

豊かで安全な暮らしを手に入れるために～
マンション再生合意の道筋

2019年1月19日

合資会社ゼンクリエイト 根津昌彦

内 容

はじめに マンション(団地)再生とは？

1. 千里ニュータウン型団地再生の成功要因
2. 某団地(豊中市)の合意形成プロセスの詳細



マンション(団地)再生とは？

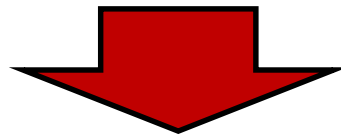
マンション(団地)再生は、「**建物と人の2つの老い**」に対し、所有者の総意により、**対処的あるいは根本的に蘇らせる**ことを言います。**建物の老いに対しては、次の再生手法があります。**

目的	手法	具体的な内容
機能・性能回復	補修・修繕・更新	防水や外壁の補修・修繕、設備の修繕や更新
性能・デザイン向上	改修・改良	断熱・バリアフリー改修、材料・色彩改良 耐震改修
機能付加		E V 新設・I T 化
規模変更	増改築・減築等	住戸や居室の増築、減築、区画割り変更 (2戸1化、3戸2化)、
全体革新	建替え	形式・配置の変更、戸数増加など
機能終焉	更地化	更地売却 (保留敷地化など)

マンション(団地)再生とは？

また、区分所有者や居住者の高齢化により、一般的には、以下のような不安に直面することになります。

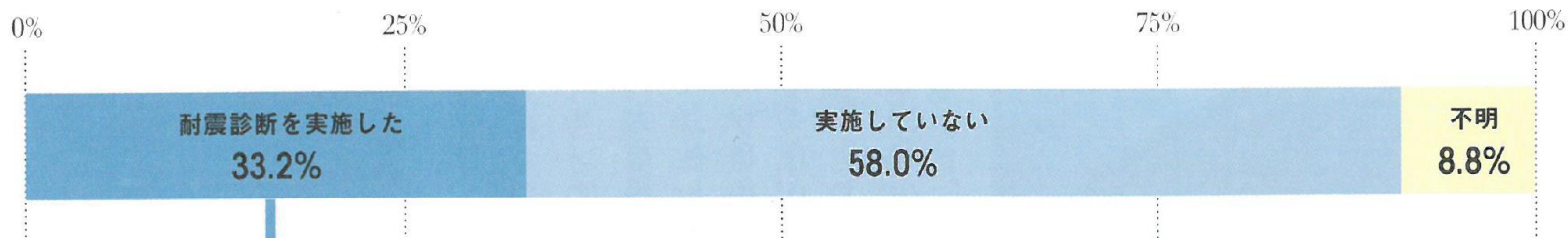
- ① 役員のなり手不足など管理組合運営への不安
- ② 収入低下・年金暮らしによる経済的な不安
- ③ 入院や施設への入所に伴う不在区分所有者の増加
- ④ 区分所有者が亡くなることに伴う相続の発生(権利者確定作業の発生)



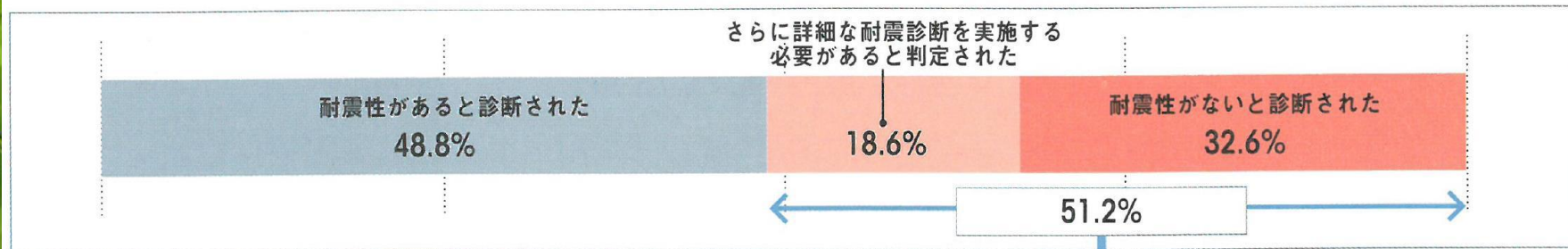
さまざまな不安を解決するために、建替えや大規模リノベーションを実施して、権利や資産を整理して、新たな居住者も迎え入れて、コミュニティを再構築

