

なるほど！シリーズ
マンション編

6巻

マンションに住むすべての方へ
おたすけガイドブック

建替えをめざして 計画と実現のために



神戸市すまいの総合窓口

すまいるネット

神戸市すまいの安心支援センター

築30年、そろそろ建替えを考える時期？

今すぐ建替えが必要？

問題なく住んでいるのだから、
今すぐに建替えなくても
いいのでは？



建替えって大変そう

建替え完了までに、
10年以上かかると聞くけど、
住民も高齢だし、実現できるのかな…



大規模修繕だけではダメ？

大規模修繕で、
古い部分や壊れた所を
直せばいいのでは？



マンションは、みなさん(区分所有者)の **財産** です！

だから…あなたのマンションが次の時代を迎えられるよう、
早めに、再生方針の検討を始めましょう。

今のマンションの状態 を知ろう！

今のまま、
10年、20年先も
住み続けられる？

住民は
マンションの将来を
どう考えている？



建替え可能な
条件が
そろっている？

建替えて、
費用や期間は
どのくらいかかるの？

「建替え」がすべてじゃない… 建替え以外の再生方法と きちんと比較して話し合おう！

建替え？

大規模修繕？

敷地売却？



それにお答えするのが、この「なるほどシリーズ マンション編 第6巻」です！

基本ポイント編

- ① 建替えフローチャート ～建替え検討から実現まで～ … P. 3～6
- ② 建替え成功のヒミツ
～建替えを実現できたマンションは、何が違ったのか～ … P. 7～10

実践解説編

- ① 建替えがベストな方法？ ～マンションの再生方法を検討しよう～ … P. 11
- ② 建替え方針決定から建替え推進決議まで … P. 12
- ③ 建替え決議をめざして ～事業手法を検討しよう～ … P. 13
- ④ たよりになるパートナー「専門家」「事業協力者」をみつけたら…
「建替え決議」への準備をぬかりなく！ … P. 14
- ⑤ 建替え実現のために ～いつ、どんな費用がかかる？～ … P. 15
- ⑥ 建替え実現のために ～マンションの資金状況の確認を！～ … P. 16
- ⑦ 建替え決議が終わったら、新マンション完成までも大忙し！ … P. 17
- ⑧ すまいるネットに寄せられたご相談 … P. 18

なるほどシリーズ マンション編 各巻のご案内

- | | | |
|---|--|--|
| 1巻
マンション管理組合とは
マンション生活で大切なことや
管理組合の役割について | 2巻
マンション管理規約
なぜ、管理規約が必要なの？
管理規約の大切さや
つくり方・変え方について | 3巻
マンション管理
自主管理と委託管理
様々な管理形態の特徴やマンション
管理会社の選び方について |
| 4巻
大規模修繕の実施
劣化調査診断から大規模修繕工事
までの手順やポイントについて | 5巻
マンションのこれから
よくあるトラブルと解決に向けて
課題解決に向けたアイデアや
税務上のポイントなどについて | 6巻
建替えをめざして
計画と実現のために
マンションの再生検討や
建替えのすすめ方について |

建替えに関する基本的な用語

- | | |
|----------------|---|
| 専門委員会 | 区分所有者の有志で組織する建替えを検討するための集まりです。理事会の下部組織(諮問機関)として活動します。 |
| 専門家 | コンサルタントやアドバイザーと呼ばれ、建物や法律の専門的な知識を持ち、第三者として中立な立場で、マンション再生のアドバイスを行うことができる人のことです。 |
| 事業協力者 | 一般に「デベロッパー」と呼ばれるマンション開発業者のことです。新マンションの計画から各種手続きなど、区分所有者のみなさんとトータル面で協力し合います。 |
| 建替え推進決議 | 総会で管理組合として「建替えを進めること」を審議します。
※法的に定められた手続きではありません。 |
| 建替え決議 | 区分所有法に定められた手順にのっとり、総会で「建替えを行うこと」を審議します。
単棟型の場合、区分所有者と議決権の4/5以上の賛成で可決します。 |

- | | |
|----------------------|--|
| マンションの
再生に関する参考図書 | 「マンションの建替えか修繕かを判断するための マニュアル」／国土交通省
「改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル」／国土交通省 |
|----------------------|--|

建替えを考え初めてから実現に至るまでには、さまざまな過程があり長い年月がかかります。P.3～6では

検討から建替え法

マンションの老朽化

住民から建替え検討の希望があり、マンションの再生計画を考え始める段階です。

準備・検討段階

マンション再生の方法を検討し、おおまかな方針を決める

マンションの再生について考え始める

- 建替え
- 大規模修繕
- 敷地売却

の比較検討

「専門委員会」の設置



- ▶ 相談相手(パートナー)としての専門家探し →P. 11
- ▶ 建替えについての情報収集・法定手続きの確認 →P. 12
- ▶ マンションの現況を知り、共有する
 - ☑ 住戸内調査
 - ☑ 区分所有者の意向 …など
- ▶ 区分所有者への広報発行など
- ▶ 耐震チェックや劣化調査診断の実施など 4巻「大規模修繕の実施」へ
- ▶ 現行法で建築できる建物規模の把握など
- ▶ 住民の建替えに対する不安を取り除く工夫
- ▶ 再生検討のための予算確保



おすすめポイント

「お互いを知る」ことが何より大事

まず、住民・区分所有者のみなさんで「建替え」の作業イメージを共有しましょう。資料集め・建替え実績のある専門家への相談・勉強会…など、建替えの流れや課題などについてともに話し合うことはとても大切です。

