

第2部 建物の再生に向けた活動



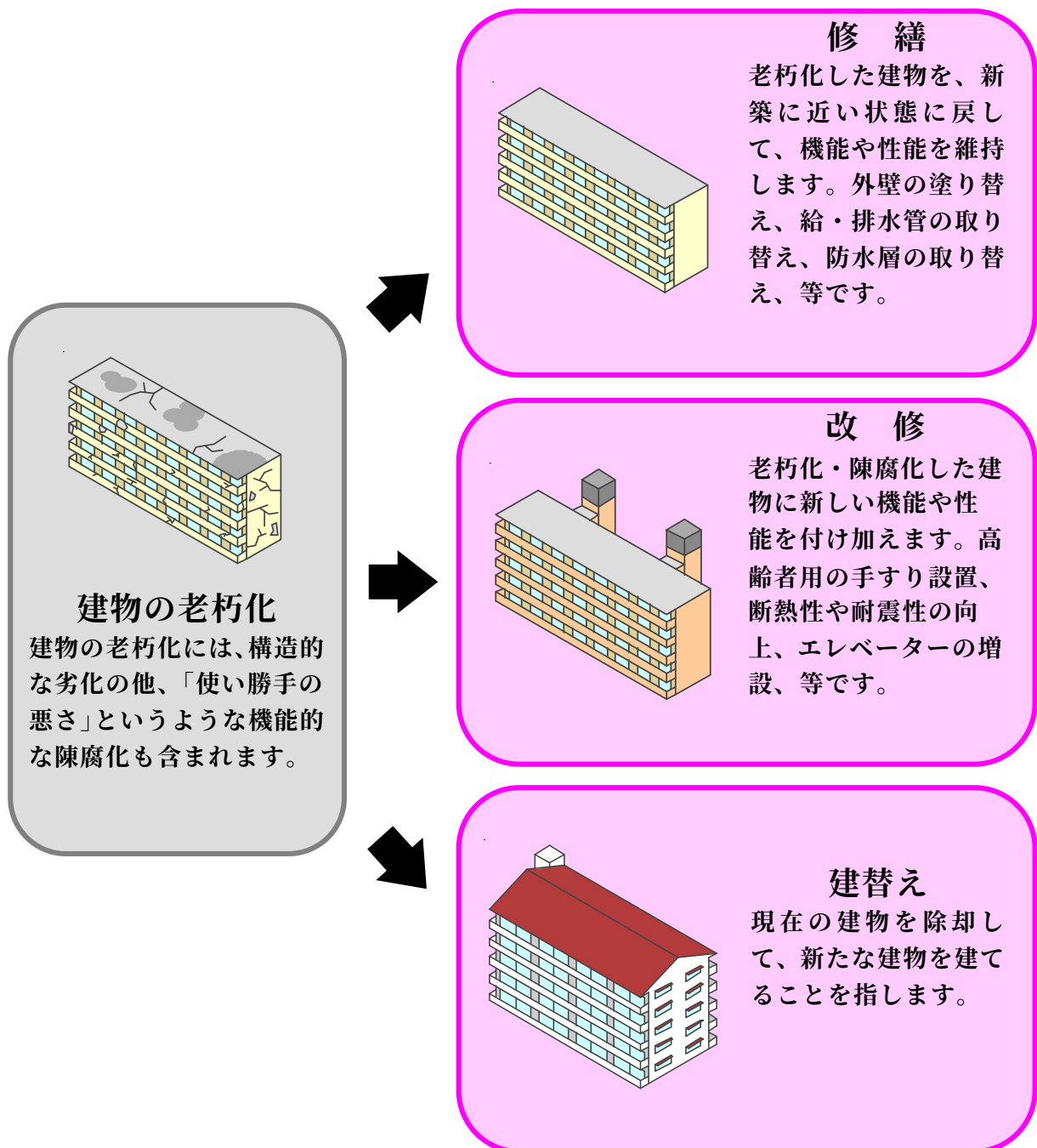
第2部では、「団地再生」のうち『建物の再生』に向けて必要となる活動について紹介します。建物の再生に関する勉強から合意形成、事業の実施に至るまでの手順を5つのSTEP（ステップ）に分けて説明します。