マンション(団地)再生とは？

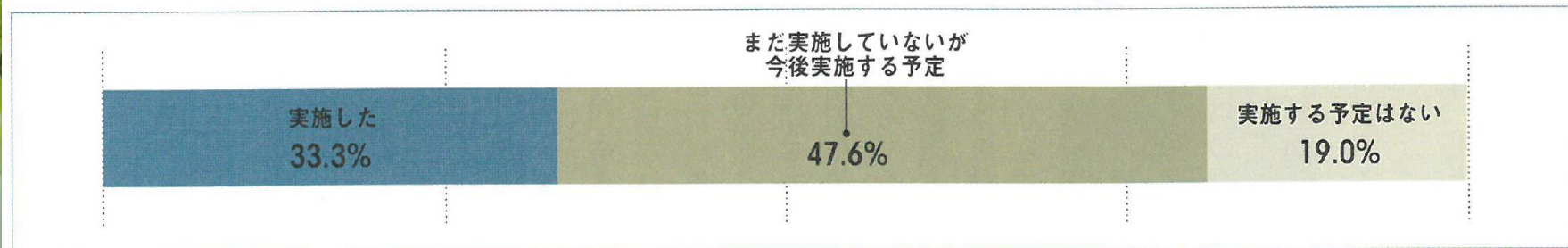
旧耐震マンションの耐震診断実施状況



耐震診断の結果



耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修実施の有無



※平成 25年度「マンション総合調査」(国土交通省)より

N=388

マンション(団地)再生とは？

■ なお、耐震診断を行っていない理由としては、

- ① 「不安はあるが耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない」 44.4%
- ② 「現在検討中または今後行う予定である」 33.8%
- ③ 「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった」 24.0%

となっている。

旧耐震マンションは築30年を経過していることから、耐震改修工事＋大規模修繕工事(機能性能の向上を図る改良工事)を実施しようとなると、相当な費用を区分所有者が負担しなければならないことは容易に想像できる。

そこで、多くの再生検討マンションは、建替えも視野に入れたマンション(団地)再生を検討するのである。

必要議決数からみた...

修繕・建て替えの事業比較

	全員同意	4 / 5 決議	3 / 4 決議	普通決議
	民法第251条「共有物の変更・処分」	区分所有法第62条「建替え決議」	区分所有法第17条第1項「共用部分の変更」	区分所有法第39条第1項「議事」の普通決議
可決条件	所有者 全員 の合意 (※ 抵当権者等を含む)	区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数	区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数	議決権の半数以上が出席する集会での議決権の過半数
規約の設定・変更 又は廃止			◎ (注3)	これは3/4でいいのね!
団地内の建物の一括建替え決議 区分所有法第70条関連	◎	◎ (注1)		
団地内の建物の建替え承認決議 区分所有法第69条関連	◎ (注2)	○ (注2)	◎ (注3)	集会所なんかはこれでいいのか...
共用部分の変更 (形状又は効用の著しい変更を伴う)			◎ (注3)	見た目がガラッと変わる工事はたくさんの同意がいるけど...
共用部分の変更 (形状又は効用の著しい変更を伴わない)				多少の工事なら、集会で半分の賛成があればできるんだ。