おすすめポイント

いろいろな再生方法を比較し

建替え以外にも、「大規模修繕」「改築」があります。費用やスケジュール、みなさんのマンションにとってベストな方法を選びましょう。

「すまいる一番館」建替え物語

第1幕

「すまいる一番館」は、神戸市内に建つ築40年/50戸のマンションになりました。高齢の住民も多く、バリアフリー対応が求められていた。

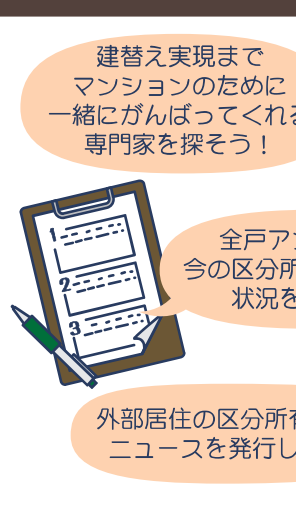
1. うちのマンション…古くて住みにくくなってきたな…



2. それなら、マンションの再生について考えはじめよう！



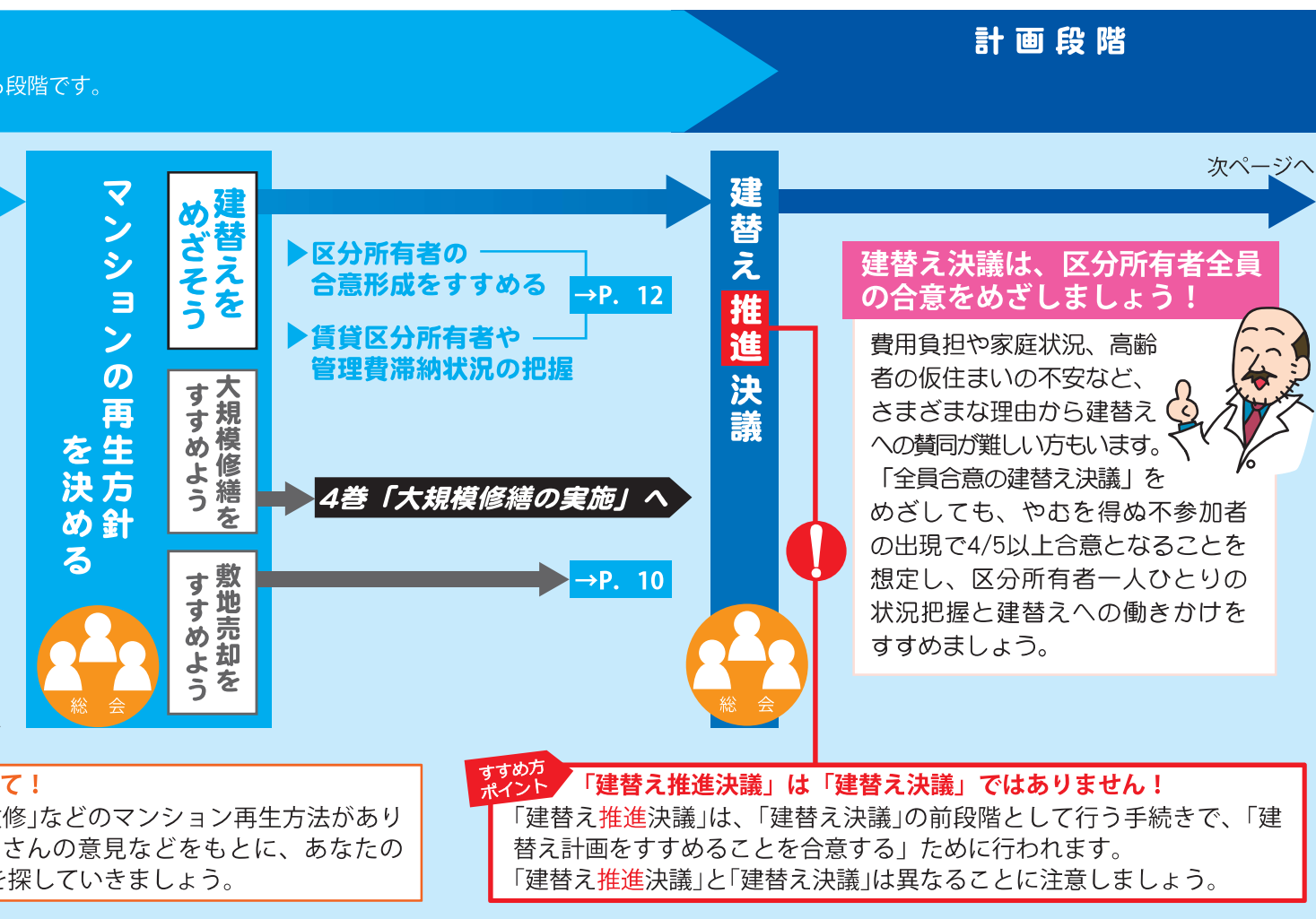
3. 検討といっても、何





事例の多い区分所有法の「任意建替え」を例に、その手順をわかりやすくフローチャートにてご紹介します。

決議まで **約3～10年**以上

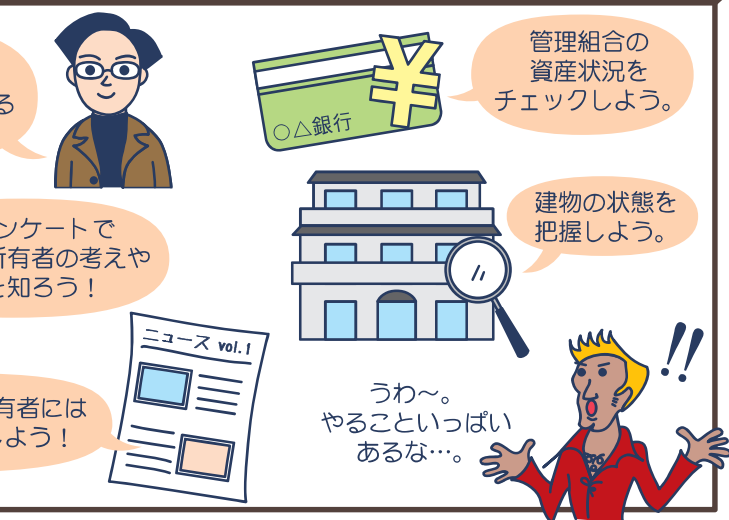


て！

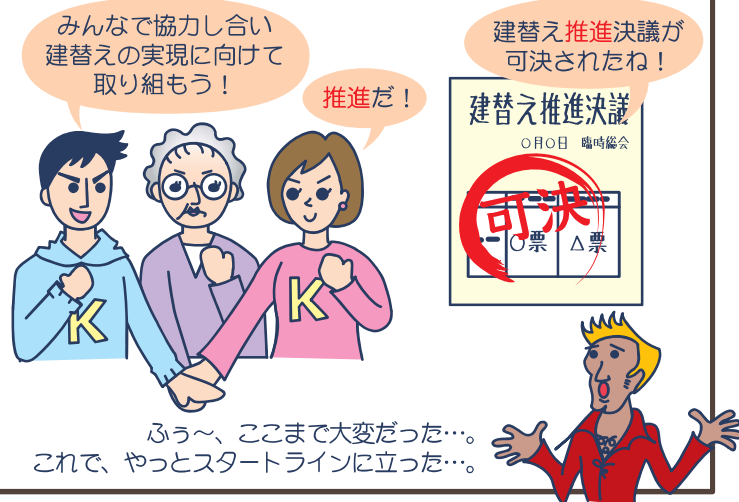
修」などのマンション再生方法があり、皆さんの意見などをもとに、あなたの探していきましょう。

の鉄筋コンクリート造マンションです。住民はこのマンションに愛着を持って住んできましたが、水漏れなどの建物の不具合が目立つよう、応などの設備のアップグレードも求められています。そんな「すまいる一番館」で、このたび、建替え検討が始まりました…。

可から始めたらいいのか…



4. みんなが「うちのマンションには建替えがベストだ！」と思うなら、いざ推進！



建替えフローチャート ～建替え検討から実現まで～

建替えが可能か不可
節目となる重要な決

----- 検討から建替え決議まで 約3～10年以上 ----->

計画段階

「建替え推進決議」を経て、事業協力者選びや建替え計画の作成など、建替え方針を具体化させる段階です。「およそ」だった計画や諸条件が具体的にってきます。

事業協力者候補(デベロッパー)探し

- ▶ 事業手法の検討 →P. 13
- ▶ 事業協力者探し →P. 14
- ▶ 専門家による勉強会の開催
- ▶ 法的手続きやスケジュールの確認

事業協力者が登場するタイミングにはいろいろなケースがあります。これは一つの例です。



事業協力者(デベロッパー)選定

- ▶ 建替え計画案の作成 →P. 14
- ▶ 区分所有者の費用負担を明確にする →P. 15
- ▶ 建替え不賛同者が出た場合、建替え参加を呼びかける

- ☑ 希望の間取り
- ☑ 再入居or転居
- ☑ 仮住まい先候補
- ☑ 区分所有者の意向 ...など



建替え決議



おすすめポイント

デベロッパーは大切な建替えパートナー

管理組合は主体的にコンペや面談などを開催し、住民の生活やマンションの将来についてともに考えてくれる事業協力者候補を探しましょう。

おすすめポイント

新しい住まいのイメージをしっかりと持とう！

新マンションの住戸決めは、楽しくもありますが悩みも尽きません。日頃から家族でよく話し合い、ご家庭の経済状況やライフプランを見据えながら住戸選択をしましょう。

「すまいる一番館」建替え物語

第2幕

「すまいる一番館」のみなさんは、マンションの再生方針「建替え推進決議」は可決されましたが、新しいマン

5. 次は、事業協力者を探すのか…。でも、どうやって探したらいいの？



6. みんなに建替えに賛成してもらうにはどうしたらいいだろう



7. ついに、建替え決議まで



←----- 仮住まい・新マンション建設期間 -----→

建替え決議が可決され、新マンションの建設に向けて動き出す段階です。

新マンションの完成・入居

組合施行と
個人施行がある。
詳細はP.13へ

大切なのは「コミュニティ機能」 みなさんで、コツコツと話し合いを続けよう！



うちのマンションは、
建替えの話が出たり消えたり…
もう10年以上たつけど、何も変わらない…。
大規模修繕のたびに修繕積立金も
少なくなっているし…。

他マンション住民

すまい一番館は、どうして
建替えが上手くいったの？

そうね…検討を始めてから
長い期間かったけど、
何とか10年ちょっとで
建替えも終わったし、
何がよかったんだろう？



すまい一番館住民

建替えが上手くいく
マンションのコミュニティ

カギは「最初の何人か」(有志)

