



STEP 5

建物の再生事業を実施する

改修または建替えの決議が成立したら、事業の実施に必要な手続きと、建築工事等を開始します。

事業は、事業協力者（デベロッパー等）が直接事業を担う場合と、建替えに合意した区分所有者による建替組合を設立して行う場合があります。建替組合が行う場合は、組合規約や定款等を作成し、費用負担などのルールを明確にして進める必要があります。

【この段階の目標】

事業を完了させることが目標です。完了後に、建物の維持管理の方法が変わる場合は、管理規約を改正または作成して適切な方法を確立します。

注）以下では、建替組合が事業を担う方式を中心に解説しています。

改修の場合は、「管理組合」等が発注を行います。建替えの場合は、従来は全員の合意によってデベロッパーに事業を任せることが一般的でしたが、今後は4/5の賛成による建替え決議を経て、マンション建替え円滑化法に従って「建替組合」を設立して進める方法が増えると考えられます。

1

工事を発注する
組織をつくる

建替えでは、デベロッパーが担う場合の他は、新たに建替組合の設立認可を経て発注することになります。

2

権利変換計画を作成する
（建替えの場合のみ）

建替え円滑化法が定める事業の流れに従って、建替え後に権利者が取得する住宅の床面積などを定めた権利変換計画を作成し、認可を得ます。

3

仮住居の確保や
住戸交換を行う

建築工事のために一旦退去が必要な場合は、仮住居を確保して引っ越します。また、住戸交換（マニュアル本文の49～50頁参照）を行う場合は、交換先の住戸に引っ越しを行います。



4

建築工事を行う

建築工業者に工事を発注します。建築工事が無事完了したら、事業費の清算や必要な登記等の手続きを速やかに行います。

5

新しい維持管理を実施する

新しい建物の維持管理を開始します。特に棟別再生を行った場合は、棟別の維持管理を行う方法について計画段階でよく検討しておく必要があります。

1. 工事を発注する組織をつくる

改修（共用部分の変更）の決議または建替え決議が成立したら、建築の実施設計や工事等の発注に取りかかります。そのために最初に必要なことは、工事等の発注組織を正式に発足させることです。

一括建替え（建替え円滑化法を適用）でデベロッパーの参加が得られる場合は、その者を建替え組合の参加組合員として位置づけることで、専門的なノウハウを得ながら事業を進めることができます。しかし、棟別再生では、デベロッパーが参加できるような販売住戸が生じることは稀ですので、改修、建替えの場合とも、専門家（コンサルタント）の支援を得ながら、区分所有者が主導して事業を実施することになります。

Q 棟ごとに建物の改修を行う場合、工事を発注する組織はどのようなものですか？

A 建物の改修は、棟ごとの合意の上で工事を行います。工事の発注は下記の3つの形態があります。①が最も権利関係が明快ですが、ほとんどの団地では②を採用していると思います。その場合は、団地管理組合の主導により多くの棟で同じ改修を実施する場合は1)が、棟ごとに独自の改修を行う場合は2)が一案と考えられます。

- ① 棟別の管理を行っている団地 — その棟の管理組合が工事を発注する。
 ② 全体で管理を行っている団地 1) 団地管理組合が工事を発注する。
 2) 団地管理組合の承認^{注)}を得て、その棟の区分所有者で組合（民法上の組合等）を結成して工事を発注する。
 注) 管理規約を改正し、棟ごとの改修は各棟の区分所有者が行う旨を記す方法が一案です。

Q 棟ごとに建替えを行う場合、工事を発注する組織はどのようなものですか？

A 工事を発注する組織として、改修や修繕の場合であれば管理組合が該当しますが、建替えの場合には建物が一旦なくなりますので管理組合も消滅します。このため、建替え参加者によって設立される団体が工事を発注することになりますが、建替え円滑化法では法人格を有する「建替組合」が契約の当事者となることのできるため、建替え円滑化法を適用し事業を進めることが、円滑な建替えのために有効と考えられます。

- ① 円滑化法における建替組合の設立条件
 「建替え合意者」の5人以上により定款、事業計画を定め、千葉市長の認可を受けます。また、この認可の申請には、「建替え合意者」の3/4以上の同意が必要です。
 ② 「建替え合意者」とは
 建替えを多数決で決議した場合の「建替え合意者」は、建替え決議の賛成者、決議に反対したが建替えに参加する者、非参加者から権利の売渡しを受けた者の3者により構成されます（60頁参照）。それらの全員によって建替え組合を結成します。

Q 一括建替えを行う場合、工事を発注する組織はどのようなものですか？

A 一括建替え決議（区分所有法第70条）が多数決で成立し、建替え円滑化法を適用する場合は、建替え合意者で建替え組合を結成して、建替事業を進めていく「組合施行」が原則になります。建替組合の設立が認可された場合は、建替えに参加する建替え合意者は全員が組合員となりますが、建替組合には法人格が与えられますので、建替組合が工事契約等を締結する当事者となることができます。一方、全員一致の合意での建替えの場合は、委託を受けた特定のデベロッパー等が、単独で建替事業を施行することができます。この場合、建替え円滑化法によらない場合は、「土地建物譲渡方式」

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP5

による事業、建替え円滑化法を適用する場合は、施工者が建替えを行うマンションの関係権利者全員の同意を得て行う「個人施行」による事業となるのが一般的です。なお、本STEPでの説明は、建替え組合による施行を基本とします。

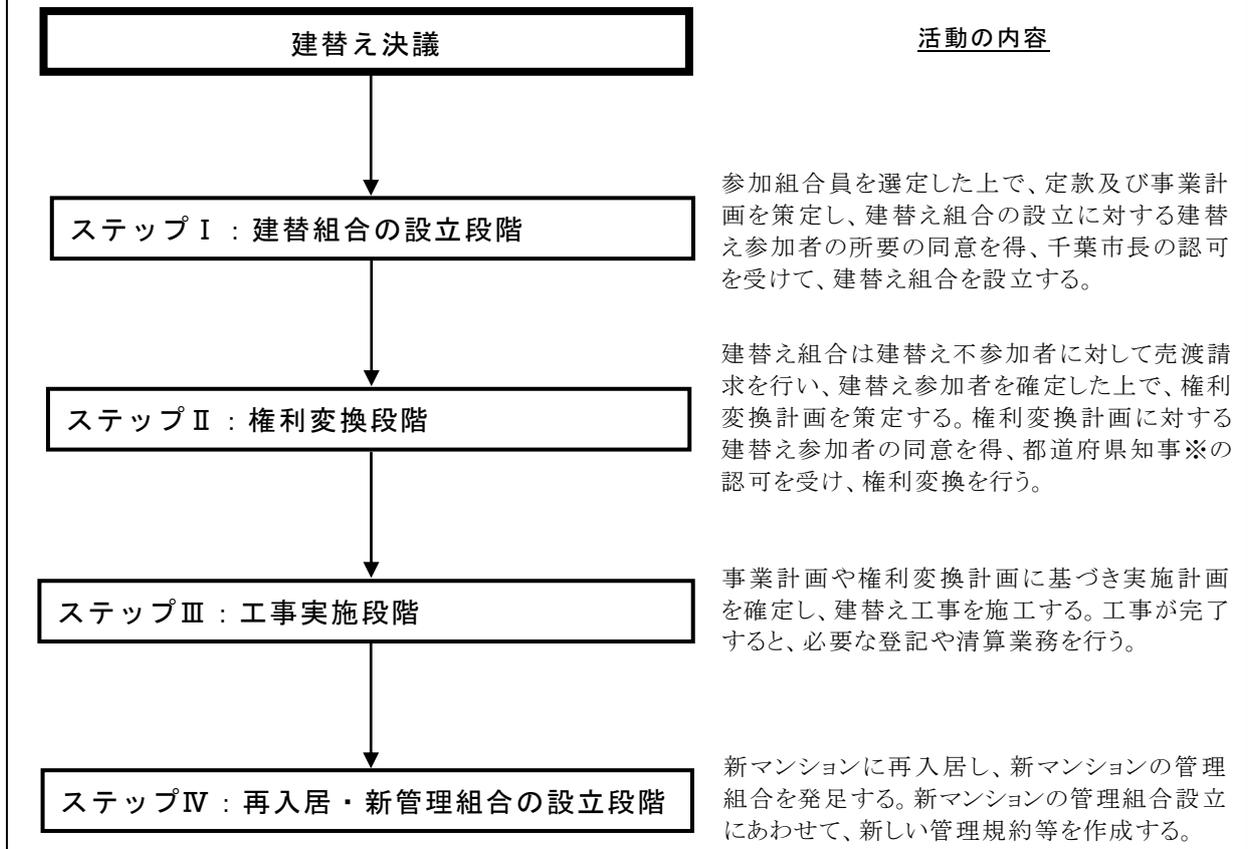
Q 建替えの場合の基本的な手順を教えてください。

A 建替え組合の設立から、工事实施、再入居までは、「マンション建替え円滑化法」に定める手順を進めることが有効です。このプロセスに従うことで、建替え組合が法人格を取得したり、建替え前と後の権利の移行を確実にしたり、公的な補助を得やすくなります。

建替え円滑化法に基づく事業実施のプロセス

建替え円滑化法に基づく建替え事業の施行は、建替え組合による場合と個人施行者による場合がありますが、区分所有法に基づく多数決による建替え決議が行われた場合は、組合施行によることが原則となります。

今後は建替え決議を経て、建替え組合が施行者となって事業を実施することが一般的となることが考えられます。建替え円滑化法が定める「組合施行」による建替え事業の実施プロセスは、以下のような4つのステップ(段階)に区分することができます。



※ここでは千葉市長

出典：「マンション建替えマニュアル」国土技術政策総合研究所監修

2. 権利変換計画を届ける（建替えの場合のみ）

建替えを行う場合、建替え前の旧マンションに係る権利をすべて建替え参加者で保有する必要があります。しかし、建替え組合の設立段階では、一般に、建替えに参加しない区分所有者の権利が残っていることが多いので、その区分所有権および敷地利用権の売り渡しを受ける必要があります。その上で権利変換計画を定め、元のマンションの権利がどのように新しいマンションに移行するかを示し、都道府県知事（政令市等の場合は市長の認可。千葉市は政令市のため千葉市長となります）から認可を受けます。

