

# マンション再生マニュアル 団地型

安心して  
住み続けられる、  
団地を  
目指して。



千葉市

平成19年3月

《概要のページ》版

## 《目次》

### 第 1 部 団地再生とは . . . . 1

- 1 . 団地型マンションとは . . . . 2
- 2 . 団地再生とは . . . . 4

### 第 2 部 団地の再生に向けた活動 . . . . 6

- 建物に関する団地再生活動の進め方 . . . . 7
  - 1 . 建物の再生の進め方 . . . . 8
  - 2 . 建物の再生に向けた活動の進め方 . . . . 9
  - S T E P 1 建物の再生に向けて勉強会を始める . . . 1 0
  - S T E P 2 検討委員会で建物の再生方法を検討する . . . 1 1
  - S T E P 3 建物の再生の進め方に対する推進決議を行う . . . 1 2
  - S T E P 4 実施計画を策定し合意形成を行う . . . 1 3
  - S T E P 4 一括建替え計画を策定し合意形成を行う . . . 1 4
  - S T E P 5 建物の再生事業を実施する . . . 1 5

棟別再生

一括建替

### 第 3 部 団地の活性化に向けた活動 . . . 1 6

- 団地の活性化に向けた活動 . . . 1 7
  - 1 . 団地住民の少子・高齢化への対応 . . . 1 8
  - 2 . 団地コミュニティの維持と活性化 . . . 1 9

## 第 1 部 団地再生とは

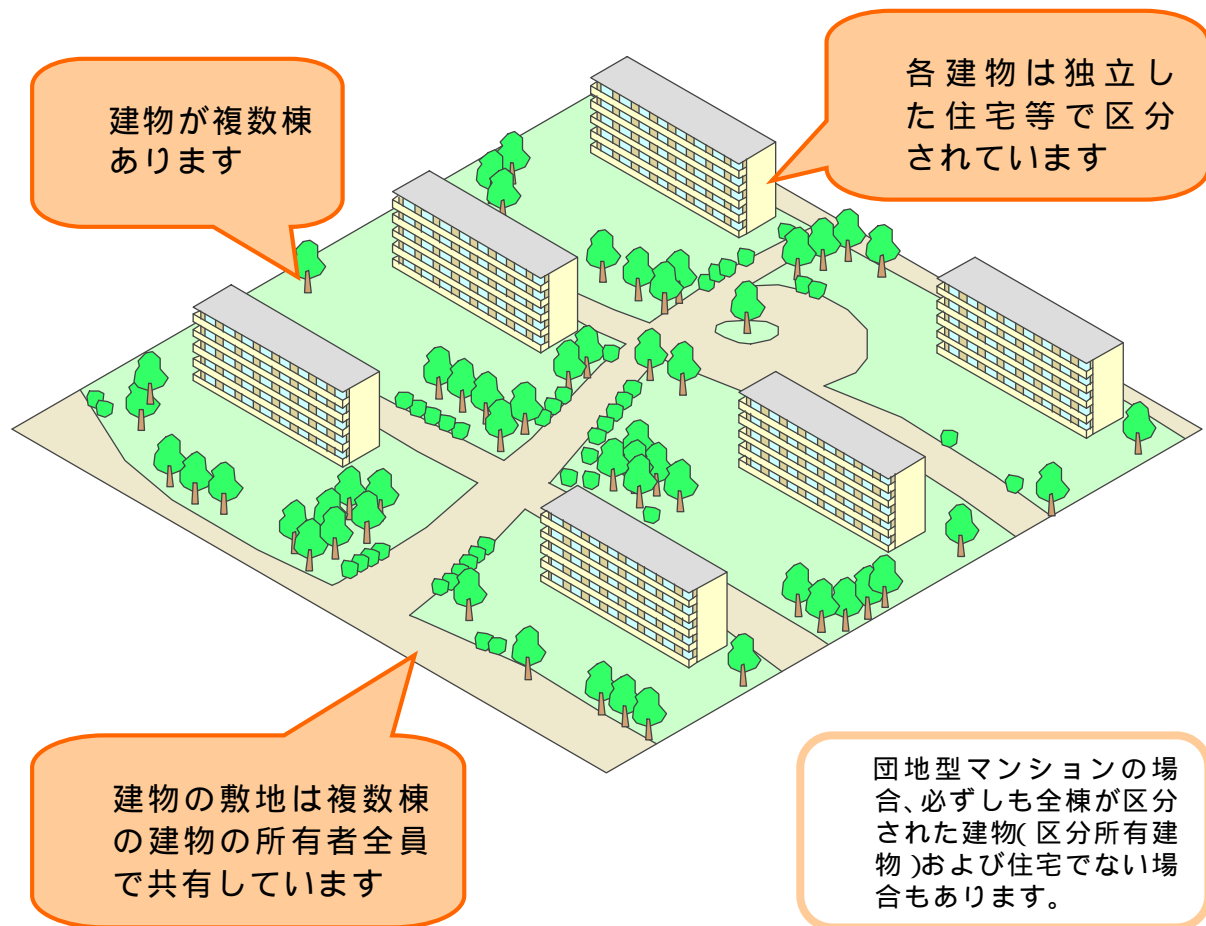


第 1 部は、このマニュアルの導入部として、「団地型マンション」や「団地再生」の定義について説明するほか、これから皆さんが団地の再生を考えていく上での主なポイントを紹介します。