一人じゃダメ！

日常的な口コミを広げるためには
「10～15人当たり1人」程度の
キーマンがいるといいな！

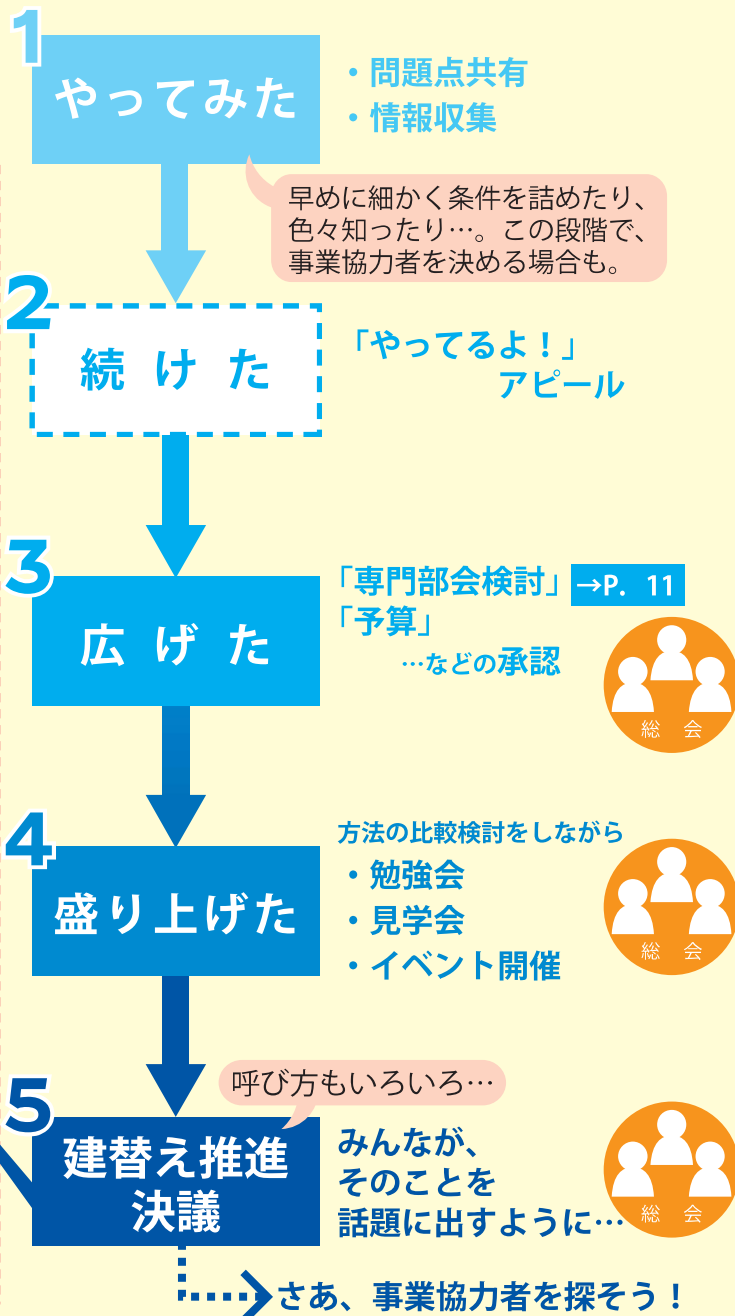
※マンション規模により異なります

「本当に建替えがいいのかな？」
を考える時間

「建替え機運を
盛り上げる活動」

建替え推進決議は、
法的義務のあるプロセス
ではないが…効果的！

- ・多数意思が明らか、確実になる！
- ・計画案をつくるなど
費用拠出の道すじができる！
- ・有志→管理組合の承認事項に！
- ・後戻りを防止する意味でも大切！



コミュニティが機能している状態



つまり、どんなマンションが建替えが成功しやすいの？

**良好な
コミュニティ
がある**

経済条件の良さは建替え成功の大きな要因ですが、一番大切なことは「良好なコミュニティ」をつくることです。建替え賛同者を増やすためには、「建替え成功」というゴールに向かって解決すべきことをみなさんが率直に話し合える関係性が欠かせません。

**建ぺい率
・容積率に
余裕がある**

&

**立地条件が
よい**



区分所有者の自己負担を少なくし、事業協力者がある場合は、その利益確保に配慮することも大切です。そのためには、建替え後の住戸の一般売却収入を増やし、事業費に充てられる環境があるに越したことはありません。

つまり、建替えが成功しやすいマンションとは

- ・建ぺい率、容積率に余裕がある＝売れる住戸数が増える
- ・立地条件がよい＝建替え後の住戸が高価格で販売できる

という条件が揃っているマンションということになります。あなたのマンションはいかがでしょうか？

敷地条件
チェック

次ページへ

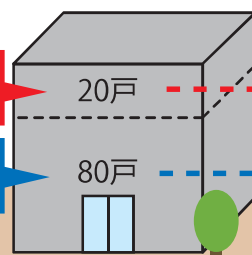
基本的な任意建替え事業の考え方

建替え前

- ・総戸数：100戸
- ・容積率：200%
- ・土地共有持分：1/100

建替え
非賛成者

建替え
賛成者



建替え後

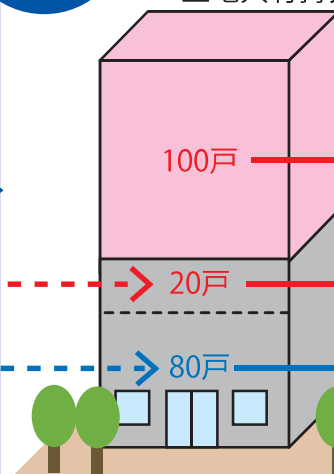
- ・総戸数：200戸
- ・容積率：400% 容積率に余裕があった
- ・土地共有持分：1/200

立地条件が良く、
一般分譲が可能だった

一般分譲

売却収入は、
事業費に充当

従前の
区分所有者
に還元



保留床

保留床

※2

権利床

※1

任意建替えにおいては、現況より建替え後のマンションの床面積を増やすことで、余剰住戸を生み出すよう事業を組立てるのが一般的です。この余剰住戸の売却収入が事業費に充当されることで、区分所有者の新住戸の取得費用負担が軽減されると、建替え賛成者増につなげやすくなるでしょう。

※1 権利床(けんりしょう)…建替え事業前に存在する地権者に対して、その権利に相応して与えられる事業によって建築された建物の敷地や床のこと。

※2 保留床(ほりゅうしょう)…事業協力者に帰属することとなる事業によって建築された建物の敷地や床のこと。

最近のマンションは敷地いっぱい建てているの多いけど…将来どうなるのかな…



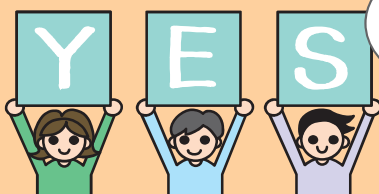
あなたのマンションはどのタイプ？敷地条件チェック

立地・事業性が良い

都心の 小規模団地など

2000年代頃までの建替え成功事例に多い

- ・事業協力者を探し、保留床を使った計画を検討する他に、隣接地の活用や容積率の割増(総合設計制度の活用など)による建替えも視野に入れられる。
- ・行政、専門家などとも協議し、市街地再開発事業が適用できれば、全体の2/3合意での建替え検討ができる。



