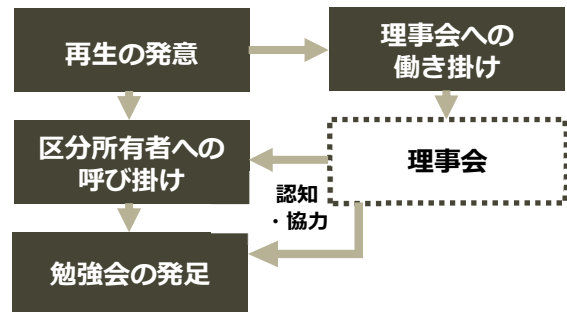


第1章 マンション再生の準備・検討

1 勉強会の発足

マンションの再生は、一部の区分所有者が発意し、他の区分所有者へ呼び掛け、再生に関する自主的な勉強会を発足することから始められるのが一般的です。

《勉強会発足までの流れ》



目的

勉強会の目的は、「管理組合として正式に再生について検討を行うべきである」と理事会へ提起することです。そのために、多くの区分所有者から理解が得られるよう、再生に関する情報収集と基礎的な検討を行います。

主な活動内容

再生に関する情報収集 (P16)

再生の手法や進め方、事例、法規制、支援制度などについて幅広く情報を収集します。

基礎的な検討

収集した情報などを参考に、自分たちのマンションの現状を考え、なぜ再生が必要なのか、再生によってどのようなマンションにしたいのか話し合います。

合意形成を円滑に進めるポイント



理事会への報告

一般的に、再生の正式な検討を管理組合の集会（総会）に諮るのは理事会です。そのため、理事会には、勉強会の最終的な検討成果だけでなく、検討途上においても適宜状況を報告しておくことが重要です。



区分所有者への情報提供

勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことで、次の検討段階以降の合意形成をスムーズに進めることにつながります。再生を必要とする理由や再生のビジョン等について、冊子の配布などにより全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

理事会への提起

理事会に対し、管理組合として再生を正式に検討してはどうかという問題提起をします。提起に当たり、勉強会の検討成果をまとめた資料を作成し、それを基に説明します。

例えば、次のような内容を簡潔に整理して、理解を得ることが大切です。

【内容例】

- 現在のマンションの状況、不満、問題点
- 再生を必要とする理由
- 再生のイメージ
- 検討の進め方、想定される課題 等

再生に関する情報収集

勉強会では、マンションの再生手法や検討の進め方、これまでの事例、マンションやその敷地に関する法規制などについて、既存の資料や知り合いの専門家等への相談などにより、情報を収集し、基礎的な知識を身に付けます。

① これまでの事例から学ぶ

再生に当たっては、合意形成や近隣調整、事業協力者の確保など様々な課題が発生することが想定されます。先行事例などから情報を収集することは、こうした課題の対応に当たり、参考になります。



マンション再生協議会では、ホームページで改修、建替え事例を紹介しています（P65）。また、これまでにマンション再生を支援した経験のあるコンサルタントや事業協力者（P22）が、ホームページに実績を掲載している場合もあります。



書籍や新聞、雑誌等の二次的な情報だけでなく、再生を経験した管理組合役員に直接話を聞いたり、先行事例の見学会に参加するなど、積極的に情報を収集することが重要です。

② 専門家へ相談する

マンションの再生に関する様々な相談窓口（P63～66）がありますので、ぜひご利用ください（以下は、相談窓口の一例です）。

分譲マンション 総合相談窓口

公益財団法人 東京都防災・
建築まちづくりセンター

改修や建替えに向けた合意形成のアドバイスや、都や区市町村が実施している助成制度の紹介など、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する様々なご相談に、専門家のマンション管理士が総合的にお答えします。

☎03-6427-4900 【相談日】月～金曜日、第1土曜日及び
第3日曜日（祝日、年末年始を除く。）
【相談時間】9時～17時（水曜日は19時まで）

【分譲マンション総合相談窓口における区分所有者の相談事例】

Q 老朽化したマンションを再生するに当たり、管理会社が「建替えは資金的に無理なので、敷地売却にしてはどうか」という案を提示してきた。現状はその案で進めているが、私はその案には反対したい。今後どうすればいいか。

A

- ・少数の意見だけでは進まず、区分所有者全体の意見を集約していく必要がある。
- ・意見をまとめていくためには、区分所有者と意見交換を行い、合意形成を図る必要がある。
- ・まずは、相談者の考えを理事会の役員や管理会社に伝えて、管理組合のあり方を改善するよう要望するとよい。

