

## A-2 テキスト マンション再生等手法の比較検討について 目次

※ このテキストは(4)-1の内容のみになります。(1)(2)(3)(4)-2,(4)-3,(5)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

|       |     |                                   |    |
|-------|-----|-----------------------------------|----|
| (1)   | 第1章 | 1. (4) 本マニュアルの構成                  | 1  |
|       |     | 2. (1) 新たな再生等手法の創設                | 2  |
|       |     | 3. (1) 再生等の進め方                    | 4  |
|       |     | 3. (2) 再生等手法の概要                   | 7  |
| (2)   | 第2章 | 概論: (1) 合意形成の段階－3つの段階             | 8  |
|       |     | (2) 合意形成の活動－4つの手順                 | 10 |
|       |     | (3) 専門家等の活用                       | 10 |
|       |     | (4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス            | 12 |
| (3)   |     | 1. [3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】         | 13 |
| (4)-1 |     | 2. [7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】 | 17 |
|       |     | (1) 現状把握、要求改善水準の設定                | 21 |
| (4)-2 |     | (2) 改修による対応の検討                    | 31 |
|       |     | (3) 改修以外の再生等手法の検討                 | 32 |
| (4)-3 |     | (4) 再生等手法の比較検討                    | 36 |
| (5)   |     | 2. [8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】  | 46 |

マンション再生等手法の比較検討マニュアル（国土交通省）から抜粋

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の  
( ) に示されています。

## 〔 7 〕 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順 C】

最初から特定の再生等手法ありきでその手法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、どの再生等手法が必要であるか、最も合理的であるかを比較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。

### ●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性

- ・区分所有法においては、建替え決議等を行うための集会の招集通知に、当該再生等を必要とする理由や、当該再生等をしないとした場合の現在の建物の効用を維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに必要な額及びその内訳等を示し、当該集会より少なくとも1か月前までに、その内容について区分所有者に説明する説明会を開催することが必要とされています。

#### □建替え決議等を行うための集会の招集通知にて示す事項

会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項も通知しなければならない。

##### 【建替え決議の場合】（区法 62⑦）

1. 建物の建替えを必要とする理由
2. 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
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

##### 【建物更新決議の場合】（区法 64-5③）

1. 建物の更新を必要とする理由
2. 建物の更新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
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

##### 【建物敷地売却決議の場合】（区法 64-6③）

1. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却を必要とする理由
2. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却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
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

- ・建替え決議の集会の招集通知の通知事項が、上記のような規定となったのは、平成 14 年の区分所有法改正によるものであり、当時の法務省担当者の解説によると、次のような考え方でされています。

## □参考 建替え決議の集会の招集通知の通知事項についての法務省担当者による解説

Q63 「建替えを必要とする理由」として、どのような事項を通知する必要がありますか。

A 今回の改正法は、建替え決議を会議の目的とする集会の招集者は、招集の通知とともに、「建替えを必要とする理由」をも通知しなければならないものとしています（第62条第5項第1項）。

この「建替えを必要とする理由」とは、集会の招集者が現在の建物を建替えなければならないと考える理由を指します。費用の過分性の要件が廃止されたことにより、法律上は、建替え決議をするのに特定の理由があることは要求されないことになりましたが、区分所有者および議決権の各5分の4以上という圧倒的多数の賛成を得るためには、一般的には、建替えの必要性・合理性が認められるはずですから、区分所有者に対して建替えを提案する者としては、説明責任という観点からも、その点を明らかにすべきものと考えられます。そこで、「建替えを必要とする理由」を通知事項としたものです。

こうした趣旨にかんがみると、ここでいう「建替えを必要とする理由」としては、単に「建物が老朽化したため」等の抽象的な記載では足りず、集会の招集者が建替えが必要と考えた理由をできるかぎり具体的な事実に基づいて記載することが必要と考えられます。例えば、老朽化により、外壁の補修や給排水管の取替え等に相当額の費用を要することや、各専有部分の床面積が少なく、住戸として狭すぎること、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘するとともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリット生じるか、それが建物を維持した場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているかなどの点についてできるだけ具体的に記載すべきものと考えられます。

