

マンション建替えのポイント

国土交通省国土技術政策総合研究所
住宅研究部住宅計画研究室主任研究官
長谷川 洋

・マンション建替えの主な課題

1. 区分所有者の合意形成に関する課題 多数の区分所有者の合意形成が困難

マンションは、一棟の建物を多数の者が区分所有していることから、建替えに向けては区分所有者の合意形成を図る必要があるが、多様な世帯属性や居住実態、居住に関する価値観を有する多数の区分所有者の合意形成を図ることが一般的に困難である。例えば、高齢世帯や子育て世帯などの世帯のライフステージ(年齢や世帯規模等)あるいは自ら居住している区分所有者と住戸を賃借している区分所有者や住戸を居住用途以外に使用している区分所有者等では、建替えの必要性についての認識が大きく異なることがある。また、今後のマンションでの居住計画、ローンの残額や建替え費用の負担の可能性も合意形成を難しくする大きな要因となる。

2. 建替え決議に関する課題 区分所有法の制約

昭和58年の区分所有法改正において、従来の全員一致の原則を緩和して、5分の4以上の多数決で建替え決議を実施することができる制度が導入された。しかし、そのためには、いわゆる「費用の過分性」要件等を満たすことなどが必要とされるが、その要件の具体的内容や判定基準が不明確なため、トラブルを生じやすく、建替え決議の要件充足の有無をめぐる訴訟もこれまでに数件起きている。また、建替えの前後において、その敷地及び建物の主たる使用目的が同一でなければならないとされている点も、区分所有法に基づいて建替えを行うにあたっての選択肢を狭める要因となっている。

また、建築後相当の年数の経過したマンションでは団地が多いが、区分所有法では団地の建替えについての規定が明文化されていない。

3. 事業実施に関する課題 事業の円滑な実施を担保する制度の不在

(1) 建替え事業主体の確立に関する課題

建替え決議後の建替え事業の実施主体に関し、区分所有法には規定は設けられておらず、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成すると解釈されているものの、事業実施に関する意志決定の仕方等の団体の運営ルールや権利義務関係が不明確で、現実の適用には多くの困難が伴うものと考えられる。また、これらの団体には法人格がないため、建替え事業は多数の個人の共同事業となり、資金の確保、建替え工事等の各種契約行為等が極めて煩雑で、円滑に行うことが困難である。

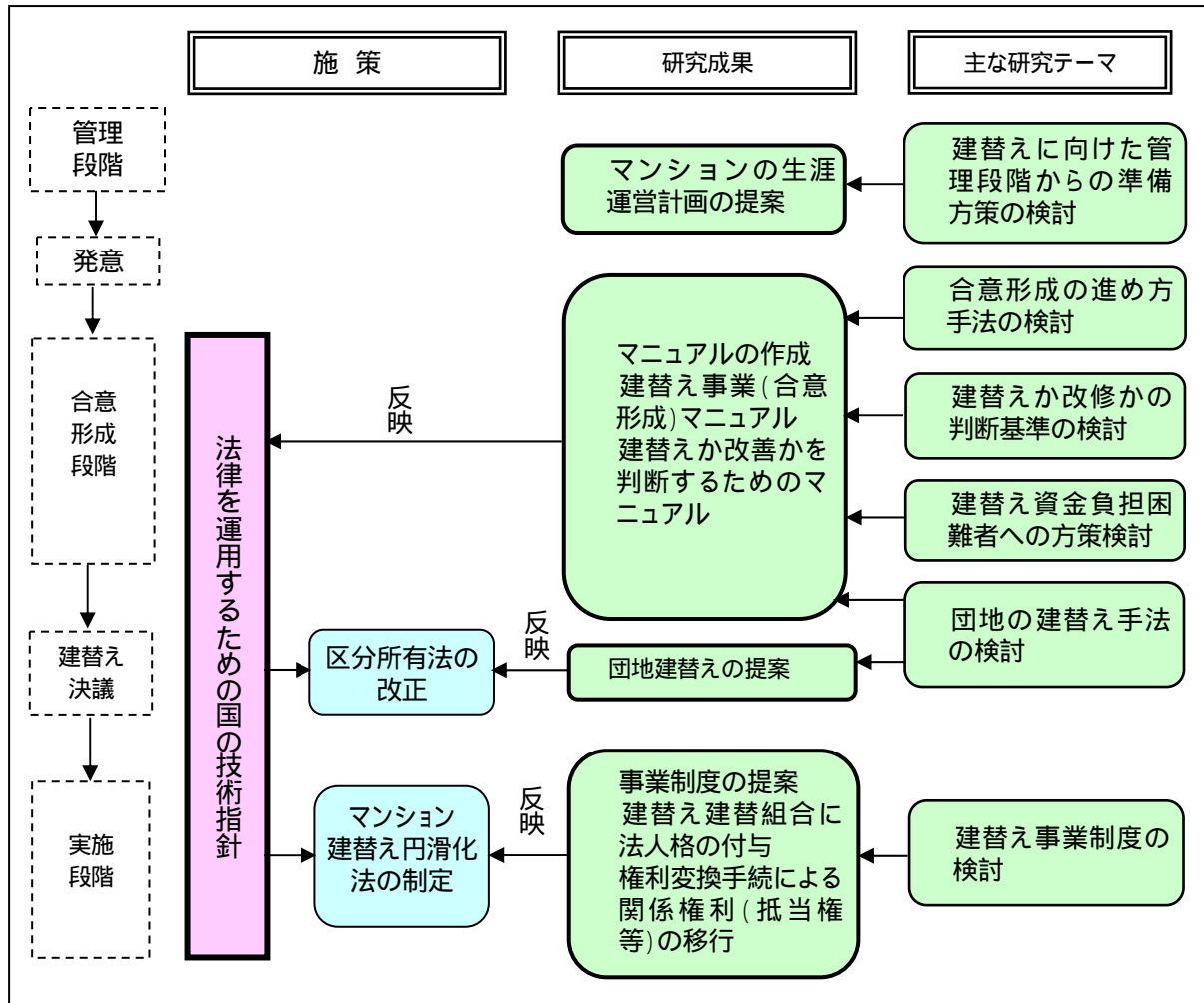
(2) 関係権利の円滑な移行に関する課題

これまでの建替え実現事例においては、様々な事業方式が採られてきているが、いずれの場合も区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え後マンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。特に、建替えに伴う現マンションの解体により、建物に関する権利が一旦消滅せざるを得ないことから、金融機関が抵当権の抹消に難色を示すケースも報告されている。このため、抵当権を抹消できない者の存在がマンション建替えを困難なものとしている。また、住戸を賃貸している不在所有者の場合、賃借人との間で賃貸借契約の解除を合意する必要のあるケースが多いが、トラブルを生じているケースも多く報告されている。