## 1．団地型マンションとは

このマニュアルは、いわゆる「団地型」のマンションを対象としています。

団地型マンションでは、複数のマンション（区分所有建物）が、互いに土地や附属する施設を共有しており、以下の3点が特徴です。



このような団地型マンションにおいて建物の再生（修繕や改修、建替え）を行う場合、単棟型マンション（1棟で1敷地のマンション）とは異なり、

建物ごとの合意

という2つの段階の合意形成が必要になります。

団地全体の合意

一般に、団地型マンションは単棟型マンションに比べ、より多くの区分所有者が存在し、上述のような合意形成も必要になることから、その特性をよく踏まえて再生に向けた合意形成を進めることが大切になります。

団地型マンションについて、法律には下記のように定められています。

### **区分所有建物、区分所有者とは・・・？**

昭和 37 年制定の「区分所有法」( 正式名：建物の区分所有等に関する法律 ) において、分譲マンションの基本となる所有関係が定められています。

- 1 . 建物の区分所有について「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は（以下、中略）所有権の目的とすることができる。」と定めています（第 1 条）。
- 2 . そのような建物の部分を目的とした所有権を「区分所有権」、その区分所有権を有する者を「区分所有者」と言います（第 2 条）。つまり、各住戸の持ち主のことを、法律では「区分所有者」と呼ぶわけです。

### **専有部分と共用部分とは・・・？**

「専有部分」とは、区分所有権の目的となる建物の部分のことです（第 2 条）。つまり各住戸を指します。それ以外の建物の部分（建物の構造体、屋根、廊下、階段、共用室など）は、「共用部分」と言います。

### **マンションの定義とは・・・？**

平成 12 年制定の「マンション管理適正化法」( 正式名：マンションの管理の適正化の推進に関する法律 ) において、「マンション」という言葉が法律上初めて使われました。

この法が対象とするマンションとは「2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び付属施設」を指します。つまり、区分所有建物の中でも住宅用途のものが対象です。

しかし、一般にマンションというと賃貸形式を指す場合もありますので、正確に区別したい場合は、「分譲マンション」「賃貸マンション」と呼ぶことになります。

### **団地とは・・・？**

区分所有法では、団地について「一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれら建物の所有者の共有に属する」（第 65 条）ものと定めています。この場合の付属施設とは、集会所や公園施設などのことです。

### **団地管理組合とは・・・？**

区分所有法では、管理組合に関して二つの場合を定めています。一つは、「区分所有者の団体」（第 3 条）で、一棟の建物の区分所有者全員で構成するものです。もう一つは、「団地建物所有者の団体」（第 65 条）で、団地管理組合がこれにあたります。区分所有建物は、本来は第 3 条に定めるように棟ごとに管理するものですが、規約によって、団地管理組合がまとめて管理することができます。

## 2 . 団地再生とは

千葉市には団地型マンションが数多く存在しますが、建設から数十年を経過した団地では、さまざまな課題を抱えており、団地の再生が必要となってきました。

団地の再生には、建物の老朽化などに対応するための“建物の再生”と、生活の不便さなどに対応するための“団地の活性化”の2通りの対応が考えられます。

たとえば・・・

住宅の間取りや設備が現在の生活に合わない、  
使いづらくて住みにくい・・・

居住者が高齢化し、エレベーターの無い建物の  
階段の昇り降りはつらい・・・

建物自体が古くなってきた、地震など災害に  
対して少し不安がある・・・

建物の改修や建替えも話題になっているけれど、  
合意形成が難しそう・・・

など

## 建物の再生



建物の再生とは、現在の建物の一部  
あるいは全体に必要な改善を施す  
「修繕・改修」、あるいは新しい建  
物に建替える「建替え」も含めて、  
建物自体を再生することを指して  
います。



