

# 高経年マンションの再生・・・ その課題と対応

東京都マンション管理士会 都心区支部  
幹事 平田英雄



# ■ 目次 1 ■

はじめに ～マンションの寿命～

## 1. 高経年マンションの現状

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| (1) 分譲マンションの現状        | P.1 |
| (2) マンションは何もしないとどうなるか | P.2 |
| (3) 管理組合の現状           | P.3 |
| (4) 高経年マンションの課題       | P.5 |
| (5) 人口減少時代のマンションマーケット | P.6 |

## 2. 再生に関する法律・制度

- |                      |      |
|----------------------|------|
| (1) マンションに関する法制度の変遷  | P.7  |
| (2) 区分所有法(団地内建物の建替え) | P.8  |
| (3) マンション建替え円滑化法     | P.9  |
| (4) 改正マンション建替円滑化法    | P.10 |
| (5) 団地の再生について        | P.11 |
| (6) 耐震改修促進法改正について    | P.12 |

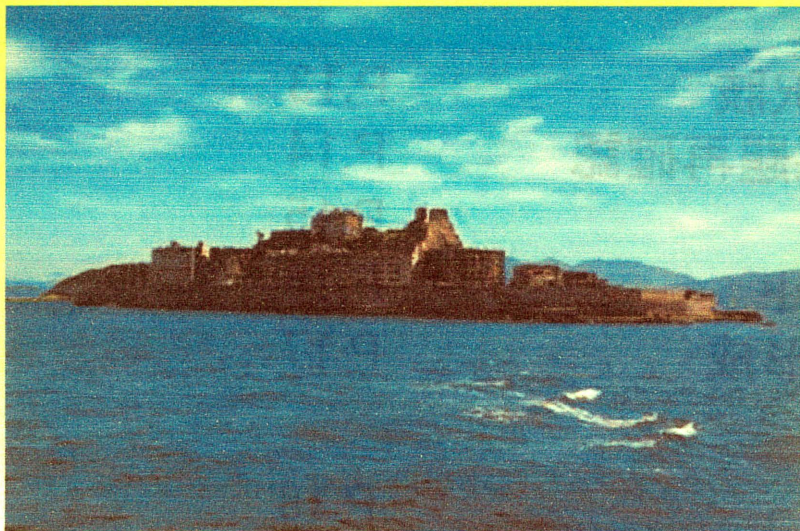


## ■ 目次 2 ■

3. 再生対策の考え方	
(1) 高経年マンションの再生の選択肢	P.13
(2) 再生方向性の検討における課題再確認	P.14
(3) 長期再生計画の必要性	P.15
(4) 再生方向性合意形成のポイント	P.16
(5) 耐震診断・改修を進める合意形成	P.17
4. 具体的再生検討対策	
(1) 再生方向性検討支援	P.18
(2) コーディネーターとコンサルタントの役割	P.19
(3) 再生方向性検討支援に関わる団体・組織	P.20
(4) 具体的再生検討対策事例、資料例	P.21
5. 団地再生等に関する参考情報	P.26
6. 自治体のマンション関連施策	P.27
7. まとめ	P.28

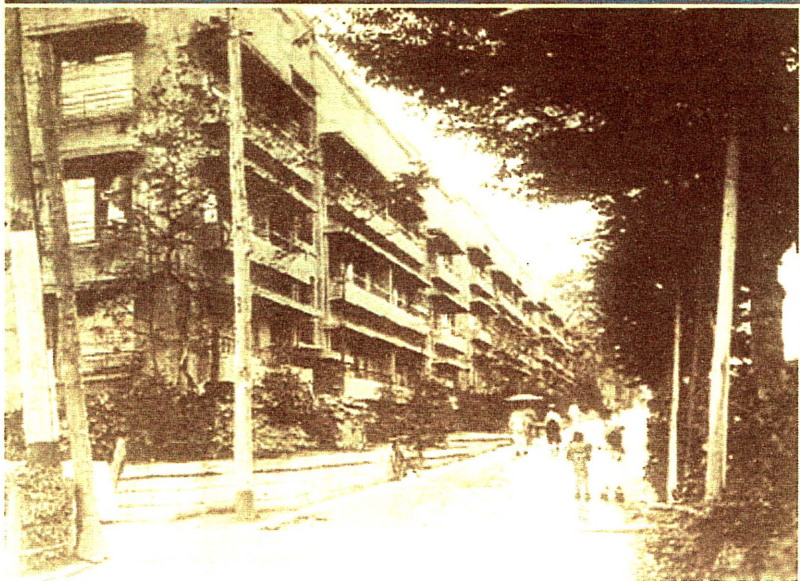


# はじめに ～マンションの寿命～



## 軍艦島

日本最初の鉄筋コンクリート造の集合住宅は、1916年(大正5年)に三菱社が長崎・端島(軍艦島)の建築した炭鉱住宅(30号棟)。2015年に世界遺産登録。築100年で、維持管理されていなくても建物は残っている。



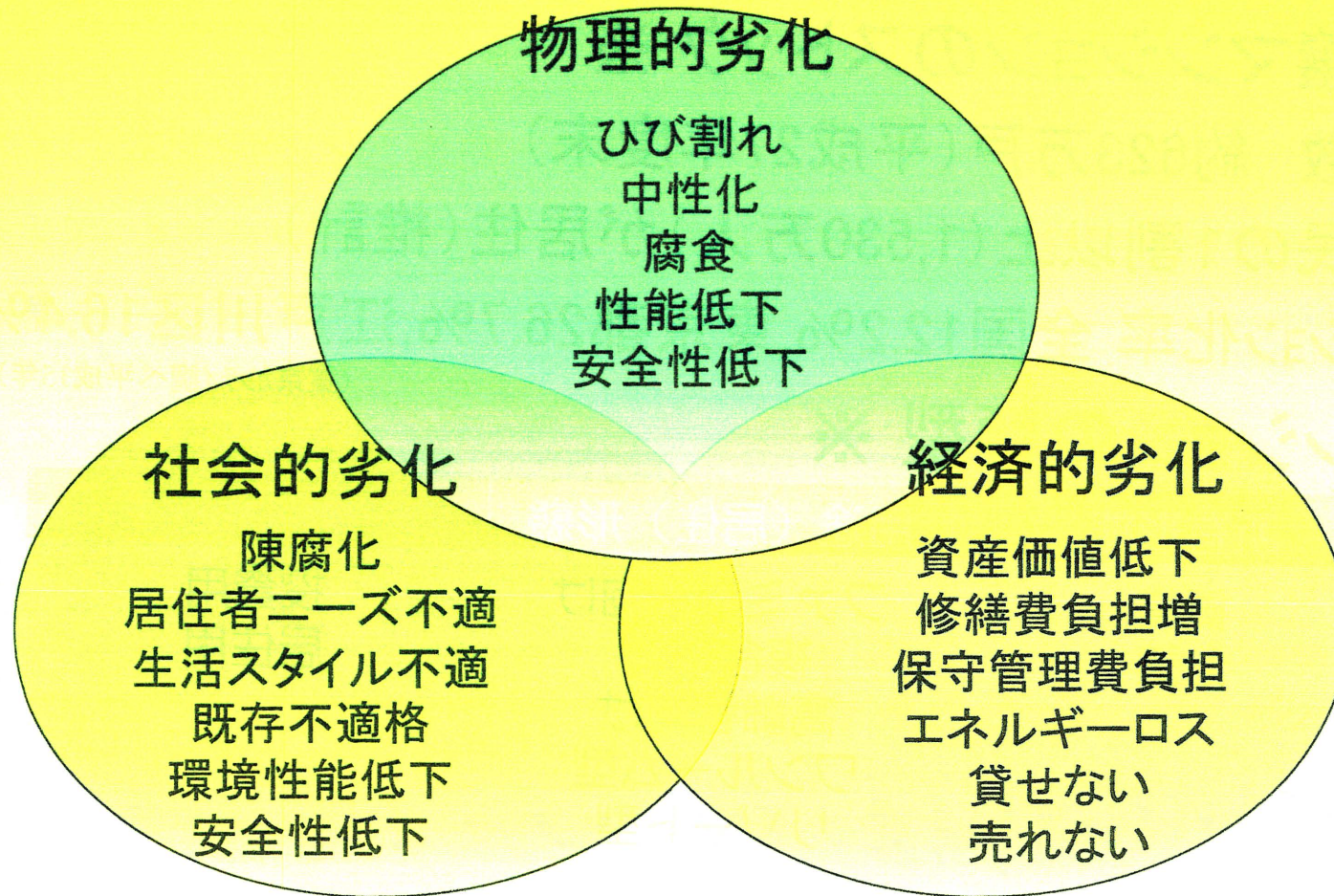
## 同潤会アパート

関東大震災の復興支援のために1923年(大正12年)に設立された団体である財団法人同潤会が、大正時代末期から昭和時代初期にかけて東京・横浜に建設した鉄筋コンクリート造りの集合住宅。現在は、全ての建物が建替え等残っていない。



# はじめに ～マンションの寿命～

## 3つの経年劣化





# 1. 高経年マンションの現状

## (1) 分譲マンションの現状

### ◆ 分譲マンションのストック ※

- ・戸数 約623万戸(平成27年度末)(新築マンション供給戸数推移)
- ・国民の1割以上(1,530万人)が居住(推計)
- ・マンション化率 全国12.2%,東京都26.7%,江戸川区16.4%

(東京カンテイ調べ平成15年)

### ◆ マンションの類型 ※

所有形態	用途(居住)形態	購入形態
賃貸 分譲	ファミリー向け 複合用途 高齢者向け ワンルーム型 リゾート型	投資用 居住用

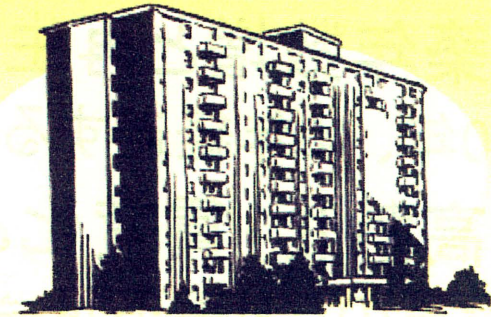
※「平成27年度 住宅経済関連データ」(国土交通省)他より。



# 1. 高経年マンションの現状

## (2) マンションは何もしないとどうなるか？

- ・ 建物の劣化、修繕費用の増加
- ・ 社会的劣化(陳腐化)
- ・ 居住者の高齢化
- ・ 賃貸住戸の増加
- ・ 耐震性不足＝倒壊の危険性



- ・ 資産価値の低下
- ・ 管理運営機能の衰退

管理不全・スラム化



# 1. 高経年マンションの現状

## (3) 管理組合の現状

- 組合員の意識により変わる管理  
管理会社任せ、コミュニティ形成の不足
- 築年数増と再生検討の必要性 (国交省data)  
30年、40年経過すると建替えを視野に再生検討が必要に
- 高齢化・賃貸化と空き住戸増加  
役員のなり手不足⇒負担偏重⇒すすむ管理形骸化 (国交省data)
- マンション管理の高度化  
大規模修繕、再生(建替え・耐震)、判例(マナー、滞納等)、民泊等
- 利益志向を強める管理会社  
M&Aの進展、法規制強化と負担増、管理組合の選別(大規模志向)
- 管理不全に陥るマンションの増加  
管理費等の滞納、賃貸化・空室化、建物損傷、ゴミ放置等