(注1)但し、各団地内建物ごとに、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成必要。

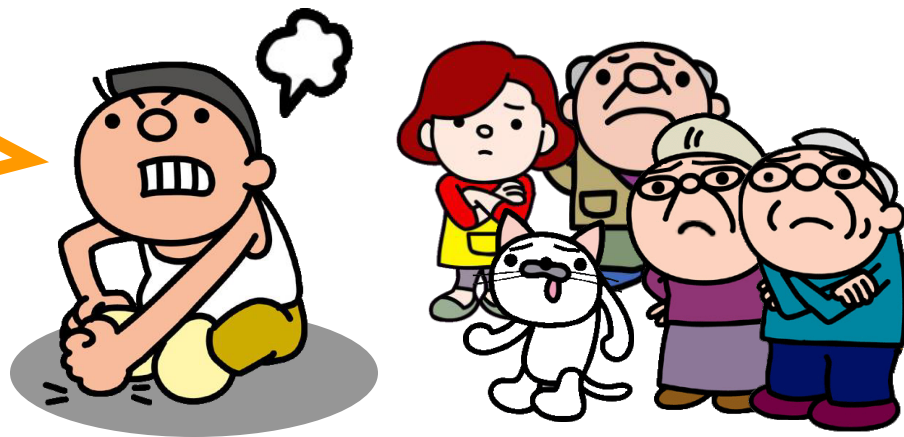
(注2)特定建物が専有部分を含む場合。(注3)議決権のみ4分の3以上。

「団地内の建物の一括建替え決議」

Q：全員同意が必要？4/5決議でいいの？どっち？

A：本来、一括建替えなどという大事業は
全員合意 をめざすべきです。

ほとんど全員が客観的な理由によって建替えを希望しているが、個人の事情で建替えに賛成できない方がいる場合、それでも建替えの道に進んでいく方法が、5分の4決議です。



4/5決議というのは、このような時に

やむを得ず

踏みきるもの。

「いずれの方法を採るか」最終的には

みなさん自身が決めなければなりません！

一括建替えか棟別建替えかの選択。どうすべき？

1

団地内の建物の一括建替え決議

区分所有法第70条関連

団地内の建物の建替え承認決議

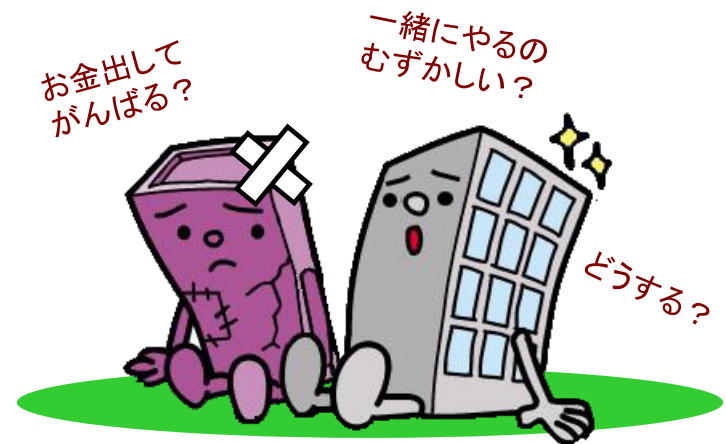
区分所有法第69条関連

選択のポイント

- 最大容積率を消化したり、緑地や駐車駐輪場などを計画的に再編させたい場合
- 駅前立地など市場性に恵まれている場合
- 全体で5分の4以上の賛成が得られると判断される場合

- 2棟の老朽度合いに明らかに差があり一括建替えに合理性がない場合
- いずれかの棟に修繕希望者が集中している場合
- 費用負担を前提とした建替えであっても理解が得られる場合

メゾネットはどちらかな…？



一括建替えか棟別建替えかの選択。どうすべき？

2

団地内の建物の一括建替え決議

区分所有法第70条関連

団地内の建物の建替え承認決議

区分所有法第69条関連

超えるべき課題

- 建替え賛成者の求める団地環境改善の費用対効果を修繕希望者に理解させることができるか
- 建替え非賛成者の真の要望に応えられるか

なかなかどちらも大変だ…。



費用対効果
考えてみてよ!



私たちの希望は別のところにあるの!



- 建替え後の敷地共有持分や全体共用施設の維持管理に関する**ルール**の明確化
- 建替え及び修繕希望の住戸移動**ルール**の明確化
- 売却要望に応えられるか

ひっこし…

敷地共有持分
どうなるかな？

あの人は売りたいんだよな…。



決議数はどう考えればいい？

最新の区分所有法では、

その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については、議決権総数の過半数が出席する集会の出席組合員の議決権の各過半数で決する

とされている。



簡単な修繕改修は、組合員の議決権総数の1/4以上でOKってことね。

しかし

根本的に修繕改修しようと思ったら、よりたくさんの同意が必要ですね。



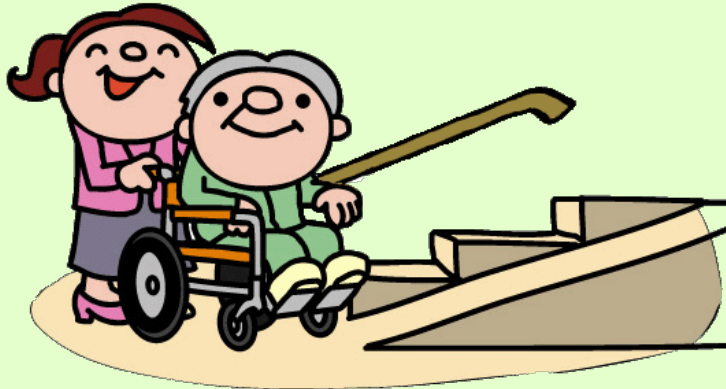
大規模修繕のような多額の費用負担を伴うものは、組合員総数及び議決権総数の過半数で決するよう規約で定めることができる

