

マンション 建替え モデル事例集

Ⅲ



CONTENTS

- 3 …… 巻頭企画
- 61 …… 基礎知識
- 85 …… モデル事例
- 99 …… マンション建替えに取り組む
企業紹介
- 106 …… マンション・バリューアップ・
アワード 2021



マンション建替円滑化法の改正概要と マンション再生施策

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付 技術係 高橋 祥直

マンションを取り巻く 現状

わが国におけるマンションのストック戸数は2021年末時点で約686万戸に上ると推計され、1世帯当たりの平均人員を2・21人(令和2年国勢調査)と仮定すると、国民の1割を超える約1,516万人の方が居住していることとなり、都市部等を中心にしてはならない居住形態となっております(図1)。

このマンションストックのうち、1981年5月以前に建築されたいわゆる旧耐震基準のストックは2021年末時点で約103万戸であり、一部については耐震改修等を行い耐震性が確保されているものも存在しますが、多くは耐震性不足であると考えられ、南

海トラフ地震や首都直下地震をはじめとする巨大地震が発生した場合には、甚大な被害が生じることが想定されます。また、築後40年以上のマンションストックの戸数は現在の約116万戸から、10年後には約2・2倍の249万戸、20年後には約3・7倍の425万戸となるなど、建設後相当の期間が経過したマンションが急増していくことが見込まれています(図2)。

このような中で、実際に建替えが行われたマンションの実績は、2022年4月時点で270件、約22,200戸(国土交通省調べ)に留まっているところです(6頁図3)。

マンションの高経年化とともに、区分所有者の高齢化、空き住戸や第三者に賃貸する住戸、区分

所有者の所在が把握できない住戸が増加している状況であり、これにより管理組合の担い手が不足し、総会の運営や決議、維持修繕に必要な修繕積立金の確保が困難となり、その結果、適時適切な大規模修繕工事が実施できず、建物や設備の老朽化が一層進行するところが考えられます(6頁図4)。

また、マンション建替えにおいて容積率に余裕がない事業が増えているため、建替え費用が回収できず区分所有者の経済的負担が大きくなることや、区分所有者の数が多い大規模な団地型マンションが建替えの検討時期を迎えてくるなど、今後は合意形成がより困難になることが想定されます。

これらの課題に対応するため、2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律

及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が成立しました。このうち、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替円滑化法」という)の改正では、マンションの除却の必要性に係る認定(以下「要除却認定」という)の対象の拡充、団地型マンションの再生のための敷地の分割を多数決により行うことを可能とする制度(以下「敷地分割制度」という)の創設等を行い、2022年4月に全面施行されたところです。

マンション建替えに 新しい時代がやってきた！

横浜市立大学 国際教養学部 教授 齊藤 広子



老朽化により、建替えを考えた
いなというマンションもあるの
ではないでしょうか。まずは「マン
ションの建替え」とは何かを確認
しましょう。

マンションの建替え

マンションとは、区分所有して
いる住宅になります。日頃、区分
所有を意識していないかもしれま
せん。「区分所有」とは、1つの
建物を区分して所有することで
す。住戸ごとに区分して所有しま
す。そして住戸を所有している人
を「区分所有者」といいます。一
方、廊下や階段、エレベーター、
屋上、外壁などの共用部分は区分
所有者みんなで持っています(図
1)。これを「共有」していると

いいです。区分所有者みんなで管
理するために管理組合をつくり、
運営します。こうした所有の方法
は、民法の大原則から見ると特別
なので、「区分所有法(建物の区
分所有等に関する法律)」という
法律に従って進めることになりま
す。

マンションの建替えとは、区分
所有法に従いますと、「集会にお
いては、区分所有者及び議決権の
各五分の四以上の多数で、建物を
取り壊し、かつ、当該建物の敷地
若しくはその一部の土地又は当該
建物の敷地の全部若しくは一部を
含む土地に新たに建物を建築する
旨の決議(以下「建替え決議」と
いう。)をすることができ(62
条1項)」とあります。

このように、今ある建物を取り
壊して、今の敷地あるいはその一

部の土地に、新しく建物をつくる
ことが「建替え」になります。そ
して、建替えをしようという決議
は、「区分所有者及び議決権の各
五分の四以上の多数」とあります
ので、①区分所有者の数で5分の
4以上の賛成、②議決権も5分の
4以上の賛成 が必要です。

