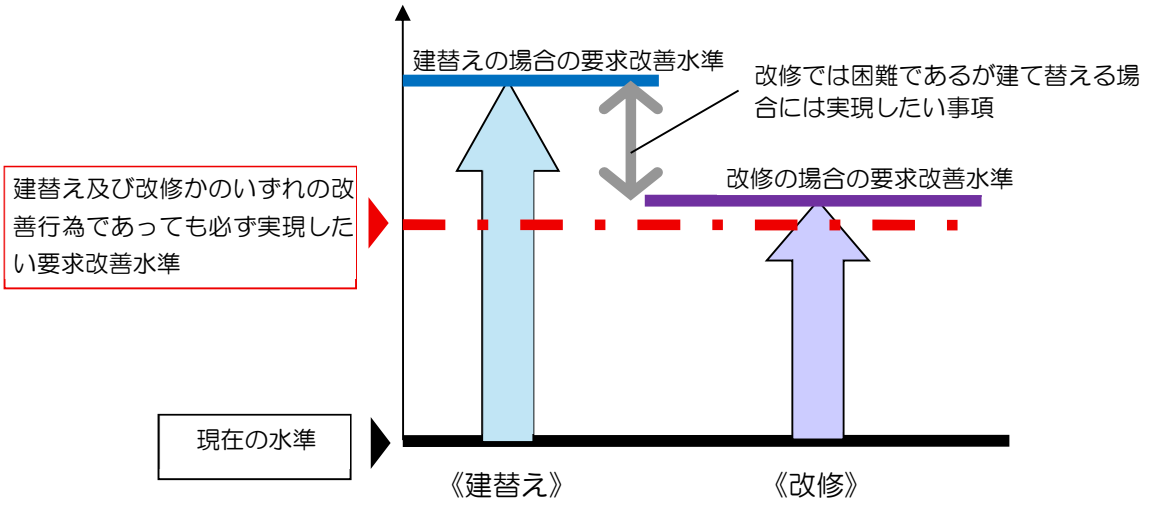
➡ 意向調査は団地建物所有者（区分所有者等）全体が対象です。できる限り全員の参加が得られるように団地管理組合や専門委員会で実施方法を工夫することが必要でしょう。

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いている不満、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、今後の再生等における**要求改善水準**を設定し、次のステップにおける再生等手法の比較検討と判断に備えます。



出典：「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」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）は次頁のとおりです。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、団地建物所有者（区分所有者等）の意向に基づいて、例えば、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、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**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**を参照してください。

□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	改修の場合の要求改善水準
構造安全性	耐震性			
	構造躯体の材料劣化			
	構造不具合			
	非構造部の材料劣化			
防火・避難安全性	主要構造部の耐火性能			
	内部延焼に対する防火性			
	避難の安全性及び容易性			
	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			
	バリアフリー性			
	省エネルギー性			
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			
その他の諸設備（共用部分）				
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（集会室、付属施設等）				

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	改修の場合の要求改善水準
面積のゆとり				
バリアフリー性				
内部仕上げ				
設備の水準	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
その他の諸設備（専有部分）				

出典：「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」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、**団地の再生等手法（改修／建替え／売却）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、

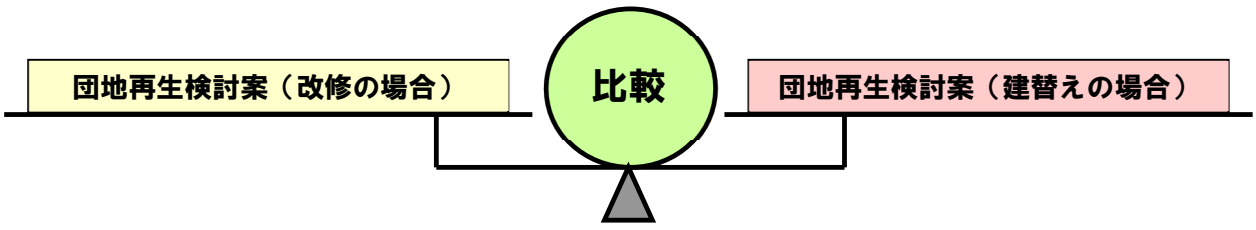
・工事内容と工事費
・事業に関連して必要とされる経費（事業関連コスト）
・事業後の維持費用（管理費・修繕費）　等

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すが、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建物の再生等手法

団地内の建物の再生等手法として、改修／建替え／売却の方法があります。この段階での検討は、そのいずれかがより良い再生等手法かを判断することを目的としていますから、複数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。

前述のとおり、必ずしも全ての手法の検討を並列的に行う必要はなく、団地内の意向に応じて、第一候補となる手法を中心に検討を行います。



改修の場合の検討案は、③の**設定の例**にあるように、団地内の各棟の状況やニーズの違いが見られる場合には、**複数案を作成する**ことも考えられます。

②団地再生の実施方式（単位）

団地の再生等は、その実施単位から、**団地全体で同じ手法で再生等をする（全棟再生）**、あるいは、**複数の手法を組み合わせて再生等をする、**２つの方式があります。さらに、後者については、敷地分割をした上で**分割後の単位で再生等をする方式（敷地分割方式）**と**棟別に再生等手法を選択する（棟別再生）**の２つの方式に細分できます。

ただし、最初から、団地全体で同じ手法で再生等をするのか、複数の手法を組み合わせて再生等をするのかを比較検討することは現実的ではありません。したがって、基本的な手順としては、まずは、**団地全体を同じ再生等手法（改修／建替え／売却）で一括して再生等をする**ことを前提に団地再生検討案の検討を行い、団地全体について、一定の方針で合意形成ができれば、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意（以下「推進決議」という。）を経て、団地全体の再生等の計画を進めていきます。

この検討段階での団地再生検討案とは、

〇アンケート等意向調査によるニーズ把握を踏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

〇都市計画等の制限や諸条件等から概ね計画可能と考えられる団地の建替え案

〇区分所有者の意向を踏まえた売却条件案と売却見込み額の概算

を比較検討の対象とする団地再生検討案として作成し、再生等手法の比較検討をすることが考えられます。

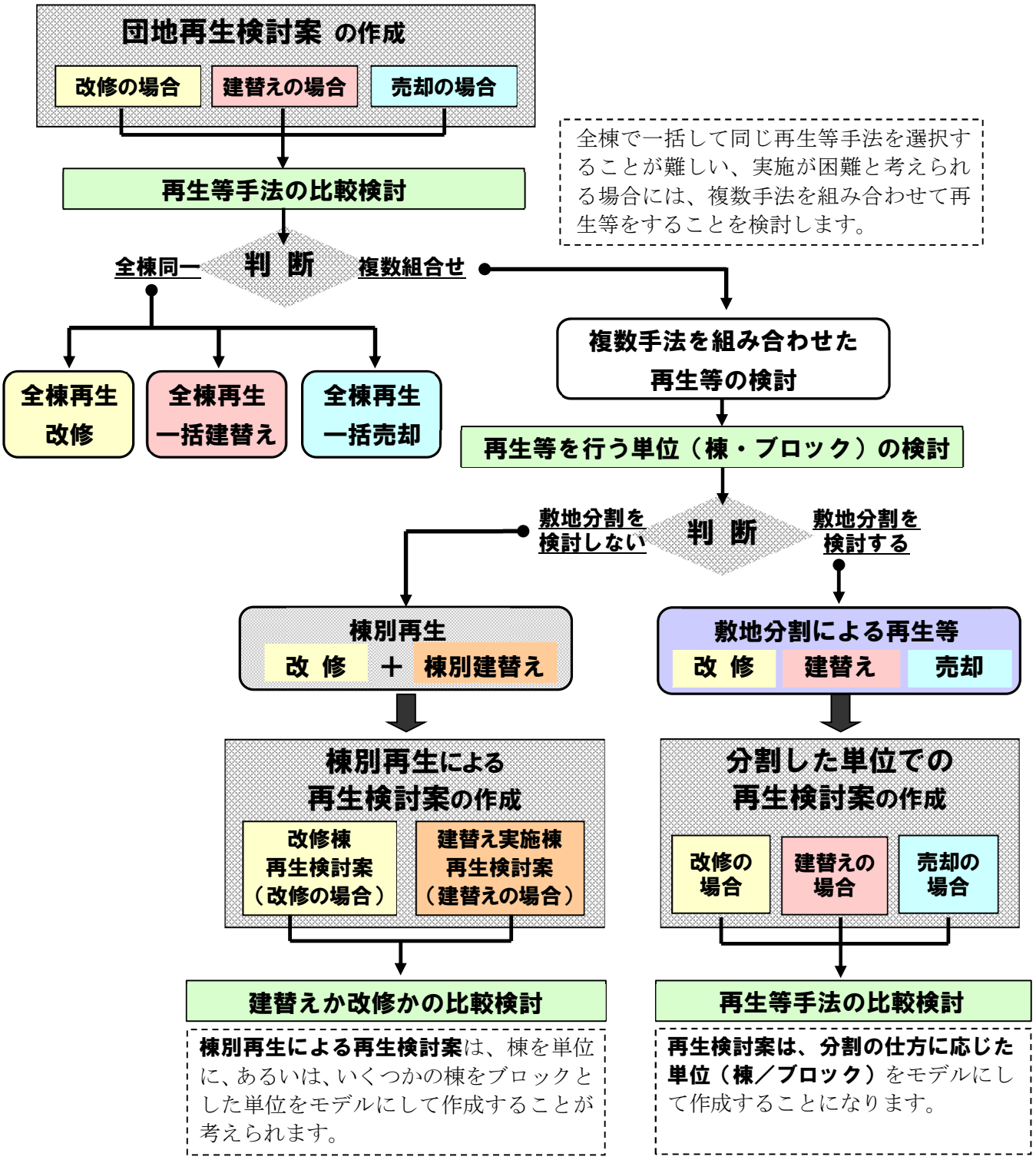
そして、比較検討の結果が各棟で異なる、また、その結果に対する各棟の意向が異なり、団地全体を同じ手法で再生等をすることが難しい場合等には、**複数の手法を組み合わせて再生等をする**ことの検討を行います。

この検討に当たっては、団地の実態や各棟（各区分所有者）のニーズを踏まえて最適な再生等を行うための単位（棟・ブロック）を検討することが必要となります。その中で、敷地分割の必要性や可能性（敷地分割をするか否か、敷地分割ができるのか否かなど）についても併せて検討し、総合的に勘案して敷地分割が必要と判断される場合には、敷地分割の実施に向けた準備に入ります。この場合、**敷地分割線の検討を含め分割した単位での再生検討案**を再度作成し、再生等手法の比較検討をすることが考えられます。

敷地分割を検討しない場合には、棟を単位（あるいはいくつかの棟によるブロックを単位）とする、**棟別再生による再生検討案**を再度作成する、というような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等の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（改修の場合／建替えの場合／売却の場合）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（改修の場合／建替えの場合／売却の場合）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、**「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」**を参照してください。**「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、これを活用してください。

５．団地再生検討案による比較検討（改修／建替え／売却かの比較検討）

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又は売却による団地再生検討案による改善効果、費用について比較検討を行います。比較検討を進めるに当たり、どの再生等手法（改修／建替え／売却）を第一候補とするのかによって、比較対象が異なります。ここでは「建替え」を第一候補とする場合のパターンを例に、進め方を解説します。

■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。

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

a

$$\text{建替えと改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度（合計点）}}{\text{改修の改善効果の満足度（合計点）}}$$

b

$$\text{建替えと改修の所用費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用（万円）／存続期間（年）・総延床面積（㎡）}}{\text{改修の所要費用（万円）／存続期間（年）・総延床面積（㎡）}}$$

（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。

したがって、団地建物所有者（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団地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
「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」より

➡ 詳細は「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」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、活用してください。

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／建替え／売却のいずれによる再生等が望ましいのか、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・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、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等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棟ごとに異なることも考えられますから、評価と判断も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

改修／建替え／売却との比較検討の結果を踏まえ、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／売却の場合）の比較検討による総合判断の結果を踏まえて、団地再生方針の前提となる、望ましい**建物の再生等手法（改修／建替え／売却）、再生の実施方式（全棟再生／棟別再生／敷地分割による再生等）**について検討を行います。

建物の再生等手法

- 改　修
- 建替え
- 売却



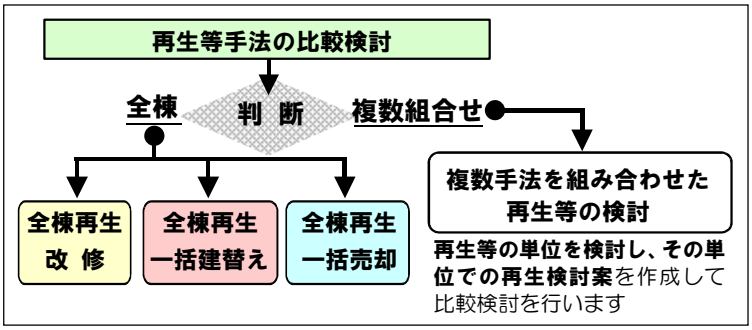
建物再生の実施方式

- **全棟再生：**全棟で一括して同じ再生等手法を選択
- **複数組合せ：**区画別・棟別に異なる再生等手法を選択
  - **棟別再生：**棟別に異なる再生等手法を選択
  - **敷地分割による再生等：**敷地分割した単位で一括して同じ再生等手法を選択

（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、一括建替え、一括売却**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、再生等へのニーズ等が大きく異なる場合には、比較検討の結果も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、**複数の手法を組み合わせて再生等をする**ことの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。

複数の手法を組み合わせて再生等をすること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、敷地分割をするか否かも含めて再生等の単位を検討し、**その単位（敷地分割した単位別／棟別）での再生検討案**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等（改修／建替え／売却）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得ます。

（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等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等に取り組んだ団地、これから選択しようとする再生等手法や方式と同じ取組を行った団地に対して、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**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、**一括建替えを選択する場合**には、当該団地における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。

また、**一括売却を選択する場合**にも同様に、当該団地における売却事業の実施可能性等について**専門家に意見を求める、デ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とりまとめ、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踏まえた検討をとりまとめ、全棟再生による改修を前提に、あるいは、一括建替えや一括売却を前提に今後の検討を進めるべきなのか、それとも、敷地分割や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分かるように整理して、それらを団地建物所有者（区分所有者等）全体に周知します。

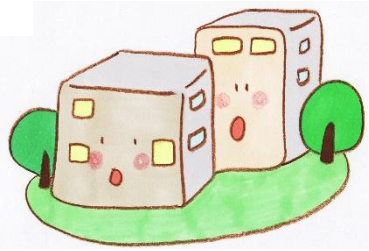
（４）全棟再生か複数組合せか　ー集会において確認を得ておくことも必要です

この段階で、今後、いずれの再生等手法、いずれの再生等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／売却であっても、全棟再生と複数手法の組合せによる再生等（敷地分割による再生等や棟別再生）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章建物の再生等への取組**を参照）。

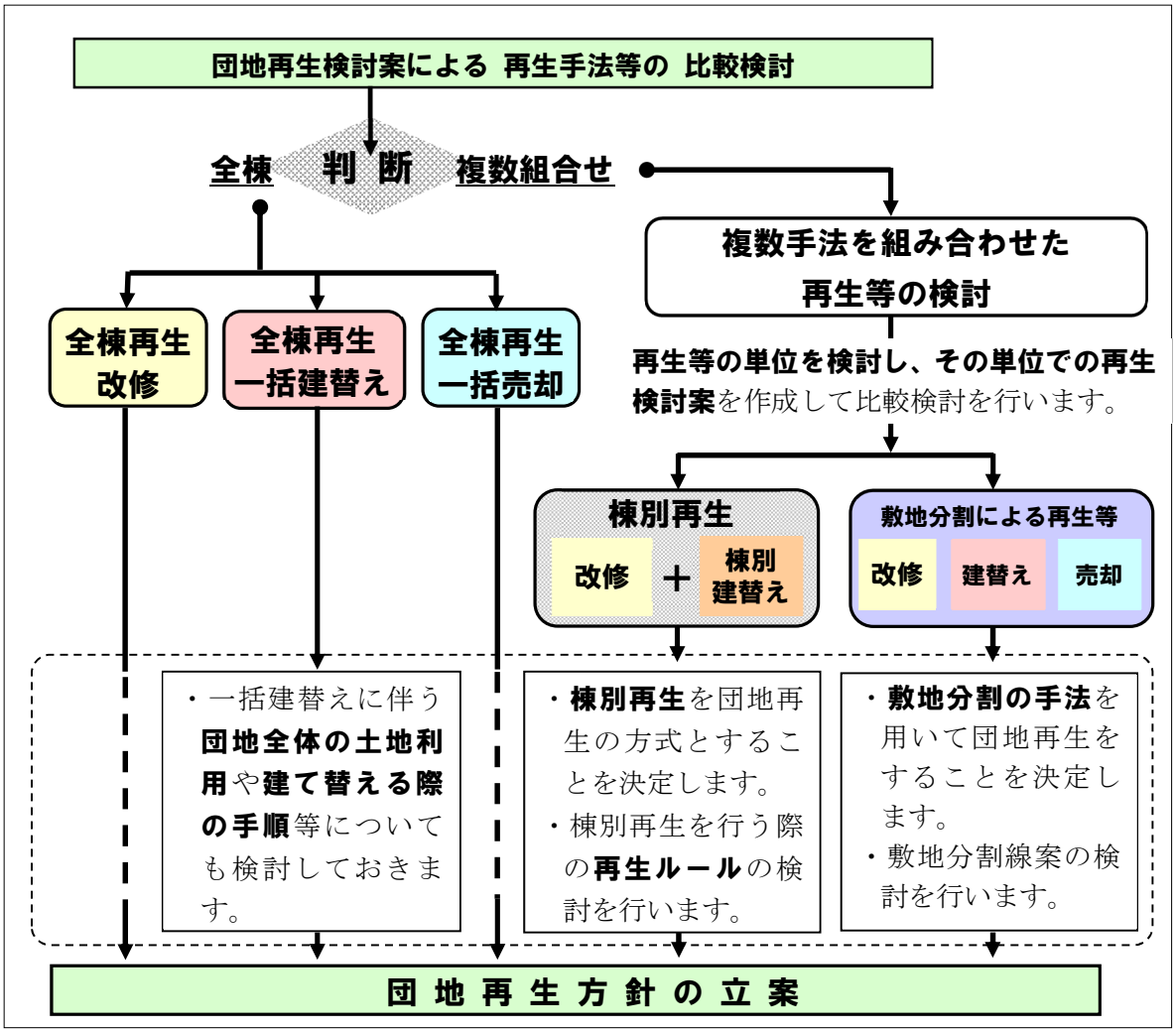
もし、比較検討と判断の結果により、複数手法の組合せによる再生等の方向で検討を進めることが望ましいと判断された場合には、さらに敷地分割をするか否かも含めて再生等の単位を検討し、**その単位（敷地分割した単位別／棟別）での再生検討案**をあらためて作成し、再生等手法の比較検討を行うことが適切な場合も考えられます。

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、**複数手法の組み合わせによる再生等の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、売却あるいは、複数手法の組合せによる再生等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踏まえて、**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

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

B．全棟再生による一括売却（全棟一括売却）の場合

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踏まえて、**売却の基本方針**、**事業化手法の想定など**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。

複数手法を組み合わせた再生等の検討

複数手法を組み合わせた再生等の検討を行う場合、まずは、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、**再生等の単位（棟・ブロック）**を検討します。あわせて、**敷地分割の必要性**についても検討した上で、その検討結果を踏まえて、再生検討案の作成に進みます。

C．棟別再生による改修・建替えの場合

棟別再生による再生検討案を作成し、再度、改修か建替えかの比較検討を行うことが適切な場合もあります。それらの結果を踏まえ、団地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向けて、**棟別再生を行う際の再生ルール**を検討しておきます。

D．敷地分割による再生等（改修／一括建替え／一括売却）の場合

敷地分割をした単位での再生検討案を作成し、再度、再生等手法（改修／建替え／売却）の比較検討を行うことが適切な場合もあります。それらの結果を踏まえ、敷地分割の手法を用いて団地再生を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向けて、**敷地分割線の案**を検討しておきます。

選択した再生等手法に係る検討内容については、選択した手法に応じて、全棟再生による改修／一括建替え／一括売却の内容や単棟型の「マンション再生実務マニュアル」を参照してください。

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（一括建替え）による団地再生を目指すべき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、マンション再生円滑化法による事業と、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**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、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ベロッパー等の事業者に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

一括建替えの事業は、基本的には**区分所有法第 70 条による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。ただし、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。特に、**団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 70②、62②）がある場合**には、多数決割合が引き下げられます。この緩和措置を活用できるかどうかは、計画段階の合意形成の進め方にも大きく影響しますので、老朽度判定の結果も活用し、客観的事由への該当性の見込みを確認しておくことが重要です。

（２）建替えの基本方針の検討

団地を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、整理しておくと良いでしょう。いわば、今後の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、遮音性能、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

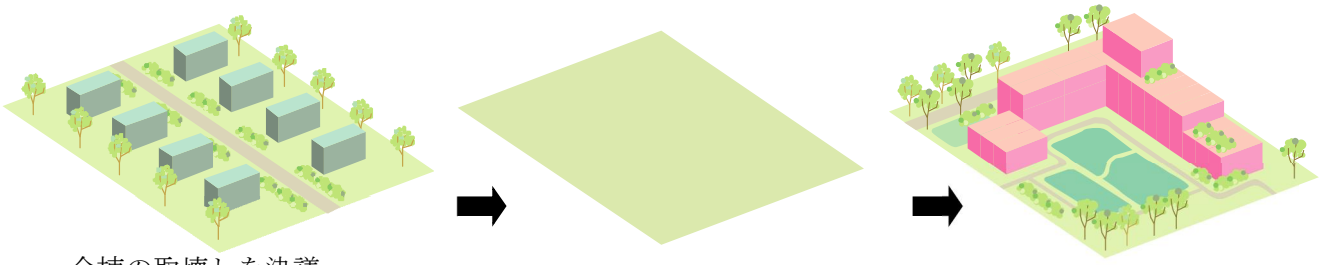
①一括建替えによる基本的な土地利用

一括建替え、区分所有法第 70 条による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）を全て取り壊して、団地内建物の敷地に新しい建物を建て替えるものです。したがって、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：**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、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。

全棟一括建替え【その１：基本形】



②余剰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、区分所有法第 70 条による団地一括建替え決議に基づく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：**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】**

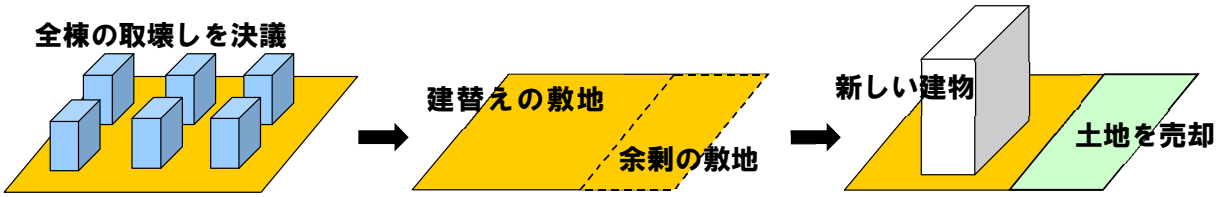
※この手法による団地の建替え事例が**第１部導入編**で紹介されていますので、参照してください。

参考事例：町田山崎団地（東京都町田市）
旭ヶ丘第二住宅（大阪府豊中市）

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。このときに、地域貢献型施設（福祉施設や生活利便施設等）の立地を条件に、土地を売却することもあり得ますので、この段階から必要施設の調査・検討をしておくことも考えられます。



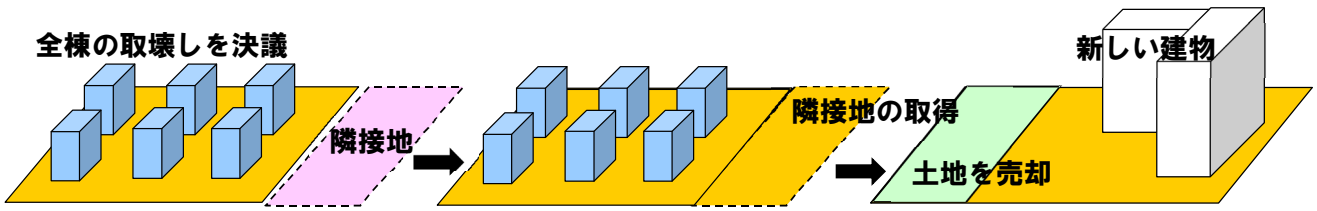
②隣接する敷地を取得して建替えの敷地とする（隣接地の取得）

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の有無等）、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ことが必要です。

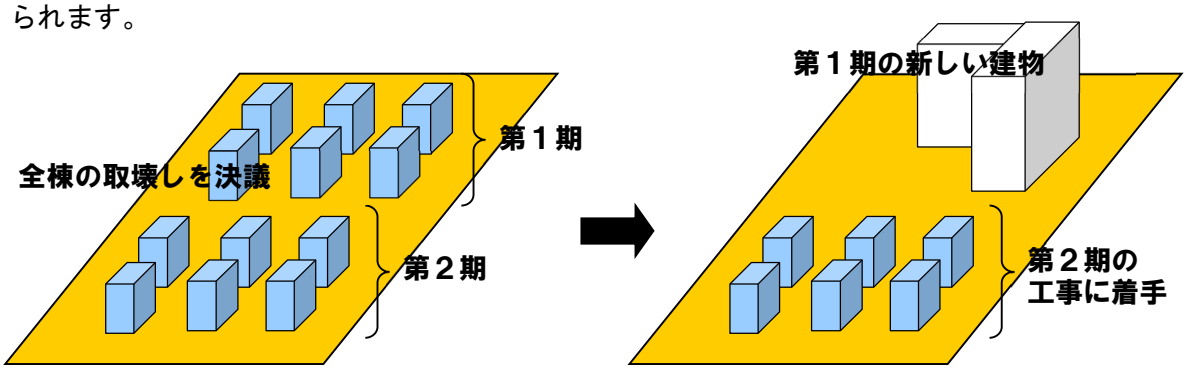
（４）工区わけを行う可能性やその実施手順の検討

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、工区分け（ブロック・ゾーン分け）、その実施手順を想定して計画することが考えられます。ただし、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。



第２期の住棟の区分所有者が第１期の新しい建物を取得することもできます。

■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。
工区を分けることで事業期間が長期化する可能性がある。
施行再建マンションについて、先行して完成した棟については、棟別管理しかできない（すべての棟の建替えが完了しないと 68 条規約を定めることができない）。

（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、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**全棟一括建替を目指すことを確認する団地再生方針**とします。

Ｂ．全棟再生による一括売却（全棟一括売却）の場合

全棟再生による一括売却（一括売却）による団地再生を目指すべき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（売却の場合）**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

売却の主要な事業化手法には、マンション再生円滑化法による事業と、同法に基づかない任意事業がありますが、マンション再生円滑化法により事業を行うことが一般的です。（詳細は**第１部導入編**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、一括売却事業の実現は、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ベロッパー等の事業者に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

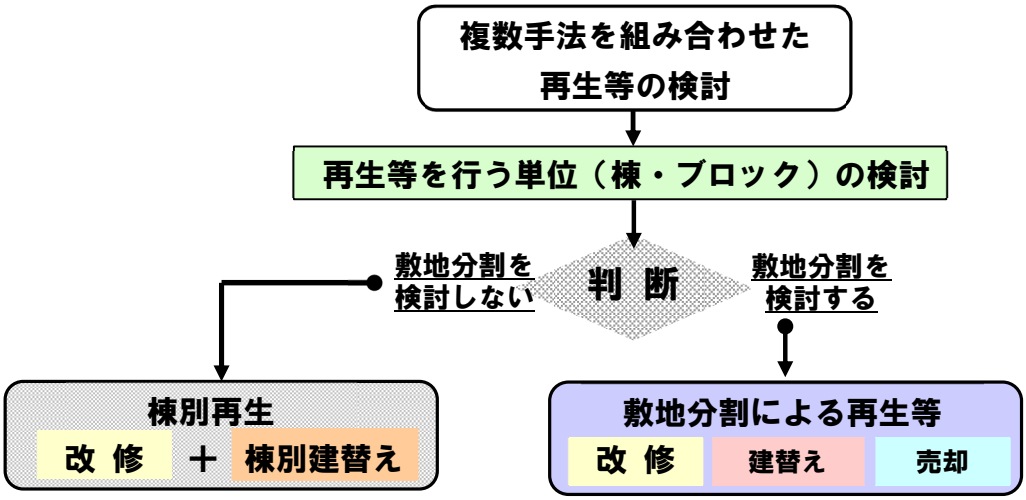
一括売却の事業は、基本的には**区分所有法第 71 条による団地内建物敷地売却決議**に基づいて団地管理組合で決議を行って合意に至ることが前提となります。ただし、この決議の実行には適用の要件もありますので、再度、確認をしておきましょう。特に、**団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 71②、62②）がある場合**には、多数決割合が引き下げられます。この緩和措置を活用できるかどうかは、計画段階の合意形成の進め方にも大きく影響しますので、老朽度判定の結果も活用し、客観的事由への該当性の見込みを確認しておくことが重要です。

（２）売却の基本方針の検討

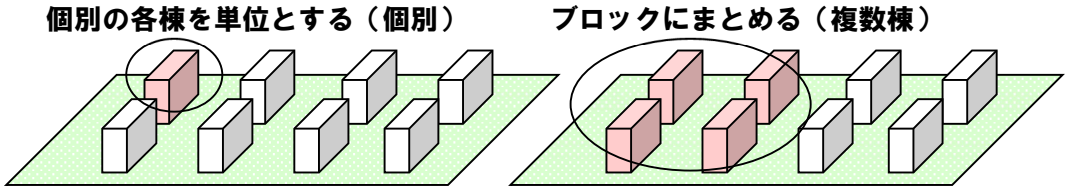
団地を一括売却により再生等をする際の「目標」や「基本的な考え方」について、整理しておくと良いでしょう。いわば、今後の一括売却事業のコンセプトです。

複数の手法を組み合わせた再生等の検討

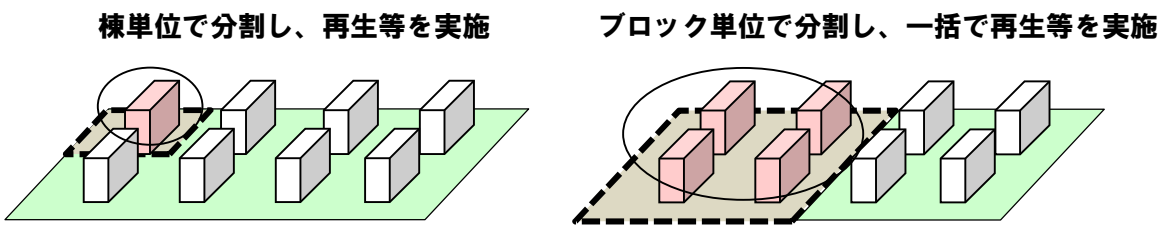
複数の手法を組み合わせた再生等の検討も行ってみるべきと判断した団地では、まずは、再生等手法を比較検討するため再生検討案を作成する単位（棟／ブロック）を検討することが必要となります。



具体的には、**各棟を単位に個別に実施する場合（個別に改修、建替え又は売却）**、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（複数棟まとめて改修、建替え又は売却）**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。建替えや売却を行う場合、ブロック単位でまとめて実施をした方が、一般的には効率的・合理的な計画策定が可能になると考えられます。このため、まずは、団地全体で検討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を検討することが合理的です。



再生等を行う単位については、敷地分割を実施した上で、再生等を行うという方法も考えられます。以下のような観点も踏まえて、敷地分割の検討を行うか否かを判断し、敷地分割を検討しない場合には、**棟別再生による再生検討案**の作成に進み、敷地分割を検討しない場合には、**分割した単位での再生検討案**の作成に進みます。



■敷地分割の必要性があると考えられる場合（例）

・各棟で意見が分かれており、各棟が建替えすることについても、団地全体の合意形成が難しい場合

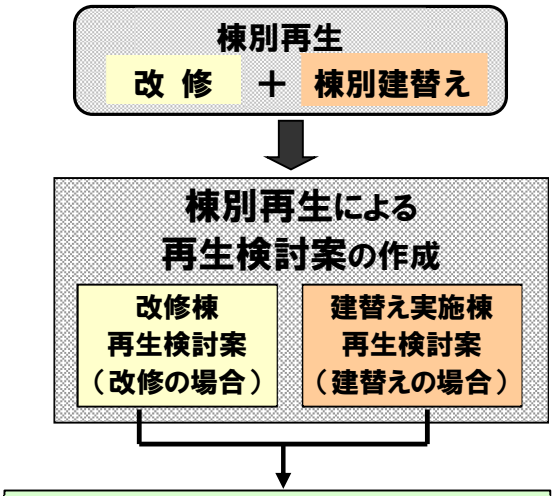
・売却の意向が強い棟がある場合（※棟別で売却することも制度上可能であるが、団地関係が継続するため、買い手を探すハードルが高い）　等

※本マニュアルは、団地型マンションの再生等がテーマであるため、団地全体での再生等の検討を行った上で、敷地分割の必要性を検討することを基本的な流れとして想定していますが、各棟が再生等の検討を行った上で、その再生等の実現に当たって、敷地分割の必要性の検討を行う流れもあり得ます。

C．棟別再生による建替え・改修の場合

複数の手法を組み合わせた再生等の検討を行う上で、敷地分割の検討をしない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、棟を単位とする棟別再生の場合に、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。その結果等を踏まえて、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、**「再生ルール」の検討**もあわせて行い、今後の計画立案に備えます。

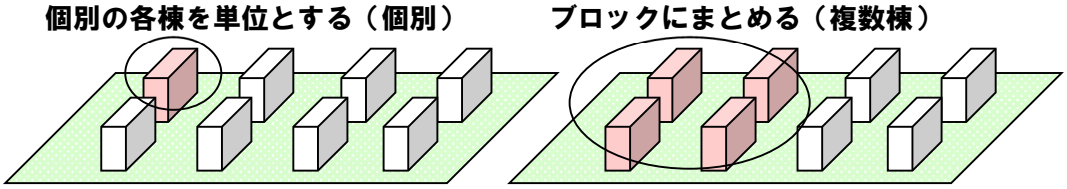


棟別再生による再生検討案は、棟を単位に、あるいは、いくつかの棟をブロックとした単位をモデルにして作成することが考えられます。

（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、さらに検討・判断するために、**棟別再生による再生検討案**を作成し、再度、改修か、建替えか、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、前述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。



この際、**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**方法も考えられます。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、必ずしも必要とし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て替える**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合い、さら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ても良いでしょう。

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１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）の方針」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。

○棟別建替えは区分所有法第 69 条の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過半数を有する団地建物所有者が出席する集会において、出席した団地建物所有者の議決権の 3/4 以上の多数による承認）を得て行うことになりますが、ここで、**当該建替えが建て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）していなければ、建替えを行うことができません（区法 69⑤）。

○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 17②）。

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になります。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。

なお、このような検討の前段階の検討として、中長期的な視点で、団地全体の再生方針を検討し、団地全体のマスタープランを検討しておくことが望ましいと考えられます。そうしたマスタープランがあることで、円滑に再生（建替え）ルールを定めることも可能となります。

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）区分所有法第 69 条第５項の「特別の影響」に係る事項
イ）区分所有法第 17 条第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）区分所有法第 69 条第５項の「特別の影響」に係る事項

区分所有法第 69 条第 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（建蔽率）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（建蔽率）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、建蔽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（建蔽率）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あらかじ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

当該団地に対して建築基準法に基づく建蔽率制限を適用し、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蔽率

３）建替え実施棟が建設可能な延床面積の算出

当該団地に対して建築基準法に基づく容積率制限を適用し、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棟に建て替わる場合