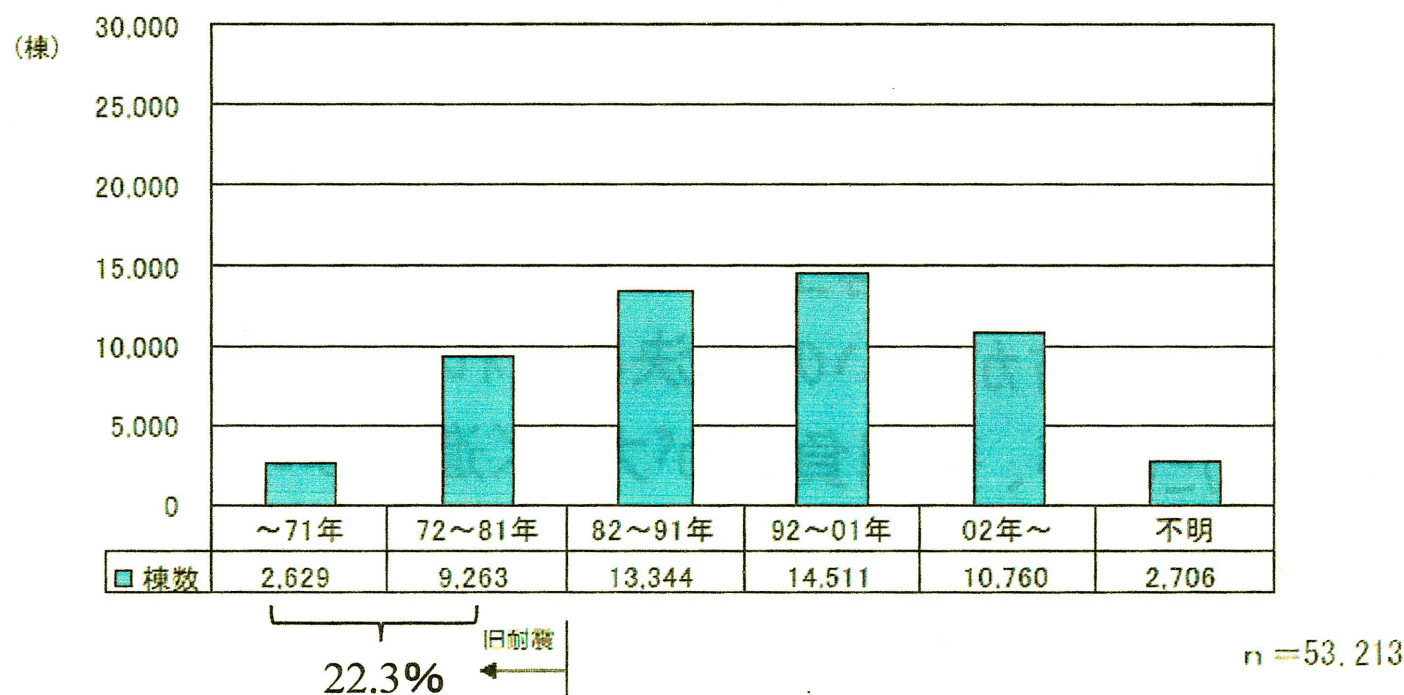
## 2 マンションの建築年

### (1) 建築年別に見たマンション棟数・戸数

- 分譲マンション棟数を建築年別に見ると、1992年～2001年に建築されたものが最も多く、次いで1982年～1991年に建築されたものとなっている。
- 戸数を建築年別に見ると、2002年以降に建築されたものが最も多くなっている。

#### ① 分譲マンション

##### ア 棟数



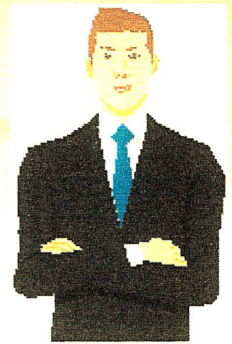
※「マンション実態調査結果」(平成25年3月東京都都市整備局)より。



# 1. 高経年マンションの現状

## (4) 高経年マンションの課題

- ・ 35年の壁問題（エレベーター、給排水管、玄関ドア、サッシ、電気設備等、大きな費用のかかる修繕に直面）
- ・ 資金不足（個人も、管理組合も）
- ・ 役員のなり手不足
- ・ 賃貸化、高齢化が進み、組合の組織運営が難しい
- ・ 修繕・改修か建替えか再生の方向性が決められない
- ・ 耐震診断をした方がいいのか決められない（旧耐震）
- ・ 建替えをしたいが、費用負担が大きく進まない
- ・ 大規模修繕工事をしなければいけないが、費用が多めで、いつまでこの建物がもつかわからないため、踏み切れない





# 1. 高経年マンションの現状

## (5) 人口減少時代のマンションマーケット

- 東京都圏の人口推移 (東京圏の人口推移)
  - ・2010年の3,562万人をピークとして減少、2035年にピーク時から約260万人減少(7%減)の3,298万人と予測
- 空き家の増加 (東京都空き家推移)
  - ・平成25年時点で都内に空き家は約82万戸、空き家率、11%前後を推移、うち約60万戸は賃貸用
  - ・平成27年5月26日「空家対策特措法」施行
- 新規マンションの供給 (過去10年で2番目に少ない)
  - ・平成27年全国新築マンション新規供給戸数8万9,869戸
  - ・首都圏(1都3県)4万8,610戸、東京都3万2,466戸



## 2. 再生に関する法律・制度

### (1) マンションに関する法制度の変遷

資料1

マンションに関する法制度の変遷

西暦	元号	建築基準法・都市計画法	区分所有法	マンション再生関連法規
1950年	昭和25年	建築基準法制定		
1962年	昭和37年		区分所有法制定(1962年) ・共用部の変更:全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決議) ・建替え:規定なし(民法の規定により全員同意)	
1968年	昭和43年	都市計画法制定		
1970年	昭和45年	建築基準法改正 ・用途地域を4-8、容積率全面導入 20m31mの高さ制限撤廃		
1971年	昭和46年	建築基準法改正 ・柱の帯筋規定強化【柱の耐震性強化】		
1976年	昭和51年	建築基準法改正 ・日影規制制定【建物の形態規制】		
1981年	昭和56年	建築基準法改正 ・新耐震設計基準【構造設計の考え方変更】 ※これ以前の建物を旧耐震建築物という		
1983年	昭和58年		区分所有法改正(1983年) ・共用部分の変更:3/4以上の多数決に緩和(改良を目的とし著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和) ・建替え:過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和	
1992年	平成4年	建築基準法改正 ・用途地域を8-12		耐震改修促進法制定(1995年) ・旧耐震建物の耐震診断努力義務化 被災マンション法制定 ・再建決議、復旧決議
1995年	平成7年			
1997年	平成9年	建築基準法改正 ・共用の容積対象部分の緩和		マンション管理適正化指針の制定(2001年)
2001年	平成13年			
2002年	平成14年		区分所有法改正(2002年) ・共用部の変更:形状又は効用に著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更 ・建替え:過分の費用要件を削除	マンション建替え円滑化法制定(2002年) ・マンション建替組合の設立 マンション建替え事業等
2006年	平成18年	まちづくり三法の改革(都市計画法他) 建築基準法改正 ・建築確認、検査の厳格化		マンション建替え円滑化法改正(2006年) ・耐震改修に係る決議要件の緩和等
2013年	平成25年			耐震改修促進法改正(2013年) ・耐震性不足認定マンションの改修決議要件の緩和(3/4→過半数) 被災マンション法改正(2013年) ・敷地売却決議、取壊し決議
2014年	平成26年			マンション建替え法改正(2014年) ・マンション敷地一括売却制度の創設 ・容積緩和の特例
2016年	平成28年			都市再生特別措置法等改正(2016年) ・団地の共有者を1組合員として認定 ・2/3の同意で事業推進可能



## 2. 再生に関する法律・制度

### (2) 区分所有法（団地内建物の建替え）

#### 区分所有法により団地内建物を建て替える場合の決議要件

＜ 団地内の1棟(又は複数棟)を建て替える場合＞

##### 建替え決議

建て替える棟の区分所有者数及び議決権の5分の4以上の決議

##### 承認決議

団地全体の議決権(土地持分)の4分の3以上の決議

+



＜建替え承認決議を行える団地の条件＞

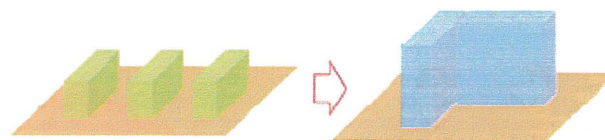
- ① 一団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であること  
⇒ 区分所有建物ではない建物が団地内に存在する場合、建替え承認決議ができない。
- ② その団地内の建替えを実施しようとしている建物の所在する土地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること  
⇒ 建替えを実施しようとしている建物の所在する土地につき、その建物の所有者のみで所有あるいはその建物の区分所有者のみで共有している場合、建替え承認決議は不要。

出典:第1回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会会議資料(国土交通省)

＜ 団地内の全ての建物を一括して建て替える場合＞

##### 一括建替え決議

団地全体の区分所有者数及び議決権(土地持分)の5分の4以上の決議並びに 各棟の区分所有者数及び議決権の3分の2以上の賛成



＜一括建替え決議を行える団地の条件＞

- ① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること  
⇒ 区分所有建物ではない建物が団地内に存在する場合、一括建替え決議ができない。
- ② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること  
⇒ 各区分所有建物の区分所有者のみで、それぞれの敷地を共有している場合、一括建替え決議ができない。
- ③ 団地管理組合において、全棟一括管理規約が定められていること  
⇒ 全棟一括管理規約が存在せず、各区分所有建物につき棟単位で管理されている場合、一括建替え決議ができない。



## 2. 再生に関する法律・制度

### (3) マンション建替え円滑化法

資料2





## 2. 再生に関する法律・制度

### (4) 改正マンション建替え円滑化法

資料3

#### ● 改正のポイント

耐震性不足のマンションについて

・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

#### ● 活用の可能性

・地価が高く、高度利用の可能な  
都心部マンションの再生に活用  
有効

#### ● マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

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を創設する等の必要な措置を講ずる。

#### 目的・背景

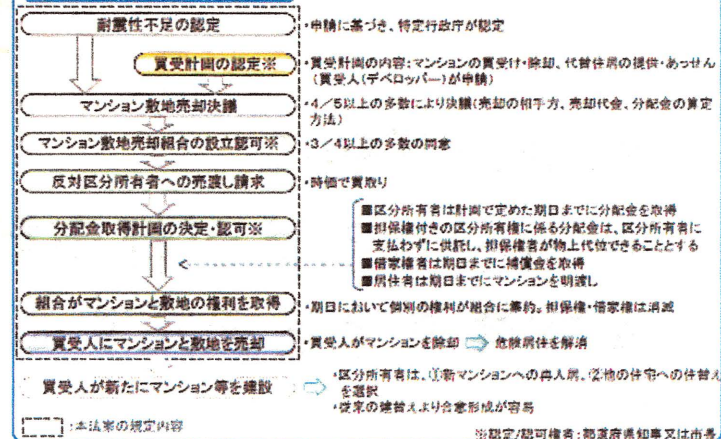
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒現在のマンションストック総数約500万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約108万戸。一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