Q 権利変換計画には、どのような内容を定めますか？

A 次のような項目を定めます（建替え円滑化法第58条）。

- 一 施行再建マンションの配置設計
- 二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
- 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額
- 五 第三号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）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
- 六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利
- 七 施行マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）で、当該権利に対応して、施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 八 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる施行再建マンションの部分
- 九 施行者が施行再建マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要
- 十 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建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ものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額
- 十一 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額
- 十二 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所
- 十三 第四号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法
- 十四 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法
- 十五 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
- 十六 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期
- 十七 その他国土交通省令で定める事項

Q 権利変換計画を定める上で注意すべき点は何ですか？

A 権利変換計画を定める上で問題となりやすいものに、建替え後のマンションでの住戸の位置があります。とくに、1棟ごとに建替えを行う場合は選択可能な住戸の位置に限りがあるため、できるだけ建替え決議前に定めた計画を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なうことが大切です。

Q 権利変換計画の決定にはどの程度の賛成が必要ですか？

A 権利変換計画の決定にあたっては、権利変換計画の原案について、建替組合の組合員の人数および持分割合（原則として敷地の持分割合）の各 4/5 以上の多数により議決することが必要です。また、借家権者についてはその全員の同意、抵当権者については原則その全員の同意を個別に得る必要があります（建替え円滑化法第 27 条、第 30 条 3 項、第 57 条）

Q 権利変換計画の認可とはどのようなことをするのですか？

A 策定した権利変換計画は、組合員の人数および持分割合（原則として敷地の持分割合）の各 4/5 以上の多数により決定した後（建替え円滑化法第 27 条）、千葉市長に認可の申請を行います。認可の申請を受けた千葉市長は、次の認可の基準のいずれにも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（建替え円滑化法第 65 条）。

- ① 申請手続き又は権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反するものではないこと。
- ② 施行マンションに建替え決議等があるときは、当該建替え決議等の内容に適合していること。
- ③ 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られないものの権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
- ④ 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- ⑤ その他建替え円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンション建替えの円滑化等に関する基本方針」に照らして適切なものであること。

Q 借家人との借家条件の協議はどのように行えばよいですか？

A 権利変換計画においては、旧マンションに居住していた借家人は、新マンションにも借家権が与えられます。ただし、一般には、新マンションの家賃が高くなるため、借家人は補償金をもらって転居することが多くなると考えられます。

なお、新マンションにおける家賃等の条件は、新マンションに区分所有権を与えられる家主と借家人との間で協議して、新マンションが完成する時までに決定する必要があります。もし協議が不調に終わった場合は、施行者（建替組合等）が、標準家賃を目安に諸事情を勘案して裁定する手続きが建替え円滑化法第 83 条に定められています。

3. 仮居住先の確保や住戸交換を行う

建物の再生計画が確定したら、建築工事に備えて、工事期間中の仮居住先の確保や、再生事業に参加する人と協力する人との間での住戸交換に伴う引越しを行います。

Q 仮居住の期間はどのくらいになりますか？

A 建物の再生の方法により異なりますが、建替えの場合で約1～2年、エレベーターの設置等の改修の場合でも、数日～10日程度は必要となると考えられます。ただし、ころがし方式による建替え・改修を選択した場合は、仮居住先は基本的に不要となります。

Q 一括建替えを行う場合、人数が多いためすべての人が近隣に仮居住先を見つけるのは困難ではないですか？

A 一括建替えでは相対的に人数が多いためこのような問題が懸念されます。これまでの例では事業協力者（デベロッパー等）が希望に合った仮居住先を見つける努力を行っていますが、近隣の賃貸住宅、公営住宅、遊休社宅等を活用することについても検討する必要があると考えられます。

Q 今までと異なる仮居住先での生活に漠然とした不安を感じます。

A 高齢者にとっては生活環境の急激な変化への対応が困難であることが考えられるため、特に細かい配慮が必要になります。前記の方法により、団地の住民が仮居住先においても近くに集まって住むことや、かわら版を作成しお互いの近況を伝えあうこと、あるいは、定期的集まって会合を開くことや、住民相互またはコーディネーターが仮居住先を訪問することなどの方法で、不安や孤独感の緩和することが期待されます。

Q 棟別再生において住戸交換はいつ、どのような方法で行いますか？

A 住戸交換においては、所有権の交換時期と実際の引っ越し時期を区別して理解することが必要です。所有権を交換して登記する時期は、できる限り再生に関する決議前が望ましく、遅くとも組合設立の前に行う必要があります。

しかし、実際に引っ越しするのは、工事の直前が多くなると考えられます。具体的には、他棟からその棟の再生事業に参加する区分所有者が仮居住先に転居し、その空いた住戸において必要なリフォームが完了した後に、住戸交換協力者が入居する形で行われることが一例です。

4. 建築工事を行う

建物の再生工事のための実施設計が確定すると、管理組合や改修組合、または建替え組合は、工事業者との間で工事請負契約を締結します。工事期間中は、現場の見学を適宜行うとよいでしょう。工事の完了後は、工事費用を清算するとともに、必要に応じて不動産登記やローンの手続きを行います。

Q 工事請負契約の締結にあたってどのような点に注意すればよいですか？

A 実施設計が確定すると、工事業者と請負契約を締結します。工事を請負う建設会社は、公正な方法により選定する必要があります。68～69頁に建替えの場合の業者の選定方法を定めた工事請負規定の例を示しましたので参考にしてください。

また、工事費用の支払いを組合員の連帯債務とするかどうかが問題になる場合があります。連帯債務とは、万一、一部の組合員が費用支払いに困難を生じた場合に、他の者が肩代わりして工事費用を支払うという契約のあり方です。組合発注の場合は、原則として連帯債務になります。しかし、工事費が高額になる建替えでは、各組合員の工事費負担額を明確にして個別の債務とする契約を交わす例があります。この場合は、建物完成後の鍵の引渡しは、費用の支払いを確認しつつ各戸ごとに行います。いずれにしても、工事業者と交渉の上、この点を明確にすることが大切です。

Q 建替え工事を開始するにあたり、現在住んでいる人に対しては、どのような対応をすればよいですか？

A 従前の居住者は、権利変換日において権利を失うこととなりますが、建替え組合が通知した明渡し期限までの間は住み続けることが可能です。

しかし、明渡しの請求があった場合には、その期限までに退去しなければなりません（建替え円滑化法第79条）。この明渡し期限は、引越しの準備期間に配慮して、明渡しの請求をした日の翌日から30日を経過した後とすることが同法第80条に定められています。

Q 工事期間中に気をつけることはありますか？

A 工事期間が長期に及ぶ場合は、工事の進捗状況を理事会から各組合者に報告したり、あるいは、見学会を行ったりすることが有効です。見学会を行う場合は、工事請負契約を締結する段階で、工事業者の了解を得ておくことが望ましいといえます。

また、住みながら改修する場合は、工事騒音などをめぐり不満がでる場合があります。その場合は、組合員個人に任せるだけではなく、なるべく組合会議の議題として、工事時間帯の調整ができないかなど工事業者と相談するとよいでしょう。

Q 再生工事が完了したらどのようにすればよいですか？

A 工事が完了しだい、その旨を速やかに区分所有者、賃貸居住者に周知することが必要です。その後、工事請負契約に従って、工事代金の支払いを行います。なお、建替えを行った場合は、遅滞なく新マンションに関して必要な不動産登記等を申請しなければなりません。また、建替え組合の解散手続きを行うとともに、管理組合規約の内容を定める必要があります。これら一連の手続きは、建物の権利関係を明確にするために重要ですので、専門家（コンサルタント）の支援を得て行うことが一般的です。

第2部 建物の再生に向けた活動 STEP5

工事請負規定の例

(目的)

第1条 この規定は、〇〇団地建替え組合定款（以下「定款」という。）第61条第2項の規定により請負による組合の工事を施行するに必要な事項を定めることを目的とする。

(請負の方法)

第2条 工事の請負は、指名競争入札又は、随意契約の方法をもって請負うものとする。

2 随意契約は理事会にはかり、理事長がその請負業者を定める。

(指名参加願の届出)

第3条 理事長は工事の種類、工期等を勘案し、あらかじめ入札期日を定め、広く適任の請負業者を選定し、指名参加願の提出をさせなければならない。

2 前項の指名参加願には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 建設業者登録証明書
- (2) 登記簿謄本
- (3) 工事経歴書
- (4) 過去2年間の決算書
- (5) 納税証明書
- (6) 主要取引銀行を記載した書面
- (7) その他組合が必要とした書面

(入札者の氏名)

第4条 理事長は、前条指名参加願提出者のうちから、総会（又は理事会）にはかり入札に参加する請負業者を決定する。

(設計説明及び通知)

第5条 理事長は、指名請負業者に、入札期日10日前までに次の各号に掲げる事項を通知する。

- (1) 入札に付する事項
- (2) 設計その他関係事項を説明する場所及びその目的
- (3) 入札所提出の日時及び場所
- (4) 開札をする日時及び場所
- (5) 入札保証金、契約保証金を要するときはその金額
- (6) その他必要な事項

(入札保証金)

第6条 入札保証金については、次の各号の一に該当すると認められる場合は免除することができる。

- (1) 競争入札に参加しようとするものが、保険会社との間に〇〇（都道府県）を被保険者とする入札保証保険を締結したとき。
- (2) 地方自治法施行令第167条の5第1項に規定する資格を有する者で、過去2年間に公共団体等と種類及び規模をほぼ同じくする契約を数回以上にわたって契約し、かつ、これをすべて誠実に履行したのについて、その必要がないものと認めるとき。

2 入札保証金については地方自治法施行令第167条の7の規定にならって徴収するものとする。

3 前項の規定により徴収する入札保証金の額は入札予定価格の100分の3とする。

(入札書)

第7条 入札書は第5条の通知書に定めた日時までに投入させなければならない

2 前項の規定によりがたいときは、第5条の通知書に定めた日時までに書留郵便をもって送達させなければならない。この場合、理事長は入札書を一括保管しなければならない。

(落札予定価格の決定)

第8条 理事長は開札当日、開札30分前までに落札予定価格を決定し、その価格所を封かんの上、開札場所に備え置くものとする。

(開札)

第9条 理事長は、監事立ち合いのもとに公開で開札するものとする。ただし、秩序の維持に支障があると認めるときは、入札者の退場を求めることができる。

(入札書の無効)