たとえば・・・

高齢者が増えてきたけど、団地の近くでは  
介護サービスを受けにくい・・・

小さい子どもがいるけれど、  
保育所など子育て支援サービスに乏しくて・・・

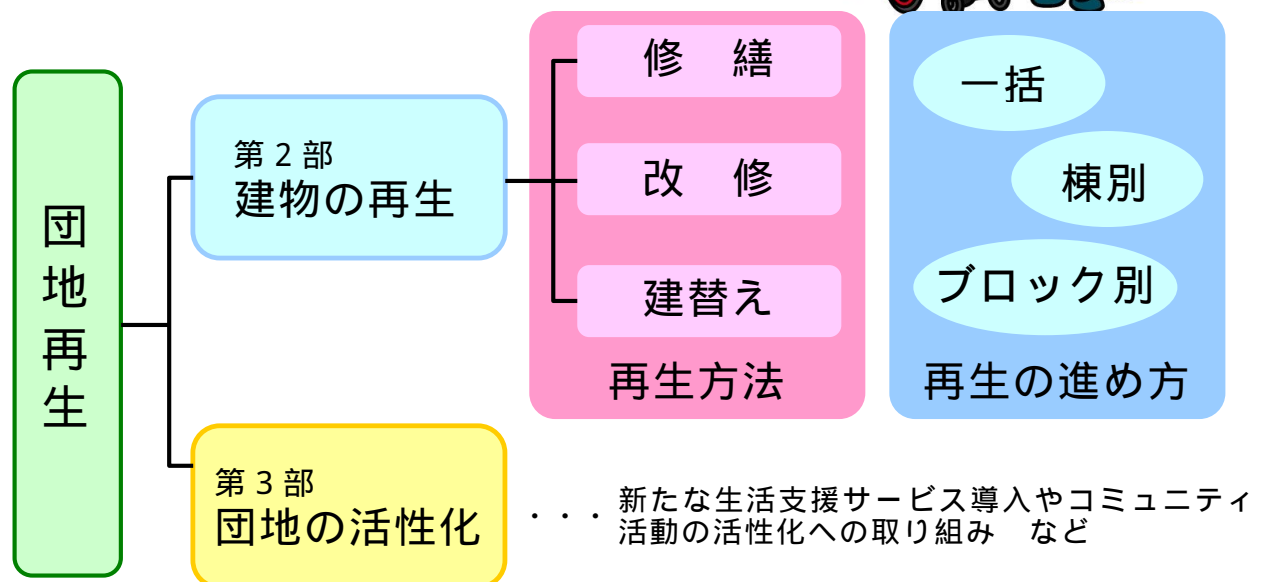
団地内の商店街に空き店舗が目立ってきた・・・

集会所が有効に利用されていない・・・

など

## 団地の活性化

利便性が低下し、居住環境として魅力が  
乏しくなってくると、団地全体の活力も  
低下しがちです。団地を生活の拠点とし  
て甦らせるためには、どうすれば魅力あ  
る生活環境になるか、新たな生活支援サ  
ービスの導入等が必要とされていない  
か等も検討していくことが大切です。



本マニュアルでは、「団地再生」を『建物の再生』と『団地の活性化』に分けて解説を行います。

## 第 2 部 建物の再生に向けた活動



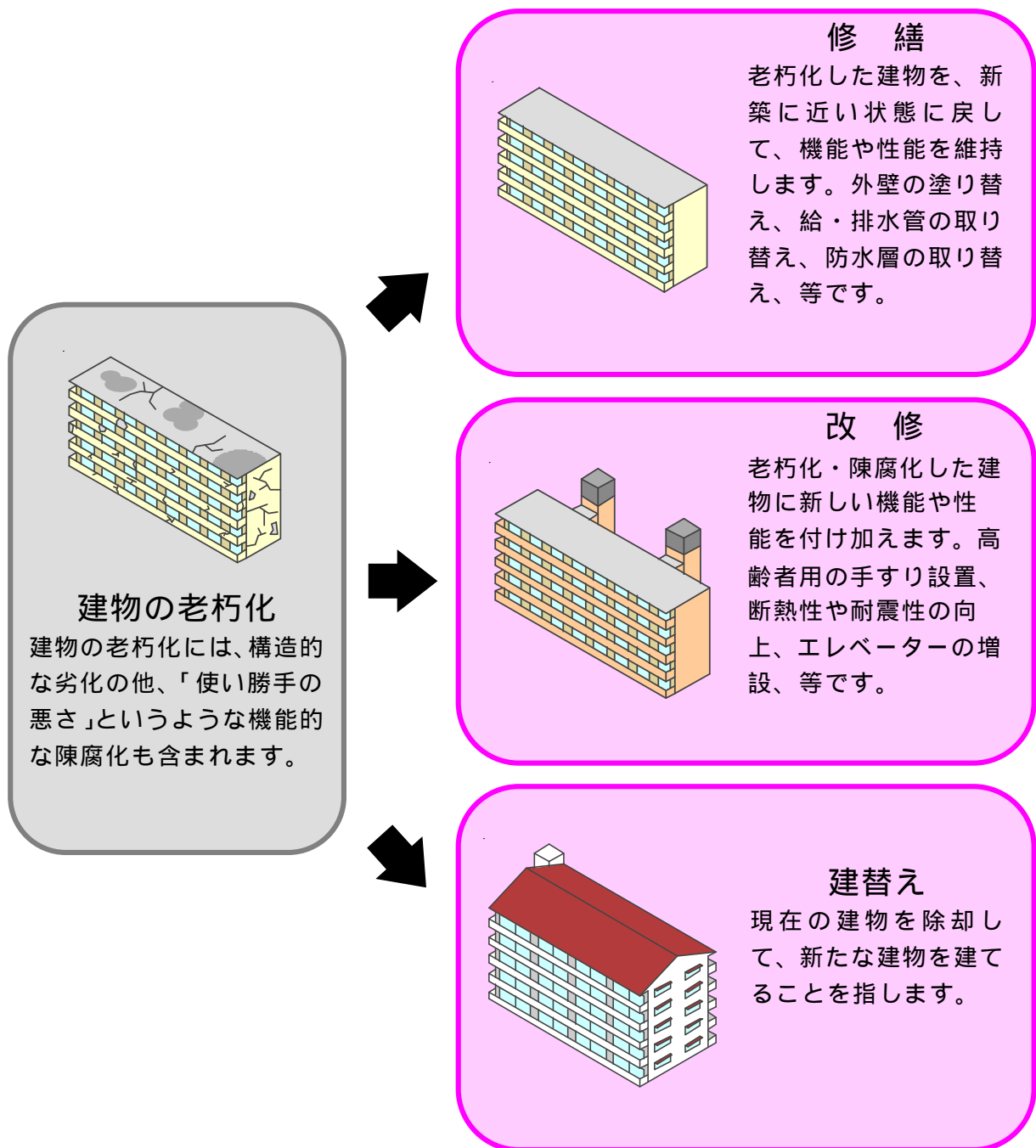
第 2 部では、「団地再生」のうち『建物の再生』に向けて必要となる活動について紹介します。建物の再生に関する勉強から合意形成、事業の実施に至るまでの手順を 5 つの S T E P (ステップ) に分けて説明します。



