

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)-2の内容のみになります。(1)(2)(3)(4)-1,(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。

(2) 改修による対応の検討

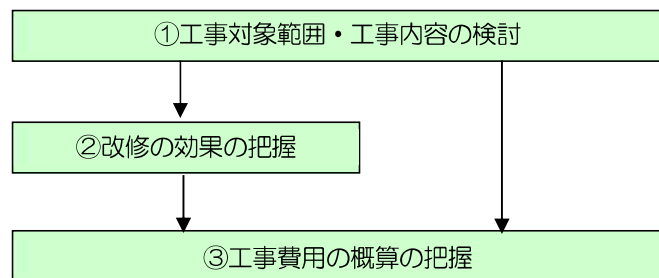
●改修による対応の検討の必要性

- ・本節の冒頭の「●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比較検討の必要性」で示したとおり、①建替え決議等の集会の招集通知の通知事項を適切に定めるために、また、②区分所有者間の合意形成を円滑に進めていくためには、改修による対応可能性の検討が必要とされます。
- ・①建替え決議等の集会の招集通知の通知事項についていえば、建物の老朽化の実態や区分所有者の改善ニーズ等を踏まえて（１）で設定した「要求改善水準」を満たすために性能・機能のグレードアップが必要となる場合には、「修繕」ではなく「改修」による対応可能性の検討が必要となります。
- ・この場合、改修による場合の費用の額等については、長期修繕計画が、マンションの状況や区分所有者のニーズを踏まえ作成・更新されている場合（長期修繕計画に「要求改善水準」を満たすためのグレードアップの要素が位置付けられている場合）は、その計画に基づく改修を実施した場合に要する費用の額及びその内訳を示すことが考えられます。
- ・一方、長期修繕計画がそのような内容となっていない場合（長期修繕計画が作成されていない場合も含む）、本節の内容を参考に改修による対応を検討することが考えられます。
- ・なお、②再生等の合意形成を円滑に進めていく際には、建替え決議等の集会の招集通知の通知事項を満たすための検討だけでなく、本節の内容を参考に、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて「改修」による対応可能性を詳細に検討することも有効です。また、管理組合の意向として「改修」のニーズが大きい場合等においても、「改修」による対応を詳細に検討することが考えられます。

●改修による対応の検討の流れ

- ・（１）で把握した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踏まえ、当該マンションにおける制約条件を確認の上で、改修技術の適用可能性を検討し、改修の工事対象範囲や工事内容を具体的に設定します。

【⇒①】



- ・その際、要求改善水準に対して、設定された改修工事の具体的内容を照合することにより、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、建替え等との比較を行う上で必要になります。【⇒②】
- ・改修工事の具体的内容をもとに、改修費用の概算を行います。【⇒③】
- ・こうした作業を行うに当たっては、当該マンションの管理会社、建物診断や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。

（３）改修以外の再生等手法の検討

- ・続いて、改修以外の再生等手法の検討を行います。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」や「売却」の検討を行うこととしています。なお、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。
- ・そうした前提のもと、この節では、改修以外の再生等手法について、工事内容や売却条件を検討した上で、それに基づいて、効果の把握と費用を概算する際の流れを示しています。管理組合のニーズ等を踏まえて、検討が必要な再生等手法を選択してください。

（３）－１ 建替えの検討

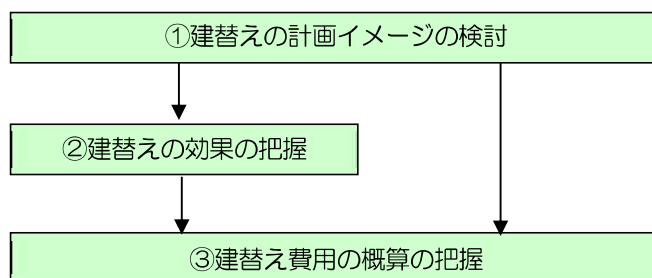
- ・建替え決議では、区分所有法に基づき以下のことを定める必要があります。

【建替え決議で定めなければならない事項】 （区法 64②）

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">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権の帰属に関する事項 |
|--|

- ・建替え決議を行うための集会では、この４つについての案を、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各５分の４以上の多数で決議することになります。
- ・「検討段階」では、管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ることを目標とし、他の再生等手法との比較を行うため、上記１．及び２．のおおよその検討を行います。
- ・なお、推進決議を得てから建替え決議の前までに検討されることが多いと考えられる上記３．及び４．の検討に係る詳細については、「マンション再生実務マニュアル」第２章及び第３章を参照してください。

- ・その手順としてはまず、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当たっては、事業制約条件や留意点を確認した上で、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。【⇒①】



- ・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【⇒②】、建替え費用の概算額を大まかに把握します。【⇒③】
- ・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、自分たちでできることは行うという立場をとることが大切です。

①建替えの計画イメージの検討

●実現性・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に基づき、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。
- ・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、改修の場合と比較していく作業が必要ですが、この際、以下のような点に留意し、実現性や事業性を客観的に判断することが重要です。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。
- ・検討に当たっては「公法上の規制の適格状態」、「マンションの立地による市場性」、「敷地の物理的な制約の有無」、「現マンションの権利関係」、「管理組合の財務状況や規約の内容」等に留意する必要があります。詳細は、「マンション再生実務マニュアル」第3章を参照してください。

□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

●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当たっては、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付けること、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。

●地方公共団体との協議

- ・建替え構想を検討する上では地方公共団体の協力が必要となる場合があります。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）が主体的に関わることが大切です。

●各区分所有者のニーズや建替えの工事内容の設定

- ・建替え構想の策定を受けて、建替え費用の大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当たっては、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。

②建替えの効果の把握

●建替えの改善効果の把握（建替えにより要求改善水準が達成できない項目の整理）

- ・建替えは現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを建築する行為であることから、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、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ることから、建替えの場合は、建物全体の水準が高くなることになります。
- ・ただし、現在のマンションの容積率が現在の法規制における容積率の限度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。

- ・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、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。
- ・こうした作業を行うに当たっては、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。

③建替え費用の概算の把握

●建替え費用の概算

- ・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。
- ・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、建替えに伴い保留床がある場合には、その売却による収益を建替え事業費に充当することで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や、設計費、補償費、コンサルティング費用等も含まれます。
- ・建替えの工事費用に加え、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、個々の区分所有者が負担する費用についても必要に応じて考慮します。仮住まい期間の長期化は、区分所有者の負担が大きくなるため留意が必要です。

●建替え決議の際の建替え費用の算定

- ・建替えか改修かの比較は、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、改修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。
- ・改修費用の算定については、このマニュアルの（２）において設定した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。