第10条 次の各号に該当する入札は無効とする。

- 一 入札に参加する資格がない者のした入札
- 二 所定の日時まで所定の入札保証金を納付しないものした入札
- 三 郵便による入札を認めた場合において、その送付された入札書が所定の日時まで所定の場所に到着しないもの
- 四 入札書の記載事項が不明な者又は入札書に記名若しくは押印のないもの
- 五 同一事項の入札について二通以上の入札書を提出したものの入札で、その前後を判別できないもの又はその後発のもの
- 六 他人の代理を兼ね又は二人以上の代理をしたものに係る入札
- 七 前各号に定めるもののほか、特に指定した事項に違反したもの

(落札)

第11条 理事長は、入札書中落札予定価格の3分の2を下らない最低価格をもって落札と定め、最低価格の入札書が2通以上ある時は、監事の抽選により決定する。

(再入札)

第12条 理事長は、前条により落札者を決定することができないときは、直ちに再入札を行わなければならない。

- 2 再入札は二回行うものとする。

(落札の取り消し)

第13条 理事長は落札の日より5日以内に落札者が正常な事由なくして契約を締結しないときは、落札を取消し、その旨を落札者に通知すると共に、定款による公告の方法をもって第三者に告知せしめるものとする。

- 2 落札を取消した請負業者が納入した入札保証金は没収する。

(契約の締結)

第14条 理事長は落札者が決定したときは、その旨を落札者に通知し、5日以内に落札者と工事請負契約書により契約を締結しなければならない。

(随意契約)

第15条 理事長は、次の各号に該当するときは随意契約により、請負わせることができる。

- (1) 前条の規定により落札者が決定しないとき
- (2) 落札者が契約を締結しないとき
- (3) 定款第61条第1項によるとき

- 2 前項の規定により随意契約をしようとするときは、なるべく2人以上の者を選んで、それらの者から見積書を徴するものとする

(関係図書の提出要求)

第16条 理事長は契約の締結を完了したときは、工事着工までの請負金額仕訳書及び工事工程表の提出を求めるものとする。

- 2 理事長は請負額仕訳書に記載された内容について原設計書と照合し、不相当と認めたときは請負金額の範囲内で訂正せしめなければならない。
- 3 理事長は工事工程表について官公署の許認可または、工期等の関係上不相当と認めたときは請負業者と協議し、工事の施工に支障の内容修正せしめるものとする。

(契約の履行)

第17条 請負工事を工事契約書で定めたとおり忠実に施行させるため係をもって監督、検査等を行うものとする。

(理事長への委任)

第18条 この規程に規定するもののほか、工事請負により施行するため必要な事項は理事会にはかり理事長が定める

付則

本規定は、平成 年 月 日より実施する。

5. 新しい維持管理を実施する

改修や建替え工事の完了後は、建物の維持管理の方法を定めます。

一括建替えの場合は、団地内のすべての建物が建替わることに伴い、団地管理規約を新たに定めることとなります。

棟別再生では、棟ごとに建物の状態が異なるため、棟別の維持管理の仕組みを導入することの検討が必要になると考えられます。それに伴う新しい管理規約や管理体制等については、工事期間中に検討を済ませ、工事完了後の建物の管理が円滑に開始されるようにします。以下では、このような棟別管理を中心に解説します。

Q 団地における棟別管理はどのように行えばよいですか？

A 団地における各建物の管理について、現状では団地の規約で各建物を一括管理している場合が多くなっています。こうした団地において棟別管理に移行する場合は、棟の管理は棟管理組合で、敷地の管理については団地管理組合でそれぞれ行うこととなります。ただし、一部の再生実施棟だけが棟別管理を行い、残りの棟が団地一括管理を行うという混在した方法は認められていません。棟別管理を選択する場合は、団地内の全棟が棟別管理に移行する必要があります。このため、再生実施棟の数が少ない場合は、改修、建替え後も各棟の管理を団地全体で行い、各棟の管理費、修繕積立金のみ別会計で行う方法が合理的であると考えられます。これを「棟別予算型」と呼ぶことにします。なお、棟別予算型の場合でも、団地全体の共有物である敷地や附属施設の管理費、修繕積立金は団地全体で処理することとなります。

団地建物の管理における3つの方法

	各棟の管理	敷地・附属施設の管理	各棟の管理費・修繕積立金
団地一括管理型	団地管理組合	団地管理組合	団地全体
棟別予算型	団地管理組合	団地管理組合	棟ごと
棟別管理型	棟管理組合	団地管理組合	棟ごと

Q 棟別予算型を採用する場合、管理規約はどのように改正すればよいですか？

A 管理規約の改正のポイントは、再生実施棟の管理費や修繕積立金のうち、別会計とする額とその管理対象範囲を明確にすることです。例えば、増築では、増築部分の管理費及び修繕積立金を別会計とし、その棟の費用負担で実施することを明記することが一案です。規約の改正は、団地の管理組合総会での特別多数決によって行います。

Q 棟別管理型を採用する場合、新たな管理規約はどのように策定すればよいですか？

A 新たな管理規約の骨子は、基本的に中高層共同住宅標準管理規約を参考とします。異なる点としては、団地と棟の双方の管理規約において、管理対象範囲を明記し、管理費と修繕積立金等を双方で定めることがあげられます。また、棟別管理に移行するためには、まず、団地の管理組合の集会で全ての区分所有者数及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決により団地管理組合規約の改正を行います。次いで、すべての棟ごとに集会を招集し、各建物の区分所有者数及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決により棟別の管理規約を策定します。規約の策定にあたっては、ペットの飼育等、棟ごとに異なる内容になる可能性があるため、再生実施計画を立案する段階から生活イメージの共有を図っておくことが望ましいでしょう。

参考情報 改修や建替えにはどのような方法があるのでしょうか

建物の改修や建替えにはいろいろな方法があります。その中で、お住まいの団地に適した方法を検討して下さい。

【建物改修の方法】

1	エレベーターの増築	1. 実施例のある方法	p. 7 2
		2. 廊下を吊り下げる方法	p. 7 3
		3. 住棟南側に増築する方法	p. 7 4
		4. 設備と一緒に増築する方法	p. 7 4
2	専有面積の拡大	1. 2住戸をつなげて1戸にする方法	p. 7 5
		2. 居室を増築する方法	p. 7 6
		3. バルコニーを室内化する方法	p. 7 7
3	断熱性の向上	断熱改修を行う方法	p. 7 8
4	耐震性の向上	耐震改修を行う方法	p. 7 9～8 0
5	大規模な改修の提案例		p. 8 1

【建替えの方法】

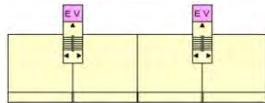
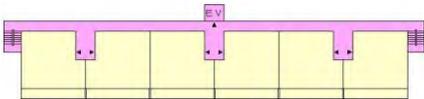
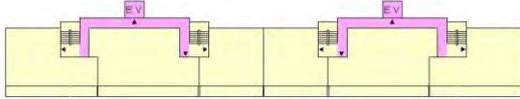
1	一括建替え	1. 団地を一斉に建替える方法	p. 8 2～8 3
		2. 移転方式による一括建替えの方法	p. 8 4
2	棟別建替え	1. 一棟ごとに選択して建替える方法	p. 8 5
		2. ころがし方式で棟別に建替える方法	p. 8 6
3	減戸数型建替え	住宅の戸数を減らして建替える方法	p. 8 7
4	ブロック別建替え	団地をブロックに分けて建替える方法	p. 8 8

注) この「参考情報」には、提案段階のものも含まれています。平成17年度に国土交通省及び都市再生機構が実施した、既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集に対して集まったものから紹介しています。

注) 合意形成条件に示す3/4以上、4/5以上などの数字は、区分所有法に定める特別多数決の成立条件で、区分所有者及び議決権の比率を指します。なお、普通決議は、総会出席者の過半数です。

第2部 建物の再生に向けた活動 参考情報

【建物改修の方法】

建物の改修 No.1-1		エレベーターの増築1	一実施例のある方法一
 <p>A. 階段室にエレベータを増築</p>		 <p>A. 階段室に増築する方法</p> <p>最も一般的な方法です。なお、EVは階段の踊り場に設置されます。玄関から半階上下するため、車椅子等は使えない点に注意して下さい。</p>	
 <p>C. 外廊下にあわせ玄関の位置を変更</p> <p>エレベーター(EV)を増築する代表的な方法として、右記の3タイプがあります。建設費、維持費、利用のしやすさ、室内への視線侵害、北側住棟への影響などを総合的に判断して、最適な方法を選択することが大切です。</p>		 <p>B. 外廊下を設ける方法</p> <p>階段室を改造し廊下を設置します。工事費は高くなりますが、半階上下する必要がなく、またエレベーターは1基で済むので維持費は安くなります。</p>	
		 <p>C. 玄関の位置を変更する方法</p> <p>既存の階段室をそのまま利用し、玄関位置を外廊下に合わせます。図の賃貸の実例では3戸2化を同時に行っていますが、分譲では合意形成が難しいと考えられます。</p>	
<p>分譲団地に適用する場合の留意点</p> <p>実施例の多くは公共賃貸住宅です。分譲団地での実施は、これからの課題です。</p> <p>合意形成のためには、①EV増築によるメリットが乏しい低層階住民の同意をどうとるか、②EVを増築することの妥当性をどう判断するか、などが課題になります。</p> <p>後者の一例として、上階住戸と下階住戸の中古価格差を目安にする考え方があります。現状は、EVがない上階の中古価格が安くなっています。このため、老後に上階から下階に引っ越すと、価格の差額分と引越し費用がかかります。その総額をEV増築の費用と比較してみる考え方はです。</p>		<p>合意形成条件</p> <p>増築住棟: 共用部分の大幅な変更となるため、3/4と考えられますが、全戸への影響が大きいため全員同意が望ましいでしょう。</p> <p>団地全体: 3/4以上の同意を得て、EVの増築と維持管理方法(EVは棟別管理になること等)の変更を承認することが必要と考えられます。なお、タイプAで一つの階段室だけが実施した場合は、その階段室は全員、住棟全体は3/4以上の同意が必要と考えられます。ただし建物の構造安全に影響を与える等、特別の影響が予想される場合は、住棟全体も全員同意が必要です。</p>	
<p>費用の例</p>	<p>タイプA: 棟30戸。EV3基設置で、約4700万円(地盤状態等で異なりますので参考額です)</p> <p>タイプB: 棟30戸。EV1基と各階の廊下設置で、約6000万円(同上)</p> <p>費用には別途ランニングコスト(維持管理費用)がかかります。</p>		
<p>参考情報</p>	<p>千葉大学工学部小林研究室調査</p>		