マンション建替えに関する研究開発と施策への反映

1. マンション建替えに関する研究開発

国土交通省では、研究機関である国土技術政策総合研究所において、平成9～13年度にマンション建替えに関する総合研究開発を実施した。主な研究テーマと成果は以下のとおり。



2. 研究成果の施策への反映

研究開発で提案した建替え事業制度等をもとに、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の検討を行い、施策に反映された。また、団地の建替え手法に関する研究成果を法務省に情報提供し、区分所有法改正に反映された。

マンション建替え円滑化法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定めることとされている「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」において、「国は区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成する」旨が規定された。研究成果である「建替え事業(合意形成)マニュアル」「建替えか改善かを判断するためのマニュアル」をもとに国の指針(2つのマニュアル)が作成され、国土交通省や国土技術政策総合研究所のHPにおいて広く公表する予定である。

・マンション建替えのポイント

国土技術政策総合研究所の研究成果等をもとに、マンション建替えを円滑に進めるためのポイントを紹介する。

ポイント1:日頃の管理段階から建替えに向けた備えをしておくこと

管理組合や区分所有者が建替えに関心を持つようになるのは、老朽化の進行により修繕費の増大を契機とする場合が一般的であるが、建替えの発意が突然に起こったのでは、多数の権利者の意見を調整することは容易なことではない。マンション建替えの合意形成が難しいのは、個々の区分所有者の「建替えを必要とするタイミング」や「建替えに参加できるタイミング」があわないことに大きな原因がある。

このため、適正なマンション管理の延長線上に建替えを位置づけ、管理組合における周到的な備えのもとに建替えが実施されることが望まれる。例えば、建物の劣化状況やその将来予測、マンションの周辺環境の状況等の適切な把握に基づき、将来建替えを想定する時期を設定することにより、管理組合としての備え(体制、検討資金、権利関係の把握等)と個々の区分所有者個人的備え(生活設計、個人的な建替え資金の準備等)を誘導していくような取り組みが望まれる。

ポイント2:合意形成を着実かつ適切に進めること

マンション建替えを成功に導いていくためには、区分所有者(管理組合)が主体となって、合意レベルを着実に高めていくような進め方が必要となる。例えば、最初から「建替えありき」で検討を行うのではなく、建替えと修繕・改修との比較などにより建替えの必要性を十分に確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努めることが大切である。また、管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、建替えの検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、透明性の確保に努める必要がある。建替え計画の策定については、各区分所有者等の意見を調整しつつ適切な合意形成を図ることが必要である。

ポイント3:マンション特性に応じた建替え手法を検討すること

マンションの規模や立地、都市計画・建築規制との関係、区分所有者の属性など、マンションの特性によって建替えを進める上での課題が異なってくる。例えば、都心の狭小敷地に建つマンション、郊外の団地型マンションとでは、容積率の利用状況や市場性も大きく異なる。マンション特性に応じて、建替えを実現するために適した様々な手法を検討することが重要である。

- 1 . 日頃の管理段階からの建替えに向けた備え

個々の区分所有者の「建替えを必要とするタイミング」や「建替えに参加できるタイミング」を合わすためには、日頃の管理段階からの備えが最も大切である。適切な情報の提供と共有により、建替えに向けた合意形成の阻害要因を軽減していくことが望まれる。

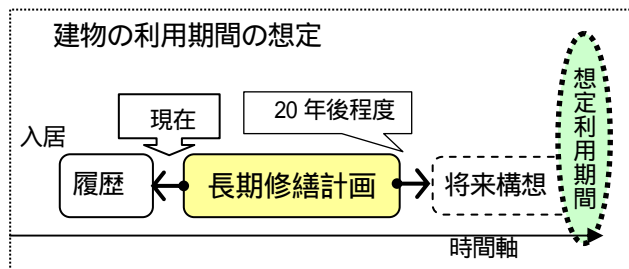
建替えに向けた合意形成の阻害要因(例)と期待される対処

合意形成を阻む要素	期待される対処	具体方策
建替え負担に対し個人の経済能力が対応しない 個人の生活設計に建物寿命の概念がなく、建替えへの準備ができていない 老後穏やかに住みたかったので、突然の建替え話に反発した	個人レベルでの生活設計に、建物の更新やこれに伴う費用負担を前提にしてもらう 建物の老朽進行についての情報を共有 現マンションの利用期間についての認識を共有	現建物の利用期間について話し合い設定する 建物各部の現状と修繕計画の適切な情報提供
現建物がまだ使えると思っていた 建替えなんて考えてもみなかった		
建替えがないと思ってリフォームを行った		
建替えを検討しようとしたら既存不適合であり、同規模のマンションが建たないことが分かった 敷地の一部が分譲主の保有したままだった	マンションの敷地条件等について現状把握	敷地条件・周辺条件の定期的な整理と情報提供
合意のため連絡を取ろうにも区分所有者の所在がつかめない 区分所有者に相続があり権利者が多数になった	区分所有者名簿の作成と維持、定常的な基礎属性の把握	定常的な基礎属性の把握

管理組合において具体的にどのような備えが必要か

建物の利用期間(建替えを検討し始める将来の時期)を話し合い想定する

- ・ 長期的視点にたって区分所有者間でマンションを利用する期間を想定し共有する。ただし、想定する利用期間は固定的なものではない。例えばその年限が長期修繕計画の射程に入れば、当然のことながら想定利用年限を意識した建物診断や長期修繕計画が検討され、この段階で当初思っていたより建物の状態が良ければ、想定利用年限は先に延ばしていけばよい(逆も可能である)。
- ・ 利用年限すなわち建替えを検討し始める時期が仮置きされることにより、その時期までの管理が適正化、効率化されるとともに、各区分所有者の生活設計も立てやすくなることが期待できる。