建物に関する団地再生活動の進め方

第2部では、老朽化した建物の改修や建替えの進め方について解説します。

「建物の再生」って何だろう？



以上の修繕から建替えまでを含めて、本マニュアルでは
「建物の再生」
と呼びます。

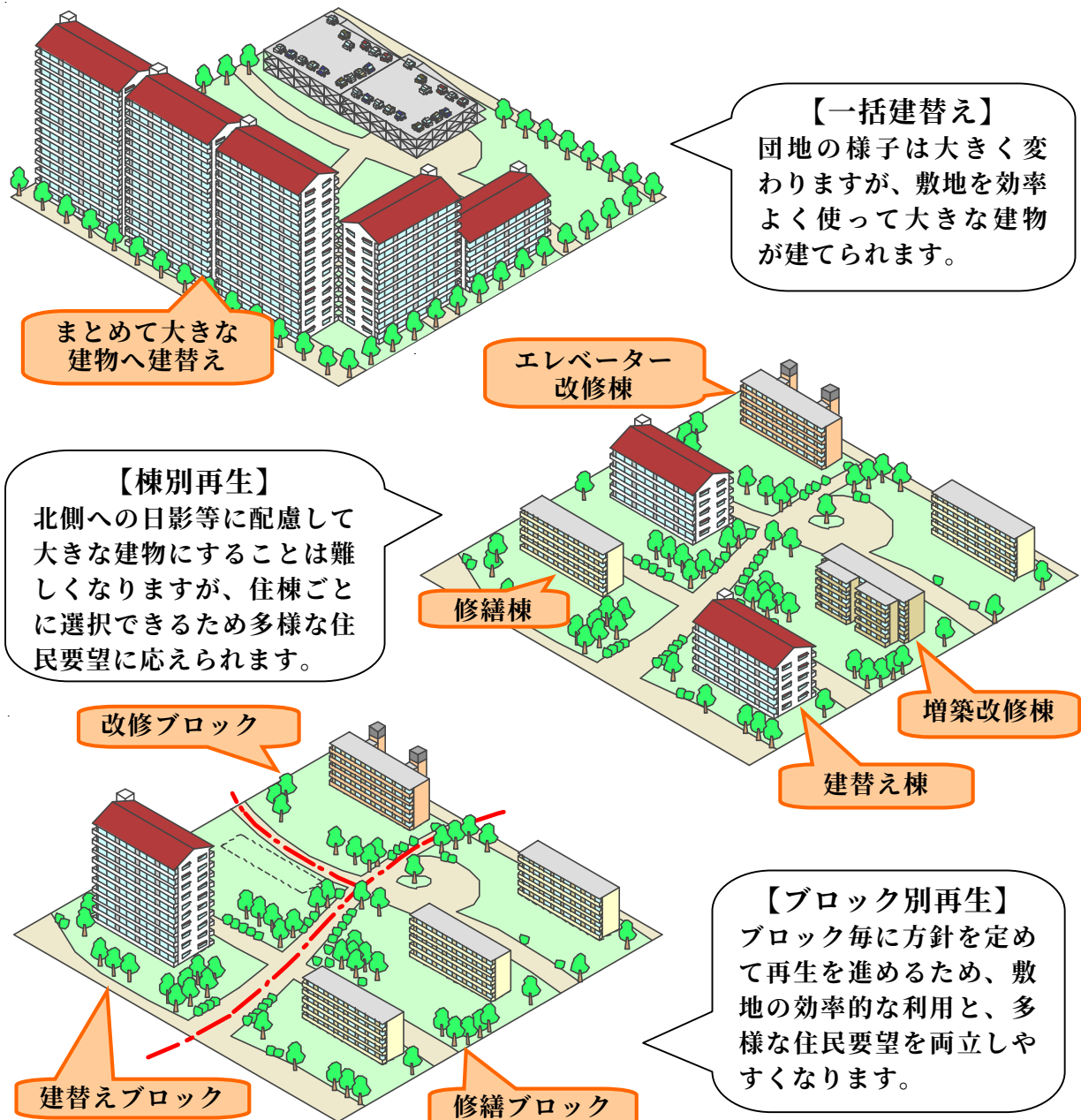


1. 建物の再生の進め方

団地で改修や建替えなどの方法により、建物の再生を行う場合、再生の進め方については、以下のような方法が考えられます。どの方法が適切かを判断しつつ建物再生を進めることが大切になります。

- | | |
|-----------|--|
| ① 一括建替え | 団地内のすべての住棟を一括して建替えます |
| ② 棟別再生 | 住棟ごとの再生方法を現状維持・改修・建替えのうちから選択します |
| ③ ブロック別再生 | ②の「棟別再生」の一つの方法で、数棟単位のパック（範囲）にまとめて、再生方法を選択します |

－ 例えば、このようなイメージになります －

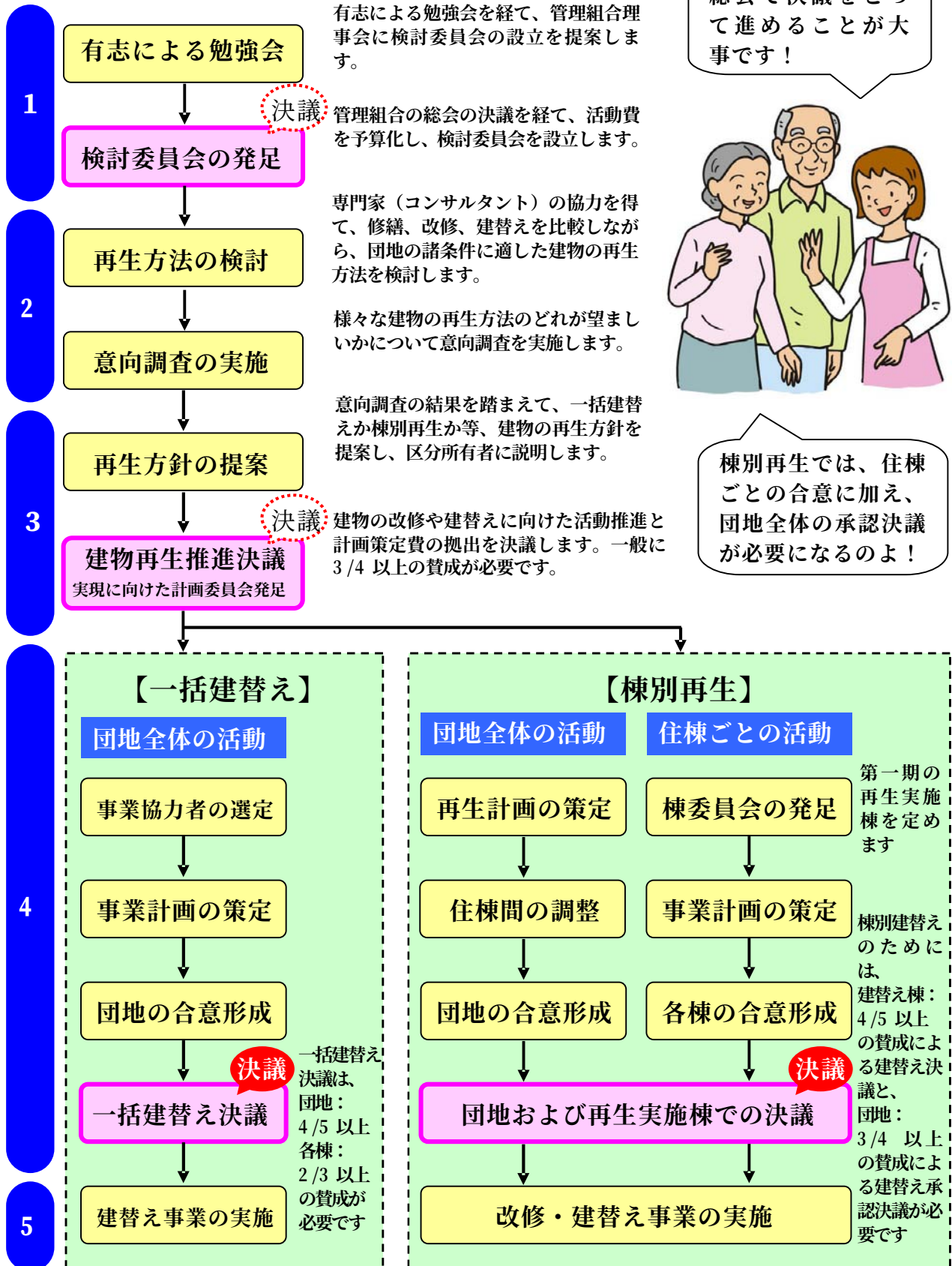




2. 建物の再生に向けた活動の進め方

建物の改修や建替えに向けた活動は、一般的に次のような流れで進みます。

STEP



※「ブロック別再生」は棟別再生と同様の進め方になります

STEP 1

建物の再生に向けて勉強会を始める

活動の第一段階は、管理組合と連携を取りながら、有志により勉強会を始めることです。勉強会では、情報の収集や、建物の再生が必要かどうかを判断する基礎的な検討を行います。

【この段階の目標】

この段階の目標は、建物の改修や建替えに向けた検討が必要と判断される場合に、管理組合の正式委員会として検討組織の発足を提案することです。

1

建物の再生に関する 情報を収集する

このマニュアルや関連書籍で勉強したり、行政や事業者が開催するセミナーに参加するなど、団地の改修や建替えに関する情報を収集します。

2

建物の再生に向けて、 基礎的な確認や検討を行う

住民が困っていること、建物の築年数、空き家の状況など、現況を確認し、建物再生の必要性などを検討します。



3

検討委員会の設置を 提案する

理事会等に建物再生検討委員会（名称は自由）の設置を提案します。提案の理由、委員会の運営方法、専門家（コンサルタント）に依頼する費用等について資料をまとめます。

勉強会を始める有志とは誰？

一般の区分所有者から発意することは難しいため、現実的には、管理組合の組織である「長期修繕計画の検討委員会」、「建物管理の委員会」、「管理組合の理事会」などのメンバーから声があがり、勉強会が始まる例が多いようです。

