

令和5年度 神奈川県主催 マンション管理・再生セミナー 第2回

事例に学ぶ～

建替え組合設立から再建マンション着工まで



2024年1月～3月

桜台団地マンション建替組合 理事長

鈴木 実 (一級建築士)

# 鈴木実の自己紹介：

- 一級建築士事務所スタジオM2 主宰（一級建築士）

1980年日本大学大学院理工学研究所博士（前期）修了  
設計事務所勤務後、1994年独立現職に至る

東京造形大学造形学部講師（非常勤）、東京テクニカルカレッジ非常勤講師

NPO法人横浜青葉まちづくりフォーラム 理事

前・桜台団地管理組合 建替え推進特別委員会 委員長

現・桜台団地マンション建替組合 理事長

## ◆主な業務◆

建築・まちづくり・都市デザインの

企画・設計・監理やコンサルタント

商業活性化コンサルタント

防災コンサルタント



# 旧・桜台団地の位置（18棟、456戸）

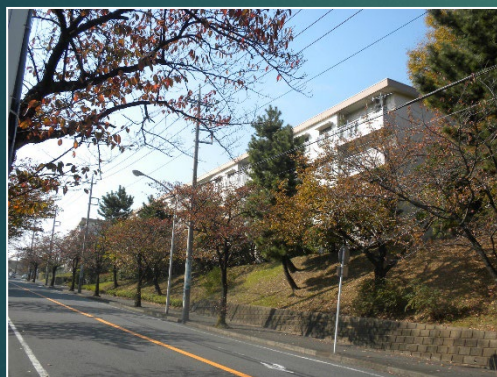
敷地内の高低差：約25m



# 旧・横浜市青葉区桜台団地



平成21年春



平成27年

建替えの検討をしながらも、平成25年に大規模修繕を実施  
また修繕積立金の増額を決議

建替えの検討をするなら、修繕は不要という暴論あり。

2018年度 神奈川県主催  
マンション管理・再生セミナー  
第3回（2019年2月9日）での話題：

この時は「建替決議」前で、こんな話題を取り上げました。

- ▶ 1. 建替えとは？
- ▶ 2. 建替えの条件
- ▶ 3. 建替えの核心
- ▶ 4. 【実例】建替え検討過程
- ▶ 5. 今後の建替え
- ▶ 参考. マンション再生への組織づくり

# 今回の話題：

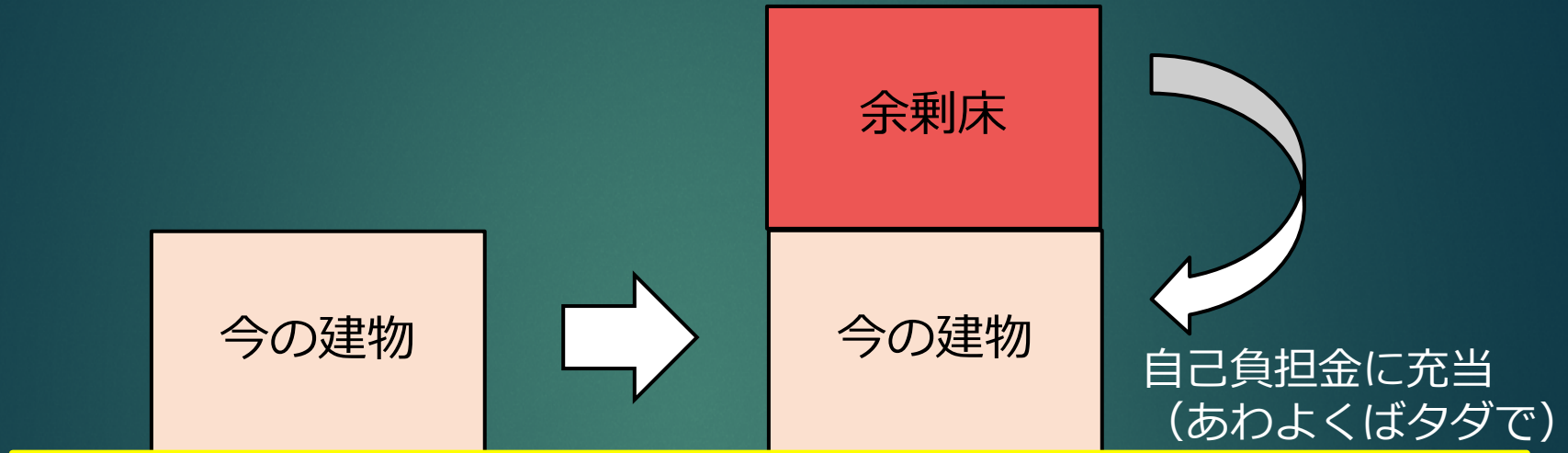
前回は踏まえながら、横浜市青葉区にあった桜台団地（18棟：456戸）の「建替え決議」後の話をしたいと思います。

