

**第17回 武蔵野市分譲マンション管理セミナー**

**マンションの将来**  
**～売却・建替えへの道を探る～**

平成27年1月18日

■主催 武蔵野市都市整備部住宅対策課  
■会場 武蔵野商工会館4階 市民会議室

## 第1部

1. マンション建替え円滑化法改正（26年12月施行）のポイント . . . .
2. 建て替えまでの経緯と再生推進のポイント . . . .
3. 建替えに取り組んで（理事長の体験談） . . . .
- . 建替えに取り組んで（理事長の体験談） . . . .

第17回 分譲マンション管理セミナー

マンションの将来

～売却・建替えへの道を探る

＜本日のスケジュール＞

13:30～ 開会の挨拶 武蔵野市都市整備部住宅対策課長  
大久保 信行

第1部 「マンション建替えの円滑化法改正のポイント」  
13:35～14:15  
講師 武蔵野市都市整備部住宅対策課

第2部 「マンション建替えの事例紹介・体験談」 14:20～15:30

①建替えまでの経緯と再生推進のポイント  
講師 一般社団法人 マンション再生なび代表理事 関根 定利

②建替えに取り組んだ理事長の経験談  
講師 マンション建替組合理事長 根本 斉

③建替えで大切な高齢者対策  
講師 建替えサポート(株) 代表取締役 牧ノ瀬 理恵

(休憩 15分)

質疑回答を兼ねた座談会 15:45～16:30  
司会 関根 定利

総合司会 (マンションNPO)

# 第17回 武蔵野市 マンション管理セミナー

「マンションの建替え等の円滑化  
に関する法律」改正のポイント

武蔵野市都市整備部住宅対策課

大久保 信行  
小内 恵子

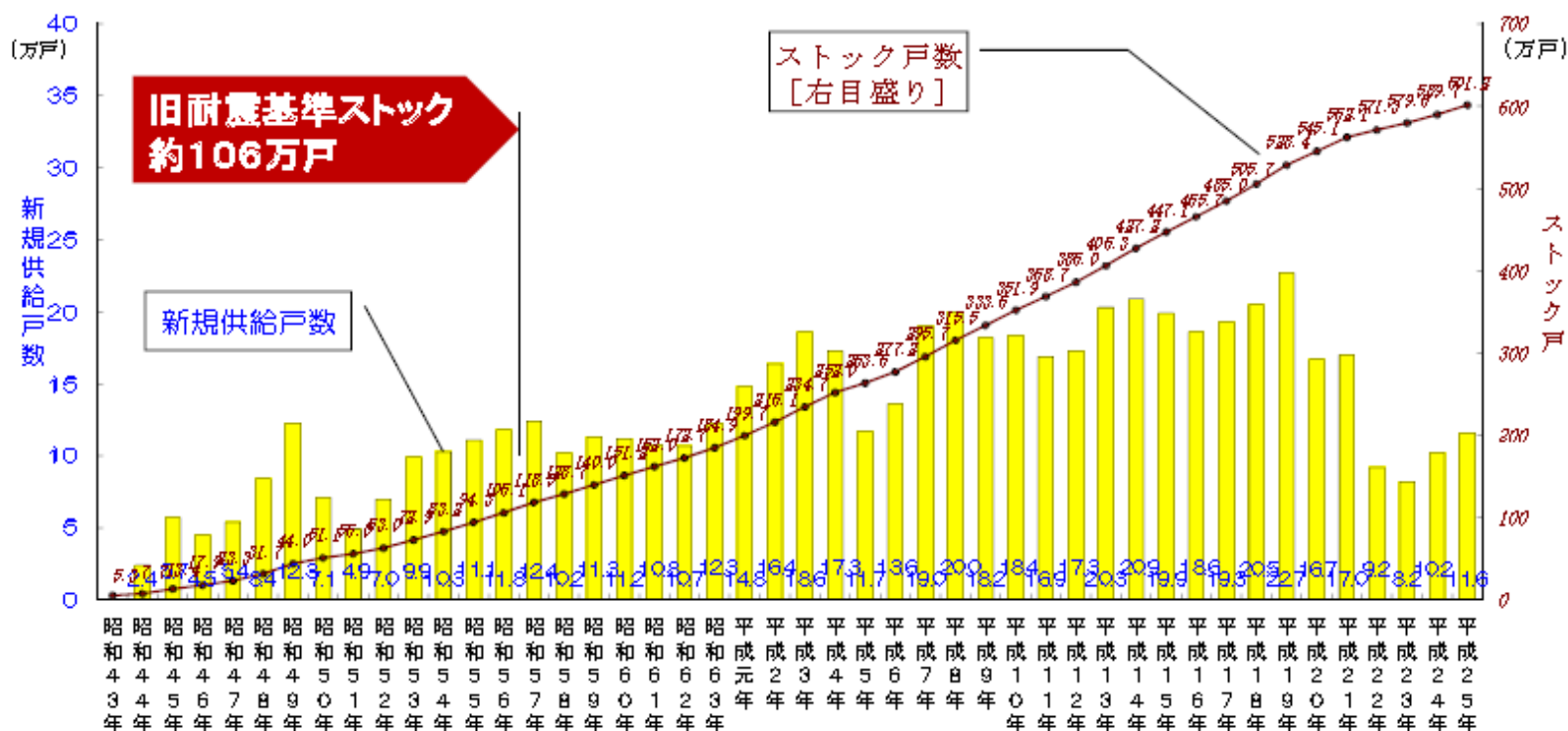
はじめに

## 高経年マンションの現状

	全 数		旧耐震基準物件		時点
	棟数	戸数	戸(棟)数	割合	
国	—	6,010,000	1,060,000戸	17.6%	H25年末
東京都	53,213	1,844,413	11,892棟	22.3%	H23.8
武蔵野市	417	15,625	134棟	32.1%	H24.10

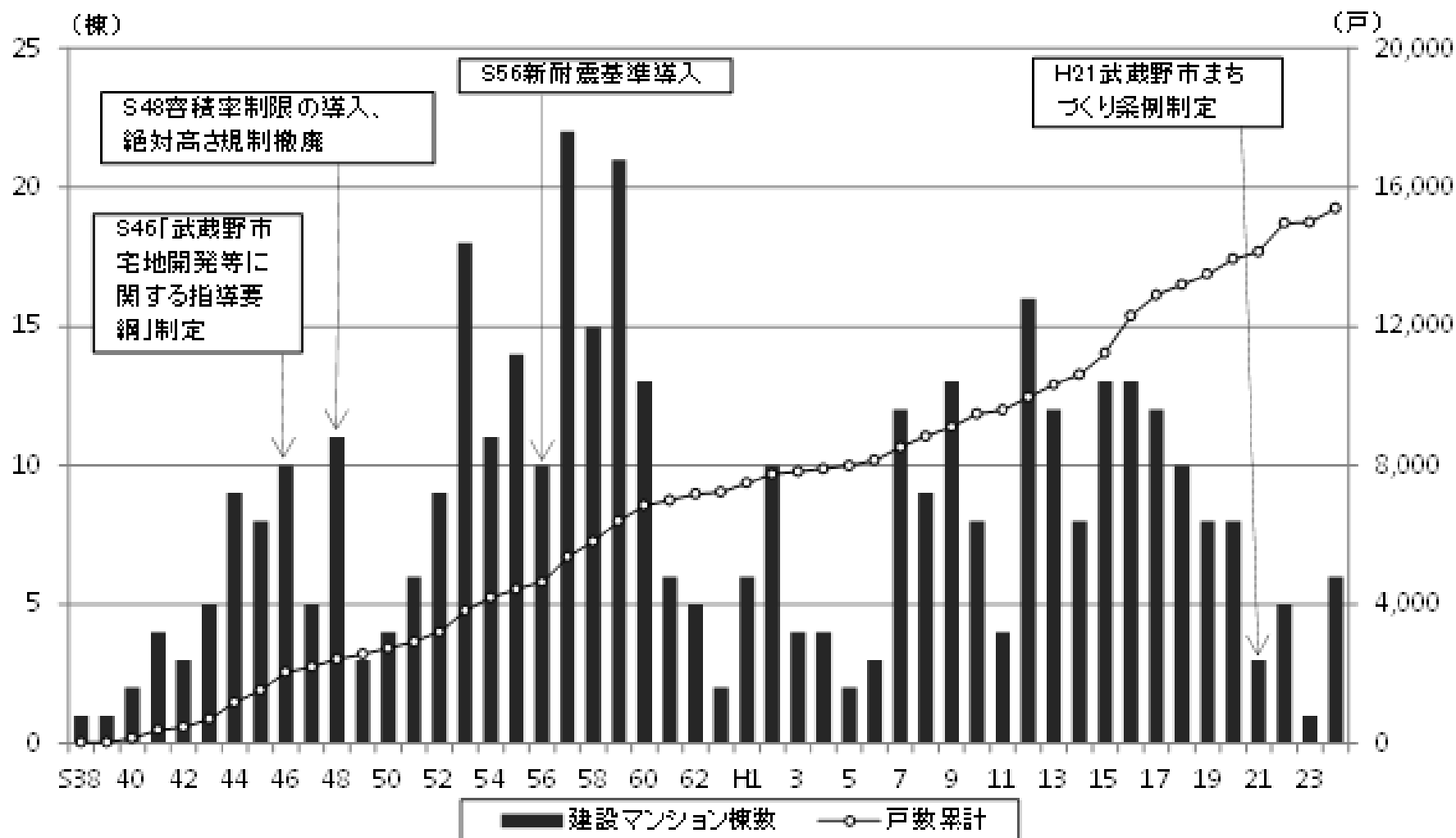
# 全国の状況

現在のマンションストック総数は約601万戸(平成25年末時点)であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸となっている。

