はじめに

1 本ガイドブックについて

東京都内の分譲マンション(以下「マンション」という。)の総戸数は、約 191 万戸(2020(令和 2)年末時点)となっており、総世帯数の約 4 分の 1 に相当するなど、マンションは、東京における主要な居住形態として広く普及しています。

マンションは、適切な管理や修繕を行うことで、長く大切に使い続けることが重要です。しかし、建築後一定の期間が経過すると、建物や設備の劣化などが進み、適切な管理や修繕を行っていても、快適な居住環境を維持できなくなる場合もあり、改修や建替えなどにより、マンションの再生を図ることが必要となってきます。

マンションの再生には、費用や検討のための時間もかかるため、一人ひとりの区分所有者が、早い段階から将来の再生に向けた意識を持つとともに、初期の検討段階から事業の実施段階に至る全てのプロセスにわたって、円滑な合意形成が図られることが重要です。

このガイドブックでは、マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理 組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべ き点などについて解説します。

再生に取り組むに当たっては、まず、管理組合や区分所有者が、マンションの再生について知り、話合いを始めることが重要です。そこで、「はじめに」では、マンション再生の必要性や手法、これまでの事例などを紹介します。

その上で、再生に向けた具体的な話合いを進めるため、第 1 章では、マンションの再生に向けた準備や検討の進め方について取り上げます。

さらに、第2章から第4章では、マンションの再生を実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続などについて、建替え、マンション敷地売却(他の住居への引っ越しや、新しいマンション等に再入居)、改修の再生手法ごとに説明します。

最後に、マンション再生の相談窓口、都の支援制度を第5章で紹介します。

<法令名の略称等>

本ガイドブックでは、「建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)」は「区分所有法」、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)」は「マンション建替法」の略称を用います。

また、関係法令は、2023(令和5)年3月31日現在で施行されているものに基づいています。

2 なぜ、マンションの再生が必要なのか

マンションは、築年数の経過に伴って老朽化していくため、計画的に修繕を行っていく 必要があります。しかし、修繕だけでは性能の維持・回復しか実現することができないため、次のような問題が生じます。

耐震性能への不安

都内のマンションの約2割は、旧耐震基準(1981(昭和56)年の建築基準法改正以前の基準)で建設されており、必要な耐震性能を満たしていない可能性があります。

老朽化・修繕費用の増加

修繕を適切に行っていても、築年数の経過に従い、必ずしも居住者が求める水準を満たせなかったり、修繕に多額の費用を要するようになったりします。



性能・機能の陳腐化

マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩などにより、年々高まっています。そのため、新築時は最新の設備を備えていても、築年数の経過に伴い、性能・機能面で居住者のニーズに合わなくなる陳腐化が進行し、資産価値が低下することにもなりかねません。



安全で快適に住み続けるためには、老朽化の状況や区分所有者が住まいに対して求める性能や機能の水準に合わせて、改修、建替え、マンション敷地売却(他の住居への引っ越しや、新しいマンション等に再入居)といったマンションの再生を適切に実施していくことが必要です。

3 マンションの特徴

マンションは、戸建住宅とは異なり、1つの建物を多くの人が区分して所有する共有財産で、個人では自由にならない構造躯体や廊下等の「共用部分」と、区分所有者が原則として自由に利用できる「専有部分」から成ります。

改修、建替え、マンション敷地売却によるマンションの再生を行うには、法律、技術上の専門的な知識が必要になることに加え、一定の割合以上の区分所有者の合意を得る必要があります。

マンションの再生を成功させるには、区分所有者間の合意形成が重要です。



再生の検討に当たって認識しておきたいこと

様々な考え方の区分所有者への配慮

区分所有者は、世帯構成、年齢、健康状態、資産状況等が異なり、考え方も様々です。 中には、マンションの再生に参加することが難しい、あるいは賛同できない人もいま す。再生の検討を進めていくためには、そうした人への配慮や、話し合う時間を十分 に取るなど粘り強い取組が不可欠です。

多数の人が納得する方向の選択

区分所有者一人ひとりの要望をできるだけ反映した計画とすることが必要ですが、 一方で、全ての区分所有者が完全に納得することは困難です。そのため、大多数の人 が納得する方向を選択し、最終的な合意を目指した建設的な取組が必要です。