マンションの敷地条件、周辺環境条件などを適宜把握し、情報提供する

区分所有者の基礎情報を適宜把握する

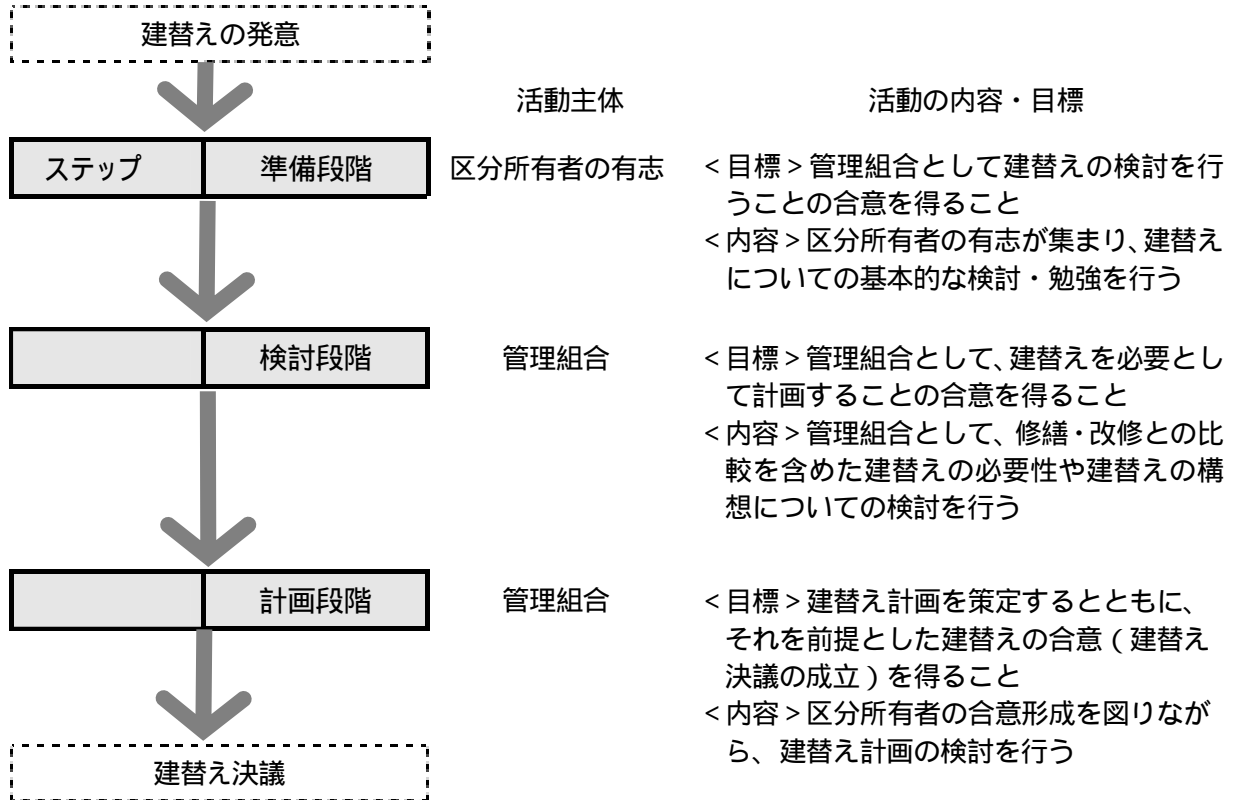
把握した情報は適切な形で提供し、区分所有者間で情報を「共有」できるようにする

- ・ 将来の建替えに備えるには、「集団としての意志」を持つことが期待される。

- 2 . 合意形成を着実かつ適切に進める

建替えに向けた合意形成は適切な進め方を行うことが大切である。段階と手順を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要である。『マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル』を作成し、公表している。

建替え決議までの合意形成の段階 - 3つの段階



準備段階は有志による勉強会の段階である。この検討を踏まえて、管理組合の集会において、建替えを検討することについての合意が得られれば、正式の検討組織を設置して管理組合としての検討が開始される。検討段階では、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討し、その成果を踏まえて、管理組合の集会において、建替えを必要として、建替え計画を策定することについての合意が得られれば、次の計画段階に進み、建替え決議に向けて、合意形成を図りながら、建替え計画の検討を開始する。また、建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行うことになる。

