

第46回 浦安マンションライフセミナー

マンション

建替えの基礎知識

修繕か、それとも建替えか？

講師 株式会社都市計画ラボ
代表取締役 浅見 正樹

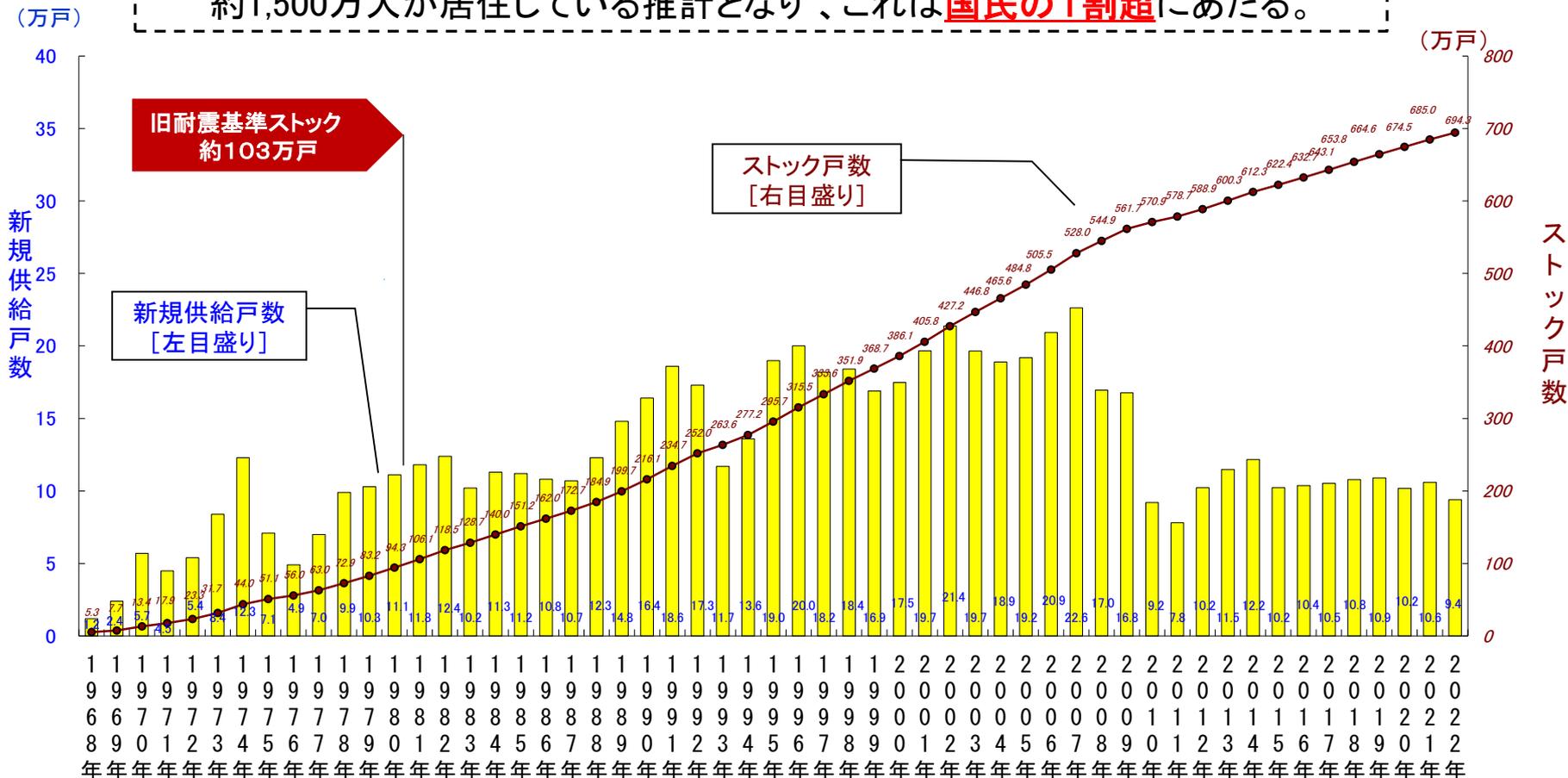
(一社)再開発コーディネーター協会
マンション建替え支援事業委員会委員長

マンションストックの推移

1 早わかりマンション建替え

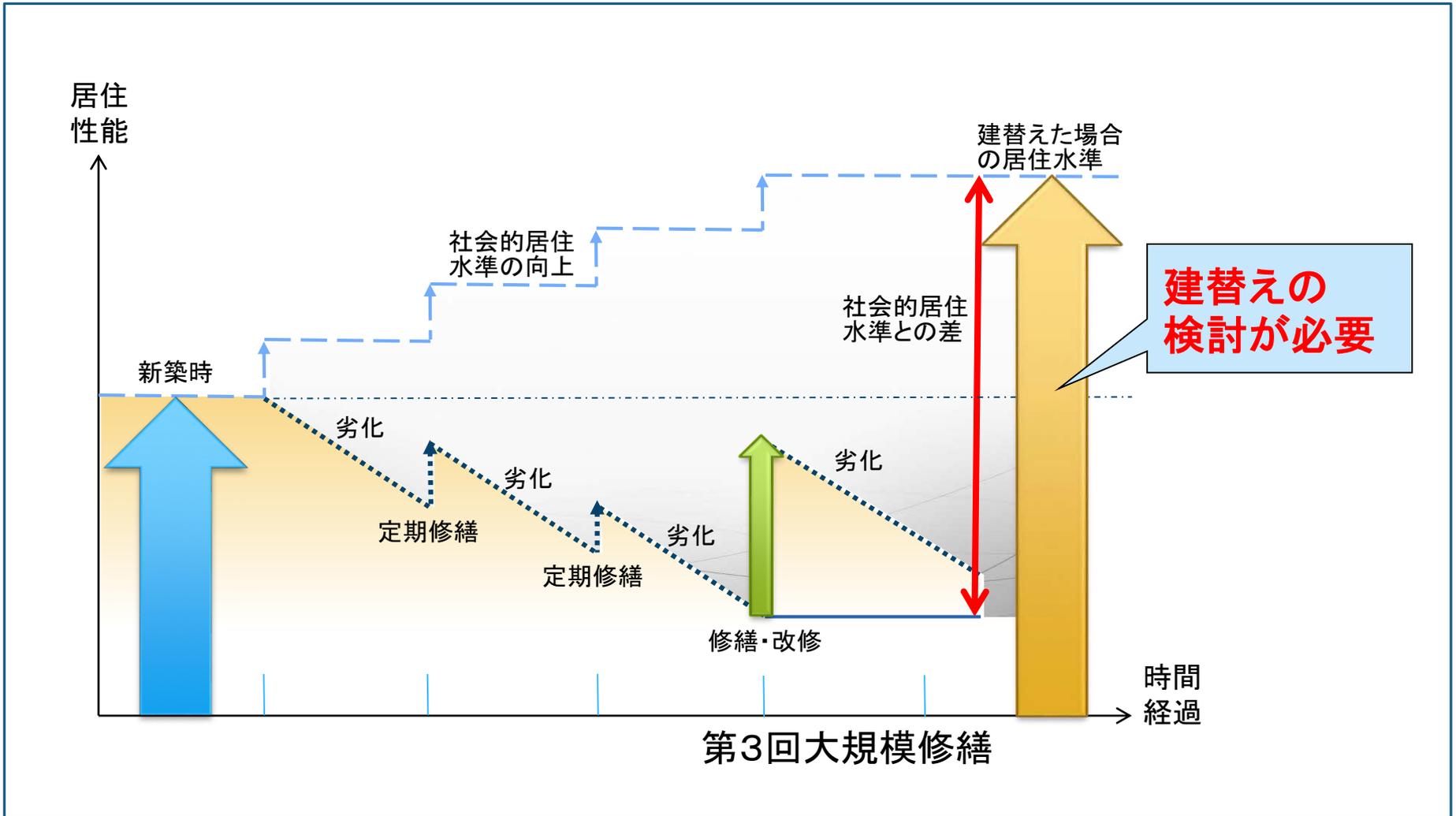
(国土交通省HPより)

- 現在のマンションストック総数は約**694.3万戸**(2022年末時点)。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人が居住している推計となり、これは**国民の1割超**にあたる。



老朽化 → 修繕・改修/建替えの検討

1 早わかりマンション建替え



① 老朽度の判定と要求する改善水準の把握

老朽度判定

- 1 構造安全性
- 2 防火・避難安全性
- 3 躯体及び断熱仕様が規定する居住性
- 4 設備の水準
- 5 エレベーターの設置状況

不満や改善ニーズの把握

要求する改善水準を設定

② 耐震改修

修繕改修構想の策定
(工事内容の設定)

改善効果の把握と費用算定

総合比較

③ 建替え

建替え構想の策定
(工事内容の設定)

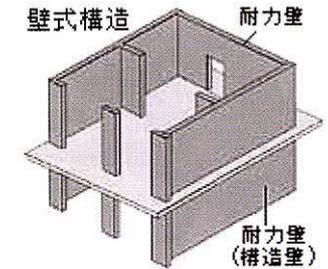
改善効果の把握と費用算定

④ 費用対改善効果に基づく「建替え」か「耐震改修」かの総合判断

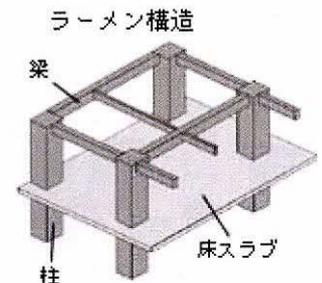
■旧耐震基準のマンションにおける構造・階層別の想定被害

		【旧耐震基準】	
		昭和46年4月まで	昭和46年5月～ 昭和56年5月末まで
1)	RC造壁式構造 PC工法(中層)	・一般的に耐震性は高い。(壁量が多い)	
2)	RC造ラーメン構造 (中層)	・柱の座屈破壊、せん断破壊(帯筋不足、 帯筋端部の定着不足) ・壁の破壊(配筋不足) ・たれ壁と腰壁が上下についていた短柱のせん断破壊	—
	RC造ラーメン構造 (高層)	・柱の座屈破壊、せん断破壊(帯筋不足、 帯筋端部の定着不足) ・壁の破壊(配筋不足) ・たれ壁と腰壁が上下についていた短柱のせん断破壊	—
		・高層建築物での中間の特定階が層崩壊(圧壊)する恐れがある。	
3)	SRC造ラーメン構造(高層)	・RC造と同様。 ・格子状SRC部材の破壊(H型鋼よりせん断力及び軸力に弱い) ・鉄骨継手の破断による連層耐力壁の付帯柱の破壊 ・耐力壁の破壊(壁筋の柱への定着不足)	

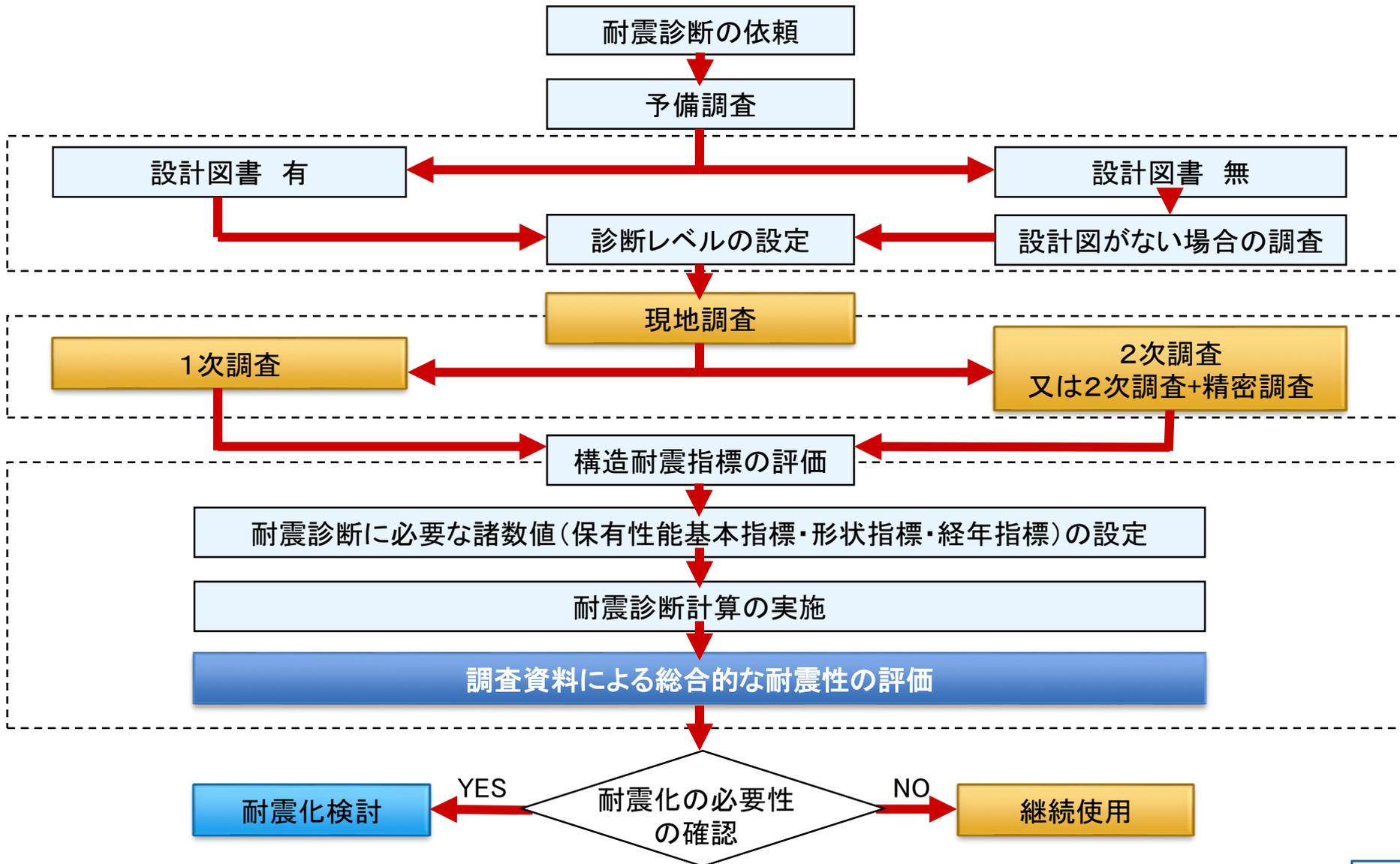
■壁式構造とラーメン構造



平面的な壁面と床板で構造を支え、柱がない。RC造の5階建て以下の中低層に多い。



柱と梁で構造を支える。RC造やSRC造の低層から高層まで広く用いられる。



■ 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の規定

I 修繕・改修（共用部分の変更）

① 形状又は効用の著しい変更を伴う **3/4** 以上の決議

変更を加える箇所及び範囲、変更の機能及び程度が大きいもの
専有部分に影響を及ぼすときはその専有部分所有者の承諾を要す

② 形状又は効用の著しい変更を伴わない **過半数**の決議

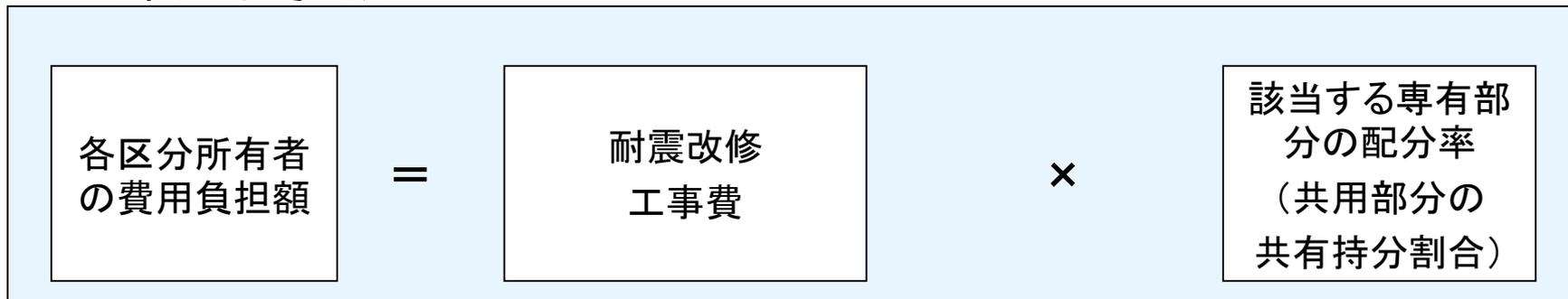
II 建替え **4/5** 以上の決議

■ 耐震改修促進法の規定

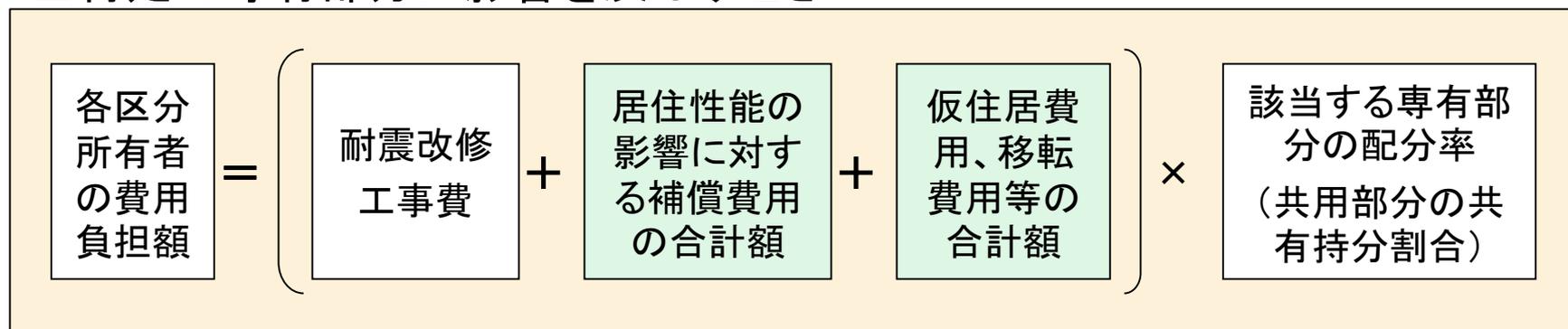
（2013年11月25日施行）

行政により耐震性基準に達しないことについて認定を受けた区分所有建物（「要耐震改修認定建築物」）の耐震改修は形状または効用の著しい変更を伴う場合も過半数の決議とする。