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

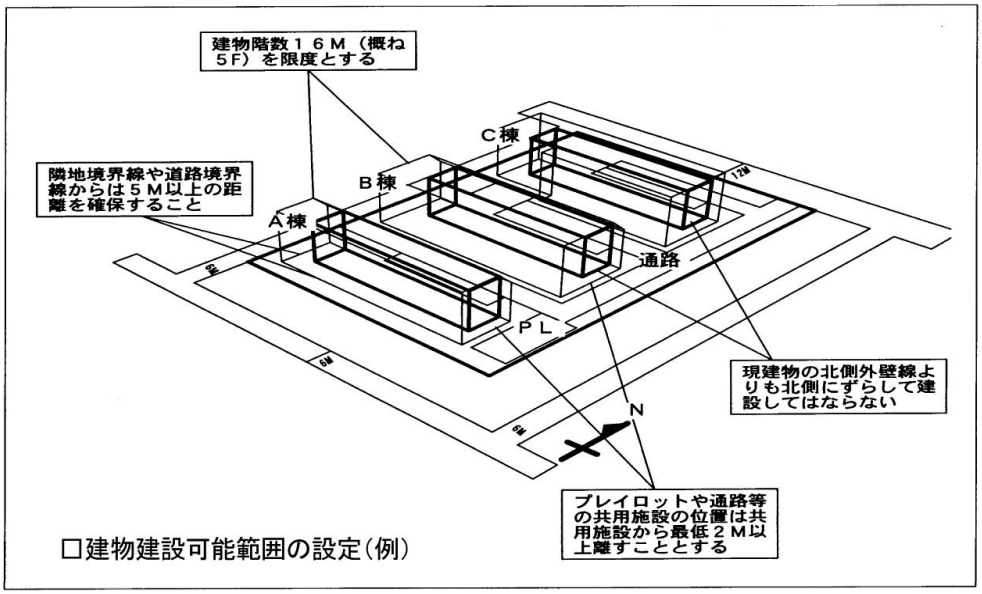
⇒75 ㎡／戸×30 戸＝2,250 ㎡（新Ｘ棟の建物規模（総専有面積）の上限）

※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ください。

●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



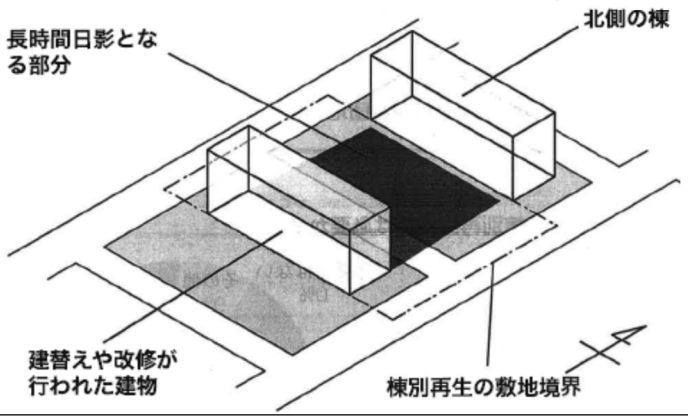
□建物建設可能範囲の設定（例）

➡ 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あらかじめ図等で示しておくことで、区分所有法第 69 条による団地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。

➡ 建て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、団地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、分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配棟ルール例

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】区分所有法第 69 条第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」（第 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考えられます。具体例としては、例えば、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なって、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になります。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）区分所有法第 17 条第２項の「特別の影響」に係る事項

区分所有法第 17 条第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。

➡ 区分所有法第 17 条第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・通風等が悪化する場合などがあたりますが、「特別の影響」にあたるか否かは、判例上、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されています（最判平成 10 年 10 月 30 日民集 52 巻７号 1604 頁参照)。。

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（建て替えた新しい建物)、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。したがって、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。

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（事業実施の当該棟）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合わせて、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合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

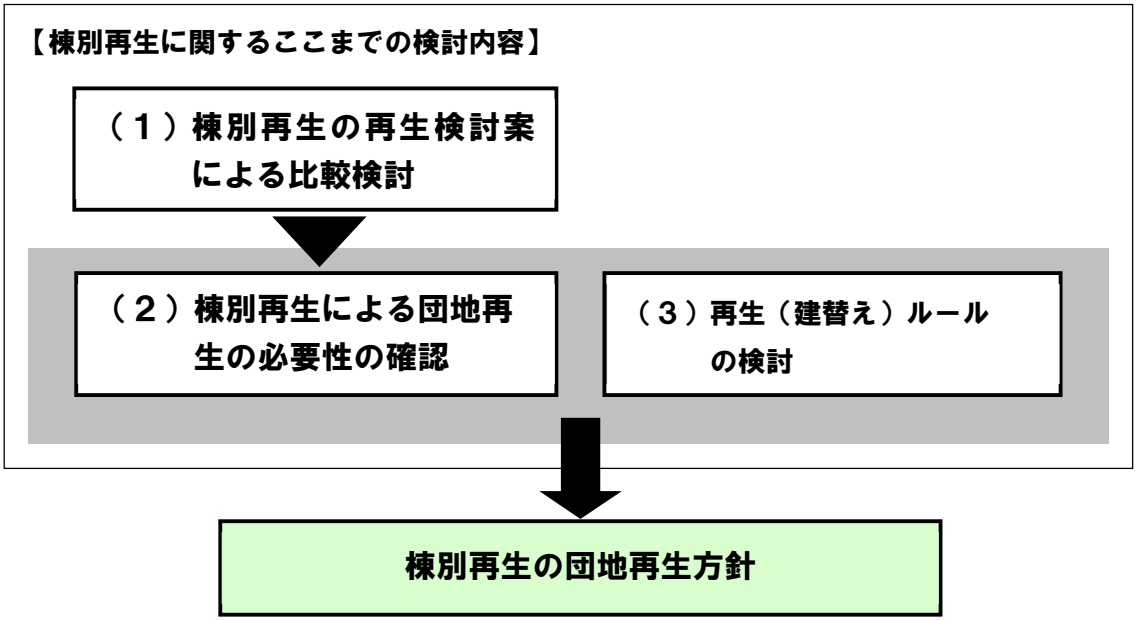
その他、団地としての良好な住環境を維持、あるいは改善していくために、再生に取り組む際に配慮されるべき基本的な方針や指針などを各団地の状況に応じた独自のルールとして検討してみても良いでしょう。

■（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。
・団地内の土地利用を変更する際には、公園・広場として、“お祭り広場”“一時避難場所”等を中心に、一定の面積を確保するよう努める。
・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踏まえ、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。

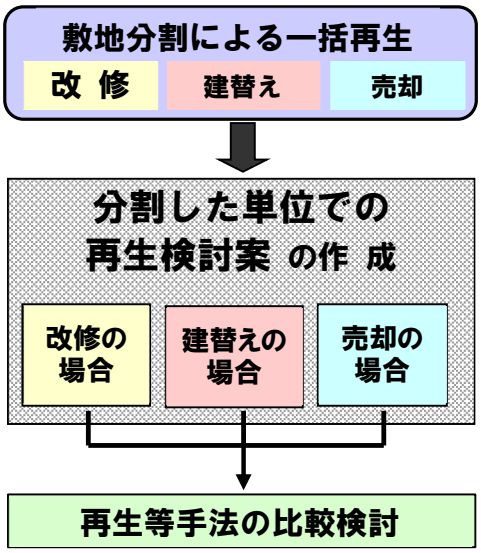
➡ 定める内容は、各団地の状況に応じて、先に解説した**ア）～オ）**のような事項について適宜、検討の上、定めておくとよいでしょう。

分かりやすい図によって示すなどの工夫も必要です。

D．敷地分割による再生等（改修／一括建替え／一括売却）の場合

複数の手法を組み合わせた再生等の検討を行う上で、敷地分割の検討をすると判断した団地では、**分割した単位での再生検討案（改修の場合、建替えの場合、売却の場合）**を作成し、いずれの再生等手法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。その結果等を踏まえて、敷地分割による再生等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。

さらに、敷地分割をする際の**「敷地分割線」案の検討**もあわせて行い、今後の計画立案にそなえます。

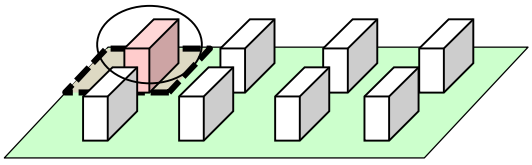


（１）敷地分割による再生等の再生検討案を作成し、比較検討を行う

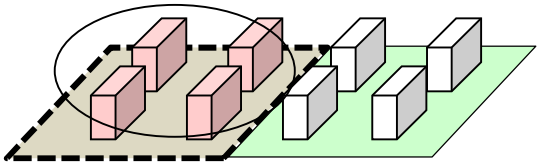
敷地分割による再生等が本当に必要な再生等方式であるかどうか、さらに検討･判断するため、**敷地分割による再生等の再生検討案**を作成し、再度、改修、建替え又は売却をするのか、あるいは計画的な修繕にとどめるのかの比較検討を行います。

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、前述のように敷地分割による再生等が行われる場合の想定（個別／ブロック別、等）が必要です。

棟単位で分割し、再生等を実施



ブロック単位で分割し、再生等を実施



また、敷地分割決議を行うためには、分割する敷地内に要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）が存在することが条件とされているため、要除却等認定の認定見込みのある棟が存在しない団地については、敷地分割事業の適用対象とならないことに留意する必要があります。

（参考）要除却等認定制度

除却等の必要性に係る認定（以下「要除却等認定」という。）制度は、耐震性が不足するなど、除却等（除却又は更新）の必要性が高いマンションを特定行政庁が認定する仕組みとして、マンション再生円滑化法で規定されています。

認定要件としては、以下の５つが定められており、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等の円滑化を図る制度として、要除却等認定マンションに対しては、容積率制限又は高さ制限の緩和の特例等が措置されています。

要除却等認定制度に関する詳細については、「要除却等認定実務マニュアル」（令和８年３月国土交通省）を参照してください。

■要除却等認定基準

① 耐震性の不足（耐震性不足）

② 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）

③ 外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剝落危険性）

④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）

⑤ バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

（２）敷地分割を用いた一括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**敷地分割を用いた一括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。

●比較検討の結果、各棟の意向等が、分割した単位において全棟とも同じであるならば、敷地分割を用いた再生等（改修／建替え／売却）の必要があると判断されることになるでしょう。

●意向が異なる棟があった場合には、敷地分割する単位を縮小するかどうかの検討が必要となります。この場合、まずは、異なる意向となった判断理由や個々の項目における満足度を再確認してみましょう。再生等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、敷地分割する単位に含めて、引き続き検討を進めるという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合い、さら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ても良いでしょう。



（３）敷地分割をする際の「敷地分割線」案の検討を行う

①敷地分割線を検討に当たっての基本的な考え方

敷地分割は、団地の再生等を目的として行うものであるため、敷地分割後の土地利用については、団地建物所有者（区分所有者等）の意向や当該土地の用途規制等を十分に踏まえた上で検討する必要があります。

敷地分割線の設定に当たっては、再生等を行う敷地（除却マンション敷地）と存置する敷地（非除却マンション敷地）の相互間の衡平を害さないように定める必要があること（再法 163-63⑤）から、不動産の鑑定評価を活用するなど、公正性の確保に努める必要があります。なお、その後の合意形成等を円滑に進めるためには、この段階からできるだけ綿密な検討を行い、具体性の高い計画としておくことが望ましいです。

②敷地分割線の条件

敷地分割事業を実施する上で、敷地分割線上に建物が存する場合の敷地分割は認められない（再法 171Ⅳ）ことに留意する必要があります。敷地分割線の設定において、団地共用部分たる建物を避けられない場合には、建物を移転する（共用部分の変更）等の方法により柔軟に対応することが考えられます。

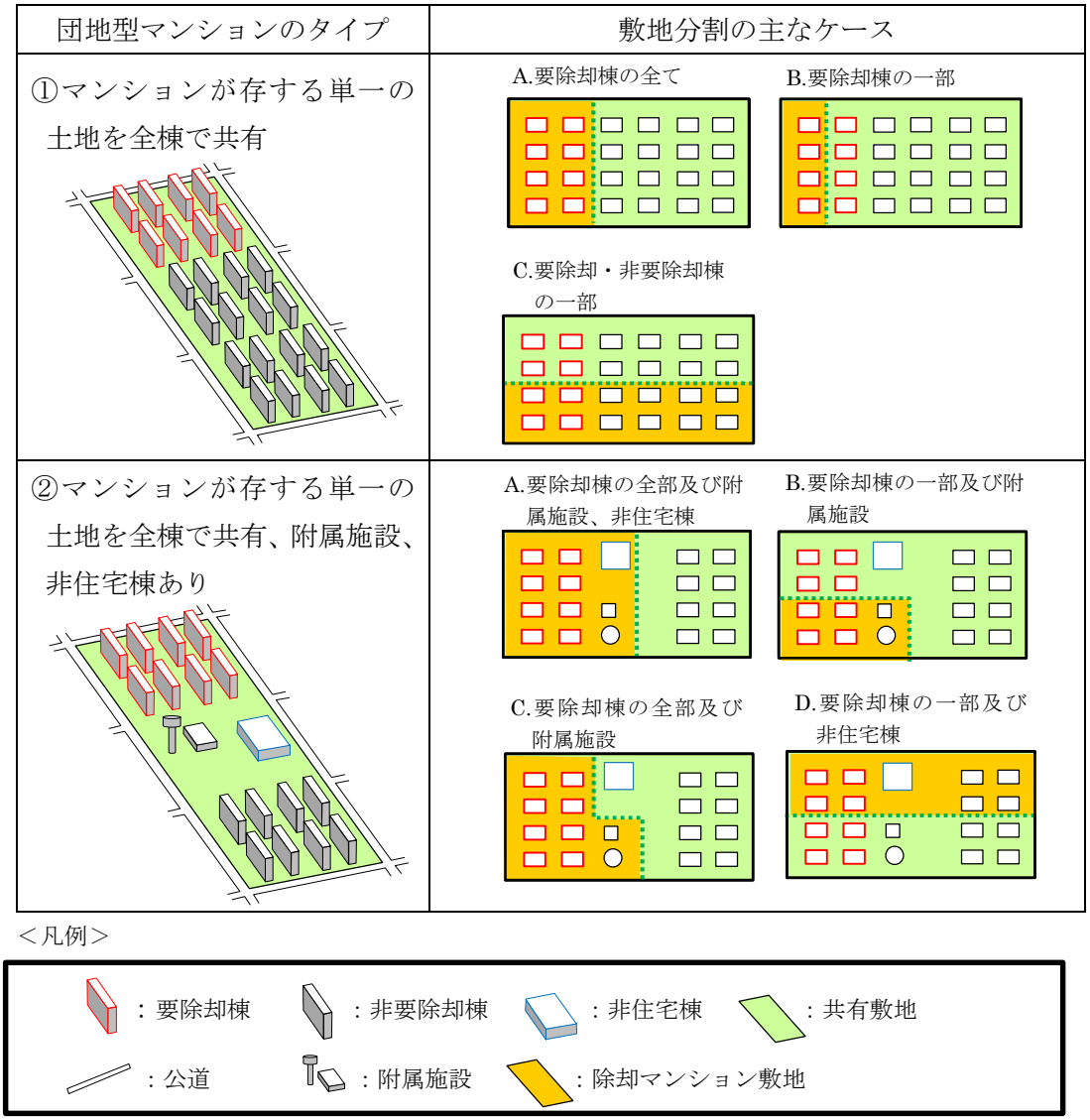
③敷地分割線を設定する上での留意点

敷地分割後の除却マンション敷地側、非除却マンション敷地側それぞれの敷地について、生活インフラ（水道、下水道、ガス等）の維持管理に支障が出ないのかを十分に確認する必要があります。例えば、生活インフラ（水道、下水道、ガス等）については、それぞれの敷地ごとに自らの敷地内で確保することを第一に検討した上で、やむを得ない場合等には、非除却マンション敷地であれば、除却マンション敷地を通して生活インフラを確保することになると考えられます。しかし、非除却マンション敷地の生活インフラを、除却マンション敷地を通して確保する場合には、その後の維持管理において支障をきたすことも想定されるため、このような場合には、生活インフラの維持管理に係る協定や覚書等を併せて検討する必要があります。

また、敷地分割後の団地において、戸建て住宅等の区分所有建物以外の建物が存する場合には、当該団地内の建物の一括建替え（区法 70①）ができないことに留意する必要があります。

④敷地分割パターン

団地型マンションのタイプ別の敷地分割パターンとして、想定される主なケースを次に例示します。なお、これらの例示に該当しない複雑な権利形態等の団地型マンション及び敷地分割パターンについては、敷地分割組合の設立認可の基準である「敷地分割が要除却等認定マンションの除却のために必要であること」に留意して、専門家の協力や認可権者との十分な協議を行った上で、敷地分割事業の適用の可否を判断する必要があります。



⑤不動産の鑑定評価等の活用

敷地分割後の除却マンション敷地と非除却マンション敷地については、①で記載したとおり、相互間の衡平を害さないよう、それぞれの敷地の適切な評価に努める必要があります。

分割実施敷地の評価に当たっては、敷地分割の前後ともに更地による評価を原則とし、不動産の鑑定評価や価格調査を活用する等して公正性・客観性を持たせることが大切となります。また、敷地分割事業の実施後に予定している事業（建替え/売却）の建替え計画や従前資産評価等にも留意する必要があります。

不動産鑑定による更地価格は、近隣地域及びその周辺の土地利用状況、将来的な土地利用の予測等から、鑑定主体たる不動産鑑定士がその対象となる敷地の最有効使用を判定した上で、鑑定評価手法を適用して求めることとなります。 なお、評価に当たっては、除却マンション敷地と非除却マンション敷地との評価の整合性を十分に勘案し、評価における両者の整合が図れない評価方法については適用を避ける必要があります。

大規模な団地においては、敷地分割線の引き方によって、除却マンション敷地と非除却マンション敷地との間に土地の効用差が生じることが想定されるため、その取扱いについては、鑑定士の評価や意見等を参考としつつ、区分所有者間で十分に協議して取り決めておく必要があると考えられます。

備考：更地の鑑定評価（「不動産鑑定評価基準」総論第７章第１節、各論第１章第１節　抜粋）

・更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。

（１）一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格。

（２）分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格。

・なお、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

（４）再生等の手法に応じた追加検討を行う

比較検討の結果、選択した手法に応じて、団地再生方針に向けた追加の検討を行います。検討内容については、それぞれ、全棟再生による改修／一括建替え／一括売却の内容を参照（分割後の単位が単棟となる場合には、単棟型の「マンション再生実務マニュアル」を参照）してください。

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踏まえて、**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

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**工区分けの導入やその手順**についても検討しておきます。

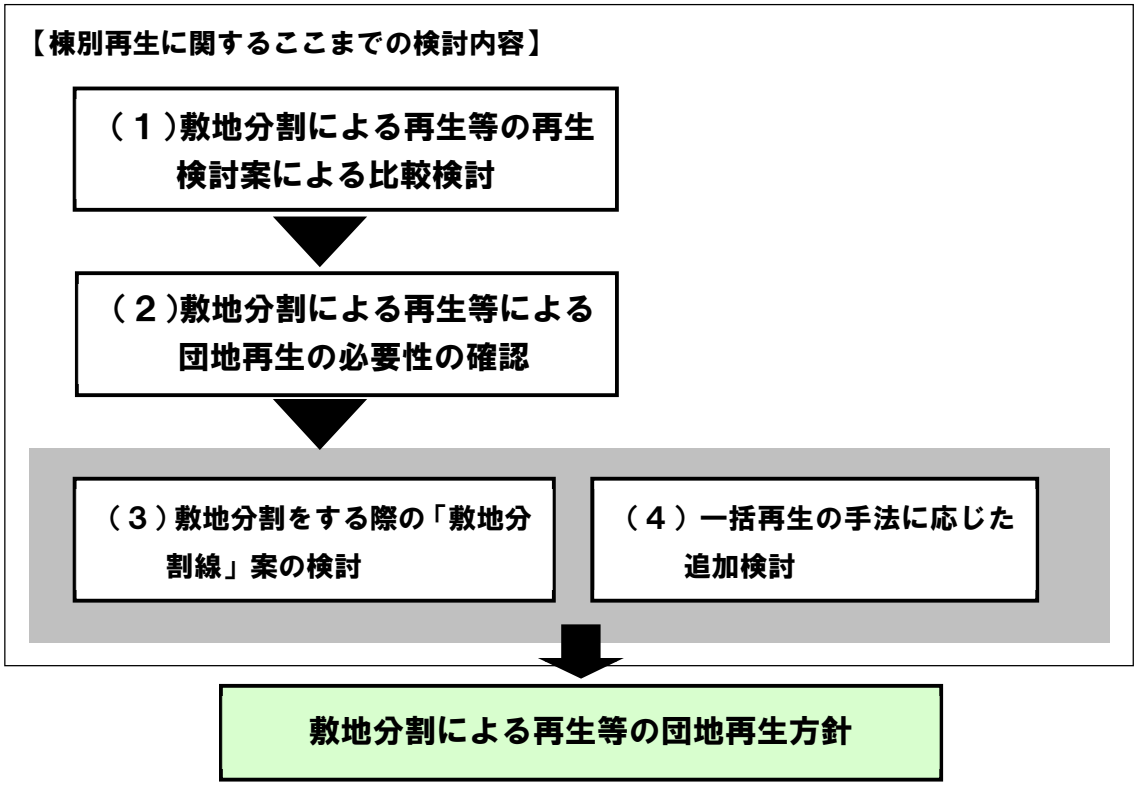
B．全棟再生による一括売却（全棟一括売却）の場合

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

果も踏まえて、**売却の基本方針**、**事業化手法の想定など**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。

（５）敷地分割による再生等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、**敷地分割による再生等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。



■敷地分割による再生等の団地再生方針に定めることが想定される内容

敷地分割を用いた一括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踏まえ、団地内の建物の再生等を「**敷地分割による再生等**」の方法により行うものとすることを確認します。

②敷地分割をする際の「敷地分割線」案

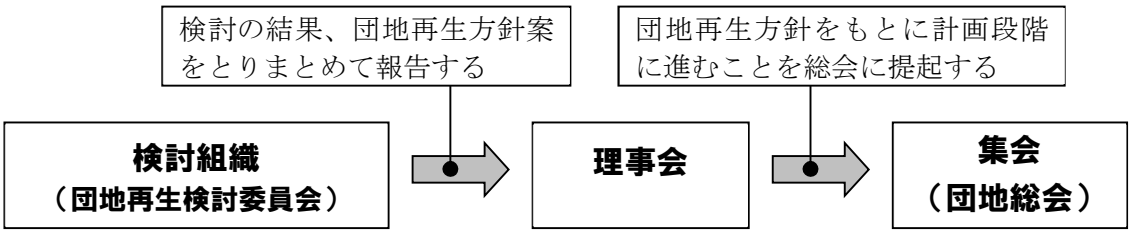
次の計画段階では具体的な敷地分割棟計画の立案作業に入ることに備え、敷地分割をする際の「**敷地分割線」案**を定めます。

③敷地分割による再生等による団地再生を進めるための方針

再生等手法に応じ、それぞれの手法による団地再生を進めるための方針をとりまとめて、分割をした単位で改修／建替え／売却を目指すことを確認します。分かりやすい図によって示すなどの工夫も必要です。

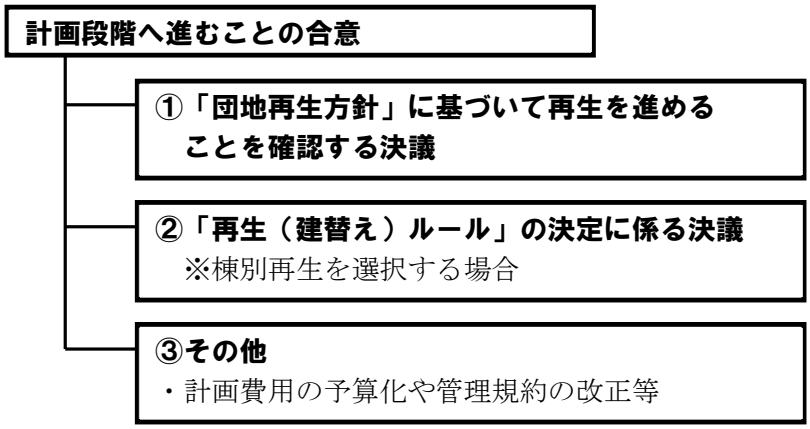
２－４　計画着手の決定（計画段階に進むことの合意）

検討組織を中心とした検討の結果をうけ、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団地管理組合の集会（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。

➡ 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、マンション建替え等に係る行政支援、例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。

●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になります。

※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等の推進**、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。

●敷地分割による再生等の場合

「団地再生方針」に基づいて敷地分割による再生等で団地再生を目指すことを確認し、「敷地分割に向けて本格的に検討を行っていく旨」を決議（**以下「敷地分割方針決議」という。**）し、**敷地分割後に再生等を実施する予定の棟（以下「再生棟」という。）に団地全体として各棟が協力していくことを確認**します。

ます、再生棟においては、**再生棟になること**や、「団地再生方針」に基づいて**再生等の計画立案を目指すこと**を確認し、該当する棟の集会でその旨の決議を行います。

➡ 敷地分割による再生等の場合、敷地分割方針決議は、敷地分割決議の前々段階として行う決議です。あくまで団地内での任意の決議ですから、管理規約に基づいた普通決議の方法

で良いといえます。再生棟の集会における決議は、建替え推進決議や団地一括建替え決議等にあたるものと考えてよいでしょう。この段階では、再生棟全体を単位とした意思決定を行う仕組みはありませんので、各棟の集会において意思決定を行うことが適切であると考えられます。

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付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、管理規約に準じたものとして規約細則等として位置付けるということも考えられますが、その場合には管理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、

○必要に応じた管理規約の改正
○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、決定しておくとよいでしょう。

（※詳しくは、**第３章・第４章・第５章**を参照してください）

➡ この段階で、団地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となる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付けられていないのであれば、団地管理規約への位置付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、団地管理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、これらの組織の管理規約による位置付けも検討しておくことが望まれます。

➡ 敷地分割による再生等の場合、棟別再生の場合と同様に、再生棟の再生等の検討に関しては、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。

第３章　一括建替え（計画・実施段階）



検討段階において全棟再生による建替え（一括建替え）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、区分所有者の合意形成を重ねながら、**団地建替え計画の立案**を目指していきます。

そして、**区分所有法第 70 条の団地一括建替え決議**を経て、団地全体で建替え合意を整え、団地の建替事業の実施に着手することになります。



一括建替えの計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

３－１ 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地の一括建替えの実現を目的とした組織、そのための専門家の協力が必要になります。そのための準備を行います。

１．計画組織（建替え計画委員会等）の設立

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

３－２ 団地建替え計画素案の作成

検討段階の成果である団地再生方針をもとに、**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、次の事業協力者の選定に備えます。

１．客観的事由の該当性の確認

２．計画立案に対する事前の意向把握

３．建替えの事業化に係る検討

４．団地建替え計画素案の作成

３－３ 事業協力者等の募集と選定

保留床の建設・売却を伴う事業では、**デベロッパー等の事業協力**を得る必要があります。そのような事業協力者等の募集を行い、選定します。

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

３－４ 団地建替え計画の立案

選定された事業協力者等の協力を得ながら、団地一括建替え決議の実行と団地建替えへの合意に向けて、**建替え計画の立案**作業を行います。団地内の説明会や意向聴取等を重ねて合意形成を図りつつ、また、関係地方公共団体等や近隣住民との調整も重ね、計画の立案を目指します。

１．団地建替え計画案の作成

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．団地建替え計画の立案

３－５
区分所有法第70条による団地一括建替え決議と建替えの合意

団地建替え計画に基づいた団地建替えを実施するために、**区分所有法第 70 条に基づく団地一括建替え決議**を行います。この手続きを経て、団地全体で**建替えの合意**に至ります。

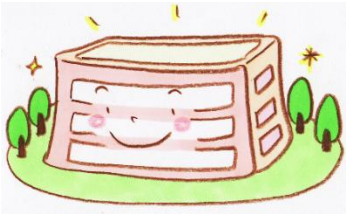
３－６
団地建替事業の実施

建替えの合意に基づいて、建替事業に着手します。

※建替事業をマンション再生円滑化法に基づいて実施する場合の概ねのステップは以下の通りです。

■マンション再生円滑化法に基づく事業実施の４つのステップ

建替えの主要な事業化方式には、**第１部導入編 第２章 ２－４建替えによる団地型マンションの再生 ４．建替えの事業化手法**（64 頁）の説明のように、マンション再生円滑化法に基づく法定事業、同法に基づかない任意事業があります。このうち、法定事業（マンション再生組合施行）の場合の実施プロセスは、以下のように概ね４つのステップ（段階）になります。



団地内建物一括建替え決議

○活動の内容

↓

ステップ１　再生組合の設立段階

建替え合意者は５人以上共同して、定款及び事業計画を策定し、建替え合意者集会における組合設立の決議を経て、都道府県知事等の認可を受けて、再生組合を設立する。再生組合は建替え不参加者に対して売渡し請求を行うことができる。

↓

ステップ２　権利変換段階

再生組合は権利変換計画を策定し、再生組合の総会における議決、抵当権者等関係権利者の同意を得、都道府県知事等の認可を受ける。権利変換計画に定められた権利変換期日に権利変換される。

↓

ステップ３　工事実施段階

権利変換期日に権利を失った敷地の占有者は明渡し期限までに敷地を明け渡す。明渡しが完了すると、新マンションの建設工事に着手する。

↓

ステップ４ 再入居・新管理組合の設立段階

新マンションに再入居し、新マンションの団地管理組合を発足する。

３－１　計画立案に向けた準備

１．計画組織（団地建替え計画委員会等）の設立

団地再生構想を立案するまでの検討段階を担ってきた検討組織（例：団地再生等検討委員会）から、新たな目的に向けて組織を改組します。

検討段階では団地再生の実施手法や方式などの選択を行うために検討を重ねてきましたが、この計画段階からは「全棟一括」による「建替え」の実現を目指して、建替え計画立案に係る作業や団地全体の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。組織の設置目的がこれまでの組織とは異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を見直して改めることが適切な場合もあるでしょう。

これまでの検討組織を改組し、新たな計画組織としてスタートすることや、設置細則の改正や、組織の活動費用の予算化などを含めて、団地管理組合の集会における決議を経て決定します。

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

検討段階までの間、専門的な技術や知見を要する作業について委託してきた外部の専門家にも、これまでとは異なる役割が求められることになるため、この段階の目的に応じた新たな専門家を選定することが必要になる場合もあります。

（１）役割と位置付け、依頼内容等を再検討します

●事業化方式等によって異なる専門家に求められる役割と位置付け

計画・実施段階において求められる専門家の役割は、建替えの事業手法やタイプ（保留床の建設・売却を伴う事業／伴わない事業、デベロッパー等の事業協力を要する事業／要しない事業）に応じて異なると考えられます。

デベロッパー等の事業協力を得る場合には、建替え計画の策定においては、事業協力者として予定されるデベロッパーからの情報提供や計画提案をうけて、計画立案を進めることになるため、デベロッパーとの連携が求められることになります。

●依頼内容

計画・実施段階における専門家に対して求められる役割については、一般的には以下の内容があります。

１）建替え事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
２）建替え計画・事業計画等を作成する。
３）事業協力者（デベロッパー）の選定について支援する。
４）法律や税務等、専門領域に関する情報提供を行う。

（２）新たな専門家の選定の必要性について検討します

役割や依頼内容によっては、前の段階（検討段階）に関わった専門家に継続して依頼するという方法も考えられます。

１）検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

検討段階における団地再生方針について理解しているという点では、状況をよく理解できている専門家が引き続いて参画することで、建替え構想との整合を図りながら一貫した考え方で計画立案の作業を進めることができます。

２）新たな専門家を選定する

別の観点から計画を見直して、より良い計画にするために、新たな専門家の協力を得るという方法も考えられます。この場合には、新たな選定を適切な手順で行うことが必要です。

➡計画・実施段階における専門家の選定や契約等に関する詳細は、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．１．２ 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）」**を参照してください。



３－２　団地建替え計画素案の作成

検討段階において策定された団地再生方針に基づいて、具体的な建替えの事業化の方法、事業の実施時期やスケジュール等も含めた検討を行い、事業化に向けた概ねの建替え計画素案を作成します。これにより、次の事業協力者等の選定において、選定に参加する事業者に対して示すべき事業化の前提条件が整えられることになります。

建替え計画（素案）として、以下のような事項について検討し、とりまとめます。

【建替え計画（素案）として検討されるべき内容】

１）建替え後の新しい団地全体の土地利用計画

２）建替え後の新しい団地の建物、住宅等の設計の概要

３）建替え事業の事業手法

４）建替えに要する事業費用、費用負担の考え方や目安　等

１．客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号）の該当性の確認

団地一括建替え決議（区法 70）については、団地内の建物の全部が一定の客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号のいずれか）に該当する場合には、多数決割合が５分の４から４分の３に引き下げられます。

この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、決議に向けた合意形成を進める上で重要な確認事項であることから、団地建替え計画素案の検討初動期において、団地内建物が客観的事由に該当するかどうかを確認しておくことが合理的です。

（１）客観的事由に係る基準

客観的事由としては、以下の５要件が規定されています。これは、基本的には、要除却等認定基準（再法 163-56②各号）と同様の基準となっています。要除却等認定を受けることは必須ではありませんが、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性が争われた場合等に備え、決議に先立って客観的事由の該当性について、公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定制度を活用することも考えられます。

【客観的事由】　※団地内建物の全部が①～⑤のいずれかに該当
（棟ごとに異なる事由でも可能）

①　耐震性の不足（耐震性不足）

②　火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）

③　外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）

④　給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）

⑤　バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

（２）客観的事由の該当性の調査

客観的事由の該当性の確認に当たっては、建築士等の専門資格者による調査が必要になります。団地一括建替え決議の場合は、団地内の全建物について調査・確認が必要となりますので、検討段階で行った「老朽度判定」の結果も踏まえ、あらためて全建物の調査等を行うかどうかの検討が必要になるものと考えられます。

➡ 客観的事由に係る基準（要除却等認定基準）やその調査方法の詳細は**「要除却等認定マニュアル」**を参照してください。

２．計画立案に対する事前の意向把握

意向調査等の実施により、団地内の区分所有者の建替えに対する意向を把握し、その結果を反映させながら計画の内容に修正を重ね、素案から案へ、案から合意のための計画へと積み上げていくことになります。

●意向把握の方法としては主として、次の参考例のような内容のアンケート調査を全区分所有者に対して、繰り返し実施していくことが考えられます。

●アンケートのような書面による意向把握だけでなく、必要に応じてヒアリングのような面談方式、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどの方法も検討します。

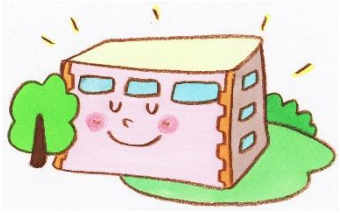
●実施方法については、専門家とも相談し調整するとよいでしょう。ただし、調査の実施主体は、あくまで団地管理組合自身ですから、計画組織のメンバー等が積極的に関与することも必要です。

【アンケート調査における確認事項の参考例】

１．建物全体に関する事項

団地全体あるいは住棟の外観イメージ
建物の高さと敷地の利用方針（高層でまとまった緑地／中層で住棟間の緑地等）
共用の附属施設や設備
外構計画に関する希望（歩行者・自動車動線、緑地やプレイロット等空地の配置）
駐車場の希望（自動車の所有台数の確認・将来の所有可能性）　等

