

団地・マンション 再生マニュアル 0

既存の団地再生マニュアルで示されている前段のことは
はじめの一步を踏み出す前に

再生検討の始め方・進め方

本マニュアルの目的

高経年の分譲団地の管理組合においては区分所有者全体の資産保全・建物・付属施設の維持管理のための大規模修繕・改修工事や建替えの検討など多くの課題を抱えています。

また区分所有者の高齢化も大きな課題であり空き家や賃貸利用など区分所有者不在住戸の増加、管理組合の運営の担い手である理事の不足など管理運営面でも多くの課題があります。

このマニュアルは、デベロッパーや行政により作成されている既存の再生検討マニュアルが示す検討段階の前段にあたる「団地・マンションの再生検討の0歩目」からの始め方・進め方を記したものです。0歩目からの進め方で、留意すべきポイントを簡潔にまとめ、実務の参考としていただくことを目的として作成しました。

団地管理組合（区分所有者の皆様）および団地管理組合から求められるパートナーとしての実務者が、どのように現状を把握し、課題解決に導いていくことが望ましいかを実務レベルでまとめています。

課題を先送りすることなく果敢に挑戦する実務者の一助となることを願っております。

一般社団法人こうべ団地みらい創生機構

目次・構成

高経年団地・マンションの再生とは	1
再生手法いろいろ	1
高経年団地が直面する課題	2
再生検討の進め方	3
進め方の大きな流れ（フロー）	3
検討組織の立ち上げ	4
団地の現状を知る	5
団地の現状を知る→再生手法を考える　を繰り返す	9
再生方法を考える	10
再生の動機と再生手法	11
参考：実務ポイント（補足説明）	13

※1
p13^

各頁にあるこの吹き出しは、実務ポイントや用語説明のマークです。実施に際しての実務ポイント、補足説明、少し専門的な解説、用語の説明などをp13～15に記載しています。

高経年団地・マンションの再生とは

- 団地・マンションの再生とは、高経年団地・マンションが抱える「**建物**と**人**の2つの老い」に対し、区分所有者の総意により、対処的あるいは根本的に**蘇らせる**ことを言います。

再生手法のいろいろ

目的	手法	具体的な内容	
機能回復 性能回復	補修・修繕・更新	防水や外壁の補修・修繕、設備の修繕や更新 (主に長期修繕計画により実施)	※1 p13へ
性能向上 グレードアップ デザイン向上 機能付加 付加価値向上	改修・改良	共用部) 耐震・断熱・バリアフリー改修 材料・色彩変更 共有空間のつくりかえ エレベーター設置、集会室新設 専有部) 水回り設備更新 間取り変更等全面リフォーム	※2 p13へ
規模変更	改築・増築・減築	住戸や居室の増築・減築 区画割り変更(2戸1化等)	
建物革新	一棟リノベーション	躯体を残し共用部分・専有部分のデザイン・ 性能・設備一新	※3 p13へ
全体革新	建替え	建物の形状・配置の変更、戸数増加など	
機能終焉	更地化	敷地売却、一部売却など	
既存建物の 維持管理 資産価値向上 ソフト面充実	管理適正化	管理規約見直し、管理委託や 第三者管理 の 検討、長期修繕計画見直しなど	※4 p13へ
	コミュニティ 形成・再構築	コミュニティの再構築、交流イベント等企画実施 コミュニティを醸成する空間・設備の整備	



東京都旧多摩平団地、貸農園ひだまりファーム。住民でなくても1か月単位で借りられる。バーベキューができる東屋もある。(出典：日経BP社)



左：高根台団地(芝生化)
右：りえんと多摩平(ウッドデッキ)
(出典：青幻社)

高経年団地・マンションが直面する課題

“建物の老い”建物等の老朽化・経年劣化により直面する課題

- ◆ 団地・マンションはいつまで快適に住み続けることができるのか、建物や設備の老朽化等により必ずいつかは耐用年数を迎えるという現実
- ◆ 私有財産である区分所有の団地・マンションの建替えや管理組合の解散等に対して、原則、公的支援はないという現実

“人の老い”区分所有者や居住者の高齢化により直面する課題

- ◆ 役員のなり手不足など管理組合運営の不安、管理不全の可能性
- ◆ 年金暮らし等収入減による経済的不安（修繕積立金・管理費不足へつながる恐れ）
- ◆ 入院や施設入所、建物老朽化に伴う外部居住など、不在区分所有者の増加
- ◆ 区分所有者が亡くなることに伴う相続（権利者確定作業）発生

※5
p13^

これらの課題を放置すると「ゴースト団地」になってしまう可能性大
そうならないために、団地再生について検討することが大切

※5
p13^

さまざまな課題や不安を解決するために
団地建替えや大規模リノベーションの実施、権利や資産の整理、
新たな居住者の迎え入れ、団地コミュニティの再構築など、
まずは、課題や不安を区分所有者で共有し、各々の課題の解決に適した
再生手法を検討することが、団地・マンション所有者の責務です。