と、マンション標準管理規約団地法コメントの中に記されている。

バリアフリー 工事

これはどのくらいの賛成が必要な工事？

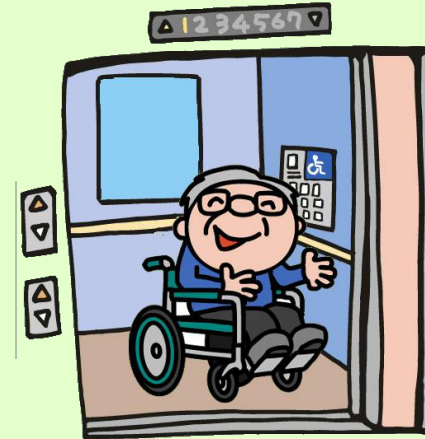
- 建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事



過半数決議でOK!

区分所有法第39条第1項「議事」の普通決議を規約により補強

- 階段室を改造したり、建物外壁に外付けるなどして、エレベーターを新たに設置する工事



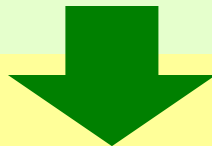
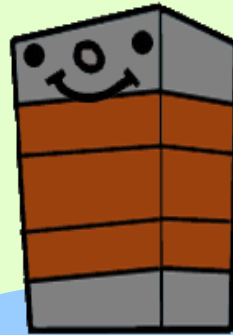
3/4決議が必要!

区分所有法第17条第1項「共用部分の変更」

耐震改修工事

これほどのくらいの賛成が必要な工事？

- 柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けたら、耐震スリットを入れる工事
- 構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいもの



過半数決議でOK!

区分所有法第39条第1項「議事」の普通決議を規約により補強

- 外壁を厚くするための工事やその基礎工事
- 外観を著しく変貌させる工事



3/4決議が必要!

区分所有法第17条第1項「共用部分の変更」

耐震補強工法いろいろ



壁をつくる、より厚くする



柱を太くする

耐震補強工法いろいろ



鉄骨ブレースを入れる

分譲マンションの共用廊下に補強した例



耐震性能が不足している箇所を補強する為、全ての階を補強している訳ではありません。廊下幅が狭くなる事は有りません。施工中、通行はしなからの工事です。

外壁に補強した例（ブレース（斜材）なし）



- 採光、視界、換気の障害にならない
- 居ながら工事可能
- 壁、サッシの撤去不要
- 鉄骨加工を工場で行うため、施工精度向上・工期短縮

これはどのくらいの賛成が必要な工事？

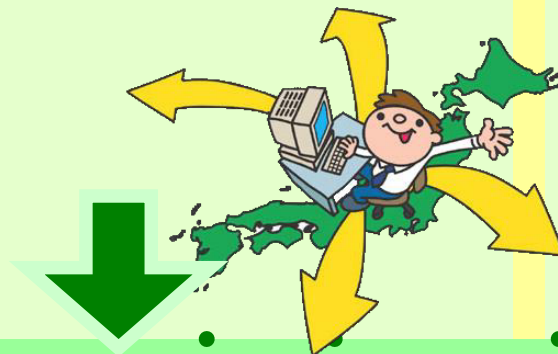
防犯化 工事

- 共用部分の加工の程度が小さいオートロック設備の設置工事
- 防犯カメラ、防犯灯の設置工事



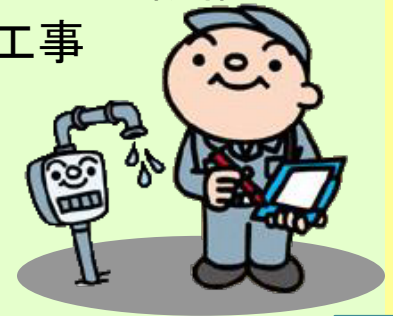
IT化 工事

- 共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる光ファイバー・ケーブルの敷設工事



計画修繕 工事

- 鉄部塗装工事
- 外壁補修工事
- 屋上等防水工事
- 給水管更生・更新工事
- 照明設備、共聴設備
- 消防用設備
- エレベーター設備の更新工事



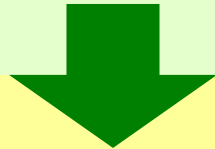
すべて過半数決議でOK!

