

1 マンション再生に向けた準備・検討



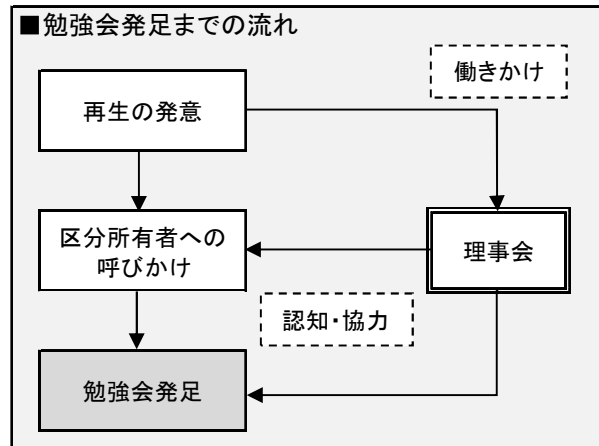
【準備段階】



□ 勉強会の発足

自主的な勉強会を発足することから、マンション再生が始まるのが一般的です。勉強会の目的は、区分所有者の有志が、再生についての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に再生についての検討を行うべきことを提起することです。多くの区分所有者から理解が得られるよう、再生に関する情報収集やノウハウ等の蓄積を行います。

できれば、理事会の支援のもとに広く参加者を募集して勉強会を設置することが望めます。



□ 情報の収集

再生についての情報収集を行います。情報収集を行う上では、インターネットや書籍、新聞、雑誌などの他、再生を経験した管理組合役員等に直接話を聞くことや、先行事例の見学会を行うなど、積極的に情報を集めることが重要です。また、専門家へ相談することも考えられます。相談先については、「第3章 マンション再生に関する情報・相談窓口」も参考にしてください。

【必要な基礎知識】

- どのような再生の方法があるのか
- 再生はどのように進めるのか
- これまでにどのような実現事例があるのか
- どのような法規制があるのか、当該マンションの法規制はどうなっているのか 等



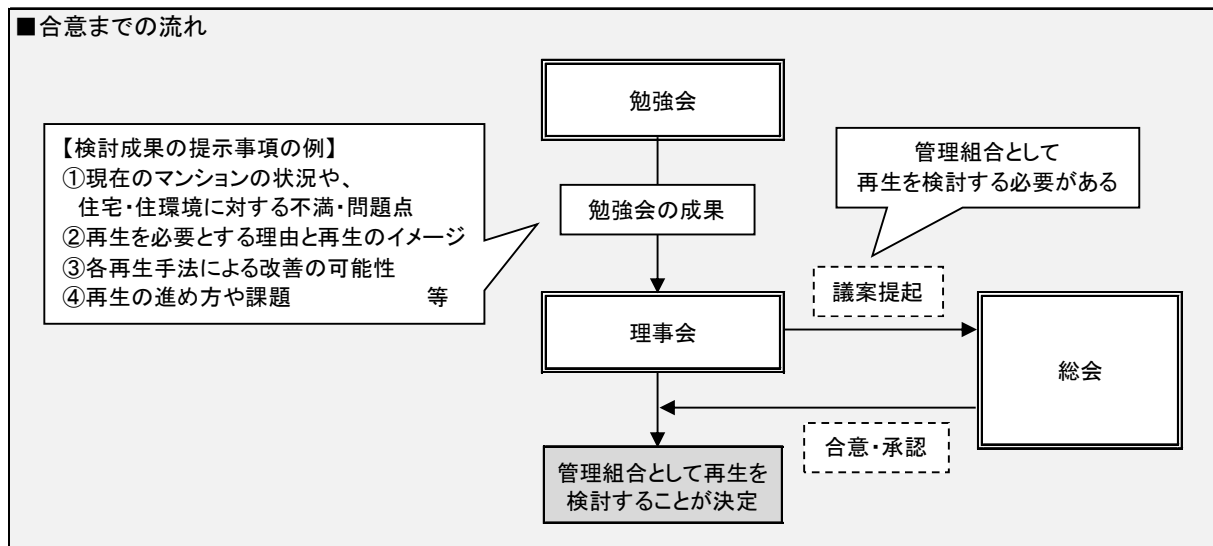
□ 再生に関する基礎的検討

収集した情報を参考にして、どのような再生ができるか、基本的なイメージをつかむための検討をしましょう。マンションの現状や、その環境に対する不満や改善ニーズ、再生の必要性、再生後のマンションに対する希望やイメージ等を話し合い、共有化します。また、再生の手順や実現する上での課題等についても整理しておくとい良いでしょう。

