



はじめに

千葉市では、昭和40年代の高度経済成長期を中心に、各地で大規模な団地分譲が行われ、「団地型マンション」という居住形態が広く普及し、多くの市民が暮らす活気あるコミュニティーを形成してまいりました。

しかしながら、現在、建物の老朽化や入居者の高齢化が進むとともに、多様化するライフスタイルに対応するため、団地の再生が求められるようになってきております。

そこで、本市では、平成16年度に千葉大学と共同で「団地再生指針に関する研究」を行うなど、団地の再生に向けた検討を進めてまいりましたが、このたび、お住まいの皆様へ、できるだけ円滑に団地の再生に取り組んでいただけるよう、支援するためのマニュアルを策定いたしました。

本マニュアルは、団地型マンションの管理組合の皆様が、団地の再生を進める際に直面する、区分所有者の合意形成に関する手法を中心に構成しております。特に、棟別建替えについては、本市に多いケースと考えられることから、詳しくまとめておりますので、ぜひ、ご活用いただき、皆様の住み慣れた団地が、末永く安心して快適に住み続けられるマンションとして再生されますことを期待いたしております。

おわりに、マニュアルの策定にあたり、千葉市マンション管理組合協議会をはじめ、ご協力いただきました関係皆様方に心から感謝申し上げます。

平成19年3月

千葉市長 鶴岡 啓一

このマニュアルについて

■ マニュアルの目的

このマニュアルは、団地型マンション再生の選択肢としての「修繕・改修」あるいは「建替え」について、団地全体を一括あるいは棟別で行うための手法を示し、また、検討や実施の各段階において取り組むべき事項に関して、管理組合に向けて情報提供を行うことを目的としています。

特に、一般に提供されている情報が単棟型マンションの建替えを中心としていることから、千葉市の地域特性に鑑み、団地型で棟別に建替え・改修を行う手法について重点を置いて説明しています。また、団地型マンションの再生にかかわる特有の問題として、大規模な団地における区分所有者の合意形成の手法についても説明を加えました。

■ マニュアルの構成

このマニュアルは、次の3部から構成されています。

第1部 団地再生とは

第2部 建物の再生に向けた活動

第3部 団地の活性化に向けた活動

■ マニュアルの使い方

第1部、第2部、第3部ともに、「概要のページ」と「詳細な説明のページ」の2段構成となっています。

概要のページ

- ・ 目次で、項目の右側に  印がついているページです。
- ・ 一般の皆様にもわかりやすい内容になっています。団地再生の大まかな流れをつかんでいただくには、最初にここだけを読んでいただくことも有効です。
- ・ このページだけを抜き出して綴じると、管理組合の役員の方が一般の区分所有者の方へ建替えについて説明する際などに、資料としてお使いいただけます。

詳細な説明のページ

- ・ 「概要のページ」以外のページです。
- ・ 合意形成や計画策定に向けた進め方を、詳細に説明しています。
- ・ 主に、管理組合の役員の方や建替えの検討を始めようとしている方々に読んでいただきたい内容です。
- ・ 専門的な内容も多いため、専門家（コンサルタント）と一緒に勉強していくとよいでしょう。

団地型マンション再生マニュアル

—安心して住み続けられる団地を目指して—

目 次

はじめに

このマニュアルについて i

- マニュアルの目的
- マニュアルの構成
- マニュアルの使い方

以下、 印がついているページは、本マニュアルの概要としてご覧いただくことができます。

第 1 部 団地再生とは 1～9

第1部は、このマニュアルの導入部として、「団地型マンション」や「団地再生」の定義について説明するほか、これから皆さんが団地の再生を考えていく上での主なポイントを紹介します。

	1. 団地型マンションとは	2
	2. 団地再生とは	4
	3. 団地再生の検討ポイント	6
	参考. 千葉市における団地型マンションの現状	8

第 2 部 建物の再生に向けた活動 10～88

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	11
	1. 建物の再生の進め方	12
	2. 建物の再生に向けた活動の進め方	13