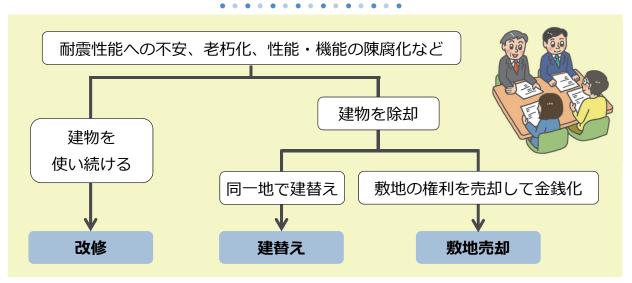
一人ひとりの主体的な取組

再生の検討・計画に当たっては、管理組合の役員や専門家等に任せきりにするのではなく、区分所有者一人ひとりが自ら考え、主体的に再生に取り組むことが重要です。

4 マンション再生の手法

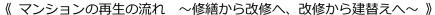
マンションを再生させるための手法には、「改修」、「建替え」、「マンション敷地売却 (以下「敷地売却」という。)」があります。

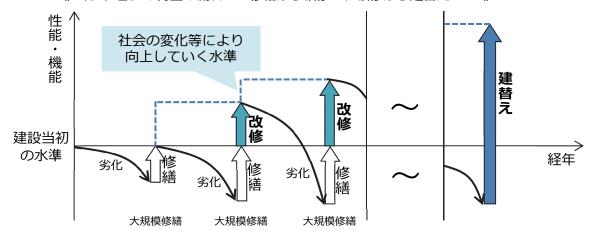
再生手法



これらの再生手法は、マンションの経年などに応じて、適切に選択、実施していく必要があります。

例えば、一定の築年数が経過したマンションでは、修繕と併せて改修を行うことで、マンションの性能や機能を建設当初の水準に回復させるだけでなく、現在のマンションに求められる水準まで向上させ、マンションの質や価値を長持ちさせていくことが可能となります。また、相当の築年数が経過し、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、躯体の物理的な寿命が近づいている場合などは、建替えや敷地売却を検討することが考えられます。





※「団地型マンション再生マニュアル(国土交通省)」を基に東京都が作成

□改修

マンションを使い続けながら、使用する材料や設備を新しい種類のものに取り換えたり、増築、改造等の大規模な建築工事などにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準よりもグレードアップさせることを「改修」といいます。これに対し「修繕」は、劣化した部材の補修や設備の修理・取換えにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準まで回復させることをいいます。

改修には、耐震性能を高める耐震改修や、バリアフリー化のためのエレベーター・ スロープなどの設置、断熱性能を高める外壁・屋根の断熱改修などがあります。

また、改修に当たっては、低炭素社会の実現に向け、太陽光発電パネルや電気自動車の充電設備の設置なども望まれています。

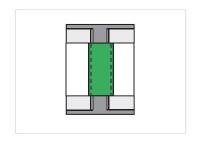
耐震性能を高める改修(耐震改修)

1981(昭和56)年に建築基準法が改正され、現在の耐震の考え方(新耐震基準)が定められました。1981(昭和56)年以前に建設された建物は、耐震性能が十分でない可能性があるため、耐震診断などにより、建物の構造上弱い部分をチェックし、補強しておくことが必要です。



外部補強

外壁に新たな壁を鉄筋コンクリート等で増設し補 強します。



柱の補強

柱に鋼板や繊維シートを 巻きつけて補強します。



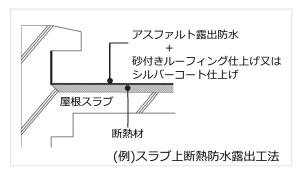
開口部の補強

ピロティなどの開口部に 鉄骨ブレースを設置し補 強します。

これら以外の工法による耐震改修も行われています。また、目標となる耐震性能 を確保するために、複数の工法を組み合わせて行うこともあります。

断熱性能を高める改修

気密性の高いコンクリートの建物では、結露やカビが発生することがあります。 結露の防止には、断熱性能の向上と換気が有効です。断熱性能を高めることで、 空調負荷の軽減も期待でき、環境への配慮にもつながります。



屋外 断熱材 屋内 アンカーピン GRC複合断熱パネル 外壁 (例) GRC複合断熱パネル工法

屋根の断熱

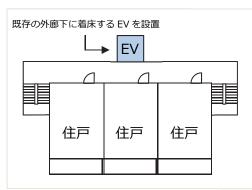
屋根スラブ上に断熱材を敷き込むことで断熱性能が向上します。

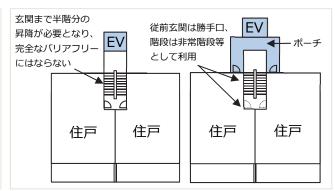
外壁の外断熱

外壁に断熱性能のある塗材を吹き付けたり、断熱材を取り付けて化粧パネルで覆ったりすることで断熱性能が向上します。

エレベーターの設置

3~5 階建ての中層マンションでは、エレベーターが設置されていない場合も多く、今後、居住者の高齢化などに伴い、エレベーターの設置によるバリアフリー化のニーズが高まることが考えられます。