検討状況については、適宜理事会に報告しておきましょう。また、勉強会メンバー以外の区分所有者にも勉強会の活動状況を適宜伝えておくとい良いでしょう。理事会や区分所有者に状況を報告しておくことで、今後の検討をスムーズに進めることにつながります。

□ 再生を検討することの合意

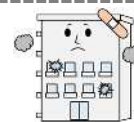
勉強会は、情報収集や基礎的検討の成果を理事会へ報告し、「管理組合として再生を正式に検討すべき」と、問題提起を行いましょ。理事会は、「管理組合として再生を検討すること」の必要性を認めた場合、勉強会の成果から、再生の検討を必要とする理由を示した上で、検討組織の設置や検討に要する資金の拠出について総会に提起します。



【総会の議決事項】

- ・ 再生による改善の必要性や構想、再生手法の比較等を検討する組織の設置に関する事項
- ・ 再生による改善の必要性や構想、再生手法の比較等の検討に要する資金の拠出に関する事項

【検討段階】



□ 管理組合における検討組織の設置

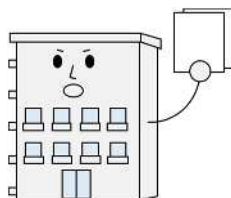
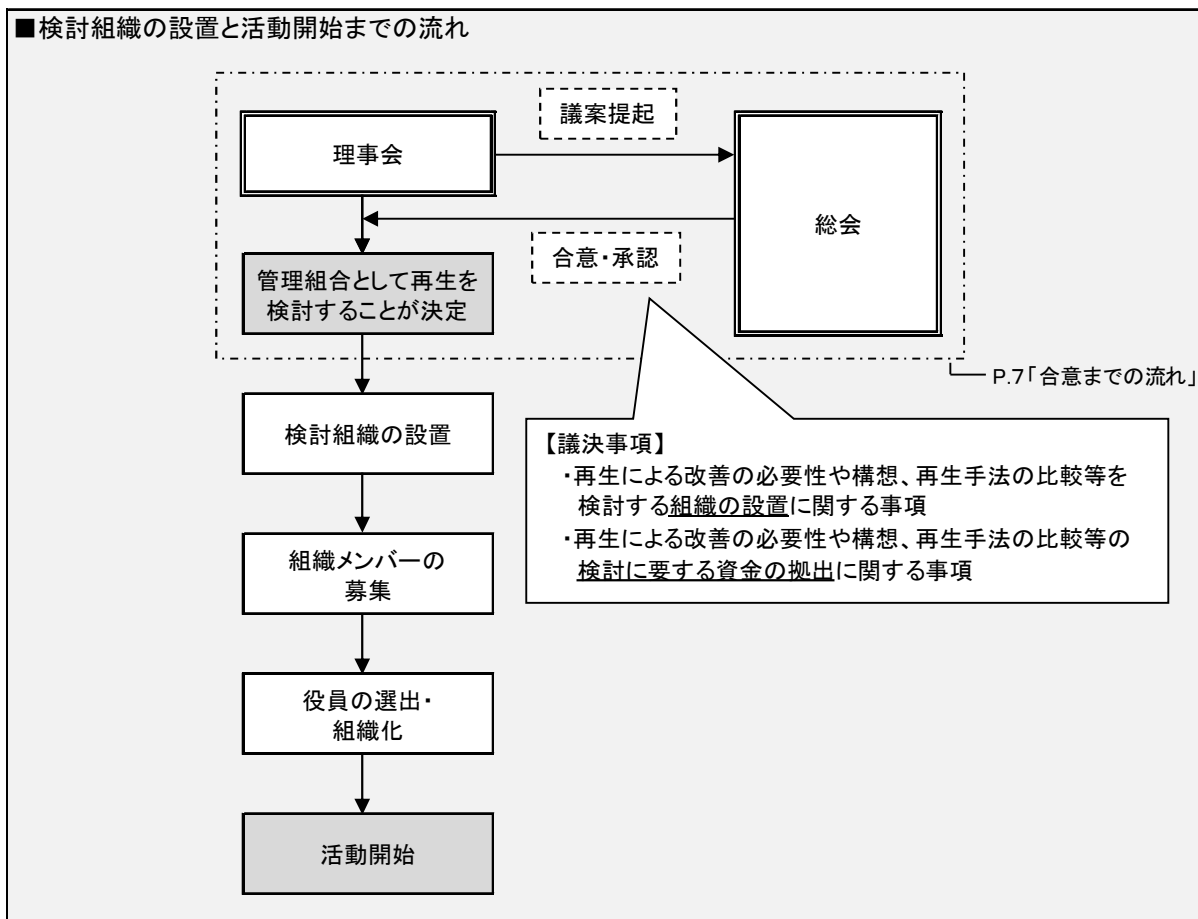
理事会の諮問機関として検討組織を設置しましょう。検討組織の目標は、再生手法の比較検討をし、その結果、選定した手法で再生を進めるための合意形成をすることです。