エレベーター設置（兵庫県営住宅）



耐震補強



駐車を緑化（出典：株式会社総合資格）



井野団地。夏にしか使われない団地のプールを足湯に（出典：日経B P社）



泉北城山台二丁団地。集会所を地元生協が運営する未就学児のための室内遊技場に（出典：団地R不動産HP）

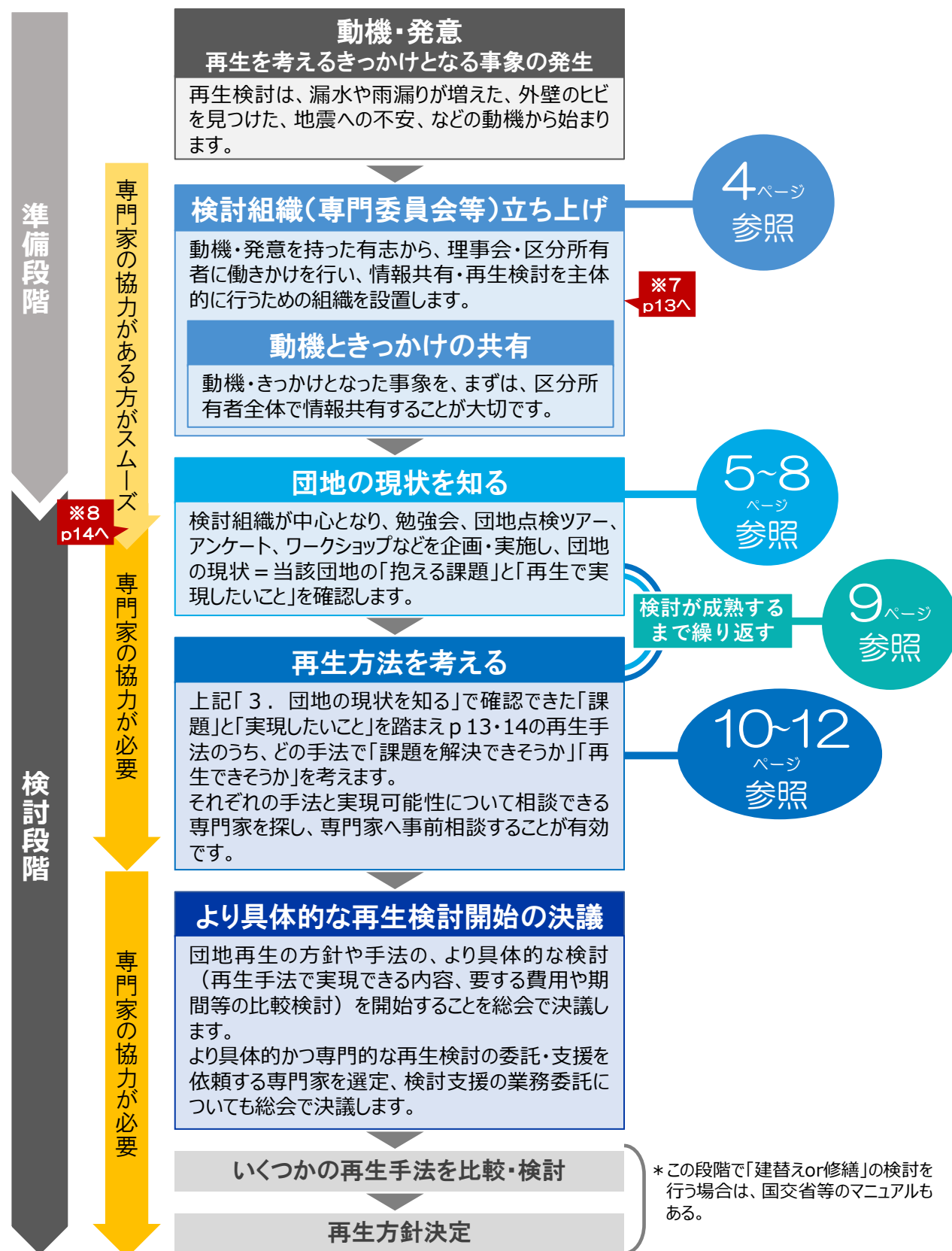


りえんと多摩平。カーシェアリング（出典：日経B P社）

再生検討の進め方

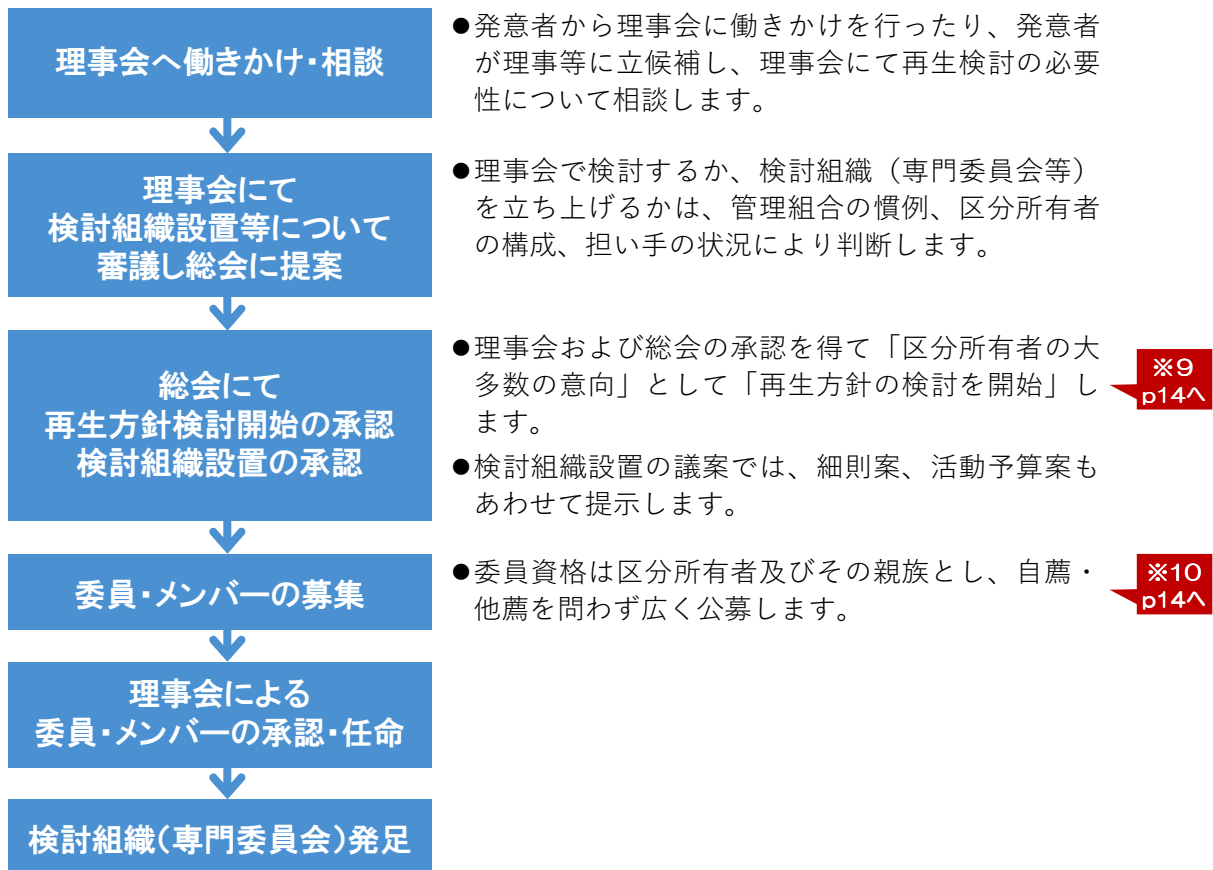
- 進め方の大きな流れは、以下のようなイメージです。
それぞれのステップの進め方はp4~10に示します。

