
マンション再生の進め方

—建替え事例を踏まえたマンション建替えの合意形成のポイント—

(株)環境企画設計

堀口 浩一

1. マンションストックの現状と円滑化法の整備・改正

(1) マンションストックの現状

- 現在のマンションストック総数は約644.1万戸
 - うち旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸
- 一方マンション建替えの実績は累計で232件、約18,600戸（平成29年4月時点）

【30年超のマンションの特徴】

住宅の規模が小さい／階高が低い／設備機器の老朽化・陳腐化
エレベーターがない等バリアフリーになっていない

※ マンション建替えの円滑化等に関する法律、マンション建替え等の円滑化に関する法律を以下「円滑化法」と略称する。

(2) 円滑化法制定の契機と法整備による改善点

合意形成の難しさ → 阪神・淡路大震災時に顕在化

国土交通省で法制化に向け研究（通称マンション総プロ）

マンション建替えの円滑化等に関する法律の制定（平成14年）

- ①管理組合が計画立案主体になれることが明確化された。
- ②旧区分所有法上の「建替え決議」の不明確さが改善された。
- ③団地における「建替え決議」の方法が明確になった。
- ④事業主体である建替え組合に法人格が与えられた。
- ⑤権利変換手法が導入され事業期間中の権利の保全が図られた。
- ⑥抵当権者及び借家権者の扱いが明確になった。
- ⑦転出権利者が多い場合でも、建替え決議を行えるようになった。

(3) 耐震性不足マンションの扱いに関する円滑化法の改正

- 南海トラフ巨大地震や首都直下型地震等の巨大地震発生が切迫している中、既存マンションの耐震化が緊急を要する課題となっています。
- このことから、平成26年12月にマンション建替え等の円滑化に関する法律が改正施行されました。
- この法改正により、マンション敷地の売却が、改正前には民法の原則に基づき**全員同意**が必要でしたが、改正後は条件付きではありますが、**4/5以上の賛成**で行えるようになりました。

(4) 法改正に伴う再生手法の多様化

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法による改修 ➡ 3/4以上の賛成 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進法による改修 ➡ 過半数の賛成 容積率の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法による建替え マンション建替え法による建替え ➡ 4/5以上の賛成 	<ul style="list-style-type: none"> 新制度による敷地売却 ➡ 4/5以上の賛成 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> 危険居住を解消 新マンションへの再入居か住替えかが選択できる 合意形成が容易 </div> <ul style="list-style-type: none"> 容積率の緩和特例
敷地売却	<ul style="list-style-type: none"> 民法の原則に基づく 全員同意 	

2. マンションのタイプによる建替え方法

- マンションのタイプにより建替え計画は大きく異なるので、自己のマンションの現状分析が重要となります。
 - 団地か単棟か／都心か郊外か／敷地の規模／用途構成（住宅、店舗、事務所）／既存不適格の有無

(1) 団地の場合の建替え方法

- ① 団地内の建物の一括建替え
 - 団地全体の4/5以上、各棟の2/3以上の賛成
- ② 団地内の建物の部分建替え
 - 団地全体の3/4以上、建替える棟の4/5以上の賛成
- ③ 団地敷地の一部を処分（保留敷地の処分）
 - 団地全体の4/5以上、各棟の2/3以上の賛成

団地の建替え決議の要件

	団地内の建物の一括建替え決議	団地内の建物の建替え承認決議
決議の適用要件	<ul style="list-style-type: none">① 団地内建物の全部が区分所有建物であること② 当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること③ 団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象になっていること	<ul style="list-style-type: none">① 団地内の数棟の建物の全部または一部が区分所有建物であること② 団地内の特定建物（建替えを行う建物）の所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有にあること

(2) 単棟型の場合の建替え方法

- 単棟型の場合は4/5以上の賛成
 - ① 同一敷地、同一用途（住宅）でのマンション建替え
 - ② 用途混在型マンションの建替え
 - ③ 社会状況の変化により必ずしもマンション適地ではない場所でのマンション建替え
 - ④ 総合設計制度を活用したマンション建替え
 - ⑤ 隣接施行敷地を活用したマンション建替え
 - ⑥ 参加組合員が存在しないマンション建替え
 - ⑦ 敷地売却制度を活用したマンション再生
 - ⑧ 都市再開発法を活用したマンション再生

