

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of
National Institute for Land and Infrastructure Management

No.84

January 2003

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

Manual for Consensus Formation about Rebuilding Condominium
Manual for Judging Whether to Rebuild or to Repair / Improve Condominium

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute for Land and Infrastructure Management,
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

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

Manual for Consensus Formation about Rebuilding Condominium

Manual for Judging Whether to Rebuild or to Repair/Improve Condominium

概要

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年6月制定)の第4条第1項の「マンション建替えの円滑化等に関する基本方針」(国土交通大臣策定)に基づき国が作成した、マンション建替えの段階的合意形成の進め方と建替えか修繕かの判断の行い方についての技術的指針である。

キーワード : マンション、建替え、修繕、合意形成

Synopsis

It is a technical indicator about how to advance gradual agreement formation of condominium rebuilding, and how to make a judgment of rebuilding or repair/improvement which the government created based on the "statement of principles for the facilitation of rebuilding of condominium." (Minister of Land, Infrastructure and Transport decision) of the 4th article 1st clause of The Law for the Facilitation of Rebuilding of Condominium.(June, 2002 enacted)

Key Words : Condominium Rebuilding Repair/Improvement
Consensus Formation

はしがき

老朽化したマンションの建替えの円滑化を図ることが、都市再生や居住環境の向上の観点から急務であることから、平成14年6月、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定され、同法第4条第1項の規定に基づく「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」（平成14年12月、国土交通大臣策定）において、建替えの合意形成の進め方に関する指針及び建替えと修繕その他の対応との比較検討のための技術的指針を、国において作成することとされました。

前者の建替えの合意形成の進め方に関する指針として作成されたものが「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」であり、後者の建替えと修繕その他の対応との比較検討のための技術的指針として作成されたものが「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」です。

両マニュアルは、国土交通省総合技術開発プロジェクト（マンション総プロ、平成9～13年度）における合意形成手法等に関する研究成果をふまえて、国土技術政策総合研究所において、住宅研究部住宅計画研究室の長谷川洋主任研究官が中心となって作成した原案に、所内の議論、パブリックコメントの意見、国土交通本省との調整等をふまえて取りまとめられ、平成15年1月27日に国土交通省住宅局及び国土技術政策総合研究所より公表されたものであります。

国土交通省国土技術政策総合研究所

総目次

第1編 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

第1章 建替え決議までの合意形成の進め方	5
第2章 建替え決議後の合意形成の進め方	51
参考 マンション建替えに関する資料・各論	75

第2編 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

概論 建替えか修繕・改修かの判断の基本的考え方	151
第1章 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定	159
第2章 修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定	201
第3章 建替えの改善効果の把握と費用の算定	217
第4章 建替えか修繕・改修かの判断	223
参考資料	237

第1編 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

●このマニュアルについて

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定に伴い、同法第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」が公表されました。この中において、「マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項」に関して、国及び地方公共団体が取り組むべき事項の一つとして、「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し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」と規定されています。

本マニュアルは、この国が作成することとしている合意形成の進め方に関する指針として作成したものです。

マンションの建替えの検討にあたっては、建替えと修繕その他の方法における改善効果と所要費用等を比較するなどして建替えの必要性を確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要があります。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、区分所有者の意向の反映に努める必要があります。このようにして、建替えの決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら進めていくことが重要です。

また、建替え決議の成立後においては、建替組合の設立、建替事業における権利の移行のための権利変換計画の策定等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされます。

このように、マンション建替えの実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要です。

このため、このマニュアルはマンション建替えに向けた合意形成を円滑に進めるための手引き書として、国土技術政策総合研究所における研究成果を踏まえて作成したものです。

建替えの検討を行う管理組合や、管理組合から協力を要請された専門家の方々において、このマニュアルを有効に活用され、マンション建替えが円滑に実施されることを願います。

●目次

第1章 建替え決議までの合意形成の進め方	5
概論:建替え決議までの合意形成の基本的進め方	7
1. ステップⅠ 準備段階:建替えの提起のための検討	
Ⅰ-1 有志による勉強会の発足【手順A】	10
Ⅰ-2 建替え情報の収集【手順B】	11
Ⅰ-3 建替えに関する基礎的検討【手順C】	12
Ⅰ-4 建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意【手順D】	13
2. ステップⅡ 検討段階:建替え構想と建替えの必要性の検討	
Ⅱ-1 管理組合における検討組織の設置【手順A】	18
Ⅱ-2 専門家の選定【手順B】	20
Ⅱ-3 建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討【手順C】	24
Ⅱ-4 建替え推進決議(建替えを計画することの合意)【手順D】	26
3. ステップⅢ 計画段階:建替え計画の策定	
Ⅲ-1 管理組合における計画組織の設置【手順A】	30
Ⅲ-2 専門家(及び事業協力者)の選定【手順B】	32
Ⅲ-3 建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正【手順C】	38
Ⅲ-4 非賛成者等への対応【手順C】	43
Ⅲ-5 関係地方公共団体及び近隣住民との協議【手順C】	45
Ⅲ-6 建替え決議(建替え計画を前提とした建替えの合意)【手順D】	47
第2章 建替え決議後の合意形成の進め方	51
概論:建替え決議後の建替事業の基本的進め方	53
1. ステップⅠ 建替え組合の設立段階	
Ⅰ-1 建替組合の設立	56
Ⅰ-2 管理組合の解散と修繕積立金の清算	61
2. ステップⅡ 権利変換段階	
Ⅱ-1 建替え不参加者への売渡請求	62
Ⅱ-2 権利変換計画の策定・認可	64
Ⅱ-3 権利変換	69
3. ステップⅢ 工事実施段階	
Ⅲ-1 実施設計の確定と建替え工事の実施	70
4. ステップⅣ 再入居と新管理組合の設立段階	
Ⅳ-1 再入居と新管理組合の設立	73

参考	マンション建替えに関する資料・各論	75
資料A	法律からみたマンション建替えの手法	77
資料B	事業手法からみたマンション建替えの手法	82
資料C	既往のマンション建替え実現事例	84
資料D	団地型マンションの建替えについて	86
資料E	既存不適格マンションへの対応と容積率の割増し制度等	94
資料F	マンション建替えに利用可能な補助制度	98
資料G	マンション建替えに利用可能な融資制度	100
資料H	マンション建替えに係る税制特例	102
資料I	マンション建替えの円滑化等に関する法律の概要	110
資料J	マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針	112
資料K	マンション建替組合「定款」の作成例	115
資料L	マンション建替組合「事業計画」の作成例	127
資料M	売渡請求及び買取請求における「時価」の算定の考え方	132
資料N	「工事請負規程」の作成例	133
資料O	権利変換により権利を失う者に対する補償の算定方法	135
資料P	権利変換において定めるべき価額又はその概算額の算定方法	136
資料Q	権利変換計画の作成例	138

第1章 建替え決議までの合意形成の進め方

個人の戸建て住宅では、所有者一人の意志によって建替えを実現することができます。しかし、マンションでは、物理的に一体の建物を多くの区分所有者が所有しているため、共同して意志決定を行うことが必要であり、個人の意志で自由に建替えを行うことはできません。マンション建替えを成功に導いていくためには、区分所有者の皆さん(管理組合)が主体となって、建替え計画に対する合意を適切な手順で形成していくことが重要になります。

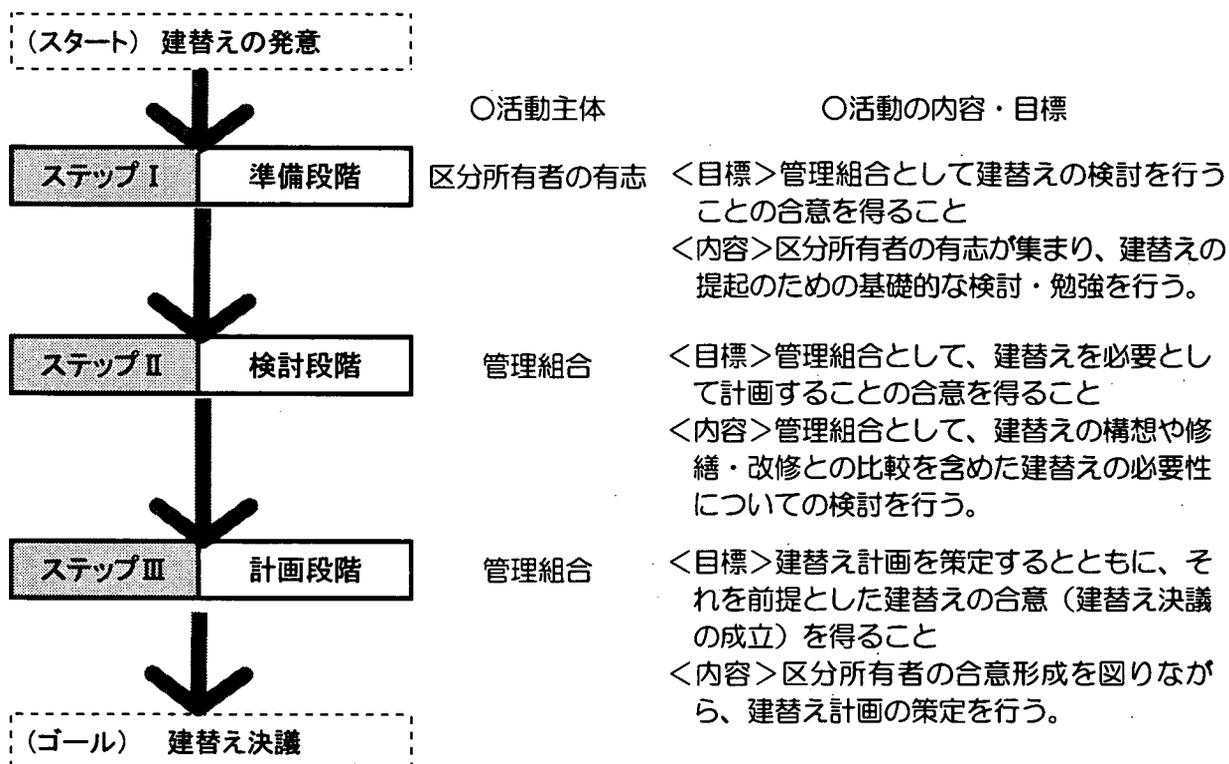
このため、「第1章 建替え決議までの合意形成の進め方」においては、建替えを検討する管理組合の方々と管理組合を支援する専門家の方を対象として、建替えの合意形成を進める現場で、「合意形成はどんなプロセスを踏んで進めるの?」「合意形成を進める上で考える点や注意する点は?」「専門家はどのように関わればよいの?」といった観点から、建替え決議までの合意形成の進め方の手順、各手順での考え方や留意点等のポイントを説明します。

概論：建替え決議までの合意形成の基本的進め方

マンション建替えについての合意形成をどのようなプロセスで進めていけば良いのでしょうか。はじめに、建替え決議までの合意形成の基本プロセスについて説明します。

●合意形成の段階－3つの段階

マンション建替えの実現に向けては、建替え決議までの合意形成を適切に行うことがまず重要になります。そのプロセスは、建替えの提起のための検討を行う「準備段階」→建替え構想の検討を行う「検討段階」→建替え計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。



ステップⅠ 準備段階：建替えの提起のための検討

<目標> 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標です。

<内容> 一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階です。有志による自主的な勉強会として行われます。

管理組合の集会（総会）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、次の段階として、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ます。

ステップⅡ 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

<目標> 「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」が検討段階での目標です。

なお、検討の結果、建替えではなく、修繕・改修を行うことが管理組合として決議されることもあります。

<内容> 管理組合として、建替え等による改善の必要性や建替え構想、修繕・改修との比較等による建替えの必要性について検討する段階です。

管理組合の集会(総会)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、次の段階として、建替え決議に向けた建替え計画の検討が開始されます。

ステップⅢ：計画段階：建替え計画の策定

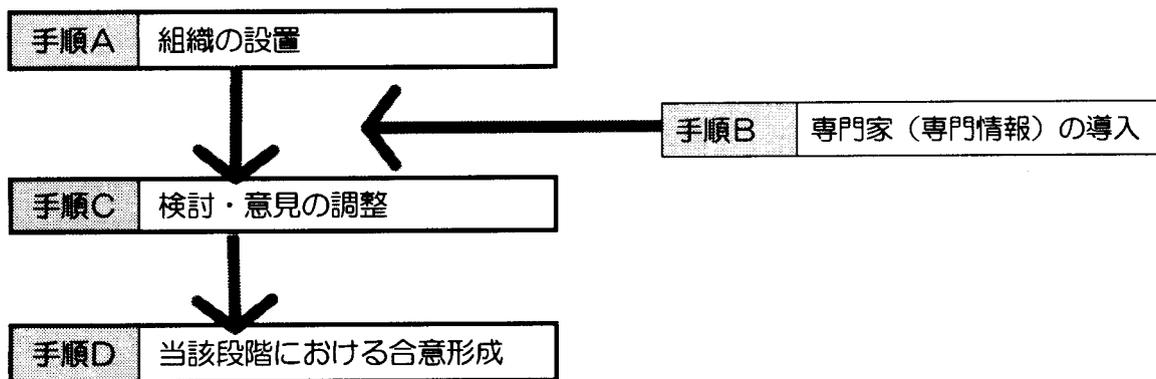
<目標> 「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替えの合意(建替え決議)を得ること」が計画段階での目標です。

<内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画を本格的に検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替え計画を前提として建替え決議がされれば、いよいよ建替事業に着手することとなります。

●合意形成の活動－4つの手順

建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行います。



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します。

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ます。

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います。

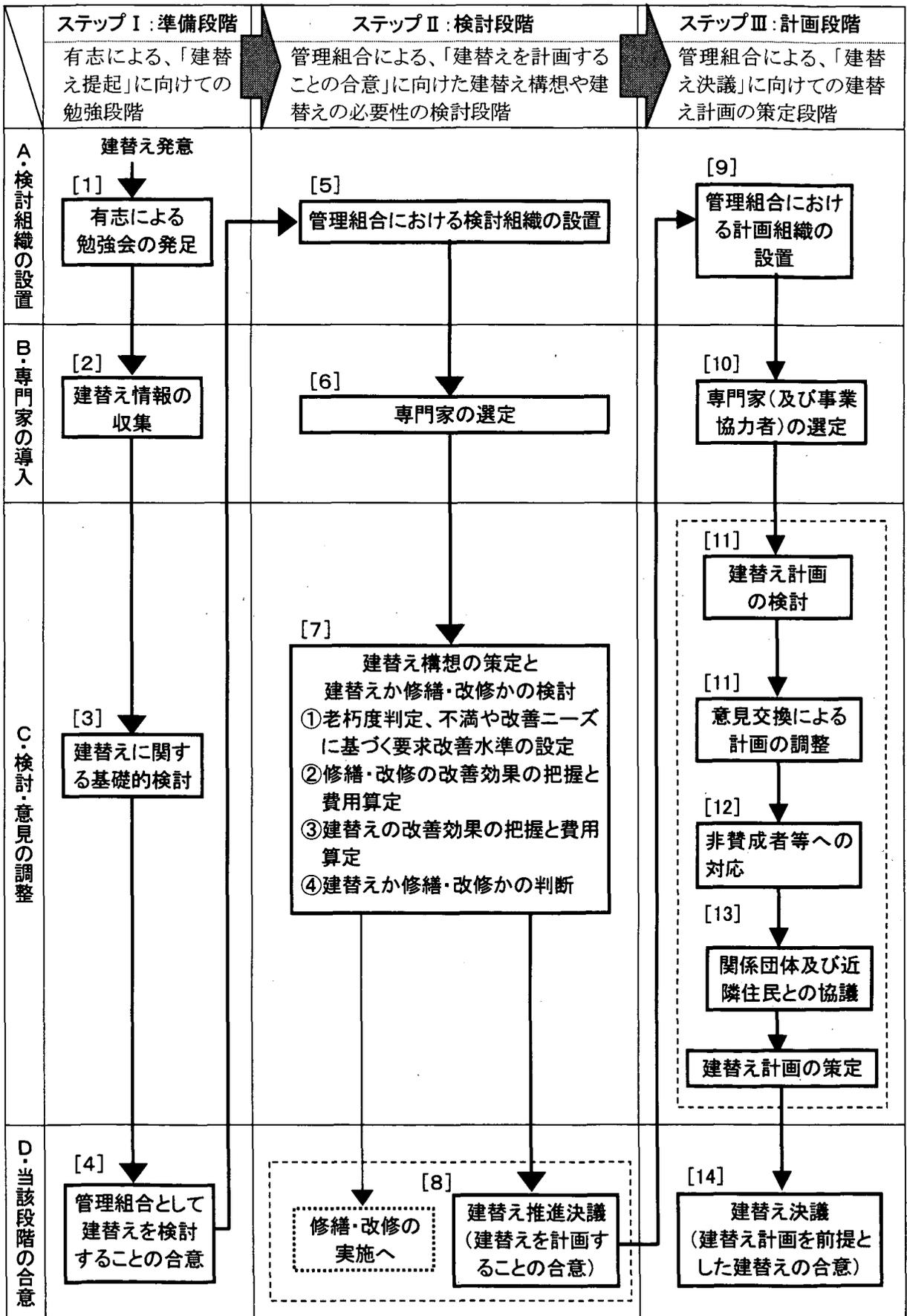
手順D :当該段階における目標である合意を形成します。

●建替え決議までの合意形成の基本プロセス

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す。

以上の手順と段階に基づいて、建替えの発意から建替え決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると次頁のフロー図のようになります。

□建替え決議までの合意形成の基本プロセス



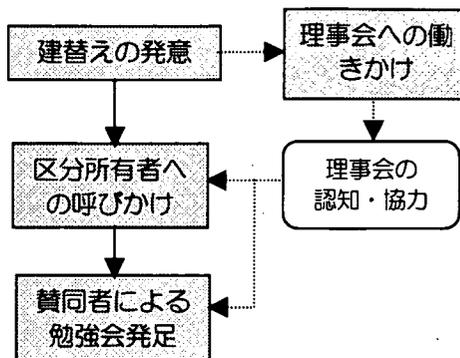
1. ステップ I 準備段階: 建替えの提起のための検討

ステップ I 準備段階: 建替え提起のための検討

[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のが一般的です。できれば、理事会の支援のもとに広く参加者を募集して勉強会を設置することが望まれます。

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います。



●勉強会の目的

- ・ 勉強会の目的は、区分所有者の有志が、建替えについての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に建替えについての検討を行うべきことを提起することです。多くの区分所有者から理解が得られるよう、建替えに関する情報収集やノウハウ等の蓄積を行います。

●参加者の募集

- ・ 勉強会の発足と活動目的を広く区分所有者全体に伝え、興味を持つ多くの区分所有者の参加を得ることが大切です。
- ・ 管理組合の広報などを通じて、勉強会の設置に関する情報を発信することが大切になります。

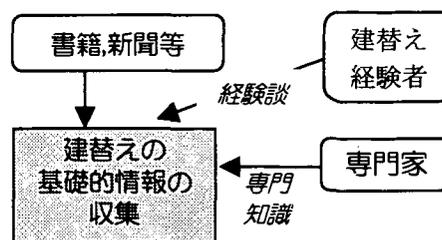
●理事会の関わり方

- ・ 建替えの発意は、個々の区分所有者が今後のマンションでの生活をどのように向上させたいのかということを考える第一歩になります。理事会は、有志から建替え検討の発意があった場合には、活動の芽を摘んでしまうようなことはせずに、発意を受け入れることが大切です。勉強会にオブザーバー等として参加したり、直接的な対応ができない場合でも、全区分所有者に活動の情報提供をするなどの協力は行いましょう。
- ・ 理事会がなるべく早い段階から区分所有者の建替えに関する意見を吸い上げて、理事会主導のもとに有志による勉強会を設置するなど、建替えの検討スタートについての取り組みを行うことが望まれます。

ステップ1 準備段階：建替えの提起のための検討
[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、既存資料や先行事例の収集などを行います。この他に、知り合いの専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めるところも考えられます。できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集することが大切です。

こうして、建替えについての基礎知識を身につけます。



●基礎的情報の収集

- ・ マンション建替えに関わる基礎的な情報を勉強会に参加している区分所有者たちで収集し、次のようなことについての基礎知識を身につける必要があります。

- ①どのような建替えの方法があるのか (参考【資料A】【資料B】参照)
- ②建替えはどのように進めるのか
- ③これまでにどのような実現事例があるのか (参考【資料C】参照)
- ④どのような法規制があるか、当該マンションの法規制はどうなっているか 等

●幅広い情報源にあたる

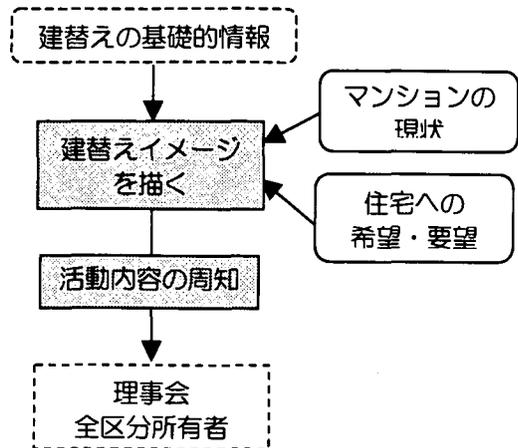
- ・ 情報収集を行う上では、幅広い情報源にあたるのが大切です。書籍や新聞、雑誌等の二次的な情報を入手するだけでなく、建替えを経験した管理組合役員等に直接話を聞いたり、建替え事例の見学会を行うなど、積極的に動いて情報を集めることが重要になります。これまでの建替え実現事例の概要については、参考【資料C】を参照して下さい。
- ・ 区分所有者にとって身近な存在である(当該マンションの管理を委託している場合の)管理会社に相談したり、情報提供を受けることが考えられます。また、知り合いや区分所有者の中に建築や不動産の専門家がいる場合には、そこから専門的な知識や情報を得ることが有効になると考えられます。
- ・ ただし、有志の勉強会の段階で、具体の作業を依頼するなどして専門家に過度の負荷をかけたり、報酬等のやりとりが生じてしまうのは、(建替えを希望しない者から後に)問題視される場合もあるため、十分注意して接するようにしましょう。
- ・ 基礎知識の習得のため、勉強会として外部の専門家等に相談する場合には、事前に勉強会の存在を理事会に認知してもらっておくことが望ましいでしょう。
- ・ なお、理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能であると考えられますが、全くの有志による自主的活動の場合は、基本的に活動する有志の自弁にならざるを得ないと考えられます(ただし、後に正式な建替え検討が開始されるようになった段階で後払いすることなどは妨げません。管理組合においてその扱いを検討する必要があります)。

ステップ1 準備段階：建替えの提起のための検討

[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います。また、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います。こうしてはじめて、建替えのイメージが浮かび上がってくるようになります。

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です。



● 不満や改善ニーズの把握と建替えイメージの検討

- ・ 勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境に対する不満を自由に話し合い、どのような住まいを必要とするのか、新しいマンションでどのような生活を送りたいのかといったビジョン(希望や要望、イメージ)を話し合い、共有化していくことが大切です。このビジョンを描き示すことが、他の区分所有者に建替えを考えてみようという気運を高めることにもつながります。
- ・ マンションの敷地に適用されている容積率等の都市計画・建築規制の内容を把握し、建替えによってどれくらいの大きさの建物を建てることができるのか、おおよそのイメージをつかんでおくことも大切です。
- ・ また、建替え費用の負担額は区分所有者にとって最も関心と不安のある事項です。勉強会の検討では、費用負担の予想額まで検討する必要はありませんが、ごく大まかにどれくらいの費用負担が発生するかといった程度の事業のイメージをつかんでおくことが望ましいでしょう。
- ・ また、建替え以外の改善方法は考えられないのかなどについても検討しながら、建替えの必要性についての基礎的検討を行います。
- ・ 以上のような生活ビジョン・建替えイメージの検討に加え、建替えはどのような手順を踏んで進めていくのか、建替えを実現する上でどのような点がクリアすべき課題となるのかなどについて整理します。

● 理事会への報告

- ・ 建替えについての正式検討を管理組合の集会(総会)に諮るのは理事会ですから、勉強会はその最終的な検討成果を理事会に報告するだけでなく、検討途上においても、勉強会の検討状況について、適宜、理事会に報告しておくことが望まれます。

● 区分所有者への周知

- ・ 準備段階は、勉強会メンバー以外の区分所有者と建替えに関して具体的な意見を交わす段階ではありませんが、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が良いでしょう。そうすることで、次の検討段階における検討をスムーズに進めることにもつながります。
- ・ 建替えを必要とする理由や検討している建替えのビジョン等について、冊子の配布などの形で全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

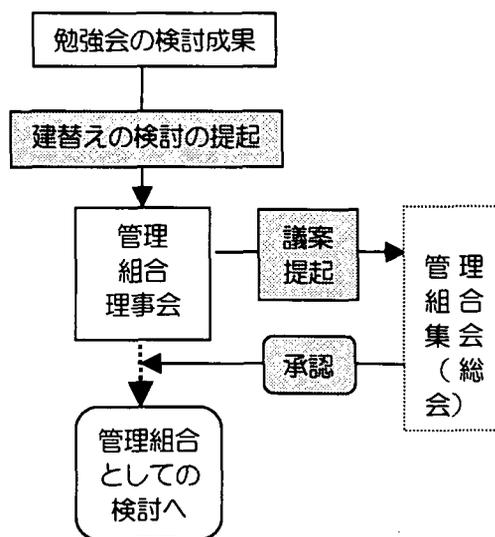
ステップ1 準備段階：建替えの提起のための検討

[4] 建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意 【手順D】

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も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います。

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た、管理組合の集会(総会)における議案として、建替え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方法について提起します。

集会(総会)において議決されると、管理組合として建替えを検討する段階に進みます。



(1) 勉強会から理事会への建替えの提起

●理事会への提起

- ・ 勉強会は有志による任意の組織であり、管理組合に対する議案の発議権を持っていません。集会(総会)の招集権を有しているのは管理組合の管理者である理事長ですから、理事会に対して、勉強会の成果を示して、「管理組合として検討組織を設置して、建替えの検討に取り組むべき」との問題提起を行います。
- ・ 勉強会の成果が十分ではなく情報量が不足している段階では、提起をしても理解が得られない可能性があります。検討の成果をきちんと説明できるようになってから提起することが重要です。

●検討成果の提示

- ・ 理事会に対して建替えの検討を提起するにあたり、勉強会の検討成果のポイントをとりまとめた資料を作成し、それをもとに理事会に対する説明を行います。特に、建替えの検討を行う必要がある理由等を的確に説明し、理解を得ることが大切です。
- ・ 例えば、次のような事項を簡潔に整理して、理解されるようにすることが必要です。

- ①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
- ②建替えを必要とする理由と建替えのイメージ
- ③建替え以外の修繕・改修による改善の可能性
- ④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

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

●議案の提起

- ・ 勉強会からの「管理組合として建替えの検討を行うべき」との提起を受けて、理事会で、管理組合として取り組むことの必要性が認められると、理事会が建替えの検討に関する事項を議案としてとりまとめ、管理組合の集会(総会)を招集します。年次集会(総会)の議案として取り上げられることが一般的です。

●提起すべき内容

- ・ 管理組合として建替えの検討を行うことについて、集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的に以下の2点になります。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較等を検討する組織の設置に関する事項②建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較等の検討に要する資金の拠出に関する事項 |
|---|

①検討組織の設置について

- ・ 建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較等を検討する組織として「検討組織」を設置します。検討組織は、理事会の諮問機関として設置されることが一般的であると考えられます。この場合、管理組合の集会(総会)における普通決議(「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)」39条)により、区分所有者及び議決権(区分所有法第38条に定める議決権で、一般的には専有部分の床面積の割合による。)の各過半数で議決することになります。
- ・ 検討組織の設置にあたって、組織の活動目的や果たすべき役割、メンバーの構成や任期、組織の権限や活動費用の拠出などに関する事項を明確にしておくことが必要です。組織の設置についての決議を得る際には、組織の「運営細則」案を作成し、議決を得る必要があります。検討組織の運営細則の例を17頁に示しておきます。
- ・ 検討組織には適切な名称をつけます。これまでの事例では、「〇〇マンションの将来を考える会」「〇〇マンション改善問題検討委員会」等の名称がよく用いられています。また、建替えの構想の検討を行う組織では「〇〇マンション建替え準備委員会」等の名称が用いられることがあります。このマニュアルでは、建替えと修繕・改修を並行して検討することができるように「〇〇マンション建替え・修繕検討委員会」という名称を提案しています。
- ・ なお、修繕・改修等によるマンションの改善問題などを検討している組織が既にある場合には、こうした組織を有効に活用することが効率的でしょう。新たに組織するのは、建替えの検討を目的とする組織とし、この組織と既にある修繕・改修等の改善問題を検討する組織の二つの組織が、理事会の下で連携して検討を行っていくことが効率的でしょう。また、区分所有者数の多い大規模マンション等でも、建替えと修繕・改修という異なった目的について検討する複数の組織を設置し、これらが理事会の下で連携して検討を行うことが考えられます。

②検討資金の拠出について

- ・ 検討資金をどのように拠出するかは重要な問題です。建物の存続を前提としてその維持管理のために徴収されている管理組合予算を建替え検討のために利用することができるのかどうか問題となります。

これについては、区分所有法は管理組合の建替え決議による建替え制度を用意しており、建替え決議に際しては、建物の設計の概要や建替え費用の概算額等を定めることとしていることなどから、建替え計画の検討も広義の管理組合活動であると考えられます。このため、建替え決議に向けた計画検討に要する費用を管理組合予算から支出することが考えられます。

- ・ 管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。
- ・ 管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議(区分所有法 39 条)による過半数の議決で決することになります。
- ・ 一方、修繕積立金は、管理組合予算の中でも、建物の存続を前提にその適切な修繕の実施のために積み立てられている資金ですから、それを建替えの検討のために使用することができるのかどうか法的には問題となりますが、この点については、建替えのための調査検討に、修繕積立金を取り崩しても適法である旨の判決が出ています。

建替え決議に向けては「建物の設計の概要」「建替え費用の概算額」を定めなければならない(区分所有法 62 条2項)ことから、その検討費用を修繕積立金から支出することは、区分所有法自体が予定していることとして、「集会(総会)決議に基づき、建替え決議の議案作成のために必要なコンサルタント費用及び基本設計料に充てるために修繕積立金を取り崩すことは適法である。」旨の高裁判決が示され(大阪高裁平成 12 年5月2日)、確定しています。

ただし、修繕積立金を実際に使用するためには、管理規約(修繕積立金の用途)の変更を必要とする場合があります。当該マンションの管理規約において、修繕積立金の用途がどのような規定になっているかを確認してください。中高層共同住宅標準管理規約では、修繕積立金を建替え検討のために支出することができるように明記されていませんので、これにならって作られている管理規約では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により管理規約(修繕積立金の用途)を変更して、建替えのために修繕積立金を使用することができるようにする必要があります。

なお、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ことが明記されている管理規約の場合は、規約の変更は必要ありません。しかし、この場合であっても、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します(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45 条、46 条参照)ので、注意が必要です。

- ・ 検討に必要とされる具体の金額について十分に検討し、その所要額を予算計上する必要があります。建替えの必要性や構想等の検討に必要な毎年度の所要経費について、管理組合の年次総会にかけて、年間費用として予算化します。
- ・ なお、管理組合の活動範囲として建替えの検討を行うことができることが明記されていない管理規約も多いと思われます。区分所有法には管理組合の建替え決議による建替え制度が設けられており、建替え決議を目的とする集会(総会)の招集者が管理者であること等から、管理規約に明記されていなくても管理組合が建替えについて検討することは本来業務であり差し支えないですが、修繕積立金の用途について管理規約を変更する際には、管理組合の活動範囲についても「建替えに関する事項」を追加するなどの規約整備を行っておくことが望ましいでしょう。

●議案の提起理由の明示

- ・ 議案として議決すべき事項は、上述のように、「組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する

事項」についてですが、こうした議案を集会に提示するに際しては、管理組合として建替えの必要性や構想等を検討する必要がある理由を明確に示すことが必要です。

- ・ この場合、勉強会の検討成果を整理した資料を添付するなどして提起理由が簡明に区分所有者に理解されるようにすることが重要です。

(3) 検討組織の設置等の議決

- ・ 管理組合集会(総会)において、管理組合として建替えの検討を行う組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出することについて議決します。議案例とその決議に要する多数決要件は、次のようになります。

	議案内容	関係議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較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。	検討組織の設置運営細則案 (17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	①管理費から拠出する場合 ・ 建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較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
	②修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較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。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間〇〇とすること。		区分所有者及び議決権の各4分の3以上

- ・ なお、円滑な議決を導くためには、マンションの現況や建替えの必要性、建替えイメージ等について簡潔に整理し、集会の前に配布し、説明会等を開催しておくことが効果的でしょう。

□マンション建替え・修繕検討委員会「設置運営細則」例

〇〇マンションにおける建替えへの関心の高まりに鑑み、建替え等による改善の必要性、建替え構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性の検討を行うため、〇〇マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇マンション建替え・修繕検討委員会(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、建替えの構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性に関する検討を行い、管理組合に対して建替えの必要性に関する提案並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、建替え等の改善の必要性、建替え構想や修繕・改善との比較等に関する検討について、区分所有者の理解と協力の下に推進する。

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 建替え等の改善の必要性についての調査・検討に関する事項
 - 二 建替え構想等の検討に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較検討に関する事項
 - 四 区分所有者の合意形成の促進に関する事項
 - 五 専門家の選定準備に関する事項
 - 六 関係地方公共団体等との協議に関する事項
 - 七 建替えの必要性・建替え構想の提案に関する事項
 - 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、建替えの検討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する。ただし、委員は〇/〇以上の多数により、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. 検討委員会は〇/〇以上の出席をもって成立とし、〇/〇以上の賛成(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成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え等による改善の必要性に関する事項
 - 二 建替え構想に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較に関する事項
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、管理組合集会の議決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)の議決を経て、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)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、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

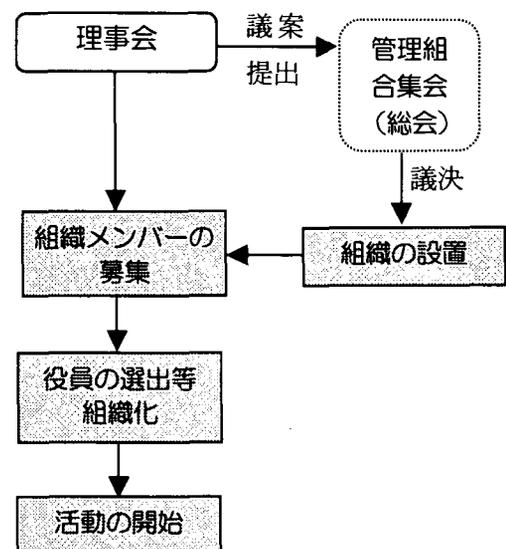
2. ステップⅡ 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

ステップⅡ 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

〔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、建替え等による改善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を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出すること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します。

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が選出されます。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になります。



●検討組織の目標

- ・ 合意形成を円滑に行うためには、最初から「建替えありき」で建替えのみを検討するのではなく、建替え等による改善の必要性、建替え構想の検討に加えて建替えと修繕・改修との比較を行うなどして建替えの必要性を確認し、その上で管理組合として建替えを計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・ こうした組織の活動目的を確認し、区分所有者に周知する必要があります。なお、検討の結果、管理組合として推進する方策として、建替えではなく修繕・改修が決議されることもあり得るということを理解し、周知しておく必要があります。

●検討組織の適切な組織化

- ・ 検討組織のメンバーは、管理組合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参加者を募り、理事会が選任します。
- ・ メンバーの定員については、当該マンションの区分所有者数等によっても異なると思われますが、あまりにも多すぎると、組織内での意見の集約などが大変になりますので、10～15人程度が適切であると考えられます。ただし、メンバーは適宜交代が可能な形にすることが必要です。
- ・ メンバー選定にあたっては、幅広い年齢層の区分所有者や不在所有者・法人所有者など、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でしょう。年齢や居住実態によって、現マンションに対する不満や建替えの必要性についての考え方などが異なるからです。
- ・ なお、建替えの提起を受けて管理組合として検討を開始することから、勉強会メンバーなど建替えを希望する区分所有者を中心に組織が構成されるのが一般的ですが、検討組織の目的が建替えの必要性

や構想等を検討し、管理組合として建替えを計画するかどうかを決議することであることから、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ります。また、区分所有者の中に建築等の専門家がいる場合は、組織メンバーに加入してもらうことが効果的でしょう。専門的な立場から検討組織の活動に対して助言をもらい、外部専門家に委ねた業務の内容や成果物の妥当性などを検証してもらうことが期待できます。

- ・ 検討組織メンバーに対する報酬の扱いには注意が必要です。活動を担っているとはいえ、特定の区分所有者が利益を受けることに反感を覚える区分所有者が出ることが予想されます。特別の合意がない限り、基本的には無報酬とすることが無難でしょう。
- ・ メンバーの中から組織のリーダーである委員長を選びます。普段から管理組合活動を積極的に行うなど、メンバーの中心として各区分所有者から信頼を得ることのできる人を選ぶことが重要です。

●組織のオープンな運営

- ・ 検討委員会の運営にあたっては、組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とし、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。
- ・ 組織が検討している内容や検討の予定等については、検討組織の「広報誌」を定期的に作成し、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的です。

●検討段階における修繕の着実な実施

- ・ なお、管理組合として検討組織を設置して建替えを検討しているとは言え、修繕・改修との比較により建替えの必要性等を検討している段階であり、修繕・改修が選ばれ建替えが選択されない可能性も十分に考えられることから、計画的な修繕は着実に進行する必要があります。

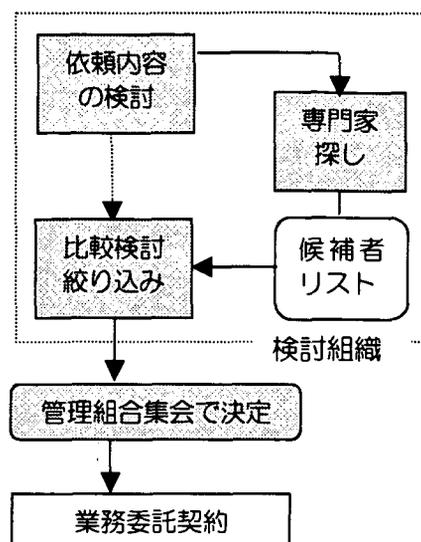
ステップII 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

【6】 専門家の選定 【手順B】

検討段階においては、建替え等による改善の必要性、建替えの構想や修繕・改修との比較等の検討を行います。

こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となりますが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界があります。そこで、外部（または区分所有者内部）の専門家の協力を得ながら検討を行います。

専門家の選定にあたって、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、候補者を抽出します。その中から、最も相応しいと考える専門家を選びます。専門家の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ことが重要になります。専門家を選定し終わると、契約書を書面で交わすことが大切です。



● 専門家への依頼内容の明確化と依頼方式の設定

- ・ 専門家を選定するにあたっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。
- ・ 検討段階において、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点が挙げられます。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

- ・ 専門家に委託する業務が明確になった時点で、依頼方式を設定します。
- ・ 依頼方式としては、上記業務の①～④を総合して一括依頼する方式（総合一括依頼方式）、①～④の業務を分割して依頼する方式（分割依頼方式）と、これらを併用して、専門性の高い②あるいは③の業務についてのみより専門的能力を有する者に分割して依頼するとともに、②あるいは③の周辺業務を含む業務全般にわたって総合的に依頼する方式（併用方式）とが考えられます。なお、総合一括依頼方式をとった上で、当該依頼専門家から②あるいは③の専門性の高い業務をより専門的能力を有する者に再依頼させるという応用方法も考えられます。
- ・ 総合一括方式やこれに準ずる方式の場合は、1者が（提携会社の協力を得る場合も想定される）全業務を担当するため、選定作業が容易である反面、建替えか修繕・改修かの判断をどちらかに誘導されるなど判断を適切に行う上での問題が懸念される場合もあります。一方、分割依頼方式の場合は、複数者を選定する煩雑さがありますが、修繕・改修による改善可能性の検討と建替えによる改善可能性の検討を異なる専門家が行うことにより、判断を中立的かつ適切に行うことができるというメリットが期待できます。

●専門家の選定

①専門家の候補者の抽出

- ・ 依頼方式が設定されると、それに応じて専門家の候補者を抽出します。
- ・ 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②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③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ます。
- ・ 具体の専門家選定にあたり、まず候補者を抽出する方法としては、以下のようないくつかの方法が考えられます。

□専門家候補者の抽出方法

方法	考え方と留意点																												
推薦を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者から、実績や経験を有する専門家の推薦を受ける方法 ・ 建替えを経験した管理組合等から専門家の推薦を受ける方法 																												
業界紙で公募する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業界紙などで広く公募する方法です。公募に当たっては、公募の条件を、選定方法等を明確に提示することが必要となります。以下のような公募条件が考えられます。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ <総合的業務>を依頼する場合(例) <ul style="list-style-type: none"> ①分譲マンションの管理や建替えの仕組みを熟知していること ②建物診断や修繕・改修に関する知識・経験を有していること ③過去にマンション建替えの検討や合意形成の支援を行った実績があること ○ <建替え構想の策定>を依頼する場合(例) <ul style="list-style-type: none"> ①マンション市況の的確な判断を行うノウハウを有していること ②過去に分譲マンションの建替え事業の計画策定に関わった実績があること、特に、同タイプ・同一規模以上(都心単棟型/都心団地型/郊外団地型など)のマンション建替えの検討を行った経験等があること </div>																												
公共団体等から情報提供を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理、建築、まちづくり等の技術、経験を有する専門家の派遣を行なっている自治体もあります。まずは、地元自治体に確認してみることが考えられます。 ・ 建替え検討に係る専門家については、次の公益法人において情報を得ることも可能です。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>専門分野</th> <th>資格等</th> <th>所管の公益法人</th> <th>連絡先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">管理</td> <td>マンション管理士</td> <td>(財)マンション管理センター</td> <td>http://www.mankan.or.jp/ TEL:03(3222)1516(代表)</td> </tr> <tr> <td>区分所有管理士</td> <td>(社)高層住宅管理業協会</td> <td>http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL:03(3500)2721(代表)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">建築設計 建物診断</td> <td>建築士 建築設備士</td> <td>(財)建築技術教育普及センター</td> <td>http://www.jaic.or.jp/ TEL:03(3505)6166(代表)</td> </tr> <tr> <td>建築積算資格者</td> <td>(社)日本建築積算協会</td> <td>http://www.bsij.or.jp/ TEL:03(3453)9591(代表)</td> </tr> <tr> <td>特殊建築物調査資格者</td> <td>(財)日本建築防災協会</td> <td>http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL:03(5512)6451(代表)</td> </tr> <tr> <td>建築設備検査資格者</td> <td>(財)日本建築設備・昇降機センター</td> <td>http://www.beec.or.jp/www/ TEL:03(3591)2426(総務部)</td> </tr> <tr> <td>権利調整</td> <td>再開発コーディネーター 再開発プランナー</td> <td>(社)再開発コーディネーター協会</td> <td>http://www.urca.or.jp/index.htm TEL:03(3437)0261(代表)</td> </tr> </tbody> </table>	専門分野	資格等	所管の公益法人	連絡先	管理	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL:03(3222)1516(代表)	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL:03(3500)2721(代表)	建築設計 建物診断	建築士 建築設備士	(財)建築技術教育普及センター	http://www.jaic.or.jp/ TEL:03(3505)6166(代表)	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL:03(3453)9591(代表)	特殊建築物調査資格者	(財)日本建築防災協会	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL:03(5512)6451(代表)	建築設備検査資格者	(財)日本建築設備・昇降機センター	http://www.beec.or.jp/www/ TEL:03(3591)2426(総務部)	権利調整	再開発コーディネーター 再開発プランナー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/index.htm TEL:03(3437)0261(代表)
専門分野	資格等	所管の公益法人	連絡先																										
管理	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL:03(3222)1516(代表)																										
	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL:03(3500)2721(代表)																										
建築設計 建物診断	建築士 建築設備士	(財)建築技術教育普及センター	http://www.jaic.or.jp/ TEL:03(3505)6166(代表)																										
	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL:03(3453)9591(代表)																										
	特殊建築物調査資格者	(財)日本建築防災協会	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL:03(5512)6451(代表)																										
	建築設備検査資格者	(財)日本建築設備・昇降機センター	http://www.beec.or.jp/www/ TEL:03(3591)2426(総務部)																										
権利調整	再開発コーディネーター 再開発プランナー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/index.htm TEL:03(3437)0261(代表)																										

②専門家の選定方法

- 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びます。マンションの特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定することが重要です。そのためには、求める検討イメージをある程度明確にした上で、公募条件を設定する必要があります。その上で、専門家の考え方や過去の業務内容等を比較し、合致すると思われる専門家を選ぶことが大切です。
- 候補者の名から選定する方法としては、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ります。

□専門家の選定方法

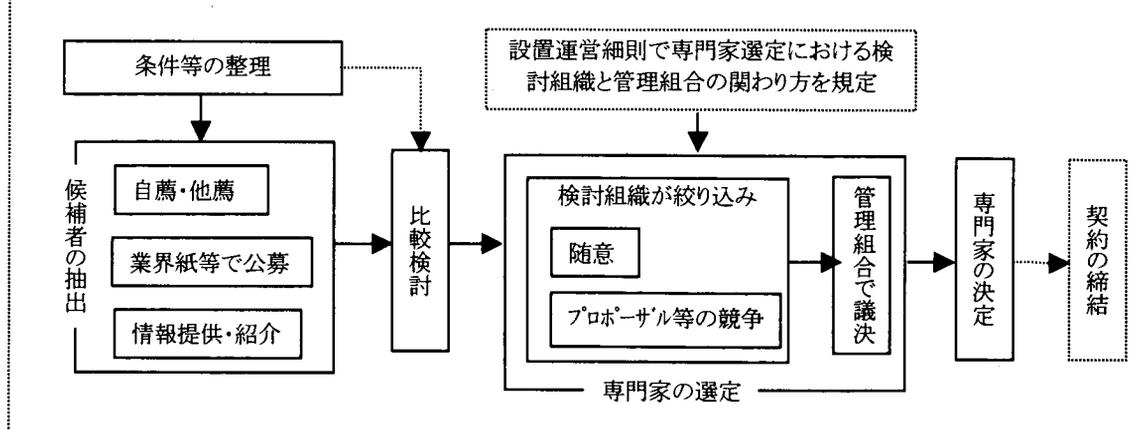
	考え方と留意点								
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> 競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法です。 抽出した業者の名から過去の経験・実績を任意に判断して1者(社)を選んだり、推薦を受けた1者(社)を随意に決定する方法です。その選定理由を区分所有者に説明できるよう明確にしておくことが必要となります。 								
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> 候補者の競争により選定する方法で、マンション建替えの検討の場合は、単に入札して価格を競うよりは、価格を一定にして提案内容を競う、あるいは価格と業務内容を一体的に競うプロポーザル方式が適していると考えられます。 プロポーザル方式は、計画者の理念や発想、技術力や経験、プロジェクトに臨む体制等を含めた提案書を抽出した数社の専門家に提出してもらい、それらを比較、評価して最も適切であるとする専門家を選ぶ方法です。 様々なアイデアを募るという観点からは効果的な方法と言えますが、選定プロセスが複雑になり時間を要する場合があります。 プロポーザル方式の実施に先立ち、業務の依頼内容、候補者に要求する資格、候補者の中から業者を特定する基準等をあらかじめ区分所有者内で決めておき、公表する必要があります。評価項目と特定基準の一例として、次のようなものが考えられます。 <table border="1" data-bbox="385 1317 1349 1473"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>評価の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 提案</td> <td>・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等</td> </tr> <tr> <td>2. 技術力</td> <td>・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等</td> </tr> <tr> <td>3. 体制</td> <td>・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	評価の基準	1. 提案	・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等	2. 技術力	・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等	3. 体制	・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等
評価項目	評価の基準								
1. 提案	・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等								
2. 技術力	・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等								
3. 体制	・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等								

- なお、区分所有者の中に専門家がいる場合、知識や情報を入手しやすく、区分所有者の立場に立った検討が行える等の利点があることは効果的ですが、一方で、区分所有者である専門家が支援を行うことを快く思わない者が管理組合内に存在する場合があります。癒着であるなどの批判を受けたくない、その選定については特に透明性を確保するとともに、具体的な作業を担う場合の報酬の扱いを明確にし、区分所有者間に不信感が生じ合意形成に支障を来たすことがないように注意することが必要となります。

③選定の手続き

- 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ことが重要です。その手順が適切でない場合には、後に管理組合内で問題視されることにもなりかねません。

□検討段階における専門家の選定プロセス



- ・ 専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方については、設置運営細則であらかじめ定めておく必要があります。17頁の例では、検討組織が選考して絞り込んだ専門家を(理事会を通して)管理組合に推薦し、その集会(総会)で決定する例を示しています。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられます。

□専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方

①検討組織が1者(社)を選考し、管理組合の集会(総会)で説明を行い、普通決議(区分所有法 39 条)で承認を与える方法

…一般的な方法で手続きも相対的に容易です。17 頁に示した検討組織の設置運営細則でもこの例を示しています。ただし、癒着であるとの非難を受けないよう、選定理由等については一般の区分所有者に十分説明することが必要となります。業者の評価についての「比較表」を作成するなどして、分かりやすい説明資料を示すことが効果的です。

②区分所有者全員の投票で選ぶ方法

…区分所有者全員が直接に関わることで、建替えを自らの問題として捉えるようになり、その後の計画策定により積極的に関与することが期待できますが、手続きが煩雑になります。区分所有者が共通の価値に基づいて判断ができるように、各候補者の評価を整理した「比較表」を作成すること等が効果的でしょう。

●専門家との業務委託契約

- ・ 専門家が決定したら、専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両方で確認の上、書面での契約を交わすことが重要です。契約書の中では、次のような点について確認し明記することが大切です。

□専門家との業務契約書(含む仕様書)において確認すべき事項

①契約の履行期限(例:単年度/複数年/建替え推進決議が成立するまで 等)

②業務委託料(契約額)と委託料の支払(支払日・支払方法)

③業務の具体的内容(例)

建替え検討委員会の運営に関する指導・助言/区分所有者の意向把握と個別対応/マンションの老朽度判定/建替え構想の立案/建替えと修繕・改修との比較/関係機関等との協議

④履行期間の遅滞を認めるか否か/遅滞を認める場合の遅滞料の支払い

⑤受託者(専門家)/委託者(管理組合)、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い

⑥契約当事者間に紛争が生じた場合の処理

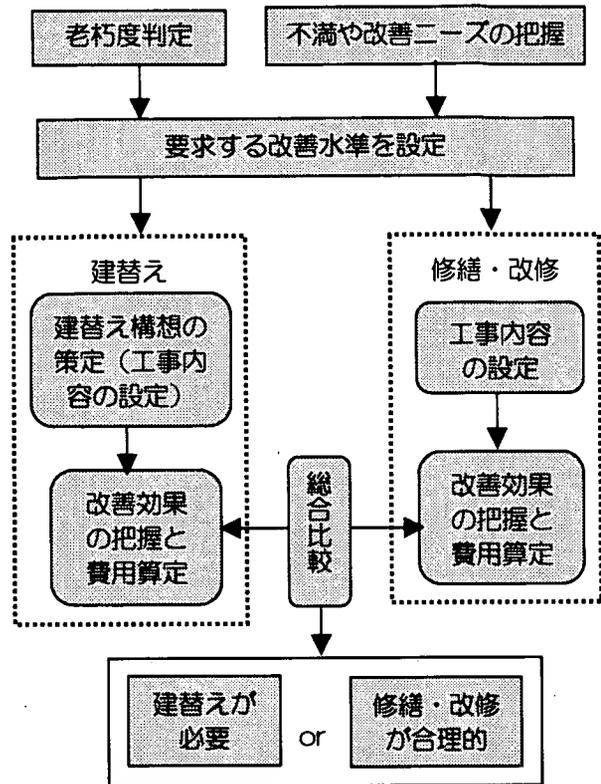
ステップII 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

【7】 建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討 【手順C】

最初から「建替えありき」で建替えのみの検討を行うのではなく、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、建替えと修繕・改修のどちらが必要であるかを検討することが重要です。こうした検討の段階を踏むことが、区分所有者の合意形成を円滑に進めることにもつながります。

手順としては、まず建物の老朽度を客観的に把握するとともに各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握します。それらを踏まえて、要求改善水準を設定します。その上で、建替えと修繕・改修とのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、建替えの必要性を確認していきます。

平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替えの理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額を示すことが要件とされました（[14]で後述）。建替えか修繕・改修かの費用対改善効果に基づく総合判断については、第2編『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（「判断マニュアル」）』を活用して行います。



● 現マンションの老朽度判定等と要求改善水準の設定（第2編『判断マニュアル』の第1章参照）

- ・ まず、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ことが重要です。
- ・ 次に、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、修繕・改修では困難であるものの建替えを行う場合には期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを詳細に把握します。
- ・ その上で、建替えや修繕・改修により改善を要求する水準（「要求改善水準」という。）を設定します。

● 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定（第2編『判断マニュアル』の第2章参照）

- ・ 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します。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します。
- ・ こうした作業を行うにあたっては、当該マンションの管理会社、建物診断や修繕・改修工事を行う建築設計事務所、建設会社等に協力を求めることが考えられます。
- ・ なお、建替えと比較され得る修繕・改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化、大規模改修による性能・機能の向上のほか、空住戸を活用した専有部分の2戸1戸化や増築による住戸面積の拡大などが考えられ、こうした修繕・改修の可能性についても十分に議論を行い、建替えと比較します。

●建替え構想の策定及び改善効果の把握と費用算定(第2編『判断マニュアル』の第3章参照)

- ・次に、設定した要求改善水準や建替えに期待する水準をもとに、建替え構想を策定し、建替えの工事内容の設定を行います。どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替え構想の策定にあたっては、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。

□建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ／建替えの基本的考え方／空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ／建物計画の構想イメージ／施設計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

- ・建替え構想(工事内容)に基づき、要求改善水準と照合させつつ建替えの改善効果を把握するとともに、建替え費用の概算額を大まかに把握します。
- ・こうした作業を行うにあたっては、建築設計、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ます。

●建替えか修繕・改修かの判断(第2編『判断マニュアル』の第4章参照)

- ・以上のようにして、建替えの場合と修繕・改修の場合の改善効果と所要費用を把握すると、それらを総合的に比較しながら、建替えの必要性を判断していきます。
- ・その判断については、検討組織が独断的に意見を集約して結論を提示したのでは、区分所有者から反発を受けるおそれがあります。検討組織が提示する判断は、検討結果に基づきこう考えるべきではないかという提案です。建替えを計画するかどうかの検討段階での最終的な判断は、検討結果の周知徹底に努めた上で、区分所有者全員で意見交換を十分に行い、管理組合の集会(総会)において決議するということを認識しておきましょう。集会における決議についての詳細は次の[8]を参照して下さい。
- ・なお、次の計画段階の最終目標である建替え決議に際しては、平成14年12月に改正された区分所有法に基づき、修繕・改修等に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。建替え費用については、計画段階において検討する建替え計画に基づいて、より精確な建替え費用の額を算定することになりますが、修繕・改修費用の算定については、検討段階における老朽度判定等をふまえて設定された修繕・改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。

◎専門家の関わり方のポイント

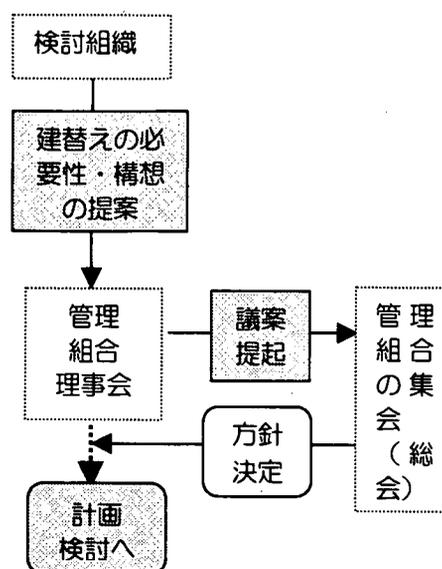
- ・建替えの必要性を判断するためには、建物診断を実施し、建替えと修繕・改修それぞれについての改善効果と所要費用とを比較することが重要です。
- ・こうした作業については、専門家の協力が必要不可欠です。専門家は、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(「判断マニュアル」)』に基づき、管理組合に対する支援を行ってください。

ステップII 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

【8】 建替え推進決議（建替えを計画することの合意） 【手順D】

建替えと修繕・改修それぞれの場合の改善効果と所要費用の比較結果を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、検討段階の最終目的である建替えを計画するかどうかの合意形成を行います。建替えを選択する場合、「管理組合として、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」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行うこととなります。これを一般に「建替え推進決議」と称します。区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。

決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、活動費用の拠出について議案として提起します。また、建替えの必要性について検討成果をとりまとめて示します。



(1) 検討組織から理事会への建替え計画策定の提起

●検討成果のとりまとめと区分所有者への周知

- 検討段階における検討の成果をとりまとめて、区分所有者全員に周知を図る必要があります。事前に、最終成果についての説明会を開催することが効果的でしょう。提示すべき内容として次のようなものが考えられます。

□建替え推進決議に先だって提示すべき資料(例)

- 建替えの必要性（修繕・改修との比較結果等）
- 建替え構想（空間の整備方針／配置計画／建物計画／施設計画・共用部分計画／事業性の分析・採用する事業手法／専門家・事業協力者の参画 等）

- なお、建替え構想は、次の計画段階においてより現実的諸条件の下で建替え計画として検討する過程で、所要の変更・調整は行われるものであり、その旨は全区分所有者の理解を得ておく必要があります。

◎専門家の関わり方のポイント

- 専門家は、検討組織が検討成果をとりまとめる作業の支援を行う場合、検討してきた建替えの必要性、構想イメージや事業性の見通し等の内容を整理して分かりやすい形でとりまとめられるよう、支援するようにします。

●理事会への提起

- 理事会の諮問機関として設置された検討組織では、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」との提起を行います。
- なお、修繕・改修が相当と判断される場合は、「修繕・改修による改善の検討を行っていくべき」との提起を行います。

(2)理事会から管理組合集会への議案の提起

●建替え推進決議とその位置づけ

- ・ 建替えの必要性についての検討を重ね、大多数の区分所有者の理解が得られてきた段階で、理事会の諮問機関である検討組織は、理事会に対して「修繕・改修との比較検討の結果、建替えを計画する必要があること」を提起します。
- ・ これを受けて、理事会は検討組織と協力し合って、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」ことを決議します。これを一般に「建替え推進決議」と呼びます。
- ・ 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ありませんが、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と考えられます。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(過半数)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ます。

なお、建替え推進決議を行ったからといって、建替えの実施が決まったわけではありません。この決議の意味を周知して誤解がないよう区分所有者の理解を得ることが重要です。

●提起すべき内容

- ・ 集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的には以下の2点になります。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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 |
|---|

①計画組織の設置について

- ・ 計画段階では、建替え決議に向けた本格的な検討を行う組織として「計画組織」を設置することになります。この計画組織についても、検討組織と同様、理事会の諮問機関として理事会の下に設置されるのが一般的です。このため、管理組合の集会(総会)における普通決議(区分所有法39条)により、区分所有者及び議決権の各過半数で決することになります。
- ・ 計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員構成や任期、専門家の参画・選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について明確にする必要があります。計画組織の設置については、組織の「設置運営細則」案を作成して議決を得て行います。参考までに、29頁に建替え計画組織の設置運営細則の例を示しています。

②検討資金の拠出について

- ・ 管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方や予算計上については、前述の検討段階に進むための「[4]建替えの検討の提起と管理組合として建替えを検討することの合意」の場合と同じですので、14頁～16頁を参照して下さい。
- ・ なお、優良建築物等整備事業(参考【資料F】参照)という補助制度においては、建替え計画を検討する上で調査設計計画費等の補助を受けることも可能です。この補助を受けるためには、集会の議決において、建替えの推進について区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が得られていることが要件となります。

(3) 計画組織の設置等の議決

- ・ 管理組合集会(総会)において、管理組合として建替え決議に向けた建替え計画の検討を行うための計画組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出すること等について議決します。
- ・ 集会に提起する議案例とその議決に必要な多数決要件は次のようになります。

	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 (29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	①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。 ・ その額は年間〇〇とすること。		区分所有者及び 議決権の各 過半数以上
	②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

- ・ 実際上、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
- ・ 建替え推進決議は、建替え決議に向けて、建替えを計画していくことを決議するものであるため、この段階で賛成できない区分所有者がいたとしても、上記の割合の賛成が得られていれば次の計画段階へと進むことが可能です。ただし、計画段階の最終目標となる建替え決議については、区分所有者の5分の4以上の賛成が必要となりますので、この検討段階の非賛成者については、次の計画段階において本格的に建替え計画を検討する中で理解を得られるような話の進め方をしていくことが重要であり、決議にあたってはそのことを確認しておくことが大切です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・ 専門家には、建替え計画組織の設置運営細則の作成を支援することが大いに期待されます。計画段階における計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成、専門家の選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について、組織メンバーと話し合い内容を固めます。

□マンション建替え計画委員会「設置運営細則」例

〇〇マンションの建替えを計画することが決議されたことに鑑み、建替え決議に向けて、建替え計画及び事業実現の具体的方策の検討・立案をするため、〇〇マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇マンション建替え計画委員会(以下「計画委員会」と称す)を、次の規約のもとに設置する。

第1条(計画委員会の目的)

計画委員会は、建替え計画の検討・立案を行い、建替え事業実現のための具体的方策等を提案し、建替え決議の成立に向けた合意形成を図るための活動を行うことを目的とする。

第2条(基本姿勢)

計画委員会は、建替え決議に向けて必要な各種業務を区分所有者の理解と協力の下に推進する。

第3条(構成)

1. 計画委員会の委員は、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. 計画委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建替え計画の策定に関する事項
 - 二 建替え事業に関する区分所有者の合意形成に関する事項
 - 三 建替え計画の策定等にかかる専門家・事業協力者の選定準備に関する事項
 - 四 建替え事業に必要な関係地方公共団体等との協議に関する事項
 - 五 その他、計画委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、必要により、理事会に対し、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(計画委員会の招集及び議決)

1. 計画委員会は委員長が招集する。ただし、委員は〇/〇以上の多数により、委員長に対し、計画委員会の開催を請求することができる。
2. 計画委員会は〇/〇以上の出席をもって成立とし、〇/〇以上の賛成(委任状を含む)をもって決定する。

第6条(管理組合への報告義務等)

1. 計画委員会は、管理組合に対し、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え計画と建替えの実現方策に関する事項
 - 二 建替え決議を行うための必要事項に関する事項
2. 計画委員会は、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、その決定にあたっては管理組合集会の議決を求めなければならない。
 - 一 専門家及び事業協力者への業務委託に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 計画委員会は、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、計画委員会の運営に係る重要事項

第7条(会計)

1. 計画委員会の経費は、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、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。
2. 会計は、計画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、毎年度毎に計画委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

3. ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

【9】 管理組合における計画組織の設置 【手順A】

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)を設置します。

●計画組織の目標

- ・ 建替え計画組織は、建替え決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え計画を策定し、それに基づいて建替え決議を成立させることが最終的な目標です。

●管理組合理事会との関係

- ・ 建替え決議の招集議案を提出するのは管理者(理事長)の任務であることなどから、建替え決議に向けての本格的検討を行う活動についても、広義の管理組合活動の一環として捉えることができます。このため、計画組織も理事会の諮問機関として設置されるのが一般的です。
- ・ 長年にわたって建替えを検討してきた計画組織メンバーと理事会役員(通常1～2年度で交代)との間では、建替えについての問題意識や情報量に大きな違いが生じることもあります。組織メンバーが専門的用語を使って感情的対立を生じさせるということや、組織メンバーの提案や答申が理解されず、理事会に受け入れられないということがないような配慮が必要です。
- ・ このため、理事長や役員が計画組織にメンバーとして加わったり、定期的に理事会と計画組織の合同委員会を開催するなど、適切なコミュニケーションを図れるようにすることが一層大切になります。

●計画組織の適切な組織化

- ・ 検討段階の検討組織の場合と同様、公募するなどオープンな形で参加者を募り、理事会でメンバーを選任します。この場合、検討組織で建替えを検討してきたメンバーなど、建替えを積極的に実現しようとする区分所有者が中心となって計画組織が構成されると考えられますが、できる限り様々な年齢層や立場の区分所有者を含めるようにしましょう。
- ・ 建替え決議に向けて対外的な交渉が必要となる段階です。組織のリーダーは、区分所有者からの信望が厚く、対外的にも信頼を得ることができる人を選ぶことが一層重要となります。
- ・ 計画組織メンバーも基本的に無報酬とすることが適切であると考えられることなどは、検討組織の場合と同様です。

●組織のオープンな運営

- ・ 組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とし、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。
- ・ 計画組織が検討している内容や予定等については、計画組織の「広報誌」を定期的に作成し、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的です。

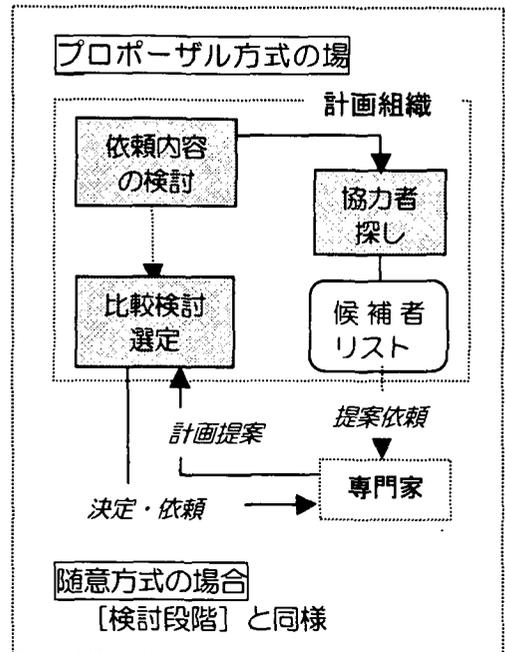
●計画段階における修繕の実施

- ・ なお、管理組合として、建替え決議に向けた建替えの本格的検討を行っている計画段階において、その間の修繕をどうするかが問題となります。建替え計画の検討を行った結果建替え決議が成立しない（建替えが行われない）という可能性が全くないわけではありませんが、建替え推進決議を経て建替えの計画を推進している段階であることから、管理組合において十分に検討しつつ、建替えを行った場合でも無駄がないような形での修繕を実施することが大切です。

ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定
 [10] 専門家（及び事業協力者）の選定 【手順B】

建替え決議に向けて、合意形成を進めていくためには、建替え計画の作成や事業性の評価試算、区分所有者の個別状況への対応、行政や近隣住民との協議などの様々な手続きが必要となります。このため、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントとしての関与が必要不可欠となります。

計画組織が設置されると、まずは専門家の選定作業にとりかかります。その選定手続きは、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ります。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、適切な専門家を選びます。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ことが一層重要になります。



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、建替えの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事業協力者（デベロッパー）を選定してその協力を求める必要があります。専門家の協力を得ながら適切な手続きで事業協力者を選定する必要があります。

□専門家と事業協力者の役割と関係

役割		①建替え進め方・合意形成の支援	②建替え計画の策定
			②-2 事業計画の策定
基本タイプ (保留床なし)	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・建築・都市計画系コンサルタント会社等	
保留床が生じるタイプ	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・コンサルタント会社等	
	デベロッパーとしての事業協力者	選定支援・協力依頼	専門情報提供・計画に反映 ↑ デベロッパー

(1)コンサルタントとしての専門家の選定

●専門家への依頼内容の明確化

- ・ 専門家を選定するにあたっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。建替え決議に向けて、建替え計画を検討しながら合意形成を進める上で、計画組織（区分所有者）が専門家に求め

る役割としては、一般的には次のような内容が挙げられます。

- ①建替え事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
- ②建替え計画・事業計画等を作成する。
- ③事業協力者（デベロッパー）の選定について支援する。
- ④法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行う。

- ・建替え決議に向けて、事業性を踏まえた建替え計画を作成し、区分所有者の合意形成を行う必要があることから、上記①、②が専門家に求める中心的な役割となります。①は、説明集会の進め方や合意確認のための手続を支援したり、区分所有者の意向の把握方法、賛成できていない者への対応方法等、計画段階全般にわたって専門家の立場から合意形成を支援していく業務です。②は、区分所有者の意向を反映しながら建替え計画及びその事業計画を作成する業務です。こうした①、②の業務については、相互に関連させながら進めることが必要で、それらの推進のために、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会社等の協力を求めることが考えられます。
- ・なお、④は、法律、税務、不動産登記等に関し、専門的な情報提供や助言を行う業務です。上記の専門家が対応する場合がありますが、必要に応じて、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等の有資格者に依頼することも考えられます。

●専門家の選定

①検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

- ・計画段階の専門家については、第一に、検討段階で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ます。状況をよく知っている専門家が引き続いて参画することで、建替え構想との整合を図りながら一貫した考え方で計画の検討を進めることができます。

②新たな専門家を選定する

- ・一方、別の観点から計画を見直しより良い計画にするために、新たな専門家の協力を得るという方法も考えられます。この場合は、検討段階における専門家の選定[6]の場合と同様、適切な手順で選定する必要があります。
- ・選定にあたっては、区分所有者が希望する建替えのイメージや、建替え構想をもとに基本的な計画条件を明確に提示する必要があります。

(2)デベロッパーとしての事業協力者の選定

●事業協力者の役割

- ・建替え計画やその事業計画を検討する過程で、建替え後の容積増や非参加区分所有者の権利分への対応等で保留床が生まれる可能性があるということになれば、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事業協力者（デベロッパー）を選定してその協力を求める必要があります。マンション市況に関する専門的情報を求め、保留床の販売見込み、予定価格の検討等を行うことが、事業収支や建替えの負担額を計算する上で必要となるからです。
- ・保留床の生じる建替え事業においては、デベロッパーは、将来的に建替え後のマンションの保留床を一次取得する可能性があり、事業の成立に大きな役割を果たします。

●事業協力者の候補者の抽出

- ・まずは、事業協力者の候補者を抽出します。その方法としては、第一に、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に建替えを実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられます。もう一つは、業界紙などで広く公募する方法があります。

●事業協力者の選定

- ・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事業協力者を選定します。候補者の中から選定する方法としては、随意方式による場合とプロポーザル等の競争による場合とがあります。

□事業協力者の選定方法

選定方法	考え方と留意点
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・競争の方法によらず、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です。 ・プロポーザル等による競争方式と比較すると、選定が短期間でできて効率的ですが、選定にあたっては、選ばれた事業協力者と計画組織の関係が癒着であるとの不信感をもたれないよう、区分所有者全員に対する選定理由の説明や情報開示等が重要になります。過去に各社がどのようなスタンスで事業を行っているかという情報を把握したり、その業者が実施した建替え事例の当時の管理組合役員などに、その評価をヒアリングすることなどが効果的です。
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・候補者の競争により選定する方法で、保留床の販売予定価格や事業計画の内容を競うプロポーザル方式等が考えられます。 ・候補者に挙げた数者(社)に対して、建替え条件を提示し、その課題に対応する回答案を提出してもらい、その中から最も適切と考えるものを選定する方法です。 ・具体的取り組み態勢や事業計画案等を判断して選ぶことができるという大きな利点があり、また、区分所有者全員に対する選定理由の説明も随意方式に比べると容易です。ただし、事前に選定条件や評価基準等を定めておく必要があり、手続きが煩雑で相対的に労力と時間もかかります。また、条件が厳しい場合は業者側からは十分な検討がなされていない案が提出される場合もあり、注意が必要です。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>□プロポーザル条件の取りまとめのポイント</p> <p>(1) 計画案を作成する上での建替え条件(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え構想を踏まえて、区分所有者が希望する建替え条件を分かりやすい形で提示することが重要です。例えば、次のような点についての考え方を整理する必要があります。 ①建替え後の希望する建物のイメージ ②建替えの事業方式 ③希望する基本的な専有面積と間取りの条件/住宅・設備の性能 ④希望する敷地計画の考え方(駐車場や駐輪場の条件・集会(総会)所や共用施設等) ⑤要綱制度(補助金)や関連制度の適用の考え方 等 <p>(2) プロポーザルへの提出書類(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え事業手法の考え方(事業方式・体制・スケジュール等) ・事業計画案(マンション市況の分析、事業性の予測、保留床の販売予定価格等) ・以下のような事業遂行上の条件への対応の考え方 <ul style="list-style-type: none"> 新住居の選定方法をどうするか/仮住居や引っ越しへの対応をどうするか/抵当権者や借家権者への対応/任意転出者の住戸の買い取りについて/建替えに伴う近隣対策・行政対応について/建替えに伴う税金についての情報提供について/再建建物の管理について </div>

◎専門家の関わり方のポイント

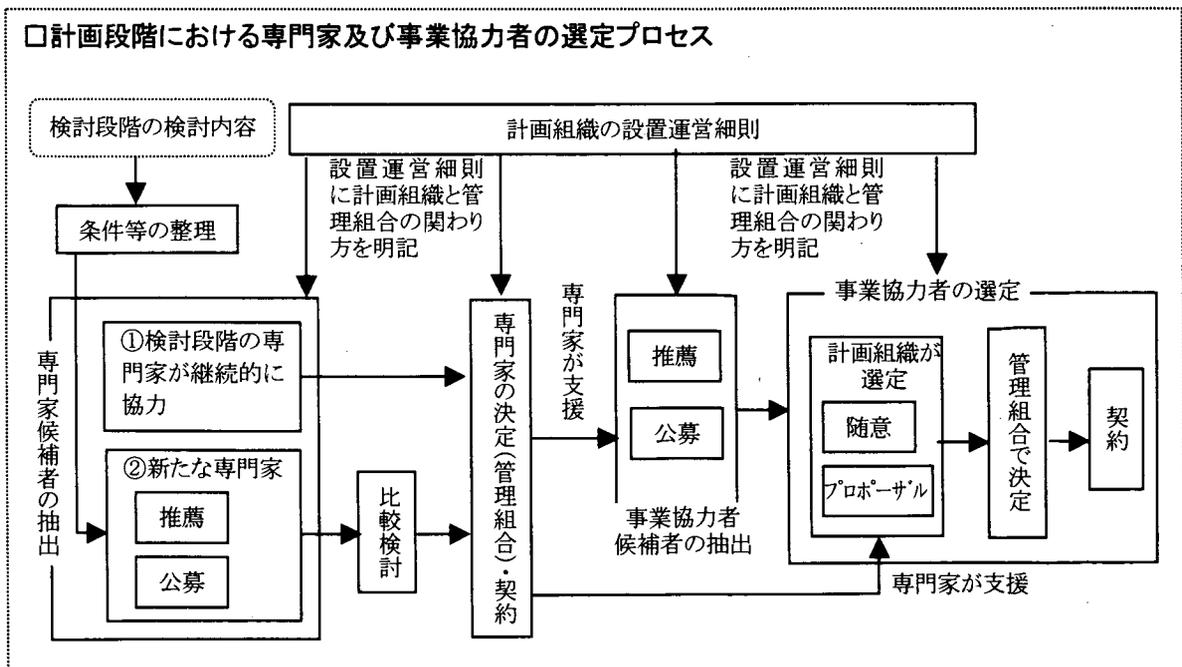
- ・ 事業協力者を選定するにあたっては、協力を行っている専門家が支援を行うことが期待されます。まず、公募等により候補者を抽出するにあたって、区分所有者が希望する建替えのイメージや要望、当該マンションのおかれた都市計画・建築規制や市場性からみた計画条件などを整理しておき、これをもとに候補者を募ります。
- ・ 区分所有者の計画組織から、候補となる事業協力者について推薦を求められた場合、抽象的なアドバイスをするのか、具体的な業者名をあげるのかといった点についてはよく考えて下さい。計画組織が候補者を自らで探すというは大変であるため、推薦を受けることは計画組織の側から見れば非常に助かります。しかし一方で、専門家が推薦した業者が適切でなかった場合に問題になりかねず、また専門家と事業協力者との間の癒着などが問題視されることも危惧されます。
- ・ 一方、プロポーザルを行うに際しては、どのような準備が必要であり、手順としてどのようなことを踏まなければならないのかを計画組織に伝え、これらの事項をプロポーザルの実施要項としてまとめる作業を支援することが期待されます。また、プロポーザルの依頼にあたっては、検討段階で検討した区分所有者の意見・要望や構想案をもとに、計画が満たすべき基本要件を設定し、明示する必要があります。