市街地再開発事業に認められれば、
全体の2/3合意でいけるかも…！

スムーズな
合意形成に
集中しよう！

都心の マンションなど

単棟での建替えが困難なケースなど

- ・総合設計制度の活用による容積率の割増は得られないか。
- ・将来的に隣接地との活用や連携による容積率の割増確保ができないか。
- ・行政、専門家などと周辺環境と敷地条件からみた市街地再開発事業の適用可能性がないか検討してみよう。

昔はこれで
よかったけど…



今は個人商店も
少ないし、
デイサービスや
学童施設が
必要だね。

お隣は、庭の広い戸建て
ばかり。高齢者は
持て余してるのでは…。



一緒に建替え
やらない？

余剰容積率がある

郊外の 中～大規模団地 など

現行制度による建替えが難しいことが分かった

- ・保留床の需要ができ、事業協力者が現れるなどするまで、市況をみて粘り強く検討する。
- ・敷地分割し、戸建用地売却可能な部分を作るなどの事業方法を検討する。

団地だと
全体の $\frac{4}{5}$ 以上
かつ
棟ごと $\frac{2}{3}$ 以上
の合意が必要だが…



ハードルが高いな…。
市街地再開発事業の
適用も考えられない
立地だし…。

立地・事業性が悪い

余剰容積率がない

郊外の マンションなど

すでに着工棟数は減少していて、 課題が顕在化している場合など

- ・適切な管理による長寿命化や修繕改修が大原則。
- ・建物の解体や敷地売却による解消も含め、将来計画を話し合おう。

みんなで、計画的に
修繕のタイミングや
お金の使い道を
相談しよう。



長期修繕計画も
作りっぱなしではなく、
こまめに修正を！

※すべてのマンションがこのタイプに当てはまるわけ
ではありません。めやすとしてご覧ください。



建替えだけがすべてじゃない？ 修繕・建替え・売却の比較検討

劣化調査診断を実施するなどして、建物の現況を把握しましょう。また、専有部分(住戸内)の不具合をチェックし各区分所有者の現況を知り、コミュニケーションを図るためには、

- ・全戸アンケートを行う
- ・ワークショップやイベントを企画し、意見交換会の機会をつくる
- ・ニュースを発行して、アンケート結果を共有したり、イベントの周知や報告をする

…などの交流や情報収集が欠かせません。

集めた情報をもとにあなたのマンションにとってベストな方法をみんなで話し合い、探っていきましょう。

(例)耐震性能確保できないマンションにおける改善できること・できないことイメージ

項目	通常の修繕	改修(増築)	建替え
構造安全性の確保	×	△	○
エレベーター設置	×	○	○
住戸の広さ	×	△(増築)	○
断熱性能(結露)	×	○	○
上下階の音	×	×	○
電気容量アップ	×	○	○
天井の高さ	×	×	○

建替えが困難なマンションの再生方法は？

マンション敷地の一括売却

建替え以外の再生方法

「マンション建替法」を利用し、耐震性に問題のあることを特定行政庁が認定したマンション(要除却認定マンション)は、敷地の一括売却決議を行うことができます(マンション敷地売却決議)。敷地の売却金は、区分所有者で分配することになります。

※マンション建替法を利用できない場合でも、民法により、区分所有者の全員合意があればマンション敷地の一括売却は可能ですが、全員合意のハードルが高いケースが多いようです。

【条件】

- ・耐震診断を実施し、耐震不足と認定される。
- ・区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格(土地共有持分)の各4/5以上の賛成

【要除却認定マンションに認定されると…】

要除却認定マンションの建替えにおいては「一定の敷地面積があり、周辺環境改善に寄与する計画である」などの条件をクリアすると、特定行政庁が認めたものにつき、容積率の割増が可能となる。この場合、区分所有者への還元率アップが見込める。

総合設計制度の利用

建替えのアイデア

一定以上の敷地面積があり、建替え後のマンションに公開空地や公共貢献施設などが作れば、特定行政庁による容積率のボーナスを受けることができる制度です。余剰容積率がない敷地の場合、可能性を検討してみましょう。

隣接地の共同化

建替えのアイデア

隣接地と一緒に建替えることにより、お互いの敷地の容積率をフルに使った建物を建てるのが可能になる場合があります。また、地区によっては市街地再開発事業の認定を受けることで周辺環境も含めた環境改善につながる場合もあります。

いろいろな可能性について、自分たちだけでなく、専門家や行政とこまめに相談することで道が開ける場合もあるんだね。



建替えがベストな方法？～マンションの再生方法を検討しよう

マンションの再生を考える時に…「専門委員会」を設置して、効率化をはかろう！

建替えか改修か修繕か…みなさんの共有財産であるマンションの再生方法検討においては、多くの「意思決定」のプロセスが必要です。検討費用が発生する段階もあり、折々に総会決議を要することも考えられます。これらの「意思決定」プロセスは、管理組合の『理事会』が透明性をもって示さなければなりません。

しかし日常業務の他に、一定の専門知識を要し長期検討事項の多い修繕・改修・建替え検討作業を行うことは、『理事会』の手に余るケースが多いのが実態です。任期が1～2年交代の理事体制においては、長期にわたるマンション再生検討を継続することはきわめて困難なのです。

多くのマンションではこの問題の解決のために『理事会』の諮問機関としての「〇〇検討委員会」「△△の未来を考える会」などの『専門委員会』を総会決議を経て設置し、マンション再生検討にあたるのが一般的です。

注意すべき点は、この『専門委員会』はあくまでも『理事会』の下部組織であり、検討事項の意思決定機関は管理組合の代表である『理事会』であるということです。『専門委員会』が独断で再生方法を誘導したり、『理事会』との意思の疎通を怠ったりしたために、せっかく始まったマンション再生が頓挫してしまうことのないように、役割は明確にしておかなければなりません。

建替え実現のための大切なパートナー／専門家選び

この「なるほど！シリーズ」では、建物や法律、マンション建替えのノウハウについて知識や経験をもつコンサルタントや建築士、弁護士や司法書士などのプロフェッショナルを「専門家」と総称しています。段階に応じ信頼できるパートナーとしての「専門家」を得ることは、『理事会』や『専門委員会』の負担を軽減し、当事者である区分所有者が独善的になるために生じるトラブルを回避し、みなさんが納得しやすい客観的な視点が得られ、スムーズな課題の発見解決や合意形成につながります。

初期段階で良い専門家との出会いがあれば、再生方法検討中の日常生活へのアドバイスから、建替え実現時の事業協力者選定なども含め、マンション管理組合の力強いパートナーとなってくれるでしょう。

ちなみに、この初期段階で支援する専門家は、建替えに精通したコンサルタント、マンション管理士や一級建築士などであることが多いようですが、管理組合の総意で当初から事業協力者としてマンションデベロッパーをコンサルタントに迎え、一定精度の構想案や費用検討を行うケースも少なくありません。

前者は事業協力者をコンペ方式等で比較検討することが可能で、専門家の第三者性・独立性が明らかなため、透明性や平衡性が保ちやすく、還元率などの建替え条件も建替え推進決議前にじっくり検討できるメリットがあります。後者は、建替え条件の比較が難しく不透明になりやすい不安はありますが、早期に事業ベースの検討ができる利点があることも否めません。

建替え決議前後になると、法的手続きの不備がないか、あるいは建替え非賛同者への説明にあたり必要な事項は何かなど、弁護士や司法書士などの「専門家」の手助けも必要となる場面もあります。多くの場合、事業協力者にはこれらのネットワークがあり、紹介や連携を依頼できるようです。

