

## 「マンション再生の基礎知識（管理組合向け）」

### はじめに

ここでは、共同住宅の再生を検討しようと考えている（あるいは現在検討中の）管理組合の方むけに、一般的な分譲マンションを再生する際のおおまかな流れと、基礎的な情報を提供します。

なお、このコンテンツは、以下の資料を参考に作成しています。

- ・「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」／国土交通省／平成 15 年
- ・「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」／国土交通省／平成 16 年
- ・「団地型マンション再生マニュアル」／千葉市／平成 19 年

### 1) 基本的な用語

ここでは、マンション再生を検討する際の基本的な用語について解説します。

「再生」：ここでは、マンションの「修繕」「改修」「建替え」をまとめて、「再生」と言います。

「修繕」：鉄部の塗装や外壁の劣化等、経年と共に劣化した部分について、原則として建設時の状態に戻して、外観や機能を維持していくことを言います。

「改修」：老朽化した部分や陳腐化した状況に対して、建設時には無かった機能や性能を付加していくことを言います。

「建替え」：現在の建物を除却・解体して新しい建物を新築することを言います。

「区分所有法」：正式名は「建物の区分所有等に関する法律」と言います。分譲マンションの基本となる所有関係が定められています。

「区分所有権」：区分所有法第 1 条では、以下のように定められています。

「一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」

区分所有権とは、この建物の部分を目的とする所有権を言います。

「区分所有者」：区分所有権を有する者を言います。

「専有部分」：区分所有法第 2 条では、「区分所有権の目的たる建物の部分をいう。」と定められており、区分所有権の目的となる法的に区分された建物部分を指します。

具体的には、一般的な分譲マンション等の場合は、各住戸部分等を指します。

「共用部分」：専有部分以外の建物の部分を指します。具体的には、建物の基本的構造部分（建物全体を維持するために必要な柱、耐力壁、屋根、外壁等）、数個の専有部分に通じる廊下、階段室等が該当します。バルコニーも、建物の躯体である外壁の一部をなす部分であり、共用部分となります。

上記に示すような、その性質から法律上当然に共用部分となるものの他に、規約で共用部分を定めることもできます。

## 2) マンション再生の基本的な進め方

### ①準備段階

#### i) 有志による勉強会を発足する

一部の区分所有者がマンションの再生を発意し、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、勉強会を開始します。

勉強会は、マンションの再生に関する情報の収集や、マンションの再生が必要かどうかを判断する基礎的な検討を行うことを目的とし、管理組合理事会と良好な関係を築きながら活動を行うことが一般的です。

#### ii) 再生に関する情報を収集する

書籍、新聞、雑誌、HPなどの既存の資料を収集し、基礎的な知識や先行する事例の情報等を把握します。中には、再生事例が紹介され、工事内容、必要な予算、工期に関する情報を入手できるものもあります。

また、公的機関や各種協議会主催の再生に関するセミナー等も開催されていますので、参加してみることで、最新の情報が入手できるほか、同様の悩みを持つ参加者との情報交換なども期待できます。

#### iii) 再生に向けて、基礎的な検討を行う

ii) で収集した情報、および、当該マンションの現況をふまえ、再生に関する基礎的な検討を行います。具体的には、勉強会の成果として、以下に示す事項等について整理します。

- ・ 現況に対する不満・問題点、改善ニーズ
- ・ 既存の再生方法としては、どのようなものがあるか  
⇒ Ⅲ.団地（共同住宅）再生事例、Ⅳ.団地（共同住宅）改修技術 参照
- ・ 修繕・改修・建替えのうち、どのような再生の可能性が考えられるか
- ・ 再生を進めていくにあたってどのような課題があるか

#### iv) 管理組合として再生を検討することを合意する

再生について本格的に検討を進めていくためには、管理組合として正式に再生に関する検討を行うための組織の設置や、検討資金の拠出が必要となります。

したがって、勉強会において再生に関するある程度の認識ができた段階で、勉強会から管理組合理事会に対して、iii) で整理した勉強会での成果を示し、管理組合として再生について正式に検討してみてもどうかという問題提起を行います。