1. 建物の再生に関する情報を収集する

勉強会では、建物の改修や建替えに関する情報を、書籍やインターネット等により幅広く収集します。この段階では有志の自発的な活動となるため、参加者に多くの負担がかからないよう、公的機関から提供されている情報の利用や、セミナーへの参加、あるいは建築や不動産を専門とする区分所有者に協力を求めることが有効と考えられます。

Q 勉強会ではどんな情報を収集するのですか？

A 勉強会では、まず基礎知識を得ることが必要であるため、以下のような情報を収集します。

- | | | |
|------------------------------|---|----------------|
| ① 建物の改修・建替えはどのような手順で行えばよいのか | } | STEP1 ～ STEP 5 |
| ② 法律的にはどのような点について考慮する必要があるのか | | |
| ③ 建物の改修・建替えにはどのような方法があるのか | } | 参考情報(71頁以降)参照 |
| ④ これまで行われた実例を調べる | | |

Q 情報収集の方法にはどのようなものがありますか？

A この冊子「千葉市団地再生マニュアル」が基礎的な情報を提供しています。なおこのマニュアル作成にあたり、下記のような資料やインターネット等を参考にしています。

■国土交通省から提供されているマニュアル

- ・マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ・マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- ・マンション建替え実務マニュアル
- ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

※ダウンロード先 <http://www.manshon.jp/manual/index.htm>

■主な書籍

(建替え関連)

- ・国土交通省国土技術政策総合研究所・監修 『マンション建替えマニュアル』(ぎょうせい)
- ・国土交通省住宅局市街地建築課・監修 『マンション建替え実務マニュアル』(ぎょうせい)
- ・再開発コーディネーター協会マンション建替え研究会 『Q&Aマンション建替えの実務』
(新日本法規)
- ・太田知之 村辻義信 田村誠邦 『マンション建替えの法と実務』(有斐閣)

(改修関連)

- ・国土交通省国土技術政策総合研究所・監修 『改修によるマンション再生マニュアル』(ぎょうせい)

(管理関連)

- ・齋藤広子 『ステップアップで学ぶマンション管理』(彰国社)

(法解説関連)

- ・国土交通省住宅局住宅政策課・市街地建築課 監修 マンション建替え円滑化法研究会編著
『マンション建替え円滑化法の解説』(大成出版社)
- ・鎌野邦樹 折田泰宏 山上知裕 『改正区分所有法&建替事業法の解説』(民事法研究会)
- ・稲本洋之助 鎌野邦樹 『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)

■インターネット

- ・千葉市住宅政策課 <http://www.city.chiba.jp/jutaku/>
- ・財団法人 マンション管理センター <http://www.mankan.or.jp/>
- ・独立行政法人 住宅金融支援機構 <http://www.jhf.go.jp/>
- ・マンション再生協議会 <http://www.manshon.jp/>

千葉市には分譲マンションの管理・修繕等の無料相談窓口がありますので活用して下さい。

開設:毎月第2・第3木曜日 午後1時～4時 (事前申込みが必要。日時は確認して下さい)

場所:中央コミュニティセンター内会議室 問い合わせ先:すまいアップコーナー (電話)043-245-5690

2. 建物の再生に関する基礎的な検討を行う

現在の団地の築年数や老朽化の度合い、生活するうえで不便に感じていること等についての話し合い、問題の整理を行います。その上で、どのような建物の再生が必要か基礎的な検討を行います。また、団地の管理組合理事会の人や住民（区分所有者）とも意見の交換を行い、再生のイメージを互いにふくらませます。

Q 勉強会で行う基礎的な検討とは、どのようなものですか？

A 勉強会の成果は、理事会が建物再生の検討が必要かどうかを判断したり、管理組合の集会に検討委員会の設置を提案したりするための資料になります。このため、下記のように現状の問題点をまとめ、建物再生の必要性を整理することが中心になります。

① 現在の建物や環境において不満な点	耐震性が不安、住宅が狭い、エレベーターが無く高齢者が困っている、押入れの結露がひどい、等
② 団地再生によってどのような生活を送りたいか	住宅を広くしたい、エレベーターが欲しい、生活支援サービスを導入し老後の安心を高めたい、等
③ 前記の課題に応えるためには、どのような建物の再生方法があるかを把握	本マニュアルの71～88頁や第3部に、様々な建物の改修や建替えの方法、共用施設の利用方法が紹介されています。団地の状況に照らして、どのような方法が適しているか、自由に意見交換します。
④ 建物の改修・建替えの可能性についての基礎的な検討	下記の確認すべき項目を参考にして、必要な情報を収集し、改修、建替え等の可能性を検討します。

建物の再生について確認すべき項目

次頁のチェックリストを活用してください。

建物の建築年	1981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。
住宅の広さ	近年のファミリー向けマンションの平均水準は、70～80㎡です。
法定の容積率	法定容積率は、その敷地に建築できる建物の大きさの限度を示します。現状の容積率（建物の床面積／敷地面積）との間に余裕がないと、増築などは困難になります。
現状の容積率※	
建物修繕の時期	改修や建替えは、大規模修繕が必要になる時期に行う例が多くみられます。
周辺のマンション市場の動向	費用負担を軽くした建替えの可否は、立地や地価に左右されます。（33頁参照）
隣接団地の有無	隣の団地と合わせて一つの団地として認定されている場合があります。（35頁参照）
その他	団地の諸問題に照らして、適宜、チェック項目を設定して検討してください。

※現状の容積率の確認には建設当初に作成された図面等の資料を使用します。紛失等により確認困難な場合は、本段階では1戸あたりの専有面積、戸数から大まかな値を確認する程度でよいでしょう。

Q 勉強会で注意することは何ですか？

A 勉強会では、下記の点に注意して進めることが大切です。

① 勉強会以外のメンバーの人の意見も聞く	団地内の知り合いをゲストに招いたりして、幅広い意見を聞くことが大切です。
② 勉強した結果を、適宜、理事会等に報告する	理事会に勉強した内容を適宜報告したり、理事会の意見を聞いたりすることで、正式な検討委員会の設置に向けての活動が円滑になると考えられます。