■ 基本的な考え方



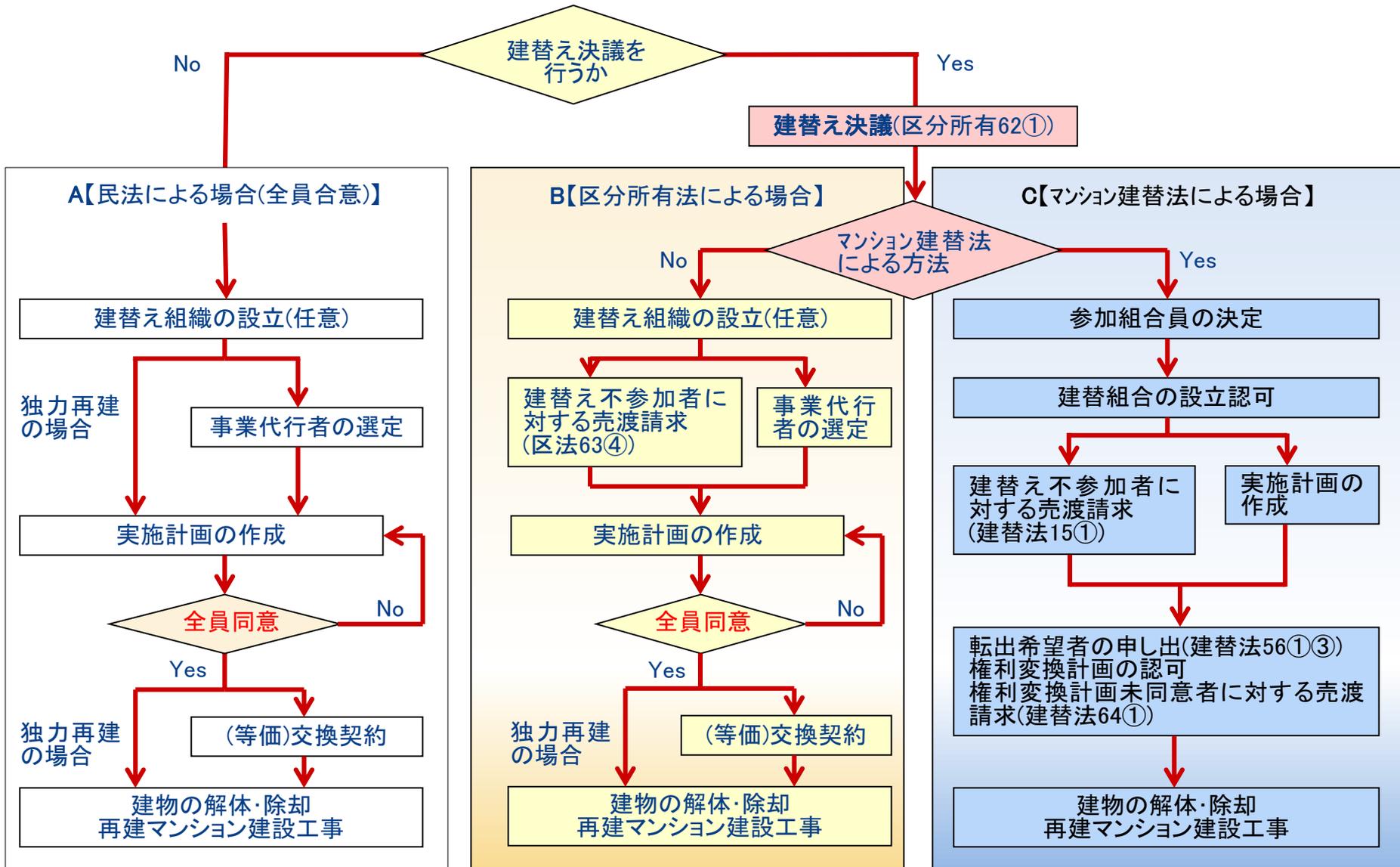
■ 特定の専有部分に影響を及ぼすとき



影響を与える住戸については、効用の減少分について評価し補償することになる。

これらの補償額については評価の専門家による算定が必要。

建替え方法の概要

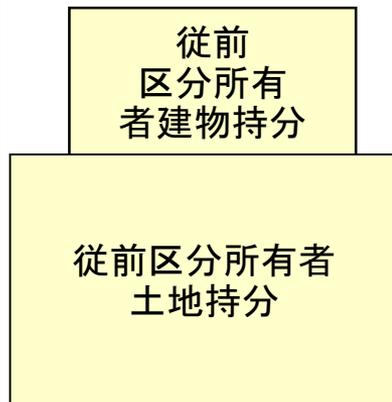


建替えの方法(等価交換方式)

・不動産(従前マンション)の譲渡・再購入の契約により、新規マンションを取得。

【従前】

従前マンション



①一般的に評価は土地のみで、建物は評価されない



②事業者(デベロッパー)が従前の区分所有者から土地を購入。
譲渡資金は次の新しいマンションの購入資金に充当(実際の金銭の授受は無い場合が多い)。



③事業者(デベロッパー)が従前の建物を解体し、新しいマンションを建設。

【従後】

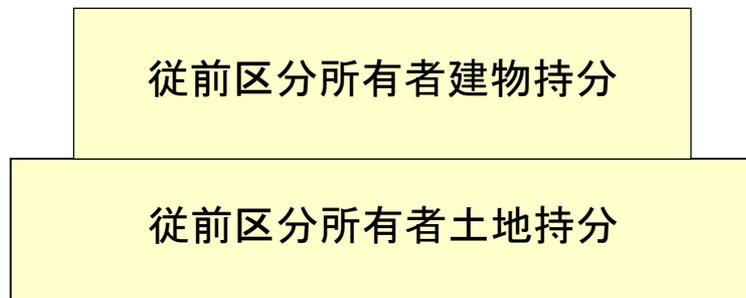
新規マンション



④従前の区分所有者は従前の土地持分に対応した再建マンションの土地・建物を購入(等価交換)。余った住戸(保留床)は事業者(デベロッパー)が第三者(新所有者)に分譲処分。

- ・権利変換計画により、書類上で**施行再建マンション**の取得内容を定める。
- ・抵当権なども**施行再建マンション**に移動させる

【従前】 施行マンション

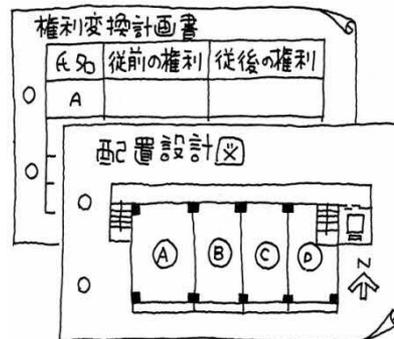


①従前建物の区分所有権と敷地利用権を併せて評価します。

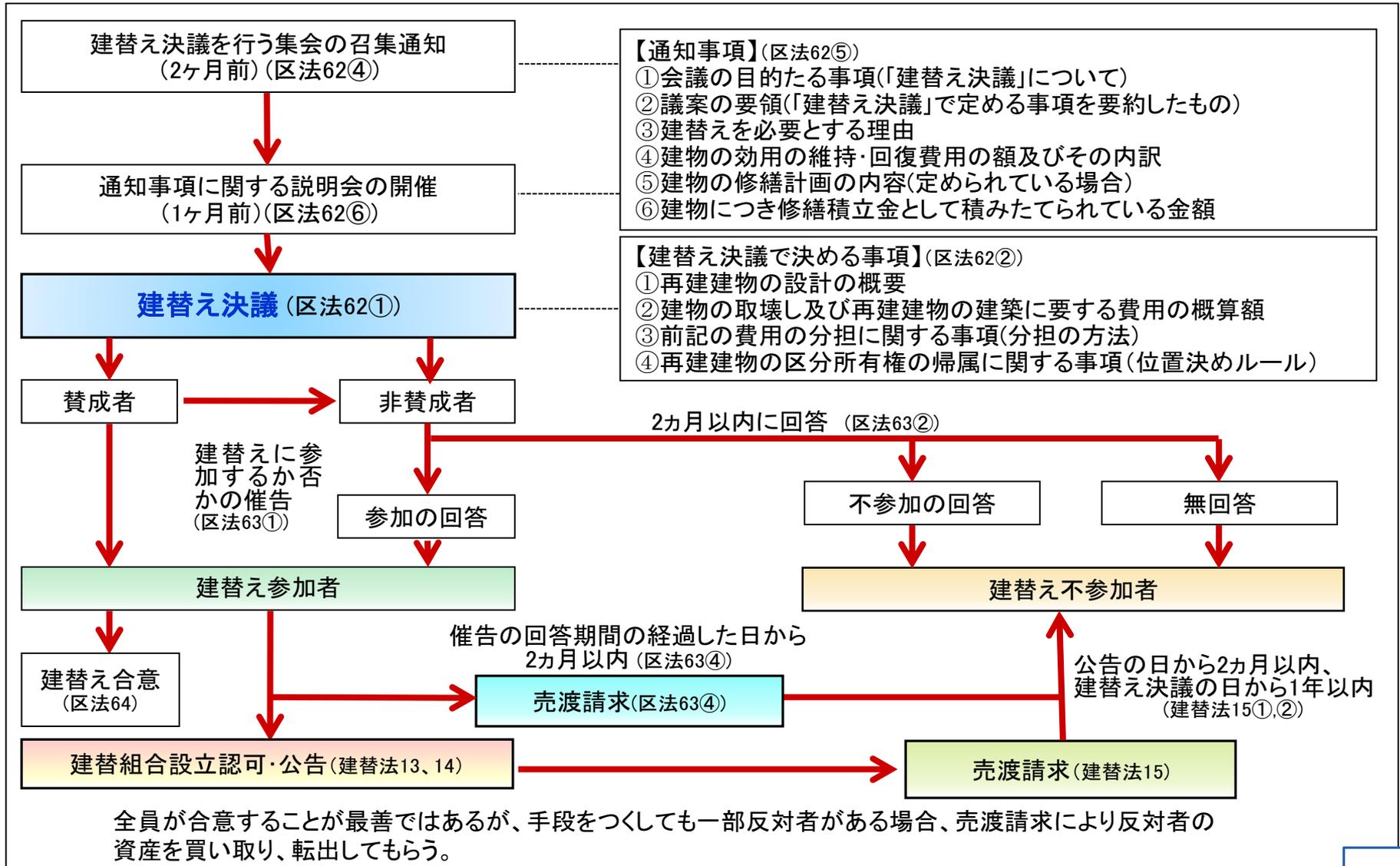
【従後】 施行再建マンション



②新たに計画される建物と敷地に関して従前の区分所有者の組合員と参加組合員に対して、**権利変換**で区分所有権と敷地利用権が与えられる計画を作ります。

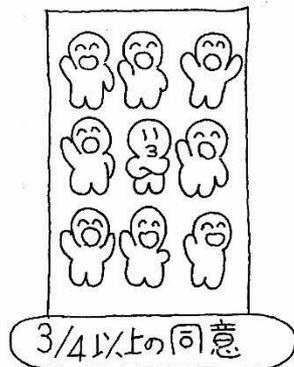


■ 建替え決議から売渡請求までの手続きフロー



- 【通知事項】(区法62⑤)**
- ① 会議の目的たる事項(「建替え決議」について)
 - ② 議案の要領(「建替え決議」で定める事項を要約したもの)
 - ③ 建替えを必要とする理由
 - ④ 建物の効用の維持・回復費用の額及びその内訳
 - ⑤ 建物の修繕計画の内容(定められている場合)
 - ⑥ 建物につき修繕積立金として積みたてられている金額
- 【建替え決議で決める事項】(区法62②)**
- ① 再建建物の設計の概要
 - ② 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
 - ③ 前記の費用の分担に関する事項(分担の方法)
 - ④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項(位置決めルール)

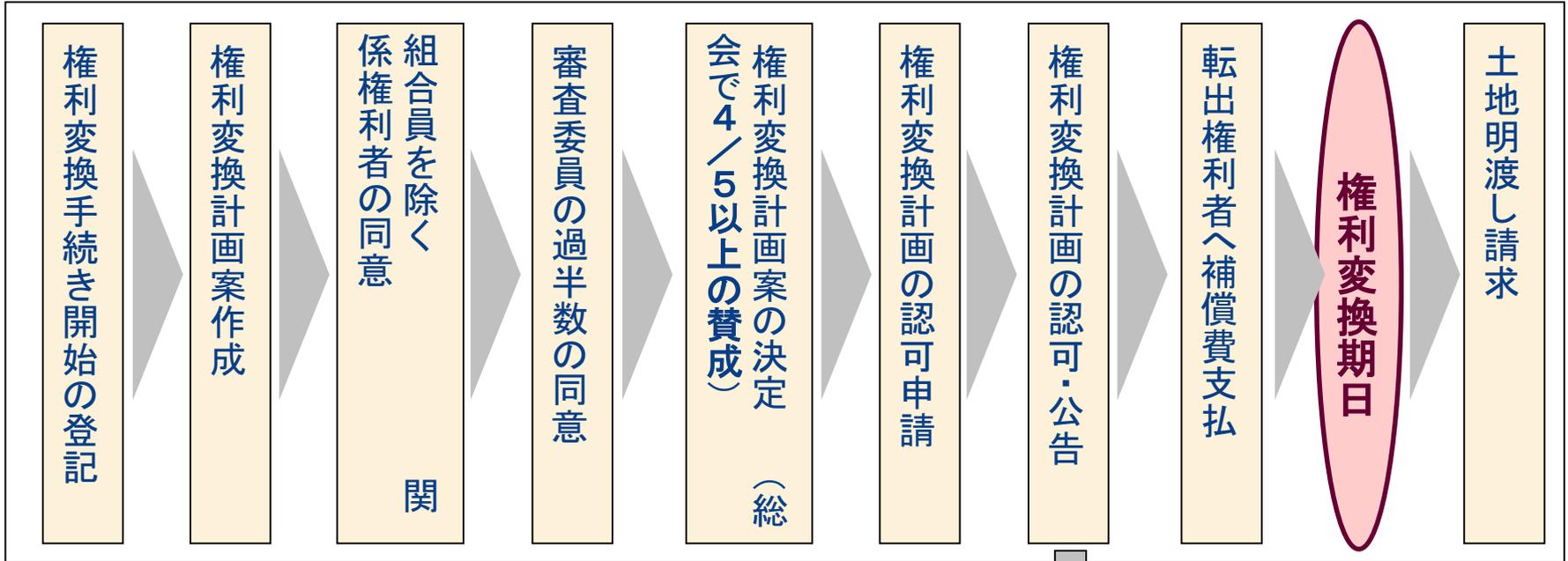
■ 組合設立手続き



(ポイント)

建替組合が建替え不参加者に売渡請求を行うことができる。その場合、建替え決議時点で、売渡請求を行う主体を建替組合で行う予定であることを決めておくが望ましい。

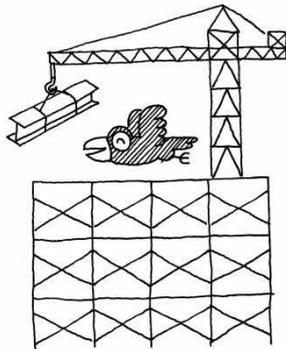
■ 権利変換計画認可手続き



権
変
計
画
反
対
者
へ
売
渡
請
求

建替え賛成者であった区分所有者が、途中で権利変換計画についての反対者になったとき、この反対者に対しても、建替組合は売渡請求ができる。

■ 工事・完了手続き



地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、**マンション及びその敷地の売却**を**多数決**により行うことを可能とする制度

制度創設の背景

・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、**耐震性不足**の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒ 2022年末時点のマンションストック総数約694.3万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約103万戸。
一方、マンション建替えの実績は累計で282件、約2.3万戸で旧耐震ストックの約2.2%。