外廊下型住棟の場合

既存の外廊下の中間や端部に着床するエレベーターを設置します。

階段室型住棟の場合

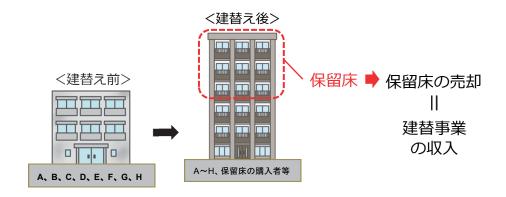
既存の階段室の踊り場や階段室に増築したポーチ (エレベーター出入口と各住戸玄関をつなぐ短い 廊下)に着床するエレベーターを設置します。

□ 建替え

マンションを除却して、新しいマンションを建設することを「建替え」といいます。 マンション建替法に基づき、建替えに参加する区分所有者等が「建替組合」を設立し、 新しいマンションを建設する方法や、デベロッパー(マンションなどの大規模な不動 産開発を行う民間事業者)等と等価交換契約等を締結して実施する方法などがありま す(P32参照)。

建替えには、通常、多くの費用が必要となることから、合意形成に当たっては、区分所有者の費用負担が重要な課題となります。

建替えに必要な費用は、原則として区分所有者が負担することになりますが、容積率に余裕があるなど、現在の規模よりも大きなマンションに建て替えることができる場合は、余った床(保留床)を、デベロッパー等に売却することで負担を軽減できることもあります。



一方、建替え後に現在の規模を確保できない場合は、一部の区分所有者が転出したり、現状より住戸面積を小さくすることを検討する必要があります。また、必要な規模を確保するため、周辺敷地との共同化(P12)や、建築基準法に基づく総合設計制度(P71)、マンション建替法に基づく容積率許可制度(P71)などの活用を検討することも考えられます。

建替えに当たっては、それぞれのマンションの規模や立地条件等に応じた検討 が必要になります。

□ 敷地売却

マンションとその敷地の権利を一括してデベロッパー等に売却することを「敷地売却」といいます。

区分所有者全員の同意の下、デベロッパー等に敷地売却することも可能ですが、特定行政庁から、除却の必要性に係る認定(要除却認定)*1を受けたマンションについては、マンション建替法に基づいて、5分の4以上の多数による決議で敷地売却することもできます。

マンション建替法に基づいて敷地売却を行う場合は、区分所有者や借家権者は現在のマンションから退去し、マンションとその敷地を買受人(マンションの買受け、除却等を行う義務を負うデベロッパー等(P42))に売却します。その後、買受人は買い受けたマンションを除却し、新しいマンションなど*2を建設します。

本ガイドブックでは、マンション建替法に基づく敷地売却を中心に解説します。



Q 特定行政庁とは?

建築主事を置く地方公共団体の長で、東京都内では以下のとおりです。 (お問合せ先は、P64 をご覧ください。)

【特別区の区域】延べ面積が1万㎡を超えるマンション ……………………… 東京都知事 上記以外のマンション ……………………………………… 区長

【市町村の区域】八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、 調布市、町田市、小平市、日野市、国分寺市、西東京市 にあるマンション

上記以外の市町村にあるマンション ………………………………………… 東京都知事

- ※1 マンションの耐震性が不足していると判定された場合等に、マンションの管理者等が特定行政庁に 申請することによって受けられるもので、マンション建替法に基づく敷地売却を行うために必要な手 続です(P44 参照)。
- ※2 売却した敷地に建設される建物の用途に、マンション建替法上の制限はありません。なお、マンションが再度、建設される場合は、買受人と個別に契約し、新しいマンションの住戸を取得するという選択肢があります。

5 再生の事例

住み続けながら耐震補強を実施







所 在 地:東京都西東京市

構 造:鉄骨鉄筋コンクリート

(1~4 階)

鉄筋コンクリート (5~9 階)

階 数:9階

施丁期間:300日間

工事費:9000万円(概算)