#### 実行制度と今回の改正点

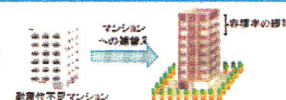
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	・H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	・ <b>本法案で措置</b> ・ <b>マンション敷地売却制度の創設</b> ⇒4/5以上の賛成 ・ <b>容積率の緩和特例</b>
取得して 住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

#### マンション敷地売却制度の流れ



#### 容積率の緩和特例

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・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。





## 2. 再生に関する法律・制度

### (5) 団地の再生について

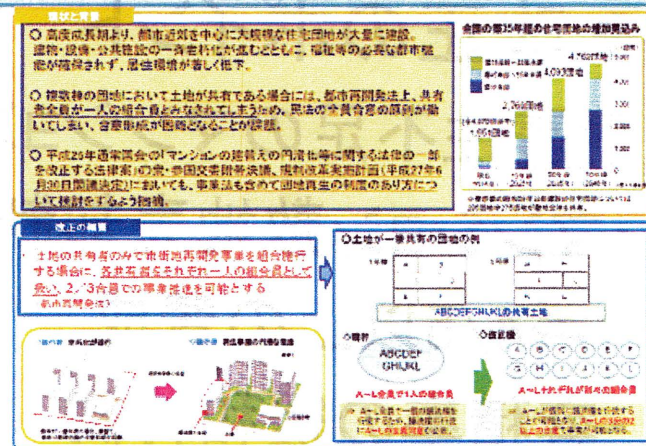
#### ● 都市再生特措法等改正法 施行(本年9月1日)

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、**各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意**での事業推進を可能に
- 地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定することが要件
- 団地再生事業法の創設

#### 資料4

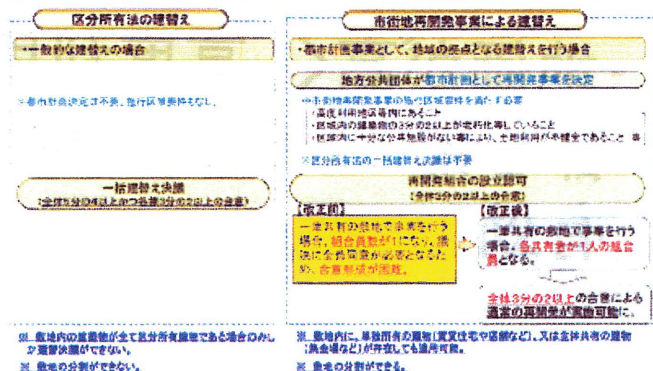
##### 住宅団地の再生について

国土交通省



##### 区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え(住宅団地の場合)

○区分所有法では、建替え決議に地権者の**5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意**が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の**3分の2以上の合意**で建替えが可能。





## 2. 再生に関する法律・制度

### (6) 耐震改修促進法改正について

資料5

- 耐震改修促進法改正(平成25年11月)
- ・ 建ぺい率・容積率の緩和
- ・ 耐震改修が必要と自治体の認定を受けたマンションの耐震改修の総会決議要件 3/4⇒過半数

#### 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行  
平成18年1月26日改正施行  
平成25年11月25日改正施行

国土交通省

##### 国による基本方針の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標 (75%(H15)→少なくとも9割(H27))
- 相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針

- 耐震化の促進を図るための施策の方針
- 耐震診断、耐震改修の方法(指針)

##### 都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震改修等の目標
- 公共建築物の耐震化の目標

- 目標達成のための具体的な施策
- 緊急輸送道路等の指定(都道府県、市町村)、防災拠点建築物の指定(都道府県)

##### (1) 建築物の耐震化の促進のための規制措置

###### 指導・助言対象(全ての既存耐震不適格建築物)

- 多数の者が利用する一定規模以上の建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場
- 住宅や小規模建築物等

###### 指示・公表対象

- 不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの
- 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの

###### 耐震診断の義務付け・結果の公表

###### 要緊急安全確認大規模建築物

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

###### 要安全確認計画記載建築物(耐震改修促進計画に位置付け)

- 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
- 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

##### (2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

###### 耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例
- ・耐火建築物 建ぺい率、容積率の特例

###### 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。(区分所有法の特例: 3/4→1/2)

###### 耐震性に係る表示制度(任意)

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

###### 耐震改修支援センター

- 耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

###### 補助等の実施

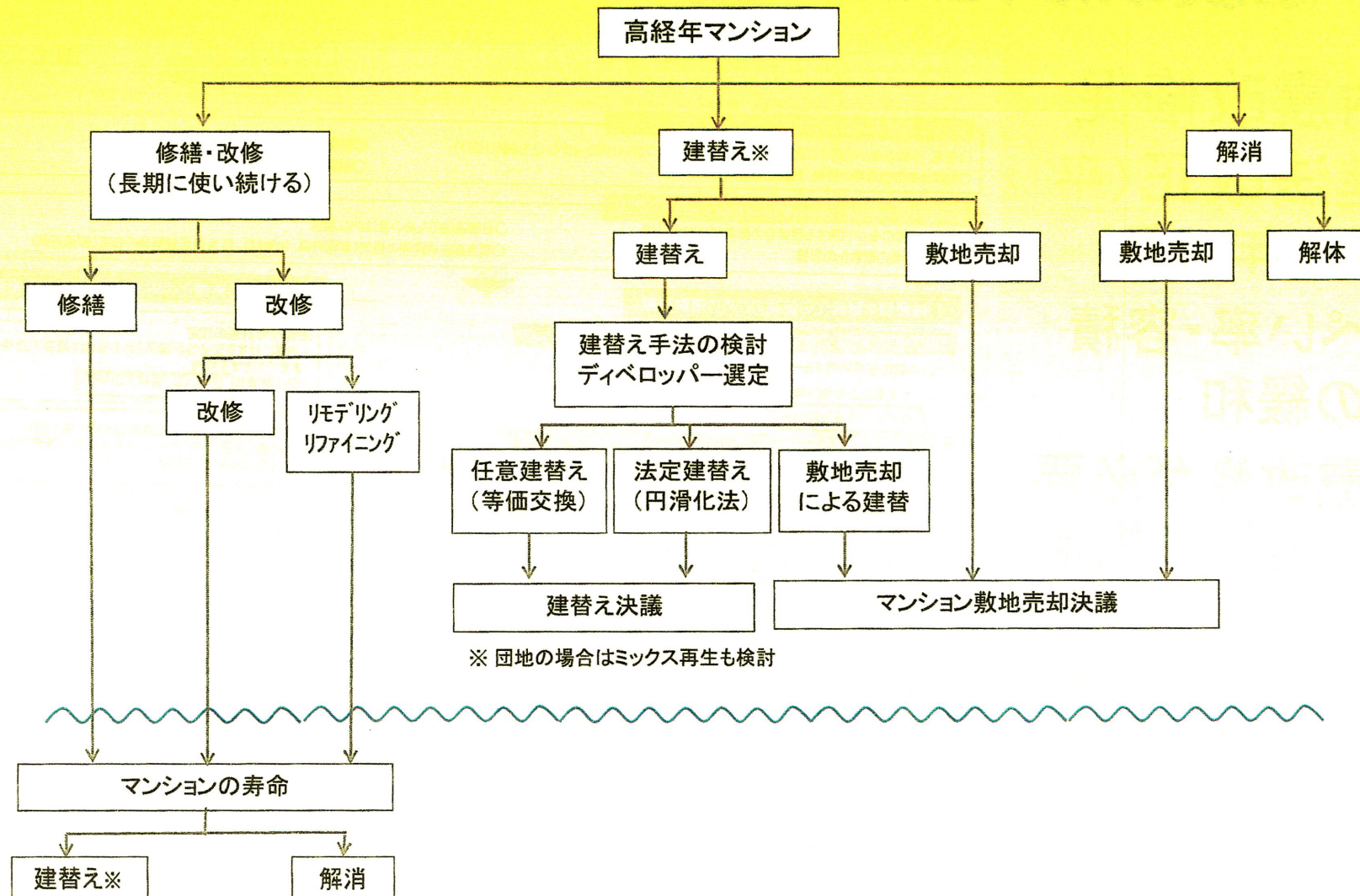
- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・耐震対策緊急促進事業
- ・耐震改修促進税制 等

□ : 今回の主な改正点



### 3. 再生対策の考え方

#### (1) 高経年マンション再生の選択肢





### 3. 再生対策の考え方

#### (2) 再生方向性の検討における課題再確認

	課題(内部要因:合意形成の問題)	課題(環境要因)
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者が多様化して合意形成が難しい</li> <li>・区分所有者の抵抗感(特に高齢者)</li> <li>・推進者がいない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション立地として成立するか不動産商品(マンションとして売れるか)の問題</li> <li>・法規制による制限(既存不適格等、容積率緩和?)が厳しく費用負担が大きい</li> </ul>
再生 (耐震改修、バリアフリー等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性不足の資産価値へ影響</li> <li>・耐震改修工事の専有部分への影響が大きく、合意形成が難しい</li> <li>・バリアフリー化(ELV設置、段差解消など)、高齢化対策の改修工事も検討要</li> <li>・耐震診断で資産価値が下がる恐れ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修費用に対しての自治体からの助成を受けるには、一般にIS値0.6以上が条件</li> </ul>
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済的理由(資金不足:個人、管理組合)</li> <li>・とりあえず困らない。居住価値(居住快適性)に不満がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公平性を保って再生の支援を行うコンサルタントや支援組織が少ない</li> </ul>