建物の改修 No.1-2

エレベーターの増築2 一廊下を吊り下げる方法



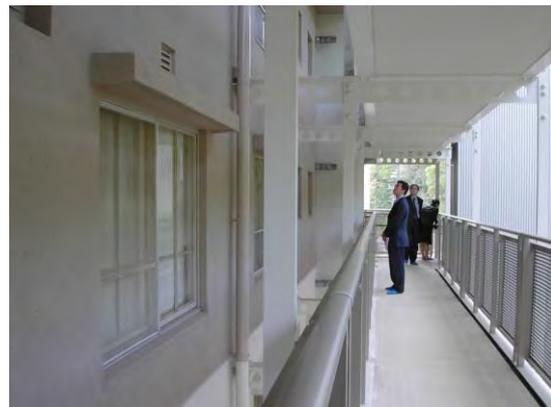
既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集より
 提案者：榊市浦ハウジング&プランニング+新日鉄エンジニアリング(株)

廊下を屋上から吊下げて増築するという独創的な技術です。下記の利点があります。

- ①住棟北側の敷地に埋設されていることが多い設備パイプ類を移設する必要がない。
- ②エレベーター（EV）が必要な上階だけに廊下を設置することができる。
- ③廊下を北側居室から離して吊下げられるためプライバシーがあまり気にならない。
- ④吊り構造により柱を細くできるため、デザインの自由度が高まる。



試作棟の様子



廊下と窓が少し離れている様子

分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件
<p>試作棟による施工例があります。</p> <p>本方式の留意点としては、①屋上に廊下を吊す構造体を設置できるかどうか建物本体の調査が必要なこと、②北側住棟に対する日照悪化の影響があること、③階段室を改造して廊下を造るため、その間は玄関が使えなくなる（宿泊場所を確保するか、南側に仮設階段を設ける必要があること）、④新しい工法のため詳細は提案者に確認すること、などがあります。</p>		<p>増築住棟：共用部分の大幅な変更となるため、3/4と考えられますが、全戸への影響が大きいため全員同意が望ましいでしょう。</p> <p>団地全体：3/4以上の同意を得て、EVの増築と維持管理方法（EVは棟別管理になること等）を承認することが必要と考えられます。</p> <p>また、北側住棟への影響がありますので、その同意をとることが望ましいと考えられます。この問題については、団地全体で、日照や圧迫感のあり方を検討しつつ、共通の増築ルールを定めておくことが有効と考えられます。</p>
費用の例	未定	
参考情報	写真の試作棟は試験施工であり、実際の生産等については現在検討中です。	

建物の改修 No.1-3	エレベーターの増築3 一住棟南側に増築する方法一
<p>既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集より 提案者：戸辺文博</p>	
	
<p>2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK) 高齢世帯用 高齢世帯用 2戸1住戸(ファミリー世帯用・3LDK) 親族隣居家族① 親族隣居家族②</p>	
<p>EVを南側に増築する方法は、増築費が比較的安く、北側住棟への影響がないという利点があります。ただし、自住戸の日照やプライバシーを悪化させるため、ある程度の工夫が必要です。</p>   <p>提案では、日照やプライバシー確保のため、高齢者親族世帯の隣居、開口部の建具の工夫などの方策が盛り込まれています。</p> <p>新設建具を閉じた状態 新設建具を開いた状態</p>	
<p>分譲団地に適用する場合の留意点</p>	<p>合意形成条件</p>
<p>南側にEVを増築した事例は、現時点では把握されていません。プライバシーや日照悪化への懸念が強いものと考えられます。</p> <p>しかし、高齢化の進展やコミュニティ意識の高まりから、今後は、下町の路地のように南側に通路がある形式への注目度は高まると考えられます。</p>	<p>増築住棟：共用部分の大幅な変更となるため、3/4 と考えられますが、全戸への影響が大きいため全員同意が望ましいでしょう。</p> <p>団地全体：3/4 以上の同意を得て、EV増築を承認することが必要と考えられます。</p> <p>参考）廊下を設けず、EVを2戸に1基の割合で増築する方法もあり、その場合の合意形成条件は、階段室単位のEV増築と同じです。</p>

建物の改修 No.1-4	エレベーターの増築4 一設備と一緒に増築する方法一
 <p>既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集より 提案者：安藤建設㈱</p>	
<p>エレベーター (EV) の増築と一緒に、風呂等の設備を増設する方法です。左図の例では、増築費は高くなりますが、EVと設備を別々に増築する場合に比べ、費用は安く実施することができます。</p> <p>住民の要望が強い「エレベーター」と「設備のリフォーム」を同時に解決するよい方法と言えます。</p>	
<p>分譲団地に適用する場合の留意点</p>	<p>合意形成条件</p>
<p>上図は提案段階のもので事例はありません。</p> <p>留意点としては、①住棟北側の敷地には設備パイプ類が埋まっているためパイプ類の移設が必要かどうか調査を十分に行うこと、②北側住棟に対する日照や圧迫感の影響が大きいこと、③専有部分が増えるため法定容積率と実容積率の差に余裕がないと実施できないこと、があります。</p>	<p>増築住棟：専有部分も拡張されるため、基本的全員合意が必要と考えられます。</p> <p>団地全体：全棟平等に増築できる容積率の余裕があることを前提として、3/4 以上の同意を得て増築を承認することが必要と考えられます。また、他案に比べて、北側住棟への影響が特に大きいため、その同意が必要になると考えられます。</p>

建物の改修 No.2-1

専有面積の拡大1 -2住戸をつなげて1戸にする方法-

住宅を広くするための最も一般的な方法は、2戸をつなげる方法（これを2戸1化と呼びます）です。左右の2戸1化が一般的ですが、上下の2戸1化も実施例があります。

左右の2戸1化の例



戸境の壁に開口部を設けることが難しい場合は（壁が建物構造を支えている場合など）、バルコニーの一部を室内化して行き来できるようにする例もあります。

上下の2戸1化の例



分譲団地に適用する場合の留意点

2戸1化は、賃貸住宅では一般的な方法です。分譲でも、隣戸を購入して2戸1化を行うことは技術的には可能です。過去に管理組合に無断で実施した例がみられましたが、戸境壁・床は共用部分であり、かつ建物の構造安全性などに関わるので、管理組合に無断で行うことは許されません。留意点としては、①建物の構造安全等に支障がないことを十分に確認すること、②バルコニーの室内化による方法の場合は外観への影響に配慮すること、があります。

合意形成条件

改修住棟：原則として3/4以上の同意が必要です。ただし、建物の構造、安全等に著しい影響がある場合は、全員同意が必要と考えられます。団地全体：管理規約に定めがある他は、原則として同意は必要としないと考えられます。ただし、建物外観等に影響する場合は、3/4以上の同意を得ることが望ましいでしょう。

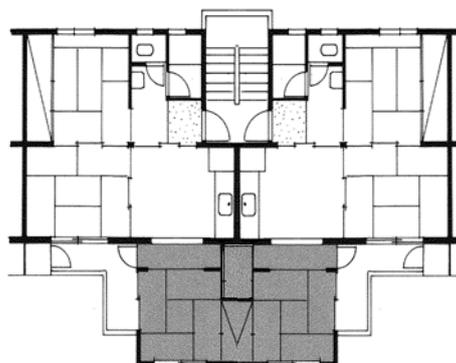
費用の例

壁・床に開口部を設置するためには建物構造の補強が必要な場合が多く、価格には幅があります。原則として、改修住戸の区分所有者の負担です。

参考情報

分譲マンションの2戸1化の法律に関わる議論の詳細は、鎌野邦樹「マンション再生と『2戸1化』等」日本マンション学会誌「マンション学 23号」が参考になります。

建物の改修 No.2-2 専有面積の拡大2 一居室を増築する方法一



住戸面積を広げるために、南側に居室を増築する方法があります。居住しながら増築できるため公共賃貸住宅を中心に実施例が多くみられます。なお、増築部分に、洗濯機置き場や便所などを設置する例もみられます。

分譲団地に適用する場合の留意点	合意形成条件
<p>これまでの事例の多くは公共賃貸住宅で、分譲住宅の実例は少数にとどまっています。</p> <p>その理由としては、①棟の全員同意が求められるため合意形成に手間がかかること、②建物本体が老朽化していると、増築よりも建替えが選択されやすいこと、などがあると考えられます。その中で、下記のように千葉市での実例があることが注目されます。</p>	<p>増築住棟: 全員同意が必要です。</p> <p>団地全体: 3/4 以上の同意を得て、居室増築と維持管理方法(棟別管理を実施すること等)を承認することが必要と考えられます。</p> <p>なお、容積率に余裕が無く全棟平等に増築できない計画の場合は、全員同意が必要になる可能性もあり注意が必要です。</p>

実践例 T団地(千葉県)



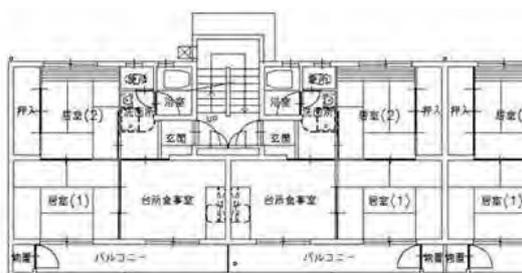
1973年に完成した団地での増築例です。建築後10年目に有志の活動が始まり、1987～1993年にかけて全員同意ができた棟から順次増築が行われました。団地内の47棟中17棟で増築が行われています。増築に成功した理由として、①子供の成長に伴う住戸面積拡大要求が強かったこと、②築20年未満で実施したため本体部分の老朽化が問題にならなかったこと、③全員同意の合意形成に向けた住民の努力があったこと、等が指摘されています。また、一部の世帯では増築棟と非増築棟間の住戸交換が実施されています。

建物の改修 No.2-3

専有面積の拡大3 -バルコニーを室内化する方法-

室内を広くする方法の一つにバルコニーの室内化があります。公共賃貸住宅では、サンルームに改造する例が多くみられます。ただし、分譲マンションでは、バルコニーは共用部分です。改造する際には、他の区分所有者の同意が必要になることに注意して下さい。