- ▶ 1. 前回のおさらい：管理組合の目的と建替え
- ▶ 2. 現行の「団地再生と建替え」手法
- ▶ 3. 桜台団地の「建替え」までの流れ
- ▶ 4. 建替決議と権利変換計画の承認・認可
- ▶ 5. 建替え不参加者への売渡請求と解体工事
- ▶ 6. 今感じるマンション円滑化法での建替えの問題点
- ▶ 7. 最後に

# 1 : おさらい : 管理組合の目的と建替え

- ▶ **管理組合の活動目的**は、建物を安全に保ち、快適に住まいながら、組合員の資産価値を守ることだと思います。
- ▶ そこで大事ななのは、「修繕」です。また、**「修繕」は医療で言えば予防です**。「建替」は、あくまで「修繕」の延長との認識が必要と思っています。
- ▶ **より良く住めることが重要**であり、「建替」を目的にすると本末転倒になります。本末転倒の活動は、組合員に否定されます。
- ▶ しかし、いつかは寿命はやって来ます。マンションの寿命は、①建物の寿命（老朽化）と②修繕コストのバランスで決まり、建物ごとにファクターが異なるため、一概には竣工後何年くらいとは言えません。
- ▶ 寿命を迎えたときの、マンションの「終活」方法の一つが「建替え」です。**なお、建替えにより、現在ある管理組合は消滅（解散）します。**

# 1-1 皆さんの思い描く建替えイメージ



- ▶ 2008年のリーマンショック以降マンション動向は激変。
- ▶ 望まれる条件①：駅から徒歩5分以内。人気駅でも徒歩15分以内。
- ▶ 望まれる条件②：通勤時間30分～45分。
- ▶ 望まれる条件③：利便性が高い場所。



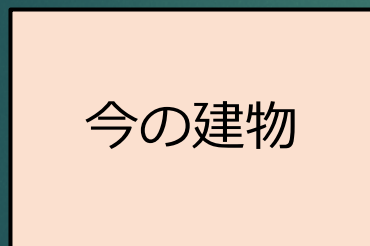
# 1-2 建物の老朽化・建替え受難の時代

認識すべし！：「建替えたい」希望があっても、  
「売れない」のであれば、誰も手を出さない！

## ■ 買い手が望む条件

- ▶ 駅から徒歩5分以内
- ▶ 人気駅でも徒歩15分以内
- ▶ 通勤時間30分～40分。
- ▶ 利便性が高い場所
- ▶ バス便はアウト

売れない余剰床は  
だれも買わない！



## 2. 現行の「団地再生と建替え」手法

### ■今できる団地再生手法

- ▶ 1 : 修繕 (現状維持)
- ▶ 2 : 改修 (性能向上)



長期修繕計画が必要

- ▶ 3 : 建替え

自己建替え

参加組合員 (デベ) 参加  
のマンション建替

参加組合員 (デベ) 参加  
のマンション建替  
一部敷地売却

- ▶ 4 : 敷地一括売却

\*\* 希望者による再購入

## 2-1 自己負担金が必要な時代の合意形成

- ▶ ほぼ全額を事業協力者であるデベロッパー等が負担してくれた時代の合意形成は、「メリット」の強調だけでも良かった。この時代は、2008年（リーマンショック）に完全に終了。
- ▶ 自己負担金が必要になる現在は、一人一人の資金事情とその後の生活設計が重要になるため、単純な合意形成ではない。
- ▶ 「メリット」「デメリット」をしっかりと提示し、組合員が自分で選択できる環境づくりが重要。
- ▶ 自己負担金が必要になった現在の「合意形成」には、各自がきちっと問題に向き合い、意見が言い合える環境づくりが重要。
- ▶ メリットだけを強調し、みんなで一緒に盛り上げるという感覚では、建替えの合意はもらえない