住まいるダイヤル

公益財団法人 住宅リフォーム・
紛争処理支援センター

マンションの建替えや敷地売却等についてのご相談に、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員がお答えします（※相談内容に応じて専門の機関を紹介する場合があります。）。

☎0570-016-100 【受付時間】10時～17時
（土、日、祝日、年末年始を除く。）

・一部のIP電話からは03-3556-5147におかけください。

③ 敷地に関する法規制を知る

建物の敷地には、建築基準法で容積率^{※1}や建蔽率^{※2}が規定されています。また、道路の幅員による制限や斜線制限、日影規制等から、敷地ごとに建物の形状や規模（延べ面積）が決まります。

また、団地型マンションの多くは、一団地認定^{※3}（建築基準法第86条）や一団地の住宅施設^{※4}（都市計画法第11条）などの法規制の中で建設されており、再生内容によって、事前に各種の手続きが必要となります。

これらの法規制について分からない場合は、特定行政庁（P64）や区市町村の都市計画に係る部署、専門家等に確認しましょう。

※1 敷地面積に対する延べ面積の割合をいいます。

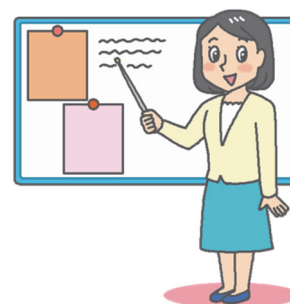
※2 敷地面積に対する建築面積（1階の床面積程度）の割合をいいます。

※3 建築基準法により、1つの建物は1つの敷地にあることを原則としているところ、基準を満たすことにより、特定行政庁から認定を受け、1つの敷地に数棟から成る一団の建物を建設する制度です。建替えや増築等を行う場合、この認定による制限を受けることがあります。

※4 都市計画法に基づき、良好な居住環境造成を目的として、都市計画中で一団地の住宅施設については、建築物の面積、建蔽率や容積率の限度、住宅の戸数、公共公益的施設や住宅の配置の方針等が定められています。

東京都では、建築士等の資格を持つアドバイザーが、管理組合等に直接訪問し、建替え・改修に向けた情報提供や建替え・改修を行う場合の検討書（簡易な図面等）の作成及び説明を行う「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施しています。

（詳細は、P69をご覧ください。）



④ 国土交通省のマニュアルを活用する

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル 〔2003（平成15）年1月 2022（令和4）年3月改訂〕

マンションの老朽化等に伴う改善要求に対して、建替えを実施すべきか修繕・改修で対応すべきかの判断の考え方や進め方などを解説しています。

要除却認定実務マニュアル 〔2021（令和3）年12月〕

除却の必要性に係る認定（P44）を取得する際の調査・判定方法や申請手続き等について解説しています。

マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 〔2003（平成15）年1月 2022（令和4）年3月改訂〕

建替えの各段階において、区分所有者間の合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について解説しています。

マンション建替え実務マニュアル 〔2005（平成17）年8月 2010（平成22）年7月改訂〕

建替えに係る法律上の手続や実施計画の策定等の実務について、建替え実務者の視点から見た留意点及びその対応方法などについて解説しています。また、認可申請書の書式、定款・事業計画書の書式例などを掲載しています。

マンション敷地売却ガイドライン 〔2014（平成26）年12月 2022（令和4）3月〕

敷地売却について、一般的な進め方、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続等について解説しています。

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 〔2004（平成16）年6月 2021（令和3）年9月改訂〕

改修によりマンションの再生を図る場合の事業の進め方や、改修工事の手法・留意点等について解説しています。

マンション耐震化マニュアル 〔2007（平成19）年6月 2014（平成26）年7月改訂〕

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行う実務的な手続や留意点等について解説しています。

団地型マンション再生マニュアル 〔2010（平成22）年7月〕

団地型マンションで建替え又は改修による再生を検討する際に、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しています。

団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン 〔2021（令和3）年12月〕

団地型マンション再生のための敷地分割事業（P54）について、一般的な進め方、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続等について解説しています。