再生に向けた現状把握チェックリスト

	確認項目	確認結果	ポイント
建物の特性	建物の建築年	19____年	1981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。それ以前の建物は、耐震診断等を行うことが望ましいでしょう。
	平均住戸面積	_____㎡	国では、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」を定めています。 都市居住型の誘導居住面積水準としては、 単身:40㎡ 2人:55㎡ 3人:75㎡ 4人:95㎡
	エレベーター	あり・なし	一般に住民の高齢化に伴い、階段の昇降が大変になることが、エレベーター増設改修工事や、建替え検討の動機になることも多いようです。
建物の維持修繕	長期修繕計画の有無	あり・なし 残期間 ____年	長期修繕計画を作成している場合も、残期間を把握することが大切です。 今後、建替えに進むかどうかに関わらず、十分な期間の修繕計画をたてておくことが望ましいでしょう。
	修繕積立金 (建替え資金の状況)	_____円 _____円/月	修繕積立金の総額が、長期修繕計画に照らして十分かどうか確認しておくことが大切です。 また、毎月の額が不足していると、再生に支障がでることがあります。例えば、独立行政法人住宅金融支援機構のリ・ユース住宅融資対象となる維持管理基準(修繕積立金額)は、10,000円/月(築17年以上)です。
	大規模修繕の実施	実施状況の確認	大規模修繕には多額の修繕費用がかかるため、実施予定時期や方法を念頭に、団地の再生方法を検討します。 全国の平均値では、外壁塗装 10.8年、屋根防水 10.3年、給排水管 14.2年となっています。
居住状況	賃貸住宅率	_____%	再生では借家人の権利に配慮することが必要になりますので、その比率を把握しておくことが重要です。 全国平均では、賃貸住宅率 13.2%。築30年以上に絞ると 19.2%となっています。
	空家率	_____%	空家の多さは、再生の必要性を高めると考えられます。 全国平均で 2.4%。築30年以上では 5.3%です。
	不在所有者率	_____%	建物の再生に向けて決議が必要になることがあるため、不在所有者率が高い場合は管理組合が普段から連絡を行うなど、問題意識の共有を行うことが必要です。
	世帯主60歳以上の率	_____%	住民の高齢化が進むと、階段の昇降、断熱性等、住宅の性能が問題となってきます。また、コミュニティ活動が停滞する例もみられます。極端な高齢化が進む前に、様々な再生活動を進めることが望ましいといえます。 全国平均では、世帯主60歳以上の率が 31.7%です。
	居住者の家族・年齢構成	家族構成、年齢構成の類型把握	防災の観点から、緊急時に備えて生活弱者や高齢者、乳幼児の状況を把握しておくといでしょう。

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP 1

	確認項目	確認結果	ポイント
管理組合の活動状況	所有者名簿	あり・なし	建物の再生では、区分所有者による合意形成が必要になるため、住宅の区分所有者を明確にしておくことが必要になります。 全国では所有者名簿の無い管理組合が 11.6%ありますが、再生にあたり名簿の整理は不可欠といえます。
	居住者名簿	あり・なし	借家人を含めた居住者名簿も必要です。 全国では、居住者名簿の無い管理組合が 16.1%に上りますので、早めに整備することが望まれます。
	総会の出席率	実出席率____% 含委任状____%	再生にあたって重要な決定は総会の決議により行いますので、普段から総会への参加率を高めることが大切です。 一般に大規模な団地ほど出席率は低下します。 一般のマンションで平均 36.4%、含委任状 80.4%です。
	管理費の滞納	滞納者 あり・なし 滞納率 ____%	管理費の滞納者が多いことは、それだけ再生活動の必要性を高めます。 全国では 20.4%のマンションで、滞納がみられます。
	外部空間の状態	状態の確認	団地は広い敷地を共有していることが特徴です。敷地内の樹木、道路、公園等を良好な状態に維持していることが、団地の価値を高めるための要件になります。
	管理規約の有無	あり・なし	建物の再生では、管理規約とも関係してきます。
資産価値	中古住宅価格	_____万円	今後、建替え等を検討する場合は、現状の団地の中古価格を確認しておくことが望ましいでしょう。 また、周辺に分譲マンションが近年供給されたかどうか、供給された場合は、その価格と比較して中古価格はどのような水準にあるかを確認します。このことは、当団地の市場における位置づけを知る上で必要になります。
	周辺の地価	_____万円/㎡	建替えの検討では、上記に加え周辺の実際の地価を把握しておくことが、建替えの可能性を判断するためには必要になります。
生活	生活の利便性	近隣の商店や公共施設の充実	今後、自動車利用が困難な居住者の増加も予想され、徒歩圏内にこれらの施設があることが望まれます。
	団地内商店街の空き店舗数	_____店舗中____店	相対的に小規模な団地では商店街の空き店舗が増加しています。

表中の調査データは平成 15 年または 16 年のマンション総合調査（国土交通省）より

3. 検討委員会の設置を提案する

勉強会の結果、団地の現状や建物の再生方法についてある程度の認識ができた段階で成果をまとめ、理事会等へ検討委員会（名称は自由）の設置を提案します。

検討委員会は、管理組合の集会の決議を経て設置されます。委員会のメンバーは勉強会に参加していた有志が中心になると考えられますが、正式発足にあたり、新たに広く参加者の募集を行い、開かれた組織とすることが大切です。

Q 委員会設置の提案はどのようにすればよいのですか？

A 委員会を設置するためには、理事会の理解を得て議案として発議され、管理組合の集会において承認される必要があります。そのために、勉強会の成果をまとめ、理事会に提案することが必要です。その内容としては、次の回答に示す議案書の内容を補完するものとして、建物再生の必要性についての基礎的な検討成果をとりまとめたものが望ましいといえます。

Q 勉強会より提案を受けた理事会はどのようにすればよいですか？

A 理事会は勉強会からの提案を受けた場合、議案として取りまとめて集会に提出します。委員会の設置は、管理組合の規約に特段の定めがない場合は、集会において過半数の賛成によると考えられます。議案の内容は、具体的に以下の2点になります。

- | |
|------------------------------------|
| ① 建替え・改修の必要性や構想等を検討する組織の設置に関する事項 |
| ② 建替え・改修の必要性や構想等の検討に要する資金の拠出に関する事項 |

Q 議案の具体的な内容はどのようなものですか？

A 一般的には下記のような内容が含まれます。なお、検討費用（専門家への委託費等）を修繕積立金から取り崩して支出する場合は、管理規約の改正が必要となることが多いため、3/4 以上の特別多数決（下記トピックス参照）が求められますが、初動期に規約改正をして修繕積立金よりこれらの支出を行うことが容易ではない場合は、管理費でまかなえる程度の金額を活動費に充てることが望ましいでしょう。

- | |
|--------------------------------------|
| ① 建替え、改修の必要性や構想等を検討する組織の設置に関する事項 |
| ・ 検討委員会（適当な名前をつけます）の活動目的及びメンバーの構成・任期 |
| ・ 組織の権限と成果の報告義務 |
| ② 建替え、改修の必要性や構想等の検討に要する資金の拠出に関する事項 |
| ・ 活動費用の額と使途に関する事項 |
| ③ 添付資料 |
| ・ 建物再生が必要なことを示す参考資料（勉強会での成果を活用します） |
| ・ ①と②を次頁に示すような「運営細則」案にまとめたもの |

Q 議案の説明において注意することは何ですか？

A 大切なことは、建物の再生方法の結論ありきで説明しないことです。今後、「修繕のみで進める」「建物の改修を行う」「建替えを行う」の、どの再生方法が適切かは、設置された委員会が十分な検討を行い、改めて提案することになります。この段階では、例えば「団地に安心して住み続けられるように再生方法を検討する」という目標を掲げ、そのための委員会設置や活動費用の必要性を説明することが一案と考えられます。