２．個別事情に関する事項



（１）建替えに対する基本的な意向

建替えへの賛否とその理由
どのような条件であれば建替えに参加できるか
建替えに参加しない場合の具体的希望（住戸の売却等）

（２）具体的な希望

希望する住戸の面積・間取り、希望する住戸の位置・階数・方位
住戸プランに関する意見・希望、設備や仕様に関する意見・希望
費用負担の可能額と増減床面積の希望 等

３．建替えの事業化に係る検討

（１）建替えの事業手法の検討

建替えの代表的な事業手法については、**第１部第２章** 64 頁で紹介しています。事業手法の判断ポイントとしては、デベロッパー等事業者の事業協力を要する事業とするのか、要しない事業とするのか、ということがあげられます。

事業協力を要する事業とする場合には、当該団地の立地がデベロッパー等の事業協力を得られる市場性を有しているかどうかという点も非常に重要です。専門家からのアドバイスも得ながら、客観的な見地に立った検討を行うことが必要です。

■専門家からのアドバイス、事業者へのヒアリングを必ず行う

一括建替えで、保留床を生み出し、売却処分する手法による事業を想定するならば、その実現性は、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性に左右されるといっても過言ではありません。したがって、客観的に見て、想定している事業の実現が可能かどうか、専門家からのアドバイスを受けるとともに、事業に参画する意欲のあるデベロッパーが存在しているかどうか、事業者等にヒアリングを行い、判断しておくことが必要です。

（２）建替えの想定スケジュール（事業の実施時期）

現在の計画に対する合意形成を進めて、いつ頃までに建替えの合意（区分所有法に基づく決議の実施）に至ることを目標とするか、さらに、事業をどのような手順で進め、現在の住宅からの仮移転、建設工事の着工や工事が完了して再入居するまでの大まかなスケジュールを想定しておきます。

４．団地建替え計画素案の作成

以上の検討を踏まえて、建替え計画素案を作成します。

（１）団地内の区分所有者への説明

建替え計画素案を資料としてとりまとめ、説明会等を開催し、区分所有者に対して説明を行います。

（２）素案に基づく事業化を目指すことについての確認

合意形成を円滑に進めていくためには、できるだけ計画が積み上げられていく段階ごとに集会等における決議、あるいはアンケート等の意向調査を経て、団地内の区分所有者からの確認を得ていくことが重要です。この建替え計画素案作成の段階でも、素案に基づく計画内容でさらに検討を進めていくこと、その後の団地一括建替え決議による建替えの決定と合意を目指すこと等について、団地内の区分所有者から理解が得られているか確認しておくと良いでしょう。

特に、デベロッパー等の事業協力者の協力を得て行う事業を想定している場合には、次の

手順として事業協力者等の募集と選定を行いますので、この素案を前提として、事業協力者等の募集に係る手続きに進んでよいかどうかの確認をしておくことが重要です。

あわせて、事業協力者等の選定方法と手順について検討を行い、確認しておくことも考えられます。

３－３　事業協力者等の募集と選定

デベロッパー等事業者の事業協力を得て保留床の建設・売却を伴う事業では、建替え計画の資金計画の検討において、保留床の販売見込みや予定価格等の想定条件が必要です。そのため、建替え計画の立案作業に入る前の段階で、建替事業の事業協力者等の募集を行い、選定します。

■事業協力者とは

事業協力者とは、建替事業によって生まれる保留床（従前のマンションよりも戸数を増やす結果、売却可能な余剰の住戸）を取得して売却する業務を担う、一般的にはマンション等の開発を行うデベロッパーを中心とする事業者です。保留床の建設・売却を伴う事業では不可欠な存在といえます。

一方、デベロッパーの事業協力を得ずに行う自主建替え方式の事業では、新しいマンションの建設工事を担う施工会社を選定することのほうが重要になるといえるでしょう。

１．事業協力者の募集に係る検討と準備

（１）事業協力者の選定方式の検討

事業協力者の選定方式には**「随意方式」**と**「プロポーザル等による競争方式」**の２つがあります。

●随意方式

- 競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意に契約を結ぶ方法です。
- プロポーザル等による競争方式と比べて選定期間が短期で済ませられることがメリットとはいえますが、選定理由等を明らかにしておくことが不可欠ですので、区分所有者全員に対する説明や情報開示等が非常に重要となります。

●プロポーザル等による競争方式

- 候補に挙げた数社に対して建替えの計画条件等を提示し、それに対応した事業計画の提案や保留床の販売予定価格等の回答を受け、審査を経て、最も適切と思われる社を選定する方法です。
- 具体の取組態勢や事業計画案等を判断して選ぶことができる利点はありますが、事前に**選定条件**や**評価基準**等を定めておく（それらに対して集会での確認・決定も必要でしょう）などの手続きと時間も要します。

➡ 建替え事業をマンション再生円滑化法に基づく「マンション再生組合施行」とする場合には、ここで選定する事業協力者が「参加組合員」として予定されることも想定されます。マンション再生円滑化法に基づいて保留床の取得・処分を行うことになる参加組合員は原則として公募が必要になりますので、この計画段階でも公募（プロポーザル等による競争方式）としておくことが本来望ましいでしょう。

（２）候補者の抽出

計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受ける、あるいは、既に建替えを実現した団地管理組合や当該団地の区分所有者等から紹介を受けるなどの方法により、事業協力者の候補者を抽出します。また、業界紙などで広く公募する方法も考えられます。

（３）募集の実施に向けた作業

プロポーザル等の競争により選定する方式では、事業者募集に向けて、プロポーザルの条件の整理、提出書類の様式の作成といった作業を行います。その上で、募集要項をとりまとめて、候補者として抽出した事業者等に送付します。

２．事業協力者の選定

事業者から提出された提案書を審査し、事業協力者の選定を行います。

（１）専門家の関与と選定プロセスの公開性の確保

事業協力者からの提案を受け、区分所有者による計画組織、あるいは選定のための特別組織（選定委員会）のみで審査して選定するには労力がかかる上に限界もあります。専門家の協力を得ることが必要です。

（２）団地集会における決定

提案書を審査して事業協力者の候補を選定することは計画組織（あるいは、選定のための特別組織）に委ねられた業務といえますが、事業の成立に大きな影響を及ぼす事業協力者の決定については、団地管理組合の集会において団地建物所有者の賛同を得たうえで、決定されるべきといえます。

（３）選定された事業協力者と協定等を締結します

選定された事業協力者と協定書、あるいは、覚書等を取り交わし、計画期間中の事業協力者の役割や業務に係る費用の負担等について、また、事業化の際の事業参画に係る条件等について双方で確認しておきます。

➡ 事業協力者の選定に関する詳細は**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．１．２ 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）」**を参照してください。



３－４　団地建替え計画の立案

団地の建替え計画とは、団地内の区分所有者の建替えに合意する前提となる計画です。従って、区分所有法第 70 条による**団地一括建替え決議**（一括建替えの場合）において定めるべき事項、また、それに付随して示すべき資料に直接関連する内容を計画に反映させておくことが必要です。

●団地建替え計画の内容

団地建替え計画の内容として、以下のような内容を計画することが考えられます。

①計画の基本的な考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備目標や方針／計画の主要点・特徴

住棟配置や環境形成の考え方



②団地の全体計画

団地全体の土地利用計画・計画容積率

③建築物の建築計画

各棟の建物位置図・配置図（レイアウト）

各棟の建物立面図（各面）・断面図／１階平面図・各階平面図

各住戸間取り図・各住戸面積表

住宅の設備・仕様の概要（標準仕様書・仕上げ表）

構造計画

共用施設・設備の計画概要（電気設備・衛生設備・空調設備・防災設備・防犯設備・エレベーター等）

管理計画（管理区分）

④外構計画（外部環境）

緑化計画、空地（広場・歩道）計画

⑤附属施設等の計画

附属施設（集会所等）の設計

道路、公園等の幅員・面積・仕上げ等

⑥事業計画等

事業方式／デベロッパー等の事業協力者

事業スケジュール（工事行程計画）

資金計画（事業費総額、費用負担の方法・住戸別所要額）

住戸選定方式（位置決めのルール）

仮住居実施スケジュール

必要諸経費・税金等

１．団地建替え計画案の作成

（１）選定された事業協力者からの計画案の作成協力

保留床の建設・売却を伴う事業では、保留床の販売と予定価格の見込み方が資金計画に大きく影響します。そのため、前段で選定されたデベロッパーから資金計画に係る想定を提案してもらうことが必要です。

（２）区分所有者の意向把握と計画調整の積上げ

建替え計画素案の作成の段階でも実施しているように、団地内の区分所有者のアンケート調査等による意向把握を重ねて行い、計画に反映させます。また、各種調整（区分所有者の意向調整、行政との協議、近隣との調整等）も踏まえて、それらの積み重ねにより、団地（棟）建替え計画の計画案を作成、策定へとつなげていきます。

２．区分所有者間の合意形成、意向の調整

作成された計画案について説明会等を開催し、団地内の区分所有者が計画の内容を理解できるよう周知につとめます。そのうえで、アンケートや直接的なヒアリングを重ねて行い、また、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどして、区分所有者からの評価や意見を聴取し、計画案への反映を検討していきます。

（１）区分所有者の不安事項への対応

計画の具体化に伴い、個別事情を有する区分所有者等への対応の問題が顕在化してくることになります。主要な事項として、以下のような事項が挙げられます。個々に専門性の高い内容も含まれてきますので、適切な専門家等と相談しながら、適切な情報提供やアドバイスを積極的に得ることが必要でしょう。

- 個別の費用負担額、費用負担が難しい場合の対応策
- 建替え費用の借入れ方策
- 建替えに伴う税金
- ローン残債・抵当権問題
- 引っ越しや仮住居の費用、仮住居先の確保
- 借家人の退去に伴う問題
- 建替え後の新しい建物の維持管理費用　等々

（２）建替えへの理解が得られていない区分所有者に対する対応

建替え合意に向けて、建替え計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、建替えへの理解が得られていない者への対応も重要です。そのような区分所有者に対しては、建替えに賛成できない理由や事情を正確に把握することが必要です。賛成できない要因となっている問題に対して、様々な可能性を検討し、それが建築計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行い、決議の成立にかかわらず、できる限り多くの区分所有者が参加できるような計画とすることが大切です。

３．関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

団地の再生、それに伴う事業の計画立案には、地方公共団体等との協議が不可欠です。地方公共団体が目指す“まちづくり”との整合や「開発指導要綱」に基づく開発行為に対する行政指導等について協議が必要とされるほか、開発の内容に応じて近隣住民等への対応が求められる場合があります。下記に示すような団地特有の公法上の規制についての課題がある場合には、特に早い段階からの協議が欠かせません。

（１）地方公共団体等との協議

●地方公共団体がマンションの建替え等に利用が可能な補助制度や支援制度を設けている場合があります。また、建築計画の条件に関わる総合設計制度等の各種制度の活用が可能な場合もあります。

●多くの地方公共団体では、地域全体の経営や都市施設の整備に責任を持つ立場から、良好な環境の開発を誘導するために、「開発指導要綱」という形で開発行為に対する行政指導の内容を定めています。開発指導要綱の内容は様々ですが、その内容は、建替えの事業性に大きく影響を及ぼすことがあります。

●関係地方公共団体への協議については専門的な部分が多いため、コンサルタント等の専門家や事業協力者の協力が不可欠ですが、建替えの主体は区分所有者自身であるということを忘れず、外部に任せがちにならないように留意しましょう。

●団地型マンションに関連する主な公法上の規制として、

・建築基準法第 86 条の一団地認定（総合的設計・連担建築物設計）

・都市計画法による「一団地の住宅施設」の都市計画決定

があります（詳細は、**第 1 部導入編**　11・12 頁を参照）。

建築基準法第 86 条の一団地認定により存立している団地では、建替えや増築等の行為の際には、特定行政庁から計画変更の認定を受ける必要があります。また、「一団地の住宅施設」の都市計画決定がなされている団地では、建替えに際して「一団地の住宅施設」の廃止とそれに伴い「地区計画」の都市計画決定が必要とされることになります。
いずれの規制についても、認定や都市計画決定されている範囲、当該団地に対する規制の内容等によって課題や協議すべき事項も異なってきますので、コンサルタント等の専門家とよく話し合い、できるだけ早期に関係機関との協議を開始すべきといえます。

（２）近隣住民への対応

●建替えにより高層化する場合の日照・眺望、電波障害や工事車両の通行による騒音等に関して、近隣住民への対応も必要となります。

●近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけることが大切です。

４．団地建替え計画の立案

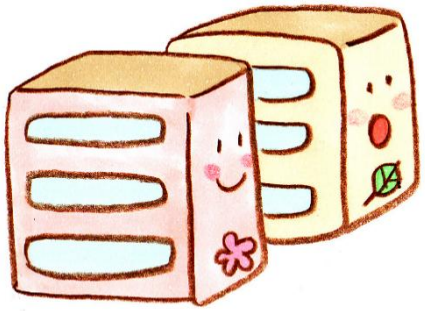
これまでの合意形成と各種調整の結果を踏まえ、建替えの合意に向けて、団地（棟）建替え計画をとりまとめます。その上で、建替えの合意に向けた手続きへと入っていきます。

（１）合意の状況を見極める

団地一括建替えの場合は、区分所有法第 70 条に基づいて、団地内の区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各５分の４以上（団地内建物の全部に一定の客観的事由がある場合には、各４分の３以上）での決議が必要ですが、同時にいずれかの棟で区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び棟の議決権の３分の１を超える反対がないという要件もあります。この要件に対して、団地全体で、各棟で、合意が整っているかどうかを決議実行の前に見極めておく必要があります。

（２）建替えの合意に向けた手続きを確認する

建替えの合意に向けて、区分所有法に基づく建替えに係る決議についての手続きと手順、実行スケジュール等を確認しておきましょう。特に決議の成立後、建替えの合意に至るまでの手続きとして、決議非賛成者に対する対応（催告、売渡し請求等）を法に基づいて実施していかなくてはなりませんので十分に確認しておきましょう。





３－５　区分所有法第 70 条による団地一括建替え決議と建替えの合意

団地一括建替えの場合、団地内の区分所有者の合意形成が十分に整えられたことが確認できたら、**区分所有法第 70 条に基づく団地一括建替え決議**の実施に進みます。

●団地一括建替え決議の目的と効果

団地一括建替え決議に賛成しなかった者には、決議成立後に再度、建替えに参加するかどうかの意志決定をする機会が設けられます。建替え参加者等は、その段階で不参加の回答をした者及び回答をしなかった者に対して、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。このようにして、建替え参加者によって建替えを実施していくことになります。



●区分所有法第 70 条に基づく団地一括建替え決議の成立要件

（全体要件）

団地内の区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数※２）の**５分の４以上**※３の決議

（各棟要件）

⇒ただし、**各棟で区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数）の３分の１を超える反対がないこと**

※１：議決権を有しないものは含まない。
※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
※３：団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 70②、62②）がある場合は、「４分の３」に引き下げ

※適用要件等の詳細は、**第１部第２章の２－３．建替えによる団地型マンションの再生**（56 頁）を参照。

団地一括建替え決議においては、土地と建物の間に強い団体的拘束が認められる団地であることに鑑み、一括建替えを行うこと自体は、団地管理組合の集会における決議により基本的に決することとしつつ、各棟要件において、各団地内建物の区分所有者の保護の観点から一定割合を超える反対者がいるかどうかを考慮しています。

このような団地一括建替え決議の構造に照らせば、各棟要件については、賛成者が一定割合に達することを要件とするのではなく、反対者が一定割合を超えたことを消極的要件とすることが、各棟要件が設けられた趣旨に直截的に適合すると考えられることを踏まえ、このような規定になっています。

１．区分所有法第 70 条による団地一括建替え決議の手順と定めるべき事項

団地一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には１棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

（１）集会の開催通知及び説明会の開催

１棟の区分所有建物の建替え決議と同様、団地一括建替え決議事項を会議の目的とする集会を開催するに当たっては、区分所有法上の管理者（一般的には団地管理組合の理事長としている場合が多い）は、少なくともその２か月前※までに当該団地内の区分所有者全員に対して招集通知を発出しなくてはなりません。また、少なくとも同集会の１か月前※までに、団地内の区分所有者に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。

※いずれの期間についても、管理規約により伸長することはできますが、短縮することはできないことに留意が必要です。

（２）集会において定める事項

団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、１棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている４つの事項（区法 62②）に加えて、**「再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要」**を定める必要があります（区法 70④）。

団地一括建替え決議は、団地内の各建物の配置の変更や団地内敷地の有効活用など、団地空間の計画的再編を目的として実施されることが多いことから、この敷地の一体的な利用についての計画が団地一括建替え決議の成立において重要な判断要素の一つになると考えられます。再建団地内建物の規模・形状及びその配置、空地部分の利用方法を含めて、再建団地内敷地の一体的利用の方針について十分に検討し、大多数の区分所有者の理解が得られるようにする必要があります。



■団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き（区法 70 条関係）

一括建替え決議集会の準備
（区分所有者確定・議決権の確認等）

↓

一括建替え決議集会の開催日の２か月以上前

一括建替え決議集会の招集通知の発出（区法 70⑤、62⑥）

通知事項

一括建替え決議集会の招集通知の通知事項（区法 70⑤、62⑦、35①）
①会議の目的たる事項
②議案の要領（一括建替え決議で定める事項（区法 70④）を要約したもの）
③建物の建替えを必要とする理由
④建物の効用の維持・回復費用の額及びその内訳
⑤建物の修繕計画の内容（定められている場合）
⑥建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

↓

一括建替え決議集会の開催日の１か月以上前

一括建替え決議集会の招集通知の通知事項に関する説明会の開催（区法 70⑤、62⑧）

説明事項

※説明会の開催通知は１週間以上前の発出で足りる（区法 70⑤、62⑨、35①）が、集会の招集通知に併せて記載することが望ましい。

↓

一括建替え決議集会の開催日

一括建替え決議（区法 70①）

決定事項

一括建替え決議で定める事項（区法 70④）
①再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
②再建団地内建物の設計の概要
③団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
④上記③の費用の分担に関する事項
⑤再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

※以下の要件を同時に満たす場合に決議成立
- 団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権（敷地の持分価格の割合）の各５分の４以上（団地内建物の全部に一定の客観的事由がある場合は各４分の３以上）の多数の賛成
- 各棟で、区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各３分の１を超える者、又は区分所有法第 38 条に規定する議決権（区法 38、14）の合計の３分の１を超える反対がないこと

（３）決議実施時に同時に確認しておくべき事項

区分所有法上、団地一括建替え決議において議案の要領として示すべきもの、決議で定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議成立後の建替え事業の着手を円滑に進めるためにも、以下のような内容を決議集会において確認しておくことが考えられます。

①計画で前提としている建替えの事業方式
②事業協力者（計画段階で既に選定された事業者）の位置付け
③事業着手以降の専門家の活用
④建設会社の選定方法
⑤建替え不参加者への売渡し請求の方法（スケジュール、売渡し請求を行う者）

■決議で取り壊せるのは、共用部分と専有部分

団地一括建替え決議によって取り壊して、建て替えることを決定することができるのは、建物の専有部分と共用部分、団地内の附属施設である団地共用部分です。

あらためて登記簿を確認すると、集会所や団地全体のインフラ施設（給水施設など）等が団地規約共用部分ではなく、区分所有者等全員による民法上の共有物として登記されている建物があります。そのような建物は、区分所有法に基づく団地一括建替え決議による取壊しの対象にはあたりません。そのような物件がある場合には、あらかじめ、管理規約を改正して団地の規約共用部分として位置付け、規約共用部分としての登記をすべきです。なお、登記残り等がある場合には、対応については弁護士等の専門家に相談をしてください。

２．一括建替え決議の成立後の手続き

団地一括建替え決議の成立後の手続きも、基本的には１棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

（１）建替え参加の催告

①団地一括建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者は、団地一括建替え決議に賛成しなかった区分所有者（又はその承継人）に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければなりません。催告の相手方を特定するためにも、団地一括建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載する必要があります。

②催告を受けた者はその日から２か月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会で一括建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないとい

うことはありません。回答は口頭あるいは書面のどちらでも可能です。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。

③団地一括建替え決議に賛成した区分所有者は、やむを得ない事情等により自己の区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡し離脱する場合以外は、必ず建替えに参加しなければなりません。

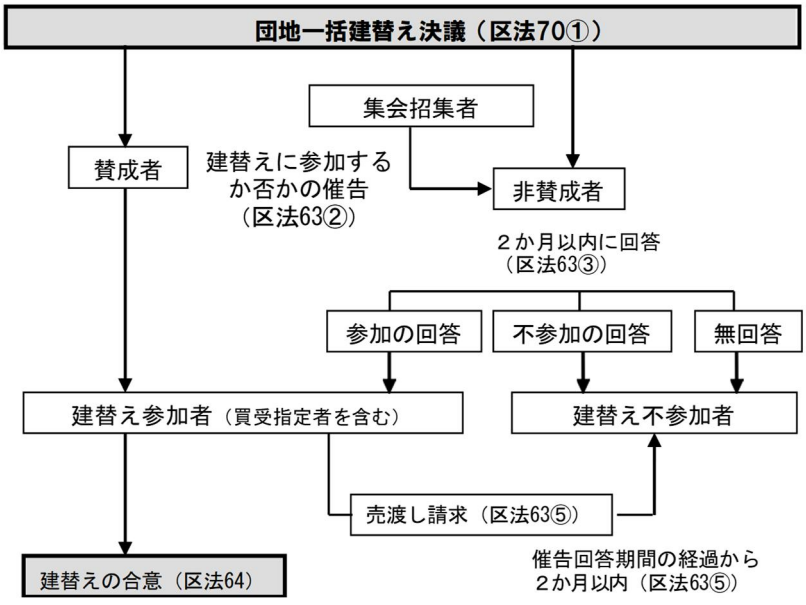
（２）売渡し請求の実施

①上記の催告の結果、建替え参加者が確定します。建替え参加者及び買受け指定者は、催告期間の満了から２か月以内に、単独又は共同して建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます（売渡し請求権）。なお、買受け指定者は、建替え参加者の「全員の合意」により選任される必要があります。買受け指定者を決定した場合にも、建替え参加者は売渡し請求権を各自行使することは可能です。

②売渡し請求権を行使することができる期間は、催告が到達した日から２か月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して２か月以内です。催告の到達の日が不参加者ごとに異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も不参加者ごとに異なることになる点に注意が必要です。

③売渡し請求を受けた者が、明渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも団地一括建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、代金の支払又は提供の日から１年を超えない範囲内で明渡し期限の延期を裁判所に請求することができます。





④団地一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡し請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取られることになりますが、一括建替え決議の日から２年以内に（正当な理由なしに）建物の取壊しの工事に着手しなければ、その期間の満了の日から６か月以内に、売渡し請求を受けて区分所有権等を売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができるようになります（再売渡し請求）。

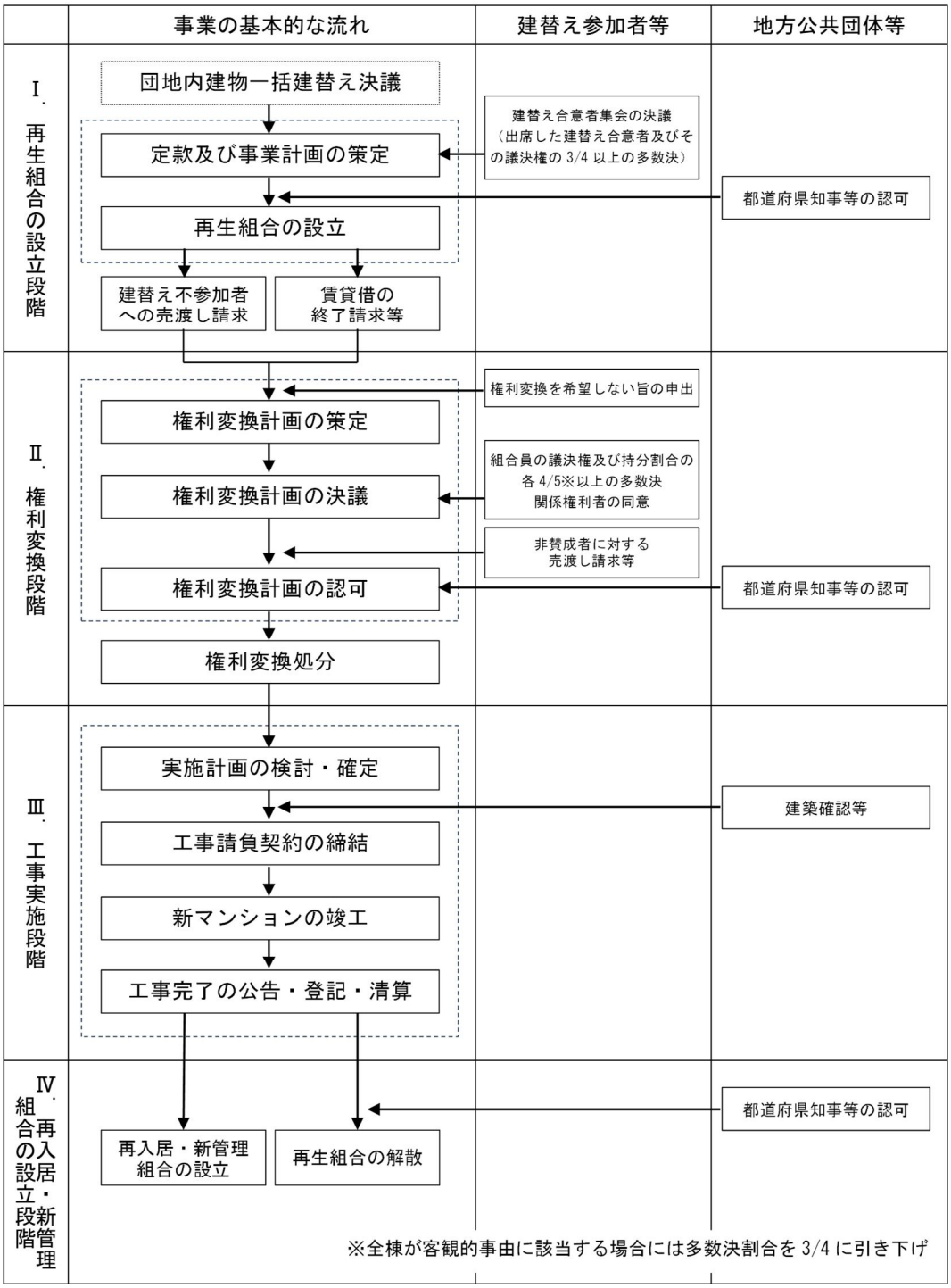
➡一括建替え決議の成立後の手続き等に関する詳細は**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．２．４決議成立から合意までの手続き」**を参考にしてください。

３－６　団地建替え事業の実施

区分所有法に基づく決議を経て、建替えの合意が図られると、いよいよ建替事業の着手です。本マニュアルでは、マンション再生円滑化法に基づくマンション再生組合施行のマンション建替事業について、以下のプロセスでおおよその流れを説明しています。

➡事業の進め方や留意点は**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．３マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き」**を参考にしてください。

□マンション再生円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



１．マンション再生組合の設立

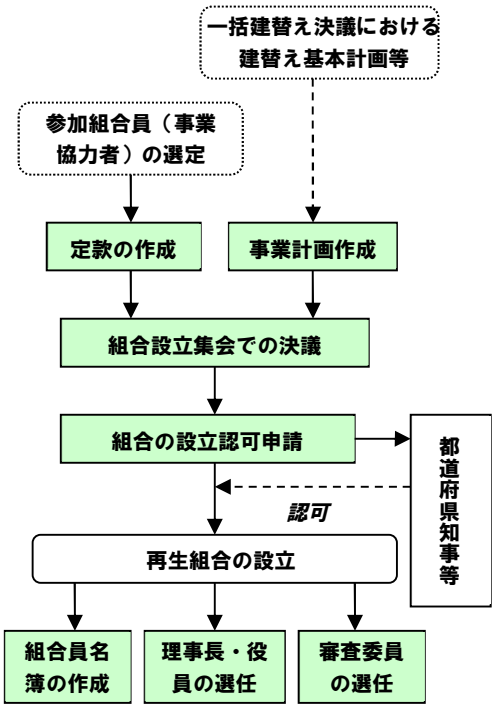
マンション再生組合（以下「再生組合」という。）は、事業の主体としてマンション建替事業の施行者となります。

（１）再生組合の設立

再生組合は、建替え合意者５人以上が設立発起人となり、「定款」及び「事業計画」を定め、建替え合意者及びその議決権の過半数が出席する組合設立集会で、出席した建替え合意者及びその議決権の各４分の３以上の多数決決議を得て、都道府県知事等の認可を受けて設立します。

再生組合の設立が認可されると、建替えに参加する区分所有者の全員及び参加組合員が再生組合の構成員となります。

再生組合を運営するために、組合員名簿の作成、再生組合の理事長や役員の選任・届出などの組織づくりを行います。また、審査委員３人以上を選任します。



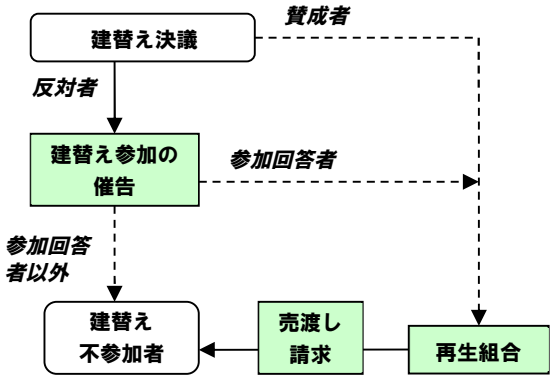
■再生組合の設立（区分所有法第 70 条による団地一括建替え決議に基づく建替えの場合）

・区分所有法第70条による団地一括建替え決議に基づく一括建替えの場合、団地内の全てのマンションで１つの再生組合を設立することになります。

・建替え合意者及びその議決権の過半数が出席する組合設立集会において、出席した建替え合意者及びその議決権の各４分の３以上の多数決決議（※議決権は区分所有法第70条第２項において準用する同法第69条第２項で定める議決権）を得ることに加え、当該集会において、棟ごとに、その区分所有権を有する建替え合意者及びその議決権の各３分の１を超える反対がないこと（※議決権は区分所有法第38条で定める議決権）が要件となります。

（２）建替え不参加者に対する売渡し請求

再生組合は、建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。



再生組合による売渡し請求は、再生組合の設立認可の公告の日から２か月以内に実施します。ただし、その公告の日が区分所有法第 63 条第３項の期間（催告が到達した日から２か月）の満了の日前であるときは、区分所有法第 63 条第３項の期間の満了の日から２か月以内となります。また、再生組合による売渡し請求は、建替え決議等の日から１年以内に実施しなければなりません（再法 15）。

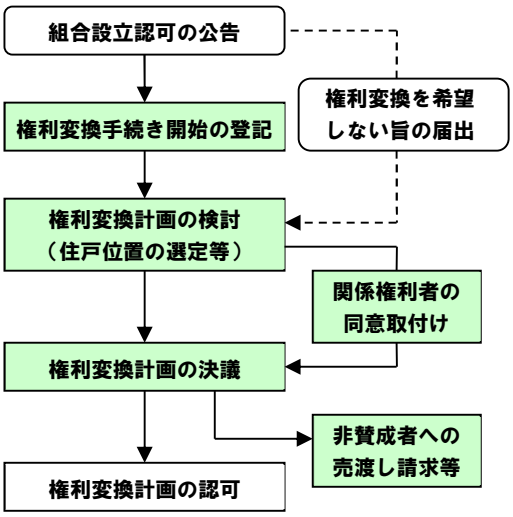
２．権利変換計画の策定・認可及び権利の変換

権利変換とは、建て替える前の旧マンションの区分所有権及び敷地利用権のほか、抵当権等の関係権利を、建替え後の新マンションに移行させるための手続きです。

（１）権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家人、抵当権者等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するのか、その権利関係を定める計画のことです。

この権利変換計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた期日において、旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的に一斉に移行することになります。



①権利変換手続き開始の登記

再生組合は、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続開始の登記の申請を行います（再法 55）。

②権利変換を希望しない旨の申出等

建替え前の旧マンションについて区分所有権及び敷地利用権を有する者は、再生組合の設立認可の公告の日から 30 日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができます（再法 56）。

借家人においても、同期間に、権利変換後の借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができます（再法 56③）。

③権利変換計画で定める内容

権利変換計画において定める内容についての詳細は「マンション再生実務マニュアル」等を参照してください。

■適切な住戸の位置決め（住戸選定）

権利変換計画を定める上で、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決め（住戸選定）も重要なポイントです。住戸選定の方法（再建建物の区分所有権の帰属に関する事項）については、区分所有法の建替え決議を行う際に定めることが必要とされていますが、権利変換計画の策定段階において区分所有者の要望等が可能な限り反映できるよう配慮しつつ、公平な手続きで住戸の位置決めを行う方法をあらかじめ検討しておくことが大切です。

④審査委員の同意

権利変換計画を定めるには、審査委員の過半数の同意を得る必要があります（再法 67）。

⑤権利変換計画についての同意

権利変換計画については、集会に出席した組合員の議決権及びその持分割合（再生組合の専有部分が存しないものとして算定した旧マンションについての区分所有法第 14 条に定める割合）の各５分の４以上（団地内の全棟に一定の客観的事由があるものとして、多数決割合を４分の３に引き下げて一括建替え決議をした場合には、各４分の３以上）の多数で決することになります（再法 30③④）。

なお、計画の認可を申請するときは、あらかじめ再生組合員以外で建替え前の旧マンション又はその敷地に権利を有する者からの同意を得る必要があります。また、隣接地を含めて事業を施行する場合には、建替え後の新マンションの敷地となる隣接地について権利を有する者の同意も得る必要があります。しかし抵当権者等については、同意が得られなくとも、その者の権利に関して損害を与えないよう措置を講じればよいものとされています（再法 57②）。

※棟別建替えの場合、敷地の共有者である建替え実施棟以外の区分所有者からは、権利変換計画についての同意を得る必要はないものとされています（再法 57②Ⅰ）。

⑥権利変換計画に賛成しなかった者に対する売渡し請求等

マンション再生円滑化法では、再生組合が権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に対し、当該議決があった日から２か月以内に当該区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができることとしています。また反対に、当該議決に賛成しなかった組合員から組合に対し、当該議決があった日から２か月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができることを認めています（再法 64）。

⑦権利変換計画の認可

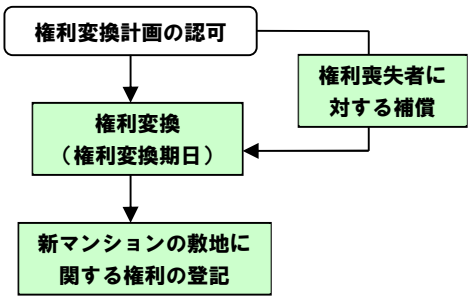
権利変換計画について上記の同意が得られ、計画が確定すれば、都道府県知事等に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事は、認可基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされています（再法 65）。

（３）権利変換

権利変換計画が認可されると、権利変換期日において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が変換され、権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

旧マンションに関する権利（区分所有権、敷地利用権、借家権など）を有する者、又は隣接する土地の権利を有する者（隣接地が建替え後の敷地となる場合）などで、権利変換期日において当該権利を失い、新マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられない者に対しては、権利変換期日までに、補償金を支払う必要があります（再法75）。

権利変換期日後、再生組合は、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について登記を申請する必要があります。権利変換期日以後、新マンションの敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません（再法 74）。



①敷地に関する権利の変換

権利変換期日において、権利変換計画に従って、旧マンションの敷地利用権は失われ、新マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。また、建替え後の新マンションの敷地となる隣接施行敷地がある場合には、その所有権又は借地権は失われ、その上に新マンションの敷地利用権が設定されます。旧マンションの敷地で新マンションの敷地とならない保留敷地に関しては、その所有権等を施行者である再生組合が一旦取得することになります（再法70）。