なお、皆さんのマンションでは、
議決権はどのように定められてい
ますか。議決権は通常、「専有面積」
に応じて決められていることが多
くなっています。例えば、100
㎡のマンションと、50㎡のマンシ
ョンでは、2・1の割合になりま
す。こうした定めの基本は区分所
有法にあります。その根拠として、
「各共有者の持分は、その有する
専有部分の床面積の割合による。
(14条1項)」とあるからです。ま
た、規約で別の割合にしておくこ

とも可能です。

専有面積…マンションの住戸
面積で、バルコニーや玄関ポ
ーチなどの面積は含まれない。

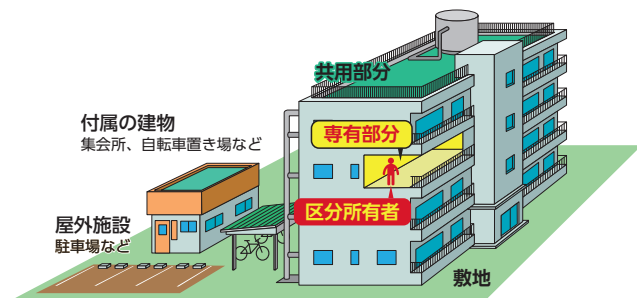


図1 区分所有の仕組み

横浜市のマンション管理組合支援制度

横浜市建築局住宅部住宅再生課

マンション管理組合支援の取り組み

(1) 横浜市のマンションを 取り巻く状況

横浜市は人口約377万人、約178万世帯の都市で、これまで人口は増加傾向にありましたが、昨年（2021年）1年間で4,000人以上減少し、戦後初のマイナスになるなど、人口減少の兆しが見え始めています。

2020（令和2）年国勢調査によると、年齢別の人口は65歳以上が総人口に占める割合は25・1%となり、高齢化が進んでいます。また将来人口推計では、0歳から14歳、15歳から64歳の人口の減少、65歳以上の人口の増加が続くことが見込まれます。高齢化率については、2020（令和2）年の25・1%から増加し、2040（令和22）年には33・5%になる見込

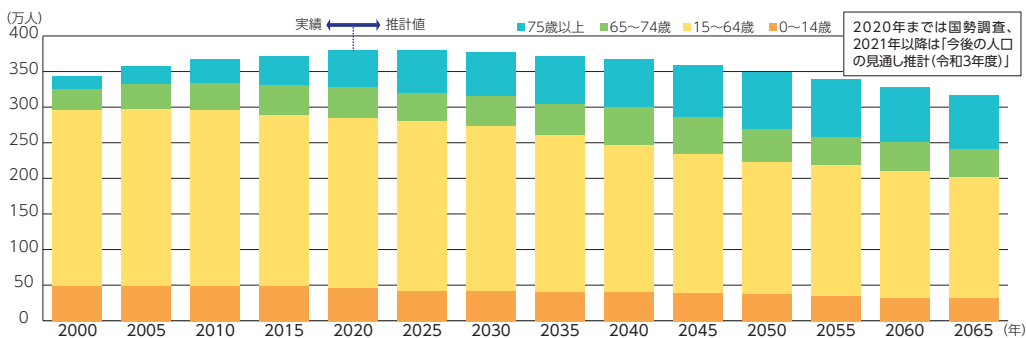
みです（図1）。市内分譲マンションにおいては、区分所有者の高齢化等に伴い管理組合の役員の取り扱いが不足し、運営が停滞すると管理不全に陥る可能性があります。

一方で、マンションストックにおいても建物の老朽化の進行が見込まれています。1965（昭和40）年代以降に多くのマンションが建設されており、今後、築40年を超えるマンションが現在の6・4万戸から30年後には約5倍の34万戸に増加することが見込まれています（図2）。また、横浜市において分譲マンションは、居住世帯のある住宅数の約4分の1を占め（図3）、市民の主要な居住形態の一つとなっており、これは政令市の中でも最も高くなっています（図4）。この状況を鑑みると、建設後相当の期間が経過したマンションが適切に維持管理されない場合、居住環境の低下のみならず、居住者や近隣住民の生命・身体への影響、さらにその規模ゆえに、都市や地域社会の環境の低下を生じさせるなど、深刻な問題を引き起こす可能性が懸念されます。