トピックス：特別多数決について

特別多数決には、①管理組合の集会（総会）において、②区分所有者および議決権の一定割合（3/4 以上等）の賛成が必要です。（中高層共同住宅標準管理規約（団地型）49 条参照）

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP 1

団地の建物改善検討委員会「設置運営細則」例（委員会名は、他に「建物再生検討委員会」等）

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

第1条（検討委員会の目的）

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

第2条（基本姿勢）

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

第3条（構成）

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

第4条（権限）

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

第5条（検討委員会の招集及び議決）

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

第6条（管理組合への報告義務等）

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

第7条（会計）

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

参考：「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（国土交通省）を元に作成



STEP 2

検討委員会で建物の再生方法を検討する

建物の再生を検討するための委員会が正式に発足したら、検討委員会メンバーで議論するとともに、専門家（コンサルタント）に依頼し、その協力を得て建物の再生方法（建物の修繕・改修・建替えの具体的な方法）を検討します。

【この段階の目標】

次のステップである、建物の再生の進め方（棟別再生、一括建替え等）の提案につなげることが目的です。そのために、団地の現状を踏まえた複数の再生方法を検討しつつ、各方法に対する区分所有者の意向を把握します。

1

団地の現状を
把握する

住民の構成や空き家の状況に加えて、建物の老朽度等を把握します。必要に応じて長期修繕計画を見直し、今後必要となる建物修繕費を明確にしておきます。

2

専門家(コンサルタント)
に依頼する

建物の再生方法を検討する専門家（コンサルタント）を選定して依頼します。なお、建物の老朽度判定や長期修繕計画の作成については、上記と分けて依頼することもあります。



3

建物の再生方法を
検討する

自分たちの団地に適した改修や建替えの方法を検討します。また、各再生方法に必要な費用の目安を検討して、住民意向調査のための基礎資料とします。

4

住民の意向を
把握する

検討結果に基づいてアンケートや説明資料を作成し、区分所有者の意向を把握します。必要に応じ、複数回のアンケートや説明会を実施します。

1. 団地の現状を把握する

建物の再生（改修や建替え）を検討する場合、再生方法をはじめから決定してしまうのではなく、事前に建物の状態をよく把握しておく必要があります。その上で、有効な再生方法を検討することが、その後の計画策定における手戻りを防ぐことにつながります。

Q 委員会が発足したら、まず何をすればよいですか。

A 委員会発足後は、まず、団地の状況を見極め、どのような作業を専門家（以下本頁においてはコンサルタント）に依頼するかを見定める必要があります。下記は、その活動の例です。

① これまで行った建物の修繕履歴と、今後予定されている修繕計画を確認する

今後「修繕のみ」で対応するとした場合に、どの程度の費用が必要かを把握します。また長期修繕計画がない、あるいは、あっても計画期間の残りが短い場合は、別途予算を計上して、長期修繕計画の策定を専門家に依頼することが望ましいと考えられます。

② 建物の老朽度の判定を次頁のチェックリストを参考にして行う

専門家に本格的な老朽度診断を依頼する前に、委員会として、本格的な診断を依頼するかどうかを判断することが必要になります。そのために簡易な判定を行います。

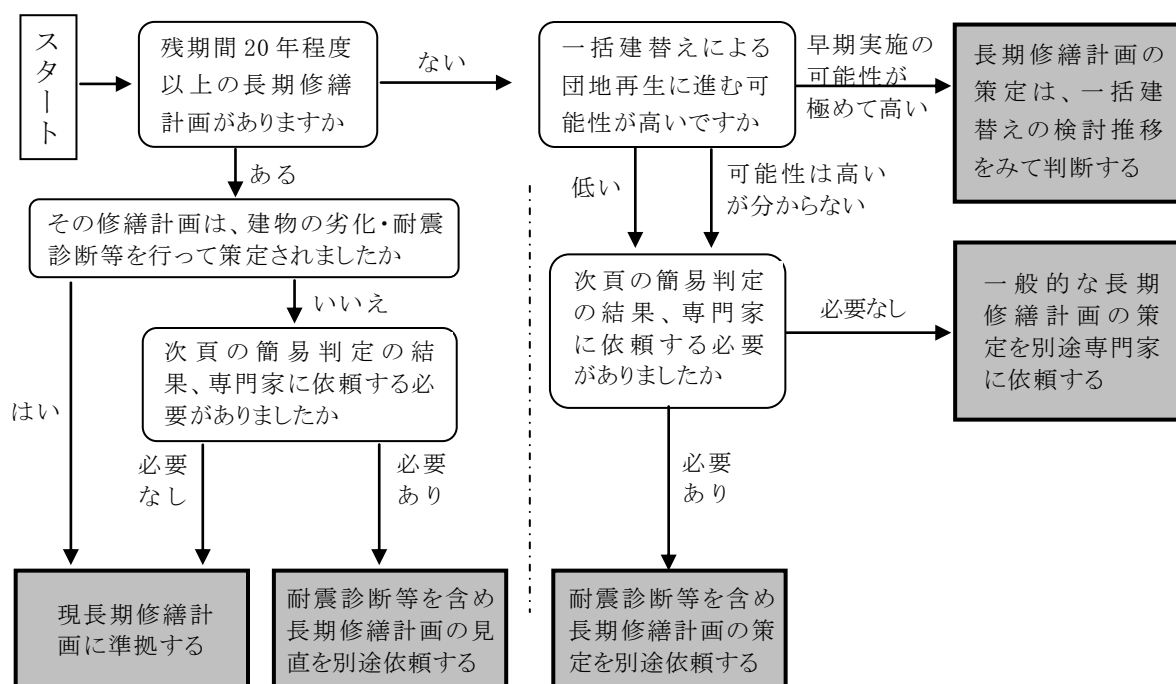
③ 団地の現状をできる限り調べて整理する

勉強会で示した建物の再生について確認すべき項目（16 頁）に加えて、区分所有者の状況についても把握します。今後、建物の再生を進めるため必要な区分所有者の合意形成に影響するからです。具体的には、17～18 頁に示すような不在所有者の数、賃貸化住宅の数、高齢者の人口比率等を把握します。

④ どのような専門家に依頼したらよいかの情報を集める → 2 「専門家(コンサルタント)に依頼する」(25 頁)で述べます。

Q 長期修繕計画がない場合は、どのように考えるとよいですか？

A 下記の流れを参考にして下さい。なお、一括建替えの可能性がある場合でも、修繕した場合との比較検討を行うため、長期修繕計画を策定しておくことが望ましいといえます。



建物の老朽化に関する簡易な判定方法

出典：国土交通省国土技術政策総合研究所監修のマニュアルを元に一部修正

- ・ 建物の老朽化の判定については「安全性判定」と「居住性判定」の2つの観点から行います。
- ・ 安全性にかかわる項目は、構造安全性と避難安全性の観点から判定します。いずれの項目も居住者の安全性に関わる重要な項目ですから、下表から「問題ありの可能性がある」となった場合は「安全上の危険性のおそれがある」として、専門家（コンサルタント）による詳細判定を受ける必要があります。
- ・ 一方、居住性に関する項目については、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します。これらの項目は、安全性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ことになる相対的な項目であると言えます。このため、専門家（コンサルタント）による詳細判定を受けるかどうかは、区分所有者の改善ニーズ等に応じて判断します。