3. 団地型マンションの建替え事例

① 団地の一括建替え：深谷第三住宅

- 千里中央駅(大阪府豊中市)徒歩6分(千里中央駅は梅田より約20分)
- 従前戸数：3棟58戸、従後戸数：2棟115戸
- 容積増進率：約2.5倍
- 建替え決議：平成20年5月
賛成57(98.3%)
反対1(催告により参加)
- 建替組合設立：平成21年2月
- 平成24年11月 竣工入居

- 豊中市における円滑化法によるマンション建替え第1号
- リーマンショックによる保留床処分価格の変動



② 団地の部分建替え：ローレルハイツ神戸

- 基準容積率300%であるのに対して400%の容積を消化
(既存不適格マンション)
- 一敷地に二棟のマンション
一号棟(302戸)二号棟(58戸)
- 一号棟は全壊 (建替え)
二号棟は半壊 (復旧)
- 優良建築物等整備事業の補助金活用
- 震災復興総合設計制度の活用
- 兵庫県住宅供給公社による事業代行
- 事業期間:平成7年～平成11年

- 阪神淡路大震災による被災マンション
(既存不適格)
- 小グループ説明会の開催による同意率の向上
- 女性の活躍



③ 団地敷地の一部を処分：H団地

- 東京郊外の900戸の団地(現在計画中)
最寄駅からバスで10分

- 一団地の住宅施設による規制

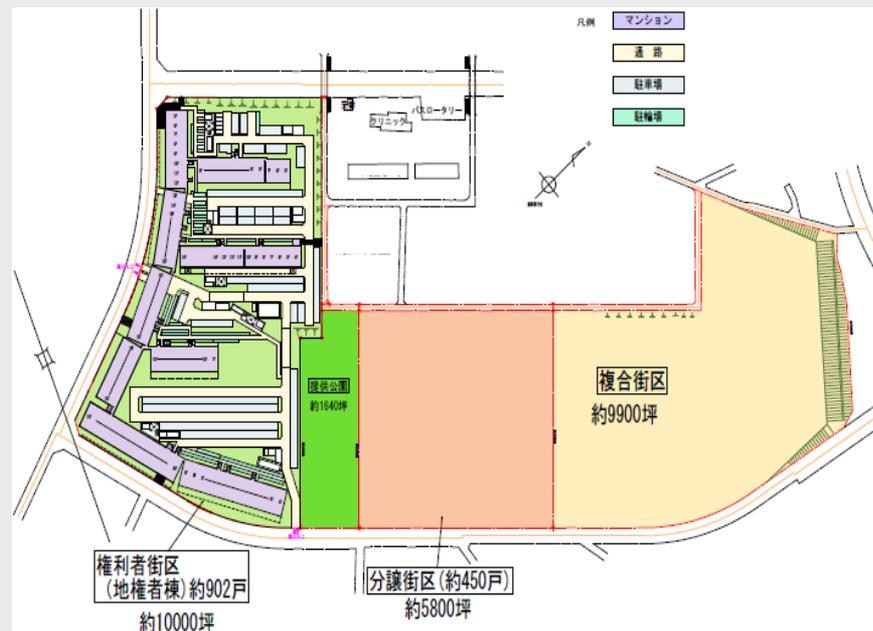
- 建蔽率:20%、容積率50%

- 用途地域の変更

- 第1種中高層住居専用地域
から第1種住居地域(複合街区)

- 地区計画の変更

- 建蔽率:60%、容積率200%へ



- 既にマンション適地ではない地区での建替え
- 大団地で全地区マンションとした場合には供給過多
- 土地利用変更により対応(但し、用途地域の変更が必要)

団地型マンションの合意形成の留意点

- 建替え決議が利用出来る団地は、団地の建替え決議要件を満たしたものでなければならぬので注意が必要です
- 大規模団地の場合には、需要と供給のバランスを考慮した建替え計画の立案が重要です
- 大規模団地の場合は、会話が通じる程度の戸数のグループに分け説明会を開催する必要があります
- 団地内に住戸数の少ない住棟がある場合には、各棟2/3以上の賛成が得られているかのチェックが特に重要です
- 区分所有者数が多くなれば合意形成に時間がかかるので資金計画等の作成には十分な安全率をみておく必要があります。

4. 単棟型マンションの建替え事例

- ① 同一用途、同一敷地での建替え：セントラル美竹マンション
- ⑥ 参加組合員が存在しない建替え

- 東京都渋谷区渋谷 渋谷駅徒歩6分
- 従前権利状態：借地権付きマンション
- 従後権利状態：所有権マンション
- 従前戸数：40戸（権利者数：22名）
- 従後戸数：60戸
- 容積増進率：約1.3倍
- 建替え決議：平成23年10月
賛成：18名（81.8%）
反対：2名、棄権：2名（催告による参加）
- 建替組合設立認可：平成25年2月
- 平成27年7月 竣工入居