バルコニーの室内化の例



【トピックス】

ヨーロッパ北部のマンションではバルコニーの室内化による再生工事が盛んに行われています。建物全体で計画的に行なわれるもののほか、居住者それぞれの判断で行われるケースもしばしば見られます。



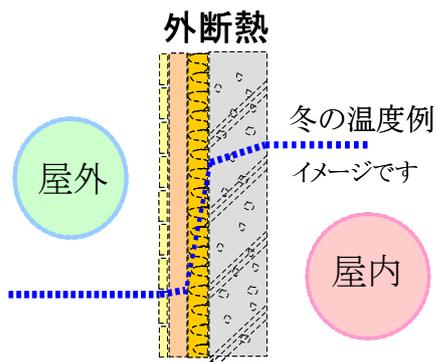
写真提供：「集合住宅博物館」ホームページ
<http://www.housing-museum.com/>

分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件
<p>バルコニーの改造は、火災時の避難路を遮断したり、建物の外観に影響したりします。このため、避難路等に支障がないことを確認することが必要です。</p> <p>また、バルコニーを室内化すると、建物の床面積が増えますので、法定容積率いっぱい建てられたマンションでは室内化は難しいことに留意して下さい。さらに、室内面積の増加に応じて、建築基準法における窓の必要面積(採光規定による)が増えます。これを満たす窓の大きさがあることを確認することが必要になります。</p> <p>室内化した部分は、原則として専有部分とみなされます。共用部分を専有部分に変更することになりますので、管理組合として十分に検討することが大切です。</p>		<p>増築住棟:バルコニーは、共用部分を専用使用権により使用している形態が一般的です。この場合は、共用部分を専有部分に変えることになるため、共用部分の変更にあたる3/4以上の同意ではなく、全員同意が必要と考えられます。</p> <p>団地全体:団地景観等に影響を与えるため、団地の3/4以上の同意によって室内化の改造条件を定めておくことが望ましいと考えられます。なお、法定容積率までの余裕が少なく全棟が平等に室内化できない場合は、全員同意が必要になる可能性があるため注意が必要です。</p>
費用の例	原則として、改修住戸の区分所有者の自己負担です。	
参考情報	自治体により、避難階以外(一般には2階以上)の住戸に避難上有効なバルコニーを設けることを条例で義務づけている例があります。	

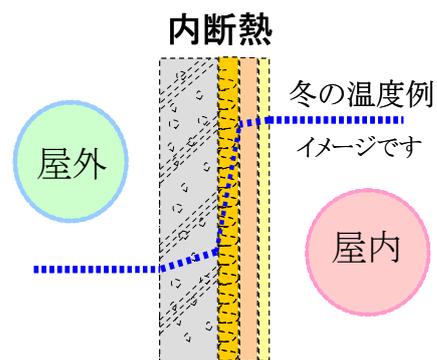
建物の改修 No.3 断熱性の向上 ー断熱改修の方法ー

建物の省エネルギー化や結露防止の方法として、断熱性を高める改修があります。断熱改修には、外断熱工法と内断熱工法があります。外断熱工法は、壁の外側に断熱材を設ける方法で、室内の家具移動等が不要なため改修に適していると言われます。一方の内断熱工法は、壁の室内側に断熱材を設けるもので、新築マンションのほとんどが採用しています。改修時は、大規模な室内リフォームの一環として行われます。

断熱改修の2つの方法



妻側の壁に外断熱工事を実施した例



外断熱は、室内空気とコンクリートに温度差がないため結露しにくいと言われています。一方、コンクリートまで温める必要があるため朝に室内が温まりにくく、昼夜暖房する地域に向くとされています。

【トピックス】

ヨーロッパでは、外断熱改修が多くみられます。写真はイギリスのもので、荒れて犯罪も多かった高層住宅を、外断熱化と高級感のあるタイル張りを行う改修により再生した例です。

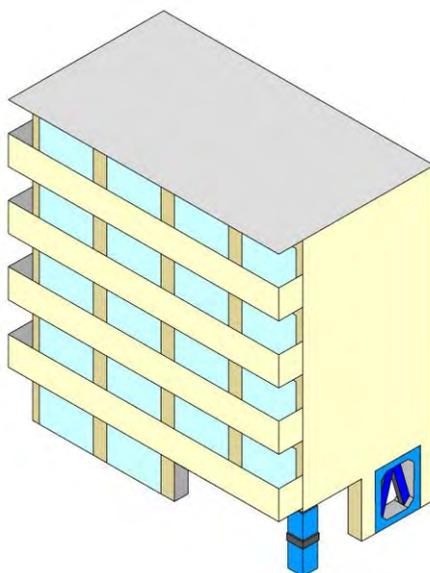


分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件
<p>外断熱改修については、日本の集合住宅は、外気に開放された階段室やバルコニーをもつため、建物を断熱材で完全に覆うことが難しいという課題があります。このため、十分な知識をもつ業者に依頼することが必要です。</p> <p>また、屋上部分、妻壁部分だけの断熱改修もありますが、実施後にその効果に不満が出ないように事前の説明と納得が大切です。</p> <p>内断熱改修については、専有部分の扱いで実施できると考えられますが、二重サッシの採用は共用部分となるケースが多いことに注意が必要です。</p>		<p>改修住棟：外断熱は、原則として3/4以上の同意。内断熱については、専有部分のリフォームと同じ扱いと考えられます。</p> <p>団地全体：管理規約に定めがある他は、原則として他棟の同意は不要と考えられます。</p> <p>ただし、建物管理や団地景観等に影響がある場合は、団地管理組合として改修ルールを定め、3/4以上の同意を得て承認しておくことが望ましいと考えられます。</p>
費用の例	原則として、当該住棟の区分所有者の負担です。	
参考情報		

建物の改修 No.4

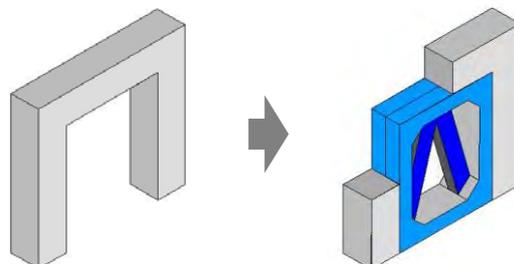
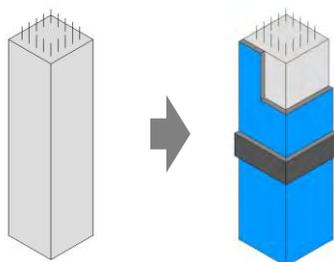
耐震性の向上 ー耐震改修を行う方法ー

最近、関心が高まっているテーマに耐震改修があります。千葉市では耐震改修に対する利子補給制度を創設して、耐震化を支援しています。



鉄板巻による補強

鉄骨ブレースによる補強



この他に、外付フレーム（次頁下）や免震化による耐震改修等の新しい方法もあります。

分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件
<p>耐震改修を検討するにあたり、建物のどの部分が地震に弱い「耐震診断」をします。その結果を踏まえて、耐震改修が必要かどうか管理組合で合意形成していくことが大切です。ただし、一部住民から、マンションの資産価値に影響するとして、結果の公表に反対する意見が出される例がありますので、データの取り扱いには慎重に進めます。</p> <p>なお、団地では、壁構造による中層住宅が多くみられますが、これらは地震に比較的強いといわれています（地盤を除く建物部分の強度のみについてです）。</p>		<p>改修住棟：3/4以上の同意が必要です。</p> <p>団地全体：原則として、他棟の同意は不要と考えられます。ただし、団地景観に影響する場合は、3/4以上の同意が必要と考えられます。</p> <p>同一形式の住棟が多い場合は、耐震改修の標準的な方法を団地管理組合として検討しておくことが望ましいでしょう。</p>
費用の例	<p>耐震改修の方法により費用は幅があります。例は、次頁に示しました。</p> <p>原則として、改修住棟の区分所有者の負担です。</p>	
参考情報	<p>平成18年1月に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正され、耐震改修の促進策が強化されました。千葉市では利子補給制度を設けて耐震改修を支援しています。</p>	

耐震改修の実践例

Dマンション（東京都）



旧耐震基準によって建てられた8階建 127戸のマンション。建築後 23年

工事内容は、柱の鉄板巻き(1階 9カ所、2階 3カ所)、鉄骨ブレースによる補強(1階 2カ所、写真下)、鉄筋コンクリート壁の増設(1階 1カ所、2階 1カ所)、特殊外付補強(1階 1カ所)。

工事期間は、平成 15年 9月 16日から平成 16年 1月 31日まで。

費用:総額 3425万円。約 27万円/戸
ただし、別途、約 6000万円の外壁改修や塗装を同時に発注しているため、単独で耐震改修するよりも割安になっていると考えられます。

資料：マンション再生協議会HPより
<http://www.manshon.jp/>

耐震改修の実践例

Sマンション（愛知県）

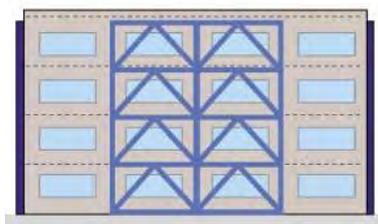


旧耐震基準によって建てられた 10階建 35戸のマンションです。

2005年に耐震診断した結果、最も弱いところで現行基準の 65%の強度しかないことが判明しました。当初は1階駐車場に耐震壁を入れる計画でしたが、耐震偽装問題が発覚したことから安全を求める意見が強まり、外付け耐震フレームを追加。住民の約 9割の同意により 2006年 4月着工、8月に工事完了。理事の方の話では、普段から住民が顔を合わせていたことが大きな力となったと言われています。