(3) 選定までの手順と契約の締結

●選定方法の透明性の確保

- ・ まずは、専門家及び事業協力者の選定手順において共通する事項について述べます。
- ・ 候補者の中から専門家や事業協力者を選定する際に、計画組織と管理組合(各区分所有者)が選定にどのように関わるのかその役割分担について明確に定めておくことが大切です。特に専門家の選定については、検討段階の場合[6]と同様、各区分所有者(管理組合)がどのように選定に関わるのかという点などを明確にしておくことが重要です。29頁の設置運営細則例では、計画組織が選考して絞り込んだ専門家を、管理組合の集会で承認(決定)する例を示しています。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられます。
- ・ 専門家や事業協力者選定に関する説明会や選定委員会を開催する際は、全区分所有者に開催日時を周知するなどして、手続きのプロセスを公開することが必要となります。

□計画段階における専門家及び事業協力者の選定プロセス



●事業協力者の選定にあたっての留意点

- ・次に、事業協力者の選定において特に注意すべき点について述べます。保留床の予定販売価格など事業の成立に影響を及ぼす事業協力者の選定においては、区分所有者から自分と関係のある業者の選定を求めてくる場合などがあります。事業協力者の選定基準を計画組織の中で話し合い、事前に区分所有者に周知しておくことが重要になります。
- ・区分所有者だけで事業協力者の候補者の中から1者(社)を比較して選ぶことは大変な作業です。協力を受けている専門家から、区分所有者の立場に立って専門的なアドバイスをもらうことが効果的になります。専門家との契約には、事業協力者の選定についての協力を受けることを明記しておくことが望ましいでしょう。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・選定する事業協力者の候補者から提示された計画案などは、専門的知識を持たない区分所有者には、その意味が分かりにくく、適切な選定ができない可能性があります。計画提案などに関して、計画組織及び区分所有者が疑問に思ったり、理解できない部分があった場合には、分かりやすい形で説明することが求められます。
- ・事業協力者の候補者の実績や計画案を専門的な見地から客観的に評価することが求められます。必要に応じて「比較表」を作成するなどして、区分所有者が判断しやすい客観的資料を提示することが効果的です。
- ・区分所有者側から、事業協力者の計画案に対する評価を求められた場合には、客観的な観点で意見を示すことが必要であると考えられます。特定の計画案または事業協力者を推薦したり、区分所有者の判断をある方向に誘導するような発言は、慎んだ方が良いでしょう。

●契約の締結

- ・協力を受ける専門家が決定したら、検討組織の場合と同様の考え方で、管理組合(計画組織)と専門家の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。
- ・専門家との契約の中で確認すべき事項は、次のような事項が想定されます。

□専門家との業務契約書(含む仕様書)において確認すべき事項

- ①契約の履行期限(例:単年度/複数年/建替え決議が成立するまで 等)
- ②業務委託料(契約額)と委託料の支払(支払日・支払方法)
- ③業務の具体的内容(例)
建替え計画委員会の運営に関する指導・助言/区分所有者の意向把握と合意形成の支援/建替え計画の策定/事業の実現方策の具体化/資金計画の作成/事業協力者の選定の支援/関係地方公共団体等との協議
- ④履行期間の遅滞を認めるか否か/遅滞を認める場合の遅滞料の支払い
- ⑤受託者(専門家)/委託者(管理組合)、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い
- ⑥契約当事者間に紛争が生じた場合の処理 等

- ・事業協力者についても、専門家の場合と同様、管理組合(計画組織)と事業協力者の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。なお、事業協力者であるデベロッパーが、専門家の業務のうちの保留床の建設・販売などに関する事業性に関する業務を行う「下請的」役割で関わ

る場合は、専門家と事業協力者の間で両者の役割分担や委託費用の扱い等に関する契約を交わすことも考えられます。

- なお、計画段階で協力を行う事業協力者が、建替え決議後の事業実施段階において実際に保留床の販売等を担当する業者となるのかどうかについては、契約段階でよく考えておく必要があります。建替え決議に向けては、再建建物の設計の概要や費用の負担に関する事項等を定めなければなりません。計画段階における事業協力者は、建替え決議の前提となる建替え計画の策定に大きな役割を果たすことから、建替え決議後の事業実施段階でも引き続き協力を求め、保留床の販売等を実際に担当してもらうことが考えられます。しかし、計画段階の事業協力者が常に事業実施段階でも自動的に事業協力者となることと契約上してしまうことは、事業を適切に進める上で望ましくはない場合も考えられます。管理組合において十分に検討する必要があります。

ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

[11] 建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正 【手順C】

建替え計画案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、事前に把握した個々の区分所有者の要望をできるだけ反映した計画を作った上で、その計画内容について区分所有者全員で意見交換を行い、計画の調整や修正を繰り返し行っていくことが必要となります。

●事前の意向把握

- ・ 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ます。この場合、意向把握は、外観、高さ、敷地利用のあり方、共用空間・共用施設などのマンション全体の計画に関するものと、建替え事業への参加意向や個々の住戸の位置、広さ、間取り、仕様や負担可能額などの個々の世帯に関するものに分けて、それに応じた意向の把握手法や質問内容を設定することが大切です。

□計画段階におけるアンケート・ヒアリング内容の一例

1. 建物全体に関する事項

希望するマンションの外観イメージ／マンションの高さと敷地の利用方針(高層でまとまった緑地／中層で住棟間の緑等)／共用施設・設備／外構計画に関する希望／駐車場の希望・自動車の所有台数・将来の所有可能性 等

2. 個別事情に関する事項

(1) 建替えに対する基本的な意向

建替えへの賛否とその理由／どのような条件であれば建替えに参加できるか／建替えに参加しない場合の具体的な希望(住戸の売却等)

(2) 具体的な希望

希望する住戸の面積・間取り／希望する住戸の位置・階数・方位／住戸プランに関する意見・希望／設備や仕様に関する意見・希望／費用負担の可能額と増減床面積の希望 等

- ・ 意向把握にあたっては、専門家とよく相談の上、書面によるやりとりと直接のコミュニケーションなど、当該マンションや区分所有者の特性に合った適切な方法を選択して実施することが必要です。アンケートは幅広く全体的な意向を把握する場合には適していますが、プライバシーに関わる項目や具体的な意向についての「本当」のところを把握する場合には、アンケートのような書面で聞くよりもむしろ、直接会ってヒアリングをする方が適切な場合があります。
- ・ 事業性を踏まえながら建替え計画を策定することになるため、全員の意見や要望がすべて計画に反映できるとは限りません。そこで、意見や要望の把握にあたっては、各区分所有者が絶対に譲れないと考えている点、ある部分までなら譲ってもよいと思っている点などを峻別して把握することが重要です。
- ・ アンケート調査を行う場合は、専門家に全てを任せるのではなく、配布回収などの作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行うことなどが効果的です。

●建替え計画の案の作成

- ・ 区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証しつつ建替え計画の案を策定します。計画の策定は専門家の主たる役割となりますが、建替え計画の内容としては次のようなものとなります。

□建替え計画の内容

①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／計画の主要点・特徴

②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

③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 参考【資料B】参照)／事業費総額・住戸別所要額／住戸選定方式(位置決めルール)／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

◎専門家・事業協力者の関わり方のポイント

- ・ 各区分所有者の意向と事業性を考えると、経済性のみを追求した計画になりがちで、良質な住宅や市街地環境の形成につながらない場合も危惧されます。専門家や事業協力者には、より良い計画の実現に向けて、実現可能な範囲の中で、専門的見解に基づいた提案を行っていくことが必要とされます。
- ・ 新しい生活像の提案を積極的に行い、これを区分所有者に投げかけることで、区分所有者自身の建替えに対するイメージを変え、より豊かな空間を創造することにつながるような役割が望まれます。
- ・ ただし、計画内容と事業性を随時検証しながら、区分所有者の要望を満たし、かつ事業としても成立する計画を策定することが必要になります。マンションの固有条件(立地や規模、費用負担額とその可能性、団地の規模、利用容積率の状況、等)に的確に対応した計画を検討することが、この計画段階ではさらに重要となります。団地及び未利用の容積率が不足又は容積率が超過しているマンションでの建替えの検討については、参考【資料D】【資料E】を参照して下さい。

●建替え計画案に対する区分所有者の意向の調整

- ・ 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きます。各区分所有者の意向把握や合意の取り付けなどの作業についても、計画組織が可能な限り積極的に関わるようにしましょう。
- ・ 検討してきた内容について説明会を開催するにあたっては、検討段階の場合と同様、一般の区分所有者にとって分かりやすい形で提示し、分かりやすい言葉で説明するようにします。
- ・ マンションの特性に応じた効果的な説明や意見交換の方法をとることが望まれます。例えば、戸数の多い団地やマンションでは、区分所有者全体を対象とした説明や意見交換はなかなか難しいため、各棟毎に代表者または担当者を決めて対応したり、棟毎あるいは階段室単位で説明会を開催するなどして、部分的な意見をまとめてそれを積み上げていくような形も必要になります。
- ・ 区分所有者から出された意見や要望が、専門家の提案する計画に適切に反映されているか、計画組織がチェックし、専門家からの的確な説明を受けることも大切です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・ 計画の調整に関わる意見交換は、公開で行うことを原則とすることが重要です。個々の区分所有者との個別の話し合いに基づいて計画が陰で変更されると、全体の整合性がとりにくくなるばかりか、特定の区分所有者の意見を優遇したとして、他の区分所有者から反発を受けるおそれがあります。
- ・ 区分所有者の間で建替え後の生活像・空間像を共有するという観点からは、計画組織を核とした区分所有者同士の話し合いによって、計画についての意見調整が行われることが望ましいと言えます。こうした雰囲気を作り出すことも専門家の大きな役割と言えるでしょう。個々人の意見が出しやすく、イメージの具体化にもつながる各種のワークショップ手法なども有効に活用することが考えられます。
- ・ 専門家が区分所有者の意向を調整する際は、各区分所有者の意見を調整し、変更点を明確に示し、全体の合意を得ながら解決していくというスタンスが大切です。
- ・ 区分所有者の希望や意見を聞いても、それが計画可能な内容とかけ離れている場合や、区分所有者同士で相反している場合には、専門的な立場から互いの意見の対立点や共通点を整理した上で、計画に取り入れられる意見を取捨選択したり、互いに妥協できる共通点を見いだすような調整を行うことが必要となります。受け入れなかった意向等については、その理由を十分に説明して当事者の理解を得ることが重要になります。
- ・ 専門家や事業協力者には、不安を抱えている区分所有者が随時相談できるような体制づくりも必要とされます。空き住戸を借上げて担当者が一定期間滞在することや、定期的に質問を受け付ける相談会等を開催することなども効果的でしょう。

●資金負担の軽減

- ・ 各区分所有者にとって最も強い関心事であり、また、建替えの合意形成を困難にしかねない最大の要因は、建替え費用の負担に関する問題とあって良いでしょう。事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらうよう働きかけることが大切になります。
- ・ 費用負担を軽減する様々な方法の検討や、各種の容積率の割増制度(参考【資料E】参照)、補助制度(参考【資料F】参照)、融資制度(参考【資料G】参照)等の適用可能性についての検討を行うことが重要です。専門家から情報提供を受けて一緒に検討しましょう。

<個別対応>

- ・ 融資による個別対応(死亡時一括返済の特別償還制度 等) (参考【資料G】参照)
- ・ 費用負担困難者の従前権利のみを定期借家権に変換する事業手法

<全体での対応>

- ・ 容積率の割増制度や補助制度等の活用による全体事業費の低減 (参考【資料E、F】参照)
- ・ 借地マンションへの建替え方式の活用による全体事業費の低減 (参考【資料B】参照)

- ・ なお、所有者の資金負担の問題など、個人のプライバシーに関わる問題については、第三者である専門家に対応を任せることが適切です。

●その他の不安事項への対応

- ・ 住戸を担保に融資を受けている場合の抵当権への対応方法、賃借人への対応の仕方、建替え費用の融資、建替えに伴う税金、仮住居先の確保やその費用など、区分所有者にとって建替え事業を行っていく上で不安要素となりうるその他の問題についても、専門家の協力を得ながら、できる限り早くそれへの対応方法や関係する情報等の提供を行い、区分所有者の不安を解消することが必要です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・ 建替えに関して、区分所有者等が不安に感じている事項については、注意深く耳を傾け、それへの考え方や対応策について情報提供を行うようにします。次のようなものが想定されます。

- ①費用負担額ほどの程度か
- ②費用負担が難しい区分所有者が建替えに参加できる方法はあるのか(参考【資料B、E、F、G】参照)
- ③容積率の割増制度、補助事業制度の適用は可能か (参考【資料E、F】参照)
- ④建替え費用の借り入れは可能か (参考【資料G】参照)
- ⑤建替えに伴う税金は (参考【資料H】参照)
- ⑥引っ越しや仮住居の費用はどうなるのか
- ⑦仮住居先(学区や高齢者の通院問題など)は見つけられるのか
- ⑧ローン残債・抵当権問題は
- ⑨賃貸世帯の立ち退きは
- ⑩再建建物の管理費は 等

- ・ 特に、抵当権への対応方法や借借人への対応の仕方については、平成14年12月に施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(「建替え円滑化法」)の規定に関わる部分ですので、専門家・事業協力者からの情報提供及び説明を受けて、周知徹底を図る必要があります。建替え円滑化法の詳細については、第2章及び参考【資料I】を参照して下さい。
- ・ また、仮住居の問題に対して専門家・事業協力者がどのように関わるのかも明確にし、情報提供を行うようにする必要があります。

◎専門家・事業協力者の関わり方のポイント

①抵当権の抹消

- ・ 抵当権がついている場合、そのままマンションを解体撤去することは抵当権の侵害にあたるため、何らかの形で抹消しておく必要があります。過去の条件に恵まれた建替え物件では、抵当権の単純抹消の同意を得ることができたケースもありましたが、①デベロッパーが立て替え払いをして抹消し、新住戸取得後に建替え参加者がローンを組んで弁済したケース、②デベロッパーに譲渡した土地の評価額で一旦抹消したケース、③他の不動産への付け替えをしたケース(個人事業者の場合)等もありますが、いずれにしろ、従来は抵当権の抹消は建替え事業を進める上での大きな制約になっていました。
- ・ そこで、建替え円滑化法では、建替え決議後に「権利変換」という行政処分により、抵当権をはじめとする建替え前の関係権利が建替え後のマンションに円滑に移行する法的仕組みが設けられました。
- ・ また、区分所有者の債務状況に応じた対応が必要となります。例えば、中古住宅を購入した入居期間の短い区分所有者の場合、建替えにより二重ローンを組む必要が生じる者も出てくるでしょう。計画の検討段階では債務状況を把握し、問題のあるケースでは建替えの必要性を詳しく説明し理解を求めることが必要になります。

◎専門家・事業協力者の関わり方のポイント

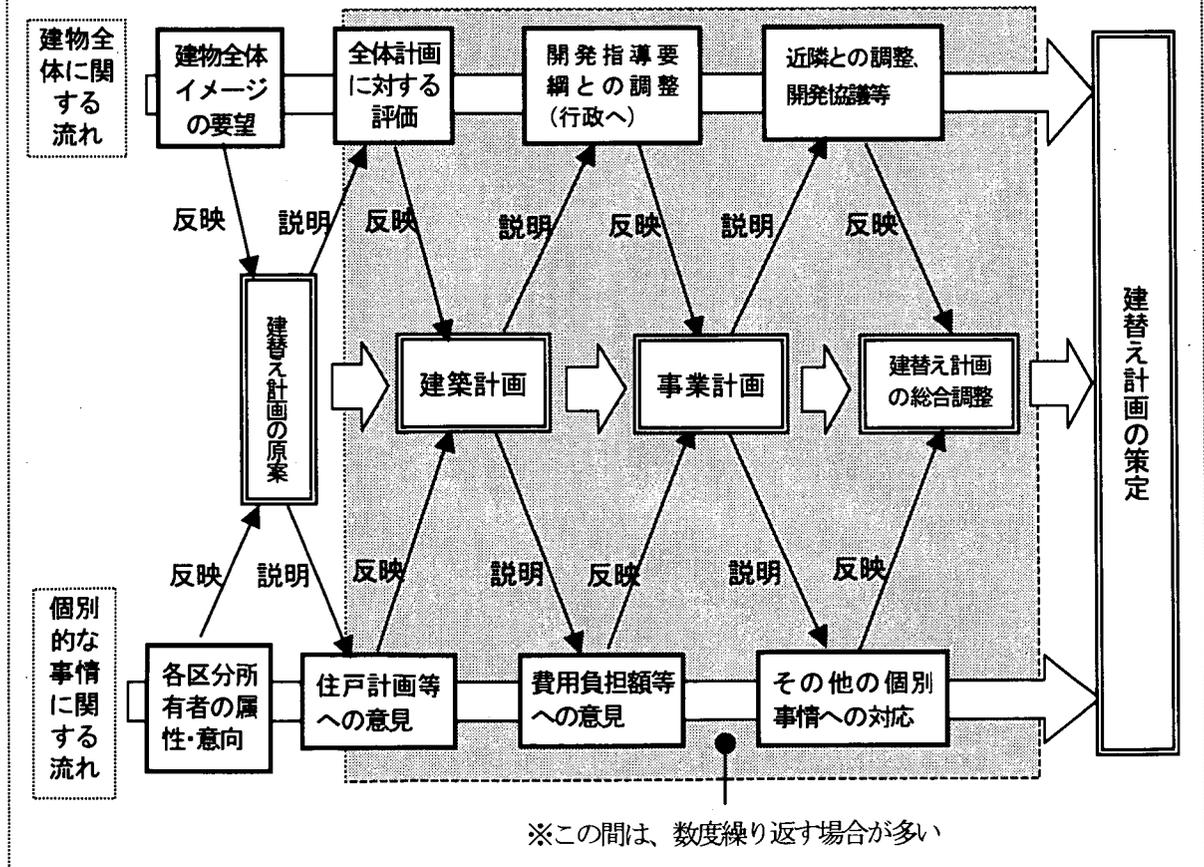
②借家人への対応

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議等の合意の拘束力は通常、借地借家法には及ばないと考えられています。このため、賃借人がある場合は、賃貸借契約を「合意解約」して立ち退いてもらう必要がありました。これに伴い、相応の立ち退き料の提供、敷金の全額返済、代替住居の提供、新建物への再入居の確約等の条件を提示することが必要となる場合もありました。
- ・ 建替え円滑化法により、現マンションに借家権を有する者は、権利変換により新マンションに新たな借家権を有することが法的に保証されるようになりました。また、新マンションに借家権を与えられない者は補償金を受けて転出することが、制度上可能となっています。
- ・ 建替え事業は区分所有者を対象に行われるため、検討過程の情報が賃借人には十分に伝わらない可能性があります。計画組織や大家である区分所有者に対して、賃借人への適切な情報提供を行うよう働きかけるとともに、広報等による情報提供の対象としても位置づけて正式な情報を伝達し、賃借人も建替えの進行状況がつかめるようにするようアドバイスして下さい。

③仮住居の確保

- ・ 専門家・事業協力者は、地域の不動産会社や関連会社と連携を図ることや、地方公共団体と協力して住居の斡旋等を行うことが望まれます。

□区分所有者の意向把握と計画調整の流れ



ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

[12] 非賛成者等への対応【手順C】

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、非賛成者への対応が必要となります。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。

●非賛成者への対応

①非賛成者への対応の仕方

- ・ 建替えに賛成できない区分所有者に対しては、「反対者」という呼び方をせずに、「まだ賛成できていない者」として扱うようにしましょう。反対者と呼ばれると、その者が態度を硬化させる場合も想定されます。区分所有者間の意向や利害の調整を行う中で、非賛成者が存在する場合は、賛成者と非賛成者との間で感情的な対立が生じたり、あるいは消極的な賛成者が同調して反対に回ってしまうようなことがないよう十分な配慮が必要です。
- ・ 早い段階では、非賛成者に対しては、あまり無理に説得をしないで、できる限り良好なコミュニケーションを図るよう努力することが大切です。建替えは区分所有者全員が協調しながら、主体的に「良好なすまい・まち」を作り出す共同作業であるという意識を持ってもらうような働きかけが望まれます。

②賛成できない理由の明確化

- ・ まだ賛成していない区分所有者といっても、その理由は様々なものが考えられます。賛成できない理由について、何が根本的な問題となっているのか、その原因を明らかにすることが重要です。これまでの事例からすると、基本的に建替えの必要性は認めるが、生活環境の変化への不安や資金・体力面などプライバシーの点で賛成できない人、引っ越しや仮住まいが面倒で反対している人、計画の内容に満足しないため賛成できていない人、等がみられます。この他にも、建替えは必要ないと明確な信念を持って疑問を投げかける人、計画組織との間での感情的な対立から受け入れようとしたくない人などが見られます。それぞれについて取るべき対応の方法も異なってきます。
- ・ 賛成できない理由を正確につかむためには、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理由が明らかになる場合があります。状況に応じて役割分担を考えましょう。反対理由が個人のプライバシー（資金面、健康面等）に関わることや他人（計画組織）に知られたくないと想定される事項については、日頃から親しくしている区分所有者を介したり、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応が必要になります。

③非賛成理由への対応

- ・ 建替えに賛成できない理由について、計画の変更や解決策の提示など、計画組織や専門家の努力によって解決が可能と見られる部分についてはできる限り対応するという姿勢が大切です。賛同できない要因となっている問題を建築計画や事業計画の中で解決することにより、当事者から賛同が得られるだ

けでなく、他の区分所有者にとってもより好ましい計画に変わる可能性もあります。

- ・ 一方、計画変更などでは対応が出来ない理由については、的確かつ丁寧な説明を行い、理解が得られるようにすることが必要になります。専門家の協力を得ながら進めることが大切です。

●不在区分所有者への対応

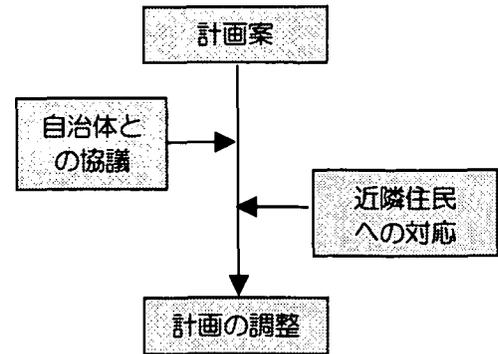
- ・ 不在区分所有者に対しては、積極的にコミュニケーションを図るようにしましょう。検討内容を伝える場合は、郵送のみとするのではなく、定期的に訪問したり電話で依頼する等の対応も考えましょう。
- ・ 賛成できない不在区分所有者については、自己居住していない理由や事情に応じて、どのような対応をとるかを専門家と共に考える必要があります。単に狭くて住めないために別の所に広い家を借りて人に貸しているのか、始めから資金運用のために購入したのか、賃料は運用益なのか、それとも賃料で生計を立てたり家計の一部に充てているのかなど、自己居住していない理由を明らかにすることが必要です。

ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

【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ります。

また、近隣住民への対応が必要となりますが、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ります。



●関係地方公共団体との協議

- ・ マンション建替えに利用可能な補助制度や総合設計制度等の様々な関連制度などの適用を受けて、事業費全体の負担額を低減させることや、建替えの計画条件を有利にすること等が合意形成を進めるポイントの一つになります。補助制度等の内容については、専門家と協力して、関係地方公共団体にその内容を確認するようにします。
- ・ 多くの地方公共団体では、地域全体の経営や都市施設の整備に責任を持つ立場から、良好な環境の開発を誘導するために、「開発指導要綱」という形で開発行為に対する行政指導の内容を定めています。開発指導要綱の内容は様々ですが、その内容は、建替えの事業性に大きく影響を及ぼすこととなります。このため、当該計画が開発行為の許可申請が必要かどうかの確認や、どの項目のどの内容が建替え事業に適用され、どれは適用されないのか、開発指導要綱の内容を早い段階で把握しておく必要があります。
- ・ 関係地方公共団体への協議については専門的な部分が多いため、コンサルタントや事業協力者等の専門家に任せがちですが、できる限り計画組織が主体的に関わることが大切です。

◎専門家・事業協力者の関わり方のポイント

- ・ 専門家・事業協力者は、補助金の導入(参考【資料F】参照)や関連制度の適用可能性(参考【資料E】参照)について検討します。その適用について地方公共団体と協議中の段階では、それらが適用される場合と適用されない場合の両方を想定しつつ計画の検討を進めることが必要となります。

●近隣住民への対応

- ・ 建替えにより高層化する場合の日照・眺望、電波障害や工事車両の通行による騒音等に関して近隣住民への対応も必要となります。
- ・ 近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけることが大切です。建替え事業は、区分所有者が主体的に取り組んで行う「住まいづくり・まちづくり」であるという熱意を示すようにしましょう。

◎専門家・事業協力者の関わり方のポイント

- ・ 近隣への対応はスケジュールに余裕を持って行うこととし、何らかの事情で管理組合と近隣との間で良好な関係が形成されていない場合は、過去の経緯をきちんと聞いた上で、今後の対策などについて入念な打ち合わせをした上で取り組むことが必要になります。
- ・ 当該マンションと周辺住民との間で育まれてきた近隣関係を、継続しさらに良いものにするためには、建替え計画の策定過程において、近隣から不満や苦情がくることが予想される事項について事前に検討を行い、十分に配慮した計画をつくることが望まれます。
- ・ 規模の大きな団地等の場合には、まちづくりの視点から計画を検討することが望まれます。建替えを契機として、例えば、広場の整備や高齢者施設、子育て支援施設等の設置などにより、地域により開かれた「まち」とすることも重要になります。

ステップⅢ 計画段階：建替え計画の策定

【14】 建替え決議（建替え計画を前提とした建替えの合意）【手順D】

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ります。

これまでの区分所有法では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により建替え決議(第62条)を行うためには、①建物が老朽、損傷、一部の滅失等の状態にあること、②建物の効用を維持又は回復(修繕・改修)するのに、建物価額に比べて過分の費用を要すること、等が要件とされており、その要件の具体的内容や判定基準が不明確であることから、区分所有法に基づく建替え事例は僅かしかありませんでした。

しかし、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りました。このため、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ます。

建替え決議に至る手続きや建替え決議時に向けて準備すべき資料については、区分所有法に定められていますが、同時に、建替え決議の意味について十分に理解する必要があります。

●建替え決議の意義

- ・ 建替え決議は、それが成立することにより、建替え事業に円滑に着手することができるために、建替えに参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権とを時価をもって売り渡すよう請求する権利を建替え参加者側に認めています。
- ・ すなわち、建替え決議に反対した者は、決議成立後に再度、建替えに参加するかどうかの意志決定をする機会がありますが、その段階で反対した場合は「建替え事業に参加しない者」として扱われ、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡して転出しなければなりません。このようにして、全ての区分所有権及び敷地利用権を建替え参加者に帰属させることにより、建替え参加者のみで建替えを円滑に実施することができるのです。
- ・ 建替え決議の意義とその後の手続きについて十分に理解し、区分所有者全員に周知徹底を図ることが大切です。

●建替え決議を行うタイミング

- ・ 建替え決議をどのタイミングで行うかについて、専門家のアドバイスを聞きながら、よく考える必要があります。それまで賛成できていなかった区分所有者の同意が全て得られた段階で、建替え決議を行うということが望めます。しかし、非賛成者の同意が得られる見込みが低いような場合、少数(5分の1未満)の非賛成者の存在を前提として建替え決議を行うケースも今後は予想されます。
- ・ 建替え決議に至るまでは、できる限り多くの合意が得られるよう努力するという姿勢を維持することが大切ですが、ある段階で建替え決議を行う場合は、その前にどれくらいの者が賛同するか、あるいは反対に回る可能性があるか、その「票読み」をしておくことが重要です。直前に計画説明会を実施した上で、

アンケート調査を行い、賛否を確認しておくなどの作業が必要となります。

●建替え決議に至る手順と定めるべき事項

- ・ 十分な話し合いによって、計画の内容がほぼ固まり、区分所有者の理解が可能な限り得られた段階で、いよいよ建替え決議を行うこととなります。区分所有法の建替え決議を行うにあたっては、建替え決議の開催を目的とする集会の招集に至る手順と決議時に定めるべき事項が法律上定められています。
- ・ 専門家のアドバイスを聞きながら、集会に至る手続きや集会で定めるべき事項に瑕疵がないかどうかの確認を十分に行うことが重要です。

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ります。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ません。建替え決議以外の事項を議事とする集会の招集通知の発出期間(会日の1週間前まで)とは、時期が全く異なりますから注意が必要です。
- ・ 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さなければならぬとされています。

- ①建替えを必要とする理由
- ②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
- ③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
- ④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とされています。また、事前に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することが必要です。

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りません(区分所有法第62条2項)。

- ①新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要
- ②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
- ③前号に規定する費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

- ・ 上記の①から④の各号の基本的考え方については次のようになりますが、詳細については、参考【資料A】を参照して下さい。

<再建建物の設計の概要>

- ・ 再建建物の設計の概要としては、一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示して決議することになります。

<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>

- ・ 建替えに要する費用総額の概数を示すことにはなりますが、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額にすぎないため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅が許され、また適当であるとされています。

<費用の分担に関する事項>

- ・ 上記②で決定する建替え費用の総額を建替え参加者がどのような割合で分担するかについてのルールを定めておくこととされています。

<再建建物の区分所有者の帰属に関する事項>

- ・ 再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の精算をどうするか等に関して定めます。住戸取得については選定ルールを示すことで十分であるとされています。
- ・ 住戸位置の選定方法（選定ルール）については、各建替え参加者の利害に密接に関わることから問題となりやすい事項ですので、公平な手続きで行うよう定める必要があります。
- ・ 各参加者が希望住戸を選択し、抽選で公正に割り当てできるようにすることが望ましいと考えられますが、複数の希望がある場合の優先条件の付加、床の値付けや保留床の位置との関係、完成後のコミュニティ運営の問題等も考慮しなければなりません。各参加者がどのようなルールで選定に参加するかを十分に検討し合意する必要があります。
- ・ これまでの事例では、事前調査による位置や広さの希望をもとに計画し、価格差を設定したリストを示して各参加者から希望位置の申し出を受け、他に希望がなければ決定、重複した場合は抽選等により決定しているケースが多くなっています。中には、自己居住の区分所有者と不在区分所有者・法人が競合した場合には自己居住者優先のルールを設けたケースもありますが、この場合は不在区分所有者が不満を持ち調整に時間を要するケースが多いようです。
- ・ また、参加組合員であるデベロッパー等の関わりも問題となります。参加組合員は保留床買い取りの受け皿ではありますが、事業採算性を考慮してできるだけ旧区分所有者と同等の立場で住戸選定に参画したいと考えます。しかし、これまでの事例では、処分に苦心しているケースも見受けられますが、合意形成を円滑に図るため、参加組合員が余った住戸を引き受けざるを得ないことが多いようです。参加組合員としてデベロッパー等が参加する場合、その住戸選定上の扱いについての確認が必要です。

③望まれる確認事項

- ・ 建替え決議に際して提示する必要のある事項は上記の通りですが、実際には、計画段階に検討した成果を整理するとともに、建替え決議後の事業実施段階において検討を必要とする事項についても事前に確認することができるようにしておくことが望まれます。次のような資料として簡潔に整理して提出する

ことが望ましいでしょう。

□建替え決議時に確認することが望まれる事項

- ①事業方式
- ②事業実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法について
- ③建設会社の選定方法について
- ④建替え不参加者への売渡請求の方法について

●建替え決議の非賛成者への催告と売渡請求

- ・区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成で建替え決議が成立すると、集会の招集者(管理組合理事長)は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対し、決議された建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告します。建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載しますので、これによって催告の相手方を特定します。(区分所有法第63条)
- ・催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。この場合、集会の建替え決議に反対したとしても、建替え決議の成立を契機に翻意し、建替えに参加する旨の回答をすることも考えられます。また、無回答者は、建替えに参加しない者とみなされます。詳細は、参考【資料A】を参照して下さい。この催告の結果、建替え参加者と不参加者が確定します。
- ・建替え決議に賛成した者及び催告を受けて建替えに賛成する旨の回答をした者が建替え参加者となりますが、この建替え参加者及び(その全員合意で指定された)買受指定者は、建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます(売渡請求権)。
- ・こうした手続きにより、全ての区分所有権及び敷地利用権が建替え参加者に帰属することで、建替え事業に着手することができるようになります。
- ・なお、建替え不参加者に対する売渡請求は、建替え円滑化法に基づいて、建替組合が行うこともできます。詳細は次の第2章の「[3]建替え不参加者への売渡請求」を参照して下さい。

第2章 建替え決議後の合意形成の進め方

建替え決議が成立すると、いよいよ建替え事業に着手します。建替え事業については、平成14年6月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づいて行うことができます。

第2章「建替え決議後の合意形成の進め方」では、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の解説を行いながら、同法に基づいた事業実施段階での合意形成の進め方について説明します。

概論 : 建替え決議後の建替え事業の基本的進め方

建替え計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての建替え決議が成立すると、いよいよ事業実施段階に入ります。建替え計画に基づき、最終調整を行い、具体的な実施設計・事業実施計画を作成し、事業に着手することになります。

平成 14 年 6 月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（「建替え円滑化法」）」に基づいて、円滑な事業の実施をすることができます。

●事業実施段階の活動主体と活動内容

- ・ 建替え円滑化法は、区分所有法に基づく建替え決議等が成立したマンションの建替えを円滑に推進することができるよう、マンション建替組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利の変換等の建替え実施過程における特別の法律関係（特別の権利・義務関係）を構成することができるように制定されたものです。
- ・ 建替え円滑化法では、マンション建替え事業の施行者として、建替組合による場合と個人施行者による場合との二つを設けています。

①建替組合による施行

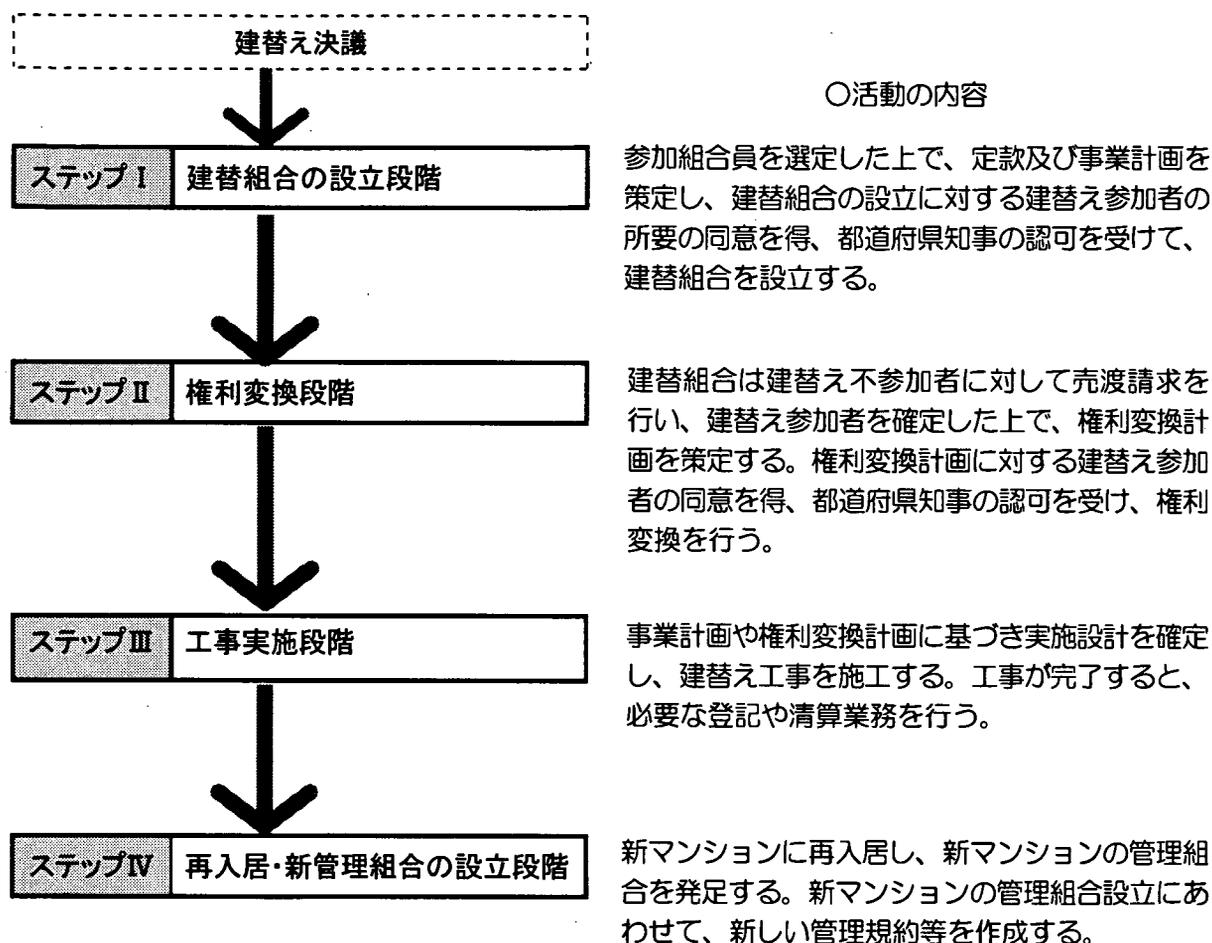
- ・ 区分所有法第 62 条の建替え決議により建替え（5 以上の住戸を有するマンションへの建替えに限る。）を行う旨の合意をした者（以下「建替え合意者」という。）は、5 人以上が設立発起人となって、定款及び事業計画を定め、マンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立について、都道府県知事の認可を申請することができます。この場合、建替組合設立の認可申請のためには、建替え合意者の 4 分の 3 以上の同意を得なければなりません。
- ・ 組合は、建替え合意者の全員（建替組合設立に同意しなかった建替え合意者も含む。）及び建替え前のマンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替え事業に参加することを希望する者（参加組合員という。）が組合員となります。
- ・ 建替組合は、法人格を与えられ、建替え事業の期間中あたかも一個の主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つこととなります。
- ・ 主な建替組合の権能として、建替え合意者以外の区分所有者に対し区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができること、権利変換（建替え前のマンションの関係権利を建替え後の新マンションに移行させる法的手段）に関する計画を定めること、権利変換計画に同意しない組合員に対して区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきこと等を請求すること等ができます。

②個人施行

- ・ 区分所有法の建替え決議によらない全員一致の合意の場合、マンションの区分所有者又はこれらの者の同意を得た者（例えば、デベロッパー）は、建替えを行うマンション又はその敷地に権利を有する者全員の同意を得て、一人で又は数人で共同して、マンション建替え事業を施行することができます。
- ・ 以上のように、建替え円滑化法に基づく建替え事業の施行は、建替組合による場合と個人施行者による場合とがありますが、区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、組合施行によるものが原則です。今後は、建替組合による事業実施が一般的になるものと考えられることから、本章では、組合施行による事業とその合意形成の進め方について説明します。

●建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

・建替え円滑化法(組合施行)に基づく建替え事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、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。

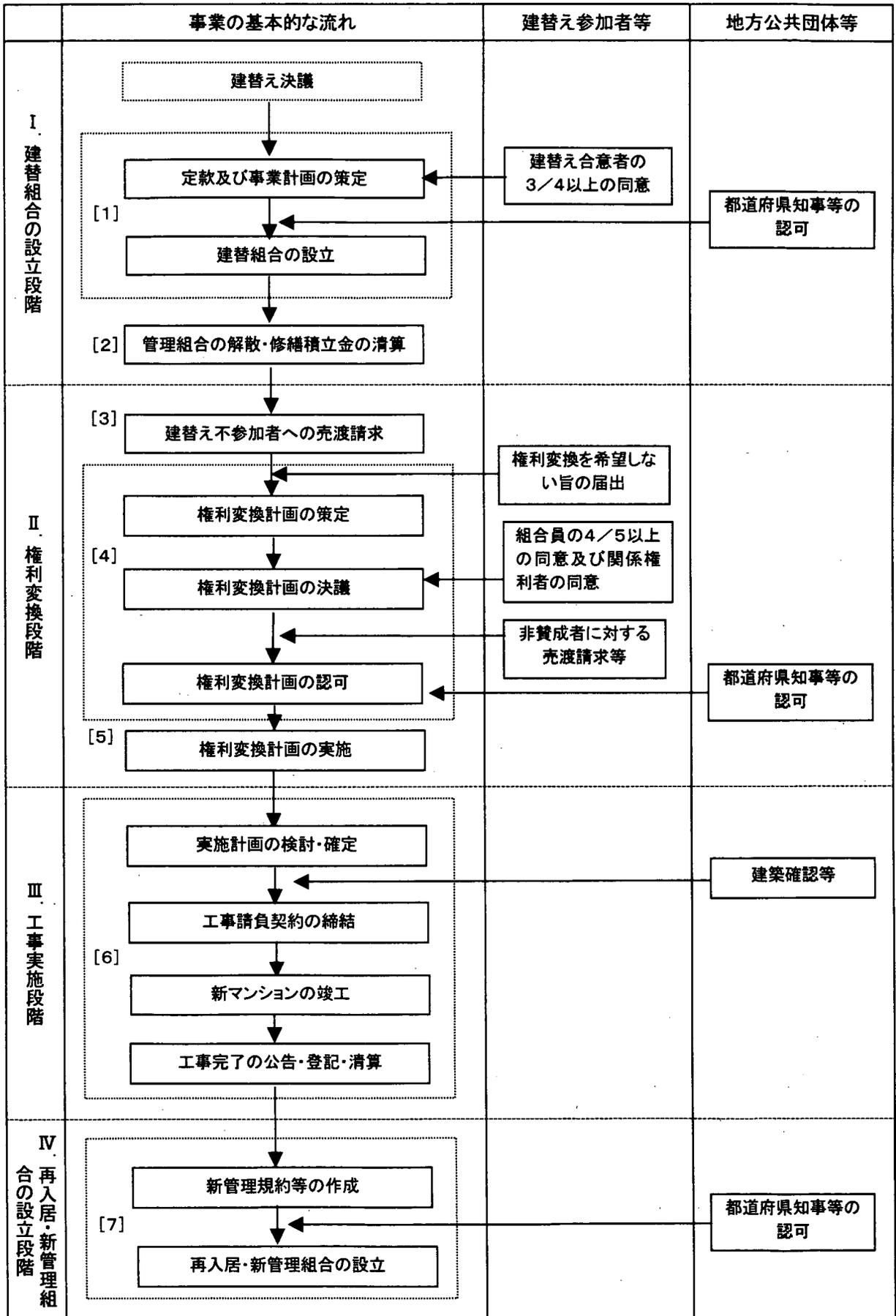


以上の4つのステップに分けて、建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセスを整理すると、次頁のようになります。本章では、このプロセスに基づいて、建替え円滑化法に基づいた建替え決議後の事業実施段階での段階的な合意形成の進め方について説明します。

なお、建替え円滑化法では、同法に基づく建替え前後のマンションについて、「施行マンション」「施行再建マンション」という表現を用いています。本章においては、建替え円滑化法に基づく建替え事業の進め方を説明していることから、法文を引用する際には法律上の表記を用いることとしますが、本文中の説明においては、「旧マンション」「新マンション」という簡易な表現を用いることとします。

法律上の表記	法律における定義	本マニュアルでの表記
施行マンション	マンション建替事業(建替え円滑化法に基づくマンションの建替えに関する事業)を施行する現に存するマンション	旧マンション
施行再建マンション	マンション建替事業の施行により建築された再建マンション(マンションの建替えにより新たに建築されたマンション)	新マンション

□マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



1. ステップ I 建替組合の設立段階

1. ステップ I 建替組合の設立段階

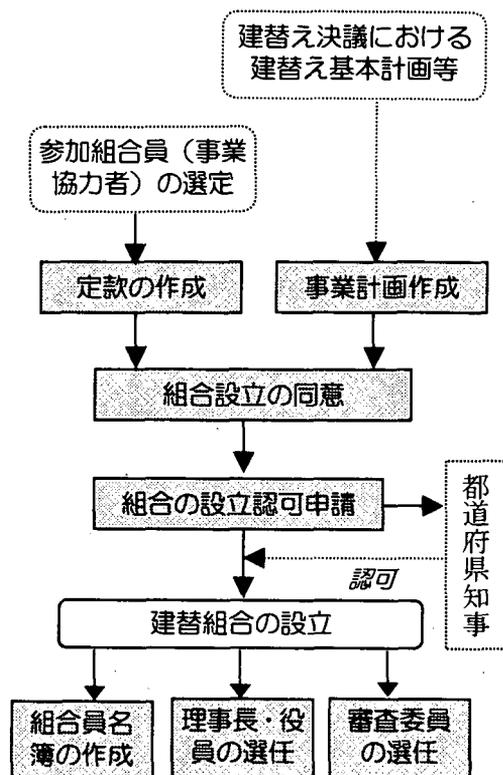
[1] 建替組合の設立

建替え円滑化法(組合施行)に基づいて事業を行うためには、まずは都道府県知事に対し、法人格を有する建替組合の設立認可の申請を行う必要があります。建替組合の設立が、建替え円滑化法(組合施行)に基づいて事業を行うための出発点です。

建替え決議における建替え合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」及び「事業計画」を定めた上で、都道府県知事に建替組合設立認可の申請をします。

建替組合の設立が認可されると、建替えに参加する区分所有者の全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合を運営するために、組合員名簿の作成、建替組合の理事長や役員を選任・届け出などの組織づくりを行います。また、審査委員3人以上を選任します。



●建替組合設立の意義

- ・ 建替え円滑化法により建替組合を設立した場合には、建替組合に法人格が与えられることになります。建替え事業の期間中あたかも一個の主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つことになりますから、建替組合として工事発注契約や権利変換の実施等が可能となります。
- ・ これに対し、建替組合を設立しなければ、建替えを行う主体が多数の個々の区分所有者となるため、建替えに参加する区分所有者は工事請負会社と個別に契約を締結しなければならず、非常に煩雑になります。また、資金や建替事業に関する知識を有し、外部から建替事業に参画する参加組合員の制度も活用することができないばかりではなく、合意形成や事業実施に支障が生じたときの対応に苦慮することが多く、常に全員一致を原則として事業を進めなければなりません。

●建替組合の活動を支援する専門家の選定

- ・ 定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定をはじめとして、建替組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。業務の一部は、参加組合員により支援が行われることも想定されますが、様々な計画の策定等の建替え事業全般にわたる一連の業務については、権利変換等に関する経験・知識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の専門家の協力を得る必要があります。
- ・ その選定にあたっては、建替え決議成立後の事業実施段階になって新たに選定することも考えられますが、建替え決議における建替え計画との連続性を確保する必要から、建替え決議に向けた計画段階に

協力を得た専門家に引き続いて支援を求めることが考えられます。建替え決議の際に確認しておくことが望ましいでしょう。

●参加組合員の選定

- ・ マンション建替事業は、多額の事業費や専門的な知識・経験を要することから、建替え円滑化法では、旧マンションの区分所有者ではないデベロッパー等が「参加組合員」として外部から建替組合に参加することができる制度が設けられています(17条)。これにより、これらの者の資金力、建替えのノウハウ、豊富な情報量を活用しながら、建替事業を進めることができるようになります。
- ・ 建替組合設立の認可を申請するためには、組合の「定款」等を作成することが必要とされますが、定款には旧マンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替事業に参加する「参加組合員」の名称、参加組合員に与えられることになる新マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要と負担金の概算額等について定めることが必要とされます。このため、定款の作成に先立って「参加組合員」の選定(確認)が必要となります。
- ・ 参加組合員としては、住宅販売会社、デベロッパー等が考えられます。
- ・ 参加組合員の選定にあたっては、建替え決議成立後の事業実施段階になって新たに選定する場合と、建替え決議に向けた計画段階に事業協力者として協力を得たデベロッパー等が参加組合員となる場合とが考えられます。建替え決議を行う集会においては、区分所有法で定められている決議事項に加え、参加組合員の参画・選定方法についても確認しておくことが効果的でしょう。

●定款の作成

- ・ 建替組合の設立の認可申請に向けて、まずは建替組合の「定款」を定める必要があります。
- ・ 定款には、次の事項を記載することが法律上必要とされています(7条)。なお、定款の作成例は 参考【資料K】に示していますので、参照して下さい。

- ①組合の名称:その名称中に「マンション建替組合」という名称を用いなければなりません。
- ②施行マンションの名称及びその所在地
- ③マンション建替事業の範囲 :組合が行う事業の内容
- ④事務所の所在地
- ⑤参加組合員に関する事項 :参加組合員に与えられる保留床等の概要、負担金の概算額等
- ⑥事業に要する経費の分担に関する事項
- ⑦役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- ⑧総会に関する事項
- ⑨総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- ⑩事業年度
- ⑪公告の方法 :組合役員を選任等に関する公告の方法
- ⑫審査委員に関する事項、会計に関する事項

- ・ なお、建替組合の定款を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を得る必要があります。

●事業計画の作成

- ・ 建替組合の設立の認可申請に向けて、定款に加え、「事業計画」を定める必要があります。その内容は建替え決議の内容に適合したものとする必要があります(10条)。このため、建替え決議に向けた計画が固まってきた段階から、定款や事業計画についての基本的検討を開始することが望ましいでしょう。
- ・ 事業計画においては、次の事項を記載する必要があります。その作成例は、参考【資料L】に示していますので、参照して下さい。

①施行マンションの状況

- 規模・構造及び設備、竣工年月日、維持管理の状況について示します。

②その敷地の区域及びその住戸(人の居住の用に供するマンションの部分)の状況

- 施行マンションの敷地の区域について

敷地位置図(縮尺 1/25,000 以上とし、敷地の位置を表示した地形図)及び敷地区域図(縮尺 1/2,500 以上とし、敷地の区域並びにその区域を明らかに表示するのに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示)について示します。

- 施行マンションの住戸の状況について

住戸の数、住戸の規模・構造及び設備、住戸の維持管理の状況について示します。

③施行再建マンションの設計の概要

- 以下の設計図を作成します。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに施行再建マンション、床及び各階の天井の高さ

④事業施行期間並びに資金計画

- 資金計画については、収支予算を明らかにします。

- ・ なお、事業計画を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を得る必要があります。

●建替え参加者の4分の3以上の同意

- ・ 建替え参加者5人以上が共同して建替組合設立の認可申請をするにあたっては、定款及び事業計画について、建替え合意者及びその議決権(区分所有法38条の議決権)の各4分の3以上の多数の同意が必要になります(9条、同2項)。
- ・ 先に述べた建替え円滑化法に基づく建替組合の設立のメリットについて、建替え参加者の間で十分に理解され、建替え決議後に建替組合の設立に対する同意が円滑に得られるよう配慮することが必要です。

●都道府県知事による認可

- ・ 都道府県知事は、建替組合設立認可の申請を受けた場合は、以下に示す一定の基準を満たしている限り、認可をしなければならないこととされています(12条)。認可の具体的な基準は次の通りです(12条)。

- ①申請手続が法令に違反するものでないこと。
- ②定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第3項に規定する都道府県知事の命令を含む。)に違反するものでないこと。
- ③施行マンションの住戸の数が、5戸以上であること。
- ④施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- ⑤施行再建マンションの住戸の数が、5戸以上であること。
- ⑥施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準が以下に適合するものであること。
 - 各戸の専有部分の面積が 50 m²以上(同居又は同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあつては 25 m²以上)であり、かつ、2以上の居住室を有すること
 - 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅であること(住宅金融公庫法第2条第4号及び第5号に規定するものに限る)
 - 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること
- ⑦事業施行期間が適切なものであること。
- ⑧当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- ⑨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「マンションの建替えの円滑化等に関する基本方針」(参考【資料J】参照)に照らして適切なものであること。

●組合員名簿の作成

- ・建替組合設立の認可の公告があつた後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)並びに建替え合意者である組合員又は参加組合員の別等の事項を記載した組合員名簿を作成する必要があります(18条)。

●役員等の選任

- ・建替組合には、役員として、理事長1人、理事3人以上、監事2人以上を置きます。理事及び監事は、組合員(法人にあつては、その役員)のうちから総会の選挙で選ばれることとなります。また、理事長は理事の互選により選任されます。(20条、21条、22条)。
- ・理事及び監事の任期は3年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は前任者の残任期間となります。理事長の任期については定めがありません。
- ・建替組合は、理事長の氏名及び住所を、旧マンションの所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届け出なければなりません(25条)。
- ・理事長は、毎事業年度1回通常総会を招集する必要があります。そのほか、必要があればいつでも臨時総会を招集することができます。また、組合員が総組合員の5分の1以上の同意を得て、会議の目的である事項や招集理由を記載した書面を組合に提示して集会の招集を請求したときは、理事長はその請求日から20日以内に臨時総会を招集する必要があります(28条)。

●審査委員の選任

- ・建替組合は、その総会において、審査委員3人以上を選任して置く必要があります。建替組合が、権利

変換計画を定めたり、新マンションにおける区分所有者(賃貸人)と借借人の借家条件の協議がまとまらない場合の裁定を行ったりする際に、この審査委員の過半数の同意が必要となります(67条、83条2項)。

- このため、審査委員は、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者(37条)」とされています。建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、例えば一級建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士等の専門家は、この土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有する者に当たると考えられます。

●団地における建替組合設立の範囲

- 同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の一部の建物を建替える区分所有法 69 条の「団地内の建物の建替え承認決議」が成立し、2棟以上のマンションが同時に建替えを行う場合、建替えを行う当該マンション各棟毎に一つの建替組合を設立する方法のほか、二棟以上のマンションで一つの建替組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、組合の設立について各マンション毎に建替え合意者の4分の3以上の同意を得る必要があります。
- 同一敷地上に複数棟のマンションが存在する団地において、団地内の全ての建物の一括建替えを行う区分所有法 70 条の「団地内の建物の一括建替え決議」が成立した場合、上記のほか、団地内の全てのマンションで一つの建替組合を設立することができます。

この場合、建替組合の設立について、一括建替えに合意した区分所有者の4分の3以上の同意(同意した者の議決権の合計が一括建替え合意者全員の議決権の合計の4分の3以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第70条2項で準用する同69条2項で定める議決権です。)に加え、各マンション毎にその区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の同意(各マンション毎に、同意した者の議決権の合計がそれぞれの区分所有権を有する一括建替え合意者の議決権の合計の3分の2以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第38条で定める議決権です。)を得る必要があります。

1. ステップ1 建替組合の設立段階

[2] 管理組合の解散と修繕積立金の清算

建替え事業を行う建替組合は、建物の存続を前提として維持管理を行う管理組合とは全く異なる組織です。建替組合が設立され、売渡請求により、建替えに参加しない者が離脱し、全ての区分所有権及び敷地利権が建替え参加者に帰属した時点で、建物の存続を前提として建物の維持管理のために設立された管理組合は法律上消滅することになります。また、管理組合の消滅に伴い、管理のために徴収されてきた修繕積立金はその目的を失い、残額等について清算を行います。

●管理組合の解散

- ・ 建替え不参加者(及びその承継人)の全員が売渡し請求を受け、建物及び敷地に関する権利の全てが建替え参加者側に帰属したときに「建替え合意」(区分所有法 64 条)が成立します。この結果、区分所有建物の維持存続を前提として設立された管理組合は法律上消滅し、解散することになります。
- ・ 管理組合の解散にあたっては、修繕積立金の残額の精算を目的とする解散集会を開催しますが、その時期については建物の取り壊し直前に行われることもあります。建替え決議を行う際には、解散集会の開催時期について確認しておくことが望ましいでしょう。

●修繕積立金の清算

- ・ 修繕積立金を清算する場合、誰がその分配に預かることができるのかが問題となりますが、これについては、建替え決議をした時点での区分所有者全員であると考えることが適当ではないかと考えられます。以前の区分所有者(過去に積立は行ったが建替え決議時点では区分所有者ではなくなっていた者)にまで遡って配分することは、修繕積立金の法的性格等からみて必要ありません。なお、建替え決議をした時点での区分所有者であれば、建替え決議に対する賛否にかかわらず配分に預かることができると考えるのが適当ではないかと考えられます。
- ・ 配分割合は各住戸の修繕積立金の負担割合に応じて定められます。区分所有法(第 19 条)や標準管理規約に示されており、一般的には共用部分に対する各住戸の持分に応じ分担されることになります。
- ・ 一般的には上記のような考え方で修繕積立金を清算することとなりますが、従前の区分所有者の全員が建替えに参加する場合などは、全員の合意があれば、修繕積立金の残額を建替組合に適正に引き継ぎを行うこともありうると思われれます。

●取り壊しまでの暫定期間の管理

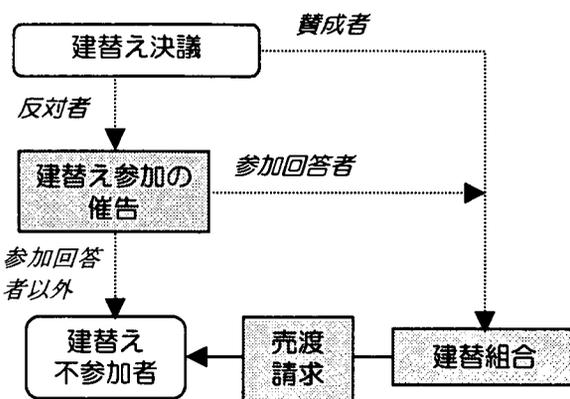
- ・ 実際に建物が取り壊されるまでの暫定的な期間について、建替え参加者や占有の継続を許されている者が保有することになった建物や敷地についての一定の管理が必要になります。修繕積立金の必要はなくなったものの、エレベーターの作動や共用廊下の電気代等に要する管理費が必要になります。
- ・ その管理費については、別段の合意がない限り、従前の管理規約に基づき支払う必要があると解釈されていますが、現実には管理レベルも必要最低限に留まることになるでしょうから、その実費相当分を暫定的な居住者が負担することになると考えられます。
- ・ なお、建替え決議から着工までの間において、不法占拠や新たな権利設定等により円滑な事業実施に支障が生ずることのないよう、旧マンション及びその敷地を適正に管理する必要があります。

2. ステップⅡ 権利変換段階

2. ステップⅡ 権利変換段階

[3] 建替え不参加者への売渡請求

旧マンションの権利を新マンションに移行するための権利変換計画の策定に先立ち、旧マンションの権利の全てを建替事業参加者で保有する必要があります。このため、建替組合が建替え事業に参加しない区分所有者に対しては、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。



●売渡請求を行う対象者の確定(再掲:第1章[14]建替え決議 参照)

- ・ 建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者(管理組合理事長)は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者(又はその承継人)に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告します。
- ・ 催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないということはありません。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。(区分所有法第63条)
- ・ この手続きにより建替えに参加しない区分所有者が確定し、区分所有権及び敷地利用権の売渡請求を行う対象者が確定します。

●建替え不参加者への売渡請求

- ・ 区分所有法の規定に基づき、建替え参加者個人、又は、建替え参加者全員の合意により選任された者(「買受指定者」という。)も売渡請求権を行使することができますが、組合施行の建替えの場合、建替組合がこの売渡請求を行使することもできます。
- ・ 建替組合による売渡請求では、建替え参加者個人が買受費用を準備する必要もなく、限られた期間内に全員合意で買受指定者を選定するという作業も必要ありません。区分所有法に基づく売渡請求に比べて手続きが非常に簡素化されメリットが大きいと考えられます。
- ・ しかし、売渡請求権は「形成権」と解釈されており、売渡請求を行った者の意思が相手方(建替え不参加者)に到達した時点で(相手方の意思にかかわらず)契約が成立したものとみなされることから、最初に売渡請求権を行使した者が時価で区分所有権等を買取ることになると考えられます。このため、建替組合が売渡請求を行うことを想定していた場合に、建替え参加者個人が売渡請求を行い、事業の円滑な実施に支障を来すことも考えられないわけではありません。建替え決議を行う際に、建替え不参加者が発生した場合、誰が具体的に売渡請求を行うことにするのかを確認しておくことが適切であると考えられます。

- ・ 建替組合による売渡請求は、建替組合の設立認可の公告の日から2ヶ月以内に実施します。ただし、その公告の日が区分所有法第63条第2項の期間(催告が到達した日から2ヶ月)の満了の前であるときは、区分所有法第63条第2項の期間の満了の日から2ヶ月以内となります。また、建替組合による売渡請求は、建替え決議等の日から1年以内に実施しなければなりません(15条)。

●売渡請求の時価について

- ・ 建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を売り渡すように請求する場合、売渡請求権が行使された時点の「時価」により売渡しを請求することとなります。売渡請求の時価の考え方については、参考【資料M】を参照して下さい。
- ・ 時価の算定にあたっては、不動産鑑定士等の専門家や参加組合員として参加しているデベロッパー(不動産評価部門)などに鑑定評価を依頼する必要があります。

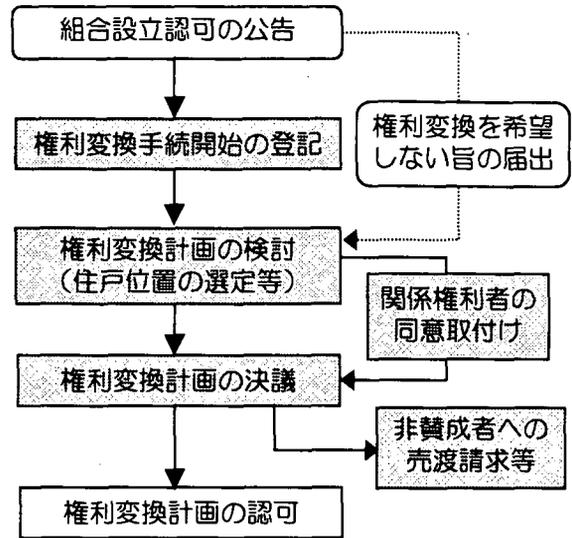
2. ステップII 権利変換段階

[4] 権利変換計画の策定・認可

旧マンションの権利が建替事業参加者で全て保有されると、組合は「権利変換計画」を定めません。

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家人、抵当権等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するのか、その権利関係を定めた計画のことです。

この権利変換計画を都道府県知事が認可することにより、定められた期日において、旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的に一齐に移行することになります。



●権利変換手続きの開始

- ・建替組合は、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続を開始する旨の登記の申請を行います(55条)。
- ・建替えにより新マンションに移行することになる区分所有権等について、その事実を知らないで行われる取引を防止するためです。このため、この登記があった後は、建替組合の承認がない限り、区分所有権等の売買はできません。
ただし、建替組合は、建替え事業に重大な支障を生ずることなど正当な理由がある場合を除いてはこの承認を拒むことはできません。

●権利変換を希望しない旨の申出等

- ・建替えに参加する意志を表明していたものの、その後建替えへの参加を取りやめる者が出てくるかもしれません。建替え前の現に存するマンションについて区分所有権及び敷地利用権を有する者は、建替組合の設立認可の公告から30日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができます(56条)。
- ・借家人においても、同期間に、権利変換後の借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができます(56条3項)。建替え前の旧マンションに居住していた借家人については、その賃貸人である区分所有者が建替えに参加しない場合でも、基本的に建替え後の新マンションに借家権が与えられることとなります。しかし、新マンションでは従前よりも家賃が高くなるのが一般的であることから、借家権の取得を希望せず、補償金を受け取って転出することを選択することもできるようになっています(75条)。補償額の算定方法については、参考【資料〇】を参照して下さい。

●権利変換計画で定める内容

- ・権利変換計画においては、次の項目を定めます(58条)。

- ① 施行再建マンションの配置設計
- ② 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者の氏名又は名称及び住所
- ③ 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
- ④ 第2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(参考【資料P】参照)
- ⑤ 第3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めの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
- ⑥ 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
- ⑦ 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
- ⑧ 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
- ⑨ 施行者が施行再建マンションの部分を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(参考【資料P】参照)
- ⑩ 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
- ⑪ 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
- ⑫ 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
- ⑬ 第4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
- ⑭ 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
- ⑮ 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
- ⑯ 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
- ⑰ 権利変換期日において権利を失う者に対する補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法
- ⑱ 施行再建マンションの区分所有権を与えられることになる者に与えられることになる新マンションの共有部分の持分

- ・ 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮して定めなければなりません(59条)。建替参加者の旧マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等と、それらの者に与えられる建替え後の新マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定める必要があります(60条2項)。

- ・上記①については、新マンションの配置、各階の住戸配置図や各専有部分の面積などが確認できる必要があります。建替え決議時に定めた設計の概要や建替組合設立時に作成した事業計画等に基づき、新マンションの設計の概要を示すことになります。
- ・上記③、⑩、⑪の概算額については、建替組合設立の認可の公告があった日から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(62条)。また、上記④、⑨の概算額については、マンション建替え事業に要する費用、及び組合設立の認可の公告があった日から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(63条)。
- ・権利変換計画において定めるべき価額の概算額の算定方法については、参考【資料P】を参照して下さい。また、権利変換計画書のフォーマットについては、参考【資料Q】を参照して下さい。

●適切な住戸の位置決め

- ・権利変換計画を定める上で最も問題となりやすいものに、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決め(住戸選定)があります。住戸の選定方法(再建建物の区分所有権の帰属に関する事項)については、区分所有法の建替え決議を行う際に定めることが必要とされていますが、権利変換計画の策定段階において各人の要望を十分に確認しそれを可能な限り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うことが大切になります。
- ・新規売却用の住戸など保留床が多く生じる場合は、事業全体のゆとりの中で、住戸の広さやタイプ毎の戸数に余裕を持たせて計画することが可能です。しかし、保留床があまり生じない場合は、計画段階の各参加者の希望に合わせて、ぎりぎりの条件の中で住戸の広さやタイプ毎の戸数を設定せざるを得ません。こうした場合、実際に住戸選定を行った結果が、計画段階の要望と全く違った結果とならないように十分留意する必要があります。

●審査委員の同意

- ・権利変換計画を定める場合は、審査委員の過半数の同意を得る必要があります(67条)。建替組合の設立時にその総会において、審査委員3人以上を選任しておく必要があるのはこのためです。

●権利変換計画についての同意

①組合員の5分の4以上の同意と反対者に対する売渡請求等

- ・権利変換計画については、総会における組合員の議決権及び持分割合(建替組合の専有部分が存しないものとして算定した旧マンションについての区分所有法第14条に定める割合)の各5分の4以上の多数で決することになります(30条3項)。全員合意がなくても反対者が5分の1未満であれば決することになりますが、権利変換計画の作成にあたっては、全員の要望を適切に把握し、できる限りそれが反映されるような計画を作成することが大切です。
- ・しかし、建替え後の新マンションの住戸位置等への不満から、権利変換計画案に納得できない組合員が出てくることも考えられます。これまでの建替え事例でも、住戸選定の結果を不服として、建替え事業そのものに反対し始めるような区分所有者が現れたケースも報告されています。このため、建替え円滑化法では、事業を円滑に推進するために、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に

対し、当該議決があった日から2月以内に当該区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができることとしています。また反対に、当該議決に賛成しなかった組合員から組合に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができることを認めています(64条)。

- ・ 売渡請求の場合も買取請求の場合も、その額は「時価」です。建替え決議に合意しなかった者に対する売渡請求の場合(上記[3])と同様の方法で算定します。参考【資料M】を参照して下さい。
- ・ なお、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に与えられることとなっていた権利を誰が取得することになるのかについても定めておく必要があります。一般的には、参加組合員が取得することになるものと考えられます。

②建替組合員以外の権利者の同意

- ・ 建替組合員以外で、建替え前の旧マンション又はその敷地に権利を有する者についても、権利変換計画についての同意を得る必要があります(57条2項)。住宅を担保に融資を受けていた場合の抵当権者や借家権者などが考えられます。原則として、その全員の同意を得る必要があります。なお、敷地を共有する団地内の一部のマンションの建替えを行う場合については、建替え棟以外の土地の共有者から権利変換計画に対する同意を得る必要はありません。
- ・ 権利変換計画に対する同意を円滑に得るためには、建替え決議前の計画段階のうちから、抵当権者や借家権者に対しては、建替えについての情報提供を行い、交渉をはじめておくことが必要になります。
- ・ なお、同意が得られない理由が正当なものであり、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置(※経済的損失に起因する賠償損害を担保する賠償責任保険(マンション建替事業賠償責任保険)、履行保証保険の付保等)が適切なものである場合には、後述の権利変換計画の都道府県知事の認可がなされますので、理由等を記載した書面を添えて、都道府県知事の認可申請を行う必要があります(57条3項)。

●隣接地を含めた建替えにおける同意の範囲

- ・ 区分所有法改正において、新旧マンションで敷地の範囲を同一のものとするという要件が緩和され、これにより隣接地を含めた建替えを実施することが可能となり、建替組合が施行するマンション建替事業においても隣接地を含めた施行が可能となりました。なお、個人施行については従前から可能です。
- ・ この場合、建替組合は、権利変換計画について、建替え後の新マンションの敷地となる隣接地について権利を有する者の同意を得る必要があります。

●権利変換計画の認可

- ・ 権利変換計画について上記の同意が得られ計画が確定すれば、都道府県知事に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事は、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(65条)。

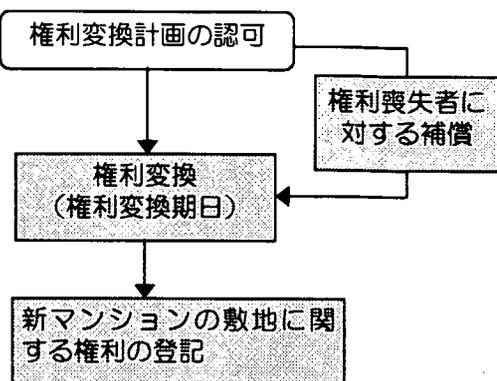
- ①申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- ②当該建替え決議の内容に適合していること。
- ③権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
- ④区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
- ⑤その他建替え円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する基本方針」(参考【資料J】参照)に照らして適切なものであること。

2. ステップII 権利変換段階

[5] 権利変換

権利変換計画が認可されると、権利変換期日において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が一斉に権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

権利変換期日までに、権利変換に伴い権利を失う者に対して補償金を支払う必要があります。権利変換後は、新マンションの敷地に関する権利について登記を行います。



●権利変換に伴い権利を失う者に対する補償

- ・旧マンションに関する権利(区分所有権や借家権など)又は敷地利用権を有する者、隣接する土地の所有者(隣接地が建替え後の敷地となる場合)などで、権利変換期日において当該権利を失い、新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者に対しては、権利変換期日までに、補償金を支払わなければなりません(75条)。
- ・補償額の算定方法については、参考【資料〇】を参照して下さい。

●権利変換期日における権利変換

- ・旧マンションの敷地利用権については、権利変換期日において、権利変換計画に従い、新マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。また、建替え後の新マンションの敷地となる隣接敷地がある場合、その所有権又は借地権は、その上に新マンションの敷地利用権が設定されます。旧マンションの敷地で新マンションの敷地とならない土地に関しては、その所有権等を建替組合が一旦取得することになります(70条)。
- ・権利変換期日において、旧マンションの区分所有権の全ては建替組合に帰属し、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得します。また、建替え前の旧マンションに借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの部分について借家権を取得することになります(71条)。
- ・建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権に関する担保権等については、権利変換期日以後は、新マンションが完成していなくとも、権利変換計画の定めるところに従い、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされます(73条)。これにより、工事期間中においても、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業が進められることとなります。

●権利変換後の敷地に関する登記

- ・建替組合は、権利変換期日後、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について登記を申請する必要があります。権利変換期日以後、新マンションの敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません(74条)。

3. ステップⅢ 工事実施段階

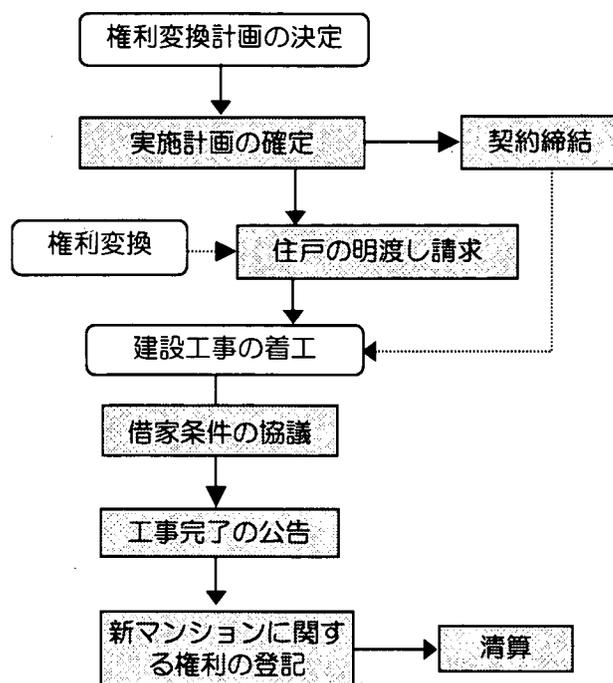
3. ステップⅢ 工事実施段階

[6] 実施設計の確定と建替え工事の実施

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定すると、住戸の個別設計などの最終調整を行い実施設計を確定します。それに基づいて建替組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。その後、占有者等に対し、住戸の明け渡しを行うよう請求します。明け渡しが完了すると、いよいよ旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

建設工事中に、権利変換により区分所有権を与えられる者と借家権を与えられる者との間で借家条件の協議を行います。工事完了の公告までに協議が整わない場合には、審査員の過半数の同意を得て、建替組合が家賃等の裁定を行います。

工事完了後は、新マンションに関する登記などを行います。



●実施設計の確定

- ・ 権利変換計画が決定すると、最終的な建替え参加者と各参加者の新マンションにおける住戸位置等が確定します。この後、各区分所有者と確認をしながら、住戸の間取りについての軽微な変更(和室を洋室に、又その逆など)や内装のカラーパターンの決定、共用部分や共用施設等の最終調整を必要に応じて行い、全参加者の合意を得て実施設計を確定します。

●工事請負契約の締結

- ・ 実施設計が確定すると、工事請負業者と建替え工事の請負契約を締結します。従来は、建替え参加者全員が個別に業者と契約を締結しなければならないケースがほとんどでしたが、建替組合に法人格が与えられることにより、建替組合と工事請負業者との間の契約は一つですむことになります。
- ・ 工事を請負う建設会社(実施設計者と工事請負業者が同一の場合もあります。)は、公正な方法により選定する必要があります。参考【資料N】に工事請負規程の作成例を示していますので、参考して下さい。
- ・ 契約内容については十分に確認することが必要です。工事監理を行う実施設計者の協力を得るなどして、工事請負業者との契約が適正に締結されるようにする必要があります。

●住戸の明け渡し

- ・ 建替え工事に向けて、占有・居住を継続している者は、その住戸の明け渡しを行う必要があります。
- ・ 権利変換期日において権利を失った従前の居住者は、建替組合が通知した明け渡し期限までの間は、従前の用法に従って、その占有を継続することができることになっていますが、明け渡しの請求があった場合には、その期限までに、住戸を明け渡す必要があります(79条)。
- ・ この明け渡しの期限は、その請求をした日の翌日から30日を経過した後の日でなければなりません。明け渡し請求を行う場合は、スケジュールに余裕をもたせて行う必要があります(80条)。

●借家条件の協議

- ・ 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、新マンションに居住することができるようになります。新マンションに移る区分所有権(賃借人)と賃借人は、家賃その他の借家条件について協議する必要があります(83条)。
- ・ 建替え後の新マンションの建築工事の完了の公告の日までに協議が成立しないときは、当事者の一方又は双方の申立てにより、建替組合が次の事項について裁定することができます(83条2項)。なお、組合の裁定に対しては、建替組合の総会で選任された3人以上の審査委員のうち過半数の同意を得る必要があります(83条2項)。