建替え問題は、今後の各自の生活を考えることに他ならない！

## 2-2 建替え決定の条件

### 普通決議

- ▶ 委任状を含む総会出席者の過半数以上の賛同をもって決議する方法。一般の総会議案。
- ▶ 欠席者は対象外。

### 特別決議

- ▶ 全組合員数の3/4以上の賛同をもって決議する方法。団地規約の改正などに必要。
- ▶ 欠席者はすべて反対票となる。

### 建替え決議

- ▶ 土地の区分所有者数の4/5以上かつ全組合員数の4/5以上の賛同に加え、全棟において、各棟の組合員数の2/3以上の賛同が必要な決議。一括建替えに必要。
- ▶ 【注意】欠席者はすべて反対票となる。

### 一棟の建て替えやエレベーターの増築等

- ▶ 土地の区分所有者数の3/4以上かつ全組合員数の3/4以上の賛同に加え、当該建物の組合員数の2/3以上の賛同が必要な決議。 【注意】欠席者はすべて反対票となる。

## 2-3 建替え決定への道筋

\* 建替えの条件（区分所有法による一括建替えの場合）

▶ 建替え推進決議（普通決議）



▶ 建替えに関する事業協力者決定の決議（普通決議）



▶ 建替え決議（建替え決議）



組合員総意で決定できるか？



この段階は、自己  
負担金は、概算額

「建替え決議」を総意でできるかどうかは、  
管理組合運営の健全度を測ることにもなる。

■ 突然ですが、一番多い質問：  
「高齢者をどう扱ったか？」

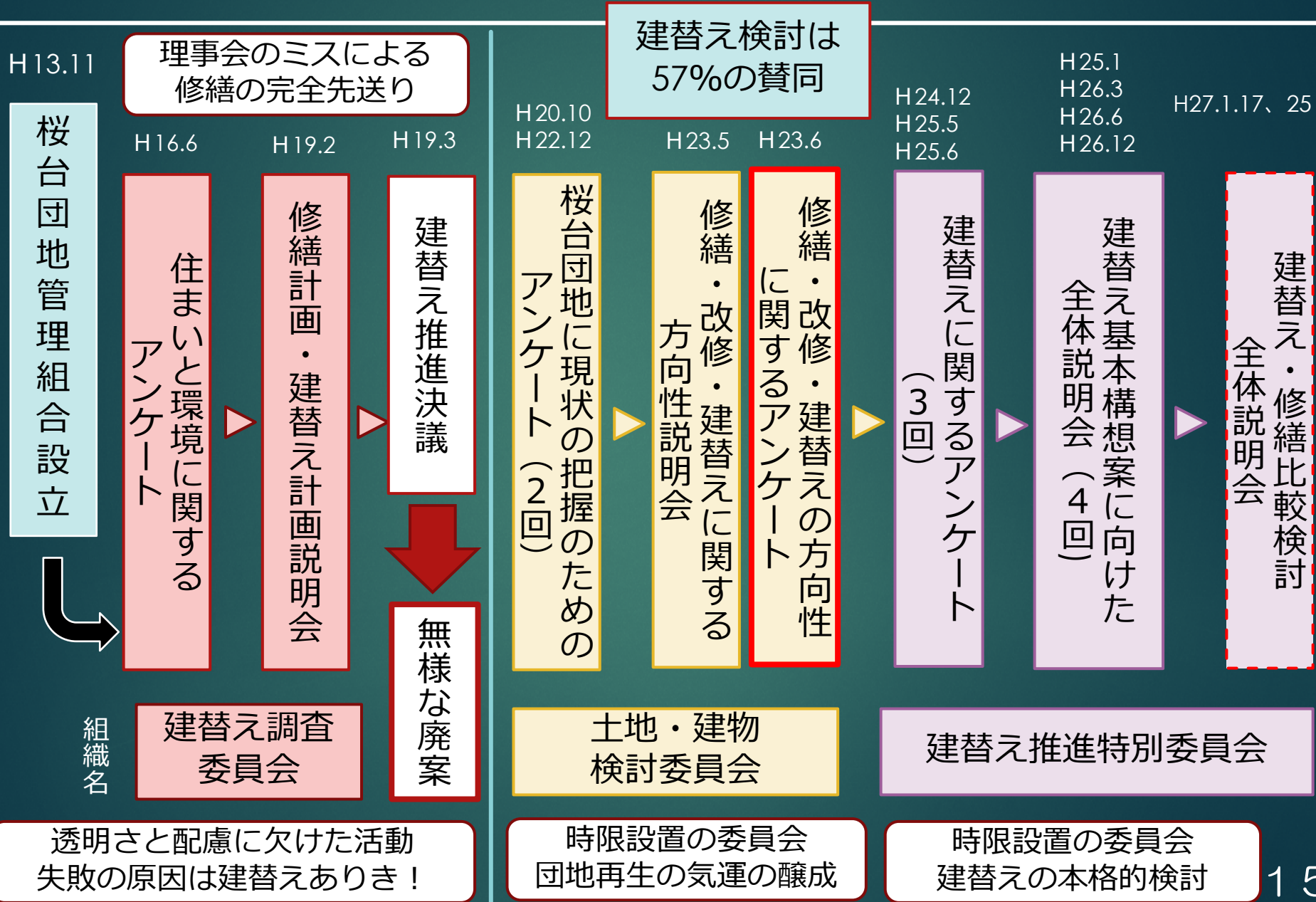


原則・・「建替え」は、「不動産の処分の問題である」。  
そこには、年齢・性別などが関与する余地がない。