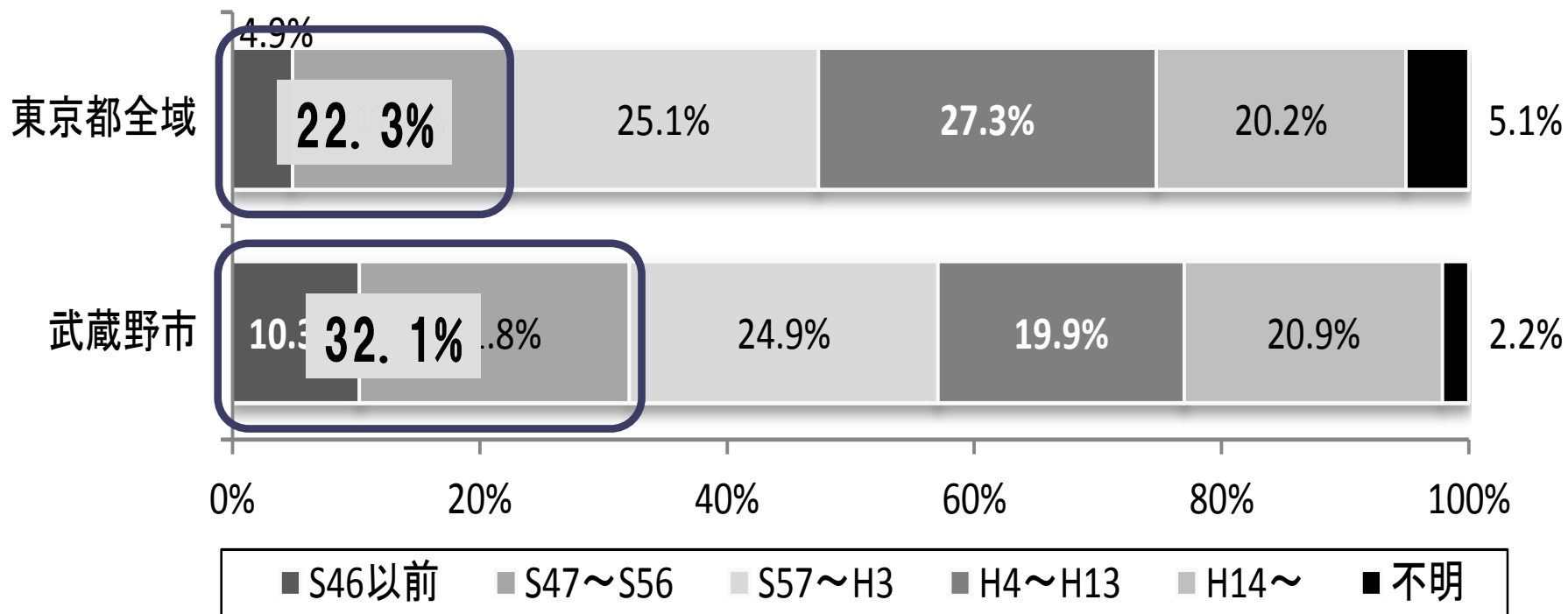


- (注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。  
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

# 武蔵野市の状況



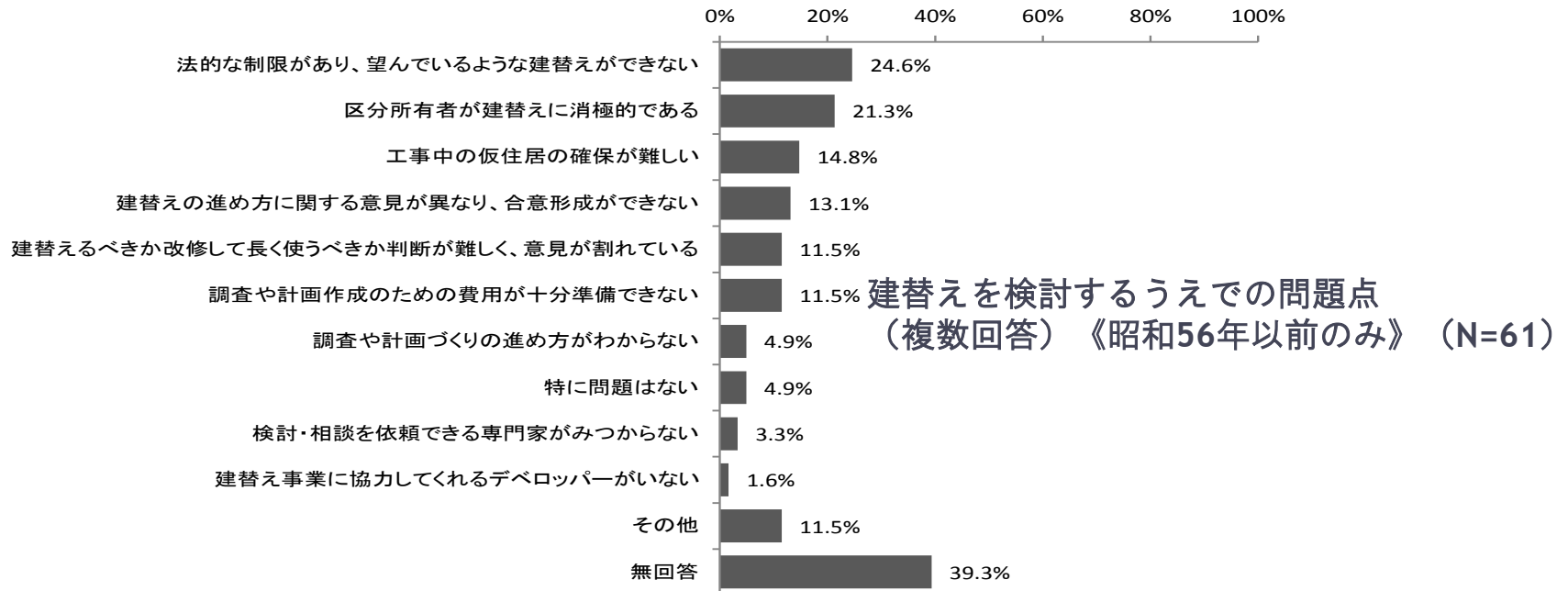
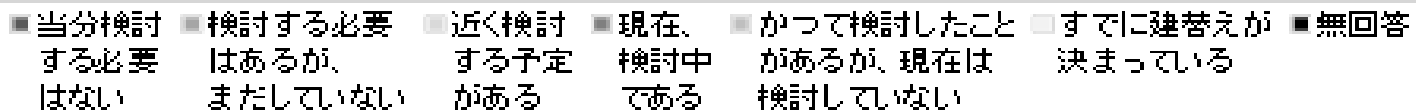
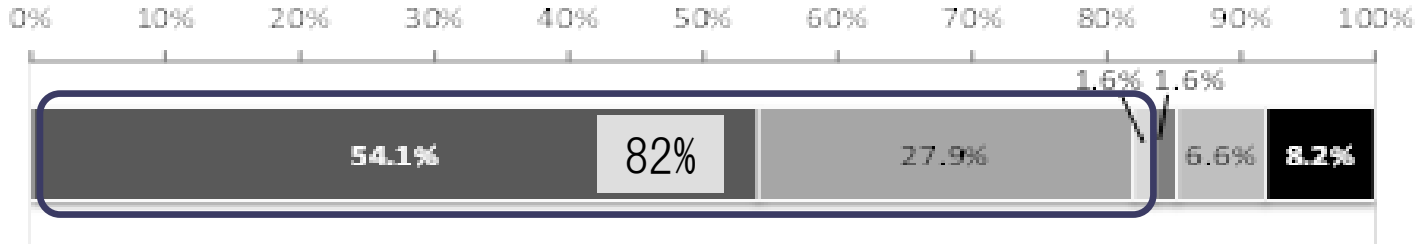
# 建築の時期別分譲マンションの割合 (都及び本市)





# 建替えに関する検討状況など (本市実態調査H24)

建替えの検討状況《昭和56年以前のみ》 [N=61]



# マンション建替円滑化法改正ポイント

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	<u>要耐震改修認定建築物</u>  耐震改修促進法による改修 ⇒過半の賛成
建替え	区分所有法による建替え (個別売却) ⇒4/5以上の賛成  マンション建替円滑化法による建替 (権利変換) ⇒4/5以上の賛成	<b><u>要除却認定マンション</u></b>  <b>建物・敷地売却</b> ⇒4/5以上の賛成  <b>新築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資するもの</b> ⇒許可により容積率の緩和
売却	(全員同意による売却)	

# マンション建替法の改正の背景

南海トラフ巨大地震や首都直下地震など巨大地震の発生に備え、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっています。

※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)

## 法改正① マンション敷地売却制度の創設

耐震性不足のマンションのみ  
適用可能

区分所有者集会における4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できます。売却後は建物の再建が必要でなし。



- メリット** 売却後の選択は自由
- 留意点** 居住の安定に配慮が必要

### マンション敷地売却の流れ

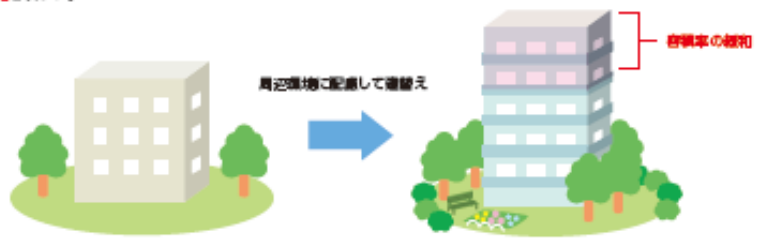


●ここでの「マンション」とは、「二以上の区分所有者が存する建築物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」(マンション建替法第2条)です。  
●マンションの再生にあたっては、管理組合において費用や改善効果等を踏まえ、修繕・改善の建替えが売却かの判断を行います。