理事会は、再生を検討することの必要性を認めた場合、管理組合の集会（総会）における議案として、以下に示す事項について提起します。

- ・ 検討組織の設置
- ・ 検討資金の拠出

これらの議案について、管理組合の集会（総会）では、区分所有者および議決権の各過半数以上（検討資金の拠出において管理規約の改正が必要となる場合は3/4以上）の賛成により、決議します。

## ②検討段階

---

### i) 管理組合における検討組織を設置する

管理組合の集会（総会）において検討組織の設置における決議がなされたら、検討組織（名称は自由。ここでは「検討委員会」とする。）を発足します。

「検討委員会」の目的や役割を区分所有者に周知し、管理組合理事会が参加者を募り、組織のリーダーや主要役員を選出します。メンバー選定にあたっては、できる限り様々な立場の区分所有者を含めることが望ましいと言えます。

「検討委員会」の運営においては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要となります。また、活動状況について、定期的にニュースレター等を発行する等、周知に努めていくことも大切です。

### ii) 専門家（コンサルタント等）を選定する

マンションの再生に向けて、修繕・改修・建替えの各方法を検討し、費用や長所・短所を比較するためには、専門的な知識が求められるため、専門家（コンサルタント等）への依頼が必要になると考えられます。

専門家の選定にあたって、依頼する業務内容や募集条件等を定め、まずは候補者を抽出し、その中からもっとも相応しいと考えられる専門家を選びます。専門家に求められる役割としては、以下のようないことが挙げられます。

- ・区分所有者の不満や要望を把握するための意向調査の実施、または実施の支援
- ・建物診断の実施、および、修繕による改善の可能性と費用の検討（注1 参照）
- ・改修と建替えに関する、実施可能な方法の検討
- ・修繕・改修・建替えに関する意向調査の実施、または実施の支援

なお、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非常に重要です。選定に際しての「検討委員会」と管理組合の関わり方については、事前に定めておく必要があります。

#### 注1 参考：建物診断について

マンションの再生を進めて行くにあたっては、その建物の状況について調査・診断し、工事が必要な箇所やその内容を見極める必要があります。なお、建物の状況を把握するにあたっては、その図面や仕様書等を集めておく役に立ちます。

調査・診断は、費用が生じることでもあり、建物の傷み具合や改修の内容によっては、全ての調査・診断を必ずしも1度の実施する必要はありません。したがって以下に示すように、調査・診断を2段階に分け、1次調査では建物全体の状況を広く浅く把握し、その結果をふまえて、2次調査でより詳細に調べていくことが考えられます。

### ○1 次調査

居住者等への建物の不具合(雨漏り、壁や天井などのひび割れなど)に関するアンケート調査の実施、専門家による全体の状況のおおまかな確認等により、建物全体の不具合の状況を把握します。

### ○2 次調査

1次調査の結果を基に、専門家がより詳細な調査・診断を行います。コンクリートや設備配管の劣化状況などを実地調査し、建物の整備記録の精査とあわせ、建物の詳細な状態を診断します。なお、築年の経過した建物では、耐震診断や現行法令との適合状況の確認等を行っておくことも有効です。

### iii) 再生方法（修繕・改修・建替え）を検討する

区分所有者の要望は多様であることが考えられるため、再生方法について最初から1つの方法にもとづき検討するのではなく、修繕・改修・建替えによる再生方法の検討を並行して行うことが望ましいと言えます。

具体的には以下のような事項について、専門家とともに検討を行います。

- ・ 建物の老朽度や区分所有者の改善ニーズ等をふまえた、改善を要求する水準の設定
- ・ 各再生方法（修繕・改修・建替え）別の工事内容、改善効果、費用の目安の把握

再生方法の検討は、必要と考えられる段階ごとに、アンケート等により区分所有者（不在所有者を含む）の意向を把握しながら進めます。なお、意向調査は、住民の意向を把握するだけでなく、「検討委員会」が検討した内容を周知する貴重な機会でもあります。

このように、それぞれの再生方法について改善効果と費用の目安を把握し、それらを総合的に比較しながら、適切な再生方法を判断していきます。「検討委員会」は、これまでの検討結果をふまえて、再生計画案のとりまとめを行い、区分所有者に説明し、周知徹底に努めます。

なお、「検討委員会」が提示する情報は、検討にもとづく提案です。検討段階における再生方法の最終的な判断は、「検討委員会」における検討結果について、区分所有者へ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）において決議します。