①賃借の目的

②家賃の額、支払期日及び支払方法

③敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

- ・ 上記①の賃借の目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、上記②のうち家賃の額については賃借人の受けるべき適正な利潤を、上記②の支払期日・支払方法及び上記③についてはその地方における一般の慣行を考慮して定める必要があります(83条3項)。新マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額の算定方法については、参考【資料P】を参照して下さい。
- ・ なお、建替組合による裁定に不服がある者は、その裁定があった日から起算して60日以内に、訴えをもってその変更を請求することができます(83条6項)。

●工事完了後の手続き

①工事完了の公告

- ・ 建替え後の新マンションの建築工事が完了したときは、建替組合は、速やかに、その旨を公告し、新マンションに関し権利を取得する者に通知する必要があります(81条)。

②新マンションに関する登記

- ・ 建替組合は、新マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、新マンション及び新マンションに関する必要な登記を申請しなければなりません。新マンションに関する権利については、この登記がなされるまでの間は、他の登記をすることはできません(82条)。

③新マンションの区分所有権等の価額等の決定と清算

- ・ 権利変換計画には、旧マンションの区分所有権・敷地利用権等の価額と新マンションの区分所有権

又は敷地利用権の価額の概算額が示されていますが、実際はマンション建替事業の工事が完了しなければ工事費用を精確に確定することはできません。工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行わなければなりません(85条)。

- この確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が有していた旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とは差額があり、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の方が大きい場合が通常です。この差額に相当する金額が当該建替参加者が負担する建替費用となり、建替組合に対して支払われ、建替事業の清算が行われることとなります。
- なお、あまり多くはないと考えられますが、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額が旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額よりも小さい場合には、建替組合がその差額に相当する金額を当該建替参加者に交付することとなります。

4. ステップⅣ 再入居・新管理組合の設立段階

4. ステップⅣ 再入居・新管理組合の設立段階

[7] 再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、ようやく建替え事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合が設立されます。

建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新マンションの管理がスムーズに開始されるようにしておきます。

●管理規約等の作成

- ・新マンションの管理規約等についてどのタイミングで検討を開始するのかを考える必要があります。過去の事例では、建替え合意後に、新マンションでのペット飼育を禁止する新管理規約の内容に反発して、建替え推進者が反対を表明するようになったケースも報告されています。
- ・建替え決議前の段階であれば時間をかけた議論や対応が考えられますが、新管理規約の問題から建替え決議に反対する者が現れるなど合意の過程が混乱する可能性があります。逆に遅すぎれば、既に始まっている事業に対して反対が表明されることとなり、対応が複雑になることが考えられます。
- ・問題となりそうな論点については、建替え計画の検討段階であらかじめ意見交換をしておき、建替え後の共同生活のイメージについても、区分所有者間で共有しておくことが望まれます。その上で、建替え決議後に、建替え工事の進捗状況にあわせて、新管理規約の検討を開始するのが適切であると考えられます。
- ・なお、建替え円滑化法では、施行者である建替組合が、都道府県知事の認可を受け、新マンションや土地、附属施設(マンション建替事業の施行により建設されたものに限られます。)についての管理規約を定めることができると規定されています(94条)。この管理規約は、1棟のマンションにあつては区分所有法30条第1項の規約、団地の場合は区分所有法第66条において準用する同30条第1項の規約とみなされます。
- ・建替え後の新マンションにおける良好な管理の確保のため、新マンションの管理規約は、中高層共同住宅標準管理規約を参考にしつつ適正に定める必要があります。

●再入居と新管理組合の設立

- ・新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、これでようやく長い年月をかけて実施してきたマンション建替事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合(区分所有法第3条に規定される団体)が設立されますが、当然のことながら、この新管理組合は、建替え前のマンションの旧管理組合や建替組合とは法的に何ら継続性はありません。
- ・新管理組合は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月)」に基づく「マンション管理適正化指針」等を参考にしつつ、新マンションの適切な維持管理に努めていくことが重要になります。

参考 マンション建替えに関する資料・各論

○資料A 法律からみたマンション建替えの手法

マンション建替えの方法を私法上の法律に基づいて分類すると、「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）に基づく「法定建替え」と、同法に基づかない民法の全員一致を原則とする「任意建替え」に区分できます。

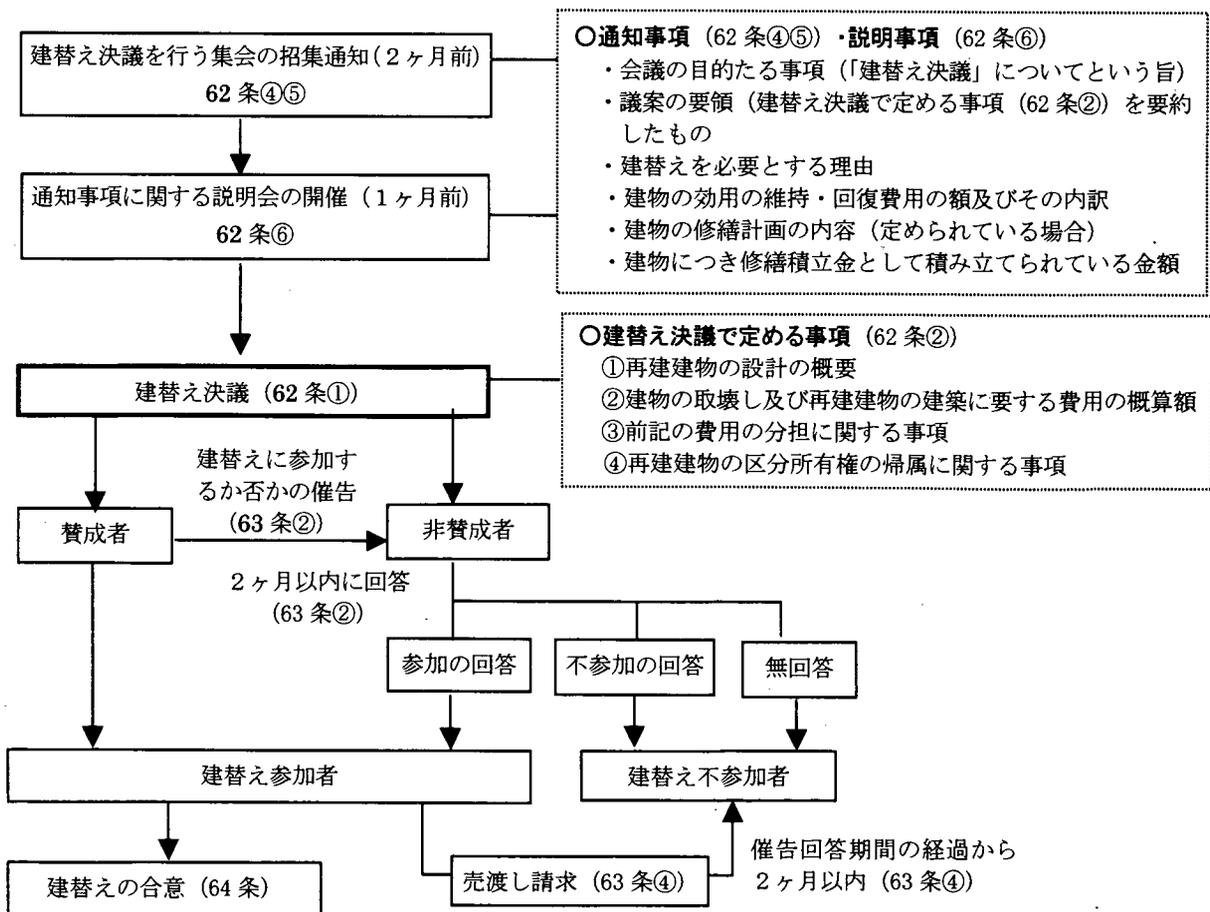
また、公法としては、区分所有法に基づく建替え決議や全員一致の合意形成後の事業実施段階を対象とする「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下「円滑化法」）が平成14年12月に施行されました。このほか、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の一環としてマンション建替えを実施する方法もあります。

1. 区分所有法に基づく法定建替え

区分所有法に基づく手続きに従って行う建替えの方法です。平成14年の区分所有法改正（平成15年6月までに施行予定）により、建替え決議を行うための客観的要件が不要となり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決のみで建替え決議をすることができるようになる予定です。ただし、建替え決議を行う集会の開催に至る招集手続きについての規定が整備され、これに従って決議を行う必要があります。

また、従来通り、建替え決議の際に定めるべき事項、建替えの非賛成者に対する決議後の売渡し請求等の手続きなどについて規定されています。瑕疵がないように、法律の規定に従って進めることが重要です。

□区分所有法に基づく建替えの手続きフロー（平成14年改正後の内容）



※団地の場合、一棟ごとの建替えについて「団地内の建物の建替え承認決議」(69条)、全体の一括建替えについて「団地内の建物の一括建替え決議」(70条)の手続きが新設されました。団地についての詳細は参考【資料D】を参照して下さい。

●建替え決議の集會に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。ただし、この期間は規約により伸長することができます。
- ・ 招集通知には、区分所有法35条に規定する會議の目的たる事項(「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))を示すほか、以下の事項も定めなければならないとされています。

- ①建替えを必要とする理由
- ②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
- ③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
- ④建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・ 集會の招集者は、当該集會の開催日の1ヶ月前までに、集會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會を開催しなければならないとされています。

●建替え決議における決議事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議を行う際には、次の4項目を決めることとされています。事前に定めて、それを前提に建替え決議を行うことが必要となります(区分所有法第62条第2項)。

- ①新マンションの計画
- ②旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築費用
- ③建替え費用の分担方法
- ④新マンションの区分所有権の帰属(住戸の位置決めルール等)

- ・ 各事項についての法務省立法担当者の説明は以下のとおりです(法務省民事局参事官室編:「新しいマンション法」)
- ・ ①新マンションの計画については、一棟の建物についてだけでなく、専有部分となるべき各部分についても定めます。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示して決議すべきとしています。検討してきた建替え計画の内容を簡潔にとりまとめて提示します。
- ・ ②旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築費用については、建替えに要する費用総額の概数を示すこととなりますが、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額にすぎないため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許され、また適当であるとしています。
- ・ ③建替え費用の分担については、上記②で決定する建替え費用の総額を建替え参加者がどのような割合で分担するかについて定めるものであり、費用分担の方法または基準について建替え決議後にあらためて建替え参加者間で合意しなくていいように、あらかじめ明示しておく必要があるとされます。現実

には、再建建物の各住戸の取得価額はこの段階で基本的に定められているはずであるから、それを示すことに超したことはないでしょう。また、費用分担の基準は、再建費用については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取り壊し費用については、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的です。

- ④再建建物の区分所有権の帰属については、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の精算をどうするか等に関する事項の決定ですが、決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法又は基準を定めていれば足りるとされています。「各参加者の希望を優先し、希望が重複すれば抽選で定める。」という具合に住戸取得の定め方のルールを示すことで十分です。また、保留床が生じる場合には、「原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者またはデベロッパー等の事業者が原始取得するのかを定めておけば足りる」とされています。

●建替え決議後の手続き

1) 建替え参加の催告

- 建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者(またはその承継人)に対し、決議のとおり行われる建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければなりません。建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載する必要があります。これによって催告の相手方を特定することができます。
- 催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないということはありません。回答は口頭あるいは書面のどちらでも可能です。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。
- 建替え決議に賛成した区分所有者は、やむを得ない事情等により自己の区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡し離脱する場合以外は、必ず建替えに参加しなければなりません。

2) 売渡請求の実施

- 上記の催告の結果、建替え参加者が確定します。建替え参加者及び買受指定者は、催告期間の満了から2ヶ月以内に、単独または共同して建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます(売渡し請求権)。なお、買受指定者は、建替え参加者の「全員の合意」により選任される必要があります。買受指定者を決定した場合にも、建替え参加者は売渡し請求権を各自行使することは可能です。
- 売渡し請求権を行使することができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目(催告に対する回答の期間)の日の翌日から起算して2ヶ月以内です。催告の到達の日が各不参加者ごとに異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者ごとに異なることになる点に注意が必要です。なお、この期間内の売渡し請求権が行使されなかった場合、建替え決議は不参加者に対して何の効力も持たなくなり、区分所有法の予定する手続きでの建替えは実現できなくなってしまう。
- 売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年以内の明け渡し期限の延期を裁判所に請求することができます。

3) 建替え工事の実施

- 売渡請求権の行使により、建替え不参加が排除され全ての区分所有権及び敷地利用権が建替え参加者に帰属すると、参加者全員でようやく建替え工事に着手することができます。なお、正当な理由がない限り、建替え決議の日から2年以内に建物の取壊し工事に着手する必要があります。

□区分所有法における建替え決議（平成14年改正後の内容）

【建替え決議】

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発ししなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該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
- 三 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
- 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十五条第一項但し書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8 前条第六項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

【区分所有権等の売渡し請求等】

第63条 建替え決議があったときは、集会を召集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（その継承人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

3 前項の期間内に回答しなかった第一項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

4 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の継承人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その継承人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があった後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その継承人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。

5 前項の規定による請求があった場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

- 6 建替え決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四項の規定により区分所有者権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有者権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。
- 7 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなった日から六月以内にその着手をしないときに準備する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から六月又はその理由がなくなった日から二年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

2. 任意建替え

区分所有法の規定に基づかずに、民法の大原則である区分所有者の「全員合意」により実施する建替えです。これまでは、区分所有法における建替え決議成立の要件が不明確であることなどから、決議成立後に要件充足の有無をめぐる係争になる事例もあり、現実には区分所有法に基づく法定建替えの成功例はなく、全員一致を原則とする任意建替えが行われてきました。しかし、区分所有法の改正により、今後は区分所有法に基づく法定建替えが増加することが予想されます。

3. マンション建替え円滑化法による建替え

以上の区分所有法に基づく建替え決議もしくは全員一致の合意形成の成立後の事業実施過程については、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)」(平成14年12月施行)を適用して事業を進めることが可能です。

この法律は、建替え決議等により区分所有者が建替えの実施を決定した後、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換等の措置を講ずることにより、建替え事業の安定的な実施を図るための法律です。この法律の適用を受けるためには、建替え決議の成立又は全員一致により、区分所有者が建替えを行うことを決定していることが条件となります。【資料1】を参照して下さい。

この法律に基づいた、建替え決議後の事業の進め方については、「第2章 建替え決議後の合意形成の進め方」を参照して下さい。

4. 市街地再開発事業による建替え(都市再開発法)

都市計画法・都市再開発法に基づき、「市街地再開発事業」の一環として、既成市街地を一体的に整備する中でマンションの建替えを実施する方法もあります。

第一種市街地再開発事業(組合施行)の場合、所有者または借地権者の同意者の人数のそれぞれ2/3以上、及びその総地積が区域内の宅地の総地積のそれぞれ2/3以上の同意で、組合を施行して事業を遂行することが法的に可能となります。

ただし、市街地再開発事業は都市計画の観点から決定するものであり、個別の敷地単位に対応するものではありません。マンションのみの建替えの場合は適用が難しい場合が多く、また、「高度利用地区等」「老朽建物等」等の要件を満たさない場合は同事業を適用することはできません。

市街地再開発事業を適用してマンション建替えを実現したのは、旧同潤会アパートなど、都心に立地し、戦前に建った古い団地型マンションです。【資料C】を参照して下さい。

○資料B 事業手法からみたマンション建替えの手法

事業手法からみたマンション建替えの方式として、「自主再建方式」「事業代行方式」「土地建物譲渡方式」があります。また、「借地マンション」への建替え方法もあります。マンションの規模や建替えの事業条件、合意形成能力などに応じて、適した事業手法を選択する必要があります。

(1) 自主再建方式

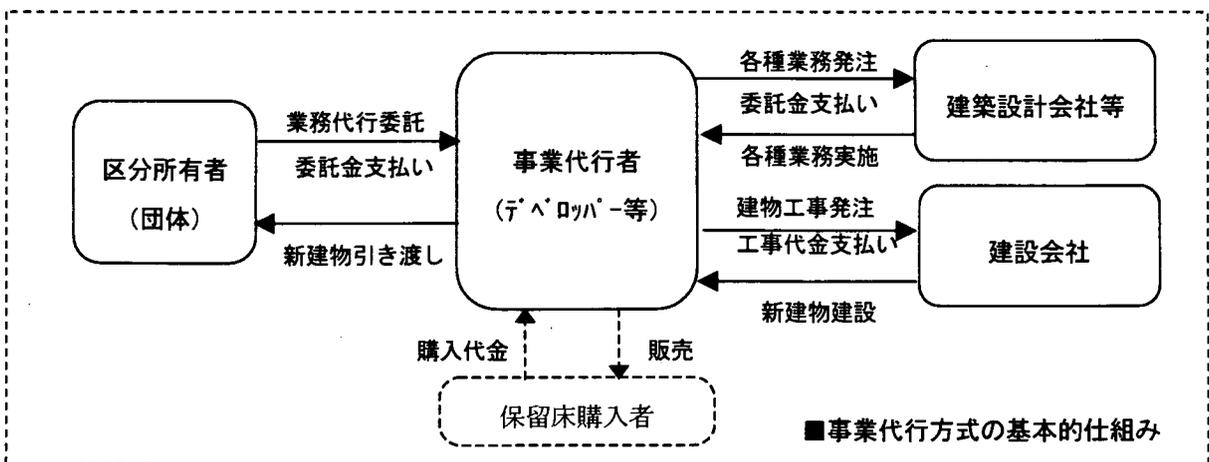
区分所有者が建築設計会社や建築・都市計画コンサルタント等に計画策定を発注して合意形成を行いません。合意形成後も建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、建替えに必要な資金を自己の負担で調達して、自らが施主となって建設会社に工事を発注して建替えを行う方式です。

専門家の関与が少ないため事業費を軽減することができる点が大きなメリットです。一方、区分所有者自身が建替え資金を調達する必要があることや、専門家のノウハウをあまり活用できないため、権利者数が多数になれば手続きが煩雑になり区分所有者だけで進めることが大変であること等がデメリットとして挙げられます。

しかし、今後の建替えにおいては、区分所有者が個々に費用を負担(調達)しながら、主体的に建替えを行わなければならないケースが増加すると考えられます。

(2) 事業代行方式

建替えに参加する区分所有者の団体が土地を保有したまま、マンションを再建する点は自主再建方式と同じですが、建築設計会社等への計画策定や建設会社への工事請負の発注、金融機関や行政との折衝などの事業を具体的に進める業務を、デベロッパー等の専門家に代行してもらう方式です。

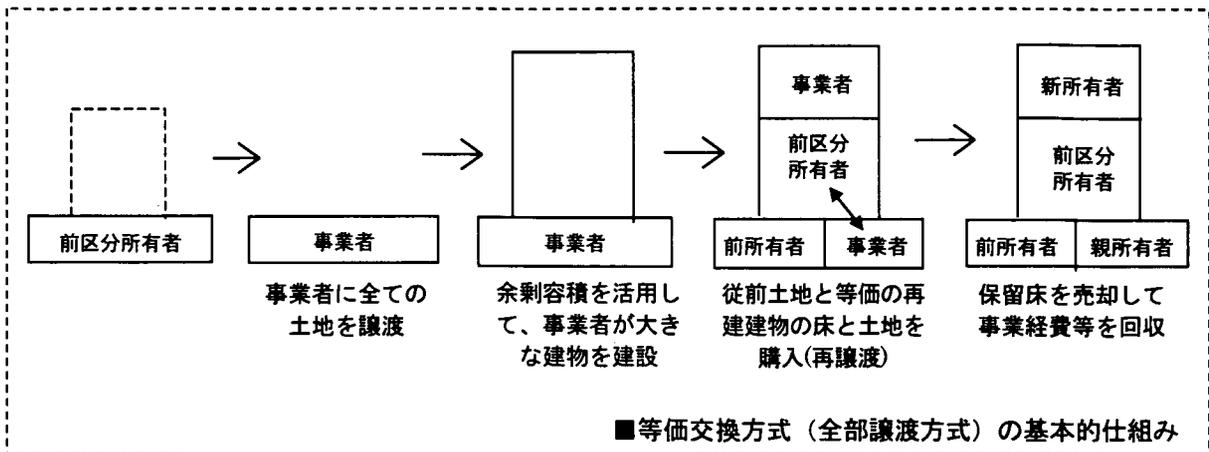


自主再建的でありながらデベロッパー等の専門家のノウハウを活用できるというメリットがあります。しかし、事業代行者にとってみると、業務量の割には採算性が低く、事業協力に対するインセンティブが働きにくい場合もあると言われています。

(3) 土地建物譲渡方式

土地建物譲渡方式は、建替え参加者(従前区分所有者)の所有する土地を事業者に一旦譲渡し、事業者が新マンションを建設した後、あらためて建替え参加者が事業者から土地と建物の再譲渡を受けるという方

式です。等価交換方式は、この土地建物譲渡方式の一種です。建替え参加者が出資した土地の評価額と事業者が出資した建設費用との比率に応じて、互いが再建マンションの土地と建物について持分を所有します。結果的に両者が出資額に応じて土地と建物を等価で交換していることになります。

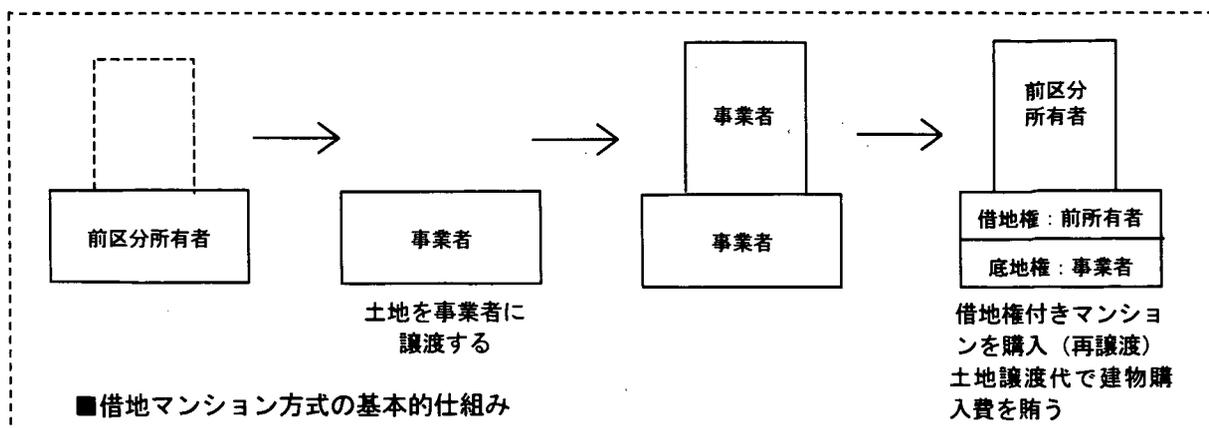


等価交換方式では、事業者は交換によって得た土地を敷地利用権とする「保留床」を生み出し、それを売却して建設費用や経費・利益などに充てることになります。これによって、建替え参加者（従前区分所有者）の費用負担を軽減することができるという大きなメリットがあります。しかし、利用できる容積率に余裕があり、建替え前後で容積率が増え、さらに保留床を十分に販売できるだけの市場性を有した立地条件に恵まれている場合にしか適用できません。また、建替え後に建物が高層化・大規模化するため、建替え前に比べて屋外空間のゆとりはなくなることにもなります。

(4)借地マンション方式

マンション建替えは、敷地を所有（共有）するマンションから敷地を所有（共有）するマンションへの建替えが一般的ですが、土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式もあります。

土地を事業者等に売却し、借地権マンションに建替える方式です。敷地を売却するため、保留床を生み出さずに資金を確保することができ、建替え参加者の費用負担を低減することが可能となります。また、等価交換の場合に比べると、緑環境の維持など建替え後も余裕のある屋外空間を確保できることにもつながります。しかし、敷地の所有権を失うことに対する意見調整が必要であり、区分所有者の全員合意が前提となります。また、借地マンションが成立する事業環境（都心部などの立地に恵まれていること等）であることが条件となります。



○資料C 既往のマンション建替え実現事例

阪神・淡路大震災による被災マンションの再建事例を除くと、築後年数の経過に伴う老朽マンションの建替え実現例は、平成14年現在、全国で80件あまりが報告されています。

建替えの事業手法は、全員合意に基づく任意建替えが大半を占めており、そのほとんどは等価交換方式によるものです。建替え後の容積が大幅に上昇していることが分かります。その他に、第1種市街地再開発事業によるものもありますが、これらは戦前に建った古いマンションのケースです。

□既往の建替え実現事例リスト

(各項目の左欄：建替え前 右欄：建替え後)

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
1	東京都渋谷区宇田川町	S31	S50	任意等価交換	3	1	90	273	0.23	1.00	4.34
2	東京都港区三田	S3	S53	任意等価交換	2	1	68	329			
3	東京都渋谷区恵比寿	S28	S58	任意等価交換	2	1	24	79	0.16	0.80	4.90
4	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	S59	任意等価交換	2	1	12	29	0.21	0.98	4.56
5	東京都目黒区目黒	S33	S61	任意等価交換	3	1	68	99	0.35	0.99	2.81
6	東京都新宿区北新宿	S33	S61	任意譲渡方式	1	1	24	23	0.63	0.88	1.40
7	兵庫県芦屋市松浜町	S33	S62	任意等価交換	6	1	104	199	0.26	0.96	3.66
8	北海道札幌市中央区	S42	S62	任意等価交換	1	1	24	48	0.33	0.99	3.00
9	東京都中野区東中野	S32	S62	任意等価交換	3	1	60	81	0.39	0.98	2.55
10	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S33	S63	任意等価交換	4	2	72	123	0.27	0.99	3.67
11	北海道札幌市中央区	S42	H1	任意等価交換	1	1	16	27	0.41	0.99	2.41
12	大阪市阿倍野区北畠	S32	H1	任意等価交換	1	1	18	31	0.52	1.00	1.94
13	東京都大田区山王	S33	H1	任意等価交換	4	1	105	132	0.35	1.00	2.84
14	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S30	H1	任意等価交換	2	1	42	87	0.22	0.98	4.41
15	神奈川県横浜市港北区	S43	H1	任意等価交換	1	1	18	30	0.60	0.99	1.65
16	兵庫県芦屋市翠ヶ丘町	S32	H2	任意等価交換	4	1	64	91	0.35	1.00	2.83
17	東京都目黒区押上	T15	H2	再開発事業	6	1	102	165	0.31	0.99	3.47
18	兵庫県西宮市小松西町	S33	H2	任意等価交換	1	1	16	32	0.35	0.98	2.79
19	兵庫県西宮市小松西町	S33	H3	任意等価交換	1	1	24	41	0.36	0.98	2.74
20	兵庫県芦屋市楠木町	S38	H3	任意等価交換	2	1	56	80	0.56	0.99	1.79
21	神奈川県相模原市	S38	H3	任意等価交換	3	1	72	122	0.38	1.00	2.62
22	東京都港区三田	S33	H3	任意等価交換	2	1	33	50	0.24	0.85	3.58
23	北海道札幌市真駒内南町	S42	H4	任意等価交換	2	1	24	50	0.27	1.00	3.65
24	東京都品川区東大井	S30	H4	任意等価交換	1	1	16	27	0.35	1.00	2.86
25	東京都新宿区西早稲田	S30	H4	任意等価交換	4	1	80	138			
26	東京都渋谷区代々木	S32	H4	任意等価交換	1	4	62	69	0.45	0.99	2.23
27	東京都渋谷区広尾	S34	H4	任意等価交換	2	1	32	36	0.45	1.00	2.23
28	東京都世田谷区用賀	S33	H5	任意等価交換	8	2	56	71	0.27	0.62	3.13
29	茨城県古河市北町	S45	H5	任意等価交換	3	1	64	164	0.30	0.99	3.28
30	神奈川県鎌倉市由比ガ浜	S33	H5	任意等価交換	4	1	114	141	0.27	0.84	3.12
31	大阪府住吉区	S42	H5	任意等価交換	2	1	28	50	0.60	1.38	2.30
32	神奈川県相模原市	S44	H5	任意等価交換	3	1	48	80	0.21	1.00	4.85
33	愛知県名古屋市中昭和区	S31	H5	任意自主再建	3	1	25	25	0.69	0.88	1.27
34	東京都文京区目白台	S33	H5	任意等価交換	1	1	30	49	0.26	1.18	4.60
35	東京都世田谷区桜丘	S33	H5	任意等価交換	15	1	156	226	0.30	1.00	3.32

事例	所在地	建設	建替え	事業手法	棟数		住戸数		容積率充足比		容積倍
36	兵庫県芦屋市翠ヶ丘	S35	H6	任意等価交換	2	1	40	76			
37	札幌市中央区	S29	H6	任意等価交換	6	3	136	166	0.38	1.00	2.66
38	東京都江東区住吉・毛利	T15	H6	再開発事業	18	3	315	547	0.25	1.00	3.99
39	大阪府豊中市蛭池南町	S32	H7	任意等価交換	1	1	12	32	0.26	1.00	3.79
40	札幌市南区真駒内南町	S43	H7	任意等価交換	2	1	48	87	0.30	0.91	3.00
41	東京都板橋区小豆沢	S32	H7	任意等価交換	6	1	135	271	0.35	1.47	4.25
42	兵庫県芦屋市岩園町		H8	任意等価交換	2	1	50	68			
43	東京都墨田区横川	S2	H8	再開発事業	6	1	191	282	0.38	1.38	3.60
44	岡山県岡山市	S32	H8	任意等価交換	18	1	116	59	0.21	1.00	4.74
45	大阪市阿倍野区帝塚山	S42	H9	任意等価交換	2	1	68	90	0.64	0.92	1.51
46	大阪府平野区喜連	S42	H9	任意等価交換	2	1	64	123	0.40	1.00	2.48
47	札幌市南区真駒内南町	S42	H9	任意等価交換	1	1	24	35	0.30	0.85	2.79
48	大阪府豊中市蛭池南町	S32	H9	任意等価交換	3	2	72	132	0.39	0.98	2.48
49	東京都江東区大島	S32	H9	任意等価交換	14	3	320	644	0.24	0.89	3.68
50	東京都中央区	S32	H9	任意等価交換	7	1	359	624			
51	福岡県福岡市城南区	S32	H10	任意等価交換	7	3	168	201	0.47	0.99	2.10
52	東京都板橋区		H10	任意等価交換	2	1		55			
53	大阪府吹田市千里山虹丘	S33	H10	任意等価交換	7	1	50	112			
54	広島市西区鈴が台	S45	H10	任意等価交換	1	1	16	33	0.38	1.00	2.66
55	北海道札幌市	S33	H10	任意等価交換	1	1	85	49	0.91	1.13	1.14
56	愛知県名古屋市中区	S41	H10	任意等価交換	1	1	24	33	0.36	0.82	2.28
57	東京都港区赤坂	S34	H11	任意等価交換	2	1	60	110			3.00
58	東京都大田区久が原	S32	H11	任意等価交換	12	3	256	447	0.28	0.82	2.97
59	東京都板橋区	S50	H11	任意譲渡方式	1	1	40	33			
60	大阪府豊中市蛭池南町	S32	H11	任意等価交換	4	1	24	57	0.17	0.93	5.61
61	大阪市天王寺区堂ヶ芝	S40	H11	任意等価交換	1	1	16	27			
62	大阪府豊中市新千里西町	S45	H11	任意等価交換	5	3	150	263	0.46	0.97	2.12
63	神奈川県川崎市	S39	H11	任意等価交換	1	2	24	226	0.38	1.67	4.38
64	大阪府豊中市曾根東町	S31	H11	任意等価交換	10	6	96	122	0.31	0.86	2.77
65	神戸市東灘区住吉町	S33	H12	任意等価交換	2	1	32	64	0.38	0.97	3.18
66	兵庫県西宮市甲子園	S33	H12	任意等価交換	2	1	24	37	0.48	0.95	1.86
67	大阪市住吉区大領	S43	H12	任意等価交換	3	1	76	122			
68	東京都渋谷区代官山	T15	H12	再開発事業	36	5	327	501	0.24	1.50	6.34
69	長崎市	S46	H12	任意等価交換	2	1	20	43	0.33	1.21	3.70
70	大阪府吹田市千里山星が丘	S33	H12	任意等価交換	21	1	15	41		1.33	
71	東京都杉並区高井戸西	S32	H13	任意等価交換	5	2	112	188	0.33	0.99	3.05
72	東京都荒川区東日暮里	S4	H13	再開発事業	3	1	95	250	0.29	1.24	4.35
73	東京都中央区月島	S29	H13	任意等価交換	1	1	30	126	0.65	1.12	1.71
74	名古屋市千種区千代田橋	S42	H14	任意等価交換	3	2	90	142	0.44	0.93	2.10
75	東京都板橋区		H14	任意等価交換	1	1	54	120			
76	横浜市旭区白根	S41	H14	任意等価交換	2	1	32	42	0.45	1.00	2.24
77	東京都江東区古石場	T11	H14	再開発事業	5	1	123	304	0.33	1.42	4.30
78	熱海市	S34	H15	任意等価交換	3	1	42	69			
79	大阪市住吉区北畠	S42	H15	任意等価交換	2	1	54	65	0.55	0.87	1.58
80	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	16	3	510	738	0.28	1.34	4.73
81	東京都江東区	S2	H15	再開発事業	4	1	150	294	0.37	1.91	5.19

○資料D 団地型マンションの建替えについて

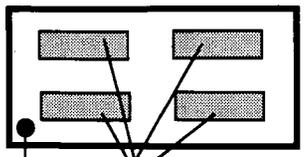
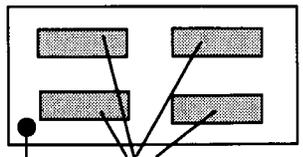
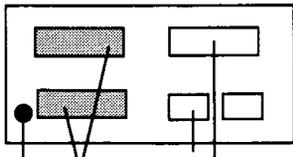
平成 14 年 12 月の区分所有法改正において、団地の建替えについて、第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」と第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」が新設されました。(平成 15 年 6 月までに施行される予定です。)

(1) 団地の建替えの考え方

数棟の建物の全部又は一部が専有部分のある建物で、かつその数棟が敷地を共有する団地においては、各棟の建替えは1棟毎に判断します。専有部分のある建物(区分所有のマンション)である場合は、その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること、専有部分のある建物以外の建物(賃貸共同住宅や一戸建て住宅など)の場合は、その所有者の同意があることが必要となります。ただしこの場合、1棟の判断のみで建替えを行うことはできません。敷地を共有している以上、敷地共有者の一定の同意が必要となります。第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」にその手続きが規定されています。敷地共有者である団地内建物の所有者で構成される団体(団地建物所有者の団体)の集会において、議決権(「土地の持分割合」であることに注意が必要です。)の4分の3以上の多数による承認決議を必要とします。このように、敷地を共有する団地の建替えは、1棟毎に建替えを決定することが基本となります。

ただし、団地内建物の全部が専有部分のある建物(区分所有のマンション)で、その敷地が区分所有者全員の共有にある場合で、かつ、各棟を団地全体での一括管理の対象としている(第 68 条の規定により第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約が定められている)団地については、団地全体で団地の一括建替えを行うことができる特例が設けられています。第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」にその手続きが規定されています。団地の集会において、当該団地内建物の全ての区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内建物全部を一括して取り壊し、新たな建物を建築することができます。ただし、一括建替え決議において、各棟ごとに、それぞれのその区分所有者及び議決権(38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。

□ 団地のタイプ別建替えの考え方

<p>団地のタイプ</p>	<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  <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</p> <p>全棟で敷地を共有</p>	<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  <p>全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理</p> <p>全棟で敷地を共有</p>	<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>区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅</p> <p>全棟で敷地を共有</p>
<p>建替えの考え方</p>	<p>二つの方法が可能</p> <p>①1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>②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>①1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>※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>①1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>※第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>

□団地の建替えに関する区分所有法の規定(平成14年改正後)

【団地内の建物の建替え承認決議】

第69条 一 団地内にある数棟の建物(以下この条及び次条において「団地内建物」という。)の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物(以下この条において「特定建物」という。)の所在する土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内建物の第65条に規定する団地建物所有者(以下この条において単に「団地建物所有者」という。)の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地(これに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議(以下「建替え承認決議」という。)を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用する団地内の土地(当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。)に新たに建物を建築することができる。

- 一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。
- 二 当該特定建物が専有部分のある建物以外である場合 その所有者の同意があること。
- 2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)の持分の割合によるものとする。
- 3 第1項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。ただし、同項第1号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。
- 4 第1項の集会を招集するときは、第66条において準用する第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に、同条第5項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)をも示して発しなければならない。ただし、この期間は、第66条において準用する第30条第1項の規約で伸長することができる。
- 5 第1項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物(以下この項において「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
 - 一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1項の集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者
 - 二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
- 6 第1項の場合において、当該特定建物が2以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。
- 7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第62条第1項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者(区分所有者に限る。)の前項に規定する合意があつたものとみなす。

【団地内の建物の一括建替え決議】

第70条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地(これに関する権利を除く。以下この項において同じ。)

若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第3項第1号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

2 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第2項中「当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。

3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
- 二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要
- 三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
- 四 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 第62条第3項から第8項まで、第63条及び第64条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第62条第3項中「前項第3号及び第4号」とあるのは「第70条第3項第4号及び第5号」と、同条第4項中「第1項に規定する」とあるのは「第70条第1項に規定する」と、「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と「規約」とあるのは「第66条において準用する第30条第1項の規約」と、同条第5項中「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と同条第7項中「第35条第1項から第4項まで及び第36条」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項から第4項まで及び第36条」と、「第35条第一項ただし書」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項ただし書」と、同条第8項中「前条第6項」とあるのは「第61条第6項」と読み替えるものとする。

(2)「団地内の建物の一括建替え決議」について

上述したように、団地内の全棟が区分所有マンションであり、全棟で敷地を共有し、かつ、団地全体で一括管理(各棟の管理も団地全体で行う。)を行っている団地については、団地の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内の全棟を一括して取り壊し、新たな建物を建築する決議を行うことができます(区分所有法70条)。ただし、団地全体での5分の4以上の賛成に加え、全棟において区分所有者及び議決権(区分所有法38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。一棟でもこの条件に満たない棟があれば、団地内建物全体で5分の4以上の賛成があっても、一括建替え決議を実施することはできません。

団地内の建物の一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には1棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。そのフローは以下のようになります。

- ・ 1棟の区分所有建物の建替え決議と同様、団地内の建物の一括建替え決議事項を会議の目的とする集会を開催するにあたっては、管理者(一般的には団地管理組合の理事長)は、その2ヶ月前までに当該団地の団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)の全員に対して招集通知を出さなくてはなりません。また、同集会の1ヶ月前までに、団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。
- ・ 団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、1棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている四つの事項(区分所有法62条②)に加えて、「再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要」を定める必要があります。

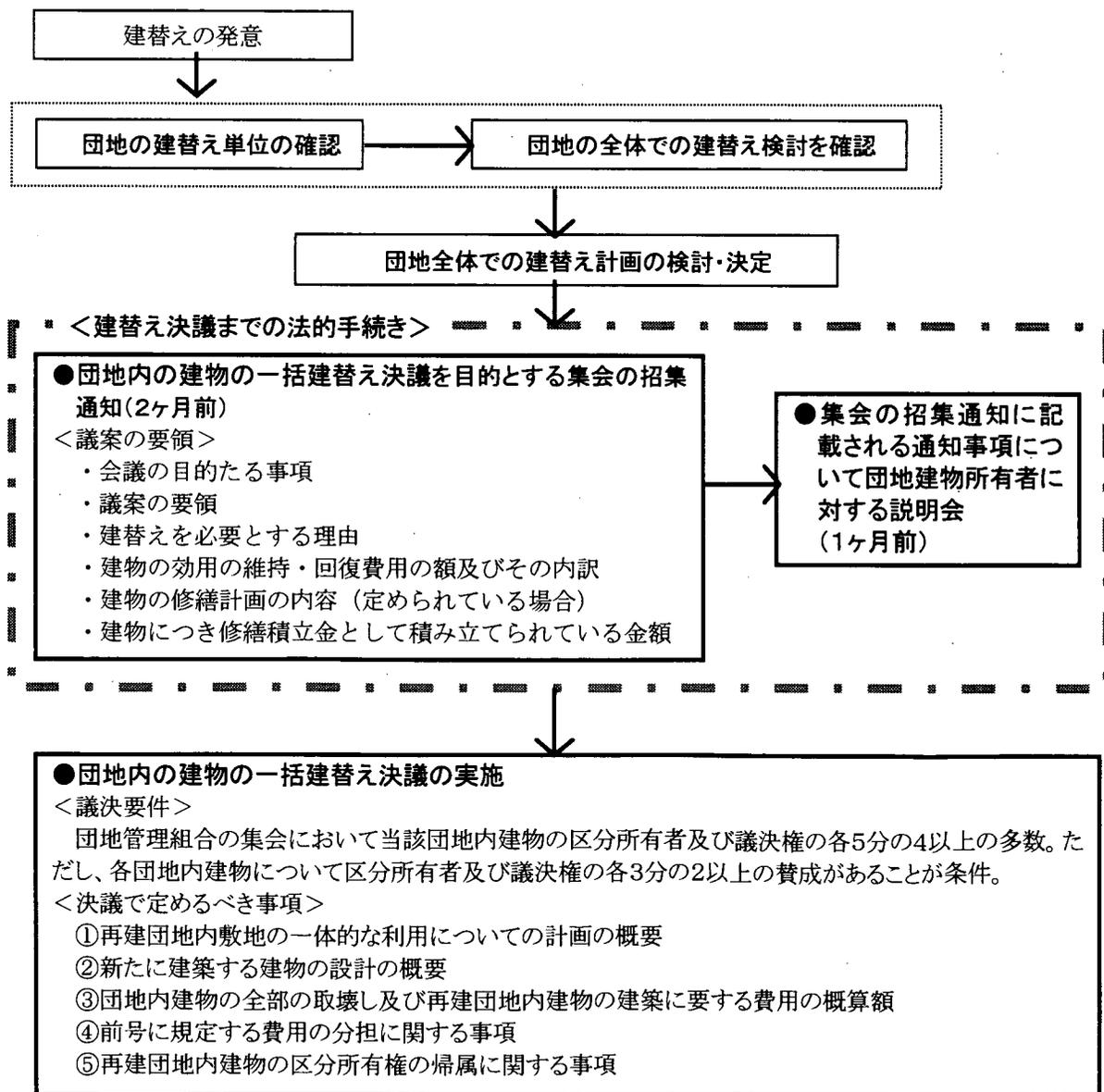
こうした団地の一括建替え決議制度を採用することのメリットとしては、団地全体の全面的な建替えを実施し、団地全体の空間を再編することが可能になることが挙げられます。1棟毎に判断する建替えに比べて、建

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ます。

この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ります。このため、団地内の一部住棟だけの建替えについては適用できません。一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡請求を受けて区分所有権及び敷地利権を時価で買い取られることとなりますが、建替え決議の日から2年以内に(正当な理由なしに)建物の取り壊しの工事に着手しなければ、売渡請求を受けて区分所有権等売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができるようになります(再売渡請求)。

このため、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ます。

□団地内の建物の一括建替え決議の基本フロー

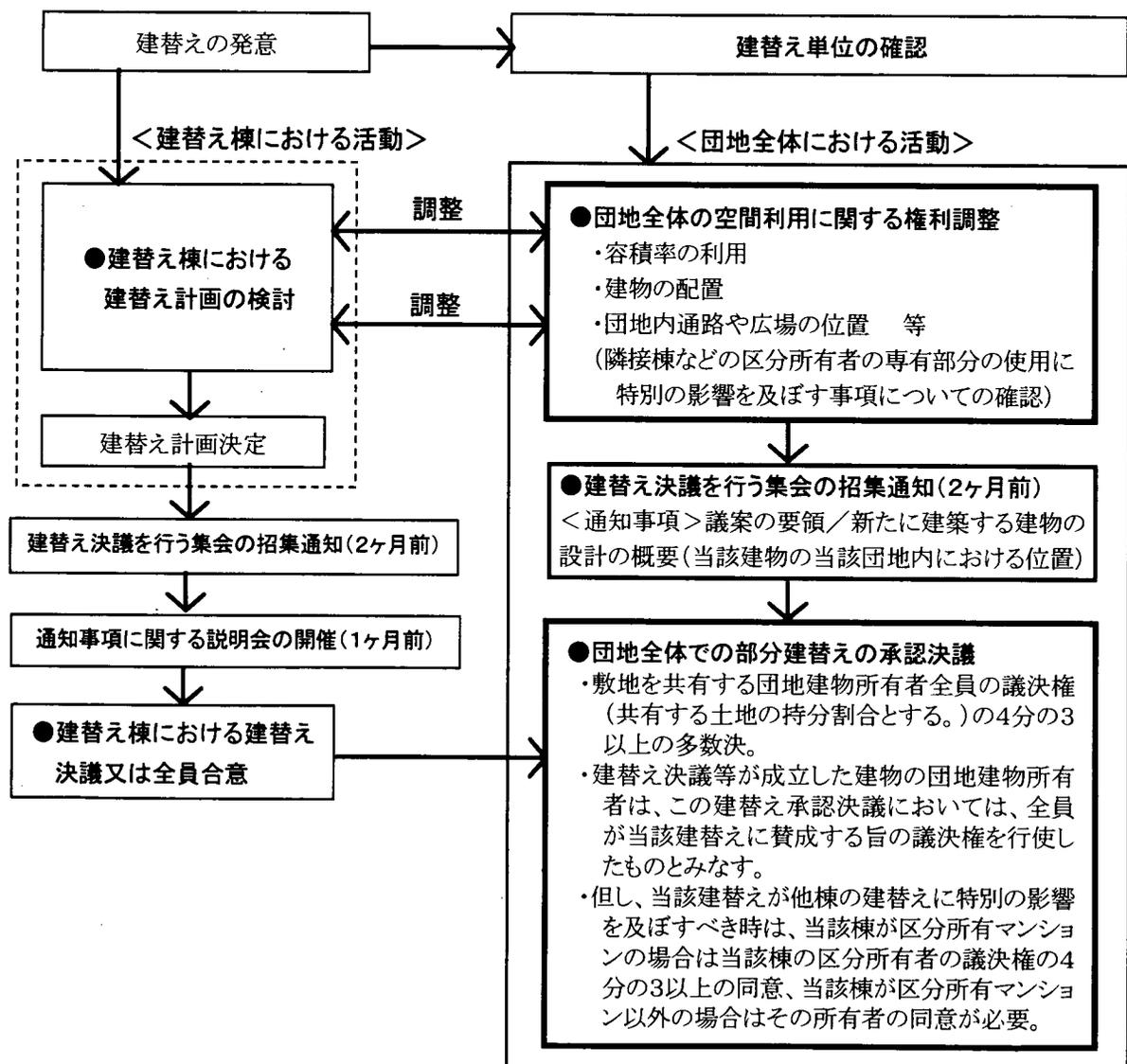


(3)「棟毎の合意+団地内の建物の建替え承認決議」について

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ります。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ります。しかし、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、このような方法を採用することは難しく、団地全体を一括して建替えることが現実的ではありません。

こうした団地では、区分所有法 69 条の規定に基づき、建替えの合意ができた棟から段階的に建替えを実施していく方法が現実的になります。その基本的な考え方や手続きは、以下のようになります。

□団地内の建物の棟毎の建替えの基本的検討フロー



●団地の建替え単位の確認

- ・区分所有法 69 条の規定に基づく団地の建替えは、1棟毎に建替えの判断(区分所有建物の場合は建替え決議)を行うこととなります。

- ・ただし、団地内の一部の建物から建替え発意があった場合、理事会等を通して各棟の建替え意向を確認し、団地の建替え単位を確認することが望まれます。隣接する棟が建替えの検討を行う場合は、複数棟の共同建替えについて検討することが効果的です(建替え決議は1棟毎に行います。)。これにより、1棟の単独建替えの場合に比べて、建築計画の自由度が増大することや、まとまった広場や緑地の確保、駐車場の効率的配置などが可能となり、計画的に良好な屋外空間を形成することが可能となります。
- ・また、当該棟が建替えの検討を始めたことを他の棟の団地建物所有者に伝え、団地の集会での建替え承認決議が円滑に行われるよう、当該建替えについての計画説明や意見交換が敷地を共有する団地建物所有者の間で十分に行われる必要があります。

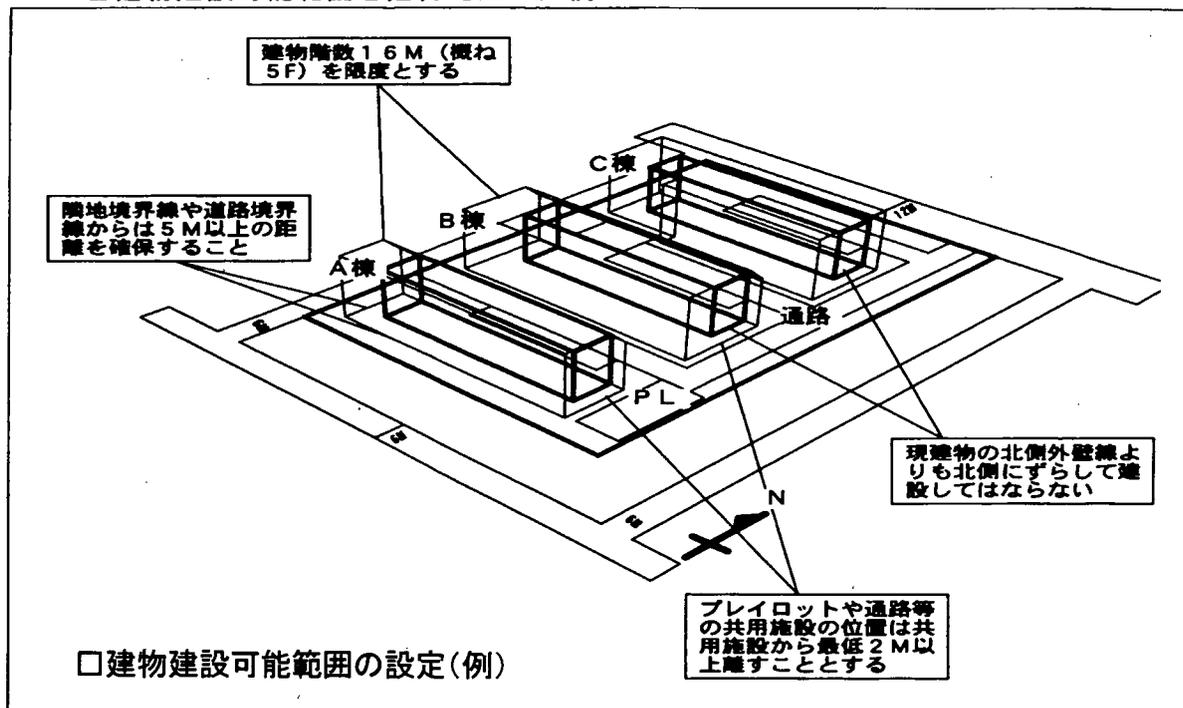
●建替え棟の建替え計画の検討と団地全体の空間利用の調整

- ・敷地を共有する団地(建築基準法 86 条の「一団地の総合的設計制度」の適用団地が多い。)は、団地全体で都市計画・建築規制を受け、容積率等の空間利用の権利を団地全体で共有していることとなります。先行して建替えを行う棟が、団地全体の容積を先喰いしたり、その他の棟が(敷地の持分等に照らして)不公平な建替えが強いられる結果となるような建替えは、承認が得られにくいものと考えられます。
- ・このため、一部の棟が先行して建替える際には、当該棟の建替え計画のみならず、その他の棟が建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要があります。具体的には、次のような事項について検討し、確認する必要があります。

①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】
②各棟の容積率利用の基準についての確認	【団地全体】
③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】
④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	【隣接棟等】

- ・①については、棟の区分所有者に属する敷地持分の総量に応じて「仮想敷地」を設定し、この仮想敷地単位で、団地全体の余剰容積率を配分していくことになると考えられます。先行的な部分建替え棟の建替え計画が、団地全体の余剰容積率を先喰いしてしまい、その結果、他棟の将来の建替え可能性・事業性を制限してしまうことは、合意がない限り許されるべきではないと考えられます。
- ・②については、余剰容積率を各棟に均等に配分した上で、各棟の容積率の利用の基準を確認することが望まれます。住棟周辺の道路配置や幅員、及び隣棟間隔などの高度利用を図る条件は棟毎に異なるため、容積率の先喰いをしないよう余剰容積率を各棟に均等に配分しても、敷地内の位置によって棟毎の実現容積率が異なることがあります。
- ・③については、団地内通路や広場、駐車場などの位置等について、建替えに伴い変更を求めるとかどうかなどを確認します。特に、団地内通路の位置は、住棟の(北側)壁面線の位置の変更にも係わることとなるので確認が必要です。
- ・④については、特定の住戸(区分所有者)において、受忍限度を超えるような不利益となる状況(例えば、日影等)が発生することがないような計画的な配慮が必要となります。各棟の公平な容積率利用等を前提とする建替えであっても、従前よりも建物が大きくなることで、隣接棟の区分所有者の専有部分の使用に対して、日照や眺望、プライバシー等の点で影響を及ぼすことがあります。
- ・以上の事項について、団地内の各棟が建替えを行うことを前提とした場合の各棟の建替え後の範囲について、団地建物所有者の間で議論し、下図に示すような「建物建設可能範囲」を設定します。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例



- ・ 建替えを実施する棟の建替え計画は、団地全体での「建物建設可能範囲」の検討と調整を図りつつ検討を行います。団地管理組合の集会において、計画説明を行い、寄せられた意見を踏まえつつ、「建物建設可能範囲」で定めた位置や大きさの範囲に収まるように計画することが望まれます。

● 当該棟の建替え決議と団地の承認決議

1) 当該棟の建替え決議

- ・ 建替え計画が定まり、当該棟の区分所有者の最大限の理解が得られた段階で建替え決議を行います。建替え棟の建替え決議と団地の承認決議のどちらを先に行うかについては、建替え決議を先に行うことが適切であると考えられます(実務的には、二つの決議を同日に前後して行うことが考えられます。)。建替え決議が成立した棟の団地建物所有者は、その建替えに承認を与える団地の承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものとみなされるからです。このため、建替え決議成立後に、当該建替えに対する団地承認決議が不成立にならないよう、事前の意見調整と他の棟に対する十分な計画的配慮が必要となります。
- ・ 建替え棟の建替え決議に至る手順は、1棟の区分所有建物の建替え決議の場合と同様です。建替え決議事項を会議の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ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。また、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通知事項についての説明会を開催しなければなりません。
- ・ 団地内の建物のうち数棟が同時に建替えを行う場合であって、一括して団地の建替え承認決議を受けようとする場合には、この点についても当該棟の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を得ておく必要があります。

2) 団地の承認決議

- ・ 建替え棟に対する団地の承認決議については、敷地を共有する団地建物所有者(団地管理組合)の集

会において行います。この集会を招集するのは団地建物所有者の団体(団地管理組合)の管理者(通常は理事長)です。集会を招集する際には、当該集会の会日より2ヶ月以上前に、団地内のどの棟の建替えについて承認決議を求めるとの旨を示した第35条に規定する「議案の要領」と第69条第4項に規定する「新たに建築する建物の設計の概要」を示した招集通知を発する必要があります。この場合、他の棟の区分所有者は、建物を団地内のどのような位置に建築するかについて強い関心を抱くと考えられますので、新建物の団地内の位置関係についても明示して通知しなければならないものとされています。

- ・ なお、集会の招集通知に記載される通知事項に関する説明会については、この団地の承認決議に際しては法的に必要とされません。しかし、団地の承認決議が円滑に成立するためには、(前述したように)建替え棟の建替え計画についての団地説明会を何度も開催し、事前の意見調整を行いながら、団地全体の「建物建設可能範囲」と整合した建替え計画を作成することが実務上は必要不可欠となります。
- ・ 集会においては、議決権の4分の3以上の多数により、当該建替えに対して承認を与えることになります。その議決権は各団地建物所有者の土地の持分割合になる点に留意する必要があります。この場合は、建替え合意(建替え決議等)が成立した建物の団地建物所有者は、この建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものととしてカウントされます。ただし、建替え決議に反対した区分所有者が団地内に他の区分所有権を有している場合には、その建物の敷地利用権に基づく議決権についてはこの限りではありません。
- ・ ただし、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべき時は、当該他棟が区分所有マンションである場合は当該他棟の区分所有者の議決権の4分の3以上の者が当該承認決議に賛成していること、当該他棟が区分所有マンション以外の建物である場合はその所有者の同意が得られていることが前提となります。その同意がない場合、団地建物所有者全員の議決権の4分の3以上の多数があっても承認決議は成立しません。
- ・ なお、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替えによって当該建替えの規模が拡大し、(各棟の敷地持分に応じて)他の建物に案分されるべき容積率等を侵害することなどにより、将来における他棟の公平な建替えが制限される場合に限定されます。先に示した、「建物建設可能範囲」で言えば、その定められた範囲を超えた大きな建物に建替えを行う場合に相当します。

● 団地内の一部の建替えにおける敷地持分の扱い

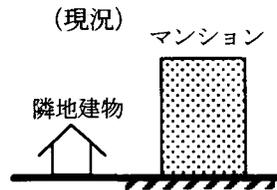
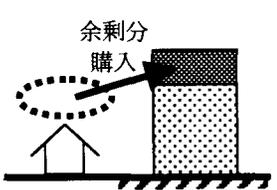
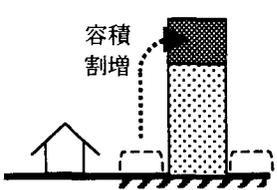
- ・ 団地内の一部の建物が建替えにより従前よりも規模や戸数が増加した場合、団地全体共用部分の共有持分や敷地の共有持分等は、一般的には、専有部分の床面積の割合に従って定められている場合が多いため、一部の建物の建替え後も均衡を維持するためには、建替え棟とそれ以外の棟との間で、各共有持分等の調整を行う必要が生じます。この場合、建替え棟が(建替えによって従前に比べて規模が増大した分に相当する)土地の権利を他棟から買い取ることになるため、団地建物所有者の「全員合意」を条件として、持分の売買、登記の変更などの作業が必要となります。
- ・ しかし、こうした全員合意を必要とする手続きは困難を伴うことが多いと考えられます。このため、建替え棟の区分所有者に従前に属した共有部分や土地の共有持分の総量を建替え後も一切変更しないことを条件として、建替え後の建物の各区分所有者の土地共用持分を従前の総量を基本として専有部分面積比となるように当該棟内部で相互間で売買し、登記するという方法が考えられます。

○資料E 既存不適格マンションへの対応と容積率の割増し制度等

建設された当時は適法であったマンションが、その後の建築基準法改正や都市計画の変更により現在の法令の制限には適合していない状態になったものを「既存不適格マンション」といいます。

既存不適格建築物については、その建替え後には既存不適格状態を解消することが必要となります。何らかの措置を講じない限り、従前よりも少ない容積でしか建替えが実現することができないため、こうしたマンションの建替えの実施は非常に困難になります。

既存不適格マンションの建替えに対する主な対応方策としては、次のような方法が考えられます。それぞれの状況に応じた手法を用いることが大切です。(なお、容積率に余裕のない適格マンションにおいても同様に、こうした方法を利用することにより、建替え条件を改善することが可能となります。)

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	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の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ます。

従来は区分所有者の全員合意がなければ実施することができないと考えられていましたが、平成14年の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りました。「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ます。

なお、実現にあたっては、隣接地の地権者から敷地の譲渡や事業に対する協力が得られることが条件となります。また、建替え費用に加えて、隣接地の購入費用を新たに負担することが必要となります。既存マンションの容積超過の割合が少なく、負担する費用が少額で支払い可能であるほど活用できる可能性が高くなります。

(2) 連担建築物設計制度の活用

連担建築物設計制度は、一定の一団の土地の区域内において、複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提として相互に調整した合理的な設計により建築物を建築する場合、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとして建築規制を適用するものです。

既存の建築物を前提として、その敷地と一体的に連担建築物設計制度を組むことにより、マンション建替えにおいて以下のようなメリットが生じることになります。

①建築物の間で容積等の移転（金銭的売買）が可能となり、未利用の容積率を有効活用することができる。

②狭幅員道路に面していた敷地の前面道路幅員容積率制限の合理化が可能となる

③居住の用に供する部分の位置により日影規制の合理化が可能となる。

この制度を活用することにより、従前の隣接敷地における未利用容積率を、マンション建替えにあたって購入して活用することが可能となるわけです。

しかし、この制度を活用するためには、同制度の認定区域に加わる地権者（所有者及び借地権者）の全員同意を条件として、特定行政庁の認定を受けることが必要となります。

認定の審査については、国の基準（平成11年4月28日建設省住街発48号）による運用通達が示されていますが、特定行政庁によっては独自の基準を定めているところもあるので確認が必要です。

なお、同制度は、特に次のような条件を満たす場合に活用できる可能性があります。

①低容積利用の大規模敷地が隣地又は近隣に存在し、地権者の同意が得られること。

②日影規制によっても利用できる容積率に事実上制限が加わるため、容積超過の割合が少ないマンションや、北側接道、緩い日影規制、連担認定区域に加わる北側敷地建物の低層階が非住居利用、等の敷地の場合に有利です。

③連担認定区域に加わる地権者に対する容積利用の対価が生じないか、少額で負担可能であること。

(3) 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という方法が考えられます。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す。

その活用にあたっては、国の許可準則・技術基準が示されていますが、自治体によっては独自の基準を定めているところが多くなっています。計画地の地元自治体において確認をすることが必要です。

総合設計制度には、以下のようなタイプがあり、要件や容積率の割増しの上限が定められています。

①一般型総合設計制度

容積率の割増しについては、一般的には、法定容積率の1.5倍かつ200%以内となっている。しかし、これは敷地内の空地における公開空地率の大小による評価によって異なる。

②市街地住宅総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が高い(国の示す許可準則では延べ面積の1/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の1.75倍かつ300%以内となっている。全体的な要件については、用途地域の制限を除いて(市街地住宅総合設計制度では工業地域等が対象外)一般の総合設計制度の場合と同様である。

③都心居住型総合設計制度

総合設計制度において、都市部等における住宅比率が特に高い(国の示す許可準則では延べ面積の3/4以上)プロジェクトについて、特段の容積率割増し措置を導入。一般的には、都市計画に定められている法定容積率の2倍かつ400%以内となっている。

④敷地規模別総合設計制度

総合設計制度の運用改善により、敷地規模が大きくなるほど容積率割増が大きくなる制度。公開空地や住宅供給を評価した従来の割増しに加えて、敷地規模に応じ、100~200%をさらに上乗せ。敷地の集約化に対するインセンティブが期待される。

□総合設計制度の国の技術基準(概要)

目的	総合設計制度は、建築基準法 59 条の 2 により、「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。	
敷地面積	□用途地域によって必要な「一定規模以上」の敷地	
	地域または区域	敷地の規模 (㎡)
	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域	3,000
	第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域, 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域, 工業地域または工業専用地域	2,000
	近隣商業地域または商業地域	1,000
用途地域の指定のない地域	2,000	
一定の空地の割合	□基準建蔽率による確保すべき「一定の空地」の割合	
	建築面積の敷地面積に対する割合 (建蔽率) の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
	10 分の 5 以下の場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 1.5 を加えた数値
	10 分の 5 を超え 10 分の 5.5 以下	10 分の 6.5
10 分の 5.5 を超える場合	1 から法定の「建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を減じた数値に 10 分の 2 を加えた数値	
敷地に接する道路幅員	第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域 第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種及び第 2 種住居地域, 準住居地域, 準工業地域	6 m 以上
	近隣商業地域, 商業地域, 工業地域, 工業専用地域	8 m 以上

公開空地の条件	①歩行者が日常自由に通行または利用できるもの（自動車の通行部分は不可） ②最小幅が4m以上（道路と一体利用となる部分は幅2m以上） ③公開空地の面積											
	<table border="1"> <tr> <td>第1種及び第2種低層住居専用地域</td> <td>300㎡以上</td> </tr> <tr> <td>第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）</td> <td>200㎡以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域，商業地域</td> <td>100㎡以上</td> </tr> </table>	第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上	近隣商業地域，商業地域	100㎡以上					
第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上											
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域（無指定）	200㎡以上											
近隣商業地域，商業地域	100㎡以上											
公開空地の条件	④全周の1/8以上が道路に接している ⑤道路との高低差は6m以内 ⑥総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園等の公開空地 等 <公開空地面積の割増> ・道路と一体利用可能な歩道状公開空地など、周辺市街地環境の改善に特に寄与する公開空地は、その面積の2.5倍から1倍とする											
容積率の割増し上限	<割増後の容積算定方法> 上記の範囲内で次の算定方式により容積率の割増し上限を定める。 (1) 公開空地率の下限 容積の割増が受けることができるためには、一定の公開空地率を確保していることが必要である。指定されている建蔽率に応じて次のように定められている。											
	<table border="1"> <tr> <td>基準建蔽率 (C)</td> <td>有効公開空地率 (S/A) の下限</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 未満</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>5.5/10 以上</td> <td>$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$</td> </tr> </table> <p>C : 基準建蔽率 S : 有効公開空地面積 A : 敷地面積 (公共空地の面積を含む)</p>	基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限	5.5/10 未満	0.5	5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$					
基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限											
5.5/10 未満	0.5											
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$											
容積率の割増し上限	(2) 割増にあたっての床面積の算定 ①割増にあたっての床面積：次式で算定する。											
容積率の割増し上限	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> $V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$ </td> </tr> <tr> <td>A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)</td> <td>S : 有効公開空地面積</td> </tr> <tr> <td>V : 割増後の延べ面積</td> <td>v : 基準容積率 K_i, K_A : 割増係数</td> </tr> </table>	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$		A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)	S : 有効公開空地面積	V : 割増後の延べ面積	v : 基準容積率 K _i , K _A : 割増係数					
$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$												
A : 敷地面積 (公開空地がある場合はその面積を含む)	S : 有効公開空地面積											
V : 割増後の延べ面積	v : 基準容積率 K _i , K _A : 割増係数											
容積率の割増し上限	②割増係数 (K _i) の算定 (国の許可準則)											
容積率の割増し上限	<table border="1"> <tr> <td>基準容積率 (v)</td> <td>割増係数 (K_i)</td> </tr> <tr> <td>10/10 未満</td> <td>2/3</td> </tr> <tr> <td>10/10 以上 90/10 未満</td> <td>$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$</td> </tr> <tr> <td>90/10 以上</td> <td>1/3</td> </tr> </table>	基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)	10/10 未満	2/3	10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$	90/10 以上	1/3			
基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)											
10/10 未満	2/3											
10/10 以上 90/10 未満	$1/3 + (9 - v) \times 1/8 \times 1/3$											
90/10 以上	1/3											
容積率の割増し上限	市街地住宅総合設計制度・都心居住型総合設計制度においては、それぞれ以下の係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK _i とする。 ・市街地住宅総合設計制度：割増係数 (K _i) $a \times 3/4 + 1$ (a : 建築物における住宅部分の床面積の延べ面積に対する割合、2/3を超える場合は2/3) ・都心居住型総合設計制度：割増係数 (K _i) 3											
容積率の割増し上限	③敷地規模に応じた割増係数 (K _A) の算定 計画敷地の用途地域別にその敷地面積の大きさに応じて、割増係数は以下となる。											
容積率の割増し上限	<table border="1"> <tr> <th>用途地域</th> <th>敷地面積 (A)</th> <th>割増係数 (K_A)</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域</td> <td>5,000㎡以上</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5,000㎡未満</td> <td>$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域または区域</td> <td></td> <td>1</td> </tr> </table>	用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)	第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$	上記以外の地域または区域		1
用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K _A)										
第1種及び第2種中高層住居専用地域，第1種及び第2種住居地域，準住居地域，近隣商業地域，商業地域，準工業地域	5,000㎡以上	2										
	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$										
上記以外の地域または区域		1										
容積率の割増し上限	A _{min} : 建築基準法施行令第136条第3項の表の(イ)欄に掲げる区分に応じて、同表(ロ)欄に掲げる敷地面積の規模 (ただし、特定行政庁が規則でその規模を別途定める場合には、当該敷地面積の規模)											

○資料F マンション建替えに利用可能な補助制度

市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等の促進の観点から、一定の要件を満たすマンション建替えについて、資金面で区分所有者の負担を軽減するための措置として、国の補助制度を適用することが可能です。優良建築物等整備事業、住宅市街地整備総合支援事業・都市再生住宅制度があります。これらの制度の適用にあたっては、建替え計画地の地元自治体において、適用の可能性や独自の要件の有無などの確認をする必要があります。

□優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

制度概要	市街地の環境改善、市街地における未利用地を活用した良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備について国と区市町村が補助(要綱補助)を行う制度。 地元市区町村の協力がなければ国からの補助を受けることができない。各市町村で独自の基準を設けている場合もあるため、申請にあたっては、地元市区町村と協議を行う必要がある。
対象地域要件	次の要件のうち、いずれか1つ以上を満たす地域であること。 ・首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯等及び都市開発区域 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯及び都市開発区域 ・中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域 ・地方拠点都市地域、市街地総合再生計画区域、中心市街地、人口5万人以上の市の区域等
基礎要件	次の①～③の要件を満たす必要がある。 ①地区の面積が概ね500㎡以上であること(三大都市圏の場合) ②一定の接道要件(原則6m道路に4m以上)及び空地要件を満たしていること ③地上3階以上の耐火建築物、準耐火建築物の建設であること
マンション建替えタイプの補助内容と個別要件	(1)建替え決議等の前における調査設計計画費等に対する補助(平成14年度新設) 調査設計計画費について、区分所有法62条1項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意の取り付け以前であっても、集会の議決により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合においては、補助の対象とする。 <補助対象> 現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費 <補助額> 建替え決議前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。 ・1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸 ・1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸 以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3(国1/3、地方公共団体1/3、国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要)が補助対象の上限となる。

(2) 建替え決議後における調査設計計画費等に対する補助

建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替え事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。

< 基礎要件 >

上記の基礎要件に加えて、マンション建替えタイプでは、以下の要件を満たす必要がある。

- ①市街地総合再生計画等の区域内の事業か、市街地整備事業に寄与する一定の事業。
市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア)道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ)公開空地を確保する事業、ウ)近隣環境に配慮した協調建替え事業に限られる。
- ②建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上で、法定耐用年数(47 年)の1/2以上を経過していること。(被災により建物の機能の低下を生じている場合も含む)
- ③建替え後の建築物は1/2以上の床を住宅用途とし、建替え前の戸数や延べ面積以上の住宅を供給すること
- ④建替え決議等がなされていること。(申請にあたっては、区分所有法 62 条第1項の規定に基づく建替え決議、又は区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていることが必要。同事業が円滑に進められることが確実であることが必要とされる。)

< 補助対象 >

①調査設計計画費	・事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
②土地整備費	・建築物除却費、整地費、補償費など
③共同施設整備費	・空地整備費(通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場)
	・供給処理施設整備費(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設)
	・共同施設整備費(テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分(廊下など)、駐車場、生活基盤施設(集会所など)、高齢者生活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費)

< 補助率 >

2/3(国 1/3、地方公共団体 1/3)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

□都市再生住宅制度(従前居住者用住宅制度の拡充)

制度概要	既存の従前居住者用住宅制度(住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業)を都市再生住宅制度として再編し、平成 14 年度に新設したもの。 マンションの建替えの円滑化等に関する法制度に基づく、一定の要件(※1)を満たすマンション建替えに伴って住宅に困窮することとなる者(建替えに伴い転出する従前居住者)を都市再生住宅の入居対象者に追加する。
補助内容	マンションの建替え組合等民間事業者等が、賃借人等の居住の安定のため従前居住者用住宅として、住宅を建設又は借上げる場合の建設費、家賃対策費等を補助する。 < 補助率 > (建設)国1/3、地方1/3 (家賃対策)国1/2、地方1/2

※1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。

- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
- ・地区面積:0.15ha 以上
- ・戸数:50戸以上
- ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

○資料G マンション建替えに利用可能な融資制度

マンション建替えに係る住宅金融公庫の主な融資制度としては、事業者及び購入者に対する建設資金融資、購入資金融資として「都市居住再生融資」、また、購入者のうち高齢者に対する特別融資として、「都市居住再生融資における特別償還による融資」や「親子リレー返済」があります。詳細については最寄りの住宅金融公庫にお尋ね下さい。

●住宅金融公庫による融資

(1)事業者あるいは購入者(個人)に対する一般融資

□都市居住再生融資(マンション建替え型)

制度概要	都市居住再生融資とは、住宅市街地における土地の合理的かつ健全な利用に寄与する住宅及び生活関連施設の計画的な共同・協調建替え、老朽住宅の建替え等、良好な居住環境の形成に貢献する事業を支援する融資制度である。事業対象に「マンション建替え型」が設けられている。初動期資金融資、事業者向けの建設資金融資、個人向けの購入資金融資で構成される。
マンション建替え型の事業要件	①区分所有法に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用に供されるものを有する建築物(以下「マンション」)が滅失し、又は取り壊された場合において、当該マンションの敷地に新たにマンションを建設すること。 ②新たに建築される建物の敷地面積が500㎡以上(「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく場合は、三大都市圏について300㎡以上) ③新たに建築される建物の地上階数が3以上 ④一定の空地条件を満たしていること ⑤区分所有法第62条に基づく建替え決議、又は、区分所有者の全員合意による建替え合意がなされていること。(事業費補助を受ける場合) ⑥法定耐用年数の3分の1を経過していること。(RC造住宅の場合16年)
融資対象	・初動期における調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等の80% ・事業費(建設費、土地・借地権取得費、調査設計計画費、補償費等)の80%
融資条件	①金利 : 基準金利 ②償還期間: 35年以内 ③融資額 : 実質融資率80% ・事業計画段階における事業者向けの「初動期資金融資」があり、調査設計費や転出者の権利の買い取りなど建替え事業実施に必要な初動期資金の早期交付が可能。事業実施段階においては、事業者向けの「建設資金融資」と個人向けの「購入資金融資」とがある。 ・建替え事業全体について、一体的に融資(基準金利)することが可能

(2)購入者のうち高齢者に対する特別融資

□都市居住再生融資における特別償還による融資

制度概要	都市居住再生融資の適用を受ける場合において、高齢者に対する償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法を元金について融資対象者の死亡時に一括返還、利息について毎月払いとする特別措置を講じる制度。
融資対象者	自ら居住するための共同建替え建築物内又はマンション建替え建築物内の住宅を建設又は購入する従前居住者である高齢者
融資額	最高1,000万円。(高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)による債務保証を要件とする。)
返済	元金:貸付対象者(高齢者)の死亡時に一括償還、利子:毎月払い

□親子リレー返済

制度概要	住宅金融公庫から融資を受けられるのは、申込日現在の年齢が 70 歳未満の者でなければならない。ただし、申込本人が 70 歳以上の者であっても、親子リレー返済を利用される場合は、申し込むことができる。親子リレー返済とは、申込人が以下の全ての要件にあてはまる後継者をその者の同意を得て連帯債務者として指定し、その者が返済を継続していく制度である。
返済期間	年齢による最長返済期間「80 歳－申込本人の申込時の年齢(1歳未満切り上げ)」における「申込本人」を「後継者」に置き換えて計算する。

●債務保証制度

マンション建替え事業に係る必要な資金を民間金融機関から借り入れる場合、その調達を円滑化するため、既存抵当権抹消のための借入資金や建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証が制度化されています。詳細については(社)全国市街地再開発協会(電話 03-3591-2361)にお尋ね下さい。

□マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証

保証対象	優良建築物等整備事業等を適用したマンション建替え事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替え事業を行なうに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当り1億円 保証期間:原則5年以内 保証料:元本残高の0.3%/年 担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く)

□マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する債務保証

保証対象	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件(※1)を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入れ等に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当り10億円 保証期間:原則5年 保証料:元本残高の1%/年(公共団体がその2分の1を負担)、担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く) なお、調査設計計画費や資産買取費用等の初動期資金の借入れについては、抵当権抹消資金の場合と同じ保証条件となる。

- ※1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。
- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
 - ・地区面積:0.15ha以上
 - ・戸数:50戸以上
 - ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