■小規模マンションでは一人の重みが重いので建替え決議の票読みはしっかりと行う



② 用途混在型のマンション建替え：府中セントラルハイツ

- 東京都府中市府中町 京王線府中駅前
- 従前戸数：54戸（うち店舗17区画）
- 従後戸数：108戸（うち店舗17区画）
- 容積増進率：約2.3倍
- 建替え推進決議：平成23年10月
- 事業協力候補者の決定：平成24年6月
- 建替え決議：平成26年6月
- 建替組合設立認可：平成27年1月
- 権利変換計画認可：平成28年2月
- 平成30年3月竣工・入居

- 店舗所有者と住居所有者の利害の調整が課題
- 補償費の問題が発生
- 建設物価の上昇により権利変換率を変更



② 用途混在型のマンション建替え : 宮益坂ビルディング

③ 商業・業務地区での建替え

- 東京都渋谷区渋谷 渋谷駅徒歩2分
- 従前戸数 : 住宅70戸、店舗7区画、事務所37区画
- 従後戸数 : 住宅151戸、店舗6区画、事務所32区画
- 容積増進率 : 約1.55倍
- 建替え決議 : 平成24年3月
賛成76名(91.6%)
反対4名、棄権3(催告による参加)
- 建替組合設立認可 : 平成25年8月
- 権利変換計画認可 : 平成28年10月

- 従前用途間の調整が課題
- 敷地売却制度の活用も検討
- 検討期間の長期化に伴い、コンサル、ディベロッパーの変更あり



あくまでも現段階のイメージ図です

④総合設計制度を活用した建替え：シャトー三田

⑤隣接施行敷地を活用した建替え

●東京都港区三田 都営大江戸線赤羽橋徒歩6分

●従前戸数：97戸

●従後戸数：252戸

●容積増進率：約1.5倍

●建替え決議：平成22年7月

賛成92名(98.9%)

棄権1(売渡し請求)

●建替組合設立：平成23年6月

●権利変換計画認可：平成24年2月

●平成26年12月 竣工入居

■従前権利関係に問題あり

■事業の進め方に対し異なる意見あり

■隣接施行敷地の取得方法



⑥ 参加組合員が存在しない建替え : グランドステージ住吉

- 耐震偽装マンションの建替え
- 従前戸数: 67戸
- 総合設計制度の活用も検討したが以下の理由により従前を再現することにした
 - ・総合設計を利用して増加する住戸は10戸にしかない。(ディベロッパーの参画は期待できない。)
 - ・事業期間の短縮を最優先する。
- 従前面積: 100㎡~160㎡
- 事業期間: 平成18年~平成21年

- 行政に対する不信感を取り払うことから開始
- 転出者は仲介業者に委託



⑦ 敷地売却制度を活用したマンション再生：Bマンション

- 東京都千代田区四番町 麴町駅徒歩3分
- 従前戸数：住宅30戸、教会・事務所3区画
- 計画戸数：別敷地に代替マンション建設（10戸が再入居予定）
- 容積増進率：同一敷地に建設した場合従前面積の確保がやっと
- 要除却認定：平成28年1月
- 買受計画認定：平成28年2月（買受人：N社）
- 敷地売却決議：平成28年4月
 - × 区分所有者数：31人
 - × うち賛成者数：26人（83.9%）
 - × うち反対者数：5人（16.1%）
- 敷地売却組合設立認可：平成28年9月
- 分配金取得計画認可：平成29年1月
- 権利消滅期日：平成29年10月

5. 建替えをスムーズに進めるための留意点

1) 合意形成上の留意点

(1) 良好な人間関係の構築

- 合意形成の長期化を防ぐためには**良好な人間関係の構築**が重要になります。
 - ① 通常**の管理組合活動**において**人間関係のもつれ**が発生しないような運営に心がけてください。
 - ② **建替えありき**での進め方はしないでください。
 - ③ 数の力により抑え込むようなことはせず、**相手の言い分を良く聞く**努力が必要です。
 - ④ 建替えには賛成でありながら、**進め方の違いによる主流派・反主流派の確執**の発生が多々見られるので留意してください。