区分所有法第39条第1項「議事」の普通決議を規約により補強

集会室
駐車場
駐輪場等
改修工事

これはどのくらいの賛成が必要な工事？

- 窓枠、窓ガラス、玄関扉の一齐交換工事
- 既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事



過半数決議でOK!

区分所有法第39条第1項「議事」の普通決議を規約により補強

- 居室の増築、集会所の建替えなど、大規模なものや著しい加工を伴う工事



3/4決議が必要!

区分所有法第17条第1項「共用部分の変更」



1. 千里ニュータウン型 団地再生の成功要因

千里ニュータウン型団地再生の成功要因

- 千里ニュータウンでは多数の分譲団地において、関西で唯一と言える有利な経済条件を背景に、耐震性の不安を「建替えの実現」によって解消してきた。

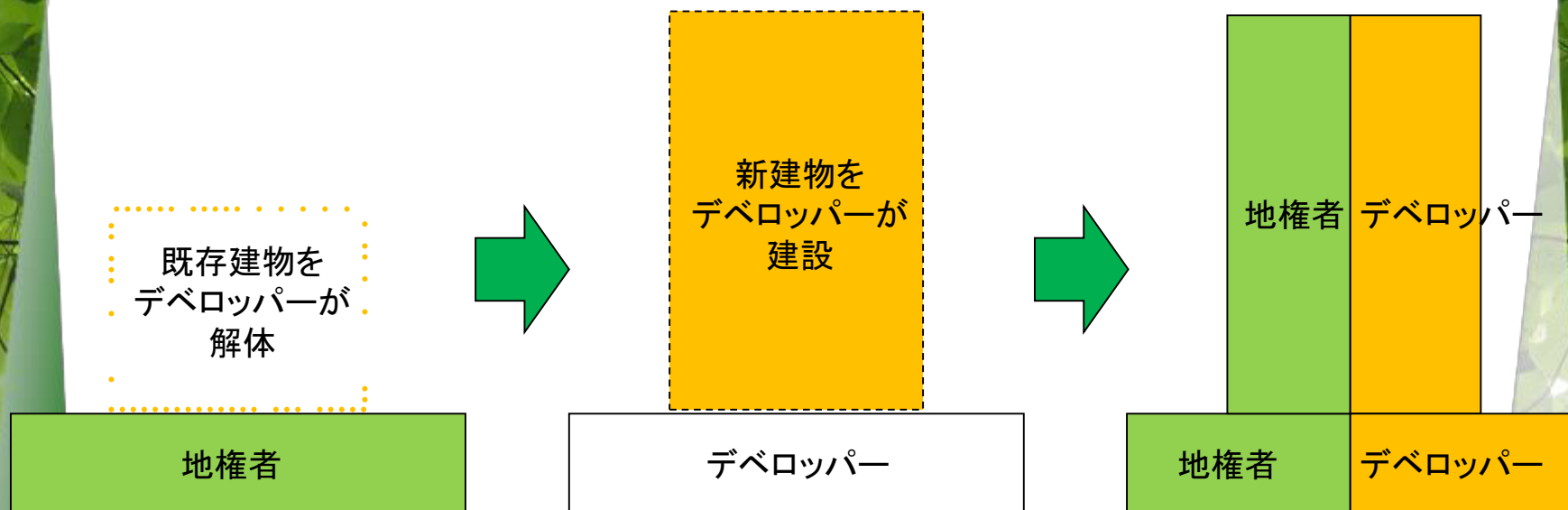
- 有利な経済条件とは何か？

- ① 交通至便な立地
- ② 緑豊かな環境
- ③ 充実の生活利便施設・教育環境

加えて、マンション分譲単価が高水準であることと消化容積率が低いことにより、同エリアの建替え事業では、**等床以上の等価交換が実現してきた。**

一般的な建替えて用いられる等価交換手法

- 土地を区分所有者が提供し、新建物建設に係る費用をデベロッパーが負担して、それぞれが負担した価格に応じて出来上がった建物の権利(区分所有権)を分配



新千里桜ヶ丘住宅の団地再生

- 床還元率約131%の建替え事業
- 優良建築物等整備事業補助金適用

(所在地)	豊中市新千里東町2
(交通)	地下鉄御堂筋線(北大阪急行線) 千里中央駅 徒歩5分
(敷地面積)	約24,600m ²
(従前建物)	竣工年 : 昭和42年(大阪府住宅供給公社) 規模 : RC造4階建て12棟 272戸 住戸面積 : 55.5m ² ~57.1m ² (3タイプ)
(従後建物)	供給主体 : 住友商事(株)・(株)竹中工務店 規模 : RC造9~19階建て7棟 524戸 住戸面積 : 65m ² ~110m ² (平均86m ²)