進め方の大きな流れ（全体フロー）



検討組織（専門委員会等）立ち上げ

検討組織の立ち上げの流れ



検討組織の運営および検討を進める際の心構え・基本姿勢

理事会と検討組織の関係性

- 検討組織は管理組合理事会の諮問組織です。委員会で検討したことを理事会に上程・提案し、理事会が総会に諮るべきと判断した内容は総会に諮られます。
- そのため、適宜、理事長や理事が委員会に出席し検討経過を把握したり、委員会から理事会へ説明・報告や合同会議を開催するなどの適切なコミュニケーションが重要となります。

全体と個々、両方の視点で検討する姿勢

- 団地・マンションは区分所有者の共有の財産であり、皆で一緒に暮らす場所です。課題を確認し、将来像を見据え、どのように再生していくことが望ましいのか、多様な視点を意識して検討を進める必要があります。
- 委員一人ひとりが、自身の考えと、団地全体の方向性を考える視点を持ち、可能な限り区分所有者の全員合意を目指す姿勢で、検討・議論するよう心掛けましょう。

情報共有と全員参加

- 区分所有者一人ひとりの関心・意識を高めるため、勉強会やワークショップなどの開催は広く参加をよびかけましょう。
- 検討経過の広報をおこなったり、アンケート等の結果については、理事会と調整の上、報告書やニュースなど書面で周知・報告をしましょう。

団地の現状を知る

団地・マンションの現状をみんなで確認して共有する方法例

方法例①勉強会

団地再生においてどんな手法があるのか、幅広い選択肢の中から当該団地・マンションで最も望ましい再生手法を選ぶために、情報収集を行います。



進め方
実施に際しての
留意点

メンバー間での理解の深化

- まずは、検討組織のメンバーにて、再生検討の進め方や、さまざまな再生手法についての勉強会を行います。
- 地方自治体等や公社等が実施するセミナーに参加する方法のほか、国土交通省や地方自治体のホームページや書籍等の内容読み合わせなどを行い、メンバー間で理解を深めるといったことが考えられます。

※11
p14へ

区分所有者みんなで考える体制・空気づくり

- 区分所有者全体に向けた勉強会も企画実施し、区分所有者の関心を高め、区分所有者みんなで考える体制・空気づくりにつなげましょう。

※12
p14へ

専門家派遣制度等の利用

- 地方自治体や公社等が行っている専門家派遣の制度を利用したり、コンサルタント等専門家に直接問い合わせを行い講師を依頼することも可能です。

参加率・充実度
アップの工夫

テーマ設定の工夫

- アンケートなどで上がった不満の解決や希望の実現に関係しそうなテーマ、関心が高そうなテーマから始める。

質問等しやすい工夫

- 質疑応答の時間を設ける。感想や質問を書いてもらう用紙の準備（手をあげて質問しにくい人もいる）。

参考書籍
参考サイト例

- 国土交通省 マンション管理・再生ポータルサイト
<https://2021mansionkan-web.com>
- すまいるネット（神戸市すまいの総合窓口）
<https://www.smilenet.kobe-rma.or.jp/mansion/>
- 壊さないマンションの未来を考える
住総研「マンションの持続可能性を問う」 研究委員会（編）
／プロGRESS

方法例②団地マンション点検ツアーの実施

普段困っている不具合箇所、心配に感じている劣化箇所などを区分所有者目線でチェックし、共有の財産であり共に暮らす場所でもある団地内や建物の状況を確認します。



進め方 実施に際しての 留意点	専門家の参加があると有効 <ul style="list-style-type: none">●区分所有者の皆さん同士で確認するだけでも十分意義がありますが、建物や設備に詳しい専門家（建築士や工事会社、管理会社、マンション管理士等）と一緒に進むとより有効です。
	区分所有者で共有 <ul style="list-style-type: none">●結論ありきではなく、あるがままの現状を認識し、区分所有者で共有することが大切です。
	事前の点検箇所・順路班分けの検討 <ul style="list-style-type: none">●点検ツアー中は安全面に十分注意して実施しましょう。高齢者等多様な参加者に対応した順路の計画、階段や廊下など通路を塞がない他の居住者へ配慮も必要です。事前に、点検箇所を想定し、班分けや順路の検討しおくとスムーズです。
参加率・充実度 アップの工夫	状況をみんなで共有 <ul style="list-style-type: none">●実施後は、広報紙での概要報告、報告書作成、報告会開催なども行い、団地の状況をみんなで共有しましょう。
	実施日のタイミングの工夫 <ul style="list-style-type: none">●消防訓練や防災訓練、一斉清掃等と同日一連開催する方法や、夏祭りやお花見会などの屋外での楽しいイベントのプログラムの一つとして実施するなどの方法で、参加者増につながる可能性があります。
	子どもも学べる場の提供 <ul style="list-style-type: none">●子どもも同伴の参加も可とし一緒に学べる機会をつくる、建物・設備の現状を確認しながら子どもに危険箇所を教えたり、集合住宅でのルールを指導するなどの工夫も考えられます。
点検箇所 チェックポイント 例	振り返りの場の設定 <ul style="list-style-type: none">●お茶などの準備、意見交換や振り返りの時間も設けるなど、より有意義な会とすることも有効です。
	<ul style="list-style-type: none">●外壁塗装の剥離・ひび割れ、階段の手すり錆や滑り止め・防水の劣化、水溜まりがしやすい場所、雨風の吹き込みがひどい場所、段差、駐車場の線が消えかけている、アスファルトのポコポコ、躓きやすかったり暗かったり危険な箇所など