### 3. 再生対策の考え方

#### (3) 長期再生計画の必要性(再生方向性の検討)

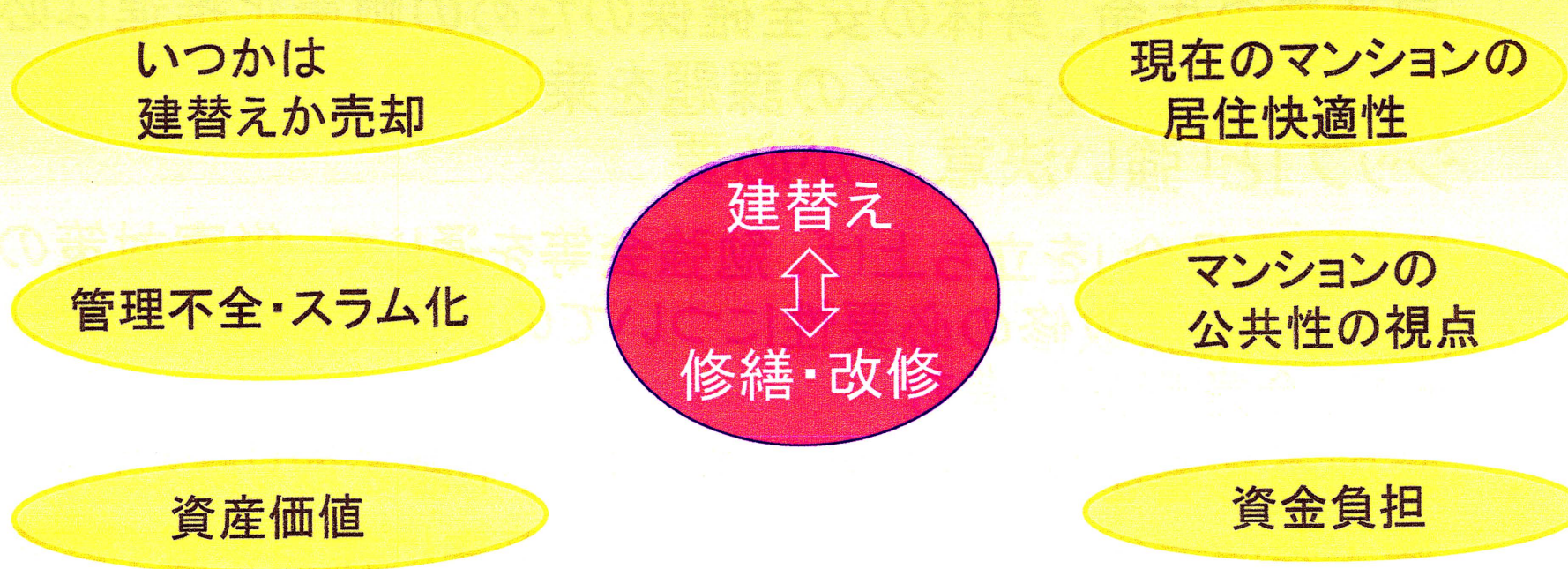
- ・再生方向性を「建替え」か「修繕・改修」のどちらにするか合意形成が必要
- ・建替えが有利に進められるマンションは限定的
- ・建替え円滑化法改正＝敷地一括売却  
地価の高い都心など高度利用が可能な限定された地域にて利用可能
- ・再生方向性を支援するコンサルタントは、非常に少ない。(設計事務所、その他)
- ・建替えの可能性が少ないところへはコンサルタントはなかなか来ない。来ても費用が高い。
- ・資産価値が目減り、管理運営機能の衰退は急速に進展する可能性があり、早めの検討が望ましい





### 3. 再生対策の考え方

#### (4) 再生方向性合意形成のポイント





### 3. 再生対策の考え方

#### (5) 耐震診断・改修を進める合意形成（旧耐震マンション）

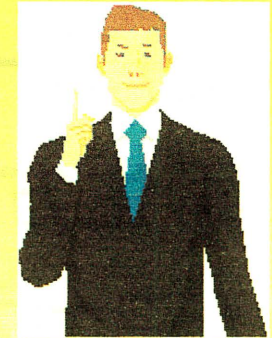
- ・居住者の生命、身体、安全確保のための耐震化推進は必要という信念をもち、多くの課題を乗り越える「リーダーシップ」と「強い決意」が必要
- ・「防災委員会」を立ち上げ、勉強会等を通じて、災害対策の点から、耐震改修の必要性についての共通認識を持ったうえで、合意形成に進む
- ・特別の影響を受ける専有住戸の不公平感を取り除く工夫
- ・個人だけでなくマンションの公共性・将来に視点を置く啓蒙
- ・自治体の耐震助成を得られないレベルでの耐震補強も検討



## 4. 具体的再生検討対策

### (1) 再生方向性検討支援

＝専門家の活用



#### ① 再生方向性検討の仕方が分からない

- ⇒ 再生方向性検討の進め方、留意点、スケジュールなどのアドバイスをマンション管理士等から受ける
- ⇒ 客観性が必要な再生コンサルタントの選定支援業務をマンション管理士等専門家に支援委託

#### ② 「建替え」か「修繕・改修」かの方向性検討

- ⇒ 専門性が必要な、修繕・改修（耐震改修を含む）または建替えの際に係る費用、スケジュールなど両者の専門家をコーディネートして比較検討を行い、合意形成に導く等の支援を再生コンサルタント等に委託



## 4. 具体的再生検討対策

### (2) コーディネーターとコンサルタントの役割

#### 再生方向性検討の中での役割

- コーディネーター: (再生コーディネーター)

再生にかかわる様々な専門家(建築士・設計事務所、弁護士、不動産鑑定士など)の提案等を調整して、管理組合の再生検討の方向性の合意形成を支援する役割

- コンサルタント: (建替えコンサルタント、修繕・改修コンサルタント、耐震コンサルタント等)

再生にかかわる様々な分野の専門家で、知識・経験に基づき専門家としてプランニングや計画の立案などの課題解決に向けた提案を行う





## 4. 具体的再生検討対策

### (3) 再生方向性検討支援に関わる団体・組織

団体・組織	概要
マンション再生協議会	マンション再生に関連する専門家や公共団体等が、情報提供、専門家の紹介等により管理組合等を支援する団体
(一社) 再開発コーディネーター協会	マンション建替えの無料相談やアドバイザーの派遣を行う団体、「マンション建替え相談室」
(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	東京都の住まい、建築に係る防災・まちづくり事業の推進の一環で、マンションの管理、改修、建替えへの専門家派遣
(公財) マンション管理センター	国土交通大臣の指定を受けた、管理組合や管理関係者を支援する団体、「マンション管理適正化推進センター」
(一社) 東京都マンション管理士会	マンション管理組合等に対し、マンション管理や再生問題等について、支援するマンション管理士の紹介
(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	一級建築士や弁護士に、建替えや敷地売却について相談できる、住宅専門の相談窓口、「住まいるダイヤル」
(一財) 日本建築防災協会 「耐震改修支援センター」	国土交通大臣の指定を受けた、耐震改修を支援する団体
設計事務所	環境企画設計、都市設計連合、アイテック計画、翔設計など
ディベロッパー	旭化成、長谷工、三井、新日鉄興和、三菱、東急、野村など
その他団体	再生なび、都市住宅とまちづくり研究会、URリンケージ、JKK東京など



## 4. 具体的再生検討対策

### 【Aマンション】

5階建（エレベータ無）、83戸、  
築44年、再生方向性検討

- 耐震診断実施、耐震性能が不足、耐震改修や建替え検討が必要
- 自主管理から管理会社委託に変更し、管理組合の活動の重点を再生（建替えか修繕改修か）の検討に移した



- マンション管理士をコーディネーターとして再生検討実施（全9回懇談会）
- 再生方向性について、修繕・改修ですむことで合意。耐震補強、エレベーター設置等の検討にすすむ。

### 【Bマンション】

11階建（エレベータ有）、110戸、  
築45年、再生方向性検討

- 耐震性不足により、一部耐震改修を実施したが不足解消には至っていない
- アンケートの結果、建替えの希望が多く、建替え推進をしたいが、高齢の組合員に反対もあり、できるだけスムーズに再生検討をすすめたい。



- マンション管理士をコーディネーターとして再生方向性検討のコンサルタントの選定を実施（建替えの方向に決定）
- マンション管理士をアドバイザーとして、建替えに堪える管理規約に改正



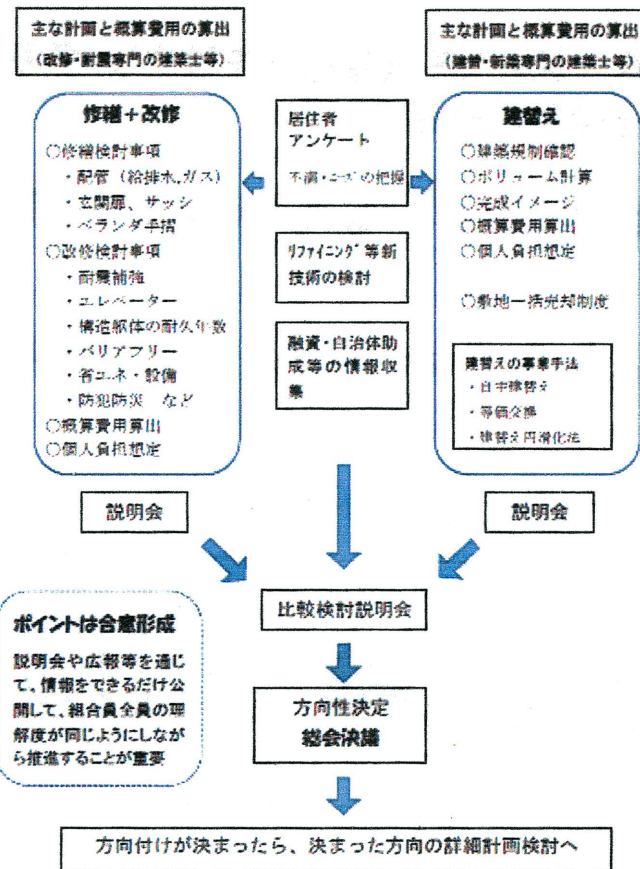
# 4. 具体的再生検討対策

## (4) 再生検討時説明資料例①

### 資料6

マンション再生化の方向付けのイメージ

～建替えか、修繕+改修（耐震合）か～





## 4. 具体的再生検討対策

### (4) 再生検討時説明資料例②

#### 建替え事業の仕組み

① 建替え事業費

新しいマンションを建設するために、事業主体となる建替組合を設立し、各種調査や設計、建築工事などの建設に要する費用の総額をいう。

② 建替え後の新しいマンションの総価額

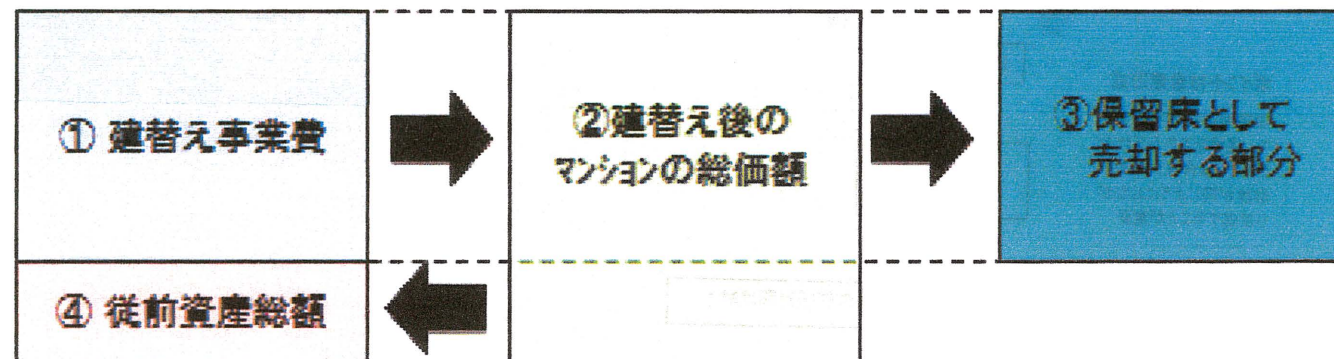
建替え後の新しいマンションの総価額は、マンションの立地や経済状況、建物のグレード等により決まる。