## 法改正② 容積率の緩和特例の創設

耐震性不足のマンションのみ  
適用可能

売却の必要性に係る認定(耐震性不足の認定)を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁が許可した場合には、容積率が緩和されます。



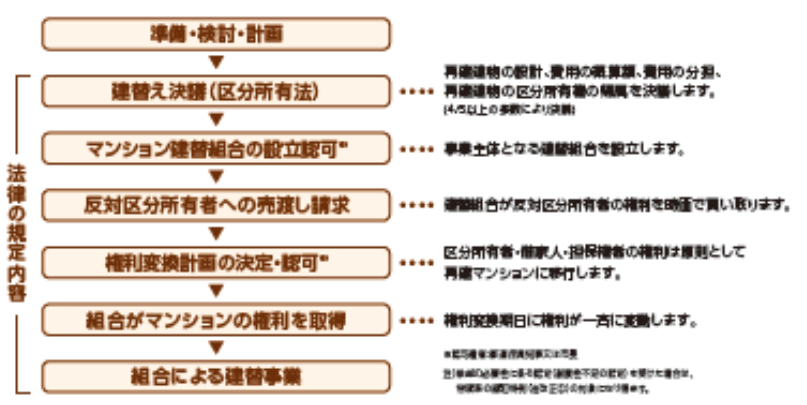
## ◎マンション建替事業

従来通り4/5以上の賛成で、組合が主体となってマンションを建て替えることもできます。

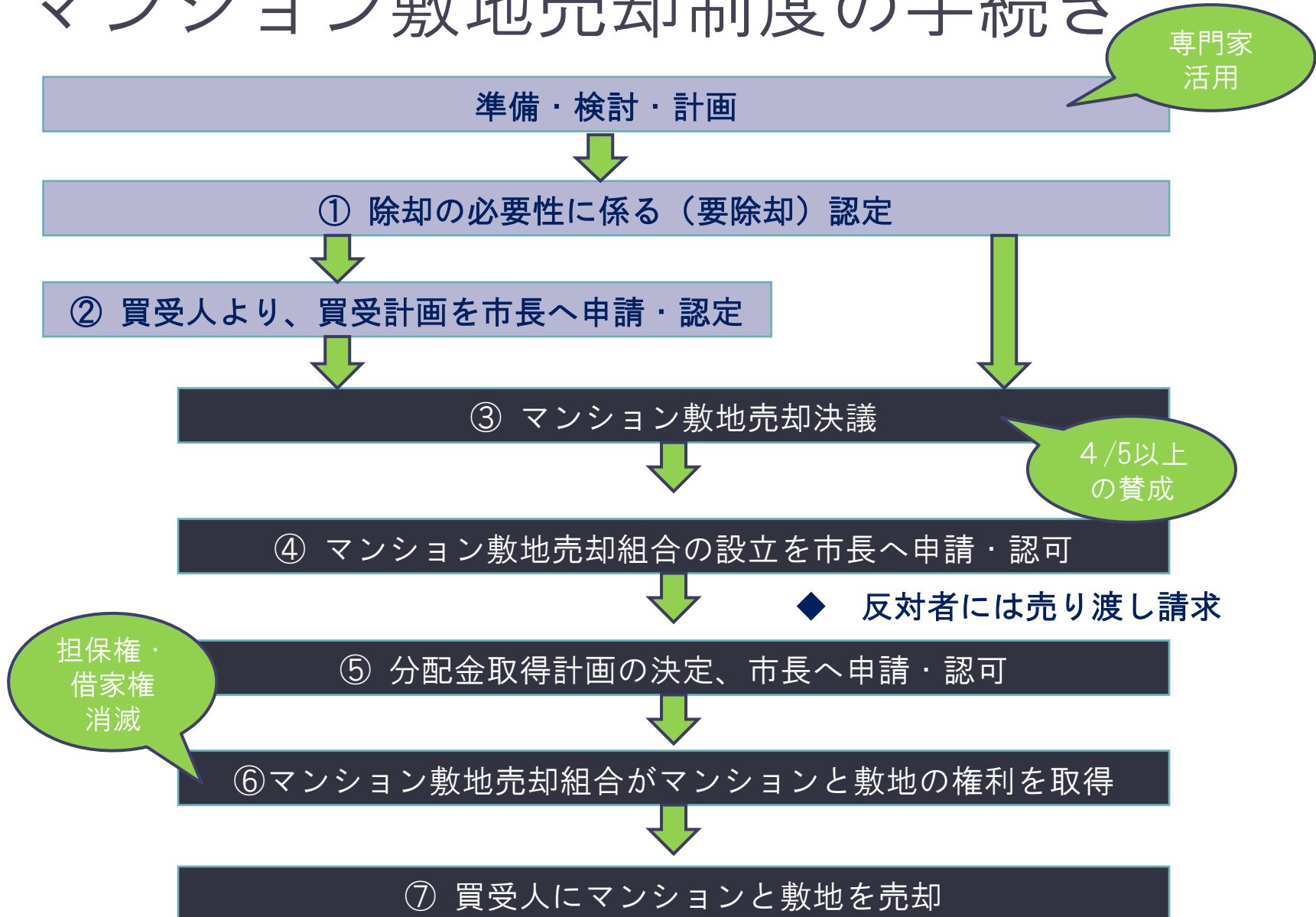
耐震対策に  
特例の  
要件なし

- メリット** 住み慣れた現地での再入居が前提
- 留意点** 手続や権利調整に時間を要することも

### マンション建替事業の流れ



# マンション敷地売却制度の手続き



# ①除却の必要性に係る認定

- 1) 耐震診断の実施
- 2) 管理組合の総会で、要除却認定の申請を決議
- 3) 特定行政庁へ要除却認定申請（法102条1項）
- 4) 特定行政庁より要除却認定（法102条2項）

できる限り多数の合意を得ておくことが大事！


※ 要除却認定マンションでなければ、敷地売却制度は使えません。

※ 要除却認定の申請に先立ち、耐震診断の結果について評定機関による評定を得ている事が必要になります。

※ 要除却認定マンションを、耐震改修するか除却するかの判断は、特定行政庁ではなく、あくまで区分所有者が主体的に行うこととなります。

※ 要除却認定マンションの区分所有者には、当該マンションについて除却の努力義務がかかります。（法103条）

## ②買受計画の認定



買受人（デベロッパー等）が申請をします。

買受計画の記載事項（法109条2項）

- ① 買受けた日から除却する日までの当該マンションの管理に関する事項
- ② 買受けと除却の予定時期
- ③ 買受けと除却に関する資金計画
- ④ 代替建築物の提供・あっせんに関する計画
- ⑤ 当該マンションを除却した後の土地利用に関する事項

※ 買受計画は、事前に区分所有者とデベロッパー等と管理組合の間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行う必要があります。

※ 買受人には、買受計画に従ってマンションの買受け・除却、代替建築物の提供・あっせんを実施する義務がかかります。（法113条）

## ③ マンション敷地売却決議

マンション敷地売却決議で定める事項（法108条2項）

- ① 買受人となるべき者の氏名又は名称
- ② 売却による代金の見込み額
- ③ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法

実際には、マンション敷地売却決議集会（区分所有者集会）の準備から始まります。

※ 区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持ち分の価格の各5分の4以上の多数で決議が成立できます。（法108条1項）

※ 決議が成立すると、売却に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権を時価で売り渡すよう請求する権利がマンション敷地売却参加者側に認められ、以降の手続きに進むことが認められます。（法108条10項）

## ④ マンション敷地売却組合の設立認可

1) マンション敷地売却組合の設立認可を市長へ申請（法120条）

◆ 売却合意者の5人以上が設立発起人となり、定款及び資金計画を定めた上で、市長に組合設立認可の申請を行います。

◆ 定款及び資金計画は、売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各3/4以上の多数の同意が必要となる。

2) 市長より組合の設立認可（法121条）

◆ 認可基準を満たすと認める場合に、市長は認可を行います。

※ マンション敷地売却事業はマンション敷地売却組合のみが実施することができます。（法116条）

※定款や資金計画、分配金取得計画の策定など、組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。選定にあたっては、マンション敷地売却決議に至る経緯と連続性を確保する観点から、計画段階に協力を得た専門家に引き続き支援を求めることが考えられます。



# ◆ 反対区分所有者への売渡し請求

組合から反対区分所有者への売渡し請求（法108条第10項）

- ◆ 組合設立後、組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

※ 手続きや時価の考え方、代替え建築物の提供・あっせんの考え方については、マンション敷地売却決議前に予め決めておくことになります。

※ マンション敷地売却制度では、マンション敷地売却決議の時点で、マンション敷地売却参加者に売渡し請求権を認めているほか、組合設立後には、組合についても売渡し請求権を認めています。

## ⑤分配金取得計画の決定・認可

1) 組合は『分配金取得計画』を定め、市長の認可を受ける  
(法141条1項)

◆ 組合はマンションの区分所有権及び敷地利用権の登記完了後、分配金取得計画を定め、市長の認可を受ける事になります。

2) 区分所有者・借家人は分配金・補償金を取得し、権利消滅日までにマンションを明渡す(法155条)