Q64 「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をするのに要する費用の額及びその内訳」として、どのような事項を通知する必要がありますか。通知事項に、「（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）」とあるのは、なぜですか。

A 今回の改正法は、建替え決議を会議の目的とする集会の招集者は、招集通知とともに、「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をするのに要する費用の額及びその内訳」をも通知しなければならないものとしています（第62条第5項第2号）。

この、「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をするのに要する費用の額及びその内訳」とは、建替えを実現せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕等に要する費用の額とその内訳のことをいいます。集会の決議または規約によって、いわゆる長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額およびその内訳を示すべきものと考えられます。また、このような長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額およびその内訳を示すべきですから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上、それに基づいて費用の額等を算出すべきものと考えられます。

さらに、一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすためには、厳密な意味での現状維持にとどまらず、例えば、中層程度の建物でエレベータを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行

うべき場合も考えられます。括弧書きで「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とあるのは、こうした改修を必要とする場合には、その費用の額とその内訳をも通知することにして、建替えを実施した場合との比較対照の資料とできるようにすべきことを明らかにしたものです。

出典：「一問一答 改正マンション法（平成 14 年区分所有法改正の解説）」  
法務省民事局参事官 吉田徹編著、商務法事、2003 年 7 月 30 日

- ・これを踏まえ、例えば建替え決議を行う場合の招集通知の記載事項の考え方は以下のとおりとなり、建物更新決議や建物敷地売却決議の場合も同様であると考えられます。

#### 1) 建替えを必要とする理由

- ・単に「建物が老朽化したため」等の抽象的な表現では足りず、建物の老朽化の状況や問題点等を指摘し、建替えによってどのような改善効果が生じるか、建替えをせず現在の建物を維持することにした場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているか等について、具体的な事実に基づいて記載することが求められます。

#### 2) 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

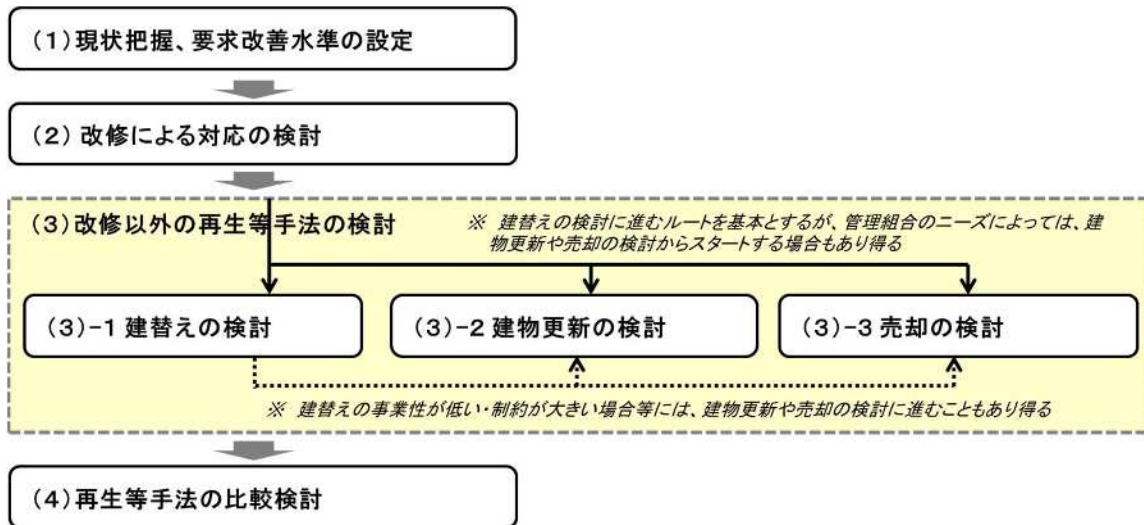
- ・建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕等による費用の額とその内訳であり、長期修繕計画の定めがあるマンションでは、その計画に従った修繕を実施した場合の費用等を示すことが考えられます。
- ・ただし、括弧内の「(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)」は、エレベーターのない中層マンションにおける居住者の高齢化に伴うエレベーターの設置や、耐震性不足マンションにおける耐震改修の実施など、社会通念に照らして当然に要求される居住水準を満たすための改修を行うことが必要とされる場合には、こうした改修の費用の額と内訳についても示し、建替えを実施した場合と比較対照できることを意味しています。

