

マンション再生セミナー「～快適なマンション住み続けるために～」

平成 16 年 10 月 13 日

マンション再生の基本的な事項について - 日常管理・改修・建替えのポイント -

講師：国土交通省 国土技術政策総合研究所 長谷川 洋 氏

・マンションの日常管理のポイント - 管理運営の基本

(1) マンションの管理運営の主体

(2) 管理組合の業務

(3) 管理規約の作成

(4) 管理に要する費用

(5) 保守点検（診断）の実施

- マンションを良好な状態に保つためには、定期的に保守点検（診断）を実施する。点検結果は整理して管理し、以後の修繕等の適切な実施に活用する。

(6) 計画的な修繕の実施

- マンションを効率よく良好な状態に維持するためには、修繕を計画的に実施することが重要。
- マンションを構成する部材等の耐用年数等に基づき、修繕時期の予測のための長期修繕計画を立てる。計画期間は大規模修繕を含む 25 年程度以上とし、マンションの劣化状況等の診断結果や修繕等の実施結果を反映させるなどし、随時見直していく。
- 長期修繕計画に基づき、必要な修繕を計画的に実施。そのためには、必要な修繕費を算出し、確実に積み立てる。

・改修によるマンション再生のポイント

(1) 改修の重要性と考え方

- 経年に伴う劣化には修繕が必要不可欠。ただし、修繕だけでは性能の回復・維持による物理的な長命化にとどまる。
- 住宅の性能や機能は年々向上しており、現在の生活様式・生活水準に見合うよう、既存マンションの性能を向上（グレードアップ）させる改修が必要。改修により、生活のしやすいマンションとして機能的にも長持ちさせることができる。
- マンションの構成部位・設備等の性能を高いものに取り替える、改良を加えるなどの改修工事は、計画修繕工事の際に同時に行うことが合理的。

(2) 改修の具体的事例

外装仕上げのグレードアップ
エントランス入口のグレードアップ
階段室入口のグレードアップ
断熱性の向上（結露の防止）
金物類のグレードアップ
給水システムの変更
排水システムの変更

電気容量の増量
耐震補強を行う
エレベーターの設置

(3) 改修工事の基本的な進め方

検討体制づくり
現状と改善要望の把握
改修基本計画の検討
基本計画の決定(合意形成)
実施計画の決定、工事契約
工事の実施、完了

(4) 改修に係る主な支援制度

耐震改修工事への補助(耐震型優良建築物等整備事業)
共用部分の修繕・改修費用の融資(住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資)
住宅ローン減税

・建替えによるマンション再生のポイント

(1) 建替えの基本的考え方

- 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再建する工事で、一般的には、改修等に比べて多額の費用負担を必要とする。
- 建替えを円滑に進めるためには、次の3点への配慮が重要。
 - 建替えの必要性を客観的に判断すること
 - 合意形成を適切に行うこと
 - ・議論の風通しを良くし、段階を踏みながら合意を重ねる
 - マンション特性に応じた計画を検討すること
 - ・マンションの規模、敷地条件(利用容積の状況)、立地
 - ・区分所有者や居住者の状況 等

(2) 建替え事業の基本的な進め方

検討体制づくり
マンション再生方針の検討
建替え推進決議
建替え計画の検討
建替え決議(区分所有法)

- ・集会の招集通知(2ヶ月前に発送)
- ・通知事項についての説明会(1ヶ月前に開催)
- ・建替え決議

建替組合の設立(組合施行)
権利の変換(組合施行)
現マンションの取り壊し、建替え工事の実施
再入居・新管理組合の設立

(3) 建替えに係る主な支援制度

建替え費用の補助(優良建築物等整備事業マンション建替えタイプ)
転出者用住宅の整備とその家賃に対する補助(都市再生住宅制度)
建替えの事業費、建替え後の住宅購入費の融資(住宅金融公庫の都市居住再生融資)
高齢者の建替え後の住宅購入費に対する返済特例制度

- (住宅金融公庫の高齢者向け返済特例制度)
- 建替え後の事業費等を借入れる際の債務保証(組合再開発促進基金による債務保証)
- 税の軽減(円滑化法に基づく建替えに関する特例措置)