◆ 担保権付の区分所有権に係る分配金は支払わずに供託し、権利消滅日までに借家人等に対し補償金を支払うこととなります。

※分配金取得計画に定める事項は、法142条1項に定めています。

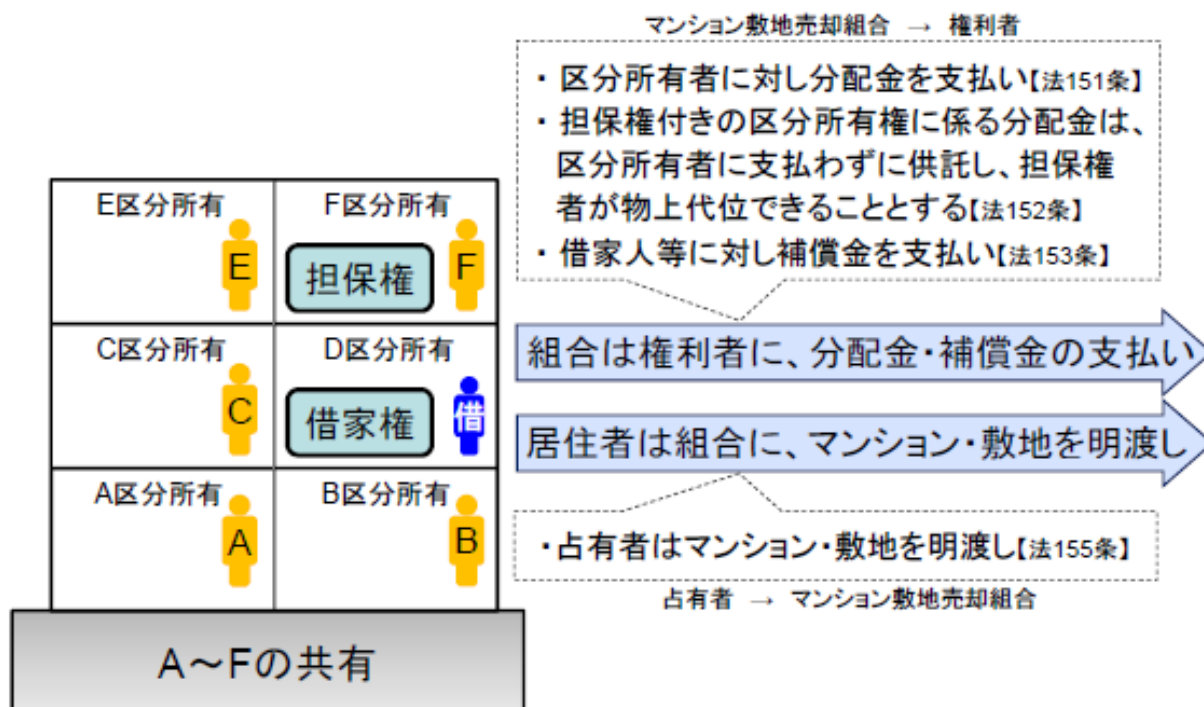
計画の決定については、計画はマンション敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整を必要としないことから、出席者の議決権の過半数で決議することとしています。  
(法128条7号、129条)

# ⑥ 組合がマンションと敷地の権利を取得

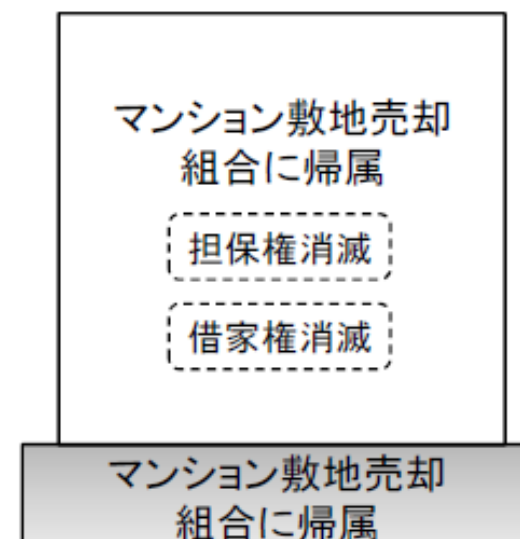
分配金取得計画に  
定めます

権利消滅期日

<従前の状態(売却マンション)>



<権利消滅期日後の状態>



マンションと敷地\*の所有権 → 組合に帰属【法149条1・2項】  
 マンションを目的とする担保権・借家権等 → 消滅【法149条1項】  
 敷地を目的とする担保権等 → 消滅【法149条2項】

## ⑦買受人にマンションと敷地を売却

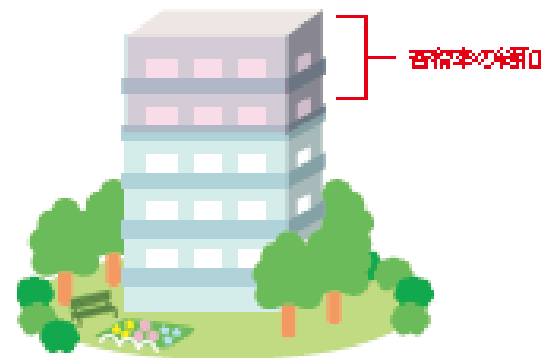
※ 買受人は買受計画に従って従前マンションの買受けを実施する義務があります。（法113条）

※また、この義務を確実に行わせるため、市長は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。（法114条）

※マンション敷地売却事業の完了、すなわち買受人への売却の完了により組合は解散します。事業の完了の際の組合の解散は、市長の認可を受けなければならない、市長が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告されます。なお、借入金があるときは、解散について債権者の同意が必要です。（法137条）

※マンション敷地売却事業においては事業の性格上、マンション建替事業における清算金に関する規定（法84条～88条）に相当する規定はありません。

# 容積緩和について



- 法第105条（概要・抜粋）

要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマン  
① ②  
ションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に  
③ ④  
資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を  
⑤ ⑥  
緩和する。

## 容積率の緩和特例（許可）を受けるには・・・

- ① 特定行政庁（武蔵野市長）より、要除却認定を得ていること
- ② 建替えにより建築できるものは、原則として住宅（共同住宅）であり、非住宅部分の面積が従前の面積よりも増加しないこと
- ③ 一定の敷地面積を有すること（令第27条）
- ④ 市街地環境の整備・改善に資するものであること
- ⑤ 特定行政庁（武蔵野市長）の定める許可要綱（基準）に基づく計画であり、公聴会開催後、建築審査会の同意を得て、特定行政庁の許可を得ること
- ⑥ 緩和されるのは容積率制限のみであり、日影規制、高さ制限等の緩和はされないということ

★その他、『交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと』や『建ぺい率、容積率及び高さについて総合的な配慮がなされていること』などの要件もあります。

### ③一定の敷地面積を有すること

#### 令第27条

用途地域	敷地面積の下限値
第1種低層住居専用地域、 第2種低層住居専用地域、 用途地域の指定の無い区域	1,000㎡以上
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡以上
近隣商業地域、 商業地域	300㎡以上

# 【建築基準法の総合設計制度とマンション建替法による許可制度の敷地面積要件について（参考）】

根拠法	政令		許可準則（国）	許可要綱（都）	許可要綱（市）	
建築基準法 (法第 59 条 の 2)	令第 136 条第 3 項 表		【規則】特定行政庁が規則で定めることができる範囲	●東京都総合設計許可要綱 (平成 26 年 4 月) ① 一般型 ② 市街地住宅型 ③ 共同住宅建替誘導型 ④ 業務商業育成型	●武蔵野市総合設計許可要綱 (平成 18 年 10 月)  1,000 m <sup>2</sup>  ただし、『武蔵野市総合設計許可要綱実施細目』にて、地域を限定（中町 1 丁目の一部）： 用途地域／商業	
	地域又は地区	敷地面積の規模				敷地面積の規模
	1 低層 2 低層	3,000 m <sup>2</sup>				1000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満
	1 中高、2 中高 1 住居、2 住居、準住居 準工業、工業、工専	2,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	1 低層 2 低層	1000 m <sup>2</sup>	
	近商 商業	1,000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満	その他	500 m <sup>2</sup>	
マンション法 (法第 105 条)	令第 27 条 表		【マンション建替型】	●マン建法による許可要綱（仮） 現在、検討中	特定行政庁が、許可要件として、許可対象敷地面積の下限値を引き上げる（厳しくする）事は可能。	
	地域又は地区	敷地面積の規模				
	1 低層 2 低層	1,000 m <sup>2</sup>				
	1 中高、2 中高 1 住居、2 住居、準住居 準工業、工業、工専	500 m <sup>2</sup>				
	近商 商業	300 m <sup>2</sup>				



## ④市街地環境の整備・改善に資するものであること

- ◆ 危険な老朽マンション（要除却認定マンション）が除却・建替えされることの公益性を評価します。
- ◆ 公開空地の整備のみならず、地域の防災、環境等への貢献として、特定行政庁が確保が必要と認める施設等を設けた計画を評価します。
- ◆ その他、武蔵野市のまちづくりとの整合が図られている事など、どのようなことが市街地環境の整備・改善に資するものといえるのか、具体的要件を検討中です。



## ⑤特定行政庁の許可

- 武蔵野市マンション建替法許可要綱（仮）  
：許可をする際の基準・要件となるもの/現在検討中

### 【検討内容】

- ①「マンション建替型」総合設計許可準則（国）の考え方をベースにします。
- ②今後制定される『東京都マンション建替法許可要綱（仮）』を参考にします。
- ③武蔵野市まちづくり条例、絶対高さ制限、建築基準法の総合設計許可要綱との整合を図ることが必要です。
- ④その他、敷地面積の規模、容積率の緩和の上限などを、地域貢献への評価、公開空地の評価等により、割増係数などを定めていくこととなります。

## ⑥容積率制限の緩和

- 許可により、建築基準法の緩和を受ける事ができるのは、容積率制限のみであるということ

### ●建ぺい率・容積率

建築物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、敷地に建てられる建築物の大きさを制限するためのものです。