○資料H マンション建替えに係る税制特例

マンション建替え事業には、いくつかの税金が課税され、区分所有者の特性や居住実態等により課税される内容も異なってきます。適用される税を大別すると、(1)土地建物等の譲渡にかかる税金(所得税、法人税、事業税、住民税)、(2)土地建物等の取得にかかる税金(不動産取得税、特別土地保有税、事業所税等)、(3)契約書作成にかかる税金(印紙税)、(4)登記時にかかる税金(登録免許税)、(5)事業者が対価を得て行なう資産の譲渡、役務の提供等にかかる税金(消費税)、に分類できます。このほか、(6)土地建物等の保有にかかる税金(固定資産税、都市計画税、特別土地保有税)があります。これは建替え前のマンションにも課税されていたものですが、建替え後には税額が大きくなる場合が多くなります。マンション建替えに関し、こうした税については、一定の特例措置が設けられています。

□土地建物等の譲渡や取得等に係る税金の原則

土地建物等の譲渡に係るもの	所得税 (個人) 住民税 (個人)	<ul style="list-style-type: none"> 土地や建物等の譲渡による譲渡所得に対しては所得税と住民税が課税されます。マンション建替え事業において、土地を一旦事業者売却する場合等は課税対象となります。また、転出者に対しても譲渡所得が課せられることとなります。 譲渡した年の1月1日における所有期間が5年を超える場合には「長期譲渡所得」、5年以下の場合には「短期譲渡所得」として区分して計算します。 土地・建物の譲渡所得の計算方法は次の通り。 $(課税譲渡所得金額) = (譲渡益) - (特別控除額※)$ ただし、$(譲渡益) = (譲渡収入額) - (取得費) - (譲渡費用)$ ※特別控除額は、通常の場合、長期譲渡所得については100万円。ただし、長期譲渡所得・短期譲渡所得を問わず、一定の特例措置が設けられています。 平成11年1月1日から平成15年12月31日までの間に譲渡した場合の課税長期譲渡所得金額に対する税額は次の税率が適用されます。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>課税長期譲渡所得金額</td> <td>所得税</td> <td>住民税</td> </tr> <tr> <td>一律</td> <td>20%</td> <td>6%</td> </tr> </table>	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	一律	20%	6%						
	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税											
	一律	20%	6%											
	住民税 (法人)	<ul style="list-style-type: none"> 法人の住民税には、道府県民税と市町村民税がある。法人の住民税額は、所得金額に乗ずるのではなく、法人税額に次の乗率を乗じて計算する。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>区分</td> <td>標準課税</td> <td>制限課税</td> </tr> <tr> <td>道府県民税</td> <td>5%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>市町村民税</td> <td>12.3%</td> <td>14.7%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17.3%</td> <td>20.7%</td> </tr> </table>	区分	標準課税	制限課税	道府県民税	5%	6%	市町村民税	12.3%	14.7%	合計	17.3%	20.7%
区分	標準課税	制限課税												
道府県民税	5%	6%												
市町村民税	12.3%	14.7%												
合計	17.3%	20.7%												
法人税 (法人)	<ul style="list-style-type: none"> 法人税は、各事業年度の所得金額に一定の税率を乗じて計算します。法人の土地譲渡益は所得金額に含まれます。税率は次の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>区分</td> <td>大法人</td> <td>中法人</td> <td>共同組合等の法人</td> </tr> <tr> <td>年800万円以下の部分の金額</td> <td rowspan="2">30%</td> <td>22%</td> <td rowspan="2">22%</td> </tr> <tr> <td>年800万円超の部分の金額</td> <td>30%</td> </tr> </table>	区分	大法人	中法人	共同組合等の法人	年800万円以下の部分の金額	30%	22%	22%	年800万円超の部分の金額	30%			
区分	大法人	中法人	共同組合等の法人											
年800万円以下の部分の金額	30%	22%	22%											
年800万円超の部分の金額		30%												
事業税 (法人)	<ul style="list-style-type: none"> 法人の事業税は、各事業年度の所得金額に一定の税率を乗じて計算します。法人の土地譲渡益は所得金額に含まれます。税率は次の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>区分</td> <td>一般法人 標準税率</td> <td>特別法人 標準課税</td> <td>制限税率</td> </tr> <tr> <td>年400万円以下の所得の部分</td> <td>5%</td> <td>5%</td> <td rowspan="3">標準税率 × 1.1</td> </tr> <tr> <td>年400万円超800万円以下の部分</td> <td>7.3%</td> <td rowspan="2">6.6%</td> </tr> <tr> <td>年800万円超の部分</td> <td>9.6%</td> </tr> </table>	区分	一般法人 標準税率	特別法人 標準課税	制限税率	年400万円以下の所得の部分	5%	5%	標準税率 × 1.1	年400万円超800万円以下の部分	7.3%	6.6%	年800万円超の部分	9.6%
区分	一般法人 標準税率	特別法人 標準課税	制限税率											
年400万円以下の所得の部分	5%	5%	標準税率 × 1.1											
年400万円超800万円以下の部分	7.3%	6.6%												
年800万円超の部分	9.6%													

土地建物等の取得に係るもの	不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> 再建マンションの取得や転出者の不動産の取得に不動産取得税が課税されます。 建物床についての不動産取得税は、住宅用は建物評価額の3%、事業用は4%が標準税率です。なお、50㎡以上の新築住宅を取得した場合は、建物評価額から1,200万円が控除されます。また、一定の既存住宅を取得した場合、既存住宅が新築された日に応じた一定額を住宅価格から控除されます。 住宅用土地についての不動産取得税は、土地評価額の4%が標準税率です。平成14年12月31日までの間に行なわれた場合には、課税標準を土地の価格の2分の1とする特定措置等があります。また、平成16年6月30日までに取得した一定の土地については、その税額の4分の1相当額が減額されます。 $\text{税額} = \text{土地の価格(固定資産税評価額} \times 1/2) \times 4\% \times 3/4$ (実質、税率は3%) また、一定の新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対しては、4分の1減額と併せて「住宅減額」が受けられます。住宅減額は、上記で求めた税額から、①4万5千円、②(1㎡当たりの土地評価額) × 1/2 × 住宅床面積の2倍(200㎡が限度) × 3/100、のうちいずれか多い方の額が控除されます。
	特別土地保有税	<ul style="list-style-type: none"> 特別土地保有税は、土地の取得または保有に対して課される税であり、取得に係る税率は3%です。ただし、一定の基準面積未満の土地には課税されません。また、不動産取得税相当額は控除されます。
	事業所税	<ul style="list-style-type: none"> 指定都市等の区域内で、床面積が2,000㎡を超える事業所用家屋を新增設した建築主には、事業所税が課せられます。新增設事業所用家屋の床面積に㎡当たり6,000円を乗じた額が税額になります。
印紙税	<ul style="list-style-type: none"> 印紙税は契約書の作成の際に課税される税金で、建設工事請負契約や売買契約時に必要とされます。また、ローン契約時の契約書にも必要です。契約金額が1000万円を超えるものについては、2003年3月末まで軽減措置がとられています。 	
登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 所有権移転登記など一定の登記に登録免許税が課せられます。 	

1. マンション建替え円滑化法に伴う建替え関連税制

円滑化法の施行に伴い、以下のようなマンション建替え事業関係税制が創設されています。また、マンション建替え事業の実施フローにおける税金の扱いを整理すると、104～105頁のようになります。

□ 建替えに参加する区分所有者に係る税金

譲渡に係る税金	<ul style="list-style-type: none"> ○換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例 マンション建替え円滑化法に基づく権利変換により施行再建マンションに関する権利又は当該施行マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。
取得に係る税金	<ul style="list-style-type: none"> ○権利変換により事業用土地を取得した場合の不動産取得税における5分の1控除 次の場合、当該土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、当該取得が平成16年3月31日までの間に行われたときに限り、当該土地の価格の5分の1に相当する額を価格から控除するものとする。 a)権利変換に伴い施行再建マンションの敷地の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合
	<ul style="list-style-type: none"> ○権利変換により事業用土地を取得した場合の特別土地保有税の非課税 次の場合、当該土地の取得に対して課する特別土地保有税は非課税とするものとする。 a)権利変換に伴い施行再建マンションの敷地の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合
	<ul style="list-style-type: none"> ○権利変換により事業所を取得した場合の事業所税の非課税 次の場合、事業所用家屋の新增設に対して課する事業所税は非課税とするものとする。 a)従前区分所有権等に対応する施行再建マンションの一部で事業所等の用に供するものを取得した場合(権利変換に対応して事業所を取得した場合)

□建替え事業に伴う転出者に係る税金

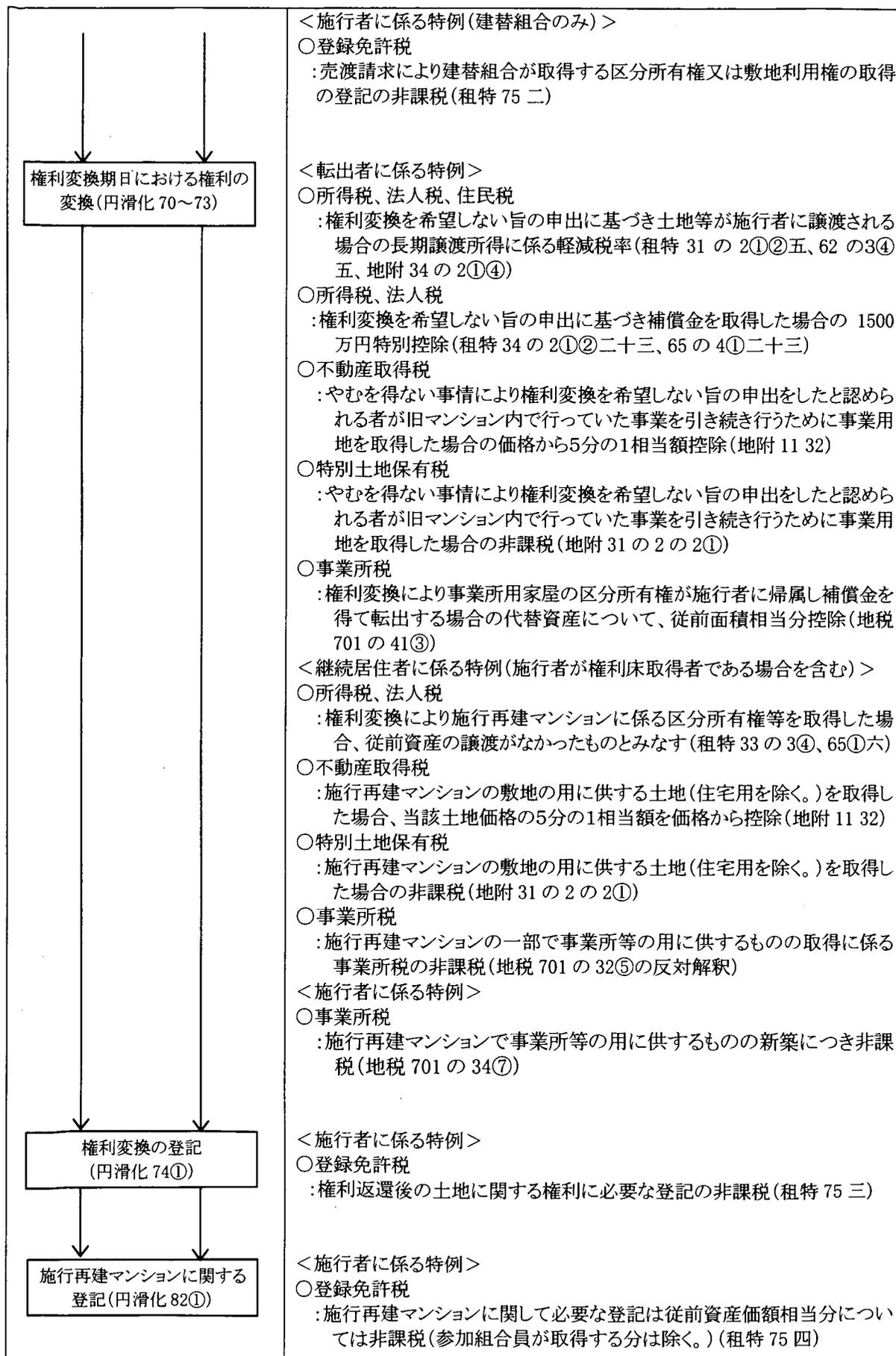
譲渡にか かる税金	<p>○優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 建替え事業に伴い転出する者が、土地等を施行者に買い取られた場合、譲渡所得に対して所得税、法人税、住民税が課されます。平成14年度改正により、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく以下の場合については、下表に掲げる軽減税率が適用されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法15条①、又は、同法64条①の売渡請求によりマンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に譲渡される場合</p> <p>b) マンション建替え円滑化法56条①の権利の変換を希望しない旨の申出に基づきマンション建替事業の用に供するため土地等が施行者に譲渡される場合</p> <p>なお、平成15年12月31日までの間の長期譲渡所得金額に以下の軽減税率が適用されます。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>課税長期譲渡所得金額</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> <th>課税長期譲渡所得金額</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,000万円以下の部分の金額</td> <td>15%</td> <td>5%</td> <td>4,000万円超の部分の金額</td> <td>20%</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table>	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	4,000万円以下の部分の金額	15%	5%	4,000万円超の部分の金額	20%	6%
	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税	課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税							
4,000万円以下の部分の金額	15%	5%	4,000万円超の部分の金額	20%	6%								
<p>○特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の特別控除 次の場合、所得税、法人税の算定にあたって、譲渡所得から1500万円の特別控除が適用されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法15条①又は同法64条①の売渡請求により土地等が買い取られる場合で、かつ、やむを得ない事情があったと認められる場合として政令で定める場合</p> <p>b) マンション建替え円滑化法56条①の権利の変換を希望しない旨の申出に基づき権利変換により補償金を取得した場合で、かつ、やむを得ない事情があったと認められる場合として政令で定める場合</p>													
取得にか かる税金	<p>○事業用土地を取得した場合の不動産取得税における5分の1控除 次の場合、不動産取得税の算定にあたって、取得した当該土地価格の5分の1に相当する額を価格から控除されます。税率は4%で、税額は次式で算定されます。不動産取得税額＝土地の価格×4%×4/5</p> <p>a) マンション建替え円滑化法15条①又は同法64条①の売渡請求により区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者が施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合</p> <p>b) やむを得ない事情によりマンション建替え円滑化法56条①の権利の変換を希望しない旨の申出をしたと認められる者が施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うため当該事業の用に供する土地(住宅の用に供するものを除く。)を取得した場合</p>												
	<p>○事業用土地を取得した場合の特別土地保有税に係る非課税 上記 a)、b)の施行マンション内において行っていた事業を引き続き行うための事業用土地を取得した場合、特別土地保有税は非課税となります。</p>												
	<p>○代替資産の事業所税における従前面積相当分控除 次の場合、事業所税の算定にあたって、新增設事業所床面積から従前の事業所家屋床面積に相当する面積が控除されます。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法15条①又は64条①の売渡請求により区分所有権及び敷地利用権を売渡して転出する者が従前の事業用家屋に代わるものと認められる事業用家屋の新增築を行った場合</p> <p>b) やむを得ない事情によりマンション建替え円滑化法56条①の権利の変換を希望しない旨の申出をし、権利変換により事業所用家屋の区分所有権が施行者に帰属し補償金を得て転出する者が前の事業用家屋に代わるものと認められる事業用家屋の新增築を行った場合</p>												

□施行者(建替組合)に係る税金

法人税 消費税	<p>建替組合は法人税法及び消費税法上、公益法人とみなされる。収益事業に係るもの以外については非課税</p>
登録 免許税	<p>次の登記については非課税とする。</p> <p>a) マンション建替え円滑化法15条①の売渡請求により、建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租税特別措置法75条二)</p> <p>b) 施行者が行なう権利変換手続開始の登記の非課税(租税特別措置法75条一)</p> <p>c) マンション建替え円滑化法64条①の売渡請求により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租税特別措置法75条二)</p> <p>d) 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記は非課税(従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。)(租税特別措置法75条三、施行令42条の3①一・②一)</p> <p>e) 施行再建マンションに関する権利について必要な登記は非課税(従前資産価額対応分に限る。参加組合員が取得するものを除く。)(租税特別措置法75条四、施行令42条の3①一・②一)</p>

□マンション建替え事業関係税制

建替え事業の基本フロー	内 容
<p>建替え決議</p> <p>↓</p> <p>建替組合 設立の認可 (円滑化9①)</p> <p>個人施行 の認可 (円滑化 45①)</p>	<p>< 施行者に係る特例(建替組合のみ) > 法人税法及び消費税法上、公益法人等とみなす。 ○法人税: 建替組合の非収益事業所得等に対する非課税(法7) ○消費税: 建替組合の資産の譲渡等の時期の特例(消 60③) : 建替組合の仕入税額控除についての特例(消 60④) : 建替組合の申告期限についての特例(消 60⑧)</p>
<p>↓</p> <p>建替え合意者 以外の区分所 有者に対する 売渡請求 (円滑化 15①)</p>	<p>< 転出者に係る特例(建替組合のみ) > ○所得税、法人税、住民税 : 売渡請求により土地等が買取られる場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(租特 31 の 2①②五、62 の 3④五、地附 34 の 2①④) ○所得税、法人税 : 売渡請求により土地等が買取られる(やむを得ない事情が認められる)場合の 1500 万円特別控除(租特 34 の 2①②二十三、65 の 4①二十三) ○不動産取得税 : 転出者が施行マンション内で行っていた事業を引き続き行うために事業用地を取得した場合、当該土地価格の5分の1相当額を価格から控除(地附 11 32) ○特別土地保有税 : 転出者が上記事業用地を取得した場合の非課税(地附 31 の 2 の 2①) ○事業所税 : 転出後の代替資産について従前面積相当分控除(地税 701 の 41③)</p> <p>< 施行者に係る特例(建替組合のみ) > ○登録免許税 : 売渡請求により建替組合が取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税(租特 75 二)</p>
<p>↓</p> <p>権利変換手続開始の登記 (円滑化 55①)</p>	<p>< 施行者に係る特例 > ○登録免許税 : 権利変換手続開始の登記の非課税(租特 75 一)</p>
<p>↓</p> <p>権利変換計画 に関する総会 の決議に賛成 しなかった組 合員に対する 売渡請求 (円滑化 64①)</p>	<p>< 転出者に係る特例(建替組合のみ) > ○所得税、法人税、住民税 : 売渡請求により土地等が買取られる場合の長期譲渡所得に係る軽減税率(租特 31 の 2①②五、62 の 3④五、地附 34 の 2①④) ○所得税、法人税 : 売渡請求により土地等が買取られる(やむを得ない事情が認められる)場合の 1500 万円特別控除(租特 34 の 2①②二十三、65 の 4①二十三) ○不動産取得税 : 転出者が旧マンション内で行っていた事業を引き続き行うために事業用地を取得した場合、当該土地価格の5分の1相当額を価格から控除(地附 11 32) ○特別土地保有税 : 転出者が上記事業用地を取得した場合の非課税(地附 31 の 2 の 2①) ○事業所税 : 転出後の代替資産について従前面積相当分控除(地税 701 の 41③)</p>



2. その他の税制

マンションの建替え円滑化法の施行に伴い新たに創設された建替え事業関連税制は上記のとおりですが、その他にも従来から建替え事業に利用されてきた税制があります。その仕組みについて概説します。

□土地建物等の譲渡にかかる税金

土地建物等の譲渡所得に対して課税される「所得税」と「住民税」には、一定の要件を満たすものについては、下表のような様々な特例措置が設けられています。

特例措置は、譲渡のみで適用を受けられる場合(特別控除、軽減税率)と、買い換え等により適用を受けられる場合(買換え特例)とがあります。ただし、両方の適用を受けることはできません。

特別控除の特例	居住用財産の3,000万円特別控除の特例	<p>居住用財産の譲渡特例(租税特別措置法 35 条)の適用を受けると、居住用財産の譲渡益から3,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる。</p> <p>3,000万円の特別控除は、譲渡したのが居住用財産(建替え前の住戸に所有者又はその家族等が居住しているものでなければならない。)であれば、所有期間に関係なく適用を受けることができる。</p> <p>(課税長期譲渡所得) = (譲渡益) - 3,000万円(居住用財産の特別控除)</p>									
	地方住宅供給公社等が一定の分譲住宅建設のための土地買取りを行なう場合の特別控除	<p>地方住宅供給公社等が50戸以上の一団地の分譲住宅等を建設するために土地買取りを行なう場合、地方住宅供給公社に対する居住用財産の譲渡益から5,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる(租税特別措置法 33 条の 4)。</p> <p>この特別控除は、公共による事業を促進するために設けられた制度であるため、施行者から最初の申し出があった日から6ヶ月以内に譲渡された場合が原則となる(一定の要件を満たす場合は6ヶ月以降でも認められる)。</p>									
軽減税率の特例	居住用財産の3,000万円特別控除における軽減税率の特例	<p>3,000万円特別控除を受ける場合、その居住用家屋とその土地の所有期間が、譲渡した年の1月1日において、いずれも10年を超えているものについては、以下の軽減税率の適用を受けることができる。(租税特別措置法 31 条の 3)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)</th> <th>所得税</th> <th>住民税</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,000万円以下の部分の金額</td> <td>10%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>6,000万円超の部分の金額</td> <td>15%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)	所得税	住民税	6,000万円以下の部分の金額	10%	4%	6,000万円超の部分の金額	15%	5%
	課税長期譲渡所得金額(3,000万円特別控除後)	所得税	住民税								
6,000万円以下の部分の金額	10%	4%									
6,000万円超の部分の金額	15%	5%									
短期譲渡所得の税額の軽減	<p>短期譲渡所得である土地等の譲渡が、国、地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社等への譲渡の場合や収用交換等による譲渡の場合は、所得税 40%→20%、都道府県税3%→2%、区市町村税9%→4%に軽減される。</p> <p>また、(総所得－所得控除額)×所得税の累進税率、と、(課税短期譲渡所得＋総所得－所得控除額－50万円)×所得税の累進税率、の差額に乘じる係数を1.1倍→1.0倍として計算した場合の税額となる(租税特別措置法 32 条③)。</p>										
買換え特例	特定の居住用財産の買換え特例	<p>一定の要件に該当する居住用財産(その年の1月1日における所有期間が10年超であり、譲渡財産は、譲渡者が10年以上の期間居住しているもの等)を譲渡し、所定の期間内に代わりの居住用財産を買換え資産として取得し、所定の期間内に自己の居住の用に供した場合には、譲渡資産の譲渡価額のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなし課税されない。(租税特別措置法 36 条の 6)</p>									
	立体買換えの特例	<p>既成市街地等その他の区域内の土地建物等を譲渡し、一定の期間内に、原則としてその譲渡資産の所在していた場所に建築された中高層の耐火建築物とその敷地等を買換え資産として取得し、所定の期間内にその買換え資産を居住の用などに供した場合には、譲渡資産のうち買換え資産の取得価額に相当する部分は、譲渡がなかったものとみなされ課税されない。(租税特別措置法 37 条の 5)</p>									

□土地建物等の取得にかかる税金

不動産を新たに取得したときに課税される不動産取得税については、上述したように、一定の減税措置が

設けられています。

住宅を取得した場合	原則税額	住宅取得に対する不動産取得税の計算は原則次の通り。 建物評価額×3% (建物評価額は固定資産税評価額。ただし、新築住宅などで固定資産税評価額がない場合には都道府県知事が決定。)
	新築住宅を取得した場合の特例	建替え参加者が再建マンションを取得した場合やマンション建替組合等から売渡請求を受けて権利を買取られ転出した者が新築住宅を取得した場合、取得した住宅が以下の要件を満たす場合には、建物評価額から1,200万円が控除される。 税額=(建物評価額-1200万円)×3% <適用要件> ①住宅の面積(分譲マンションの場合、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積)が50㎡以上240㎡以下の住宅
	既存住宅を取得した場合の特例	マンション建替組合等から売渡請求を受けて権利を買取られて転出した者が既存住宅を取得した場合、住宅価格から一定額を控除した額が課税標準とされる。 <適用要件> ①住宅の面積が50㎡以上240㎡以下の住宅 ②構造がS造、RC造、SRC造の家屋においては、取得日において築25年以内、その他構造の家屋については築20年以内であること。 ③その家屋は、取得した個人が自己の居住の用に供するものであること。 <住戸1戸当たりの控除額> 既存住宅が新築された日に応じて、控除額が異なる。新築された日が平成9年4月1日以降が最大で控除額は1,200万円、平成元年4月1日～平成9年3月31日で控除額は1,000万円昭和51年3月31日以前の場合は最小で230万円など。
住宅用土地を取得した場合	原則税率	土地の価格(固定資産税評価額×1/2)×4% (宅地の取得が平成8年1月1日から平成14年12月31日までの間に行なわれた場合には、課税標準を土地の価格の2分の1とする特定措置がある。)
	住宅用地を取得した場合の4分の1減額特例	平成16年6月30日までに取得した土地に係る税額(上記)からその税額の4分の1相当額が減額される。(地方税法附則11条の2、11条の3) 税額=土地の価格(固定資産税評価額×1/2)×4%×3/4(実質、税率は3%) <適用要件> ①土地の上に住宅が新築された場合(平成14年4月1日以後の土地の取得) ②土地の取得後に住宅を取得した場合(3年以内、平成11年3月31日までに土地を取得した場合は2年以内の住宅取得に限る。) ③借地して住宅を取得した者がその敷地を取得した場合
	住宅減額(新築住宅及び既存住宅の敷地の用に供される土地の取得に対する減額特例)	次のいずれかの要件に該当する場合には、4分の1減額と併せて「住宅減額」が受けられる。住宅減額は、上記で求めた税額から、①4万5千円、②(1㎡当たりの土地評価額)×1/2×住宅床面積の2倍(200㎡が限度)×3/100、のうちいずれか多い方の額が控除される。(地方税法73条の24、地方税法附則11条の3) <適用要件> ①土地の取得から3年以内に住宅(面積50㎡以上240㎡以下)が新築された場合 ②土地の取得と同時に又は1年以内に新築未使用住宅(平成10年4月1日以降新築・面積50㎡以上240㎡以下)を取得した場合 ③土地の取得と同時に又は1年以内に中古住宅(面積50㎡以上240㎡以下、木造は築20年以内、非木造は築25年以内)を取得した場合。

□契約にかかる印紙税

印紙税は契約書の作成の際に課税される税金であり、建設工事請負契約や売買契約時に必要とされます。また、ローン契約時の契約書にも必要となります。税額は契約書に記載されている金額によって異なります。なお、請負契約時及び売買契約時の印紙税については、契約書に記載された契約金額が1000万円を超えるものについては、2003年3月末まで軽減措置がとられています。ただし、ローン契約時の印紙税は軽減措

置が適用されないため、税額は売買契約の場合よりも高くなります。

税額	■税額			
	契約書の記載金額	不動産売買 契約時の税額	建設工事請負 契約時の税額	ローン契約時 の税額
	100万円超 500万円以下		2千円	2千円
	500万円超 1000万円以下	1万円	1万円	1万円
	1000万円超 5000万円以下	1万5千円	1万5千円	2万円
	5000万円超 1億円以下	4万5千円	4万5千円	6万円
	1億円超 5億円以下	8万円	8万円	10万円
	5億円超 10億円以下	18万円	18万円	20万円
	10億円超 50億円以下	36万円	36万円	40万円
	50億円超	54万円	54万円	60万円

□建物の保有にかかる税金

不動産(土地・建物)の所有には固定資産税がかかります。また、都市計画法で定められた市街化区域内にある土地、建物に対して、都市計画税が課せられます。これらは建替え前のマンションにも課税されていたものですが、建替え後には税額が大きくなる場合が多くなります。

固定資産税	土地		建物	
	税額	評価額×1.4%(標準税率) (税率は市区町村により変わり最大2.1%)	評価額×1.4%(標準税率) (税率は市区町村により最大2.1%まで変わる)	
	適用条件	1月1日現在で建物が建っている土地であること	①平成14年3月31日までに新築されたもの ②家屋の総床面積の60%以上が居住用であること ③床面積と共用部分の按分面積を加えた面積が50㎡以上280㎡以下	
	軽減措置	1戸当たりの敷地面積200㎡までは住宅用地の評価額を1/6に、200㎡を超え住宅の床面積の10倍までの部分の土地については1/3に軽減する	新築後、床面積120㎡までの部分に関して、マンション(中高層耐火建築物)は5年間、税額を1/2に軽減する	
都市計画税	土地		建物	
	税額	評価額×0.3%(最大) (税率は市区町村により変わる)	評価額×0.3%(最大) (税率は市区町村により変わる)	
	適用条件	1月1日現在で建物が建っている土地であること	なし	
	軽減措置	住宅用地の評価額を1戸当たりの敷地面積200㎡までは1/3、200㎡を超える部分は2/3に減額する	原則としていないが、市区町村によってはある場合も	

○資料 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要

従来のマンション建替えにおいては、事業実施過程において、建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で意志決定や契約行為等が円滑にできない、区分所有権や抵当権などの関係権利を建替え後のマンションに円滑に移行させるための制度的な仕組みがないといったマンションの建替えを実施する上での課題がありました。

こうした制度的課題を解決するために、円滑化法が制定され、平成14年12月から施行されます。

本法は、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換など区分所有者により建替えが決定された後の安定的な事業の実施のための措置を講ずることを主な内容とするものです。

本法の要点(概要)を以下に説明しますが、条文については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionjoubun.htm>)を参照して下さい。

●目的

法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換、危険又は有害なマンションの建替えの促進のための特別な措置等、マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

●マンション建替え事業の施行者

(1)マンション建替組合

- ・ マンション建替組合(以下「組合」という。)は、この法律の定めるところに従って行われるマンション建替事業を施行することができる。
- ・ 区分所有法第62条の建替え決議の内容により建替えを行なう旨の合意をした者は、5人以上共同して(設立発起人)、建替え参加者の4分の3以上の同意を得て、定款及び事業計画を定め、行政庁の認可を受けて、マンション建替組合を設立することができる。
- ・ 組合は法人とし、建替え参加者は全員が組合員となる。
- ・ 組合は、建替えに参加しない旨回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求できる。(形成権)

(2)個人施行者

- ・ 区分所有者又はこれらの者の同意を得た者は、関係権利者の同意を得て、一人で又は数人共同して、マンション建替事業を施行することができるものとする。

●マンション建替え事業の施行

(1)権利変換手続きによる関係権利の変換

- ・ 施行者は、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。計画においては、各関係権利者について、従前建物等に関する権利、再建建物等に関し取得すべき権利及び負担すべき分担金の額、権利変換期日等について定める。
- ・ 認可を申請しようとするときは、組合にあっては、総会の決議(組合員の議決権及び持分割合の各5分の

4以上)、施行マンション又はその敷地に権利を有する者の同意が必要である。個人施行者にあつては、関係権利者の全員の同意を必要とする。ただし、抵当権者の同意が得られない場合には、行政庁は、その理由について判断した上、その同意がなくても認可することができる。

(2) 権利計画に同意しない者に関する措置

- ・ 組合は、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。(形成権)
- ・ また、集会の議決を経て定められた計画に同意をしない者は、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。(形成権)

(3) 賃借人の居住の安定に関する措置

マンション建替え事業の施行者、国及び地方公共団体は、本法の基本方針に定めるところに従い、賃借人及び転出する高齢者等の区分所有者の居住の安定を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとする。

●危険又は有害なマンションの建替えの促進のための措置

- ① 市町村長は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができることとする。
- ② ①の勧告を受けたマンション(以下「勧告マンション」という。)の賃貸住戸の賃貸人は、勧告マンション建替実施者と共同して賃借人居住安定計画を、勧告マンション建替実施者は、転出区分所有者居住安定計画を作成し、市町村長の認定を申請することができることとする。
- ③ 認定を受けた賃借人居住安定計画又は転出区分所有者居住安定計画に代替住宅として位置づけられた公営住宅、市町村借上住宅等について、入居の特例、家賃の減額等の措置を講ずることとする。
- ④ 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の区分所有者は、賃借人に移転料を支払わなければならないこととするとともに、当該区分所有者は、借地借家法28条の規定にかかわらず、正当事由があるものとして、賃貸借契約の更新の拒絶の通知又は解約の申し入れをすることができることとする。
- ⑤ 国は、市町村が、市町村借上住宅について上記③により家賃の減額を行ない、又は区分所有者に対し④の移転料の支払い費の補助を行なった場合において、その一部を補助することができることとする。

○資料J マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第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」が定められ、公表されています。この内容について紹介します。

□マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針(平成14年国土交通省告示第1108号)

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利及び利用関係の複雑さなど、戸建住宅とは異なる多くの課題を有している。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれるが、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、適切な修繕等により既存ストックを有効に活用するとともにマンションの建替えの円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な事項を定めるものである。

第一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

マンションは今や我が国における主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが重要である。しかし、修繕等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合には、円滑に建替えを行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境を実現することが必要である。

マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、マンションの区分所有者等建替え関係者は、適切な役割分担の下で、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、積極的に建替えの円滑化に努力することが必要である。

しかし、マンションが建物の区分所有という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの建替えについては、適切に財政上の支援その他の多様な支援を行うこととする。

第二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

1 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理組合等が取り組むべき事項

イ 建替えの検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を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、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ 建替えの検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯に配慮した建替え計画の作成に留意する必要がある。

ハ 建替えと修繕その他の対応による所要費用、改善効果等を客観的に把握し、比較するよう努める必要がある。

ニ 建替えの検討に必要な費用について、各区分所有者の衡平な費用分担に配慮するとともに、管理費又は修繕積立金の充当について、明確に取決めを行うよう努める必要がある。

ホ 同一敷地に複数のマンションが存する場合において、一部のマンションを先行して建て替える際には、当該マンションの建替え計画のみならず、その他のマンションが建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要がある。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する窓口を整備するとともに、マンションの建替えに関する情報提供や相談体制の整備に努めることとする。

- ロ 国及び地方公共団体は、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する専門的な知識の普及に努めることとする。
- ハ 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し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ニ 国は、管理組合等が建替えと修繕等との比較検討に当たって十分な検討を行うことが可能となるよう、建物の老朽度判定を含む当該検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ホ 国及び地方公共団体は、管理組合等が建替えのための検討を円滑に行うことが可能となるよう、当該検討費用について優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議後において建替えに関する事業の方法を円滑かつ迅速に決定するよう努めることとする。
- ロ 建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第六十三条第四項又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「法」という。)第十五条第一項若しくは同法第六十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、先行事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。
- ハ 建替え工事期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあっせん又は提供に努めることとする。
- ニ 居住環境を改善するためにマンションの各戸の床面積を増やす場合等にあつては、隣接する土地を隣接施行敷地としてマンション建替事業の区域に組み入れる方法、隣接する土地をあらかじめ建物の区分所有等に関する法律第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該土地の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しい。
- ホ 同一敷地に存する複数のマンションの建替えに当たっては、敷地の規模等を勘案の上、当該複数のマンションの建替えを目的とする一のマンション建替組合を設立することにより、効率的な建替えに努めることとする。
- ヘ マンション建替組合の組合員は、マンション建替事業の円滑な実施のためマンション建替組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、民間事業者(適切な民間事業者の参加が得られない場合は、地方住宅供給公社等の公的主体)の専門知識及び資金力の活用を図るため、参加組合員の制度又は区分所有者以外の者が区分所有者の同意を得て個人施行者となる制度の普及に努めることとする。
- ロ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する事業に対して、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、住宅金融公庫による都市居住再生融資、組合再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援並びに技術的援助に努めることとする。
- ハ 国及び地方公共団体は、高齢者等の建替え資金の確保を容易にし、その建替えへの参加を支援するため、住宅金融公庫による都市居住再生融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。
- ニ 地方公共団体は、工事期間中の仮住居の確保について、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用その他の多様な支援に努めることとする。
- ホ 地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化のため、必要に応じ、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率制限又は高さ制限の緩和、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)に基づく地区計画制度の活用等により良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等適切な対応に努めることとする。
- ヘ 国は、マンション建替組合等による売渡請求権行使に当たっての時価の算定基準の明確化に資するよう、事例の集積に努めることとする。

第四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 事業計画の策定等に当たっては、従前の床面積、居住者の世帯構成、区分所有者の資金力等を総合的に考慮し、適切な住戸規模とするよう努めることとする。
- ロ 再建マンションについて、耐久性、耐震性、バリアフリー対応、防犯性等良好な居住環境を備えたものとなるよう努めることとする。
- ハ 市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えたものとなるよう努めることとする。
- ニ 必要に応じ、保育所、介護サービスを行う施設その他マンションの居住者の生活を支援する施設の併設に努めることとする。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、良好な居住環境を創出する優良なマンションの建替えに関する事業については、優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、市街地の環境の整備改善に資する空地等を備えるなど優良なマンションの建替えに関する事業については、建築基準法第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等建築規制の特例制度の積極的活用により必要な支援に努めることとする。

第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

マンション建替事業の施行者等は、代替住宅の確保に際して、そのあつせん、情報提供等により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 地方公共団体は、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。
- ハ 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

1 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、マンションのデータベース等の整備により危険又は有害な状況にあるマンションの的確な把握に努めることとする。
- ロ 市町村長は、区分所有者に対する法第百二条第一項の規定による建替えの勧告を行うに当たっては、適切な情報提供及び助言に努めることとする。
- ハ 市町村長は、建替えの勧告に際して、建替えに伴って移転する賃借人や転出区分所有者の代替住宅等の提供、あつせん等居住の安定のための措置について都道府県知事及び公共賃貸住宅管理者との緊密な連携に努めることとする。
- ニ 国及び地方公共団体は、建替えの勧告を受けたマンションの建替えに対する支援の徹底に努めるとともに、必要に応じ、地方住宅供給公社等公的主体の活用にも努めることとする。

2 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 区分所有者は、建替えの勧告を要請する場合にあつては、法第百二条第一項に規定する勧告に際しての住戸の基準に照らし、適切に要請しなければならない。
- ロ 区分所有者等は、勧告のためあらかじめ市町村長が実施する立入検査等に積極的に協力しなければならない。
- ハ 勧告マンションの区分所有者等は、建替えの促進に努める必要がある。

第七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

1 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議から着工までの間において、不法占拠、新たな権利設定等により円滑な建替えに支障が生ずることのないよう従前のマンション及びその敷地の適正な管理に努めることとする。
- ロ マンションの建替えに際しての従前のマンションの管理組合の財産の処分について、管理組合の総会において取決めを行うことが望ましい。

2 施行者等が取り組むべき事項

- イ 再建マンションにおける良好な管理の確保のため、標準管理規約を参考にしつつ、再建マンションの管理規約を適正に定めるよう努めることとする。
- ロ マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、再建マンション等の建設に当たってはリサイクル材を使用することが望ましい。

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

民間事業者を参加組合員等として選定する手続が公正に行われるようマンション建替組合を設立しようとする者等に対して適切に指導及び助言を行わなければならない。

○資料K マンション建替組合「定款」の作成例

建替組合の設立申請に先立ち、建替組合の定款を定める必要があります。定款の作成例を以下に示します。

□定 款

〇〇〇マンション建替組合 定 款

第1章 総 則

(目的)

第1条 この定款は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「法」という。)第5条第1項の規定により、このマンション建替組合(以下「組合」という。)が施行するマンション建替事業(以下「事業」という。)について、法第7条に規定する事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(組合の名称)

第2条 この組合は「〇〇マンション建替組合」と称する。

(施行マンションの名称及びその所在地)

第3条 事業の対象となる施行マンションの名称及びその所在地は次のとおりとする。

- 一 名称 : 〇〇マンション
- 二 所在地: 〇〇県 〇〇市 〇〇丁目〇番〇号

(マンション建替事業の範囲)

第4条 組合は、事業計画及びこの定款の定めるところにより次の各号に掲げる事業を行う。

- 一 マンションの建替えに関する事業
- 二 前号に付帯する事業

(事務所の所在地)

第5条 組合の事務所は、〇〇県 〇〇市 〇〇丁目〇〇番〇〇号に置く。

第2章 参 加 組 合 員

(参加組合員に与えられる保留床等の概要等)

第6条 法第17条の規定により組合に参加する参加組合員の名称及び主たる事務所の所在地、法第58条第1項第12号の規定により組合員に与えられる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要並びに参加組合員が組合に納付すべき負担金の額は次のとおりとする。

一 参加組合員の名称と主たる事務所の所在地

参加組合員の名称	主たる事務所の所在地
〇〇〇〇株式会社	〇〇県 〇〇市 〇〇丁目〇〇番〇〇号

二 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概要と負担金の概算額

施行再建マンションの区分所有権			施行再建マンションの敷地利用権	負担金
用途	位置	面積・戸数	権利の内容 (地積及び敷地の共有持分)	
住宅 〇〇	地上〇階から地上〇階までの一部	約 m ² (約 戸)	権利変換計画に定めるところによる (〇m ²)	約 百万円
	地下〇階から地上〇階までの一部	約 m ²		約 百万円

三 参加組合員が組合に納付すべき負担金の額の算出方法等は、平成〇年〇月〇日付けの〇〇株式会社と、〇〇ほか〇名との組合参加契約書に定めるところによる。

第3章 経費の分担

(収入金)

第7条 この組合の事業に要する経費は、次の各号に掲げる収入金をもってこれに充てるものとする。

- 一 法第35条に基づき参加組合員以外の組合員が納付する賦課金
- 二 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が組合に納付する負担金
- 三 法第36条第1項の規定に基づき参加組合員が納付する分担金
- 四 組合員が納付する前払い清算金
- 五 組合が、組合が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利を譲渡する場合は、その処分金
- 六 補助金等
- 七 雑収入

(前払い清算金)

第8条 組合が第67条の規定により、組合員から清算金を徴収することが予定されている場合においては、組合は、その組合員から前もって前払い清算金を徴収することができる。

- 2 前項により納付すべき前払い清算金の額は、参加組合員以外の組合員に与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、当該組合員が有する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の差額に応じて公平に定めなければならない。

(分担金)

第9条 参加組合員以外の組合員が賦課金を納付する場合は、参加組合員は分担金を納付しなければならない。

- 2 前項により納付すべき分担金の額は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則(平成14年省令第〇号)第15条第1項の規定に従い、総会において定めるものとする。

(負担金の納付)

第10条 参加組合員が納付すべき負担金については、別表1により分割して納付するものとする。

- 2 組合は、前項の規定により参加組合員が分割納付すべき負担金について、納付すべき日の14日前までに、その期限及び場所を明示して、これを納付すべき者に通知するものとする。
- 3 負担金を分割納付する者は、未納の負担金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。
- 4 組合は、負担金を分割納付する者が分割納付にかかる負担金を滞納したときは、未納の負担金の全部又は一部について納期期限を繰り上げて徴収することができる。
- 5 負担金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、ただちに組合に届けなければならない。

(過怠金)

第11条 組合は、組合員が、賦課金、負担金又は分担金の納付を怠ったときは、督促状を発し、当該督促状において指定した期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年(365日当たり)14.5パーセントの割合により算定した過怠金を徴収する。

(過怠金の督促手数料)

第12条 前条の規定により督促するときは、1件1回〇円の督促手数料を徴収する。

(参加組合員の取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額の確定及び清算)

第13条 組合は、事業の工事が完了したときは、すみやかに参加組合員が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額を確定し、その確定した額を参加組合員に通知しなければならない。

- 2 前項の規定より確定した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額と、定款に定められた負担金の額との間に差額があるときは、組合は、組合が定める徴収又は交付手続に基づき、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

(前払い清算金の納付等)

第14条 組合員が納付すべき前払い清算金については、別表2により分割して納付することができるものとする。

- 2 第10条第2項から第5項まで及び前3条の規定は、前払い清算金の納付について準用する。

第4章 役員

(役員の数)

第15条 この組合の役員の数、理事〇人、監事〇人とする。

- 2 前項の役員のうち理事〇人、監事〇人は組合員(法人にあっては、その役員とする。第19条、第23条、第33条及び第45条において同じ。)以外の者から選任することができる。

(役員任期)

第16条 理事及び監事の任期は〇年とし、就任の日から起算する。ただし、第27条及び第29条により就任した役員任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 役員は再任されることができる。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任した役員は、後任者が就任するまで、引き続きその職務を行うものとする。

(選挙管理者及び選挙立会人)

第17条 理事(最初の役員を選挙する場合においては、法第9条に規定する認可を受けた者。以下のこの章においては同じ。)は、選挙管理者となり、役員選挙に関する事務を管理する。

- 2 選挙立会人は、出席した組合員のうちから2人を総会で選任するものとする。

(役員被選挙権)

第18条 次の各号に掲げる者は、役員被選挙権を有しない。

- 一 年令25才未満の者
- 二 成年被後見人及び被保佐人
- 三 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

(組合員である役員選挙)

第19条 組合員である役員は、候補者のうちから総会で投票により選挙する。

- 2 役員選挙をする場合において、総会出席者の過半数の同意があったときには、投票によらないことができる。
- 3 前項の規定により、投票によらないこととした場合においては、総会出席者の過半数の議決をもって役員となるべき者を決定する。

(組合員以外の役員選任)

第20条 組合員(法人であつては、その役員とする。)以外の役員は、5人以上の組合員が連署した推薦の書面をもって、あらかじめ選挙管理者に届け出た者のうちから、総会で選任するものとする。

- 2 前条第2項及び第3項の規定は、前項の役員を選任する場合に準用する。

(選挙人名簿)

第21条 選挙管理者は、役員選挙期日前14日現在における選挙人の氏名及び住所(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)を記載した選挙人名簿を作成しなければならない。

(選挙人名簿の縦覧)

第22条 選挙管理者は、役員選挙期日前10日から5日間、その指定した場所において、前条の選挙人名簿を組合員の縦覧に供さなければならない。

- 2 選挙管理者は、前項の縦覧場所及び日時を選挙人名簿の縦覧開始の日の少なくとも3日前に公示しなければならない。

(異議の申立)

第23条 組合員は、前条第1項の規定により縦覧に供された選挙人名簿に記載の漏れ又は誤りがあると認める場合においては、縦覧期間内に文書で選挙管理者に異議の申出をすることができる。ただし、選挙人の氏名又は住所の単なる誤記については、文書によらないことができる。

- 2 選挙管理者は、前項の申出を受けた場合において、その申出を正当であると決定したときは、ただちに当該選挙人名簿を修正し、その旨を申出人及び関係人に通知し、その申出を正当でないとして決定したときは、ただちにその旨を申出人及び関係人に通知しなければならない。

ただし、前項ただし書の規定による文書によらない申出については、その通知を省略することができる。

(選挙人名簿の確定)

第24条 選挙管理者は、第20条第1項の規定による縦覧期間内に異議の申出がなかったとき、又は前条第1項の規定によるすべての異議について決定したときは、選挙期日の少なくとも3日前にその旨を公告しなければならない。

- 2 選挙人名簿は、前項の公告があった日において確定するものとする。

(選挙人)

第25条 役員選挙は、組合員又はその代理人が行う。

- 2 組合員は、前項の規定にかかわらず、書面をもって役員選挙を行うことができる。
- 3 前項の規定により書面をもって選挙する場合においては、役員に選挙すべき者の氏名を記載し、年月日を付し、記名捺印のうえ封かんし、投票開始日時前に選挙管理者に送付しなければならない。

(役員総選挙の時期)

第26条 役員総選挙は、その任期満了の日前5日から30日までの間に行う。ただし、天災その他特別の事由があるときは、この限りでない。

(選挙の通知及び公告)

第27条 選挙管理者は、役員選挙を行う総会の招集の通知に、候補者の氏名と、選挙すべき理事及び監事の数を記載しなければならない。

2 前項の通知をする場合においては、選挙管理者は、その通知と同時にその旨を選挙期日の3日前までに公告しなければならない。

(選挙の開始)

第28条 役員選挙は、組合員の半数以上が出席しなければ行うことができない。

(投票)

第29条 総会に出席した組合員又はその代理人は、所定の投票用紙に選挙すべき役員の氏名を自書し、投票箱に入れなければならない。ただし、第27条の規定により通知した投票開始の時刻(投票開始の時刻を繰り下げたときは、その時刻)に総会に出席していない者は、投票することができない。

2 前項の場合において組合員が法人であるときは、投票は、その法人の指定する者が行わなければならない。

3 選挙管理者は、必要と認める場合においては、総会の同意を得て、第1項ただし書の投票開始の時刻を繰り下げることができる。

4 投票は、理事と監事に分け、かつ、組合員である者と組合員以外の者に分けて行う。

5 1投票用紙に記載する役員数は、1人とする。

(投票の拒否)

第30条 選挙管理者は、投票しようとする者が明らかに本人でなく、又は本人の代理人でないと認められる場合においては、選挙立会人の意見を聞いてその者の投票を拒否することができる。

(開票)

第31条 選挙管理者は、投票終了後ただちに選挙立会人の立会いのもとに、投票を点検しなければならない。

2 投票の効力は、選挙管理者が選挙立会人の意見を聞いて決定しなければならない。この決定にあたっては、次条の規定に該当しない限り、その投票をした選挙人の意志が明らかであれば、有効とする。

3 第25条第2号の規定により書面をもって役員選挙を行った者があるときは、投票終了後、第1項の開票に準じて書面を開封する。この場合における書面の効力は、次条(第1号を除く。)の規定に該当しない限り、その書面を送付した組合員の意志が明らかであれば、有効とする。

(投票の無効)

第32条 次の各号の一に該当する投票は、無効とする。

一 所定の投票用紙を用いないもの

二 選挙すべき理事又は監事の氏名のほか、他のことを記載したもの。ただし、職業、住所又は敬称の類を記入したものは、この限りでない。

三 被選挙権のない者の氏名を記載したもの

四 選挙すべき理事又は監事の氏名を自書しないもの

五 選挙すべき理事又は監事の何人であるかを確認しがたいもの

六 1投票用紙に2人以上の氏名を記載したもの

七 選挙が補欠選挙である場合において、現に理事又は監事である者の氏名を記載したもの

八 組合員以外の役員選挙において、第19条第1項の規定による届出のない者の氏名を記載したもの

2 同一の氏名、氏又は名の被選挙人が2人以上ある場合において、その氏名、氏又は名のみを記載した投票は、前項第5号の規定にかかわらず有効とする。

3 前項の有効投票は、当該選挙人の他の有効投票数に応じて案分し、それぞれこれに加えるものとする。

(当選人の決定)

第33条 有効投票の最多数を得た者より順次当選人とする。ただし、選挙すべき理事又は監事の定数で有効投票の総数を除して得た数の3分の1以上の得票数がなければならない。

2 得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじで当選人を定める。

3 理事と監事の選挙が同時に行われた場合において、理事と監事の双方に当選の資格を得た者は、いずれか一方を辞退しなければならない。

4 前項の場合において、第35条第2項の期間内にいずれか一方の当選を辞退する旨の申出がないときは、選挙管理者がくじでその当選人として定める。

(選挙録)

- 第 34 条 選挙管理者は、選挙録を作り、投票及び開票に関する次第を記載し、選挙立会人とともにこれに署名しなければならない。
- 2 選挙録は、投票その他の関係書類とともに、当該役員の任期満了まで保存しなければならない。
- 3 第 19 条第 3 項(第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により役員となるべき者を決定したときの選挙録は、その総会における議事録をもって代えることができる。

(当選の確定)

- 第 35 条 当選人が決定したときは、選挙管理者は、ただちに当選人の氏名及び住所並びにその得票数を公告するとともに、当選人に対して当選の旨を通知しなければならない。
- 2 当選人が前項の公告のあった日から 2 日以内に書面をもって当選を辞退する旨の申出をしないときは、当選を承諾したものとみなす。

(役員の就任)

- 第 36 条 選挙管理者は、前条第 2 項の期間の満了の日の翌日に、当選確定人の氏名及び住所を公告しなければならない。
- 2 当選人は、前項の公告があった日に役員に就任するものとする。
- 3 第 1 項の公告のときが、現在の役員の任期満了前であるときは、前項の規定にかかわらず、当選人は、第 38 条及び第 39 条の選挙を除くほか、その任期満了の日の翌日に就任するものとする。

(繰上げ補充)

- 第 37 条 当選人の数がその選挙における理事又は監事の定数に達しなくなったとき、又は選挙の期日後 6 月以内に理事又は監事に欠員を生じたときは、理事又は監事とならなかった者のうち、得票数の多い者から順次当選人を定めなければならない。この場合において得票数が同じであるときは、選挙管理者がくじ等で当選人を定める。
- 2 第 33 条第 1 項ただし書及び前 2 条の規定は、前項の場合に準用する。

(再選挙)

- 第 38 条 次の各号に掲げる場合には、再選挙を行わなければならない。
- 一 当選人がいないとき
 - 二 当選人の数が、その選挙における理事又は監事の定数に達しないとき、又は達しなくなったとき
 - 三 当選人がなくなったとき

(補欠選挙及び選任)

- 第 39 条 理事又は監事に欠員を生じた場合において、第 35 条の規定により当選人を定めることができず、又は同条の規定により当選人を定めても、なお欠員の数が理事又は監事のそれぞれの定数に達しない場合は、すみやかに補欠選挙を行わなければならない。
- 2 前項の理由が理事の任期満了前 6 月以内に生じた場合であって理事の欠員が 1 人であるときは、前項の規定にかかわらず、補欠選挙は行わない。

(理事長及び副理事長)

- 第 40 条 理事は、理事長を 1 人、副理事長〇人を互選するものとする。
- 2 理事長は、組合を代表し、理事会の決定に従い、業務を処理する。
- 3 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 副理事長の代理の順序は、あらかじめ理事長がこれを定める。
- 5 理事長及び副理事長に欠員を生じたときは、互選によりすみやかに補充するものとする。

(理事の職務)

- 第 41 条 理事は、理事会の構成員として組合の業務に関し重要な事項を議決し、組合の事務を執行するとともに、理事長を補佐する。
- 2 理事長は、理事の中から、会計を担当する理事を〇名指名するものとする。会計担当理事は、別に定める会計規程に基づきその事務をつかさどる。

(監事の職務)

- 第 42 条 監事は、毎事業年度定期又は臨時に、組合の業務及び財産の状況を監査し、その結果を総会及び理事会に報告するとともに、意見を述べなければならない。
- 2 監事は、前項の規定により組合の業務及び財産の状況を監査するため、あらかじめ監査要綱を総会の同意を得て定めるものとする。

(役員失職)

- 第 43 条 理事又は監事は、法第 21 条 2 項の規定による場合のほか、被選挙権を失ったとき又は解任が確定したときは、その地位を失う。
- 2 組合員のうちから選挙された理事又は監事は、組合員でなくなったときは、その地位を失うものとする。

第5章 総会及び理事会の会議及び議事

(総会の招集)

- 第44条 総会は、通常総会及び臨時総会とし、通常総会は毎年〇月理事長が招集する。
- 2 理事長は、必要があると認めるときは、いつでも臨時総会を招集することができる。
 - 3 理事長は、組合員が、総組合員の5分の1以上の同意を得て、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を組合に提出して総会の招集を請求したときは、その請求にあった日から起算して20日以内に、臨時総会を招集しなければならない。
 - 4 事前の規定による請求があった場合において、理事長が正当な理由なく総会を招集しないときは、監事は前項の期間経過後10日以内に、臨時総会を招集しなければならない。
 - 5 法第9条第1項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があった日から起算して30日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は専任するための総会を招集しなければならない。
 - 6 総会の招集は、会議の5日前までに到着するように、会議の日時、場所及び会議の目的である事項を、各組合員に通知して行うものとする。ただし、緊急を要するときは、2日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

(総会の議決事項)

- 第45条 この定款で別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。
- 一 定款の変更
 - 二 事業計画の変更
 - 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
 - 四 経費の収支予算
 - 五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
 - 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
 - 七 権利変換計画及びその変更
 - 八 法第94条第1項の管理規約
 - 九 組合の解散

(総会の議事)

- 第46条 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開き、議決することができない。
- 2 議事は、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決することによる。ただし、法第30条の規定による総会の議事についてはこの限りではない。
 - 3 総会の議長は、出席した組合員のうちから選任するものとする。

(関係者の臨席)

- 第47条 理事長は、総会に県及び市の関係職員その他事業に関し専門的知識を有する者の出席を要請することができる。

(議長の議事整理権)

- 第48条 総会の議長は、議場の秩序を保持し、議事を整理する。
- 2 議長は、必要に応じ前条の臨席者に対し意見の陳述等について要請することができる。

(採決の方法)

- 第49条 総会の議決事項の採決の方法は、挙手、起立、記名投票又は無記名投票によるものとし、その方法を決するときは、挙手による。
- 2 前項の採決について投票を行わない場合は、否決数を決めた後、可決数を定めるものとする。

(総会の傍聴)

- 第50条 総会の傍聴を求める者がある場合において、総会の議事及び秩序の維持に支障がないと認めるときは、施行マンション又はその敷地に関し権利を有する者に限り、総会に諮り、これを許可することができる。ただし、傍聴者は、会議に加わり、又は意見を述べることはできない。

(総会の議事録)

- 第51条 総会の議長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成し、総会において指名した議事録署名人とともに署名しなければならない。
- 一 開会の日時及び場所
 - 二 議決権総数及び出席した組合員の議決権数
 - 三 議決した事項
 - 四 審議等の概要

(理事会)

第52条 理事会は、必要に応じて理事長が招集する。また理事及び監事から会議の目的たる事項を示して要求があったときは、理事長は理事会を招集しなければならない。

- 2 理事会の議長は、理事長又は理事長の指名する者とする。
- 3 第48条及び第49条の規定は、理事会に準用する。
- 4 理事会の議事は理事の過半数で決する。
- 5 理事会の決定を要する事項で軽微な事項は、書面で表決することができる。

第53条 理事会は、この定款に別に定める場合のほか、次に掲げる事項を決定する。

- 一 総会に提出する議案
 - 二 前号に掲げるもののほか、理事が必要と認める事項
- 2 理事は、前項のほか組合の運営上重要と認める事項について理事会に付議又は報告するものとする。

(理事会の議事録)

第54条 理事長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成するものとする。

- 一 開会の日時及び場所
- 二 出席者
- 三 決定した事項とその他必要と認められる事項

第6章 総代 および 総代会

(総代会)

第55条 この組合に、総会に代わってその権限を行うべき総代会を設ける。

- 2 総代の定数は、○人とし、組合員が組合員のうちから選挙する。なお、選挙方法については、別途規程に定める通りとする。
- 3 総代の任期は○年とし、就任の日から起算する。なお、補欠の総代の任期は前任者の残任期間とする。

(総代会の権限)

第56条 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

- 一 理事及び監事の選挙又は選任
- 二 法第30条の規定に従って議決しなければならない事項

第7章 会計

(事業年度)

第57条 組合の事業年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費の収支予算)

第58条 理事長は、毎事業年度の経費の収支予算を調整し、当該事業年度前に総会の議決を経なければならない。これを補正するときもその補正予算を調整し、総会の議決を経なければならない。

(会計規程)

第59条 理事長は、組合の会計を、あらかじめ総会の同意を得て定める会計規程により処理するものとする。

(工事の施行)

第60条 組合の工事は、請負に付する。

- 2 理事又は監事は、工事の請負をすることができない。
- 3 理事又は監事が法人の無限責任社員、取締役、監査役、支配人又はこれらに準ずるものである場合には、その法人は工事の請負をすることができない。

(工事の請負及び物品の購入)

第61条 工事及び役務の請負並びに物品の購入に関する契約をする場合は、原則として競争入札の方法によらなければならない。ただし、次による場合は随意契約によることができる。

- 一 契約の性質又は目的が競争入札に適さないものであるとき
- 二 緊急を要する場合で競争に付することができないとき
- 三 競争入札に付することが不利と認められるとき
- 四 競争入札に付し入札者がいないとき、再度の入札に付し落札者がいないとき、又は落札者が契約を締結しないとき
- 五 予定価格1件○万円以下の工事もしくは役務の請負契約をするとき、又は予定価格1件○万円以下の物品を購入するとき

2 理事長は、工事を請負に付する場合においては、あらかじめ総会の同意を得て定める工事請負規程によるものとする。

(金銭の預入)

第 62 条 理事長は、この組合の金銭を総会で定めた金融機関に預け入れるものとする。

(財産の処分)

第 63 条 理事長は、事務所、工作物その他の物件等の組合の財産の保管を明らかにするとともに、これらの財産が不用に帰したときは、あらかじめ総会の同意を得て処分しなければならない。ただし、軽易なものについてはこの限りでない。

2 この組合が解散した後における残余財産の処分については、前項の規定を準用する。

第 8 章 審査委員

(審査委員の定数)

第 64 条 審査委員の定数は〇人とする。

(審査委員の選任・解任)

第 65 条 審査委員の選任及び解任については、総会において出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは議長が決するところによる。

(審査委員の任期)

第 66 条 審査委員の任期は〇年とする。

第 9 章 価額等の確定及び清算

(清算金の徴収又は交付の通知)

第 67 条 法第 84 条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が、これに対応する権利として有していた施行マンション区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、組合は、その差額に相当する金額(以下「清算金」という。)を徴収し、又は交付するものとする。

2 組合が前項の規定により清算金を徴収する場合において、清算金に充てるために前払い清算金を徴収しているときは、当該清算金と前払い清算金との差額に相当する金額を徴収し、又は交付するものとする。

3 組合は、前項の規定により清算金を徴収し、又は交付する場合においては、その期限及び場所を定め、少なくともその期限の〇日前にこれを納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収)

第 68 条 組合は、法第 87 条第 1 項の規定により清算金を分割して徴収する場合において、その徴収すべき清算金の総額が〇万円以上であるときは、次項以下に定めるところにより分割徴収することができる。

2 前項の規定による清算金の分割納付を希望する者は、前条の通知のあった日から 2 週間以内に、組合にその旨を申し出て、その承認を得なければならない。

3 組合は、前項の規定に基づく承認をした場合においては、毎回の徴収金額及び納付期限を、清算金を納付すべき者に通知するものとする。

4 第 1 項の規定により清算金を分割徴収する場合における第 1 回の納付額は、清算金の総額から第 2 回以降の納付額の合計額を差し引いた金額とし、第 2 回以降各回のそれぞれの納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額から 1 万円未満の端数を切り捨てた金額とする。この場合において、第 2 回以降の納付額を納付するときは、利子を付して納付しなければならない。

5 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

6 組合は、第 1 項の規定により分割徴収する場合において、清算金の分割納付を認められた者が、納付すべき清算金を滞納したとき、その他特別の事情があるときは、未納の清算金の全部又は一部を、徴収すべき期限前においていつでも徴収することができる。

7 清算金を分割納付する者は、その氏名又は住所(法人にあってはその名称又は主たる事務所の所在地)を変更したときは、ただちにその旨を組合に届け出なければならない。

(延滞金)

第 69 条 組合は、清算金を滞納する者があるときは、督促状を發し、当該督促状において指定した期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年 14.5 パーセントの割合により算定した延滞金を徴収する。

(督促手数料)

第 70 条 前条の規定により督促するときは、1 件 1 回〇円の督促手数料を徴収する。

第10章 組合が取得した権利の処分の方法

(組合が取得した権利の譲渡)

第71条 組合が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、総会の議決により、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者の居住又は業務に用に供するため、優先的に譲渡することができる。

(譲受人の決定)

第72条 組合は、譲受けの申込みをした者の数が、譲渡しようとする権利の数を超える場合においては、公正な方法で選考して、当該権利の譲受人を決定しなければならない。

第11章 雑 則

(代理人の指定)

第73条 施行マンション又はその敷地について権利を有する者で本施行マンションに居住しない者は、この組合から通知又は書類の送達を受けるため、本市内に居住する者のうちから代理人を指定することができる。

2 代理人を指定し、変更し、又は指定を取り消したときは、遅滞なく組合にその旨を届け出なければならない。

(公告の方法)

第74条 組合の公告は、事務所の掲示板に掲示し、特に必要があるときは官報又は公報に掲載して行ふ。

(職員)

第75条 この組合の事業に必要な場合、職員をおくことができる。

2 職員は、理事長の命を受けて事務に従事する。

3 職員の任命又は解任は理事会の議決を経て理事長が行ふ。

(給与及び表彰)

第76条 役員、審査委員及び職員については、総会の同意を得て定める基準により、報酬、手当及び旅費等を支給することができる。

2 組合の設立及び事業に特に功労があると認められる者については、組合の功労者として表彰することができる。

(規則への委任)

第77条 この定款に規定するもののほか、事業の施行に必要な事項は、理事会に諮り、規則をもって理事長が定める。

付 則

(施行期日)

第1条 この定款は、この組合の設立の認可の公告があった日から施行する。

(役員選挙の特例)

第2条 組合の設立認可があった日以後における最初の理事及び監事の選挙にかかる選挙人名簿は第21条から第24条までの規定にかかわらず、選挙管理者が最初の総会の招集通知を発するときまでに作成し、公告しなければならない。

2 選挙管理者は、前項の招集通知とともに前項の選挙人名簿の写しを組合員に送達するものとする。

3 第1項の選挙人名簿は、同項の総会において承認を得たときに確定する。

4 第27条第2項の規定は、第1項の規定による選挙には適用しない。

(事業年度の特例)

第3条 この組合の最初の事業年度は、第47条の規定にかかわらず、この組合設立の日から平成〇年3月31日までとする。

別表 1

負担金の納付回次	負担金の納付期限	負担金の納付額
第 1 回	法第 14 条第 1 項の公告の日(その後において理事長が指定する日とする。以下同じ。)	〇〇 千円
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利変換期日	〇〇 千円
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限	〇〇 千円
第 4 回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく前払い金の請求があった日	前払金額に参加組合員の工事費割合及び〇〇を乗じた額 工事費割合=参加組合員にかかる請求総額/請負総金額
第 5 回 以 降	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく部分払いの請求があった日	部分払額に参加組合員の工事費割合及び〇〇を乗じた額
最 終 回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく、竣工払いの請求があった日	竣工払額に参加組合員の工事費割合を乗じた額から参加組合員の取得床にかかる補助金(工事費にかかる分)を差し引いた額に〇〇を乗じた額

別表 2

前払い清算金の納付回次	前払い清算金の納付期限	前払い清算金の納付額
第 1 回	法第 14 条第 1 項の公告の日(その後において理事長が指定する日とする。以下同じ。)	総額の 1 パーセントの額
第 2 回	法第 58 条第 1 項第 16 号の権利変換期日。	総額の 21 パーセントの額
第 3 回	法第 80 条第 1 項の土地の明渡し期限。	総額の 7 パーセントの額
第 4 回	工事請負者から、組合に工事請負契約に基づく前払金の請求があった日。	総額の 7 パーセントの額
第 5 回 以 降	理事長が指定する日。	総額の 64 パーセントの額を第 5 回以降の分割回数で除して得た額

備 考

1. 分割回数は、別表 1 の納付回数を勘案し、理事長が定める。
2. 第 5 回以降の納付額に 1,000 円未満の端数を生ずるときは、この端数金額は、全て第 5 回に納付するものとする。
3. 組合員が取得する区分所有権又は敷地利用権の価額の決定が、第 1 回の前払い清算金の納付期限後である場合は、その後の最初の納付回次の納付期限において、その回次までに納付すべきであった前払い清算金の合計額に、それぞれの回次の納付額についてその納付期限から納付する回次の納付期限までの日数に応じ、年 10 パーセントの割合により計算した利息相当額を加算して納付するものとする。

□会計規程(定款第 59 条による)

会 計 規 程

(目 的)

第1条 この規程は、〇〇マンション建替組合定款(以下「定款」という。)第 59 条の規定により会計事務を処理するため必要な事項を定める。

(予 算)

第2条 毎事業年度の予算額の総額は、あらかじめ認可を得た事業計画のうち、資金計画の総額をこえることができない。

- 2 事業に要する経費が当該事業年度の予算をこえ、又は当該事業年度の予算の範囲内で各款の額の変更をするときは、新たに定款第 58 条の規定を準用し、追加(変更)予算を編成し、これを更正するものとする。

(決 算)

第3条 毎事業年度の収支決算は、予算と同一の区分によりこれを調整し、予算額と対照し比較増減を示し、その理由を付記する。

- 2 前項の収支決算書には、監事の監査意見を添付するものとする。

(繰 越)

第4条 前事業年度の未払額及び不要額は、すべて翌年度の収入に繰越すものとする。ただし、組合を合併し、又は解散したときはこの限りでない。

- 2 前項の未払額を支出するときは、翌年度の予算(前年度と同一科目)から支出するものとする。この場合において、予算額に不足を生じたときは、第2条第2項の規定により予算を更正するものとする。

(流 用)

第5条 毎事業年度の予算に定めた各款の額の流用をすることはできない。

- 2 各項の額の流用は、理事会の決議を経て定めなければならない。

(予 備 費)

第6条 あらかじめ予期しにくい予算の不足に充てるために予算に予備費を計上することができる。

- 2 予備費から各款への充用は、理事会の議決を経て定めなければならない。

(払戻し及び戻入)

第7条 誤納又は過納の金額を収入したときは、その収入から払戻し、誤払、過払の金額を支出したときは、その支出に補填し、それぞれの事由を明記しておくものとする。

- 2 資金前渡、概算払及び立替払の金額を精算し返納したときは、その精算の結果を記入し、それぞれ支出した経費に戻入するものとする。

(備 付 簿 書)

第8条 この組合の会計簿書は、次の掲げるものとし、必要に応じこれを事務所に備付整理するものとする。

- 一 収支予算書(議事録、その他議決に関し定めた事項等)綴
- 二 収支決算書(監査意見書、監査報告、その他関係事項)綴
- 三 収入金整理簿
- 四 補助金整理簿
- 五 保留床処分金整理簿
- 六 借入金整理簿
- 七 未納金整理簿
- 八 支出金整理簿
- 九 現金出納簿
- 十 備品台帳
- 十一 消耗品受払簿
- 十二 郵便切手受払簿
- 十三 預金整理簿
- 十四 資産負債明細書
- 十五 固定資産台帳

- 2 前項各号の会計簿書のほか、次に掲げる簿書を必要に応じ事務所に備付整理するものとする。

- 一 補償金の徴収、交付簿(補償金の徴収、交付を定めたとき)
- 二 保証金整理簿(工事の請負、保留地処分、その他保証金の保管又は収納を定めたとき)
- 三 材料受払簿(工事を直轄施行し工事材料を購入したとき)
- 四 工事人夫勤務簿(直轄人夫の労働及び賃金を定め施行するとき)
- 五 請負工事簿(請負工事に関する指名、入札、契約等の書類)

- 3 前2項各号の簿書に関係ある金銭の徴収、交付の通知書又は納入金及び支払金の請求受領関係証票書類、その他必要な補助帳簿を一括綴としこれを整理するものとする。

(収入支出金)

第9条 組合の一切の収入及び支出は、それぞれ収入金整理簿又は支出金整理簿に記入し、その事由を明らかにすると共に、現金の出納については、これらの整理簿と照合のうえ現金出納簿に記入し整理するものとする。

(補助金)

第10条 交付金又は補助金等の収入金は、補助金整理簿に記入しその事由を明らかにすると共に、これらの申請書及び交付通知書と照合整理するものとする。

(保留床処分金)

第11条 保留床処分金は、保留床処分金整理簿にその都度記入し、処分した売却代金の納入を明らかにするものとする。

2 前項の売却代金指定の納期に完納しない者があるときは、その旨を付記し整理する。

(徴収金)

第12条 清算金の徴収は、精算徴収簿に区分記入し、それぞれ納入通知書、領収証書及び徴収原符ごとにその金額を照合整理するものとする。

(未納金)

第13条 前条の徴収金を指定の納期に完納しない者があるときには、その氏名、金額等を未納金整理簿に記入するものとする。

(雑収入)

第14条 預金利子その他の収入は、収入金整理簿により整理し、納入者を明記し領収証書を交付するものとする。

(借入金)

第15条 借入金を借入れ又は償還したときは、借入金整理簿にその都度加減整理し、借入先及び利率等を記入のうえ未償還額を明らかにするものとする。

(備品、消耗品)

第16条 備品又は消耗品の受払いは、それぞれ備品台帳又は消耗品受払簿により整理し、現品の所在を明らかにするものとする。

2 前項の備品を修理し、又は廃品処分したときはその旨を記入する。

(郵便切手)

第17条 郵便切手、葉書及び収入印紙は、郵便切手受払簿により整理し、現在高を現金と同様に取扱うものとする。

(領収証書)

第18条 組合の支払はすべて正当な受取人より領収証書を徴し行うものとする。ただし、代理人をもって金銭の領収を求める者があるときは、委任状を添付させるものとする。

2 前項の領収証書又は委任状について必要あるときは、受取人の印鑑証明を添付させるものとする。

(訂正)

第19条 諸帳簿及び証票書類の文字を塗り、又は消し、あるいは貼付してはならない。

2 諸帳簿は、取扱者の訂正印により、証票書類は本人の証印により訂正するものとする。

3 文書の文字を挿入又は削除したときは、その旨を欄外に記入し、当該文書の発行者が証印するものとする。

(理事長への委任)

第20条 この規程に規定するものの外、会計事務について必要な事項は、担当理事の意見を聞き、理事長が定めるものとする。

付 則

本規程は、平成 年 月 日より実施する。

○資料L マンション建替組合「事業計画」の作成例

建替組合の設立申請に先立ち、建替組合の定款とともに、「事業計画」を定める必要があります。事業計画書を以下に示します。

□事業計画書

1. 施行マンション、事業及び施行者の名称

- (1) 施行マンションの名称 ○○○マンション
 (2) 事業の名称 ○○○マンション建替事業
 (3) 施行者の名称 ○○○マンション建替組合

2. 施行マンションの状況

(1) 施行マンションの状況

所在地	○○市○○区○○町○丁目○-○○(住居表示)
規模	延床面積:2,258㎡
構造	鉄筋コンクリート造地上5階
設備	店舗1区画、駐車場7台、その他共用設備 特になし
竣工年月日	昭和○○年○月○日
管理組織の状況	○○○マンション管理組合
維持管理の状況	<管理委託> ・委託先 :○○管理会社 ・委託内容:清掃、保守点検、管理人派遣等 ・管理人 :日勤(週○日) <修繕・補修> ・昭和○○年○月～○月 小規模補修 ・平成○○年○月～○月 大規模補修
建替え決議の有無	・有り 平成8年○月○日(区分所有法第62条による)
建替えが必要な理由	当施行マンションは、竣工後35年が経過し数度の補修にもかかわらず、雨漏り等設備及躯体の一部が危険な状況にあることや、エレベーターが無く、部屋の天井高さが低いなど建替えることで良好な居住環境の確保できることなどの建替え理由がある。
既存不適格の有無	日影規制、第2種高度地区(15m絶対高さ、北側車線)が既存不適格

(2) 施行マンションの敷地の区域図 添付書類(1)の通り。

(3) 施行マンションの設計図 添付書類(2)の通り。

3. 施行マンションの住戸の状況

住戸の数	43戸	
住戸の規模	約50㎡～約70㎡・平均住戸規模約60㎡	
住戸の構造等	鉄筋コンクリート造 階高 2.7m～2.9m 天井の高さ 居間2.3m、和室2.3m、洋室2.3m、台所2.1m	
住戸の設備等	平均的な間取り ODK、洗濯機置き場:なし、電気容量 A	
住戸の維持管理	自己使用 (うち居住の用に供していないもの)	戸 (戸)
	賃貸利用	
	・専用給水管が劣化(補修が困難) ・専用配水管が劣化(補修が困難) ・雨漏り及び漏水(原因が特定できず補修が困難)	

4. 施行マンションの敷地の区域

- (1) 施行マンションの敷地の位置
〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇(住居表示)
- (2) 施行マンションの敷地位置図
添付書類(2)の通り。
- (3) 施行マンションの敷地の区域(登記簿謄本上の所在及び地番)
〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地、〇番地(計〇筆)
- (4) 施行マンションの敷地区域図
添付書類(3)の通り。
- (5) 施行マンションの敷地の面積(登記簿面積の合計)
1, 275㎡(敷地権の目的たる土地の登記簿面積)