国内外のマンション再生の取り組み～先進事例に見るマンション再生の可能性～

梶山女学園大学生生活科学部助教授 村上 心 氏

A - 1 スクラップ・アンド・ビルドからサスティナブルへ

- ・ 建築時期別住宅数の国際比較
- ・ 住宅更新周期の指標
- ・ 集合住宅リノベーションの背景

A - 2 再生手法のレベル

- ・ 集合住宅再生の選択手法
- ・ 再生内容と関連主体の区分概念
- ・ 意思決定レベルと合意形成に関わる主体との関係
- ・ 住棟に関する再生手法レベル例

A - 3 居住における所有と利用 / 権利と義務

B - 1 再生のボキャブラリー

- ・ リノベーションのボキャブラリー (欧米日共同研究より)
 - バルコニーの室内化 - デンマーク Adalsparken
 - エレベーターの付加 - フランス Paris
 - バルコニーの付加 - アメリカ Washington
 - 屋上増築 - ドイツ Stuttgart・オランダ
 - 屋上増築 + エレベーターの付加 - デンマーク Toftegarden
 - 住棟エントランスの改造 - アメリカ Washington・ドイツ Braunschweig
 - エントランスの付加 - デンマーク
- ・ リストラクチュアリング
 - 高蔵寺 NT
 - ベトンクール・シャンバロン / ルシアン・クロル
- ・ 環境への配慮 - ドイツ Berlin
- ・ 社会問題の解決 - アメリカ Washington
- ・ コンバージョン (用途変更)
 - 倉庫の転用 - ロッテルダム W.F.

B - 2 工事上の課題

- ・ 再生技術
- ・ 合意形成と組織
- ・ Bijlmermeer 再生の組織

B - 3 再生事例

- ・ EDGEWOOD TERRACE APARTMENTS - アメリカ・ワシントン
- ・ HAMBURG

B-4 団地再生事例

- ・ オランダ Bijlmermeer

C - 1 合意形成に関する居住者意識

- ・ P4 (専門家) の役割 Bijlmermeer 第 2 次大規模再生
- ・ Bijlmermeer 再生組織の概念図
- ・ 高蔵寺ニュータウン公団集合住宅再生組織の概念図

C - 2 集合住宅の再生メニュー策定の考え方

- ・ 集合住宅の再生メニュー策定フロー

C - 3 合意形成の為に

- ・ 再生 (リノベーション) とは何か ? 建築・環境の方向性

改修の取り組み事例紹介 ~ 既存マンションの計画修繕とグレードアップについて ~

(株)汎建築研究所 星川 晃二郎 氏

■ K Dハイツの改修

- ・ 外壁塗装改修
- ・ エントランスの改修 (階段室型)
- ・ 屋根・屋上全面改修

■ M N団地の改修

- ・ 外壁塗装のデザイン改修
- ・ エントランスのグレードアップ改修
- ・ エントランスのグレードアップ改修 (メールコーナー新設)
- ・ E Vホール、自転車置場・床段差改修 (バリアフリー改修)
- ・ E X P . J 取替 (バリアフリー改修)
- ・ 階段、廊下 防水・補助手摺取付け (バリアフリー改修)
- ・ 住戸玄関廻りグレードアップ改修
- ・ 歩道橋接続 入口 庇新設
- ・ バルコニーの鼻先改修

■ M Sマンション他の改修

- ・ 外壁塗装のデザイン改修
- ・ E Vホールの改修
- ・ 廊下の改修
- ・ 玄関扉の改修
- ・ 住戸サッシの改修 (防音サッシ取付)
- ・ 外壁の外断熱 (2 重サッシ含む)
- ・ 非難ハッチの改修
- ・ ルーフテラスの手摺改修
- ・ 集会室の改修
- ・ 排水管の更新
- ・ 電気幹線・容量アップ改修

■ 性能の総合的グレードアップ

- ・ マンション性能の総合的グレードアップ
 - 1 建物生活空間の総合的改善
 - 2 付属施設・屋外環境の総合的改善
 - 3 耐震性能の総合的改善

- 4 バリアフリー性能の総合的改善
- 5 防犯性能の総合的改善
- 6 省エネ・エコロジー性能の総合的改善
- 7 情報通信性能の総合的改善

■ 改修の取り組み事例紹介

- ・ 居室の増築
- ・ 2戸1戸化（水平型）
- ・ 2戸1戸化（メゾネット型）
- ・ バルコニーの屋内化
- ・ 集会所の改修
- ・ 屋外環境グレードアップ
- ・ 駐車場の整備
- ・ ゴミ置場の整備
- ・ 歩道の改修
- ・ 不要施設の跡地活用 集会所・コミュニティーセンターの建設
- ・ 耐震改修 ピロティ補強
- ・ E Vコアの水平補強
- ・ 地震時の機能保持・ライフライン確保
- ・ 外廊下型住棟E V設置
- ・ 階段室型住棟E V設置
- ・ 渡り廊下改修
- ・ 雨水貯留タンク・ビオトープ
- ・ 屋上緑化・壁面緑化

建替えの取り組み事例紹介～全員合意による「任意建替え方式」と円滑化法による「権利変換方式」の2つの手法を経験してみる

株式会社ラプロス 代表取締役 樋口 繁樹 氏

・事例 <日生西新コーポラス>

建替えの4つの大きなヤマ

1. 代理権を持つ不賛同の方との交渉
2. 法人大口所有者の方向転換
3. 賃借権の抹消
4. 事業協力者（デベロッパー）の選定

建替えプロジェクト概要

昭和43年竣工の福岡市内民間分譲マンション供給第1号物件

建替え前

事業主：日生不動産（現 新星和不動産）
管理会社：星光ビル管理
総戸数：36戸（2棟 北棟10戸、南棟26戸）
建物名称：日生西新コーポラス
区分所有者総数：13名
平均専有面積：43.24㎡