(2) 横浜市のマンション管理組合 支援の取り組み

横浜市では、マンションの日常管理・維持保全から再生まで活動段階に応じたさまざまな支援を実施しています（24頁図5）。活動段階に応じて、相談窓口や専門家派遣、事業費補助、普及啓発など多様な施策を展開しています。

本項では、再生検討段階における本市の支援制度である「マンション再生支援事業」と、今年度新たに策定した「マンション管理適正化推進計画」について紹介します。



資料：横浜市「新たな中期計画の基本的方向」

図1 横浜市の年齢3区分別人口の推移

JKK東京のマンション再生 コンサルディングサービスについて

JKK東京(東京都住宅供給公社)

JKK東京のマンション再生
コンサルディングサービスとは

JKK東京は、100%東京都出資の特別法人です。前身の「財団法人東京府住宅協会」の時代から100年以上にわたり、公的団体として、透明かつ公正な経営を基盤に、東京都の住宅政策の一翼を担ってきました。

当社は、自社のJKK賃貸住宅に加え、都や区市の公営住宅管理を受託しており、東京都内で合わせて約34万戸の住宅管理を行っています。また、分譲マンションや宅地の供給、超高層賃貸住宅、高齢者向け住宅、多世代共生のまちづくりなど、時代の社会課題と常に向き合い、住まいを通して人々の暮らしに寄り添い、事業を推進

してきました。

それらの事業で培った、住宅の建設から維持管理、建替えまでの一連のノウハウを生かしてマンション再生のお手伝いをするために始めたのが、当社の「マンション再生コンサルディングサービス」です。

JKKがコンサルディング
サービスをはじめたきっかけ

当社が初めてコンサルタントとして関わった建替え事業は、1952年(昭和32年)に当社が分譲した諏訪町住宅(東京都新宿区)です。山手線の高田馬場駅から徒歩8分の便利な立地にあり、竣工当時は最先端のモダン住宅でした。当時の管理組合は、隣地を購入した建設会社から共同建替えの提

案を受けたことをきっかけに、「諏訪町住宅を考える会」を発足させ、今後の方向性について検討を開始しました。築34年目のことです。

当時お住まいの方々も、建物の物理的な老朽化だけでなく、冷蔵庫や洗濯機の使用も想定されていない間取り等、生活面での不自由さを感じ、再生検討の必要性を認識していましたが、その後約10年間、行政や専門家に相談しながら検討したものの、合意形成が進んでいませんでした。

そこで、当時住宅管理業務を受託していた当社が、建替えに関する相談を受けたことが、当社がマンション再生検討のお手伝いをさせていただくことになったきっかけです。

相談を受けた2000年(平成12年)頃は、マンション建替えに

関する法整備が整っておらず、等価交換方式による小規模マンションの建替え事例がほとんどでした。しかし幸運なことに、当住宅の建替え事業を推進していた時期と、国土交通省で法整備を進めている時期とが重なり、「マンション建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え法)」の策定関係者による当住宅の現地視察や建物劣化状況の調査、意見交換会の実施等を経て、マンション建替え法を用いた組合施行の建替え第1号となりました。

以来、当社では、都内の再生検討をしている管理組合を対象に、検討段階から工事完了までをトータルにサポートする、「マンション再生におけるコンサルディングサービス」を提供しています。

これまで当社が建替え完了まで

マンション建替え事業に関連する 住宅金融支援機構の融資制度について ～マンション建替え事業を金融面から支援～

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構



の住宅資産を有効に活用して安心して暮らせる金融環境の整備を進めています。

なお、災害で被災した住宅の再建、老朽化したマンションの建替え・改修の促進、密集市街地における防災機能の整備等、政策上重要で、かつ民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野に限定して、融資業務を行っています。

るマンション建替組合、敷地売却組合等が事業を進めるために必要な資金への融資制度です。

融資の対象となる事業費は建築工事費のほか、マンション建替えのための計画検討費用や調査設計費用、補償金、参加組合員の負担金等についても対象となります。

一般的に、事業の初期期とされる権利変換計画（図1）が認可される前までは、民間金融機関での融資が難しいとされていますが、住宅金融支援機構では初期費用に対しても融資を行い、権利変換計画認可後は民間金融機関へ融資をリレーするなど、民間金融機関と協調してマンション建替え事業を支援しています。なお、融資に