コンサルタントなどの 専門家選びの ポイント



修繕・改修等の
マンション再生や建替え
事業での合意形成経験や
ノウハウがあるか

区分所有法や建替え法の
知識があるか

不動産鑑定・税金・相続
などの幅広い知識があるか
or
連携できるネットワークを
持っているか

個々のマンションの
個性や規模に合った
アドバイスができるか

住民にも
分かりやすく説明でき、
親切丁寧な信頼できる
人柄であるか

建替え方針決定から建替え推進決議まで

やるからには 全員合意の建替えを目指して、合意形成をすすめましょう

建替え機運が高まると、『専門委員会』は、理事会の諮問に対し「大規模修繕や改修と比較検討の結果、建替えを行う必要がある」という報告を答申します。この答申を受け、理事会は「建替え計画の検討に関する事項」を総会議案として取りまとめ、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画検討を行う」という内容の「建替え推進決議」を行います。「建替え推進決議」は法に定められた手続きではなく「建替え決議」の前段階として一般的なプロセスで、「建替え決議」に向け合意形成を深めるために行われます(P.7参照)。このため、「建替え推進決議」を行っても「建替えの実施が決まるわけではない」点に注意が必要です。

しかしこの「建替え推進決議」を可決することは、議決権数4/5以上の特別決議を必要とする建替え決議をめざす上では、大変重要なプロセスであるといえます。そして、建替えをめざすからには4/5合意をめざすのではなく、『100%全員合意をめざす』心構えと対応が欠かせません。その時々を経済・個別事情によって不本意ながら不参加となる区分所有者が出るリスクは、潜在的に必ずあるからです。

年齢、経済状況、建物への愛着度など、多様な区分所有者が存在するマンションで、合意形成過程で意見の対立はあるのが当たり前です。お互いの立場を尊重しあいながら、焦らず、着実な合意形成をすすめましょう。

どの段階でも！ スムーズな合意形成のために大切なこと 管理組合が「みずから」やること！

情報収集 現在の建物の状況を確認し、問題点を抽出、資金計画の概要を把握します。

情報共有 話し合い状況などを区分所有者にお知らせし、全員が現況を共有できるようにしましょう。

- ・ニュースの発行／掲示板でのお知らせ
- ・説明会の開催(住民集会、ワークショップなど)
- ・新しいマンションのイメージを把握し共有
- ・建替え検討結果の報告

意向調査 建替えへの賛否・取得希望住戸・家庭状況など、区分所有者の状況や意向をよく聞き取り、みなさんの希望に沿った建替えができるようにしましょう。

- ・区分所有者へのアンケート
- ・ヒアリング

連携 管理組合(理事会)、専門委員会、専門家などと情報を共有し、協力体制を持ちましょう。



賃貸入居者には、いつ頃伝えるべき？

借地借家法には、更新期間満了の6ヶ月前には更新しない旨を賃借人に通知するよう明記されています。建替え開始時点で、賃借人には建替え計画があることを知らせ、その後も事業スケジュールなどをこまめに伝えましょう。管理組合からのニュースなども配布し、状況の理解を促します。トラブルのない建替えに向け、賃貸入居者の方の事情もよく聞くことが大切です。

建替え計画中のリフォームに注意しましょう

自費で室内の高額リフォームをした区分所有者が、建替え非賛成者になることがあります。住戸内リフォームを行う場合、管理組合に届出が必要なことは管理規約に記載され、守られていますか？建替え検討中にリフォームの届出があった場合、建替えの可能性あることを伝え、再考を促すのも大切です。

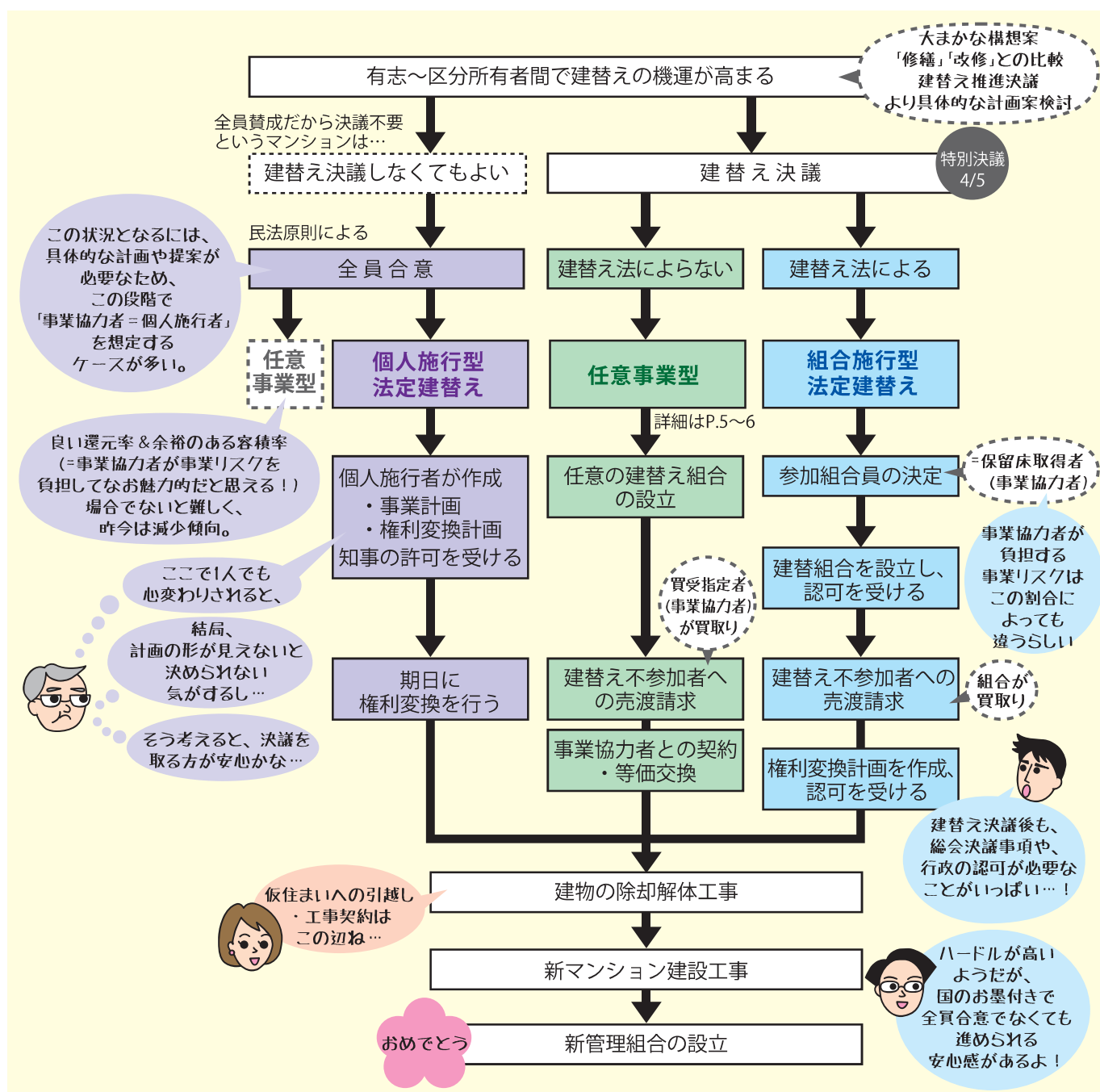
建替え決議をめざして～事業手法を検討しよう～

p.7 ³ 広げた ⁴ 盛り上げた 後の流れイメージ

マンション建替えは、事業手法によって異なる手続きや決議のフローがあり、厳密には専門家のサポートを受ける場面や事業協力者の参画するタイミングも、マンションの実情によってさまざまです。

ここには、比較的事例の多い「民法による全員合意の法定建替え(個人施行型)」「建替え決議による法定建替え(組合施行型)」「建替え決議による任意建替え」の3つの手法の概要をまとめました。