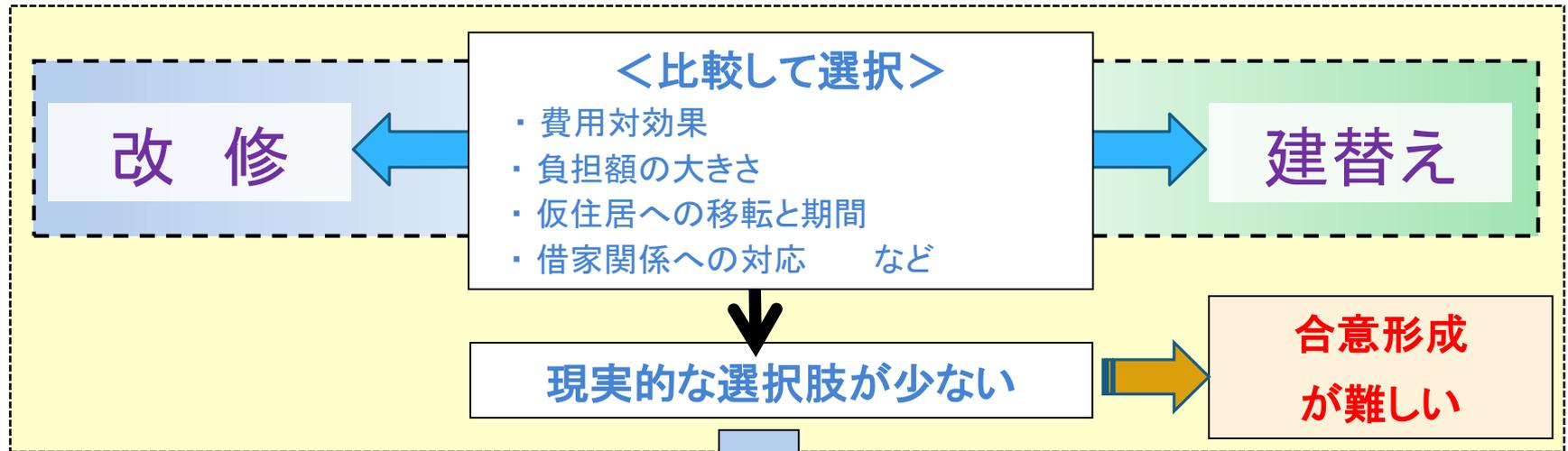
<通常のマンションと耐震性不足のマンションでの合意形成・緩和特例の比較>

	通常のマンション	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、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による建替え(個別売却) ・マンション建替法による建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・容積率の緩和特例
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none"> 民法原則に基づき全員同意が必要 	

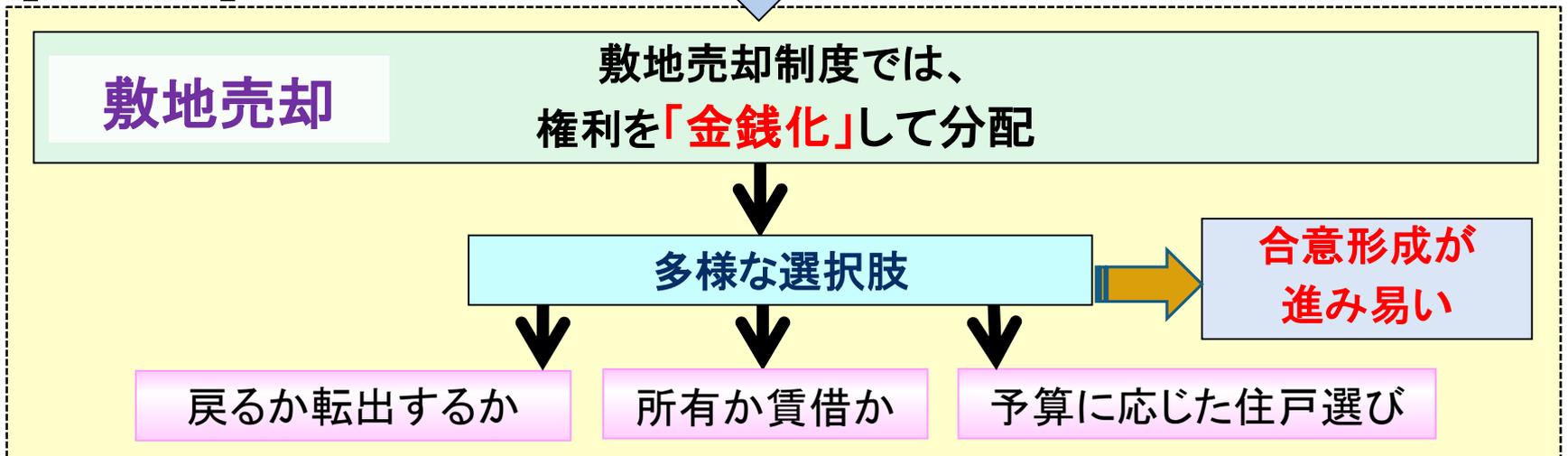
なぜマンション敷地売却制度なのか？

1 早わかりマンション建替え

【これまで】

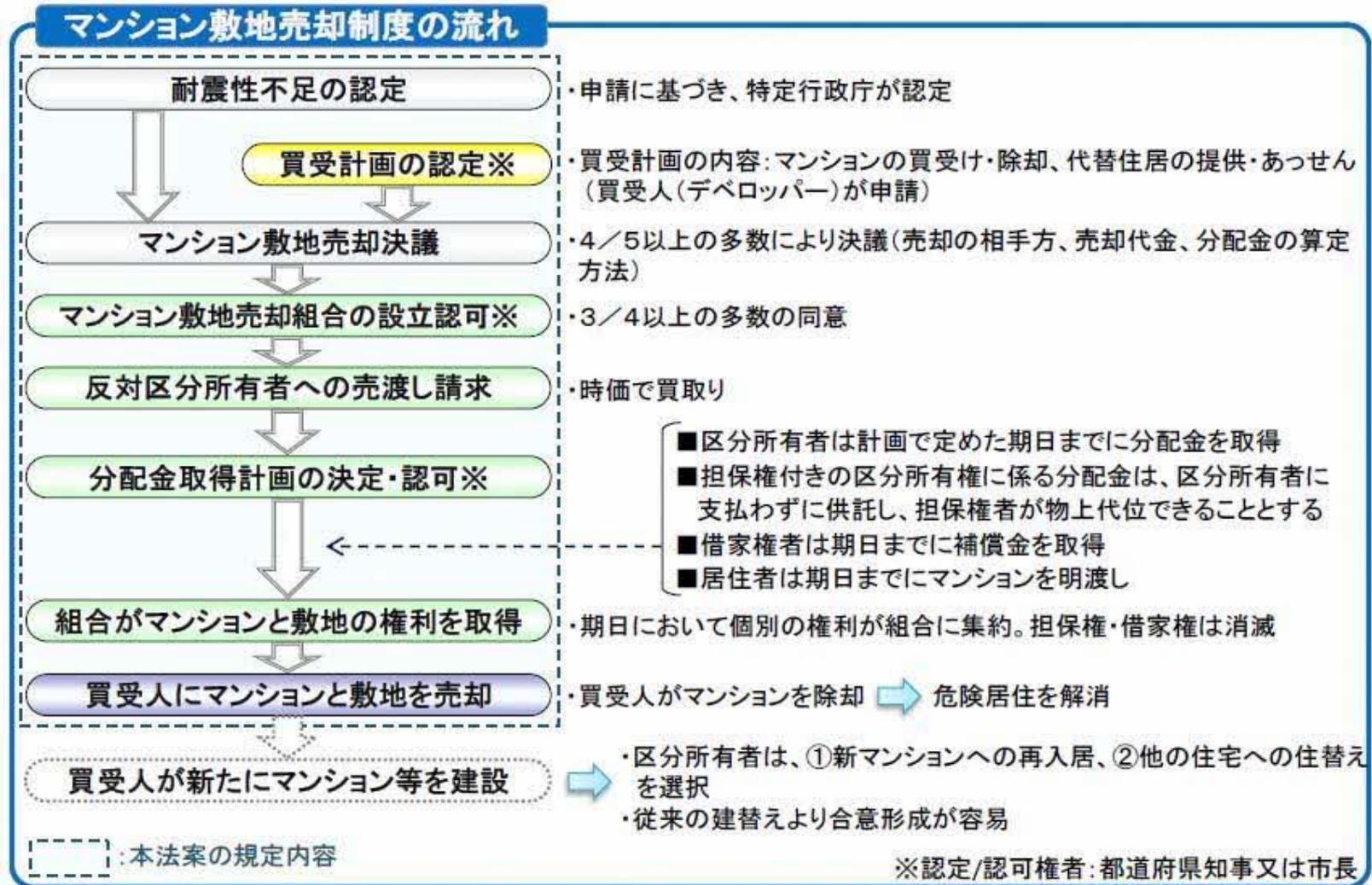


【これから】



◆ 選択肢が増えることで合意形成が進み、再生の可能性が広がる

マンション敷地売却制度の概要 (敷地売却までの手続きの流れ)



権利をいったん「金銭化」することで区分所有者の選択肢が広がり、
合意形成の可能性が高まる

マンション建替法によるマンション建替えと マンション敷地売却の制度比較

1 早わかりマンション建替え

	マンション建替え	マンション敷地売却
対 象	・すべてのマンション	・耐震性不足の認定を受けたマンション
決議の要件	・区分所有者数及び議決権数の各4/5以上の多数	・区分所有者数、議決権数及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数
権利者の選択肢	①権利変換で住戸を取得 ②転出し補償金を受領	・敷地として売却し、代金を分配
借家権・ 抵当権 の扱い	・借家権は存続移行が原則。解約には正当事由が必要 ・抵当権は原則として新マンションに移行	・借家権は原則 消滅 (補償費支払いが必要) ・抵当権は 消滅 し、代価に物上代位(優先弁済権をもつ)
その他	・仮住居生活、2度の引越し ・従前資産はマンションへの建替えを前提に評価	・土地の有効利用を前提とした土地評価(マンションに限らない)

【敷地売却制度の利点】

- ① 現地での建替えにこだわらず、分配金を使いそれぞれの生活設計に応じたさまざまな選択が可能になる⇒**建替えでは現地に住み続けることが前提**
- ② 改修や建替えでは区分所有者間での合意が難しかったマンションで再生の新しい可能性が広がることが期待できる⇒**選択肢が増え、多様な将来設計が可能**



【主な注意点】

- ・ 原則として、建替えや改修との比較の中で検討することが望ましい
- ・ 認定権者となる市や区など行政への事前相談が大事
- ・ 敷地を売却し、代金を分配することになるため、建替え以上に意思決定の手続きや分配のルールについて合意形成を慎重に進めていくことが必要

要除却認定手続きの着手について

- ・いったん要除却認定を受けると、区分所有者は**除却義務**を負い住戸の処分や賃貸運用に制約が出るため、敷地売却制度の利用についての説明と総会決議が必要(決議要件は要検討)

買受人候補の選定について

- ・買受人候補の選定にあたって**判断資料**や**選定基準**、**選定方法**を明確にすること
- ・買受条件や代替住宅への協力などについて段階に応じて**専門家の関与**の下で協定や予約契約を締結しておくこと

借家権の処理等を含む分配ルールについて

- ・今回の制度では、補償金の支払いを条件に借家権が消滅するため、組合として借家関係について予め把握しておくことが重要
- ・代金の分配ルールを検討するに際して、借家契約の補償費について求償の方法を検討しておくこと

1. 法律

- ・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)

2. 施行令(政令)

- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令(平成14年政令第367号)

3. 施行規則(省令)

- ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則(平成14年省令第116号)

4. マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

5. 建替え・改修に関するマニュアル・ガイドライン

- ・マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル
- ・マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ・改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
- ・マンション建替え実務マニュアル
- ・マンション耐震化マニュアル
- ・団地型マンション再生マニュアル
- ・要除却認定実務マニュアル
- ・マンション敷地売却ガイドライン
- ・団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン

マニュアルは国土交通省のホームページからダウンロードできます。

I. マンションを取り巻く現状

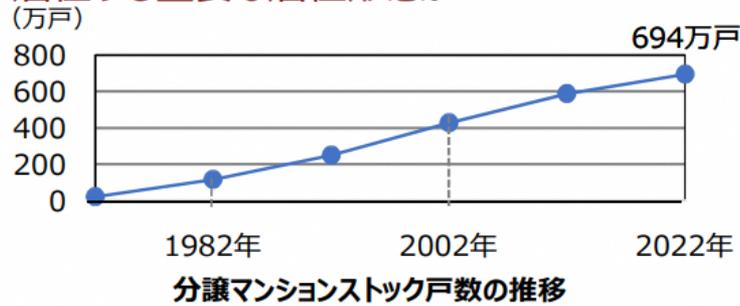
※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

マンションは、都市部の居住形態として定着し、今や総ストック数は700万戸に到達しつつある。一方、建物と居住者の高齢化も進み、マンション管理や再生において、いろいろな課題が顕在化してきた。現在、国交省を主体に区分所有法制の見直しに向け、議論が進んでおり、今後のマンション再生を進めて行く上で、課題と方向性を知っておく必要があると考えられる。

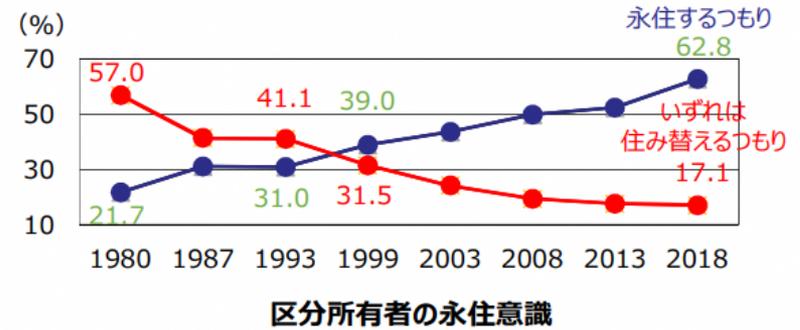
マンションを取り巻く現状

① マンションストックの状況等

- マンションストックは約700万戸。国民の1割超が居住する主要な居住形態。

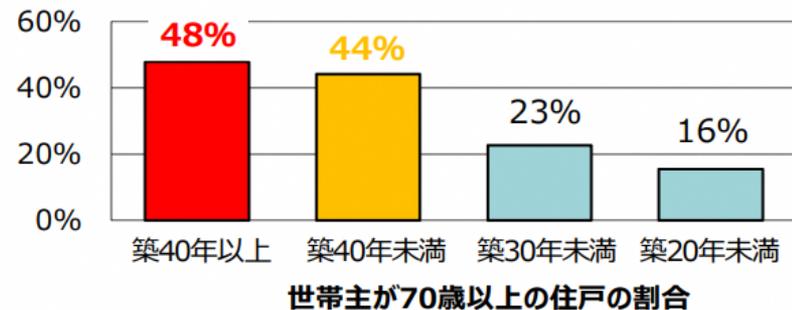
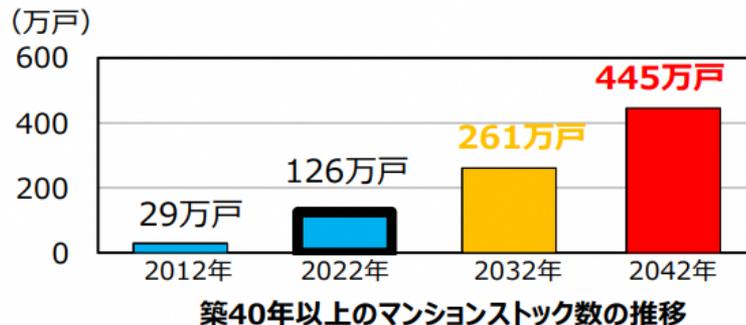


- 近年マンション居住者の永住意識は高まっている。



② マンションと居住者の「2つの古い」の進行

- 築40年以上のマンションは、20年後には4倍になる見込み。あわせて居住者の高齢化も進行。



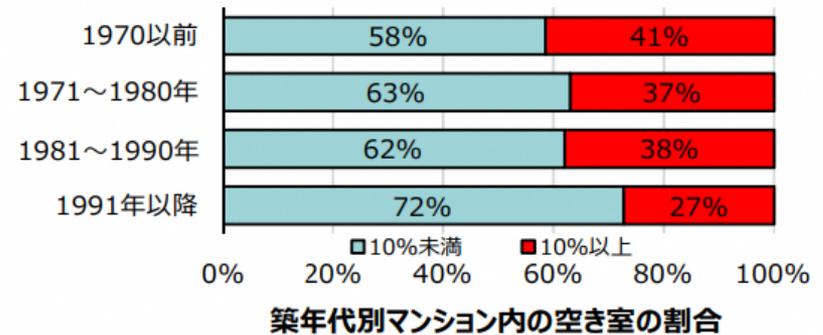
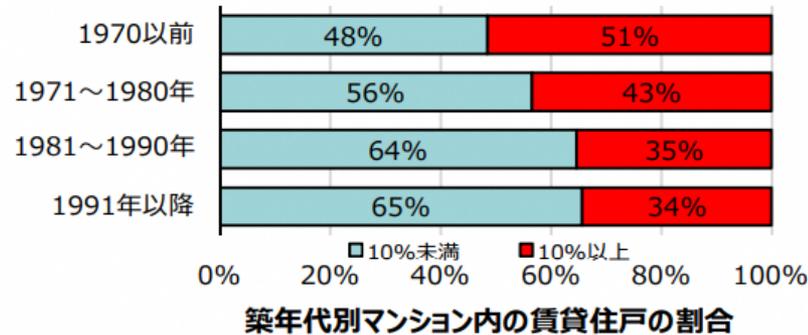
I. マンションを取り巻く現状

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

マンションを取り巻く現状

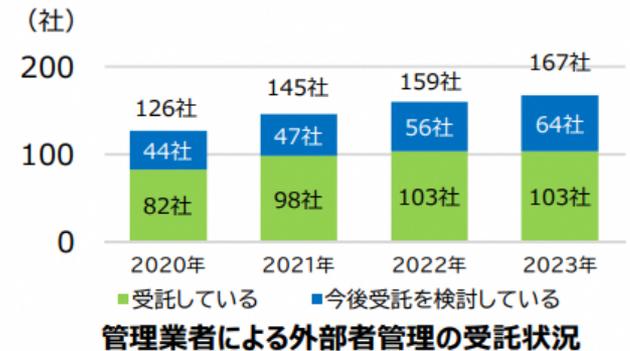
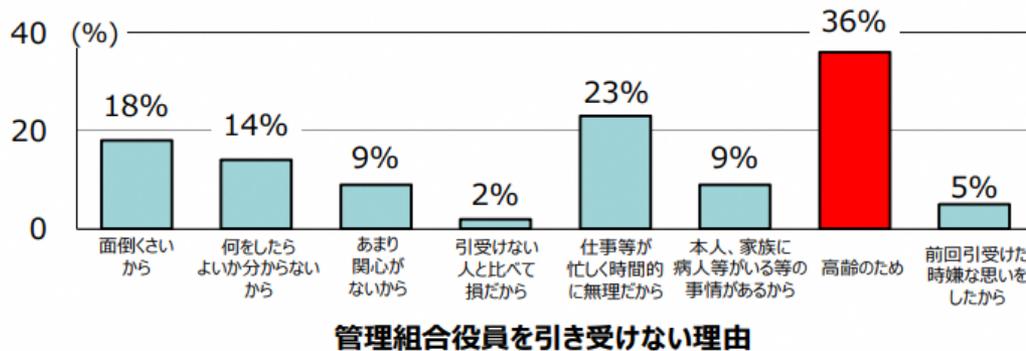
③区分所有者の非居住化