## 建物に関する団地再生活動の進め方

第2部では、老朽化した建物の改修や建替えの進め方について解説します。

### 「建物の再生」って何だろう？



以上の修繕から建替えまでを含めて、本マニュアルでは  
**「建物の再生」**  
と呼びます。

## 1. 建物の再生の進め方

団地で改修や建替えなどの方法により、建物の再生を行う場合、再生の進め方については、以下のような方法が考えられます。どの方法が適切かを判断しつつ建物再生を進めることが大切になります。

### 一括建替え

団地内のすべての住棟を一括して建替えます

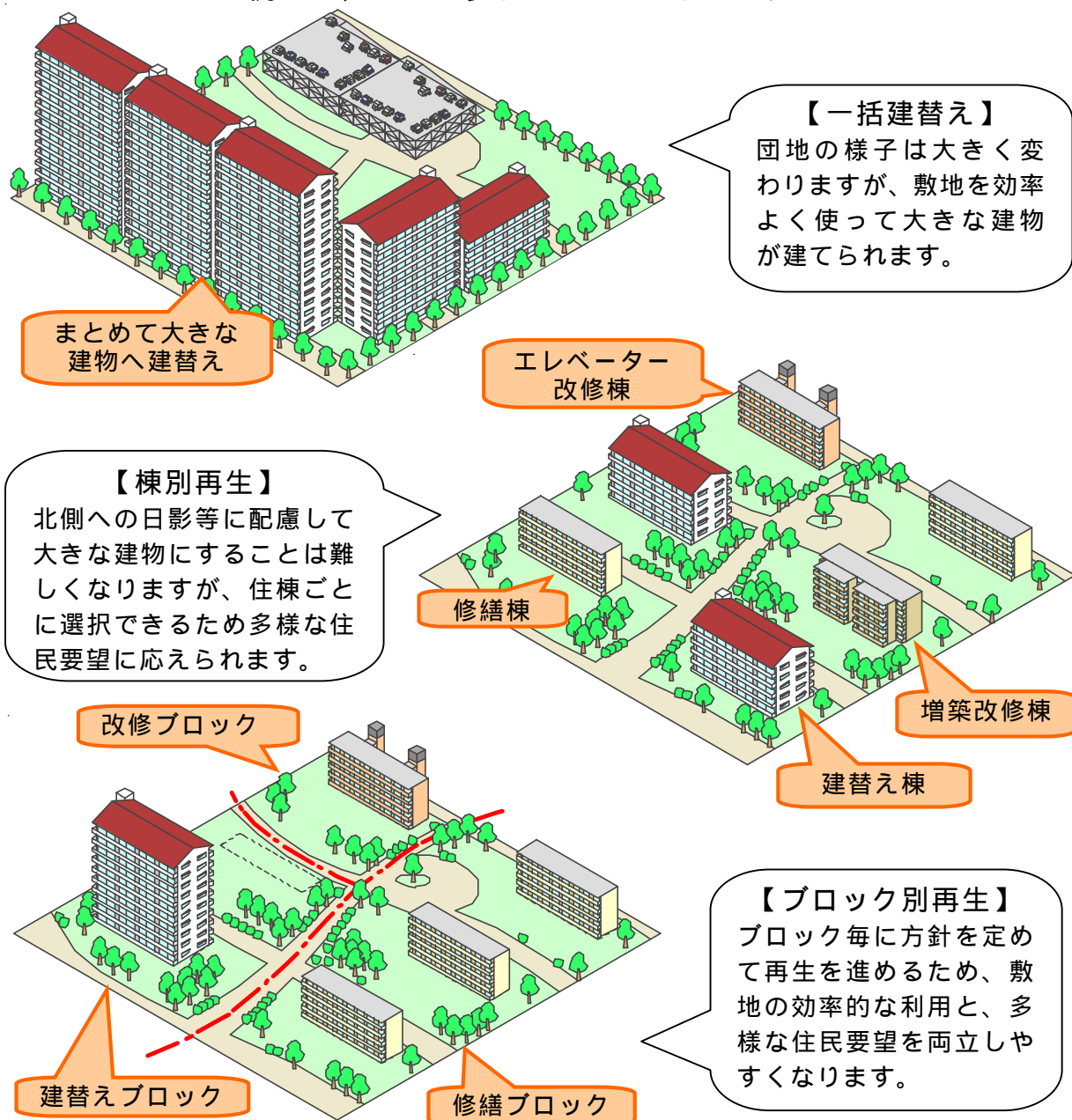
### 棟別再生

住棟ごとの再生方法を現状維持・改修・建替えのうちから選択します

### ブロック別再生

の「棟別再生」の一つの方法で、数棟単位のブロック（範囲）にまとめて、再生方法を選択します

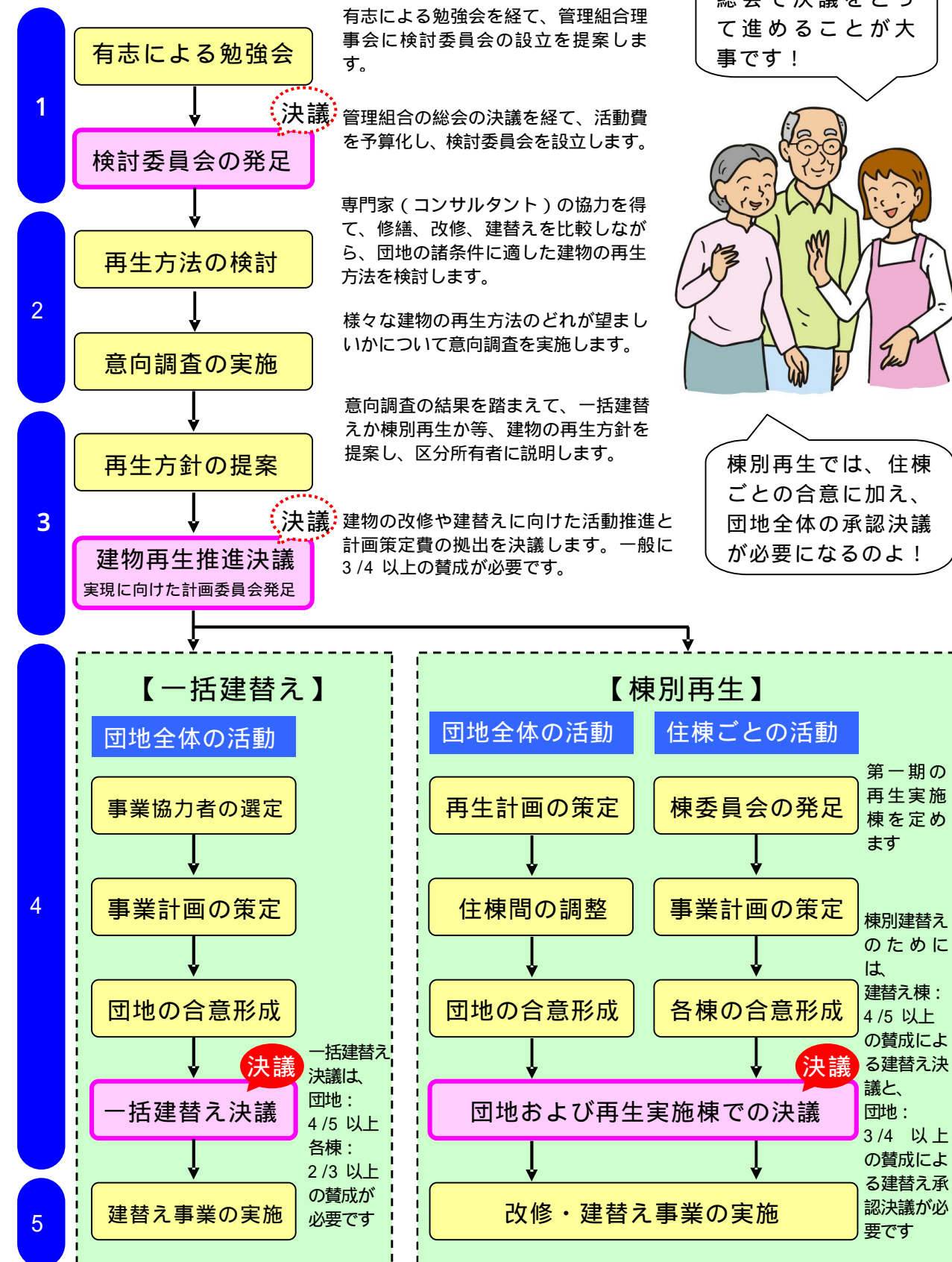
- 例えば、このようなイメージになります -



## 2. 建物の再生に向けた活動の進め方

建物の改修や建替えに向けた活動は、一般的に次のような流れで進みます。

### STEP



「ブロック別再生」は棟別再生と同様の進め方になります