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 〔2018（平成30）年3月〕

再開発の枠組みを活用して団地型マンションの再生を検討する際に、関係する事業者や地方公共団体と共に再生手法を検討するための進め方や留意点等を解説しています。

※ 上記マニュアル等は国土交通省のホームページに掲載されています。
本ガイドブックの内容の一部は、上記のマニュアルを参考に作成しております。



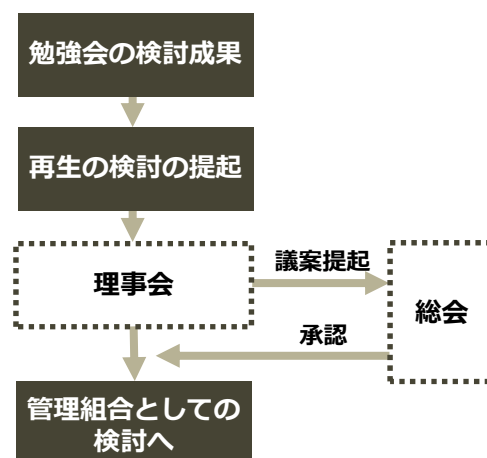
2 管理組合として再生を検討することの合意

勉強会での成果を示して、管理組合として再生を正式に検討してみてもどうかという問題提起を勉強会から理事会に対して行います。

理事会は、管理組合として再生を検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、総会における議案として、再生の検討を必要とする理由等を示した上で、次の検討段階における検討組織の設置や活動費用の拠出について提起します。

総会で議決されると、管理組合として再生を検討する段階に進みます。

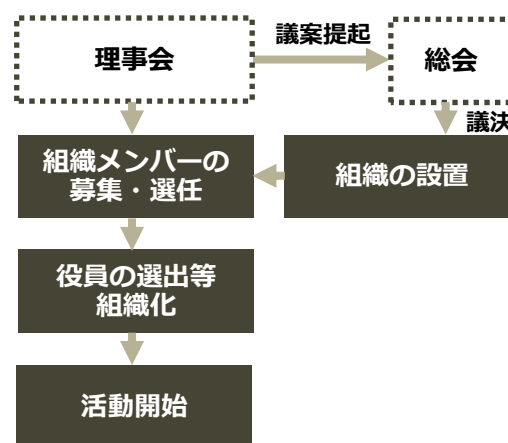
《管理組合としての検討までの流れ》



3 管理組合における検討組織の設置

理事会から再生の検討についての議案が提起され、総会で議決されると、理事会の諮問機関として検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、管理組合として再生について正式に検討を開始します。

《検討組織の活動開始までの流れ》



目的

再生方針の決議に向けて、専門家の協力を得て、建物の現状把握や改修、建替え、敷地売却の各再生手法の比較検討等を行います。

専門家の選定 (P22)

各手法の比較検討等を行うためには、専門的な情報や検討が必要となります。そこで、業務内容や募集条件等を定め、候補者をリストアップし、最も相応しい専門家を選びます。

建物の現状把握

耐震診断などの建物診断を実施し、建物の老朽度を客観的に把握します。あわせて、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満、期待する住宅水準や住まい方等のニーズを把握し、再生によって改善を要求する水準（要求改善水準）を設定します。

各手法の比較検討 (P23~24)

各手法のメリット、デメリット、改善効果や所要費用等について比較検討します。

合意形成を円滑に進めるポイント



様々な立場のメンバーで検討

検討組織のメンバーは、理事会が全区分所有者に周知して、公募などのオープンな形で募り、選任します。幅広い年齢層の区分所有者や、それぞれ異なる再生手法に関心を持つ区分所有者を含めるなど、できる限り様々な立場の区分所有者をメンバーに含めることが望まれます。



十分な比較と検討

例えば、最初から建替えありきで検討するのではなく、改修との比較を行うなどして、その必要性を確認することが重要です。



組織のオープンな運営

検討組織の会議は、全区分所有者に公開し、誰もが話を聞けるようなオープンな運営とすることが必要です。検討内容や予定などについて、組織の「広報誌」を定期的作成し、全区分所有者に情報発信することが効果的です。

専門家の活用

再生の検討を進めるためには、計画の立案や合意形成に向けた資料作成などに当たり、専門家（コンサルタント等）の協力が必要となります。また、建替事業において保留床が生まれる可能性がある場合は、建替え計画や事業計画の検討を行う計画段階で、事業協力者（デベロッパー等）の協力が必要となります。