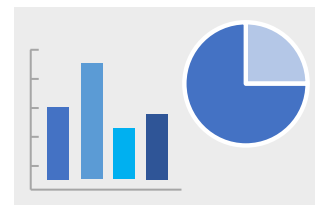
※13
p14へ

団地の現状を知る

団地・マンションの現状をみんなで確認して共有する方法例

方法例③アンケート（意見収集・意向調査）の実施

現在の団地・マンションでの建物・設備について日々の生活で感じている不安や不満、現在の建物でいつまで暮らしたいか、現在の団地の魅力、再生しても残したいこと、区分所有者の年齢・家族構成・使用形態などに関するアンケートを実施することで現状を確認します。



進め方 実施に際しての 留意点	<p>アンケート内容は状況に合わせて検討</p> <ul style="list-style-type: none">●アンケート内容は団地・マンションの状況に合わせて検討しましょう。 <p>集計の分母は総戸数で考える</p> <ul style="list-style-type: none">●配布対象は全区分所有者（1戸につき1）とし、アンケート集計で割合等を確認する場合は、総戸数を分母にすることを原則とします。 <p>結果をみんなで共有</p> <ul style="list-style-type: none">●実施後は、広報紙での概要報告、報告書作成、報告会開催なども行い、アンケート結果をみんなで共有しましょう。
回収率・回答率 アップの工夫	<p>丁寧な協力依頼</p> <ul style="list-style-type: none">●アンケート協力依頼文では、調査の目的・実施意義を丁寧に伝えましょう。 ※14 p14^ <p>気軽に質問できる雰囲気づくり</p> <ul style="list-style-type: none">●提出依頼の声掛け（掲示、回覧板、訪問など）を行う、アンケート内容について井戸端会議で話題にする、気軽に質問できる雰囲気をつくるなどが、回収率アップにつながります。 <p>配布時期・提出期限のタイミングの工夫</p> <ul style="list-style-type: none">●総会等行事がない時期のほうがいい、行事案内と併せて配布したほうが見てもらいやすい、お盆や年末年始に家族で相談して回答してもらえそう等、当該団地・マンションでの傾向をふまえ、配布や提出の時期を工夫するのも一つの方法です。 <p>率直な意見を回答しやすくする工夫</p> <ul style="list-style-type: none">●提出先および集計作業は専門家等の第三者に依頼し、管理組合は統計処理後の結果のみを把握するとしたほうが、率直な意見を回答しやすい場合があります。 ※15 p15^
アンケート調査票の 作り方と設問例	<ul style="list-style-type: none">●設問はできる限り選択式で回答者の負担を減らす工夫をしましょう。●設問例 ①当該団地の好きなおとこや魅力に感じていること ②当該団地の不満や不安に感じていること ③修繕・改修や建替えに対して期待すること不安に思うこと

方法例④意見交換おしゃべり会・ワークショップ

お茶会やおしゃべり会、ワークショップなどにより意見を出し合い、現状を確認します。アンケートだけでは確認できない、ささいなことや率直な意見、他の人と話をするこで出てくる考え方が引き出されることも期待できます。



進め方
実施に際しての
留意点

少グループでの意見交換、意見の見える化

- ワークショップは、テーマを設定して5～7人程度の少グループに分かれて意見交換を行います。意見の内容はその場で見える化（キーワードを書き出し、分類・整理）します。

※16
p15^

楽しく意見交換するためのルールを確認

- 会の主旨を説明するとともに、人の意見を否定しない、意見を出し合う場であり議論を戦わせるのではない、できる限り参加者の発言量は同じくらいを目指す、など楽しく意見交換するためのルールを確認してから開始しましょう。

※17
p15^

参加しやすい雰囲気づくり

- 雑談や世間話など多少話が広がっても問題ありません。発言のしやすさを重視しましょう。おしゃべり会・茶話会・談話喫茶などの形式で参加しやすい雰囲気をつくることで無関心層へのアプローチやコミュニティ強化も期待できます。