あたっては、建築物の要件等（図2）がありますので、融資を検討される際は住宅金融支援機構のホームページ等で詳細をご確認ください。

マンション建替え事業を金融面から支援（個人向け資金）

マンション建替えのための権利者向けの資金、特に高齢者向けの融資として、まちづくり融資（高齢者向け返済特例）があります。合意形成上の課題として、「高齢居住者」の資金計画は重要です。

建替えの実行には、現在のマンションの解体費用や新しいマンションの建設費用だけでなく、建

住宅金融支援機構は、今年（2022年）15年目を迎えた独立行政法人です。主力商品として提供する全期間固定金利の住宅ローン「フラット35」の利用は累計130万戸（2022年3月時点）、その9割以上が質の高い住宅を対象とした金利引下げ制度の「フラット35S」が適用されており、わが国の住宅ストックの質の向上に貢献しています。

また、60歳から利用できるリバースモーゲージ型住宅ローン「リバース60」に参入する民間金融機関の拡大を図るなど、高齢者がそ

マンション建替え事業を金融面から支援（事業資金）

マンション建替えのための事業資金として、「まちづくり融資（短期事業資金）」があります。マンション建替え事業の実施主体とな

マンション建替えの合意形成プロセスにおける 事業コーディネーターが果たす役割について

株式会社環境企画設計 代表取締役 堀口浩一

建替え決議までの合意形成の基本プロセス

国土交通省監修の「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」では建替え決議までの合意形成の基本プロセスは以下の三段階の手続きを経て行うとされています（図1）。