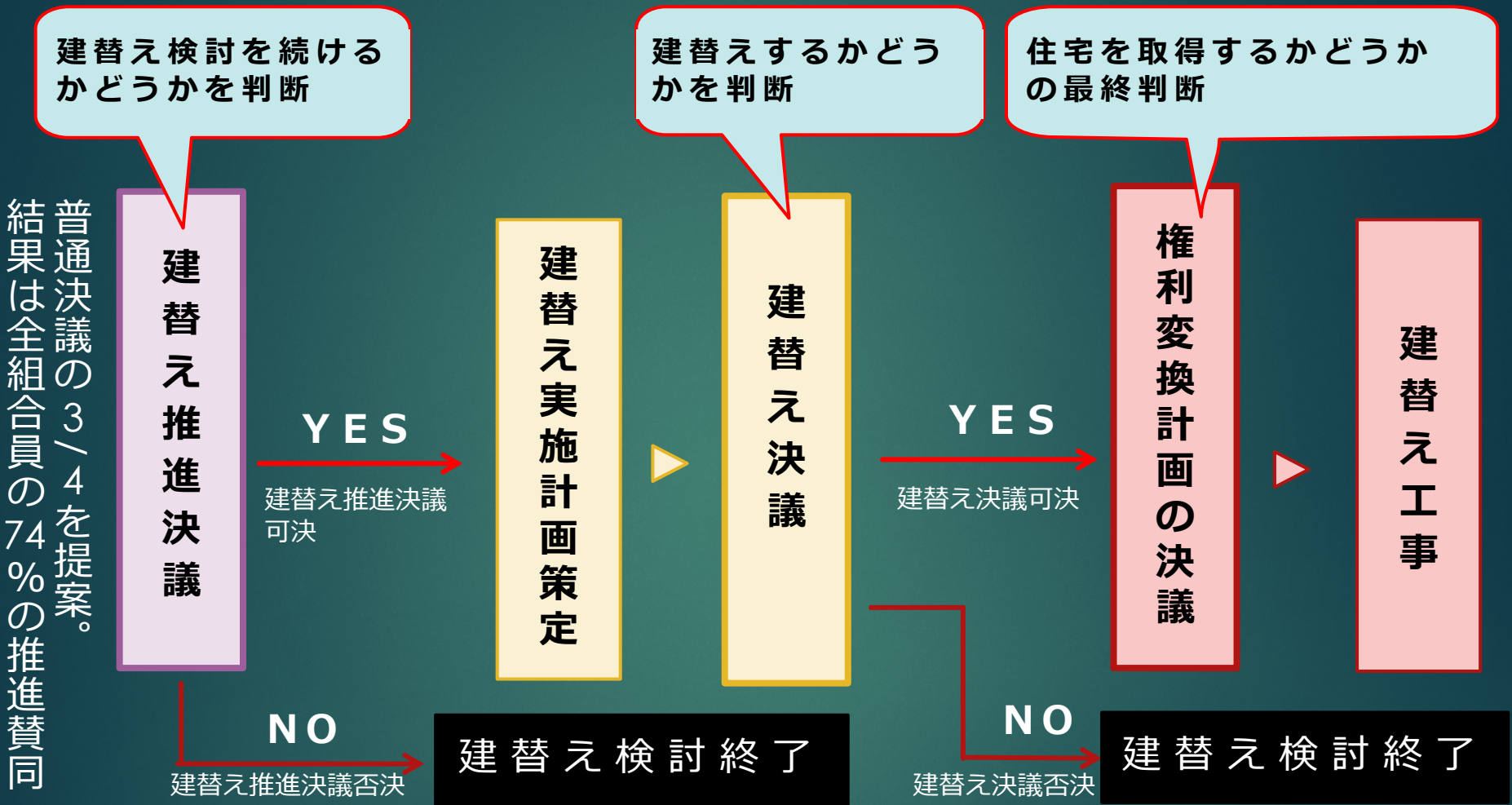


したがって、特別な考慮は、全くしていない。

# 3. 桜台団地の「建替え」までの流れ-1



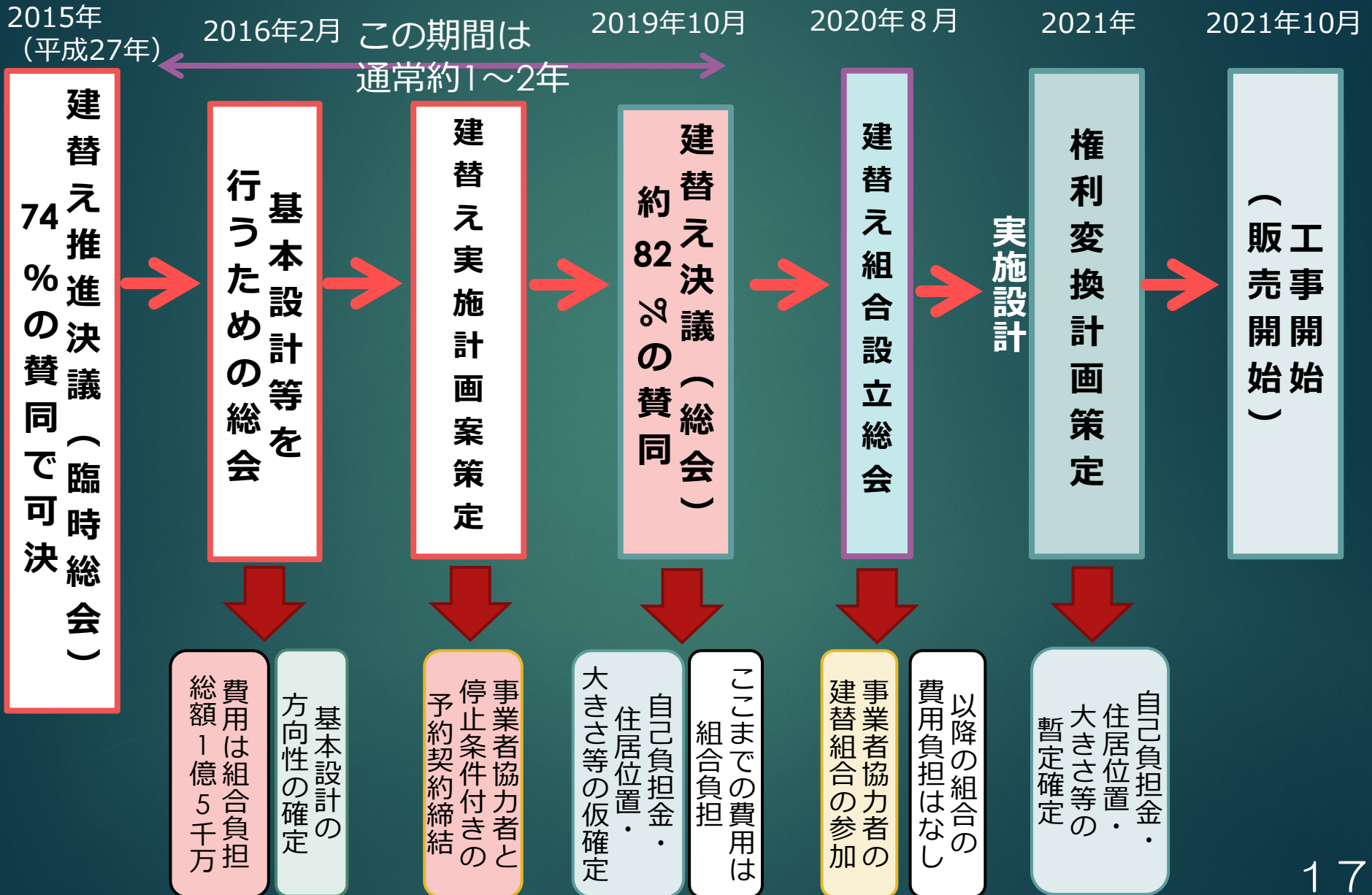
# 3. 桜台団地の「建替え」までの流れ-2



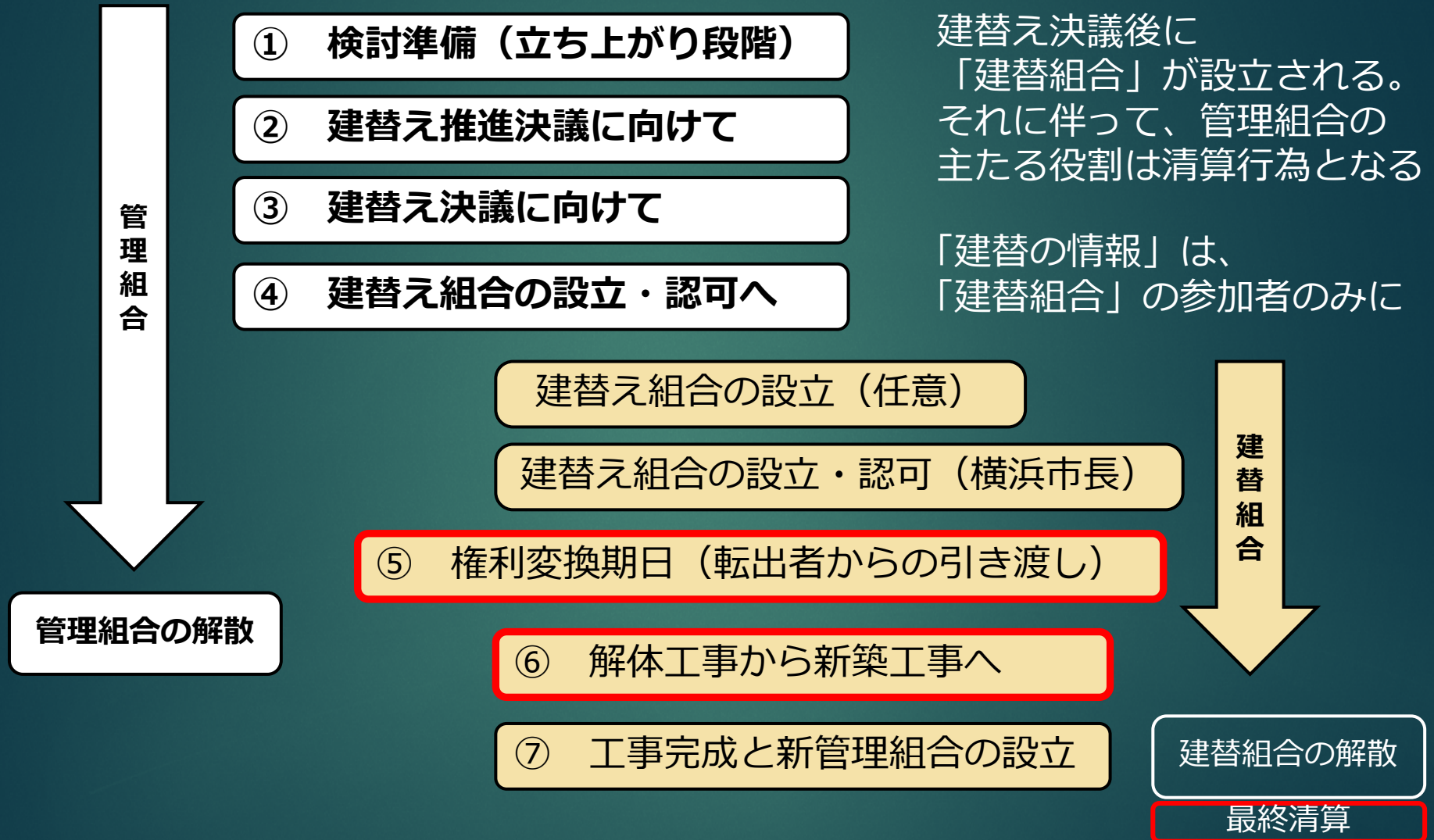
建替えるかどうかは、「建替え決議で決定」になりますが、状況のよい時に、すぐに動けるように準備しておくことが重要。