専門家と事業協力者の役割



専門家

再生コンサルタント

各再生手法の比較検討、再生計画の検討、区分所有者の合意形成支援、事業協力者の選定支援などを行います。

特定分野のコンサルタント

不動産に関する権利の整理、税金、住宅ローンなどの特定分野に関するアドバイスを行います（再生コンサルタントを補完）。

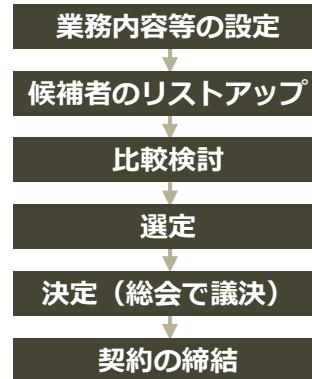
事業協力者

建替事業において、保留床が生まれる可能性がある場合は、事業の初期段階における費用の立替えや保留床の取得などを行います。なお、敷地売却を行う場合は、デベロッパー等が事業協力者としてではなく、買受人（P42）として参加することとなります。

契約までの流れ

検討（計画）組織は、まず専門家へ依頼する業務内容等を設定し、それを踏まえて候補者をリストアップします。その中から、競争によらず過去の経験・実績や推薦により1者（社）を選んだり、提案内容の競争により、候補者を絞り込むことを選定といいます。

