

# 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 9 月 27 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

#### ( 2 ) 管理組合の業務

#### ( 3 ) 管理規約の作成

- 管理規約は、マンションの管理運営の基本的ルールを定めた「マンションの憲法」。
- 経年によるマンションの状況の変化、法律の改正等にあわせて適宜見直し、各マンションに見合った管理規約を作成する。

#### ( 4 ) 管理に要する費用

- 管理費
- 修繕積立金

#### ( 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、長期的な予測により修繕の計画（長期修繕計画）を立て、計画的に修繕工事を実施する必要がある。
- 長期修繕計画の期間は大規模修繕を含む 25 年程度以上とし、マンションを構成する部材等の修繕周期に基づき、年次ごとの修繕計画を予定する。ただし、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、専門家の協力を得て、必要な修繕費を適切に算出し、確実に積み立てる。必要な修繕積立金の額は、マンションの規模や仕様、気候風土の影響等により異なるが、経過年数に応じて増加する。

### ・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

- マンションの質及び価値を長持ちさせることが管理の基本
- 経年に伴う劣化や不具合には修繕が必要であるが、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。
- 計画修繕工事の際に、マンションの各構成部位の性能をグレードアップする改修工事を行うことが合理的。例えば、性能の高いものに取り替える、改良を加えるなど。
- 建替えを検討する場合にも、改修との比較をすることが重要。

## (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
- 電気容量の増量

## (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、相応の費用負担を必要とするため、その必要性、進め方、計画内容等をめぐってもめるケースも多い。
- 議論の風通しを良くし、結論を急がず、段階を踏みながら合意を着実に重ねることが必要。

### (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（建替え円滑化法）
- 権利の変換（建替え円滑化法）
- 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）

## ヨーロッパの集合住宅団地再生の取組み - 先進事例に見るマンション再生の可能性

明治大学理工学部教授（NPO団地再生研究会副理事長） 澤田誠二 氏

- ヨーロッパにはさまざまな先行事例がある
  - 住環境の再生、コミュニティの再生、経営の再生
- わが国の集合住宅ストックの量と再生への取組みパターン
- 住環境再生と経営再生 - ストックホルム郊外のラビ団地
- 住環境再生と都市再生 - 旧東独・ライネフェルデの団地
- 住環境再生と地球環境保全 - ドイツの小規模集合住宅
- 危ないコミュニティの再生 - フランス・ツールーズ、アムステルダム郊外団地
- 住民協働による住環境再生
  - 西ドイツ・シュンゲルベルク、旧東独・ピーステルビッツ、ヴォルフエン
- 住民活動によるコミュニティ維持・再生：
  - 西ドイツ・トイトブルギア、ゲルゼンキルヒェン 旧東独・ヘラースドルフ
  - オランダ・モレンフリート
- マンション再生、団地再生の基本コンセプト：
  - 「私：住民世帯」、「コミュニティ：住棟」、「自治体：団地」各レベル間の調整
  - 現状把握と評価      再生事業企画      環境再生実施とソフト・システム構築

## 改修の取組み事例紹介 ~ 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

- KD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
- MN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）
  - ・ EVホール、自転車置場・床段差改修（バリアフリー改修）
  - ・ EXP.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

- MSマンション他の改修
  - ・ 外壁塗装のデザイン改修
  - ・ EV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
  - ・ 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
  - ・ EV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EV設置
  - ・ 階段室型住棟EV設置

## 桜新町グリーンハイツマンション建替事業 事業概要

(株)UG都市建築 都市カンパニー 金子光良 氏

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 施行マンションの名称 | 桜新町グリーンハイツ2号館        |
| 事業の名称      | 桜新町グリーンハイツマンション建替事業  |
| 施行者の名称     | 伊藤忠都市開発株式会社（個人・一人施行） |