新千里北町第2団地の団地再生

- 床還元率約105%の建替え事業
- リーマンショックによる事業頓挫からの再始動

(所在地)	豊中市新千里北町2
(交通)	地下鉄御堂筋線(北大阪急行線) 千里中央駅 徒歩15分
(敷地面積)	約24,100m ²
(従前建物)	竣工年 : 昭和42年(日本住宅公団) 規模 : RC造5階建て14棟 280戸 住戸面積 : 48.0m ² (2タイプ)
(従後建物)	供給主体 : 阪急不動産(株)ほか2社 規模 : RC造5~15階建て7棟 514戸 住戸面積 : 48m ² ~107m ² (平均76m ²)

立地の違いによる等価交換条件の差異

■ 桜ヶ丘住宅

■ 北町第2住宅

容積率

195%

175%

従前資産
評価額

北町第2住宅の約1.7倍
(172)

北町第2住宅を
100とする

一般分譲
坪単価

1,880千円/坪
(税込)

1,650千円/坪
(税込)

等価交換
還元率

約131%

約105%



2. 某団地（豊中市）の 合意形成プロセスの詳細

某団地(豊中市)の団地再生①

- 昭和46年にエレベーター付きのメゾネット住宅2棟8階建て104戸の団地として供給された。
- 旧耐震マンションにより、平成8年には建替え検討専門委員会にて、「今後10年修繕費7億円、建替えなら等価交換で81㎡還元」という案が理事会に答申されたが、具現化には至らず。
- その後、平成14年に「マンションの建替えの円滑化に関する法律」が施行されたことを契機に、平成15年から住宅改善推進委員会にて、修繕か建替えかの検討に再着手。
- 専門家として、ゼンクリエイトが起用され、国土交通省の「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」に沿った検討を推進した。

これまでの経緯

1996年度 建替え検討専門委員会答申
今後10年修繕費7億円、等価交換81m²案

2002年12月マンション建替え円滑化法施行

2003年度

5月25日
定期集会

住宅改善推進委員会による検討

2004年度

9月16日付

団地の修繕・改修と建替に関する調査結果報告

(耐震診断の
セカンドオピニオン)

説明会



明日の団地を
考える会2003

専門家による
耐震診断

専門家による
老朽度判定

要求改善水準の設定

修繕・改修費用の
算定

建替え構想案の
策定・費用算定

修繕・改修と建替えの総合評価・比較

2005年度

5月29日
定期集会

「修繕・改修」か「建替え」かの
方針決定

「建替の方針」
⇒建替検討委員会発足

検討の各段階で80%の
合意を念頭に継続の
可否を判断する事を確認。

12月18日
臨時集会

コンサルタントとして
ゼンクリエイトを選任

(委員会設置運営細則の検討)



(ゼンクリエイトの信用調査)

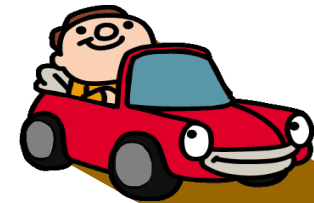
2006年度

9月10日
臨時集会

建替えの検討を継続するか
修繕の方向に向かうかの
判断

本格的な検討を
開始

アンケート調査
個別面談
説明会



ロードマップ
ステップA(前半)

ロードマップ

2005年12月 臨時集会

区分所有者の意向及び個別事情の把握～事業協力者の選定に入る為の条件付8割合意(建替え推進決議)まで

ステップA (前半) A-1 (1)第一次アンケート調査、(2)区分所有者全員との個別面談、(3)登記簿謄本調査
A-2 建替え勉強会の開催
A-3 個別相談会の開催

2006年9月(2006年5月) 臨時集会

(後半) A-4 建替えモデル案の作成、説明会開催、関係官庁との事前協議
A-5 ディベロッパー(事業協力者)選定に向けた第二次アンケート調査の実施と個別面談
A-6 ディベロッパー(事業協力者)選定コンペの実施準備

2007年5月(2006年12月) 定期集会 (建替え推進決議)

ステップB デベロッパー(事業協力者)選定コンペの実施～事業化推進協定書締結まで

2007年11月(2007年5月) 臨時集会

ステップC 建替え計画案の詳細検討・調整～～～建替え決議の実施

2008年9月(2008年3月) 臨時集会 (建替え決議)

集会で「建替え決議」をするために最低限決めておかなければならないこと

デベロッパーが
決まってから
確定します。

- (1)新たに建築する建物の設計の概要
- (2)建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- (3)これらの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

これまでの
検討で揃い
ます。

- (5)建替えを必要とする理由
- (6)建物の建替えをしないとした場合におけるその建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳
- (7)建物の修繕に関する計画が定められているときは、その計画の内容
- (8)修繕積立金として積み立てられている金額

建替えの検討を継続する場合に...