参加率アップ
議論活性化の工夫

お茶やお菓子も準備してざっくばらんな会に

- お茶やおやつを用意するなど、ざっくばらんな意見交換の場を演出しましょう。

グループ分け・配席の工夫

- コミュニティの中心人物やムードメーカーなどおしゃべりが弾みやすい人にぜひ参加してもらい、意見をだしやすいグループ分け・配席の工夫などの事前準備も重要です。

※18
p15^

ファシリテーターの存在

- 話しを振ったり意見をまとめる役回りの人「ファシリテーター」が小グループごとにいるとスムーズです。ファシリテーターは専門家に依頼する方法があります。

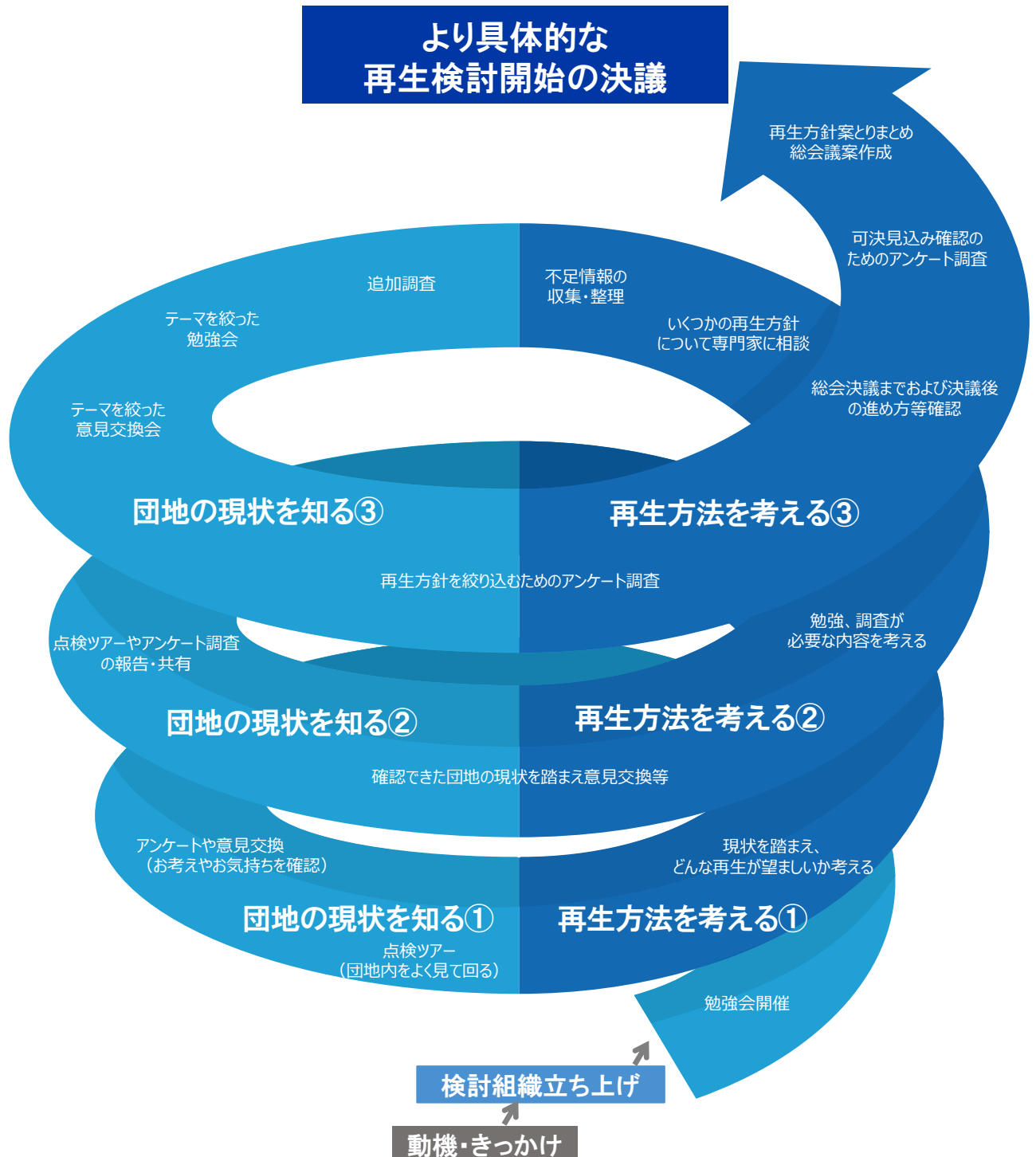
テーマ例

- 現在の建物や設備、日々の生活に感じている不安や不満
- 現在の暮らしや団地の魅力、再生しても残したいこと
- 現在の建物でいつまで暮らし続けたいか
- 再生で実現したいこと

団地の現状を知る→再生方法を考える を繰り返す

P 5 進め方のうち「団地の現状を知る→再生方法を考える」のステップは、検討および議論を重ねる必要があります。

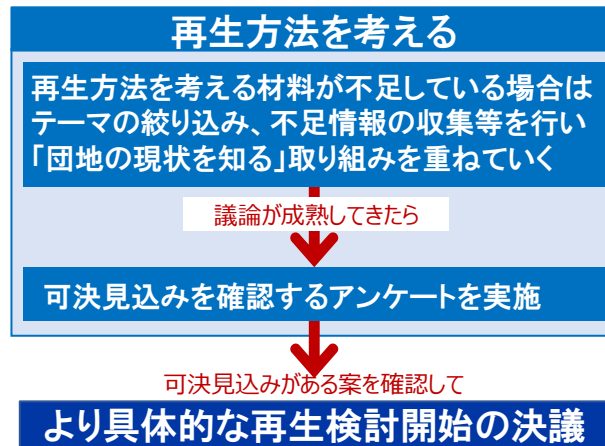
区分所有者全員が情報を共有し、再生の目的や目標、再生で実現したいこと、などについて共通認識を持てるようになることを意識して、様々な取り組みを進めましょう。



再生方法を考える

再生方法の絞り込み

「3. 団地の現状を知る」で確認できた「課題」と「実現したいこと」を踏まえ、p 13・14の再生手法のうち、どの手法で「課題を解決できそうか」「再生できそうか」を考えます。



専門家への相談・業務委託の検討

手法と実現可能性について相談できる専門家を探し、専門家へ事前相談することが有効です。

相談先を見極めるポイント

- ① 話がわかりやすく、誠実
- ② 「建物の区分所有に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を理解している
- ③ まちづくり・コミュニティ再生・管理組合運営サポート・再開発・団地再生方針検討・マンション建替えなど合意形成支援ができる

専門家種別	相談先 例		
	出来ること		
	修繕等や管理適正化による再生検討	建替や敷地売却、一棟リノベーション等による再生検討	その他の再生手法検討
コンサルタント	○	○	○
建築設計事務所	○	○	
ゼネコン	○	○	
デベロッパー		○	
管理会社	○		
マンション管理士	○		○
司法書士	○		
行政相談窓口	○	○	○

※19
p15へ

再生の動機と再生手法

- 動機・現状（現在の建物・設備の現状、日々の生活に感じている不安や不満）と、それらを解決する再生手法（不安や不満を解決する方法、建物・設備を改善・改良する方法）を考えうる限り列記しました。