5. 施行再建マンションの設計の概要

(1) 施行再建マンションの設計の概要

1) 設計の概要

所在地	〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇-〇〇(住居表示)
住戸の数	39戸
敷地の面積	1, 275㎡
建築面積	555㎡
延床面積	2, 544㎡
構造	鉄筋コンクリート造・地上5階地下1階
設備	店舗1区画、駐車場16台 その他共用設備 エレベーター1基
建蔽率(指定建蔽率)	45. 5%(60%)
容積率(指定容積率)	195. 9%(200%)
その他	総合設計制度による

2) 各階床面積等

階	用途	床面積	備考
5	住戸	451㎡	1)建物高さ: 軒高 14.1m 棟屋部高さ 14.6m 2)共用施設: 集会室、エレベーター1基 ※その他共用設備は添付図書による
4	住戸	462㎡	
3	住戸	462㎡	
2	住戸	462㎡	
1	住戸、店舗、集会室、管理人室等	483㎡	
B1	機械室、受水室	224㎡	
計		2, 544㎡	

3) 住戸及び設備の概要

住戸(専用部分)の種類		戸当たり床面積	備考
型	戸数		
2DK	5戸	55.00㎡	※その他設備は添付図書による
3DK	30戸	75.00㎡	
3LDK	2戸	85.00㎡	
4LDK	1戸	110.50㎡	
5LDK	1戸	120.50㎡	
計	39戸	平均 75㎡	

4) 設計図

- 1) 施行再建マンションの設計図
添付書類(4)の通り。
- 2) 施行再建マンションの敷地の設計図
添付書類(5)の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間(予定) 自 平成〇年〇月～ 至 平成〇年〇月
 (2) 建築工事期間(予定) 着工 平成〇年〇月 竣工 平成〇年〇月

6. 資金計画

(1) 資金計画

収入	補助金		支出	調査設計計画費	
	保留床処分金			土地整備費	
入金	保留敷地処分金		金	補償費	
	参加組合員以外の組合員の負担金			工事費	
金	参加組合員の負担金		金	営繕費	
	賦課金			借入金利子	
	分担金			その他	
	その他				
	合計			合計	

- 1 法第10条第1項の事業計画において記載しなければならない事項に基づく。
- 2 賦課金:法第35条第1項の参加組合員以外の組合員の賦課金の規定による。
- 3 参加組合員の負担金、分担金:法第36条第1項の規定による。

(2) 支出金明細

(単位:百万円)

		総額			事業年度別計画						
		数量	単価	金額	平成 年度			平成 年度			
					数量	単価	金額	数量	単価	金額	
調査設計計画費	事業計画作成費										
	地盤調査費										
	建築設計費										
	権利変換計画作成費										
	小計										
土地整備費	既存建築物除却費										
	整地費										
	小計										
補償費	区分所有権等の取得費										
	・法15条売渡請求費										
	・法75条補償費										
	・その他										
	その他補償費										
	小計										
工事費	建築工事費										
	駐車場工事費										
	その他工事費										
	小計										
営繕費	仮設費										
	その他工事費										
	小計										
事務費											
借入金利子											
その他											
	合計										

(3) 資金調達計画

(単位:百万円)

		総額	事業年度別計画			
			平成 年度	平成 年度	平成 年度	平成 年度
借入	〇〇〇公庫					
	〇〇〇銀行					
	〇〇〇信用金庫					
	〇〇〇信用組合					
	その他()					
	小計					
	自己資金					
	補助金					
	保留床処分金					
	保留敷地処分金					
	参加組合員の負担金					
	賦課金					
	分担金					
	前払い清算金					
	その他					
	合計					

(4) 補助金算出根拠

(単位:百万円)

		総額				事業年度別計画					
						平成 年度			平成 年度		
		数 量	単 価	事業 費	補助 金	数量 単価	事業 費	補助 金	数量 単価	事業 費	補助 金
調査 設計 計画費	事業計画作成費										
	地盤調査費										
	建築設計費										
	権利変換計画作成費										
	小計										
土地 整備費	既存建築物除却費										
	整地費										
	補償費等										
	小計										
共同 施設 整備費	空地等整備費										
	供給処理施設整備費										
	共用通行部分										
	駐車場整備費										
	その他										
	小計										
	付帯事務費										
	合計										

7. 添付書類

- (1) 施行マンションの設計図
- (2) 施行再建マンションの敷地位置図
- (3) 施行再建マンションの敷地区域図
- (4) 施行再建マンションの設計図(各階平面図、2面以上の断面図)

添付資料	図面の種類		縮尺	明示すべき事項
(1)	施行マンションの設計図	パンフレット等	—	パンフレット、契約書、管理規約添付図面等から作成
(2)	施行再建マンションの敷地の位置図	位置図	25,000 分の 1 以上	都市計画総括図に施行再建マンションの位置を表示
(3)	施行再建マンションの敷地の区域図	区域図	2,500 分の 1 以上	白図に施行再建マンションの区域を表示
(4)	施行再建マンションの設計図	各階平面図	500 分の 1 以上	方位並びに柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置
		2面以上の断面図	500 分の 1 以上	施設建築物、床及び各階の天井の高さ

○資料M 売渡請求及び買取請求における「時価」の算定の考え方

マンション建替え円滑化法では、以下の二つの場面において、建替えに参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

- ①建替え決議に合意しなかった(建替え前の現に存するマンションの)区分所有者に対して、設立認可を受けた建替組合が行う売渡請求
- ②権利変換計画に同意しなかった建替組合の組合員等(旧区分所有者)に対して、設立認可を受けた建替組合が行う売渡請求(または、逆に、同意しなかった旧区分所有者が建替組合に対して行う買取請求)

このいずれの場合も、その売渡請求等の価額は、区分所有法における売渡請求制度にならって、「時価」で算定されることとなります。

●時価の算定方法

- ・時価の算定方法としては、法務省の見解や判例等先行事例において、次のような考え方が一般的に定着しています。

- 1) 売渡請求の「時価」は、建替えを相当とする状態(建物の老朽化等によりその効用を維持・回復するのに過分の費用を要する状態)での建物及び敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提とした(つまり、建替えによって実現される利益を考慮した)、区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価格」とされています。
- 2) 時価算定の基準は、売渡請求権が行使された時点であり、売渡請求権が形成権であることから、その行使の意思表示が相手方に到達した日が時価の算定時点(価格時点)となります。
- 3) 建替えを予定した場合の1棟の建物及び敷地の全体の評価方法については、以下の二つの考え方があり、両者は経済学的にみれば一致すると考えられています。
 - ①建替えが完成した場合の再建建物・敷地利用権の価額から建替えに要する経費を控除した額
 - ②再建建物の敷地として予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用の差額
- 4) しかし、上記①の「建替後の総床価額から、建替え費用を控除した価額」は、実務上の不動産鑑定評価においては、更地としての上限価格を意味することになると考えられます。通常の不動産鑑定評価で求められる更地価格は、一般的にはそれよりも低廉に求められる傾向にあります。このため、上記②の「再建建物の敷地として予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用の差額」による評価手法が、より実際的であると考えられます。
- 5) 売渡請求の対象となる1棟の建物及び敷地の評価がなされると、次に、具体の売渡請求の対象となる住戸の区分所有権及び敷地利用権の価額算定を行います。全体価格の配分方法としては、以下の二つの考え方があります。
 - ①各住戸の専有面積比(敷地持分)による評価・配分
 - ②上記①に各住戸の用途別・階層別・位置別の効用格差(場所的利益)を考量した評価・配分
- 6) 不動産鑑定の実務から見れば、②の考え方が一般的ですが、効用格差をつけないで評価を行っている実例も多いようです。それぞれのマンションの状況や当事者の意向等を踏まえ、適切な評価方法を採用することが重要であると考えられます。
- 7) なお、売渡請求の時価の中には、生活の継続性が絶たれることへの補償や店舗の営業権の補償は含まないものと考えられています。

○資料N 「工事請負規程」の作成例

建替え決議が成立すると、建替え工事を請負う建設会社等を選定する必要があります。その選定については、適切かつ公平な方法で実施する必要があります。以下に、工事請負規程の例を示します。

□工事請負規程の例

(目 的)

第1条 この規程は、〇〇マンション建替組合定款(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

(入札者の指名)

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) 入札書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者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ものについて、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、その価格書を封かんの上、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書は無効とする。

- 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者のした入札
- 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。

(落札の取消)

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、不相当と認める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るときは、請負業者と協議し、工事の施行に支障のないよう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

本規程は、平成 年 月 日より実施する。

○資料○ 権利変換により権利を失う者に対する補償の算定方法

マンション建替え円滑化法では、施行マンション(建替え前の現に存するマンション)に関する権利又はその敷地利用権を有する者で、権利変換期日において当該権利を失い、建替え後の新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者などに対して、補償金を支払うこととしています(56条関係)。具体的には、次のような者などが該当します。

- ①建替えに同意した旧区分所有者のうち、組合設立の認可の公告があった日から30日以内に、権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出た者
- ②建替え前の現に存するマンションに借家権を有する者で、組合設立の認可の公告があった日から30日以内に、建替え後の新マンションにおける権利の取得を希望しない旨を申し出た者

●補償金の算定方法

- ・補償金の算定方法は、組合設立の認可の公告があった日から30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額から、権利変換計画の公告の日までの物価の変動に応ずる「修正率」を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間の利息を付して算定します。
- ・法75条に規定する補償金の支払に係る修正率の算定方法における修正率は、次のように算定します。

法第75条の規定による修正率は、総務省統計局が小売物価統計(指定統計第35号)のための調査の結果に基づき作成する消費者物価指数のうち全国総合指数(以下「全国総合消費者物価指数」という。)及び日本銀行が統計法(昭和22年法律第18号)第8条第1項の規定により届け出て行う統計調査の結果に基づき作成する企業物価指数のうち投資財指数(以下単に「投資財指数」という。)を用いて、以下の式により算定するものとする。

$$Pc' / Pc \times 0.8 + Pi' / Pi \times 0.2$$

一 Pc 、 Pc' 、 Pi 、 Pi' は、それぞれ次の数値を表すものとする。

Pc 基準日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。

Pc' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均

Pi 基準日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均とする。

Pi' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均

二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値(その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。)を、当該月の指数とする。

三 Pc' / Pc 、 Pi' / Pi により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。

○資料P 権利変換において定めるべき価額又はその概算額の算定方法

建替え円滑化法第 58 条において、権利変換計画において定めるべき内容が規定されています。その中で、次の事項についての価額又はその概算額を定める必要があります。

- ①建替え前の現存するマンションの区分所有権・敷地利用権等の価額(58 条第1項第3、10 号)
- ②建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額(58 条第1項第項)
- ③建替え後の新マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額(58 条第1項第9号)

●建替え前の現に存するマンションの区分所有権又は敷地利用権の価額

- ・ 58 条第1項3項、10 項、11 項に規定する建替え前の現に存するマンションの区分所有権、敷地利用権等の概算額については、組合設立の認可の公告があった日から、30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(62 条)。

●建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額

- ・ 建替え後の新マンションの区分所有権の価額の概算額は、次の算定方式で求めるよう、省令で定められています。

法第 58 条第1項第4号に掲げる施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用の額を当該区分所有権に係る施行再建マンションの専有部分の床面積等に応じて按分した額(以下「費用の按分額の概算額」という。)を償い、かつ、法第62条に規定する 30 日の期間を経過した日(以下「基準日」という。)における近傍同種の建築物の区分所有権の取引価格等を参酌して定めた当該区分所有権の見込額(この項において「市場価額の概算額」という。)を超えない範囲内の額とする。この場合において、費用の按分額の概算額が市場価額の概算額を超えるときは、市場価額の概算額をもって当該区分所有権の価額の概算額とする。

2 前項の費用の按分額の概算額は、次式によって算出するものとする。

$$C1 = CbA_1 / \sum Ai + \sum C' bRb_1$$

C_1 は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額

Cb は、マンション建替事業に要する費用のうち、施行再建マンションの専有部分に係るもの

$C' b$ は、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分で Rb_1 に対応するものに係るもの

A_1 は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

A_i は、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

Rb_1 は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

備考 A_1 及び A_i については、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途又は位置により効用が異なるときは、必要な補正を行なうことができるものとする。

- 3 法第 58 条第1項第4号に掲げる施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。

●建替え後の新マンションの部分賃貸する場合の標準家賃の概算額

- ・ 次のような算定方式に求めるよう、省令で定められています。

法第58条第1項第9号の概算額は、費用の按分額の概算額の償却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金並びに公課(国有資産等所在市町村交付金を含む。)を加えたものとする。

2 前項の償却額を算出する場合における償却方法は、費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法とする。

3 第1項の修繕費の年額は、昇降機を共用する場合にあつては、費用の按分額の概算額(昇降機の整備に係るものを除く。)に1.2/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に費用の按分額の概算額のうち昇降機の整備に係るものの額に3/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあつては、費用の按分額の概算額に1.2/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

4 第1項の管理事務費の年額は、昇降機を共用する場合にあつては、費用の按分額の概算額に0.5/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に当該昇降機の運転に要する費用の年額に当該施行再建マンションの部分に係る当該昇降機の共有持分の割合を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあつては、費用の按分額の概算額に0.5/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

5 第1項の地代に相当する額は、基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内において定めなければならない。

6 第1項の貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金の年額は、同項の償却額、修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料及び公課(国有資産等所在市町村交付金を含む。)の年額を合計した額に2/100を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

○資料Q 権利変換計画の作成例

建替え円滑化法第 58 条は、権利変換計画において定めるべき内容として、以下の事項を規定しています。

1. 建替え後の新マンションの配置設計
2. 建替え前の旧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、建替え後の新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者の氏名又は名称及び住所
3. 前号に掲げる者が建替え前の旧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
4. 第2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建替え後の新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
5. 第3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等の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
6. 前号に掲げる者が建替え後の新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
7. 建替え前の旧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、建替え後の新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
8. 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる建替え後の新マンションの部分
9. 施行者が建替え後の新マンションの部分を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
10. 建替え前の旧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、建替え後の新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、失われる建替え前の旧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
11. 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
12. 組合の参加組合員に与えられることとなる建替え後の新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
13. 第4号及び前号に掲げるもののほか、建替え後の新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
14. 建替え前の旧マンションの敷地であった土地で建替え後の新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
15. 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
16. 権利変換期日、建替え前の旧マンションの明渡しの手続きの予定時期及び工事完了の予定時期
17. その他国土交通省令で定める事項
 - 一 法 75 条の権利変換期日において権利を失う者に対する補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法
 - 二 建替え後の新マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる新マンションの共有部分の持分

この内容を次の7項目に整理し、権利変換計画の作成例を示すと次頁以下ようになります。

- (一) 施行再建マンションに区分所有権(敷地利用権を含む)及び借家権が与えられる者に関する事項
- (二) 施行再建マンションに権利を与えられず転出する者に関する事項
- (三) 隣接施行敷地の所有権等を有する者で、権利変換期日に権利を失い、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に関する事項
- (四) 建替組合の参加組合員に関する事項
- (五) 敷地に関する権利及び建物に関する権利のうち(一)及び(四)以外の明細、その帰属並びに管理処分の方法
- (六) 保留敷地の所有権又は借地権の明細、その帰属及び管理処分の方法
- (七) 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 等
- (八) 権利変換期日、施行マンションの明渡しの手続きの予定時期及び工事完了の予定時期 等

(一) 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に関する事項(法第58条第1項第2号、第3号、第4号)、法第58条第1項第3号に掲げる区分所有権について担保権等の登記に係る権利を有する者に関する事項(法第58条第1項第5号、第6号)又は施行マンションの借家権を有する者で、当該権利に対応して施行再建マンションについて借家権を与えられることとなるものに関する事項(法第58条第1項第7号、第8号)

権利者				権利変換期日前の権利の状況														
区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなる者		借家権を与えられることとなる者		施行マンションの区分所有権又は借家権				施行マンションの敷地利用権				施行マンションの区分所有権又は借家権及び施行マンションの敷地利用権の価額の合計額(A+B)		施行マンションの区分所有権又は敷地利用権についての担保権等の登記に係る権利				
氏名又は名称	住所	氏名又は名称	住所	所在	権利の種類	権利の内容		価額(A)	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容(地積及び敷地の共有持分)	価額(B)	借家権及び施行マンションの敷地利用権の価額の合計額(A+B)	権利の種類	権利の内容	権利を有する者	
						専有部分(家屋番号、建物番号、種類及び床面積)	共用部分の共有持分										氏名又は名称	住所
法第58条第1項第2号		法第58条第1項第7号		法第58条第1項第3号、第7号										法第58条第1項第5号				

(参考)

清算金予定額		
区分所有権又は借家権に関する清算金予定額(C-A)	敷地利用権に関する清算金予定額(D-B)	合計額
プラスの場合は施行者が徴収 マイナスの場合は施行者が交付		

権利変換期日後又は法第81条の建築工事の完了の公告の日後の権利の状況															
施行再建マンションの区分所有権又は借家権				施行再建マンションの敷地利用権					施行再建マンションの区分所有権又は借家権及び施行再建マンションの敷地利用権の価額の合計額(C+D)		施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権についての担保権等の登記に係る権利				
所在	権利の種類	権利の内容		価額(C)	所在及び地番	地目	権利の種類	権利の内容(地積及び敷地の共有持分)	価額(D)	有権又は借家権及び施行再建マンションの敷地利用権の価額の合計額(C+D)	権利の種類	権利の内容	権利を有する者		担保権等の登記に係る権利について必要な定め
		専有部分(家屋番号、建物番号、種類及び床面積)	共用部分の共有持分										氏名又は名称	住所	
法第58条第1項第4号、第8号										法第58条第1項第6号					

(七)補償金の支払に係る利息

- ・補償金の支払に係る利息の決定方法
- ・清算金の徴収に係る利子
- ・清算金の徴収に係る利子の決定方法

(八)権利変換期日

- ・施行マンションの明渡しの予定時期
- ・工事完了の予定時期

<備考>

- 1 この計画書には、各専有部分の室内仕上げ表を添付すること。
- 2 「地目」欄には、不動産登記法施行令(昭和35年政令第228号)第3条の地目の別により、その現況を記載すること。
- 3 「地積」欄には、登記簿に登記された地積を、「権利の割合」欄には登記簿に記載された権利の割合をそれぞれ記載すること。
- 4 法人の場合においては、「住所」欄にはその法人の主たる事務所の所在地を記載すること。

第2編 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

●このマニュアルについて

マンション建替えにおいては、当該マンションの老朽化の程度をきちんと把握し、建替えと修繕その他の方法とについて十分に比較検討し、建替えの必要性や合理性を区分所有者間で共有することが、建替え実現に向けた合意形成を円滑に進める上で重要になると考えられます。

このため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定に伴い公表された、同法第4条第1項の「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」においては、区分所有者等の合意形成の促進に関し、国は、区分所有者の合意形成の進め方に関する指針を作成するとともに、管理組合等が建替えと修繕その他の対応との比較検討にあたって十分な検討を行うことが可能となるよう、当該検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携して、その普及に努めることとされています。これを受けて、建替えか修繕かを判断するための技術的指針として作成したものが、このマニュアルです。

なお、前者の指針として、建替えの検討から計画へ、計画から事業の実施へというマンション建替えの全過程の合意形成の進め方について、「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」が作成されており、本マニュアルは、このマンション建替えの合意形成を図る過程で行われる、建替えと修繕その他の方法との比較検討の方法について詳述した、いわば「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」のサブルーティンを成すものとして位置づけられるものであります。

建替えと修繕その他の方法との比較検討にあたっては、建替えと修繕その他の方法それぞれの居住性等の改善効果を把握するとともに、所要費用を算定して比較検討することが求められます。平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替え費用のみならず、修繕・改修の費用についても算出し、全区分所有者に通知することが要件とされました。

このため、このマニュアルでは、以下についての考え方や進め方を示しています。

- ①マンションの老朽度判定、不満・ニーズの把握と要求する改善水準の設定
- ②修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定
- ③建替えの改善効果の把握と費用の算定
- ④費用対改善効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断

このマニュアルは、国土技術政策総合研究所における研究成果を踏まえて、建替えを検討する管理組合とそれを支援する専門家等に向けて作成されています。建替えか修繕かの判断を行うのは個々の区分所有者ですが、当該マンションの老朽度判定や費用算定などについて、専門家等の協力が必要不可欠となるからです。管理組合内における建替えに向けた合意形成のレベルに応じて、両者が協力してこのマニュアルを有効に活用されることを期待します。

<注>

このマニュアルでは、建替えと比較検討する「修繕その他の方法」について、「修繕・改修」と表現しています。ここで、「修繕」と「改修」というそれぞれの用語の定義は以下のとおりです。

「修繕」:劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること

「改修」:劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること

なお、マンションの経年に伴う変化としては、「劣化」と呼ばれる「物理的・化学的・生物的要因により、建物の初期の物理的な性能が低下する」ものや、「陳腐化」と呼ばれる「社会的・技術的情勢の変化により、ものの機能・性能などの相対的価値が低下する」ものがあります。こうした「劣化」と「陳腐化」とをあわせて、その度合いをこのマニュアルでは「老朽度」と呼ぶことにします。

●目次

概論 建替えか修繕・改修かの判断の基本的考え方	151
第1章 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定	159
I-1 マンションの老朽度の判定	161
(i) 管理組合における簡易判定 ①基本的考え方	161
(i) 管理組合における簡易判定 ②簡易判定の方法	162
(ii) 専門家による老朽度判定 ①専門家による老朽度判定の方法	167
(ii) 専門家による老朽度判定 ②老朽度判定の基準	175
I-2 現マンションに対する不満やニーズの把握	197
I-3 要求改善水準の設定	198
第2章 修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定	201
II-1 修繕・改修の工事内容の設定	203
II-2 修繕・改修による改善効果の把握	205
II-3 修繕・改修費用の算定	206
第3章 建替えの改善効果の把握と費用の算定	217
III-1 建替え構想の策定(建替え工事内容の設定)	219
III-2 建替えによる改善効果の把握	221
III-3 建替え費用の算定	222
第4章 建替えか修繕・改修かの判断	223
IV-1 改善効果のみにより建替えか修繕・改修かの判断が可能な場合	225
IV-2 改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合	228
参考資料	237
参考資料1 一般的新築マンションの性能に関する実態調査結果	239
参考資料2 修繕・改修技術整理シート	254

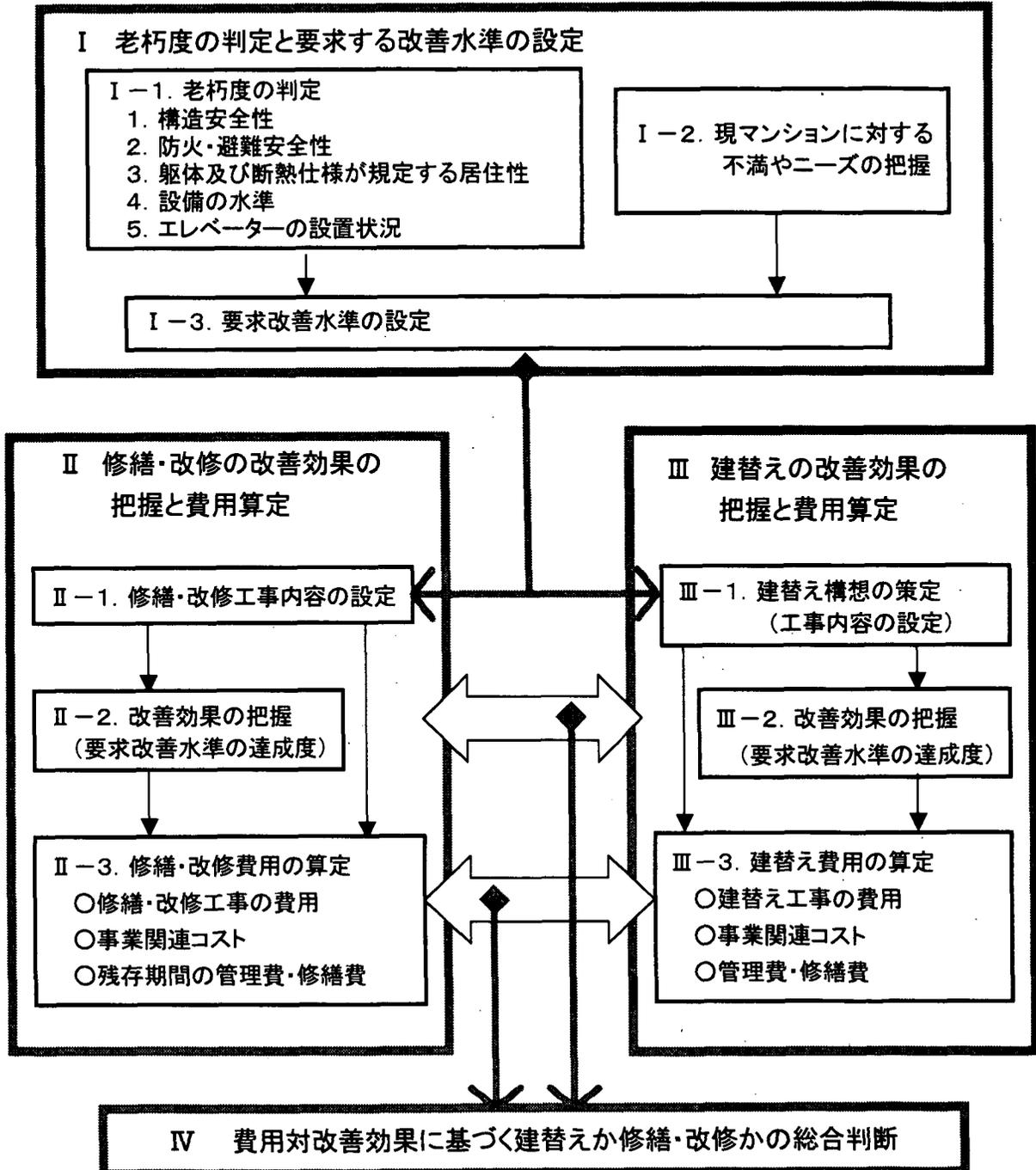
概論 建替え修繕・改修かの判断の基本的考え方

どのような手順と考え方にもとづき、マンションの建替えか修繕・改修かの判断を行えば良いのでしょうか。最初に、その基本的な考え方と手順について概説します。

建替えか修繕かの判断の基本フロー

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、現マンションの老朽度と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、それを修繕・改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断を行います。

□建替えか修繕かの判断の基本フロー



I 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定

I-1. マンションの老朽度の判定

- ・ 建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定することが必要となります。なお、建築後相当の年数が経過した中高層を主とするマンションでは、鉄筋コンクリート造(RC造)及び鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)が一般的であるため、このマニュアルでは、構造形式がRC造及びSRC造のものを対象としています。

(i) 管理組合における簡易判定

- ・ 専門家に依頼する前に、一般の区分所有者の方々が、自らのマンションの現状を大まかにでも認識しておくための「簡易判定」を設け、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系から判定します。
- ・ 安全性判定に関する項目は、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、「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにします。
- ・ 一方、居住性判断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、専門家による詳細判定を受けるかどうかは、区分所有者の方々の改善ニーズ等に応じて、管理組合において任意に判断します。

(ii) 専門家による老朽度判定

専門家による老朽度判定の基本的考え方と具体的な行い方の概要は次のとおりです。

(1) 判定対象部位について

- ・ 老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします。
- ・ 各住戸内の専有部分については、各居住者の個別的意向が強く反映される部分であるため、客観的に評価を行うことは難しいと言えます。共用部分と一体的に扱う必要がある部位や共用部分による制約を強く受ける部位についてのみ、対象部位として取り上げるものとします。

(2) 老朽度判定の基本項目について

- ・ マンションの老朽度判定においては、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5つの基本項目を設定します。
- ・ 設定した5つの基本項目について、部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定し、この各細項目について老朽度判定を行います。

<p>1. 構造安全性</p> <p>(1)耐震性</p> <p>(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)</p> <p>(3)非構造部の材料劣化(仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等)</p> <p>2. 防火・避難安全性</p> <p>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、堅穴区画)</p> <p>避難経路の移動容易性(共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配)</p> <p>避難経路の防煙性(共用階段及び共用廊下の防煙性)</p> <p>2方向避難の確保</p> <p>3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性</p> <p>1)共用部分:階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性</p> <p>2)専有部分等:面積のゆとり、バリアフリー性 等</p> <p>4. 設備の水準</p> <p>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</p> <p>2)専有部分等:給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備 等</p> <p>5. エレベーター(EV)の設置状況</p>
--

(3)老朽度判定の考え方について

- 老朽度判定は、設定した各細項目について、下表のグレード区分で行います。

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

- 「構造安全性」「防火・避難安全性」については、居住者の安全性(人命保護)に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善(修繕・改修)の対象と位置づけるものとします。
- 一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の各指標については、グレードA・グレードB+・グレードB-の3段階評価とし、グレードCは設けません。建築後それほどの年数が経過していない(新築されて間がない)マンションと比べて、やや陳腐化しているものをグレードB+、かなり陳腐化しているものをグレードB-としています。

I-2 現マンションに対する不満やニーズの把握

- ・ 建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満やニーズを的確に把握することが必要です。

I-3 要求改善水準の設定

- ・ 当該マンションの客観的な老朽度と各区分所有者が現在の住宅・住環境等に抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、当該マンションの水準をどの程度まで改善したいと考えるのか、また、建替えを行うとした場合に期待する住宅の水準をどう考えるのかを検討した上で、建替えや修繕・改修により要求する改善水準(以下、「要求改善水準」という。)を設定します。専門家の協力を得ながら行います。
- ・ この場合、老朽度の判定結果により、グレードCと評価された項目は全て修繕・改修の対象とする必要があります。すなわち、修繕・改修による改善水準の設定に際しては、グレードCの項目は全て問題のない水準への性能の回復・向上を必要とします。グレードBについては、管理組合の改善ニーズ等に応じて、修繕・改修の対象としないかどうかを管理組合が任意に判断するものとします。グレードAについては、基本的に修繕・改修の対象とする必要はありません。

II 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

まずは、修繕・改修により要求改善水準を実現することを検討します。修繕・改修による改善効果を把握し、その所要費用を算定します。

II-1 修繕・改修工事内容の設定

- ・ 当該マンションの老朽度の状況と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修工法の有無やその適用可能性、修繕・改修により得られる水準の程度等について、専門家の協力を得て検討し、修繕・改修工事内容を設定します。

II-2 修繕・改修の改善効果の把握

- ・ 設定した要求改善水準と、実際に当該マンションにおいて修繕・改修工事で実現することができる水準とには開きがある場合があります。専門家の協力を得て、修繕・改修工事の実施により、どの程度の改善効果が期待できるのかを把握することが大切です。
- ・ I-3で設定した要求改善水準のうち、II-1で修繕・改修の可能性を判断した結果、実現できない項目や改善が十分に図ることができない項目等がある場合は、修繕・改修により実現できない項目として明確に把握しておく必要があります。あわせて、修繕・改修実施後のマンション(躯体)の期待できる残存年数を検討し、設定しておきます。

II-3 修繕・改修費用の算定

- ・ 設定した修繕・改修工事の費用を、専門家の協力を得て算定します。

Ⅲ 建替えの改善効果の把握と費用算定

次に、修繕・改修と比較する建替えについて、改善効果を把握し、所要費用を算定します。

Ⅲ－1. 建替え構想の策定(工事内容の設定)

- ・ 建替えの要求改善水準を踏まえつつ、建替え構想を策定し、あわせて概略の工事内容の設定を行います。なお、建替えでは、ほとんどの場合、要求改善水準の全てに対応することが可能であると考えられます。

Ⅲ－2. 建替えの改善効果の把握

- ・ 建替えの場合は、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションの要求改善水準を全て実現することが可能であると考えられますが、利用している容積率が指定容積率を超過している場合など、都市計画・建築規制上の既存不適格マンションである場合は、建替え後のマンションを基本的に適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があるので注意が必要です。

Ⅲ－3. 建替え費用の算定

- ・ 建替え工事内容に基づき、専門家の協力を得て、建替え費用を算定します。

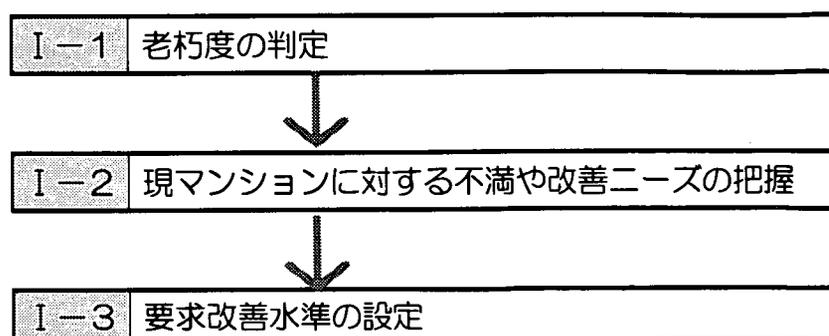
Ⅳ 費用対効果に基づく建替えと修繕・改修の総合判断

- ・ 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・改修かの判断を行います。
- ・ 判断にあたっては、建替えと修繕・改修の改善効果の大きさ、改善効果を得るために投じられる所要費用や改善後のマンションの存続・残存期間などを総合的に判断します。

第1章 老朽度の判定、不満・ニーズの把握と 要求改善水準の設定

建替えか修繕・改修かの判断にあたっては、はじめに、当該マンションの老朽度を客観的に判定するとともに、区分所有者の有する不満・ニーズをふまえて、当該マンションの改善を要求する水準を設定します。要求改善水準を設定することが、それぞれの改善効果と所要費用を比較する上でのスタートになるのです。

本章では、老朽度判定の方法等と要求改善水準の設定の考え方について説明します。



1-1. マンションの老朽度の判定

(i) 管理組合における簡易判定 ①基本的考え方

マンションの修繕・改修の所要費用と改善効果を把握するためには、第一ステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に把握することが必要になります。

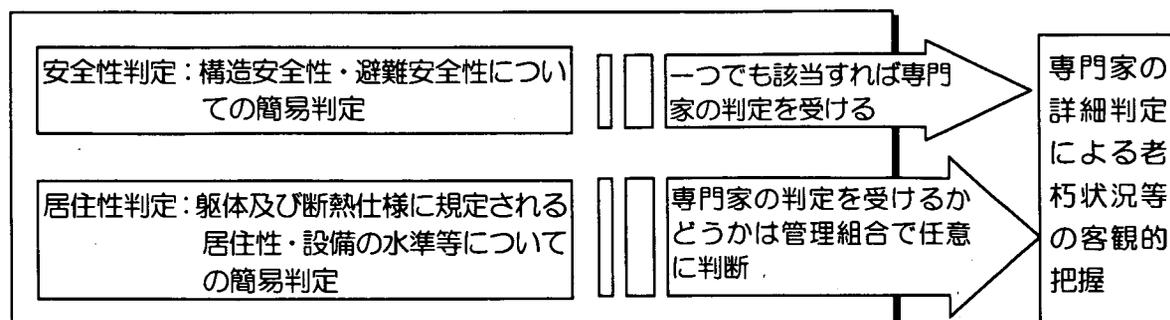
マンションの老朽度の判定は、専門的な診断や判断が必要となることから、一般の区分所有者の方のみで実施することは難しく、建物・設備診断等の専門家による判定を受けることが必要となります。しかし、専門家に依頼する前に、一般の区分所有者の方々が、自らのマンションの現状を大まかにでも認識しておくことが望まれます。

このため、まずは、管理組合において、自らマンションの状況を理解し、専門家による詳細判定を受ける必要があるかどうかの確認をするための「簡易判定」の行い方について示します。

●簡易判定の基本的考え方

- ・ 老朽度の簡易判定においては、専門的な技術や器具等に頼ることなく、目視や簡易な手法等で管理組合(区分所有者)が当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を抽出します。大きくは、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系とします。
- ・ 安全性判定に関する項目は、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(人命保護)に関わる重要な項目ですから、「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもあれば、「安全上の危険性がある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにして下さい。
- ・ 一方、居住性判断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と言えます。このため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは、区分所有者の方々の改善ニーズに応じて、管理組合において任意に判断して下さい。

□管理組合向けの簡易判定の体系



1-1. マンションの老朽度の判定

(i) 管理組合における簡易判定 ②簡易判定の方法

管理組合による当該マンションの老朽度の簡易判定の方法について説明します。

●管理組合における簡易判定

- ・ 管理組合における簡易判定は、安全性の判定と居住性の判定について行うこととします。その確認項目は下表のようになります。管理組合において判定を行い、確認結果欄を記入(チェック)してみてください。
- ・ 記入にあたっては、共用部分に関して目視や実測等で容易に判断できる項目については、管理組合の判断で記入して下さい。一方、専有部分に関する項目や居住者の評価にかかわる項目については、アンケートを行うなどして、各区分所有者(居住者)の意識や不満の状況等を把握し、その結果を集約して記入して下さい。なお、複数棟の団地の場合は、棟ごとに判定を行うようにして下さい。

<安全性の判定>

	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	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 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
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 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のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版(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	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	
2. 防火・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 <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りない	⇒火災などが起こった時に、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	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない	
評価	上記項目について、下線部(問題ありの可能性のあるもの)に該当するものがあるか	<input type="checkbox"/> ある ⇒当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある <input type="checkbox"/> ない ⇒居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

<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	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 聞こえる <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助すりかが設置されているか	<input type="checkbox"/> 設置されている <input type="checkbox"/> 設置されていない	
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	<input type="checkbox"/> 入ってくる <input type="checkbox"/> 入ってこない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑨住戸内に結露が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じているか者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
	⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	
4. 設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	<input type="checkbox"/> 出る <input type="checkbox"/> 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充分か	<input type="checkbox"/> 充分 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	<input type="checkbox"/> よく詰まる <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	
	⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある
	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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
評価	上記項目のうち、下線部(問題ありの可能性のあるもの)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		<p style="text-align: right;">項目/18項目</p> ⇒上記の該当項目の結果と、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判断を受けるかどうかを管理組合で決める

<安全性の判定>

1. 構造安全性

【耐震性能】

当該マンションの耐震性能について、「①マンションの完成した年は 1981 年以前か」「②ピロティはあるか」の項目により確認します。

わが国の建築物の耐震性に関する法令は、過去の震災の教訓等を基に何度か見直しが行われています。近年における最も大きな見直しは 1981(昭和 56)年の建築基準法改正であり、これに基づく新しい耐震基準が同年 6 月 1日から施行されました。概ねこれ以降に建設された建物は、今日の基準に準じた性能を有しているものと考えられます。したがって、当該マンションの耐震性を大まかに確認するには、この新耐震基準の施行日以前に確認申請がなされたマンションかどうかという年月日を調べるのが一つの目安となります。

このほかに、マンションの建物形状から大まかに耐震性をみる目安としてピロティや壁のない独立柱の有無があります。鉄筋コンクリート造の建築物は柱や梁の他に耐震壁と呼ばれる壁によって構造を支えているものが一般的ですが、ピロティのように開放された空間や、壁とつながっていない独立柱が多く耐震壁が少ない場合には、地震に対する安全性に問題のある場合があります。

【建築材料の劣化】

建築材料の劣化による建物の構造安全性や耐久性上の問題について、「③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか」「④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか」「⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか」「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」「⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか」の各項目により確認します。

経年によるコンクリートの劣化や鉄筋腐食等により、外壁や柱、庇やバルコニー等におけるコンクリートの剥離や、ひび割れ、外壁タイル等の仕上げ材料の浮きや剥落が生じていることがあります。コンクリート片が剥離中の鉄筋が露出している場合や、ひび割れ部分からの赤茶色のさび汁による外壁の汚れが目につく場合は、特に劣化が著しいことが予想されます。また、防水層や躯体の劣化等により雨水のしみ出しや水漏れが頻繁に生じることもあります。こうした躯体の材料劣化は、建物の耐久性や地震に対する安全性の問題を生じさせることとなります。

【建物の傾斜等の構造不具合】

建設当時から今日に到る経年による劣化で、マンションの構造躯体に不具合が生じることもあります。構造不具合のうち、一般の区分所有者でも比較的容易に確認が可能な項目として、建物(基礎、柱、壁等)の傾斜があります。「⑧本来勾配のない建物本体の床版にビー玉を置くと自然に転がるか」の項目により確認します。建物の傾斜は、構造の安全性と居住者の日常生活上の障害を引き起こすことにもなります。

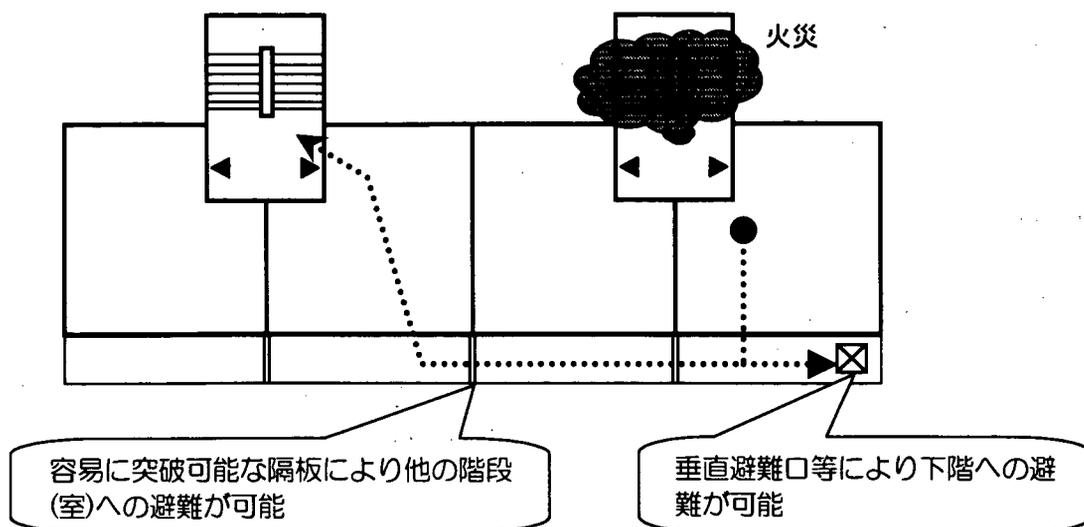
2. 防火・避難安全性

火災時の避難上の安全性が確保されているかどうかについて、「⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか」「⑩バルコニー側から隣または下階の住宅に容易に避難できるか」の項目により確認します。

共用廊下や階段の幅員については、火災時の避難が円滑にできるように階段や廊下の幅員が定められています。現行の建築基準法令では共用階段で 900 mm、共用廊下で 1200 mm(片廊下住棟の場合)と定められています。このため、現状でこれらを下回るマンションにおいては、現行の法令以前に建設され、現行の法令に適さないマンションであると考えられます。

また、住戸出入口付近の階段や共用廊下側で火災が発生した場合には、反対側のバルコニー側から下階や隣戸を通じて反対側の階段への避難が可能となることが必要とされます。このため、バルコニー側の隣戸との隔板が突破可能な構造になっているか、下階への垂直避難口が設けられているか等の安全性の確保の確認が重要となります。(ただし、マンションの階数や規模、当該マンションの所轄の消防指導によっては、こうした対策を避難器具や屋内消火栓等の設置によって緩和している場合もあります。)

○バルコニー側からの2方向避難の考え方



<居住性の判定>

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

【階高】

近年の新築マンションと比べ、建築後相当の年数が経過したマンションにおいて陳腐化のみられる一つの要素として、階高が挙げられます。階高寸法(天井方向の高さ)にゆとりのないマンションでは、居住する上での圧迫感を感じさせることに加え、住戸内のリフォームの際にもバリアフリー(段差解消)のための床の高さ処理や水廻り位置の変更の際の床下排水管の勾配設定等に大きな制約を受けることになります。こうした不満の程度について「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」の項目で確認します。

【遮音性】

マンション居住の大きなトラブルとして、上下階や隣戸との騒音のトラブルが挙げられ、遮音性の向上は大きな改善ニーズになると考えられます。こうした不満の程度について、「②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか」の項目で確認します。

【バリアフリー性】

出入口の段差解消や廊下・階段への手すりの設置といったバリアフリー化は、一般的な住宅の性能として定着しつつあります。こうした点について、「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」「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」「⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか」「⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか」「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」の各項目により確認します。

建築後年数が相当経過してくると、居住者の高齢化も進展する機会が多いことから、こうしたバリアフリーに係る項目をどのように評価するかの確認が必要になると考えられます。

【断熱性】

建築後年数が相当経過したマンションと新築マンションの性能の大きな違いとして、気密・断熱性能等に関する省エネルギー性能も挙げられます。昭和30～40年代に建設されたマンションについては、外壁や屋根等への断熱材の設置やサッシの性能が今日に比べ不十分なものもあり、これらの居住性への影響として住戸内へのすきま風や結露などが発生することもあります。これについて、「⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか」「⑨住戸内に結露が目立つか」の項目により確認します。

【住戸面積】

建築後年数が相当経過したマンションは、近年の新築マンションに比べて住戸面積が狭く、その結果、洗濯機置場が設置されていないことが、建替えを検討し始める大きな要因になる場合があります。居住者の不満が大きいと考えられる項目であり、この点について、「⑩住戸が狭いと感じているか者が多いか」「⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか」の項目により確認します。

4. 設備の水準

【給排水管の劣化と交換容易性】

建替えを検討し始めるマンションにおいては、給水管や排水管の設備も取り替える必要がある更新時期を迎えているものが多いと考えられます。これらについて、「⑫赤水が出ることがあるか」「⑬シャワーの水圧等は充分か」「⑭排水管が詰まることよくあるか」の項目により給排水管の劣化状況を確認します。

また、昭和30年代頃に建設されたマンションでは、給排水管をコンクリート躯体の中に埋設・隠蔽してしまっているものも多く、こうした場合は、配管を取り替えることが容易ではなく、場合によっては外壁に配管を露出させて設置しなければならず、マンションの美観等を大きく損なうものもみられます。配管の交換容易性については、「⑮給水管がコンクリートの中に埋設されていないか」「⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか」の項目で確認します。

<電気容量>

マンションが建設された当時と比べると、今日では家庭における電気消費量は格段に増加しています。建設当時のままの定格電力では、複数の家電製品を同時に使った場合にヒューズがとぶなど、生活上の支障を来すことがあります。この点について、「⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか」の項目で確認します。

マンションの各住戸において、こうした消費電力量の増大に対応していくためには、電力会社との定格電力の変更等が求められますが、築30年程度を経過したマンションにおいては、マンション全体で有している受電設備の容量が少なく、マンション内の全住戸の定格電力を挙げていくことは難しいものもみられます。

5. エレベーターの設置状況

マンションを含むこれまでの中層建築物においては、5階建て以下の建物ではエレベーターが設置されていないものが多数あります。しかし、近年においては、高齢社会の進展や生活利便性の向上等の観点から、4・5階建ての中層住宅においてもエレベーターの設置が必要とされるようになってきています。こうした点について、「⑱4・5階建ての住棟にエレベーターはあるか」の項目で確認します。

●簡易判定から専門家による詳細判定へ

管理組合で簡易判定を行った結果、「安全性判定の項目に問題ありの箇所がある」「居住性判定の項目にも問題ありの箇所が多くて不安だ」ということになれば、専門家に詳細な判定を依頼して下さい。まずは、当該マンションの管理会社に相談することが考えられます。そのほか、過去に建物診断や修繕工事を依頼した専門家に相談することが考えられます。

なお、専門家向けの老朽度判定の進め方については、次頁から始まります。

専門家が記入する「マンション老朽度判定結果記入シート」を次頁から示しています。専門家に正式な依頼を行う際には、このシートに判定結果を記入してもらうようにして下さい。

1-1. マンションの老朽度の判定

(ii) 専門家による老朽度判定 —①専門家による老朽度判定の方法

ここでは、専門家による詳細かつ客観的な老朽度の判定の方法について説明します。専門家による判定では、以下の大項目について、詳細な判定を行います。

1. 構造安全性
2. 防火・避難安全性
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
4. 設備の水準
5. エレベーターの設定状況

●マンション老朽度判定結果記入シート(専門家による記入)

- ・はじめに、マンションの老朽度についての専門家による判定結果を記入する「マンション老朽度判定結果記入シート」を示します。老朽度判定を依頼された専門家は、以下のシートに判定結果を記入して下さい。

1. 構造安全性

(1)耐震診断

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した判定手法	調査・実測等の位置
耐震性	耐震性能				

(2)主要構造部の材料劣化・構造不具合

大項目	細項目	判定結果		判定手法	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した判定手法	調査・実測等の位置
材料劣化	コンクリート強度				
	中性化深さ				
	塩分濃度				
	鉄筋腐食				
	ひび割れ				
	欠損・剥落等				
	雨漏り・漏水				
構造不具合	基礎の沈下				
	壁、柱、床等の傾斜				

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置
遮音性	スラブ厚さ				
	戸界壁厚さ				
バリアフリー性	住棟エントランスポーチの段差				
	階段室の段差				
	エレベーターホール、共用廊下等の段差				
	共用階段への補助手すりの設置(屋内階段・屋外階段)				
省エネルギー性	共用廊下への補助手すりの設置				
	断熱材の仕様(省エネルギー基準への合致)				
	建具の材質・使用				

2) 専有部分(及び専用使用权のある共用部分)

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置
面積のゆとり	住戸面積				
	洗濯機置場				
バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差				
	靴ずりと玄関土間の段差				
	玄関上がり框の段差				
	浴室出入口の段差				
その他	バルコニー出入口の段差				
	バルコニーの有無				
	屋外機置場の有無				

2) 専有部分

大項目	細項目
給水設備	専用給水管の劣化
	専用給水管の保全容易性
排水設備	専用排水管の流れ性状
	専用排水管の劣化
	専用排水管の保全容易性
ガス管	専用ガス管の保全容易性
給湯設備	専有部分の給湯設備の設置状況
	専用給湯管の保全容易性

判定結果		備考	
診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置

3) その他の専有部分の諸設備に関する項目

大項目	細項目
共用設備	IT関連設備
	共聴設備 (TV・BS・CS等)
	オートロック等の防犯対策
専有部分の諸設備	コンセント
	スイッチ
	TV端子・電話端子
	ガスカラン
	設備用リフト
	給気・換気設備
	浴室形式 (高齢者対応浴室)

判定結果		備考	
診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置
専有部分の諸設備	混合水栓				
	シャワー				
	水洗式洋風便器				
	洗面化粧台				
	洗濯機防水パン				
	給水栓				

5. エレベーターの設置状況

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した診断手法	調査・実測等の位置
エレベーター設置状況・停止階等	地上階数4以上の住棟でエレベーターが設置されていないもの				

●老朽度判定結果記入シートの読み方及び記入上の注意点

- ・ 老朽度判定結果記入シートの記入上の注意点を以下に示します。
- ・ 老朽度判定に示した項目は、共用部分を中心として、一般に建替えの判断に強い影響を及ぼすと考えられる項目を抽出しています。しかし、当該マンションの建物条件によっては、老朽度判定指標に定める以外の項目が重要な判断要素になる場合もあります。必要に応じて、当該マンションに必要となる項目を追加し、その判定を行うようにして下さい。

備考欄には判定に用いた手法や調査部位、実測位置等を必要に応じて記入します。

大項目	細項目	判定結果		備考	
		診断、実測、図面調査・目視等による所見	現状グレード	実施した判定手法	調査・実測等の位置
耐震性	耐震診断	Is=0.30 Iso=0.60 Is<Isoのため、耐震性に疑問あり	グレード C	第2次耐震診断までを実施	

実際の診断結果やサンプル調査の結果、実測した場合の値、図面や目視調査による結果など、項目に応じた判定結果の所見を記入します。

実際の判定結果の所見が、グレードA・B(B+・B-)・Cのいずれに該当するか、次頁以降の判定基準を活用して記入します。

<判定結果>

①診断、実測、図面調査・目視等による所見

- ・ 各項目について、専門家による老朽度等の判定結果を記入する欄です。耐震診断の場合はその診断結果の値と判定結果、コア抜き等のサンプル調査の場合は調査結果の値、階段幅員等の実測による場合はその実測値、図面や目視等の場合は、それにより判定した結果など、項目の判定手法に応じた判定結果の所見を記入します。

②現状グレード

- ・ 上記①で記入した判定結果の所見が、グレードA・B(B+・B-)・Cのいずれに該当するか、20頁以降の「専門家による老朽度判定の基準」を活用して記入します。

<備考>

- ・ 実施した判定手法、判定に用いた診断手法、診断や実測を行った部位や位置等について、必要に応じて記入します。

●定期調査などの既往調査結果の有効活用

- ・ 専門家による老朽度判定を受けるためには一定の費用がかかります。このため、建物診断等に係る最近の既往調査がある場合は、それを有効に活用し、不足する項目のみを追加調査するなどして、老朽度判定結果シートを記入して構いません。
- ・ 地域により異なりますが、共同住宅を建築基準法第12条第1項の定期調査報告の対象建築物に多くの特定行政庁が指定しています。この定期調査報告は、建築物の所有者又は管理者が、1・2級建築士及び特殊建築物等調査資格者に依頼して、定期的(1～3年で指定された間隔)に目視による建物の状況調査を行っています。
- ・ この調査の依頼者であるマンション管理組合は、この調査結果を活用して、老朽化進行の状況、欠陥の状況等を捉え、必要な診断・検査等を追加して老朽度判定を行うことが合理的であると考えられます。

●老朽度判定のグレードの考え方

- ・ 専門家による老朽度判定は、グレードA・グレードB(グレードB+・グレードB-)・グレードCのグレード評価により行いますが、各項目のグレードは以下のように考えます。

		グレードA	グレードB		グレードC
1. 構造安全性	耐震性	想定する地震動に対して所要の耐震性能を確保しており「安全」なもの	/		想定する地震動に対して所要の耐震性能が不足しており耐震性に「疑問あり」と思われるもの
	劣化・構造不具合 構造躯体の材料	構造躯体の材料劣化や構造不具合に問題がないもの	構造躯体の材料劣化や構造不具合がやや見られるもの		構造躯体の材料劣化や構造不具合が著しいもの
	材料劣化 非構造部の	非構造部の材料劣化に問題がないもの	グレードB+ 非構造部材の材料劣化がやや見られるもの	グレードB- 非構造部材の材料劣化が進んでいるもの	/
2. 防火・避難安全性	躯体の防火・避難安全性に問題がないもの	/		躯体の防火・避難安全性に著しい問題があるもの	
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	躯体及び断熱仕様に規定される居住性が問題のない水準のもの	躯体及び断熱仕様に規定される居住性がやや劣る水準のもの	躯体及び断熱仕様に規定される居住性がかなり劣る水準、又は、問題のある水準のもの	/	
4. 設備の水準	設備の水準に問題がないもの	設備の水準にやや問題があるもの、又は、やや劣る水準のもの	設備の水準に問題があるもの、又は、かなり劣る水準のもの	/	
5. EVの設置状況	各階停止のエレベーターが設置されており、バリアフリー上問題がないもの	エレベーターが設置されているが、停止階が2層以内毎にスキップしているなど、バリアフリー上やや劣るもの	エレベーターが設置されておらず、バリアフリー上問題のあるもの	/	

改善の要求項目とするかどうかは管理組合の改善ニーズ等に応じて判断

改善の要求項目とする必須項目

1-1. マンションの老朽度の判定
(ii) 専門家による老朽度判定 —②老朽度判定の基準

次に、専門家が具体的に老朽度判定を行うための基準について示します。

この基準に基づいて、老朽度判定を行い、167～172 頁に示した「マンション老朽度判定結果記入シート」に結果を記入してください。

1. 構造安全性

構造安全性については、躯体の架構が持つ構造性能としての「耐震性能」、構造躯体の材料性能に関する「材料劣化」、及び竣工後の構造躯体の変形等に関する「構造不具合」に着目し、当該マンションの耐震性能・劣化状況を評価・判定することとします。

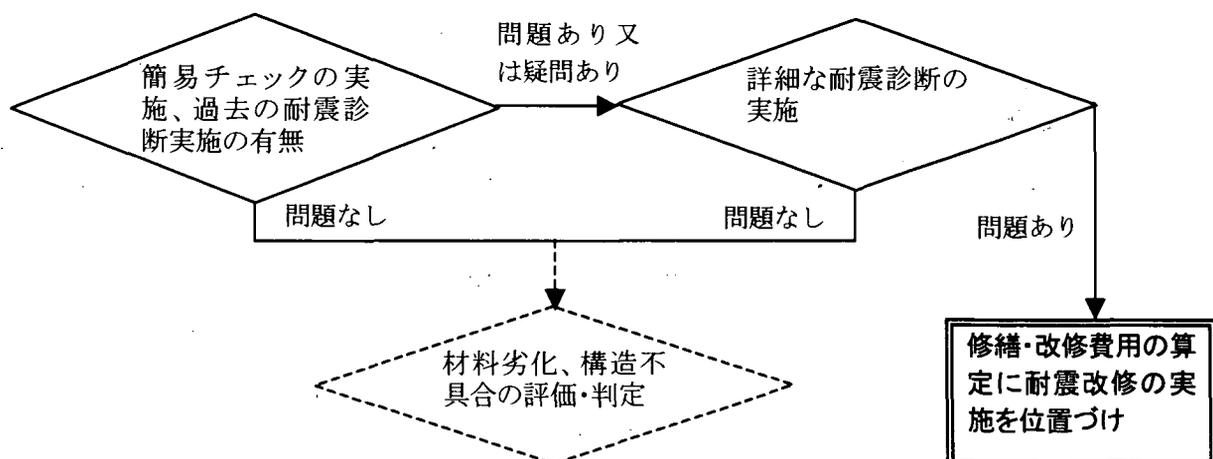
(1) 耐震性

構造安全性の判定の手順については、はじめに耐震性の評価を行うものとします。

これまでに耐震診断を実施したマンションについては、その診断結果を本老朽度判定に活用することができるものとします。原則としては、概ね過去3年以内に実施した場合としますが、3年以上前であっても、診断結果の数値や経年による劣化の進行等を勘案し、問題がないと思われる場合はその診断結果を活用できるものとします。

一方、耐震診断を実施していないマンションについては、耐震診断を実施する必要があります。なお、耐震診断は専門の調査機関によるサンプル調査や構造計算等の専門知識を要し、かつ相応の調査診断費用が必要となります。

このため、管理組合における調査費用の負担を考慮し、まずは耐震性についての簡易チェックを行い、当該マンションが詳細な耐震診断を行う必要があるものかどうかの見極めを行うものとします。建築年代、構造形式(壁式構造・ラーメン構造)、ピロティの有無、平面形状のずれの有無(L字型やコの字型の平面形状か)等について目視や図面で判断することとします。

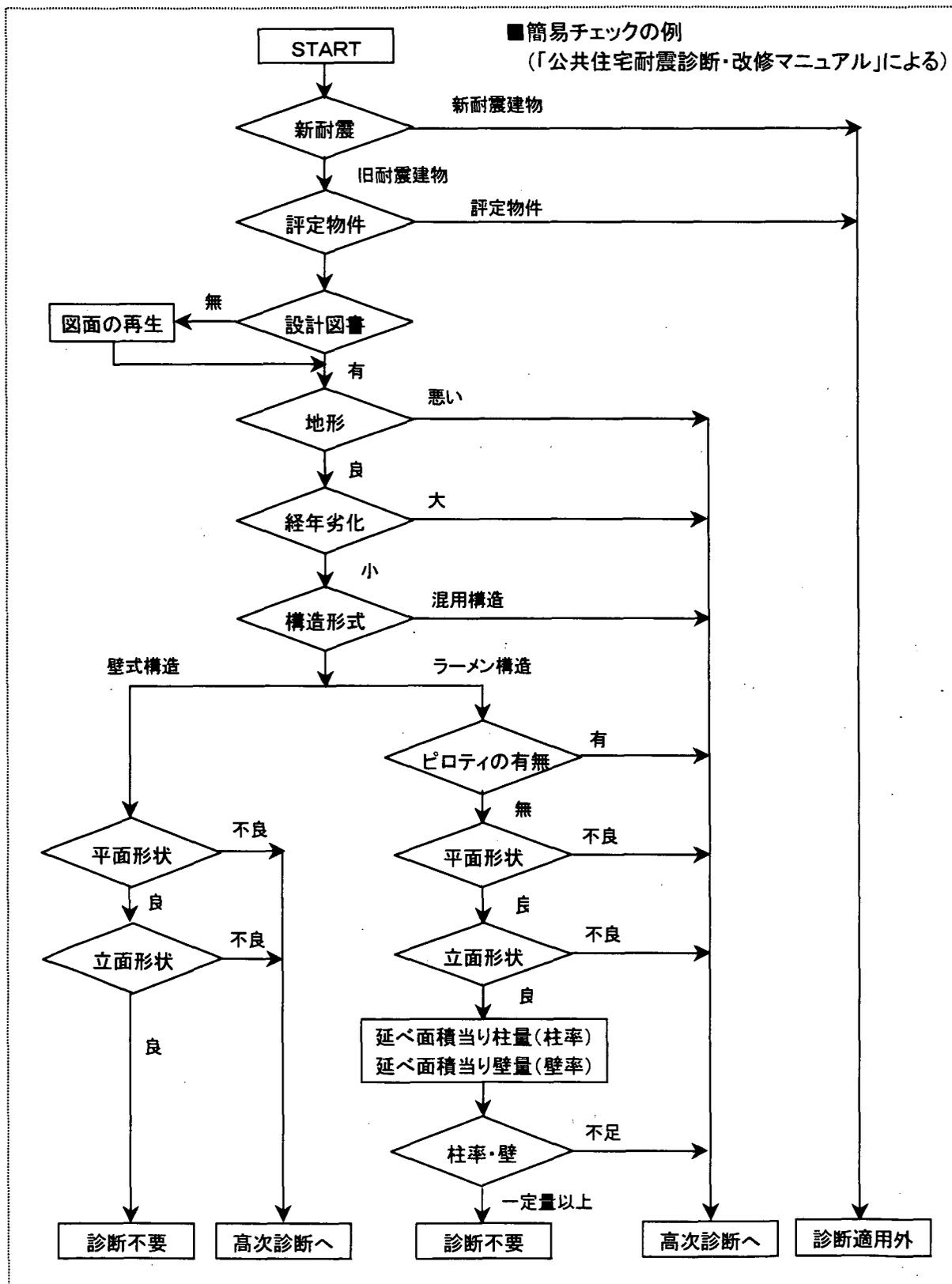


簡易チェックの結果、耐震性に問題のある可能性が大きいと判断されるものについては、耐震診断を実施し、建物の安全性をより詳細かつ客観的に判断する必要があります。

●簡易チェック

簡易チェックは、当該マンションが、相応の費用をかけて耐震診断を実施する必要があるかどうかをチェックするために予備的に実施するものですが、その実施にあたっては、専門家による判断が必要となります。

「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」(公共住宅事業者等連絡協議会・平成8年)を例にとると、以下のようなフローに基づいて実施することが想定されます。



●耐震診断について

耐震診断手法には各種の手法がありますが、ここでは「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の関係告示で規定されている手法及びそれと同等とみなされる手法によって評価することを想定します。一般的には、鉄筋コンクリート造建築物の場合には、(財)日本建築防災協会の「2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」が、鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の場合には、(財)日本建築防災協会の「改訂版 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説」が用いられます。

なお、耐震診断は建物の規模や構造形式に応じて適切な診断手法としますが、原則として第2次診断以上とします。

耐震診断の結果、以下のように判定することとします。

◆判定の考え方…現状における躯体の耐震性について判定する。グレードCに該当する場合は、必ず所要の耐震改修工事を行うものと位置づける。(グレードCの場合で耐震改修が実施できない条件にあるもの、又は耐震改修を実施しても必要な耐震性能を確保できない場合は、建替えを行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA:現状において、想定する地震動に対して所要の耐震性能を確保しており「安全」なもの

グレードC:現状において、想定する地震動に対して所要の耐震性能が不足しており耐震性に「疑問あり」と思われるもの

大項目	グレードA :問題なし	グレードB :やや劣る	グレードC :問題あり	診断手法
耐震性能 Is : 構造耐震指標 Iso: 構造耐震判定指標	$I_s \geq I_{s0}$	/	$I_s < I_{s0}$	耐震診断

<評価・判定の考え方>

躯体の耐震性能について、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の関係告示で規定されている手法及びそれと同等とみなされる手法によって評価するとした場合、次のような考え方で評価・判定を行います。

建物の保有する耐震性能を、終局強度、靱性、形状、経年変化等から構造耐震指標(I_s)で求め、地震動の大きさ、地域、地盤、用途等から算出した構造耐震判定指標(I_{s0})と比較し、

$I_s \geq I_{s0}$ であれば、「想定する地震動に対して耐震性を確保しており、安全である」

$I_s < I_{s0}$ であれば、「耐震性に疑問あり」

と判定する。なお、

構造耐震指標 $I_s =$ 保有性能基本指標(E_0) × 形状指標(S_p) × 経年指標(T)
保有性能基本指標(E_0): 診断計算値

構造耐震判定指標 $I_{s0} =$ 耐震判定基本指標(E_s) × 地域指標(Z) × 地盤指標(G) × 用途指標(U)
耐震判定基本指標(E_s) = 0.8(一次診断)、0.6(二次診断、三次診断)
(鉄筋コンクリート造の場合)

こうした考え方にに基づき、 $I_s < I_{s0}$ であれば、「耐震性に疑問あり」としてグレードCに位置づけ、耐震改修についての検討を行うものとします。

なお、構造耐震指標 I_s は、一部の部材の破壊をも許容して建物が許容できる最終状態を評価した値であり、構造耐震判定指標 I_{s0} も基本的にそれに対応した判定値である。このため、 $I_s \geq I_{s0}$ であり、「安全」と評価される場合でも構造体が全く無傷である保証はなく、何らかの損傷を被ることもある場合がある点に注意が必要です。

<調査診断上の留意点>

耐震診断の調査を実施する上での留意点を示します。

柱、はり及び耐力壁等の寸法や配置の調査は、まず設計図書及び施工記録を参考に、現場調査で確認することにより行います。現場調査においては、柱や耐力壁と見える部材が非構造部材である場合や、その逆の場合もあるので、打診やはつり等により確認を行います。

鉄筋の配置、鉄筋の種類及びコンクリートの設計基準強度を設計図書及び施工記録により確認します。設計図書及び施工記録がない場合には、そのマンションが建設された時代の状況により推定したり、鉄筋探査等による配筋調査、コンクリートコアによる圧縮強度試験により、鉄筋の配置、鉄筋の種類及びコンクリートの圧縮強度を確認する必要があります。

診断に用いるコンクリートの圧縮強度には、設計基準強度又は年代ごとのデータを参考に設定することも可能ですが、コンクリートコア抜きを行い、コンクリートコアの圧縮試験により確認を行うことを原則とします。

(2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合

構造安全性の判定においては、耐震性の評価・判定について、構造躯体の「材料劣化」及び「構造不具合」の評価・判定を行うこととします。

これまでに材料劣化診断を実施したマンションについては、その診断結果を本老朽度判定に活用することができるものとします。原則として、概ね過去3年以内に実施した場合としますが、3年以上前に実施したものについても、診断結果の数値や経年による劣化の進行等を勘案し、問題がないと思われる場合はその診断結果を活用できるものとします。

また、耐震診断において算定する経年指標(T)の値は、ひび割れ等により劣化を考慮して低減する係数であることから、「材料劣化」及び「構造不具合」の項目のいくつかは、耐震診断の項目と重複するものがあります。このため、耐震診断を行ったマンションの「材料劣化」及び「構造不具合」の評価・判定にあたっては、耐震診断で診断された数値結果を活用して、判定作業を行うことができるものとします。

構造躯体の材料劣化及び構造不具合についての具体的評価項目と評価基準を以下に示します。

- ◆判定の考え方…現状における躯体の材料劣化や構造不具合の程度について評価・判定する。グレードCに該当する場合には、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。また、「強度と中性化」又は「強度と塩分濃度」が同時にグレードBに該当する場合についても、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。(修繕・改修工事が実施できない条件にあるもの、又は修繕・改修工事を実施しても必要な性能を確保できない場合は、建替えを行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA: 材料劣化や構造不具合に問題がないもの

グレードB: 材料劣化や構造不具合がやや見られるもの

グレードC: 材料劣化や構造不具合が著しいもの

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB :やや劣る	グレードC :問題あり	診断 手法
材料劣化	コンクリート強度 (F_c : 設計基準強度)(※1)	推定強度の最小値が F_c 以上	推定強度の最小値が $0.8F_c$ 以上 ~ $1.0F_c$ 未満	推定強度の最小値が $0.8F_c$ 未満、又は、平均値が F_c 未満	サンプル調査等
	中性化深さ (外壁)(※2) C: 中性化深さ測定値 D: かぶり厚さ	$C < D$ であり、かつ、中性化速度が著しくない	$C < D$ であるが、中性化速度が著しい	$C \geq D$ であり、かつ、中性化速度が著しい	サンプル調査等
	塩分濃度 (塩化物イオン量換算)(※3)	フレッシュコンクリートの基準値 0.3 kg/m^3 未満	0.3 kg/m^3 以上 1.2 kg/m^3 未満	限界塩化物イオン量の基準値 1.2 kg/m^3 以上	サンプル調査等
	鉄筋腐食 (※4)	腐食がない状態、又は表面に部分的な点さびが生じている程度	点さびが広がって面さびとなり、部分的に浮きさびが生じている	浮きさび又は層状のさびが広がって生じ、断面欠損が生じている	サンプル調査等
	ひび割れ (※5)	ひび割れがない、又は、コンクリートの乾燥収縮等による幅 0.2 mm 未満のひび割れ程度	コンクリートの乾燥収縮等により、幅 0.2 mm 以上のひび割れが生じている	鉄筋腐食やアルカリ骨材反応を原因とする、又は、構造上の問題に起因するひび割れが生じている	目視 サンプル調査等
	欠損、剥落等 (※6)	欠損、剥落等がない	小規模な欠損、剥落等がある	大規模な欠損、剥落等がある	目視
	雨漏り・漏水(※7)	雨漏り・漏水が生じていない	/	雨漏り・漏水が頻繁に生じている	目視
構造不具合	基礎の沈下 (※8)	100 mm 未満	100 mm 以上 200 mm 未満	200 mm 以上	目視 実測
	壁、柱、床等の傾斜 (※9)	$3/1000$ 未満	$3/1000$ 以上 $6/1000$ 未満	$6/1000$ 以上	目視 実測

構造躯体とは、屋根、床版、基礎、柱、はり、耐力壁その他構造上の安全性の確保に係る部材をいう。なお、バルコニーについては床版の一部として扱い、構造躯体の中で評価・判定するものとする。

<評価・判定の考え方>

※1 コンクリート強度

コンクリート強度は、躯体コンクリートの設計基準強度(F_c)を満足しているか否かを主な判断基準とする。推定強度の最小値が $0.8F_c$ 未満あるいは平均値が F_c 未満の場合は、明らかに設計基準強度を満たしていないものとしてグレードCと判定する。評価の目安としている $0.8F_c$ は、ばらつきの正規偏差を 1.73 とし、不良率を4%と想定した場合の設計基準強度に対する最小限界値の割合である。なお、調査対象マンションの設計基準強度が不明の場合は、建設当時の一般的な設計基準強度を評価の目安とする(下表参照)。

□竣工年別の一般的な設計基準強度の推計値(独立行政法人建築研究所調べ)

竣工年	設計基準強度(kgf/cm ²)
昭和28年以前	135
昭和29年～33年	150
昭和34年～44年	180
昭和45年～49年	210

この場合、診断手法は、反発硬度法(シュミットハンマー)、超音波法による非破壊検査とコア抜きによるサンプル調査があるが、検査精度を考慮すると、コア抜きによるサンプル調査が望ましい。マンションでは、共用部分を対象とすることになるため、標準径コア(直径 75mm 程度以上)が採取できる部材を選択することが難しい場合は、小径コアを採用することが有用な方法であると考えられる。小径コアサンプルの採取深さは、なるべくコンクリートの表層部分とし、その深さは統一することが望ましい。建物1棟あたりの標準的なサンプル数は、小径コア法で3箇所(6～9本)であるが、特定の階や方位で劣化が見られる場合は、その劣化部からそれぞれ1箇所ずつサンプルを追加する。また、1棟の建物においても、設計基準強度が異なる場合やコンクリート種類が異なる場合は、それぞれについて3箇所(6～9本)のサンプル数を標準とする。

※2 中性化深さ

中性化深さについては、調査時点における中性化深さの測定値(C)と中性化速度の両面から評価することとし、中性化深さが鉄筋位置にまで達しており、かつ、中性化速度が著しい場合はグレードCと判定する。

中性化深さと鉄筋のかぶり厚さ(D)の関係は、屋外では鉄筋位置に中性化領域が達した時点で鉄筋の腐食が始まることが一般的に報告されていることから、 $C \geq D$ を評価の目安としている。

中性化速度は、中性化深さが時間の平方根に比例すると仮定した場合の中性化速度係数(A)より判断することとし、次式で算定される。

$$A = C / \sqrt{t} \quad C: \text{測定した中性化深さの平均値(mm)} \quad t: \text{建築後の経過年数(年)}$$

ここで、 $A \geq 2.0$ の場合を中性化速度が著しい場合とする。評価の基準とした中性化速度係数は、水セメント比が 65%の打放し仕上げコンクリートについて、既往の提案式等によって求められる係数を一応の判断の目安とした。なお、中性化深さの測定は、「コンクリートの中性化深さの試験方法(JISA11552)」を標準的な方法として用いる。ただし、この方法で標準径コアの採取等が困難な場合は、ドリル粉末法(「ドリル削孔粉を用いたコンクリート構造物の中性化深さ試験方法」)が有効である。その他、はつりによる調査がある。

※3 塩分濃度

コンクリート中の塩分濃度は、鉄筋を腐食させ、コンクリート構造物を劣化させる大きな要因となることから、躯体コンクリート中の塩化物イオン量が、限界塩化物イオン量 $1.2\text{kg}/\text{m}^3$ 未満であるか以上であるかによって評価を行うこととし、限界塩化物イオン量 $1.2\text{kg}/\text{m}^3$ 以上の場合はグレードCと判定する。

この場合、診断手法は、ドリル粉(表面の仕上げ材料が入らないようにコンクリートの粉末試料を採取する)又はコア抜き(小径コア、標準コア等を併用)がある。採取位置はコンクリート強度試験と同様であるが、特にコンクリート中に塩化物が含まれている可能性が考えられる場合は雨水の当たらない箇所とし、外来塩分の危険性が高い場合は塩化物が最も飛来する面とする。

※4 鉄筋腐食

鉄筋腐食は、塩害及び中性化に関する調査結果を考慮して評価する。「鉄筋全体に浮きさび又は層状のさびが広がって生じ、断面欠損が生じているような場合」には、鉄筋の引張応力の負担能力が著しく低下し、たわみや変形を生じることにもつながる危険があるため、グレードCと判定する。こうした状態を目視で判断できる現象としては、鉄筋に沿ったひび割れ箇所から赤茶色に汚れたさび汁が生じている場合が想定される。

この場合、鉄筋腐食の診断手法としては、原則としてはつり調査によるものとする。なお、こうした調査の予備調査として自然電位測定値に基づく評価や分極抵抗法等を用いる場合もある。はつり調査のサンプル採取は、原則として最上階と最下階より各3箇所、なるべく異なる部位で鉄筋の腐食状況を測定するものとし、最下階においては必ず1箇所は屋外側を測定するものとする。

※5 ひび割れ

ひび割れの原因は、コンクリートの乾燥収縮によるもの、鉄筋のさびによるもの、アルカリ骨材反応によるもの、構造的な問題によるものなどがある。また、仕上げ材だけの場合やコンクリート躯体までひび割れているものなどその程度も様々である。このうち、「コンクリート躯体に鉄筋腐食やアルカリ骨材反応、構造上の問題に起因するひび割れが生じている」場合には、建物の耐久性上に大きな支障が生じることになるためグレードCとする。なお、コンクリートの収縮乾燥によりひび割れが生じている場合であっても、そこから雨水が浸入することなどにより鉄筋の腐食を引き起こす危険があるので注意を要する。

なお、仕上げ材にみられる劣化症状がコンクリート躯体に生じているものか目視で判断できない場合には打診あるいは細針メジャー等を併用する。ひび割れ幅はクラックスケールで直に測定できる箇所(2~3箇所)で計測し、その幅の見え方を確認した上で、直に測定できない箇所の目視計測を行う。