➤ 高経年マンションほど、賃貸住戸や空き室の割合が高く、総会の運営等に支障が出るおそれ。



④管理組合の担い手不足

➤ 高齢化等を背景に管理組合役員の手が不足。管理会社が管理者となる形式の管理も増加。



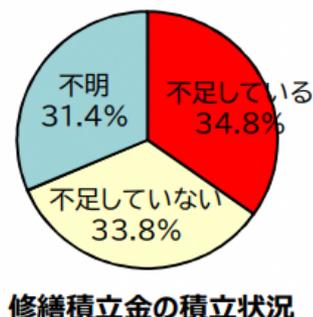
【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2023年度

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

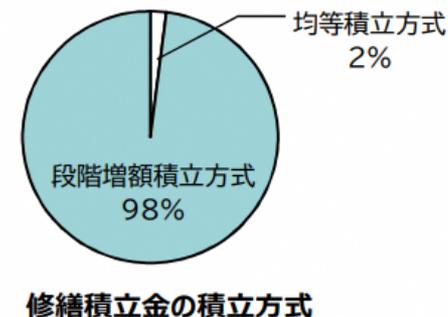
マンションを取り巻く現状

⑤修繕積立金の不足等

➤ 必要な修繕積立金の額は上昇傾向。長期修繕計画に対して、修繕積立金が不足していないとするマンションは3分の1程度。

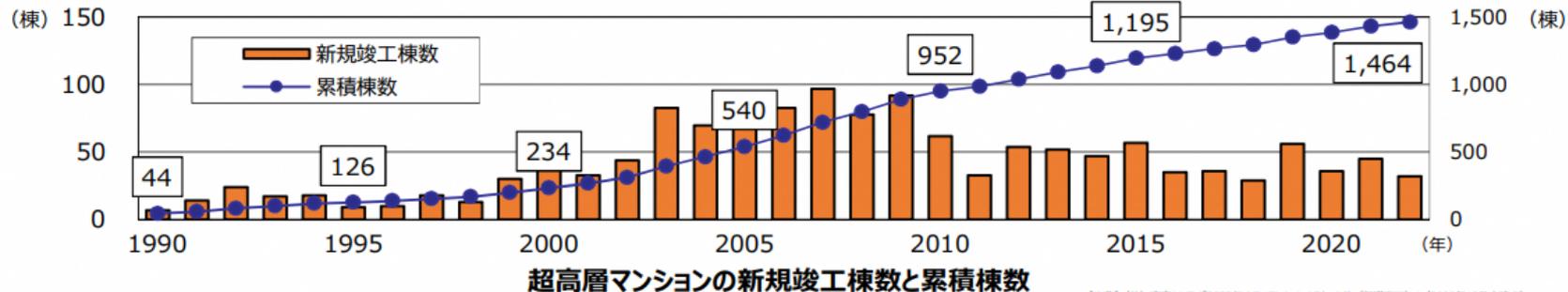


➤ 近年分譲されるマンションのほとんどは、「段階増額積立方式」を採用。



⑥マンションの大規模化

➤ 2000年代以降超高層マンション（20階以上のマンション）が増加。全国で1400棟程度存在。



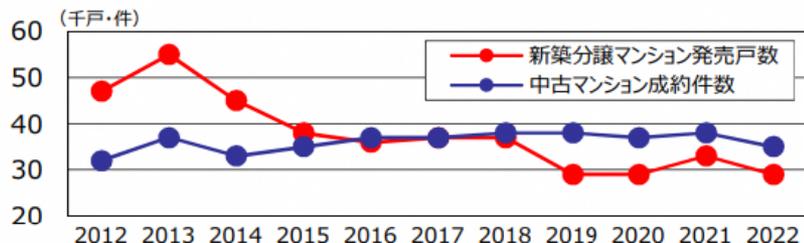
【出典】(株)東京カンテイ「2022年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2022年12月末時点)

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

マンションを取り巻く現状

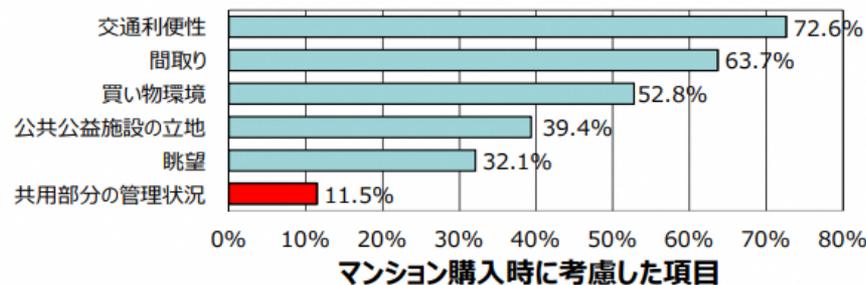
⑦既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

- 首都圏では、近年、中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。
- マンション購入時に、共用部分の管理状況を考慮して購入する区分所有者は限定的。



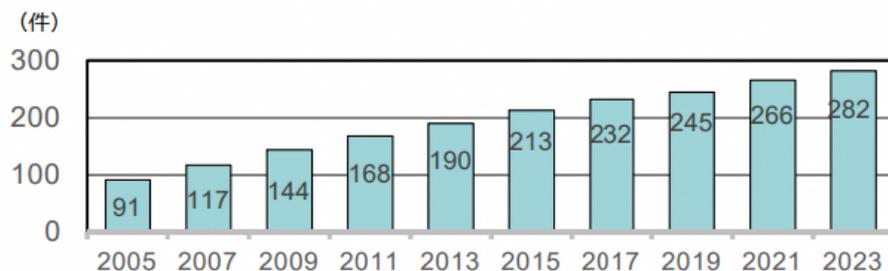
中古マンション成約件数と新築マンション発売戸数（首都圏）

【出典】中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、新築分譲マンション発売戸数:(株)不動産経済研究所

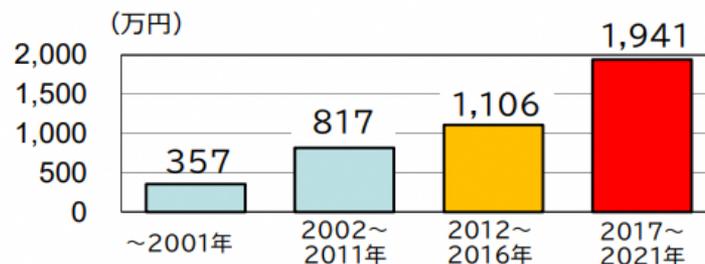


⑧建替え事業における事業採算性の低下、区分所有者の負担額の増加

- マンションの建替えは、累積で282件（約23,000戸）。
- 建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向であり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向。



マンションの建替えの実施状況（累積）



建替えにおける区分所有者の平均負担額

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

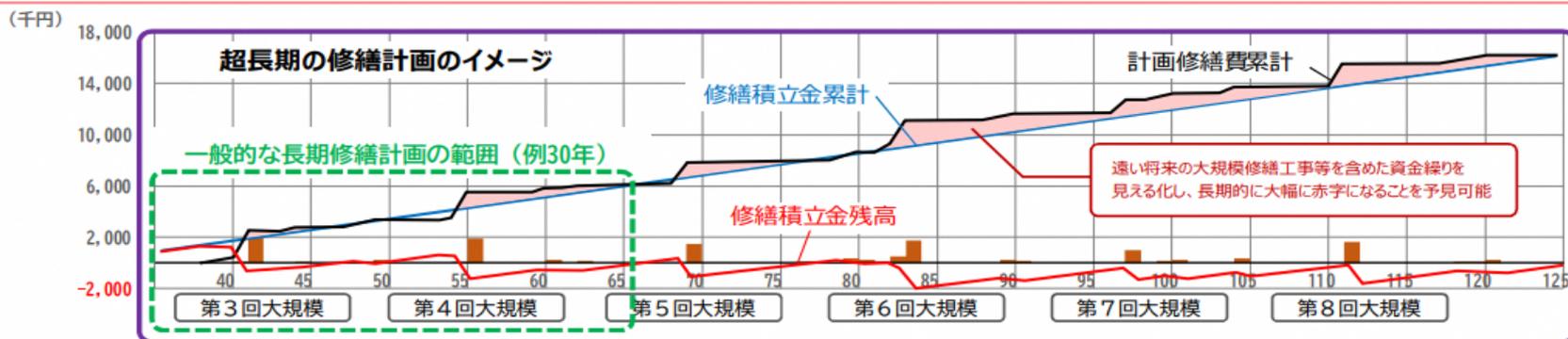
管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。

⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じた意識啓発を図る。

⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画のあり方についての検討を行う。等



【出典】「マンションの終末を仮に見据えた超長期修繕基本計画の提案（明海大学 不動産学部 藤木亮介准教授発表資料）」

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」は、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事の実施の前提となるが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通り引き上げできないおそれがある。

⇒ 「段階増額積立方式」における適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。等

- 大規模修繕工事の発注の際には、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等へ注意する必要がある。

⇒ 管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等

- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において解体費用の確保等に係る議論が行われていない。

⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等

均等積立方式と段階増額積立方式（イメージ）



※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

③ 管理不全マンションへの対応

- 賃貸化・空き室化の進行にあわせて、所在不明住戸も発生。
- 区分所有者等の所在が把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。

⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等

- 地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても従わないおそれ。
- 管理不全マンションに対応する地方公共団体はマンパワー不足。

⇒ 地方公共団体の権限の強化、専門家による行政補完等について検討を行う。等

区分所有者名簿等が必要となる状況の例

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会の招集（議事や委任状等の案内） ・ 役員候補者の選定 ・ 管理費等の徴収 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備点検時や漏水事故発生時の立入確認 ・ 災害時の安否確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応



管理不全マンション例



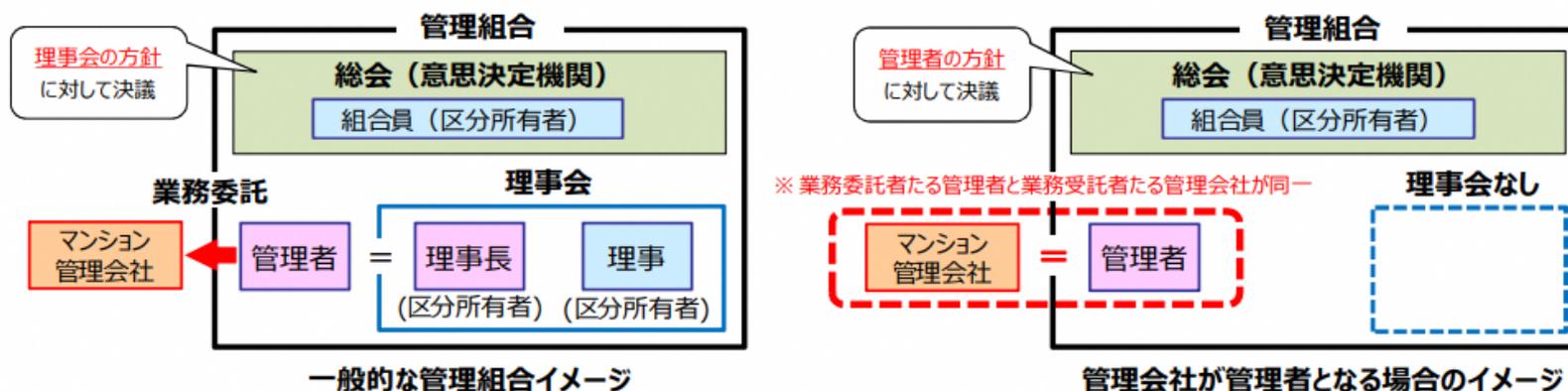
地方公共団体におけるマンション行政の専任担当者数

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

④ 管理組合の役員の手不足への対応

- 管理組合の役員の手不足等を背景として、管理会社が管理組合の役員を兼ねる（管理者として就任する）事例が増加。自社の関係企業に修繕工事を優先的に発注し、区分所有者の費用負担が増加する等の懸念があるが、注意しなければならない留意事項等が不明確。



⇒ 管理会社が管理者となる場合の実態把握を進めた上で、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 地代改定・徴収、マンションの解体等について、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。また、定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。

⇒ 契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。等

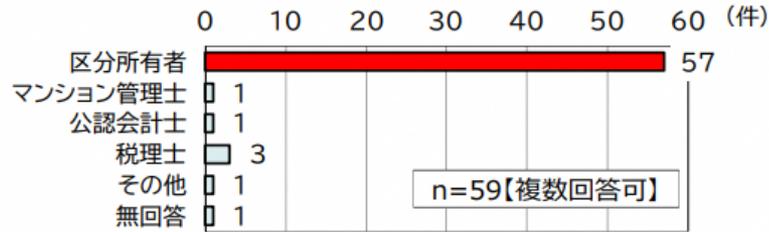
II. マンション管理・修繕に関する現状・課題

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った、監査体制となっていない。
- 超高層マンション特有の修繕項目が、長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。



超高層マンションにおける会計監査を担う監事の属性

超高層マンション特有の修繕項目の例

- 非常用エレベーター
- タワーパーキング
- 内廊下の空調設備
- セントラルヒーティング
- スプリンクラー
- 航空障害灯
- ヘリポート
- 非常用発電設備
- 免震装置
- エスカレーター など

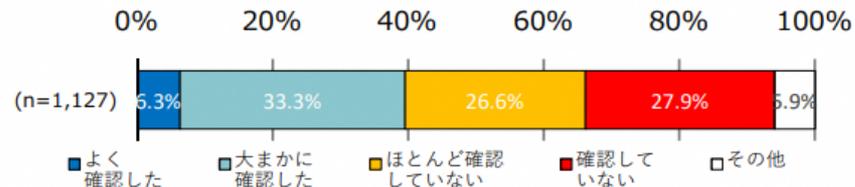
- ⇒ マンションにおける業務・会計監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。
- ⇒ 超高層マンション特有の修繕項目に対応した長期修繕計画の作成のあり方について検討を行う。等

⑦ マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり

- マンション購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていないため、マンションの適切な管理が価格に反映されにくい環境につながっている可能性がある。

不動産検索サイト	長期修繕計画の有無	現在の修繕積立金の額	積立方式	修繕積立金値上げ時期
Aサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし	掲載なし
Bサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし	掲載なし
Cサイト	掲載なし	掲載あり	掲載なし	掲載なし

不動産検索サイトにおける管理情報の掲載状況



中古マンションの購入時における長期修繕計画の確認状況

- ⇒ 購入希望者が、管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向けて、マンションの管理関係の情報提供のあり方について検討を行う。等

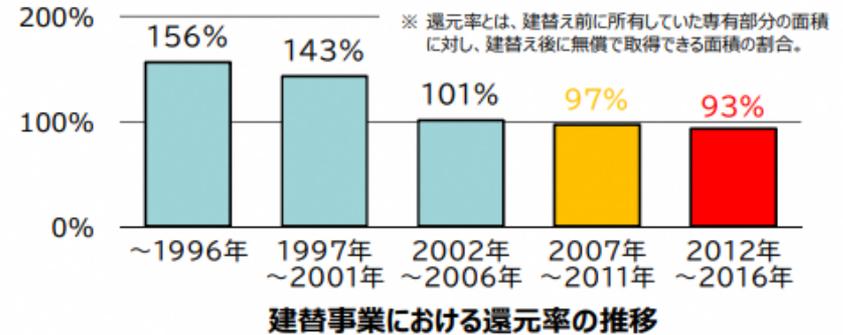
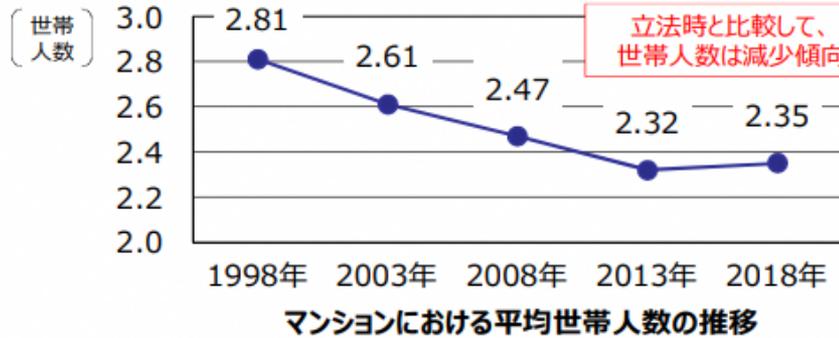
※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションに規定される住戸面積基準（原則、50㎡以上など）※によって区分所有者の費用負担が著しく増加する場合や、容積率制限等により各住戸の床面積を十分に確保できない場合等があり、住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているケースがある。

※ 住戸面積基準（原則、50㎡以上など）は、マンションに入居する一定の世帯人数を仮定して設定。



⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等

- 高齢区分所有者等にとって、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替事業への賛成を躊躇するケースが存在するなど、円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