① ステップⅠ：準備段階

有志による、「建替え提起」に向けての勉強段階

② ステップⅡ：検討段階

管理組合による、「建替えを計画することの合意」に向けた建替え構想と建替えの必要性の検討段階

国土交通省：マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアルより

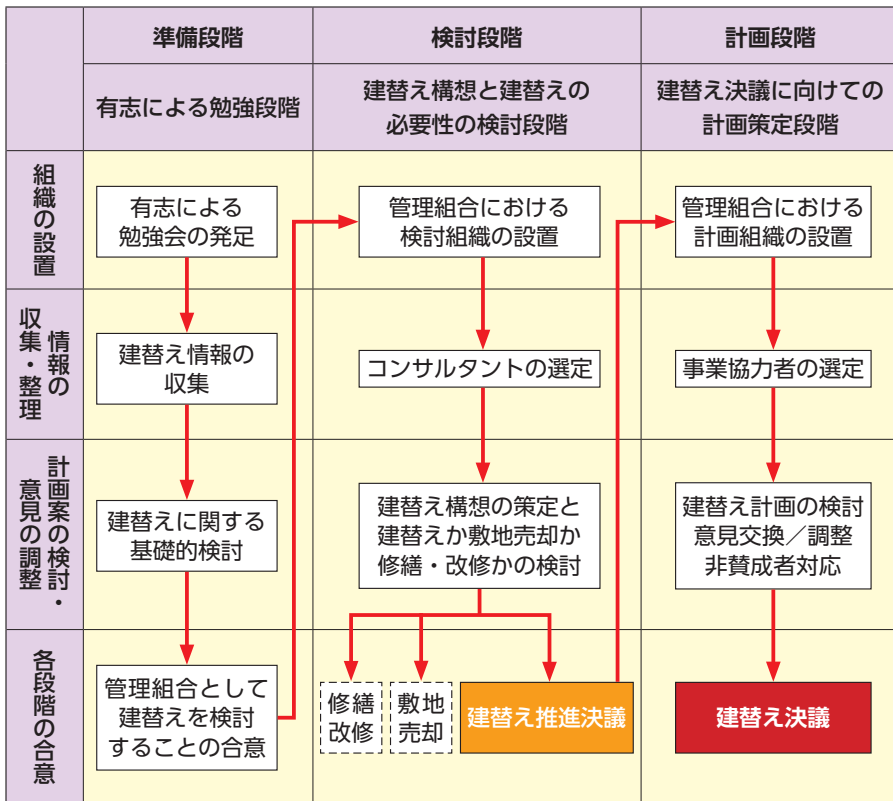


図1 建替え決議までの合意形成の基本プロセス

③ ステップⅢ：計画段階

管理組合による、「建替え決議」に向けての建替え計画の策定段階

建替え決議までの各段階における事業コーディネーターの基本的役割

合意形成の各段階における区分所有者の活動については管理組合内部での位置づけが異なるため、当然のこととしてコーディネーターの果たす役割も違います。

以下に、各段階におけるコーディネーターの果たすべき役割を整理します。

1 準備段階での役割

準備段階においては、活動の最終目的が「管理組合として建替えを検討することの合意を取る」こ

老朽化した団地から考える 新しい集合住宅の価値

株式会社鳩ノ森コンサルティング 代表取締役 山田尚之

最近の団地建替え状況

建物の老朽化と区分所有者（権

利者）の高齢化が同時に進行する郊外型団地では、建替えがなかなか進まないという状況が続いています。その背景には何よりも団地全体で5分の4、さらに各棟で3分の2以上の賛成を要するという建替えについての合意形成の難しさがあるといえます。特にこの10年ほどは後期高齢段階（75歳以上）に入る権利者が急速に増える中、建築工事費の大幅上昇により住戸取得に要する権利者の負担が急激に増加しました。その結果、建替え合意の難易度は一段と高まったように思います。

実際、2013年から2018年までの間に建替え決議が成立し

た首都圏の郊外型団地は藤沢住宅（2014年決議成立）や若潮ハイツ（2016年決議成立）など数えるほどでした。

図1は、同時期に建替え決議が不成立に終わった東京西部にある大型団地での年代別の賛否割合です。高齢になるほど建替えに消極的になり、70代以上での賛成率は7割を割っています。これは私自身が経験した複数の団地建替えで見られた共通の傾向です。資金負担や健康への不安、環境変化への戸惑いなど高齢になるほど建て替えることに消極的になるため、高齢化が加速度的に進む団地での建替え合意のハードルは想像以上に高いと言わざるを得ません。

そのような中、2019年ごろから首都圏にある郊外型団地で立

て続けに建替え決議が成立し始めました。練馬区石神井団地（490戸）、横浜市桜台団地（456戸）、船橋市習志野台第3街区住宅団地（318戸）、同第11街区住宅団地（210戸）、調布市多摩川住宅ホ号棟（380戸）などであり、どの団地も1960年代後半から70年にかけて公団、公社により分譲された階段室タイプの典型的な住宅団地で、築50年前後、後期高齢者が増え、単身の高齢者も少なくなかったと思われます。他方、工事費は高止まり傾向にあり、いずれの団地でも建替え前と同面積の住戸を取得するにはかなりの負担が必要だったと想像されます。

そのような中で、相当な負担を前提としながら8割以上の賛成を得て団地建替え決議を成立させる

ことができた背景には何があったのでしょうか。老朽化した団地を所有し、住み続けている権利者の皆さんの中に、何か共通した意識の変化が起きつつあるのではないのでしょうか。

団地の危機感

これらの団地は、まさに高度経済成長期にその担い手であった働き手とその家族のための「マイホーム」として大量に建設・供給されました。都市人口の増加に伴って核家族化が急速に進み、団地は成長する家族を見守る器として大事な役割を果たしてきました。それから50年近い月日が流れ、子どもたちは独立し、残った夫婦も互いに歳を重ね、やがてひとりの生

基礎知識

62 …… 手続きについて

66 …… 建替え決定後の進め方

70 …… 合意形成と組織づくり

76 …… 用語集

80 …… マンション建替え Q & A

〈編集協力〉

山田 尚之(株式会社鳩ノ森コンサルティング 代表取締役)

重水 丈人(旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所 所長)

大木 祐悟(旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所 副所長)



マンション建替え



01

建替えを検討するには、まず何から始めたらよいのでしょうか

マンションの建替えは、少なくとも区分所有者と議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成がないと進めることはできません。建替えを進めるときは、圧倒的多数の区分所有者が計画について納得することが不可欠となります。そのためには区分所有者に適切な情報を開示しながら、丁寧に合意形成をすることが必要です。逆の言い方をすると、この合意形成の過程で誤った情報が提供されたとき、あるいは合意形成の過程で適切な意見交換がされず強引に計画が進められるようなときには、それらがネックとなって合意形成が困難となる可能性もあります。