③ 保留床として売却する部分

建替組合は、建替え事業費を賄うために、新しいマンションの一部(保留床)を住宅デベロッパーに売却する。

④ 権利者の方の従前資産総額

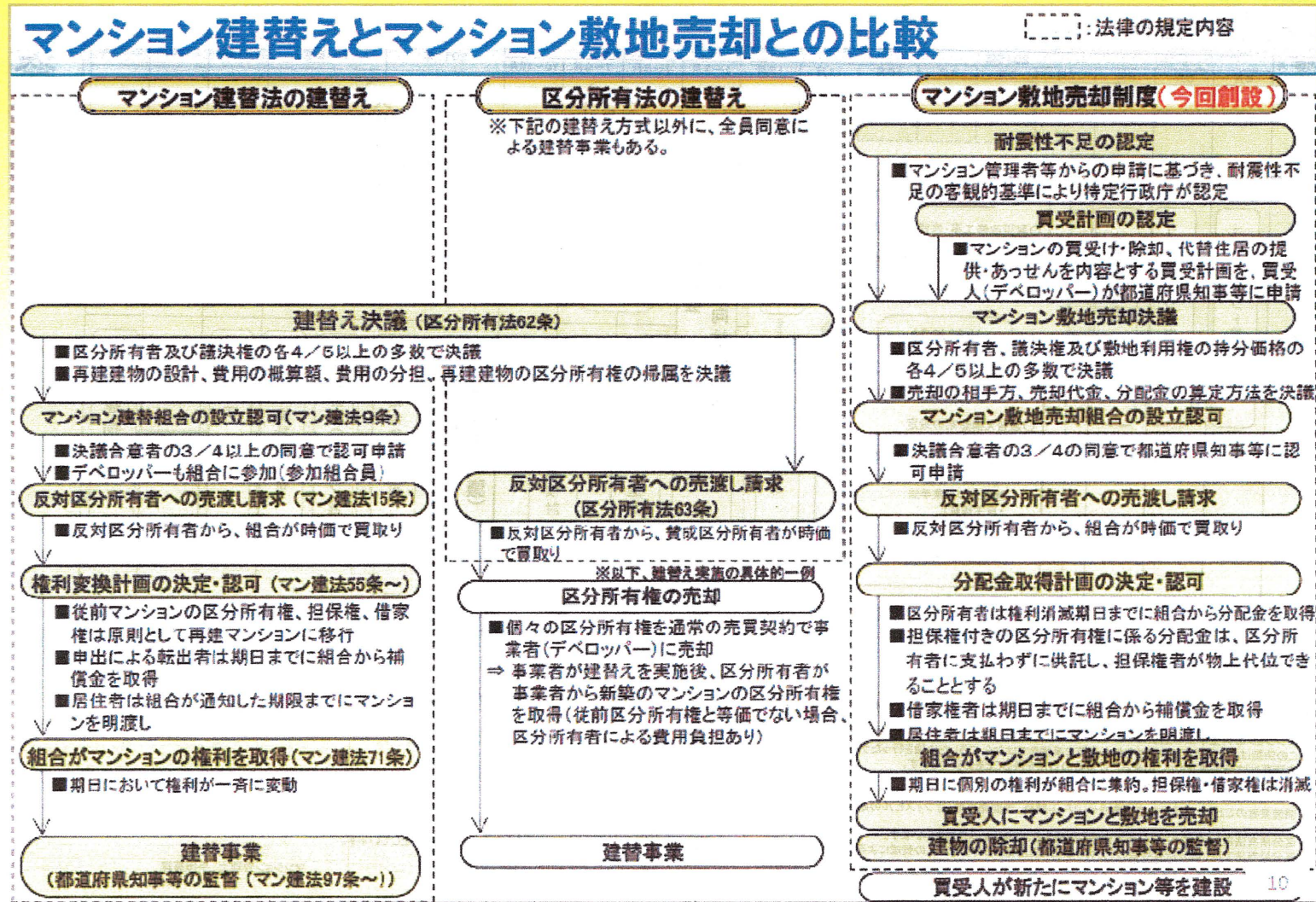
建替え後のマンションの保留床を売却して残った部分の価値となる。





# 4. 具体的再生検討対策

## (4) 再生検討時説明資料例③



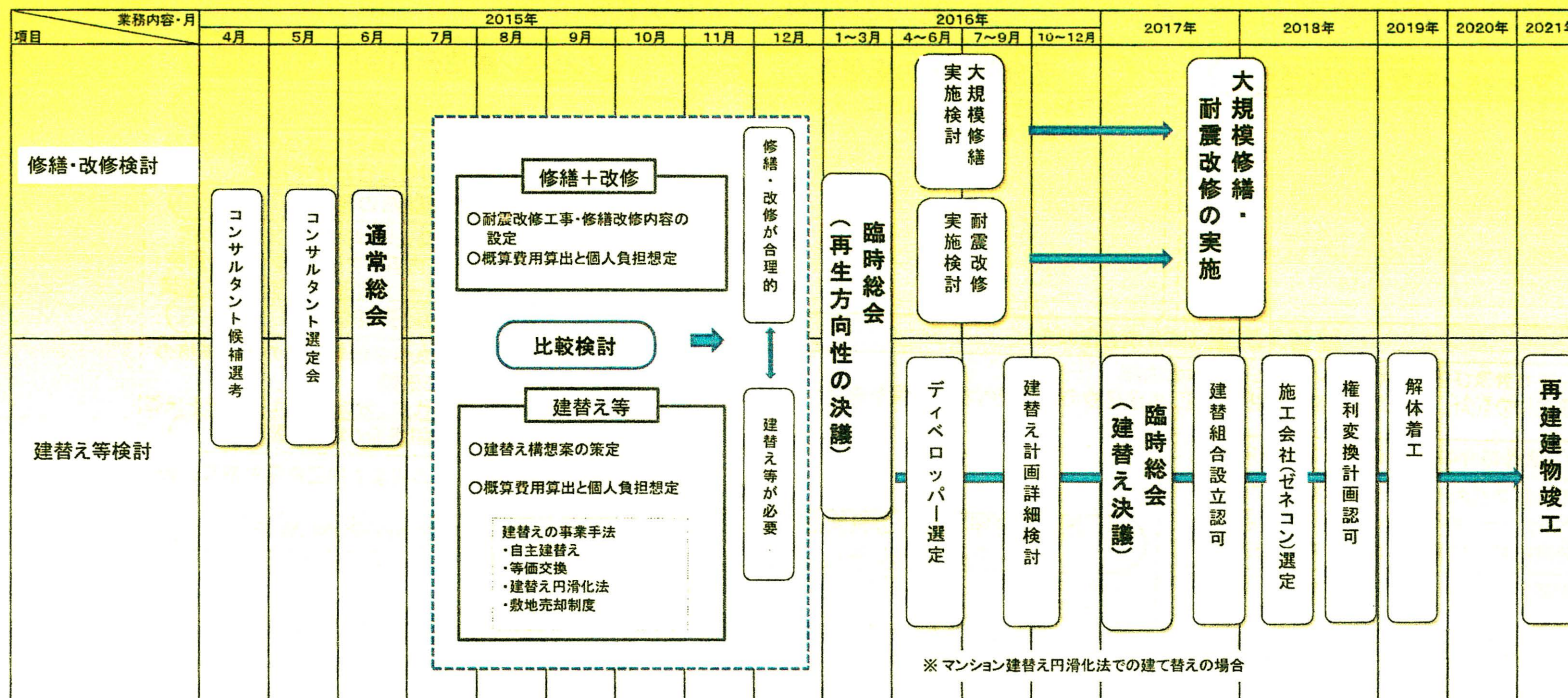
出典: 第1回 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 会議資料(国土交通省)



# 4. 具体的再生検討対策

## (4) 再生検討時説明資料例④

〇〇〇マンション 再生方向性検討全体スケジュールイメージ例



資料7

※ スケジュールは、想定です。実施内容や合意形成の状況により変動します。

### 【説明】

・コンサルタント: 建替えコンサルタント、修繕・改修コンサルタント、耐震コンサルタントなど、再生にかかわる様々な分野の専門家です。知識・経験に基づき専門家として課題解決に向けた提案を行う。

・再生方向性の決議: マンションの再生手法の選択について、本格的な検討を行っていくことを総会で決議することを一般的に「再生方向性の決議」といいます。  
この決議は、区分所有法に定められた必要な手続きではなく、こうした決議を行ったうえで、組合員の合意形成を行うことが重要です。  
決議要件は過半数ですが、出来るだけ多数の賛成を得ることをお奨めします。  
建替えに進む場合には、この決議を「建替え推進決議」といいます。

・デベロッパー: 開発業者のことで、大規模な宅地造成やリゾート開発、再開発事業、オフィスの建設やマンション分譲といった事業の主体となる企業のこと。

・建替え決議: 区分所有法第62条により区分所有建物を建替えることを決める決議をいいます。  
区分所有法では、区分所有者数の5分の4以上と議決権の5分の4以上の賛成による決議がある場合には、既存の建物を取り壊して、新しい建物を建築することができますこととしています。

マンション管理士 平田英雄



## 5. 団地再生等に関する参考情報

### ●東京都住宅政策審議会(東京都都市整備局)

- ・「東京におけるマンション施策の新たな展開について」(平成27年9月)

- ※ 団地再生に関する取組【資料集】:平成27年度 第6回 東京都住宅政策審議会  
企画部会 資料-4

- ・「良質なマンションストックの形成促進計画」(平成28年3月30日)

### ●住宅団地の再生のあり方に関する検討会(国土交通省)

- ・老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方の検討

- ・全8回の検討会(平成26年7月22日～平成28年1月28日)

- ※ 第4回報告 なぎさニュータウンからの報告

### ●マンション再生法(仮称)制定の提言(NPO 法人全国マンション管理組合連合会)2010.6.15

- ・「再生」とは「主要な構造躯体を残しながら、部分的な改善・改良、設備の更新等を行うことで、その時代の住生活のニーズに合わせること」

- ・適切な維持管理と建物の長期使用を促す政策として、大規模改修・改良工事の議決要件の設定など



## 6.自治体のマンション管理関連施策

### ●再生関連助成制度抜粋

資料8

自治体	施 策
江戸川区	耐震アドバイザー派遣 耐震診断助成(分譲マンション、緊急輸送道路沿道) 耐震設計助成(分譲マンション、緊急輸送道路沿道) 耐震改修助成(分譲マンション、緊急輸送道路沿道)
東京都	マンション建替え・改修アドバイザー制度 (公財)東京都防災・建築まちづくりセンター マンション耐震アドバイザー派遣(自治体向け) マンション耐震診断助成(自治体向け) マンション耐震改修および耐震改修費用相当分の建替え助成 (自治体向け) マンション改修工事助成 マンション啓発隊(旧耐震マンションに耐震化の助言) 耐震化総合相談窓口



## 7. まとめ

### 高経年マンションの再生対策

1. 高経年マンションには、再生方向性検討が必須であり、資産価値の目減りや管理機能の衰退が進むため**早めの検討必要**
2. 建替えが容易でないマンションの再生方向性検討のためには、建替え計画立案や耐震補強案の策定、その他修繕・改修に必要な計画立案と、それらを比較検討して**合意形成に導く**専門性が必要なため、そのための**コーディネーター(アドバイザー)**の役割が要請される
3. 長く使い続ける(修繕・改修)と判断したマンションは、**マンションの寿命までの維持管理、資産価値の低下防止**やそのためのコミュニティ形成、**最終的な建替え・解消**など課題は多い
4. 旧耐震マンションの**耐震診断・改修の推進**については、依然として**課題が多い**