手順A：活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置する。

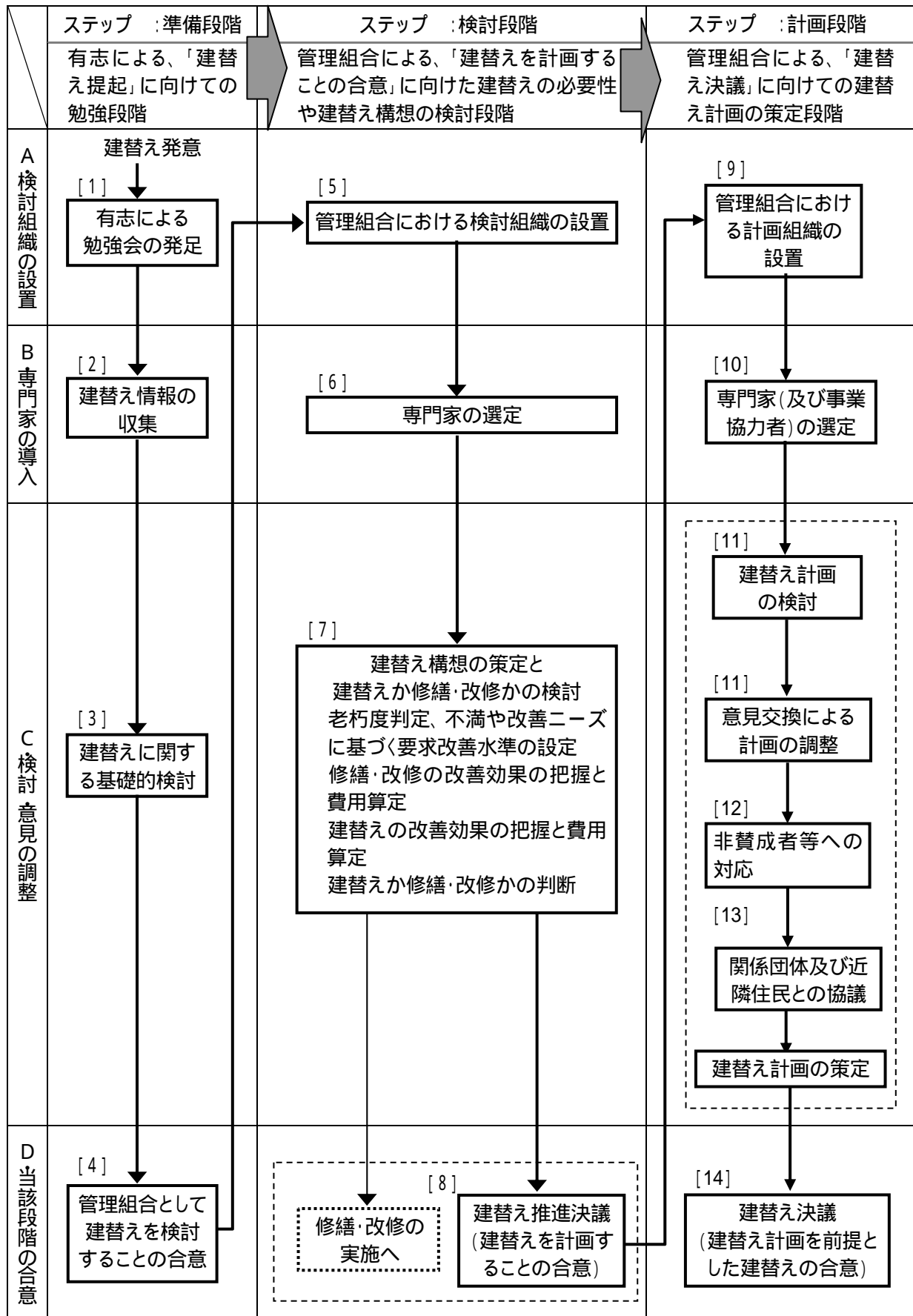
手順B：必要な情報を収集し、専門家を選定してその協力を得る。

手順C：区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行う。

手順D：当該段階における目標である合意を形成する。

以上のように、建替え決議までのプロセスにおいては、各段階で[組織の設置 専門家(専門情報)の導入 検討・意見の調整 当該段階における合意形成]という4つの手順が行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、[準備段階 検討段階 計画段階]と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要である。

図 - 2 建替え決議までの合意形成の基本プロセス



- 2 . 合意形成を着実かつ適切に進める
ステップ1 : 準備段階での進め方

[1] 有志による勉強会の発足【手順A】

- ・ 一部の区分所有者が建替えを発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、建替えに関する自主的な勉強会が開始される。勉強会を設置するにあたっては勉強会の目的を明確にし、また、管理組合理事会と良好な関係を築きながら活動を行う。

[2] 建替え情報の収集【手順B】

- ・ 勉強会では、建替えに関する情報について、書籍や新聞などの既存の資料を収集し、基礎的な知識や先行する事例の情報などを把握する。この他に、管理会社や知り合いの建築・不動産などの専門家に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられる。建替えが実現した事例で中心的に関わっていた人から経験談を聞くことも、合意形成のイメージをつかむのに役立つと考えられる。
- ・ できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集して、建替えについての基礎知識を身につけることが大切である。

[3] 建替えに関する基礎的検討【手順C】

- ・ 収集した基礎的情報を参考にして、どのような建替えができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行う。自分達のマンションの現状を考え、なぜ建替えを必要とするのか、建替えによってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて話し合う。また、建替えを進める上でのクリアすべき問題点を整理しておく必要がある。

現在のマンションの状況、住宅・住環境に対する不満・問題点
建替えを必要とする理由、建替え以外の修繕・改修の可能性
当該マンションの敷地に関する法規制は
建替えはどのように進めていくのか、どのような課題をクリアしていく必要があるか 等

- ・ 検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切となる。

[4] 管理組合として検討することの合意【手順D】

1) 勉強会から理事会への建替えの提起

- ・ 建替えのおおよそのイメージなど、勉強会での成果を示して、管理組合として建替えを正式に検討してみてはどうかという問題提起を、勉強会から管理組合理事会に対して行う。

2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・ 理事会は、管理組合として建替え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、建替え検討を必要とする理由等を示した上で、管理組合の集会(総会)における議案として、次の検討段階における「検討組織の設置」や「活動費用の拠出方法」について提起する(下表参照)。

	議事内容	議事資料	議決の 多数決割合
議案1: 組織の設置 について	建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための組織を管理組合理事会の諮問機関として設置すること	組織の運営 細則案	区分所有者 及び議決権 の各過半数 以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	管理費から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること ・ その額は年間 〇〇〇〇 とすること	管理規約 (修繕積立 金の使途) の変更案	区分所有者 及び議決権 の各過半数 以上
	修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること 別添のように管理規約を変更すること ・ 修繕積立金を取崩して拠出する額は年間 〇〇〇〇 とすること		区分所有者 及び議決権 の各4分の3 以上

- 2 . 合意形成を着実かつ適切に進める
ステップ 2 : 検討段階での進め方

[5] 管理組合における検討組織の設置【手順A】

- ・ 理事会から建替えの検討についての議案が提起され、管理組合の集会(総会)において、建替えの必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較などを検討する組織の設置と、検討費用を管理組合予算から支出すること等についての議決が成立すると、管理組合として建替えについての正式検討を開始する。
- ・ 検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員を選出する。メンバー選定にあたっては、できる限り様々な立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望ましい。また、建替えだけでなく、修繕・改修に関心を持つ区分所有者をも含めて組織する必要がある。
- ・ 組織の運営にあたっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要となる。

[6] 専門家の選定【手順B】

- ・ 専門家の選定にあたって、依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、まずは候補者を抽出する。検討組織(区分所有者)が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられる。

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
建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
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
建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