この他にも都市計画変更を伴う「市街地再開発事業型」や上記3手法の組合せによるものなど、建替え手法は多様です。みなさんのマンションに合ったどのような建替え手法があるか、専門家や行政のアドバイスも参考にしながら、区分所有者のみなさんでじっくり話し合って、基礎固めをすることが大切です。



たよりになるパートナー「専門家」「事業協力者」をみつけたら… 「建替え決議」への準備をぬかりなく！

事業協力者探しから建替え計画案のイメージづくりまで

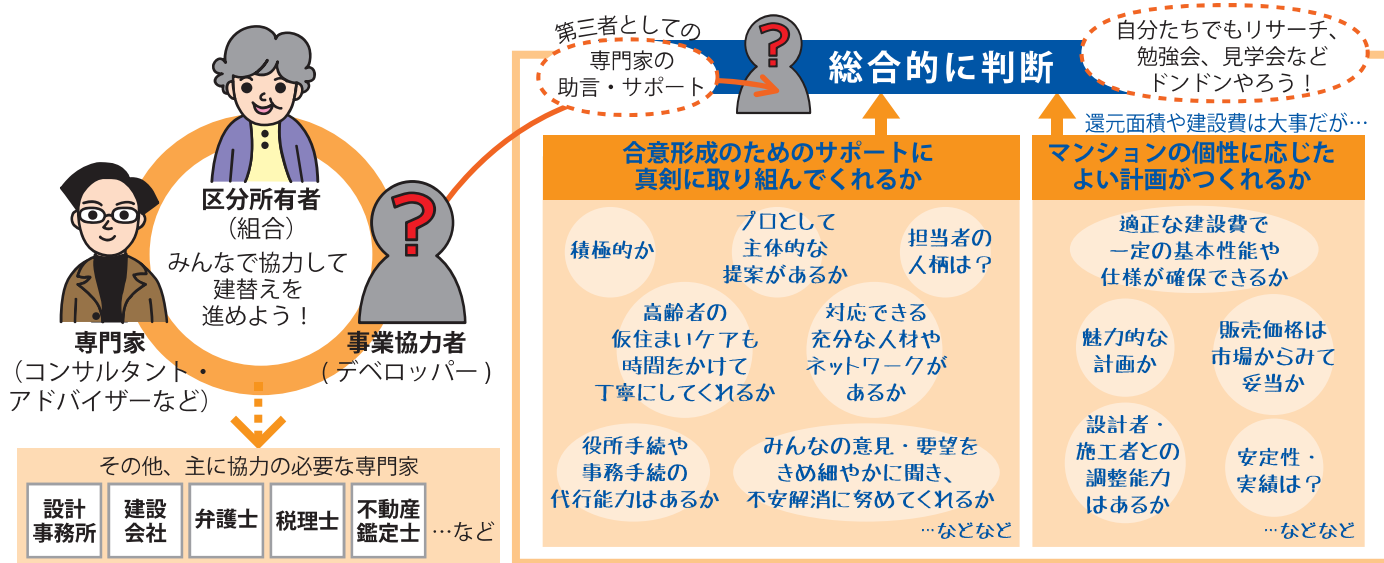
事業協力者の選定にあたっては、多くの専門知識が必要になる場面も多く、コンサルタント等の専門家の協力があると心強いことは確かです。

しかし何より大切なのは、管理組合みずからが主体的に勉強会や建替え実例の見学会などを行い、「みなさんの求める新しい環境や住まいの具体的なイメージ」を思い描けるようにすることではないでしょうか。

マンションにも個性があるように、事業協力者にも得意分野や実績の多い分野などの特徴があるものです。みなさんのマンションにマッチする事業協力者を絞り込むには、みなさん自身が共有できるマンションの将来像を持ち、その方針に沿って事業協力者を評価できるようになることが大切です。

また、コンペ方式で複数候補から事業協力者を選ぶ際には、還元面積(区分所有者が無償で取得できる専有部分床面積)や還元率(還元面積／現状の専有部分床面積)などの経済条件のみに意識が向きがちな点にも注意が必要です。

みなさんが手にする新しい住まいが長く住む環境や終の棲家にふさわしい資産かどうか、あるいは相反する利害をもつ区分所有者がいて判断が難しい場合など、総合的な判断の必要な場面では、利害関係のない第三者としての専門家の存在が特に有効です。



「建替え決議」ってどんな感じ？何を決めるの？

建替え決議で決めなければならない事項には、新マンションの計画や費用、所有権の範囲などの具体的な内容が含まれています。事業協力者と協力し合って建替えを進める場合、区分所有者の意向の他に、事業協力者が取得販売する専有部分床面積の価格や条件にも配慮が必要です。

安定した建替え決議を行うために、早めに事業協力者とこれらの内容について話し合いを進め、各区分所有者の希望や現状にも、管理組合みずからが細心の注意を払いながら進めることが大切です。

建替え決議で決めること

「建物の区分所有等に関する法律」62条2項より

- ① 新たに建築する建物(以下「再建建物」という)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 前号に規定する費用の分担に関する事項
- ④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

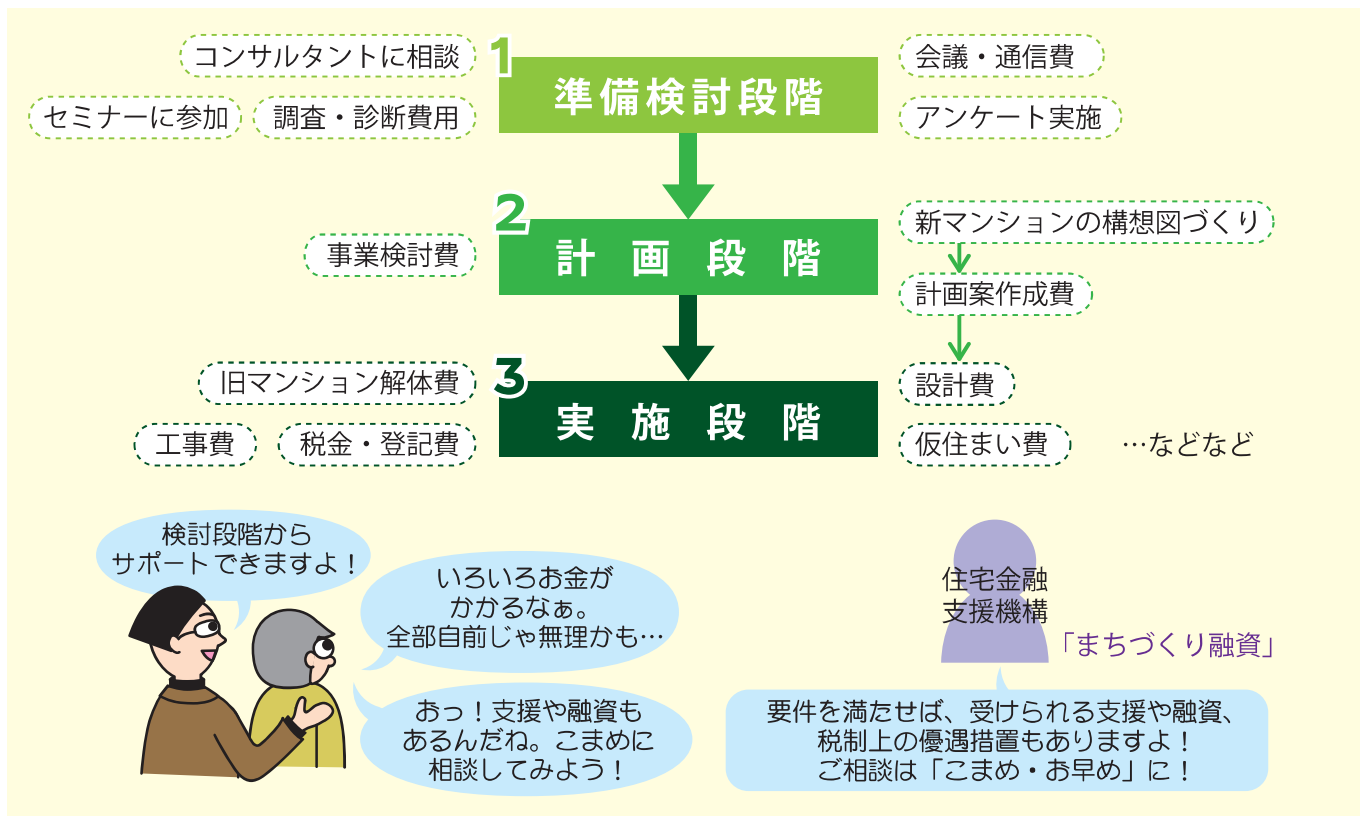
※上記議案を含む招集通知は、建替え決議集会の2ヶ月以上前に発送しなければなりません(法62条4項)