ご清聴有難うございました。

東京都マンション管理士会 都心区支部  
幹事 平田英雄



## マンションに関する法制度の変遷

西暦	元号	建築基準法・都市計画法	区分所有法	マンション再生関連法規
1950年	昭和25年	建築基準法制定	区分所有法制定(1962年) ・共用部の変更:全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決議) ・建替え:規定なし(民法の規定により全員同意)	
1962年	昭和37年			
1968年	昭和43年	都市計画法制定		
1970年	昭和45年	建築基準法改正 ・用途地域を4→8、容積率全面導入 20m31mの高さ制限撤廃		
1971年	昭和46年	建築基準法改正 ・柱の帯筋規定強化【柱の耐震性強化】		
1976年	昭和51年	建築基準法改正 ・日影規制制定【建物の形態規制】		
1981年	昭和56年	建築基準法改正 ・新耐震設計基準【構造設計の考え方変更】 ※これ以前の建物を旧耐震建築物という		
1983年	昭和58年			
1992年	平成4年	建築基準法改正 ・用途地域を8→12	区分所有法改正(1983年) ・共用部分の変更:3/4以上の多数決に緩和(改良を目的とし著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和) ・建替え:過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和	耐震改修促進法制定(1995年) ・旧耐震建物の耐震診断努力義務化 被災マンション法制定 ・再建決議、復旧決議
1995年	平成7年			
1997年	平成9年	建築基準法改正 ・共用の容積対象部分の緩和		
2001年	平成13年			マンション管理適正化指針の制定(2001年)
2002年	平成14年		区分所有法改正(2002年) ・共用部の変更:形状又は効用に著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更 ・建替え:過分の費用要件を削除	マンション建替え円滑化法制定(2002年) ・マンション建替組合の設立 マンション建替え事業等
2006年	平成18年	まちづくり三法の改革(都市計画法他) 建築基準法改正 ・建築確認、検査の厳格化		マンション建替え円滑化法改正(2006年) ・耐震改修に係る決議要件の緩和等
2013年	平成25年			耐震改修促進法改正(2013年) ・耐震性不足認定マンションの改修決議要件の緩和(3/4→過半数) 被災マンション法改正(2013年) ・敷地売却決議、取壊し決議
2014年	平成26年			マンション建替え法改正(2014年) ・マンション敷地一括売却制度の創設 ・容積緩和の特例
2016年	平成28年			都市再生特別措置法等改正(2016年) ・団地の共有者を1組合員として認定 ・2/3の同意で事業推進可能





再建マンション  
良好な居住環境・  
都市の再生の実現

## マンション建替事業主体

### マンション建替組合の設立

- 区分所有法\*に基づく建替え決議がされた場合、都道府県知事の認可を得て、**法人格を有するマンション建替組合**を設立できます。
- マンション建替組合の**運営・意思決定のルールが法律により明確化**され、合意形成や事業実施が円滑に行えるようになります。

\* 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)

### 民間事業者等の参加

民間事業者等に参加してもらい、そのノウハウ、資金力等を活用できる、参加組合員制度が設けられています。



### 建替え決議(区分所有法)

### 建替えの合意形成

老朽マンション  
居住環境への不満  
耐震性への不安



## マンション建替事業のしくみ

### 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定めた**権利変換計画**に従い、区分所有権、抵当権等の**関係権利が再建されたマンションに円滑に移行**します。

\* 権利変換

建替え前後の権利の変動の内容を定めた計画の都道府県知事による認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられています。

### マンション建替組合による権利の買取り

建替えに参加しない方から**マンション建替組合が区分所有権等の買取り**を行うことができます。

### 登記の一括処理

建替えに伴い必要となる**登記を一括して申請**できる不動産登記法の特例措置が設けられました。

### 再建マンションへの入居

### 建替え工事の実施

### 権利の変換

### 権利変換計画の作成

### マンション建替組合の設立



### 建替えに参加しない方の居住安定の確保

マンション建替組合は、高齢などにより建替えへの参加が困難な方の代替住宅の確保に努めることとされています。

また、国、地方公共団体も居住安定のために必要な措置を講じることとされています。

#### ○個人施行

マンション建替組合のほか、建替えについて区分所有者等の全員の同意がある場合は、区分所有者又はその同意を得たデベロッパーなども、マンション建替事業を施行できます。

#### ○防災や居住環境の面で著しい問題のあるマンションについて、市町村長が建替えを勧告する制度。

勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人の方などに關する居住安定のための措置、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例が設けられています。

※「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(平成14年法律第78号)は、平成14年12月18日に施行されました。



# ●マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

資料3

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を創設する等の所要の措置を講ずる。

## 目的・背景

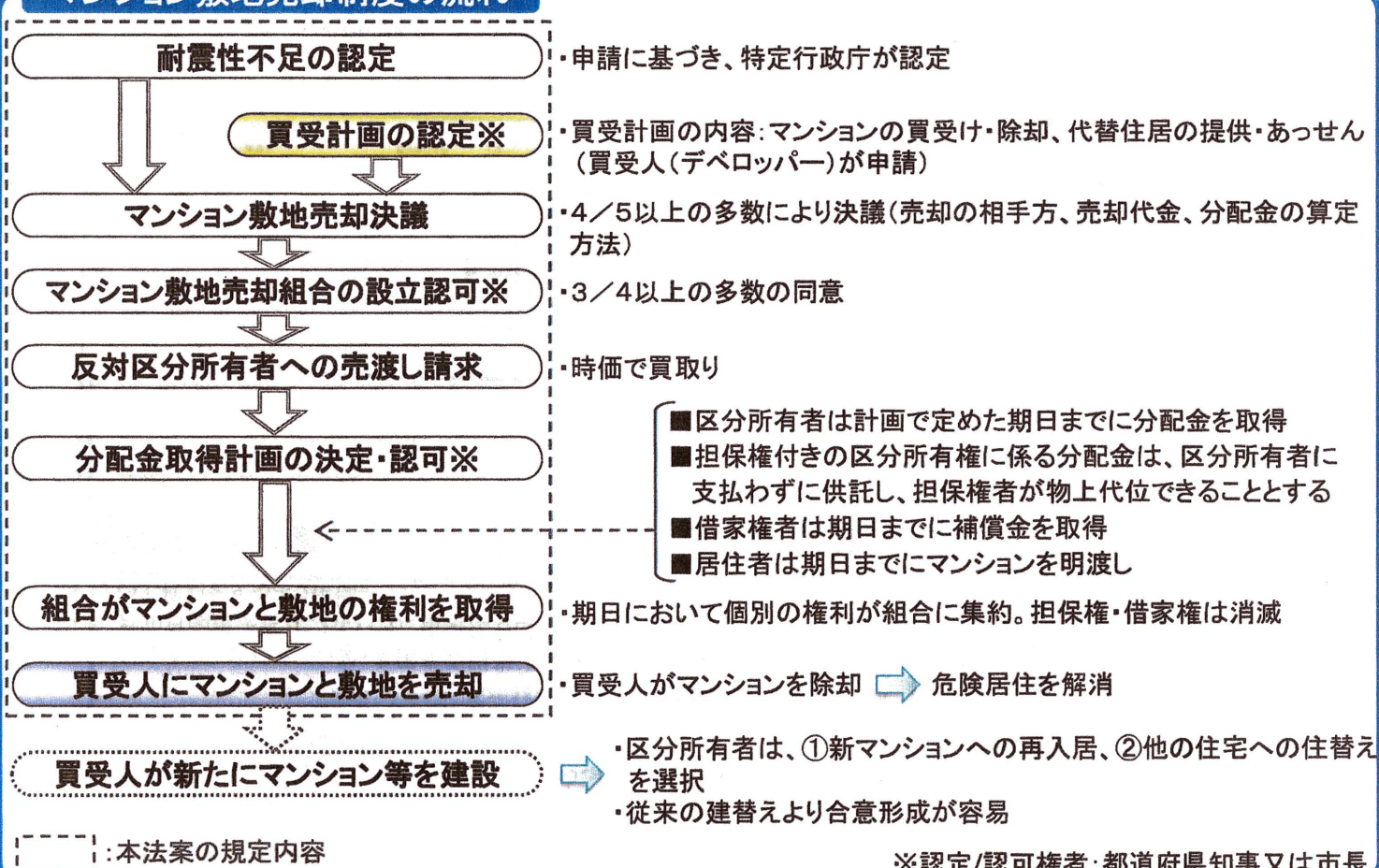
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。  
一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

## 現行制度と今回の改正案

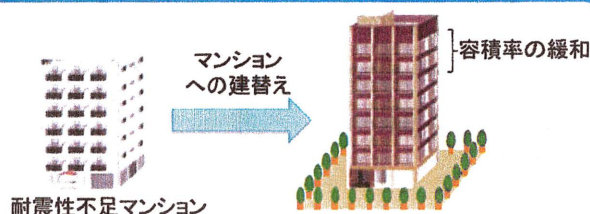
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	<b>H25改正で措置</b> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	<b>本法案で措置</b> ・ <b>マンション敷地売却制度の創設</b> ⇒4/5以上の賛成 ・ <b>容積率の緩和特例</b>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

## マンション敷地売却制度の流れ



## 容積率の緩和特例

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・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。



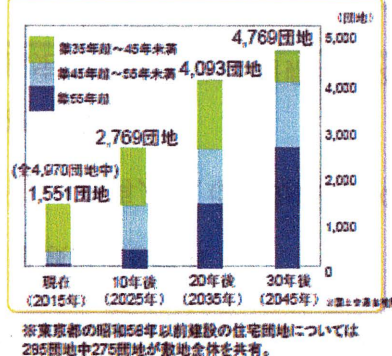


## 住宅団地の再生について

## 現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

## 全国の第35年超の住宅団地の増加見込み



## 改正の概要

土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。  
(都市再開発法)

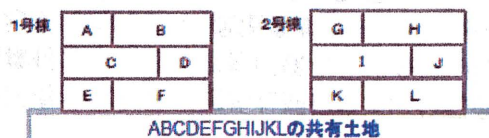
## ◇施行前 老朽化が進行



## ◇施行後 再生事業の円滑な推進



## ○土地が一筆共有の団地の例



## ◇現行

ABCDEF  
GHIJKL  
A～L全員で1人の組合員

⇒ A～L全員で一つの議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員同意が必要。

## ◇改正後

A B C D E F  
G H I J K L  
A～Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A～Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

## 区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え(住宅団地の場合)

○区分所有法では、建替え決議に地権者の5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の3分の2以上の合意で建替えが可能。

## 区分所有法の建替え

## ・一般的な建替えの場合

※都市計画決定は不要。施行区域要件もなし。

## 一括建替え決議

(全体5分の4以上かつ各棟3分の2以上の合意)

## 市街地再開発事業による建替え

## ・都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合

## 地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の一括建替え決議は不要

## 再開発組合の設立認可

(全体3分の2以上の合意)

## 【改正前】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、組合員数が1になり、議決に全員同意が必要となるため、合意形成が困難。

## 【改正後】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。

全体3分の2以上の合意による通常の再開発が実施可能に。

※ 敷地内の建築物が全て区分所有建物である場合のみしか建替え決議ができない。

※ 敷地の分割ができない。

※ 敷地内に、単独所有の建物(賃貸住宅や店舗など)、又は全体共有の建物(集合場など)が存在しても適用可能。

※ 敷地の分割ができる。



# 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行  
平成18年1月26日改正施行  
平成25年11月25日改正施行



## 国による基本方針の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標（75%（H15）→少なくとも9割（H27））
- 相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針