団地再生の動機		
建物・設備 共用部	給排水・給湯配管に起因する漏水事故多発	1
	受変電設備老朽・電気容量不足・ガス管の劣化	2
	防犯面の不安・オートロックや機械警備の導入不可	3
	情報通信設備の老朽化・陳腐化	4
	エレベーターが無い階段のみの昇降	5
	火災時の不安・消防・避難設備不備	6
	機械式駐車場の更新・需要・費用の比較衡量	7
	宅配ボックス、EV充電器、設置したい	8
	コンクリート中性化・鉄筋腐食露出・クラック・爆裂・強度劣化等の進行	9
	各部位塗装材・防水層・シーリング材等の劣化・白華現象進行	10
	タイルの浮き・外壁剥落の危険増大	11
	段差解消・車椅子・介護車利用が困難（バリアフリー基準への不適合）	12
	駐車場の空き区画増（敷地が有効に活用されない）	13
	集会所等の付属建物の老朽化	14
	集会所が無い	15
	結露やスキマ風を解消したい。断熱性向上	16
	耐震性不安	17
建物・設備 専有部分 専用使用部分	住戸面積狭小	18
	天井が低い	19
	間取りが不便	20
	売却価格や賃料など資産価値低下・収益性低下	21
管理	区分所有者の無関心や高齢化の進行	22
	理事長等管理者選任が法令や規約に準拠していない	23
	区分所有者の外部居住と賃貸住戸の増加	24
	区分所有者の所在不明の空家の増加	25
	修繕積立金残高の不足	26
	適正な管理規約や長期修繕計画書の未整備	27
	管理計画認定申請基準を満たしていない	28
	管理組合役員の担い手不足	29
コミュニティ の希薄化ほか	子育て世代が少ない。年寄りばかり	30
	交通手段が限定され通院・通勤・通学に不便	31
	買物がしにくい（買物難民）	32
	近所つきあいが少なくなった	33

■現在の建物でいつまで暮らしたいか、現在の団地の魅力・再生しても残したいこと、などの意向も踏まえ、あなたの団地では、どの再生手法が良さそうか、考えてみましょう。

番号は動機に対応しています

団地再生の手法

修繕 改修 改良 維持管理等	1	給排水管・給湯配管更新工事をする	
	2	電気設備更新工事・ガス管更新工事を実施する	
	3	カメラ付きドアホン、防犯カメラ設置。戸別で機械警備導入	
	4	ケーブルの引き直し	
	5	エレベーターの設置工事を実施する（共用部分変更）	
	6	消防・避難設備更新、避難はしご設置	
	7	設備更新or機械式駐車装置設備撤去埋戻（共用部分変更）	
	8	宅配ボックス、EV充電器、設置	
	9~11	大規模修繕工事もしくは単年度工事で実施する	
	12	段差解消・手摺設置等のバリアフリー化工事をする	
	13	用途転用・菜園・カーシェア	
	一棟リノベ	13	若者誘致としてグラウンドやスポーツ施設整備など
		14	集会所等の建替え・用途転用
		15	空地に立てる。空室買取または賃貸し集会所に
		16	サッシの取り換え（ペアガラス・二重サッシ）
		17	耐震診断・耐震補強工事の実施
		18	ベランダ増築
		19	戸別のリフォーム
		20	リノベーション工事
		21	共用部分と専有部分双方の資産価値向上への取組み
		22	管理組合の活性化
管理適正化	22	所有者たる権利義務意識の向上	
	23	各専門家や行政窓口へ相談	
	24	マンション管理士への相談・管理委託や第三者管理の検討等	
	25	司法書士・弁護士や行政窓口へ相談	
	26	積立金値上げ、一時金、借入、修繕時期をずらす	
	27~28	マンション管理士・管理会社への相談	
	27~28	最新の標準管理規約に準拠した管理規約への見直し	
	29	役員対象者の拡大や第三者管理の検討	
コミュニティ再構築・福祉やまちづくりの取り組みによる再生	30	子育て世代がリノベーションしやすい環境	
	31	自治会活動：交通手段の導入（相乗り）NPOの活用	
	32	自治会活動：生協利用、相互支援組織の設立	
	32	移動スーパー	
	33	自治会活動：新たな近所付き合いの創造。コミュニティイベント	

左記の再生手法で解決しない場合

建替え
更地化

そのほかの再生・創生手法
アイデア（例）

- 敷地内余剰空間で菜園等の設置
- 敷地内余剰空間でグラウンドやスポーツ施設の整備による若者流入促進
- 保育所や介護支援センター等の誘致
- AIやIoT活用の住空間創出
- 建物自動管理・清掃無人化
- 精密画像解析による建物状況点検・分析・修繕手法自動析出の導入
- 次世代モビリティとの連携（※関連事業者等参加要）
- 民泊の利活用（※外国人旅行者の利用促進）賑わい
- 団地内・建物循環型再生エネルギー
- 廃棄物循環システム整備
- アプリ導入によるコミュニティ再生
- 産学連携によるコミュニティ再生
- 公園整備

参考：実務ポイント（補足説明）

ページ番号	注釈番号	実務ポイント
P1		<u>修繕・補修</u> は、「経年劣化した機能・性能をもとの機能・性能まで戻す」ことを言います。例えば、屋上防水工事、外壁塗装工事、給排水管の更新など。
P1	※1	<u>長期修繕計画</u> とは、大規模修繕や定期点検などの予定を数十年後までの長期的な期間を見据えて計画するもので、点検および修繕の実施時期と概算費用などを記載したものです。長期修繕計画は、定期的な点検・修繕による建物寿命の延長、快適な居住環境の確保、資産価値の維持などを目的としています。作成にあたっては国交省ガイドラインを参考に、専門家(建築士やコンサルタント)に依頼し、団地・マンションの状況に応じた長期修繕計画を作成しましょう。
P1	※2	<u>改修・改良</u> は、「グレードアップさせること、もとの機能・性能より高めること」を言います。
P1	※3	<u>リノベーション</u> とは、住まいの性能や快適性を新築のときよりも向上させ、価値を高めることを言います。耐久性や耐震性を高めるために躯体・構造や壁を改修・補強したり、家族が増えたので仕切り壁を設けて部屋を増やしたり、逆に仕切り壁をなくして広々としたリビングダイニングキッチンにしたり、家族のライフスタイルや生活環境に合わせて間取りや内外装を刷新して、快適に暮らせる現代的な住まいに再生させるのがリノベーションです。 ちなみに、リフォームは、汚れたり、壊れたり、古くなった部分を直したり、交換したりして、新築時の状態に戻すことをいいます。
P1	※4	<u>管理適正化</u> とは、建物・設備の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理を適正に行うことを言います。管理組合は、区分所有者の共有の財産である団地・マンションを適切に維持管理するための組織であり、団地・マンションを適切に維持管理することは、管理組合の義務です。 <u>第三者管理</u> とは、管理組合の運営を第三者である専門家(管理会社やマンション管理士など)に一部または全部を委託する方法を言います。区分所有者である理事長や理事会が行う業務を、管理会社の社員など第三者が理事長(管理者)等に就任して行うことができる方法です。
P2	※5	<u>管理不全</u> とは、管理が適正に行われない為に、住めなくなったり、周辺に悪影響を与えるような状態になることを指します。管理組合が機能していない、管理費や修繕積立金の不足などが、要因となっています。
P2	※6	<u>ゴースト団地</u> とは、建物・設備の老朽化、管理組合の機能不全等の状況があらも、適時適切な対策がなされず、期間のみが経過して地域社会に悪影響を及ぼすものを当機構が定義するものです。
P3	※7	「動機ときっかけの共有」は「検討組織の立ち上げ」と順番が前後することがあります。水漏れの多発など喫緊の課題があり、「動機ときっかけの共有」から「検討組織を立ち上げ」ようとなる場合と、なんとなく不安があったり、築●●年を経過したし検討が必要ではないかとの意識から、「検討組織を立ち上げ」た後、「団地の現状を知る」の作業の中で「動機ときっかけの共有」を進める場合もあります。