#### ●合意形成の円滑化からみた検討の必要性

- ・建替えをはじめとするマンションの再生等を取り巻く市場環境が大きく変化し、近年の建替え事例においては、区分所有者の平均負担額も増加傾向にあります。
- ・また、改正区分所有法により再生等手法も増えたところです。「建替え」や「建物更新」は、「改修」と比較して費用負担が大きいことが考えられ、また「売却」は、現在の建物・敷地以外への転出が想定された手法です。
- ・このため、上述の建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた必要性に加え、区分所有者間の合意形成を円滑に進める観点からも、再生等手法の比較検討が必要となります。複数の再生等手法から、どの再生等手法が最も合理的で、最も必要であるかを比較検討し、推進しようとする再生等手法の合理性を区分所有者間で共有することが重要となります。

## ●再生等手法の比較検討の進め方

### □再生等手法の比較検討の基本的フロー



- ・再生等手法の比較検討の基本的な手順としては、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、再生等により改善を要求する水準（以下「要求改善水準」という。）を設定します【⇒（１）】。
- ・その上で各再生等手法の改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、再生等の必要性を確認していきます。
- ・各再生等手法の比較検討の進め方として、まずは「改修」による対応可能性の確認を行うこととしています【⇒（２）】。
- ・その上で、改修以外の再生等手法の検討を行います【⇒（３）】。
- ・この際、本マニュアルでは、最もオーソドックスな再生等手法である「建替え」を第一候補として検討を進める【⇒（３）－１】場合を基本形とし、建替えの事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には、「建物更新」【⇒（３）－２】や「売却」【⇒（３）－３】の検討を行うこととしています。
- ・なお、「ステップⅠ 準備段階」の勉強会の段階等で建替えが難しいことを概ね把握している場合や、管理組合の意向として別のニーズがある場合については、建替えを検討せずに、「建物更新」や「売却」の検討を進めることも考えられます。
- ・最後に、これらの検討結果を踏まえ、再生等手法の比較検討を行います【⇒（４）】。
- ・この際、前述の集会の招集通知の通知事項を客観的に記載できるよう、「改修以外の再生等手法」と「改修」との比較は必ず実施することになります。また、マンションの状況や区分所有者のニーズにより、合意形成を円滑に進めるために、改修以外の再生等手法を相互に比較検討すること考えられます。

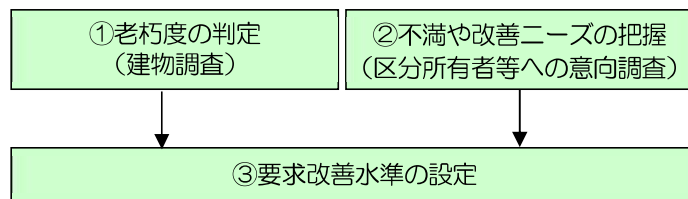
### (1) 現状把握、要求改善水準の設定

・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。【⇒①】

・次いで、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満・改善ニーズや、改修では実現が困難であるものの、建替え等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。【⇒②】

・その上で、要求改善水準を設定します。【⇒③】

・なお、この「現状把握、要求改善水準の設定」で整理した内容を整理して活用することで、建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項の1つである「建替え等の当該再生等手法を必要とする理由」について、具体的かつ客観的な事実に基づき示すことが可能となります。



### ①老朽度の判定

#### ●専門家による老朽度判定の基準（概要）

- ・老朽度判定は専門家に依頼して行うことが基本となります。
- ・老朽度判定に当たっての基本的考え方と具体的手法の概要は次のとおりです。

#### 1) 判定対象部位について

- ・専門家による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。

#### 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では、以下の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。
- ・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は、共通参考資料に示します。