検討組織のメンバーは、理事会が検討組織の目的や役割を全区分所有者に周知した上で、公募などのオープンな形で参加者を募り、選任します。メンバーの定員は当該マンションの区分所有者数等によって異なりますが、10～15人程度が適切であると考えられます。

メンバーの選定にあたっては、年齢や居住実態によってマンションに対する不満や再生についての考え方が異なるため、幅広い年齢層でできる限り様々な立場の区分所有者を選ぶとよいでしょう。

組織の運営にあたっては、理事会と連携することや、全区分所有者に対して会議を公開して、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことで、スムーズな合意形成につながります。

■ 検討組織の設置と活動開始までの流れ



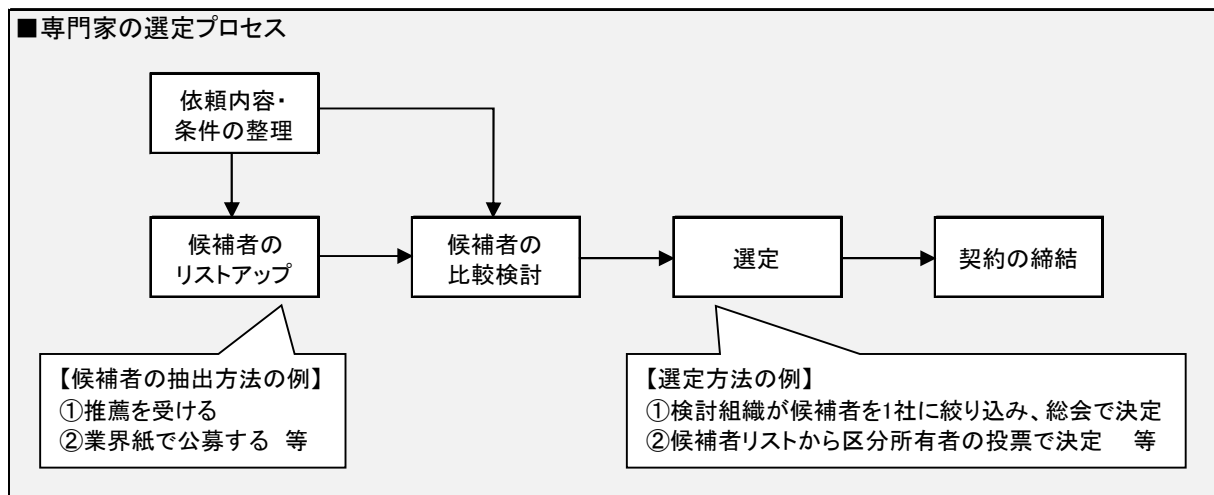
□ 専門家の選定

再生手法の比較を行うためには専門的な情報や検討が必要です。区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界がありますので、専門家の協力を得ながら検討を行いましょう。