ページ番号	注釈番号	実務ポイント
P3		再生検討の流れのうち、準備段階では、団地再生に長けた専門家が全体をコーディネートするほか、勉強会や団地点検ツアーは管理会社等、アンケートやワークショップはまちづくりコンサルタント等、分野別で専門家に依頼する方法もあります。
P3	※8	再生検討の流れのうち、詳細検討に入っていく段階では、合意形成において専門家(コーディネーター、コンサルタント)に依頼することは有効な手段です。また、目星をつけた再生手法の専門家に相談しながら検討していくことで、その再生手法で実現したいこと・実現できることを、より具体的にイメージして進めることができます。
P4	※9	理事会および総会の承認を得て「区分所有者の大多数の意向」として「再生方針の検討を開始」する必要があるのは、1歩ずつ着実に合意形成をしながら進めることが、その先の再生方針決定や再生実現につながっていくからです。 この先のステップも、共通の財産である団地・マンションに関わる決め事は「急がば回れ」、急ぐことでボタンの掛け違いが起これ、スムーズに進まなくなる可能性を避けるためにも、しっかりと手順を踏んで、筋を通して、進めることは重要です。
P4	※10	検討組織・委員会のメンバーは、多様な考え方・立場・年齢の区分所有者で構成することが理想です。
P5	※11	勉強会では、一部のメンバーや検討組織で勉強したことを、レポートにまとめるなどし、検討組織や理事会、必要に応じて区分所有者全体に共有することも有効です。
P5	※12	区分所有者全体を対象とする勉強会の場合は、「わかりやすい説明」と「関心を持ってもらえる工夫」が重要です。わかりやすい内容になっているか、伝えたいポイントはどこか、満足度を高めるための工夫できること、など事前に打合せを行い、企画・実施しましょう。
P6	※13	点検ツアーの実施に際しては、事前の出欠確認により参加人数を把握できると、班分け、班ごとの順路など準備しやすくなります。当日の準備物は、順路マップ、指し棒、カメラ、図面(点検箇所チェック・メモ用)、劣化事例写真資料、などがあるとより充実した内容になるでしょう。
P5	※12	区分所有者全体を対象とする勉強会の場合は、「わかりやすい説明」と「関心を持ってもらえる工夫」が重要です。わかりやすい内容になっているか、伝えたいポイントはどこか、満足度を高めるための工夫できること、など事前に打合せを行い、企画・実施しましょう。
P6	※13	点検ツアーの実施に際しては、事前の出欠確認により参加人数を把握できると、班分け、班ごとの順路など準備しやすくなります。当日の準備物は、順路マップ、指し棒、カメラ、図面(点検箇所チェック・メモ用)、劣化事例写真資料、などがあるとより充実した内容になるでしょう。
P7	※14	アンケート調査票の鏡文(協力お願い文)では、区分所有者全員が自分ごととして考えること、皆さんの意見・意向を集約し合意形成していくことが大切であるということ、しっかりと伝えましょう。