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. エレベーターの設置状況

#### □専門家による確認項目（詳細は共通参考資料）

|                     | 大項目  | 細項目                     |
|---------------------|------|-------------------------|
| 1. 構造安全性            | 耐震性  | 耐震性能                    |
| (1) 耐震性             |      |                         |
| (2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合 | 材料劣化 | コンクリート強度                |
|                     |      | 中性化深さ                   |
|                     |      | 塩分濃度                    |
|                     |      | 鉄筋腐食による外壁等剥落危険性         |
|                     |      | 凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ |

|                      | 大項目         | 細項目                                          |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------|
|                      |             | 雨漏り・漏水                                       |
|                      | 構造不具合       | 基礎の沈下                                        |
|                      |             | 壁、柱、床等の傾斜                                    |
| (3) 非構造部の材料劣化        | 非構造部の材料劣化   | 仕上げ材料の劣化                                     |
|                      |             | 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                 |
| 2. 防火・避難安全性          | 主要構造部の耐火性能  | 耐火構造                                         |
|                      | 内部延焼に対する防火性 | 面積区画                                         |
|                      |             | 高層区画                                         |
|                      |             | 堅穴区画                                         |
|                      |             | 防火上主要な間仕切壁                                   |
|                      | 避難の安全性及び容易性 | 非常用エレベーター                                    |
|                      |             | 居室から直通階段までの歩行距離                              |
|                      |             | 2以上の直通階段の設置及び重複距離                            |
|                      |             | 特別避難階段                                       |
|                      |             | 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造                      |
|                      |             | 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅 |
|                      |             | 屋外への出口への歩行距離                                 |
|                      |             | 避難上有効なバルコニー・屋外通路                             |
|                      |             | バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備                       |
|                      |             | 共用階段の幅員                                      |
|                      |             | 共用階段の勾配                                      |
|                      |             | 共用廊下の幅員（廊下型住棟）                               |
|                      | 避難経路の防煙性    | 共用階段の防煙性（階段室型住棟）                             |
|                      |             | 共用廊下の防煙性（廊下型住棟）                              |
| 3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性 | 階高          | スラブ下躯体高さ                                     |
| 1) 共用部分              |             | 梁下躯体高さ                                       |
|                      | 遮音性         | スラブ厚                                         |
|                      |             | 戸界壁厚                                         |
|                      | バリアフリー性     | 建物出入口部分の段差                                   |
|                      |             | 対象経路における階段・段差                                |
|                      |             | 対象経路における出入口の幅                                |
|                      |             | 対象経路における廊下の幅員                                |
|                      |             | スロープの幅員・傾斜                                   |
|                      |             | エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法                       |
|                      |             | 共用階段への補助手すりの設置（屋内階段・屋外階段）                    |
|                      |             | 共用廊下への補助手すりの設置                               |
|                      | 省エネルギー性     | 外壁等の断熱性能（省エネルギー基準への適合）                       |
|                      |             | 建具の材質及び仕様（省エネルギー基準への適合）                      |
| 2) 専有部分              | 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                                     |
|                      |             | バルコニー出入口の段差                                  |
|                      | 内部仕上        | 床                                            |
|                      |             | 壁                                            |
|                      |             | 天井                                           |

|                | 大項目      | 細項目                                                                                        |
|----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | その他      | バルコニーの有無<br>屋外機置場の有無                                                                       |
| 4. 設備の水準       | 消防設備     | 既存不適格の有無<br>消火管の経年劣化                                                                       |
| 1) 共用部分        | 給水設備     | 既存不適格の有無<br>水量・水圧・水質等の性能劣化<br>共用給水管の保全容易性<br>共用給水管劣化                                       |
|                | 排水設備     | 既存不適格の有無<br>共用排水管の流れ性状<br>共用排水管の保全容易性<br>共用排水管の劣化<br>排水横枝管の保全容易性<br>排水横枝管からの漏水<br>浄化槽設備の劣化 |
|                | 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                                                                                |
|                | 電気設備     | 既存不適格の有無<br>全住戸への供給可能電気容量                                                                  |
| 2) 専有部分        | 給水設備     | 専用給水管の保全容易性<br>専用給水管の劣化                                                                    |
|                | 排水設備     | 専用排水管の保全容易性<br>専用排水管の劣化<br>専用排水管の流れ性状<br>排水横枝管の保全容易性<br>排水横枝管からの漏水                         |
|                | 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<br>専用給湯管の保全容易性                                                              |
| 3) その他の諸設備     | 共用設備     | インターネット回線<br>共聴設備 (BS・CS 等)<br>オートロック等の防犯対策                                                |
|                | 専有部分の諸設備 | 給気・換気設備<br>浴室形式 (高齢者対応浴室)                                                                  |
| 5. エレベーターの設置状況 | —        | エレベーターの設置状況・停止階                                                                            |
|                | —        | 既存不適格の有無                                                                                   |