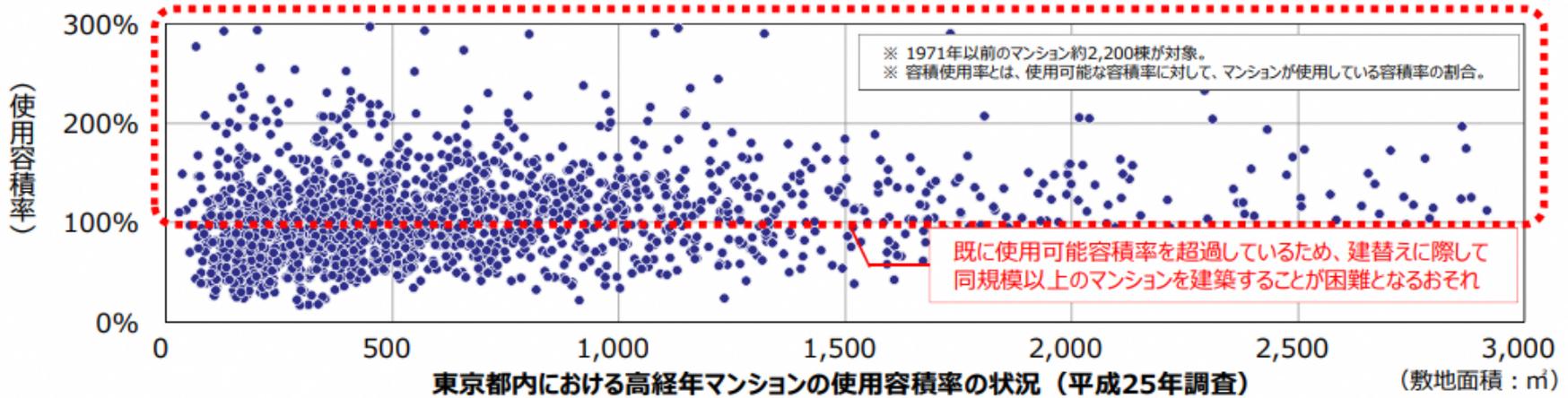
⇒ 支障事例の分析や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。等

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替事業等に向けた環境整備

- 既存不適格の場合、形態規制（容積率制限や日影規制など）の制約により、建替え後のマンションは従前の建物規模が確保できず、事業採算性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。



⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図るなど、必要な施策の検討を行う。等

- 団地型マンションの再生の円滑化に向けて、これまでガイドライン等の整備※を行ってきたところであるが、一団地認定の取消しを行う際の合意形成が困難であるとの指摘や、都市計画手続きに時間を要すること等から市街地再開発事業の活用が限定的であるとの指摘がある。

※ 「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン（平成30年3月）」、「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル（平成30年3月）」等

⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

② 多様なニーズに対応した事業手法

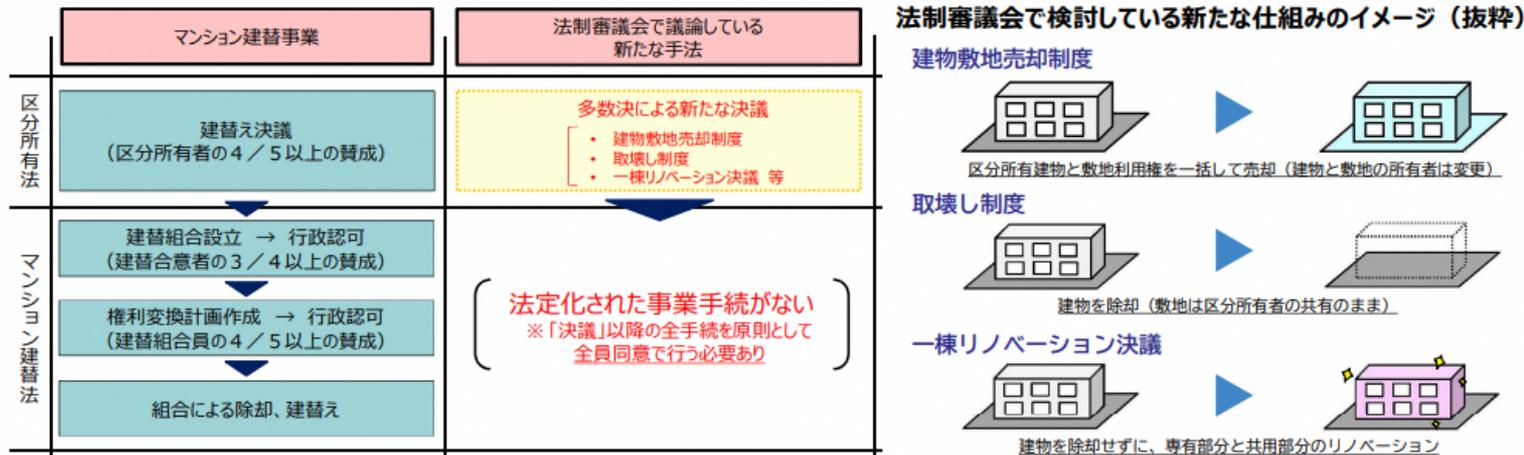
- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。

⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。 等

- 現行のマンション建替円滑化法の建替えでは、隣接地や底地の権利者は、権利変換により新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘があり、協力が得られず、建替事業が進捗しない場合がある。

⇒ 隣接地や底地の権利者が建替事業に参加しやすい方策について検討を行う。 等

- 法制審議会で検討している多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。



⇒ 新たな仕組みに対応した事業手続きの整備に向けた検討を行う。 等

※本資料は国土交通省が令和5年に取りまとめた資料を元に作成。

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

③ 自主建替えの円滑化

- ディベロッパー等の事業協力者が参加しない、いわゆる自主建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するために役立つノウハウが未整備。
- 自主建替えが増加した場合、これらをサポートする人材の不足が懸念。

	自主建替え(デベロッパー等不参加)	一般的な建替え(デベロッパー等参加)
資金確保	・ 建替組合が事業資金を確保。	・ ディベロッパー等が事業資金を確保。
事業ノウハウ	・ 組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要	・ 建替えコンサルタントやディベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施
保留床の処分	・ 組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売	・ ディベロッパーによる分譲販売

⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

法務省・国交省では、区分所有法制の見直しのみならず、マンション管理や修繕、再生のための総合施策を総合的に検討していくため、マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、マンション政策の方向性を取りまとめることを目的に、2022年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、議論が進んでいる。

IV. マンション建替事業の環境・変化

マンション建替事業の特徴と傾向

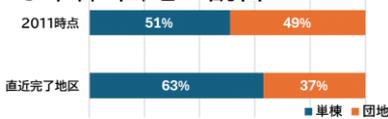
令和3年(2021年)3月までに事業完了したマンション建替事業地区のうち、協会で情報が得られた全71地区を対象に調査。(耐震偽装による建替え案件10事例を除く)

①都心部・単棟型及びマンション敷地売却の実績増加

○立地特性(都心・郊外の割合)



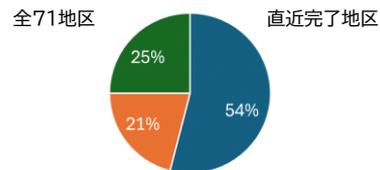
○単棟・団地の割合



都心の単棟マンションが増加し、建替え可能なマンションが選別されてきている。

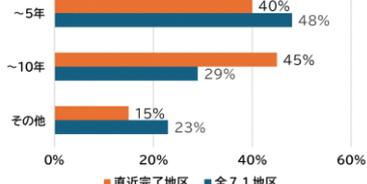
②好立地の増加と事業の長期化

○駅からの距離



立地条件の良い駅近が増加。

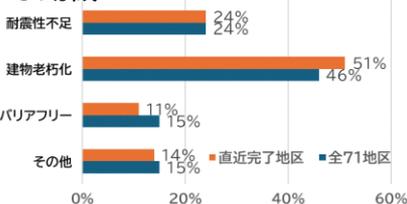
○建替え決議に要した年数



建替決議までに時間要。

③建替え動機と還元条件

○動機



高経年、老朽化、耐震不足。

○還元率

還元率	単棟	団地	平均
2018年調査 全66地区 (判明55地区)	85%	98%	91%
2021年調査 全71地区 (判明56地区)	84%	97%	90%
2021年調査 直近完了地区 (判明21地区)	67%	86%	74%

還元率は低下傾向にある。

マンション事業の環境変化

①マンション市況の高騰

【首都圏 新築分譲マンション市場動向(23年4月~24年3月)】
※2024年4月18日発表

○平均価格7,566万円(単価@115万円/㎡)

都心での大規模・高額物件の供給増、施工費や用地費の高騰などから平均価格、㎡単価ともに3年連続で最高値を更新。

※不動産経済研究所調査。

②建築工事の高騰

マンションの建築工事費の推移※(一社)建築物価調査会HPより



マンションの建築工事費は上昇している

マンションの工事費高騰を踏まえ、マンション建替事業において、諸条件の見直しが余儀なくされている事業が見受けられ、今後も事業推進の遅れが見込まれる可能性が出てきている。

V.今後の法改正の方向性

区分所有法制の見直し

令和6年2月
法務省民事局

課題

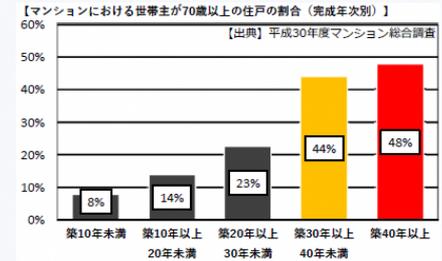
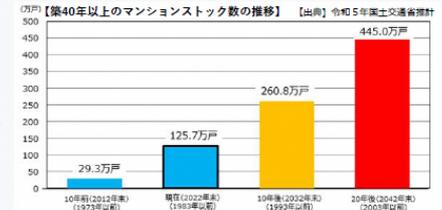
- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
 - 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
 - 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
 - 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
- **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要

→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題



※管理不全マンションの事例 (R2. 行政代執行により除却)

政府方針

- 骨太方針2023 (R5.6.16閣議決定)、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R5.6.6関係閣僚会議決定)
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ (R5.6.16閣議決定)
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



V. 今後の法改正の方向性

■ 法制審議会第196回会議（令和4年9月12日開催）

諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

(参考) 現行法における決議要件

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4+敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却(政令施行後3年以内にする必要)(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内にする必要)(注2)	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意				

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

(中間試案の概要)

* □内は中間試案の該当ページ

1. 集会の決議の円滑化

○ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

- 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 p.1
- ▶ 裁判所の関与の下で、**所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度**の創設を検討

○ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み p.1

- 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ **出席者の多数決による決議を可能とする制度**の創設を検討

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○ 所有者不明の専有部分の管理制度 p.2

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
- ▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度 p.4, 5

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
- ▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

3. 専有部分の管理の円滑化

○ 配管の全面更新等 p.8

- 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
- ▶ **専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度**の創設を検討

○ 国内管理人 p.8

- 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
- ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための**国内管理人を選任する制度**の創設を検討

4. 共用部分の変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の要件緩和 p.7

- 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
- ▶
 - ・ 多数決割合を**単純に引き下げる案**
 - ・ **客観的事由**（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には**多数決割合を引き下げる案**
 - ・ 多数決割合を維持しつつ**出席者の多数決による決議を可能とする**（1.参照）案 等を検討

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務 p.8

- ▶ 区分所有建物の管理に関して**所有者が相互に負うべき義務**について検討

○ 管理事務の合理化 p.10, 11

- ▶ **事務のデジタル化**や、建物が全部滅失した場合の**敷地等の管理の円滑化を図る制度**の創設を検討

○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化 p.9

- ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設を検討

▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

(中間試案の概要)

* [] 内は中間試案の該当ページ

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和 [p.11]

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**(P3の1.)に加え、多数決割合の緩和に関する**下段の各案**について検討

○ 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 [p.13]

- 建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
- ▶ 建替え決議がされた場合に、**一定の手續や金銭補償により賃借権を消滅させる制度**の創設を検討

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 [p.15]

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難
- ▶ 建替えと同等の**多数決による一括売却や取壊し等を可能とする制度**の創設を検討

○ 多数決による一棟リノベーション工事 [p.18]

- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難
- ▶ 建替えと同等の**多数決による一棟リノベーション工事を可能とする制度**の創設を検討

建替え決議の多数決割合の緩和に関する各案

・ 法定の多数決割合の緩和

- 【A案】 基本的な多数決割合を**4分の3**に単純に引き下げた上で、**客観的事由**※がある場合には**3分の2**に更に引き下げる案
- 【B案】 基本的な多数決割合につき**現行法の5分の4**を維持した上で、**客観的事由**※がある場合には**4分の3**に引き下げる案

・ 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意（新築時の単独所有者による決定を含む）により引き下げることを認める案

※客観的事由

- 【α案】 下の①～③のいずれかに該当
- 【β-1案】 ①～⑤のいずれかに該当
- 【β-2案】 ①～③・⑥のいずれかに該当
- 【β-3案】 ①～⑥のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合
- ⑥ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過

▶ 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

(中間試案の概要)

* 内は中間試案の該当ページ

団地の再生の円滑化

○ 一括建替え決議の要件緩和 p.20

- 団地内建物の一括建替えの全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▶ 全体要件の緩和に関する各案

P4下段と同様

▶ 各棟要件の緩和に関する各案

- 多数決割合を**単純に引き下げる案**
- **客観的事由**（P4の※）がある場合には**多数決割合を引き下げる案**
- **反対者が一定割合に達しない限り一括建替えができる**とする案

等を検討

○ 一部建替え承認決議の要件緩和 p.22

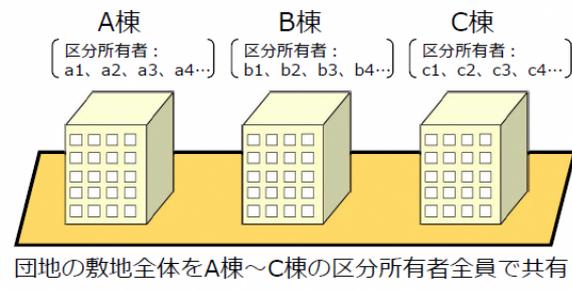
- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▶ 要件緩和に関する各案

- 多数決割合を**単純に引き下げる案**
- **客観的事由**（P4の※）がある場合には**多数決割合を引き下げる案**
- 多数決割合を維持しつつ**出席者の多数決による決議**（P3の1.）を**可能とする案**
- 反対者による**建替え不承認決議がない限り特定建物の建替えができる**とする案

等を検討

団地関係のイメージ



○ 団地内建物・敷地の一括売却 p.24

- 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**の創設を検討

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 p.28

- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

▶ **多数決割合をいずれも3分の2**とする案を軸に検討

○ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長 p.29

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難

▶ 決議可能期間を**3年に延長**する案を軸に検討

＜実現事例紹介①＞

～単棟型マンションの建替え事例～

サンクス東中野(東京都中野区)

1. 事業の概要

(1) 位置・竣工年

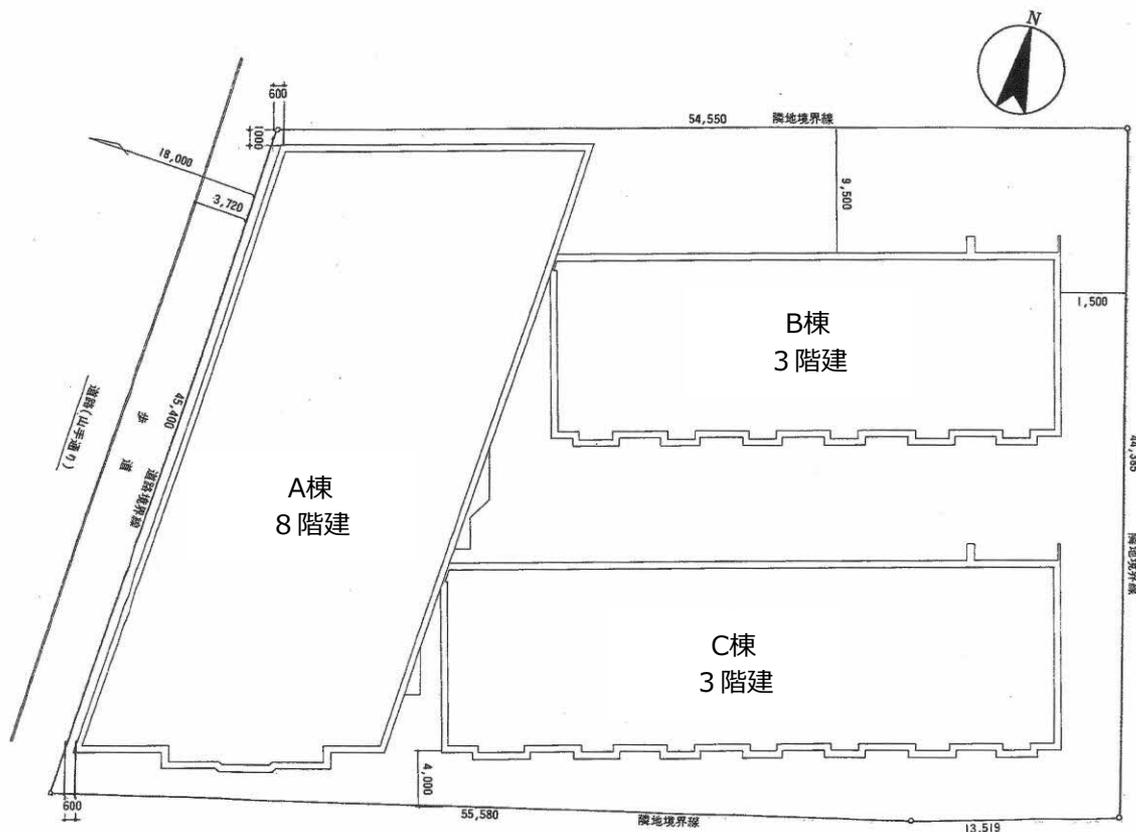
- ・ 1974（昭和49）年竣工
- ・ JR中央線・都営大江戸線東中野駅から南に徒歩約3分、山手通り沿いに立地する分譲マンション