### 施行マンションの現況

- ・ 所在 : 東京都世田谷区桜新町二丁目（別紙位置図・区域図参照）
- ・ 位置 : 東急田園都市線桜新町駅の北西、約300m（徒歩5分）
- ・ 接道 : 南及び西側で公道（6m）に接道。
- ・ 周辺状況 : 区内で数少ない準工業地域にあり、敷地北側には小規模な工場・作業場等がある。

一方でマンション化が進んでおり、敷地周辺には中高層マンションが立地する。

・都市計画：

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 地域地区等    | 準工業地域・準防火地域・第2種高度地区        |
| 日影規制     | 5m：4時間、10m：2.5時間 測定面：GL+4m |
| 容積率・建ぺい率 | 200%・60%                   |

・建物概要：

|       |                  |
|-------|------------------|
| 建設時期  | 昭和46年(1971) 築33年 |
| 敷地面積  | 約790㎡(公簿)        |
| 延べ面積  | 約1,264㎡(公簿)      |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造・地上4階   |
| 住戸数   | 24戸              |
| 住戸面積  | 38㎡・62㎡          |
| 住戸タイプ | 2DK・3DK          |

権利状況

・権利者数 区分所有者 26名(共有者含む)

借家権者 5名

抵当権者 9名

・施行マンション：土地：2筆、建物：1棟

土地は2筆それぞれを住戸タイプごとに区分所有者が共有(敷地権設定なし)。

事業の経緯

- ・施行マンションである桜新町グリーンハイツ2号館は、築後33年が経過しており、設備の老朽化、耐震性等の防災面での不安、住戸規模が狭小であること(全24戸中、38㎡タイプが16戸)など、居住環境として問題を抱えていた。
- ・また、現行法規上既存不適格(日影規制・高度地区)となっており、2号館の敷地単独では現在と同様の規模・形状の建物を再建築することが困難な状況にあった。
- ・一方、同時期(昭和45年)に建設された隣接の1号館は、賃貸住宅として供用されてきたが、売買により、土地・建物とも所有権が個人施行者に移転された。
- ・これを契機として区分所有者の間で建替えへの機運が高まり、個人施行者を交えた協議の結果、平成15年9月に建替事業の実施について基本的な合意に至った。

施行再建マンションの設計の概要

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 敷地面積      | 約1,877㎡                 |
| 建築面積・建ぺい率 | 約1,056㎡・約56%            |
| 延べ面積・容積率  | 約4,749㎡・約200%           |
| 構造・階数・高さ  | 鉄筋コンクリート造・地上8階・高さ約23.5m |
| 住戸数       | 57戸                     |
| 住戸面積      | 40㎡～86㎡・平均約63㎡          |
| 住戸タイプ     | 1LDK～4LDK               |
| 駐車場       | 28台(機械式含む)              |

資金計画

権利変換計画の概要

事業の経過

## 本事業の特徴

個人施行方式の採用：比較的小規模な建替え事業に適した方式

- ・ 施行者(事業主体)は「個人」
- ・ 関係権利者全員の同意が必要条件
- ・ 事業の様々なリスクは個人施行者が負担
- ・ 建替組合方式と比べてスケジュールの短縮が期待できる
- ・ 事業経費の合理化が期待できる

## 隣接施行敷地制度の利用

- ・ 隣地を取り込んで建替えを実施 = 隣地所有者の協力が前提
- ・ 以下のような場合に特に有効性が高い。
- ・ 現マンションが既存不適格、容積を使い切っている、建築条件の改善（接道・斜線制限・日影規制等）が必要、敷地が広がることで容積緩和制度が適用できるようになる など
- ・ ただし隣地の権利は権利変換の対象とならない

## 本事業の合意形成：短期間に合意が形成された要因

- ・ 積極的な折衝活動
- ・ 初期段階から負担費用の目安を提示
- ・ 仮住居等の負担を軽減
- ・ 単独では建替え困難（背景）
- ・ 担保権者の同意は難航
- ・ 賃貸借関係の整理は原則自己責任