#### ■建ぺい率

建ぺい率は、建築物が占める面積（建築面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

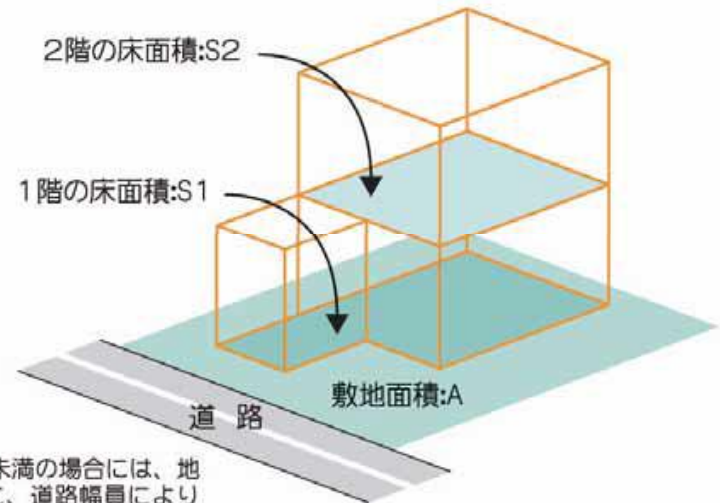
$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$

#### ■容積率

容積率は、建築物の各階の床面積の合計（延べ床面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率} = \frac{S1+S2}{A} \times 100\%$$

※前面道路の幅員が12m未満の場合には、地区的な容積率のほかに、道路幅員により算定する容積率があり、何れか厳しい方で制限されます。



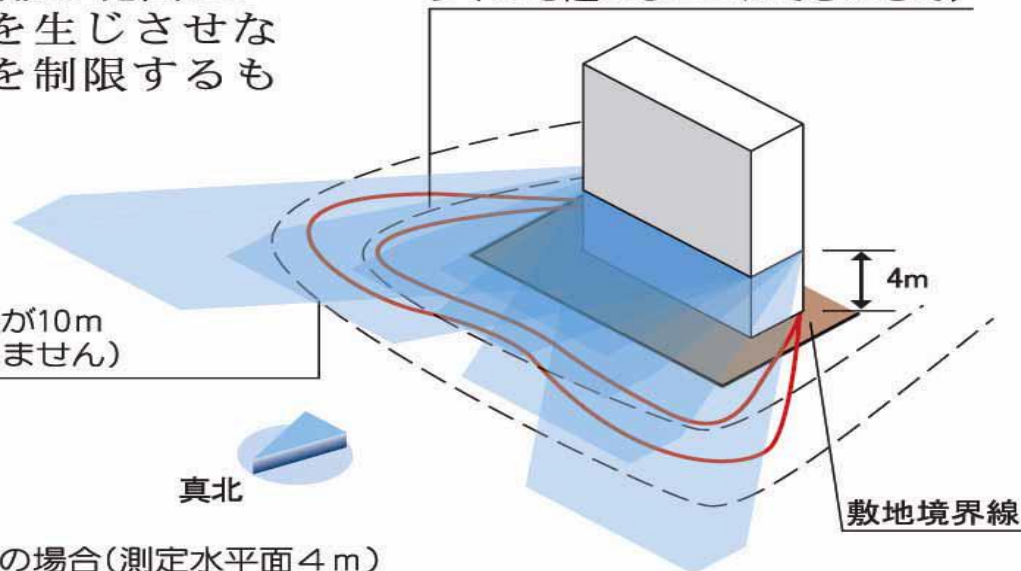
- 用途地域指定（昭和48年11月20日）により、以前の建築物は、建ぺい率も既存不適格となっている可能性もあります。

## ● 日影規制

冬至の日の午前8時～午後4時までの8時間に、一定の距離の範囲に、一定の時間以上の日影を生じさせないように、建物の形態を制限するものです。

10mライン(2.5時間日影線が10mラインを超えることはできません)

5mライン(4時間日影線が5mラインを超えることはできません)

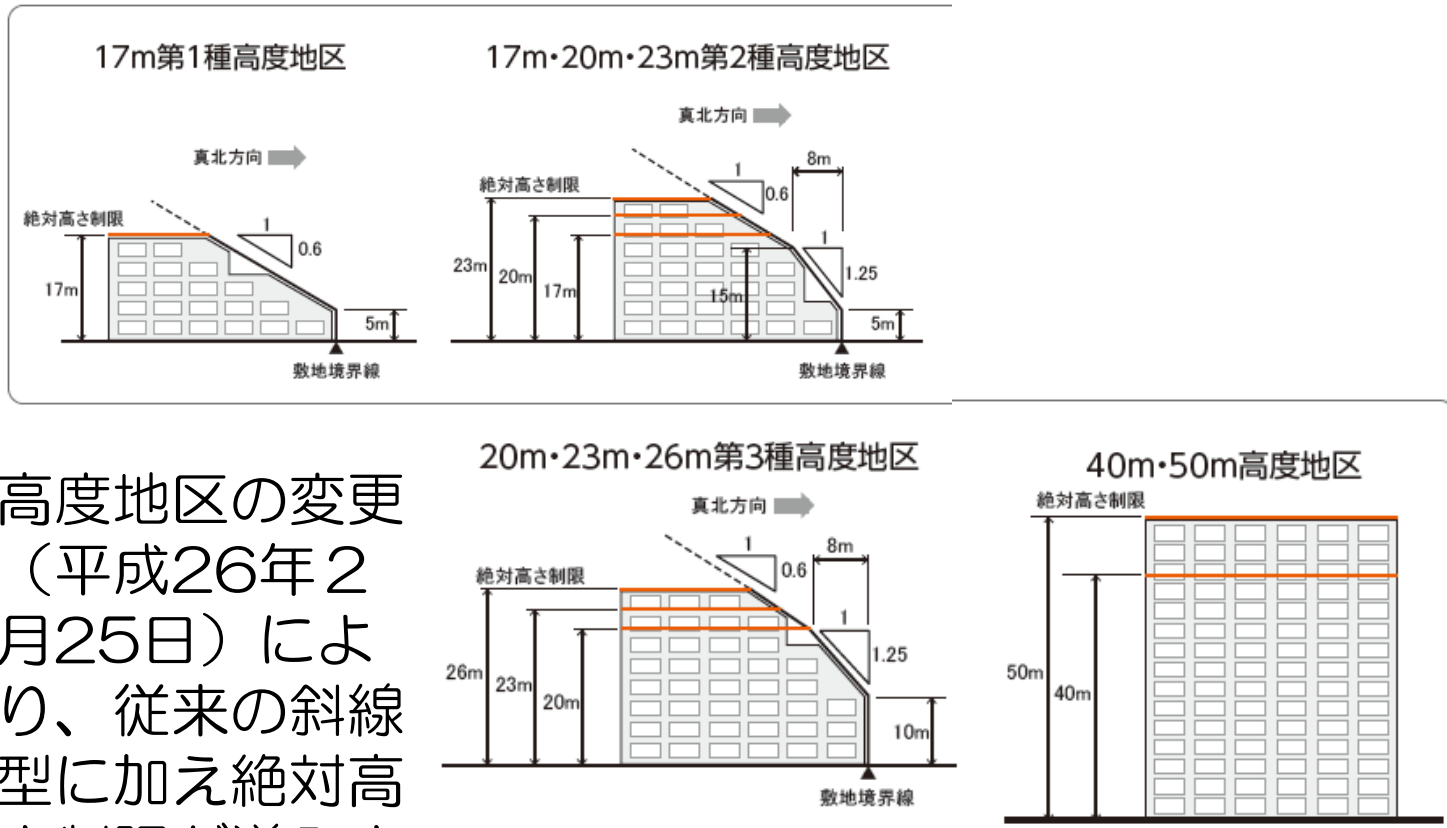


【例：第一種住居地域】

日影規制：4時間・2.5時間の場合(測定水平面4m)

- 日影規制指定（昭和53年7月14日）により、以前の建築物は、日影規制が既存不適格となっている可能性が大きいので、新たな計画をする際には、現行の日影規制の制限がかかります。

## ● 高度地区



- 高度地区の変更（平成26年2月25日）により、従来の斜線型に加え絶対高さ制限が導入されました。

# ガイドライン

## 【耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン】

(平成26年12月) \*国土交通省HP参照

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/guide01.pdf>

◆マンション敷地売却制度については、従来の権利変換による建替え又は任意事業による建替えと違い、売却後に建設される建築物の用途等については、制度上特段の制限を設けていない。

◆このため、従前マンションが建設されていた立地において、土地の最も有効使用の観点から、マンション以外の用途が経済的に合理的な最高最善の使用方法として判断される場合もある。

◆しかし、マンション周辺の土地利用状況が大きく変化していない限り、売却後に買受人（デベロッパー等）によりマンションが再建されることが現実的には多いものと考えられる。

このため、要除却認定マンションについて、マンション敷地売却によりマンションの建替えを行う場合を主に想定して、一般的と考えられる手順（基本プロセス）、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続、支援制度の活用などに関する基本的な指針としてガイドラインを作成していますので、参考に活用して下さい。

# 相談窓口について

## 相談窓口の設置 住まいるダイヤルによる相談サービス



マンションの建替え・  
マンション敷地売却で困った!  
どうしたらいいの?