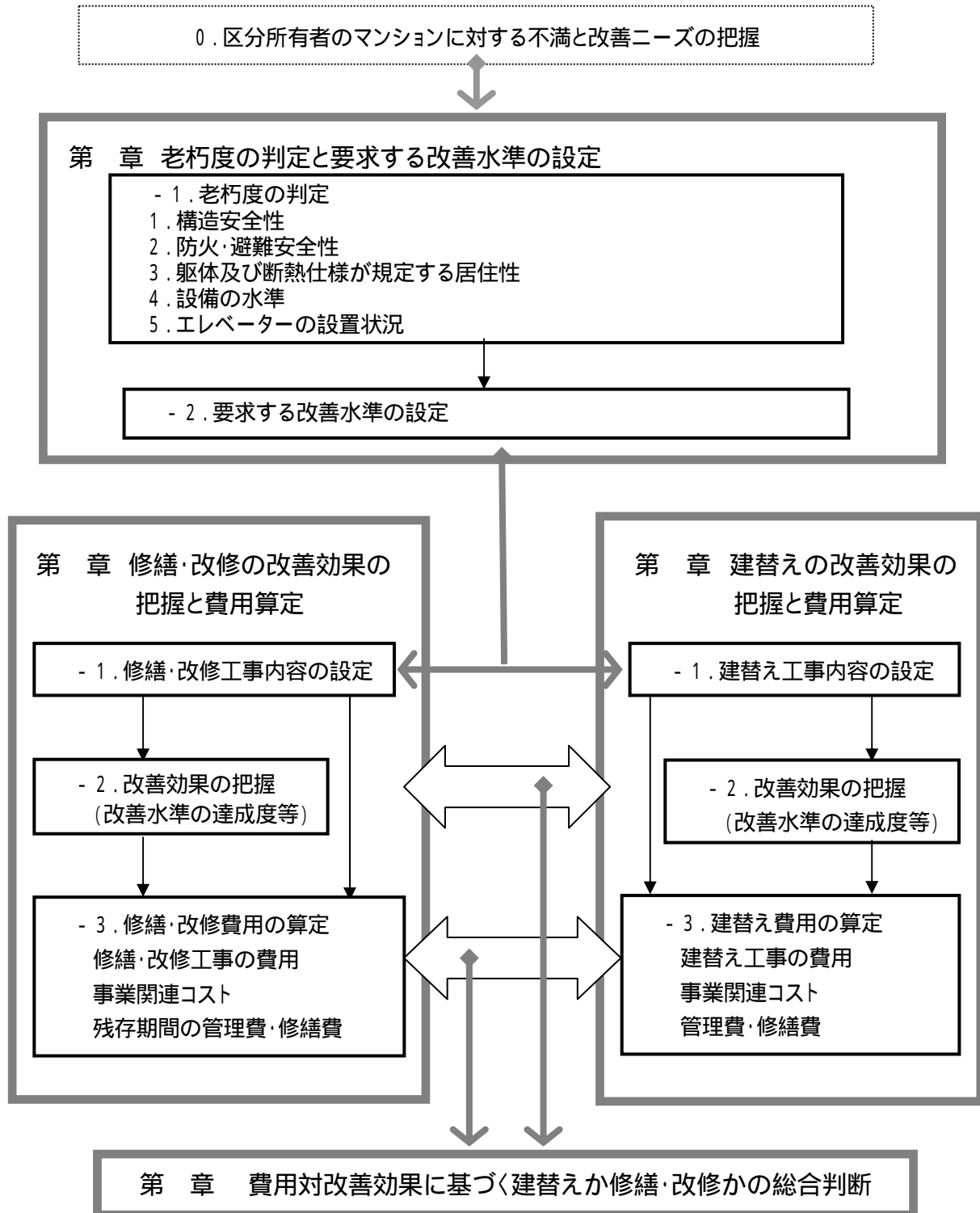
- ・ マンションの建替えは日常の管理の延長上にあることから、当該マンションの管理会社を有効に活用することがまず考えられます。その他に、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することが考えられます。特に、上記 に関する業務では、建物診断や修繕・改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等に協力を求めることが考えられます。また、上記 に関する業務では、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられる。
- ・ 候補者の抽出方法としては、区分所有者や建替えを経験した管理組合等から推薦を受ける方法、業界紙で公募する方法、公共団体等から情報提供を受ける方法等がある。
- ・ 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ぶ。候補者の中から相手方を選択し随意にこれと契約を結ぶ方法と、プロポーザル等の競争により選定する方法とがある。
- ・ 専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにするのが非常に重要であり、検討組織と管理組合の関わり方については、事前に定めておくことが必要である。

[7] 建替えか修繕・改修かの検討(建替えの必要性の確認)【手順C】

- ・ はじめに、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満や、期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを的確に把握する。
- ・ それをもとに、建替えと修繕・改修のそれぞれについての費用対改善効果を検討し、建替えを行うことが

合理的であるか、修繕・改修で対応することが合理的であるかの判断を行う。別途作成し公表している『建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』を活用して行う。

『建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』における建替えか修繕かの判断フロー



- 1 当該マンションの老朽度判定を行い、現状とその将来予測を客観的に認識する。以下の項目について老朽度判定基準を作成。

1. 構造安全性
 - (1) 耐震性
 - (2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合(コンクリート強度、中性化深さ、基礎の沈下、傾斜等)
 - (3) 非構造部の材料劣化(仕上げ材料の劣化、鉄部の劣化等)
2. 防火・避難安全性
 - 内部延焼に対する防火性(小屋裏及び天井裏の界壁、面積区画、竪穴区画)
 - 避難経路の安全性(共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配)
 - 避難経路の安全性(共用階段及び共用廊下の防煙性) / 2方向避難
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
 - 1) 共用部分: 階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性
 - 2) 専有部分等: 面積のゆとり、バリアフリー性 等
4. 設備の水準
 - 1) 共用部分: 消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備
 - 2) 専有部分等: 給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備 等
5. エレベーター(EV)の設置状況

- 2 当該マンションに対する区分所有者の不満や改善ニーズ、老朽度判定結果をもとに、修繕・改修や建替え等により改善を要求する水準(要求改善水準)を設定する。

当該マンションの老朽度判定結果と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修技術の適用可能性の確認等により修繕・改修工事の内容を設定する。それに基づいて、修繕・改修の改善効果を把握するとともに、適切な見積りにより所要費用の概算額を算定する。

次に、設定した要求改善水準をもとに、建替えの工事内容を設定する。建替えの工事内容の設定は、建替え構想を検討し、それをもとに行う。構想の内容に基づき、その改善効果を把握するとともに、事業性の検討を行い、建替え費用の概算額を大まかに把握する。

最後に、建替えと修繕・改修それぞれの費用対改善効果を総合的に判断して、建替えか修繕・改修かの判断を行う。判断にあたっては、管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者への情報提供の徹底、透明性の確保に努めた上で、十分に議論する必要がある。

[8] 建替え推進決議(建替えを必要として計画するかどうかの合意)【手順D】

(1) 検討組織から理事会への建替え計画策定の提起

- ・ 検討成果の区分所有者全員への周知を図った上で、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていくべき」との問題提起を行う。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・ 理事会は検討組織と協力し合い、検討段階における建替えの必要性や建替え構想についての検討成果を踏まえて、「建替え計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画の検討を行うことを決議する。建替え推進決議と一般に称される。
- ・ 建替え推進決議は、区分所有法で定めている「建替え決議」の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではないが、こうした決議を行い、建替え決議に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましい。このため、管理組合の集会(総会)における建替え推進決議に際しては、普通決議に比べて合意率を高めておくため、特別決議(4分の3以上)とすることが望ましいと考えられる。
- ・ 決議においては、組織の設置と活動資金の拠出について、準備段階から検討段階に進む際の議決と同様の手続きが必要である。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議に向けた建替え計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること	計画組織の設置 運営細則案 (23頁参照)	区分所有者及び 議決権の各 過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間 として。		区分所有者及び 議決権の各 過半数以上
	修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間 として。		区分所有者及び 議決権の各 4分の3以上