### 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。
- ・「1. 構造安全性」「2. 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、必ず改善の対象と位置付けるものとしています。
- ・一方、「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. エレベーターの設置状況」の居住性に関する項目については、グレードA・B<sup>+</sup>・B<sup>-</sup>までの評価とし、グレードCは設けていません。
- ・また、この判定の際には、要除却等認定基準への該当性も見据えた調査を可能な範囲で実施しておくことも有効です（老朽度判定のための基準と、要除却等認定に係る基準との関係は共通参考

資料を参照)。

- ・更に、改正区分所有法の客観的事由に係る基準は、基本的には、要除却等認定基準と同様の内容が規定されていることから、客観的事由に係る基準の該当性を確認する調査として実施することも想定されます。
- ・なお、要除却等認定を受ける場合や客観的事由に係る基準の該当性を確認する場合には、次表に掲げる一定の資格を有する者（建築士等）がマンションの調査・判定を行うとともに、当該有資格者により調査・判定が行われたことを証する必要があることに留意する必要があります。

#### □老朽度判定のグレード区分（詳細は共通参考資料）

| グレード  |         |                | グレードの意味                                | 対応                                 |
|-------|---------|----------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| グレードA | 安全性・居住性 |                | 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 <sup>+</sup> | やや陳腐化しているもの                            |                                    |
|       |         | B <sup>-</sup> | かなり陳腐化しているもの                           |                                    |
| グレードC | 安全性     |                | 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                       |

#### □要除却等認定に係るマンションの調査・判定を行うことができる調査資格者

| 認定対象       | 調査資格者                                        |
|------------|----------------------------------------------|
| ①耐震性不足     | 耐震診断資格者等                                     |
| ②火災安全性不足   | ・建物の規模・構造に応じた建築士<br>・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者 |
| ③外壁等剥落危険性  | ・一級建築士<br>・二級建築士                             |
| ④配管設備腐食等   | ・一級建築士<br>・二級建築士                             |
| ⑤バリアフリー不適合 | ・建物の規模・構造に応じた建築士<br>・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者 |

#### ●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も構いません。
- ・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、一級

若しくは二級建築士又は特定建築物調査資格者証の交付を受けた者等に依頼して、定期的（6月～3年で特定行政庁が定めた間隔：建築基準法施行規則第5条）に目視や触診、テストハンマー等による打診、設計図書の確認等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。

### ●建物の耐用年数評価

- ・建築後相当の年数が経過したマンションについて、再生等手法の比較検討を行うに当たっては、「専門家による老朽度判定の基準」で示している「構造躯体の材料劣化」の調査を行うだけでなく、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかについて、第三者機関による評価を活用することも有効です。
- ・こうした評価は、改修や建物更新など既存建築物を活用する再生等手法を検討する場面において、建物の劣化の程度に応じた合理的な改修計画等を作成するために有効であるほか、耐震改修等の費用のかさむ改修工事を行う上で長期的な見通しをもった資金計画を立てることに活用できます。
- ・また、建物敷地売却に当たっても、建物が長期の耐久性を保持していることの説明資料にもなり得ると考えられます。