費用：総額 2,800万円強
約 80万円/戸

外付フレーム



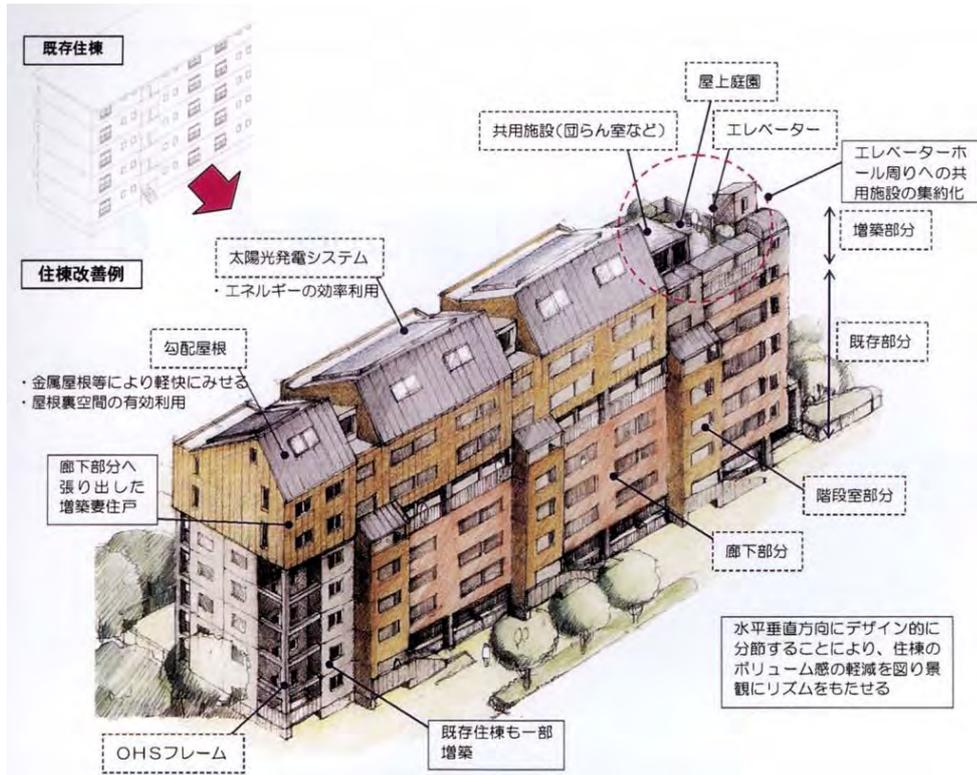
資料：千葉大学小林研究室

建物の改修 No.5

大規模な改修の提案例

既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集に集まったものの中から、大規模な改修のアイデアを紹介します。提案段階であり、実現についての検討はこれからのものです。

既存棟の上部に増築し、それを分譲することで、住民の費用負担を軽減するアイデアです
 既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集より 提案者：新日本製鐵(株)

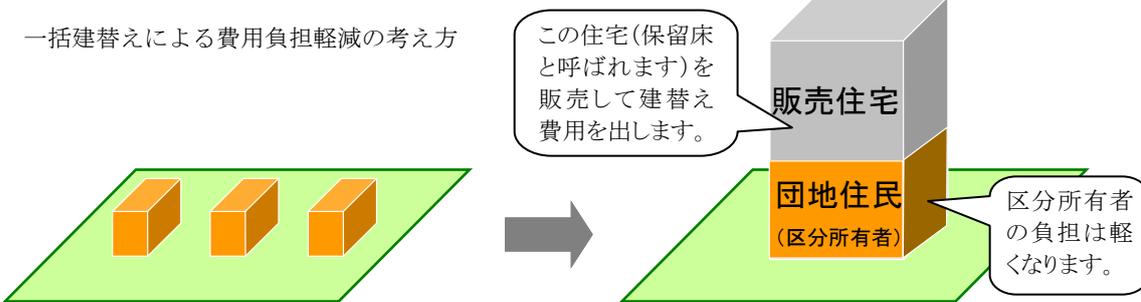


建替棟と改修棟をうまく組み合わせることで多様な要望に応えるアイデアです。既存共同住宅団地の再生に係る提案の募集より
 提案者：(株)市浦ハウジング & プランニング福岡支店

既存棟は、建替え棟のエレベータを利用し、効率的に改善できる。

第2部 建物の再生に向けた活動 参考情報

【建替えの方法】

建替え No.1-1	一括建替え1 一団地を一斉に建替える方法一	
<p>団地の一括建替えは、敷地を効率よく利用して建物を大きくしやすい(容積率を高めやすい)という特徴があり、増やした住宅を販売すれば、住民(団地の区分所有者)の費用負担を軽減できる可能性があります。ただし、負担軽減の効果が期待できるのは、住宅が高く販売できる立地です。郊外団地では、負担軽減が容易ではないことに注意して下さい。</p> <p>一括建替えによる費用負担軽減の考え方</p> 		
分譲団地に適用する場合の留意点	合意形成条件	
<p>団地の立地がよい場合は、区分所有者の費用負担無しで建替えができる可能性があるため合意形成がしやすく、これまで多くの実施例があります。</p> <p>ただし、以下の場合には費用負担を軽減しにくい点に注意して下さい。①法律で決められた限度の容積率(法定容積率)と現在の容積率の差が小さく建物を大きくできない場合(通称「容積に余裕がない場合」と言われます)、②マンションの販売価格が安い立地の場合。</p>	<p>各棟:上記に加えて、すべての棟で 2/3 以上の同意が必要です。(区分所有法第 70 条) 上記の合意形成条件は、団地の一括建替え決議と呼ばれます。敷地を共有し、かつ全ての建物が区分所有建物であることが条件です。 団地全体:4/5 以上の同意が必要です。</p>	

一括建替え決議による建替えの実践例		事例H(東京都)
 <p>建替え前</p>	 <p>建替え後</p>	<p>1968 年完成の都公社分譲団地。築 35 年目の 2003 年に建替え決議を行い、350 人の区分所有者のうち 323 人の賛成で決議が成立。建替え円滑化法を適用し、建替え組合の施行により、中層 8 棟からなる団地を、18 階建 2 棟に建替え。2006 年に工事完了。立地がよく容積率を約 2.1 倍にしたことで、建替え費用の自己負担を軽減。住戸面積は従前 44~48 m²が、建替え後は、45~88 m²。</p> <p>費用：従前の住戸面積の 83% (平均値) まで無償取得</p> <p>資料：マンション再生協議会HPより http://www.manshon.jp/</p>

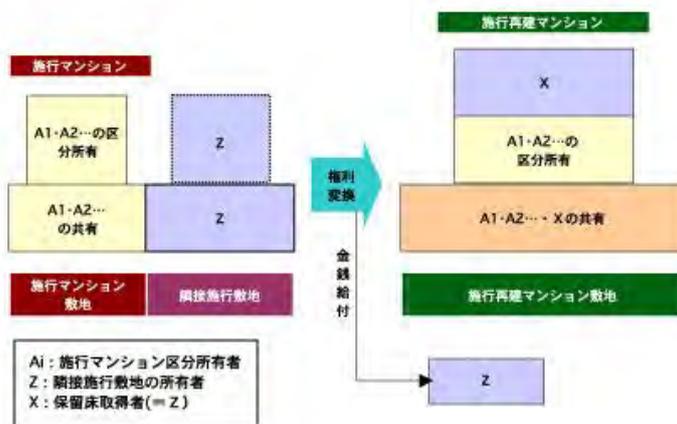
敷地拡大による一括建替えの実践例 桜新町グリーンハイツ（東京都）



建替え



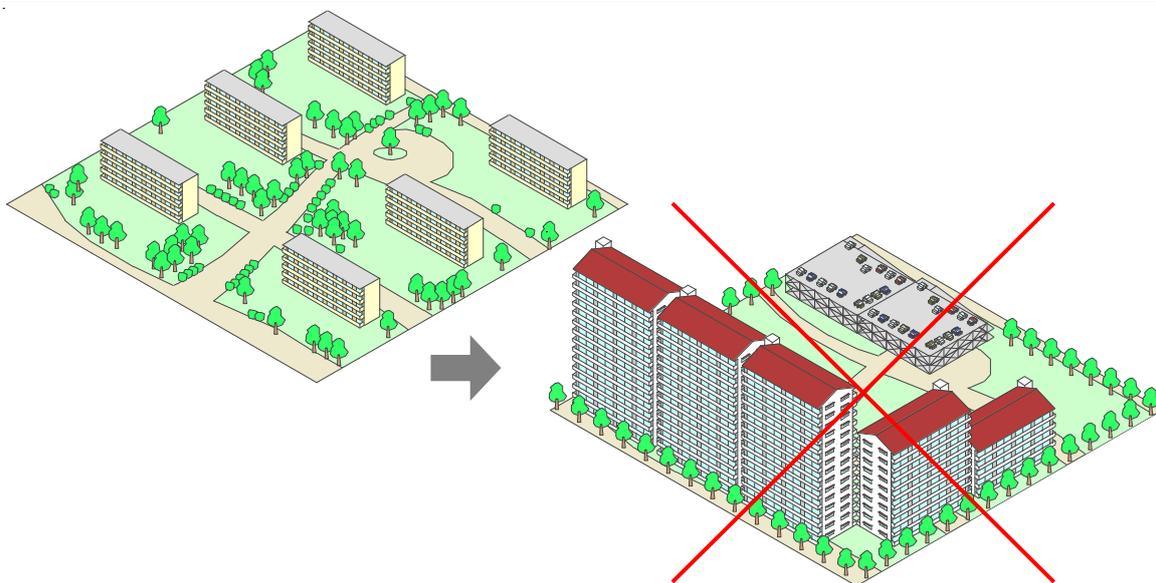
1971年に竣工した1棟24戸のマンションを、隣地の24戸の賃貸マンションの敷地と合体し、1棟57戸に建替えた事例。2005年完成。全国で初めて建替え円滑化法を適用したマンション建替え。従前の住戸面積は平均46㎡。建替え後は、容積率を1.72倍に高め、数百万円の負担で同面積の住戸を取得しています。この方式は、下図のように、隣接地合体方式のマンション建替えとして、今後、幅広く応用できると考えられます。



資料:UG都市建築より

一括建替えの失敗に学ぶ

B団地（首都圏郊外）



昭和40年代建設の分譲団地。築約30年目に、自己負担無しでの建替え計画を策定し、建替え推進決議を行いました。経済変動の影響で分譲事業者がみつからずに断念した事例です。分譲事業者がみつからなかった理由として、当団地の立地からみて、①想定した住宅価格では売れないこと、②新規に分譲する戸数が多く全戸販売することが困難なこと、が指摘されています。分譲マンション市場の見通しが狂ったことが原因と考えられますが、郊外に立地する団地の多くは、この事例に近い市場環境にあることに注意が必要と考えられます。