- ・ なお、検討組織に進む際に、建替え検討のために修繕積立金を使用することができるよう管理規約を変更してあっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要する(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45条、46条参照)ため、注意が必要である。
- ・ 實際上、4分の3から5分の4近くの区分所有者が建替えを行うことに概ね賛成している状況でないと、建替え決議に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において建替えの推進に賛成という状況をつくり出す必要があります

- 2 . 合意形成を着実かつ適切に進める
ステップ3 : 計画段階での進め方

[9]【手順A】管理組合における計画組織の設置

- ・ 管理組合の集会(総会)で建替え決議に向けた検討を推進することが決議されたのを受け、建替え決議に向けて建替え計画の検討を行う計画組織(「建替え計画委員会」等の名称)を設置する。

[10]【手順B】専門家(及び事業協力者)の選定

- ・ 検討段階での建替え構想の検討について支援を得た専門家(建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等)に引き続き協力を依頼するという方法が考えられる。一方、新たな専門家を選定する場合は、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形になる。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、適切な専門家を選ぶ。選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定する。
- ・ また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替え事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する「デベロッパー」を選定してその協力を求める必要がある。専門家の協力を得ながら適切な手続きで選定する必要がある。

[11]【手順C】建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正

- ・ 建替え計画を策定する前に、建替えについての区分所有者の様々な意向を把握し、希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証して建替え計画の案を策定する。

建替え計画の案の内容

計画の基本的考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備方針 / 計画案の主要点・特徴

建築計画

建物位置図・配置図(レイアウト) / 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 / 共用施設・設備の概要

事業計画

事業方式(自主建替え方式・全部譲渡方式・借地方式等) / 事業費総額・住戸別所要額 / 住戸選定方式(位置決めルール等) / 仮住居 / デベロッパー等の事業協力者 / 実施スケジュール / 必要諸経費・税金等

- ・ 説明会を開催するなどして作成した計画案を区分所有者に提示し、アンケートや直接的なヒアリング等を重ねて行ない、計画案に対する各区分所有者の評価や意見を整理します。その内容についての説明会や意見交換会を開催し、公開で議論した意見を踏まえて計画を練り上げつつ合意の形成を図っていく。

[12]【手順C】個別事情・非賛成者への対応

- ・ 建替え決議の成立に向けて、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、各区分所有者の個別事情への対応や、非賛成者への対応が必要となる。合意が得られていない区分所有者に対しては、賛成できない理由や事情を正確に把握します。賛成できない要因となっている問題に対しては、様々な可能性を検討したり、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、できる限り多くの者が参加できるような計画とすることが大切です。

- ・ 個別事情に対応する場合は、第三者の専門家が対応した方が良い場合と、計画組織が対応した方が良い場合とがあるが、プライバシーに関する事項については第三者である専門家に任せるべきである。

[13] 【手順C】 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

- ・ 建替え計画を検討するにあたっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度などの関連制度適用や開発指導要綱についての協議が必要となる場合がある。また、建替えに伴い近隣住民への対応が必要となり、地方公共団体が近隣対策に関する指導要綱を設けている場合もある。

[14] 【手順D】 建替え決議(建替え計画を前提とした建替えの合意)

- ・ 建替え計画の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、区分所有法に基づく建替え決議を行い、建替え事業を実施するプロセスへと進むこととなる。
- ・ 平成14年12月に区分所有法が改正され、建替え決議を行うための建物についての要件が必要なくなり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のみで建替えを決議することができるようになったことから、今後は、区分所有法に基づく建替え決議を行う場合が多くなると考えられる。

1) 建替え決議の集会に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある。この期間は、規約により伸長することができますが、短縮することはできない。
- ・ 招集通知には、会議の目的たる事項(「建替え決議について」という旨)と議案の要領(建替え決議で定めるべき事項(第62条第2項各号・後出2)参照))を示すほか、以下の事項も定めて示す必要がある。

建替えを必要とする理由

建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・ さらに、建替え決議の実施を目的とする集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を開催しなければならない。建替えの場合と修繕・改修により建物の効用の維持又は回復をする場合との所要費用と改善効果等を比較した結果を示し、建替えを必要とする理由等を明確に説明することが重要となる。

2) 建替え決議で定めるべき事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議においては、建替え計画の概要として次の4つの事項を定めなければならない(区分所有法第62条2項)。