選定に当たっては、建築、まちづくり、権利調整等の専門家や事業協力者の特徴や実績について十分な情報収集を行い、ふさわしいパートナーを選ぶことが大切です。



合意形成を円滑に進めるポイント



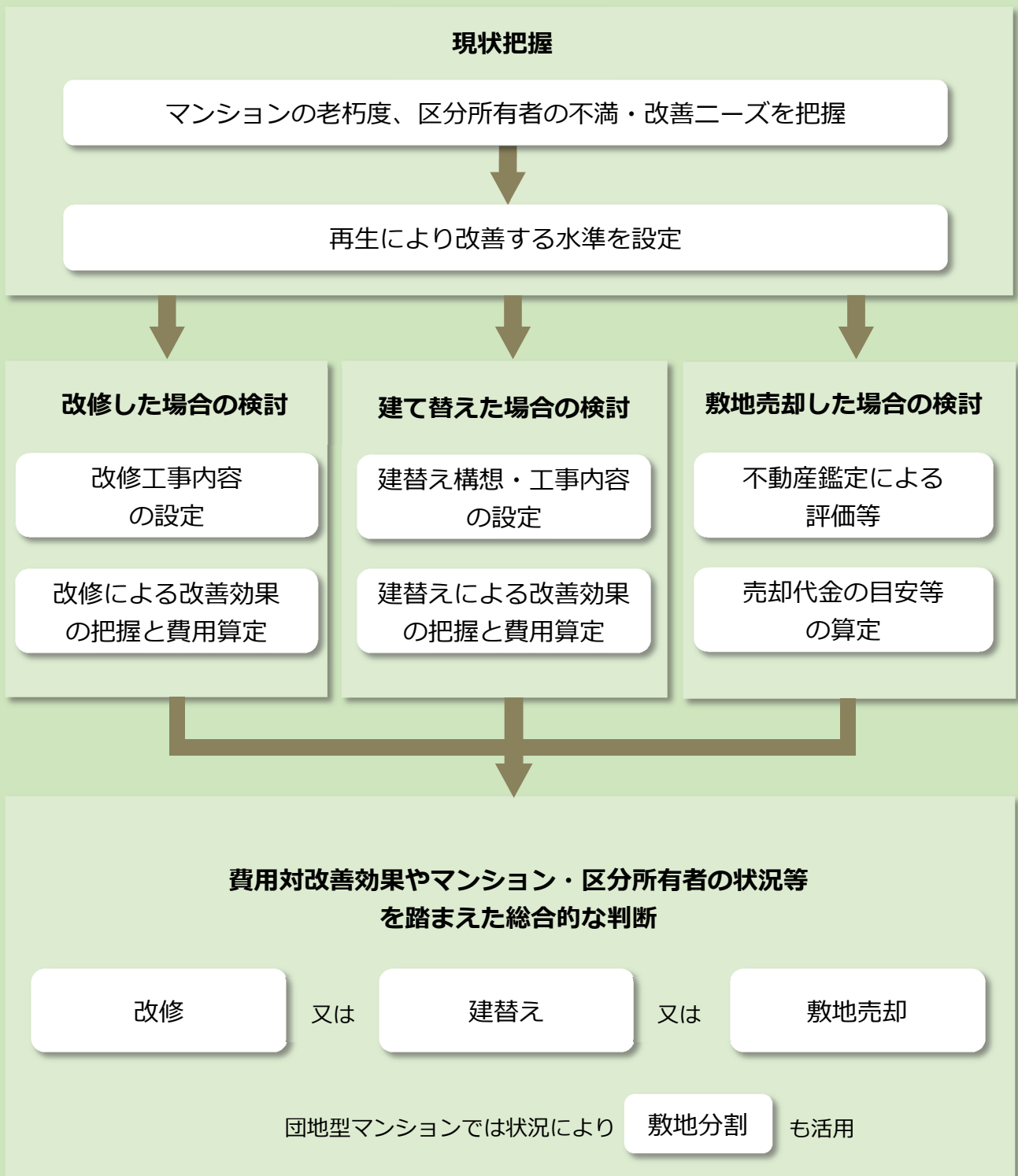
選定の透明性

選定理由や手順が不明確だと、区分所有者間に不信感が生まれ、合意形成に支障を来すことがあります。このため、競争によらず選定する場合は、区分所有者に説明できるよう理由を明確にし、競争により選定する場合も、選定基準等を区分所有者内で定めておくことが重要です。

4 改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討

検討組織は、マンションの現状を把握した上で、それぞれの再生手法を総合的に比較検討し、マンションの状況に応じた最適な手法を選択します。

改修、建替え、敷地売却の



マンションを再生するに当たっては、再生手法の必要性や合理性を十分に比較検討し、それらを区分所有者間で共有することが、合意形成を円滑に進める上で重要です。



総合的な比較検討の流れ

- まず、マンションの老朽度を、耐震診断などの建物調査により、構造安全性、防火・避難安全性などの項目ごとに、客観的に把握します。（この老朽度により要除却認定（P44）の申請ができるかを確認します。要除却認定を受けることができれば、敷地売却制度やマンション建替え法に基づく容積率許可制度（P71）が活用できます。）
- あわせて、区分所有者が現在のマンションに抱えている不満・改善ニーズ、改修や建替えにより実現したい住宅の水準などをアンケート調査等により把握し、改修や建替えにより**改善を要求する水準（要求改善水準）**を設定します。
- **改修した場合の検討**では、設定した要求改善水準を基に、改修工法の有無や適用可能性、改修により改善する水準について検討し、工事内容を設定した上で、必要な費用を算定します。このとき、設定した要求改善水準と工事によって実際に改善できる水準に開きがある場合があるため、どの程度の改善効果が期待できるか把握することが重要です。
- **建て替えた場合の検討**では、設定した要求改善水準を基に、建替え構想と工事内容を設定し、必要な費用を算定します。建替えの場合は、改修とは異なり、基本的には要求改善水準を全て実現することが可能と考えられますが、現在利用している容積率が法定の容積率を超えている場合（既存不適格）などは、建替え後の各住戸の面積を減少させなければならないこともあるので注意が必要です。
- **敷地売却した場合の検討**では、不動産の鑑定評価等を活用して、売却代金や各区分所有者が受け取る分配金の目安を把握します。
※建替え、敷地売却の場合、マンション建替え法に基づく容積率許可制度（P71）の活用可能性についても検討
※団地の場合、敷地分割制度（P26）の活用可能性についても検討
- 改善効果と所要費用を比較して、最終的には区分所有者の価値観に基づく総意により、**改修が合理的か、建替えが必要か判断**します。
- 構造や敷地上の制約などにより、改修では安全性が確保できない場合や、改善ニーズの強い居住性に関する要求水準が実現できない場合は、**建替えが必要と判断**されます。
- ただし、建替えが必要と判断されても、建替えにより要求改善水準を実現できない場合や、建替えに要する各区分所有者の費用負担が過大となる場合などは、敷地売却により各区分所有者が受け取る分配金の目安などを踏まえ、**建替えか、敷地売却かを判断**します。

～合意形成に必要な基本的なルール～

再生に向けた検討を進めるに当たって、区分所有者や借家権者の意向をしっかりと把握し、それらが検討に反映されていると実感できるように情報提供を行っていないと、再生に対する機運が醸成されないだけでなく、不信感や情報不足による誤解が生じるおそれがあります。