建替え No. 1-2		一括建替え2 一移転方式による一括建替えの方法一
<p>隣地または近くの敷地に新しく団地を建設し、そこに一括して引っ越し、旧団地の敷地は交換により売却する方法です。建替えに伴う仮住居が不要で、引っ越しが一回で済むため、有力な方法として注目されています。</p> <p style="text-align: center;">移転方式による一括建替えのイメージ</p>		
分譲団地に適用する場合の留意点	合意形成条件	
<p>一般的には、建替えではなく、現住宅・敷地の一括売却と考えられます。このため、全員同意が原則となることに注意して下さい。また、近接地の先行取得が必要なため、信頼できるデベロッパーの参画が必要と考えられます。なお、敷地が隣接しており、かつ両敷地を合わせて新しくマンションを建てる計画の場合は、隣接地を合体して一敷地とした建替えとして、多数決による決議が可能になる場合があります。専門家に相談しながら判断することが大切です。</p>	<p>団地全体: 現敷地を売却する場合は、原則として全員同意が必要です。</p> <p>ただし、隣接地合体による建替えとみなせる場合は(隣接地所有者が建替え後のマンションに床を取得することになります)、一括建替え決議として、団地全体の 4/5 以上の同意により実施できる場合があります。この場合、すべての棟で 2/3 以上の同意が必要になります。</p>	

隣接地合体による一括建替えの実践例 事例A (大阪府)



建替え前の様子。手前広場と合わせて建替えを行った。

- 容積率
約 60% → 196%
- 階数
4階建 → 11階建
- 住戸面積
54 ~ 65 m² → 34 ~ 102 m²
- 建替え条件
従前の約 61% の面積を無償取得



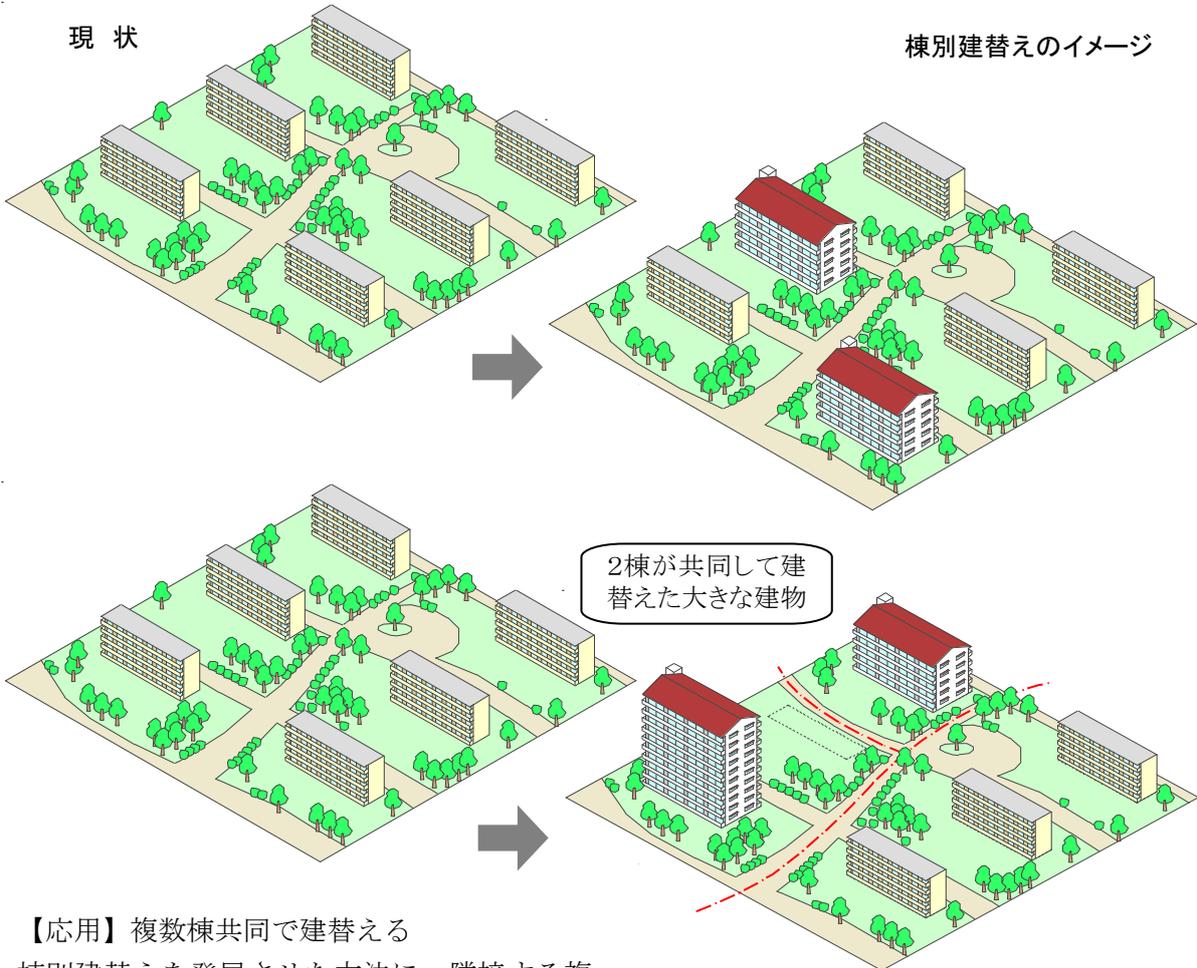
隣接地を合体して一括建替え決議を行い、建設時期を二つに分け、第一期で、区分所有者が移転する棟を建設し、そこに区分所有者が移転。その後、古い建物を取り壊して分譲マンションを建設し一般に販売しています。2006年に第一期が完成。これにより、仮住居が不要かつ引っ越しが1回で済むだけでなく、法的には建替えとみなすことができるため、多数決による合意形成が可能になっています(本事例では、112名の区分所有者のうち107名の賛成による)。

資料：マンション再生協議会HPより
<http://www.manshon.jp/>

建替え No. 2-1

棟別建替え 一棟ごとに選択して建替える方法

各棟が建替える際のルールを定めておき、合意形成ができた棟から順次建替えていく方法です。団地内に現状維持の棟、改修を選択した棟が併存できるため、多様な住民要望に応えやすくなります。ただし、北側の棟への日照配慮等により、建替えによって大幅に住宅を増やすことは難しくなります。郊外立地の大規模団地に向いているといわれます。



【応用】複数棟共同で建替える
棟別建替えを発展させた方法に、隣接する複数棟を共同化して建替える方法があります。

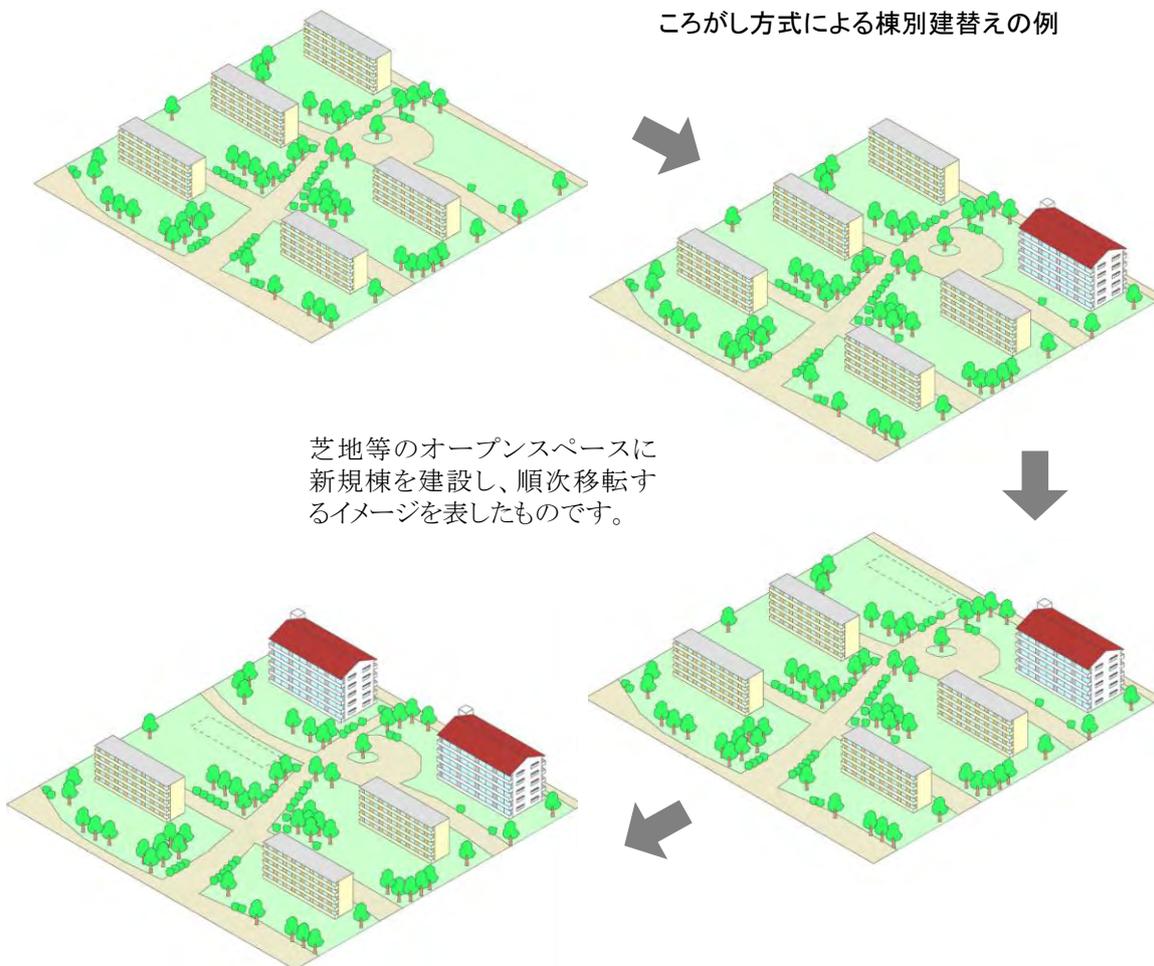
分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件
<p>棟別建替えでは、建替えルールの策定が必要と考えられます。この場合、北側住棟に対する日照配慮、容積率の余裕を先に建替えた棟が使い切らない配慮、建替え後の管理方式の変更など、について検討することが大切です。</p> <p>なお、棟別建替えでは、北側への日照配慮等から大幅な増床は難しいと考えられます。このため、建替え費用を自己負担することが原則になる点に注意が必要です。</p> <p>一括建替えが成立しにくい郊外立地の団地に向けた方式と言えます。</p>		<p>建替え住棟:4/5以上の同意が必要です。 団地全体:3/4以上の同意による承認決議が必要です。</p> <p>区分所有法第62条の建替え決議、及び同法第69条の団地内の建物の建替え承認決議による。</p>
費用の例	一戸建住宅の建替えと同様に、建替え費用の全額を自己負担することが一般的と考えられます。	
参考情報	阪神淡路大震災で被災したマンションにおいて、棟別建替えを行った例があります。一般の老朽化したマンションの場合は、現在のところ実施例は確認されていません。	