専門家の選定にあたっては、まず依頼内容の検討・整理をした上で、専門家の候補者を複数リストアップします。その中から、マンションの特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定します。納得できる専門家を選定するためには、候補者へのヒアリング等を十分に行うことや、依頼内容や募集条件等をできるだけ明確に設定することが大切です。

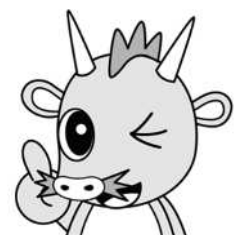
また、区分所有者間に不信感が生じ、合意形成に支障をきたすことがないように、選定理由や手続きを透明性・公開性のあるものにしておきましょう。

専門家が決定したら、業務委託契約を締結します。専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両者で確認の上、書面での契約を交わすことが重要です。



★ 検討段階で専門家に求める役割

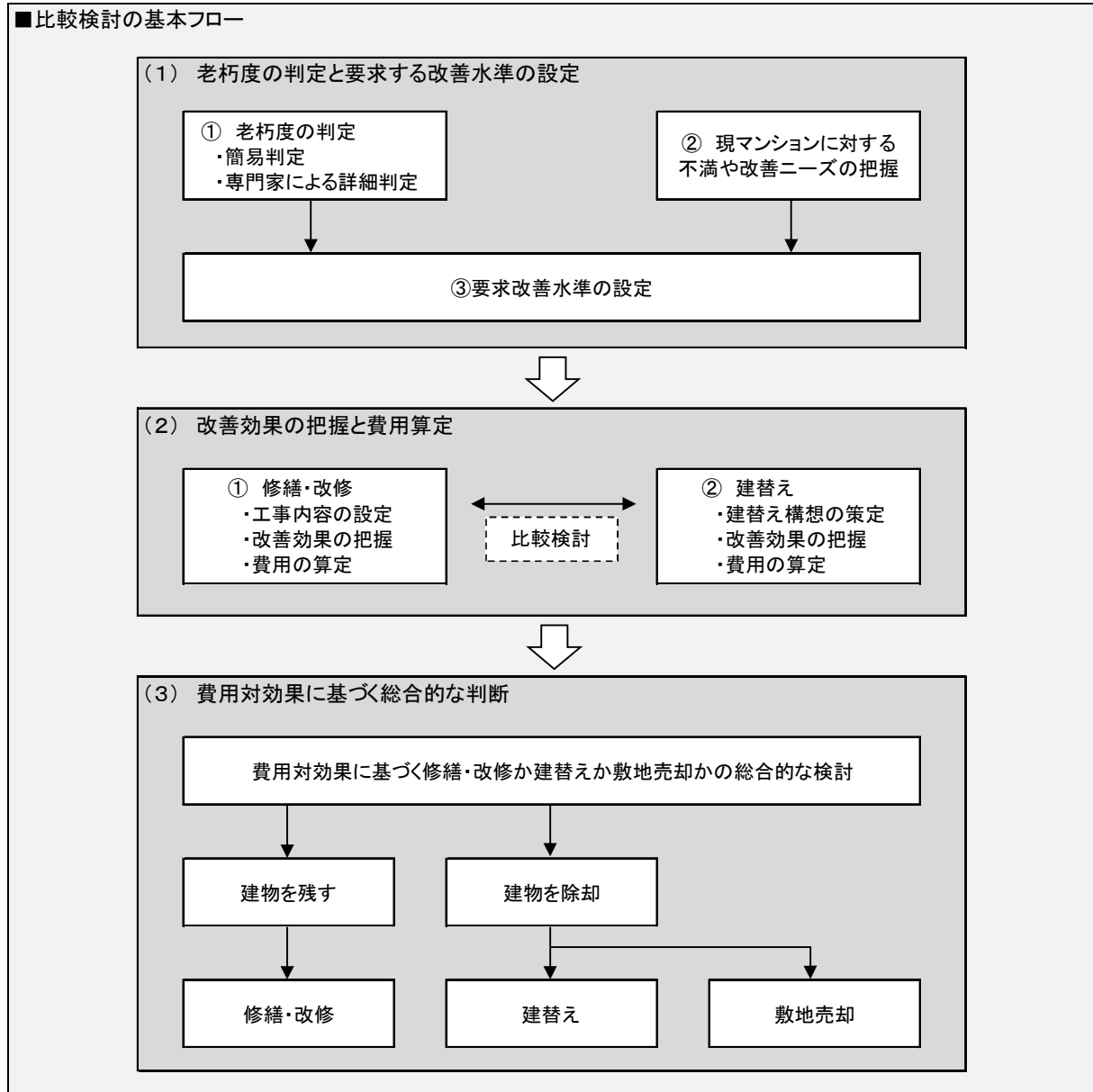
- ・ 区分所有者の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ・ 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ・ 再生の事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、構想を検討すること
- ・ 再生手法の比較検討に対する専門的支援を行うこと