専門家による相談体制が  
できました。  
お気軽にご相談ください。



平成26年12月1日からサービス開始

電話  
相談

**安心して利用できる相談窓口です。**  
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）です。

**一級建築士の相談員がお答えします。**  
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる  
ダイヤル

**0570-016-100**

**受付時間 10:00～17:00**（土、日、祝休日、年末年始を除く）  
※ダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分  
も5円（税込）で通話することができます。PHSや一部のIP電話からは通話料が  
かかりますので、その場合は03-3566-5142におかけください。



**マンションの建替えやマンション敷地売却等についての  
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合**

専門家  
相談

**弁護士・建築士による無料の対面相談です。**

平成27年1月からサービス開始

**各都道府県にある弁護士会<sup>®</sup>で行います。** ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。  
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

# 武蔵野市建替えセミナー



## マンション建替えの事例紹介・体験談

平成27年1月18日(日)

- 一般社団法人マンション再生なび

代表理事 関根 定利

- マンション建替組合

マンション管理組合

理事長 根本 斉

- 建替えサポート(株)

代表取締役 牧ノ瀬 理恵





## なぜ再生が必要か？ 1

- 耐震性能の懸念

## なぜ再生が必要か？ 2

- ライフラインの老朽化
- 居住水準の低下(エレベーター無し)
- 居住性の陳腐化(住居面積の狭小)

# 修繕改修には負担が伴う！

## ①修繕改修(1戸当りの負担)

約 200～600万円／戸

・長期修繕計画 ・改修 ・エレベーター設置

## ②耐震補強工事 約 200～500万円／戸

\* 団地型か中層RC造かにより異なります。

## ③専有部分リフォーム 約 300万円／戸

\* 標準的なリフォーム想定

## 「建替え」にも自己負担が伴う

- 再建建物が現在の建物規模が、現状より2～3倍以上に増えないと、元の専有面積を無償で取得できない！

⇒現実的には非常に困難！

- 現状専有面積を自己負担なしに取得することを前提での建替え推進は考えるべきでない！

## マンション建替えの実情

法定の容積率通りには建築できないことが多い！

- ・ 昭和50年代からの日照権問題から建築規制の強化

高度地区による斜線制限

日影規制による高さ制限

絶対高さの制限

⇒ 指定の容積通りには建築できない！

- ・ 昭和56年前のマンションの大多数が既存不適格！！  
(現在建っている建物規模以下しか、建築できない！)  
容積率400%の区域なのに200%しか建築不可が実情！

**\* 再建で、現在の建物規模以上に容積増加するなら幸運！**

## 建替え事例と無償取得面積

	建築 時期	前戸 数	還元率	専有面積 増加率	無償取得 面積／戸
同潤会 江戸川アパート	昭和 9年  1934	257  戸	53%	1.2  倍	12～40  m <sup>2</sup>
新宿 諏訪町住宅	昭和 32年  1957	60  戸	100%	2.44  倍	44  m <sup>2</sup>
横浜 野毛山住宅	昭和 31年  1956	120  戸	63%	1.7  倍	15～25  m <sup>2</sup>

\*還元率 元の専有面積に対して無償取得できる比率 6

# マンション建替え円滑化法の改正

<平成26年12月24日施行>

- 敷地売却制度
- 容積率の緩和特例の実効性？
  - 日影規制の緩和等の有無？
  - 総合設計的な手法（容積割増し）の要件は？
    - \* 高さ規制や日影規制は解除されない！
    - \* 団地型のような敷地に余裕のある建替えは有効か？
- 優良建築物等整備事業等の補助制度の活用？  
（要綱の整備）

# マンション再生の流れ(敷地売却制度前)

- **準備段階 (期間 数ヶ月～数年)**  
再生検討の発意があり、管理組合として、マンション再生の検討をすることを合意する。
- **検討段階 (期間 1年～3年)**  
再生方法(修繕か建替えか)を検討し、管理組合として、再生方法の方針を決定する。  
**目標 < 建替え推進決議 or 修繕改修推進決議 >**
- **計画段階 (期間 2年～3年)**  
修繕改修や建替えの本格的な検討(デベロッパー等選定)合意形成を図りながら、具体的な「実行計画」を作り、総会決議を行う。  
**目標 < 建替え決議 > < 修繕改修決議 >**
- **工事実施段階**  
**建替え工事期間 (期間 2年～3年)**

## ある団地の再生推進事例

### < 団地概要 >

- 昭和40年建築（検討開始時 建築後44年経過）
- 小金井市 3棟 80戸 所有者数 69名（法人所有有り）
- 都市型団地で住民間の交流もほとんどなく再生の検討もほとんどなされてこなかった。
- 高齢化が顕著で70歳以上の比率43%  
（60歳以上は77%）
- 特にある1棟は、高齢の居住者が多く、変化することに躊躇がある。
- 修繕も対処療法的で、劣化がひどくなり、修繕か建替えかの検討を開始する。



# 平成21年

- ・ 1月 再生なび・勉強会(再生の流れ 推進留意点 質疑応答)  
集会室 約10名参加(再生委員会中心)
  - ・ 2月 再生なび・座談会(区分所有者への広報をして)  
(円滑化法第1号新宿諏訪町住宅 元理事長  
等を囲んでの体験座談会 約15名参加)
- \*年間費用30万円での検討推進の要望あった。  
\*国土交通省補助金申請(補助金300万 組合負担50万)
- \*再生検討には、行政の支援も必要
- ・ 5月 総会での再生検討費用・再生検討組織の承認  
○再生委員会 勉強会  
(再生推進の留意点・推進事例の紹介・団地の課題)

## 平成21年

\*以降、所有者全員を対象の活動を進める。

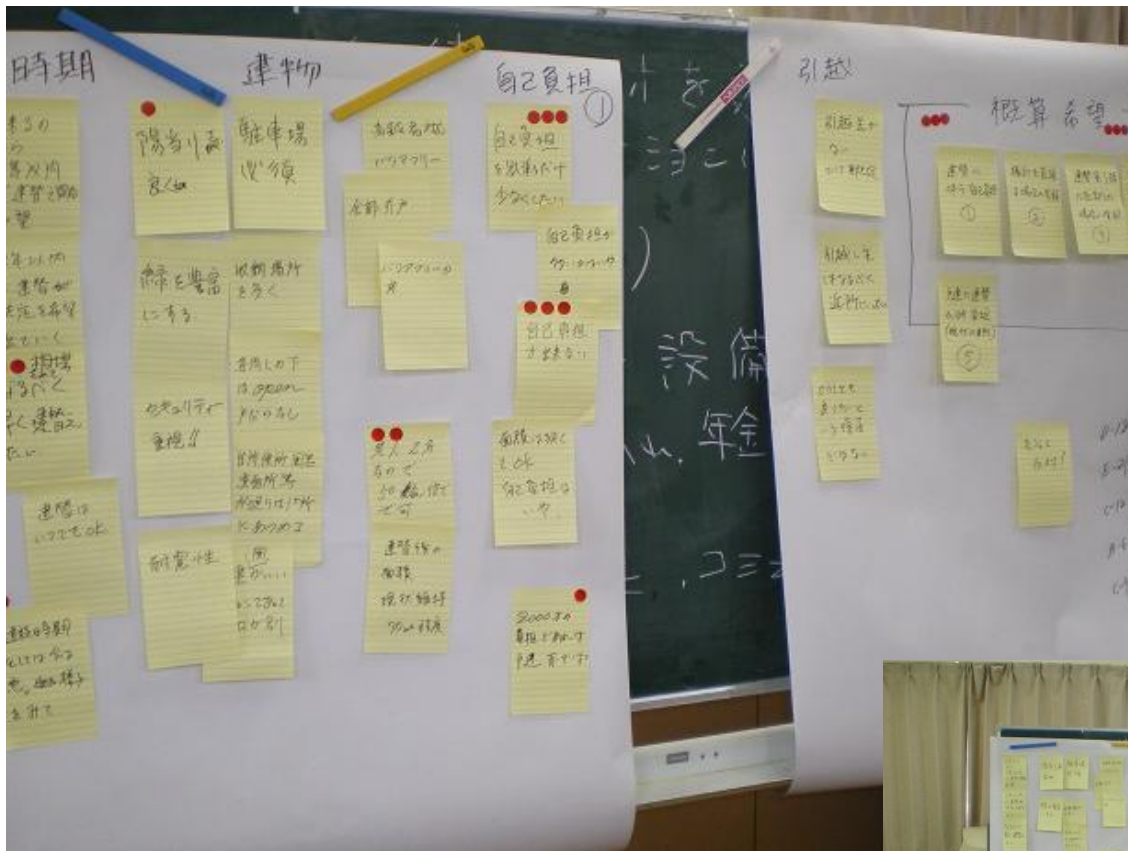
- ・ 8月(日) 再生検討の推進計画説明会 I 約20名参加  
および自由意見交換会 I「我がマンションの良い点改善すべき点」  
\*半年間の検討推進の内容の説明  
\*所有者間のコミュニケーションの醸成
- ・ 9月(火夜) 再生検討の推進計画説明会 II 約12名参加  
および自由意見交換会「我がマンションの良い点改善すべき点」
- ・ 9月 本格的な建物劣化調査の実施 (約200万)  
(簡便法なら30～50万)
- ・ 10月(日) 「劣化診断報告と耐震診断報告  
および修繕改修関係費用の概算把握」I 約22名参加
- ・ 10月(木夜) 「劣化診断報告と耐震診断報告  
および修繕改修関係費用の概算把握」II 約15名参加  
＜長期修繕＋レベルアップ改修＋エレベーター＝約600万円＞

# 再生検討計画説明会



# 修繕説明会と自由意見交換





ワークショップ風景

## 平成21年

- ・ 10月 **\* 建替え計画案作成開始(約50万)**
- ・ 10月(日) **建替え事例 バス見学会**  
江戸川アパート・諏訪町住宅の建替え事例の見学 18名参加
- ・ 11月(土) **修繕事例見学会 I**  
(横浜市 港南区の団地の大規模修繕事例 9名参加)
- ・ 12月(日) **建替え計画案・事業費用の概算提示 I** (21名参加)
- ・ 12月(月夜) **建替え計画案・事業費用の概算提示 II** (15名参加)
- ・ (現状55㎡ ⇒再建時 **無償取得 約36㎡** との概算)
- ・ (現状の55㎡取得するための費用=約1000万円概算)
- ・ **自由意見交換会Ⅲ 「建替え説明を聞いて思うこと」**
- ・ 12月(日) **全区分所有者対象の初の忘年会** (約25名参加)
- ・ 12月(火) **修繕事例見学会 II** (東久留米ひばりが丘団地 10名参加)