※6 欠損・剥落等

躯体のコンクリートに欠損や剥落等が生じている場合、それが大規模にわたる場合をグレードCとしている。大規模とは、コンクリート躯体の欠損・剥落等により内部の鉄筋が露出している状態を想定している。

※7 雨漏り・漏水

屋根、外壁、床等から、漏水や雨漏りが頻繁に生じている場合をグレードCとしている。

※8 建物の沈下

基礎が沈下した場合には、ある程度の不同沈下を伴うことが多く、この不同沈下は、建築物に構造的な障

害と、生活上の障害を発生させることになる。200mm以上の沈下が生じている場合をグレードCとしている。
建物の沈下の診断手法としては、レベルによる測定法がある。

※9 壁、柱、床等の傾斜

壁、柱の傾斜についても、建築物に構造的な障害と、生活上の障害を発生させる。6/1000 以上の傾斜が生じている場合をグレードCとしている。傾斜の診断手法としては、下げ振りを用いた傾斜角の測定法、床については勾配計による測定などがある。

(3)非構造部の材料劣化

●判定の考え方…非構造部の材料劣化の程度について評価・判定する。非構造部材であるためグレードCは設けない。

グレードA :非構造部材の材料劣化に問題がないもの

グレードB⁺ :非構造部材の材料劣化がやや見られるもの

グレードB⁻ :非構造部材の材料劣化が進んでいるもの

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断 手法
非構造部の材料劣化	仕上げ材料の劣化 (※1)	劣化していない	部分的に劣化している	大規模に劣化している	目視 実測
	外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化	さびが生じておらず、劣化していない	塗装が剥げ、さびが生じている部分がある	さびが著しく生じており、触ると揺れたり、変形したりするほど劣化している	目視 実測

<評価・判定の考え方>

※1 仕上げ材料の劣化

コンクリートの劣化等により仕上げ材と躯体との接着性が失われて、タイルやモルタル等の仕上げ材料に浮きや剥落等が生じている場合であって、それが大規模にわたる場合をグレードCとしている。大規模か部分かの判断は調査者の判断によるものとするが、大まかな目安としては、当該部位の面積の概ね 20%以上の面積にわたって、仕上げ材料の欠損、浮き、はらみ、剥離等の劣化が生じている状態を大規模であると想定している。

2. 防火・避難安全性

防災安全性の評価については、①建築物の周囲で発生した火災により延焼を受ける危険性、②建築物の内部で発生した火災により延焼を受ける危険性、③火災時の避難に支障が生じる危険性、による評価が考えられます。マンションのほとんどはRC造及びSRC造の耐火建築物であることが想定されるため、建設時に法令に適合しているならば、基本的に外壁構造、開口部設備、屋根材等の「耐火性」については、一定の性能を有していると考えられます。ただし、建築時期の古いマンションや施工状況によっては、防火上必要な防火区画、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上危険があるものも想定されます。また、マンションは、多数の区分所有者が居住する共同住宅であることから、避難の安全性の観点が重要となります。

このため、防災安全性については、防火上必要な防火区画、各戸の界壁等に係る「内部延焼に対する耐火性」と、火災等の災害発生時における居住者の円滑な避難経路の確保に係る「避難の安全性」の観点から評価を行なうこととします。具体的評価項目と評価基準について以下に示します。

◆判定の考え方…建築基準法や消防法の基準への適合状況から、躯体の防火・避難安全性について評価・判定する。グレードCに該当する場合には、必ず修繕・改修工事の対象と位置づける。(修繕・改修工事が実施できない条件にあるもの、又は修繕・改修工事を実施しても必要な性能を確保できない場合は、建替えを行うべきストックと位置づける。)

★グレードの考え方

グレードA: 躯体の防火・避難安全性に問題がないもの

グレードC: 躯体の防火・避難安全性に著しい問題があるもの

項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB	グレードC :問題あり	診断 手法
内部延焼 に対する 防火性	小屋裏及び天井裏の界壁	耐火構造、準耐火構造又は防火構造の界壁が小屋裏及び天井裏に達している		耐火構造、準耐火構造又は防火構造の界壁が小屋裏及び天井裏に達していない	図面 目視
	面積区画 (※1)	面積区画を必要とする場合、面積区画が建築基準法に適合している		面積区画を必要とする場合、面積区画が建築基準法に適合していない	図面 目視
	縦穴区画 (※2)	区画の構造、防火設備が建築基準法に適合している		区画の構造、防火設備が建築基準法に適合していない	図面 目視
避難経路 の移動 容易性	共用階段 の幅員 (※3)	900 mm以上		900 mm未満	図面 実測
	階段室型 共用階段 の勾配 (※4)	①地上階で直上階の居室の床面積の合計が 200 m ² を超える階の場合、蹴上が 200 mm以下、かつ、踏面が 240 mm以上 ②その他の場合、蹴上が 220 mm以下、かつ、踏面が 210 mm以上		①地上階で直上階の居室の床面積の合計が 200 m ² を超える階の場合、蹴上が 200 mm超、又は、踏面が 240 mm未満 ②その他の場合、蹴上が 220 mm超、又は、踏面が 210 mm未満	図面 実測

	廊下型住棟	共用階段の幅員(※5)	①屋外階段の場合、900mm以上 ②屋内階段の場合、地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合は、1200mm以上 ③屋内階段で上記以外の場合は、750mm以上		①屋外階段の場合、900mm未満 ②屋内階段の場合、地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合は、1200mm未満 ③屋内階段で上記以外の場合は、750mm未満	図面 実測
		共用階段の勾配(※6)	①地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、蹴上が200mm以下、かつ、踏面が240mm以上 ②その他の場合、蹴上が220mm以下、かつ、踏面が210mm以上		①地上階で直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える階の場合、蹴上が200mm超、又は、踏面が240mm未満 ②その他の場合、蹴上が220mm超、又は、踏面が210mm未満	図面 実測
		共用廊下の幅員(※7)	①両側に居室がある場合、1600mm以上 ②居室が片側の場合、1200mm以上		①両側に居室がある場合、1600mm未満 ②居室が片側の場合、1200mm未満	図面 実測
避難経路の防煙性	階段室型住棟の共用階段の防煙性(※8)	階段室が外気開放されている、又は、排煙設備がある		階段室が外気開放されていない、かつ、排煙設備がない	図面 目視	
	廊下型住棟の共用廊下の防煙性(※9)	共用廊下が外気開放されている、又は、排煙設備がある		共用廊下が外気開放されていない、かつ、排煙設備がない	図面 目視	
2方向避難	バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備(※10)	①独立バルコニー形式の場合、垂直避難設備がある ②連続したバルコニー形式の場合、隣戸との仕切り板が容易に破壊できる、又は、垂直避難設備がある		①独立バルコニー形式の場合、垂直避難設備がない ②連続したバルコニー形式で、容易に破壊できる仕切り板がなく、かつ、垂直避難設備がない	図面 目視	

<評価・判定の考え方>

※1 面積区画

区画の構造、スパンドレルの構造と寸法などが、建築基準法施行令第112条第1項から8項、10項、11項、14項から16項の規定に合致しているかどうかで評価・判定する。

※2 竪穴区画

区画の構造及び防火設備の構造が、建築基準法施行令第112条第9項、14項の規定に合致しているかどうかで評価・判定する。

※3 階段室型住棟の共用階段の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、階段室型住棟の共用階段の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※4 階段室型住棟の共用階段の勾配

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、階段室型住棟の共用階段の勾配について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※5 廊下型住棟の共用階段の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用階段の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※6 廊下型住棟の共用階段の勾配

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用階段の勾配について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※7 廊下型住棟の共用廊下の幅員

火災等の災害発生時に居住者が円滑に避難できるよう、廊下型住棟の共用廊下の幅員について建築基準法の基準に適合しているか否かで評価する。

※8 階段室型住棟の共用階段の防煙性

階段室型住棟において避難経路となる共用階段における防煙性について、消防法における「共同住宅等に係る消防用設備等の技術上の基準の特例(平成7年10月5日消防予第220号通知)」に適合しているか否かで評価する。なお、スプリンクラーが設置されており、220号特例を受けていない場合は、排煙設備は必要ないため、該当しないことに注意する必要がある。

階段室が外気開放されているとは、以下の場合をいう。

(ア)一般階部分では、排煙のための直接外気に開放された有効な開口部が 2m^2 以上である。

(イ)階段室の最上階部分での排煙窓として、天井に接した壁面に 500cm^2 以上の外気に開放された換気口が設置されている。

ただし、当該地域所轄の消防指導において、共同住宅に関わる特例基準を別途設けている場合には、これに従い、階段室の外気解放に関する項目を判断することとする。

また、排煙設備には、自然排煙(建築基準法施行令第126条の3第1項各号に定める排煙設備等を有するもの)、機械排煙(一般)、機械排煙(加圧式)、その他がある。

※9 廊下型住棟の共用廊下の防煙性

廊下型住棟において避難経路となる共用廊下における防煙性について、上記6と同様に、消防法における「共同住宅の特例基準(消防予第 220 号通知)」に適合しているか否かで評価する。なお、スプリンクラーが設置されており、220 号特例を受けていない場合は、排煙設備は必要ないため、該当しないことに注意する必要がある。

廊下が外気開放されているとは、以下の場合をいう。

- (ア)手すり等(さく、金網等は除く)がある場合、外壁面の直接外気が流通する部分の面積(廊下の両端部の面積は除く)は当該階の当該廊下に面する見付面積の 1/3 を超えること。
- (イ)直接外気が流通する部分で、手すり等の上端から小梁・たれ壁の下端までの高さが 1 m 以上であること。
- (ウ)廊下の外壁面で下方へ小梁・たれ壁等を設ける場合、天井面から小梁・たれ壁等の下端までの高さが 30cm 以下であること。
- (エ)防風のためのスクリーン等を設ける場合、スクリーン等の幅が 2m 以下かつスクリーンの相互の距離が 1 m 以上であること。

ただし、当該地域所轄の消防指導において、共同住宅に関わる特例基準を別途設けている場合には、これに従い、共用廊下の外気解放に関する項目を判断することとする。

※10 バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備

バルコニー側からの避難の可否に関する「2方向避難」について評価する。垂直避難設備の有無、又は、隣戸との間のバルコニーの仕切り板を容易に突破して避難できるか否かで判断する。

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

躯体に規定される居住性については、躯体の架構やスラブの設置状況によって規定される居住性に着目し、居住空間の高さ方向の寸法や広さに関する「空間規模」、床スラブや戸境壁の厚さ等に関する「遮音性」、段差や手摺りの設置可能性に関する「バリアフリー性」で構成される。なお、躯体に規定される居住性については、「共用部分」である躯体の性能に係る項目と、架構やスラブの設置が規定する「専有部分」の居住性に係る項目に区分して評価することとする。また、断熱仕様による省エネルギー性についても評価する。

居住性に関する項目については、構造安全性や避難安全性のように居住者の人命に直接関わる項目ではないことから、修繕・改修工事を必ず実施しなければならないものと位置づけるグレードCは設けず、グレードAとBで判定していくものとし、管理組合のニーズに応じて修繕・改修工事の対象を定めることとする。また、グレードの考え方については、居住性の程度により、必要に応じて、グレードBを細分化したグレード「B⁺」「B⁻」を設定する。

躯体に規定される居住性に関する具体的評価項目と評価基準について以下に示します。

◆判定の考え方…現在の新築マンションの一般的レベルからみた当該マンションの居住性に関する水準の低下状況を評価・判定する。

★グレードの考え方

グレードA：躯体及び断熱仕様が規定する居住性が問題のない水準のもの

グレードB⁺：躯体及び断熱仕様が規定する居住性がやや劣る水準のもの

グレードB⁻：躯体及び断熱仕様が規定する居住性がかなり劣る水準、又は、問題のある水準のもの

1) 共用部分

大項目	細目	グレードA ：問題なし	グレードB ⁺ ：やや劣る	グレードB ⁻ ：かなり劣る	診断 手法
階高	スラブ下躯体高さ(※1)	2550 mm以上	2350 mm以上 2550 mm未満	2350 mm未満	図面 (実測)
	梁下躯体高さ(※2)	2050 mm以上	1850 mm以上 2050 mm未満	1850 mm未満	図面 (実測)
遮音性	スラブ厚(※3)	180 mm以上	150 mm以上 180 mm未満	150 mm未満	図面 (実測)
	戸境壁厚(※4)	150 mm以上	120 mm以上 150 mm未満	120 mm未満	図面 (実測)
バリアフリー性	住棟エントランスポーチの段差(※5)	段差なし、又は、 5mm未満の段差	/	5mm以上の段差がある	図面 実測
	階段室の段差(※6)	住棟外部から1階住戸の玄関までのルートに階段又は段差がないもの、又はスロープが設置されているもの	/	住棟外部から1階住戸の玄関までのルートに階段又は段差があり、かつ、スロープが設置されていないもの	図面 実測

大項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法
	エレベーターホール、共用廊下等の段差(※7)	住棟外部から1階住戸の玄関までのルート及びエレベーターホールに階段や段差がないもの、又はスロープが設置されているもの	/	住棟外部から1階住戸の玄関までのルート及びエレベーターホールに階段又は段差があり、かつ、スロープが設置されていないもの	図面(実測)
	共用階段への補助手すりの設置(屋内階段及び屋外階段)(※8)	共用階段の片側に補助手すりが設置されており、かつ、両側に補助手すりを設置しても避難経路の最低有効幅員が確保される躯体間寸法であるもの	共用階段の片側に補助手すりが設置されている又は設置が可能であるが、両側にを設置すると避難経路の最低有効幅員が確保することが困難な躯体間寸法であるもの	共用階段に補助手すりが設置されていないもの、又は、補助手すりを設置すると避難経路の最低有効幅員を確保することが困難な躯体間寸法であるもの	図面実測
	共用廊下への補助手すりの設置(※9)	共用廊下に補助手すりが設置されているもの、又は補助手すりを設置しても避難経路の最低有効幅員が確保される躯体間寸法であるもの	/	共用廊下に補助手すりが設置されていないもの、又は補助手すりを設置すると避難経路の最低有効幅員を確保することが困難な躯体間寸法であるもの	図面(目視)
省エネルギー性	断熱材の様(省エネルギー基準への合致)(※10)	外気に面する外壁全面に省エネルギー基準に適合する断熱材等が施されており、かつ、地域区分Ⅰ～Ⅲの地域において開口部の建具が二重構造等になっているもの	外気に面する外壁全面に省エネルギー基準に適合する断熱材等が施されているもの(地域区分Ⅰ～Ⅲの地域において開口部の建具が二重構造等になっていない。)	外気に面する外壁に省エネルギー基準に適合する断熱材等が施されていないもの	図面実測
	建具の材質・使用(※10)	アルミサッシを使用している、又は、既存建具が省エネルギー基準を満たす	/	アルミサッシ以外を使用している、又は、既存建具が省エネルギー基準を満たさない	図面目視

<評価・判定の考え方>

※1 スラブ下躯体高さ

スラブ下躯体高さとは、各階の床版の上面から上階の床版の下面までの寸法、すなわち階高からスラブ厚を引いた寸法である。この居住空間の高さ方向の寸法は居住性に影響を及ぼすとともに、高さ寸法が十分でない場合は、バリアフリー改修等を実施する上での制約となる場合がある。

現在の公団住宅や最近の新築マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。天井高 2400 mmが公団住宅の現行標準である。床懐 150 mm+天井高 2400 mm+天井懐 50 mm=2550 mmがスラブ下躯体高さの標準となる。最近の民間新築マンション(一般レベル)のスラブ下躯体高さは、ほとんどが 2550mm 以上で、最頻値は 2600 mm以上～2650 mm未満である。巻末の<参考資料1>を参照して下さい。

※2 梁下躯体高さ

梁下躯体高さについても、現行の公団住宅標準や新築分譲マンション(一般レベル)との比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。梁下躯体高さは、2050 mmが現行の公団住宅標準(建具H=1850 mm確保)であるが、昭和 50 年代までは 2000mm が標準であった。最近の新築マンション(一般レベル)では、ほとんどが 2050mm 以上で、最頻値は 2200 mm以上～2300 mm未満である。巻末の<参考資料1>を参照して下さい。

※3 スラブ厚さ

スラブ厚さについても、現行の公団住宅標準や新築分譲マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。スラブ厚さ200mmが現行の公団住宅標準である。昭和40年代前半では、公的集合住宅は 130mm 以下が多く、数年前までは 150mm が一般的であった。最近の民間新築マンション(一般レベル)では、ほとんどが 180mm 以上(最頻値は 200mm)である。巻末の<参考資料1>を参照して下さい。

※4 戸境壁厚

戸境壁厚についても、現行の公団住宅標準や新築分譲マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。最近の民間新築マンション(一般レベル)は、戸境壁 150 mm以上であり、最頻値は 180 mm。巻末の<参考資料1>を参照して下さい。

※5 住棟エントランスポーチの段差

住棟エントランスポーチと共用廊下の段差の有無について評価・判定を行う。「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成 13 年 8 月 6 日国交通告 1301)」の住宅の専有部分に係る指針に準拠し、段差のない構造には、5mm以下の段差が生じるものを含む。

※6 階段室型住棟の階段室の段差

住棟外側から1階住戸までのアプローチ部分における階段、段差の有無、スロープの設置状況から評価・判定を行う。

※7 廊下型住棟のエレベーターホール及び共用廊下の段差

住棟外部から1階住戸の玄関までのアプローチ部分及びエレベーターホールにおける階段、段差の有無、スロープの設置状況から評価・判定を行う。

※8 共用階段への補助手すりの設置(屋内階段及び屋外階段)

避難経路の最低有効幅員を確保できる下記の「躯体間寸法」を有すること。ただし、補助手すりを設置するのに必要な寸法を 80 mmと仮定する。「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成 13 年 8 月 6 日国交通

告 1301)」による。なお、建築基準法上は、施行令第 23 条第 3 項の階段有効幅員算定の緩和を用いれば、グレード B⁻ の場合でも階段に補助手すりをつけることは可能である。

		グレードA	グレードB ⁺	グレードB ⁻
階段室型住棟	屋内階段	1060 mm以上	980 mm以上 1060 mm未満	900 mm以上 980 mm未満 【建築基準法に準拠】
廊下型住棟	屋外階段	1060 mm以上	980 mm以上 1060 mm未満	900 mm以上 980 mm未満 【建築基準法に準拠】
	屋内階段	1360 mm以上	1280 mm以上 1360 mm未満	1200 mm以上 1280 mm未満 【建築基準法に準拠】

※9 共用廊下への補助手すりの設置

上記※8と同様、避難経路の最低有効幅員を確保できる下記の「躯体間寸法」を有すること。

	グレードA	グレードB ⁺	グレードB ⁻
共用廊下	1280 mm以上	/	1200 mm以上 1280 mm未満 【建築基準法に準拠】

※10 断熱材の仕様(省エネルギー基準への合致)

「省エネルギー基準」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)に基づく評価方法基準(平成 12 年 7 月 19 日付け建告第 1654 号)の「温熱環境に関すること(省エネルギー対策等級)」の等級 3 に規定する基準をいい、「地域区分」とは、当該基準に規定する地域区分をいう。なお、省エネルギー対策等級は、暖冷房に使用するエネルギーの削減のための断熱化等による対策の程度を示すものであり、等級 4～等級 1 に分類されている。

- ・等級 4: エネルギーの大きな削減のための対策が講じられている
(平成 11 年省エネルギー告示(通称「次世代省エネルギー基準」)相当)
- ・等級 3: エネルギーの一定程度の削減のための対策が講じられている
(平成 4 年省エネルギー告示(通称「新省エネルギー基準」)相当)
- ・等級 2: エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている
(昭和 55 年省エネルギー告示(通称「旧省エネルギー基準」)相当)
- ・等級 1: その他

2) 専有部分(及び専用使用权のある共用部分)

大項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断 手法
面積のゆとり	住戸面積	余裕がある	/	余裕がない	ヒアリング 図面
	洗濯機置場	あり	/	なし	目視

大項目	細目	グレードA :問題なし	グレードB+ :やや劣る	グレードB- :かなり劣る	診断 手法
バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差(※1)	20 mm以下		20 mmを超える	図面 目視
	靴ずりと玄関土間の段差(※2)	5mm以下		5mmを超える	
	玄関上がり框の段差(※3)	110 mm以下		110 mmを超える	
	浴室出入口の段差(※4)	20 mm以下の単純段差としたもの、又は、浴室内外の段差を120 mm以下、またぎ高さを180 mm以下とし、手すりが設置されているもの		グレードAを満たさないもの	図面 実測
	バルコニー出入口の段差(※5)	180 mm以下の単純段差としたもの、又は、250 mm以下の単純段差とし、手すりが設置できるようにしたもの		グレードAを満たさないもの	図面 実測
その他	バルコニーの有無	あり		なし	目視
	屋外機置場の有無	あり		なし	目視

<評価・判定の考え方>

※1 靴ずりと玄関外側の段差

玄関の靴ずりと玄関外側との高低差のことをいう。この段差が20 mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※2 靴ずりと玄関土間の段差

玄関の靴ずりと玄関内側の玄関土間との高低差のことをいう。この段差が5mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※3 玄関上がり框の段差

玄関上がり框の段差が11 mm以下は「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※4 浴室出入口の段差

浴室の出入口の段差が「20mm以下の単純段差としたもの、又は、浴室内外の段差を120mm以下、またぎ高さを180 mm以下とし、手すりが設置されているもの」は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

※5 バルコニー出入口の段差

バルコニーの出入口の段差が「180 mm以下の単純段差としたもの、又は、250 mm以下の単純段差とし、手すりが設置できるようにしたもの」は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年8月6日国交通告1301)」における基本レベルに相当する。

4. 設備の水準

設備の水準による居住性については、共用設備による居住性への影響に着目し、「共用部分」に係る項目と、「専有部分」の居住性に係る項目に区分して評価することとする。

本項目についても、躯体が規定する居住性と同様、その内容が居住者の人命に直接か関わる項目ではないことから、修繕・改修工事を必ず実施しなければならないものと位置づけるグレードCは設けず、グレードAとBで判定していくものとし、管理組合のニーズに応じて修繕・改修工事の対象を定めることとする。また、グレードの考え方については、居住性の程度により、必要に応じて、グレードBを細分化したグレード「B⁺」「B⁻」を設定する。

設備の水準による居住性に関する具体の評価項目と評価基準を以下に示します。

◆判定の考え方…現在の一般的な新築レベルからみた当該マンションの居住性に関する水準の低下状況を判定する。

★グレードの考え方

グレードA : 設備の水準に問題がないもの

グレードB⁺ : 設備の水準にやや問題があるもの、又は、やや劣る水準のもの

グレードB⁻ : 設備の水準に問題があるもの、又は、かなり劣る水準のもの

1) 共用部分

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法
消防設備	既存不適格の有無 (※1)	既存不適格がない		既存不適格がある	図面 目視
	消火管の経年劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等の恐れがある	目視 診断
給水設備	既存不適格の有無 (※2)	既存不適格がない		既存不適格がある	図面 目視
	水量・水圧・水質等の性能劣化	水量、水圧、水質のいずれにも支障がない	水量、水圧、水質のいずれかに支障がある	水量、水圧、水質(赤水)の全てに支障がある	目視 計測
	共用給水管(縦管・横主管)の劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等の恐れがある	目視 診断
	共用給水管(縦管・横主管)の保全容易性	共用給水管が共用部PS又はピット内に設置されており、点検・修繕が容易にできる	共用給水管が専用部PS、天井裏、床下内等に設置されており、点検・修繕にやや不都合がある	共用給水管がコンクリート躯体内に埋め込まれているなどにより、点検・修繕が不可能である	目視 図面
排水設備	既存不適格の有無 (※3)	既存不適格がない		既存不適格がある	図面 目視
	共用排水管の流れ性状	流れ性状に支障がない	流れ性状にときどき不都合がある	流れ性状に常に不都合が多い	ヒアリング 目視

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB+ :やや劣る	グレードB- :かなり劣る	診断 手法
	共用排水管(縦管・横主管)の劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等の恐れがある	目視 診断
	浄化槽設備の劣化	劣化はない	劣化がやや見られる	劣化が著しく支障がある	ヒアリング 目視
	共用排水管(縦管・横主管)の保全容易性	共用排水管が共用部 PS 又はピット内に設置されており、点検・修繕が容易にできる	共用排水管が専用部 PS、天井裏、床下内等に設置されており、点検・修繕にやや不都合がある	共用排水管がコンクリート躯体内に埋め込まれているなどにより、点検・修繕が不可能である	図面 目視
ガス管	ガス管の保全容易性	共用ガス管が共用部 PS 又はピット内に設置されており、点検・修繕が容易にできる	共用ガス管が専用部 PS、天井裏、床下内等に設置されており、点検・修繕にやや不都合がある	共用ガス管がコンクリート躯体内に埋め込まれているなどにより、点検・修繕が不可能である	図面 目視
給湯設備	共用給湯管の保全容易性	共用給湯管が共用部 PS 又はピット内に設置されており、点検・修繕が容易にできる	共用給湯管が専用部 PS、天井裏、床下内等に設置されており、点検・修繕にやや不都合がある	共用給湯管がコンクリート躯体内に埋め込まれているなどにより、点検・修繕が不可能である	図面 目視
電気設備	既存不適格の有無(※4)	既存不適格がない	/	既存不適格がある	図面 目視
	全住戸への供給可能電気容量(※5)	全戸に対して 50A 以上の供給が可能	全戸に対して 30A 以上 50A 未満の供給が可能	全戸に対して 30A 未満しか供給できない	図面 ヒアリング

<評価・判定の考え方>

※1 消防設備の既存不適格の有無

消防法令に基づく技術上の基準への適合を確認する。「消防用設備等の点検内容等」法第 17 条の 3 の 3、規則第 31 条の 4、消防庁告示第 3 号(昭和 50 年 4 月 1 日、平成 10 年 5 月改訂)による。

①階段室型住棟の場合は、消火器、非常警報設備、非常照明等について確認する。

②廊下型住棟の場合は、消火器、非常警報設備又は自動火災報知器、非常照明、連結送水管、屋内消火栓、廊下に面する開口部が防火設備であること等について確認する。

※2 給水設備の既存不適格の有無

建築基準法及び水道法に基づく技術基準への適合を確認する。受水槽の構造(六面点検の可能性)、給水管の材料等について確認する。

※3 排水設備の既存不適格の有無

建築基準法及び水道法に基づく技術基準への適合を確認する。排水トラップ、通気の不備等について確

認する。

※4:電気設備の既存不適格の有無

電気事業法に基づく技術基準、建築基準法及び消防法要求される防災設備に係る技術基準への適合について確認する。

※5:全住戸への供給可能電気容量

最近の新築マンションの一般レベルとの比較から水準の低下状況の評価・判定を行う。最近の民間新築マンション(一般レベル)では、最頻値は40Aであり、平均は45Aである。増設可能な電気容量は、最頻値が最高60Aで、平均は62Aとなる。〈参考資料1〉を参照して下さい。増設が不可能な場合、キュービクル(受電設備)の新設等が必要となる。

2)専有部分

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB ⁺ :やや劣る	グレードB ⁻ :かなり劣る	診断手法
給水設備	専用給水管の劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等の恐れがある	目視
	専用給水管の保全容易性	専用給水管の点検が容易にできる	専用給水管が他住戸の専有部分に設置されている等により、点検にやや不都合がある	専用給水管がコンクリート躯体内に埋め込まれている等により、点検が不可能である	目視 図面
排水設備	専用排水管の流れ性状	流れ性状に支障がない	流れ性状にときどき不都合がある	流れ性状に常に不都合が多い	ヒアリング 目視
	専用排水管の劣化	腐食がなく残存寿命も十分ある	やや腐食がみられる	腐食が激しく漏水等の恐れがある	目視
	専用排水管の保全容易性	専用排水管の点検が容易にできる	専用排水管の点検にやや不都合がある	専用排水管の点検が不可能である	目視 図面
ガス管	専用ガス管の保全容易性	専用ガス管の点検が容易にできる	専用ガス管の点検にやや不都合がある	専用ガス管の点検が不可能である	目視 図面
給湯設備	専有部分の給湯設備の設置状況	あり	/		目視 図面 ヒアリング
	専用給湯管の保全容易性	専用給湯管の点検が容易にできる	専用給湯管の点検にやや不都合がある	専用給湯管の点検が不可能である	目視 図面

3) その他の専有部分の諸設備に関する項目

大項目	細項目	グレードA :問題なし	グレードB+ :やや劣る	グレードB- :かなり劣る	診断 手法
共用 設備	I T 関連設備	あり		なし	目視・図面
	共聴設備 (TV・BS・CS 等)	あり		なし	目視・図面
	オートロック等の防犯対策	あり		なし	目視・図面
専有部分 の諸設備	コンセント	充分		不足	目視・図面
	スイッチ	充分		不足	目視・図面
	TV 端子・電話端子	充分		不足	目視・図面
	ガスカラン	充分		不足	目視・図面
	設備用スリプ	充分		不足	目視・図面
	給気・換気設備	あり		なし	目視・図面
	浴室形式 (高齢者対応浴室) (※1)	高齢者対応浴室の条件(※1)①～④の全てを満たし、かつ、②は20mm以下の単純段差であるもの	高齢者対応浴室の条件のうち、②及び③の条件のみを満たす	高齢者対応浴室の条件のうち、②及び③の条件を満たさない	目視・図面
	混合水栓	あり		なし	目視・図面
	シャワー	あり		なし	目視・図面
	水洗式洋風便器	あり		なし	目視・図面
	洗面化粧台	あり		なし	目視・図面
洗濯機防水パン	あり		なし	目視・図面	
給水栓	あり		なし	目視・図面	

<評価・判定の考え方>

※1 浴室形式(高齢者対応浴室)

高齢者対応浴室とは、以下の4つの条件を満たすものをいう。

- ①短辺方向が1.2m以上かつ広さ1.8㎡以上とする。
- ②浴室の出入口の段差は20mm以下の単純段差とし、やむを得ない場合は、手すりを設置しつつ浴室の内外の高低差120mm以下かつまたぎ高さ180mm以下とする。
- ③出入口建具は引き戸または折れ戸を原則とし、やむを得ず内開きとする場合は、緊急時には外部から取り外せる構造のものとする。
- ④浴槽の縁の高さは300～500mmとする。(「長寿社会対応住宅設計指針(平成7年6月23日付)」で定める仕様を参照)

5. エレベーターの設置状況

エレベーターを地上階数4以上（垂直歩行移動が3階分以上）の住宅が備えるべき基本的な性能として位置づけ、エレベーターの設置状況と停止位置からみたエレベーター形式から、当該マンションの評価・判定を行う。

評価項目の具体的内容について以下に示すものとし、これらの項目に基づき当該マンションの居住性を評価・判定していくこととする。

◆判定の考え方…地上階数4以上の住棟について、エレベーターの設置状況と停止位置からみたエレベーター形式から判定する。

★グレードの考え方

グレードA：各階停止のエレベーターが設置されており、バリアフリー上問題がないもの

グレードB⁺：エレベーターが設置されているが、停止階が2層以内毎にスキップしているなど、バリアフリー上やや劣るもの

グレードB⁻：エレベーターが設置されておらず、バリアフリー上問題のあるもの

項目	グレードA ：問題なし	グレードB ⁺ ：やや劣る	グレードB ⁻ ：かなり劣る	診断手法
エレベーター設置状況・停止階等 (※1)	①各階停止のエレベーターが設置されているもの	①エレベーターが設置されているが、階段室型住棟で、エレベーター停止位置から住戸玄関まで階段を半階分移動しなければいけないもの ②エレベーターが設置されているが、停止階が2層おき以内にスキップしているもの	地上階数4以上の住棟でエレベーターが設置されていないもの	図面 目視

※1：エレベーター設置状況・停止階等からみたグレードA・グレードB⁺の例

グレードAの例	グレードB ⁺ の例
<p>①各階停止のEV設置の住棟</p>	<p>②EV停止階が2層以内毎にスキップしている住棟</p> <p>①EVを設置した階段室型住棟</p> <p>②EV停止階が2層以内毎にスキップしている住棟</p>

1-2 現マンションに対する不満やニーズの把握

建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満や改善ニーズを的確に把握することが必要となります。

●現マンションに対する不満やニーズの適切な把握

- 各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準、修繕・改修では困難であるものの建替えを行う場合には実現したいと期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを、アンケート等により把握します。例えば、以下のような内容が考えられます。

□不満やニーズを把握するためのアンケート等の項目(例)

(1)現在の住宅や住環境に対する満足(評価できる点)

(2)現在の住宅に対する不満

建物の老朽化(ひび割れ・漏水・建物の沈下・地震時の不安等)／建物の外観イメージが悪い／給排水管の劣化・設備の陳腐化／周りからの音がうるさい／住宅の狭さ・間取りが使いにくい／洗濯機置場がない／エレベーターがない／修繕費がかさむ 等

(3)現在の住環境等に対する不満

駐車場が不足／バイク置き場・駐輪場が不足／集会(総会)室がない／日当たりが悪い／空地や子供の遊び場がない／コミュニティの問題 等

(4)修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準等

(5)建替えを行う場合に期待する住宅の水準や住まい方等

地震に対する安心感を高めたい／住戸面積を広くしたい／エレベーターが欲しい／電気容量を大きくしたい／駐車場が欲しい 等

- アンケートや意向調査等は全区分所有者を対象とし、全員の回答が得られるよう努める必要があります。そのためには、検討組織メンバーが居住者を直接訪問して配布回収したり、不在区分所有者に対しては、電話や定期的に訪問して回答を依頼することが必要になります。専門家に任せきりにするのではなく、検討組織がコミュニケーションを行いながら実施することが効果的です。
- また、アンケートだけでは表面的な意見しか把握できないこともあります。インタビュー等の直接的な意向把握手法を併用したり、様々な意見を自由に言い合えるような場を設けることが望まれます。

◎専門家の関わり方のポイント

- この段階では、建替えや修繕・改修への賛否を直接的に尋ねるような段階ではまだありません。専門家は、アンケートやヒアリングを行う場合は、まずは各区分所有者がマンションの現状について、どのような不満を持っているのか、何を問題と考えているのか等、本音を引き出すような工夫をして下さい。
- 建替えを行う場合に実現したいと考える住まい方、暮らし方については、最近の新築マンションの性能の実態を紹介しつつ、自由に意見交換し、区分所有者の積極的な関わりや気運を高めていくような環境作りに配慮して下さい。

1-3 要求改善水準の設定

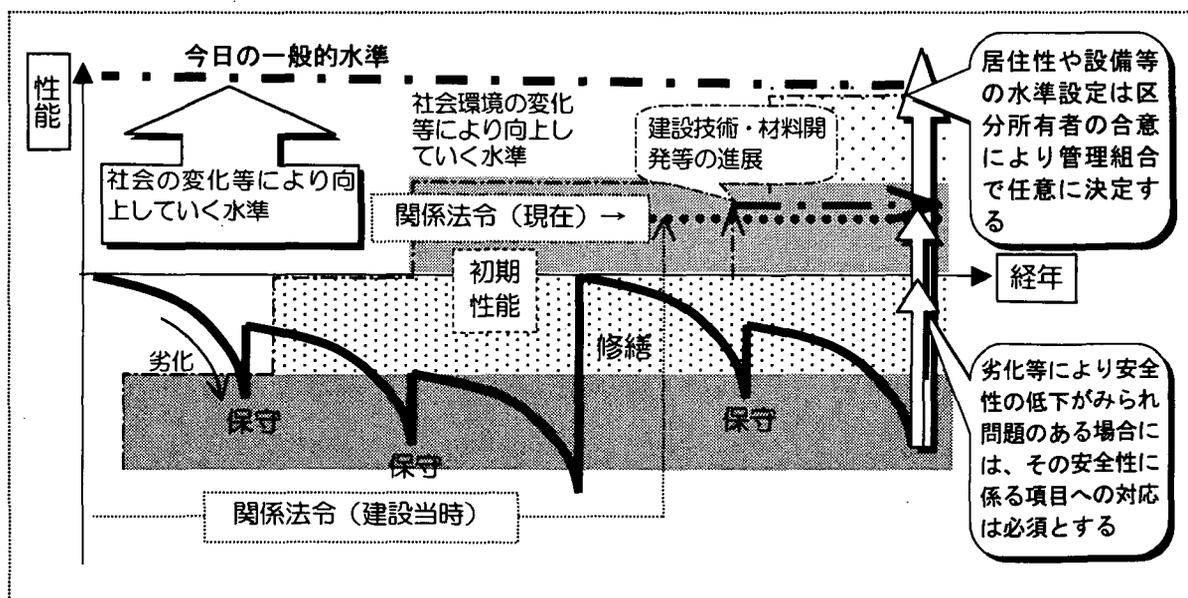
当該マンションの老朽度を判定し、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満や改善ニーズ、修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準、建替えを行う場合には実現したいとする要望を把握すると、次のステップとして、建替え又は修繕・改修のそれぞれの場合について、現在のマンションに比して必ず実現しようとする改善の要求水準(要求改善水準)を管理組合において話し合い、設定します。要求改善水準を設定することが、建替え及び修繕・改修の工事内容を設定し、それぞれの改善効果と所要費用を比較する上でのスタートになるのです。

●要求改善水準の設定の考え方

- ・ 当該マンションの老朽度を客観的に判定するとともに、各区分所有者が現在の住宅・住環境に抱えている不満やニーズ、修繕・改修を行う場合に期待する住宅の水準、建替えの場合には実現したいとする要望をふまえて、建替え又は修繕・改修のそれぞれの場合について、現在のマンションに比して必ず実現したいとする改善の要求水準(要求改善水準)を管理組合において設定します。

- 「構造安全性」及び「防火・避難安全性」に関する項目については、居住者の安全性(人命保護)に関わる項目であるため、老朽度判定により「問題のあるグレードC」と判定された項目については、全て問題のない水準(グレードA)まで性能回復を図ることが必要となります。老朽度判定の結果、グレードBと判定された項目の性能回復水準の設定については任意とします。
- 「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の居住性に関する項目については、各区分所有者がマンションの現状に対してどのような不満を持っているのか(例えば、給排水管等の設備の老朽化・陳腐化、住宅・部屋が狭い、エレベーターが欲しい、電気容量不足、等)を的確に把握し、それに当該マンションの老朽等の状況を踏まえて、管理組合で自由に整備を要求する水準を設定します。

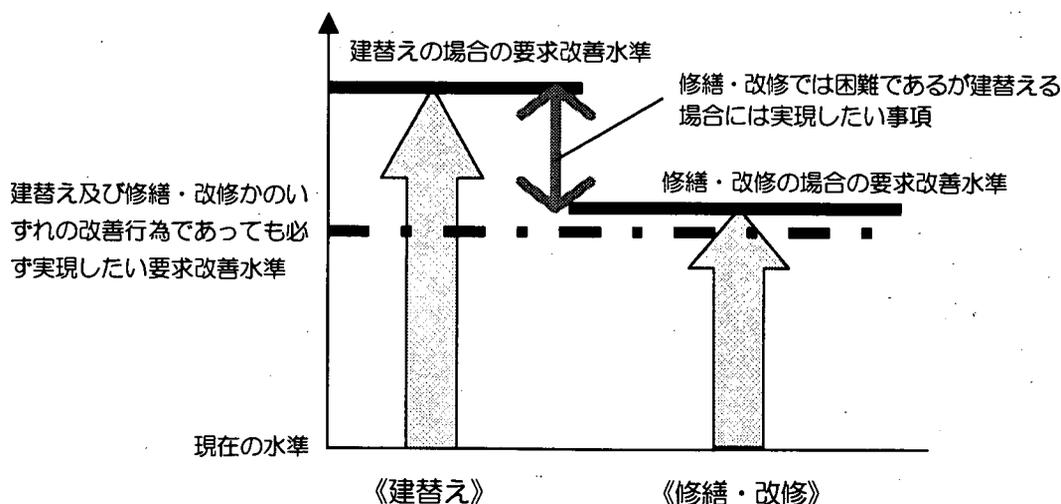
□改善水準の設定の考え方



- ・ 要求改善水準の案について全区分所有者に提示し、様々な意向を確認しあいます。こうしたプロセスを経て、管理組合内において十分に話し合いを行い、区分所有者が共通して持っている改善要求のコンセンサスとして要求改善水準を設定します。
- ・ なお、改善意向としてあがらない項目であっても、安全性に関わる水準で老朽度判定の結果「問題のあるグレードC」と判定されたものについては、全て改善の対象として設定する必要があります。

●建替えにおける要求改善水準の設定

- ・ なお、建替えの場合については、現マンションの修繕・改修では困難であるが、建替える場合には必ず実現したいとする水準が設定されることになり、建替えの場合の要求改善水準の方が高くなるのが一般的に考えられます。
- ・ 建替えの場合の要求改善水準については、先述のアンケートやヒアリングでの、建替える場合に期待する住宅の水準や住まい方等にかかる全区分所有者の意向のうちの共通的なものや、今日の一般的な新築マンションの性能水準(巻末の参考資料1:『新築マンション性能の実態調査結果』を参考)をふまえて、建替えの際の基礎的な、必須なものとしての水準が設定されることとなります。



●要求改善水準の設定

- ・ 要求改善水準については、次頁の例のようなフォーマットにして設定します。要求改善水準の記入欄については、専門家の協力を得て、老朽度判定基準の例にならって、グレードA・グレードB+・グレードB-といったグレードを記入するか、具体的な数値を記入します。
- ・ この例では、老朽度判定の細項目を適宜統合した上で、修繕・改修では困難であるものの建替えでは実現が期待できる、例えば、駐車スペース、敷地内オープンスペースや植栽、共用施設(託児施設、購買施設等)、住戸外の収納スペース等を追加して設定しています。

□要求改善水準の設定フォーマット(例)

1. 共用部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
構造 安全性	耐震性			
	主要構造部の材料劣化			
	構造不具合			
	非構造部の材料劣化			
防火・避難 安全性	内部延焼に対する防火性			
	避難経路の移動容易性			
	避難経路の防煙性			
躯体及び 断熱仕様 に規定さ れる居住 性	階高			
	遮音性			
	バリアフリー			
	その他			
設備の 水準	消防設備			
	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
	電気設備			
エレベーターの設置状況				
駐車スペース				
敷地内のオープンスペースや植栽				
共用施設(託児施設、購買施設等)				
住戸外収納スペース				

2. 専有部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	修繕・改修の場合の 要求改善水準
バリアフリー				
設備の 水準	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
面積のゆとり				
IT関連設備				
専有部分の諸設備				

第2章 修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定

要求改善水準を設定すると、建替えか修繕・改修かの判断のために、修繕・改修の場合の工事内容を設定し、その改善効果と所要費用を把握します。本章では、そのための考え方や手続きについて説明します。

修繕・改修の改善効果の把握と費用算定は、以下の手順で実施します。



II-1 修繕・改修の工事内容の設定

まずは、要求改善水準を修繕・改修により実現する場合についての検討を行います。当該マンションの老朽度の実態と要求改善水準をふまえ、当該マンションにおける修繕・改修工法の適用可能性を検討しつつ、修繕・改修の場合の工事内容を具体的に設定します。

●様々な修繕・改修の可能性の検討

- ・ 建替えと比較する修繕・改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化だけではなく、様々な修繕・改修による改善可能性についても検討することが重要です。
- ・ 原状回復だけを目的とせず、改善を含めた大規模な改修工事を実施し、物理的老朽化に対する性能水準の回復に加え、機能的・社会的陳腐化に対しても、要求される要求改善水準まで機能を向上させることが可能となる場合があります。①耐震改修による耐震性の向上、②仕上のグレードアップや外観等のデザインの更新・風格アップ、③設備の全面更新、電気容量アップ、IT化対応等の設備機能性の向上、④共用廊下・階段のバリアフリー化やエレベーターの新設・更新、⑤共用施設の充実、などがあります。
- ・ また、狭小な住戸面積を拡大する方法としては、空住戸を活用した専有部分の2戸1戸化や増築による住戸面積の拡大などが考えられます。特に、未利用の容積率のある団地では、住棟単位もしくは階段室単位で、南側に居室を1～2室増築することが考えられ、既に分譲マンション団地で共同増築事業を実現した事例も多くあります。

□修繕・改修工法整理シート(巻末・参考資料2)の例

対応項目:耐震性能

強度型の補強	改修実施によるグレード向上	C	B	A
		●—————▶		
<ul style="list-style-type: none"> ・壁の増設による補強 ・袖壁の増設による補強 ・増し打ち耐震壁による補強 ・開口閉塞耐震壁による補強 ・枠付鉄骨補強(ブレースによる補強) ・枠付鉄骨補強(パネルによる補強) ・外付け鉄骨補強 ・PCパネル壁補強 ・枠付アンボンドブレースによる補強 ・打ち直しによる補強 	概要・仕様	建物の耐震性能のうち強度を上げる方法である。水平耐力そのものが低い建物、水平変形が期待できない建物、大きな水平変形を生じさせてはいけない建物に対して、強度を高くして、地震エネルギーを吸収させる方法である。		
	想定コスト	・200～400万円/枚(躯体のみ)		
	工期	・2～3ヶ月(躯体のみ)		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格の条件が認められること ・柱又は梁の断面幅内に補強部位が納まること ・後施工アンカーが柱、梁に打設可能のこと 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・現状用途に対してかなりの抵触が生じる(2戸→1戸等) ・外観としては、若干のデザイン性は考慮されるものの、大幅な低下はやむを得ない ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去工事が生じる ・採光上は壁形式よりブレース形式が優れている ・建物全体の振れ改善としては、壁形式が良い 		

●修繕・改修技術の適用可能性の検討

- ・修繕・改修による要求改善水準を設定すると、当該マンションの老朽等の状況からみて、その水準を実現するための修繕・改修技術が存在するかどうか、存在する場合は、既存の修繕・改修技術が当該マンションの敷地条件や構造等の制約において適用可能であるかどうか、適用する上で何らかの付随工事が発生するか否か、等について見定める必要があります。
- ・このための参考資料として、巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』において、老朽判定の各項目別に修繕・改修技術の有無、修繕・改修工事の実施によるグレード(性能)回復の状況、想定される標準的な単価、改修実施のための条件や影響等の情報について整理していますので、参照して下さい。

●修繕・改修工事内容の設定

- ・こうした修繕・改修技術の適用可能性を検討した上で、建替えと比較するために費用算定する修繕・改修工事の具体的内容を設定します。

11-2 修繕・改修による改善効果の把握

要求改善水準に対して、設定された修繕・改修工事の具体的内容を照合することにより、修繕・改修により達成される住宅の改善効果がみえてきます。この改善効果を明確にしておくことが、建替えとの比較を行う上で必要になります。

●修繕・改修により達成できない項目の把握

- ・ 区分所有者が要望している修繕・改修による要求改善水準の中には、当該マンションの構造や敷地等の制約から、実際には修繕・改修で対応することができない項目や修繕・改修では十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合があります。
- ・ 210 頁～215 頁に「修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート」を示していますので、専門家の協力を得て、要求改善水準として採択された各項目について、このチェックシートの「修繕・改修後のグレードあるいは値」欄を記入し、老朽度判定結果に基づく「現状のグレードあるいは値」と比較をしてみてください。また、修繕・改修を実施することができない場合は、「修繕・改修可能性」欄の修繕・改修不可能をチェックして下さい。

これを踏まえて、要求改善水準として採択されている各項目について、下表のように、「修繕・改修が実施できない項目」と「修繕・改修では要求改善水準に達しない項目」として整理しておきます。

□修繕・改修により要求改善水準が達成できない項目の整理

修繕・改修が実施できない項目	修繕・改修では要求改善水準に達しない項目

- ・ このようにして、修繕・改修では達成できない要求改善水準を明確にしておくことが重要です。

●修繕・改修実施後のマンションの残存期間(寿命)

- ・ 建築後相当の年数が経過したマンションについて、修繕・改修を実施した場合、その後適切な修繕を繰り返し行ったとしても、建替えの場合と比較するとマンションの残存期間(寿命)は短くならざるを得ません。
- ・ このため、修繕・改修の場合、所要費用を算定し改善効果と比較考量する上で、当該マンションの躯体の残存期間(寿命)をあらかじめ明らかにしておく必要があります。

II-3 修繕・改修費用の算定

修繕・改修工事の具体的内容を設定すると、最後のステップとして、それを基に修繕・改修費用の算定を行います。

●「修繕・改修工法整理シート」に基づく修繕・改修費用の概算

- ・ 巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』には、それぞれの修繕・改修工法について、標準的な工事単価(修繕・改修業者へのヒアリングに基づく平成12、13年度時点における標準単価)を掲載しています。この単価を用いることにより、修繕・改修費用の概算額をおおまかに算定することができます。管理組合における判断のための目安として活用して下さい。
- ・ 以下では、「修繕・改修工法整理シート」を用いて、修繕・改修の工事内容の設定と所要費用の算定をモデル的に行ってみます。

□現建物の諸元(モデル)

- ・ 次のような標準的な中層住棟をモデルとして想定します。

階数・戸数	5階・30戸	分譲年	昭和35年	階段数	3
構造形式	RC壁式	住戸専有面積	50㎡	既存受水槽	地上六面式

□想定する現状老朽度と修繕・改修工事の内容(モデル)

- ・ 当該マンションの老朽度と修繕・改修工事の内容を次表のように想定します。

(1)共用部分

分類	大項目	細目	グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等	
			現状	改修後			
構造安全性	耐震性	耐震診断		B	→A	強度型補強による耐震改修工事	●改修実施
		主要構造部の材料劣化・構造不具合	構造躯体	強度(平均値)	B	→B	
	中性化深さ(外壁)						
	塩分濃度(塩化物イオン量換算)						
	鉄筋腐食			B	→B	躯体改修工法	●修繕実施(現状維持のみ)
	ひび割れ幅(外壁)			B	→B	壁の増し打ち工法	
	欠損及び剥落			B	→B	アンカーボルト工法	
	非構造部材の材料劣化	構造不具合	建物の沈下				
			壁あるいは柱の傾斜				
		ひび割れ幅	欠損および剥落				
屋根又は上部階からの漏水			B	→A	屋上アスファルト防水の更新	●改修実施	
防火・避難安全性	避難経路の移動容易性	共用階段	幅員				
			勾配				
	共用廊下	幅員					
		共用階段の防煙性		B	→A	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	●改修実施
	共用廊下の防煙性						
2方向避難	バルコニー	形式・仕切り板構造・垂直避難設備	B	→A	バルコニー隔板拡幅改修(隔板修+拡幅) + 避難用バルコニー新設	●改修実施	

分類	大項目	細目	グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等
			現状	改修後		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	省エネルギー性能	サッシの材質	B ⁻	→A	合計7㎡/戸程度のアルミ	●改修実施
		建具の材質・仕様			サッシの取付(カバー工法)	
		新省エネルギー性能				
	換気性能	局所換気設備				
	遮音性	スラブ厚	B ⁻	→B ⁻		回復不可
		戸境壁厚	B ⁻	→B ⁻		回復不可
	バリアフリー性	段差-住棟ポーチ				
		段差-住棟玄関扉				
		段差-階段室型共用部(階段室)	B ⁻	→A	階段質アプローチへのスロープ設置(含EV用設備切り廻し)	●改修実施
		段差-廊下型共用部(エントランス等)				
		手摺りの設置-共用階段(屋外階段)(屋内階段)	B ⁻	→A	補助手すり設置	●改修実施
		手すりの設置-共用廊下				
		段差-住戸ポーチ				
		段差-住戸玄関扉	B ⁻	→A	自動開閉装置付き玄関扉の設置	●改修実施
	空間規模	スラブ下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可
		梁下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可
空間のゆとり(住戸面積・洗濯機置場等)						
設備の水準	消防設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	自動火災報知器の設置	●改修実施
		消火管の経年劣化	B ⁻	→A	屋内消火管の更新改修	●改修実施
	給水設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	給水システムの変更	●改修実施
		水量・圧力・水質などの性能劣化				
		共用給水配管(縦管・横主管)の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		共用給水配管(立て管・横主管)の保全容易性				
	排水設備	既存不適格の有無				
		排水の流れ性状				
		共用排水配管(縦管・横主管)の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		浄化槽設備の劣化	B ⁻	→B ⁺	浄化槽内部機器改修	●改修実施
		共用排水配管(縦管・横主管)の保全容易性	B ⁻	→A	(掃除口は更新の際に付随することから配管工事に包含)	
	ガス管	ガス管の保全容易性				
	給湯設備	共用給湯管の保全容易性				
		各住戸への給湯方式				
	空調方式	各住戸への冷房方式				
		各住戸への暖房方式				
	電気設備	既存不適格の有無				
		全住戸への供給可能電気容量				
	エレベーターの設置状況	エレベーターの有無及び台数等(住棟形式・階数等との関係)	B ⁻	→A ⁻	EV設置工事	●改修実施

(2) 専有部分

分類	大項目	細目	グレード		対応する修繕・改修技術	修繕・改修実施の有無等
			現状	改修後		
設備の水準	給水設備	共用管と一体化した専有給水配管(枝管)の劣化				
		専有給水配管(枝管)の保全容易性				
		給湯設備の設置状況	B-	→A	給湯設備の設置(UBと一体)	●改修実施
	排水設備	共用管と一体化した専有給水配(枝管)の劣化				
		専有排水配管(枝管)の保全容易性				
その他	諸設備	洗濯機防水パン	B-	→A	洗濯機パンの設置	●改修実施
追加項目	浴室	ユニットバス(UB)の設置	B-	→A	既存浴槽撤去+UB設置	●改修実施

□修繕・改修費用の概算額の算定結果

以上のモデル的に設定した実施する修繕・改修工事をもとに、修繕・改修費用の概算額を算定すると以下ようになります。

	改修内容	積算単位	単価	数量		金額
構造安全性	強度型耐震改修	壁枚数	400		15	6,000
	躯体改修工法	m ² 当たり	10	50×30×0.5×0.01	7.5	75
	壁の増し打ち工法	m ² 当たり	10	50×50×0.5×0.3	225	2,250
	アンカーピンニング工法	m ² 当たり	10	50×50×0.5×0.05	37.5	375
	屋上アスファルト防水の更新	m ² 当たり		平場：5.73×50×6=286.5≒1,719 立上がり：6.85×53(外周)×0.3≒109 シール：1.65×265≒437		2,265
防火・避難安全性	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	各階段室当たり	25		3	75
	バルコニー隔板拡幅改修(隔板修+拡幅)	(2住戸に1カ所)×(階数-1)	120	(6÷2)×(5-1)=12	12	1,440
	避難用バルコニー新設(3m/カ所)	(階段室数-1)×(階数-1)	300	(3-1)×(5-1)=8	8	2,400
規定される居住性に	自動開閉装置付き玄関扉の設置	各戸	100	30戸	30	3,000
	合計7m ² /戸程度のアルミサッシの取付(加パ-工法)	各戸	500	30戸	30	15,000
	洗濯機パンの設置	各戸	19.5	30戸	30	585
設備の水準	自火報の設置	各戸	70	30戸	30	2,100
	屋内消火管の更新改修	各戸	20	30戸	30	600
	給水システムの変更	共用部(1カ所)	4,200		1	4,200
	給水管更新工法	各戸	200	30戸	30	6,000
	排水管更新工法	各戸	400	30戸	30	12,000
	浄化槽内部機器改修	共用部(1カ所)	2,500		1	2,500
	給湯設備の設置(UBと一体)	各戸	637	30戸	30	19,110
	既存浴槽撤去+UB設置	各戸	380	30戸	30	11,400
EVの設置	EV増設	階段室当たり	7,000		3	21,000
合計		棟あたり				166,375千円
		戸あたり				5,546千円

●「修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート」の作成による見積発注

- ・ 上記のように、修繕・改修技術整理シートを用いて、修繕・改修に要する費用を概算的に算定することが可能ですが、改修技術整理シートの想定改修コストは、あくまでも一時点の実勢等を基に算定したおおまかな概算値(目安)に過ぎません。
- ・ 修繕・改修費用をより正確に算定するためには、当該マンションの実状に合わせたコスト算定が必要となります。修繕・改修工事の内容を設定した上で、適切な手順で専門業者への「見積」を依頼することが必要となります。
- ・ このため、修繕・改修グレードと修繕・改修工事内容を確認するためのフォーマットとして、〈修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート〉を作成し、次頁以降に示しています。管理組合において、老朽度判定の各項目について「修繕・改修実施の可否」をチェックした上で、このチェックシートに基づいて専門家に適切な見積発注を行い、修繕・改修費用を算定することが重要です。
- ・ なお、修繕・改修を実施する場合の「採用する修繕・改修技術」については、巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』を用いて、見積発注前に設定しておくことが望まれますが、管理組合内においてこうした作業の実施が困難である場合は、専門家に見積を依頼する際に、見積作成に使用した修繕・改修工法を明記してもらうようにすることが重要です。

●見積作成(見積発注)のポイント

- ・ 〈修繕改修グレード・費用算定項目確認チェックシート〉を作成し活用することに加え、管理組合が業者に対して見積発注する際には、以下のような事項に留意することが必要です。

①見積業者の選定にあたり留意すべきこと

- ・ 複数の業者に対して見積発注を行うこと
- ・ 見積依頼業者の選定基準を設け、区分所有者間の合意の中で候補者を選定していくこと。例えば、次のような基準から判断する。
 - ア) 資格証明
 - イ) 業者のマンション修繕工事の過去の受注実績

②見積業者に対して示すべきこと

- ・ 修繕改修工事の内容(見積発注項目確認フォーマットより)
- ・ 作業時間の制約の有無
- ・ 仮設工事の条件
- ・ 作業環境の制約条件の有無
- ・ 設計図書の有無
- ・ 作業効率の問題
- ・ 図面では読みとれないその他不確定要素

③見積書の中で確認・留意すべきこと

- ・ 工事項目、工事数量(積算根拠)、使用工法、材料、工事期間(施工計画)等の明確化
- ・ 工事種目別・共用／専有部分別の工事費及び諸経費の明確化
(※法定判断の場合には、効用の維持回復／向上の費用区分も必要)
- ・ 安全対策、仮設工事の内容、場内掲示物、作業車の駐車、騒音・粉塵対策等
- ・ 工事瑕疵の規定、資材・機器等の保証期間

④見積案選定の際に確認・留意すべきこと

- ・ 各社同様の項目で積算されているか確認すること
- ・ 同一条件で見積額が大きく異なる場合は、業者のこれまでの実績等も参考とすること。また、見積額が大きく異なる理由についての説明を受けること。
- ・ 見積案選定の作業は区分所有者に対して公明正大に行うこと

●修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート

<チェックシートのフォーマット>

1. 構造安全性

(1) 耐震診断

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
耐震性	耐震診断		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(2) 主要構造部の材料劣化・構造不具合

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	強度 (平均値)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	中性化深さ (外壁)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	塩分濃度 (塩化物イオン 量換算)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	鉄筋腐食		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	ひび割れ幅 (外壁)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	欠損・剥落等		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	雨漏り・漏水		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
構造不具合	建物の沈下		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	壁、柱、床等の 傾斜		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(3) 非構造部の材料劣化

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	仕上げ材の 劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	外部鉄骨階 段、鋼製手す り等の劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2. 防火・避難安全性

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
内部 延焼 に対する 防火性	小屋裏及び天井裏の界壁		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	面積区画		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	竪穴区画		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
避難経路の 移動容易性	階段室型住棟	共用階段の幅員	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
		共用階段の勾配	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	廊下型住棟	共用階段の幅員	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
		共用階段の勾配	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
		共用廊下の幅員	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
避難経路の 防煙性	階段室型住棟の共用階段の防煙性		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	廊下型住棟の共用廊下の防煙性		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	バルコニー形式・仕切り板構造・垂直避難設備		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
階高	スラブ下躯体高さ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	梁下躯体高さ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
遮音性	スラブ厚		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	戸境壁厚		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
バリアフリー性	住棟エントランスポーチの段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	階段室の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	エレベーターホール、共用廊下等の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用階段への補助手すりの設置		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用廊下への補助手すりの設置		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2) 専有部分(及び専用使用权のある共有部分)

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
面積のゆとり	住戸面積		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗濯機置場		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	靴ずりと玄関土間の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	玄関上がり框の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室出入口の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	バルコニー出入口の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
追加項目	バルコニーの有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	屋外機置場の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

4. 設備の水準

1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
消防設備	既存不適格の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	消火管の経年劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給水設備	既存不適格の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	水量・水圧・水質等の性能劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水管(縦管・横主管)の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水管(縦管・横主管)の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水設備	既存不適格の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水の流れ性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水配管(縦管・横主管)の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浄化槽設備の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水配管(縦管・横主管)の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス管	ガス管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯設備	共用給湯管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
電気設備	既存不適格の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	住戸への供給可能電力量		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2) 専有部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
給水設備	専有給水管の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有給水管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水設備	専用排水管の流れ性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有排水管の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有排水管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス管	ガス管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯設備	給湯設備の設置状況		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	給湯管の保全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

3) その他の専有部分の諸設備に関する項目

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
共用設備	IT関連設備		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共聴設備 (TV・BS・CS 等)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	オートロック等の 防犯対策		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
専有部分の諸設備	コンセント		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	スイッチ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	TV端子・電話端子		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	ガスカラン		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	設備用ケーブル		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
専有部分の諸設備	給気・換気設備		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室形式(高齢者対応浴室)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	混合水栓		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	シャワー		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	水洗式洋風便器		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗面化粧台		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗濯機防水パン		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	給水栓		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

5. エレベーターの設置状況

大項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
エレベーターの設置状況		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

<チェックシートの記入の仕方>

修繕改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシートの記入の仕方と留意点について説明します。

①現状グレード

- ・各項目について、老朽判定の結果のグレードを記入します。

②要求改善水準として採択の確認

- ・要求改善水準として設定した項目については、「採択されている」の箇所をチェックします。

③修繕・改修の可能性

- ・要求改善水準として設定し、上記②でチェックした項目について、修繕・改修による性能水準の向上・回復の可能性について検討した結果を記入します。修繕・改修により対応が可能な場合は、「修繕・改修可能」の箇所をチェックします。

④修繕・改修実施の有無

- ・ 各項目について、修繕・改修工事を実施するかどうかを検討した結果を記入します。修繕・改修工事の内容に設定された項目については、「修繕・改修実施」の箇所をチェックします。

⑤修繕・改修後グレード(or 値)

- ・ 修繕・改修工事の内容に設定された項目について、修繕・改修後の性能回復・向上のグレード又は数値等を記入します。老朽判定の結果のグレード区分と同様、グレードA・B(B+・B-)・Cの区分で記入します。
- ・ なお、要求改善水準として設定した項目のうち、修繕・改修では十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合は、その回復できる限度のグレードも記入しておきます。

⑥採用する修繕・改修工法

- ・ 修繕・改修を実施する場合の採用する修繕・改修工法を記入します。巻末の参考資料2:『修繕・改修工法整理シート』等を用いて、見積作成に使用した修繕・改修工法を記入します。

●事業関連コスト等の把握と評価

- ・ 上記のように、専門業者による見積により算定される建替えと修繕・改修の直接的な工事費用に加え、以下のような事業関連コスト等についても考慮する必要があると考えられます。ただし、工事費以外の費用を正確に予測することは難しく、また個別事情により費用も一定ではなく異なってくる項目です。一般的にどの程度の費用が生じるのか、その概算額を認識しておくことが考えられます。

①引っ越し・仮住居の確保に係る費用について

- ・ 修繕・改修においても、その事業規模により、仮住居への移動を必要とする場合があります。仮住居への引っ越しの必要性や工期に応じた仮住まい期間などをもとに、引っ越し・仮住居の確保費用を大まかに把握することが考えられます。

②公租公課について

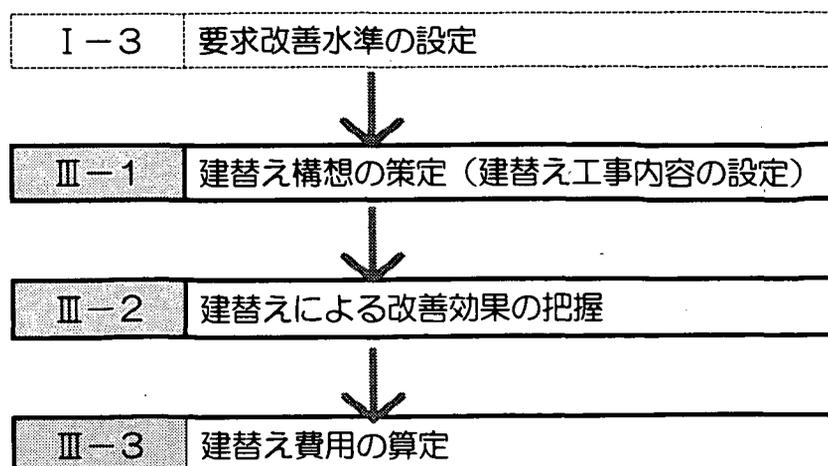
- ・ 修繕・改修により、どのような税金が課されることになるのかについても大まかに把握しておきます。

③将来にわたる修繕費等

- ・ 修繕・改修後のマンションに必要な計画的な修繕費用や管理費を大まかに把握しておきます。マンションの残存期間(寿命)にわたる額を推計することが考えられますが、あまりにも遠い将来までの必要額の把握は困難になります。
- ・ 財団法人マンション管理センターのホームページ(<http://www.mankan.or.jp/>)では、長期修繕計画や適正な修繕積立金を手軽に算出できるように、『コンピューターによる修繕積立金算出システム』が用意されており、これを利用することが考えられます。このシステムは、大規模修繕の実施データに基づく一般的な修繕周期と、管理組合が提供する『修繕積立金算出システム入力データ票』に基づいて、30年間にわたる大規模修繕工事の概算工事費用とそれに基づく修繕積立金を算出するものです。

第3章 建替えの改善効果の把握と費用の算定

次に、修繕・改修と比較する建替えについて、その改善効果の把握と費用算定の方法について説明します。以下の手続きで実施します。



III-1 建替え構想の策定（建替え工事内容の設定）

次に、建替えの場合について検討を行います。建替えを行う場合には必ず実現したい事項を含む要求改善水準をふまえて、建替え構想を策定しますが、まずは、実際の敷地条件などを踏まえて計画上の事業条件を整理します。これを受けて、実際に建替えを行うとするとどのようなイメージになるのか、その実現性を幅広く検討し、建替え構想を検討します。こうした構想に基づいて、建替えの工事内容を設定した上で、建替えの改善効果と所要費用を把握し、修繕・改修の場合と比較します。

建替え構想を検討し、建替え工事内容を設定する過程では、区分所有者との間で意見交換が十分に行われる必要があります。構想案が提示され、各区分所有者はこれへの賛否や要望などを返します。このようなキャッチボールを繰り返すことにより、建替えのイメージや構想内容が各区分所有者に伝わっていきます。

なお、この過程では、主として、建築・まちづくりに関する専門家による助言や協力が大いに求められます。しかし、全て専門家に任せきりということは適切ではありません。検討組織のメンバーも積極的に検討に加わり、自分たちで出来ることは行うという立場をとることが大切です。

●事業性も考慮した建替え構想の検討

- 各区分所有者の改善ニーズや建替えに期待する整備水準を基に、どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替えの構想イメージの実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。建替えの必要性を判断するために、構想案に基づく建替えの改善効果や所要費用を把握し、修繕・改修の場合と比較していく作業が必要ですが、実現性・事業性を考慮しない構想に基づいて建替えの必要性を判断した場合、建替え決議に向けたより精確な建替え計画を検討する段階で大きな問題が生じることにもなりかねません。
- このため、期待する整備水準と事業性の双方を考慮した建替え構想としてとりまとめる必要があります。具体的には、専門家の協力を得て次のような内容について検討します。

□建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ／建替えの基本的考え方／空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ／建物計画の構想イメージ／施設計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

◎専門家の関わり方のポイント

- 専門家は、当該マンションの建替えの問題点や課題を認識し、区分所有者に対して説明する必要があります。特に、検討段階の事業性の判断で必要となるのは次のような点です。
- ①公法上の規制の適格状態:公法上の既存不適格か否か、既存不適格マンションの場合どのような対策が考えられるのか、建替え条件はどうなるのか
- ②団地における建替えの可能性:特に大規模団地の場合、団地全体の建替えが可能か、それとも棟単位で部分的な建替えを行うことが合理的であるか
- ③マンションの立地による市場性:保留床を生み出した場合に、どの程度の販売性が見込めるのか、それにより建替えの負担額はどう変化するか 等

●区分所有者の意向を適切に反映した建替え構想の策定

- ・ 建替え構想案を周知し、多くの区分所有者の理解と関心を深める必要があります。
- ・ 建替え構想案の提示にあたっては、専門家の協力を得て、一般の区分所有者に理解しやすい形でとりまとめるとともに、効果的な伝達方法をとることが大切です。説明会を開催し直接に質問や意見を受けつけたり、構想の内容の理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、検討組織や専門家に対して気軽に質問ができるような自由参加の意見交換会を開催することなどが効果的です。
- ・ マンションの特性に応じた伝達や意見交換の方法を考えましょう。例えば、戸数の多い団地等では、各棟毎に代表者または担当者を決めて対応したり、棟毎に説明会を開催したりするなどして、部分的に意見をまとめてそれを積み上げていくような形が効果的です。
- ・ このように意見交換を十分に行いつつ、建替え構想として策定します。

●地方公共団体との協議

- ・ なお、建替え構想を検討する上では地元公共団体の協力が必要となります。検討段階の初期から、補助金や各地方公共団体の制度の適用、建替えに影響を及ぼす項目等について情報を収集し、協議を行うことが望まれます。地方公共団体との協議などの基本的な部分については専門家に任せきりにするのではなく、区分所有者(検討組織メンバー)が主体的に関わるのが大切です。

●建替えの工事内容の設定

- ・ 建替え構想の策定を受けて、建替え費用の適当な算定を行うために、建替えの工事内容を設定することが必要となります。建替え構想として、どのようなボリュームの建物が建替えにより実現するのか、各住戸の大きさはどの程度となるのか、どのような共用設備や専有設備を有するマンションとなるのかについては設定されますが、それを踏まえて、工事内容の設定を行います。
- ・ 費用算定のための工事内容の設定にあたっては、管理組合において特段の強い要望(例えば、将来の間取り変更を自由にするため階高を特に高くしておく、長期耐用を確保するため特に高強度のコンクリートを用いる等)がない限り、最近の新築マンションのごく標準的なレベルを設定することで足りると考えられます。

III-2 建替えによる改善効果の把握

設定された建替えの工事内容を要求改善水準に対して照合することにより、建替えの改善効果を把握します。この改善効果を明確にしておくことが、修繕・改修との比較を行う上で必要になります。

●建替えの改善効果の把握

- ・ 建替えは現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを再建築する行為ですから、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションに期待する整備水準を全て実現することが可能であると考えられます。むしろ、修繕・改修の場合とは異なり、整備水準に設定しなかった項目についても工事の対象となり、全く新しい水準に生まれ変わることになりことから、建替えの場合は、建物全体の水準が高くなることとなります。
- ・ ただし、利用している容積率が指定容積率を超過している場合など、都市計画・建築規制上の「既存不適格マンション」である場合は、建替え後のマンションを基本的に適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があります。こうした場合は、建物が全く新しい水準となっても、各住戸面積が今よりも小さくなるため、建替えの改善効果はあまり大きくはないと考えられます。

○既存不適格マンションとは

- ・ 建築物は新築する時点での建築法規（建築基準法や都市計画法）に従って建てられますが、建築後に法令が改正されたり、その建物の敷地に定められた都市計画の内容が変更されることにより、建築当時は適法であった建物が、変更後の法規制には適合していない状態になっているものがあります。このような状態を「既存不適格」と呼びます。既存不適格の建物については、建物が存続する限りはそのまま利用し続けることができますが、建替えをする際には、再建建物は建替え時点の法規制の内容に適合するものとしなければなりません。
- ・ このため、容積率の既存不適格マンションの場合は、建替え後のマンションを建替え時点の容積率規制に適合するように小さなマンションへの建替えを行わなければならない、住戸面積を縮小する等の対応が必要となります。

- ・ このため、専門家の協力を得て、要求改善水準の各項目について、建替えによる達成状況を確認し、建替え後の実現水準のグレード又は値を確認しておきます。第4章において、233頁～235頁に示したフォーマットを活用して建替えか修繕・改修かの総合判断を行う場合に、建替え後の実現水準のグレードを評価する必要がありますので、記入できるように整理しておいて下さい。
- ・ なお、建替えにより実現できない項目があれば抽出しておきます。第4章における建替えか修繕・改修かの判断において、改善効果のみで修繕・改修との比較を行い、判断を行う場合があります。

□建替えにより要求改善水準が達成できない項目の整理

建替えでは要求改善水準に達しない項目

III-3 建替え費用の算定

●建替え費用の算定

- ・ 建替え費用の算定については、検討している建替え構想におけるボリュームスタディや新築マンションの標準的なレベルとして設定した工事内容に応じた概算額を算定することになるのが一般的です。具体的かつ精確な建替え計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することができませんが、一般的には、最近の新築マンションの標準的なレベルを想定した工事単価により算定することが考えられます。
- ・ なお、建替えの場合は、従前よりも住戸部分の専有面積を大きくすることが可能である場合や、建替えに伴い販売用の保留床が生じ、建替え参加者の費用負担を軽減することができるような場合もあります。建替え費用の算定に当たっては、単なる「新築費用」として算定されるのではなく、こうした事業性を考慮に入れた「建替え費用負担額」として算定することが必要となります。なお、建替え費用の中には、廃棄物処理費を含めた除却工事費も含まれます。
- ・ 建替えの工事費用に加え、修繕・改修の場合と同様、建替えに伴う引っ越し・仮住居費や公租公課、建替え後の新マンションの残存期間における計画的な修繕費用や管理費等のいわゆるランニングコストについても必要に応じて考慮します。

●建替え決議の際の建替え費用の算定

- ・ なお、建替えか修繕・改修かの比較は、建替えの検討段階に行われることが一般的ですが、次の建替え計画を策定する計画段階の最終局面で行う区分所有法に基づく建替え決議に際しては、修繕・改修等に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。
- ・ 修繕・改修費用の算定については、このマニュアルの第2章において設定した修繕・改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。
- ・ 一方、建替え費用については、この段階では、建替え構想に基づく費用を算定し建替えの必要性を判断しますが、建替えの必要性が認められ建替え決議に向けて建替え計画を本格的に検討することになった場合には、そこで検討される建替え計画に基づいてより精確な建替え費用の額を確定し、建替え決議に臨むことになります。

第4章 建替えか修繕・改修かの判断

建替えの改善効果・所要費用と、修繕・改修の改善効果・所要費用とを比較し、建替えか修繕・改修かの総合判断を行います。その考え方について説明します。

IV. 建替えか修繕・改修かの判断

IV-1 改善効果のみにより建替えか修繕・改修かの判断が可能な場合

建替えか修繕・改修かの判断においては、①建替えと修繕・改修のそれぞれにより得られる改善効果と、②その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ、とを総合的に比較考量して判断を行うことが必要です。しかし、①の改善効果の比較のみにより、建替えか修繕・改修かの判断を行うことができる場合もあります。