- 円滑化法を活用したマンション建替え事業の場合、権利変換計画に関し関係権利者（借家権者／抵当権者）の同意が必要となるので、特に借家人との関係は話し合いができるようにしておく必要があります。

(2) 的確な区分所有者の要望把握と情報の共有化

- 現状マンションに対する不満や再建マンションに対する期待等を**的確に把握し、再建計画に反映**することが重要です。
- 検討組織で議論した内容、検討結果は全区分所有者に広く周知徹底をし、情報を共有化しておくことが大切です。
- 建替え決議に向けた段階では、説明会、個別面談を密に行い、個別の事情に出来る限り対応する必要があります。

(3) 組織のオープンな運営

- 組織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、誰もが参加でき、自由に話し合えるような**オープンな運営**とすることが必要です。

(4) 非賛成者への対応

- 非賛成者に対してはあまり**無理な説得はせず**、できる限り**良好な関係を構築**する必要があります。
- 賛成できない理由について、何が根本的な原因になっているのか、その**原因を明らかに**することが重要です。

2) 瑕疵のない事業遂行のための留意点

(1) 準備段階における留意点

- 準備段階は有志による勉強段階で、管理組合として建替えの検討を行うことを決めていませんので、外部への委託はできず、**有志による検討**となります。
- 有志の募集にあたっては幅広くお声掛けをし、**様々な立場の方に参加**して頂くことが重要です。
- 建替えの検討を行うことが必要であるとの結論に至ったところで理事会を通し、総会にてその旨を決定します。
- この総会では、**検討組織の設立と検討費用の拠出**について決定する必要があります。
 - 管理費から拠出する場合は普通決議
 - 修繕積立金から拠出する場合は3 / 4以上の特別決議

(2) 検討段階における留意点

- 検討段階ではマンションの再生を建替えによるべきか、修繕・改修によるべきかを決める段階です。
- **建替え構想と修繕・改修計画を立案**し、両案における改善内容と費用負担等について比較検討し、どちらの案が区分所有者の意向を反映したのものとなっているかを判断します。
- この段階になると、検討内容も専門的になり、かつ個人のプライバシーに触れることにもなるので**専門家の導入が必要**となります。
- 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**にする必要があります。

(3) 計画段階における留意点

- 計画段階では建替え計画をより具体化し、これをもとに建替えることについての合意（建替え決議）得ることが最終目標になります。
- 一般的には余剰床（保留床）を生み出し、これを売却することにより区分所有者の負担を軽減させるので、保留床取得者（事業協力者）が必要になります。
- 事業協力者によって商品企画等が異なりますので、事業協力者の選定は早めに行う必要があります。
- 事業協力者の選定にあたってはその手続きは透明性・公開性のあるものにする必要があります。

3) 事業計画案・権利変換計画案作成上の留意点

(1) 再建マンションの建設可能規模のチェックからスタート

- 建替えにより建設されるマンションの規模の把握が建替え検討のスタートです。通常は規模が拡大しないと合意形成は難しくなります。
- 1971年の建築基準法の改正により日影規制が採用されたため、現状では既存不適格建物になっているマンションもあるので注意してください。
- 現行法規制の下ではあまり容積アップが期待できない場合には、総合設計制度等容積の緩和を図れる制度の活用が可能か否かの検討も必要になります。

(2) 資金計画・権利変換計画作成にあたっての留意点

- 資金計画の作成にあたっては予備費を計上するなど**安全性の高いもの**としてください。
 - 建替え事業における変換率（従前所有面積の何%を無償で取得できるかの指標）や従前面積を確保するのにかかる費用が、区分所有者にとって最も興味のある事項です。
 - 事業費のうち余剰床の販売単価と工事費単価が区分所有者の負担にもっとも影響を与えるので慎重に取り扱ってください。
- **甘めの資金計画**を立て、これが実現できなかった時の**責めは、その時の役員に来る**ことを肝に銘じてください。

4) 社会経済条件の変動に対する留意点

- マンション建替え事業は合意形成という過程を経ることから、**計画立案時から事業実施までの期間が長期化する**のが一般的です。
- 事業が長期化すると、事業性の指標となる販売価格や事業費のほとんどを占める建設単価も**大きく変動**する事態も発生します。
- 計画段階の初期であればあるほど**十分な予備費を計上し**、安全率の掛った事業計画を立案する必要があります。
- 検討時点の社会経済状況を冷静に判断し、安全率の掛け方を決める必要があります。
- 社会情勢の変動のため事業協力者がコンペ時に示した条件も状況によっては変化するので、**冷静な対応**が必要です。