1. 事業の概要

(2) 配棟・所有関係

- ・ A～C棟の3棟構成
- ・ 廊下で接続され、建築基準法上、登記上いずれも1棟の建物
- ・ 全106戸のうち46戸を元分譲主（法人）が所有し、社宅として活用



1. 事業の概要

(3) 敷地・建物概要

■ 敷地概要

所在地	東京都中野区東中野一丁目	
竣工年月	1974(昭和49)年12月	
敷地面積	2,685.51㎡(実測)	
地域地区等		
用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域
防火地域	防火地域	準防火地域
建ぺい率 容積率	80% / 400%	60% / 200%
	75% / 302%	
高度地区	なし	第一種高度地区
日影規制	なし	3-2h(4m) 一部4-2.5h(4m)

■ 建物概要

構造規模	A棟:SRC造 地下1階/地上8階建 B・C棟:RC造 地下1階/地上3階建 ※建築基準法上、登記上は1棟
建築面積	1,600.87㎡
延床面積	8,501.30㎡
専有区画	住戸:106戸 店舗:2区画 倉庫・物置:76区画
住戸面積	27.00~108.81㎡/戸 平均53.44㎡/戸
店舗面積	130.09㎡・235.43㎡

2. 再生検討の経緯

(1) 再生の課題

- ・サンクス東中野が抱える主な再生の課題として、以下の4点があった

1. 建物の老朽化・劣化

ガス、水道の配管が劣化
特に給排水管はトラブル多発

2. 維持管理の限界

漏水事故多発
壊れては直しのイタチごっこ

3. 耐震性の不足

現在の耐震基準に満たない時代
(旧耐震基準の時代)の建築物

4. 住宅ニーズとの乖離

バリアフリー・セキュリティ等
現在の住宅のニーズとの乖離有

2. 再生検討の経緯

(2) 建物の維持管理状況

■ 主な工事履歴

補修時期	主な修繕履歴
昭和63年 (1988年)	第1回大規模修繕工事 (屋上防水・内外壁塗装・鉄部塗装等)
平成7年 (1995年)	給水管更新・更生工事 (縦管：更生、横管：更新)
平成11年 (1999年)	第2回大規模修繕工事 (外壁塗装補修・防水(屋上除く)・鉄部塗装等)
平成13年 (2001年)	耐震補強工事 (A棟1階・B・C棟地下1階柱炭素繊維補強) 屋上防水工事
平成28年 (2016年)	エレベーター更新工事

外壁のフクレ・ひび割れ、共用排水管からの漏水事故が頻発

■ 建物の状況



2. 再生検討の経緯

(3) 耐震診断の結果

■ 耐震診断結果

- ・多くの箇所でIs値0.6を大きく下回る
- ・大規模な地震に対して、倒壊・崩壊の危険性あり

	A棟				B棟				C棟			
	X方向		Y方向		X方向		Y方向		X方向		Y方向	
	正Is	負Is										
8階	0.82	0.80	0.60	0.65								
7階	0.56	0.56	0.47	0.50								
6階	0.54	0.54	0.39	0.41								
5階	0.45	0.45	0.35	0.35								
4階	0.39	0.40	0.36	0.35								
3階	0.41	0.44	0.31	0.30	1.23	1.24	2.38	2.44	1.05	1.09	2.19	2.19
2階	0.44	0.46	0.32	0.31	0.64	0.62	1.40	1.41	0.63	0.60	1.32	1.32
1階	0.45	0.45	0.53	0.53	0.57	0.56	1.45	1.45	0.53	0.52	1.06	1.07

耐震性について基準を大きく下回るが、耐震補強では店舗出入口やバルコニー面への補強が必要であり現実的ではない

■ 耐震補強計画

- ・1階店舗内にコンクリート壁の新設、1階店舗部分の出入口部分や一部住戸のバルコニー面に鉄骨ブレースによる補強が必要



2. 再生検討の経緯

(4) 本格的な再生検討と建替え推進決議

老朽化の課題を受けて、2013年から勉強会を実施
4回の全体説明会を開催



2014年に**マンション再生検討決議**を実施
事業協力者として日鉄興和不動産を選定
コンサルタント（事業・施設計画）として日建ハウジングシステムも参画



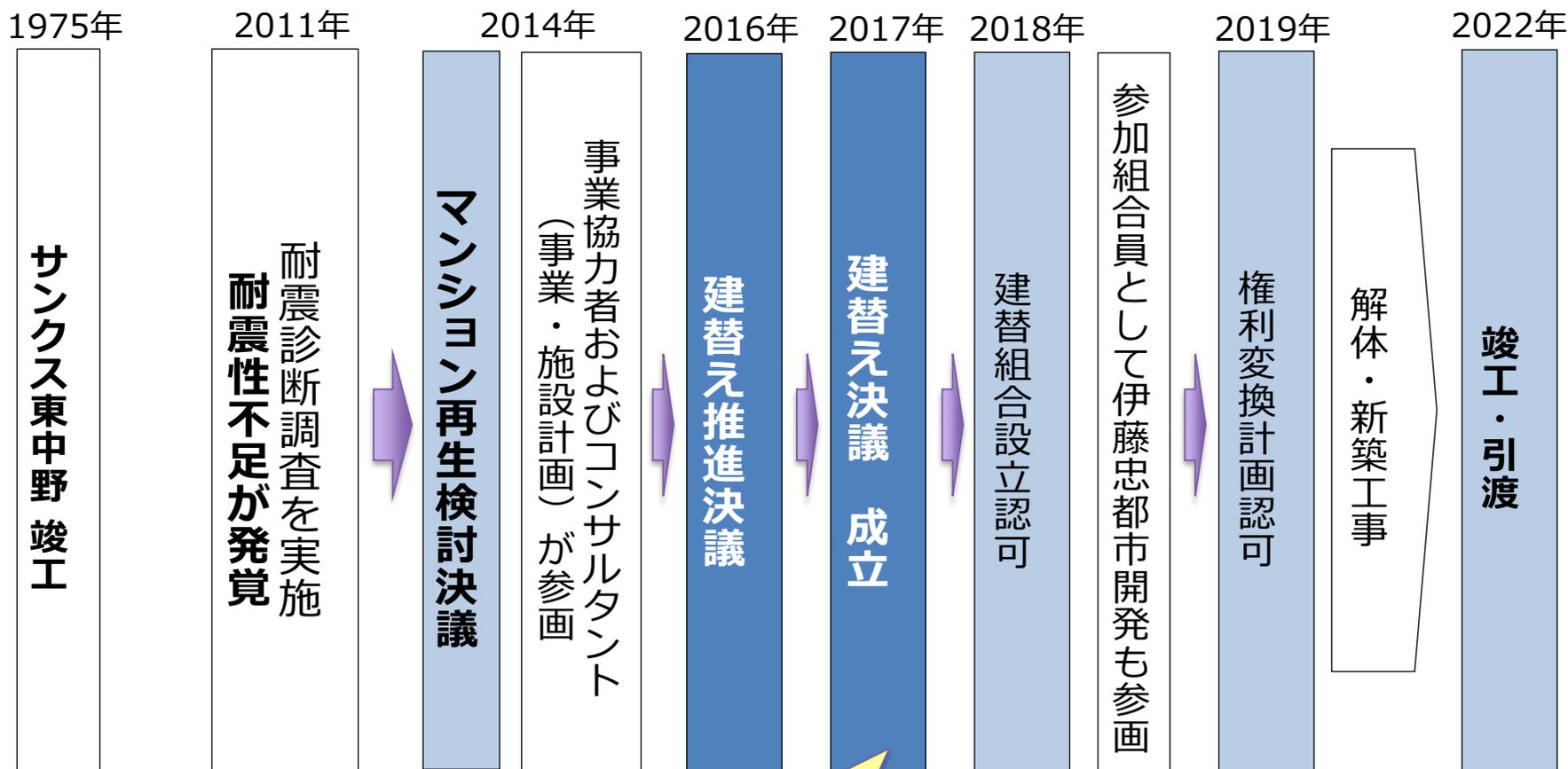
権利者意向は「建替え希望」が大半であったことから、建替えを中心とした検討を進める
全体説明会の開催により、権利者の建替えに対する理解と関心を高める
取り組み



2016年に**建替え推進決議**を実施
事業協力者との協定を更新し、建替えに向けた具体的な検討に入る

2. 再生検討の経緯

(5) 建替え事業の経緯

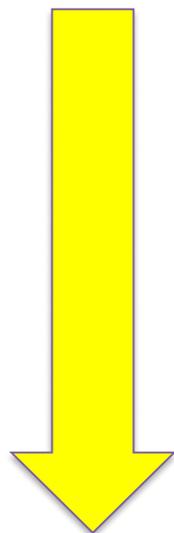


賛成
 区分所有者数：84%
 議決権：92%

3. 事業推進のポイント

(1) 合意形成

2015年頃までは、権利者の**建替えに対する興味や関心は総じて低かった**



2014年の第1回個別面談時点では、72%が「建替え希望」ではあったものの、建替えに強い関心を示す権利者は少なかった

2015年1月の全体説明会、参加者はわずか4名…理事会でも、同じ議論が繰り返されることが多く、事業推進に向けて大きく踏み出すことができなかった

コンサルタントおよび事業協力者は、**説明会→個別面談→計画への反映→説明会のサイクル**を繰り返して、建替えに対する関心を高めるとともに、不安の解消に努めた

3. 事業推進のポイント

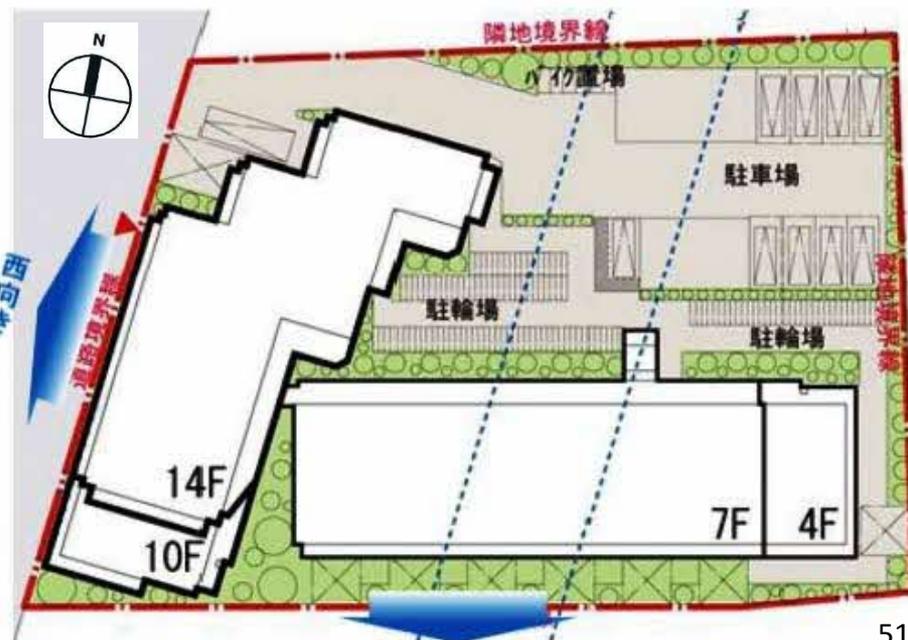
(2) 施設計画の変遷

■ 2014年5月個別面談時

当初案は西向き中心

- それまで検討されていたプランは、山手通り沿いの14階建てと敷地南側に寄せた7階建ての2棟案
- 権利者からは、新宿副都心の眺望が得られるよう「現在のA棟と同じように**東向きの住戸を設けてほしい**」という要望が多く示された

A棟5階からの東向きの眺望



2014年5月 個別面談時プラン	
階数	14階 + 7階
延床面積	約9,310㎡
専有面積	約7,870㎡
方位比率	南44%・東10%・西46%

3. 事業推進のポイント

■ 2015年1月説明会時

南東ビュー確保

- ・ **日影規制や高さ規制がかからない敷地西側に配棟を寄せて**、平面が楕円形の18階建て単棟プランを作成
- ・ **南東向き住戸を全体の7割確保**。外観、建物形状も周辺の目を引く、特色のある計画
- ・ しかし、躯体量の増加、消防設備の追加等による工事費の増加により、**権利者の経済的な負担軽減には至らなかった**



2015年1月 説明会時プラン	
階数	18階
延床面積	約11,500㎡
専有面積	約7,990㎡
方位比率	南東72%・南西14% ・北西14%

3. 事業推進のポイント

■ 2016年1月説明会 建替法容積緩和案

容積緩和はメリットなく断念

- ・ 2014年12月、**建替法改正による容積率緩和制度**が創設
- ・ 容積緩和を検討したところ、容積割増50%が見込まれて、18階建てから23階建ての計画となった
- ・ 一定の床面積の増加が期待できたが、高層化による躯体量の増加、構造への負荷等、**工事費の増加が懸念**された
- ・ 専有面積増のメリットを工事費増のデメリットが上回るとの判断から、**建替法による容積緩和案は断念**

2016年1月 説明会時
建替法容積割増案

許容容積率	約352% (割増+50%)
階数	23階
延床面積	約12,680㎡
専有面積	約8,920㎡
住戸数	154戸



3. 事業推進のポイント

■ 2016年1月説明会 一般設計案

南東向き100%で
当初の還元条件を確保

- ・ 工事費を抑えるため**シンプル**な平面形状
- ・ 18階建てと4階建ての2棟案
- ・ 2016年1月の説明会では、建替法容積緩和案と一般設計案の2案を提示し、**権利者の経済的な負担が少ない一般設計案で検討を進める**こととなった



2016年1月 説明会時 一般設計案	
許容容積率	約302%
階数	18階 + 4階
延床面積	約10,500㎡
専有面積	約8,230㎡
住戸数	127戸

3. 事業推進のポイント

(3) 非賛成者への対応

- ・ 2017年9月の**建替え決議では、8名の非賛成者**が生じたが、催告を実施し、いずれもこれに応じて建替え参加者となった
- ・ 2018年12月の**権利変換決議では、2名の非賛成者**が生じた
- ・ 2名のうち1名は、権利変換計画への同意が伝えられたため、売渡請求は行わなかった
- ・ もう1名の非賛成者は、いったん事業に参加しない旨の回答を得たため、また決議から2か月という実行期限が迫ったことから、**売渡請求を実行**した
- ・ しかし、事前の個別面談等で住戸取得意向が強く示されていたこともあり、協議を重ねた結果、権利変換を希望する回答を得たため、**売渡請求による組合との売買を合意解約し、住戸を取得**することとした

3. 事業推進のポイント

(4) 事業推進のポイント ～まとめ～

○建替えの必要性の周知

- ・なぜ建替えが必要なのか、修繕・改修ではダメなのか
- ・このまま何もせず、先送りするとどうになってしまうか
⇒ **必要性を繰り返し説明し、権利者間で認識を共有**

○権利者意向の把握と計画への反映

- ・説明会→個別面談→計画（設計・事業）への反映→説明会
- ・面談による個別事情の把握・対応・サポート
⇒ **建替えへの関心の向上、不安の解消**

○非賛成者への丁寧な対応

- ・法的には売渡請求により排除して進めることはできるが・・・
- ・訴訟となれば組合・権利者に負担（労力、費用）が生じる
⇒ **法的強制力の行使は最終手段**

4. 施設計画

(1) 計画概要

構造規模	RC造 地下1階/地上18階建
敷地面積	2,685.51m ² (実測)
建築面積	1,098.89m ²
延床面積	10,452.46m ²
専有区画	住戸：135戸 事務所：1区画
住戸面積	26.79~113.34m ² /戸 平均59.84m ² /戸

4. 施設計画

(2) 配置計画



- ・ 神田川越しに新宿高層ビル群を一望する良好な敷地であり、前面の山手通りに対して角度を振った配棟計画にすることで余白をつくり、街に対しての豊かな緑道空間と約50mものエントランスアプローチを創出