- 耐震化の促進を図るための施策の方針
- 耐震診断、耐震改修の方法（指針）

## 都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震改修等の目標
- 公共建築物の耐震化の目標

- 目標達成のための具体的な施策
- 緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村）、防災拠点建築物の指定（都道府県）

## （1）建築物の耐震化の促進のための規制措置

### 指導・助言対象（全ての既存耐震不適格建築物）

- 多数の者が利用する一定規模以上の建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯槽場、処理場
- 住宅や小規模建築物等

### 指示・公表対象

- 不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの
- 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの

### 耐震診断の義務付け・結果の公表

#### 要緊急安全確認大規模建築物

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

#### 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け）

- 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
- 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

## （2）建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

### 耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例
- ・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例

### 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。（区分所有法の特例：3/4→1/2）

### 耐震性に係る表示制度（任意）

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

### 耐震改修支援センター

耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

### 補助等の実施

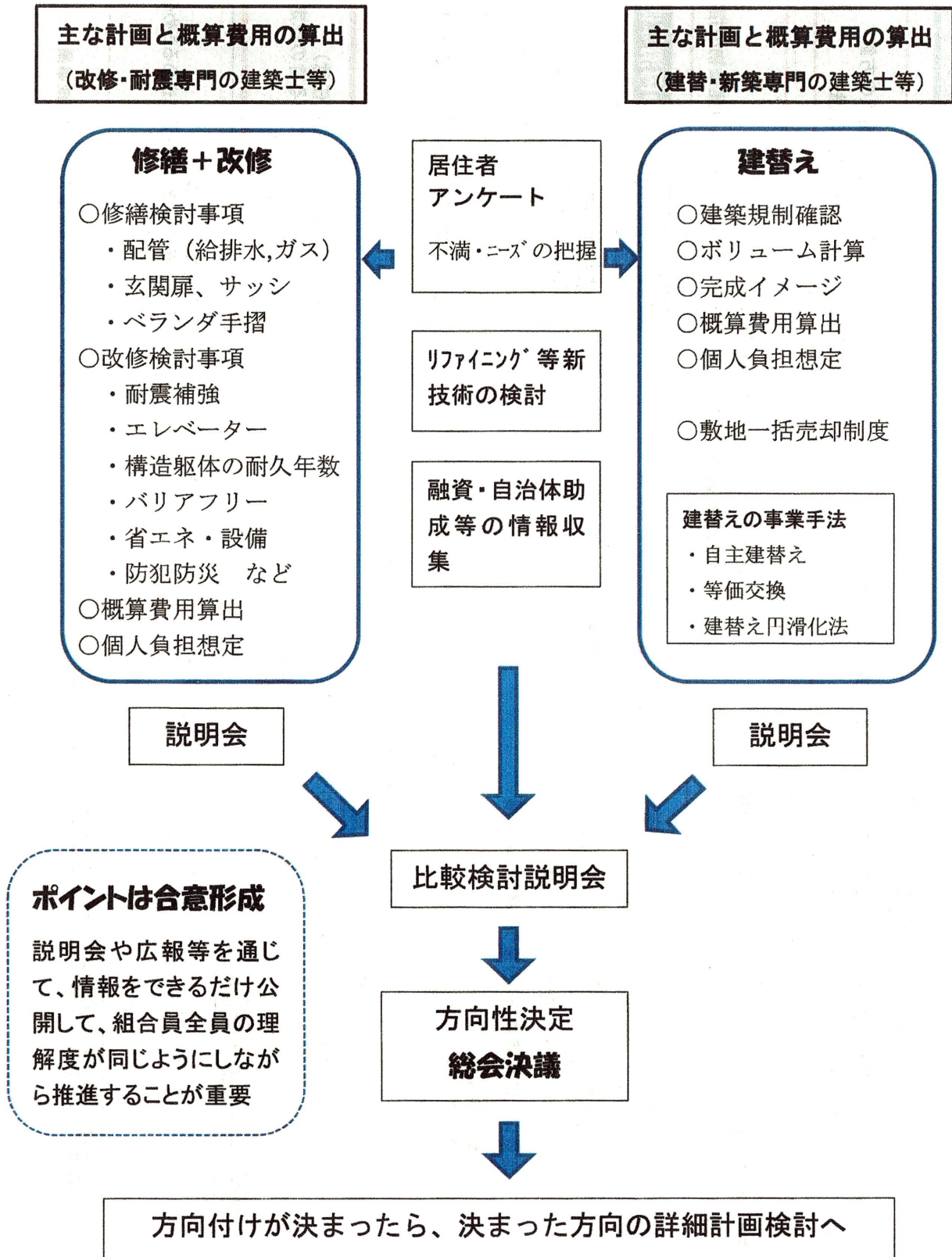
- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・耐震対策緊急促進事業
- ・耐震改修促進税制 等

: 今回の主な改正点



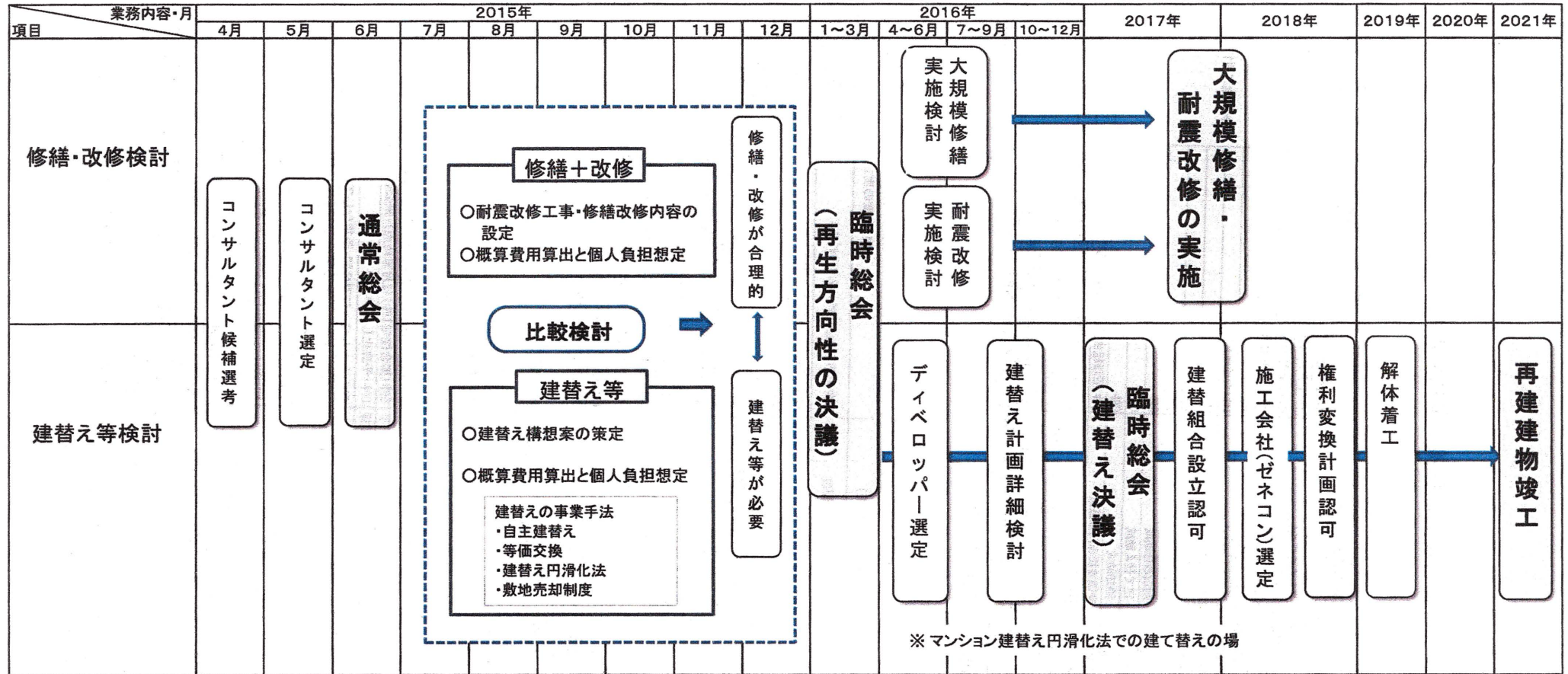
## マンション再生化の方向付けのイメージ

～建替えか、修繕+改修（耐震含）か～





## 〇〇〇マンション 再生方向性検討全体スケジュールイメージ例



※ スケジュールは、想定です。実施内容や合意形成の状況により変動します。

## 【説明】

・コンサルタント: 建替えコンサルタント、修繕・改修コンサルタント、耐震コンサルタントなど、再生にかかわる様々な分野の専門家、知識・経験に基づき専門家として課題解決に向けた提案を行う

・再生方向性の決議: マンションの再生手法の選択について、本格的な検討を行っていくことを総会で決議することを一般的に「再生方向性の決議」といいます。  
この決議は、区分所有法に定められた必要な手続きではなく、こうした決議を行ったうえで、組合員の合意形成を行うことが重要です。  
決議要件は過半数ですが、出来るだけ多数の賛成を得ることをお勧めします。  
建替えに進む場合には、この決議を「建替え推進決議」といいます。

・デベロッパー 開発業者のことで、大規模な宅地造成やリゾート開発、再開発事業、オフィスビルの建設やマンション分譲といった事業の主体となる企業のこと。

・建替え決議 区分所有法第62条により区分所有建物を建替えることを決める決議をいいます。  
区分所有法では、区分所有者数の5分の4以上と議決権の5分の4以上の賛成による決議がある場合には、既存の建物を取り壊して、新しい建物を建築することができることとしています。



## 江戸川区、東京都のマンション管理関係施策（助成制度）

## ●江戸川区

自治体名	マンション 比率	2016年度新規事業	継続事業（従来の施策）	2015年度の実績
江戸川区	16.44%	なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震アドバイザー派遣</li> <li>・耐震診断助成（分譲マンション）</li> <li>・耐震診断助成（緊急輸送道路沿道）</li> <li>・耐震設計助成（分譲マンション）</li> <li>・耐震設計助成（緊急輸送道路沿道）</li> <li>・耐震改修助成（分譲マンション）</li> <li>・耐震改修助成（緊急輸送道路沿道）</li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>路特定 沿道緊急 輸送道 沿道</li> <li>・耐震診断助成</li> <li>・耐震設計助成</li> <li>・耐震改修助成</li> <li>・建て替え助成</li> <li>・除却助成</li> </ul> </li> <li>・分譲マンション交通支援専門家派遣</li> <li>・アスベスト調査費助成</li> <li>・マンション編集委員会が発行する『マンション通信』の発行支援</li> <li>・カラスおよびスズメバチの巣除去等経費助成</li> <li>・分譲マンション無料相談会 ※第4土曜日午後1時～4時</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7件（管理組合7件）</li> <li>3件（管理組合3件）</li> <li>3件（管理組合3件）</li> <li>2件（管理組合2件）</li> <li>0件</li> <li>1件（管理組合1件）</li> <li>0件</li> <li>0件</li> <li>0件</li> <li>0件</li> <li>0件</li> <li>0件</li> <li>3件（管理組合3件）・9万円/9万円</li> <li>2件（管理組合0件）・11万6000円/20万円</li> <li>年4回発行・92万6000円/67万2000円</li> <li>25件（管理組合0件）・17万5000円/18万円</li> <li>5件（管理組合5件）・予算化していない</li> </ul>