#### ◎参考：RC 造建築物の耐用年数評価

- ・一般財団法人日本建築センター（BCJ）や一般財団法人日本総合試験所（GBRC）では、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのか、適切な調査とその結果に対する工学的な検証に基づき検討する鉄筋コンクリート造建築物の「耐用年数評価」を行っています。
- ・こうした取組みも含め、近年の鉄筋コンクリート造の研究の進展により、コンクリートの中性化が進んでも、雨掛かり等がなくコンクリートの乾燥状態が維持されれば、鉄筋腐食が抑制され構造耐力性能の低下がほとんど生じないことが明らかになってきています。
- ・一般財団法人日本建築センターでは、これまでに評価を完了した約 500 棟の耐用年数（＝中性化が外壁等の屋外側の最外側鉄筋に到達する年数）の分布を公表しています。それによると、耐用年数が 100 年超のものが 60 数%あるなど、法定耐用年数よりはるかに長期に構造耐力性能が保持される可能性が高い建物が多いことが分かってきました。

（一財）日本建築センター「鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価」

[\(https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/\)](https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/)

（一財）日本総合試験所「鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価」

[\(https://www.gbrc.or.jp/building\\_inspection/taiyounensu/\)](https://www.gbrc.or.jp/building_inspection/taiyounensu/)

### ●擁壁の老朽度の判定

- ・敷地内に擁壁があるマンションでは、その安全性の把握も必要です。特に改修や建物更新等により既存建物を使用し続ける場合には、宅地擁壁の健全性についても確認をしておくことが重要です。

- ・国土交通省では、専門家等が宅地擁壁の健全度判定や予防保全対策をするためのマニュアルをホームページで公開しています。

◎参考：国土交通省「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」

([https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_tobou\\_tk\\_000069.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000069.html))

・本マニュアルは、宅地地盤に重大な影響が発生するのを事前に防止するため、宅地擁壁の健全度判定を実施し、健全度判定や現地状況等に応じて、補修・再構築・補強等の対策方針を示すとともに、対策工法や費用を概略想定することを目的に作成されており、宅地所有者等が対策工法を選定する場合等の参考情報として公開されています。

## ②現マンションに対する不満やニーズの把握

- ・どのような再生等手法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、区分所有者の意向の把握

- ・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、改修を行う場合に期待する住宅の水準、改修では実現が困難であるものの、建替え等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。
- ・このような調査は、単なる一方的な情報収集の手段ではなく、各区分所有者の問題意識を高め、再生等への関心を深めるためのコミュニケーションと合意形成の機会としても大変有効です。
- ・なお、この段階では各区分所有者の問題意識や認識にも大きな格差があり、基本的な情報も十分に行き渡ってはいないので、アンケート調査などの実施に際しては特に調査の目的や調査結果の活用方針を明確にし、プライバシーへの配慮も十分に行った上で、区分所有者が安心して回答できる環境を整備することが必要です。
- ・調査については、例えば、以下のような内容が考えられます。

### □調査項目(例)

#### <基本項目>

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 世帯の状況        | ①年齢 ②性別 ③世帯構成（世帯型、世帯人数） 等                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 専有部分の現在の利用状況 | ①自己使用（居住中・売出中・売却検討中）<br>②賃貸（一般賃貸・親族等への賃貸・使用貸借）<br>③用途（住宅・住宅用オフィス・オフィス・店舗等）<br>④専有部分の改修状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修内容               <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管・給湯管・排水管（更新した場合は新たな管の種類）</li> <li>・窓サッシ廻り（更新や新設を行った場合はその内容）</li> <li>・その他</li> </ul> </li> <li>・改修時期 等</li> </ul> |
| 専有部分の共有      | 専有部分の共有の有無                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### ＜不満やニーズを把握するための調査項目＞