②施行マンションに関する権利の変換

権利変換期日において、旧マンションの区分所有権は施行者である再生組合に帰属し、区分所有権以外の権利は消滅することになります。

一方、新マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得します。また、建替え前の旧マンションに借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの部分について借家権を取得することになります（再法71）。

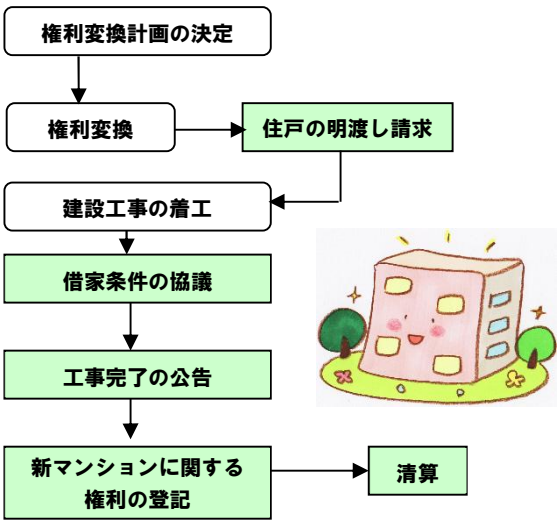
③抵当権等の移行

建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権に関する担保権等の権利は、権利変換期日以後、新マンションが完成していなくとも、権利変換計画の定めるところに従い、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされます（再法７３）。これにより、工事期間中においても、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業が進められることになります。

3．建設工事の実施

権利変換計画の決定以降、建設工事の着工までの間に、占有者等に対し、住戸の明渡しを行うよう請求します。明渡しの期限は、その請求をした日の翌日から 30 日を経過した後の日でなければなりません。明渡しが完了すると、旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

工事完了後は、工事完了の公告、新マンションに関する登記、事業の清算などを行い、建替え事業が完了します。



工事完了後の手続き

①工事完了の公告

建替え後の新マンションの建築工事が完了したときは、再生組合は、速やかに、その旨を公告し、新マンションに関し権利を取得する者に通知する必要があります（再法81）。

②新マンションに関する登記

再生組合は、新マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、新マンション及び新マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければなりません。新マンションに関する権利については、この登記がなされるまでの間は、他の登記をすることはできません（再法82）。

③新マンションの区分所有権等の価額等の決定と清算

権利変換計画には、旧マンションの区分所有権・敷地利用権等の価額と新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額が示されていますが、実際には、マンション建替事業の工事の完了によって工事費用が確定されます。工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行わなければなりません（再法85）。

確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が有していた旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とには差額があり、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の方が大きい場合が通常です。この差額に相当する金額が当該建替え参加者が負担する建替え費用となり、再生組合に対して支払われ、建替事業の清算が行われることになります。

４．再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、建替事業は完了です。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者が再入居して、新しいマンションにおける新たな管理が始まります。

建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新マンションの管理が円滑に始められるよう準備しておきます。

管理規約等の作成

建替え後の新マンションの管理についても建替え計画の検討段階であらかじめ意見交換をしておき、建替え後の共同生活のイメージについても、区分所有者間で共有しておくことが望ましいでしょう。

なお、マンション再生円滑化法では、施行者である再生組合が、都道府県知事等の認可を受け、新マンションや土地、附属施設（マンション建替事業の施行により建設されたものに限られる。）についての管理規約を定めることができると規定されています（再法 94）。この管理規約は、１棟のマンションにあっては区分所有法第 30 条第１項の管理規約、団地の場合は区分所有法第 66 条において準用する同法第 30 条第１項の管理規約とみなされます。



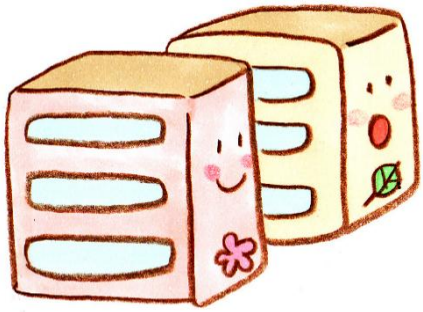
■工区別建替えを採用した際に生じる暫定的な団地管理

建物や区分所有者の数が多い大規模な団地を一括建替えとする場合、現在の建物を除却して、新しい建物の建設工事に着手する時期を、いくつかの異なる工区に分けて設定する場合も考えられます（工区別建替え）。そのような工区別建替えの方式を採用するということは、従前（建替え前）の建物が全て除却されるまでの期間、従後（建替え後）の新しい住棟が全て竣工するまでの期間が重なることも想定されることになります。

そうすると、

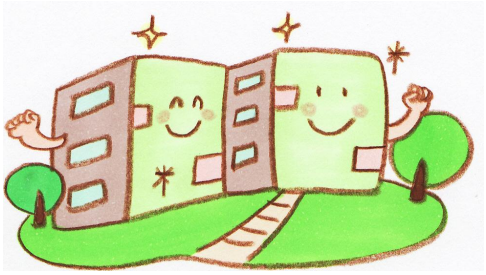
- **従前の建物を管理する組織**　～権利変換期日後は再生組合となるため、建物の管理は再生組合が行います。なお、管理に必要な費用負担についてのルール等について決めておく必要があります。
- **従後の新しい建物を管理する組織**　～建替え後は、すべての棟が完成するまでは各棟で建物の管理をすることになります。この際、一部の棟に集会室等の団地共用部分があるときは、団地全体が完成するまでの管理手法について、あらかじめ決めておく必要があるでしょう。なお、団地全体が完成したときに、再建後の団地を団地一括管理方式とするときは、規約について各棟総会の決議と団地総会の決議が必要となります。

というような２つの組織が並存して、暫定的な団地管理になることが考えられます。





第４章　一括売却（計画・実施段階）



検討段階において全棟による売却（一括売却）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、区分所有者の合意形成を重ねながら、**団地売却計画の立案**を目指していきます。

そして、**区分所有法第 71 条の団地内建物敷地売却決議**を経て、団地全体で売却の合意を整え、団地の売却事業の実施に着手することになります。



一括売却の計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

４－１ 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地の一括売却の実現を目的とした組織、そのための専門家の協力が必要になります。そのための準備を行います。

- **１．計画組織（売却計画委員会等）の設立**
- **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 団地売却計画素案の作成

検討段階の成果である団地再生方針をもとに、**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**売却計画素案**としてまとめ、次の買受人の選定に備えます。

- **１．客観的事由への該当性の確認**
- **２．売却条件の検討**
- **３．分配金の算定方法の検討**
- **４．団地売却計画素案の作成**

合意への取組：**意向調査等（売却意向）**

４－３ 買受人の募集と選定

売却事業では、デベロッパー等の**買受人**を決める必要があります。団地売却計画の素案で検討した売却条件を踏まえて、買受人の募集を行い、選定します。

- **１．買受人の募集に係る検討と準備**
- **２．買受人の選定**

合意への取組：**集会における決定（買受人選定）**

４－４ 団地売却計画の立案

団地内建物敷地売却決議の実行と団地売却への合意に向けて、必要に応じて選定された買受人の協力も得ながら、**売却計画の立案**作業を行います。団地内の説明会や意向聴取等を重ねて合意形成を図りつつ、計画の立案を目指します。

- **１．団地売却計画案の作成**
- **２．区分所有者間の合意形成、意向の調整**
- **３．団地売却計画の立案**

合意への取組：**意向調査等（売却意向）**

４－５
区分所有法第71条の団地内建物敷地売却決議と売却の合意

団地売却計画に基づいた団地売却を実施するために、**区分所有法第 71 条に基づく団地内建物敷地売却決議**を行います。この手続きを経て、団地全体で**売却の合意**に至ります。

合意への取組
集会における決議

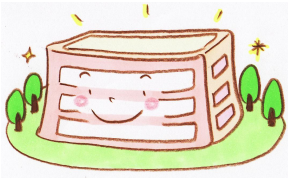
４－６
団地売却事業の実施

売却の合意に基づいて、売却事業に着手します。

※売却事業をマンション再生円滑化法に基づいて実施する場合の概ねのステップは以下のとおりです。

■マンション再生円滑化法に基づく事業実施の３つのステップ

売却の主要な事業化方式には、**第１部導入編 第２章 ２－４売却による団地型マンションの再生等 ２．売却の事業化手法**の説明のように、マンション再生円滑化法に基づく法定事業（マンション等売却組合によるマンション等売却事業）があります。法定事業の実施プロセスは、以下のように概ね３つのステップ（段階）になります。



団地内建物敷地売却決議

↓

ステップ１　売却組合の設立段階

↓

ステップ２　分配金配分段階

↓

ステップ３　売却段階

○活動の内容

売却合意者は５人以上共同して、定款及び資金計画を策定し、売却合意者集会における組合設立の決議を経て、都道府県知事等の認可を受けて、売却組合を設立する。売却組合は売却不参加者に対して売渡し請求を行うことができる。

売却組合は分配金取得計画を策定し、売却組合の総会における議決を経て、都道府県知事等の認可を受ける。売却組合は、分配金取得計画に定められた権利消滅期日までに組合員に対して分配金を支払う。

権利消滅期日に売却等マンション及びその敷地利用権は、売却組合に帰属する。売却組合は買受人との売買契約に基づき、敷地を売却する。

４－１　計画立案に向けた準備

１．計画組織（団地売却計画委員会等）の設立

団地再生構想を立案するまでの検討段階を担ってきた検討組織（例：団地再生検討委員会）から、新たな目的に向けて組織を改組します。

検討段階では団地再生の実施手法や方式などの選択を行うために検討を重ねてきましたが、この計画段階からは「全棟一括」による「売却」の実現を目指して、売却計画立案に係る作業や団地全体の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。組織の設置目的がこれまでの組織とは異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を見直して改めることが適切な場合もあるでしょう。

これまでの検討組織を改組し、新たな計画組織としてスタートすることや、設置細則の改正、組織の活動費用の予算化などを含めて、団地管理組合の集会における決議を経て決定します。

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

検討段階までの間、専門的な技術や知見を要する作業について委託してきた外部の専門家にも、これまでとは異なる役割が求められることになるため、この段階の目的に応じた新たな専門家を選定することが必要になる場合もあります。

（１）役割と位置付け、依頼内容等を再検討します

●依頼内容

計画・実施段階における専門家に対して求められる役割については、一般的には以下の内容があります。

①売却事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
②売却計画・売却事業のための資金計画等を作成する。
③買受人の選定について支援する。
④法律や税務等、専門領域に関する情報提供を行う。
⑤マンション等売却組合の設立、運営、分配金取得計画の作成等を支援する。
⑥行政との協議等を支援する。
⑦売却への未賛同者への対応を支援する。

（２）新たな専門家の選定の必要性について検討します

役割や依頼内容によっては、前の段階（検討段階）に関わった専門家に継続して依頼するという方法も考えられます。

１）検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

検討段階における団地再生方針について理解しているという点では、状況をよく理解できている専門家が引き続いて参画することで、検討段階の検討との整合を図りながら一貫した考え方で計画立案の作業を進めることができます。

２）新たな専門家を選定する

建替えや改修を第一候補として、検討段階における専門家を選定していた場合には、売却の実績等のある新たな専門家の協力を得るという方法も考えられます。この場合には、新たな選定を適切な手順で行うことが必要です。

➡計画・実施段階における専門家の選定や契約等に関する詳細は、**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「２．２専門家の選定」**を参照してください。

４－２　団地売却計画素案の作成

検討段階において策定された団地再生方針に基づいて、具体的な事業手法や事業の実施時期やスケジュール等も含めた検討を行い、事業化に向けた概ねの売却計画素案を作成します。これにより、次の買受人の選定において、選定に参加する事業者に対して示すべき売却の前提条件が整えられることになります。

売却計画（素案）として、以下のような事項について検討し、とりまとめます。

【売却計画（素案）として検討されるべき内容】
１）買受人に提示すべき売却条件
２）分配金の算定方法

１．客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号）の該当性の確認

団地一括建替え決議と同様に、団地内建物敷地売却決議についても、団地内の建物の全部が一定の客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号のいずれか）に該当する場合には、多数決割合が５分の４から４分の３に引き下げられます。

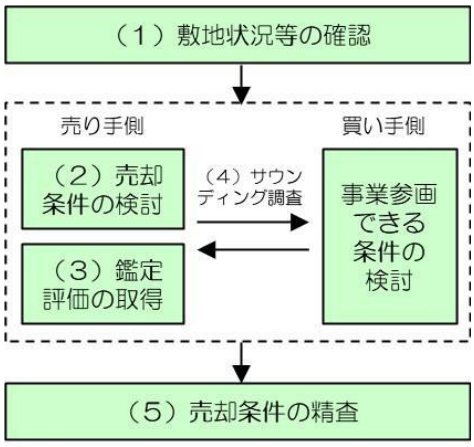
この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、決議に向けた合意形成を進める上で重要な確認事項であることから、団地売却計画素案の検討初動期において、団地内建物が客観的事由に該当するかどうかを確認しておくことが合理的です。

➡　詳細は**第３章一括建替え３－２団地建替え計画素案の作成**を参照してください。

２．売却条件の検討

売却計画を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、検討段階で把握した個々の区分所有者の要望を踏まえて、売り手側が買受人に求める売却条件やその優先順位を整理することが必要です。

その上で、買い手側への意見収集（サウンディング調査）等を行い、必要に応じて、更に区分所有者の意向調査を行い、売却条件の調整や修正を行っていくことが必要となります。



（１）敷地条件等の確認

売却に向けた準備として、まず対応すべき事項は、敷地境界の確定です。敷地境界が少しでもずれると、資産価値に影響が生じるため、調整に時間を要する場合や、裁判所の関与が必要な場合もあり得ます。このため、早い段階で敷地境界の確定作業を進めておくことが大切となります。

（２）売り手側が買受人に求める売却条件の検討

買受人の選定に当たっては、団地内の区分所有者の意向を踏まえ、売り手側（団地管理組合）が買受人に求める売却条件を検討することが必要です。売却条件としては、以下の事項について、具体的に設定することが考えられます。今後の買受人との調整を見据え、売却条件の検討に当たっては、団地管理組合として条件の優先順位を整理しておくことが必要となります。

【売却条件（例）】
１）売却額の希望（最低額等）
２）売却後の建物の利用方針（除却／活用）
３）売却後の敷地の利用方針（用途）
４）代替住宅の確保等に対する希望　等

（３）不動産鑑定評価の取得

買受人候補が提示する購入価格の妥当性を判断するとともに、団地内の区分所有者に対して売却額の妥当性を説明するためにも、売却額の検討に当たっては、不動産鑑定評価を活用して、客観的な評価を得ておくことが重要となります。

（４）買い手側への意見収集（サウンディング調査）

買い手側への意見収集（サウンディング調査）を行い、売却条件の精査に繋げることで、売却の実現可能性を高めていきます。

意見収集を行う事業者としては、検討段階でヒアリングを実施したデベロッパー等のほか、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に売却を実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられます。また、この段階で、業界紙などで広く公募する方法も考えられます。

意見収集で確認すべき事項としては、以下の事項が考えられます。

【意見収集における確認事項（例）】
１）提示した売却条件での事業参画の見込み
２）事業参画できる条件
３）売却額の想定

（５）売却条件の精査

上記で検討した売却条件の検討や、買い手側への意見収集の結果を踏まえ、必要に応じて、更に区分所有者への意向調査を行った上で、売却条件を精査します。

３．分配金の算定方法の検討

団地内建物敷地売却決議では、「売却によって各団地内建物所有者が取得することができる

金銭の額（分配金）の算定方法に関する事項」を定める必要がありますので、そのための検討を行います。

複数の建物が存在する団地においては、各棟間の分配金の算定方法と各棟における団地内建物所有者間の分配金の算定方法の両方を定める必要があります。

各棟間の分配金の算定方法については、全ての棟で同一の算定方法とする必要があります。具体的には、「土地の共有持分割合」に応じて配分することが考えられますが、各棟の条件等が異なると考えられる場合には、「効用比」で配分をする方法などの方法も考えられます。

一方、各棟における団地内建物所有者の分配金の算定方法は、単棟型マンションと同様に「敷地の共有持分割合」に応じて配分する方法のほか、棟ごとの売却代金の範囲内で、棟内の効用比を考慮することも考えられます。

いずれの場合でも、分配金の算定方法は、「各団地内建物所有者の衡平を害しないように定めなければならない」（区法 71⑤、62⑤）とされています。団地全体で十分に話し合った上で、不動産鑑定評価を活用するなど客観的な評価に基づき、配分方法を検討することが重要です。

４．団地売却計画素案の作成

以上の検討を踏まえて、売却計画素案を作成します。

素案の作成に当たっては、現在の計画に対する合意形成を進めて、いつ頃までに売却の合意（区分所有法に基づく決議の実施）に至ることを目標とするか、さらに、事業をどのような手順で進め、いつ頃に現在の住宅から移転するのか、大まかなスケジュールを想定しておきます。

（１）団地内の区分所有者への説明

売却計画素案を資料としてとりまとめ、説明会等を開催し、区分所有者に対して説明を行います。

（２）素案に基づく事業化を目指すことについての確認

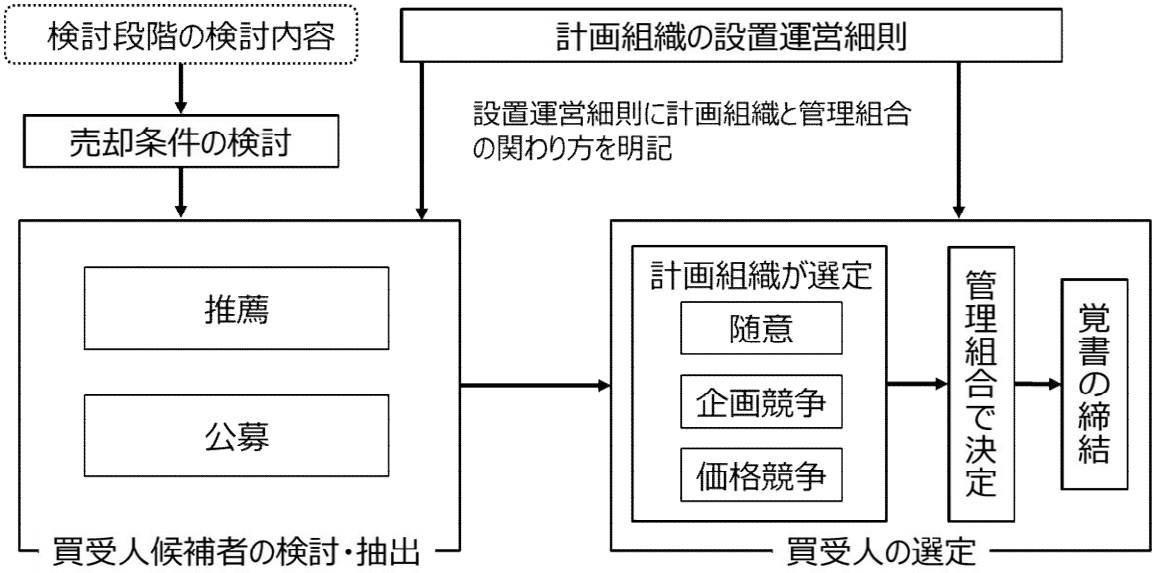
合意形成を円滑に進めていくためには、できるだけ計画が積み上げられていく段階ごとに集会等における決議、あるいはアンケート等の意向調査を経て、区分所有者からの確認を得ていくことが重要です。この売却計画素案作成の段階でも、素案に基づく計画内容で更に検討を進めていくこと、その後の団地内建物敷地売却決議による売却の決定と合意を目指すこと等について、区分所有者から理解が得られているか確認しておくと良いでしょう。

次の手順として買受人の募集と選定を行いますので、この素案を前提として、買受人の募集に係る手続きに進んでよいかどうかの確認をしておくことが重要です。

４－３　買受人の募集と選定

売却事業では、デベロッパー等の買受人を決める必要があります。買受人の検討に当たっては、まずは、候補者をリストアップして、その中から最も相応しいと考えられる買受人を選定します。候補者の中から選定をする方法としては、随意方式、企画競争（プロポーザル）方式又は価格競争方式による方法が考えられます。

団地売却計画の素案で検討した売却条件を踏まえて、専門家の協力を得ながら、買受人を選定することになりますが、選定条件を事前に決めておくなど、公開性・透明性のある手続きで選定を行うことが重要となります。



１．買受人の募集に係る検討と準備

（１）候補者の検討

まずは、買受人の候補者をリストアップします。

その方法としては、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に売却を実現した団地管理組合や当該団地の区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられます。また、業界紙などで広く公募する方法もあります。

（２）買受人の選定方法の検討

候補者のリストアップをしたら、その中から最も相応しいと考えられる買受人を選定します。買受人の選定方式には、「**随意方式**」、「**企画競争（プロポーザル）方式**」、「**価格競争方式**」の３つがあります。

選定に当たっては、売却条件だけでなく、買受人の候補者がマンション・敷地を購入するかどうかを検討するために必要な情報についても、実施要項として明示することが必要となります。

●随意方式

- 競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意に契約を結ぶ方法です。
- 企画競争や価格競争と比べて選定期間が短期ですませられることがメリットとはいえますが、選定理由等を明らかにしておくことが不可欠ですので、区分所有者全員に対する説明や情報開示等が非常に重要となります。

●企画競争（プロポーザル）方式

- 候補者の競争により選定する方法で、購入額をはじめ買受計画案の内容で評価を行う方法です。
- 候補に挙げた数者に対して売却条件等を提示し、それに対応した買受計画案の提案や購入額等の回答を受け、審査を経て、最も適切と思われる者を選定する方法です。
- 具体的な取組態勢や買受計画案等を判断して選ぶことができる利点はありますが、事前に**選定条件**や**評価基準**等を定めておく（それらに対して集会での確認・決定も必要でしょう）などの手続きと時間も要します。

●価格競争方式

- 候補者の競争により選定する方法で、購入額で評価を行う方法です。
- 購入額以外の条件について必須条件があれば、競争に参加するための要件にした上で、価格競争を行うことも考えられます。
- 評価軸がわかりやすく、公正性も担保されることになる点がメリットです。

２．買受人の選定

（１）専門家の関与と選定プロセスの公開性の確保

候補者の中から買受人の選定をする際に、計画組織と団地管理組合（各区分所有者）が選定にどのように関わるのか、その役割分担について、計画組織の設置運用細則に、明確に定めておくことが大切です。計画組織が選考して絞り込んだ買受人の候補者を、管理組合の集会で承認（決定）する方法や、候補者の中から区分所有者の全員の投票で選ぶという方法も考えられます。

買受人の選定に関する説明会や選定委員会を開催する際には、団地内の全区分所有者に開催日時を周知するなどして、手続きのプロセスを公開することが必要となります。

区分所有者だけで買受人の候補者の中から１者を選定することは大変な作業となります。協力を受けている専門家から、区分所有者の立場に立って、専門的なアドバイスをもらうことが効果的です。

（２）団地集会における決定

買受人の候補者を選定することは計画組織に委ねられた業務といえますが、事業の成立に大きな影響を及ぼす買受人の決定については、団地管理組合の集会において団地全体の区分所有者の賛同を得たうえで、決定されるべきといえます。

（３）選定された買受人と覚書を締結します

マンション等売却事業（以下「売却事業」という。）では、買受人と売買契約を締結するのは、売却決議後に設立されるマンション等売却組合（以下「売却組合」という。）となります。このため、計画段階においては、団地管理組合と買受人との間で、契約に向けた覚書を締結することが一般的です。覚書において確認すべき事項としては、以下の内容が考えられます。

【買受人との覚書において確認すべき事項（例）】

１）売却代金の見込み額

２）売却組合の設立、分配金取得計画の決議及び認可、権利消滅期日及び売買契約の予定日

３）売却代金の支払いについて
（特に、権利消滅期日の前に代金の一部を支払う場合）

４）買受人が協力する事項（移転先のあっせん等）

５）売却組合が設立した場合は、この覚書に係る債権債務を同組合が引き継ぐこと

６）その他

➡ 買受人の選定に関する詳細は**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「２．３．３買受人の検討」**を参照してください。

４－４　団地売却計画素案の作成

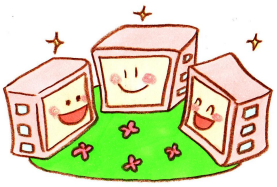
団地の売却計画とは、団地内建物所有者の売却に合意する前提となる計画です。従って、区分所有法第 71 条による**団地内建物敷地売却決議**（団地一括売却）の場合において定めるべき事項、また、それに付随して示すべき資料に直接関連する内容を計画に反映させておくことが必要です。

●団地売却計画の内容

団地売却計画の内容として、以下のような内容を計画することが考えられます。

①計画の基本的な考え方

売却の基本的考え方／計画の主要点・特徴



②買受人となるべき者に関する事項

買受人となるべき者の名称・住所

売却代金の見込み額

買受人となるべき者に求める売却条件

（売却後の建物や敷地の利用方針、代替住居の確保等）

売買契約や売却代金の支払いの予定日

③分配金の算定方法

各棟間の分配金の算定方法

各棟における団地内建物所有者間の分配金の算定方法

⑥事業計画等

事業方式

事業スケジュール（工事行程計画）

資金計画（事業費総額、費用負担の方法・住戸別所要額）

必要諸経費・税金等

１．団地売却計画案の作成

売却計画素案の作成の段階でも実施しているように、団地内の区分所有者のアンケート調査等による意向把握を重ねて行い、計画に反映させます。また、各種調整（区分所有者の意向調整、買受人候補者との調整、行政との協議等）も踏まえて、それらの積み重ねにより、団地売却計画の計画案を作成、策定へとつなげていきます。

２．区分所有者間の合意形成、意向の調整

作成された計画案について説明会等を開催し、団地内の区分所有者が計画の内容を理解できるよう周知に努めます。そのうえで、アンケートや直接的なヒアリングを重ねて行い、また、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどして、団地内の区分所有者からの評価や意見を聴取し、計画案への反映を検討していきます。

（１）区分所有者の不安事項への対応

計画の具体化に伴い、個別事情を有する区分所有者等への対応の問題が顕在化してくることになります。主要な事項として、以下のような事項が挙げられます。個々に専門性の高い内容も含まれてきますので、適切な専門家等と相談しながら、適切な情報提供やアドバイスを積極的に得ることが必要でしょう。

・生活環境の変化への不安	・引っ越し費用や代替住居の確保
・転出後の住居費用の借入れ方策	・売却に伴う税金
・ローン残債・抵当権問題	・借家人の退去に伴う問題　　等々

（２）売却への理解が得られていない区分所有者に対する対応

売却の合意に向けて、売却計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、売却への理解が得られていない者への対応も重要です。そのような区分所有者に対しては、売却に賛成できない理由や事情を正確に把握することが必要です。売却できない要因となっている問題に対して、様々な可能性を検討し、それが売却計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行い、決議の成立にかかわらず、できる限り多くの区分所有者が参加できるような計画とすることが大切です。

３．団地売却計画の立案

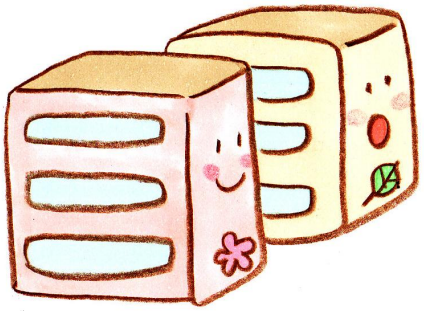
これまでの合意形成と各種調整の結果を踏まえ、売却の合意に向けて、団地売却計画をとりまとめます。その上で、売却の合意に向けた手続きへと入っていきます。

（１）合意の状況を見極める

団地内建物一括売却の場合は、区分所有法第 71 条に基づいて、団地内の区分所有者（議決権を有しない者を除く）及び議決権の各５分の４以上（団地内建物の全部に一定の客観的事由がある場合には、各４分の３以上）での決議が必要ですが、同時に各棟で区分所有者（議決権を有しない者を除く）及び棟の議決権の３分の１を超える反対がないという要件もあります。この要件に対して、団地全体で、各棟で、合意が整っているかどうかを決議実行の前に見極めておく必要があります。

（２）売却の合意に向けた手続きを確認する

売却の合意に向けて、区分所有法に基づく団地内建物敷地売却決議についての手続きと手順、実行スケジュール等を確認しておきましょう。特に決議の成立後、売却の合意に至るまでの手続きとして、決議非賛成者に対する対応（催告、売渡し請求等）を法に基づいて実施していかなくてはなりませんので十分に確認しておきましょう。





４－５ 区分所有法第 71 条による団地内建物敷地売却決議と売却の合意

団地一括売却の場合、団地内の区分所有者の合意形成が十分に整えられたことが確認できたら、**区分所有法第 71 条に基づく団地内建物敷地売却決議**の実施に進みます。

●団地内建物敷地売却決議の目的と効果

団地内建物敷地売却決議に賛成しなかった者には、決議成立後に再度、売却に参加するかどうかの意志決定をする機会が設けられます。売却参加者等は、その段階で不参加の回答をした者及び回答をしなかった者に対して、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。このようにして、売却参加者によって売却を実施していくことになります。



●区分所有法第 71 条に基づく団地内建物敷地売却決議の成立要件

（全体要件）

団地内の区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数※２）の**５分の４以上**※３の決議

（各棟要件）

⇒ただし、各棟の区分所有者（区分所有者数※１及び議決権数）の３分の１を超える反対がないこと

※１：議決権を有しないものは含まない。
※２：当該決議の議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分価格割合による
※３：団地内の全棟に一定の客観的事由（区法 71②、62②）がある場合は、「４分の３」に引き下げ

※適用要件等詳細は、**第１部第２章の２－４．売却による団地型マンションの再生等**を参照。

１．区分所有法 71 条「団地内建物敷地売却決議」の手順と定めるべき事項

団地内建物敷地売却決議を実施する場合の手続きについては、基本的には団地内の建物の一括建替え決議の手続きと同様となっています。

（１）集会の開催通知及び説明会の開催

団地内建物敷地売却決議事項を会議の目的とする集会を開催するに当たっては、区分所有法上の管理者（一般的には団地管理組合の理事長としている場合が多い）は、少なくともその２か月前※までに当該団地内の区分所有者全員に対して招集通知を発出しなくてはなりません。また、同集会の少なくとも１か月前※までに、団地内の区分所有者に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。

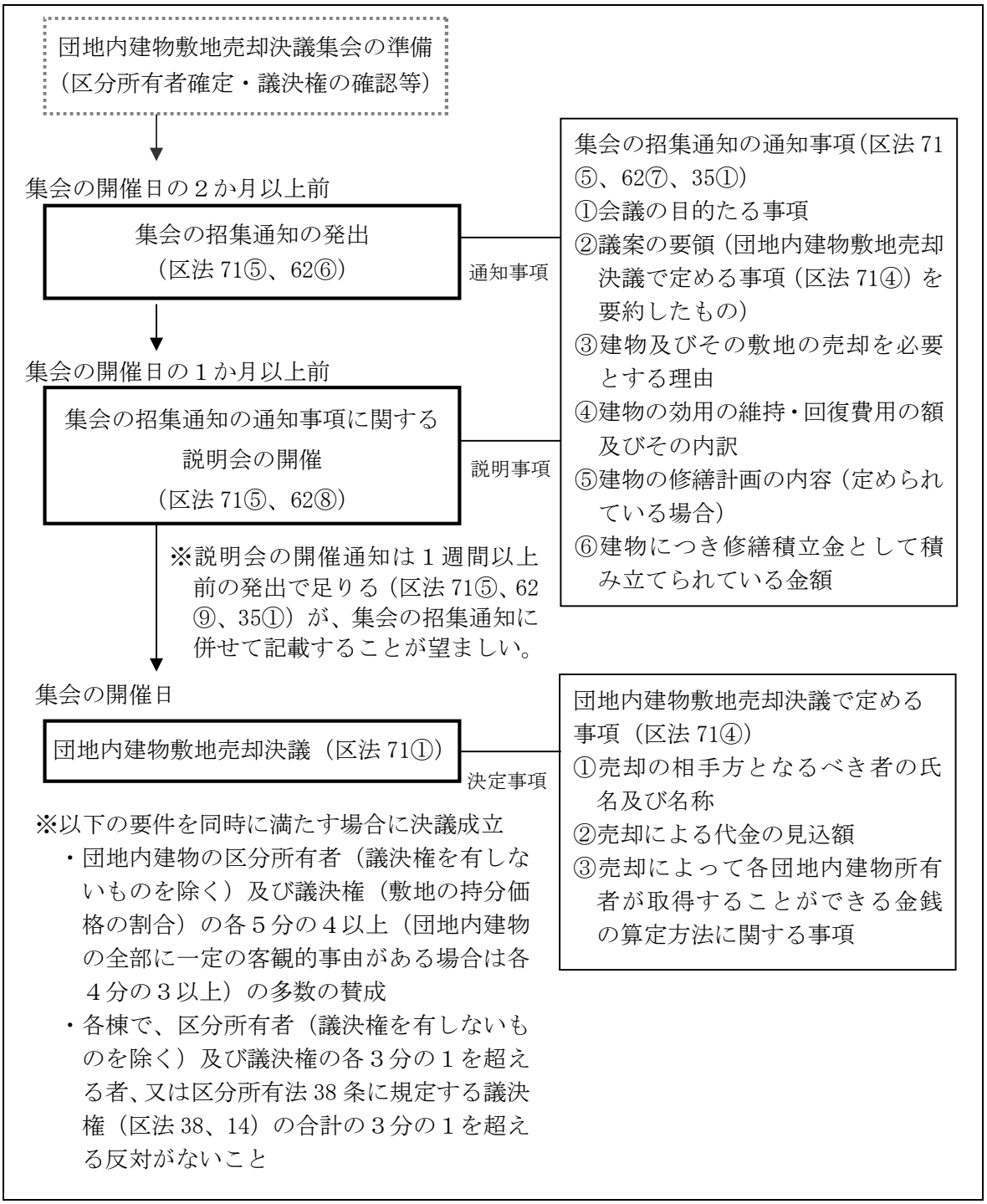
※いずれの期間についても、団地管理規約により伸長することはできますが、短縮することはできないことに留意が必要です。

（２）集会において定める事項

団地内建物敷地売却決議を会議の目的とする集会においては、１棟の区分所有建物の建物敷地売却決議の際に定めることとされている３つの事項（区法 64-6②）と同様の事項を定める必要があります（区法 71④）。

➡決議事項の詳細については、**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「３．１．３売却決議の成立要件と決議において定めるべき事項」**を参考にしてください。

■団地内建物敷地売却決議の手続き（区法 71 条関係）



（３）決議実施時に同時に確認しておくべき事項

区分所有法上、団地内建物敷地売却決議において議案の要領として示すべきもの、決議で定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議成立後の売却事業の着手を円滑に進めるためにも、以下のような内容を決議集会において確認しておくことが考えられます。

①計画で前提としている売却の事業方式
②買受人の位置付け（事業実施にあたり協力を求める事項の確認）
③事業着手以降の専門家の活用
④売却不参加者への売渡し請求の方法（スケジュール、売渡し請求を行う者）

■決議で売却できるのは、共用部分と専有部分

団地内建物敷地売却決議によって一括で売却することを決定できるのは、建物の専有部分と共用部分、団地内の附属施設である団地共用部分及びこれらの敷地です。

あらためて登記簿を確認すると、集会所や団地全体のインフラ施設（給水施設など）等が団地規約共用部分ではなく、区分所有者等全員による民法上の共有物として登記されている建物があります。そのような建物は、区分所有法に基づく団地内建物敷地売却決議による売却の対象にはあたりません。そのような物件がある場合には、あらかじめ、管理規約を改正して団地の規約共用部分として位置付け、規約共用部分としての登記をすべきです。なお、登記残り等がある場合には、対応については弁護士等の専門家に相談をしてください。

２．団地内建物敷地売却決議の成立後の手続き

団地内建物敷地売却決議の成立後の手続きも、基本的には団地内の建物の一括建替え決議の成立後の手続きと同様となっています。

（※詳細は**第３章一括建替え ３－５区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意**を参考にして下さい。）