## STEP 1

# 建物の再生に向けて勉強会を始める

活動の第一段階は、管理組合と連携を取りながら、有志により勉強会を始めることです。勉強会では、情報の収集や、建物の再生が必要かどうかを判断する基礎的な検討を行います。

### 【この段階の目標】

この段階の目標は、建物の改修や建替えに向けた検討が必要と判断される場合に、管理組合の正式委員会として検討組織の発足を提案することです。

1

### 建物の再生に関する 情報を収集する

このマニュアルや関連書籍で勉強したり、行政や事業者が開催するセミナーに参加するなど、団地の改修や建替えに関する情報を収集します。

2

### 建物の再生に向けて、 基礎的な確認や検討を行う

住民が困っていること、建物の築年数、空き家の状況など、現況を確認し、建物再生の必要性などを検討します。



3

### 検討委員会の設置を 提案する

理事会等に建物再生検討委員会（名称は自由）の設置を提案します。提案の理由、委員会の運営方法、専門家（コンサルタント）に依頼する費用等について資料をまとめます。

### 勉強会を始める有志とは誰？

一般の区分所有者から発意することは難しいため、現実的には、管理組合の組織である「長期修繕計画の検討委員会」、「建物管理の委員会」、「管理組合の理事会」などのメンバーから声があがり、勉強会が始まる例が多いようです。