このため、円滑にマンション再生を進めていくためには、継続的に意向を把握し、情報提供する仕組みや機会を作る必要があります。

継続的な意向把握

区分所有者等の一人ひとりの意向を把握するため、検討の段階ごとにアンケートやヒアリング等を実施しましょう。

例えば、検討組織（再生検討委員会など）から原案を示し、その原案に対しアンケート調査を実施します。次に、アンケート調査の結果を踏まえ、検討組織で修正案を作成します。その後、区分所有者等に修正案を示し、再度アンケート調査等を実施するといった手順で継続的に意向を把握します。

中には、様々な理由で、納得・賛成できない区分所有者等もいます。このような場合は、納得・賛成できない理由を把握するとともに、解決が可能な部分に対してはできる限り対応するという姿勢が大切です。一方で、対応できない場合も、理解が得られるよう丁寧に説明を行います。

このように、合意形成のプロセスについて透明性を確保することが大切です。



適切な情報提供

検討組織などの組織内で情報を止めることなく、区分所有者等に継続的に情報提供するため、定期的な意見交換会、広報の配布、玄関ホールなどの掲示板への掲示等を実施しましょう。

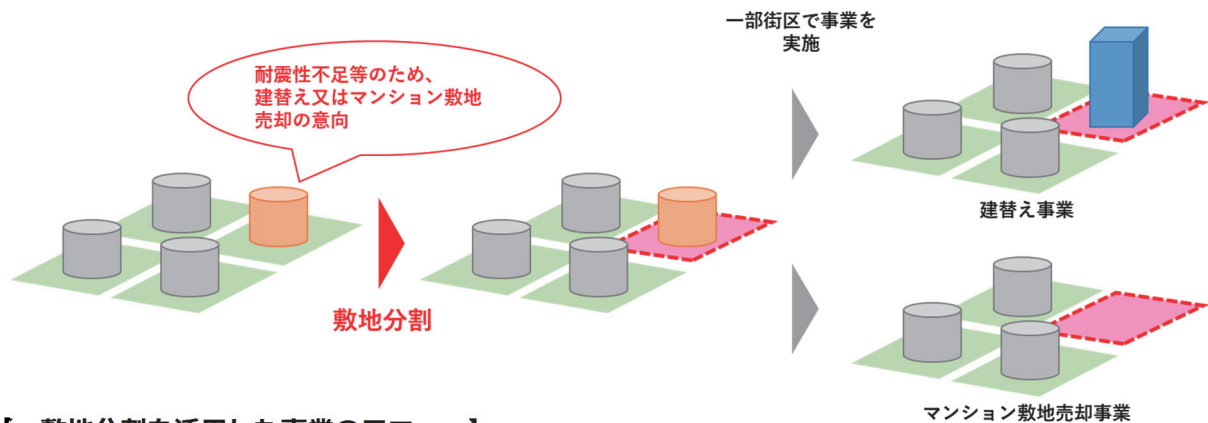
特に、検討を進めていくことに戸惑いのある区分所有者等に対しては、上記の情報提供に加え、個別に説明するなど、よりきめ細かく取り組むことが大切です。