●売渡し請求における時価

売渡し請求における「時価」は、売渡し請求を行使した時点における、団地内建物敷地売却を予定した場合の区分所有権及び敷地利用権の客観的な取引価格とされています。このため、同じ団地であっても、一括建替えを予定した場合の価格とは、異なる評価になり得ます。

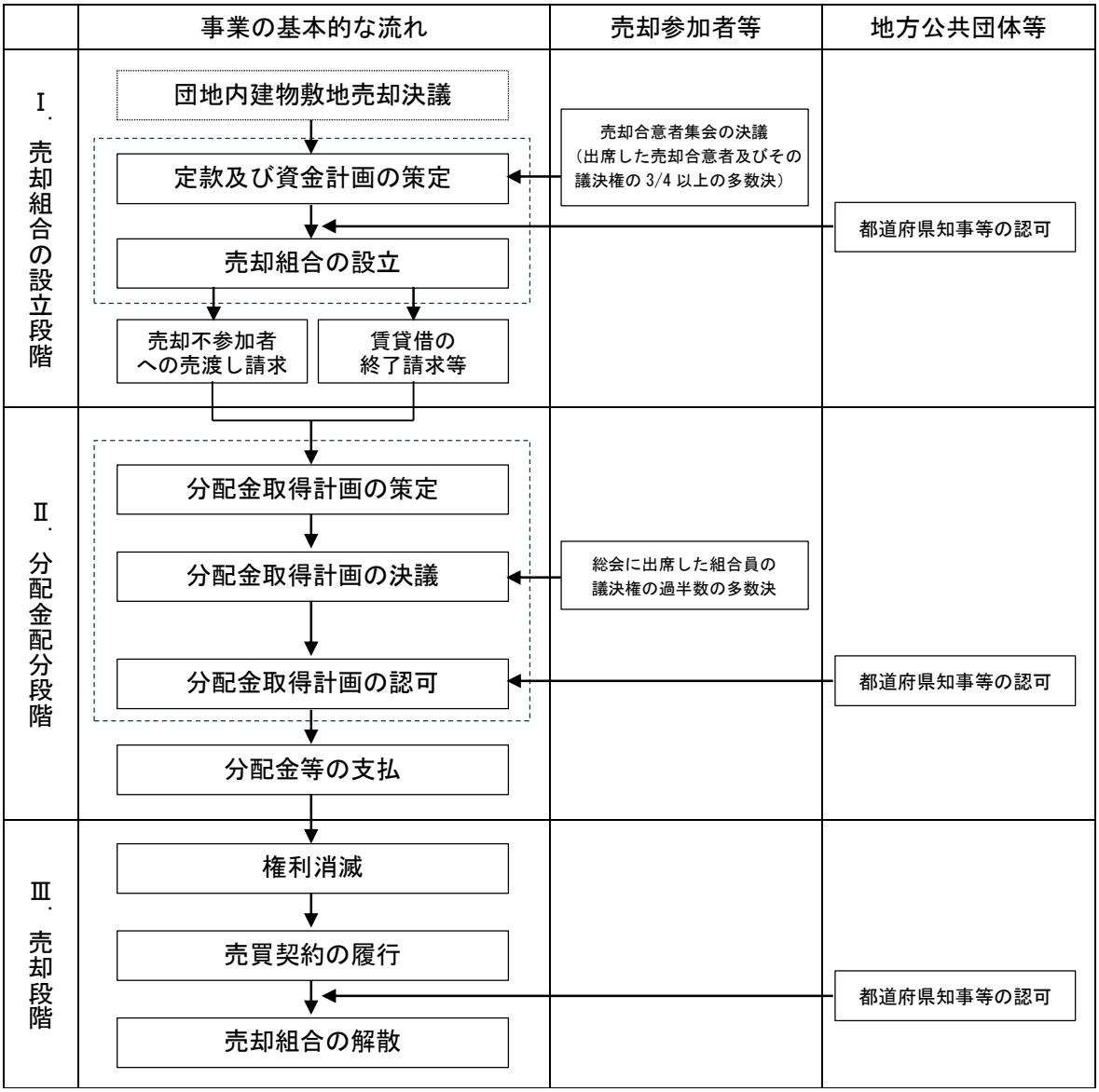
➡団地内建物敷地売却決議後の売渡し請求の時価の詳細は**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「３．１．４売却決議成立から売却合意までの手続き」**を参照してください。

３－６　団地売却事業の実施

区分所有法に基づく決議を経て、売却の合意がはかられると、いよいよ売却事業の着手です。本マニュアルでは、マンション再生円滑化法に基づくマンション等売却組合によるマンション敷地売却事業について、以下のプロセスでおおよその流れを説明しています。

➡ 事業の進め方や留意点は**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「３．２マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き」**を参考にしてください。

□マンション再生円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



１．マンション等売却組合の設立

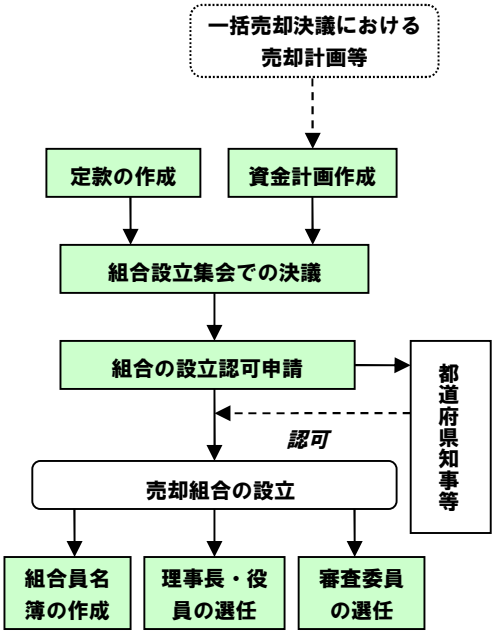
マンション等売却組合（以下「売却組合」という。）は、事業の主体としてマンション等売却事業の施行者となります。

（１）売却組合の設立

売却組合は、売却合意者５人以上が設立発起人となり、「定款」及び「資金計画」を定め、組合設立集会に出席した売却合意者及びその議決権の各４分の３以上の多数決決議を得て、都道府県知事等の認可を受けて設立します。

売却組合の設立が認可されると、売却に参加する団地内の区分所有者の全員が売却組合の構成員となります。

売却組合を運営するために、組合員名簿の作成、売却組合の理事長や役員の選任・届出などの組織づくりを行います。また、審査委員３人以上を選任します。



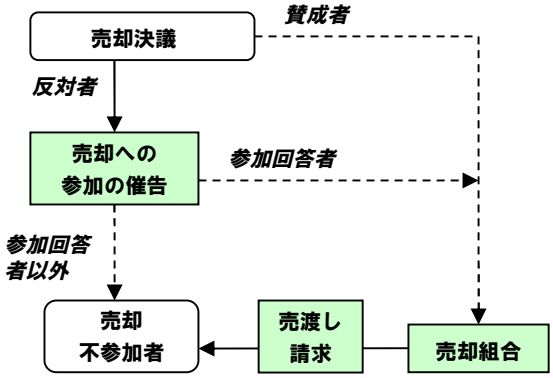
■売却組合の設立（区分所有法第７１条による団地内建物敷地売却決議に基づく売却の場合）

・区分所有法第71条による団地内建物敷地売却決議に基づく一括売却の場合、団地内の全てのマンションで１つの売却組合を設立することになります。

・売却合意者及びその議決権の過半数が出席する組合設立集会において、出席した売却合意者及びその議決権の各４分の３以上の多数決決議（※議決権は区分所有法第71条第２項において準用する同法第69条第２項で定める議決権）を得ることに加え、当該集会において、棟ごとに、その区分所有権を有する売却合意者及びその議決権の各３分の１を超える反対がないこと（※議決権は区分所有法第38条で定める議決権）が要件となります。

（２）売却不参加者に対する売渡し請求

売却組合は、売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。



２．分配金取得計画の策定・認可及び分配金の配分・権利消滅

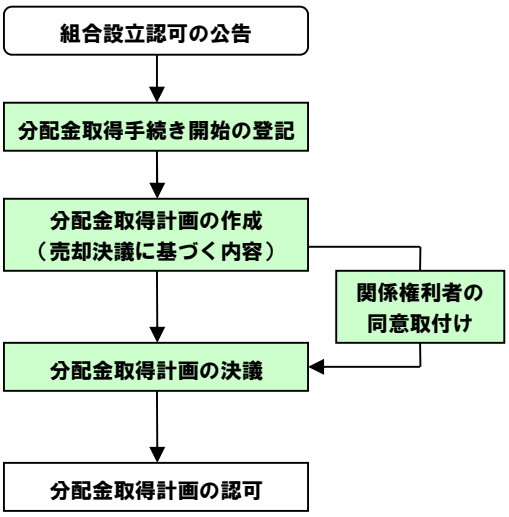
分配金取得計画に関する手続きは、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権を売却組合に移転するほか、抵当権等の関係権利を消滅させるためのものです。

（１）分配金取得計画の策定・認可

分配金取得計画とは、売却マンションの区分所有者や抵当権者等の権利変動や、これに伴う分配金や補償金の額等を定める計画のことです。

この分配金取得計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた期日（権利消滅期日）において、売却マンションの関係権利が売却組合に一斉に移行することになります。

売却組合は、権利消滅期日までに区分所有者に対し分配金を支払い、担保権付きの区分所有権に係る分配金は区分所有者に支払わず供託することとなります。



①分配金取得手続開始の登記

売却組合は、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権について分配金取得手続開始の登記の申請を行います（再法 140）。

②分配金取得計画で定める内容

分配金取得計画において定める内容（再法 142）についての詳細は「マンション等売却マニュアル」を参照してください。

③審査委員の同意

分配金取得計画を定めるには、審査委員の過半数の同意を得る必要があります（再法 146）。

④分配金取得計画についての同意

分配金取得計画については、団地内建物敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないため、同計画の決定は、集会の出席者の議決権（組合員各１個の議決権）の過半数で決議することとしています（再法 141②）。

なお、売却マンションの敷地利用権が借地権である場合には、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得る必要があります。

⑤分配金取得計画の認可

分配金取得計画について上記の同意が得られ、計画が確定すれば、都道府県知事等に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事等は、認可基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされています（再法 144）。

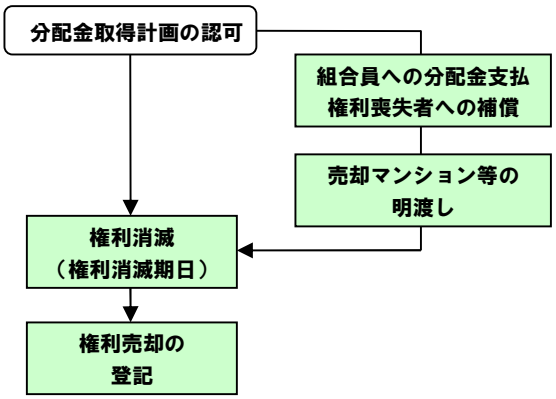
（２）分配金の配分・権利消滅

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、それぞれの権利は①・②のとおり変動します。これにより、売却マンションの区分所有関係は解消され、区分所有建物でない建物となります（再法149）。

組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに分配金を支払います（再法151）。担保権の目的物である区分所有権又は敷地利用権について分配金が支払われる場合には、原則として、組合が供託することとなり、担保権者は供託された分配金に対してその権利を行使することができることとしています（これを「物上代位」という。）（再法152）。また、売却マンションに関する権利（質権など）を有する者で、権利消滅期日において当該権利を失う者に対しては、権利消滅期日までに、補償金を支払う必要があります（再法153）。

なお、売却マンション又はその敷地の占有者（借家権者及び使用貸借による権利を有する者を除く）は、権利消滅期日までに、売却マンション又はその敷地を明け渡さなければなりません（再法155）。

権利消滅期日後、売却組合は、遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について、登記を申請する必要があります。権利消滅期日以後、売却マンション及びその敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません（再法 150）。



①売却マンションに関する権利の変動

権利消滅期日において、売却マンションは、売却組合に帰属し、区分所有建物でない建物となり、売却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は消滅します（再法149①）。

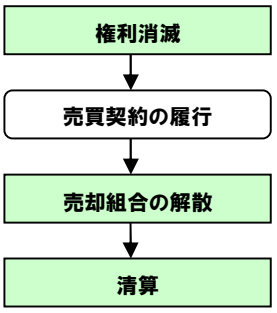
②売却マンションの敷地利用権に関する権利の変動

権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は売却組合に帰属します。

また、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは、当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利は消滅します。売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは、当該借地権を目的とする権利は消滅します（再法149②）。

３．団地内の建物と敷地の売却

権利消滅期日において、売却組合が売却マンションと敷地の権利を取得します。その後、売却組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、売却組合から買受人に権利が移転します。



マンション敷地売却事業の完了、すなわち買受人への売却の完了により売却組合は解散します。事業の完了の際の組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければならず、都道府県知事等が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告されます（再法 137）。

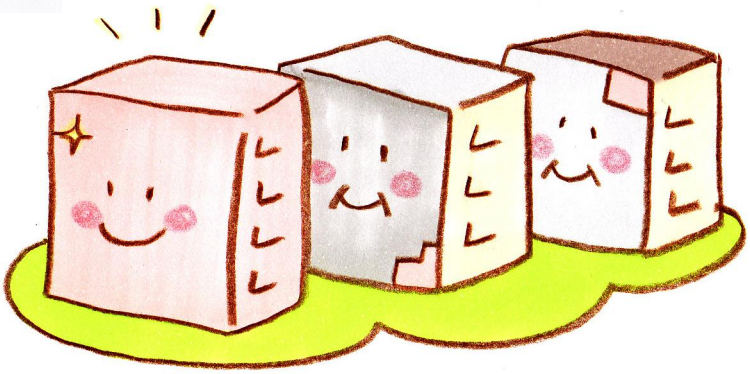
売却組合が解散した時は、理事がその清算人となり、現務の結了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたります（再法 138）。

第５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、**区分所有法第 62 条建替え決議（棟）・第 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。

５－１ 計画立案に向けた準備【団地】

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るようにします。

【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**

５－２ 棟別建替え実施方針の決定（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、各棟の判断等も踏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**
  - 合意への取組：集会における決定

【建替え実施棟】

- **３．建替え実施棟の決定**
  - 合意への取組：集会における決定
- **４．計画立案に向けた準備【棟】**

５－３ 建替え実施棟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．客観的事由の該当性の確認**
  - 合意への取組：意向調査等
- **２．計画立案に対する事前意向把握**
- **３．建替えの事業化に係る検討**
- **４．建替え計画素案の作成**

５－４ 事業協力者等の募集と選定

デ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**
  - 合意への取組：集会における決定

5－5 建替え実施棟建替え計画の立案

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、あわせて団地建物所有者からの承認を得られるように取組を進めていきます。

【団地】	【建替え実施棟】
団地全体としての調整と確認	1．建替え計画案の作成
	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

合意への取組：意向調査等

5－6 棟別建替えに係る決議と合意

建替え実施棟では**区分所有法第 62 条建替え決議**（各棟 4/5 以上）を、団地では**区分所有法第 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】	【建替え実施棟】
区分所有法第 69 条団地建替え承認決議	1．区分所有法第 62 条建替え決議
	2．建替えの合意

合意への取組：集会における決議

合意への取組：集会における決議

5－7 建替え実施棟建替え事業の実施

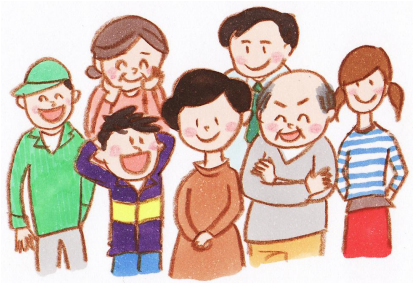
建替え実施棟における建替えの合意に基づいて建替え事業に着手します。

※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になります。

■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、一括建替えの場合と異なる点、特に留意すべき点等をとりあげて解説しています。必要に応じて第３章の解説を合わせて参照するようにしてください。



５－１　計画立案に向けた準備　団 地

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

棟ごとの建替えや修繕・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、修繕・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。

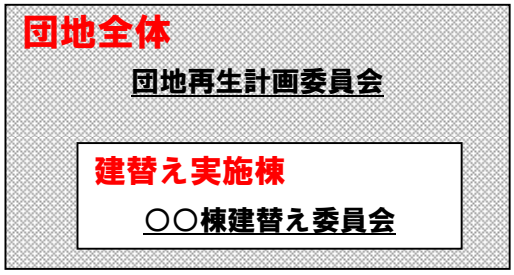
●棟の建替え計画委員会

棟別建替えの場合には、建て替える棟ごとに区分所有法第 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管理規約等に従って定めれば良いでしょう。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できるような管理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）、ということを明確に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）への取組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になります。したがって、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）**が必要になります。

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え)、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章一括建替え　３－１計画立案に向けた準備**や、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．１．２専門家及び事業協力者の選定」**を参考にしてください。

５－２　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て替える方法**と**複数棟をまとめて建て替える方法**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。

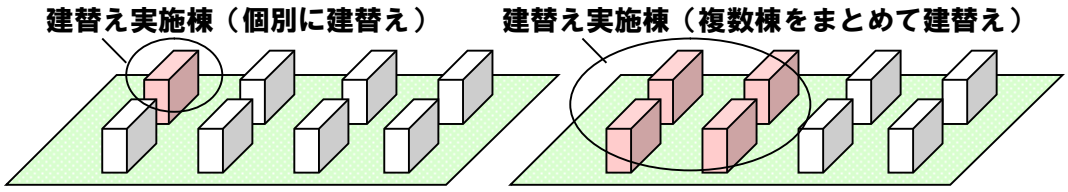
１．棟別建替え実施方針の検討

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て替える、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別すると、以下のように２つの方式（個別／複数棟）があるといえます。

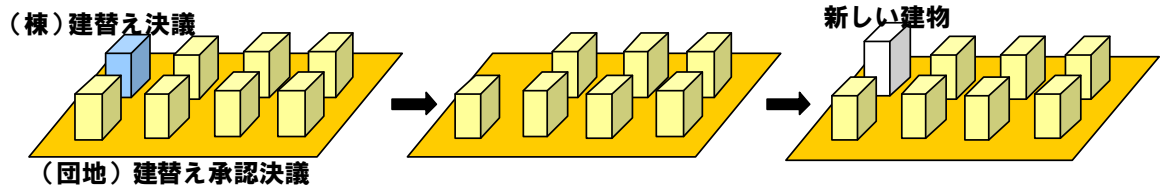
個別	：各棟の意向や判断に合わせて、棟を単位に個別に再生を実施する
複数棟	：再生手法の選択が同じ棟や同じ手法で意向調整ができる複数棟をブロックにまとめて再生を実施する



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あるの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。

■個別に建て替える

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。

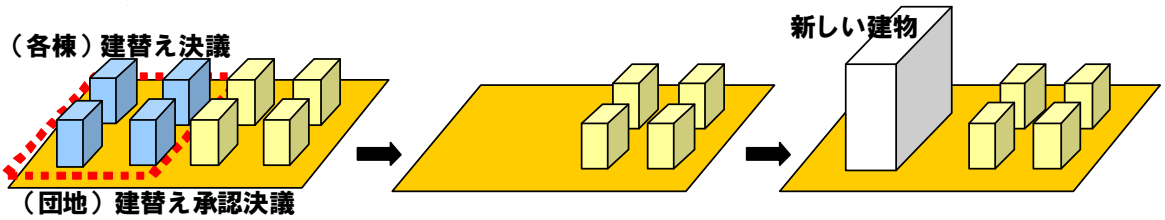


●建替え意向を持つ棟が少ない、建替え意向の住棟の位置が団地内で離れておりブロックとしての集約が難しい場合に適用が考えられます。

●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て替えることが難しい場合もあります。

■複数棟まとめて建て替える

団地全体を計画的に建替え実施棟／修繕・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付けることになります。



●建替え意向を持つ棟がまとまって数棟以上ある、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て替える方法では、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になりますので、建替え実施棟となる棟ごとに建替えの合意が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」

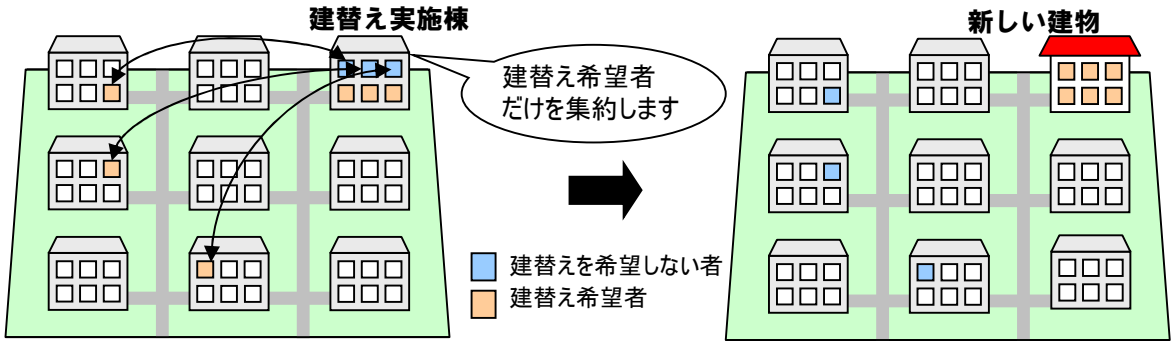
棟別建替えを円滑に進めていくためには、区分所有者の意向に応じて団地内で**任意の住戸交換（区分所有者間の任意で行う住宅の売買）**といった調整方法をとることも考えられます。

①個別に建て替える場合　－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複数棟まとめて建て替える場合　－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、意向の集約をはかる必要が生じます。



●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、建替事業の事業費用として負担するということも考えられます。
- **□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え特例等が活用可能）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

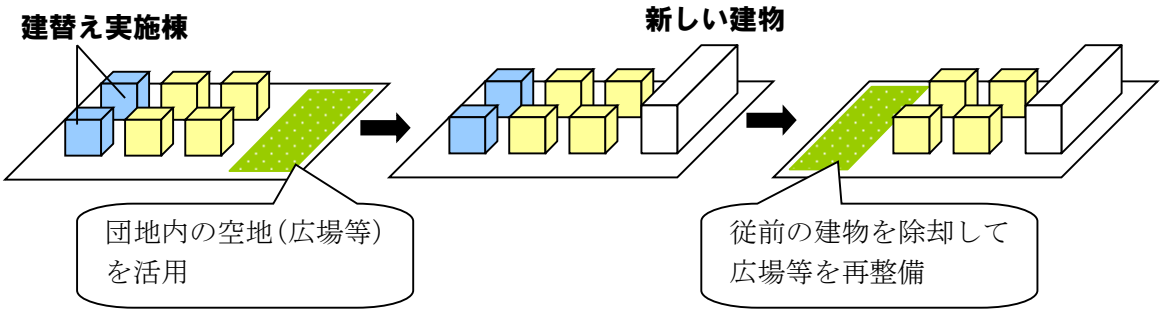
住戸交換は上述のような留意点も伴う手法です。意向確認や売買に伴う条件の調整等、**専門家への確認や第三者による調整を要するケース**が考えられますので、マンション建替え等に関わる専門家にコーディネートを依頼することも検討しましょう。

■「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、新しい建物に建て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、団地内に一定の空地があれば、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もあります。

■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地を順次、活用して行けば、仮移転を必要としない建替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**個別に建て替える**のか、あるいは**複数棟をまとめて建て替える**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て替えることは、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が、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て替えることは、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第 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及ぼす場合には団地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（区分所有法第 69 条第５項の「特別の影響」については 129 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よいでしょう。

➡ 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て替えた場合と、ブロックを形成して複数棟を共同的に建て替えた場合、団地単位で建て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）

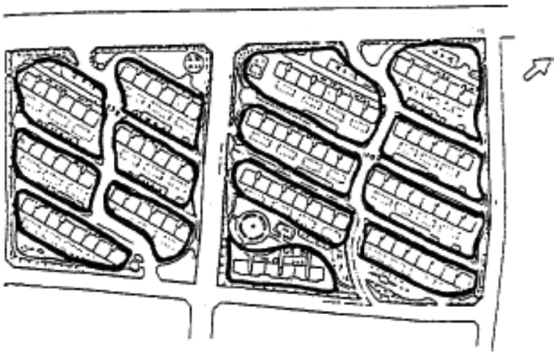
○団地全体の敷地面積に対して建替えの単位ごとの仮想敷地を設定し、それに対して建設可能な延べ床面積の範囲、使用される容積率を算定して、容積の先食いが起こらないような計画とする。

○原則として各住戸の日照時間は４時間以上確保とする。

●住環境の悪化を招かない建替え方策の提案

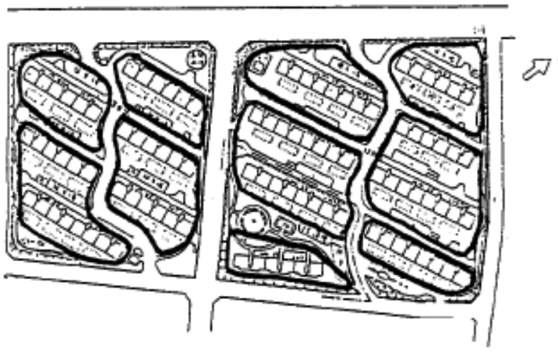
建替えによる影響が他の棟に及ばないよう、原則として住戸の日照時間を４時間以上確保することとします。

１．１棟単位の建替えの場合



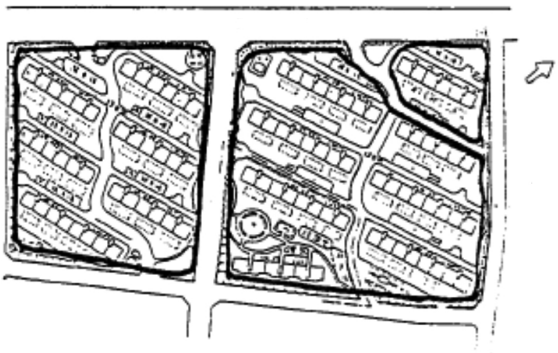
１階を駐車場にして２～５階を住戸にし、建物の奥行を今より大きくすることにより、容積を今の 1.35 倍まで増やすことができます。
さらに、妻側に近い住戸など、隣接棟への日影の影響の少ない所の階数を高くすることで、容積を 1.5 倍に近づけることは、大部分の棟で可能とみられます。

２．道路に面しない棟を共同で建て替える場合



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



Ａ号棟以外で団地単位で建て替える場合は、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

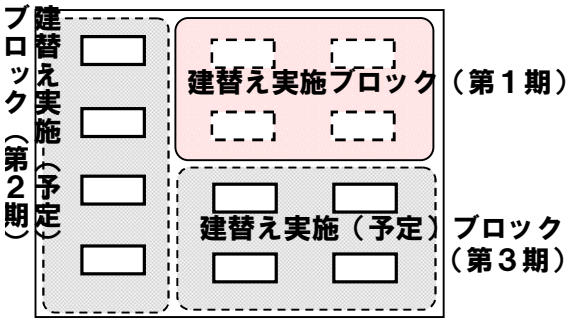
棟別建替えは、団地内の一部の棟だけを建て替えることを団地全体で承認することが基本です。建替えを行わない棟では、今回は建替えを見送り、現状の建物の修繕・改修を選択することになりますが、それらの棟もいずれは建替えを考えざるを得ない時期が到来します。

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、団地内を順次建て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て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て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ほう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分けて、全棟を順次建替える計画を予定しておきます。

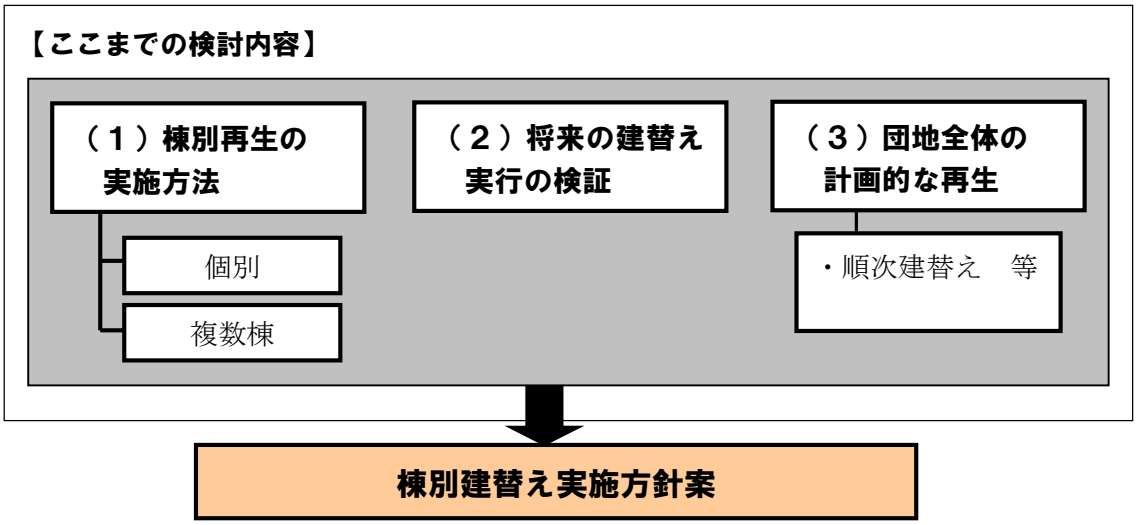


➡順次建替えとは、今回の再生で必ずしも建替えを行わない棟、当面は建替えも改修も行わずに計画修繕のみとする棟などの将来の建替えについて決定するものではありません。あくまで、将来の可能性として考えておこうというものです。したがって、全ての団地で検討が必要ということではありません。団地内の再生への意向等、様々な状況を勘案し、可能性があれば検討してみると良いでしょう。

➡必要があれば、順次建替えについて検討したことを、223 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性があるかどうか、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）

➡ これらを分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「再生等手法の比較検討」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踏まえ、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て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踏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付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（議決権を有しないものを除く）の５分の１以上で議決権の５分の１以上を有するもの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、棟の理事を置き、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。

➡ この決議はあくまで区分所有法に定めのない任意の決議となりますが、単棟型マンションの建替えの合意形成における「建替え推進決議」に相当するものといって良いでしょう。任意の決議ですから、決定は普通決議（通常、過半数）でもよいのですが、決議の主旨に鑑みて、３／４以上の特別決議としておくことも考えられます。

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合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）が異なることになりますから、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。

５－３　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。

なお、計画素案の作成に当たっては、建替え実施棟の建替え決議や承認決議の多数決割合に影響する客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号のいずれか）の該当性を、早い段階で確認しておくことが合理的です。

➡ 詳細は、**第３章一括建替え　３－２団地建替え計画素案の作成**や、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．１建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方」**を参考にしてください。

５－４　事業協力者等の募集と選定　棟

デ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、デベロッパー等からの事業協力を得ずに事業を行う、例えばマンション再生円滑化法に基づく**マンション再生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、デベロッパー等の事業協力を得る必要があるか、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。

５－５　建替え実施棟の建替え計画の立案

棟

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章一括建替え　３－４団地建替え計画の立案**や、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．１建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方」**を参考にしてください。

団地全体としての調整と確認

団 地

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

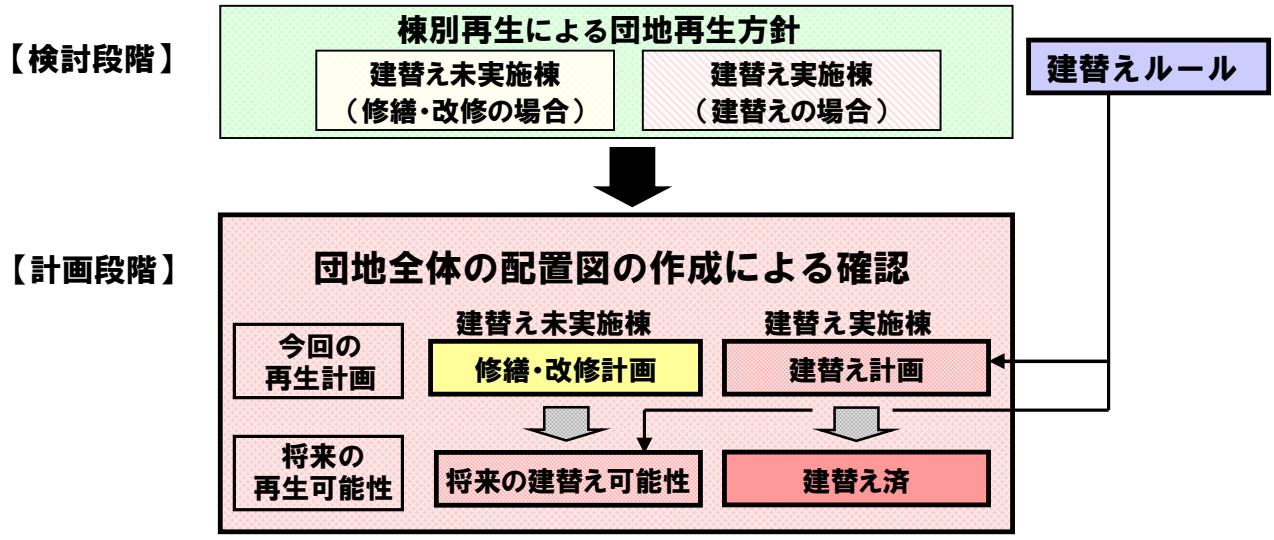
を具体的な再生計画（建替え実施棟・未実施棟を含めた団地全体の配置図等）を作成して確認することが考えられます。

■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。

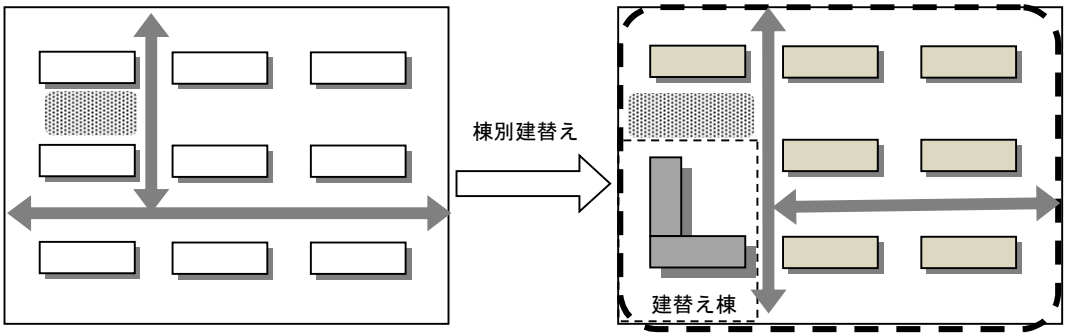
➡今回の再生計画を作成する際に次のようなことも確認できるようにしておくと良いでしょう。

例）各棟の容積率や建蔽率の利用

・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、満足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良いでしょう。

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、その棟を建て替える際には団地全体がどのようになるのか、ということを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良いでしょう。

■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）ルールで定めた建蔽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と良いでしょう。

【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

５－６　棟別建替えに係る決議と合意

団地・棟

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、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、団地建替え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

建替え決議（※１）	＋	**建替え承認決議**
建て替える棟の区分所有者 （区分所有者数※２及び議決権数） の**５分の４以上**※３の決議		団地建物所有者※４ の議決権※５の **４分の３以上**※６の決議

※１：建て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：「区分所有者」には議決権を有しないは含まれない。
※３：建て替える棟に一定の客観的事由（区法 62②）がある場合は、「４分の３以上」に引き下げ。
※４：定足数を満たした集会に出席した団地建物所有者の多数決による。
※５：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。
※６：建替える棟に一定の客観的事由（区法 69⑧、62②）がある場合は、「３分の２以上」に引き下げ。