新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要

建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

前号に規定する費用の分担に関する事項

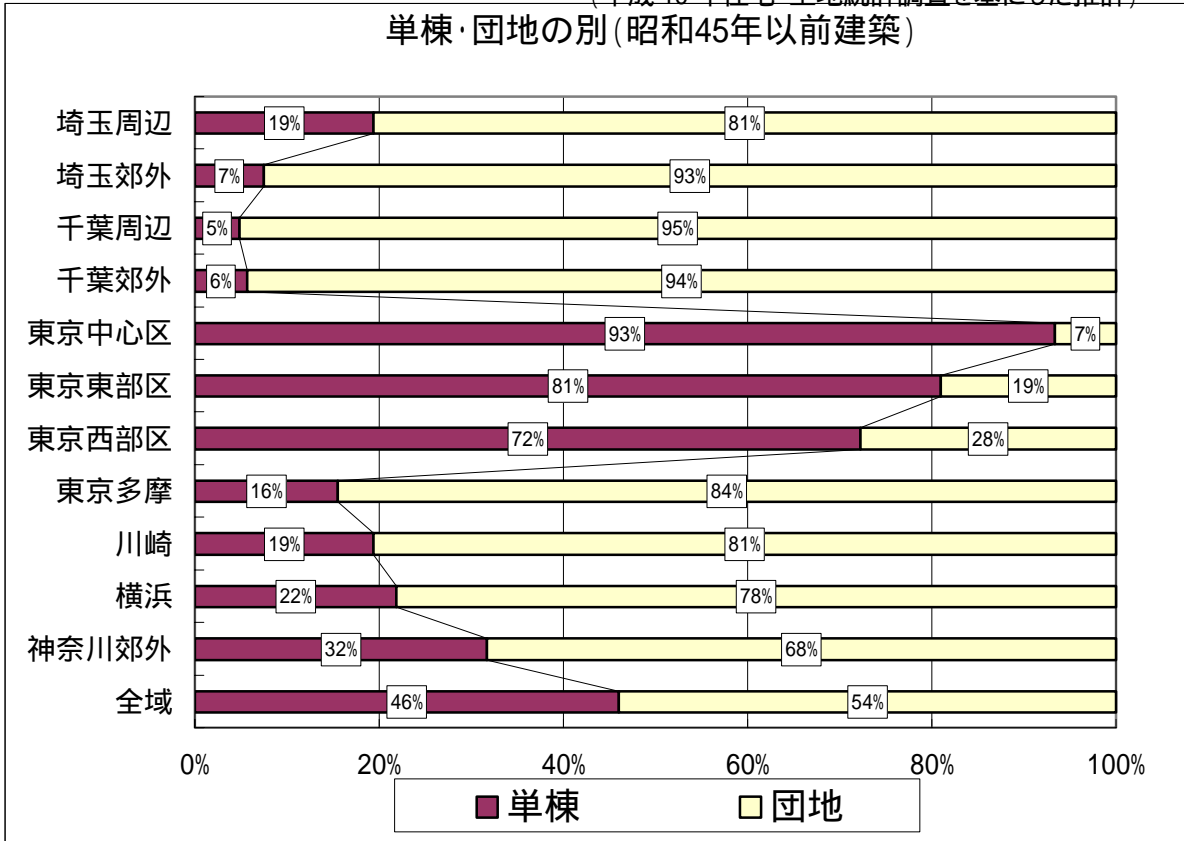
再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

- 3 . マンションの特性に応じた建替え手法の検討

マンション特性に応じて、建替えを実現するために適した様々な手法を検討することが重要である。

団地か単棟かの別

(平成10年住宅・土地統計調査を基にした推計)



- ・ 首都圏における昭和45年以前に建築されたマンションは、大きくは、次のように区分できる。

東京区部の単棟マンション
東京区部以外の団地型マンション

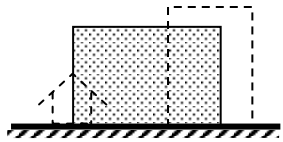
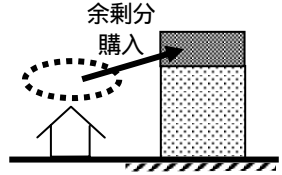
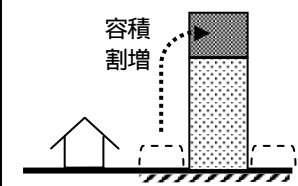
都心・単棟マンションの主な特徴

- ・ 狭小敷地(東京区部のマンションの約6割が1,000㎡未満)
- ・ 容積率いっぱい建てられている / 実際の利用容積率が法定容積率を超過(既存不適格)
- ・ 建築当初からの区分所有者と相対的に入居時期の新しい区分所有世帯に2極分化
- ・ 新しい区分所有世帯等では多額の抵当権設定(特にバブル期)

郊外・団地の主な特徴

- ・ 大規模団地が存在
- ・ 都市計画の一団地の住宅施設
- ・ 未利用の容積率には余裕がある / 郊外では市場性的問題
- ・ 高齢化の進展

- 3 . マンション特性に応じた建替え手法の検討
 (1) 容積率に余裕のないマンションの建替え (容積率の超過マンション)

方法	(1)隣地買い・共同建替え	(2)連担建築物設計制度	(3)総合設計制度
スケール	隣接地との敷地群で対応	隣接地との敷地群で対応	同一敷地で対応
方法の概要とイメージ (現況) マンション 隣地建物	隣地を購入して敷地を拡大、または隣地の所有者と共同化して建替え 	隣地で使っていない容積率を購入、その分を敷地で活用して建替え 	敷地に空地を確保して容積の割増しを受け、それを活用して建替え 
適用のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用または建替え時期に近い隣地があること ・隣地の地権者から協力が得られること 	<ul style="list-style-type: none"> ・容積をあまり使っていない敷地が近くにあること ・隣地の地権者から協力が得られること 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定規模以上の敷地で一定の空地を確保するなど、定められた技術基準を満たすこと(別表参照)
通常の建替え事業費以外にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地の購入費、又は隣地地権者持分の買取費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用分の容積について同制度を組む相手に払う対価 	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
必要な手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地地権者との交渉と同意 ・土地購入または共同化事業の契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地地権者との交渉と同意 ・容積対価の支払契約 ・特定行政庁の認定 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁の許可

1)隣地買い・共同建替え

未利用の隣接地を購入して敷地面積を拡大したり、隣接する敷地・建物所有者の協力を得て敷地を一体化して共同で建替えを行う方法です。敷地の整序化につながるため、都市計画上の観点からも望ましい建替え手法であると言える。区分所有法改正により、「敷地の同一性要件」が緩和されたため、区分所有法に基づく法定建替えでも実施することができるようになった。隣接地の所有者の同意を前提に、「隣接施行敷地」としてマンション建替えの範囲に組み入れる方法、隣接する土地を、あらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望まれる。

2)総合設計制度の活用

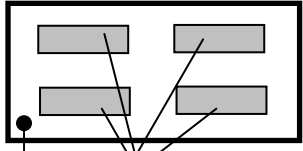
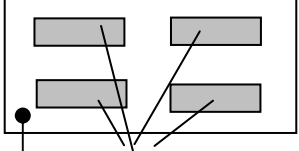
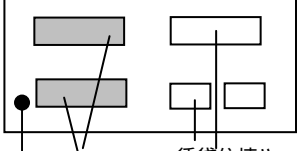
既存不適格マンションや容積率に余裕のない適格マンションの建替えに対しては、「総合設計制度」を適用して容積率の割増しを受ける方法が最も活用されている。総合設計制度は、一定規模以上の敷地を有し、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めるものについて、容積率規制等の限度を超えて建築することを許可する制度である。

- 3 . マンション特性に応じた建替え手法の検討
(2) 団地の建替えについての考え方

区分所有法における団地の建替えに関する規定

- 1) 区分所有法 69 条: 1 棟毎の建替え決議 + 団地の集会における承認 (土地持分の 3/4 以上)
- 2) 区分所有法 70 条: 団地全体で区分所有者及び議決権の各 4/5 以上 (各棟の 2/3 以上)