|                                        |                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 現マンションの不満点・改善ニーズ（共用部分）                 | ①現在の住宅や住環境に対して満足している点<br>②現在の住宅に対する不満<br>・建物の老朽化(ひび割れ、漏水・雨漏れ、地震時の不安 等)<br>・建物の外観イメージ<br>・建物の陳腐化(エレベーターがない、段差が多い 等)・<br>③現在の住環境に対する不満(駐車場不足、集会所がない 等)<br>④具体的に改善したい点 |
| 現マンションの不満点・改善ニーズ（専有部分）                 | ①建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、床の段差等）<br>②設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化、電気容量が不足、給湯設備の能力不足等）<br>③外壁、開口部の断熱性が低い、結露が発生等<br>④上下階、界壁、窓サッシの遮音性能が低い等                                           |
| 再生等を行う場合に期待する住宅の水準等（改修を行う場合／建替え等を行う場合） | ・地震に対する安心感を高めたい<br>・住戸面積を広くしたい<br>・断熱性・省エネ性を高めたい<br>・エレベーターが欲しい・バリアフリーにしたい<br>・電気容量を大きくしたい<br>・駐車場が欲しい 等                                                            |
| 再生等を行うとした場合の考え方                        | ①再建マンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する<br>②環境を重視<br>③資金負担と環境のバランスを重視<br>④専有部分は変更なく存置したい<br>⑤いずれの再生等手法であっても現地に住み続けたい<br>⑥マンションを売却して退去したい                                     |
| その他                                    | ①抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額<br>②現在の賃借人等の扱い                                                                                                                              |

### □調査票の配布・回収

- ・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する、又は、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。
- ・特に大規模なマンションでは、各階あるいは階段室ごとに担当者を決めて個々の区分所有者と密度の高いコミュニケーションを図ることができるようにするなどのきめ細かい対応も必要となります。また実施に先立ち、説明会などの機会を設けて調査の目的や主旨を伝え、協力を求めることも考えられます。
- ・なお、集められた調査票については、プライバシーに係る項目も含まれることから、検討組織のメンバーが調査票を直接扱う必要のある集計作業をすることは適切ではなく、第三者である専門家に任せる必要があります。また、その旨をアンケート実施前に周知徹底して全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにする必要があります。
- ・なお、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する、又は、様々な意見を自由に言い合うことができるような場を設けることが望まれます。

## □調査結果の開示

- ・意向調査などの結果については、速やかに説明会や懇談会を開催して説明をするか、あるいはニュースなどの配布物で区分所有者全員に開示、報告することが大切です。
- ・意向調査などに回答した区分所有者は、自分の意見の扱われ方に注目しています。結果報告が遅れ、対応方法が不十分な場合には、せっかく高まった再生等に対する機運が冷め、膨らんだ期待が逆に事業や組織に対する不信や不安に変わってしまうことにもなりかねません。
- ・また、結果の開示方法については、プライバシーに配慮して統計的に集計・整理することが重要であり、寄せられた意見についても個人が特定されにくいように処理する必要があります。

### ◎専門家の関わり方のポイント

- ・この段階では、再生等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ください。
- ・再生等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ください。

## 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、改修を行う場合に期待する住宅の水準、建替え等を行う場合には実現したいとする要望を把握すると、次は要求改善水準を設定するステップに進みます。以下③においては、建替えを第一候補として検討を進める場合を念頭に解説をします。
- ・まず、改修又は建替え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要求改善水準を管理組合において議論し、設定します。
- ・要求改善水準を設定することが、改修及び建替え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

- ・「①老朽度の判定」、「②現マンションに対する不満やニーズの把握」の結果を踏まえ、改修や建替え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「③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。

## □基本的な考え方

### ○「1. 構造安全性」、「2. 防火・避難安全性」

…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、改善意向としてあがらない項目であっても、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。