※ 出典：マンション管理新聞 平成 28 年 6 月 5 日

## ●東京都

自治体名	マンション 比率	2016年度新規事業	継続事業（従来の施策）	2015年度の実績
東京都	30.84%	・マンション啓発隊のフォローアップ（2012年8月から16年3月までに啓発隊が訪問したマンションの一部に対し、再度訪問する）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理アドバイザー制度</li> <li>・マンション建て替え・改修アドバイザー制度</li> <li>・マンション耐震アドバイザー派遣（自治体向け）</li> <li>・マンション耐震診断助成（自治体向け）</li> <li>・マンション耐震改修および耐震改修費用相当分の建て替え助成（自治体向け）</li> <li>・マンション改良工事助成</li> <li>・専門相談（弁護士・建築士）</li> <li>・セミナー開催</li> <li>・都市居住再生促進事業</li> <li>・東京都優良マンション登録表示制度</li> <li>・マンション啓発隊 ※2016年度からはフォローアップを実施</li> <li>・「マンション管理ガイドライン」発行</li> <li>・東京都LCP住宅登録・閲覧制度</li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>む物路緊急 待進精 定進送 含警道</li> <li>・耐震診断助成（自治体向け）</li> <li>・耐震設計助成（自治体向け）</li> <li>・耐震改修助成（自治体向け）</li> <li>・耐震改修等支援融資制度</li> </ul> </li> <li>・耐震化総合相談窓口</li> <li>・東京都耐震マーク表示制度</li> <li>・ビル・マンションの耐震改修事例の募集・選定 ※2016年度は実施予定なし</li> <li>・ビル・マンションの耐震化読本</li> <li>・都耐震ポータルサイトの運営</li> <li>・集合住宅等太陽熱促進事業 ※2015年度で終了</li> <li>・マンション建て替えに伴う仮住まいなどの支援</li> <li>・分譲マンション維持・管理ガイドブック改訂版</li> <li>・分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック</li> <li>・東京のマンション2009</li> <li>・マンションの耐震化のすすめ</li> <li>・マンション環境性能表示制度</li> <li>・直結切り替え見積もりサービス申込受付件数</li> <li>・直結給水方式切り替え時の給水管増設工事施工件数</li> <li>・スマートマンション導入促進事業</li> <li>・家庭の創エネ・エネルギーマネジメント促進事業</li> <li>・子育て支援住宅認定制度</li> <li>・子育てに配慮した住宅のガイドライン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15件（管理組合15件）（2月末時点）</li> <li>27件（管理組合27件）（2月末時点）</li> <li>集計中</li> <li>集計中</li> <li>集計中</li> <li>90件（4151戸）・未確定/未公表</li> <li>弁護士38件、建築士9件（2月末時点）・未確定/80万3000円</li> <li>再生1回、耐震2回・未確定/未公表</li> <li>3件・未確定/7965万5000円</li> <li>仮認定1件・本認定4件（年度内見込み）・未確定/未公表</li> <li>約3700棟（集計中）・旧耐震基準マンションを個別訪問・未確定/未公表</li> <li>検討中・予算化していない</li> <li>0件・予算化していない</li> <li>未公表/未公表</li> <li>未公表/未公表</li> <li>未公表/未公表</li> <li>0件・予算化していない</li> <li>都のホームページで公開・未公表/未公表</li> <li>耐震改修工法や区市町村の助成制度などを紹介・未公表/未公表</li> <li>5件（集合住宅1件）（2月末時点）・未公表/2011-15年度で20億円</li> <li>0件・予算化していない</li> <li>都のホームページで公開・予算化していない</li> <li>都のホームページで公開・予算化していない</li> <li>都のホームページで公開・予算化していない</li> <li>都のホームページで公開・予算化していない</li> <li>約100件（管理組合は不明）（2月末時点）・予算化していない</li> <li>526件（管理組合は不明）（1月末時点）・未確定/未公表</li> <li>588件（管理組合は不明）（1月末時点）・未確定/未公表</li> <li>未公表/未公表/2014-18年度で10億円</li> <li>蓄電池システム5021件、エネファーム1万139件、ピークル・トゥー・ホーム28件、太陽光発電3474件（いずれも管理組合は不明）・未公表/2013-17年度で約67億円</li> <li>0件・未公表/未公表</li> <li>都のホームページで公開・未公表/未公表</li> </ul>

※ 出典：マンション管理新聞 平成 28 年 4 月 5 日



## 自主管理の運営支援から再生支援まで

マンション管理士

平田 英雄 (川崎市在住)



### 1. はじめに (自主管理支援のために独立)

マンションの管理会社で16年間、フロント業務を中心とした現場対応や受託営業などの業務を担当してまいりました。その中で、多くの大手管理会社が収益指向・規模拡大を目指すのに伴い、利益が小さい小規模マンションの管理から手を引く様子を目の当たりにしました。このままでは小規模マンションの管理は行き詰まることになると思い、2012年小規模マンションの自主管理の支援事業を始めるため、独立いたしました。

マンション管理士として管理組合を支援する傍ら、自主管理を志向する管理組合の一番の課題である組合会計業務を少ない負担でお手伝いできるよう、パソコン上にインターネット環境を利用して会計システムを呼び出すクラウドを利用した簡易な管理組合会計システムを開発し、提供しています。このシステムにより、管理組合の方も人の手を借りずに自ら会計業務を行うことができます。

今回は、これまでの取組案件の中から、自主管理から管理会社に委託への変更援助と再生の方向性検討への支援を行っているA組合での事例と、管理会社への一括委託から自主管理へと変更したB組合での事例をご紹介します。

### 2. 管理会社の選定、そして再生の方向性の検討支援に

#### (1) 自主管理の限界から管理会社への委託へ

A組合 (川崎市所在、築41年、RC造5階建て、83戸) との出会い、川崎市のマンション管理士のセミナー&相談会でした。48戸の組合員が高

齢者と高齢化が著しく、配管やサッシの劣化、耐震診断によるIs値が耐震性不足、エレベーターが無いことのバリアフリー問題など解決すべき課題が山積しており、組合独自のシステムで運用してきた会計業務も含め自主管理で運営を進めていくことは、困難な状況でした。

管理会社へ委託することにより今よりどの程度金銭負担が増えるのか、組合役員の負担は減るのかなどの疑問を解決するために、まずは、実際の費用や業務内容を把握するための一例として、ある管理会社から見積りを取ることにしました。

見積り等で確認したところ、清掃・設備管理費等の管理コストは今まで見直しをしてこなかったため、現在とあまり変わらない金額で管理会社に事務管理費等を含む一括委託が実現できることが分かり、一気に管理会社に委託の方向へと進むことになりました。

管理会社の選定では、選考方法や委託費以外の選考のポイントとして、①修繕・大規模修繕への関与の仕方が請負かコンサルティング、②未収督促 (期間と長期滞納者への対応など) 方法、③管理員の役割 (理事会の出席、組合支援など) などを専門的な観点から支援する必要があるため、管理会社選定のコンサルティング契約を結び選考のお手伝いをする事となりました。

見積り合わせ方式により、委託金額、上記の選考ポイント、プレゼンテーションの3つの項目で数社を比較検討した結果、最終的にはこれまでのコストよりも低い金額で管理会社への一括委託をすることが出来ました。保守点検管理業務、組合会計処理・

報告、督促業務などの定型的な組合運営業務を任せることにより、組合役員は、「修繕・改修」「建替え」など再生に向けた方向性などの検討や、コミュニティ形成など大きな課題解決への取組に専念できるようになりました。

#### (2) 築40年を迎え再生の方向性の検討へ

管理会社への委託が始まると同時に、今度は再生の方向性の検討の課題が大きく浮上してきました。耐震補強を行うのか、エレベーターの設置はできるのか、建替えの条件はどうかなどの課題について方向性を決めなければ大規模修繕も進まない状況になっていました。そこで、再生の方向性を検討するためのコーディネーターとしての役割を依頼されました。

建替えと修繕・改修の比較検討を、適切な費用で行うコンサルタントに委託しようと、NPO法人や設計事務所など数社からの企画提案、実績、費用を比較検討して選考を行い、建替えや再生の方向性の比較検討に実績のあるNPO法人に決定しました。

そのNPO法人によるコンサルティングのもと、約8ヵ月かけて、①再生検討のガイダンス、②修繕・改修・EV・耐震シミュレーション、③建替えシミュレーション、④総合的比較検討の計4回の説明会と懇談会を行い、再生の方向性検討のプログラムを進めました。1回目の再生化のアンケートの結果は、「建替え」と「修繕・改修」そして「判断がつかない」の3項目に意見が分かれ、結論が出ませんでした。

現在は、再生検討の第二段階として、各方向における組合員の資金的負担を分かりやすく示して、組合員の方々の理解を深めながらさらに検討を進めているところです。

### 3. 管理会社への一括委託から自主管理への移行支援

B組合 (目黒区所在、築23年、RC造地下1階・地上3階建て、6戸) は管理会社に一括委託していましたが、エレベーターが油圧方式で部品の供給停止のために更新費用の支出に備える等、今後の修繕費用の増大が見込まれるため、管理費用を削減して修繕積立金にまわそうと、自主管理の検討

をしていました。管理員や設備管理については管理組合が直接に委託するとして、会計業務だけを低額費用で委託できないかと、私が相談を受けました。

これに対して、会計処理や帳簿の作成を行う会計業務と、エレベーター保守会社の選定の支援業務も行ったことで、結果として年間100万円を超える管理費用がコストダウンされました。その後、管理費と修繕積立金の改定を行い修繕積立金を増額して、今後の修繕コストの増加に備えることができました。

今後は、組合員数が少なく理事会運営が難しい小規模マンションの運営に適した方法として、管理者を選任して、必要な事項は全て総会で決定する管理規約に改定するお手伝いをするにしています。

#### 4. おわりに

小規模マンションの支援のために、独立して事業を始めましたが、思った以上に高経年、耐震性不足や高齢化のために、再生への方向性の検討を支援しなければいけないマンションが多いことを再認識しました。

管理会社に勤めている間に気が付かなかったことは、管理会社が対応しているのは実は恵まれた環境の管理組合で、お金が無く、人材もない管理組合をどうするのかということです。放っておくとスラム化につながってしまうマンションの管理組合をどのようにして支援していくのか、対応策を具体化していかなければいけないと考えます。

また、当初の命題である小規模マンションの支援については、管理会社に頼らないマンション管理の手法を構築することで、無駄なコストを省いた効率の良い管理の実現と併せ、マンション管理士が専門的な支援を行うことによりB組合のように効率が良くそして質の高いマンション管理を実現できると考えます。

都市型の標準的な居住形態としてのマンションの課題に取り組むことは、社会的意義が大きい仕事であり、今後も積極的に取り組んでいきたいと考えています。