建替え後

事業主：リクルートコスモス
管理会社：コスモスライフ

総戸数：23戸（1棟）

建物名称：コスモ西新コートフォルム

区分所有者総数：23名（還元床取得者5名 5戸・一般募集予定者18名 18戸）

平均専有面積：76.84㎡

平成13年10月より開始された住宅金融公庫「都市居住再生融資」高齢者向け返済特例制度利用全国第1号物件

容積率の余裕がほとんどない物件の建替えであり、阪神淡路大震災以外では全国でも珍しい事例

建替えプロジェクト経緯

・事例 <小笹東門クラブ>

建替組合設立までの4つの大きなヤマ

1. 一人の組合員の不動産業者への売却
2. 事業協力者（デベロッパー）の選定
3. 不賛同・現状維持派への対応
4. 建替え決議前の希望住戸仮選定で流れがみえた

建替えプロジェクト概要

昭和44年、45年竣工の福岡県住宅供給公社分譲の全戸メゾネット物件

建替え前

事業主：福岡県住宅供給公社

管理方式：自主管理

総戸数：32戸（2棟 50号棟16戸、51号棟16戸）

建物名称：小笹団地50号棟・51号棟（管理組合名称：小笹東門クラブ）

区分所有者総数：32名

平均専有面積：60.11㎡（全戸一律）

建替え後

事業主：リクルートコスモス

管理会社：未定

総戸数：51戸（1棟）

建物名称：未定

区分所有者総数：51名（還元床取得者17名・一般募集予定者34名）

平均専有面積：79.44㎡

「建替え円滑化法」による認可を受けた全国第5号物件で、組合施行による建替えで隣接施行敷地をとりこんだ全国第1号物件

無償還元床面積の還元率56%、戻り入居組合員の平均必要資金1230万円

建替えプロジェクト経緯

小笹東門クラブについてはマンション再生ニュースでも記載しています。

<http://www.manshon.jp/news/040916.html>

・「任意建替方式」と「円滑化法による権利変換方式」の比較

| | 任意建替方式 | 権利変換方式 | 共通 |
|--------------|---|--|--|
| 合意形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・個人の信条を貫く不賛同者の合意は困難 ・最終局面で条件交渉が出てくる可能性あり | <ul style="list-style-type: none"> ・個人の信条で決議上は不賛同のままでもOK ・ガラス張りのため公平性が最も重要 | <ul style="list-style-type: none"> ・全員ときちんと対話できる環境、状況をつくるのが最も重要 |
| 建替え決議の意味合い | <ul style="list-style-type: none"> ・決議は形式的 ・書面合意がすべて | <ul style="list-style-type: none"> ・法的手続きの一環としての建替え決議であり重要 | <ul style="list-style-type: none"> ・決議は採択すべき（対事業協力者、対借家人などで議事録が必要） |
| 抵当権者 借家権者 | <ul style="list-style-type: none"> ・権利は着工までに一旦抹消が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ・権利は同意書により再建マンションに移行できる ・実務上は抵当権者のみの移行がほとんどか？ | <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に対する理解を得るために、抵当権者・借家権者に誠実に対応することが重要 |
| 融 資 住宅ローン | <ul style="list-style-type: none"> ・土地持分を全部譲渡した上で再建マンションを購入するため、融資金額は不動産評価全体に対して決まる | <ul style="list-style-type: none"> ・従前権利は残るため融資金額は増床部分の不動産評価に対して決まることになるので借入金額としては不利 | <ul style="list-style-type: none"> ・60歳以上の高齢者は公庫融資の返済特例制度利用可（ただし融資限度額に注意） |
| 登記名義 | <ul style="list-style-type: none"> ・単有名義から、子との共有が可能（名義自由） | <ul style="list-style-type: none"> ・権利変換方式は名義および持分比率の変更を登記上受け付けないので、贈与税等に注意が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ・専門家と早期の段階で相談することが重要 |

・マンション再生のための二つの必要条件

1. 「熱心」かつ「時間をかけることのできる」内部のリーダーが存在すること
リーダー＝「理事長」または「建設（検討）委員長」
2. コーディネーターと組合員との「1対1の信頼関係が構築」されていること
「理事会」「建設（検討）委員会」の執行部との信頼関係だけではダメ

・今後の課題と展望

1. 法・行政手続・融資制度等の整備
2. デベロッパーが事業協力者として参加できない
マンション再生現場の増加
3. 還元率の低い（必要手出し資金の多い）建替え現場の増加
4. コーディネーターの業務報酬の相場は？ 妥当な金額は？
5. ネットワーク化の重要性