出典：リビオ東中野ヒルトップ パンフレット

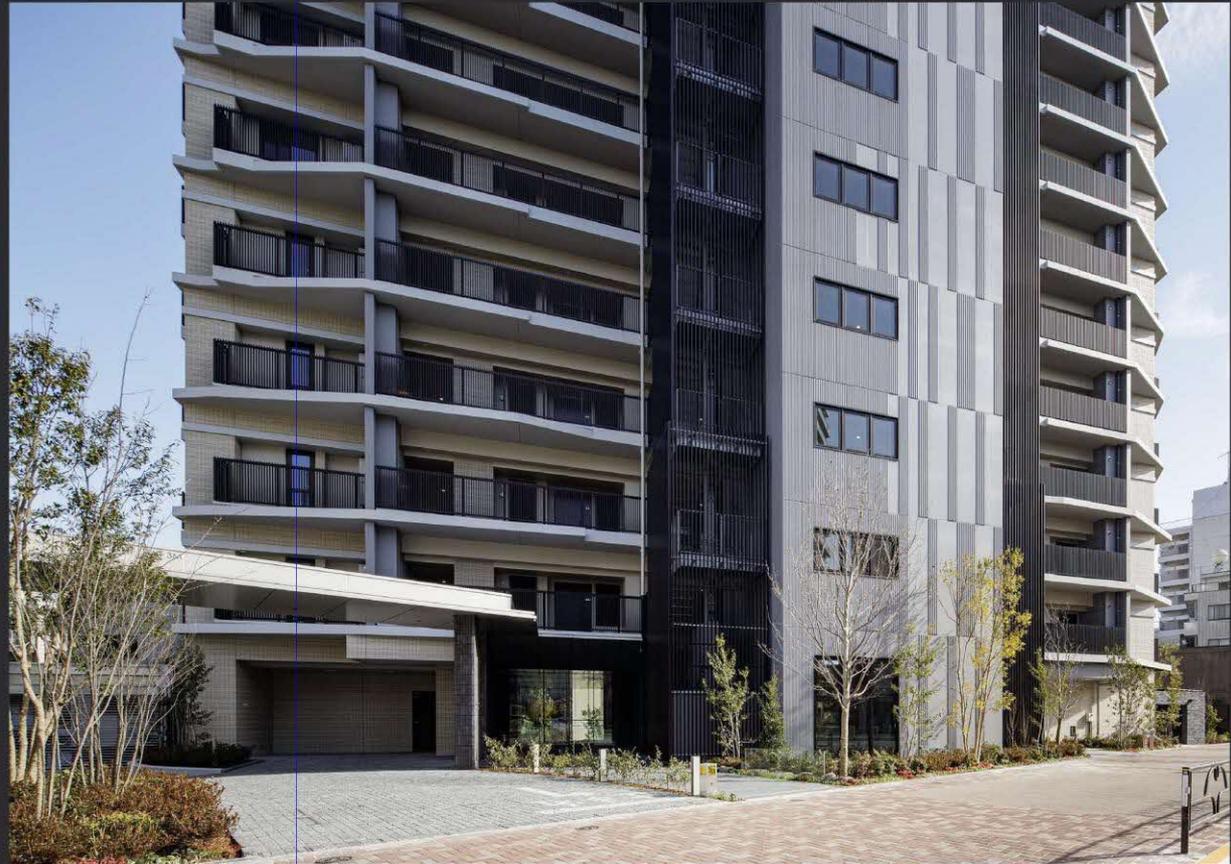
(3) 外観 ～南西面～



(3) 外観 ～西面～



西面外観



西面外観低層部

(3) 外観 ~エントランス~



アプローチ



ロビー階 風除室よりエントランスホールを見る

<実現事例紹介②>

～団地型マンションの建替え事例～

地区計画(住民原案)の申出制度を活用した建替え

石神井公園団地(東京都練馬区)

目 次

1. 施行マンションの概要

2. 建替えの経緯

(1) 建替え理由(従前の課題)

(2) 建替え計画の検討経過

3. 事業の特徴・課題

(1) 490戸の合意形成の取組み

(2) 地区計画(住民原案)の申出による規制の緩和

(3) 開発行為に基づく道路・公園等の公共施設の整理

(4) 住民の意向を汲んだ建替え計画

4. 施行再建マンションの概要

1. 施行マンションの概要

所在地：練馬区上石神井三丁目19番

最寄駅：西武新宿線「上石神井」駅 歩3分、西武池袋線「石神井公園」駅 歩20分

名称：石神井公園団地

敷地面積：42,680.25㎡

建築年：1967年(昭和42年)

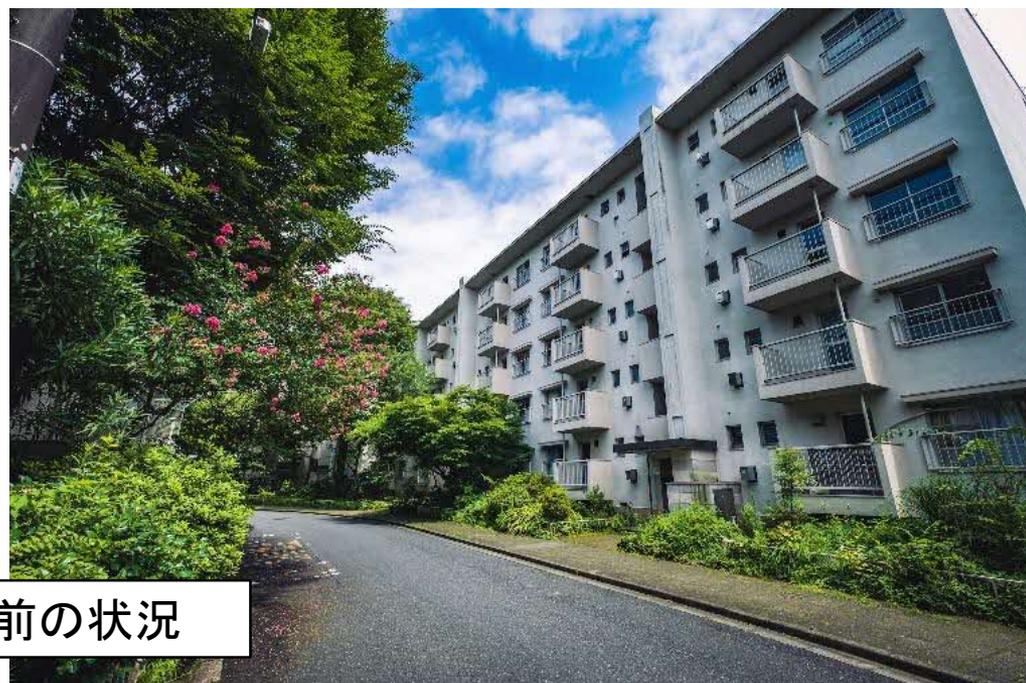
延べ面積：31,358.62㎡

構造規模：鉄筋コンクリート造・5階建・9棟(EVなし)

住戸数：490戸

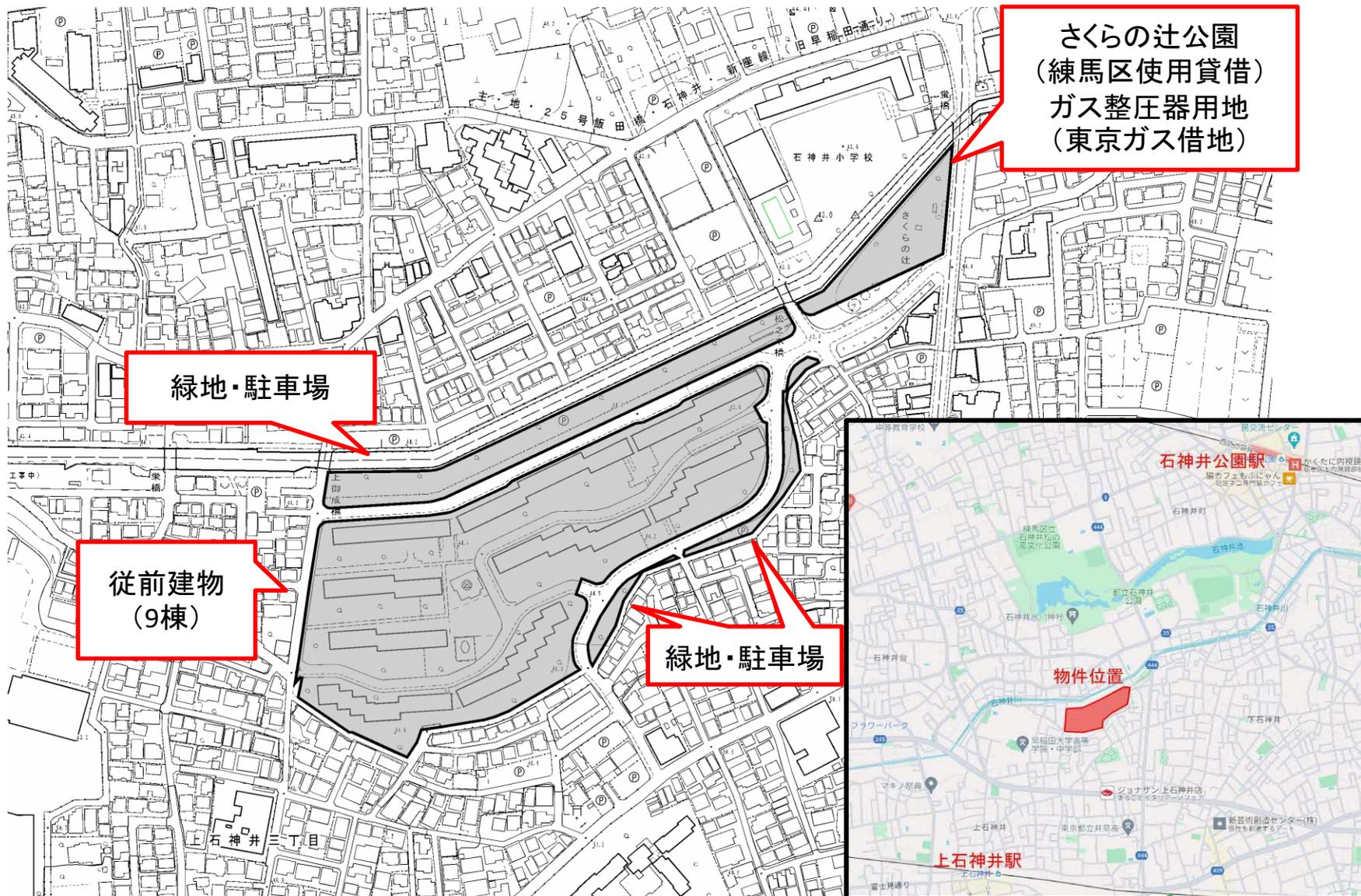
住戸面積：52.96～65.95㎡

間取り：3DK、3LDK



建替え前の状況

1. 施行マンションの概要



2. 建替えの経緯

(1)建替え理由(従前の課題)

①建物の老朽化

築51年が経過しており建物の老朽化も進み、耐震性も不足していた。

特に排水設備は、地中の排水管の破損事故などが頻発して複数回の修繕工事が行われた。

②住民の高齢化

2015年実施のアンケートでは60代以上の居住者が72%を超えており、70代以上の居住者も全体の約半数と高齢化が著しく進んでいた。

③社会的な老朽化

エレベーターが無くバリアフリー対応が出来ていなかった。また、電気設備も当初の設定が20Aとなっており、全戸の契約アンペアの増加が難しいことなども問題となっていた。



各種設備の更新や新設工事を伴う建物の大規模改修工事を行う場合は、約39億円(約800万円/戸)の費用負担が必要と試算され、建替えに向けて進めることになった。

2. 建替えの経緯

(2)建替え計画の検討経過

- 2007年 建替え・修繕検討委員会を設置
- 2010年 建替え推進決議Ⅰ 可決、建替え推進委員会を設置
- 2015年 建替え推進決議Ⅱ 可決、
事業協力者の決定(東京建物株、旭化成不動産レジデンス株、(株)URリンクージ)
- 2016年 事業コンサルタントの決定(株)都市設計連合)
- 2017年 「住民原案申出書」を練馬区に提出
- 2018年 「一団地の住宅施設」の廃止、「石神井公園団地地区計画」の都市計画決定
(建ぺい率 20%→50%、容積率 60%→200%、高さ制限 20m→24m に緩和)
- 2019年 区分所有法第70条による一括建替え決議 可決、建替組合設立認可
- 2020年 権利変換計画認可、解体工事着工
- 2021年 新築工事着工
- 2023年 竣工・引渡し
- 2025年 建替組合解散認可(予定)

3. 事業の特徴・課題

(1) 490戸の合意形成の取り組み

従前戸数490戸と区分所有者数が非常に多く、高齢化も進んでいる状況下で一括建替え決議を成立させるため、建替えに関する理解を深めると共に不安を解消するさまざまな取り組みを実施

【各種説明会の開催と再生ニュースの発行】

- ・建替え推進決議後に発足した建替え推進委員会は、約60回開催するとともに、ニュース等を定期的に発行し、権利者全員に建替えに関する情報を発信。
- ・権利者に対する、「建替え計画説明会」や、「税務説明会」、「各種ローン説明会」などを開催し、権利者の理解の深度化を図った。

【合意形成協議会の発足】

- ・委員会とは別に「団地再生に向けた合意形成協議会」を発足し、若い世代も参加して、バリアフリー、設備、駐車場、共用施設などの事例研究の分科会を開催。

【現地事務所の開設】

- ・事業協力者が現地事務局「よろず相談所」を週3日開設し、いつでも権利者が相談に来られる体制づくりを実施。



●現地事務局の様子



●総会・説明会の様子

3. 事業の特徴・課題

(2) 地区計画(住民原案)の申出による規制の緩和

【都市計画法第11条「一団地の住宅施設」の廃止】

- ・石神井公園団地は都市計画法第11条「一団地の住宅施設」に基づいて建設されており、これを変更・廃止しない限り、現状の規模・高さ以上の計画は不可能。
⇒権利者の経済的負担を軽減するには、新たなルール(地区整備計画)により建ぺい率や容積率、高さの緩和が必要



【練馬区まちづくり条例第19条 住民原案申出制度の活用】

- ・住民原案申出制度を活用し、新たな地区計画の原案を練馬区に提出。
⇒住民原案は、建替えにおける土地利用上の課題(①建築規制②敷地における課題)を解決するため、計画敷地の整理統合と地域貢献に重点を置いて作成。

規制緩和を受けるためのまちづくりの視点の基本方針

- ①計画敷地の外周を公道で囲み、土地を一団(一体)の土地に整備する
- ②道路の外縁部等は公共公益ゾーンとし、緑地・公園・広場として地区施設に位置づけ、さらに敷地外周部は壁面後退を行い地域貢献する

3. 事業の特徴・課題

(2) 地区計画(住民原案)の申出による規制の緩和

【基本計画に基づく外縁部の4つの整備】



① 水辺環境の創出と「ねりま散歩道」の整備



区道を付替えて都市計画緑地と公道を一体的に整備する事により、水辺環境の創出(マスタープラン)と、「ねりま散歩道」を整備。併せて、北側住民への景観にも配慮。

② 南側外周道路の整備と街並み景観形成



南側外周道路沿(飛地・水路含む)を整備することにより、街並み景観形成と散歩道の回遊性を目指す。

③ 主要生活道路の付け替え整備と防災機能の強化



主要生活道路を南側に付替えて公道化し、外周道路と連続させる事により、防災機能(緊急道路)を強化。併せて、南側戸建住宅の避難経路に活用する。

④ 壁面後退(既存樹木の保全・壁面後退)と西側戸建への配慮



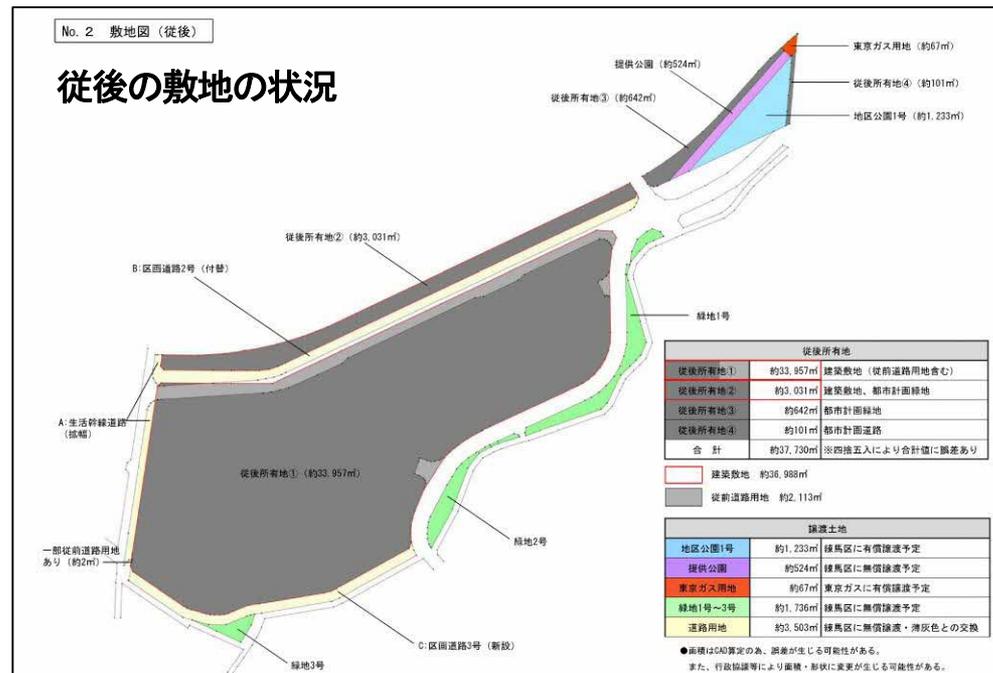
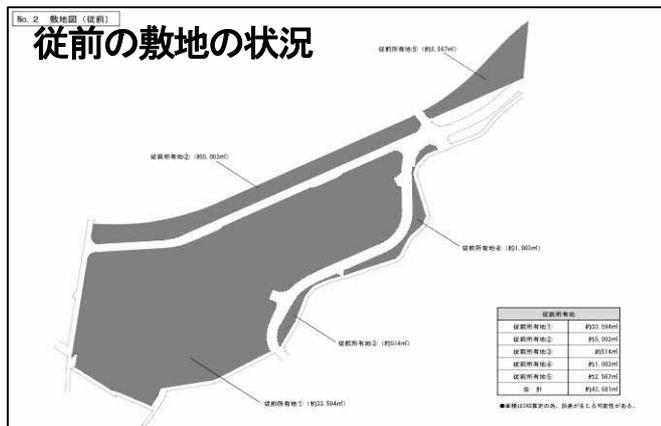
西側道路(生活幹線道路)の中心から6mセットバックし、更に5m壁面後退する事(既存樹木・遊歩道)により、西側戸建に配慮。

3. 事業の特徴・課題

(3) 開発行為に基づく道路・公園等の公共施設の整理

建替え前に管理組合が所有する敷地は、道路を跨いで飛地になっており、一部を練馬区へ公園として使用貸借し、東京ガスへガス整圧器用地として借地していた。

⇒本事業で、敷地に関するこれらの問題を解決し、地区計画に基づく公共施設整備を行うため、建替え決議時点で開発行為に基づく道路の新設・付替え、提供公園・緑地の設置の整理を行った。