団地のタイプ別建替えの考え方

団地のタイプ	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・団地全体で一括管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・各区分所有マンションについては各棟がそれぞれ管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有マンションと賃貸住棟や一戸建てが敷地を共有
	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟も団地全体で一括管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅 全棟で敷地を共有</p>
建替えの考え方	<p>二つの方法が可能</p> <p>1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> 団地全体の一括建替え決議 (団地全体の 4/5 + 各棟の 2/3 以上の賛成<第 70 条></p>	<p>一つの方法のみ</p> <p>1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> 第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>	<p>一つの方法のみ</p> <p>1 棟毎の建替え判断+3/4 以上の団地の承認決議<第 69 条> 第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>

(1) 団地の一括建替えのメリットと適用可能性

団地の一括建替え決議制度を採用することのメリットとしては、団地全体の全面的な建替えを実施し、団地全体の空間を再編することが可能になることが挙げられる。1 棟毎に判断する建替えに比べて、建築計画の自由度が増大し、計画的な団地環境・屋外空間の形成を実現することができる。

団地内建物の一括建替え決議による建替えにおいては、団地内建物全部を一括して取り壊して、新たな建物を建築する計画であることが条件となるため、団地内の一部住棟だけの建替えについては適用できない。一括建替え決議を利用することに適した団地は、相対的に団地規模が小さく、団地の余剰容積を活用して新規販売用の住戸をつくった場合、それを一度に処分することができるマンション需要の大きい地域に立地している場合等であると考えられる。

(2) 団地の棟別建替え (部分建替え)

団地規模が大きくなるにつれ、一般的に多数の区分所有者の合意を形成することは難しくなる。合意形成を相対的に容易にするためには、団地の余剰容積率を活用して新規販売用の住戸をつくり建替え費用の軽減を図ることが一つの方法となるが、販売用住戸を一度に大量に処分することが難しいマンション需要の相対的に小さな地域に立地する団地 (例えば、郊外に立地する大規模団地など) では、団地全体を一括して建替えることが現実的ではない。こうした団地では、区分所有法 69 条の規定に基づき、一棟毎に建替えを実施していく方法などが現実的になる。

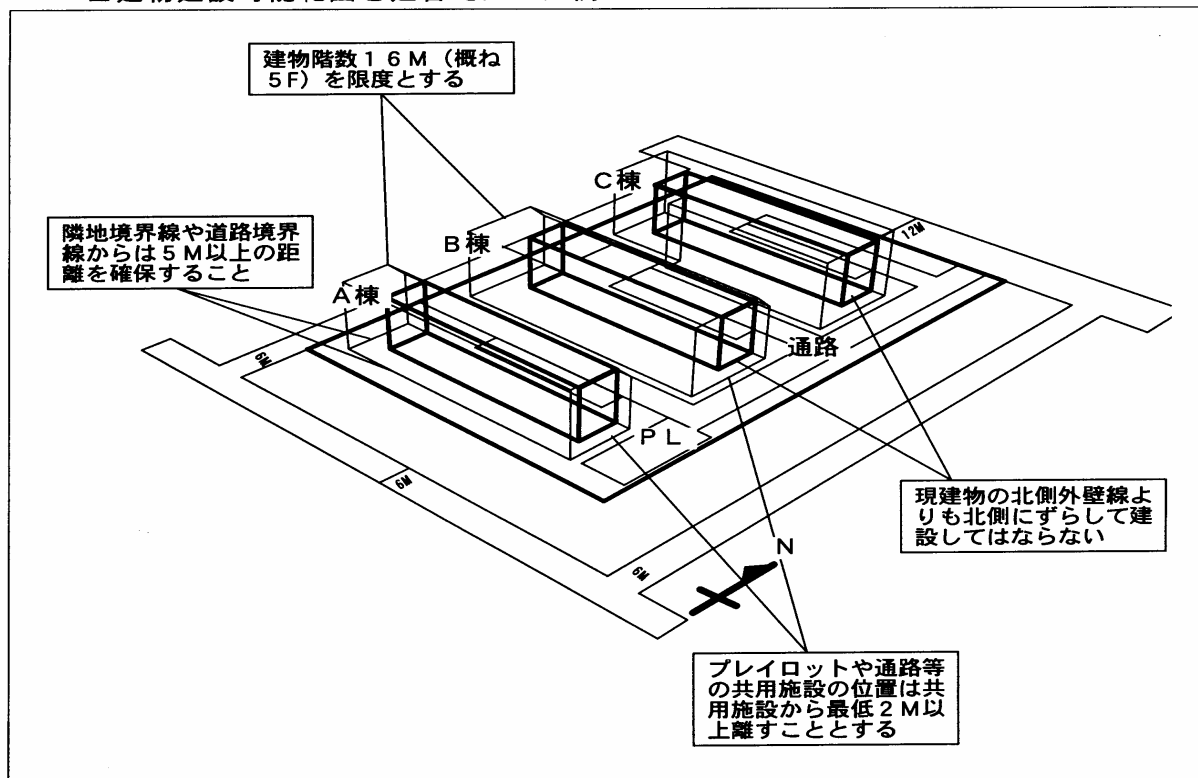
考え方 : 団地全体の建替えマスタープランを策定し、合意ができた棟から順次建替えを行う

(1棟ずつのイメージ)

- 各棟が現位置を前提として、各棟の土地持分に照らして公平な建替えを実現できるような範囲を設定。各棟の建替えルールを設定する。

建替え棟が余剰容積率の先喰いをしていないことの確認	【団地全体】
各棟が公平な容積率利用ができる基準についての確認	【団地全体】
団地内通路や広場、駐車場などの位置等についての確認	【団地全体】
特定の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす事項 (日照・プライバシー等との関係)についての確認	【隣接棟等】

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例



考え方 複数棟が共同建替えを行うように誘導する

- 住戸交換などを行いながら、計画的に建替え棟のまとまりを作り出し、数棟が共同で建替えを行うことにより、より良好な団地環境を生み出す。
- なお、住戸交換を行う上では、住戸交換に伴う費用負担への対応、建替え希望者と見送り者の数や交換住戸の位置・広さ等の権利調整が必要、抵当権者の合意が必要となる場合の対応が課題

考え方 建替えと、建替え以外の改修等をあわせて実施し、団地環境を総合的に整備する

- 建替え棟における建替えと、建替えを当面は行わない棟における様々な修繕・改修やエレベーター設置などを同時に行い、団地環境を総合的に整備・改善していく取り組みが必要。 団地の再生へ