ケース1: 修繕・改修では安全性の確保ができない場合

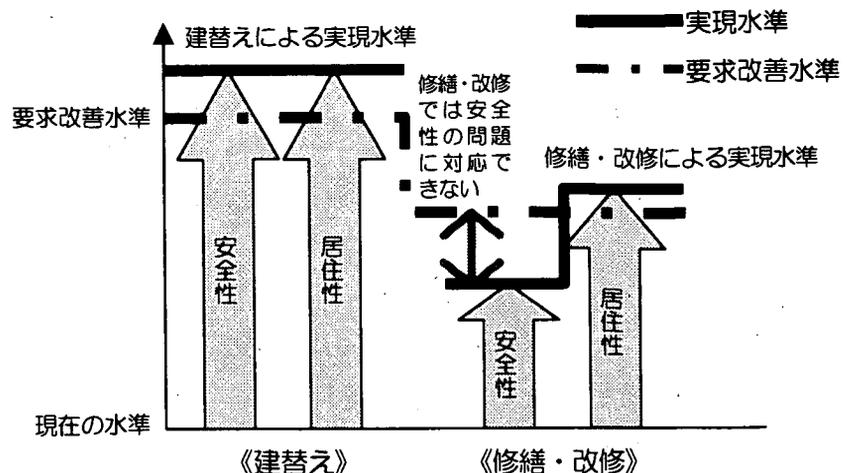
⇒「建替え」と判断

- ・ 老朽度判定の結果、「構造安全性」及び「避難安全性」についてグレードCに該当する項目があり(構造安全性の「強度と中性化」又は「強度と塩分濃度」が同時にグレードBに該当する場合も含めます。)、現在の水準が「安全性に問題のあるマンション」と判断されるものについては、グレードCに該当する項目は、必ず一定の改善水準まで性能の回復・向上を図らなければならない必須項目であると位置づけられます。
- ・ 図中の一点鎖線が要求する改善水準を、太い実線が建替えと修繕・改修によるそれぞれの実現水準を示しています。ケース1は、建替えでは要求改善水準を実現することができますが、修繕・改修では、居住性に関する要求改善水準を実現することはできるものの、安全性に関する要求改善水準については実現することができないケースに相当します。このような場合としては、建物の構造又は敷地上の制約等により、修繕・改修技術が適用できない場合や、躯体の劣化が著しく進行している場合などが考えられます。
- ・ このように、修繕・改修工事を実施しても安全性に係る必須な性能を確保することができない場合は、当該マンションは「修繕・改修では安全性が確保できないマンション」と位置づけ、「建替えを行うべき」と判断します。

○ケース1 : 修繕・改修では安全性の確保が不可能な場合

⇒判定: 「建替え」

修繕・改修では「構造安全性」及び「防火・避難安全性」の安全性に関する問題に対応することができない。この場合は、改善効果のみで「建替え」と判断。



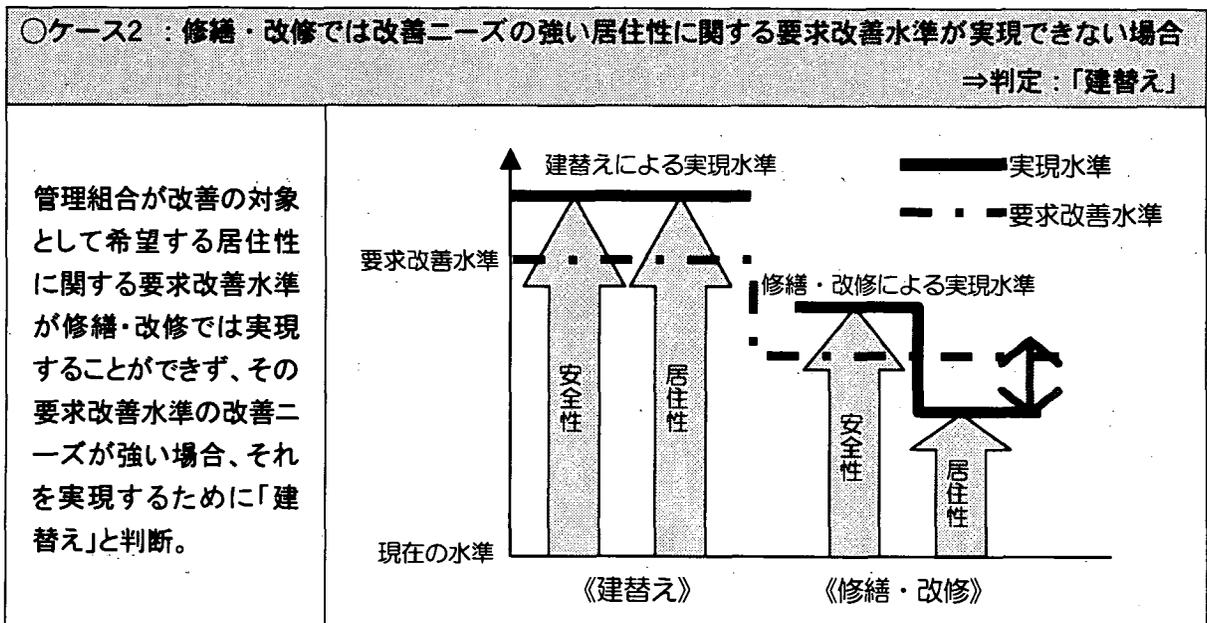
ケース2: 修繕・改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

⇒「建替え」と判断

- 管理組合が改善の目標として設定した居住性に関する要求改善水準が修繕・改修では技術的に対応できない場合、又は、修繕・改修工事を実施しても要求改善水準を確保することができない場合については、改善ニーズが実現できないことにはなりますが、安全性に係るような絶対的な項目ではないことから、実現できない項目・水準の重要性を管理組合において再検討することにより判断することが必要となります。修繕・改修で対応できない居住性に関する項目の重要性について再検討し、その結果、当該項目の改善をどうしても必要とし、強く要望することが管理組合において再確認された場合は、要求改善水準が修繕・改修では達成できないことになるため、「建替えを行う」と判断します。

なお、居住性に関する項目について、修繕・改修で対応できないケースとして、例えば次のような場合が考えられます。

- 1)バリアフリー化のためエレベーター設置のニーズが大きいが、敷地条件等の制約により設置が不可能
- 2)住戸面積の拡大ニーズが大きいかもかかわらず、敷地条件等により増築による対応が不可能



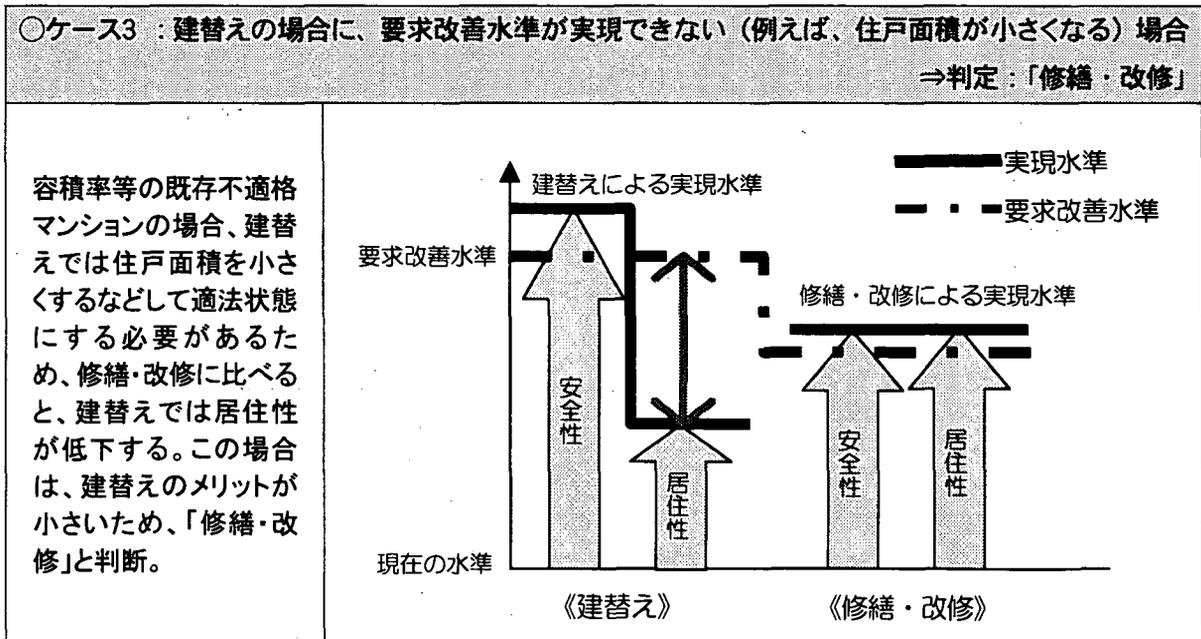
ケース3: 建替えの場合に、要求改善水準を実現できない(例えば、住戸面積が小さくなる)場合

⇒「修繕・改修」が有利と判断

- 建築物は新築する時点での建築法規(建築基準法や都市計画法)に従って建てられますが、建築後に法令が改正されたり、その建物の敷地に定められた都市計画の内容が変更されることにより、建築当時は適法であった建物が、変更後の法規制には適合していない状態になっているものがあります。このような状態を「既存不適格」と呼びます。既存不適格の建物については、建物が存続する限りはそのまま適切に利用し続けることができますが、建替えをする際には、新しい建物は建替え時点の法規制の内容に適合するものとしなければなりません。
- このため、例えば、容積率の既存不適格マンションの場合は、建替え後のマンションを建替え時点の容積率規制に適合するように小さなマンションへの建替えを行わなければならない、住戸面積を縮小する等

の対応が必要となります。

- ・ ケース2はこのような既存不適格マンションのケースを示しています。相当の費用を投じて建替えを行うにもかかわらず、住戸面積が建替え前よりも小さくなり、居住性が低下することになります。住戸面積は今よりも小さくて良いという人もいるかもしれませんが、一般的には、住戸面積が小さくなる場合は建替えを行うメリットは小さく、「修繕・改修が有利」であると考えられます。
- ・ 建替えた場合に、建替えと修繕・改修のどちらの場合でも実現したい現マンションに対する改善の要求は実現できるが、建替える場合には必ず実現したいと設定した水準は実現できないという場合があります。このような場合、建替える場合には必ず実現したいと設定した水準を見直してレベルを下げるのが許容できるかどうか検討し、許容できない場合は修繕・改修と判断し、許容できる場合は、次のケース4のように、改善効果と改善費用の総合的比較により判断します。
- ・ なお、既存不適格マンションにおいて、ケース1のように安全性に問題のあるものについては、修繕・改修による安全性の水準の回復・向上の可能性が問題となります。修繕・改修では安全性の整備水準を実現することができず、既存不適格マンションであっても、建替えを必要とします。既存不適格マンションの建替えへの適用が想定される制度や考え方については、第1編『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』の参考【資料E】を参照して下さい。



なお、上述のケース1～ケース3のように改善効果のみで建替えか修繕・改修かの判断ができる場合であっても、建替え決議を行うにあたっては、建替えの場合と修繕・改修の場合との所要費用を算定しなければならないことに注意が必要です。

IV. 建替えか修繕・改修かの判断

IV-2 改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合

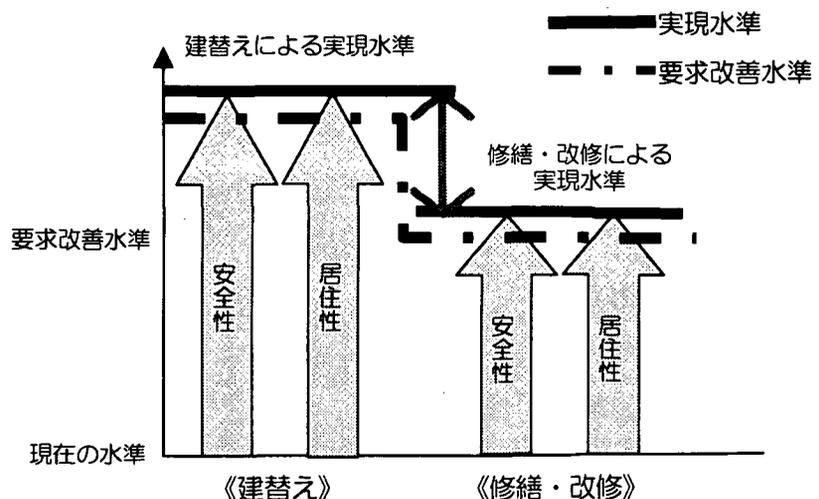
次に、①建替えと修繕・改修のそれぞれにより得られる改善効果の大きさ、②その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ、とを総合的に比較考量して判断を行う一般的なケースについて述べます。

●費用対改善効果に基づく総合判断の考え方

- ・ 建替えは、現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを再建築する行為ですから、修繕・改修の場合に比べて工事規模は大きくなり、所要費用も大きくなるのが一般的です。また、建物全体が新しく生まれ変わり一新されることから、実現される建物全体の水準は、現状の居住状況に対して意識される改善ニーズに基づいて設定される要求改善水準を実現し、さらに建替えを行うからには実現したいとする要求改善水準をも上回って実現することが考えられます。一方、修繕・改修は限られた項目のみが修繕・改修工事の実施の対象となり、また、その改善のレベルも要求する改善水準に近いものに留まるのが一般的です。この結果、建替えの場合と修繕・改修の場合とでは、実現水準は大きく異なることとなります。すなわち、建替えは、多額の費用を投じてより高い水準が実現される「ハイコスト・ハイリターン」の改善行為であると言えます。逆に、修繕・改修は、建替えに比べると相対的に「ローコスト・ローリターン」の改善行為であると言えます。
- ・ このようなハイコスト・ハイリターンの建替えとローコスト・ローリターンの修繕・改修の比較を機械的、客観的に行うことは困難であり、また、適切でないと考えます。最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなりますが、ここでは、建替えの場合と修繕・改修の場合との改善効果の比較と、その改善効果を得るのに要する費用の比較とを照合して、建替えか修繕・改修かの判断の参考指標とすることにします。

○ケース4：建替え、修繕・改修ともに要求改善水準が実現できる場合

目標とする安全性及び居住性に関する要求改善水準が、建替え、修繕・改修のどちらでも実現することができる場合、実現水準の差と所要費用の差を比較して、建替えか修繕・改修かを判断。



●建替えと修繕・改修との改善効果の比較

- ・ 建替えと修繕・改修との改善効果の比較については、技術的・客観的な改善内容やその水準の比較ではなく、それを各区分所有者がどのように評価しているのか、その主観的な評価をもとに改善効果を比較することとします。
- ・ このような改善効果に対する区分所有者の主観的な評価を比較するための〈建替えと修繕・改修の改善効果の評価・比較フォーマット〉を233～235頁に示しています。このフォーマットを活用して、要求改善水準の各項目について、区分所有者が判断し評価します。また、あらかじめ各項目毎に現状と建替え、修繕・改修の場合の技術的・客観的グレードを示した上で、区分所有者が建替えと修繕・改修のそれぞれの場合の改善について評価を行うこととしています。
- ・ まず、専門家により各項目毎の現状、建替え、修繕・改修別のグレードを第1～3章の判定または設定に基づき記入します。老朽度判定基準の例にならって、グレードA・グレードB+・グレードB-といったグレードを記入するか、具体的な数値を記入します。
- ・ 次に、この専門家による各項目毎の現状、建替え、修繕・改修別のグレードをふまえて、建替え又は修繕・改修の場合のそれぞれの改善効果に対する各区分所有者による主観的な評価を行います。区分所有者の満足度を「満足」「満足ではないが評価する」「あまり評価しない」「全く評価しない」の4段階で評価し点数化します。

評価	満足・評価の程度	点数
満足	当該項目の改善効果に「満足」	3点
満足ではないが評価する	当該項目の改善効果を「満足ではないが評価する」	2点
あまり評価しない	当該項目の改善効果を「あまり評価しない」	1点
全く評価しない	当該項目の改善効果を「全く評価しない」	0点

- ・ 次に、この点数を建替え、修繕・改修の別に合計します。これが、それぞれの場合の改善効果に対する区分所有者の満足度(評価)になります。点数が高いほどに改善効果に対する満足度も大きいこととなります。
- ・ このようにして、求められた建替えの改善効果の満足度(合計点)を修繕・改修のそれと除して、「建替えと修繕・改修との改善効果の満足度の比」を算出します。

$$\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度(合計点)}}{\text{修繕・改修の改善効果の満足度(合計点)}}$$

- ・ 各区分所有者の「建替えと修繕・改修との改善効果の満足度の比」の全区分所有者の平均値を算出して、管理組合としての建替えと修繕・改修との改善効果の満足度の比を算定して下さい。
- ・ なお、各項目毎の同割合の全区分所有者の平均値を明らかにして管理組合内で意見交換や議論を行って、再度評価することも有効でしょう。

●建替えと修繕・改修との所要費用の算定

- 次に、建替えと修繕・改修のそれぞれに要する費用の比較をします。この場合、建替えと修繕・改修では、事後の効用を享受できる期間(建替えは再築後の全存続期間、修繕・改修では残余の存続期間)が大きく相違すること、また、住戸面積や共用部分も含めたグロスの戸当たり面積も通常建替えの方が大きく、かつ、工事面積が工事費を左右する最大の要因であることから、存続期間や床面積の相違を考慮して、いわば「単位当たり所要費用」により比較します。
- 具体的には、建替えと修繕・改修の所要費用を事後の存続期間(年)と総延床面積(m²)で除した、年当たり・単位面積当たり工事費を建替えと修繕・改修のそれぞれの場合で算定し、この建替えの単位当たり所要工事費を修繕・改修のそれで除した割合で、建替えと修繕・改修との所要費用の比較を行います。
- この場合、所要費用については、第2章及び第3章で算定した修繕・改修工事費用と建替え工事費用を用います。また、専有部分に加えて共用部分の面積も含めて総延床面積とすることが適切であると考えられます。なお、建替えにより住戸数が増加する場合は、その保留床の売却収入を前提とした建替え費用とし、総延床面積は従前区分所有者の床と保留床の比で按分した従前区分所有者の床分とします。
- また、工事費用のほか、工事期間中の仮住居費用や公租公課、建替え又は修繕・改修後の管理費や修繕積立金等も必要となりますが、仮住居費用や公租公課については各区分所有者の居住実態などにより費用が異なり、またその額も工事費用に比べると大きな割合を占めるものではないことから標準的なケースの想定額を算出し考慮することで十分ですし、工事費に加算しないことも考えられます。また、建替え又は修繕・改修後の管理費や修繕積立金等についても将来にわたる具体の額を算定することが難しいことや、年当たり・単位面積当たりでは建替えと修繕・改修の場合で大差がないことが考えられることから、所要費用の比較にあたっては、工事費に加算しなくともいいと考えられます。
- 以上の考え方にに基づき、建替えの所要費用の修繕・改修の場合に対する割合を次式で算定することとします。

$$\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}{\text{修繕・改修の所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}$$

●建替えと修繕・改修との改善効果と所要費用による総合判断

- 以上のようにして算出した管理組合としての「建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比」と「建替えと修繕・改修の所要費用の比」について、次式のように、前者を後者で除すことにより、「建替えの修繕・改修に対する優位度」を算出します。この優位度が「1」以上の場合は、この参考指標においては建替えと判断できることとなります。

$$\text{建替えの修繕・改修に対する優位度} = \frac{\text{建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比}}{\text{建替えと修繕・改修の所要費用の比}}$$

- 例えば、下記の例(ケースA)では、建替えの改善効果の満足度は90点で、修繕・改修のそれは60点で

あったとします。このときの建替えと修繕・改修の改善効果の満足度の比は $90/60=1.5$ となります。次に、建替えの単位当たり所要費用は 0.3 万円/年・ m^2 で、修繕・改修のそれは 0.25 万円/年・ m^2 であったとします。このときの建替えと修繕・改修の所要費用の比は $0.3/0.25=1.2$ となります。そこで前者を後者で除して、建替えの修繕・改修に対する優位度は、 $1.5/1.2=1.25$ となり、建替えが優位と判断されることとなります。なお、この例では所要費用の比較の場合、戸当たりの所要費用と戸当たりグロス面積を用いていますが、実際には、マンション全体の総所要費用と総延床面積を用いても同じで、戸当たりにする必要は必ずしもありません。

専門家の協力を得て、建替えと修繕・改修の実施後の水準について記入します。数値や所見など各項目に応じて記入します。

建替えの改善効果の評価を4段階で記入します。

修繕・改修の改善効果の評価を4段階で記入します。

□建替えと修繕・改修の改善効果の評価・比較フォーマット

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	修繕・ 改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		修繕・改修の改善効果の 評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
構造安全性	耐震性			<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input checked="" type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	2	3/2
	主要構造 部の材料 劣化			<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1
				<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1

				<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1
ケースA					90 点	60 点	1.5	
ケースB(二次的に修繕・改修の項目・ 水準の調整を行った場合)					90 点	45 点	2	

□建替えと修繕・改修の所要費用の比較

	建替え	修繕・改修 (ケースA)	修繕・改修 (ケースB)
所要費用(戸当たり)(万円)	3,000	450	250
マンションの存続期間(年)	100	30	30
総延床面積(戸当たりグロス面積)(㎡)	100	60	60
単位当たり所要費用(万円/年・㎡)	0.3	0.25	0.14

- ・なお、二次的に修繕・改修の項目や水準の調整を行って、建替えと比べて改善効果の評価の低いものについて見直し、建替えに近い評価が得られる項目のみに絞り、それにあわせて所要工事費も縮減したとしましょう。そのときの修繕・改修の改善効果の満足度が45点、戸当たりの所要費用を250万円だったとすると、建替えと修繕・改修の改修効果の満足度の比は $90/45=2.0$ となる一方、建替えと修繕・改修の所要費用の比は $0.3/0.14=2.14$ で、建替えの修繕・改修に対する優位度は $2.0/2.14=0.93$ となり、今度は修繕・改修が優位と判断されることとなります。

●最終判断

- ・以上のように、建替えの修繕・改修に対する優位度を参考指標として建替えか修繕・改修かを判断することができます
- ・ただし、この優位度が1に近い場合や、この指標上は建替えが相当と示されても、居住者の多くが高齢者などで、改善後の存続期間が短くてもいいから所要費用が少額で済むことを希望するような場合は、管理組合内においてよく話し合っって判断を行うことが必要です。

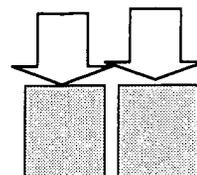
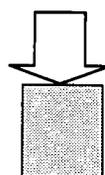
□建替えと修繕・改修の改善効果の評価・比較フォーマット(例)

1. 共用部分

項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	修繕・ 改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		修繕・改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
構造安全性	耐震性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	主要構造部の材料劣化			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	構造不具合			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	非構造部の材料劣化			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
防火・避難安全性	内部延焼に対する防火性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	避難経路の移動容易性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	避難経路の防煙性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	遮音性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	バリアフリー			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	その他			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	修繕・ 改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		修繕・改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
設備の 水準	消防設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	排水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	ガス管			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給湯設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	電気設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
エレベーター の 設置状況				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
駐車スペース				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
敷地内のオー プンスペース や植栽				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
共用施設 (託 児施設・購買 施設等)				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
住戸外の収納 スペース				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		

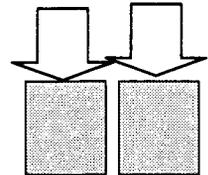
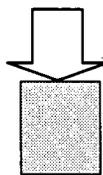
共用部分合計点数



2. 専有部分

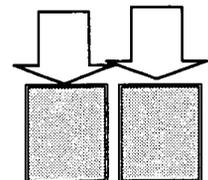
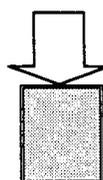
分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	修繕・ 改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		修繕・改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
バリアフリー 性				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
設備の 水準	給水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	排水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	ガス管			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給湯設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
面積の ゆとり				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
共用設備				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
専有部分の 諸設備				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		

専有部分合計点数



3. 共用部分+専有部分

共用部分+専有部分合計点数



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

参 考 資 料

参考資料 1 新築マンションの性能実態調査結果

建替えや修繕・改修による要求改善水準を設定する上では、今日の一般的な新築マンションの水準がどの程度であるかを確認しておくことが有効であると考えられます。そこで、「新築分譲マンションの性能に関する実態調査」を実施した結果を以下に示します。参考にして下さい。

<調査の概要>

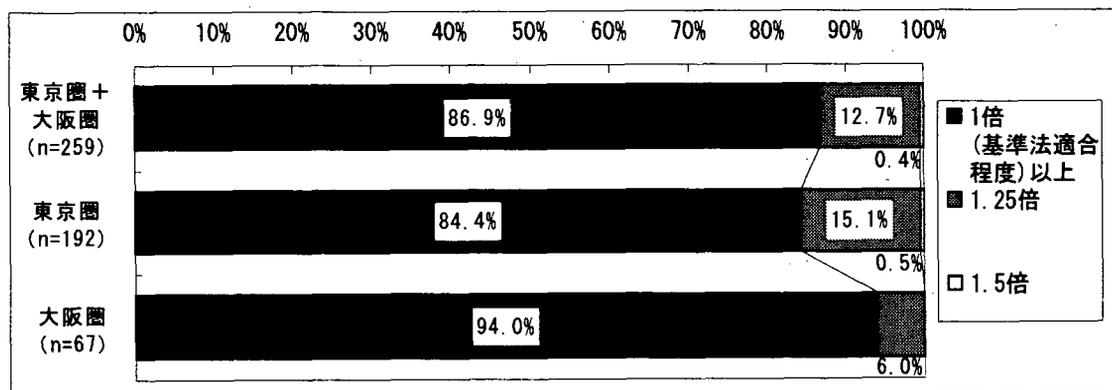
- ・平成13年4月1日～6月30日までの間に、建築確認申請された分譲マンションのうち、公庫の「マンション融資」を受けたものを対象
- ・東京圏192件(回収率94%)、大阪圏67件(同100%)、合計259件(同95%)
- ・調査主体：国土交通省国土技術政策総合研究所

1. 構造安全性に関する項目

項目：耐震診断

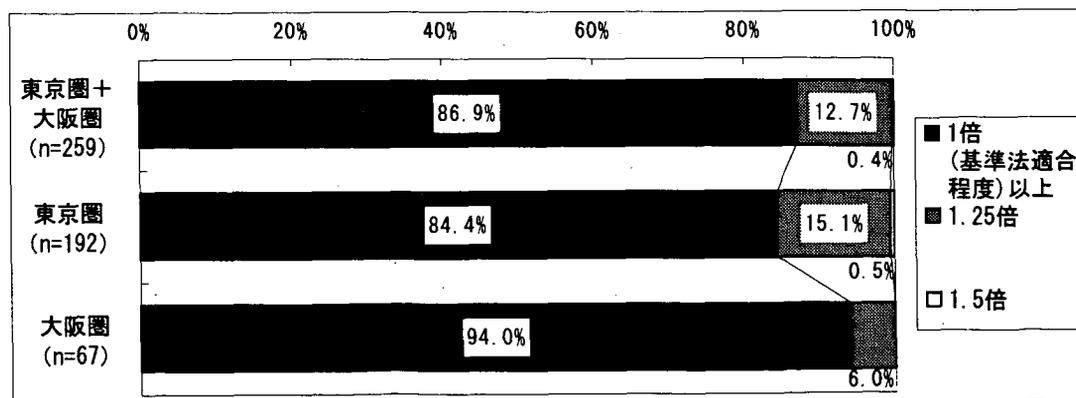
①耐震等級（構造躯体の倒壊等の防止）

- ・耐震等級（構造躯体の損傷防止）は、「1倍（基準法適合程度）以上」（=等級1）が84.2%、「1.25倍」（=等級2）が13.1%、「1.5倍」（=等級3）が2.7%。



②耐震等級（構造躯体の損傷防止）

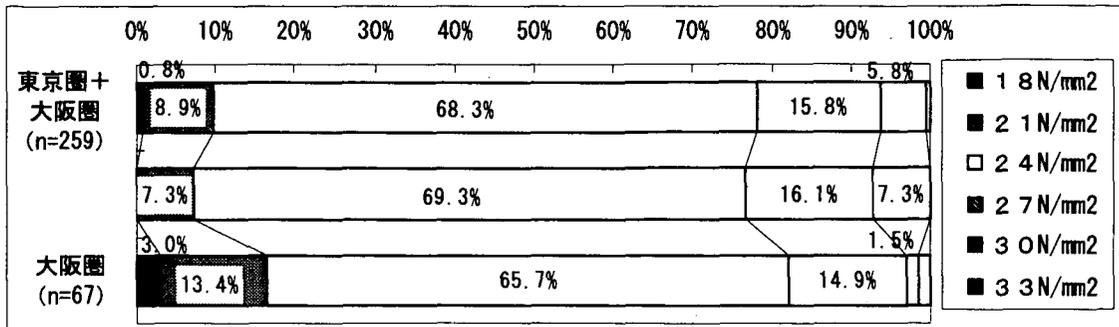
- ・耐震等級（構造躯体の損傷防止）は、「1倍（基準法適合程度）以上」（=等級1）が84.2%、「1.25倍」（=等級2）が13.1%、「1.5倍」（=等級3）が2.7%。



項目：主要構造部の材料劣化

①コンクリート強度（設計基準強度）

・コンクリート強度は「18N/mm²」が0.8%、「21N/mm²」が8.9%、「24N/mm²」が68.3%、「27N/mm²」が15.8%、「30N/mm²」が5.8%、「33N/mm²」が0.4%。



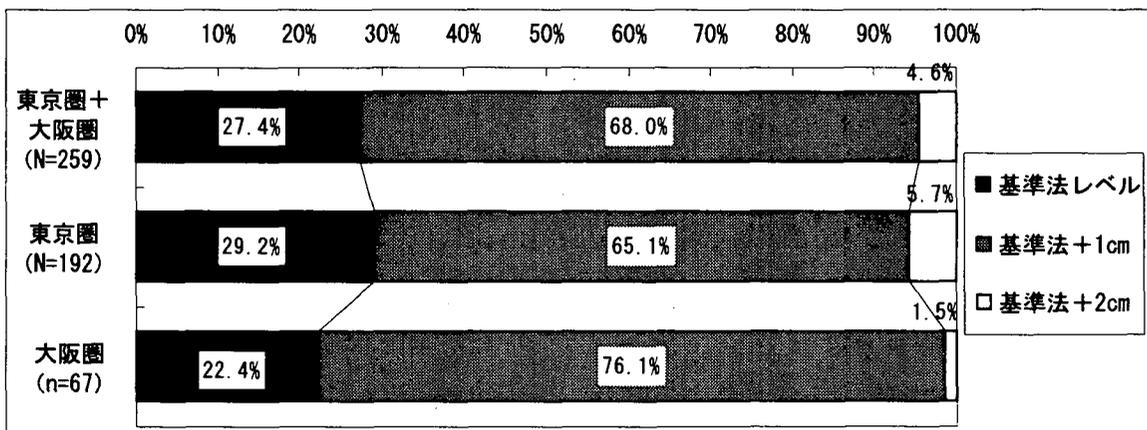
※最低値は、東京圏+大阪圏：18N/mm²、東京圏：21N/mm²、大阪圏：18N/mm²

※平均値は、東京圏+大阪圏：24.5N/mm²、東京圏：24.7N/mm²、大阪圏：24.1N/mm²

※最頻値は、東京圏+大阪圏：24N/mm²（68.3%）、東京圏：24N/mm²（69.3%）、大阪圏：24N/mm²（65.7%）

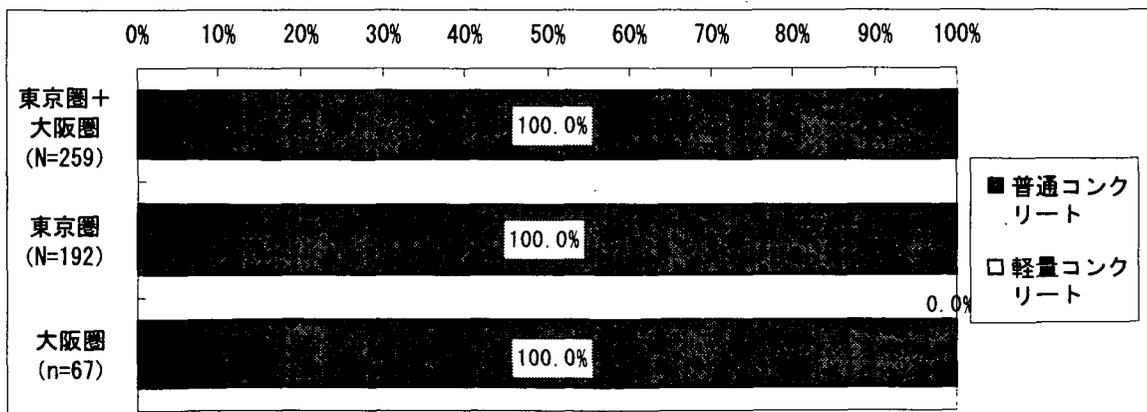
②最小かぶり厚さ

・「基準法レベル」は27.4%。「基準法+1cm」が最も多く68.0%を占める。



③コンクリートの種類

・「軽量コンクリート」を使用しているものはない。



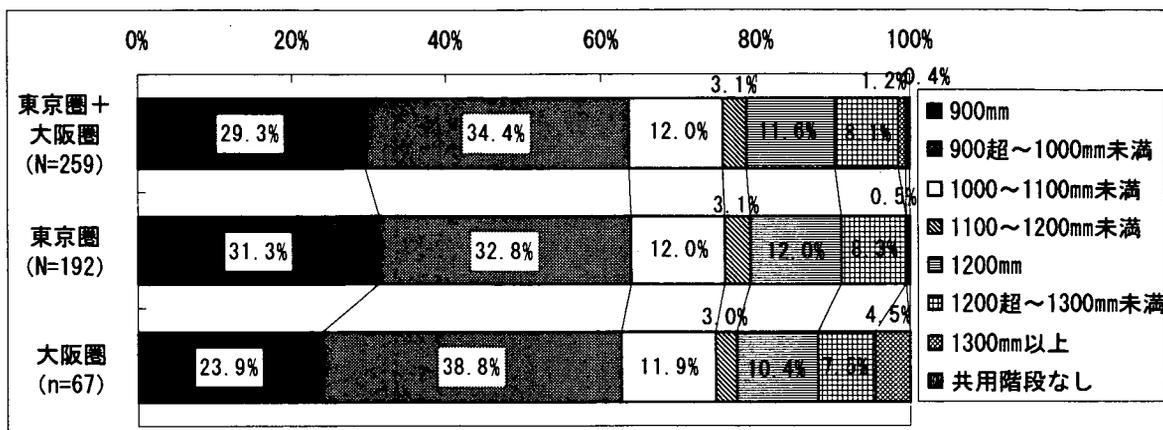
2. 避難安全性に関する項目

項目：避難経路の安全性（移動容易性）

細目：共用階段

①共用階段の有効幅員

- ・共用階段の有効幅員は、最低値は「900mm」（29.3%）、最頻値は「900 超～1000mm」（34.4%）であり、平均値は997.9 mm。「1200mm」は11.6%を占める。
- ・なお、調査にあたり、共用階段が屋外階段であるか屋内階段であるかという区別はしていない。



※最低値は、東京圏・大阪圏共に 900 mm

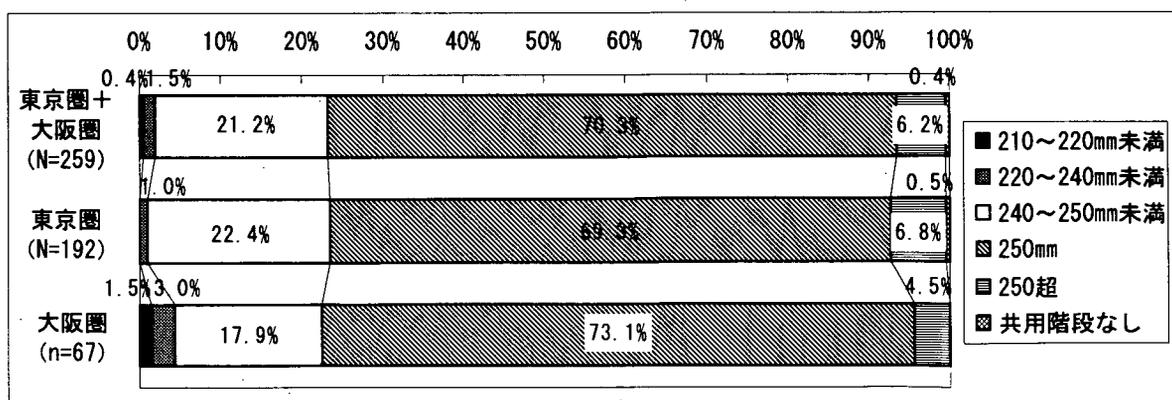
※平均値は、東京圏+大阪圏：997.9 mm、東京圏：998.2 mm、大阪圏：1012.8 mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：900 mm（29.3%）、東京圏：900 mm（31.3%）、大阪圏：900 mm（23.9%）

②共用階段の踏み面（T）

- ・共用階段の踏み面は、最低値が「210 mm」（0.4%）、最頻値は「250 mm」（70.3%）であり、平均値は 248.8 mm。

※建築基準法における共用階段の踏み面の最低値は 210 mm。（建築基準法施行令第 23 条第 1 項）



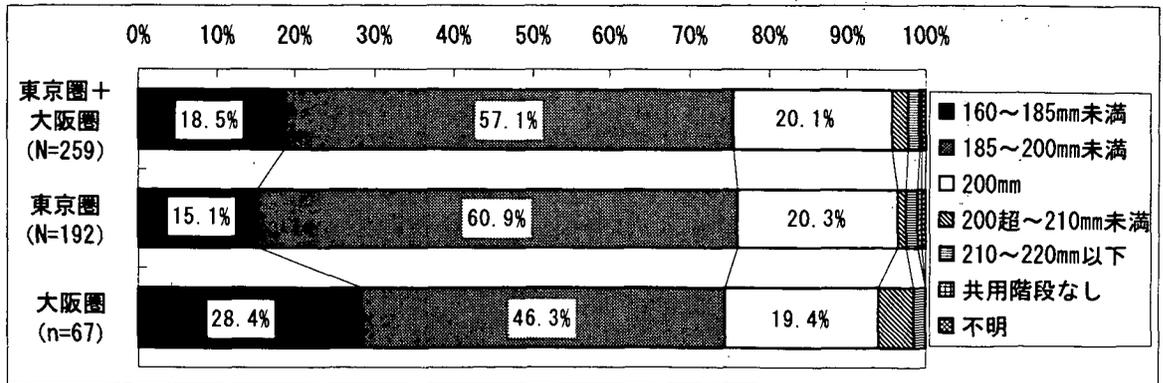
※最低値は、東京圏+大阪圏：210 mm、東京圏：230 mm、大阪圏：210 mm

※平均値は、東京圏+大阪圏：248.8 mm、東京圏：249.1 mm、大阪圏：247.9 mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：900 mm（29.3%）、東京圏：900 mm（31.3%）、大阪圏：900 mm（23.9%）

③蹴上げ（R）

- ・蹴上げ（R）は、「160～185 mm未満」が 18.5%、「185～200 mm未満」が 57.1%、「200～220 mm以下」が 23.6%であり、平均は 191.1 mm。



※最低値は、東京圏+大阪圏：220 mm、東京圏：211 mm、大阪圏：220 mm

※平均値は、東京圏+大阪圏：191.1 mm、東京圏：191.4 mm、大阪圏：190.3 mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：200 mm (20.1%)、東京圏：200 mm (20.3%)、大阪圏：200 mm (19.4%)

④共用階段の勾配

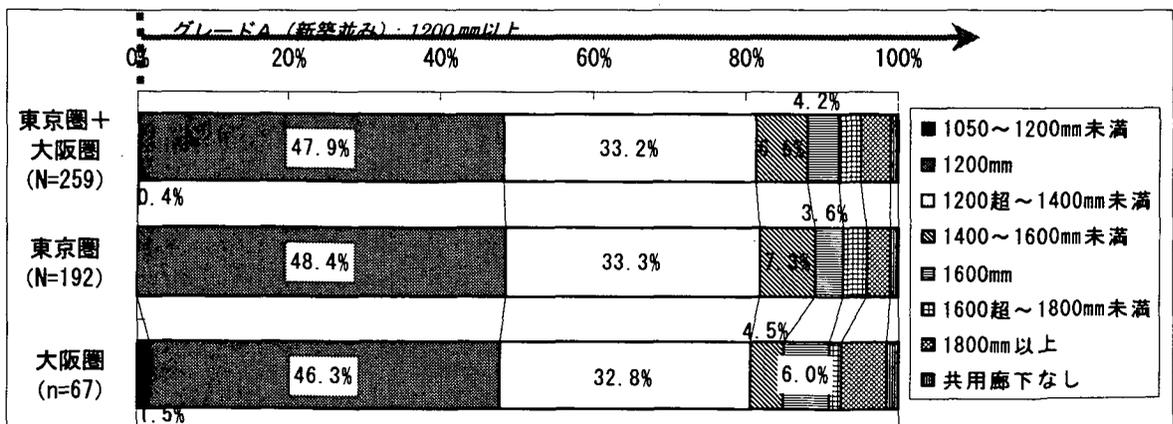
・共用階段の勾配は「踏面 250 mm・蹴上 185~200mm」(42.2%) の組み合わせが圧倒的に多い。

蹴上/踏面	160~185 mm未満	185~200 mm未満	200 mm	200 mm超~210 mm未満	210~220 mm以下	共用階段なし	不明	総計
220~240 mm未満		1 (0.4%)		2 (0.8%)	1 (0.4%)			4 (1.5%)
240~250 mm未満	4 (1.5%)	29 (11.2%)	19 (7.3%)	2 (0.8%)	1 (0.4%)			55 (21.2%)
250 mm	39 (15.1%)	109 (42.1%)	31 (12.0%)		2 (0.8%)		1 (0.4%)	182 (70.3%)
250 mm超	5 (1.9%)	9 (3.5%)	2 (0.8%)					16 (6.2%)
総計	48 (18.5%)	148 (57.1%)	52 (20.1%)	5 (1.9%)	4 (1.5%)	1 (0.4%)	1 (0.4%)	259 (100.0%)

細目：共用廊下

①共用廊下の有効幅員

・共用廊下の有効幅員は、最低値が「1,050 mm」(0.4%)、最頻値が「1200mm」(47.9%) であり、平均値は1,288.6 mm。調査にあたり、共用廊下が屋外であるか屋内であるかの区別していない。



※最低値は、東京圏+大阪圏：1,050 mm、東京圏：1,200 mm、大阪圏：1,050 mm

※平均値は、東京圏+大阪圏：1,288.6 mm、東京圏：1,298.9 mm、大阪圏：1,317.6 mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：1,200 mm (47.9%)、東京圏：1,200 mm (48.4%)、大阪圏：1,200 mm (46.3%)

3. 躯体及び断熱仕様が規定する居住性に関する項目

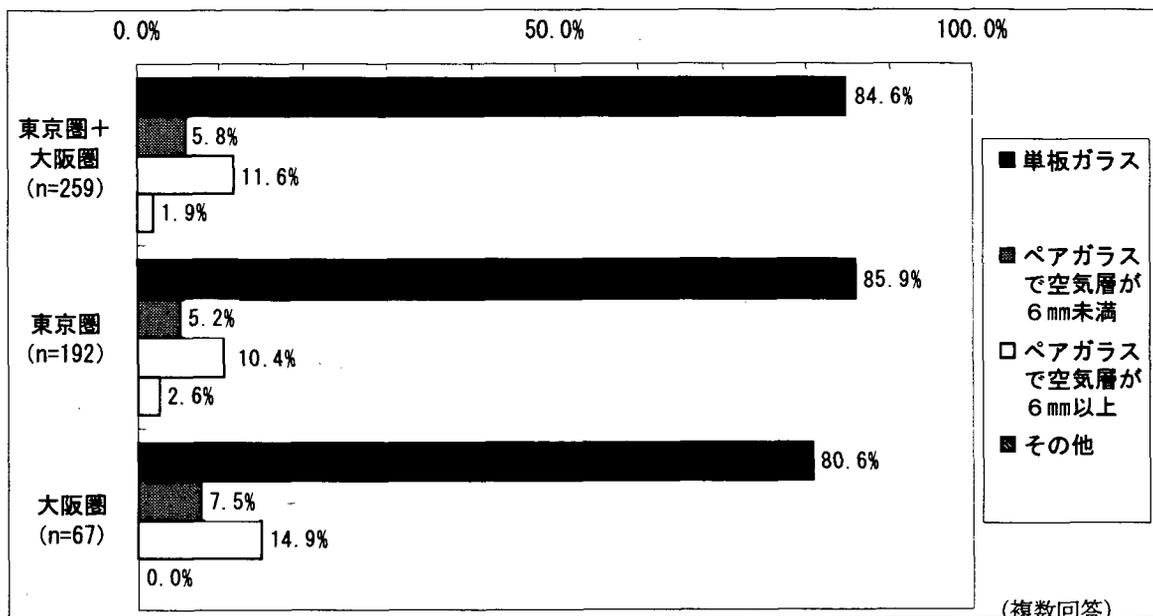
項目：省エネルギー性

細目：建具の材質・使用（省エネ基準）

・開口部のガラスは「単板ガラス」が84.6%、「ペアガラスで空気層が6mm未満」が5.8%、「ペアガラスで空気層が6mm以上」が11.6%、「その他」が1.9%。

・「その他」の具体的な内容は、「二重サッシ」、「真空ガラス」、「熱線吸収ガラス」。

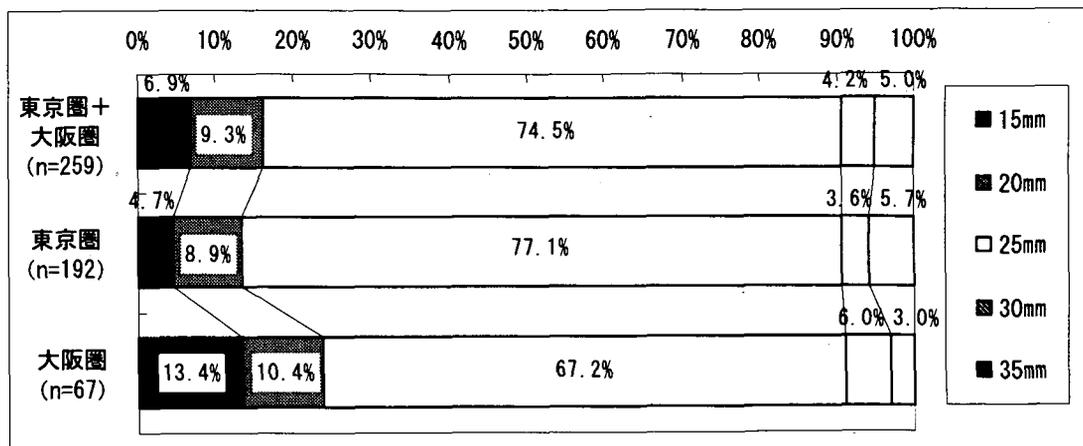
※調査対象地域がIV地域であったため、単板ガラス以上の性能を持つ仕様が100%。



細目：断熱材の厚み

・断熱材の厚みは「15mm」が6.9%、「20mm」が9.3%、「25mm」が74.5%、「30mm」が4.2%、「35mm」が5.0%。最低値が「15mm」(6.9%)、平均値が「24.6mm」、最頻値が「25mm」(74.5%)。

硬質ウレタンフォームのみで見ると、断熱材の厚さは25mmが75.2%。



※最低値は、東京圏+大阪圏：15mm、東京圏：15mm、大阪圏：15mm

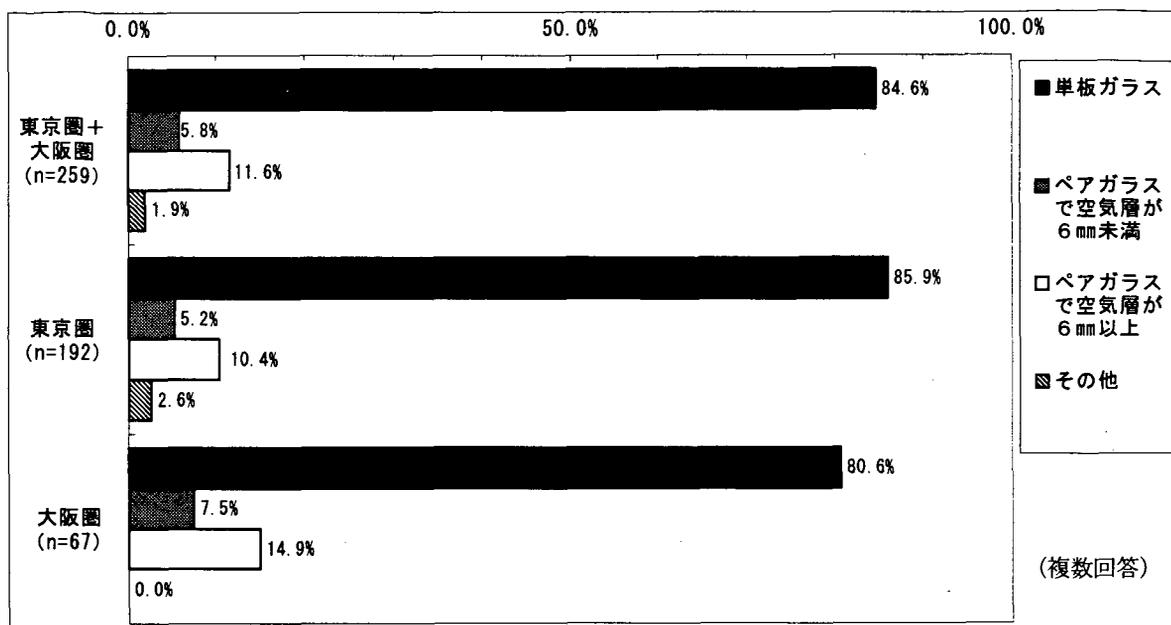
※平均値は、東京圏+大阪圏：24.6mm、東京圏：24.8mm、大阪圏：23.7mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：25mm (74.5%)、東京圏：25mm (77.1%)、大阪圏：25mm (67.2%)

※硬質ウレタンフォームのみで見ると、断熱材の厚さは25mmが75.2% (東京圏+大阪圏)

細目：開口部のガラス

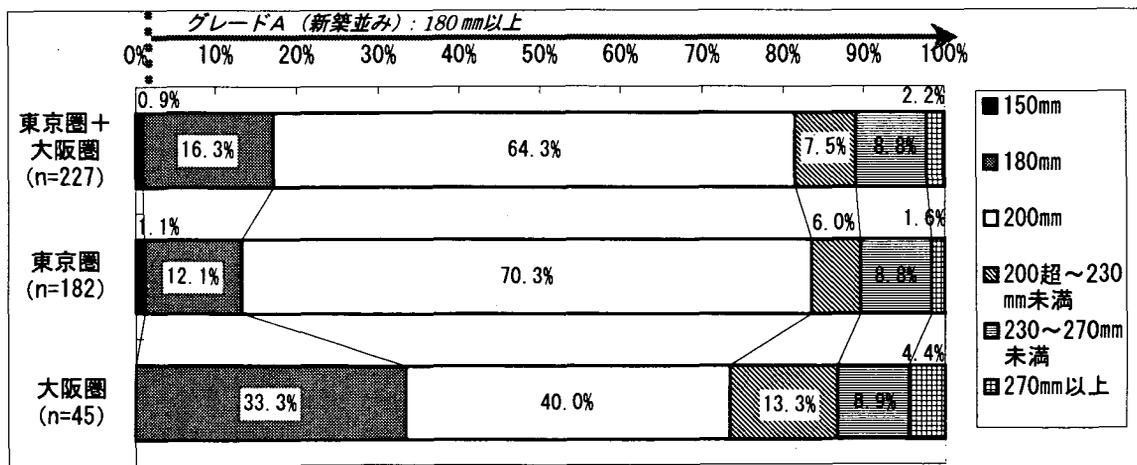
- ・開口部のガラスは「単板ガラス」が84.6%、「ペアガラスで空気層が6mm未満」が5.8%、「ペアガラスで空気層が6mm以上」が11.6%、「その他」が1.9%であった。
- ・「その他」の具体的な内容は、「二重サッシ」、「真空ガラス」、「熱線吸収ガラス」であった。



項目：遮音性

細目：スラブ厚（均質スラブ）

- ・コンクリートスラブのスラブ厚は、「150mm」が0.9%、「180mm」が16.3%、「200mm」が64.3%、「200～230mm未満」が7.5%、「230～270mm未満」が8.8%、「270mm以上」が2.2%。
- ・最頻値は「200mm」（64.3%）であり、平均は203.3mm。



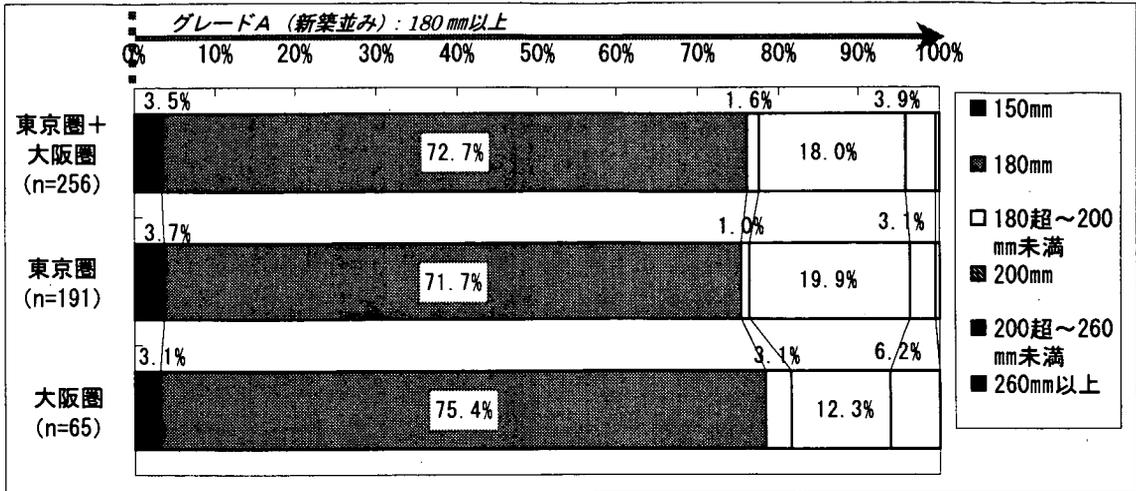
※最低値は、東京圏+大阪圏：150mm、東京圏：150mm、大阪圏：180mm

※平均値は、東京圏+大阪圏：203.3mm、東京圏：203.2mm、大阪圏：203.8mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：200mm (64.3%)、東京圏：200mm (70.3%)、大阪圏：200mm (40.0%)

細目：戸境壁の厚さ

- ・普通コンクリートの界壁の厚さは、「150 mm」が3.5%、「180 mm」が72.7%、「180～200 mm未満」が1.6%、「200 mm」が18.0%、「200～260 mm未満」が3.9%、「260 mm以上」が0.4%。
- ・最低値が「150 mm」（3.5%）、平均値が「185.2 mm」、最頻値が「180 mm」（72.7%）。



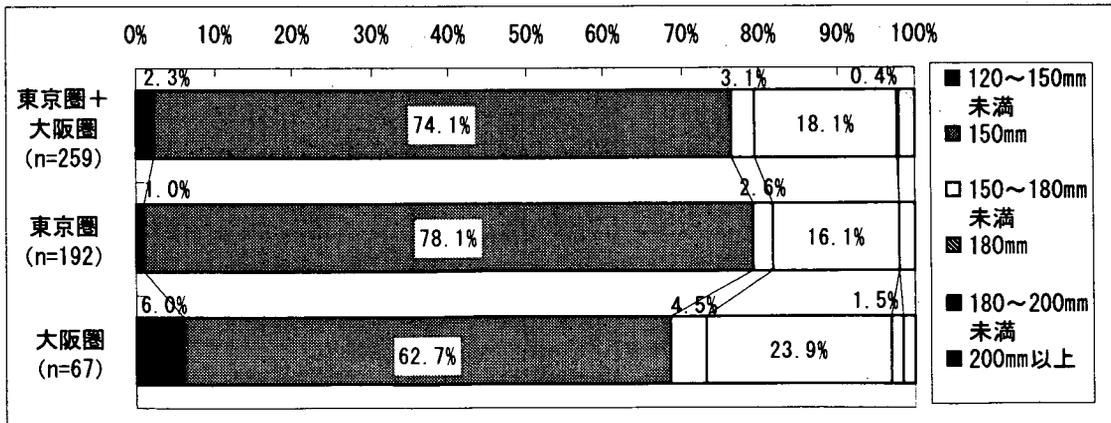
※最低値は、東京圏+大阪圏：150 mm、東京圏：150 mm、大阪圏：150 mm

※平均値は、東京圏+大阪圏：185.2 mm、東京圏：185.2 mm、大阪圏：185.2 mm

※最頻値は、東京圏+大阪圏：180 mm (72.2%)、東京圏：180 mm (71.7%)、大阪圏：180 mm (75.4%)

細目：外壁の厚さ（共用廊下又はバルコニー側の外壁）

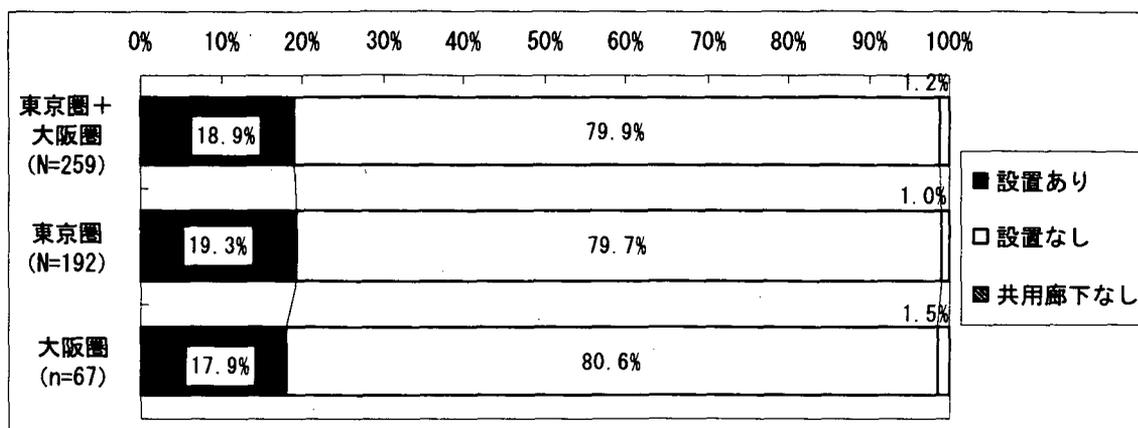
- ・外壁の厚さは「120～150 mm未満」が2.3%、「150 mm」が74.1%、「150～180 mm未満」が3.1%、「180 mm」が18.1%、「180～200 mm未満」が0.4%、「200 mm以上」が1.9%。
- ・最低値が「120～150 mm」（2.3%）、平均値が「185.2 mm」、最頻値が「150 mm」（74.1%）。



項目：バリアフリー

細目：共用廊下の手すり設置

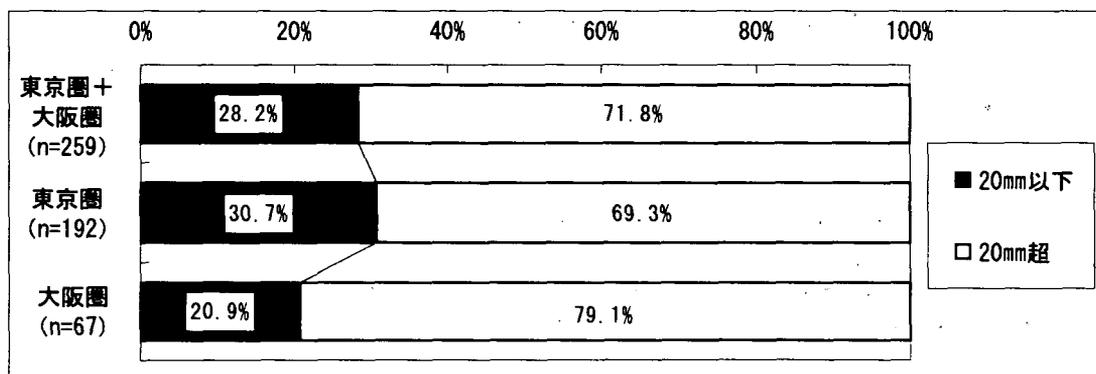
・「設置あり」が18.9%、「設置なし」が79.9%。



細目：段差

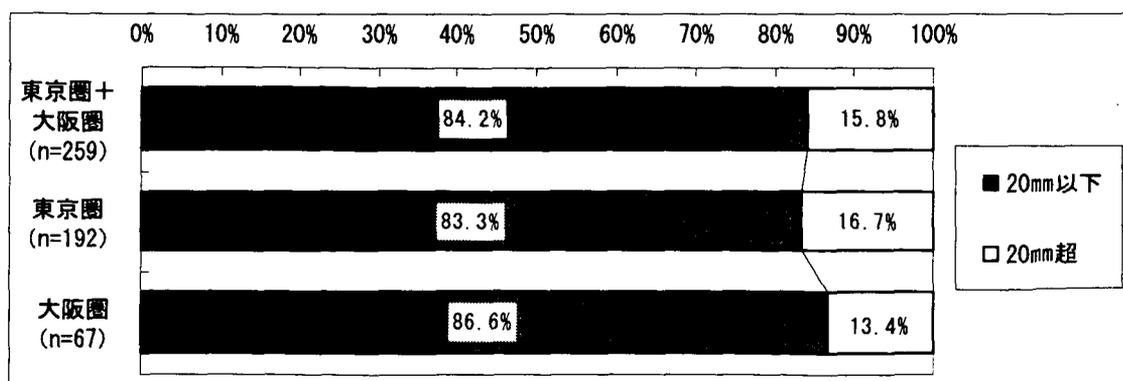
①玄関の出入口の段差

・「20mm以下」が28.2%、「20mm超」が71.8%。



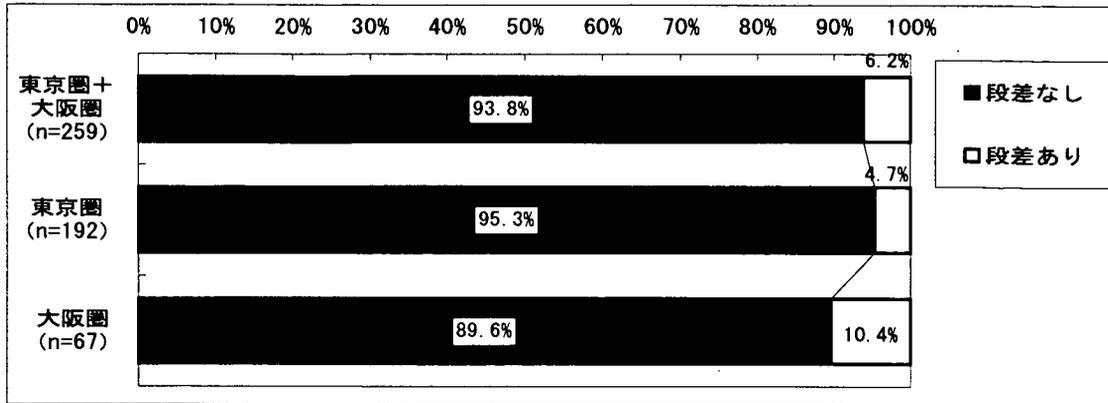
②浴室の出入口の段差

・「20mm以下」が84.2%、「20mm超」が15.8%。



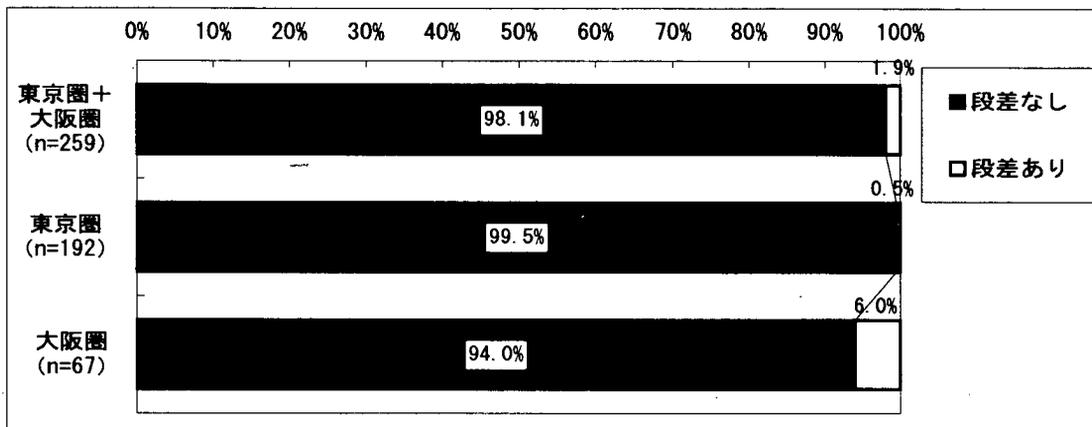
③洗面脱衣室出入口の段差

・洗面脱衣室出入口の段差は「段差なし」が93.8%、「段差あり」が6.2%。



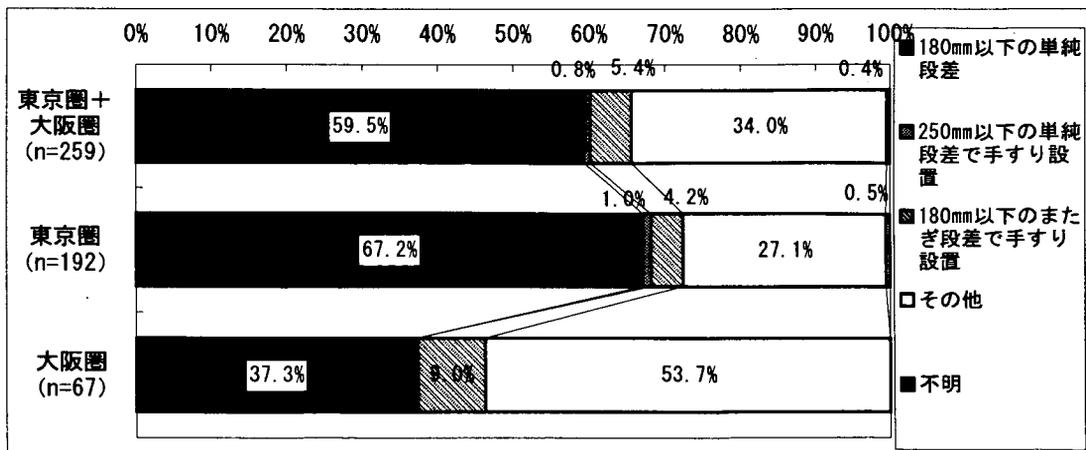
④廊下から各居室の出入口

・廊下から各居室の出入口は「段差なし」が98.1%、「段差あり」が1.9%。



⑤バルコニー側の段差

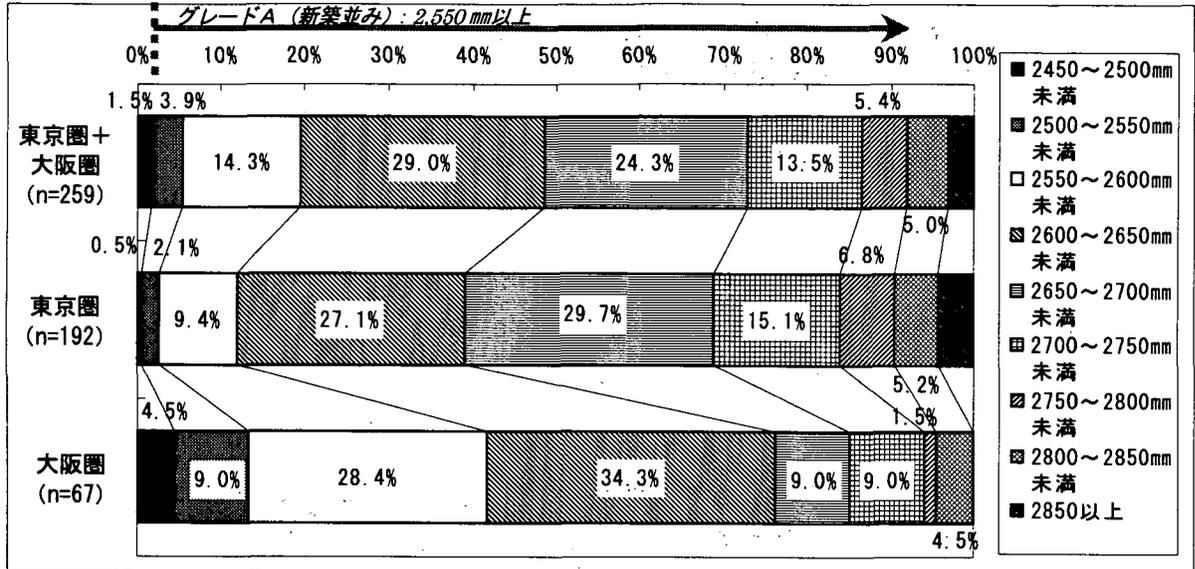
・バルコニー側の段差は「180mm以下の単純段差」が59.5%、「250mm以下の単純段差で手すり設置」が0.8%、「180mm以下のまたぎ段差で手すり設置」が5.4%、「その他」が34.0%。



項目：階高

細目：スラブ下躯体高さ

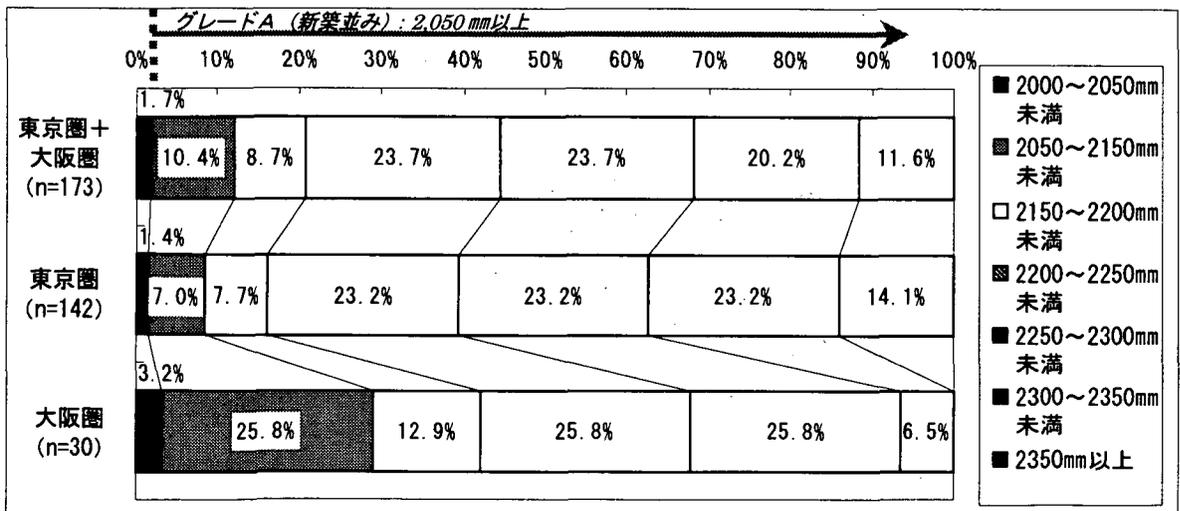
・スラブ下躯体高さは「2450～2500mm未満」が1.5%、「2500～2550mm未満」が3.9%、「2550～2600mm未満」が14.3%、「2600～2650mm未満」が29.0%、「2650～2700mm未満」が24.3%、「2700～2750mm未満」が13.5%、「2750～2800mm未満」が5.4%、「2800～2850mm未満」が5.0%、「2850以上」が3.1%、「2900mm以上」。平均は2,655mm。



※最低値は、東京圏+大阪圏：2,455mm、東京圏：2,495mm、大阪圏：2,455mm
 ※平均値は、東京圏+大阪圏：2,654.9mm、東京圏：2,670.3mm、大阪圏：2,610.9mm
 ※最頻値は、東京圏+大阪圏：2,610mm (11.2%)、東京圏：2,610mm (14.1%)、大阪圏：2,600mm (17.9%)

細目：梁下躯体高さ（小梁がある場合）

・小梁のある場合の梁下躯体高さは、「2000～2150mm未満」が12.1%、「2150～2200mm未満」が8.7%、「2200～2250mm未満」が23.7%、「2250～2300mm未満」が23.7%、「2300～2350mm未満」が20.2%、「2350mm以上」が11.6%。平均は2,247mm。

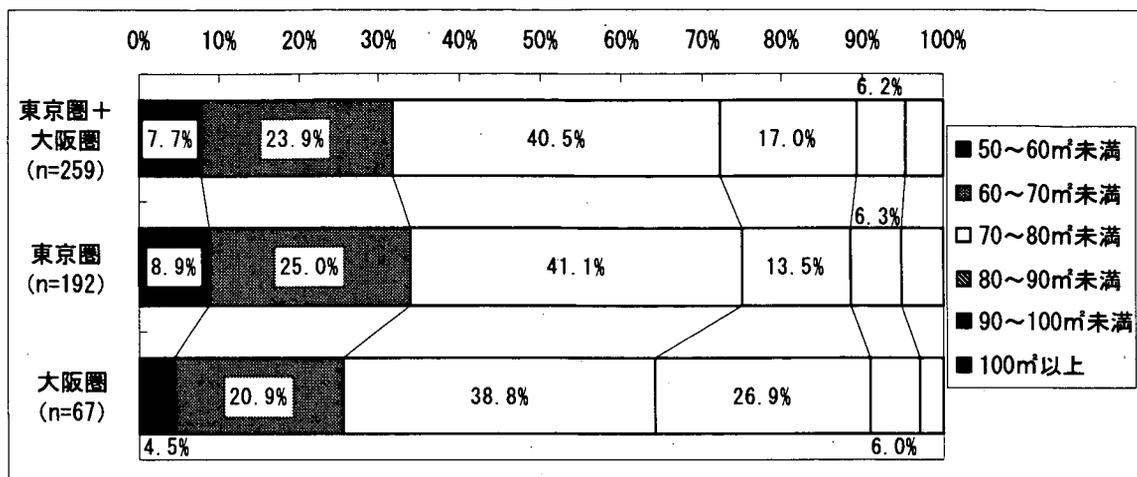


※最低値は、東京圏+大阪圏：2,000mm、東京圏：2,000mm、大阪圏：2,010mm
 ※平均値は、東京圏+大阪圏：2,246.8mm、東京圏：2,259.2mm、大阪圏：2,189.8mm
 ※最頻値は、東京圏+大阪圏：2,210mm (11.6%)、東京圏：2,210mm (13.4%)、大阪圏：2,250mm (16.1%)

細目：住戸面積のゆとり（最多タイプ住戸）

①住戸面積

・最多タイプ住戸（中間階）の専有面積は、「50～60㎡未満」が7.7%、「60～70㎡未満」が23.9%、「70～80㎡未満」が40.5%、「80～90㎡未満」が17.0%、「90～100㎡未満」が6.2%未満、「100㎡以上」が4.6%。平均が75.1㎡。



※最低値は、東京圏+大阪圏：50～60㎡、東京圏：東京圏+大阪圏、大阪圏：東京圏+大阪圏

※平均値は、東京圏+大阪圏：75.1㎡、東京圏：74.4㎡、大阪圏：77.3㎡

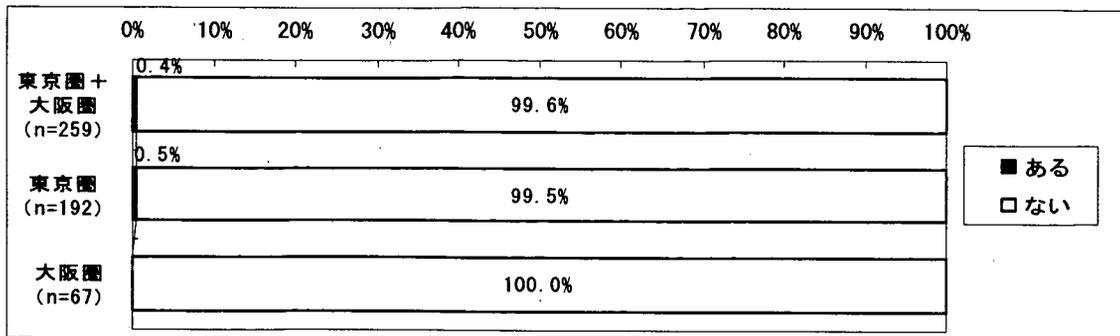
※最頻値は、東京圏+大阪圏：70～80㎡（40.5%）、東京圏：70～80㎡（41.1%）、大阪圏：70～80㎡（38.8%）