建替え後の団地の敷地となる部分は「隣接施行敷地」として、建替え後に練馬区の道路や公園・緑地となる部分は「保留敷地」として、権利変換計画手続きの中で整理を行った。

3. 事業の特徴・課題

(4) 住民の意向を汲んだ建替え計画

1. 全住戸南向きでの計画

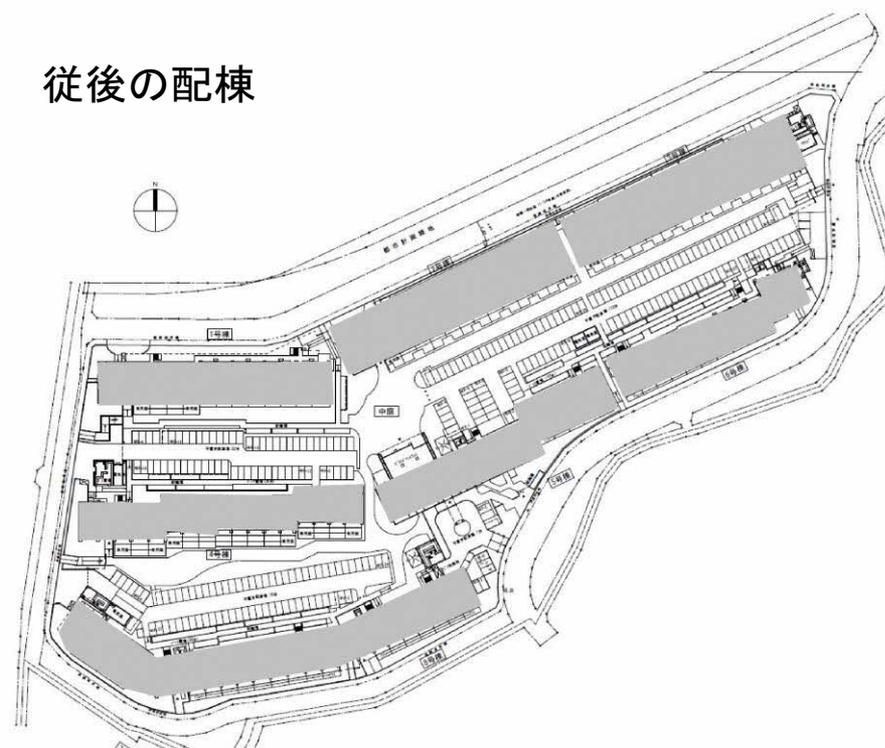
⇒ 従前の団地が全棟南向き平行配置で、全棟南向きである事を前提に建替え計画の検討が事業協力者選定前から管理組合内で進められていた。

この意向を受け、従後のマンションも全棟南向きでの配置計画となった。

従前の配棟



従後の配棟



3. 事業の特徴・課題

(4) 住民の意向を汲んだ建替え計画

2. 緑の継承

- ・ 団地内外の所有地に高木706本、低木2,858本、生垣253m²があり、住民からは「これらの緑を継承して欲しい」という要望が多数あり、敷地内だけでなく北側都市計画緑地の緑化も行い、緑被率を約23%まで高めた。
- ・ また、従前敷地内の高木16本を北側の都市計画緑地に移植し、中木や低木は造園会社や近隣住民に無償で譲渡した。



3. コミュニティの維持・継承

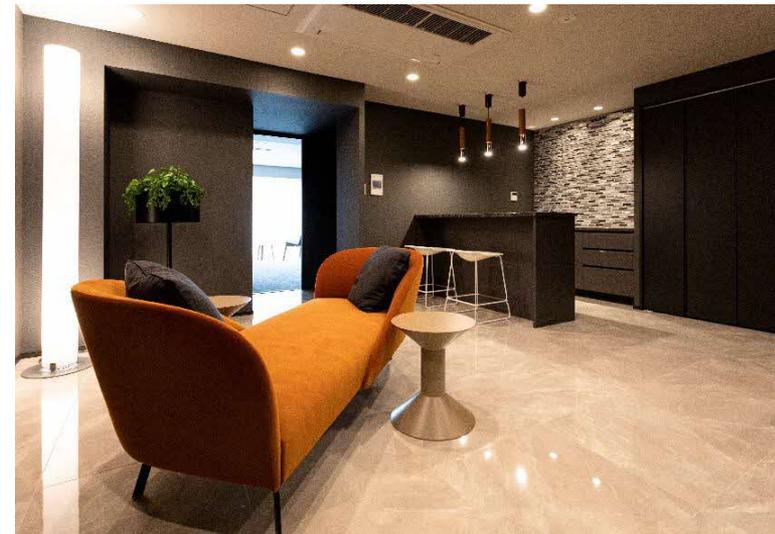
- ・ 石神井公園団地には既に成熟したコミュニティがあり、その維持・継承を求められていた。
- ・ 工事期間中も旧住民や近隣住民、新住民の交流する場が必要と考え、販売センター内に交流スペースを設けた。運営を委託した会社が、竣工後は自治会の運営を請け負っている。



4. 施行再建マンションの概要

ブリリアシティ石神井公園アトラス

構造規模	鉄筋コンクリート造地上7~8階 8棟
延べ面積	約68,342㎡(容積率約181%)
専有部分	住宅844戸(42.47~100.48㎡/戸) 権利者住宅301戸・保留床543戸
総事業費	約266億円
工事期間	2021年~2023年
事業コンサルタント	株式会社都市設計連合
参加組合員	東京建物株式会社 旭化成不動産レジデンス株式会社 株式会社URリンケージ
基本設計	株式会社NEXTA&A
設計・施工	株式会社長谷工コーポレーション



＜実現事例紹介③＞

～マンション敷地売却による建替え～

売却による耐震性不足マンションの解消

麴町三番町コンド(東京都千代田区)

主なポイント

- 多数決でマンション・敷地を売却した事例
- 建物は旧耐震基準で耐震性不足
- 分譲マンション以外の建物用途の方が経済的に有利
- 隣地も一緒に売却し、条件が向上
- 合意解約できなかつた借家権を法的に整理

1. 売却マンションの概要

- 千代田区三番町、東京メトロ半蔵門駅徒歩6分
- 周辺には皇居や千鳥ヶ淵、英国大使館など



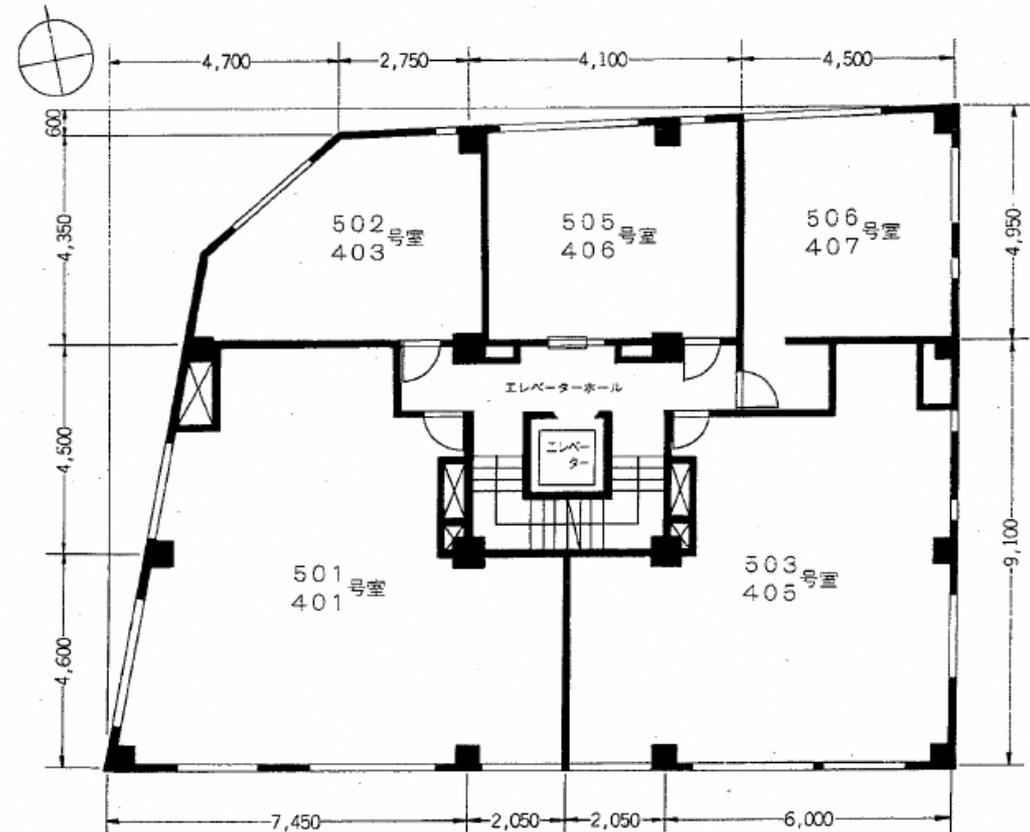
1. 売却マンションの概要

- 建物は1971年築（旧耐震）
- 鉄筋コンクリート造 7階建
- 敷地は239m²と狭小



1. 売却マンションの概要

- 23戸（非住宅含む）の小規模マンション
- 区分所有者16名
- 専有部分は19~93m²
約1/3（7戸）が25m²未満
- 自己居住3戸・賃貸8戸
事務所利用7戸・他5戸



4・5階平面図

2. 耐震診断の実施

- 築後40年の経過により外壁各所にひび割れが散見
- 排水管、電気設備も劣化、老朽化が進んでいた
- 2013年 耐震診断実施
- 各階でIs値0.6未満
- 大規模な地震に対して、倒壊・崩壊の危険性あり

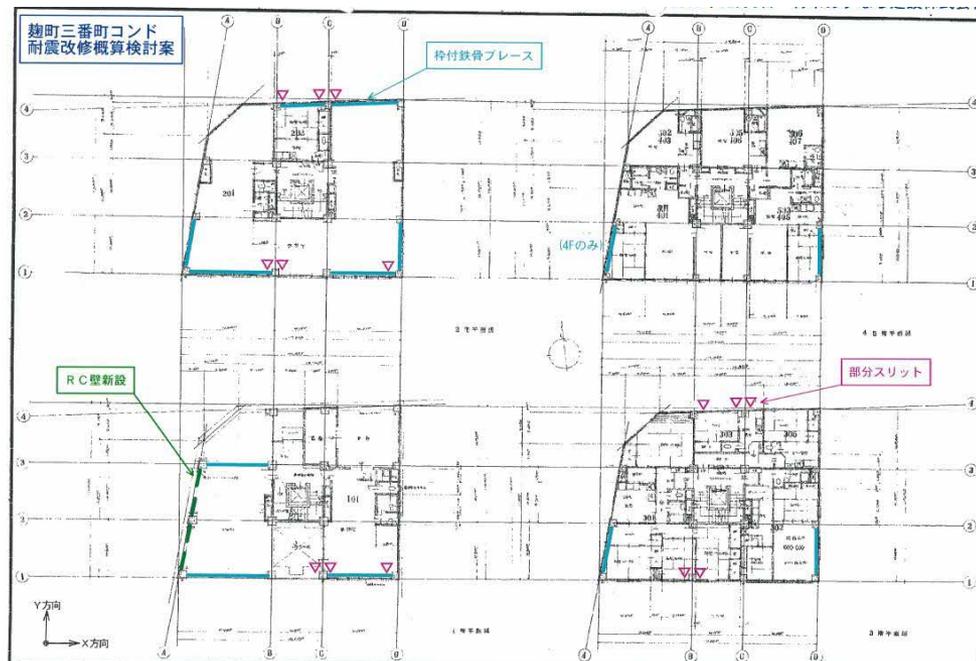
Is 指標値 C _T ・S _D 値	経年指標 T= 0.94										
	階	X 方向					Y 方向				
		E ₀	S _D	I _s	C _T ・S _D	判定	E ₀	S _D	I _s	C _T ・S _D	判定
P2	1.43	1.00	1.35	—	OK	1.63	1.00	1.53	—	OK	
P1	0.99	1.00	0.93	—	OK	0.89	1.00	0.84	—	OK	
7	1.30	1.00	1.22	1.30	OK	0.58	0.90	0.49	0.52	NG	
6	0.91	1.00	0.86	0.91	OK	0.54	1.00	0.50	0.54	NG	
5	0.74	1.00	0.70	0.74	OK	0.52	1.00	0.49	0.52	NG	
4	0.69	1.00	0.65	0.69	OK	0.41	1.00	0.39	0.41	NG	
3	0.40	1.00	0.38	0.51	NG	0.45	1.00	0.42	0.45	NG	
2	0.26	0.90	0.22	0.29	NG	0.41	1.00	0.39	0.41	NG	
1	0.28	1.00	0.27	0.35	NG	0.38	0.80	0.29	0.27	NG	
(注) 診断値は正加力時、負加力時の小なる値 ・S造では C _T ・S _D 欄は q 欄とする ※塔屋はR階の直上階と、EV機械室階の2層に於いて検討を行う。Y方向1階は偏心率>0.15の例外事項による。											

3. 耐震改修の検討

- 耐震改修工事は約1.2億円
(平均約500万円/戸)
- 工事内容：鉄骨ブレース補強
住戸内へコンクリート壁増設
柱への鋼板巻き 等
- 一部住戸の居住性に悪影響
工事スペースが取れない



耐震補強は実質困難



4. 建替えの検討

- 2015年 公的制度でアドバイザー導入
- 敷地が狭く余剰容積もなかったため、隣地との共同建替えを前提に検討
- デベロッパーヒアリングにおいて保留床が少なく事業参加が困難との感触



- 敷地売却も並行して検討することに

隣地 (91㎡)

- 区分所有者及び元施工会社の所有
- 建替えには当初から協力的



5. 敷地売却事業の選択

5-1. 事業協力者の選定

- 2017年 デベロッパーへの事業協力者アンケート
 - 6社から3社に絞り込みプレゼンテーション実施
- 敷地売却の提案が資産評価額が最も高い結果
 - 賃貸マンション建設を前提とする提案、再入居なし
- 再入居希望者が難色、管理組合内で意見調整・合意
- 総会で三井不動産レジデンシャルを買受予定者に決定
 - UG都市建築がコンサルタントとして参加

5. 敷地売却事業の選択

5-2. 分配金の査定

- 提案された売却代金は
隣地と一体の価格
- 不動産鑑定を行い、売却マンション・隣地に配分
- 各区分所有者の分配金は専有部分の階層・位置等の効用差を勘案して配分
- 説明会・個別面談を通じ区分所有者間の合意形成

画地	解体費控除後 買取可能額による 各画地の配分率
麴町三番町コンド (千代田区三番町3-16)	76.57%
隣接地戸建て (千代田区三番町3-2)	23.43%

②分配金額について

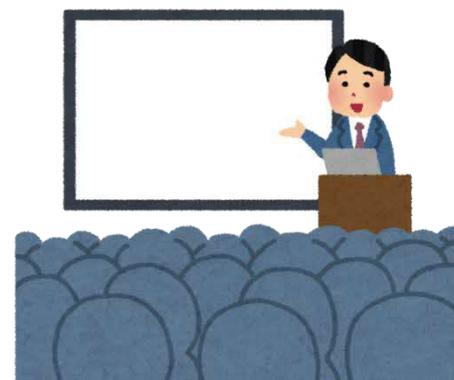


※各権利者の皆様の分配金額については、個別に書面にてご案内いたします。

5. 敷地売却事業の選択

5-3. マンション敷地売却決議

- 2018年1月 要除却認定・買受計画認定申請の総会
 - 隣地とも売買合意
- 同年2月 要除却認定・買受計画認定
- 同年4月 マンション敷地売却決議
 - 可決要件：人数・議決権数・持分価格の各4/5以上の賛成
 - 賛成22戸・反対1戸
 - 反対理由「売却の分配金より中古売買価格の方が高い」
- 反対1戸に参加催告→参加する旨の回答（全員同意）



5. 敷地売却事業の選択

5-4. マンション敷地売却事業の経緯

- 2018年6月 マンション敷地売却組合設立
 - 同年10月 分配金取得計画総会決議
 - 同年12月 分配金取得計画認可
権利消滅期日・住戸明渡し
 - 2019年1月 マンション・敷地を買受人へ売却
 - 同年3月 マンション敷地売却組合解散認可
- ▼
- 決議からわずか1年で事業完了／明渡し準備が大変

5. 敷地売却事業の選択

5-5. 借家人への対応

- 原則、借家人はオーナーの責任で対応／買受人が支援
- 期限までに解約に応じない居住借家が 1 件発生
- スケジュールを優先、売却組合で対応する方針に転換
- 借家権補償費を査定、顧問弁護士を通じて交渉
- 最終的に借家人の同意を得て権利消滅
 - 未同意でも法的に権利消滅＝建替えではできない措置
- ただし高額な補償費等の負担が問題化
 - 厳しい議論の末、オーナー・売却組合で折半

5. 敷地売却事業の選択

5-6. (参考) 敷地売却後の建物

- パークアクシス三番町
- 賃貸住宅
- 2021年2月竣工
- 鉄筋コンクリート造地上9階建
- 総戸数26戸
- 住戸面積約30~93㎡

(三井不動産レジデンシャルHPより)



おわりに

- マンション敷地売却は要除却認定が前提
 - 耐震性不足・火災安全性・外壁等剥落に該当する場合のみ
- マンション以外の方が経済合理性の高いケースが典型
- 建替えの手段として活用するケースも
 - 借家が多い等、借家権対応に懸念がある場合
 - 借地権マンション等、権利変換では対応が難しい場合
 - 税制上、権利変換の方が有利な場合があることに注意
- 売却ありきは誤解の素
 - 建替え・修繕改修・耐震補強との比較検討をきちんと行う

ご清聴ありがとうございました。

～ 第46回浦安マンションライフセミナー ～