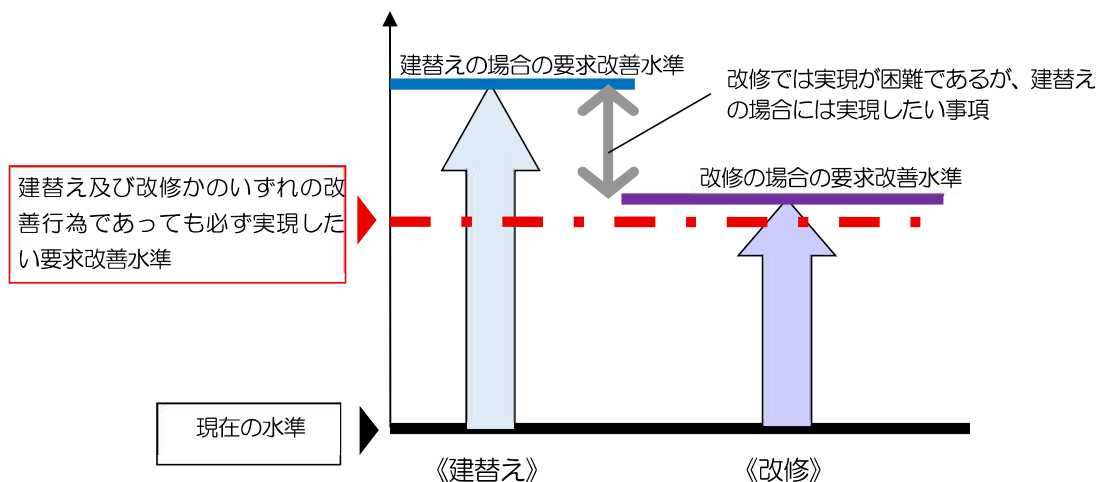
○「3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「4. 設備の水準」、「5. エレベーターの設置状況」の居住性に関する項目」

…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度等の状況を踏まえて、管理組合として改善を要求する水準を自由に設定します。

- ・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。
- ・要求改善水準の案については、全区分所有者に提示し、様々な意向を確認し合います。こうしたプロセスを経て、管理組合内において十分に議論し、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。

●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、現マンションの改修では困難であるが、建て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、要求改善水準が高くなること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、建て替える場合に期待する住宅の水準や住まい方等に係る全区分所有者の意向のうちの共通的なものや、近年の一般的な新築マンションの性能水準を踏まえ、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になります。



●要求改善水準の設定

- ・要求改善水準については、以下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。

## □要求改善水準の設定フォーマット(例)

- ・この例では、老朽度判定の細項目を適宜統合した上で、改修では実現が困難であるものの、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。

### 1. 共用部分

|                                   |             | 現状の<br>グレード | 要求改善水準            |                  |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------------|
|                                   |             |             | 建替えの場合の<br>要求改善水準 | 改修の場合の<br>要求改善水準 |
| 構造<br>安全性                         | 耐震性         |             |                   |                  |
|                                   | 構造躯体の材料劣化   |             |                   |                  |
|                                   | 構造不具合       |             |                   |                  |
|                                   | 非構造部の材料劣化   |             |                   |                  |
| 防火・避難<br>安全性                      | 主要構造部の耐火性能  |             |                   |                  |
|                                   | 内部延焼に対する防火性 |             |                   |                  |
|                                   | 避難の安全性及び容易性 |             |                   |                  |
|                                   | 避難経路の防煙性    |             |                   |                  |
| 躯体及び<br>断熱仕様<br>に規定さ<br>れる居住<br>性 | 階高          |             |                   |                  |
|                                   | 遮音性         |             |                   |                  |
|                                   | バリアフリー性     |             |                   |                  |
|                                   | 省エネルギー性     |             |                   |                  |
| 設備の水<br>準                         | 消防設備        |             |                   |                  |
|                                   | 給水設備        |             |                   |                  |
|                                   | 排水設備        |             |                   |                  |
|                                   | ガス管         |             |                   |                  |
|                                   | 給湯設備        |             |                   |                  |
|                                   | 電気設備        |             |                   |                  |
| その他の諸設備(共用部分)                     |             |             |                   |                  |
| 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(集会室、付属施設等)                   |             |             |                   |                  |

### 2. 専有部分

|               |      | 現状の<br>グレード | 要求改善水準            |                  |
|---------------|------|-------------|-------------------|------------------|
|               |      |             | 建替えの場合の<br>要求改善水準 | 改修の場合の<br>要求改善水準 |
| 面積のゆとり        |      |             |                   |                  |
| バリアフリー性       |      |             |                   |                  |
| 内部仕上げ         |      |             |                   |                  |
| 設備の水<br>準     | 給水設備 |             |                   |                  |
|               | 排水設備 |             |                   |                  |
|               | ガス管  |             |                   |                  |
|               | 給湯設備 |             |                   |                  |
| その他の諸設備(専有部分) |      |             |                   |                  |