□ 再生手法の比較検討

再生手法の判断にあたっては、まず現マンションの老朽度を客観的に把握するとともに、各区分所有者が抱く不満や改善ニーズを把握し、要求する改善水準を設定します。その上で、修繕・改修、建替えそれぞれの改善効果と所要費用を比較し、総合的に判断します。

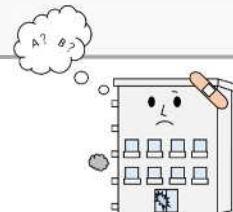
■ 比較検討の基本フロー



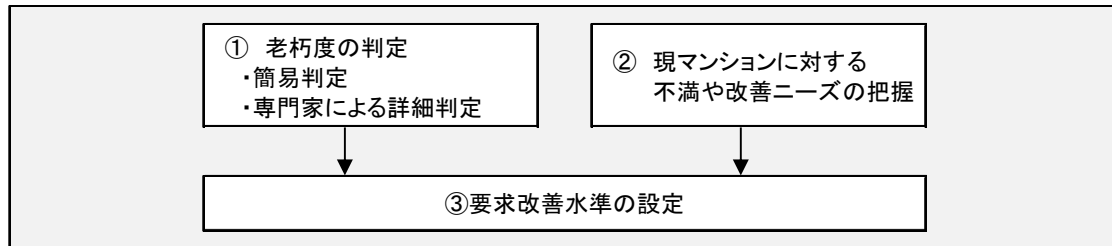
【敷地売却の検討】

建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替えに要する各区分所有者の負担が過大となる場合などにおいては、敷地売却も含めて検討を行うことになります。

検討には、不動産の鑑定評価等を活用し、売却代金や取得する分配金の見込額等を把握しておきましょう。



(1) 老朽度の判定と要求する改善水準の設定



① 老朽度の判定

老朽度の判定は、専門的な診断や判断が必要になるため、専門家による判定を受けることが必要です。専門家に依頼する前に、管理組合で簡易判定を行い、マンションの現状を大まかにでも認識しておきましょう。簡易判定においては、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系から、マンションの状態を確認します。詳細については、「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）」をご参照ください。

簡易判定の結果、専門家による老朽度判定が必要となった場合は、専門家に詳細な判定を依頼しましょう。当該マンションの管理会社や、過去に建物診断や修繕工事を依頼した専門家に相談することが考えられます。

専門家による老朽度判定では、建物や設備の老朽度や改善の必要性を客観的に把握しましょう。対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします。また、判定においては、「構造安全性」、「防火・避難安全性」、「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「エレベーターの設置状況」の5つの基本項目を設定し、老朽度判定を行います。

※マニュアルは以下の国土交通省のホームページからご覧いただけます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

② 現マンションに対する不満や改善ニーズの把握

修繕・改修と建替えのどちらが合理的であるかを判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現マンションに抱いている不満や改善ニーズを的確に把握することが重要です。専門家と検討組織が協力し、各区分所有者とコミュニケーションを取りながら、アンケートやヒアリング等により、不満や改善ニーズを把握します。