＜安全性の判定＞

確認結果欄を記入（チェック）してみてください。

	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、地震時に危険のある可能性がある →下記の参考を参照
	② 柱だけの空間や、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がある可能性がある
	④ 外壁や柱、梁等に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板（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
2. 防災・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 900mm.未満、共用廊下 1200mm.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 1600mm.未満、避難用階段では幅 1200mm.未満では問題あり）	_____mm. ☐ 幅員が足りている ☐ 幅員が足らない	⇒火災などが起こったときに、避難上の危険がある可能性がある
	⑩ バルコニー側からの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	
評価	上記項目について、問題ありの可能性があるもの（下線部）に該当するものがあるか？	☐ ある ⇒当該項目について、専門家（コンサルタント）による判定を受ける必要がある ☐ ない ⇒次頁の居住性判定の結果とあわせて、専門家（コンサルタント）による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

参考）壁構造による中層住宅は、1981年以前でも比較的地震に強いとされています。

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP 2

＜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り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	⇒断熱性に支障がある可能性がある
	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見て十分ではない可能性がある
	⑪洗濯機置き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ります。また、劣化した給水設備の点検や交換が容易ではない
	⑬シャワーの水圧等は十分か		☐ 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ります。また、劣化した排水設備の点検や交換が容易ではない
	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	
	⑰一度にいろいろ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	
5. エレベーターの設置状況		⑱4・5階建て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
評価	上記項目のうち、問題ありの可能性があるもの（下線部）に該当する項目はいくつあるか？ また、該当項目に対する管理組合の不満は大きいか・改善ニーズは大きいか？		項目／18項目 ⇒上記の項目の結果と、その項目に対する区分所有者の不満や改善ニーズの大きさ等を踏まえて、各項目について専門家（コンサルタント）の判断を受けるかどうかを管理組合で決める	

2. 専門家（コンサルタント）に依頼する

建物の再生に向けて、修繕、改修、建替えの各方法を検討し、各々の費用や長所短所を比較します。これらの検討を行うためには専門的な知識が必要になりますので、この段階で専門家（以下本頁においては専門家）への依頼が必要になると考えられます。

専門家の選定にあたっては、まずは候補者選びを行います。依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、候補者の中からもっとも相応しいと考える専門家を選びます。

Q 専門家に依頼する内容はどのようなものですか？

A 専門家を選定するにあたっては、委託する業務内容を明確にしておく必要があります。再生方法の検討段階で専門家に求める役割としては、大きく次の4点があげられます。また、委託する業務内容を明記して契約書を交わすことが大切です。

- ① 区分所有者の不満や要望を把握するためのアンケート調査などの実施、または実施の支援
区分所有者の要望を把握するためのアンケート票の作成、集計、分析などの業務です。
- ② 建物診断を行い修繕による改善の可能性と費用の検討を行うこと
23～24 頁に示した簡易判定では建物診断の必要なしの場合でも、予算的に可能であれば依頼します。
- ③ 建物の改修と建替えについて実施可能な方法を検討すること
区分所有者の要望や建物診断の結果を踏まえて、改修と建替えについて、実施の可能性がある方法をいくつか検討する業務です。大まかな費用の目安を出すことも必要です。
- ④ 建物の改修と建替えに関する意向調査の実施、または実施の支援
一括建替え、棟別再生、修繕のみで現状維持、のどの方法をとるかを判断するための区分所有者の意向調査を組み立て、それを実施・分析し、委員会としての方針決定を支援する業務です。

Q 専門家をどのように選べばよいのでしょうか？

A 1社の専門家に依頼する場合と、複数の専門家に依頼場合があります。その特徴は下記の通りです。なお、専門家は、専門紙上での公募、再生を行った管理組合や関連団体からの紹介、区分所有者からの推薦等により候補者をあげ、その中から透明な選定プロセスを経て決めることが大切です。

- 総合一括方式：上記業務の①～④を総合して一括依頼する方式の場合
1社が全業務を担当するため、専門家の選定作業が容易である一方、建物の再生方法（建替え、改修、修繕）の判断に対する中立性が問題となる場合があります。
- 分割依頼方式：①～④の業務を分割して依頼する方式の場合
専門家の選定作業に多少、手間がかかりますが、検討結果の中立性を担保しやすい方式です。また、②の建物診断及び修繕の検討業務と、それ以外の合意形成の支援等に関する業務では、専門領域が大きく異なるため、それぞれ得意とする専門家の支援を受けたほうがよい場合があります。

トピックス：

建物再生に向けて検討する初期段階ですので、専門家に依頼する費用を十分に確保できない場合も多いと思われます。千葉市では、初期段階のコンサルタント派遣について補助制度を検討しています。

問合せ先 千葉市住宅政策課（電話）043-245-5849

3. 建物の再生方法を検討する

団地には多様な要望をもつ区分所有者がいます。このため、建物の再生方法について最初から1つの方法に基づき検討するのではなく、様々な要望に対応できるように、修繕、改修、建替えによる再生方法の検討を並行して行うことが望ましいでしょう。検討では、団地の条件や区分所有者の意向等からみて採用できる再生方法、その長所と短所、再生後の建物のイメージ、再生に必要な費用等について総合的に把握します。

Q アンケートはどのような時期に行うとよいですか？

A 委員会の発足後の早い時期に、全区分所有者を対象としたアンケートを行う例が多くみられます。このことは、多様な要望を把握するという目的に加えて、建物の再生に向けて委員会が活動を始めたことを全区分所有者に知らせるという意味があります。なお、勉強会の段階から建物再生の推進決議を成立させるまでに、複数回のアンケート等による意向調査の実施が予想されます。その全体像については、次頁に示しましたので参考にしてください。

Q 建物の再生方法についてどのようなことを検討すればよいのですか？

A 一般的には、下記の事項について専門家（コンサルタント）とともに検討を行います。とりわけ、各々の再生方法にかかる費用の目安を把握することが大切になります。

1. 必要な再生内容について

建物の老朽度や区分所有者の改善ニーズ等を踏まえ、必要な再生内容を把握します。

2. 各再生手法の内容について

① 修繕のみの検討：長期修繕計画に基づく修繕費の見込み額の検討

長期修繕計画に基づく修繕費の見込み額を検討します。長期修繕計画が策定されていない場合は、建物再生の検討業務とは切り離し、こちらについても早期に策定することが必要です。

② 棟改修の検討：区分所有者の要望等を踏まえて住棟改修のいくつかの方法の検討

エレベーター増築、住戸面積の拡大、建物の耐震改修等について、概要と費用を検討します

③ 一括建替えの検討：団地の諸条件を踏まえて一括建替えが可能かどうかの検討

法定容積率に比べて実容積率に余裕があるかどうか、周辺のマンションの売行きや価格、関連法規などを踏まえて、一括建替えが可能かどうかを検討します。また、建替え費用の概算額を算定します。