4. 設備の水準

項目：共用配管の保全容易性

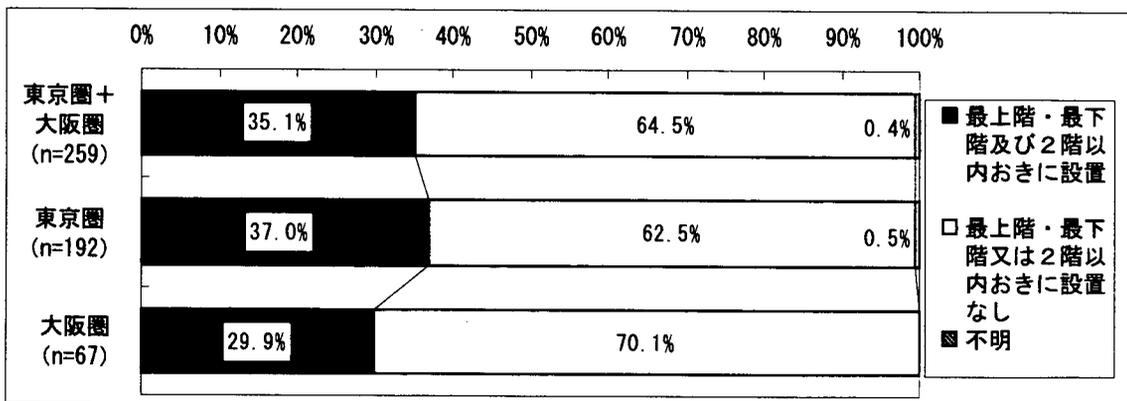
①共用配管のコンクリート内部への埋め込み配管

- ・共用配管のコンクリート内部への埋め込みは、新築ではほとんどない。



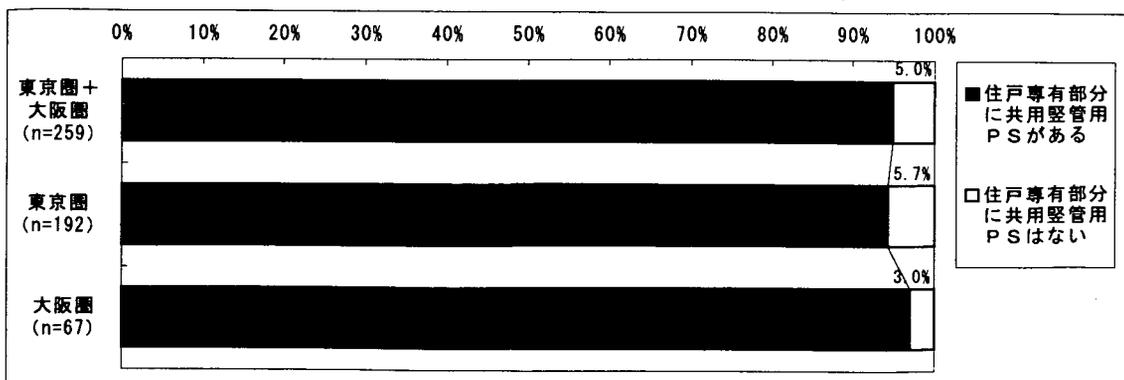
②共用排水管の掃除口の位置

- ・共用の排水管の掃除口は、「最上階、最下階及び2階以内おきに設置」が 35.1%、「最上階、最下階又は2階以内おきに設置なし」が 64.5%。「2階以内おきに設置なし」が約5割弱みられ、その理由は「掃除口を10m以内に設置する例が多い」ということ。また、「通気管より清掃可能である」や「横主管の掃除口より清掃可能である」等の理由により、最上階や最下階の掃除口を設置しない例もみられた。



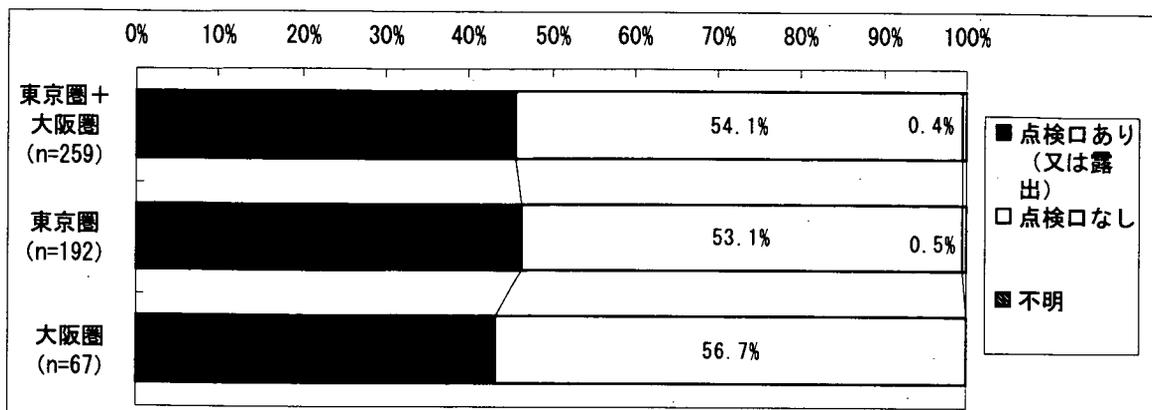
③共用排水管（PS）の位置

- ・共用配管がS I分離されている（共用縦管（PS）が住戸専用部分にない）ものは5%。PSの位置は「メーターボックス」が10件、「吹き抜け」が5件。



④専用配管と共用縦管の接合部の点検口

・専用配管と共用縦管の接合部の点検口は、「あり」が45.6%、「なし」が54.1%。



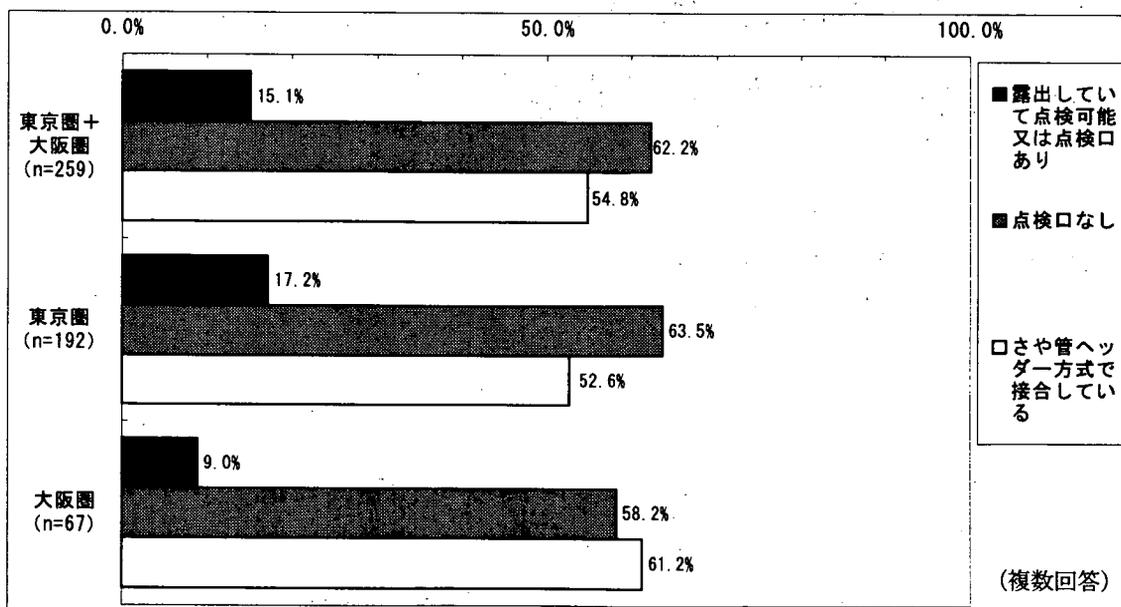
項目：専用配管の保全容易性

①専用配管のコンクリート内への埋め込み等

- ・専用配管のコンクリート内への埋め込み（さや管等を用いた埋め込みは除く）は、給水管、排水管、給湯管、ガス管の全てについて「なし」が100%。
- ・他住戸の専有部分を通る専用配管は「なし」が100%。

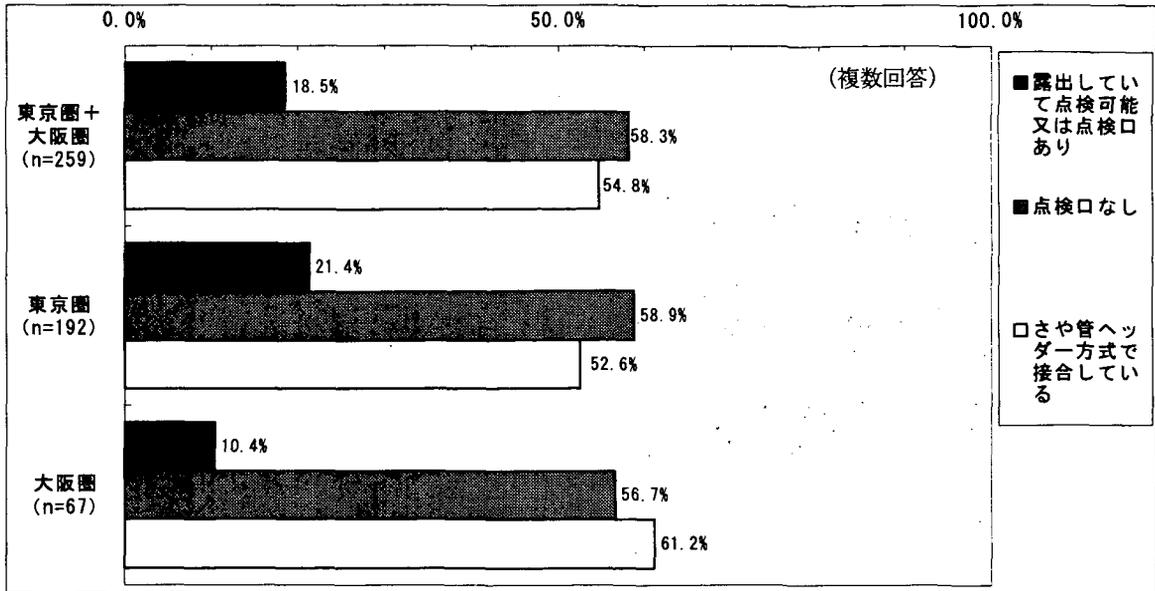
②洗濯機置場の水栓と給水管との接合部

- ・洗濯機置場の水栓と給水管との接合部については、「露出していて点検可能又は点検口あり」が15.1%、「点検口なし」が62.2%、「さや管ヘッダー方式で接合している」が54.8%。



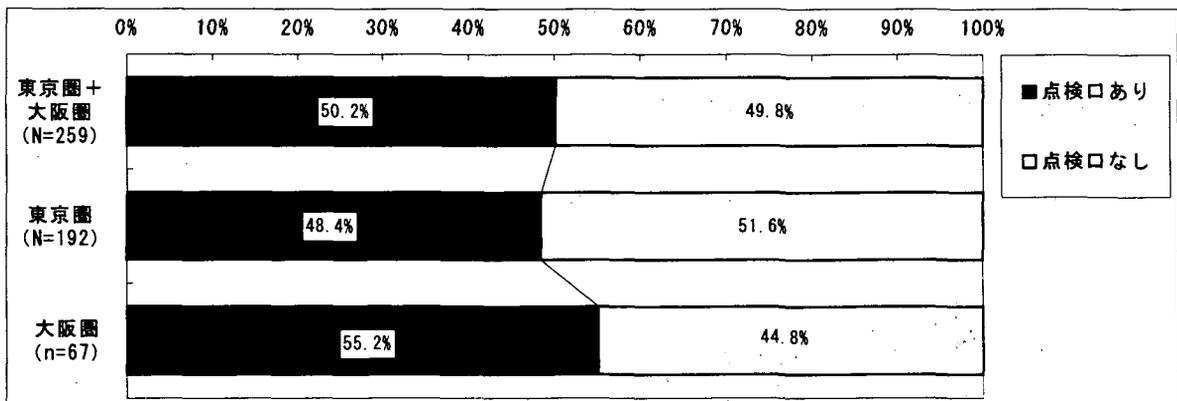
③浴室ユニットと給水管との接合部

- ・浴室ユニットと給水管との接合部については、「露出していて点検可能又は点検口あり」が18.5%、「点検口なし」が58.3%、「さや管ヘッダー方式で接合している」が54.8%。



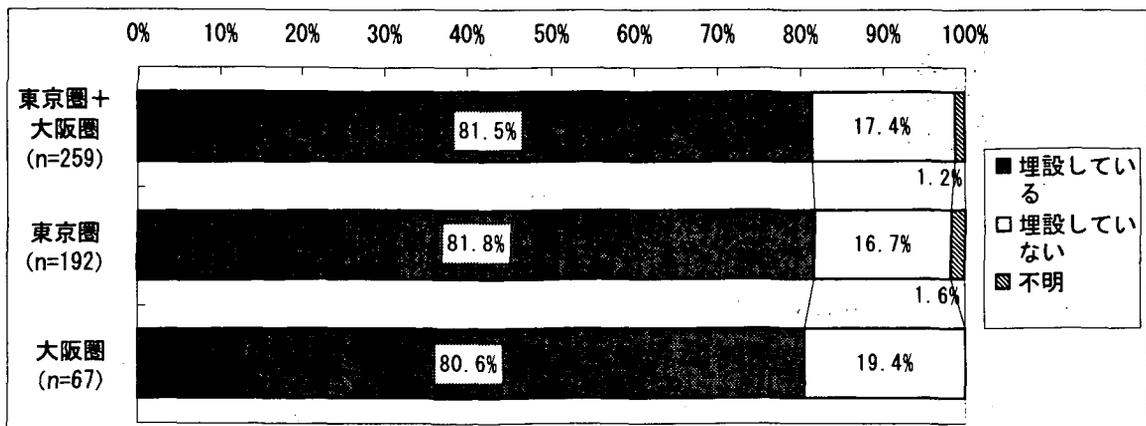
④浴室ユニットの排水接続と排水管との接合部

・浴室ユニットと給水管との接合部については、「点検口あり (近くの洗濯機防水パン下の床開口から水漏れの有無を目視できる場合を含む)」が50.2%、「点検口なし」が49.8%。



項目：住戸内の電気配管の埋設

・電気配線のコンクリート内への埋め込みは「埋設している」が81.5%、「埋設していない」が17.4%。



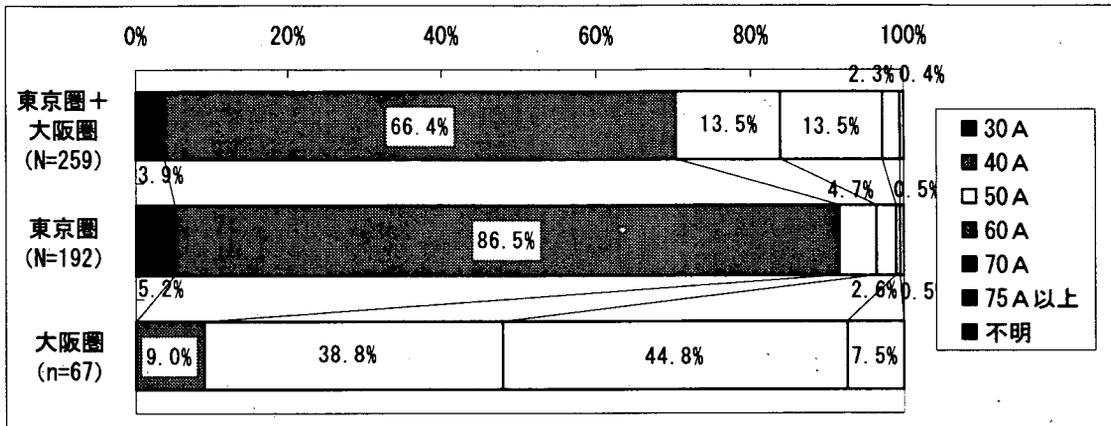
項目：電気設備

細目：電気容量

①住戸の電気容量

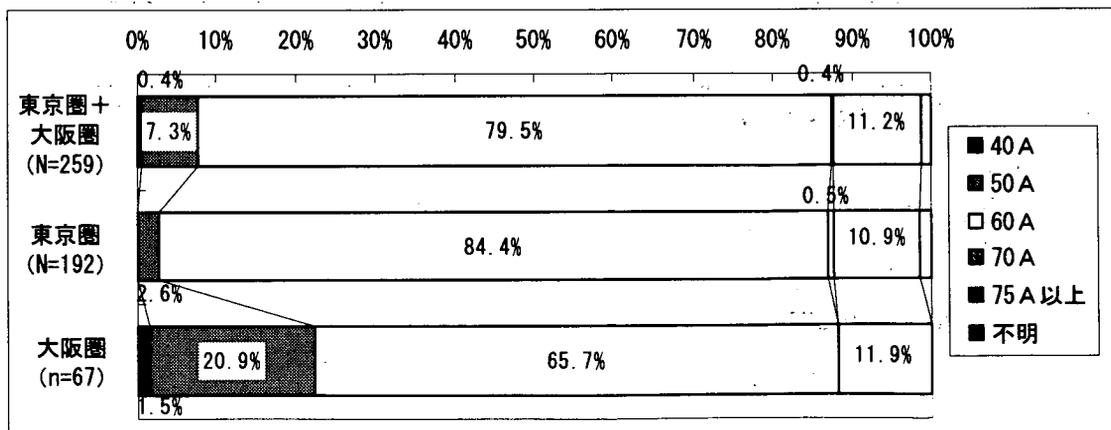
- ・住戸の電気容量は「30A」が3.9%、「40A」が66.4%、「50A」が13.5%、「60A」が13.5%、「70A」が2.3%、「75A以上」が0.4%。平均は44.7A。
- ・増設可能な電気容量は「40A」が0.4%、「50A」が7.3%、「60A」が79.5%、「70A」が0.5%、「75A以上」が11.2%。平均は62.0A。

1) 住戸の電気容量



※平均値は、東京圏+大阪圏：44.7A、東京圏：40.8A、大阪圏：55.9A

2) 増設可能な電気容量



※平均値は、東京圏+大阪圏：62.0A、東京圏：62.7A、大阪圏：60.0A

参考資料2 修繕・改修工法整理シート

マンションの建替えか修繕・改修かの判断において、修繕・改修の改善効果や所要費用を把握するためには、マンションの老朽等の状況に応じた修繕・改修の可能性の確認が必要となります。

このための参考資料として、マンション老朽度判定基準の項目別に修繕・改修工法の有無、修繕・改修実施によるグレード回復の状況、想定される工事単価(コスト)、工法適用上の条件等の情報を整理しています。

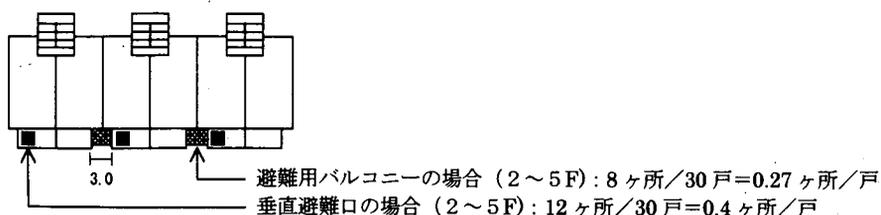
<注意点>

- ①修繕・改修による想定コストは、専門家へのヒアリングに基づく、平成12、13年度時点における実勢等を基に算定した概算値です。実際の建替えか修繕・改修かの判断においては、専門家への見積りによるコスト算定が必要です。
- ②標準的な工事単価(コスト)を想定することが困難な場合は、昭和40年当時に供給されたマンションの標準タイプとして以下の二つのタイプをモデル的に設定し、1棟当たりの費用の概算値を算定しています。

	モデル1	モデル2
	中層階段室型(公団分譲マンション)	高層片廊下型(民間分譲マンション)
建設年	昭和40年	昭和40年
階数	5階	10階
戸数	30戸	50戸
構造種別	RC造・壁式構造	SRC造・ラーメン構造

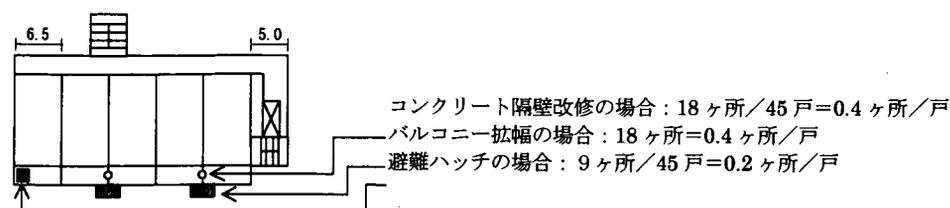
■モデル1：中層階段室型モデル

(5階建て・30戸)



■モデル2：高層片廊下型モデル

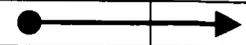
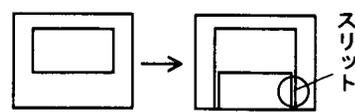
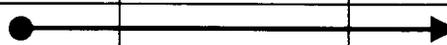
(10階建て・50戸)



1. 構造安全性

1) 耐震診断

対応項目：**耐震性能（耐震改修）**について

<p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> ・RC巻き立て補強 ・鋼板系の巻き立て補強 ・柱断面を増し打ちにより増大させる補強 ・鋼板コンクリート添え柱補強 ・柱に付いている腰壁, 垂れ壁にスリットを設ける ・梁断面を増し打ちにより増大させる補強 ・鋼板系の貼り付け補強 ・連続繊維シート接着補強 (炭素繊維) 	改修実施による グレード向上	
	概要・仕様	<p>建物の耐震性能（強度×靱性）のうち靱性を高くして、地震エネルギーを吸収させる方法である。靱性とは、粘り強さであり、強度をあまり落とすことなく水平変形できることをいう。従って、この場合は柱を拘束する腰壁や袖壁などはスリットを切って変形しやすくすることも考えられる。</p> 
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・100～150万円/本（柱、梁躯体のみの場合） ・10～15万円/m（完全スリット） ・3～5万円/m（部分スリット） ・1～2ヶ月（躯体のみ）
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・構造設計図があること ・調査強度が設計基準強度、又は135kgf/cm²以上 ・柱帯筋間隙が15cm以下であること
	美観・居住性等 への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・美観はほとんど影響なし ・居住性は室の広さが若干小さくなる
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシュの取り替え工事が必要となる。
<p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁の増設による補強 ・袖壁の増設による補強 ・増し打ち耐震壁による補強 ・開口閉塞耐震壁による補強 ・枠付鉄骨補強(ブレースによる補強) ・枠付鉄骨補強(パネルによる補強) ・外付け鉄骨補強 ・PCパネル壁補強 ・枠付アンボンドブレースによる補強 ・打ち直しによる補強 	改修実施による グレード向上	
	概要・仕様	<p>建物の耐震性能のうち強度を上げる方法である。水平耐力そのものが低い建物、水平変形が期待できない建物、大きな水平変形を生じさせてはいけない建物に対して、強度を高くして、地震エネルギーを吸収させる方法である。</p>
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・200～400万円/枚（躯体のみ） ・2～3ヶ月（躯体のみ）
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格の条件が認められること ・柱又は梁の断面幅内に補強部位が納まること ・後施工アンカーが柱、梁に打設可能のこと
	美観・居住性等 への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・現状用途に対してかなりの抵触が生じる（2戸→1戸等） ・外観としては、若干のデザイン性は考慮されるものの、大幅な低下はやむを得ない ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去工事が生じる ・採光上は壁形式よりブレース形式が優れている ・建物全体の揺れ改善としては、壁形式が良い

上記の改修技術を組み合わせ、典型的なマンションモデルにおける回復性能・コスト等を整理すると、下表の通りとなる。

●モデル別の改修技術とコストの関係

モデル		①		②	
		中層階段室型（公団）		高層片廊下型（民間）	
建設年		S 4 0		S 4 0	
階数		5 階		10 階	
戸数		30 戸		50 戸	
構造種別		R C造壁式構造		S R C造ラーメン構造	
構造耐震判定指標値 (I _{so})		0.6		0.6	
指定耐震指標値 (I _s)		0.3	0.1	0.3	0.1
補強目標指標値 (ΔI _s)		0.6-0.3=0.3	0.6-0.1=0.5	0.6-0.3=0.3	0.6-0.1=0.5
補強内容 (棟あたり)	型	強度型	強度型	強度型+靱性型	強度型+靱性型
	壁枚数	1 5 枚	2 5 枚	3 2 枚	6 0 枚
	柱本数	—	—	2 4 本	0 本
	スリット箇所	—	—	5 0 箇所	5 0 箇所
想定コスト (棟あたり) (万円)	壁	6,000	10,000	12,800	24,000
	柱	—	—	3,600	—
	スリット	—	—	1,500	1,500
	計 (／棟)	6,000	10,000	17,900	25,500
	戸当り	200／戸	335／戸	360／戸	510／戸
備考		<ul style="list-style-type: none"> ・躯体工事費のみ ・基礎関連補強は含まず ・ピロティ階は考慮せず 			

2) -1 主要構造部の材料劣化

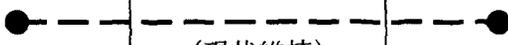
対応項目：コンクリートの中性化について

躯体改修工法	改修実施によるグレード向上	C	B	A
				●-----● (現状 維持)
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート強度が低下している場合は改修 ・コンクリートの中性化、塩害等によるコンクリート中の鉄筋の腐食を原因としたコンクリート亀裂、欠損、構造耐力への低下を防止するため、鉄筋腐食修繕、中性化抑制、塩害抑制、亀裂修繕等を組み合わせ、コンクリート躯体の劣化を回復又は抑制する工法である。 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・1～10万円/m² (足場別) ・3～4ヶ月 			
改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中性化による躯体劣化の抑制に適用する。 ・塩害による躯体劣化の抑制に適用する。 ・凍害による躯体劣化の抑制に適用する。 			
美観・居住性等への影響	・なし			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・強度低下の原因項目を検討し、現状維持が困難な場合には、各項目に対する修繕を行う。 ・仕上げ材の撤去が可能なこと。 			

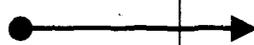
対応項目：コンクリートの塩分濃度について

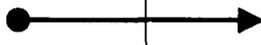
躯体改修工法	改修実施によるグレード向上	C	B	A
				●-----● (現状 維持)
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの中性化、塩害等によるコンクリート中の鉄筋の腐食を原因としたコンクリート亀裂、欠損、構造耐力への低下を防止するため、鉄筋腐食修繕、中性化抑制、塩害抑制、亀裂修繕等を組み合わせ、コンクリート躯体の劣化を回復又は抑制する工法である。 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・2～20万円/m² (足場別) ・3～4ヶ月 			
改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中性化による躯体劣化の抑制に適用する。 ・塩害による躯体劣化の抑制に適用する。 ・凍害による躯体劣化の抑制に適用する。 			
美観・居住性等への影響	・なし			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・既存仕上材と同じものが無い場合は、全面修繕が必要となる。 ・外的要因であること。 ・仕上材の撤去が可能である。 			

対応項目：**鉄筋腐食**について

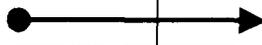
躯体改修工法		C	B	A
		改修実施による グレード向上		(現状維持)
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの中酸化、塩害等によるコンクリート中の鉄筋の腐食を原因としたコンクリート亀裂、欠損、構造耐力への低下を防止するため、鉄筋腐食修繕、中酸化抑制、塩害抑制、亀裂修繕等を組み合わせ、コンクリート躯体の劣化を回復又は抑制する工法である 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・3～12万円/m² (足場別) ・2～3ヶ月 			
改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中酸化による躯体劣化の抑制に適用する。 ・塩害による躯体劣化の抑制に適用する。 ・凍害による躯体劣化の抑制に適用する。 			
美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・なし 			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・既存仕上材と同じものが無い場合は、全面修繕が必要となる。 ・外的要因であること。 ・仕上材の撤去が可能である。 			

対応項目：**外壁のひび割れ**について

シーリング工法(表面処理工法)		C	B	A
		改修実施による グレード向上		
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体コンクリートやセメントモルタル層の幅が狭く、浅い亀裂の止水を図るために亀裂に沿ってシーリング材を塗布する工法である。 ・修繕後の外観がそのままではよくないが、簡易的に雨水の浸入を防止する。 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m (足場別) ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m² (足場別) ・2～3ヶ月 			
改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂幅が0.3mm未満程度の亀裂表面をシーリングする場合に適用する。 ・亀裂が挙動しない場合はパテ状エポキシ樹脂を、亀裂が挙動する場合は可とう性エポキシ樹脂を使用する。 			
美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。 			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・外部足場 3500円/m² ・外装仕上材の撤去可能であること 			

樹脂注入工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂部や浮き部分に樹脂（エポキシ樹脂）を注入し、耐力の向上と止水性を確保する工法である。 ・注入方法には、機械注入法、手動注入法、足踏注入法、流込み法があり、亀裂の幅や施工位置によって使い分ける。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m（足場別） ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m²（足場別） ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂の幅が0.3～1.0mm程度の場合に適用。 ・亀裂部の挙動、漏水の有無に係わらず適用する。亀裂部の挙動がある場合は軟質系のエポキシ樹脂を使用する。 		
	美観・居住性等へ の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・外部足場 3500円/m² ・外装仕上材の撤去可能であること 			
シール材充填 工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表面を亀裂に沿ってU字形にはつり取り、その溝内にシール材を充填し雨水等の浸入を防止する工法 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m（足場別） ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m²（足場別） ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂の幅が0.3mm程度以上の場合に適用する。 ・亀裂部からの漏水の有無に係わらず適用する。 ・亀裂の幅が0.2～1.0mm程度の場合は可とう性エポキシ樹脂、1.0mm程度以上の場合はシーリング材を使用する。 		
	美観・居住性等へ の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・外部足場 3500円/m² ・外装仕上材の撤去可能であること 			
充填工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表面のはがれ、剥落の生じている欠損部にエポキシ樹脂モルタル（又はポリマーセメントモルタル）を充填する工法である。鉄筋の露出または錆汁の発生している比較的大きな欠損部にも適用可能である。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m（足場別） ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m²（足場別） ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ポリマーセメントモルタルは、エポキシ樹脂に比べて安価であるが、1回に可能な塗り厚が少ないため、欠損が深い場合は、エポキシ樹脂モルタルが適する。 ・漏水の有無に係わらず適用可能。 		
	美観・居住性等へ の影響	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・外部足場 3500円/m² ・外装仕上材の撤去可能であること 			

塗装・吹付け直し	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	————→
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 既存塗装を撤去して新規に再塗装する工法である。 既存塗膜を全面撤去する方法と旧塗膜の活膜部分を残してその上に再塗装する方法がある。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ修繕 1～2万円/m (足場別) モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m² (足場別) 2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> 仕上材に生じた亀裂及び剥落に適用する。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れのみの修繕では、美観が損なわれる。 居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> 外部足場 3500円/m² 外装仕上材の撤去可能であること 			
ひび割れ修繕 の上、塗布防水	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	————→
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 躯体のひび割れ修繕をした上で、塗布防水処理を行い、外装仕上を施工する。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ修繕 1～2万円/m (足場別) モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m² (足場別) 2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> サッシ部での漏水がないこと。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れのみの修繕では、美観が損なわれる。 居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> 外部足場 3500円/m² 外装仕上材の撤去可能であること 			
外部建具の取 付直し	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	————→
	概要・仕様			
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ修繕 1～2万円/m (足場別) モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m² (足場別) 2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> 枠回りを下地から再施工の上、下地モルタルに止水面を設け、外装タイルを復旧する。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れのみの修繕では、美観が損なわれる。 居住性に影響なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> 外部足場 3500円/m² 外装仕上材の撤去可能であること 			
打継部のシー リング打ち替 え	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	————→
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 躯体ひび割れ処置の上、打継ぎ部シーリングを打ち替える。 		
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ修繕 1～2万円/m (足場別) モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m² (足場別) 2～3ヶ月 			

	改修実施(施工)のための条件	・躯体のひび割れが打継目地部だけであること。		
	美観・居住性等への影響	・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。		
	備考	・外部足場 3500 円/m ² ・外装仕上材の撤去可能であること		
躯体改修工法	改修実施によるグレード向上	C	B	A
	概要・仕様			
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2 万円/m (足場別) ・モルタル浮き修繕 1.5～2 万円/m² (足場別) ・2～3 ヶ月 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中性化による躯体劣化の抑制に適用する。 ・塩害による躯体劣化の抑制に適用する。 ・凍害による躯体劣化の抑制に適用する。 		
	美観・居住性等への影響	・ひび割れのための修繕では、美観が損なわれる。 ・居住性に影響なし。		
	備考	・外部足場 3500 円/m ² ・外装仕上材の撤去可能であること		
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの中性化、塩害等によるコンクリート中の鉄筋の腐食を原因としたコンクリート亀裂、欠損、構造耐力への低下を防止するため、鉄筋腐食修繕、中性化抑制、塩害抑制、亀裂修繕等を組み合わせ、コンクリート躯体の劣化を回復又は抑制する工法である。 		

2) -2 構造・地盤の不具合

対応項目：建物あるいは地盤の沈下について

底盤のジャッキアップ+耐圧盤工法	改修実施によるグレード向上	C	B	A
	概要・仕様			
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5～2 万円/m³ m³=建築面積(m²)×支持層深さ(m) ・3～12 ヶ月 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の基礎が直接基礎(ベタ基礎、布基礎、独立基礎)であること。 ・沈下の進行は止まっていること。(沈下が進行している場合は薬液注入工法等で沈下を止めた上で適用する) ・支持層位置が極端に深い場合、又は玉石混じりのれき層など、鋼管杭厚入工法が適用できない場合に有効。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部へ補強部位が出た場合には、美観に影響あり。 ・居住性には大きな問題なし。 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強材(杭、地中梁、柱)などを施工するスペースがあることが必要。 ・ジャッキアップ時に不同変位を起こさないような壁等がある。または設けられることが前提。 		

底盤のジャッキアップ+ 鋼管杭圧入工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎下にジャッキをはさんで鋼管杭を設置し、ジャッキアップすることで建物荷重を反力として利用して鋼管杭を支持層にまで圧入し、圧入した鋼管杭を反力として利用して建物をジャッキアップして沈下を修正する工法である。軟弱地盤による不同沈下修正に有効で再沈下の可能性が無い。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5～2万円/m³ m³=建築面積(m²)×支持層深さ(m) ・3～12ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の基礎が直接基礎(ベタ基礎、布基礎、独立基礎)もしくは杭基礎の場合に適用する。 ・沈下が進行している場合、沈下が止まっている場合、いずれにも適用できる。(沈下の進行を確実に止める場合に有効) ・支持層位置が極端に深くないこと。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部へ補強部位が出た場合には、美観に影響あり。 ・居住性には大きな問題なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強材(杭、地中梁、柱)等を施工するスペースがあることが必要。 ・ジャッキアップ時に不同変位を起こさないような壁等がある。または設けられることが前提。 			
コンパクション グラウチング 工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・きわめて流動性の小さいソイルモルタルを地盤中に圧入し、球根状の固結体を造成することにより地盤の体積を増加させ、地盤を隆起させることで建物を持ち上げ、沈下を修正する工法。 ・周辺の地盤を圧縮強化する効果があるので、地盤の緩みによって沈下した場合や、再沈下が予想される場合に有効である。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5～2万円/m³ m³=建築面積(m²)×支持層深さ(m) ・3～12ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地盤が不均一でないこと。 ・既存基礎が直接基礎(ベタ基礎、布基礎)であること。 ・(RCの場合は)建物階数があまり高くないこと。 ・簡便迅速な復旧が求められている場合に適用できる。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部へ補強部位が出た場合には、美観に影響あり。 ・居住性には大きな問題なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強材(杭、地中梁、柱)等を施工するスペースがあることが必要。 ・ジャッキアップ時に不同変位を起こさないような壁等がある。または設けられることが前提。 			

底盤のジャッキアップ+ 発泡モルタル 圧入工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・直接基礎の下に仮設耐圧盤を設け、これを反力として利用して建物をジャッキアップし、浮き上がった底盤と地盤との隙間に発泡モルタルを圧入充填して沈下を修正する工法である。 		
	改修に要する想定 コスト※・工期	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5～2万円/m³ m³=建築面積(m²)×支持層深さ(m) ・3～12ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の基礎がベタ基礎であること。 ・沈下の進行は止まっていること。(沈下が進行している場合は薬液注入工法等で沈下を止めた上で適用する) ・支持層位置が極端に深い場合、又は玉石混じりのれき層など、鋼管杭厚入工法が適用できない場合に有効。 ・沈下量が多くなく、比較的軽微に沈下を修正する場合に適用する。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部へ補強部位が出た場合には、美観に影響あり。 ・居住性には大きな問題なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強材(杭、地中梁、柱)等を施工するスペースがある。 ・ジャッキアップ時に不同変位を起こさないような壁等がある。または設けられる。 			
底盤のジャッキアップ+ 既設杭補強工 法	改修実施による グレード向上	C	B	A
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・既設杭の杭頭部を切断し、既設杭を包み込むようにして鋼管杭を設置し、基礎底盤との間にジャッキをセットし、ジャッキアップすることで建物荷重を反力として鋼管杭を支持層にまで圧入する。圧入した鋼管杭を反力として利用して建物をジャッキアップして沈下を修正する工法である。 		
	改修に要する想定 コスト※・工期	<ul style="list-style-type: none"> ・0.5～2万円/m³ m³=建築面積(m²)×支持層深さ(m) ・3～12ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の基礎が杭基礎(PC杭・鋼管杭)の場合に適用する。 ・既設杭の損傷が軽度の場合や損傷が杭頭部のみに限定される場合に有効。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上部へ補強部位が出た場合には、美観に影響あり。 ・居住性には大きな問題なし。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強材(杭、地中梁、柱)等を施工するスペースがある。 ・ジャッキアップ時に不同変位を起こさないような壁等がある。または設けられる。 			

2) -2 主要構造部の構造（地盤）不具合

対応項目：壁あるいは柱の傾斜について

壁の増し打ち 工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	-----	-----●
			(現状維持)	
	概要・仕様	・既存の耐震壁の室内側を増し打ちして、壁厚を厚くし、強度、剛性を高める。		
	想定コスト 工期	・200～400万円/枚(躯体のみ) ・2～3ヶ月(躯体のみ)		
	改修実施(施工)の ための条件	・柱、梁が耐震壁の増し打ちに対して耐力的に耐えられること。		
美観・居住性等への 影響	・外観のデザイン性の大幅な低下はやむを得ない。 ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない。			
備考	・各階での補強は困難。			
壁の打ち直し 工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	-----	-----●
			(現状維持)	
	概要・仕様	・既存の耐震壁を撤去し、打ち直して、適正な強度、剛性に高める。		
	想定コスト 工期	・200～400万円/枚(躯体のみ) ・2～3ヶ月(躯体のみ)		
	改修実施(施工)の ための条件	・柱、梁は耐力的に問題がないこと。		
美観・居住性等への 影響	・外観のデザイン性の大幅な低下はやむを得ない。 ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない。			
備考	・各階での補強は困難。			
(ジャッキアップ+) ピン柱による 梁の補強	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	-----	-----●
			(現状維持)	
	概要・仕様	・既存の梁の下に新たにコンクリート柱(30 cm角程度)を増設し梁の補強を行う。 ・たわみ量が大きく、たわみ修正が必要な場合には、梁をジャッキアップした上で補強を行う。		
	想定コスト 工期	・50～100万円/本(梁躯体のみの場合) ・1～2ヶ月(躯体のみ)		
	改修実施(施工)の ための条件	・梁のたわみを確実に修正し、補強する場合に適用する。 ・新設する柱の下の梁に充分強度がある場合に適用する。 ・ピン柱の設置により、採光条件、間取り条件等に支障がないこと。 ・梁にアンカー筋を打つため、既存の配筋状況が図面等により確認できる場合に適用する。		
美観・居住性等への 影響	・外観のデザイン性の大幅な低下はやむを得ない。 ・内部では、新設を除き美観上の影響は少ない。			
備考	・各階での補強は困難。			

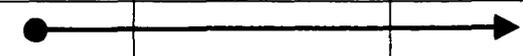
シール工法(表面処理工法)	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	(現状維持)	-----●
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体コンクリートやセメントモルタル層の幅が狭く、浅い亀裂の止水を図るために亀裂に沿ってシール材を塗布する工法である。 ・修繕後の外観がそのままではよくないが、簡易的に雨水の浸入を防止する。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～10万円/㎡ ・3～4ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂幅が0.3mm未満程度の亀裂表面をシールする場合に適用する。 ・亀裂が挙動しない場合はパテ状エポキシ樹脂を、亀裂が挙動する場合は可とう性エポキシ樹脂を使用する。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・各階での補強は困難。 			
樹脂注入工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	(現状維持)	-----●
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂部や浮き部分に樹脂(エポキシ樹脂)を注入し、耐力の向上と止水性を確保する工法である。 ・注入方法には、機械注入法、手動注入法、足踏注入法、流込み法などがあり、亀裂の幅や施工位置によって使い分ける。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m(足場別) ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/㎡(足場別) ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂の幅が0.3～1.0mm程度の場合に適用。 ・亀裂部の挙動、漏水の有無に係わらず適用する。 ・亀裂部の挙動がある場合は軟質系のエポキシ樹脂を使用する。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・各階での補強は困難。 			
シール材充填工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	(現状維持)	-----●
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表面を亀裂に沿ってU字形はつり取り、その溝内にシール材を充填して雨水等の浸入を防止する工法である。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m(足場別) ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/㎡(足場別) ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・亀裂の幅が0.3mm程度以上の場合に適用する。 ・亀裂部からの漏水の有無に係わらず適用する。 ・亀裂の幅が0.2～1.0mm程度の場合は可とう性エポキシ樹脂、1.0mm程度以上の場合はシーリング材を使用する。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・各階での補強は困難。 			

充填工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	(現状維持)	-----●
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリート表面のはがれ、剥落の生じている欠損部にエポキシ樹脂モルタル（又はポリマーセメントモルタル）を充填する工法である。鉄筋の露出または錆汁の発生している比較的大きな欠損部にも適用可能である。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ修繕 1～2万円/m（足場別） ・モルタル浮き修繕 1.5～2万円/m²（足場別） ・2～3ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ポリマーセメントモルタルは、エポキシ樹脂に比べて安価であるが、1回に可能な塗り厚が少ないため、欠損が深い場合は、エポキシ樹脂モルタルが適する。 ・漏水の有無に係わらず適用可能。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・なし 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・各階での補強は困難。 			
躯体改修工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
		●-----	(現状維持)	-----●
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの中性化、塩害等によるコンクリート中の鉄筋の腐食を原因としたコンクリート亀裂、欠損、構造耐力への低下を防止するため、鉄筋腐食修繕、中性化抑制、塩害抑制、亀裂修繕等を組み合わせ、コンクリート躯体の劣化を回復又は抑制する工法である。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・1～20万円/m² ・2～4ヶ月 		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中性化による躯体劣化の抑制に適用する。 ・塩害による躯体劣化の抑制に適用する。 ・凍害による躯体劣化の抑制に適用する。 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・なし 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・各階での補強は困難。 			

対応項目：床または梁のたわみについて

(ジャッキアップ+)	改修実施による グレード向上	C	B	A
スラブ上面増し打ち工法	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れを樹脂注入し修繕した後、スラブ上面にコンクリートを増し打ち又は鉄筋補強で床を補強する。 ・たわみ量が大きく、たわみ修正が必要な場合には、床をジャッキアップした上で、補強を行う。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～15万円/㎡ ・1～3ヶ月 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・床のたわみを効果的に修正し、補強する場合に適用する。 ・小梁設置等下階住戸側からの補強ができない場合に適用する。 ・床の増し打ちをして床レベルが上がっても問題がないこと。(増し打ちコンクリート(1)の場合) ・増し打ち部分の鉄筋が、壁などに定着が可能であること。(増し打ちコンクリート(2)の場合) ・既存の梁のたわみがなく、強度的に増し打ちの荷重負担に耐えられること。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・なし 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強重量に対して基礎の支持力に余裕があること。 ・当該床直上階での施工作业(その間使用不可)が可能であること。 		
スラブ下面鋼板貼工法	改修実施による グレード向上	C	B	A
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・スラブ下面中央部に鋼板を貼り付け、スラブの靱性を高めて床を補強する工法である。スラブ端部上面を補強するスラブ上面増し打ち工法等との組み合わせで効果を発揮する。当工法単独でのたわみ修繕は効果が少ない。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～15万円/㎡ ・1～3ヶ月 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・床スラブ下面に密着させる必要があるため、段差スラブ等がないこと ・鋼板を持ち込めるスペース的余裕があること。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・なし 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強重量に対して基礎の支持力に余裕があること。 ・当該床直上階での施工作业(その間使用不可)が可能であること。 			

対応項目： **床または梁のたわみ**について

(ジャッキアップ+) スラブ下面鉄骨 小梁新設	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・スラブ下面に鉄骨梁を梁間に架け渡し、ひび割れを樹脂注入修繕した後、鉄骨梁とスラブ下面の間に無収縮モルタルを充填し、床を補強する。 ・たわみ量が大きく、たわみ修正が必要な場合には、床をジャッキアップした上で補強を行う。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～15万円/㎡ ・1～3ヶ月 		
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・床のたわみを確実に修正し、補強する場合に適用する。 ・下階住戸又は当該住戸の天井面の小梁の増設が居住者の了解（マンションの場合、共用部分の変更に当たり4分の3以上の合意）を得られた場合に適用する。 ・既存の梁のたわみがなく、鉄骨梁の荷重負担に耐えられること。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強重量に対して基礎の支持力に余裕があること。 ・当該床直上階での施工作业（その間使用不可）が可能であること。 			
スラブ下面繊維 接着補強	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・スラブ下面中央部に繊維シートを貼り付け、スラブの靱性を高め床を補強する工法である。スラブ端部上面を補強するスラブ上面増し打ち工法等との組み合わせで効果を発揮する。当工法単独でのたわみ修繕は効果が少ない。（本シートでは炭素繊維シートの場合を扱う。） 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～15万円/㎡ ・1～3ヶ月 		
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・複雑な形状に柔軟に対応できる工法である。 ・軽量で現場切断が容易なので狭いスペースでの施工が要求される場合に適用できる。 ・補強による重量増が許容されない場合に適用できる。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強重量に対して基礎の支持力に余裕があること。 ・当該床直上階での施工作业（その間使用不可）が可能であること。 			
フローリング床 の張り替え	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・不具合を生じているフローリングを剥がして、新しく張り直す。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・5～15万円/㎡ ・1～3ヶ月 		
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・下地合板以下の不具合がないこと。 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・補強重量に対して基礎の支持力に余裕があること。 ・当該床直上階での施工作业（その間使用不可）が可能のこと。 			

3) 非構造部材の材料劣化

対応項目：非構造部材のひび割れ幅について

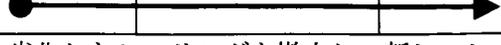
壁の増し打ち工法 壁の打ち直し工法	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
シール工法（表面処理 工法） 樹脂注入工法 シール材充填工法 充填工法 （ジャッキアップ+） ピン柱による梁の補強 塗装・吹付け直し 手摺の取付直し ひび割れ修繕の上、塗 布防水 外部建具の取付直し 打継部のシーリング 打ち替え 躯体改修工法	概要・仕様	（2）主要構造部の材料劣化・構造不具合に同じ		
	想定コスト 工期	・0.3～0.5 万円／㎡ ・1～3ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	（2）主要構造部の材料劣化・構造不具合に同じ		
	美観・居住性等へ の影響	・なし		
	備考	・仕上材撤去が可能であること ・工事廻りの期間中不可		

対応項目：非構造部材の剥離および欠損について

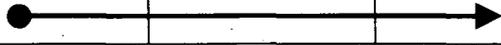
アンカーピンニング 工法	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
タイル張替え工法 シール工法（表面処理 工法） 樹脂注入工法 シール材充填工法 充填工法 塗装・吹付け直し 躯体改修工法	概要・仕様	（2）主要構造部の材料劣化・構造不具合に同じ		
	想定コスト 工期	・5～10 万円／㎡ ・1～4ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	（2）主要構造部の材料劣化・構造不具合に同じ		
	美観・居住性等へ の影響			
	備考	・仕上材撤去が可能であること ・工事廻りの期間中不可		

対応項目： **屋根もしくは上部階からの漏水**について

パラペットの打ち直し・防水層の再施工	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●————→		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・破損立上り部、不良押えコンクリートの撤去と、適正性能を持つ内容への再施工。 ・3～5万円/m (足場別) ・1～1.5ヵ月 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・破損部周辺だけの部分工事が可能なこと。または、立上り部の全面撤去が可能なこと。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・パラペット外側面の塗装等仕上げの際、既存部分との色合わせに留意、撤去時の騒音・振動 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕時に躯体のひび割れ、防水材の膨れ、しわ、亀裂、外壁仕上材の浮き、割れ等が発見された場合は要修繕 ・建物の立地する気象条件や防水計画まで考えると、別方法による再施工の方が望ましいこともある。 		
防水層平場部の再施工	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●————→		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・スラブひび割れがある場合はこれを修繕し、漏水個所の保護コンクリート、防水層の部分的やり替えを行う。 ・2～3万円/m² ・3～7日間 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・部分修繕ができること。 ・スラブのたわみ、亀裂がないか又は修繕済であること。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去時の騒音 		
	備考	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕時に躯体のひび割れ、防水材のふくれ、しわ、亀裂、外壁仕上材の浮き、割れなどが発見された場合は、同時に修繕をする。 ・建物の立地する気象条件や防水計画まで考えると、別方法による再施工の方が望ましいこともある。 		
パラペットの水切り設置・防水層立ち上がりの再施工	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●————→		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・金属製笠木による水切設置または立ち上がりコンクリートのあご下端に水切目地を入れ、防水立ち上がり端部シーリングを再施工する。 ・3～5千円/m ・2～7日 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・アゴの出寸法が100mm以上ある場合は、コンクリートをはつり、水切目地をつくる。 ・100mm以下の場合は、パラペット天端に金属製コーピングをかぶせる。 		
	美観・居住性等への影響			
	備考			

パラペット笠置の交換	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・パラペット天端の躯体ひび割れを修繕した上で、金属製笠木をかぶせ伸縮目地を取る。 ・丸環、手摺取付方法も是正する。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・2～3万円/m ・2～7日 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・天端のひび割れが立上がり部全体には及んでいないこと。 		
	美観・居住性等への影響			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・手摺のつけ根のひび割れが微小ならば、手摺はそのままです。 ・シール充填工法による件で済ますこともできる。 			
配管再固定の上・シーリング打ち替え	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・配管を固定し直し配管と周辺とのとりあい部分のシーリングを再施工する。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリングのみ 3～5千円/ヶ所/1～2日 ・ふさぎ材交換とも2～3万円/ヶ所/3～7日 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・配管が腐食しないこと 		
	美観・居住性等への影響			
備考				
ドレンの取り付け直し	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ドレンを取付直し、防水をやり直す。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・4～5万円/ヶ所(足場別) ・5～10日 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・アスファルト防水であること。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去時の騒音 		
備考				
シーリング打ち替え	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の劣化したシーリングを撤去し、新しいシーリングに取り替える。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・2～3千円/m ・1～2日 		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・外側から安全に施工できるスペースがあること。 		
	美観・居住性等への影響			
備考				

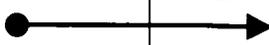
水切り板の取付け	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	・ひび割れ部を修繕した上で、防水層をトップライト枠金物まで巻き上げ、水切金物（コーピング兼用）を取付けて防水層を押える。		
	想定コスト 工期	・1～2万円/m ・2～4日		
	改修実施(施工) のための条件	・スラブ側の防水に影響が及んでいないこと。 ・トップライトの受枠の立ち上がりが腐食していないこと。		
	美観・居住性等 への影響			
備考				
防水設計不良の 立ち上がり確保	改修実施による	B-	B+	A
	グレード向上			
	概要・仕様	①室内側壁床取合い部に樹脂モルタルを施工し、トロ詰め部分の止水性向上させた上でアスファルト防水端部シーリングを施す。 ②バルコニーにウレタン塗膜防水を施工し、サッシ下端シーリングを打ち替える。		
	想定コスト 工期	・3～5万円/m ・4～7日		
	改修実施(施工) のための条件	・内側から施工可能なこと ・内側の内壁材の撤去・復旧の範囲・程度について居住者の了解を得ることが必要な場合がある（マンションの共用部分に範囲が広がる場合には、4分の3以上の同意が必要となる。）		
	美観・居住性等 への影響			
備考	<p>・バルコニー防水立ち上がり部分の不良の原因としては以下のような場合が考えられる。</p> <p>①室内外コンクリート面が同レベルであることによるため止水処置として、バルコニーにアスファルト防水を施してあるが、端末の仕舞が不十分であることに起因する場合。 （元々設計不良に起因する場合）</p> <p>②サッシと水切との取合いの止水シーリングが不完全で、サッシ下に水がまわりやすいことに起因する場合。</p> <p>③サッシ下端のトロ詰めが充分でなく水がまわりやすいことに起因する場合。</p> <p>・外部床面とサッシ水切下端との間隔がほとんどない場合（50mm程度以下）には、採光条件・使い勝手に支障がなければ、サッシの下端を上げて、防水層の立ち上がりを十分にとる。</p>			

ドレンの増設・ オーバーフロー 管の新設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ドレンの増設 ・オーバーフロー管の新設 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・4～5万円/ヶ所（足場別） ・4～7日 		
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー床面とサッシ水切面との寸法が充分あること。 ・バルコニーにルーフトレンを増設できるスペースがあること。 		
	美観・居住性等 への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーへの立入、騒音（上下住戸） ・新規ドレイン及び樋の位置 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・新規ドレンが新たな漏水箇所とならないよう充分気をつける必要がある。特にアスファルト防水床の場合は、下葺材の巻き込みやシーリングを慎重に施工することが重要である。 			
手摺の取付直し	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・取付根元で発錆している手摺を撤去し、手摺躯体を修繕後、新規の手摺を付け直す。 ・手摺には伸縮目地を設ける。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・3～4万円/m（足場別） ・7～10日 		
	改修実施(施工) のための条件			
	美観・居住性等 への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーへの立入、騒音 ・躯体修繕跡の既存仕上げとの見切、調和 		
備考				
ひび割れ修繕の 上・塗布防水	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体のひび割れ修繕をした上で、塗布防水処理を行い、外装仕上げを施工する。 		
	想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> ・ひび割れ2～3千円/m 塗布防水1～2千円/m ・外装塗装（地下処理共）3～4千円/m²（足場別）（住戸内壁内装撤去、復旧別） ・4～7日 		
	改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシ部での漏水がないこと。 ・内側の内壁材の撤去・復旧の範囲・程度について居住者の了解を得ることが必要な場合がある（マンションの共用部分に範囲が広がる場合には、4分の3以上の同意が必要となる。） 		
	美観・居住性等 への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁装置の既存との調和 		
備考				

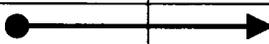
外部建具の取付直し	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●—————▶		
	概要・仕様	・枠回りを下地から再施工の上、下地モルタルに止水面を設け、外装タイルを復旧する。		
	想定コスト 工期	・2～4万円/m（足場別） ・4～7日		
	改修実施(施工)のための条件			
	美観・居住性等への影響	・解体時の騒音 ・新規タイルと既存タイルとの色・形状の調和		
備考	・塗膜防水かフラッシングをつけるかは、下地コンクリートの位置やサッシとの隙間により決定する。			
打継部のシーリング打ち替え	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●—————▶		
	概要・仕様	・躯体ひび割れ処置の上 ・打継ぎ部シーリングを打ち替える		
	想定コスト 工期	・4～8千円/m（足場別） ・4～7日		
	改修実施(施工)のための条件	・躯体のひび割れが打継目地部だけであること。		
	美観・居住性等への影響	・仕上材の既存との調和		
備考	・躯体への漏水は、鉄筋の発錆・膨張につながり、周辺のコンクリートを押し出し剥離させる原因となる。			
設備管等の外壁部シーリング打ち替え	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	●—————▶		
	概要・仕様	・配管の取付け直し ・シーリング (・漏水箇所の修繕)		
	改修に要する想定コスト*・工期	・シーリングのみ1～2千円/ヶ所 ・配管共1～2万円/ヶ所（内装解体復旧別）		
	改修実施(施工)のための条件	・配管の取付け直し、勾配調整ができること。 ・外側から安全に施工できる十分なスペースがあること。		
	美観・居住性等への影響			
備考				

2. 避難安全性

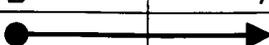
対応項目：共用階段の幅員について

共用階段の幅員 拡幅改修（屋外鉄骨階段）	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	・撤去、鉄骨・GRC 階段新設		
	想定コスト 工期	・100 万円／層（基礎別・基礎により全体工事費は異なる） ・2～3ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	・側面に拡幅余地があること。拡幅後他に法的不備が生じないこと（住戸採光、開放廊下有効開口など） ・建物本体への荷重負荷が増えないこと、増えても余力があること ・工事期間中代替階段の仮設置が不要であること（使用上及び法規上）		
備考	・屋内階段については不可能、屋外コンクリート階段については殆ど不可能			

対応項目：共用階段の勾配について

共用階段の勾配 改修（屋外鉄骨階段）	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	・撤去、鉄骨・GRC 階段新設		
	想定コスト 工期	・100 万円／層（基礎別・地盤により全体工事費は異なる） ・2～3ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	・側面に拡幅余地があること。拡幅後他に法的不備が生じないこと（住戸採光、開放廊下有効開口など） ・建物本体への荷重負荷が増えないこと、増えても余力があること ・工事期間中代替階段の仮設置が不要であること（使用上及び法規上）		
備考	・屋内階段については不可能、屋外コンクリート階段については殆ど不可能			

対応指標：共用廊下の幅員について

共用廊下の幅員 拡幅（片持ち開放廊下）	改修実施による グレード向上	C	B	A
				
	概要・仕様	・先端手摺撤去、床先端延長、アルミ手摺新設		
	想定コスト 工期	・6 万円／m（足場別） ・2～3ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	・先端に拡幅余地があること ・建物本体への荷重負荷が増えないこと、増えても余力があること ・拡幅後他に法的不備が生じないこと（日影等）		
備考	・拡幅により排水勾配、排水溝調整、竖樋付替等必要 ・足場必要（外壁大規模修繕時に行うのがよい） ・中廊下及びアウトフレーム開放廊下（外側に柱、梁付）については不可能			

対応項目：避難経路の防煙性について

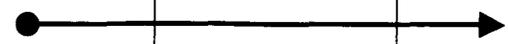
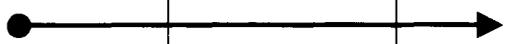
共用廊下の外気開放改修（手摺開放高さ改修）	改修実施によるグレード向上	C	B	A
			●————→	→
	概要・仕様	・RC手摺壁上部撤去、アルミ手摺新設		
	想定コスト 工期	・3万円/m（足場別） ・2～3ヶ月 ・高層片廊下：戸当り7.5m→22.5万円/戸		
	改修実施（施工） のための条件	・手摺壁が梁でないこと		
	美観・居住性等への影響			
備考	・足場が必要 ・RC壁撤去時の騒音・振動が発生			
共用廊下の排煙改修（先端垂れ壁高さ改修）	改修実施によるグレード向上	C	B	A
			●————→	→
	概要・仕様	・垂れ壁撤去		
	想定コスト 工期	・1.5万円/m（足場別） ・1～2ヶ月 ・高層片廊下：戸当り7.5m →11.3万円/戸		
	改修実施（施工） のための条件	・垂れ壁が梁でないこと		
	美観・居住性等への影響			
備考	・足場が必要 ・RC壁撤去時の騒音・振動が発生			
共用階段の外気開放改修（踊場開口面積改修）	改修実施によるグレード向上	C	B	A
			●————→	→
	概要・仕様	・踊場RC手摺壁上部撤去、アルミ手摺新設		
	想定コスト 工期	・3万円/m（足場別） ・1～2ヶ月 ・中層階段室10戸で4ヶ所 戸当たり0.25ヶ所 2.2m/ヶ所 →1.7万円/戸		
	改修実施（施工） のための条件	・手摺壁が梁でないこと		
	美観・居住性等への影響	・足場が必要 ・RC壁撤去時の騒音・振動が発生		
備考				
共用階段の排煙改修（最上階排煙開口改修）	改修実施によるグレード向上	C	B	A
			●————→	→
	概要・仕様	・天井に接した外壁面に開口新設（0.05㎡）		
	想定コスト 工期	・2.5万円/ヶ所（足場別） ・1週間 ・中層階段室10戸で1ヶ所 戸当たり0.1ヶ所 →0.3万円/戸		
	改修実施（施工） のための条件	・壁面が耐力壁、梁でないこと		
	美観・居住性等への影響			
備考	・足場必要 ・RC壁撤去時の騒音・振動			

対応項目： **バルコニーの2方向避難確保**について

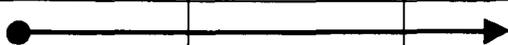
バルコニーコンクリート隔壁改修 (新規開口隔板新設)	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	
	概要・仕様	・RC壁に開口、隔板新設		
	想定コスト 工期	・10万円/ヶ所 ・1ヶ月 ・高層片廊下：戸当り0.4ヶ所 →4万円/戸		
	改修実施(施工)の ための条件	・新規開口が建物本体の構造上問題ないこと ・隔壁寸法に余地があること、作り付物置等がないこと		
備考	・開口補強必要 ・壁開口時の騒音、振動			
バルコニー隔板拡張改修 (隔板改修+拡張)	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	
	概要・仕様	・手摺・隔板撤去、床先端ステンレス床・アルミ手摺・隔板新設		
	想定コスト 工期	・12万円/ヶ所(L=2.2m) (足場別) ・1ヶ月 ・高層片廊下：戸当り0.4ヶ所 →4.8万円/戸		
	美観・居住性等への 影響	・デザインの調和		
備考	・足場が必要			
垂直避難口新設	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	
	概要・仕様	・床スラブに開口、避難ハッチ新設		
	想定コスト 工期	・15万円/ヶ所 ・1ヶ月 ・高層片廊下：各階5戸に1ヶ所、0.2ヶ所/戸 →3万円/戸 ・中層階段室：各階10戸で4ヶ所、0.4ヶ所/戸 →6万円/戸		
	改修実施(施工)の ための条件	・バルコニー寸法に余地があること ・新規開口がスラブの構造上問題ないこと		
	美観・居住性等への 影響	・バルコニーの使い勝手低下		
備考	・開口補強必要 ・床開口時の騒音、振動			
避難用バルコニー 新設	改修実施による グレード向上	C	B	A
			●————→	
	概要・仕様	・隣戸間に床、手摺、隔板新設		
	想定コスト 工期	・10万円/m (足場別) ・2～3ヶ月 ・中層階段室：30戸8ヶ所 0.27ヶ所/戸、3m/ヶ所 →8.1万円		
	改修実施(施工)の ための条件	・建物本体に構造的余力があること ・増設後、他に法的不備が生じないこと (日影等)		
	美観・居住性等への 影響	・デザインの調和 ・利便性向上		
備考	・足場必要 ・既存バルコニー等の接続部改修必要			

4. 設備の水準

対応項目：**消防設備の既存不適格の改修**について

自動火災報知器の設置	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	新設仕様に同じ		
	想定コスト 工期	7万円/戸程度（仮設・道連れ工事は含まない） 工期：約1ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	・作業空間がない場合や後付けで設置する場合は露出配線とならざるを得ない		
	美観・居住性等への影響	・PS内に空間が確保できない場合は露出配線となり、美観・居住性を損なうことがある		
備考				
屋内消火栓の設置	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	新設仕様に同じ		
	想定コスト 工期	50戸10階程度のマンションで14万円/戸程度（仮設・道連れ工事は含まない） 工期：約1ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	・作業空間がない場合や後付けで設置する場合は露出配管とならざるを得ない		
	美観・居住性等への影響	・PS内に空間が確保できない場合は露出配管となり、美観・居住性を損なうことがある		
備考	・高層マンションが主な対象となり、中層(30戸程度)のマンションでは対象になりにくいものと想定される			
非常警報設備の設置等	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	新設仕様に同じ		
	想定コスト 工期	50戸10階程度のマンションで100万円/棟程度（仮設・道連れ工事は含まない） 工期：約0.5ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	・作業空間がない場合や後付けで設置する場合は露出配線とならざるを得ない		
	美観・居住性等への影響	・PS内に空間が確保できない場合は露出配線となり、美観・居住性を損なうことがある		
備考	・30戸5階建てのマンションにも適用される場合があるが、その場合の費用は50戸10階と同様。			

対応項目：**消火設備配管類の経年劣化改修**について

①屋内消火管の更新改修	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
				
	概要・仕様	既存の消火管を撤去し、新管を設置する		
	改修に要する想定コスト*・工期	50戸10階程度のマンションで2万円/戸程度（仮設・道連れ工事は含まない） 工期：約1ヶ月		

改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・消火管は腐食しにくいとため、事前に診断を行うこと ・P S内に更新工事のための十分な作業空間が必要 ・作業空間がない場合や後付けで設置する場合は露出配管とならざるを得ない
美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・消火管の設置されたP Sに隣接する住戸では、工事の騒音等が発生する ・P S内に空間が確保できない場合は露出配管となり、美観・居住性を損なうことがある
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・高層のマンションが主な対象となり、中層(30戸5階程度)のマンションでは対象になりにくいものと想定される

対応項目：給水設備の既存不適格の改修について

①六面点検型受水槽を新設する	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●—————▶		
	概要・仕様	地下空間、あるいは地上面に六面点検が可能な独立した水槽を設置し、既設引込み管、揚水管等の盛替え改修工事を行なう方法		
	想定コスト 工期	①50戸10階程度のマンションで、30m ³ 程度の水槽を新設・水槽回り配管の盛替え工事で640万円/棟程度(既存受水槽の撤去・仮設工事等は含まない) 工期：約1ヶ月 ②30戸5階程度のマンションで、15m ³ 程度の水槽を新設・水槽回り配管の盛替え工事で450万円/棟程度(既存受水槽の撤去・仮設工事等は含まない) 工期：約1ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・水槽の設置高さを変更する場合には揚程によってはポンプの更新が必要となる ・使用水量の再検討が必要である 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・地上面に屋外型水槽を設置する場合は、美観を損なうことがある 		
②給水システムの変更	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●—————▶		
	概要・仕様	既存の受水槽を廃止し、公共水道からの直結方式に切替える方法		
	想定コスト 工期	420万円/棟程度(仮設・道連れ工事・撤去工事は含まない) 工期：約0.5ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地方自治体の水道事業者により実施対応が異なるので確認が必要 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・美観、居住性への影響は少ない 		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・廃止した水槽の安全と衛生上の後処理が必要である 			

③地下コンクリート水槽の改造	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●————→		
概要・仕様	地下のコンクリート水槽の内部に小さ目のパネル型水槽を組み立て、配管の引替えを行う方法			
改修に要する想定コスト*・工期	地下水槽の構造、資材の搬入経路等によりコストは大きく異なる。 ①50戸10階程度のマンションでは、約30m ³ の水槽を設置する場合は一般に790万円/棟程度 工期：約2ヶ月 ②30戸5階程度のマンションでは、約15m ³ の水槽を設置する場合は一般に550万円/棟程度 工期：約2ヶ月			
改修実施(施工)のための条件	・必要給水量に余裕がある場合に可能 ・水槽内工事のために安全性を十分考慮する必要がある ・槽内の換気・照明などの付属工事を伴う			
美観・居住性等への影響	・美観、居住性への影響はない			
備考				

対応項目：給水設備の性能改善について

①給水システム 増圧改修	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●————→		
概要・仕様	集合住宅の上層階を中心に圧力や水量の不足が生じるため、その範囲を別系統として、ブースターポンプ等により増圧する。ポンプ直送方式の場合はポンプを変更し増圧する方法			
想定コスト 工期	最上階2層分10戸程度の給水システムを屋上で分離切替え、ブースターポンプを挿入設置した場合、コストは約410万円/棟程度である。 工期：約2ヶ月			
改修実施(施工)のための条件	・既存配管が十分に増圧に耐え得るものであることを確認することが必要 ・P.S、屋上回りに配管の盛り替えを行う空間があることが必要			
美観・居住性等への影響	・居住空間への美観上の影響はないが、屋上、階段室、共用廊下等に露出配管が生じることがある			
備考	・高層のマンションが主な対象となり、中層(30戸5階建程度)のマンションでは対象になりにくいものと想定される。			

対応項目：給水共用配管の経年劣化改修について

①給水配管の 更生 ライニング工法	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	管内の錆びを研磨し、エポキシ系統の樹脂を空気を送り込みライニングをする		
	想定コスト 工期	管径と階高により異なるが、16万円/戸程度 工期：約1ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・原管が亜鉛メッキ鋼管か塩ビライニング鋼管かでライニング工法が異なるため注意を要する ・腐食している場合は、配管の残肉厚が、研磨に耐えられる程度あること。 ・塗り残しがないように、事後診断を行うこと 		
	美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・居住したままで工事は十分可能である ・工事期間、乾燥期間の間断水となるために、仮設水道などの対策を考慮する必要がある 		
備考	・ライニング工法別にフランチャイズ化された業者が多数存在するので、工事品質等を確認し、選定することが必要である。			
①給水配管の 更生 防錆工法(カルシウム工法)	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	配管の内部腐食がそれ程ひどくない段階で、受水槽近傍に置かれた注入プラントから一定量のカルシウム溶液を飲料水に混入し、内面に防錆被膜を形成し錆びの進行を抑える		
	想定コスト 工期	28万円/戸程度(仮設・道連れ工事・撤去工事は含まない) ランニングコストは年間1万円/戸程度 工期：約2ヶ月(装置の製作含む)		
	改修実施(施工)の ための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・配管内部の老朽化の程度によりこの工法の適用性を判断する必要がある ・カルシウムを含んだ飲料水となるために、無害ではあるが住民への十分な説得が必要 		
美観・居住性等への 影響	・美観・居住性に影響がなく、単独で工事が可能			
②給水配管の 更新 現状仕様又は高 耐久性仕様へ更 新	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	既存の給水管を撤去し、現状と同程度以上の耐久性能を有する新管を設置する		
	想定コスト 工期	20万円/戸程度(仮設・道連れ工事は含まない、塩ビライニング鋼管程度の仕様) 工期：約3ヶ月		
	改修実施(施工)の ための条件	・PS内に更新工事のための十分な作業空間が必要		
美観・居住性等への 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・PSに隣接する住戸では、工事騒音等が発生する ・PS内に空間が確保できない場合は露出配管となり、美観・居住性に影響が出る ・工事期間断水となるために、仮設水道などの対策を考慮する必要がある 			

対応項目：給水設備の保安全性向上改修について

点検口の新設改修	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	器具や給水栓との接続位置等近傍に点検や修繕が可能な点検口を設置する		
	想定コスト 工期	300mm 角程度の点検口を設置するコストは 15,000 円/ヶ所程度 工期：約 1 日/ヶ所		
	改修実施(施工)のための条件	点検の内容と頻度を想定して場所・大きさを選定し設置する必要がある		
	美観・居住性等への影響	天井・壁・床に点検口が設けられるために美観に影響		
	備考	躯体内埋設配管の場合は点検口を設置しても効果なし		

対応指標：排水設備の性能改善について

通気管（通気弁） の増設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	流れ性状が悪い原因に、通気が不足することがある。排水管に通気弁を設置し、部分的に通気を確保する		
	想定コスト 工期	φ100 通気弁のコストは、25,000 円/ヶ所程度（設置費別） 工期：約 1 日/ヶ所		
	改修実施(施工)のための条件	通気弁を室内に設置する場合は認定を受けたものを使用すること		

対応指標：排水設備の保安全性向上改修について

①点検口の増設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	排水器具やトラップとの接続位置等近傍に点検や修繕ができる点検口を設置する		
	想定コスト 工期	300mm 角程度の点検口を設置するコストは 15,000 円/ヶ所程度 工期：約 1 日/ヶ所		
	改修実施(施工)のための条件	点検の必要性と内容を設定して設ける必要がある		
	美観・居住性等への影響	壁・床に点検口が設けられるため美観に影響		
	備考	躯体内埋設配管の場合は点検口を設置しても効果なし		
②配管掃除口の増設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	排水管の立管、横主管に掃除が可能な継手あるいは掃除口を挿入する		
	想定コスト・工期	一箇所あたり 25,000 円程度 工期：約 1 日/ヶ所		
	改修実施(施工)のための条件	清掃時の作業空間を確保できる位置を選定することができること		
	美観・居住性等への影響	配管掃除口の位置の内装部分に点検口が必要となり、美観に影響		

対応指標：排水共用配管の経年劣化改修について

①排水共用配管の更生(ライニング工法)	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	排水管を洗浄後、管内の錆びを研磨して落とし、樹脂を空気で送り込み内面のライニングをする		
	想定コスト 工期	階数、階高により異なるが、 ・35万円/戸程度 工期：約1ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・雑排水管に適用する工法。腐食している場合は、配管の残肉厚が、研磨に耐え得る程度あること。 ・塗り残しがないように、事後診断を行うこと ・横枝管部分のプラグ養生等を十分に考慮する 		
	美観・居住性等への影響	・居住したままで工事は可能		
備考	・排水管ライニングが行える業者はまだ少ないため、品質等の十分な事前検討が必要である。立て管と枝管の管底に塗料が残らないようにすることが重要である			
②更新工法	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	排水用立て管・横主管を撤去・更新		
	想定コスト 工期	管種・階数により異なるが、一般に材料費よりも仮設、養生、移設等の費用がかさむ 40万円/戸程度(住戸内PS解体含む) 工期：約3ヶ月		
	改修実施(施工)のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・PS内の既存配管の位置に再設置する場合には十分な作業空間が必要である ・横主管の更新にはピット内に十分な空間及び機材搬入等が可能なルートが必要である。直に1階スラブ下に埋め込まれている場合は、多大な工事が伴ない更新は不可能である。 		
	美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間の排水使用制限が生じ、居住性に与える影響が大きい。 ・PS内に設置できない場合には露出配管となる ・立て管位置の変更をする場合は横枝管の勾配が採れない場合が起きるので注意を要する 		
備考	・継手、配管の交換のためにスラブのハツリ工事が発生			

対応項目：浄化槽設備の改修について

①浄化槽の内部機器改修	改修実施によるグレード向上	B-	B+	A
	概要・仕様	浄化槽の構成機器を交換する		
想定コスト 工期	500万円/棟程度(浄化槽内ポンプ、配管、濾材等の交換、コンクリート製を想定) 工期：約1ヶ月			

5. エレベーターの設置状況

対応項目：EVの設置について

階段室型住棟へのEV増設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●—————→		
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・階段室型住棟の踊り場部分に停止するEV※を設置 ※3～4人乗り 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> <イニシャルコスト> ・1基のみ：約700～730万円 ・10基発注時：約580～600万円/基 <ランニングコスト> ・1基のみ：約1.8万円 ・10基発注時：約1.5万円/基 ・電気代：約47000円/基 工期：6～12週程度 			
改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にEVを設置するだけのスペースが必要 ・EV稼動のための配線工事・電気容量確保が必要 			
美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分との取り合いが少ないため、居住者が住みながらの工事が可能 ・踊り場外壁等で一部道連れ工事が発生 			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・踊り場に停止する場合には、半層分の階段移動が伴う ・高さ処理の関係で1階と2階の中間部には停止不可 ・EV設置後の建物全体の構造計算が必要 			
廊下型住棟へのEV増設	改修実施による グレード向上	B-	B+	A
		●—————→		
概要・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下型住棟の共用廊下にEVを設置 			
想定コスト 工期	<ul style="list-style-type: none"> <イニシャルコスト> ・1,240,000円/戸 			
改修実施(施工) のための条件	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にEVを設置するだけのスペースが必要 ・EV稼動のための配線工事・電気容量確保が必要 			
美観・居住性等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分との取り合いが少ないため、居住者が住みながらの工事が可能 			
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・EV設置後の建物全体の構造計算が必要 			

国土技術政策総合研究所資料

TECHNICAL NOTE of N I L I M

No. 84

January 2003

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは

〒305-0804 茨城県つくば市旭1番地

企画部研究評価・推進課 TEL 029-864-2675