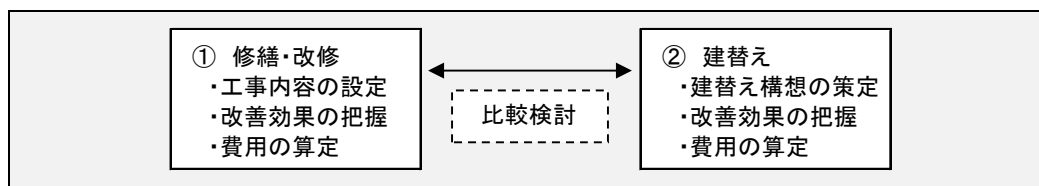
③ 要求改善水準の設定

現マンションの老朽度判定の結果と各区分所有者が抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、修繕・改修、建替えそれぞれの場合について、マンションの水準をどの程度改善させたいのかという要求改善水準を設定します。管理組合において話し合い、専門家の協力を得ながら行います。

なお、建替えの場合については、修繕・改修では困難であるが、建替える場合には必ず実現したいとする水準が設定されることになり、建替えの場合の要求改善水準の方が高くなるのが一般的です。

(2) 改善効果の把握と費用算定

修繕・改修、建替えそれぞれの場合について、工事内容を設定した上で改善効果を把握し、所要費用を算定します。



① 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

・工事内容の設定

当該マンションの老朽度の状況と設定した要求改善水準を基に、修繕・改修工法の有無やその適用可能性、修繕・改修により得られる水準の程度等について、専門家の協力を得て検討し、修繕・改修工事内容を設定します。

・改善効果の把握

設定した要求改善水準と、実際に当該マンションにおいて修繕・改修工事で実現することができる水準とは開きがあります。専門家の協力を得て、修繕・改修工事の実施によりどの程度の改善効果が期待できるのかを把握しましょう。あわせて、修繕・改修実施後のマンションの期待できる残存年数を検討し、設定しておきます。

・費用の算定

修繕・改修工事の具体的内容を基に、修繕・改修費目を設定します。実際に修繕・改修工事の費用を算定する際は、設定した修繕・改修費目を基に専門家の協力を得て算定します。

② 建替えの改善効果の把握と費用算定

・建替え構想の策定（工事内容の設定）

建替えの要求改善水準を踏まえつつ、建替え構想を策定し、あわせて概略の工事内容の設定を行います。なお、建替えではほとんどの場合、要求改善水準の全てに対応することが可能であると考えられます。

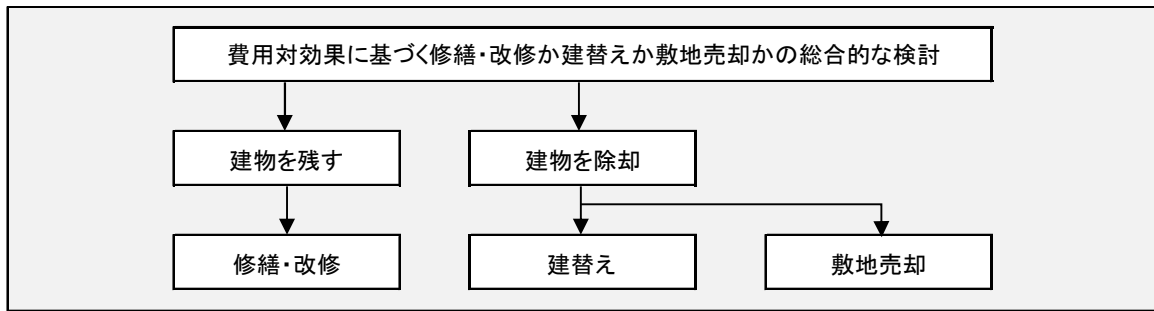
・改善効果の把握

建替えの場合は、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定した要求改善水準をすべて実現することが可能であると考えられますが、利用している容積率が指定容積率を超過している等（既存不適格マンション）の場合は、各住戸の面積を減少させなければならない場合がありますので注意しましょう。