## ・ 平成22年

1月 高齢者との茶話会 3回

## 建替え説明会



## 説明後の自由意見交換



## 再生事例見学会



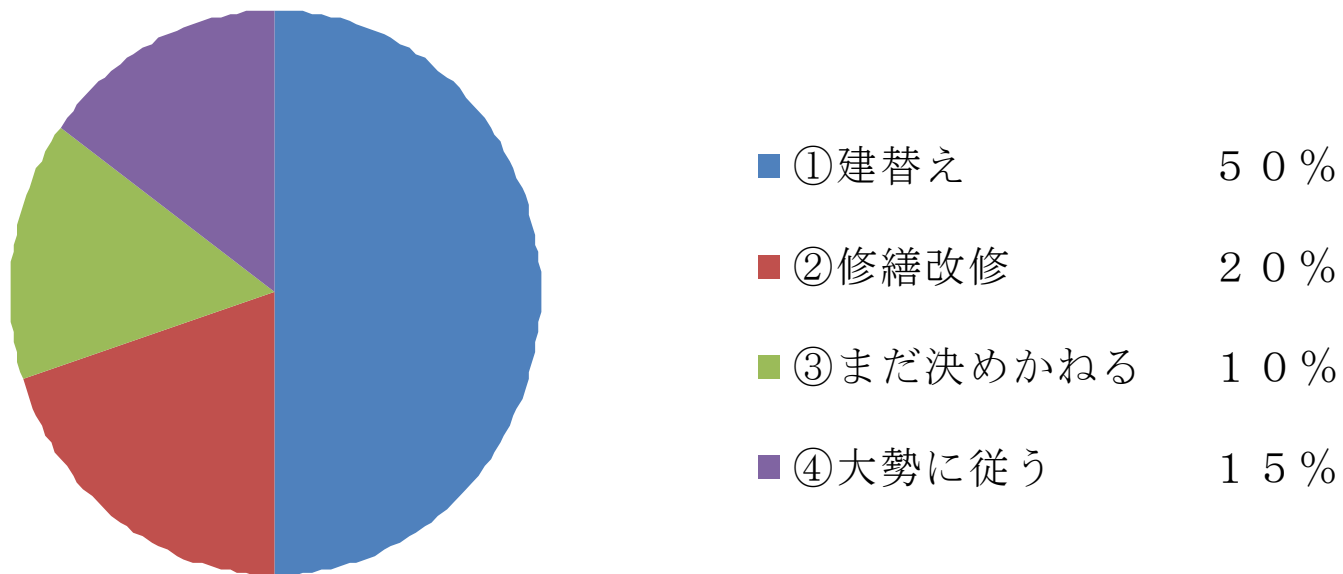
平成22年

・ 2月

再生アンケートの実施 I

初年度 再生検討 終了

## 再生の方向性



## その後の歩み 1

- ・ 平成22年 6月 総会 再生検討の継続承認（予算化）
- ・ 平成22年 9月 修繕と建替えに関する復習座談会
- ・ 平成22年10月 修繕か建替えかの比較検討座談会
- ・ 同11月～12月 < 個別面談の実施 >

(再生なびスタッフ⇔個々の区分所有者)  
再生の実情の周知と個々人の疑問点の解消  
参加率 電話面談含めて 65名/70名

- ・ 平成23年 2月 アンケートの実施 II

建替え方向 60% 修繕改修方向 20% 決めかねる20%

- ・ 平成23年 3月 建替え推進決議の成立（臨時総会）  
< 再生を建替え方向に定め深掘りする >



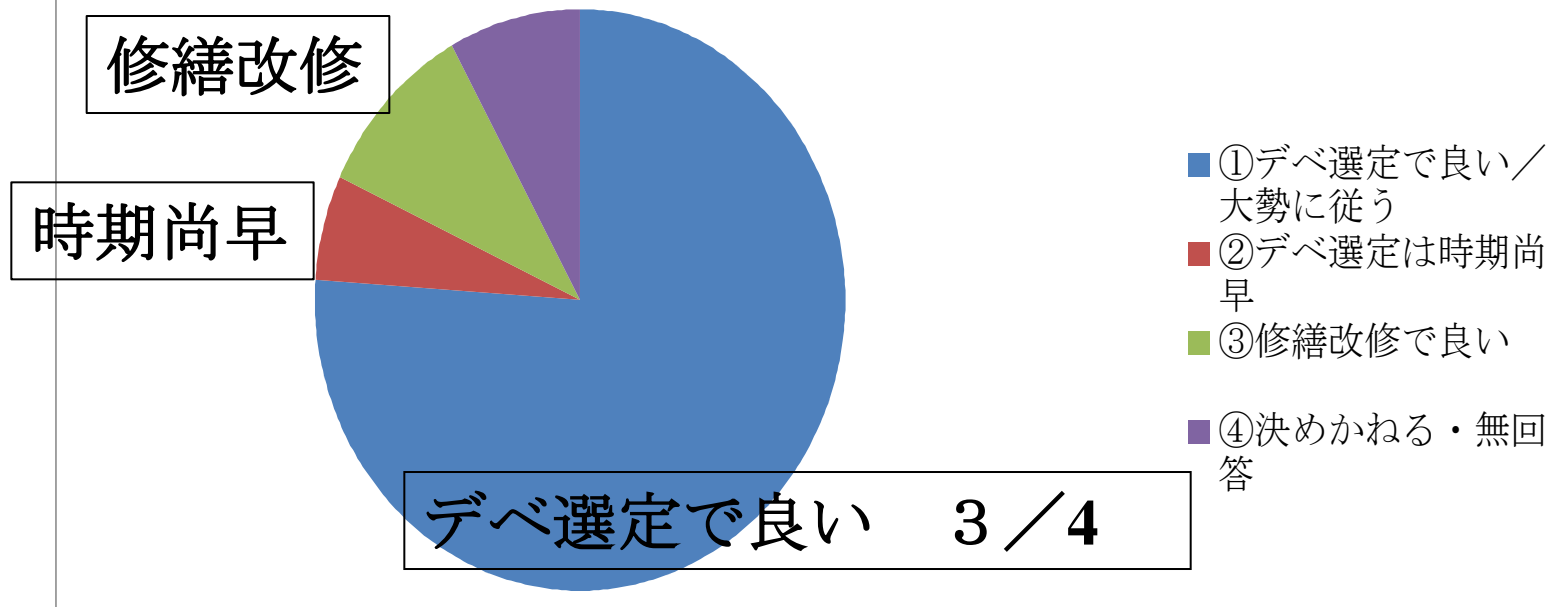
## その後の歩み 2

- ・ 平成23年 8月 再生情報の再復習会
- ・ 平成23年 9月 棟別懇談会
- ・ 平成23年 9月 **アンケート実施 III (別表)**
- ・ 平成23年10月 デベロッパーの事業提案の募集
- ・ 平成23年12月 デベロッパー提案会の実施
- ・ 平成24年 1月 デベ提案についての棟別説明会
- ・ 平成24年 3月 デベロッパー選定の総会承認
- ・ <以降 デベロッパー主体>
- ・ 平成24年 4月 個別面談の実施 (約95%済み)
- ・ 平成24年 7月 建替え実施計画案説明会
- ・ 平成24年10月 従前資産評価についての説明会
- ・ 平成24年11月 従前資産評価についての総会承認
- ・ 平成25年1月27日
- ・ **建替え決議の成立**
- ・ **79/80 (1無効 共有者意思不統一)**

# 別表 2

# 23年9月 アンケート

## デベロッパー選定について



# 再生検討推進のポイント

修繕か建替えかの検討

## ポイント 1 再生組織のあり方

- 再生検討組織の名称は「再生委員会」
- 再生推進メンバーは中立のスタンスで  
(修繕改修／建替え／敷地売却 どちらでも良い！との意識)
- 検討は、区分所有者全員を対象に
- 区分所有者全員への呼び掛けと勉強会参加を促進し、周知への努力を図るべき。
- 説明会を開いた！説明資料を配布した！では周知したことになる。

## ポイント 2 自由に思いが話せる場の設定

- 自由意見交換会（ワークショップ）の活用
- 説明会のみでなく、小グループで、自分の思いを伝えられる機会を！
- 井戸端会議をしているうちに、他人の意見・思いも分かり、再生情報（修繕・建替え）も徐々に理解する。
- 不安点・疑問点・少数意見 が言える。

## 小人数での自由意見交換      ワークショップとは？

### ワークショップの良さ

- 知らない人同士が知り合いになれる
- 自己紹介から始まる
- 意外と、集まれば、話をする。
- 他人の意見に批評したり、  
議論したりしない！ルール！
- 自分の素直な意見や  
話したことを紙に書き貼る
- どんな意見が大勢かが分かる。



全体集会のみでは、少数の「声の大きい人の意見が」  
多数の意見のように響く。

## ポイント3 居住の高齢者の理解納得は必須

- ・ 居住の高齢者は、建替え等に伴う精神的経済的な負担が大きい。
- ・ 建替え・耐震補強等・敷地売却に消極的になる。
- ・ 区分所有者の20～40%を占める

高齢者の納得なしには、

3 / 4 (耐震補強等)

4 / 5 (建替え・敷地売却)

以上の賛成は不可。

## ポイント 4 手順を踏む 等

- 結論を急がず、丁寧に
- 建替え等「結論ありき」で進めない。
- 管理規約等に従った手順を踏む
- 総会承認で確実に
- 公平な推進・全員参加を目指す
- まずは、コミュニティーの再構築！



# 建替え決議に向かう ポイント

デベロッパーを選び  
建替え決議を承認する。

## デベロッパーの選定

- ・ 大多数の合意を得るのは難しい。  
成否は、デベロッパー・コンサルの力による！
- ・ 数字のみで選ぶな。
- ・ 区分所有者に飛び込んでくれるデベを選ぶ