モデル案を作り直そうとしている理由

今回

個別面談で多くの人の意見が集められた。

90%以上!

3年前のモデルプランで判断できるのであればしなくてもいい
まだまだ情報不足・理解不足で判断しにくい



もうひとつ
分りにくい

より多くの人の合意が
得られるモデル案を
作ろう!

モデル案作成のポイント

- ・棟の配置をよく考えよう
- ・メゾネットタイプでなくても各住戸の
フロントページが確保できるのか?
- ・個別負担額をある程度きちんと算定しよう
- ・リスクを認識しよう(面積・方向・階数・間口
など)

物理的・
実現的な
可能性を検証

今度は私達が本当に望む形で

デベロッパーへ確固たる提案ができる!

今、これから...

ステップAの後半で何をしようとしているか



9/10臨時集会で...

- ・決議に十分な出席数で
 - ・建替え検討を
- 継続すること

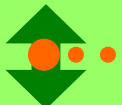
が確認されたら...

多くの方の意向を反映した
モデルプランづくり



... すり合わせ

個別面談+アンケートの内容



... 私たちの希望をきちんと伝えよう

事業協力者の選定(コンペ)準備

この段階で
80%以上の合意を形成
することがポイント！！

建替える気のない人
ばかりじゃ協力
できないよ...

建替え推進決議

最低でも**80%**の合意がないと
テベロッパーはコンペに
参加してくれません！

(事業としての成立性や採算性を考えるからです)



80%以上の賛同を確認し、ステップB(コンペ~)に進む。

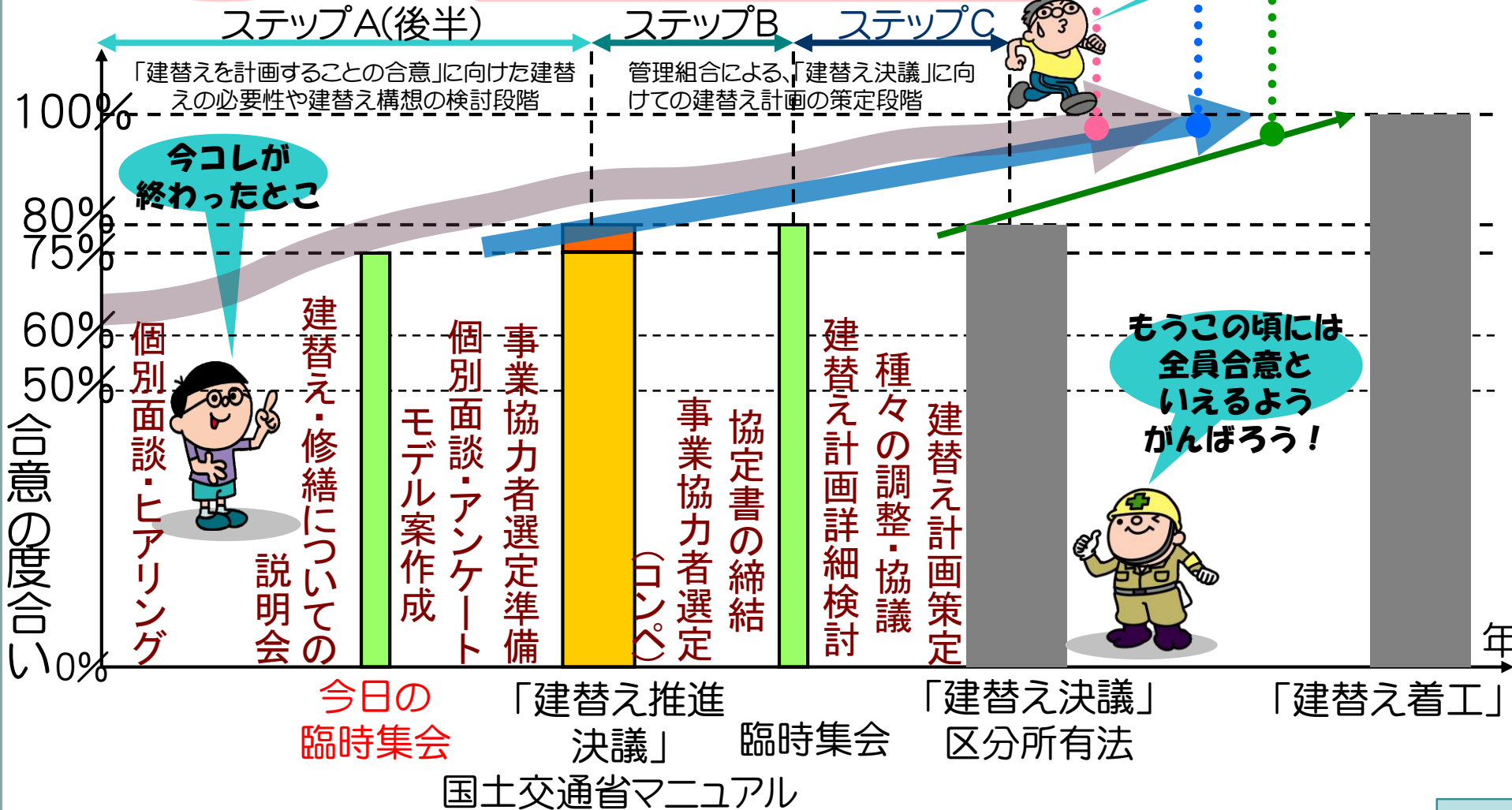
理事会や建替検討委員会では、
より前もって
より多くの
同意を得て進めたいと
考えているんだね！