④ 棟別建替えの検討：住棟別あるいは数棟共同での建替えについての検討

棟別に建替える場合の構想を検討します。北側への日影に配慮しつつ、どの程度の大きさの建物まで認めるか等（棟別建替えルールと呼びます）を想定し、建替え費用の概算額についても算定します。

【様々な再生方法と費用の目安を 71～88 頁に掲載しました。参考にしてください。】

Q 修繕費の総額がどの程度になるか参考になる事例はありますか？

A 建物再生を検討する団地は、築 20～40 年前後と思われますが、それから、さらに 20 年～30 年間の長期修繕計画については、建物の劣化状況が団地により異なること、日本での経験が乏しいことから試行錯誤の段階です。参考例として、下記があります。

【A団地長期修繕計画】約 1000 戸、築約 30 年目で策定、中層5階建、住戸面積 50 m²

- ・今後、10 年間で必要になる建物共用部分の修繕費（集会室除く） 約 290 万円/戸
- ・築 60 年目（27 年後）までに必要になる建物共用部分の修繕費（集会室除く） 約 590 万円/戸
- ・修繕積立金の必要額 1 万 3 千円/戸（月額）

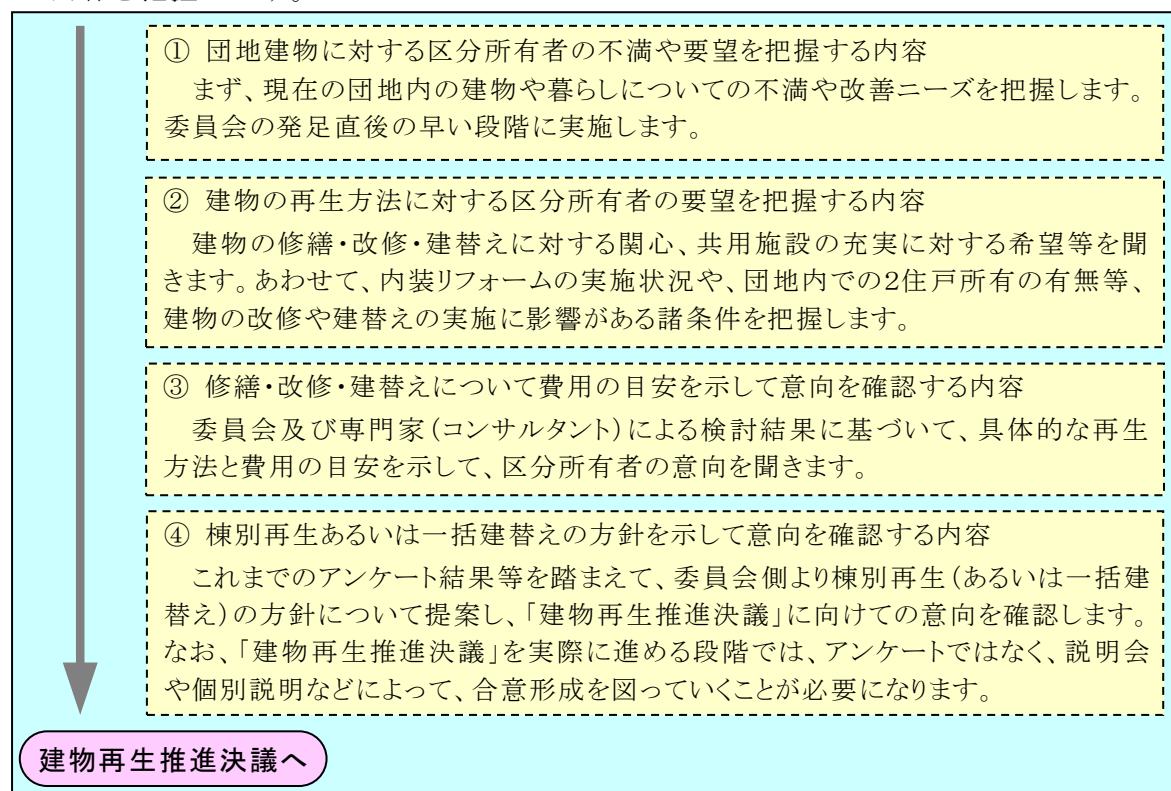
4. 住民の意向を把握する

検討した建物の再生構想について、アンケート等による意向調査を行い、不在所有者を含む区分所有者の意向を把握します。なお、意向調査は、単に意向を把握するために行うのではなく、委員会が検討を行った再生方法を周知する貴重な機会でもあります。

意向調査は何回かに分けて実施することが一般的です。これを通して、区分所有者の要望を踏まえた建物の再生方針を組み立て、次の段階の「建物再生推進決議」につなげます。

Q 住民意向調査の内容はどのようなものでしょうか？

A 住民意向調査には、勉強会の段階から建物再生推進決議をとる段階までに、大きく4つのステップがあると考えられます。これを3～4回で実施するか、あるいは2回程度にまとめて行うかは、団地の特徴や活動経緯によって異なるため、専門家（コンサルタント）を交えて十分に検討します。住民意向調査では段階により、以下のような内容を把握します。



委員会と一般区分所有者の間には、建物再生に関して相当の知識差があると考えられます。アンケートを作成する際は内容を詰め込みすぎず、誰にでもわかりやすい表現とするよう配慮します。また、不在所有者にもアンケートを送付し、アンケート実施後は、集計結果を区分所有者に確実に知らせることが重要です。

Q アンケートの例があれば教えてください。

A 次頁にアンケートの例を掲載しました。このアンケートは、上記②を中心とした第一段階のアンケートを実施し、その集計結果の報告後に、③④をまとめた第二段階アンケートを実施した例です。①は、検討委員会の発足前に実施済みでしたので②から始めています。なお、団地の個別事情で、①～④をどのように組み合わせるかは異なりますので、次頁はあくまで一例としてみてください。

【アンケートの参考例】

第一次アンケートの主要項目（前頁の②を中心とした内容の一例です）

（1）区分所有者の基本属性と再生に関わる諸条件

区分所有者の住宅取得時期、居住者の住宅所有者か借家人かの別、リフォーム実施の有無及び実施時期、複数の住戸所有の有無、現在の住宅や団地への不満点、今後の居住意向

（2）建物再生の必要性和方法についての意向

修繕・改修・建替えについての意見、改修についての希望、建替えについての希望、建替えを希望する場合の条件（住棟タイプ・住宅の広さ等）、これらに関連する自由記入

（3）共用施設の改善への要望

福祉施設・託児施設等の福祉施設導入への希望、その他の利便施設導入への希望

アンケート内容の例

〇〇団地の再生の検討に向けたアンケート調査のお願い

〇〇団地建物再生委員会

委員長 〇〇〇〇（号棟）

〇〇〇〇……。さて、〇〇日の総会でご案内しましたように、このたび、建物の老朽化等への対応を検討するために建物再生委員会が設立されました。つきましては、今後の建物の改良の必要性について、住民の皆様の意向を把握したいと考えております。ご多忙の折、〇〇……。