### iv) 再生の推進を決議する

「検討委員会」は、これまでの検討の成果について区分所有者全員への周知を図った上で、理事会に対して、検討段階の成果を示し、「再生の決議に向けて本格的に再生計画の検討を行っていくことが望ましい」との問題提起を行います。

理事会は「検討委員会」からの提起をうけて検討・方針決定を行い、今後、管理組合として再生を推進していくことを決めるための再生の「推進決議」を集会（総会）に提出します。

「推進決議」では具体的には、以下に示す事項について決議を行います。

- ・ より具体的な計画を検討する組織（ここでは「計画委員会」とする。）の設置
- ・ 検討資金の拠出

再生の「推進決議」は、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、再生に関する合意形成を着実に高めていくことが望ましいと言えます。組織の設置については、区分所有者および議決権の各過半数で決めることができますが、共用部分の重大な変更の場合は3/4以上、建替えを実施する場合は4/5以上の賛成が、将来的には必要になることを考慮すると、推進決議の段階で相当割合の賛成を得ることが重要と考えられます。また、詳細な検討と合意形成活動を進めるための資金の拠出において、修繕積立金を取り崩すために、規約の変更が必要な場合は、事前に3/4以上の特別多数決で決議する必要があります。

### ③計画段階

---

#### i) 管理組合における計画組織を設置する

管理組合の集会（総会）において検討組織の設置における決議がなされたら、検討組織（名称は自由。ここでは「計画委員会」とする。）を発足します。

#### ii) 専門家（コンサルタント等）を選定する

専門家（コンサルタント等）の選定を行います。検討段階にて支援を得た専門家に引き続き協力を依頼することも考えられます。一方、新たな専門家を選定する場合は、検討段階のii)と同様の手続きで選定を行います。

「計画委員会」が専門家に求める役割としては、一般的には以下のような内容が挙げられます。

##### 【修繕、改修の場合】

- ・修繕、改修について、区分所有者の合意形成を支援する。
- ・修繕、改修について、具体的な実施計画を作成する。

##### 【建替えの場合】

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

#### iii) 再生計画の検討と意見交換による計画の調整・修正を行う

事業計画を策定する前に、区分所有者の様々な意向を把握します。意向の把握にあたっては、専門家と相談のうえ、書面によるやりとりと直接のコミュニケーション等、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。

なお、専門家にすべてを任せるとはせず、必要に応じて「計画委員会」メンバーが行うことが効果的です。

区分所有者の意向把握として、例えば以下のような内容が挙げられます。

#### 【修繕、改修の場合】

##### ●建物全体に関する事項

例1：エレベーターの設置を検討する場合

- ・期待する性能の水準
- ・完全バリアフリー化の必要性
- ・設置位置 等

例2：部屋の増築を検討する場合

- ・増築する部屋の数、広さ、間取り、室内空間イメージ
- ・窓の数・位置 等

##### ●個別事情に関する事項

- ・改修への賛否とその理由
- ・どのような条件であれば改修に参加できるか
- ・改修に参加しない場合の具体的希望（住戸の売却等）

#### 【建替えの場合】

##### ●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

##### ●個別事情に関する事項

ア 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希望（住戸の売却等）

イ 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

区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、具体的な事業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。

また、専門家から情報提供を受けながら、各区分所有者の費用負担を軽減する方法の検討や、各種の容積率の割り増し制度（建替えの場合のみ）、補助制度、融資制度等の適用可能性についての検討を行うことも重要です。

#### iv) 個別事情・非賛成者への対応

再生の決議に向けて、事業計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、各区分所有者の個別事情への対応や、非賛成者への対応が必要となります。合意が得られていない区分所有者がいる場合は、賛成できない理由を正確に把握し、それについて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、出来る限り多くの区分所有者の合意を得られるように努めます。

なお、個別事情に対応する場合、プライバシーに関する事項については、第三者である専門家に任せます。

#### v) 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

建替えの場合は、計画を検討するにあたって、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度等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、建替えや大規模な改修工事を行う場合は、近隣住民への対応が必要となります。

#### vi) 再生の実施を決議する

再生（修繕・改修・建替え）の計画がほぼ固まり、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、区分所有法にもとづく決議を行い、事業実施段階へと進みます。