## STEP 2

## 検討委員会で建物の再生方法を検討する

建物の再生を検討するための委員会が正式に発足したら、検討委員会メンバーで議論するとともに、専門家（コンサルタント）に依頼し、その協力を得て建物の再生方法（建物の修繕・改修・建替えの具体的な方法）を検討します。

### 【この段階の目標】

次のステップである、建物の再生の進め方（棟別再生、一括建替え等）の提案につなげることが目的です。そのために、団地の現状を踏まえた複数の再生方法を検討しつつ、各方法に対する区分所有者の意向を把握します。

1

### 団地の現状を 把握する

住民の構成や空き家の状況に加えて、建物の老朽度等を把握します。必要に応じて長期修繕計画を見直し、今後必要となる建物修繕費を明確にしておきます。

2

### 専門家(コンサルタント) に依頼する

建物の再生方法を検討する専門家（コンサルタント）を選定して依頼します。なお、建物の老朽度判定や長期修繕計画の作成については、上記と分けて依頼することもあります。



3

### 建物の再生方法を 検討する

自分たちの団地に適した改修や建替えの方法を検討します。また、各再生方法に必要な費用の目安を検討して、住民意向調査のための基礎資料とします。

4

### 住民の意向を 把握する

検討結果に基づいてアンケートや説明資料を作成し、区分所有者の意向を把握します。必要に応じ、複数回のアンケートや説明会を実施します。



## STEP 3

## 建物の再生の進め方に対する推進決議を行う

住民意向調査を踏まえて建物の再生の進め方に対する提案をします。特に、「一括建替え」か「棟別再生」、もしくは当面は維持修繕のみの「現状維持」とするのか、方針を定めて説明します。

### 【この段階の目標】

立案した建物の再生の進め方に対する区分所有者の理解を深め、管理組合の総会（集会）において、建物再生に向けた推進決議をすることが目標です。

注）詳細な建築図面の作成や事業費の算定は多額の費用を要しますので、推進決議を経て計画費が予算化されるまでは困難と考えられます。この段階では、区分所有者の多数が納得できる基本的な改修・建替えのルール of 提案に重点を置いた検討とするのがよいでしょう。

1

### 建物の再生の進め方を 検討する

アンケート結果や立地条件等を踏まえて、「一括建替え」、「棟別再生」、あるいは当面は現状維持とするのか、現在の団地において適切な建物の再生の進め方を検討します。

2

### 建物の再生計画を 立案する

①で検討した再生の進め方に従って、おおよその再生計画を立案します。一括建替えでは建物イメージや費用負担の目安等を作成し、棟別再生では各棟が建替えや改修を行う場合のルール等も作成します。



### この段階での「推進決議」とは？

改修や建替えの実施を決議することではなく、それらに向けた活動を推進する（修繕積立金等から計画作成費の拠出をする場合はその旨の決議を含む）ことです。

3

### 区分所有者に 再生計画案を説明する

これまで行ってきた検討結果を踏まえて、配布資料の作成や説明会を行います。また、区分所有者からの意見を参考に再生計画案の再検討を行い、推進決議において多数の賛成が得られるようにします。

4

### 建物再生の 推進を決議する

管理組合の総会で、建物の改修または建替えに向けた活動の推進を決議します。その中で、予算と組織を決議します。原則として、区分所有者および議決権の3/4以上の賛成を得ることを目指します。

棟別再生の推進決議の成立を受け、団地全体での建物の再生の進め方と各棟の再生方法を策定し、区分所有者の合意形成を図ります。

### 【この段階の目標】

建物の再生（改修または建替え）を、多数の賛成を得て決議することが目標です。建替えであれば、その棟の4/5以上の賛成による建替え決議と団地全体の3/4以上の賛成による建替え承認決議が必要になります。改修は、改修の内容で異なりますので、マニュアル本文の51～53頁に紹介した決議の成立条件を参考にしてください。

1

#### 棟別再生の実施計画を 策定する

団地

団地の計画委員会<sup>1</sup>は住民意向調査の結果等を踏まえ、専門家（コンサルタント）の協力を得て、団地全体の改修または建替えの実施計画案を策定します。この案を、住民との意見交換を通して適宜修正しながら最終案を固めます。

2

#### 再生実施棟へ 棟委員会を設置する

団地と棟

計画委員会は最初に改修または建替えを希望する区分所有者の多い棟について、棟委員会<sup>2</sup>の設置を支援します。過半数の賛成が得られた棟では、棟委員会を発足させます。

3

#### 再生実施棟の事業計画を 作成する

棟

棟委員会は、専門家（コンサルタント）の協力を得て、区分所有者の意向を把握しつつ、改修または建替えの設計図面等を作成し、必要な費用の見通しをつけます。



4

#### 関係者の 合意形成を図る

団地と棟

再生実施棟の改修または建替え決議、及び団地全体による承認決議の成立に向けて、区分所有者の合意形成を図ります。周辺棟への日照等の影響に配慮した検討や、団地内での住戸交換の可能性を検討するとよいでしょう。