※また、召集の際は「建替えを必要とする理由」等、定められた項目を通知する必要があります(法62条5項)

建替え実現のために～いつ、どんな費用がかかる？～

視野を広く…資金調達の方法を「こまめ・早め」に検討しよう！

みなさんが取得する住戸や建物の建設費以外にも、マンション建替えのためにはいろいろな段階ごとの費用が必要です。資金調達の方法についてよく検討し、受けられる支援や融資がないか、専門家や行政からも情報を得るようにしましょう。これらの支援を受ける際には、建替え建物の性能や事業内容に一定の要件が必要となる場合が多いです。準備段階から『こまめ・早め』にアンテナを広くはる肝心です。



新マンション計画を考える上で大切なこと

1 コンセプト(基本計画)をしっかり～「全体計画」は未来のために

数字を考える前に、みんなでコンセプトや周辺環境も含めた全体計画を共有しよう！



2 これからの生活の場にふさわしい建物の性能・品質・機能を！

躯体機能や耐震性

どのくらいの機能にするのか？

更新・管理のしやすさ

設備・配管はメンテナンスしやすく
住戸の間取りはフレキシブルに！

住み続けるための居住性

省エネ・遮音性・バリアフリー・防犯性
…など

3 新マンション住戸を

ライフスタイル
子育て期



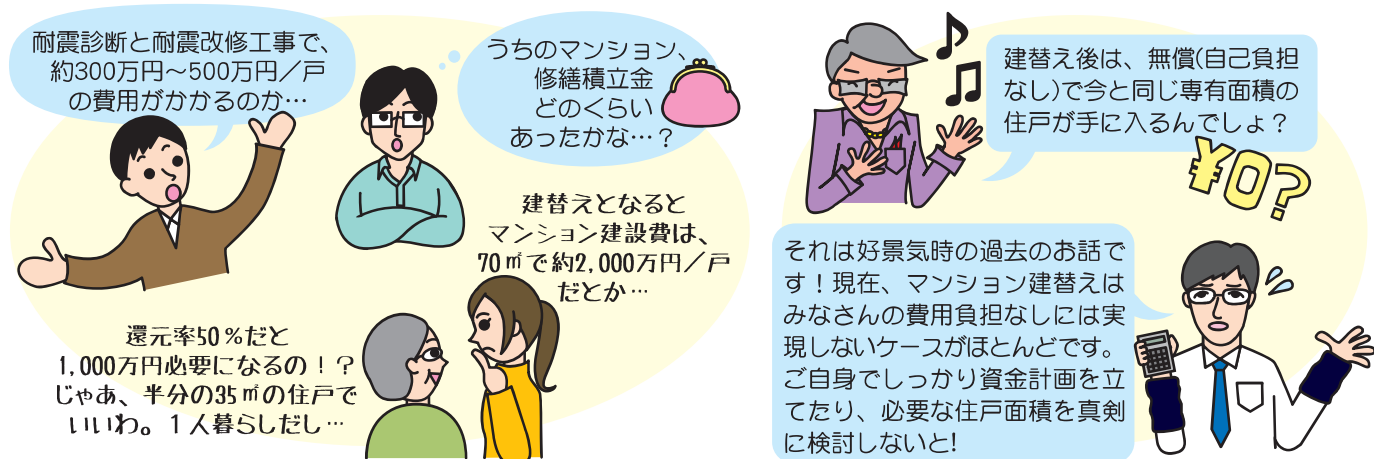
建替えのタ

建替え実現のために～マンションの資金状況の確認を！～

修繕・改修検討費は捻出できる？建替え実現にいくらかかるの？

近年の新築マンションにおいては、分譲段階から長期修繕計画に基づく管理費・修繕積立金が設定されていることが多い一方、1970年代頃までに供給された分譲マンションでは、当初は修繕計画の概念すらなく区分所有者からは管理費のみを集め、修繕積立を行っていない例も少なくありません。また新築分譲時に、月々の管理費・修繕積立金を「売りやすさ」のために当初集める費用をかなり低めに設定するなど、楽観的な見通しの長期修繕計画を「とりあえず」作成して販売している例もあります。

これらの資金力の乏しいマンションでは、建物劣化が進行してから修繕費用を集めようとしても、短期的解決をはかることは難しくなってしまいます。標準的な共有部分の大規模修繕で要する負担額は戸あたり100万円単位、さらに専有部分のリニューアルも視野に入れるとこの額は数倍規模となるため、修繕・改修検討時にも、工事内容や金額の実現性やマンションの財政状況、個々の区分所有者の現状などを注意深く観察し、判断する能力が、管理組合には求められます。



大規模修繕・改修においても多額の金額規模の費用負担を伴うわけですから、建替え検討にはさらに多大な金額負担を想定しなければなりません。昨今のマンション市況からみて、高い還元率を確保できるケースはきわめて稀でしょう。建替えを機に還元面積と持ち出し費用負担を吟味し、生活人数に見合った住戸規模へと必要面積の縮小を検討する少人数世帯も、多く出現しています。

マンションで希望の取得するために

反映されるように伝える

ステージをしっかりと考えよう
ファミリー安定期 シニア期



イメージに合った将来構想を考えよう

住戸計画づくり・調整

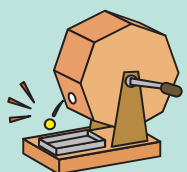
みんなのくらしや予算に合わせた多様なプランを作ろう



この住戸タイプは〇〇さんと△△さん…いくつ必要かな…

住戸選定

希望が重なりと抽選となるケースが多い



第2希望、第3希望まで、家族でよく話し合って決めておこう！

住戸プランの個別対応

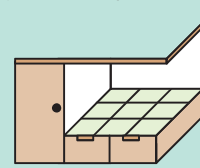
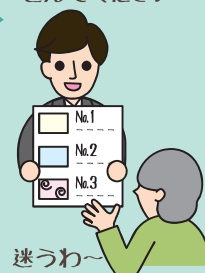
無償変更(メニュー選択)と有償変更になるもの…さまざま！

無償

壁紙の色、この中から選んでください

有償

うちは大きな仏壇置場が要るんだよ



和室の畳を腰かけ高さにして、床下収納を作れない？

建替え決議が終わったら、新マンション完成までも大忙し！

みんなで協力しあって帰ってこよう！～仮住まい先への転居について～

長年住み慣れた環境から仮住まい先へ移るのも大変なのに、マンション建替えでは、新マンションが完成すれば数年後、再引越しをしなければなりません。これは、仕事や学校の手続なども考えると若い世代でも大変な作業ですが、気力体力に限界のある高齢者にとっては、その苦労もひとしおです。家財道具の見直しや処分も必要でしょうし、通院先の病院へのアクセスや、交通の便にも配慮しなければなりません。