こうしたことを踏まえ、建替えを検討する初期で必要と思われることをいくつか挙げてみます。

① マンションの現状の把握

・どのような問題があるか、どのような対応が必要かについて、可能な限り客観的に理解すること

・区分所有者の概況の把握

② マンションを取り巻く制約の把握

・公法上の制約や、マンションの権利関係についての理解

③ 建替えを進めるために必要な手続きの理解

・法的な進め方、規約の確認
・資金計画

以上から、建替えに関わる具体的な計画を検討するに際しては、執行部や委員会で情報の収集や集約を行うこと、そして得られた情報は区分所有者全員とも共有すること、さらに適切な専門家に相談をすることをお勧めします（専門家の選び方はQ16で解説します）。

02

建物が老朽化してきましたが、修繕や改修で再生すべきでしょうか？ それとも建替えの手続きを進めるべきでしょうか

建物の老朽化が進んできた場合でも、老朽化の度合いの認識は区分所有者ごとに異なります。よって、ある人は「建て替えるべきだ」と主張し、別の人は「修繕や改修で十分だ」と主張して意見が対立することはよくある話です。

いずれにしても、「建物があと何年もつか」ということを客観的に示すことは困難ですから、建物の老朽化が顕著でない限りは、区分所有者間で意見の違いが生じます。このような場合は、専門家らとともに、修繕や改修をした場合と建て替える場合のメリットとデメリットを明確にした上で、管理組合で議論をしながらとるべき方向性を探るべきでしょう。

03

建替え計画はどのように検討するのですか

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）では、建替え決議の招集、建替え決議に賛成をしなかった区分所有者に対する催告、および催告に応じなかった区分所有者に対する売渡請求権までの手続きしか規定されていません。従って、建替え決議招集以降は、区分所有法にのっとって適切に手続きを進めることが必要ですが、そこに至るプロセスについては特段の定めはないので、マンションの状況に応じて工夫をすべきでしょう。

一般的には、理事会などで建替えの進め方などについて情報収集をしたあとに、適切な専門家を選定して、その専門家とともに計画を進めることとなります。なお、建替えの検討は数年に及ぶことが少なくありませんので、理事会で



モデル事例

CASE 01	小田原駅前分譲共同ビルマンション	86
CASE 02	給田北住宅	88
CASE 03	つつじヶ丘マンション	90
CASE 04	パール福岡	92
CASE 05	花咲団地	94
CASE 06	宮益坂ビルディング	96

注)次のように定義付けして分類をしています。

①規模について

中規模

50戸超200戸以下

大規模

200戸超

②区分所有建物の種類

マンション

単棟型

団地

二棟以上



中規模

マンション

円滑化法

小田原駅前分譲共同ビルマンション
(レーベン小田原THE TOWER)

マンション建替え円滑化法と優良建築物等整備事業を 掛け合わせた複合マンションの建替え



建替えDATA

	Before	After
竣工年	1975年	2024年
敷地面積	約2,350㎡	2676.45㎡
延床面積	約15,560㎡	24,325.74㎡
建ぺい率	約75%	65.11%
容積率	不明	663.67%
土地の権利形態	所有権	所有権
建物形状(構造・階数・棟数)	SRC造13階建て	RC造17階建て
総戸数(住戸)	89戸	190戸
間取り	2LK、2DK	1LDK~4LDK
各戸専有面積	50.94~64.62㎡	35.90~156.23㎡

物件DATA

総事業費	約72億円
所在地	神奈川県小田原市
建替え決議等	区分所有法62条
事業手法	円滑化法(組合施行)

1975年に竣工し「新幹線ビル」の愛称で親しまれてきた小田原駅前分譲共同ビルマンション。JR小田原駅徒歩1分に位置する、神奈川県住宅供給公社より分譲された地下1階から3階まで店舗・事務所付きの13階建て、住戸数89戸の複合マンションでした。

竣工から約40年が経ち、建物・設備の老朽化、さらには2015年に耐震診断を受けた結果、大地震により倒壊または崩壊する可能性が高いという耐震不足の認定を受け、2016年には市より除却認定通知書が交付され、これらが起因となり建替えの機運が高まった経緯があります。理事会では、法定再開発での検討も重ねつつ、2015年11月に敷地売却制度による建替え推進決議が成立。しかしながら、さまざまな理由よりマンション円滑化法によるマンション建替えに方針転換し、幾度ものプレゼンを行った結果、