# 個別面談は最重要！

- 合意形成は容易ではない
- 肝心は、個別面談の実施

(実施者：デベロッパー・コンサル)

- 意見・不安・課題をしっかりと聞き出すことが合意形成の最重要ポイント
- 個別面談で課題も見つかり、解決策も見い出せ、納得も得られる。

# マンション建替えの 実践に思う

マンション建替組合理事長  
根本 斉

# マンション建替事業推進にあたって

マンション管理組合 理事長

マンション建替組合 理事長

根本 齊

2015年1月18日

# マンション建替事業の推進にあたって

- ▶ 建替事業との関わり
- ▶ 管理組合における建替事業の推進
- ▶ 管理組合から建替組合へ
- ▶ 建替組合における建替事業
- ▶ 振り返って思うこと

# 建替事業との関わり～ 管理組合における建替事業の推進

- ▶ 建替委員会の発足
- ▶ 建替議論の深化
- ▶ 建替か修繕か
- ▶ 建替議論の本格化

# 管理組合から建替組合へ

- ▶ 建替推進決議～デベロッパーの選定
- ▶ 管理組合事業としての建替検討→建替決議
- ▶ 建替組合の発足と建替組合下での建替推進
- ▶ 事業計画の変更
- ▶ 事業変更決議～権利変換承認まで



# 振り返って思うこと

- ▶ 権利変換承認以降
- ▶ 振り返って思うこと
  - 議論の進め方
  - 組織作りと組合員との関係構築
  - 情報の公開
  - 公正で法に則った手続き
  - 事業者との関係

ご清聴ありがとうございました

# 建替え等に伴う高齢者の不安



建替えサポート(株)

代表取締役 牧ノ瀬 理恵

## 例1 (考えることが面倒である)

- ・ Mさん78歳 単身
- ・ 主人が活着ている頃は  
全て主人が考え行動し  
てくれた
- ・ 考えることが面倒 わ  
ずらわしい
- ・ 説明会に行っても ち  
んぷんかんぷん
- ・ 地権者で昔から付合い  
がある信賴している人  
に建替えの全てを委任  
(⇒反対となる)



## 例 2 - 1 (生活の変化を避けたい)

- Tさん  
平穩無事な生活がいい  
生活の変化がいや
- エネルギーをあまり使  
いたくない
- 一日の生活の中に ひ  
とつ何かが加わると  
それが一日仕事
- いろいろなことを考え  
きれない パニック状  
態



## 例 2 - 2 (終の棲家)

- ・ Mさん95歳 単身
- ・ この年で 今さら
- ・ 私が死んでから建替えて
- ・ 私は 現在この部屋で何も困っていない
- ・ 主人との思い出が詰まった部屋
- ・ 昔から建替えには反対していた



## 例3 (住戸選定、仮住居探し)



- ・ Hさん92歳 単身女性
- ・ 年金暮らしで、建替え費用が出せない
- ・ 負担なしで選択できる住戸などない！
- ・ 30㎡でも1人なら暮らせることが理解できなかった。
- ・ 仮住居だって高齢者には貸してくれない。

## 例4 (引越しができない)

主人は肺気腫

奥さんは 喘息

こんな老夫婦で引越しなん  
か無理



ごみの山で引越し無理



## 例5 (まったくお金がない)

- ・ Nさん 80歳  
単身女性  
まったくお金がない  
身寄りがない  
年金3万/月  
建替えるなら私を建  
物と一緒に殺せ



管理組合全体での相互扶助  
⇒ゲストルームに生涯借家

# いろいろな課題を抱えている方々をどう 解決に導くか？

## 所有者

- 住民同士のコミュニティーが充実していることが大事
- 住民同士の相互扶助の精神が必要

## デベ、コンサル等

- 個別面談にて、個々の課題を確認する。
- 住民の方々の情報を収集し、個別に問題を解決していく



end

参考

# 建替え決議までの流れ

修繕か建替えか検討



建替え推進決議



デベロッパーの選定  
還元率の目安提示



事業計画・プラン修正1

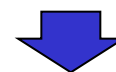


個別面談1実施

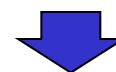
事業計画・プラン修正2



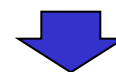
個別面談2実施



建替え決議議案書送付



建替え決議議案書説明会



建替え決議 集会 45

# 参考

## ワークショップ（自由意見交換）の意見（例）



## ●自由意見 I

### 我がマンション良い点・修繕・改善すべき点

- ・北口の窓の結露がひどい
- ・エレベーターは是非とも欲しい
- ・火災のときの非難が不安
- ・電気容量が不安
- ・耐震に不安がある
- ・避難路が確保されていないのが心配です
- ・エレベーターがあるといい
- ・冬に北側の窓がしっかり閉まらないので寒いです
- ・洗濯置き場が欲しい
- ・階段がづらくなってきたのでエレベーターが欲しい
- ・電気容量が足りなくて困っている
- ・お風呂とトイレが狭い ・最近エレベーターが欲しい歳になった
- ・サッシはペア硝子にしてほしい

## 自由意見2 修繕改修の説明を聞いて

- エレベーター設置するときは仮住居が必要なのか？
- 修繕・改修にもいつかはまた建替えの話がでてくるの？
- 修繕・改修にこれだけ費用がかかるなら建替えたほうがいい
- 高齢者用の配慮（エレベーター）・レベルアップの件は興味があった
- 建替えの説明を聞いたうえで決めたい
- このままで良い。
- 年金生活者なので蓄え金は全然ありません。共益費でまかなえる程度の修繕・改修をお願いします
- 修繕にかかる費用を考えると新しく建替えて便利な生活をしたい
- 修繕について考えさせられたが、年金なので困っています
- エレベーターはいらない

## 自由意見 3 建替えの説明を聞いて ①

- 仮住まい費用を出来るだけ軽減する方法を希望する。
- 建替えが決定した場合に、（着工や竣工は）何年後になるのか？
- 年金暮らしで、費用が出せない。出て行けと言うのか。
- 建替えする場合は、いつごろ実現するのか？
- 修繕・エレベーターで600万円。  
建替えで、現在と同じ面積に住むとすると、約1000万円  
お金の工面が出来れば建替えたほうが良いかな？
- 自己負担が高いので、軽減できないか！
- 仮住まい住宅は、斡旋してくれるのでしょうか？
- 建替えは必要だと思うが金額が高額である。
- 仮住まいの引越し等にも費用がかかる。



## 建替えの説明を聞いて ②

- ・ 建替えは、お金がかかり過ぎる
- ・ 建替えに着手しても、それまで生きられるかが問題だ。（借入金の返済も大変だ）
- ・ 年金暮らしの私にはお金の心配あり
- ・ お金のことが心配。年金でまかなえない
- ・ 70歳過ぎての引越しは大変。荷物等。
- ・ 建替えたときの負担金をどのように支払えば良いのだろう。
- ・ どのように負担資金を出したらよいのだろう。
- ・ 建替えが終わるまで80才過ぎているので待てない！早く！
- ・ 修繕と改修の費用を比較すると大差ないと思うが、一時移転などを考えると今のままで良いかなと思う。
- ・ この場所は気に入っている。
- ・ 引越し2回は、年齢の事を考えるとつらいです。



# 分譲マンションに関する施策のご案内

武蔵野市 都市整備部 住宅対策課 電話：0422-60-1905

## ●分譲マンション管理無料相談会（無料）

管理に関する悩み事（管理組合の運営、大規模修繕計画、資金計画、耐震改修について）  
 開催 年に3回開催。詳細・申込み方法等は「市報むさしの」（毎月1日・15日発行）・市ホームページでお知らせします。

対象 武蔵野市内の分譲マンションにお住まいの方、所有者

相談員 建築士団体、マンション管理士団体



## ●分譲マンション管理セミナー（無料）

分譲マンションの管理に係るセミナーを年1回開催しています。  
 平成25年度は「マンションの防災対策」をテーマに開催しました。

開催 年に1回開催。詳細・申込み方法等は「市報むさしの」・市ホームページでお知らせします。

## ●分譲マンションアドバイザー派遣（無料）

分譲マンションの維持管理や建替え・改修を支援するため、アドバイスを必要とする管理組合等にマンション管理士や建築士などの専門家を無料で派遣し、講義・アドバイス・情報提供を行います。

対象者 市内の分譲マンションの管理組合（管理組合が結成されていない場合は、区分所有者で構成する任意の団体で市長が特に認めるもの）

申込み方法 住宅対策課（60-1905）までお電話にてお問い合わせください。

## ●分譲マンション耐震化アドバイザー相談（無料）

分譲マンションの耐震化を支援するため、アドバイスを必要とする管理組合に建築士などの専門家を無料で派遣し、講義・アドバイス・情報提供・簡易診断の適否判断を行います。

対象者 昭和56年5月31日以前に着工された市内の分譲マンションの管理組合

申込み方法 住宅対策課（60-1905）までお電話にてお問い合わせください。

## ●マンションの耐震化（診断・設計・改修）助成制度

昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションの場合

平成27年度まで  
増額しています！

区分	簡易耐震診断	耐震診断 費用の2/3で 上限は下記	補強設計 費用の2/3で 上限は下記	耐震改修 費用の1/2で 上限は下記
延面積1,000㎡かつ3階建て以上の分譲マンション	無料	200万円まで	200万円まで	50万円/戸まで (上限1500万円)
上記以外の分譲マンション	無料	100万円まで	100万円まで	20万円/戸まで (上限600万円)

※ご利用の際は、すべて事前相談が必要⇒住宅対策課（60-1905）

※ここでいうマンションとは、住居が5戸以上で非木造のもの。

※上記に該当しない住宅の助成制度についてはお問い合わせください。