STEP 1 建物の再生に向けて勉強会を始める 14



- | | |
|---------------------------------|----|
| 1. 建物の再生に関する情報を収集する | 15 |
| 2. 建物の再生に関する基礎的な検討を行う | 16 |
| 3. 検討委員会の設置を提案する | 19 |

STEP 2 検討委員会で建物の再生方法を検討する 21



- | | |
|--------------------------------|----|
| 1. 団地の現状を把握する | 22 |
| 2. 専門家（コンサルタント）に依頼する | 25 |
| 3. 建物の再生方法を検討する | 26 |
| 4. 住民の意向を把握する | 27 |

STEP 3 建物の再生の進め方に対する推進決議を行う . . . 31



- | | |
|-------------------------------|----|
| 1. 建物の再生の進め方を検討する | 32 |
| 2. 建物の再生計画を立案する | 36 |
| 3. 区分所有者へ再生計画案を説明する | 38 |
| 4. 建物の再生推進を決議する | 39 |

棟別
再生

STEP 4 実施計画を策定し合意形成を行う 41



- | | |
|----------------------------------|----|
| 1. 棟別再生の実施計画を策定する | 42 |
| 2. 再生実施棟を定めて棟委員会を設置する | 44 |
| 3. 再生実施棟の事業計画を作成する | 45 |
| 4. 関係者の合意形成を図る | 47 |
| 5. 再生実施棟の改修または建替えを決議する | 51 |

一括
建替

STEP 4 一括建替え計画を策定し合意形成を行う . . . 54

- | | | |
|-----------------|-----------|----|
| 1. 事業協力者を選定する | | 55 |
| 2. 建替え事業計画を策定する | | 56 |
| 3. 関係者の合意形成を図る | | 58 |
| 4. 一括建替えを決議する | | 59 |

 STEP 5 建物の再生事業を実施する 61

- | | | |
|-------------------------|-----------|----|
| 1. 工事を発注する組織をつくる | | 62 |
| 2. 権利変換計画を届ける（建替えの場合のみ） | | 64 |
| 3. 仮居住先の確保や住戸交換を行う | | 66 |
| 4. 建築工事を行う | | 67 |
| 5. 新しい維持管理を実施する | | 70 |

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 . . . 71

建物の改修や建て替えについての色々な方法を、事例や専門家（コンサルタント）からのアイデアを中心にして紹介しています。お住まいの団地に適した方法を検討する際の参考にしてください。71 頁に改修や建て替えの方法の一覧表があります。

第3部 団地の活性化に向けた活動

89～108

第3部では、「団地再生」のうち『団地の活性化』のための取り組み事例や専門家からの提案などを紹介します。お住まいの団地をより住みやすくする工夫やアイデアが満載されています。

 団地の活性化に向けた活動 90

 1. 団地住民の少子・高齢化への対応 91

- | | | |
|-------------------------|-----------|----|
| 1-1. 少子・高齢化に対応した地域施設の導入 | | 92 |
| 1-2. 高齢者への生活・福祉サービスの導入 | | 94 |
| 1-3. 高齢者向け住宅の導入 | | 95 |

2. 団地コミュニティの維持と活性化 97

2-1. 共用施設の改善によるコミュニティ活動の活性化 . . . 98

2-2. 団地住民によるコミュニティビジネス 100

2-3. 未利用住戸の活用 103

参考情報 専門家からの新しいアイデア集 104

千葉市の団地型マンション再生の参考になる専門家からの新しいアイデアをご紹介します。平成 17 年に国土交通省と(独)都市再生機構により実施された、既存共同住宅団地の再生に関する提案の募集に対して集まったものから選んでいます。

マンションの再生にあたり活用できる補助制度・施策等 . . . 109

千葉市の制度 109

その他団体の制度 110

本マニュアル作成の経緯