ページ番号	注釈番号	実務ポイント																														
P7	※14	アンケート調査票の鏡文(協力お願い文)では、区分所有者全員が自分ゴトとして考えること、皆さんの意見・意向を集約し合意形成していくことが大切であるということ、しっかりと伝えましょう。																														
P7	※15	アンケート提出率を高める工夫として、無記名とすることも方法の一つです。ただし、この場合、未提出者の把握、未提出者への催促は難しくなります。団地・マンションに合った方法を検討しましょう。 アンケート調査の提出率の目標は、内容・重要度・目的を鑑み、アンケート開始前にメンバーで意識を共有しておきましょう。最初に設定した締切後の催促の方法、個々の回答内容は確認しないが提出住戸は委員会も把握するなどの開示範囲も整理しておきましょう。																														
P8	※16	ワークショップで出された意見は、模造紙やホワイトボードなどを使って、グループのメンバー全員が見えるようにメモを取ります。太いペンと大きい付箋を使って、1つの付箋に1つの意見を書くようにすると分類・整理がしやすくなります。																														
P8	※17	ワークショップの流れは、目的・タイムスケジュール等の説明⇒小グループで意見交換⇒各グループでの意見まとめ発表し合い全体で共有⇒締め、という流れが一般的です。開催要領の具体例は、別冊資料編参照してください。																														
P8	※18	ワークショップのグループ分けについては、考え方・立場・年齢などが偏らないように配席しグループ内で多様な意見が出るようにする、もしくは、偏らせて配席しグループごとで意見の特徴が出るようにするなどの方法もあります。																														
P10	※19	<p>専門家への相談・業務委託の検討に際し、P10の相談先例の表について少し補します。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">相談先 例</th> </tr> <tr> <th>専門家種別</th> <th>出来ること(補足) 業種による 性格・傾向</th> <th>当機構の関係する 専門家・相談先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンサルタント</td> <td>コンサルティング専門業務のため、フラットに再生手法の検討支援が可能</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● (特非)神戸まちづくり研究所 ● (資)ゼンクリエイト ● K,Kコンサルタント </td> </tr> <tr> <td>建築設計事務所</td> <td>コンサル部門もあるが、設計受注を前提とするところが多い</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● (株)足立建築設計事務所 ● 萩原 都市・建築 計画事務所 ● (株)エイト日本技術開発 </td> </tr> <tr> <td>ゼネコン</td> <td>コンサル部門もあるが、建替え事業の事業協力者に選定されること、</td> <td>● (株)長谷工コーポレーション</td> </tr> <tr> <td>デベロッパー</td> <td>工事受注を前提とすることが多い</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 旭化成不動産レジデンス(株) ● 大和ハウス工業(株) ● (株)長谷工コーポレーション </td> </tr> <tr> <td>管理会社</td> <td>資産価値向上や管理適正化の総合的なサポート</td> <td>● (株)日本ネットワークサービス</td> </tr> <tr> <td>マンション管理士</td> <td>、修繕・改修を中心としたアドバイスが可能</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● (特非)こうべマンション管理支援機構 ● (一社)兵庫県マンション管理士会 </td> </tr> <tr> <td>司法書士</td> <td>権利関係の整理、登記手続きに対応</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 長井司法書士法人 ● ウエンズ司法書士法人 </td> </tr> <tr> <td>行政相談窓口</td> <td>広範に対応しているが、助言・アドバイスに留まる</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	相談先 例			専門家種別	出来ること(補足) 業種による 性格・傾向	当機構の関係する 専門家・相談先	コンサルタント	コンサルティング専門業務のため、フラットに再生手法の検討支援が可能	<ul style="list-style-type: none"> ● (特非)神戸まちづくり研究所 ● (資)ゼンクリエイト ● K,Kコンサルタント 	建築設計事務所	コンサル部門もあるが、設計受注を前提とするところが多い	<ul style="list-style-type: none"> ● (株)足立建築設計事務所 ● 萩原 都市・建築 計画事務所 ● (株)エイト日本技術開発 	ゼネコン	コンサル部門もあるが、建替え事業の事業協力者に選定されること、	● (株)長谷工コーポレーション	デベロッパー	工事受注を前提とすることが多い	<ul style="list-style-type: none"> ● 旭化成不動産レジデンス(株) ● 大和ハウス工業(株) ● (株)長谷工コーポレーション 	管理会社	資産価値向上や管理適正化の総合的なサポート	● (株)日本ネットワークサービス	マンション管理士	、修繕・改修を中心としたアドバイスが可能	<ul style="list-style-type: none"> ● (特非)こうべマンション管理支援機構 ● (一社)兵庫県マンション管理士会 	司法書士	権利関係の整理、登記手続きに対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 長井司法書士法人 ● ウエンズ司法書士法人 	行政相談窓口	広範に対応しているが、助言・アドバイスに留まる	
相談先 例																																
専門家種別	出来ること(補足) 業種による 性格・傾向	当機構の関係する 専門家・相談先																														
コンサルタント	コンサルティング専門業務のため、フラットに再生手法の検討支援が可能	<ul style="list-style-type: none"> ● (特非)神戸まちづくり研究所 ● (資)ゼンクリエイト ● K,Kコンサルタント 																														
建築設計事務所	コンサル部門もあるが、設計受注を前提とするところが多い	<ul style="list-style-type: none"> ● (株)足立建築設計事務所 ● 萩原 都市・建築 計画事務所 ● (株)エイト日本技術開発 																														
ゼネコン	コンサル部門もあるが、建替え事業の事業協力者に選定されること、	● (株)長谷工コーポレーション																														
デベロッパー	工事受注を前提とすることが多い	<ul style="list-style-type: none"> ● 旭化成不動産レジデンス(株) ● 大和ハウス工業(株) ● (株)長谷工コーポレーション 																														
管理会社	資産価値向上や管理適正化の総合的なサポート	● (株)日本ネットワークサービス																														
マンション管理士	、修繕・改修を中心としたアドバイスが可能	<ul style="list-style-type: none"> ● (特非)こうべマンション管理支援機構 ● (一社)兵庫県マンション管理士会 																														
司法書士	権利関係の整理、登記手続きに対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 長井司法書士法人 ● ウエンズ司法書士法人 																														
行政相談窓口	広範に対応しているが、助言・アドバイスに留まる																															

別紙 参考資料一覧

再生検討を進めるときにあると便利な資料の例を準備しています。

編集可能な様式テンプレート（Wordファイル）は、当機構に入会された実務者または実務者を目指す方にお渡ししています。

再生検討のステップごとの参考資料（例）		本紙 該当頁
再生検討のステップ	資料名称	
検討組織立ち上げ	1-1 委員会細則	P 4
	1-2 委員会設置の総会議案文	
	1-3 委員募集案内・立候補届	
	1-4 委員会発足報告ニュース	
団地を知る：勉強会	2-1 勉強会開催案内	P 5
	2-2 勉強会報告ニュース	
団地を知る：点検ツアー	3-1 点検ツアー開催案内	P 6
	3-2 点検ツアー当日レジュメ	
	3-3 点検内容具体例	
	3-4 点検ツアー報告ニュース	
	3-5 点検ツアー報告会開催案内	
団地を知る：アンケート	4-1 アンケート調査票	P 7
	4-2 アンケート集計報告書	
	4-3 アンケート調査結果報告会開催案内	
団地を知る：ワークショップ 意見交換会	5-1 ワークショップ開催案内	P 8
	5-2 ワークショップの準備物とタイムスケジュール	
	5-3 ワークショップ当日配布レジュメ	
	5-4 ワークショップ開催報告ニュース	



2024年3月発行

本マニュアルの他媒体への無断転載を禁じます