バルコニー側の敷地内駐車場スペースを利用して、外付け RC フレームにより補強を行いました。外付けにすることで、建物内部の工事を最小限に減らすことができ、居住者等が居ながらの施工が可能となりました。また、筋交いのない格子状のフレームを採用することで、室内からの眺望を確保することができました。

【出典】ビル・マンションの耐震化読本 改訂第5版(東京都)

改修 事例

外断熱改修による躯体の長寿命化(エステート鶴牧4・5住宅)



▲ 外断熱工事の様子

所 在 地:東京都多摩市

構 造:鉄筋コンクリート

階 数:2~5階

戸 数:356戸(全29棟)

施工期間:2013 (平成25)年2月~

2014 (平成 26) 年 3 月

工事費:約11億4000万円

全 29 棟のうち 22 棟が旧耐震基準ですが、耐震診断で耐震性能に問題がないことが分かりました。しかし、断熱性能が悪いため、外断熱改修を実施しました。コンクリートの外側を断熱材で覆う工法のため、住み続けながら改修を行うことができ、また、建物を断熱材で覆うことにより、躯体寿命を伸ばすことができました。

【出典】良質なマンションストックの形成促進計画(東京都)



外廊下型マンションへのエレベーター設置





▲ 屋外駐車場のスペースを確保するため、既存の 階段を作り直し、鉄骨造のエレベーターシャフ トを設置

大規模修繕工事に向けて、アンケート調査を行ったところ、エレベーターを設置する必要があると回答した人は30%でした。今後必要とする居住者が増えると考え、総会に諮り、新設工事を実施しました。

【出典】マンションライフガイド(住宅金融支援機構)

改修 事例

車椅子利用者等に配慮したスロープの設置





▲ エントランス正面も大幅にイメージアップ

改修前のスロープは急勾配(勾配 1/7)で傷んでおり、車椅子利用者には使えないものでした。延長が約 15mの緩い勾配(勾配 1/12)のスロープを設置し、途中には踊り場を、両側には手すりも設置し、バリアフリー化を図りました。

【出典】マンションライフガイド(住宅金融支援機構)



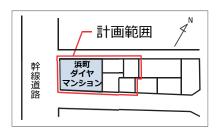
共同化により敷地条件を改善し、建替えを計画

(浜町ダイヤマンション)

所在地:東京都中央区

戸 数:44戸・店舗等

⇒61戸



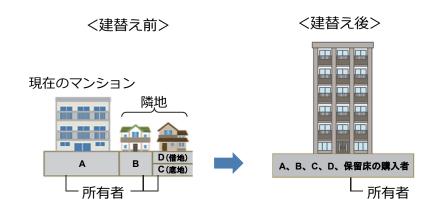




マンション単独では十分な規模の建替えが計画できず、合意形成が困難でした。そのため、隣地との共同化により敷地を拡大し、地区計画による容積率の緩和を受けることで、建替事業の推進が可能となりました。

(参考) 共同化について

建替えは、現在のマンションの敷地だけで行うことが一般的ですが、周辺の敷地と一体的に建て替えることで(共同化)、敷地形状が改善したり、敷地全体が広い道路に接することなどにより利用できる容積率が増加する場合があります。また、敷地面積が増えることにより、総合設計制度(P71)の活用など計画の選択肢が増える場合もあります。



Ź建替 事例

安心して住み続けられる街づくり(諏訪2丁目住宅)

所在地:東京都多摩市 総戸数:640戸⇒1249戸(うち新規分譲 684戸)

竣工: 2013 (平成 25) 年 10 月







▲丘の上の広場

▲付帯施設棟



▲遊びの広場



▲保育園



▲高齢者施設(付帯施設棟内)

建物の老朽化や住民の高齢化への対応が問題となり、2010(平成 22)年に建替えが決定されました。建替えにより、建替え前の居住者と新たな居住者、子供から高齢者まで多世代でつくられる新しい街に生まれ変わりました。また、温かく優しいコミュニティを育むための交流の場や、永く安心して住み続けられるよう、多世代が利用できる施設をつくりました。

【出典】諏訪2丁目住宅マンション建替事業 事業誌 (諏訪2丁目住宅マンション建替組合)

6 マンション再生の主な流れ

マンションの再生に具体的に取り組むためには、下の流れ図のように準備段階から実施段階まで、段階を追いながら合意形成を進めていきます。

次ページ以降、準備段階と検討段階を第1章で、計画段階と実施段階を、再生の手法ごとに第2章から第4章までで説明します。