5

#### 再生実施棟の 改修または建替えを決議する

団地と棟

再生実施棟で概ね賛成が得られる見通しがついた段階で、その棟の建替え決議と、団地としてその棟の計画を認めるための建替え承認決議を行います。

1 計画委員会：主に団地全体の計画、合意形成活動を行う組織  
2 棟委員会：主に棟の計画、合意形成活動を行う組織



一括建替えの推進決議の成立を受け、これまで再生の検討を行ってきた委員会は、改めて計画委員会として体制を整え、区分所有者等関係者の合意形成を図りつつ、専門家（コンサルタント）や事業協力者（デベロッパー等）と協力して建替え計画を策定します。

**【この段階の目標】**

団地の一括建替えを所定の賛成を得て決議することが目標です。一括建替え決議には団地全体の4/5以上（各棟では2/3以上）の賛成が必要になります。

**1 事業協力者を選定する**

一括建替えのために計画委員会を設置します。そして、建替えの事業協力者（デベロッパー等）選定に向けて作業を開始します。事業協力者（デベロッパー等）は、建替えの成否を大きく左右しますので、慎重に選定することが大切です。

**2 建替え事業計画を策定する**

選定された事業協力者（デベロッパー等）の協力を得て、住民意向調査の結果やマンションの市場動向を確認しつつ、一括建替えの事業計画案を策定します。この案を区分所有者との意見交換を通して適宜修正しながら最終案を固めます。

**3 関係者の合意形成を図る**

一括建替え決議の成立に向けて合意形成を図ります。とくに、非賛成者については賛成できない理由を把握し、できる限り多くの人に参加できるようにします。また、借家人や抵当権者への対応も必要です。

**4 一括建替えを決議する**

建替え事業計画の内容がほぼ固まり、その計画に対して、区分所有者の理解と規定の賛成が得られる見通しがついた段階で集会を開き、一括建替えの決議を行います。

注）一括建替えの進め方は、単棟型マンションの建替えの場合と基本は同じです。関連マニュアルが多数出版されていますので（マニュアル本文の15頁）、ここでは簡単な説明にとどめます。

## STEP 5

## 建物の再生事業を実施する

改修または建替えの決議が成立したら、事業の実施に必要な手続きと、建築工事等を開始します。

事業は、事業協力者（デベロッパー等）が直接事業を担う場合と、建替えに合意した区分所有者による建替組合を設立して行う場合があります。建替組合が行う場合は、組合理約や定款等を作成し、費用負担などのルールを明確にして進める必要があります。

### 【この段階の目標】

事業を完了させることが目標です。完了後に、建物の維持管理の方法が変わる場合は、管理規約を改正または作成して適切な方法を確立します。

注）以下では、建替組合が事業を担う方式を中心に解説しています。

改修の場合は、「管理組合」等が発注を行います。建替えの場合は、従来は全員の合意によってデベロッパーに事業を任せることが一般的でしたが、今後は4/5の賛成による建替え決議を経て、マンション建替え円滑化法に従って「建替組合」を設立して進める方法が増えると考えられます。

1

### 工事を発注する 組織をつくる

建替えでは、デベロッパーが担う場合の他は、新たに建替組合の設立認可を経て発注することになります。

2

### 権利変換計画を作成する （建替えの場合のみ）

建替え円滑化法が定める事業の流れに従って、建替え後に権利者が取得する住宅の床面積などを定めた権利変換計画を作成し、認可を得ます。

3

### 仮住居の確保や 住戸交換を行う

建築工事のために一旦退去が必要な場合は、仮住居を確保して引っ越します。また、住戸交換（マニュアル本文の49～50頁参照）を行う場合は、交換先の住戸に引っ越しを行います。



