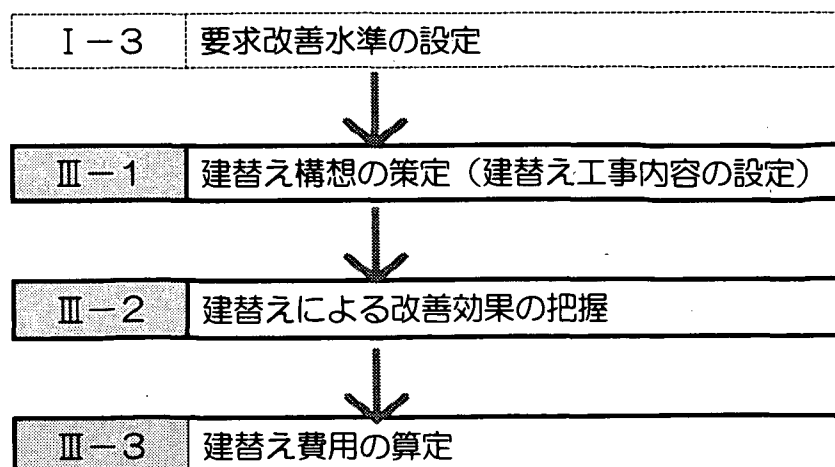


第3章 建替えの改善効果の把握と費用の算定

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、建替え費用のたまか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。