「みんなで一緒に帰ってこよう！」という気持ちをもって、お互いに支え合うコミュニティを保つことは、この場面でさらに大切になります。友達や親族だけでなく、顔見知りのご近所さんと行き来できる安心感は、特に子育て世代や高齢者にとって、何ものにも代えがたい励みになるものです。

専門家や事業協力者はこの点でもエキスパートです。プロの力を借りながら、みんなが安心して仮住まいに移れるよう、仮住まい期間の家賃調達の方法なども含めて、よく話し合って進めましょう。



大規模な建替えでは、「引越しガイドブック」を作成し、みなさんと共有するとgood！引越し業者選びのコツ(戸数をまとめて価格交渉する…など)、大型ゴミの捨て方、役所手続き、引越しチェックリストなどを記載しておくとう便利です。

番外編

「すまいる一番館」建替え物語

仮住まいはみんなで乗り越えよう！

88才・Aさんの場合 ※実話です。

1. みんなが仮住まい探しをするなか…

私の年では無理、しんどい…
ここには、帰ってこれないかも…

大丈夫！
みんなで手伝うから！

引越し業者も紹介するよ！

ゴミ処分一緒にがんばろう！

2. それから1年後…

まあまあね…

仮住まい生活はどう？

新マンション、順調に工事が進んでるよ

Aさんの住戸のプロアもできてたよ！

3. それから、またしばらくして…

一緒にモデルルーム見学会に行きましょう！

しょうがないわね。キッチンの仕様や壁紙を選ぼうかしら…

あらっ！？最近はいろいろな設備があるのね♪

4. さらに1年後新マンションが完成！

みなさん、おひさしぶり！
帰ってきたわよ～。

オプションのバリアフリー仕様にしたし、100才過ぎてても安心♪

えっ、Aさん！？
若返ったね！

ほんとに90才！？

建替えて、アンチエイジングだったんだ！

ワシの方が元気だったのに…

その後のすすめ方



新マンションの管理規約は、施設や駐車場の計画などと併せ、事業協力者や専門家と相談して作成しましょう。この規約は管理費や修繕積立金と密接に関係する生活の指針です。現規約とは異なる項目も必要になるかもしれませんが、新生活をイメージしながら、みなさんと納得しあって作ることが大切です。

すまいるネットに寄せられたご相談

建替えを進めたいんだけど、「建替え反対」という方がいる…

賛成できない理由は何だろう？



「ここを離れたくない」「費用が不安」「希望住戸が取得できるか心配」などが、建替えに賛成できない理由としてよくあるようです。まずは「その方のご事情をよく聞くこと」から！みなさんで一緒に対応策を考えていきましょう。

高齢だから、今のマンションで最期まで過ごしたい。

管理組合として、よく話を聞き、今後のライフプランについて一緒に考えてあげましょう。

建替えにかかる費用を用意できない。

「家族構成に合った小面積のプランをつくる」「融資や補助を受ける」などの解決策を得られる場合があります。早めに専門家や事業協力者に相談できるよう、一緒に考えてあげましょう。

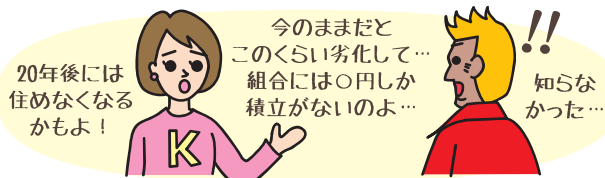
希望の面積や間取りの住戸が手に入るのか心配…。

アンケートやヒアリングでこまめに要望を聞くことで、希望プランが計画に反映されやすくなります。早めに要望を伝えるようすすめましょう。

引越しとか、めんどくさい。

「建替えをしなければ建物にどんな不具合が出るのか」「建替えのメリット」など、建替えの必要性を説明しましょう。相手の状況も聞きながら、話し合いの回数を重ねることが大切です。

建替えなんか関心ない。今のままでいい。



抵当権があるから、手続きが煩わしい。

建替え事業では、さまざまな専門家の連携があります。手続き代行などの手助けがあることを伝えましょう。

マンションライフは続くよどこまでも…

マンション建替えは、入念な準備をし日常のご近所づきあいが良好なコミュニティのある管理組合にとっても、時間と気力と資金を必要とする一大事業です。建替え決議をめざし、その山を乗り越えてなお、新たなマンションの建設から完成までには、個々の区分所有者のみなさんが心をひとつにし、コミュニティや建替えに無関心ではない状況を維持しなければたどりつけないのです。

マンションがみなさんの共有財産である以上、「修繕・改修か建替えか」の議論や判断を、みなさん自身が主体的に下さなければならない場面は、いつか必ず訪れます。その時に必要なのは、専門知識や経済条件よりも、みなさんが生活や住まいのことを率直に話し合える「良好なコミュニティがあること」、これに尽きるということが、本書をお読みになって、わかり頂けたと思います。

そして、新マンションにおいては多くの場合、新たな区分所有者の方々を迎えて、さらに新しいコミュニティを築くことが、建物の維持管理に欠かせません。

「みんなで住むことは楽しいな！」そう感じて頂き、みなさんのマンションの維持管理が大変だけでなく喜びにあふれたものになりますように。そしてみなさんのマンションライフがより楽しく豊かなものになりますように…そう私たちは、願っています。



パンフレットに登場する マンション住まいの仲間たち

マンション住まいについてみなさんと同じように困ったり、悩んだり…
時には、課題解決のアドバイスをくれる楽しい仲間たちをご紹介します。



すま谷先生

須磨生まれ、還暦越えのマンション住まいの知恵袋。神戸を愛し、みなさんのマンション生活が豊かで幸せであるようにと願ってやまない。熱血漢の人情家。



モーリー

建替えのことなら何でも相談できる頼れるおにいさん。経理のエキスパートで、建替えに必要なお金について丁寧にアドバイスしてくれる。



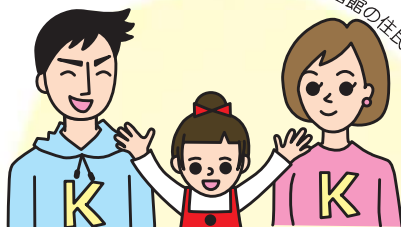
ガッキー

六甲山で生活していたが、山から見える神戸のマンションの老朽化が気になり、下山。神戸の人々のマンションライフが快適になるよう、日々、建物やコミュニティの研究に余念がない。



ながたにさん

マンション生活も、もうすぐ半世紀。「まだまだ若者には任せられない!」と、率先して理事の仕事を引き受けている。マンションが住みやすくなるのは素晴らしいと思うが、自分の年齢を考えると建替えに進むべきか悩み中…。



かんべ
神戸ファミリー

子育て世帯の3人家族。すまいる一番館歴は浅いが、このマンションや住民が大好きで、ここで子育てをしていきたいと思っている。専門委員会のメンバー。



ちょいフル
・マルコ

ヨーロッパ、フラペリア国生まれの35才。日本のマンション住まいがすっかり気に入って、最近マンションを購入。しかし、ことあるごとに「ボクの国ではね…」とお国自慢を始め、マイペースな持論を展開、マンションの共用部分の使い方や管理規約の解釈などに反発する。根は単純ですなあ。

「マンション」の悩みごと・困りごと、何でもお気軽にご相談ください。

「マンション管理に関して、参考資料や役立つホームページを教えてほしい。」

「法律や規約のひな形がほしい。」 …こんな時も、すまいるネットにご相談ください。

すまいるネット

相談時間 10:00~17:00

水曜・日曜・祝日定休

住所 〒653-0042

神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにづか5番館2階

マンション管理相談 078-647-9955

事務局 078-647-9908

FAX 078-647-9912

すまいるネット 神戸 検索



新長田駅(JR・地下鉄)より徒歩13分
駒ヶ林駅(地下鉄)より徒歩3分