4

### 建築工事を行う

建築工事業者に工事を発注します。建築工事が無事完了したら、事業費の清算や必要な登記等の手続きを速やかに行います。

5

### 新しい維持管理を実施する

新しい建物の維持管理を開始します。特に棟別再生を行った場合は、棟別の維持管理を行う方法について計画段階でよく検討しておく必要があります。

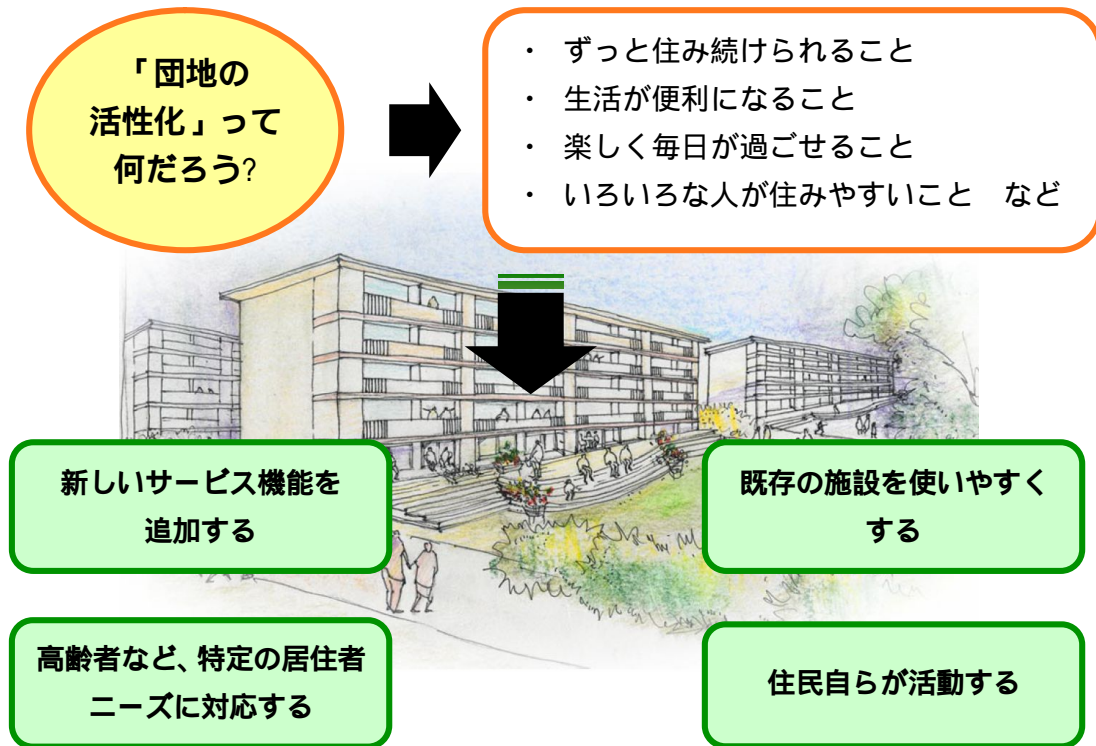
## 第 3 部 団地の活性化に向けた活動



第3部では、「団地再生」のうち『団地の活性化』のための取り組み事例や専門家からの提案などを紹介します。お住まいの団地をより住みやすくする工夫やアイデアが満載されています。

## 団地の活性化に向けた活動

第3部では、団地の活性化に向けた活動について紹介します。



### 1. 第3部で紹介する、団地の活性化に向けた活動

第3部では、団地の活性化に向けて、いろいろな人にとって住みやすくするための施設やサービスの導入、団地住民のコミュニティ活動、これからの団地再生の参考になる専門家からの新しいアイデアなどを、次のような構成で紹介します。

1) 団地住民の少子・高齢化への対応

2) 団地コミュニティの維持と活性化

参考情報 専門家からの新しいアイデア集

### 2. 団地の活性化に向けた活動の留意点

第3部で紹介している事例には、施設の建設など、ハードの投資が必要なものもあります。また、分譲の団地やマンションだけでなく、賃貸の団地やマンション、施設で行われている事例もあります。さらに、管理組合ではなく、自治会が担う活動も多く紹介されています。そこに注意して読んでいただいた上で、皆様がお住まいの分譲団地の活性化のヒントとして下さい。

## 1．団地住民の少子・高齢化への対応

古い団地型マンションでは、現在、住民の高齢化が急速に進展しているところが多く、若い世代の数も減っています。このような状況の中で、団地が将来とも持続していくためには、高齢者が安心して住み続けられるようにするとともに、若い世代にとっての魅力を高めていくことが必要になります。

ここでは、子育て世帯や高齢者世帯等のために様々な工夫をしている事例を紹介します。



### 1．少子・高齢化に対応した施設の導入

子育て世帯や高齢者世帯の生活を支援するために、子育て親子の居場所、保育園、介護関連施設等を団地内に複合化して導入している事例です。



### 2．高齢者への生活・福祉サービスの導入

団地の自治会、社会福祉協議会、住民有志等によって、家事支援、交流のためのティールーム、配食サービス等を実施し、高齢者世帯等の生活を支える活動を行っている事例です。



### 3．高齢者向け住宅の導入

高齢者向け住宅（高齢者に配慮をした住宅、グループホーム等）を導入し、団地内住替えや多世代コミュニティの形成を図りつつ、団地に安心して住み続けられるようにしている事例です。

グループホーム：高齢者や障害者などが介護スタッフとともに  
地域の中で自立的な共同生活を営む住居



## 2 . 団地コミュニティの維持と活性化

かつての団地型マンションは、子育て世帯を中心に活発なコミュニティ活動が行われてきました。今日、世帯の高齢化などの影響を受けて、コミュニティ活動の質も変化していますが、そのような中で、定年後の住民の力を生かすなど、地域社会を活性化する様々な工夫が芽生えています。

ここでは、団地コミュニティを維持し、あるいは活性化させようとする様々な活動事例を紹介します。



### 1 .共用施設の改善によるコミュニティ活動の活性化

集会室等の共用施設を建替えたり、増改築したりして、団地のコミュニティ活動の活性化を図っている事例です。



### 2 . 団地住民によるコミュニティビジネス

団地の暮らしを豊かにするサービスを、主婦や定年後の住民の力を生かしてNPO（民間非営利組織）が提供する事例です。また、商店街の活性化と買い物の楽しさ等を配慮して団地住民が定期的に行っている土曜市場の事例です。



### 3 . 未利用住戸の活用による若年世帯の導入

高齢化や空き家に悩む郊外団地において、若者向けのルームシェアを導入し、コミュニティ活動（お祭り等）の担い手にもなっている事例です。

ルームシェア：マンションやアパートの集合住宅の一室を借りて、一つの住戸に血縁関係のない人々が同居をする住まい。個室があり、LDKや風呂、トイレ等を共同利用