➡ 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**を参照してください。

１．区分所有法第 62 条「建替え決議」と第 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）

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、団地

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、２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団地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か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少なくともその２か月前※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少なくとも１か月前※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。

※いずれの期間についても、管理規約により伸長することはできますが、短縮することはできないことに留意が必要です。

⇒団地一括管理方式で、棟の集会に関して招集者を特に管理規約で定めていない場合、区分所有者（議決権を有しないものを除く）の５分の１以上で議決権の５分の１以上を有するものが招集者として集会の招集を行います。

●複数棟を同時に建て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（ 議決権を有しないものを除く）及び議決権の各５分の４以上（一定の客観的事由がある場合は、各４分の３以上に引き下げ。）の賛成により、得ておく必要があります。

（２）団地建替え承認決議（区法 69）　団地

●団地建替え承認決議に係る集会の招集

団地建替え承認決議は、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か月以上前に、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分所有法第 35 条に規定する「議案の要領」と区分所有法第 69 条第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。

⇒団地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

議決権の過半数を有する団地建物所有者（団地内の区分所有者等）が出席する集会で、出席した団地建物所有者の議決権の４分の３以上（建て替える棟に一定の客観的事由がある場合は、３分の２以上に引き下げ。）の多数により、当該建替えに対して承認を与えることになります。その議決権は、各団地建物所有者の土地の持分価格の割合と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、この団地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して扱われます。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、建替え承認決議に出席した団地建物所有者の議決権の４分の３以上の多数による承認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とは、建替えによって当該建替えの規模が拡大し、（各棟の敷地持分に応じて）他の建物に按分されるべき容積率等を侵害することなどにより、将来における他棟の公平な建替えが制限される場合に限定されます。

（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、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**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）

＜特定建物における手続き＞

建替え決議集会の準備
（区分所有者確定・議決権の確認等）

建替え決議集会の開催日の２か月以上前

建替え決議集会の招集通知の発出
（区法 62⑥）

建替え決議集会の開催日の１か月以上前

建替え決議集会の招集通知の
通知事項に関する説明会の開催
（区法 62⑧）

※説明会の開催通知は１週間以上前の発出で足りる（区法 62⑨、35①）が、集会の招集通知に併せて記載することが望ましい。

建替え決議集会の開催日

建替え決議（区法 62①）

＜団地建物所有者の団体における手続き＞

建替え承認決議集会の準備
（議決権(土地の持分割合)の確認等）

建替え承認決議集会の開催日の２か月以上前

建替え承認決議集会の招集通知
の発出（区法 69④）

通知事項

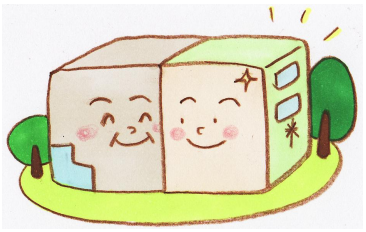
建替え承認決議集会の
招集通知の通知事項
（区法 69④、66、35①）
①会議の目的たる事項
②議案の要領
③建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む）

建替え承認決議集会の開催日

建替え承認決議
（区法 69①）

※団地建物所有者の議決権（土地の持分価格の割合）の過半数が出席する集会で、出席した団地建物所有者の議決権の４分の３以上（特定建物に一定の客観的事由がある場合は３分の２以上）の多数で決議成立

※当該承認決議では、建替え決議が成立した建物の団地建物所有者は全員が賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす（区法 69③。）



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。

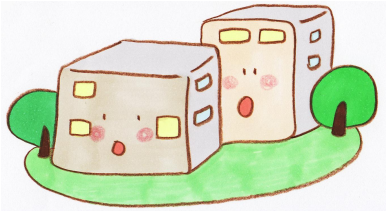
（※詳細は**第３章一括建替え　３－５区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意**を参照）。

●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が、この催告をするのは、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け指定者となります。



■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です。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の承認です。したがって、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が、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。

５－７　建替え実施棟の建替え事業の実施　棟

棟別建替えによる建替え実施棟の建替事業の実施についても、概ね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再生組合を設立してマンション再生円滑化法に基づく事業を行うことができます。

①「マンション再生組合」方式による棟別建替え

●マンション再生組合の設立

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て替える区分所有法第 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棟ごとに１つの再生組合を設立する方法のほか、２棟以上のマンションで１つの再生組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、マンションごとに組合設立集会を開催し、出席した建替え合意者の４分の３以上の多数決決議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

基本的には区分所有法第70条による団地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、修繕・改修工事を実施していくことになりますが、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再生組合が設立され、その一方で、修繕・改修棟（修繕・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はかる、たとえば、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当たっては、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、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当たっては、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踏まえて検討を行っておくことが重要です。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、出席した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管理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、出席した団地建物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出席した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。

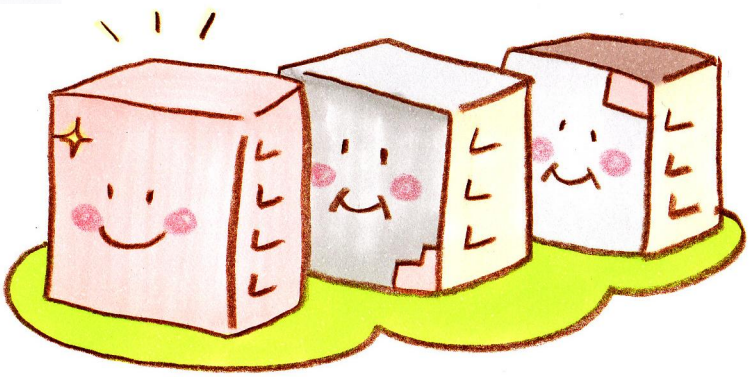
※敷地や附属施設等の団地共用部分の管理については団地管理組合が継続して行うことを定めた団地管理規約を設定することも必要です。

第６章　敷地分割による再生等（計画・実施段階）



検討段階において**敷地分割による再生等（分割単位での建替え／売却）**を目指して計画段階に進むことを決定した団地では、**敷地分割計画**を立案し、敷地分割実施への合意形成を積み重ねていきます。併行して、敷地分割後に再生等を実施する予定の棟（以下「再生棟」という。）では、**再生等（建替え／売却）計画**を立案し、再生等の実施に向けた合意形成を進めていきます。

そして、**マンション再生円滑化法第 163 条の 63 の敷地分割決議**を経て、敷地分割事業を実施します。その後、分割した単位において、**再生等（一括建替え／団地内建物敷地売却／建替え／建物敷地売却）決議**を経て、再生等事業実施に着手することになります。



敷地分割による再生等の計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

敷地分割による再生等（建替え／売却）の場合には、団地として行うもの、再生棟で行うものがあります。

６－１ 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地全体として敷地分割の実現を目的とした活動と、再生棟における再生等の実現を目的とした活動が開始します。その目的のための計画組織を団地・再生棟に設けることができるようにします。

【団地】　　【再生棟】

- 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

６－２ 再生棟の再生等計画素案の作成【再生棟】

再生棟において、再生等の**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**再生等計画素案**としてまとめます。

（※以下のフローは建替えの場合を例示）

【再生棟】

- １．客観的事由の該当性の確認
- ２．計画立案に対する事前意向把握
- ３．建替えの事業化に係る検討
- ４．建替え計画素案の作成

合意への取組 意向調査等

６－３ 事業協力者等の募集と選定

敷地分割後に建替事業を行うときの**事業協力者**や、売却事業を行うときの**買受人の候補者**として、**デベロッパー等の**募集・選定を行います。

【団地】　　【再生棟】

- 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

合意への取組 集会における決定

６－４－１ 敷地分割計画の立案 ６－４－２ 再生棟の再生等計画の立案

団地全体としては、敷地分割決議に向けて、**敷地分割計画**の立案を行い、団地全体の建物所有者の合意形成を進めていきます。あわせて、再生棟においても、敷地分割後の再生等の決議に備え、**再生等計画**の立案を行い、再生棟の区分所有者の合意形成を進めておきます。

（※以下のフローは建替えの場合を例示）

【団地】

- １．敷地分割計画案の作成
- ２．団地内建物所有者間の合意形成、意向の調整

合意への取組 意向調査等

【再生棟】

- １．建替え計画案の作成
- ２．再生棟の区分所有者間の合意形成、意向の調整

合意への取組 意向調査等

（続き）
6－4－1
6－4－2

【団地】

3．関係地方公共団体等との協議

4．敷地分割計画の立案

【再生棟】

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

6－5
要除却等認定の申請・認定

団地全体での合意形成が十分に図られた上で、敷地分割決議の条件となる**要除却等認定**の手続きを進めていきます。

【団地】　【再生棟】

1．要除却等認定申請等のための決議

2．要除却等認定

合意への取組
集会における決議

6－6
敷地分割決議【団地】

敷地分割計画に基づいた敷地分割を実施するために、**マンション再生円滑化法第 163 条の 63 に基づく敷地分割決議**を行います。

合意への取組
集会における決議

6－7
敷地分割事業の実施【団地】

敷地分割の合意に基づき、敷地分割事業に着手します。

【団地】

1．敷地分割組合の設立

2．敷地権利変換計画の策定・認可

3．敷地権利変換計画に基づく権利変換・清算

4．敷地分割組合の解散

5．旧団地管理組合の消滅・新たな管理組合の設立

6－8
再生等の決議【再生棟】

再生棟における新たな管理組合において、再生等計画に基づいた再生等を実施するために、**再生等の決議**を行います。この手続きを経て、再生等の合意に至ります。

合意への取組
集会における決議

6－9
再生等の事業の実施【再生棟】

再生等の合意に基づいて、再生等の事業（マンション建替事業／マンション等売却事業）に着手します。

■本章における再生等（建替え／売却）の解説について

敷地分割計画の立案と併行して進める再生等計画（建替え計画／売却計画）を立案するための作業、区分所有法に基づく決議、再生等の事業の流れなどは、第３章の一括建替え、第４章の一括売却で解説する内容と概ね同じになります。必要に応じて各章の解説を併せて参照するとともに、分割後に単棟となる場合には、マンション再生実務マニュアルやマンション等売却実務マニュアルを参照してください。

６－１　計画立案に向けた準備　　団 地・再生棟

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、**敷地分割による再生等**を目指すことになった団地では、**団地再生方針**として**敷地分割を目指すこと、再生棟において再生等**を目指すことが確認できました。

計画段階では、団地全体としては、敷地分割決議に向けて、敷地分割計画立案に係る作業や団地全体の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。また、再生棟においては、再生等の決議に備えて、再生等計画立案に係る作業や再生棟の区分所有者の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。

計画段階の最初は、このような作業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団地全体の敷地分割計画の検討を行う計画組織を設けるとともに、再生棟に再生等の検討を行う計画組織等を設けることができるようにします。

●団地の敷地分割計画委員会

各区分所有者の意向把握を繰り返しながら敷地分割計画を立案し、敷地分割決議の成立に向けて、団地内の合意形成を図るための活動を推進するための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、団地管理組合に敷地分割計画の検討を行う組織（敷地分割計画委員会等）を設けておくといったことが考えられます。

敷地分割は、再生棟のためだけのものではなく、団地全体の再生等を目的としたものであることから、敷地分割計画委員会の設置に当たっても、分割後の敷地両側の衡平性に考慮して組織を構成する必要があります。

●再生棟の再生等計画委員会

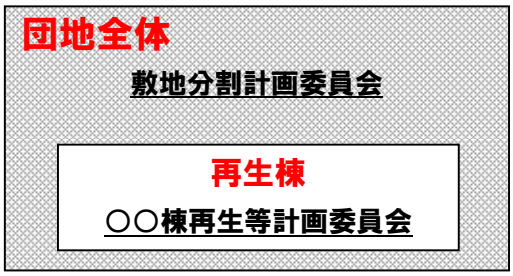
敷地分割による再生等の場合には、敷地分割後に再生等の決議の実施が必要となります。このため、敷地分割計画の立案と併行して、再生棟を単位とした、再生等の計画立案や合意形成を進めるための組織が必要になってきます。

・団地一括建替え決議／団地内建物敷地売却決議を目指す場合　複数の棟から構成される組織
・建替え決議／建物敷地売却決議等を目指す場合　個別の棟から構成される組織

例えば、団地全体の敷地分割計画の立案を担う組織の中に、再生棟の再生等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。

団地全体の敷地分割計画委員会の中に、再生棟の再生等計画組織（例：○○棟再生等計画委員会）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】



➡再生棟の委員会は、団地の計画組織（例：敷地分割計画委員会）の内部に再生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。棟ごとの委員会として置く場合で、複数棟が関係する場合には、関係する棟委員会の合同委員会として設置をするという方法も考えられます。いずれにしても、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。

（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

敷地分割による再生等においては、団地内に再生棟とそれ以外の棟ができることから、依頼すべき専門家も、

・団地管理組合が敷地分割計画の立案と団地全体の再生推進を目的に依頼する

・再生棟が再生等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、あるいは再生棟か）、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／再生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（団地全体の敷地分割計画か、再生棟の再生等計画か）依頼する主体はだれか（発注者は団地か再生棟か）、ということを明確にしておくことは費用負担の明確化の点からも必要です。再生棟の再生等への取組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等の視点（再生等実施棟の再生等計画とともに再生等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。

また、敷地分割事業と分割後に実施する再生等の事業は、事業スケジュールが異なるため、専門家への依頼に当たっても、この点を踏まえて契約内容等を検討することが必要となります。

■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）

敷地分割による再生等の場合は、専門家への依頼等に伴う費用支出についても、**団地あるいは再生棟ごとの費用負担を明確にしておく**ことが重要です。

敷地分割による再生等の場合には、再生棟とそれ以外の棟で検討内容が異なるため、費用支出や負担が異なることになります。したがって、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）**が必要になります。

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、敷地分割決議以前に再生等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え）、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章一括建替え ３－１計画立案に向けた準備**を参考にしてください。

６－２　再生棟の再生等計画素案の作成

再生棟

再生棟の再生等計画立案を目指して、検討段階で作成した**団地再生方針**に基づいた**再生等計画素案**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**再生等計画素案**としてまとめます。

なお、計画素案の作成に当たっては、敷地分割決議の要件であり、また、再生等実施棟の再生等決議の多数決割合に影響する客観的事由（区分所有法第 62 条第２項各号のいずれか）の該当性を、早い段階で確認しておくことが合理的です。

➡ 詳細は、再生等手法に応じて、**第３章一括建替え ３－２団地建替え計画素案の作成、第４章一括売却 ４－２団地売却計画素案の作成**や、**「マンション再生実務マニュアル」の「２．１ 建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方」、「マンション等売却実務マニュアル」の「第２章　売却推進決議から売却決議までの合意形成の進め方」**を参照してください。

６－３　事業協力者等の募集と選定

団 地・再生棟

敷地分割事業は、保留床や土地の処分・売却が生じないため、デベロッパー等の選定は必須ではありませんが、事業実施の確実性を高めるためには、敷地分割後の建替事業や売却事業への参画を前提として、敷地分割事業の**事業協力者となるべきデベロッパー等**を選定することが考えられます。

事業協力者となるべきデベロッパー等は、再生棟の再生等の事業に合わせて選定します。すなわち、建替えを予定しているのであれば、建替事業を行うときの事業協力者として、売却を予定しているのであれば、売却事業を行うときの買受人の候補者として選定を行うことになります。募集に当たっては、建替えや売却に関する条件に加えて、敷地分割に関する事項も条件として提示しておくことが必要になります。

また、敷地分割事業と分割後に実施する再生等の事業とでは、関係権利者の範囲や事業主体の組成時期等が異なるため、管理組合内の意見調整や選定手続き、契約内容等について適切に検討する必要があります。

➡ 詳細は、再生等手法に応じて、**第３章一括建替え ３－３事業協力者等の募集と選定、第４章一括売却 ４－３買受人の募集と選定**や、**「マンション再生実務マニュアル」の「２．１．２ 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）」、「マンション等売却実務マニュアル」の「２．３．３買受人の検討」**を参照してください。

６－４　敷地分割計画及び再生棟の再生等計画の立案

団地全体としては、敷地分割の決議に向けて、**敷地分割計画の立案**を目指し、団地建物所有者の合意形成を進めていきます。合わせて、再生棟においても、敷地分割後の再生等決議に備え、**再生等計画の立案**を目指し、再生棟の区分所有者の合意形成を進めておきます。

団地

６－４－１　敷地分割計画の立案

敷地分割計画とは団地建物所有者の敷地分割に合意する前提となる計画です。従って、マンション再生円滑化法第 163 条の 63 による敷地分割決議において定めるべき事項、また、それに付随して示すべき資料に直接関連する内容を計画に反映させておくことが必要です。

●敷地分割計画の内容

敷地分割計画の内容として、以下のような内容を計画することが考えられます。

①計画の基本的な考え方

敷地分割の基本的考え方・目的

②団地の全体計画

団地の敷地位置図・区域図／敷地分割線／団地内建物・附属施設・通路の位置図

※　敷地の測量図（地積測量図又確定測量図）も作成しておく

③団地内建物・附属施設の状況

規模・構造・設備／設置年月日／維持管理の状況

④分割敷地・団地共用部分の評価・帰属

敷地権利変換の対象となる分割敷地・団地共用部分の評価・帰属

⑤団地全体の中長期計画

再生棟の再生等計画

上記以外の棟の維持修繕等の計画／将来的な再生等の計画

⑥分割後の管理組合の態様

現団地管理組合の財産（修繕積立金・管理費等）の配分計画

再生棟・それ以外の棟の管理方式

⑦事業計画等

デベロッパー等の事業協力者

事業スケジュール（行程計画）

資金計画（事業費総額、費用負担の方法・住戸別所要額）

必要諸経費・税金等

１．敷地分割計画案の作成

（１）敷地分割線の検討

敷地分割は、団地の再生等を目的として行うものであるため、敷地分割後の土地利用については、団地建物所有者（区分所有者等）の意向や当該土地の用途規制等を十分に踏まえた上で検討する必要があります。用途規制、容積率制限、建蔽率制限、高さ制限等の集団規定については、敷地の分割によって適用方法が異なる（大規模な団地の場合、複数の用途地域にまたがっている等）可能性があるため、そうした観点での確認も必要となります。

また、分割後の両敷地において、生活インフラ（水道、下水道、ガス等）の維持管理に支障が出ないかを十分に確認することが必要です。

敷地分割線の設定に当たっては、以下のように算出した仮想敷地面積をもとに再生棟とそれ以外の棟の敷地を区分するという方法も考えられます。

■仮想敷地面積による分割敷地面積の算出

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あらかじめ除外した上で算出する方法も考えられます。

再生棟とそれ以外の棟で、この仮想敷地面積を合算し、それぞれの分割敷地の面積を算出します。

ただし、分割によって、それぞれの敷地の評価が変動する場合には、変動を踏まえた調整が必要となります。調整に当たっては、団地建物所有者（区分所有者等）の意向も踏まえて、以下のような要素が調整材料となります。

- 団地共用部分の帰属による調整
- 敷地面積による調整
- 清算金による調整

●分割実施敷地の評価

敷地分割線の設定に当たっては、除却マンション敷地と非除却マンション敷地の相互間の衡平を害さないように定める必要があることから、不動産鑑定評価を活用するなど、公正性の確保に努める必要があります。検討段階の際に行われた分割実施敷地の評価をベースとして、より精度の高い水準（鑑定評価レベル）の評価が求められることとなります。

●分割実施敷地の測量図の確認

敷地分割決議に際しては、上記のとおり分筆登記の申請の際に添付すべき分筆後の土地の地積測量図に示されるのと同水準の測量結果が記載された図面が必要となりますので、分割実施敷地の地積測量図又は確定測量図があることを確認しておく必要があります。また、このような測量図がない場合には、土地家屋調査士に測量図の作成を依頼する等して、敷地分割決議の際に併せて作成しておくべきでしょう。

（２）敷地分割後の団地の管理

敷地分割の実施に伴い旧団地関係は消滅し、敷地分割後に新たな団地関係が成立することとなるため、旧団地管理組合の管理費や修繕積立金の清算等に向けての管理規約の変更や、新たな団地管理組合における管理規約のあり方等について、計画時点から協議しておく必要があります。

また、敷地分割後において、管理の観点から区分所有法第５条第１項に基づく規約敷地を設定する場合には、同法第 66 条において同項を準用していないことから、団地管理規約による規約敷地の設定はできず、各棟の管理規約によって設定する必要がある点に留意が必要です。

２．団地内建物所有者間の合意形成、意向の調整

敷地分割事業は、除却マンションの再生のためだけのものではなく、団地全体の再生等を目的としたものです。したがって、敷地分割決議に向けては、除却マンションの再生だけではなく非除却マンションも含め、団地全体の将来像を踏まえた上で敷地分割の必要性等の検討を行い、敷地分割に対する団地建物所有者全体の理解を得るよう努める必要があります。

一方で、敷地分割事業は、除却マンションの再生のための事業という誤解を受けやすいことから、団地建物所有者の合意形成を円滑に進めるためには、非除却建物所有者に対して不利益がないことを十分に説明し理解を求めていくことがポイントとなります。非除却建物所有者への対応については、その団地や敷地分割の状況によって異なるものと考えられますが、敷地分割に伴う利益の侵害については、一般的なものとして建築基準法との整合性やインフラ機能の確保の問題等が想定されますので、このような事項に留意しながら進めていく必要があります。

３．関係地方公共団体等との協議

敷地分割事業に併せて、一団地認定（建基法 86）の取消しや公告認定対象区域の変更等を検討する場合には、敷地分割事業の手続きとは別に、土地所有者等の全員の同意を得るなど、建築基準法の定めに従い行う必要があります。

４．敷地分割計画の立案

これまでの合意形成と各種調整の結果を踏まえ、敷地分割計画をとりまとめます。その上で、敷地分割決議に向けた手続きへと入っていきます。

（１）合意の状況を見極める

敷地分割の場合は、マンション再生円滑化法第 163 条の 63 に基づいて、団地建物所有者及び議決権の各４分の３以上での決議が要件となります。この要件に対して、団地全体で、合意が整っているかどうかを決議実行の前に見極めておく必要があります。

（２）敷地分割決議に向けた手続きを確認する

敷地分割決議に向けて、決議についての手続きと手順、実行スケジュール等を確認しておきましょう。

６－４－２　再生棟の再生等計画の立案

再生棟

再生棟において、敷地分割後の再生等の決議に備え、**再生等計画の立案**を目指し、再生棟の区分所有者の合意形成を進めておきます。

再生等の決議を行うタイミングは、敷地分割事業が完了した後となりますので、この段階では、再生等計画を確定させる必要はありません。ただし、再生等計画の検討に当たっては、敷地分割線の位置の調整など、敷地分割計画との調整が必要となる可能性もありますので、この段階から再生等計画の検討を進めておくことが重要となります。

また、敷地分割決議に向けて、再生棟の区分所有者の合意形成を円滑に進める観点でも、敷地分割決議の前に、再生等計画のイメージを共有していることが重要となります。なお、敷地分割決議のための集会の招集通知では、「マンション再生等の中長期的な計画」が定められている場合にはその概要を通知することとされていますが、再生棟の再生等計画は、当該事項として通知することになると考えられます。

この後、敷地分割決議、敷地分割事業、再生等の決議、再生等の事業と続きますので、事業全体を見通して、円滑に事業が進むように検討を進めていきましょう。

団 地・再生棟

６－５　要除却等認定の申請・認定

団地建物所有者の合意形成が十分に図られた上で、敷地分割決議の条件である要除却等認定の手続きを進めていきます。

１．要除却等認定申請等のための決議

「管理組合として、敷地分割決議に向け必要な手続きを進めていく」旨を理事会が議案として提起し、団地管理組合の総会において、「要除却等認定申請等のための決議」を行います。

当該決議は法で定められている手続きではないため、決議要件については特段の決まりがありませんが、「（２）要除却等認定」の申請に要する決議を鑑み、全棟一括管理型の団地においては団地管理組合の総会での普通決議、各棟管理型や管理者がいない等の団地においては各棟の総会での普通決議を行うことが一般的と考えられます。

■要除却等認定申請等のための決議の位置付け

要除却等認定申請等のための決議は、マンション再生円滑化法で定めている「敷地分割決議」の前段階として、要除却等認定を受けるために行う決議に過ぎません。当該決議を行ったからといって敷地分割が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、団地建物所有者（区分所有者等）の理解を得ることが重要となります。 また、要除却等認定を受けると、そのマンションの区分所有者に除却等の努力義務が課される（再法 163-57）とともに、除却等に関して都道府県知事等から指導等が入る（再法 163-58）等の制約が生じることとなるため、このような点にも十分に留意して進める必要があります。

しかしながら、敷地分割事業では、「６－６ 敷地分割決議」に先立ち、「（２）要除却等認定」の手続きが必要となりますので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことが、円滑な事業実施につながります。

■議決事項

要除却等認定申請等のための決議における議案としては、要除却等認定を受ける棟及び認定の種類（再法 163-56②各号）、敷地分割決議に向けた必要な手続きに要する資金の拠出に関する事項などが考えられます。

要除却等認定申請等のための決議が成立することを前提として、「（２）要除却等認定」の申請について、引き続き二号議案として提案することも考えられます。

２．要除却等認定

敷地分割決議を行うためには、団地内に少なくとも１棟の要除却等認定マンションが存することが必要です。要除却等認定は、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 に基づく認定です。認定に当たって確認される内容は、認定の申請に係るマンションの「耐震性不足」、「火災安全性不足」、「外壁等剥落危険性」、「配管設備腐食等」、「バリアフリー不適合」のいずれかの事実と、当該認定の申請を行うことについて管理組合の総会で決議が行われていることです。

これらの住棟を改修するか除却するかの判断は、特定行政庁ではなくあくまで区分所有者が主体的に行うことになります。

➡ 認定申請や認定基準の詳細は、**「要除却等認定実務マニュアル」**を参照してください。

（１） 認定の申請

要除却等認定の申請は、当該認定により除却等が決まるものではないことから、区分所有法上の管理行為（区法 18①）に相当するものです。このため、当該認定の申請には、総会の普通決議（出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各過半数）が必要となりますが、団地型マンションでは単棟型マンションとは異なり、全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合、団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し棟総会で各棟の管理を行っている場合、団地に管理者がいない場合などさまざまなパターンがあります。

全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合には、団地管理組合の総会の普通決議により決議することが可能です。なお、この場合であっても、マンション再生円滑化法第163条の58第１項に基づき各棟の管理者等が各棟について認定の申請を行う必要があります。

団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し棟総会で各棟の管理を行っている場合は、各棟の総会の普通決議により決議し、各棟の管理者又は各棟の総会で指定された区分所有者が申請を行います。

各棟に管理者がいない場合は、区分所有者（議決権を有しないものを除く）の５分の１以上のものであって議決権の５分の１以上を有するものが、区分所有法第 34 条第５項に基づき、各棟の総会を招集し、棟の総会の普通決議により認定の申請を行う旨を決議し、総会で指定された区分所有者が申請を行うこととなります。

団地の管理方式	申請を行う旨の決議	申請者	申請の単位
全棟一括管理	団地集会の普通決議	各棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者	原則として、認定申請書は棟単位で作成し、棟単位で認定申請を行う。
各棟管理	棟集会による普通決議	各棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者	
管理者がいない場合	区分所有法第 34 条第５項により、各棟の区分所有者（議決権を有しないものを除く）の１/５以上の者であって議決権の１/５以上を有するものが棟集会を招集し、普通決議	各棟の総会で指定された区分所有者	

なお、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 第２項各号の要除却等認定を受けた場合につ

いては、法律上は「要除却等認定マンション」となり（要除却等認定マンションの敷地を共有する団地の団地建物所有者は「特定団地建物所有者」となります。）、様々な認定の効果等が生じるとともに、実質的に資産の処分や使用収益にも一定の制約が生じ得ることから、本認定に係る申請の必要性と認定の効果等について十分な説明を行った上で、できる限り多数の合意を得て申請がなされることが、後々の段階における円滑な合意形成に資するものと考えられます。

（２） 認定の基準

要除却等認定の基準は、マンション再生円滑化法第 163 条の 56 第２項各号に定められた以下の基準となります。

【要除却等認定の基準】 ※第一号～第五号のいずれかに該当

第一号 耐震性の不足（耐震性不足）

第二号 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）

第三号 外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剝落危険性）

第四号 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）

第五号 バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

これらの基準は、団地一括建替え決議や団地内建物敷地売却決議等の多数決割合を引き下げることができる区分所有法第 62 条第２項の「一定の客観的事由」と同様の基準となっています。したがって、再生棟において、多数決割合を引き下げて、再生等の決議を行うことを想定している場合で、客観的事由に該当することについて公的な証明が必要と考えられる場合には、あわせて要除却等認定を受けておくこともあり得ます。

６－６　敷地分割決議

団地

敷地分割計画の立案や要除却等認定を踏まえ、団地建物所有者の合意形成が十分に整えられたことが確認できたら、**マンション再生円滑化法第 163 条の 63 に基づく「敷地分割決議」**の実施に進みます。

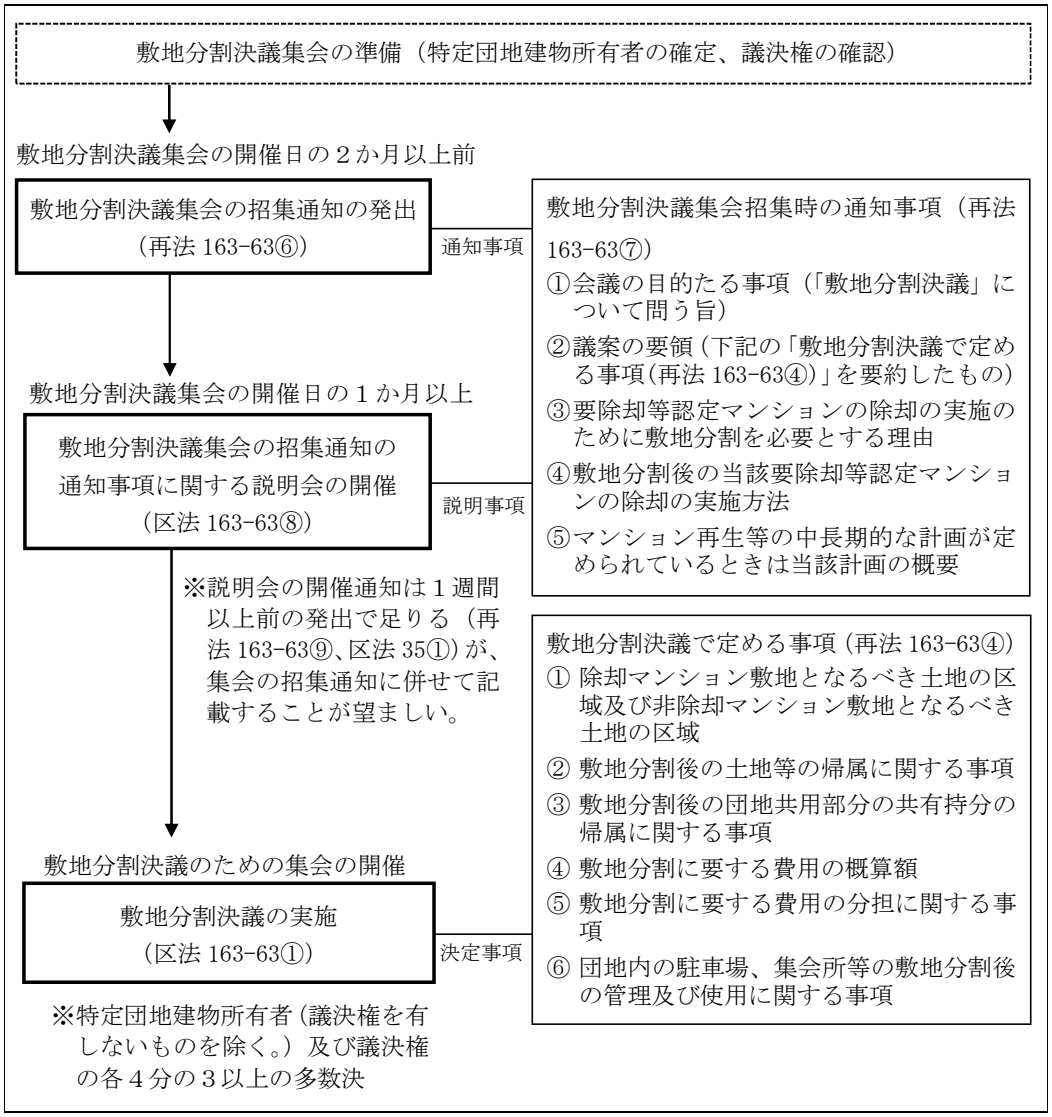
●マンション再生円滑化法第 163 条の 63「敷地分割決議」の成立要件

団地内のマンションが要除却等認定を受けた場合において、
団地建物所有者（団地建物所有者数※1及び議決権数※2）の**４分の３以上**の決議
※１：議決権を有しないものを除く。
※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。

※適用要件等詳細は、**第１部第２章の２－３．建替えによる団地型マンションの再生**を参照。

●決議までに必要な手続き

敷地分割決議集会（団地建物所有者集会）の準備から決議実施まで手続きは以下のとおりです。



（１）　集会の開催通知（招集通知）と説明会の開催

敷地分割決議を決議事項とする会議の目的とする団地建物所有者集会（団地管理組合の集会）を開催するに当たっては、区分所有法上の管理者（一般的には団地管理組合の理事長としている場合が多い）は、少なくともその２か月前※までに当該団地内の区分所有者全員に対して招集通知を発出しなくてはなりません（再法 163-63⑥）。また、同集会の少なくとも１か月前※までに、特定団地建物所有者に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります（再法 163-63⑧）。

「会議の目的たる事項」、「敷地分割決議総会の議案の要領」、「敷地分割を必要とする理由」、「要除却等認定マンションの除却等の実施方法」については、招集通知・説明会で通知しなければならない事項とされ、「マンション建替え等の中長期的な計画の概要」については、計画が定められているときは通知するものとされています（再法 163-63⑦）。

説明会の開催の回数は、法で義務付けられているのは１回となりますが、敷地分割についての理解が不十分なまま総会を行うことは避けるべきです。このため、特定団地建物所有者の参加状況等に応じて、説明会を数回開催することも検討すべきです。

※いずれの期間についても、管理規約により伸長することはできますが、短縮することはできないことに留意が必要です。

●敷地分割を必要とする理由

これまでに行った「現状の把握」や「敷地分割を用いた再生等による必要性の確認」における検討結果を踏まえ、総会の招集者が敷地分割を必要と考えた理由について、できる限り具体的な事実に基づいて記載すること（例えば、要除却等認定マンションとして認められた棟があり、当該棟の除却のための団地一括建替え、部分建替え、敷地売却といった団地全体の再生等を総合的に検討した結果、敷地分割を必要と判断した経緯など）が必要です。

●要除却等認定マンションの除却等の実施方法

敷地分割後の要除却等認定マンションが存する敷地において予定している建替事業や売却事業の計画に基づき、除却等の予定時期及び建替事業に伴う除却か売却事業に伴う除却等かを記載します。

●マンション再生等の中長期的な計画の概要

「マンションの再生等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画」については、再生棟の再生等計画や団地再生マスタープランなどを指します。この事項は、招集通知・説明会に当たっての必須事項とはなっていませんが、敷地分割及び敷地分割後の事業における合意形成を円滑に進めるためには、できるだけ情報の提供に努めることが望ましいと考えられます。

（２）　集会における敷地分割決議と決議事項

特定団地建物所有者及び議決権の各４分の３以上の賛成により敷地分割決議を行い、敷地分割を実施するプロセスへと進むこととなります。

敷地分割決議における議決権は、当該団地建物の敷地又は借地権の共有持分の割合によるもの

（再法 163-63③）とされていることに留意する必要があります（区法第 66 条において読み替えて準用する区法第 38 条の規定（土地又は附属施設の割合を議決権とする点、議決権について規約で別段の定めを可能とする点）は適用されません。）。