建替え No. 2-2

棟別建替え 一ころがし方式で棟別に建替える方法一

住棟をその場所で建替えるのではなく、団地内の空地または隣接地に建設して、建設後に引っ越す方法です。次の段階では、全員退去した棟を滅失させ、そこに第二期の建設を行います。これにより、仮住居の確保が不要で、かつ引っ越しも1回で済むため、円滑に建替えを行うことができると考えられます。

ころがし方式による棟別建替えの例



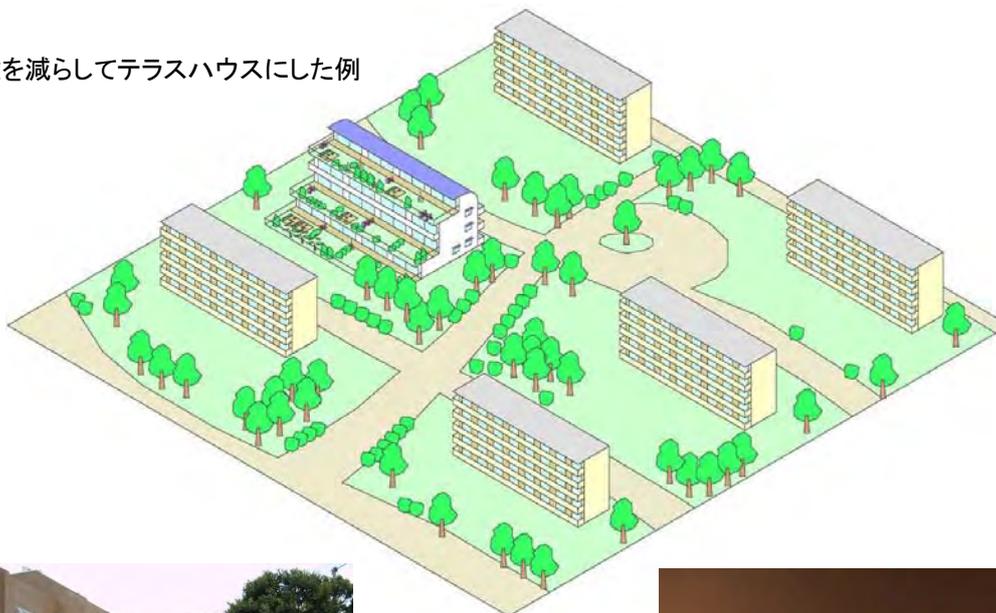
分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件	
<p>新規に建設した棟の代わりに、滅失させる棟を定める必要があります。そうしないと、現行法では建替えとはみなせず、多数決で実施することはできないと考えられます。なお、滅失させる棟と、新規棟の住戸数は異なっても構いませんが、棟全体の土地持分比率の合計は、同じにする必要があります(他棟の土地持分に影響させないため)。また、公園等に新規棟を建設する場合は、その周辺の棟に対する配慮が求められます。</p>		<p>建替え No.2-1 と原則は同じです。 建替え住棟:4/5 以上の同意が必要です。 団地全体:3/4 以上の同意による承認決議が必要です。</p> <p>公園等に新規棟を建設する場合は、その周辺の棟について「専有部分の使用に特別の影響があるかどうか」検討することが必要になると考えられます。</p>	
費用の例	一戸建住宅の建替えと同様に、建替え費用の全額を自己負担することが一般的と考えられます。		
参考情報	現時点では、実施例は確認されていません。		

建替え No. 3

減戸数型建替え —住宅の戸数を減らして建替える方法—

棟別建替えにおいて戸数を減らす方法です。棟別建替えは、郊外立地に適していると考えられるため、高層化するよりも戸建感覚の住まいに建替える方が好ましい場合があります。特に、中古の売買価格が下がっている団地では、空住戸を買取る費用が安価になるため、それほど負担額を増やすことなく減戸数型の建替えができる可能性があります。

戸数を減らしてテラスハウスにした例



テラスハウス（参考写真）



全戸接地させた減戸数建替えの検討模型

【応用】 ころがし方式との組み合わせ

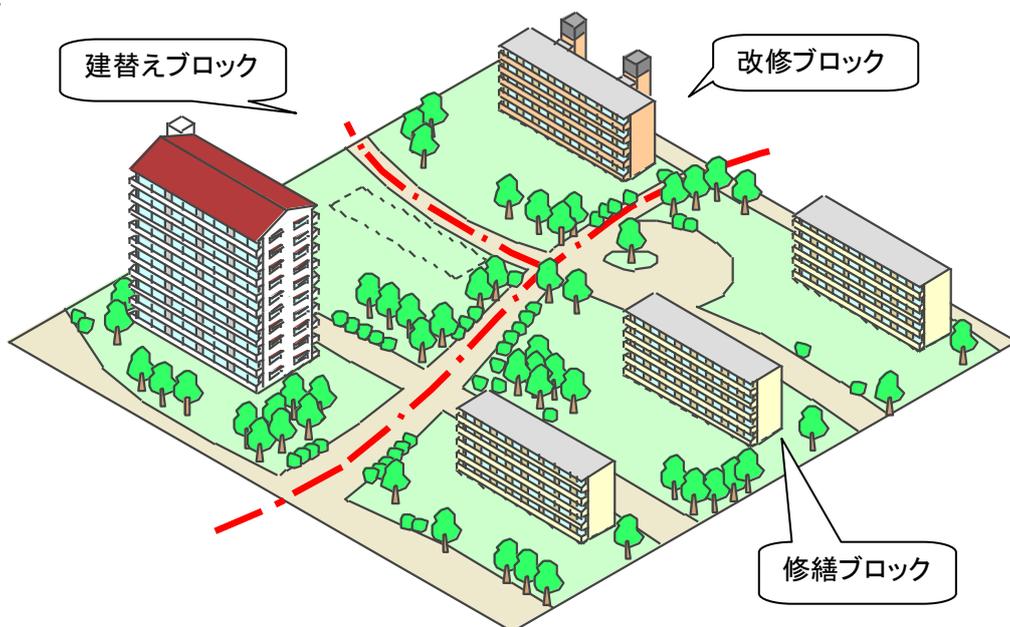
減戸数型建替えをころがし方式で実施すれば、仮住居が不要のため有効と考えられます。

分譲団地に適用する場合の留意点	合意形成条件
<p>戸数を減らす建替えは、日本では実施例がありません。しかし、郊外では、高層化するよりも一戸建に近い形式に建替える方が、市場での価格評価が高まる可能性があります。今後の検討課題になるでしょう。</p> <p>減戸数における最大の留意点は、転出しなければならない世帯がでる場合は合意形成が難しいことです。郊外団地では、2住戸所有者が少なくないため、そのような区分所有者が多い棟が、まずは検討対象になると考えられます。</p>	<p>建替え No.2-1 と原則は同じです。 建替え住棟:4/5 以上の同意が必要です。 団地全体:3/4 以上の同意による承認決議が必要です。</p> <p>区分所有法の建替え決議は、減戸数化して強制的に追い出す区分所有者がいる場合を想定していません。従って、空住戸の買取りが進み、強制的に追い出す区分所有者がいない場合に実施できる方法と考えられます。</p>
<p>費用の例</p>	<p>建替え費用に加えて、空住戸を買取る費用が加算されます。</p>
<p>参考情報</p>	<p>現時点では、実施例は確認されていません。</p>

建替え No. 4

ブロック別建替え — 団地をブロックに分けて建替える方法 —

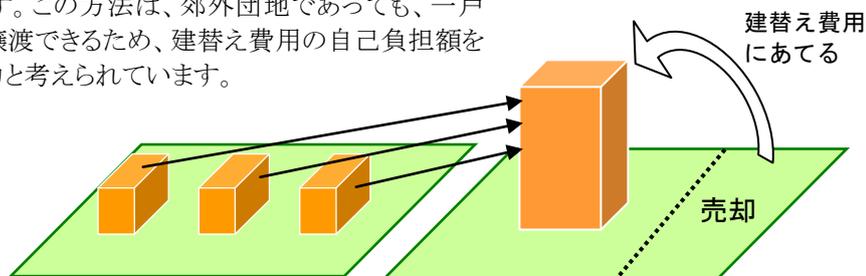
ブロック別建替えとは、団地内で、現状維持・改修・建替えする区域（ブロック）を定める方法です。区分所有者の多様な要望を並立できる一方で、建替えブロックの高層化が容易になるため、立地がよい場合は費用負担を軽減した建替えができる可能性があります。また、団地景観の調和をとりやすくなると考えられます。



【応用】敷地の一部売却による方法

団地をブロックごとに分割して、あるブロックは敷地を売却して事業費を出す方法があります。この方法は、郊外団地であっても、一戸建住宅地として敷地を譲渡できるため、建替え費用の自己負担額を軽減する方法として有力と考えられています。

しかし、現時点では、敷地分割は全員の同意が必要になると考えられるため検討が必要になります。



分譲団地に適用する場合の留意点		合意形成条件	
<p>ブロック別建替えを実現するためには、区分所有者の希望にそって、数多くの住戸交換が必要になると考えられるため、実現は容易ではない点に注意が必要です。なお、現在の法律では、実際に敷地分割するためには、全員一致の同意が必要です。このため、敷地は一体のままとし、団地管理組合の取り決めで、維持管理上の区分を設けるという方法にならざるを得ないと考えられます。</p>		<p>棟別建替え No.2-1 と原則は同じです。 建替えブロック:各棟について4/5以上の同意 団地全体:3/4以上の同意による承認決議が必要です。</p> <p>なお、団地の承認決議については、ブロック内の各棟をまとめ、一括して承認決議をとる手続きが想定されます。</p>	
費用の例	<p>増やした住戸の販売状況(戸数や価格)により、建替え費用負担なしから、建設費等の全額自己負担まで幅があると考えられます。</p>		
参考情報			