# 3. 桜台団地の「建替え」までの流れ-2



# 4. 建替決議と権利変換計画の承認・認可



# 5. 建替え不参加者への売渡請求 と解体工事の着手

## \* 建替えの法的な条件

「建替決議後2年以内に工事着手」が必要



- ▶ 建替組合不参加者への売渡請求と住戸の引き渡し
- ▶ 工事着手までの間（実際には2か月前）に全戸の退去



- ▶ 工事着手（解体工事）

過去の事例からは、5~7%の売渡請求が一般的。  
桜台団地は、4戸（1%未満）のまれな例。  
この段階は顧問弁護士とのやり取りが多かった。

## 6 マンション建替え円滑化法での建替え

\* マンション建替え円滑化法での建替えは、あくまで権利変換。

建替組合は、マンション建設という事業をやっているのと変わらない。会社経営の感覚が必要であり、次のような、メリットもあればデメリットもある。

\* 経済成長期であれば吸収できたものが、低成長期では困難。

\* 事業費UPのリスク負担をなくすならば、条件が付くが敷地売却（一部または全部）をすることも、今後は視野に入れる必要がある。

# 7. 最後に

---

1 : 建替えの現実

- ▶ 「分譲マンションの建替えは、どこまで行っても自己都合による自己所有の住戸の建替え」です。

2 : 建替え決議後も、山あり谷ありの現実です。

3 : 年代に関わらず、再入居しない人たちが増えてきています。

4 : 建替えは、コミュニティを含め全く新しい「かたち」づくりに他なりません。

5 : 「建替えは、思い描くほど楽なものではない」というのが今の感想です。

# 参考：斜面のある敷地で懸念すること ～土砂災害特別警戒区域と土工事費の増大～

- ▶ ハザードマップに以下のような表記がある場合がある。

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律



土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）



土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊・土石流）

- ▶ 敷地に「土砂災害特別警戒区域」が含まれている場合、これを解消しない限り開発及び建築確認の申請ができない。
- ▶ つまり、土砂災害を防ぐ「擁壁」をつくる必要がある。その場合、完成後6か月の公告期間が必要になる。
- ▶ こうした箇所が敷地内にある場合、**管理組合の責任。**

ご視聴ありがとうございました。