敷地分割決議をした総会の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否を記載し、又は記録しなければなりません（再法 163-63⑨）。

以下、敷地分割決議における決議事項を解説します。

●除却マンション敷地（敷地分割後の要除却等認定マンションの存する敷地）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域

敷地分割決議の最も根幹的で重要な取決め事項であり、後述する一定の要件を満たせば、当該決議の議事録を「代位原因を証する情報」として提供した上で、敷地分割組合が土地の所有権の登記名義人に代位して分筆登記の申請を行うことができることとなっています。このような場合には、敷地分割決議の段階において、後の分筆登記の申請の際に添付すべき分筆後の土地の地積測量図に示されるのと同水準の測量結果が記載された図面をもって敷地分割線を特定した上で、決議を行うことが求められます。なお、当該決議後に敷地分割線を変更する場合には、再度、敷地分割決議を経る必要があります。

●敷地分割後の土地又は借地権の帰属に関する事項

敷地分割線の設定に基づき、除却マンション敷地となるべき土地の区域と非除却マンション敷地となるべき土地の区域それぞれの土地又は借地権の帰属に関する事項を記載します。

●敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

敷地分割線の設定に基づき、除却マンション敷地となるべき土地の区域と非除却マンション敷地となるべき土地の区域それぞれの敷地に存する団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項を記載します。

●敷地分割に要する費用の概算額

専門家（コンサルタント、デベロッパー等）の協力を得て、敷地分割事業に要する費用の概算額を算定します。なお、敷地分割事業は、敷地分割後に行われる事業（建替え/建物敷地売却）と一体的に実施されるものですが、敷地分割に要する費用は、賦課金として全ての組合員から徴収することを踏まえ、除却マンション敷地の所有者と非除却マンション敷地の所有者の衡平性に留意しつつ、敷地分割事業と敷地分割後に行われる事業（建替え/建物敷地売却）との費用の分配のあり方等を考慮した上で、敷地分割に要する費用を検討することが考えられます。

●費用の分担に関する事項

敷地分割事業に要する費用として算定した概算額を元に、組合員の有する建物の位置若しくは床面積又は分割実施敷地持分の割合等を考慮して公平に定めます。

●団地内の駐車場、集会所その他の共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

これらの共同利用施設について、敷地分割により管理・使用関係が変更されることも考えられますが、そのような変更があったとしても従前の団地建物所有者による使用に大きな支障を来さないよう、除却マンション敷地の所有者と非除却マンション敷地の所有者との間で、適切な運営

のための費用負担や使用方法、使用料等といった取決めを協定等で定めておくことが望ましいことから、当該協定等を示すことが考えられます。

（３）決議実施時に同時に確認しておくべき事項

マンション再生円滑化法上、敷地分割決議で定めるべき事項とされている内容ではないものの、決議成立後の敷地分割事業の着手を円滑に進めるため、以下のような内容を決議集会において確認しておくことが考えられます。

①敷地分割後の管理組合の態様

除却マンション敷地に存するマンション等と非除却マンションに存する建物それぞれの管理をどのように行うのか、管理組合はどうなるのか、管理規約をどうするのか等

②事業実施段階における専門家の参画・選定方法

専門家を活用するのかしないのか、どのような方法で選定するのか等

６－７　敷地分割事業の実施

団地

マンション再生円滑化法に基づく敷地分割決議を経て、敷地分割の合意が図られると、敷地分割事業に着手します。敷地分割決議までの段階は、団地管理組合等の活動として行うこととなりますが、敷地分割事業の実施については、団地管理組合等の役割として法に定められている「敷地及び建物共用部分等の維持管理」の範囲を超えるものと解されることから、団地管理組合等での活動はできないこととなります。

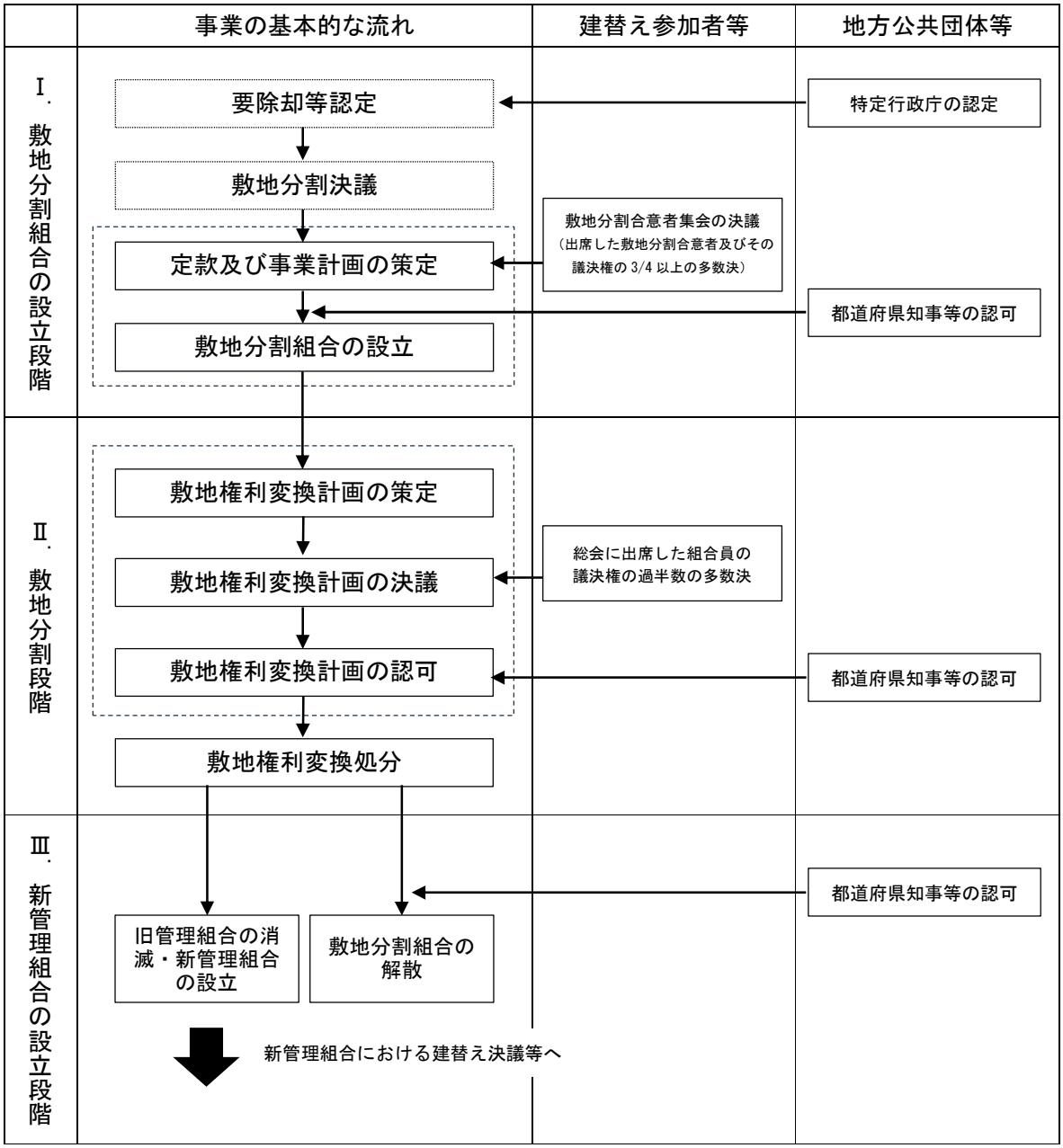
このため、敷地分割事業を実施する段階においては、団地管理組合等とは別に、敷地分割事業を遂行するための新たな組織（以下「敷地分割組合」という。）を設立した上で、敷地分割組合が主体となって事業を進めていくこととなります。

また、敷地分割事業が完了すると、従来の団地関係は消滅し新たな団地関係となりますので、従来の団地管理組合は、清算業務等一部の活動を除いて消滅することとなります。

以上のことから、敷地分割段階では、次の点を念頭に置いて検討を進める必要があります。

① 敷地分割組合の予算について、団地や棟の修繕積立金等からの拠出で充当する場合は、あらかじめ団地管理組合の総会で決議をしておくことが必要となります。
② 敷地分割事業の完了後は、従来の団地敷地は除却マンション敷地と非除却マンション敷地に分割されます。
③ 上記に伴い、敷地権利変換期日において、従来の団地関係は消滅します。
④ 除却マンション敷地において、団地一括建替え決議（区法 70）や団地内建物敷地売却決議（区法 71）を進めるときは、新たに全棟一括管理方式による団地管理組合（区法 68）の設立が必要となります。
⑤ 非除却マンション敷地において、区分所有法第 65 条に基づく新たな団地関係が成立します。なお、非除却マンション敷地においても、団地の管理方式を全棟一括管理方式（区法 68）とすることが望ましいと考えられます。

□マンション再生円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



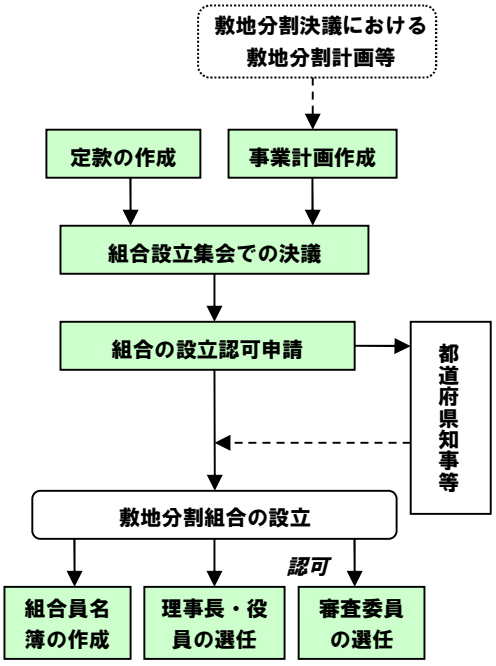
１．敷地分割組合の設立認可

敷地分割組合は、事業の主体として敷地分割事業を実施することができます。

敷地分割組合は、敷地分割決議における敷地分割合意者５人以上が設立発起人となり、「定款」及び「事業計画」を定め、敷地分割合意者及びその議決権の過半数が出席する組合設立集会で、出席した敷地分割合意者及びその議決権の各４分の３以上の多数決決議を得て、都道府県知事等の認可を受けて設立します。

敷地分割組合の設立が認可されると、敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地に存する団地内建物の所有者の全員が敷地分割組合の構成員となります。

敷地分割組合を運営するために、組合員名簿の作成、敷地分割組合の理事長や役員の選任・届出などの組織づくりを行います。また、審査委員３人以上を選任します。



（１）組合設立認可申請

敷地分割組合の設立認可申請の際には、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります（再法 168、再省 79）。

①定款

②事業計画

③認可を申請しようとするものが分割実施敷地となるべき土地の敷地分割合意者であることを証する書類

④分割実施敷地となるべき土地についてマンション再生円滑化法第 168 条第 2 項の同意を得たことを証する書類及び当該土地についての敷地分割決議の内容を記載した書類

①定款に記載する事項

定款には以下の事項を定めます（再法 166）。

定款に記載する事項	解説
1)組合の名称	・名称中に「敷地分割組合」という文字を用いなければならない（再法 167①）。
2)分割実施敷地に係る団地の名称及びその所在地	・敷地分割を実施する敷地に係る団地の名称及びその所在地を定める。
3)事務所の所在地	・組合の事務所の所在地を定める。
4)事業に要する経費の分担に関する事項	・組合員が負担する賦課金に関する事項を記載する。
5)役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の	・「役員の定数、任期」については、理事３人以上及び監事２人以上（再法 175①）、３年以内（再法 175③、再法

方法に関する事項	22①）と定められている。そのほか、役員の再任に係る制限等も定める。 ・「役員の職務の分担並びに選挙及び選任の方法」については、経理業務等各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、再法第 175 条３項において準用する再法第 21 条１項に基づき特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任の方法（総会の同意による等）を定める。
6)総会に関する事項	・総会の招集や議決事項、議事等を定める。
7)総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	・「総代に関する事項」については、総代の任期は３年を超えない範囲内において定款で定めることとされている（再法 181②）。 ・このため、総代の任期等を定める。
8)事業年度	・事業年度の始期及び終期を定める。
9)公告の方法	・組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告等の方法を示すこととなる。 ・組合の行う公告は、敷地権利変換計画の公告（再法 199①）、書類の送付に代わる公告（再法 212①）がある。
10)その他国土交通省令で定める事項	・審査委員に関する事項（審査委員の定数、選任・解任の方法、任期等） ・会計に関する事項（事業年度、収支予算の総会での決議、工事の請負や物品の購入に当たっての契約の方法、財産の処分方法等）

②事業計画に記載する事項

事業計画には以下の事項を定めます（再法 169①）。

事業計画に記載する事項	解説
1)団地内建物の状況	・敷地分割事業を実施する土地に存する団地内建物の規模、構造及び設備、竣工年月日、維持管理の状況を記載する。
2)分割実施敷地の区域	・敷地分割事業を実施する土地の区域を分割実施敷地位置図及び分割実施敷地区域図を作成して記載する。
3)敷地分割の概要	・要除却等認定マンションの除却等の実施のために敷地分割を必要とする理由（団地全体の再生等を総合的に検討した結果、敷地分割が必要と判断された経緯又は敷地分割決議の議事録の添付など）、要除却等認定マンションの除却等の実施方法（予定）、マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは当該計画の概要を記載する。
4)除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域	・除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域をそれぞれの敷地位置図及び敷地区域図を作成して記載する。
5)事業実施期間	・事業の始期年月及び終期年月を記載する。
6)資金計画	・収支予算を明らかにするため、敷地分割事業に要する費用の概算額及びその調達方法を記載する。
7)その他国土交通省令で定める事項	・除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域内にある団地内建物の附属施設の状況（①附属施設の規模、構造及び設備 ②設置年月日 ③維持管理の状況） ・除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域の現況（①除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域内にある団地内建物、その附属施設及び通路の位置 ②維持管理の状況）

（２）組合設立認可

敷地分割組合の設立認可の基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います（再法 171）。

認可基準	申請に当たって確認すべき内容
1)申請手続が法令に違反するものでないこと	・設立発起人が５人未満である、書類に不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
2)定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと	・マンション再生円滑化法第 168 条第２項の規定による敷地分割合意者の同意要件を充足していない、定款の内容が同法第 166 条各号に掲げる事項に鑑み不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
3)敷地分割が要除却等認定マンションの除却のために必要であること	・除却マンション敷地となるべき土地に要除却等認定マンションが存していること、及び敷地分割を必要と判断した経緯（建替え/売却を行う上で必要であること）を確認する。
4)除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンションとなるべき土地との境界線上に建物が存しないこと	・敷地分割線上に、団地内建物、共用部分、団地共用部分が存しないことを確認する。
5)事業実施期間が適切なものであること	・組合は、設立認可の公告等（再法 173①）後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定めなければならない（再法 190①）とされ、権利変換計画等の認可を受けたときは、遅滞なく、敷地権利変換の処分（再法 199②）、及び敷地権利変換期日等の通知（再法 200）をしなければならず、また、敷地権利変換期日後遅滞なく、敷地権利変換の登記を申請しなければならない（再法 204）とされているため、これらの規定に準じていることを確認する。
6)事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること	・敷地分割事業を円滑に実施し、遂行するために、必要な資金の調達の見込みが確実であり、かつ、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、組合の組織、役員の業務遂行能力等が十分であることを確認する。 ・例えば、デベロッパーやコンサルによる事業費の立替えの内容が分かる協定書や、銀行からの借入計画等の書類の提出を求めることが考えられる。
7)その他基本方針に照らして適切なものであること	・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

（３）組合の運営等

敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地に存する団地内建物の所有者の全員が敷地分割組合の構成員となります（再法 174①）。

組合を運営するために、組合員名簿の作成（再法 174③、18①）、組合の役員の選任や理事の互選による理事長の選任・届出（再法 175）などの組織づくりを行います。

理事長は、組合を代表してその業務を総理し、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財務目録を作成して、通常総会での承認を求める必要があります（再法 175③、24）。

役員・総代の任期は３年以内であり（再法 175③、22①。181②）、組合の総会の決議事項である敷地権利変換計画及びその変更は普通決議としています（再法 177Ⅶ・178）。

敷地権利変換計画の決定など関係権利者の権利処理において、権利保護を図るため、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、審査委員３人以上を選任する必要があります（再法 185）。一般的には、弁護士や不動産鑑定士等が審査委員として選任されるものと考えられます。

組合は、敷地分割事業に関する簿書を、事務所に備え付けておく必要があります（再法 211①）。

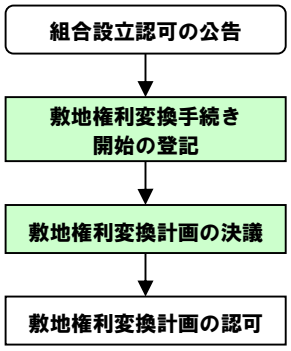
２．敷地権利変換計画の決定・認可

敷地権利変換とは、分割実施敷地の持分を除却敷地の持分と非除却敷地の持分に変換させるための手続きです。

（１）敷地権利変換計画の策定・認可

敷地権利変換計画は、その後、その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなります。

一方で、敷地権利変換計画の内容については、敷地分割決議において定められた敷地分割後の土地等及び団地共用部分の共用持分の帰属に関する事項に則り定められるものであり、権利関係の調整は必要としないことから、同計画の決定は出席者の議決権（組合員各１個の議決権）の過半数で決議することとしています（再法177Ⅶ・178）。



①敷地権利変換手続き開始の登記

組合は、組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては区分所有権）及び分割実施敷地持分について、敷地権利変換手続開始の登記を申請する必要があります（再法 189①）。

この登記以降は、組合員が団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得る必要があります（再法 189②）。

②敷地権利変換計画の作成・決定

組合は、組合設立認可の公告後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定めなければなりません（再法 190①前段）。敷地権利変換計画においては、次表に掲げる事項を定めなければなりません（再法 191）。

敷地権利変換計画に定める事項	解説
1)除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域	・除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域を定める（これらの敷地の平面図に各団地内建物の配置を表示したものとする。）。
2)除却敷地持分を与えられることとなるものの氏名又は名称	・分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施持分に対応して、除却敷地持分を与えられる者の氏名又は名称及

及び住所	び住所を定める。
3)前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額	・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（再法 195)。
4)分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額	・上記 3)で定める分割敷地持分及びその価格において、上記 2)で定める除却敷地持分を与えられる者のそれぞれの敷地持分の明細及びその価額を定める。
5)非除却敷地持分等を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所	・分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施持分に対応して、非除却敷地持分等を与えられる者の氏名又は名称及び住所を定める。
6)前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額	・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（再法 195)。
7)分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる非除却敷地持分等の明細及びその価額	・上記 6)で定める分割敷地持分及びその価格において、上記 5)で定める非除却敷地持分等を与えられる者のそれぞれの敷地持分等の明細及びその価額を定める。
8)敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額	・分割実施敷地持分を有する者（上記 2）及び 5)の者）で、その有する団地共用部分の共有持分に応じて、敷地分割後に団地共用部分の共有持分が与えられる者の氏名又は名称及び住所、与えられる団地共用部分の共有持分並びにその価額を定める。 ・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（再法 195)。
9)敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額	・分割実施敷地持分を有する者（上記 2）及び 5)の者）で、その有する団地共用部分の共有持分を失い、敷地分割後に団地共用部分の共有持分が与えられない者の氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額を定める。 ・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（再法 195)。
10)分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利	・上記 3)及び 6)の分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利が存するときは、その権利者の氏名又は名称及び住所並びにその権利（先取特権、質権、抵当権等）を記載する。
11)前号に掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利	・上記 10)の権利者が、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利を記載する。
12)清算金の徴収に係る利子又はその決定方法	・利子は敷地権利変換計画において定める。
13)敷地権利変換期日	・権利変動が生じる日である（再法 201)。
14)その他国土交通省令で定める事項	・分割実施敷地持分を有する者が分割実施敷地並びに除却マンション敷地又は非除却マンション敷地に存する建物（団地共用部分を除く。）について有する所有権 ・敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなる者の敷地分割前の団地共用部分の共有持分（団地共用部分がある場合に限る。）及びその価額

敷地権利変換計画は、以下の点を踏まえて、作成・決定することが必要となります。

項目	解説
決定基準（再法 192）	・敷地権利変換計画は、関係権利者の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。
除却マンション敷地及び非除却マンション敷地（再法 193）	・除却マンション敷地に現に存する建物の団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられ、非除却マンション敷地に現に存する建物の団地建物所有者に対しては、非除却敷地持分等が与えられるように定める。 ・上記の者に対して与えられる除却敷地持分又は非除却敷地持分等は、建物の位置、環境、利用状況等及び敷地持分等を総合的に勘案して、相互間の衡平を害さないように定める。 ・敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合、除却敷地持分の共用部分は除却マンション敷地の団地建物所有者全員の共有、非除却敷地持分等の共用部分は非除却マンション敷地の団地建物所有者全員の共有に属するように定める。
担保権等（再法 194）	・分割実施敷地について担保権等が設定されているときは、これらの権利に対応して与えられる除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に担保権が移行するものとして定める。 ・ただし、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、関係権利者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。 ・なお、担保権者の同意については不要となる。
分割実施敷地持分等の価額の算定基準（再法 195）	・権利変換計画に定める事項の3)、4)、6)～9)までの価額は、組合設立認可の公告日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。 ・これらの価額（及び 14）の価額）については、不動産鑑定士等の専門家による算定を依頼することが望ましい。

■敷地権利変換に際しての留意事項

分割実施敷地内に独立した管理棟等（附属施設である建物）があり、当該建物が敷地権利変換の対象となる場合、敷地権利変換を行うためには、当該建物が団地共用部分となっている必要があります。このため、分割実施敷地内に団地共用部分となっていない管理棟等が存する場合には、敷地権利変換に先立って当該建物を規約共用部分とする（団地管理規約の変更及び団地共用部分の登記を行う）ことが必要となります。

権利変換の対象となる資産は、分割実施敷地及び団地共用部分のみで、その他のインフラや立竹木、構造物等の資産については、権利変換の対象とならないため、敷地権利変換計画とは別に敷地分割参加者間で、それらの権利のあり方について取決めをしておくべきでしょう。

建替事業では、施行者が建替え後のマンションに係る管理規約を定めることができますが、敷地分割組合にはそうした権能がありませんので、敷地分割後の管理規約については、区分所有法に則った手続きが必要となります。

③敷地権利変換計画の認可申請

組合は、敷地権利変換計画について、都道府県知事等の認可を受けなければなりません（再法 190①後段）。認可申請の際には、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります（再省 96）。

1）敷地権利変換計画
2）審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
3）敷地権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類
4）組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者があるときは、その同意を得たことを証する書類
5）マンション再生円滑化法第 194 条第 2 項の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類

④敷地権利変換計画の認可

敷地権利変換計画の認可基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います（再法 196）。

認可基準	申請に当たって確認すべき内容
1)申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと	・敷地権利変換計画に敷地権利変換期日など必要な事項が記載されていること、敷地権利変換計画の申請の際に組合員以外の分割実施敷地所有者の同意を得ていること、分割敷地持分等の価額が法で定める算定基準に適合していること等を確認する。
2)敷地分割決議の内容に適合していること	・決議事項である「除却マンション敷地となる土地の区域及び非除却マンション敷地となる土地の区域」や「敷地分割に要する費用の概算額及び費用の分担に関する事項」に適合していることを確認する。

3)分割実施敷地持分について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと	・担保権が設定されている区分所有権又は敷地利用権に関し、分割実施敷地持分の額が担保権者の権利を不当に害するような額となっていないことを確認する。
4)その他基本方針に照らして適切なものであること	・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨の公告及び関係権利者への通知をする必要があり（再法 199①）、敷地権利変換に関する処分は、この通知を以て行うこととなります（再法 199②）。

組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、分割実施敷地の管轄登記所に敷地権利変換期日等を通知する必要があります（再法 200）

（２）代位による分筆登記

敷地分割組合が敷地の分筆登記の申請を行う場合には、敷地権利変換の登記とは別の登記手続き（マンション再生円滑化法第 209 条による代位による分筆登記の申請）によって処理することが必要となります。

敷地分割決議によって定められる敷地分割線は、敷地分割組合による土地の分筆登記の申請の代位権限を基礎付けるもので、これによって、別途、分筆登記のために団地建物所有者の同意をとる必要がなくなります。ただし、敷地分割決議の議事録が土地の分筆登記の申請の代位権限を証する情報として認められるためには、敷地分割決議によって定められる敷地分割線の位置が正確な測量結果に基づいて特定され、それが分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものであることを登記官において判断することができることが必要となります。

なお、このような代位権限を証する情報として、認可済みの敷地権利変換計画書を提供することも考えられますが、当該計画の内容が分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものでなければならないことは同様です。敷地分割決議後にやむを得ず敷地分割線を変更する場合には、再度、敷地分割決議を経る必要があることは前記のとおりです。

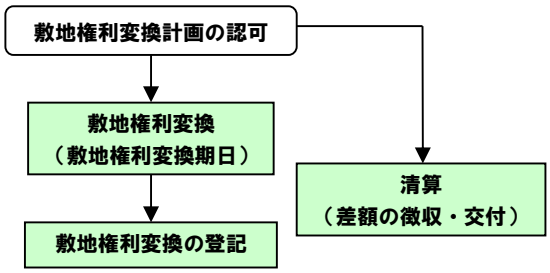
分筆登記の完了後でなければ敷地権利変換登記の対象となる土地が特定できないこととなることから、分筆登記と敷地権利変換登記を同時に申請することはできません。

代位による分筆登記の申請は、敷地分割組合の成立認可の公告等のあった日から可能となります。代位による分筆登記の申請に当たっては、敷地分割を実施する敷地についての敷地分割決議の内容を記載した議事録（又は敷地分割線が記載された認可済みの敷地権利変換計画書）の他に分筆後の土地の地積測量図が必要となります。なお、地積測量図については、必ずしも敷地分割決議の段階でその作成が法的に必要とされるものではありませんが、分筆登記の申請の添付情報として必要となることに加え、敷地分割決議の議事録等を代位権限を証する情報として提供する場合には、当該書面に記載された敷地分割線は、分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものでなければならないこととなります。

３．敷地権利変換計画に基づく権利変換・清算

敷地権利変換計画の定めに従い、敷地権利変換期日において、分割実施敷地及び団地共用部分に係る権利関係が一斉に変動します。

敷地権利変換計画に基づき、組合は、団地建物所有者に対し清算金の徴収又は交付を行い、担保権付きの目的物に係る清算金の交付は団地建物所有者に支払わずに供託することとなります。



組合は、敷地権利変換期日後、遅滞なく、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を行うことが必要です。

①敷地に関する権利の変換

敷地権利変換計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた敷地権利変換期日において、従前の分割実施敷地持分は失われ、敷地権利変換計画で定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等を新たに取得することとなります（再法 201①）。

②団地共用部分の教養持分に関する権利の変換

敷地権利変換計画に定められた団地共用部分の共有持分も同様に、従前の持分は失われ、敷地分割後に持分が与えられるべき者は、敷地権利変換計画で定められた持分を新たに取得することとなります（再法 201③）。

③担保権等の権利の設定

分割実施敷地持分について存する担保権等の権利は、敷地権利変換期日以後は敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとされます（再法 203）。

④清算金の徴収・交付

組合は、敷地権利変換計画において、分割実施敷地持分又は団地共用部分の共有持分の従前と従後の価額について差額がある場合は、その差額に相当する金額の徴収又は交付を行います（再法 205）。なお、清算金の交付によって譲渡益が発生した場合には、課税対象となることに留意が必要です。

担保権の目的物である分割実施敷地持分又は団地共用部分の共有持分について清算金が交付される場合には、担保権者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合が供託することとなり、担保権者は供託された清算金に対してその権利を行使することができることとしています（これを「物上代位」といいます。）。担保権者は供託法

及び供託規則の規定に従い、供託所に還付請求をすることによりその対価を得ることができます（再法 206）。

清算金の徴収においては、敷地権利変換計画で定める利子を付して分割して徴収することができます。また、滞納者があるときは、徴収すべき清算金（利子を含む。）に同利子を付して徴収することができます（再法 207）。

⑤敷地権利変換の登記

組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、組合が敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければなりません。また、組合が登記を行うまでの間は、他の登記をすることができません（再法 204）。

4．敷地分割組合の解散

敷地分割事業の完了、すなわち敷地権利変換後の土地及びその権利の登記の完了により組合は解散します。

（1）組合解散の認可

事業の完了の際の組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければなりません（再法 186④）。借入金があるときは、解散について債権者の同意が必要です（再法 186③）。

認可申請に当たっては、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります（再省 79③）。なお、

1）敷地権利変換期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完了を明らかにする書類若しくは事業の完了が不能であることを明らかにする書類

2）解散しようとする場合において借入金があるときは、債権者の同意を得たことを証する書類

都道府県知事等は、組合解散の認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければなりません（再法 186⑤）。

（2）清算

組合が解散したときは、理事がその清算人となり、現務の結了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたります（再法 187、38-2～43）。

清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく決算報告書を作成し、都道府県知事等の承認を得た後に組合員に報告しなければなりません（再法 187、42）。なお、解散した組合は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなされます（再法 187、38-2）。

清算人が作成する敷地分割組合に係る決算報告書については、以下の事項を記載します。

1）敷地分割組合の解散の時における財産及び債務の明細

2）債権の取立及び債務の弁済の経緯

3）残余財産の処分の明細

５．旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立

敷地分割事業の完了に伴い、区分所有法第 65 条の団地となる場合には除却マンション敷地の団地と非除却マンション敷地の団地は、それぞれ新たな団地となります。

（１）新たな管理組合の設立

敷地分割事業の完了後、除却マンション敷地の団地と非除却マンション敷地のそれぞれにおいて区分所有法第 65 条の団地となる場合には、新たな団地関係が成立することから、団地管理組合としての実態を備え、速やかに適切な団地管理を行うため、敷地分割事業完了後遅滞なく、それぞれの団地総会を開いて、団地管理組合の管理対象物件、団地管理規約、使用細則、管理費、修繕積立金等を決めることが必要となります。また、その後の団地の維持管理や団地再生事業を行う場合の合意形成に係る手続き等を踏まえると、いずれの団地においても、その管理方式を全棟一括管理方式とすることが望ましいと考えられます。

そのためには、敷地分割決議が成立した後、団地管理組合の設立準備委員会（世話人会）等を立ち上げ、敷地分割事業の完了までに新たな団地管理のために必要となる事項を決めておく等の準備を行っておく必要があります。

敷地分割事業完了後において、集会所や駐車場等の除却マンション敷地と非除却マンション敷地の共同利用施設がある場合には、敷地分割決議の取決め内容に準じて、維持管理費用の負担方法や施設の使用規則、使用料等に係る協定等を締結しておくことが望ましいです。

（２）旧団地組合の解散

団地管理組合の解散に際しては、修繕積立金等の清算を目的とした解散集会を開催することとなります。修繕積立金等の清算金は、解散集会時点での団地建物所有者に分配するのが適当だと考えられます。

分割線の引き方によっては、敷地分割完了後の除却マンション敷地と非除却マンション敷地のマンションが団地型マンションと単棟型マンションとなること等も想定されますが、その場合においても基本的な考え方は同様です。

修繕積立金等の配分は、区分所有法第 19 条の「共用部分の負担及び利益収取」の定めに従い、規約に別段の定めがない限り各共有者の持分により配分されます。また、しっかりと団地建物所有者間の合意形成をした上で、修繕積立金等の残額を敷地分割後の団地管理組合に引き継ぐことも考えられます。

また、従前の団地管理組合において借入金がある場合には、上記に従い、各共有者の持分により借入金が配分され、各共有者が負担することとなります。

６－８　再生等の決議

再生棟

敷地分割後の敷地における新たな管理組合において、再生等計画に基づいた再生等を実施するために、再生等の決議を行います。この手続きを経て、再生等の合意に至ります。

➡ 詳細は、再生等手法に応じて、**第３章一括建替え ３－５区分所有法第 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意、第４章一括売却 ４－５区分所有法第 71 条団地内建物敷地売却決議と売却の合意**や、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．２建替え決議等の法定手続き」**、**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「３．１区分所有法に基づく売却決議」**を参照してください。

６－９　再生等の事業の実施

再生棟

再生等の合意に基づいて、再生等の事業（マンション建替事業／マンション等売却事業）に着手します。

➡ 詳細は、再生等手法に応じて、**第３章一括建替え ３－６団地建替え事業の実施、第４章一括売却 ４－６団地売却事業の実施**や、**「マンション再生実務マニュアル」**の**「２．３マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き」**、**「マンション等売却実務マニュアル」**の**「３．２マンション再生円滑化法に基づく事業の実施フロー」**の章を参照してください。

第７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、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、全棟改修による再生を選択した団地、あるいは棟別改修による再生を目指すことにした団地内の住棟の改修の進め方について、計画から実施に至るまでの具体的な進め方について解説していきます。

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→専門家等の選定）⇒２．計画（改修基本計画→改修設計→工事費見積もり→資金計画）⇒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。

７－１
改修計画の
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．専門家等の選定

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

７－２
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．工事費見積もり・施工会社の候補の選定

提出された見積もりや施工能力・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

工事費の見積もり額に基づき、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。

７－３ 改修実施の決定

合意への取組 説明会

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。

合意への取組 集会における決議

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

７－４ 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。

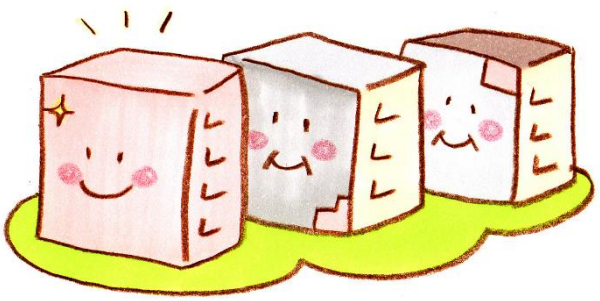
２．施工実施計画の策定・工事説明会の開催

３．工事着手・監理

４．工事検査・竣工手続き

７－５ 長期修繕計画等の見直し

改修工事に伴い、改修内容に応じた新たな修繕工事項目等が必要にな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。



７－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、近年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。