法律の規定する最低限の合意形成ライン

国土交通省マニュアル合意形成ライン

建替検討委員会で目指す
合意形成ライン

この時期は
大忙し！！



特別の決議として

4分の3以上で可決とします。

理事会の判断

- これまで、いろいろと調査・検討してきたが決め手がなく、判断がつかなかった。
- 9割以上の方の個別面談結果より、建替えを希望している人も修繕を希望している人も、早くはっきりした方針を決めて欲しいという意見が大半であった。
- ステップBへ移る際に、デベロッパーを選ぶコンペをするためには8割以上の合意が必要。
- 今の段階で4分の3以上の賛同があれば、実際の建替え完成までこぎ着けられそうだが、そうでなければこれ以上の詳細検討を重ねても、費用と時間が無駄に終わる可能性が非常に高い。
- 8月の説明会で示されたように、早急に修繕が必要な箇所が多く上がっている。
- 今、建替えを考えないのであれば、安全で住みやすい環境を維持するために、速やかに大規模修繕の方向へ動き出すべきです。

この集会では、

建替え事業を継続するかどうかの判断をお願いします

賛成

- 建替えを希望している方
- もっと詳細な検討を受けて判断したい方

反対

- 速やかに必要な大規模修繕をすべきだと思われる方

某団地(豊中市)の団地再生②

- 平成18年9月、4分の3の特別決議で臨んだ建替え推進決議が1票足らず否決
- 平成20年に1億6千万円をかけて大規模修繕を実施
- **ところが**、建替え推進決議否決後に、転売により新たに区分所有者になった方が、建替え検討再始動を組合員に働きかけ、結果、平成25年より建替えに向けた再検討に着手
- その後、事業協力者コンペを実施して、事業協力者に得て、建替え決議が成立。
- 鉄筋コンクリート造地上15階地下1階建 住戸数277戸(従前区分所有者による再取得住戸は44戸)の**新マンション**が、平成30年7月末に竣工。

豊かで安全な暮らしを得るためのスタートとして

- 旧耐震マンションの**管理組合及び理事会を機能させる**ことが必要
→ 管理会社任せでは「豊かさ」や「真の安心・安全」を得られる環境とはなりがたい。
- 国土交通省の建替えか修繕かを判断するためのマニュアルには、「**簡易老朽度診断**」というシートがあるので、これを**役員がまずやってみて、意識づけ**を行うことをしてはどうか
- **究極の耐震化は「建替え」**ではあるが、千里ニュータウン型の建替えは容積率消化している高層マンションでは望めないため、今の建物を使い続ける前提の**耐震補強**を行うか、**更地化して売却**する可能性もあるということを、**専門家を交えた勉強会**などで伝えていってはどうか