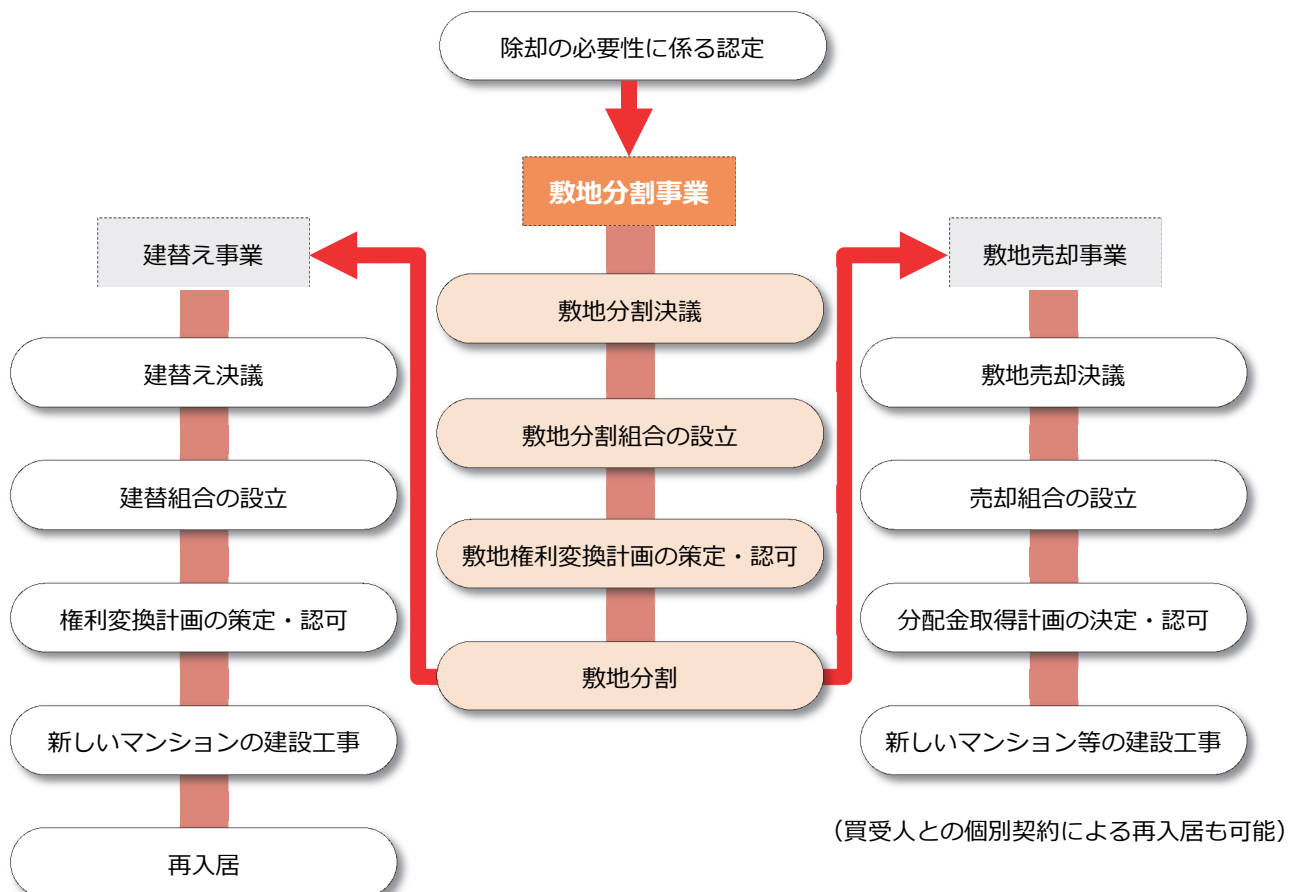
～敷地分割制度について～

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が5分の4以上の同意で可能になります。

【 敷地分割を活用した事業のイメージ 】



【 敷地分割を活用した事業のフロー 】



※ 敷地分割制度を活用できるのは、耐震性不足・火災安全性不足・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションです。

5 再生方針の決議

再生方針の決議とは、P23～24 の総合的な比較検討により選択した再生手法について、管理組合として再生を計画することの合意です。これまでの検討の成果をまとめて示した上で、通常は、理事会が議案として提起し、総会において決議を行います。

一般的に、建替え推進決議や改修推進決議などと呼ばれ、それぞれの再生手法に応じて以下のような内容を決議します。

区分所有法で定められた手続ではありませんが、こうした決議を行い、その後の合意形成を着実に進めていくことが重要です。

【建替を計画していく場合（建替え推進決議）】

- ① 建替え決議に向けて、建替え計画について検討する組織の設置に関する事項
- ② 建替え決議に向けた建替え計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

※ なお、敷地売却制度を活用してマンションを建て替えることも可能なことから、建替え決議と敷地売却決議の両方に向けて決議することも考えられます。

【敷地売却を計画していく場合】

- ① 敷地売却決議に向けて、売却計画について検討する組織の設置に関する事項
- ② 敷地売却決議に向けた売却計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

【改修を計画していく場合（改修推進決議）】

- ① 改修基本計画、改修設計について検討する組織の設置に関する事項
- ② 改修基本計画、改修設計の検討に要する資金の拠出に関する事項

なお、これらの決議を行ったからといって、それぞれの手法により再生を実施することが決まったわけではありません。これらの決議の意味を周知し、誤解が無いように区分所有者の理解を得ることが重要です。

合意形成を円滑に進めるポイント



区分所有者への丁寧な説明

再生検討委員会は、再生方針の決議に向けて、再生手法の比較検討のための資料など、これまでの検討成果を区分所有者に周知する説明会を開催するなどして、理解を得ることが重要です。