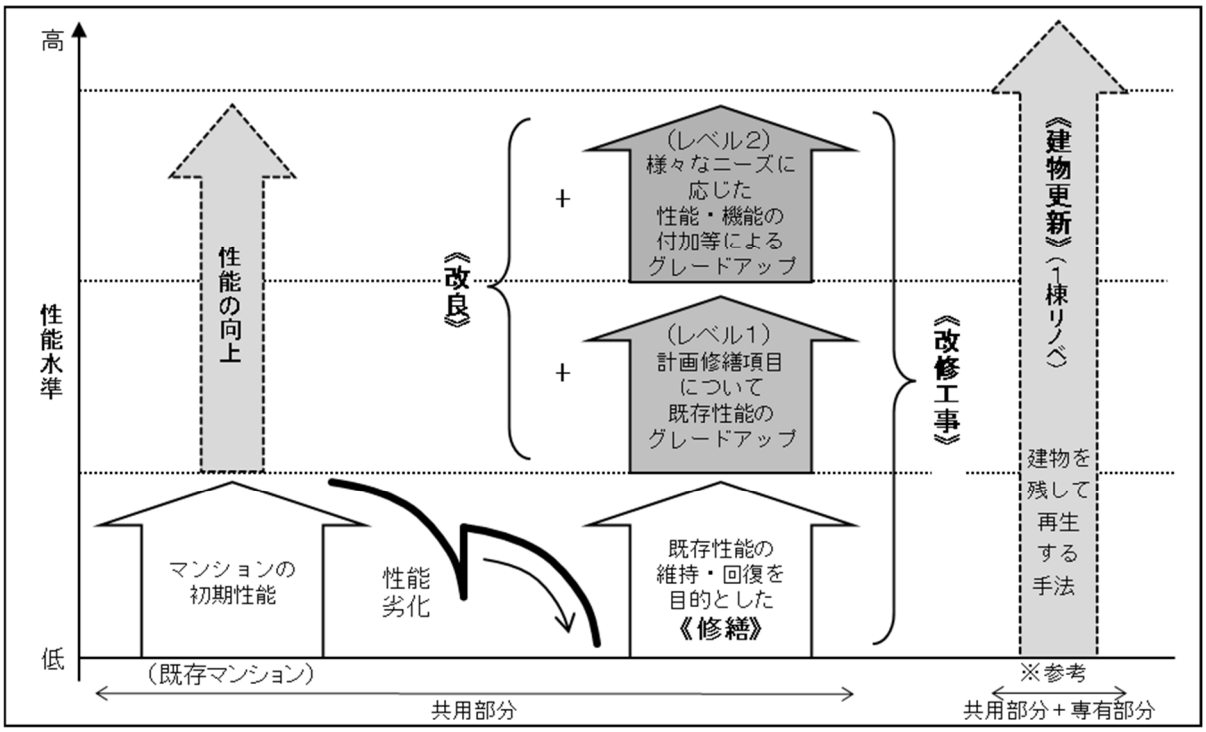
＜高経年マンションの陳腐化の例＞

建物共用部分の性能	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
	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が陳腐化している　等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、集会室、宅配ボックス、トランクルーム、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
	敷地内の屋外空間の陳腐化	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・共用施設等のニーズの変化	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・空きが増えている　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、現在の居住水準・生活水準に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。

■改修工事の基本的考え方



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）
2）屋根防水	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
3）床防水・床部	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
4）躯体コンクリート	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性化抑止、片持ちスラブの補強
5）外壁仕上げ	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、仕上げによる中性化抑止、外壁の外断熱改修

６）シーリング	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
７）鉄部塗装等	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
８）建具	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
	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・鎧戸等の取替え	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）手すり	塗装によるメンテナンス	腐食、損耗した手すりの取替え メンテナンスの負担軽減、安全性や機能性の向上、美装性などを考慮し、バルコニー、共用廊下・階段の手すり金物を交換
10）金物類	（8）建具，（9）手すり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
11）屋外鉄骨階段	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
12）内壁・内装	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
13）エントランス	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
14）浴室防水	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)
15）給水設備	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

16）排水設備	屋内・屋外の雑排水設備、汚水設備、雨水排水設備、屋外枡管路の劣化・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
17）ガス設備	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	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）空調設備		空調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、空調設備の性能のグレードアップ
20）換気設備	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
21）消火設備	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 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	機器類及び配管の材質のグレードアップ 誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備

(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）
22)電灯幹線・動力設備	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
23)照明器具・配線器具	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、LED化、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
24）避雷設備	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	
25）防災設備	防災設の修繕・取替え	非常用電源など防災対策設備の導入
26）テレビ共聴設備	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（※４K８K対応等）

27) 情報通信設備	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

(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)
28) 昇降機設備	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
29) 機械式駐車場	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	機械式駐車装置の性能のグレードアップ、機械式駐車場の撤去と跡地の有効活用

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)
30) 舗装	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
31) 外構工作物	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
32) 緑化環境整備	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
33) 屋外排水設備	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ニーズに応じた改修工事（グレードアップ／レベル２）

一方、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、既存性能の向上に加え、様々なニーズに応じた性能・機能を付加し、マンションの水準を大幅に向上させる改修が求められます。こうした改修は、マンション内のコミュニティの活性化にもつながることが期待されます。

高経年マンションで想定される様々なニーズと、それに対する改修工事の内容は、次表に示すとおりです。

■ニーズに応じた改修工事の例

ニーズ	改修工事の主な内容
１）耐震性能の向上	・躯体の耐震改修 ・構造以外の耐震対策
２）バリアフリー性能の向上	・段差の解消・スロープの設置 ・エレベーターの設置（外廊下型住棟・階段室型住棟）
３）省エネ性能の向上	・開口部の断熱化（サッシ・玄関ドア） ・躯体の外断熱化（外壁の外断熱化、屋根・床下の外断熱化） ・太陽光発電設備の設置等
４）防犯性能の向上	・建物内の共用部分における対策 ・屋外空間における対策
５）防災性能の向上	・電気設備の浸水対策（止水版・防水扉の設置） ・被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等） ・防災拠点の整備（マンション内の防災拠点、地域貢献機能）
６）建物内の共用施設等の整備	・既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備 【共用部分⇒共用部分】 ・増築による共用施設の整備【共用部分の増築】 ・専有部分を活用した共用施設の整備 【専有部分⇒規約共用部分】 ・専有部分の用途の変更【専有部分⇒専有部分】
７）共用施設及び 屋外環境等の整備	・集会所やコミュニティセンターの新築・建替え・増築・改造 ・駐車場（立体駐車場等）、バイク置場・自転車置場の見直し検討 ・不要となった施設の跡地を活用した共用施設（集会所、クラブハウス等）の整備や地域貢献施設（商業施設、高齢者施設、子育て支援施設等）の誘導

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、区分所有法第 17 条又は第 18 条に基づいて原則的に以下の方法で決定します。

いわゆる**計画修繕**はこれに該当します

●形状又は効用の著しい変更を伴わない団地管理対象物（共用部分等）の変更　（集会における普通決議）

➡ 団地管理組合の集会に出席した団地建物所有者（区分所有者）及びその議決権数の **各過半数**

●形状又は効用の著しい変更を伴う団地管理対象物（共用部分等）の変更　（集会における特別決議）

➡ 団地建物所有者（区分所有者）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席する団地管理組合の集会で、出席した団地建物所有者及びその議決権の **各４分の３以上**※1

＜一定の事由※2がある場合＞

➡ 団地建物所有者（区分所有者）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席する団地管理組合の集会で、出席した団地建物所有者及びその議決権の **各３分の２以上**

※１：管理組合の規約により別段の定めがある場合は、多数決割合を過半数まで減らすことができます（区分所有法第 17 条第１項の場合）。

※２：①団地管理対象物の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合
（耐震性不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）
②バリアフリー化のために必要な場合

※管理組合の規約により別段の定めがある場合は、それに従います。

※「団地建物所有者」「区分所有者」には議決権を有しないものは含みません。

●各棟管理方式でも団地全体の決議が必要な場合もあります

各棟管理方式の場合、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、各棟の決議のほかに団地全体での決議が必要な場合もあります。詳しくは次頁の表を参考にしてください。

【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。

<table>
<tr><td rowspan="3">工事の内容</td><td colspan="3">合意手続き</td></tr>
<tr><td rowspan="2">団地一括管理方式の場合</td><td colspan="2">各棟管理方式の場合</td></tr>
<tr><td>団地全体での手続き</td><td>棟ごとの手続き</td></tr>
<tr><td>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
・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に実施する必要のある計画修繕工事
・建物の基本的構造部分の加工の度合が小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板の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
・すで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</td><td>過半数
（1/2）</td><td>－</td><td>過半数
（1/2）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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
・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</td><td rowspan="5">特別多数決
（3/4）</td><td colspan="2">《団地共用部分の変更の場合》</td></tr>
<tr><td>特別多数決
（3/4）＊1</td><td>特別多数決
（3/4）</td></tr>
<tr><td colspan="2">《各棟共用部分の変更の場合》</td></tr>
<tr><td>特別多数決
（3/4）＊1</td><td>特別多数決
（3/4）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">共用部分の所有関係の変化を伴う工事
・空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会所等に変更する場合など、専用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</td><td rowspan="5">全員合意＊2</td><td colspan="2">《団地共用部分の変更の場合》</td></tr>
<tr><td>全員合意</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">《各棟共用部分の変更の場合》</td></tr>
<tr><td>特別多数決
（3/4）＊1</td><td>全員合意＊3</td></tr>
</table>

＊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、出席した団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上の特別多数決による決議（区分所有法第 66 条で準用する区分所有法第 17 条第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。

＊2　団地管理組合法人の場合には、集会に出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決議

＊3　管理組合法人の場合には、集会に出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決議

（「マンション改修マニュアル」を参考に作成）

３．管理方式・改修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改修か棟別改修かによって、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場合

全棟一括管理方式の団地で改修工事を実施する場合、その多くは全棟方式（全棟とも同じ工事内容の改修を行う）で改修工事の実施を決定することになると思われますが、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もあると考えられます。

＜棟別に改修を実施する場合＞

各棟の意向と選択に応じた改修工事の実施を決定する、あるいは、全棟が改修工事を行う場合でも棟ごとに工事内容が異なるということも考えられます。

●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とに区分して経理する区分経理の導入を検討しておくと良いでしょう。

●棟ごとの長期修繕計画

棟別の改修工事の実施後は、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になりますから、それに応じて、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、棟ごとに管理規約が設定され、管理費・修繕積立金も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。

●団地全体での決議を必要とする場合

前頁表でも説明しているように、団地の敷地を全棟で共有しているものの各棟管理としている団地では、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工事内容である場合には、各棟の決議のほかに団地全体での決議が必要な場合もあります。

７－１　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も限界があります。このため、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になります。

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図ります。

２．専門家の選定

計画段階では、検討段階での検討結果を踏まえた具体的な改修計画の作成を行うとともに、区分所有者の意向等に応じて計画の調整・修正を行うことや、法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行うことなどが考えられます。

そのため、マンションの改修業務に精通した建築士を有する設計事務所、建設会社、管理会社等の専門家に協力を求めることが考えられます。

また、管理規約の整備や管理組合内の合意形成過程における情報共有のための活動や説明会の開催等の支援として、マンション管理士等を活用することも考えられます。

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、110 頁を参照してください。

７－２　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もりを経て、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踏まえて、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、改修設計に当たり、当該マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握して改修計画を作成するため、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、「マンション改修マニュアル」を参照ください。

【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、個別に対応することが必要になります。
③基準法第 86 条の一団地の総合的設計に係る手続き	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当たっては、まず工事費見積もり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、公募サイト、業界紙等による公募が望ましいと考えられます。

公募の際は、募集内容（対象物件、工事規模、工事範囲、予定工期等）や応募条件（建設業許可、過去の改修工事の実績（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の実績、財務状況、資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等）を具体的に示します。

見積もり参加業者が決まると、当該マンションで見積もり依頼内容の説明をします。見積もり条件の設定の際は、見積もりを共通条件の下に行うため、事前に調査診断し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、見積もり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。

【見積もり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・塗布方法等の明示、仮設工事の方法、下地・仕上げの使用・量　など
③数量内訳書：工事対象量の明示
④その他：工事の期間、工事金の支払い方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件

各社から見積もりが提出されれば、個々の見積もり内容、単価、金額等をチェックし、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。改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金又は区分所有者からの一時金徴収でまかなう必要があります。また、借入金と一時金徴収とを併用する場合もあります。

借入金の場合は、独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関から借り入れることになります。この他、地方公共団体の中には、改修に係る独自の補助制度、融資を受ける場合の利子補給等の支援制度を設けていることもあるため、関係機関と十分な事前協議が必要になります。

なお、改修工事費用を金融機関から借り入れる場合、その返済のために修繕積立金の見直し（増額）の検討が必要となります。

【想定される資金調達方法】

<table>
<tr><th>修繕積立金の積立状態</th><th colspan="2">改修工事費等の資金源※</th><th>検討事項</th></tr>
<tr><td>まかなえる</td><td colspan="2">修繕積立金の取り崩し</td><td>・大規模修繕等について長期修繕計画の見直し</td></tr>
<tr><td rowspan="3">不足する</td><td rowspan="2">区分所有者より一時金徴収</td><td>個人借入れ</td><td>・住宅金融支援機構等の金融機関との協議</td></tr>
<tr><td>自己資金</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">管理組合で借入れ</td><td>・住宅金融支援機構等との協議
・修繕積立金の徴収額の見直しと長期修繕計画の見直し</td></tr>
</table>

※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。

【マンション改修にかかる融資・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 http://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html	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 http://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html	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の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当たって確認が必要。
	リフォーム融資（高齢者向け返済特例） http://www.jhf.go.jp/loan/info/saigai_reformbf_revmo/index.html	部分的バリアフリー工事やヒートショック対策工事又は耐震改修を含むリフォームを行う場合の個人向け融資。

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。

７－３　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もり・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工事の具体的内容、工事費の概算と資金計画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、274 頁を参照ください。



７－４　改修の実施

１．工事業者の選定

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、工事監理者の間では工事監理業務委託契約書が交わされます。

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、管理組合の意見を踏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。

施工実施計画ができあがると、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、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付けられています。

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・竣工後の手続き

工事実施期間中の適切なタイミングで、管理組合の立ち会いの下で、中間検査を行います。また、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。

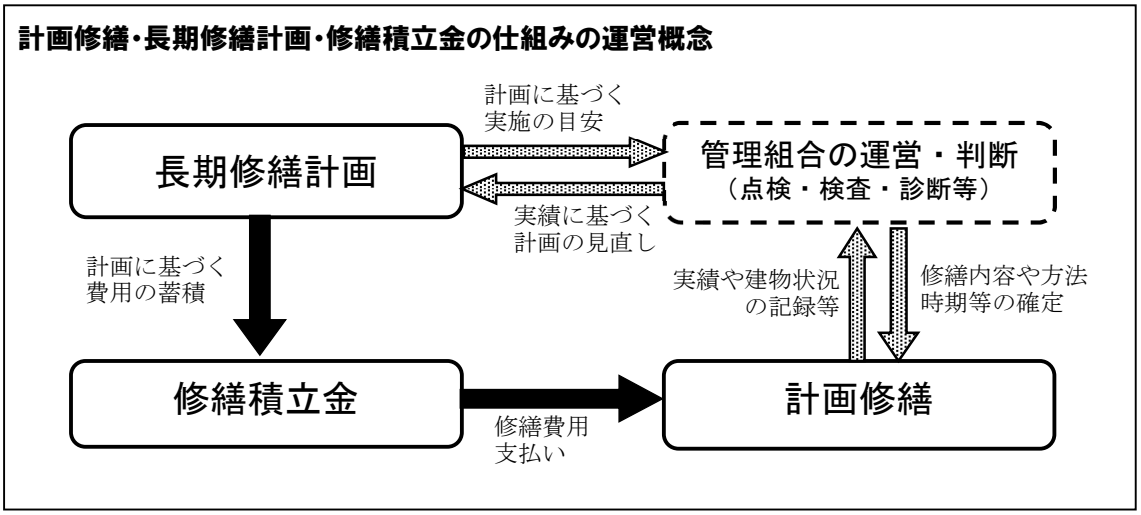
管理組合は、竣工後、竣工図書の引渡し、取扱い説明等を受けることになります。

７－５　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、改修工事の内容を踏まえ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。



出典：「マンション改修マニュアル」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。

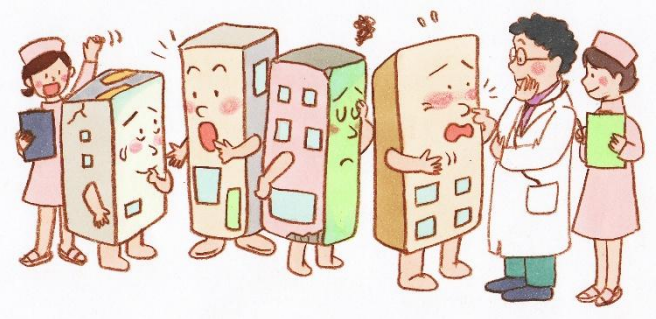
７－６　改修による代表的な再生手法

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**「マンション改修マニュアル」**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ください。

【改修による代表的な再生手法】

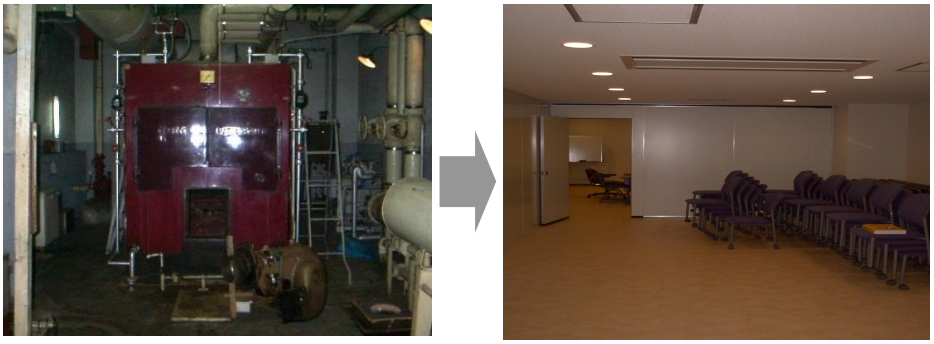
ニーズ	改修工事の主な内容
１．住棟内の共用施設等を整備したい	①既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備 ②専有部分を活用した共用施設の整備
２．高齢者の居住改善を図りたい	①エレベーターの設置 ②住棟足元まわりのバリアフリー化
３．建物の安全性を高めたい	①住棟の耐震補強
４．団地の利便性を向上させたい	①集会所・近隣センター等の建替え、増改築 ②駐車場・駐輪場等の整備
５．室内環境を改善したい	①サッシ更新・外断熱化（床下・外壁・屋上／屋根）



１．住棟内の共用スペースを拡充したい

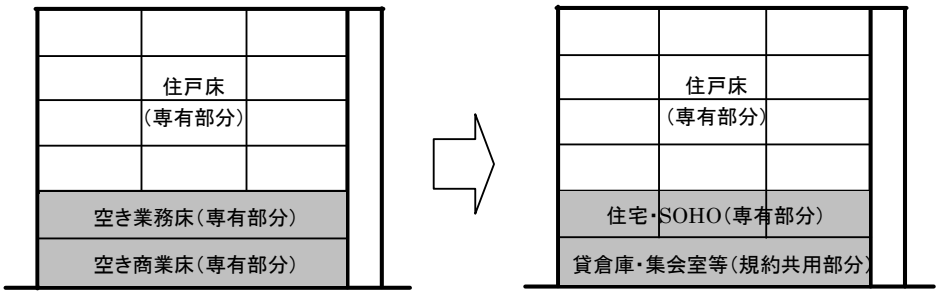
集会所等の共用施設等が不足している場合、空き住戸や団地内の空きスペースを活用し、共用スペースを拡充することが考えられます。ここでは、「既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備」、「専有部分を活用した共用施設の整備」について紹介します。

①既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備

共用施設の整備の方法	**設備機器の小型化や設備システムの変更・廃止等により余ったスペースの整備** 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。 例）共用倉庫、集会所など
共用施設の整備の事例	 不要となった住棟内機械室を集会室に変更
建築基準法上の手続き・留意事項	・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、建築基準法上、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、注意が必要です（多くの場合、確認申請が必要になります）。
区分所有法上の手続き・留意点	・共用スペースの増築は、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、定足数を満たした集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各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。

※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、実施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。「区分所有法上の手続き・留意点」についても同様です。

②専有部分を活用した共用施設の整備

専有部分を活用した共用施設の整備の方法	・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て規約共用部分とし、集会室、コワーキングスペース等の共用施設として利用する方法が考えられます。  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
建築基準法上の手続き・留意事項	・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、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。
区分所有法上の手続き・留意点	・用途変更をするに当たって、規約で用途変更を禁止されている場合は、定足数を満たした集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各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。 ・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。 ・団地管理組合法人となっている場合は、団地管理対象物の管理を行うために必要な場合には、集会に出席した団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数による決議をすることで、その団地内の建物若しくはその区分所有権又はその団地内の土地等と一体として管理若しくは使用すべき土地を取得することができます。

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」について紹介します。

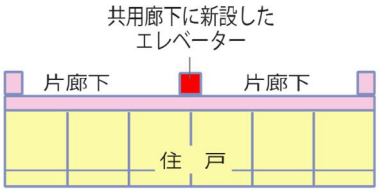
①エレベーターの設置

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。

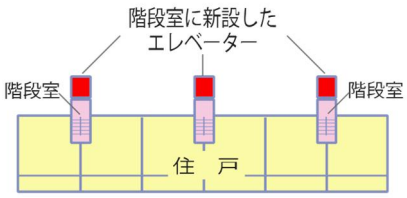
ア）片廊下片エレベーターを設ける方法

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。



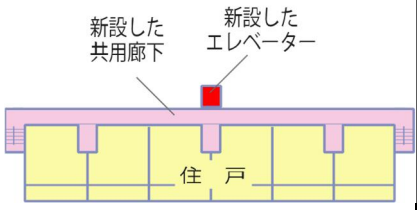
イ）階段室に増築する方法

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

階段室型住棟への設置事例（賃貸住宅）

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

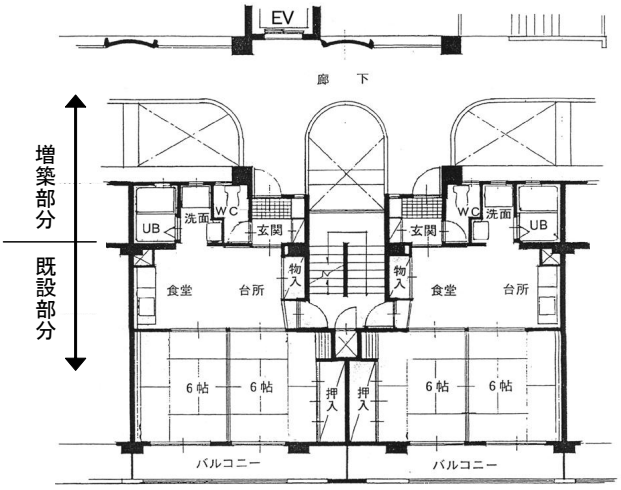


階段室踊り場への設置（上左：設置前　上右：設置後）



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

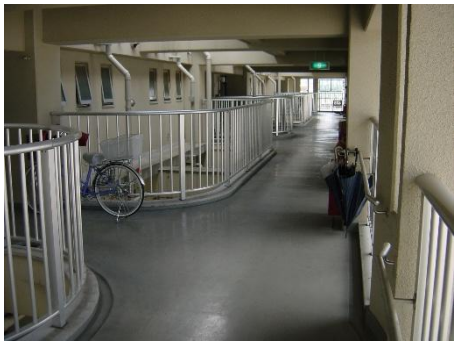




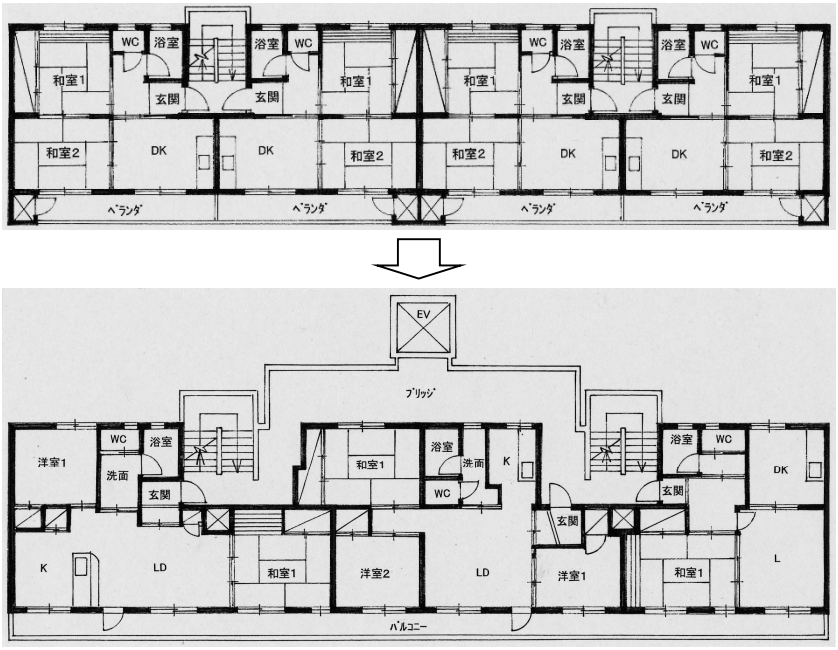
妻側から見たところ
（左半分が増築部分）



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）

<table>
<tr>
<td>階段室型住棟への設置事例（賃貸住宅）</td>
<td>
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

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
</td>
</tr>
<tr>
<td>建築基準法上の手続き・留意事項</td>
<td>
・エレベーターの設置工事に関しての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】
<table>
<tr><td>摩損又は疲労破壊を考慮してエレベーター強度検証法</td><td>平成 12 年建設省告示第 1414 号</td></tr>
<tr><td>摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通省の認定</td><td>建基令 129-4</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

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）**	・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。 ・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、全ての建物に設置する場合と一部の建物のみに設置する場合のいずれの場合でも、定足数を満たした団地管理組合の集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別多数決議が必要になると考えられます。 ・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、定足数を満たした団地管理組合における集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別決議が必要になると考えられます。

②住棟足元まわりのバリアフリー化

住棟足元まわりのバリアフリー化の方法	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。 なお、具体的な改修事例については、第 1 部第 2 章を参照ください。 
建築基準法上の手続き・留意事項	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。
区分所有法上の手続き・留意点	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、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたらず、普通決議によって工事を実施できるものと考えられます。

３．建物の安全性を高めたい

①住棟の耐震補強

耐震補強の方法	・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。  耐震壁補強（赤枠部分） ・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、「マンション改修マニュアル」を参照してください。
建築基準法上の手続き・留意事項	・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、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。 ※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17条第３項各号に掲げる基準等）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、建築基準法の規定の緩和・特例措置があります。
区分所有法上の手続き・留意点	・柱や梁への炭素繊維シートや鉄板の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にあたらず、普通決議によって工事を実施できるものと考えられます。

【耐震補強工法の概要（例）】

<table>
<tr><th colspan="4">補強方法</th><th>概　要</th></tr>
<tr><td rowspan="5">強度型補強</td><td rowspan="5">開口部補強</td><td rowspan="2">耐震壁</td><td>増設壁による補強</td><td>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</td></tr>
<tr><td>増打壁による補強</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">鉄骨ブレース</td><td>枠付き鉄骨補強</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>鉄骨接着工法</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>外付け鉄骨補強</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">塑性型補強</td><td rowspan="3">柱の補強</td><td colspan="2">鋼板補強</td><td>薄型の角形又は円形の鋼管を柱に巻き立て、柱身と鋼板の間にモルタルを充填し柱の耐震性を増強させる工法。</td></tr>
<tr><td colspan="2">ＲＣ巻立柱補強</td><td>既存柱の外周部を 100～150 ㎜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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">炭素繊維シート補強</td><td>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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">梁補強</td><td colspan="2">鋼板接着補強</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">炭素繊維補強</td><td>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、梁のせん弾力を補強する工法。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">極脆性部材の解消</td><td colspan="2">耐震スリット新設</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">袖壁補強</td><td>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。</td></tr>
</table>

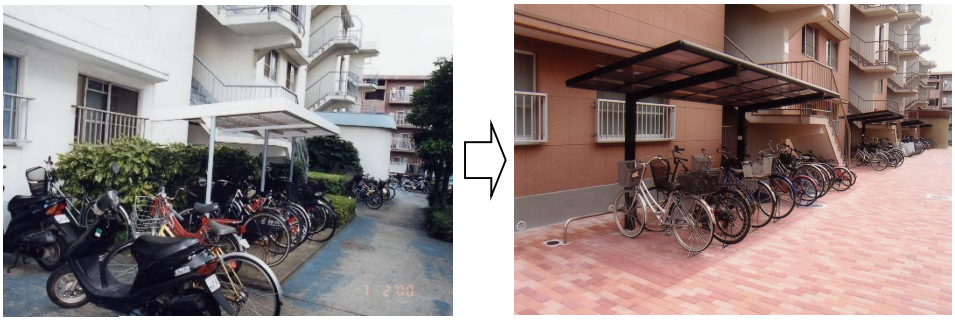
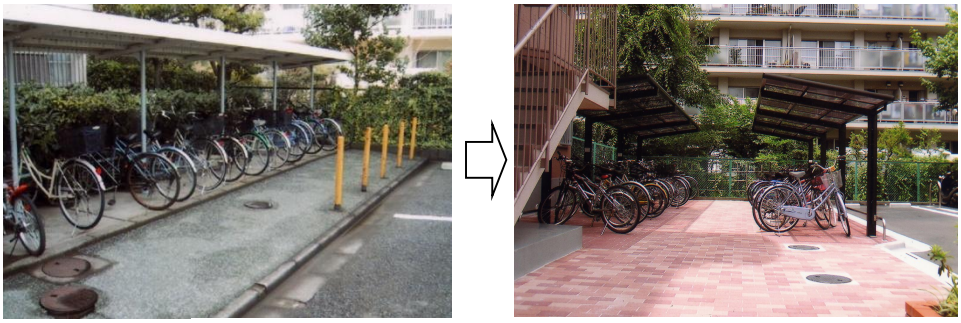
４．団地の利便性を向上させたい

①集会所等の建替え、増改築

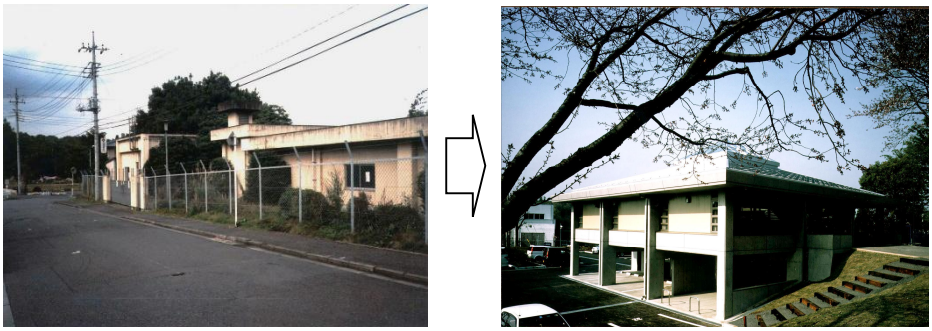
建替え・増改築の方法	・手狭で利用勝手の悪い集会所を増改築することにより、団地内のコミュニティ活動の活性化や日常生活の利便性の向上が期待されます。 具体的な事例については、第１部第２章を参照してください。 **集会所の建替え、増改築、転用** 現在の集会所の改築や空きスペースを活用した増築、建替えの他、例えば、管理人室の集会所への転用などにより、現在の集会所機能を拡充することが考えられます。 
建築基準法上の手続き・留意事項	・集会所の建替え、増改築には、確認申請が必要になります。 ・また、住棟足元の店舗等、非住宅から住宅等へ用途転用する場合など、マンションの従前用途を別の用途に転用する場合は、建築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。
区分所有法上の手続き・留意点	**【団地一括管理方式の場合】** ・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該当すると考えられるため、定足数を満たした団地管理組合の集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別多数決議が必要になります。 **【各棟管理方式の場合】** ・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、定足数を満たした当該棟の集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別多数決が必要になると考えられます。また、増築等で団地の敷地の利用の変更を伴う場合には、定足数を満たした団地管理組合の集会で、集会に出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各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。 ・団地共用部分である既存の附属施設を建替え等する場合は、定足数を満たした団地管理組合の集会で、集会に出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別決議が必要になると考えられます。

	・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。 ・団地管理組合法人となっている場合は、団地管理対象物の管理を行うために必要な場合には、集会に出席した団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数による決議をすることで、その団地内の建物若しくはその区分所有権又はその団地内の土地等と一体として管理若しくは使用すべき土地を取得することができます。

②駐車場・駐輪場等の整備

建替え・増改築の方法	・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。
駐輪場整備の事例	 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  自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ
建築基準法上の手続き・留意事項	・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。 ・建築基準法第 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、同法第 86 条の２の追加建替えの認定により行います。
区分所有法上の手続き・留意点	・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に該当すると考えられ、定足数を満たした団地管理組合における集会で、集会に出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別決議が必要になるものと考えられます。

③団地内遊休施設の転用

遊休施設転用の方法	・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。
施設転用の事例	 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
建築基準法上の手続き・留意事項	・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。
区分所有法上の手続き・留意点	・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、定足数を満たした団地管理組合における集会で、集会に出席した団地建物所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各３／４以上の特別決議が必要になります。

５．室内環境を改善したい

2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて省エネへの関心が高まっており、エネルギーの効率的利用を図ることが重要な課題となってきています。

建物の開口部や床・壁・屋上／屋根などの躯体の断熱性能は、段階的に推奨される基準が強化されてきました。そのため、高経年マンションの省エネ性能を向上させるには、開口部や躯体の断熱性能を高める方法があります。断熱性能を高めることにより、夏の暑さや冬の寒さ、住戸内の温度差の改善等、室内環境の改善が見込めます。

①サッシ改修・外断熱化（床下・外壁・屋上／屋根）

サッシ改修・外断熱化	通常の大規模修繕に合わせて、床・外壁・屋上／屋根の外断熱化、サッシ改修を実施  外断熱改修後の団地内の住棟（左・中）、 カバー工法による窓改修（右）
建築基準法上の留意事項	・**開口部（玄関ドアの更新）**： 階段室（竪穴区画）に面する場合は、遮煙性能を有する常時閉鎖式防火設備への適合に留意が必要。また、カバー工法で設置する場合、階段室の階段幅（1.2m）や共用廊下の幅員確保（1.2m）が確保されているか、注意が必要です。 ・**外壁の外断熱化**： 外断熱改修により外壁が厚くなることから、階段室の階段幅（1.2m）、共用廊下の幅員確保（1.2m）が確保されているか、注意が必要です。 ・**屋根（屋上）の外断熱化**： 建築基準法第 62 条に基づく告示（平成 12 年建設省告示第 1365 号）の規定により、防火・準防火地域内の建築物の屋根スラブの耐火構造としての性能を担保する上で認められた断熱材の厚みは 50㎜ 以下のため、注意が必要です。
区分所有法上の手続き・留意点	・外壁の外断熱改修は、通常の大規模修繕における外壁工事の一環として実施するため、形状又は効用の著しい変更にあたらず、普通決議によって工事を実施できるものと考えられます。



別添

令和７年度
「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」

１．委員名簿

（敬称略・五十音順）

（ 座 長 ）	戎　　正晴	弁護士（戎・太田法律事務所）
（ 委 員 ）	大木　祐悟	旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員
	金子　光良	株式会社 UG 都市建築 専務取締役
	鎌野　邦樹	早稲田大学 名誉教授
	佐藤　行司	横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長
	関　　真弓	NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長
	髙橋　雅喜	弁護士（平野総合法律事務所）
	髙山　慎吾	独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり融資部 まちづくり企画グループ グループ長
	竹下　憲治	株式会社アプレイザルジャパン 代表取締役
	田中　　譲	司法書士（司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所）
	田村　誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	遠山　重信	土地家屋調査士（司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所）
	長谷川　洋	国立研究開発法人建築研究所 理事
	松本　貴智	三井不動産レジデンシャル株式会社 マンション再生推進部マンション再生推進室 室長
	山口　大助	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 課長
	吉村　純一	株式会社長谷工コーポレーション マンション再生１部 部長
（オブザーバー）		法務省民事局参事官室 法務省民事局民事第二課
（関係団体）		一般社団法人再開発コーディネーター協会 一般社団法人不動産協会
（ 事 務 局 ）		国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

２．開催状況

第１回：令和７年８月 29 日（金）
第２回：令和７年 10 月 31 日（金）
第３回：令和７年 12 月 12 日（金）
第４回：令和８年１月 23 日（金）
※令和８年３月５日（木）～令和８年３月 18 日（水）まで、パブリックコメントを実施。

参考資料

（共通参考資料）

・地方公共団体や各種公益法人等の相談窓口
・国・地方公共団体による補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例
・マンションの再生等に関する参考事例
・マンションの再生等に係る専門家候補
・マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準
・耐震診断の方法
・参考様式
    ・マンション再生事業
    ・マンション等売却事業
    ・マンション除却事業
    ・敷地分割事業
    ・要除却等認定（耐震性不足以外）に係る調査報告書
・マンションの再生等に関する施行通知