・費用の算定

建替え工事内容に基づき、専門家の協力を得て、建替え費用を算定します。具体的な建替え計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することはできませんが、一般的には、最近の新築マンションの標準的なレベルを想定した工事単価により、算定することが考えられます。

(3) 費用対効果に基づく総合的な判断



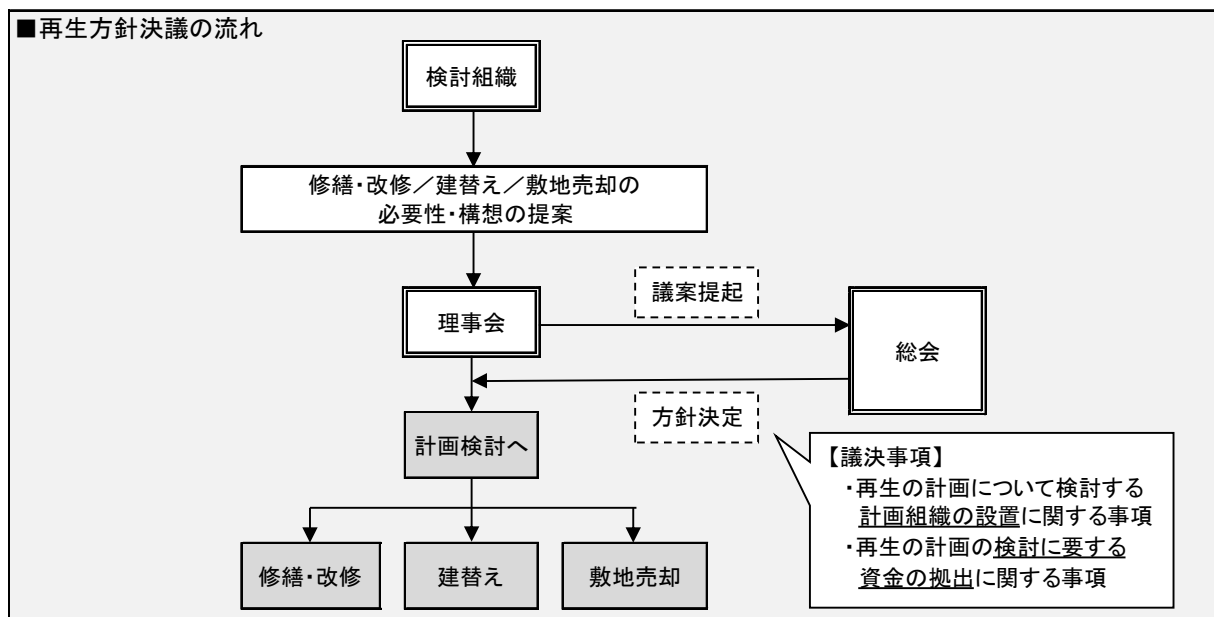
要求改善水準を踏まえて把握・算定した、修繕・改修、建替えそれぞれの改善効果の大きさと、その改善効果を得るための費用、改善後のマンションの存続・残存期間などを、総合的に比較し判断します。

建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替えに要する各区分所有者の負担が過大となる場合においては、敷地売却を念頭に置いた検討を進めることとなります。敷地売却では、各区分所有者はそれぞれの家族構成や価値観、取得する分配金の額等を踏まえ、再建マンションへの再入居や他住宅への住み替え等を自由に選択することができます。

一つの手法に限らずに複数の案を作成し検討していくことが重要です。全体説明会を開催するなどして、複数の案に対して様々な意見を聞きながら、ベストな方法を探していきましょう。

□ 再生方針の決議

検討した結果、選択した手法で再生を進めるための合意形成を行います。「再生の計画を進めることに合意する」という決議で、区分所有法で定められている決議ではありませんが、こうした決議を行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。この段階ではまだ再生の実施は決まっていないので、注意しましょう。



「2 マンション再生の計画・実施」からは、再生手法ごとに説明していきます。