修繕、改修、建替えの再生方法の違いによって、決議の成立要件は異なります。（注2）

#### 注2 参考：区分所有法に基づく決議の成立条件

建替えや修繕・改修といった再生に関する決議の種類やその成立要件については、区分所有法と規約によって規定されています。規約の内容によって決議の成立要件や再生行為のプロセスが変わってくるので注意が必要です。

決議の内容（例）	決議の成立要件
○共用部分の廃止や専有部分と共用部分の所有関係の変化を伴うもの ○専有部分の面積変化を伴うもの（規約に別段の定めがない場合） ・増築 ・減築	区分所有者全員の合意
○建替え決議	区分所有者及び議決権の各5分の4以上
○団地内建物の一括建替え決議	団地全体の区分所有者及び議決権の各5分の4以上、かつ棟毎の区分所有者及び議決権の各3分の2以上
○規約の設定や変更 ※1 ・一括建替え決議を適用可能とするための団地管理規約の設定や変更 ・修繕積立金の用途変更（用途に建替え検討資金の拠出を追加する） ・専有部分の面積変化によって、共用部分の共有持分割合の変更を生じさせないための規約の変更 ○共用部分の変更（共用部分の形状または効用の著しい変更を伴うもの。いわゆる重大変更） ・建物の基本的構造部分（壁・柱・スラブ等）を大規模に加工する工事 ・エレベーターを新たに設置する工事 ・集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事や耐震改修工事などで、大規模なものや著しい加工を行うもの	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
○建替え推進決議 ※3	区分所有者及び議決権の各過半数

<p>○共用部分の変更（共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わないもの。保存行為を超える大規模修繕等の軽微変更のこと。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わない、スロープや手すりの設置</li> <li>・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、炭素繊維シート等の巻き付けによる耐震補強</li> </ul> <p>○検討組織の設置について</p> <p>○検討資金や耐震診断費用の拠出について（管理費から拠出する場合）</p> <p>○コンサルタント等の専門家やデベロッパー等の事業協力者の選定について</p>	<p>区分所有者及び議決権の各過半数</p>
--	------------------------

※1 団地管理規約の設定に際しては、団地全体の集会だけでなく棟毎の集会による決議も必要です。

※2 状況によって、過半数で決議する場合もあれば、4分の3以上で決議する場合もあります。

#### ④事業実施

管理組合の集会（総会）において決議が成立すると、事業実施段階に入ります。

事業実施段階においては、修繕・改修と、建替えとでは、手順が異なる部分があります。

##### 【建替えの場合】

##### i) 建替組合を設立する

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「建替え円滑化法」）」では、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2つを設けています。なお、区分所有法にもとづく建替え決議が行われた場合は、組合施行によることが一般的です。

組合施行の場合は、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」）は、5人以上が設立発起人となって、定款および事業計画を定め、マンション建替組合（以下、「建替組合」）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。

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。

##### ii) 権利変換を行う

建替組合は建替え不参加者に対して売渡請求を行い、建替え参加者を確定した上で、権利変換計画を策定します。権利変換計画に対する建替え参加者の同意を得、都道府県知事の認可を受け、権利変換を行います。

##### 【修繕、改修、建替え 共通】

##### iii) 工事を実施する

修繕・改修の場合は管理組合（発注者）が、建替えの場合は建替組合が、設計図書に基づき施工会社（受注者）との間で工事請負契約書を締結します。また、工事施工者と工事監理者との間で工事監理業務委託契約書を交わします。

工事実施請負契約の前提となる工事計画をもとに、施工者が施工実施計画（工事工程計画、仮設計画、

工事施工計画)を検討し、管理組合(建替えの場合は建替組合)の意見をふまえて最終決定します。施工実施計画ができあがると、工事説明会の資料(簡易な工事实施のしおり等)を配布し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、現場事務所の設置、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意お願い事項等の説明会を行い、工事を実施します。

### 3) 参考情報

マンション管理組合を対象とした、再生の参考となるリンク集

●マンション再生に係るマニュアルのダウンロードページ(マンション再生協議会HP)

- ・マンション耐震化マニュアル
- ・マンション建替え実務マニュアル
- ・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
- ・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
- ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

<http://www.manshon.jp/manual/index.htm>

●(財)マンション管理センターHP

<http://www.mankan.or.jp/>