● 回答にあたってのお願い

① このアンケートは1世帯で1部ご記入ください。

② ご回答いただきました本アンケート票は、〇月×日（□）までに〇〇へ投函をお願いいたします。

【このアンケートに関するお問合せ先】 団地管理組合事務所 TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

● 個人情報の保護について

本アンケートは〇〇団地の将来計画のあり方を検討するために管理組合により実施されるものであり、本来の目的以外に使用されることはありません。

A 〇〇団地への居住についてお伺いします。

問1. 現在住んでいる住宅の場所について。

（ ）号棟（ ）階

問2. 〇〇団地にはいつごろ入居されましたか。

（昭和・平成）（ ）年に入居

問3. 居住形態について。【〇1つ】

1. 持家（自己で所有している） 2. 賃借（所有者から借りている）

問4. 最近10年以内にリフォームを行いましたか。【〇1つ】

1. 行った

→ 時期 平成（ ）年頃

→ 費用（1. 100万円未満 2. 100～300万円未満 3. 300～500万円未満 4. 500万円以上）

→ リフォームの内容（ ）できれば選択肢と自由記入欄の両方があった方が望ましい（ ）

2. 行っていない

問5. 現在住んでいる住宅（室内）に不満な点はありますか。【〇1つ】

1. ある → どのような（ ）

2. ない

問6. 〇〇団地への定住の意向についてお尋ねします。【〇1つ】

1. 今後もずっと住み続けるつもりである

2. しばらく住み続けるつもりである → （ ）年くらい

3. 早い時期に転居を考えている

4. わからない

5. その他（ ）

B 住棟の修繕・改良・将来の建替えに対する考え方についてお伺いします。

問 7. 今後 10 年程度を想定した場合、現在住んでいる住棟についてどのような検討をした方がよいと思いますか。【○1つ】

1. 住棟の修繕についてのみ検討すればよい ※1
2. 住棟の改良についても検討した方がよい 例) エレベーターの設置、部屋の増築等
3. 将来の住棟の建替えについても検討した方がよい ※2
4. わからない
5. その他 ()

※1 団地の長期修繕計画によると、今後 10 年間で一戸あたりおよそ 290 万円の修繕費用がかかります。

※2 建替えでは工事費用等について自己負担が必要になります。

問 8. 住棟の改良が可能な場合、あなたご自身はどのような改良を希望しますか。【○いくつでも】

1. エレベーターの設置
2. バルコニー側に部屋を増築
3. 隣りあった 2 つの住宅をつなげて広い住宅にする (2 戸 1 化)
4. その他 ()
5. 希望しない

問 9. 住棟の建替えについては、建替えを団地全体で一度に行うことは難しいため、基本的に棟ごとに判断して行うことになると考えられます。また、工事費用等は自己負担することが必要になると考えられます。今後 10 年程度を想定した場合、あなたご自身は建替えを希望しますか。【○1つ】

1. 希望する
2. 場合によっては希望する
→ どのような場合 ()
3. 希望しない

問 10. 問 9 で「1. 希望する」または「2. 場合によっては希望する」を選択した方にお伺いします。建替えでは、どのくらいの広さの住宅を希望しますか。【○1つ】 ※3

1. 現在よりも小さい住宅 (約 30 m² 9 坪程度)
2. 現在と同じ位の広さの住宅 (約 50 m² 15 坪程度)
3. 現在よりもやや広い住宅 (約 75 m² 23 坪程度)
4. 現在よりも広い住宅 (約 90 m² 27 坪程度)
5. その他 ()

※3 住宅の広さに応じて自己負担は増加します。

建替えについてのご意見があれば自由にお書き下さい。

()

C 団地に必要と思われる施設等についてお伺いします。

問 11. 団地内にあったらよいと思う施設やサービスはありますか。【○いくつでも】

1. 高齢者向けの施設 (デイケアセンター等)
2. 託児施設
3. 宿泊施設
4. キャッシュコーナー
5. 配食サービス
6. その他 ()

D ご自身および現在一緒にお住まいの方についてお伺いします。

問 12. ご自身および現在一緒にお住まいの方について、性別・年齢を記入してください。また、本アンケートに答えていただいた方に○をつけてください。

	世帯主					
記入者に○						
性別	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女	男・女
年齢	歳	歳	歳	歳	歳	歳

その他、団地について、希望や不満な点はありますか。自由にご意見をお書きください。

()

ご協力ありがとうございました。

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP2

第二次アンケートの主要項目（27 頁の③④を中心とした内容の一例です）

(1) 建物の再生方針についての意見

第一段階アンケートの結果、棟別再生の方法に可能性があることを示し、それについての意見を聞く設問。

(2) 改修や建替えについて費用の目安を示したうえでの意向

棟別に改修や建替えを進める場合にかかる費用の目安を示して、本人の希望を聞く設問。

(3) 住戸交換についての意見

棟別再生において必要になる住戸交換についての意見

アンケート内容の例

〇〇団地の改善・改良に向けたアンケート調査のお願い（第2回）

－「棟別再生」についてのご意見－

先日行われたアンケートへのご協力、ありがとうございました。

その結果はすでにお知らせした通り、「修繕のみ」「建物の改良」「建替え」を希望される方がそれぞれ約1／3ずつに分かれており、多様な希望があることがわかりました。

このため、団地一斉に改良・建替えを行うのではなく、①修繕のみ、②建物の改善・改良、③建替え、について合意できた棟から順次選んで実施する方法を検討する必要があるのではないかと考えました。この方法は「棟別再生」と呼ばれています。そこで、前回アンケート調査の続きとして、「棟別再生」の可能性を検討することについて、皆様の率直なご意見をお願いします。（以下略）

問1. 棟別再生（修繕のみ、改良、建替えを棟毎に選択できる方法）について。【○1つ】

1. 良い方法だと思う
2. 良い方法だと思うが、具体的に検討しないと分からない
3. 棟別再生ではなく、団地一斉に修繕、改良、建替えを行うほうがよいと思う
4. わからない
5. その他（ ）

問2. 現在所有している住戸がある棟について、今後10年程度を想定した場合、どのような検討をした方がよいと思いますか。【○1つ】※費用は一戸あたりの想定額です。

1. 住棟の修繕についてのみ検討すればよい（費用：10年間で約290万円）
2. 住棟の改良についても検討した方がよい（費用：エレベーターの設置：100～200万円、部屋の増築：300～500万円）
3. 住棟の建替えについても検討した方がよい（費用：800～2000万円）
4. わからない
5. その他（ ）

問3. 団地内でほかの住棟へ引越すること（住戸交換と呼びます）についてどう思いますか。仮に、自分が改良や建替えに参加せず、引越しを依頼された場合としてお答えください。【○1つ】

1. 引越ししてもよい
2. 費用の負担がなく、引越し先の条件があれば構わない
3. 引越ししたくない
4. わからない
5. その他（ ）

問4. 今後、管理組合として棟別再生を検討することについて。【○1つ】

1. 検討して欲しい
2. 検討することは賛成だが、結論は慎重にして欲しい
3. 検討することに反対
4. わからない
5. その他（ ）

ご協力ありがとうございました。