

# マンションの再生工事に関する一考察 マンションの一棟再生実施手法の開発 その2

2023年9月15日

明海大学 藤木亮介

## ■前稿：マンションの一棟再生にむけた準備プロセス考察

マンションの一棟再生実施手法の開発 その1

### ●一棟再生

||

**根幹再生** : 安全性や快適性といった建物の根幹的性能を再生

+

**補助的再生** : 意匠性や利便性といった建物の補助的性能を再生

### ●Aマンションにおける一棟再生への取組

- ・一棟再生を**二期に分け**、現在一期工事の準備中。
- ・**一期工事の実施決議**は、「これから本格的な再生工事に取り掛かる」といった意思の確認であり、建替え事業における「**建替え推進決議**」に類する意味合いがある。

## ■はじめに

### ■本稿：マンションの再生工事に関する一考察

マンションの一棟再生実施手法の開発 その2

#### ●再生の意味

- ・実際の現場では、改修工事と再生工事は、必ずしも区物されていない側面がある。

#### ●専有部分の扱い

- ・一棟再生における専有部分の扱いを整理する。

#### ●現行基準への適合

- ・耐震改修をはじめ、一棟再生をすることで、現行基準に適合することに意味がある。このことが、資産価値の維持につながる。

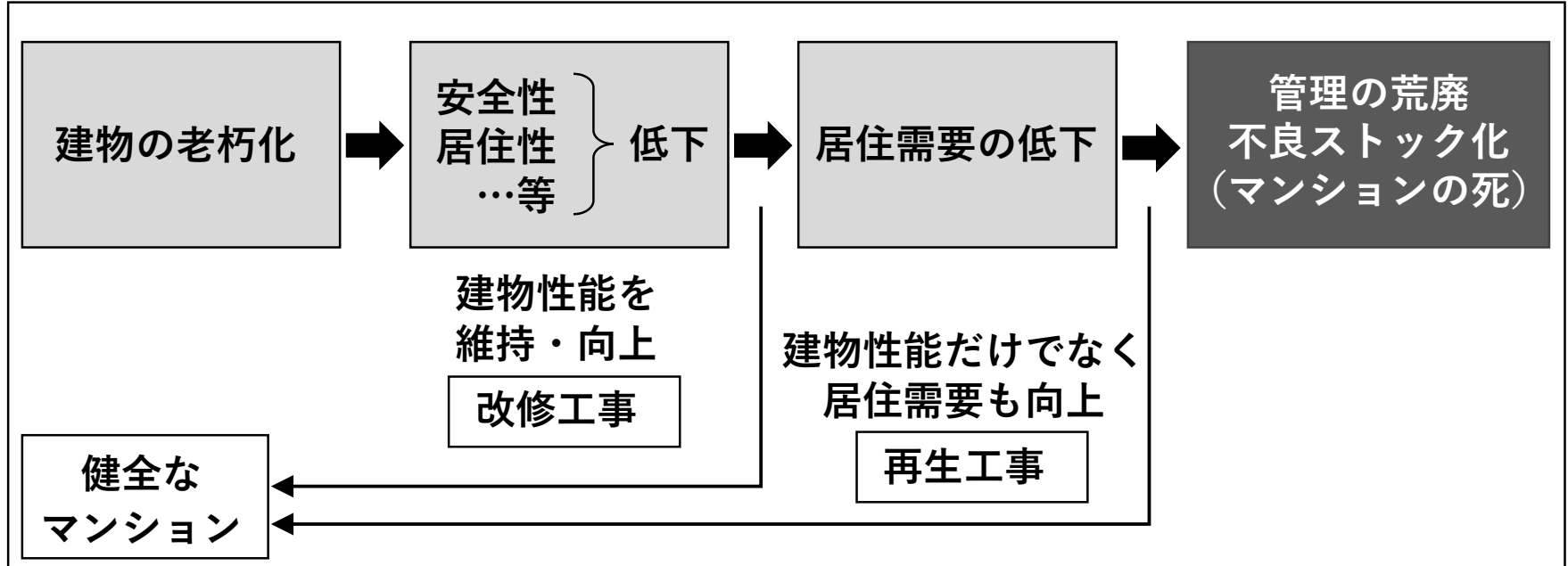
## ●改修工事

改修工事 = 修繕工事 + 改良工事 ← 技術的定義 (建物性能)

## ●再生工事

・ 需要が著しく低下し、社会的に不要になってしまったマンションの再生

**建物性能だけでなく、需要の向上が再生工事**



# ■「一棟再生」における専有部分工事

## ■専有部分工事とは

### ●専有部分工事の分類

#### ①共用部分の工事に付帯する専有部分工事

例：共用部分の給排水設備改修に伴う専有部分の工事

#### ②一棟全体の再生を見据えて行う専有部分工事

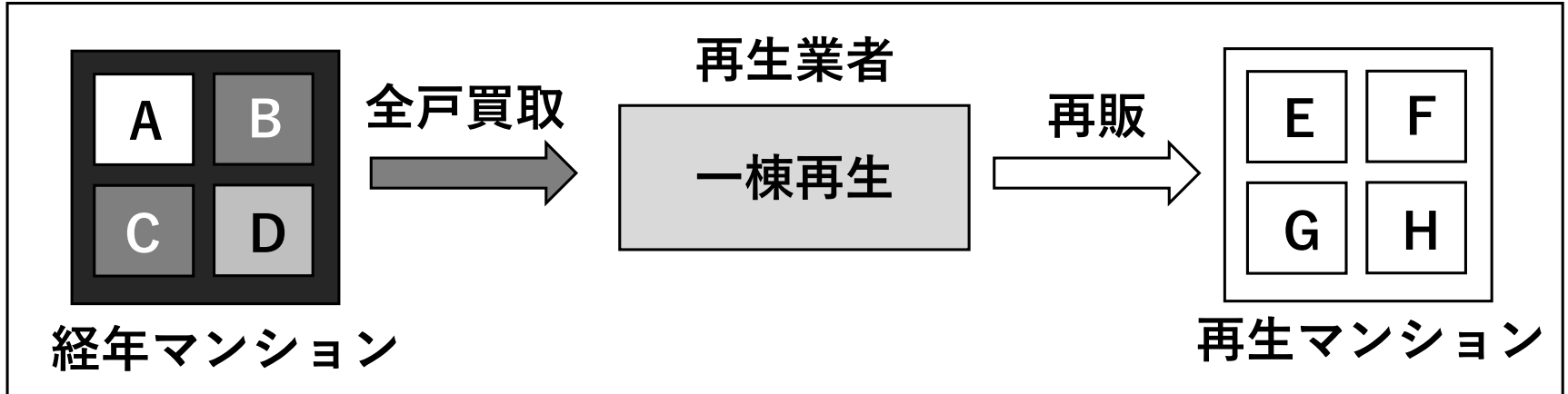
①に該当しない、専有部分の内装リフォーム工事

①は必要に応じて、現在でも管理組合が実施している。したがって、必要に応じて一棟再生に含めればよい。

②は完全な内装リフォームであり、原則として管理組合は関与していない。一棟再生に②を含めるかどうか、ポイントになる。

# ■ 「一棟再生」における専有部分工事

## ■ ②を含める場合



- ・ ②を含めるならば、区分所有者が変わることが想定される。
- ・ 再生業者が**全戸**を**買い取って**「一棟再生」を実施する。  
その後、再販する。従前の区分所有者は改めて購入してもいいが、一度は手放すことになる。
- ・ このケースは、**建替えに近いイメージ**で「一棟再生」を実施することを想定している。

# ■ 「一棟再生」における専有部分工事

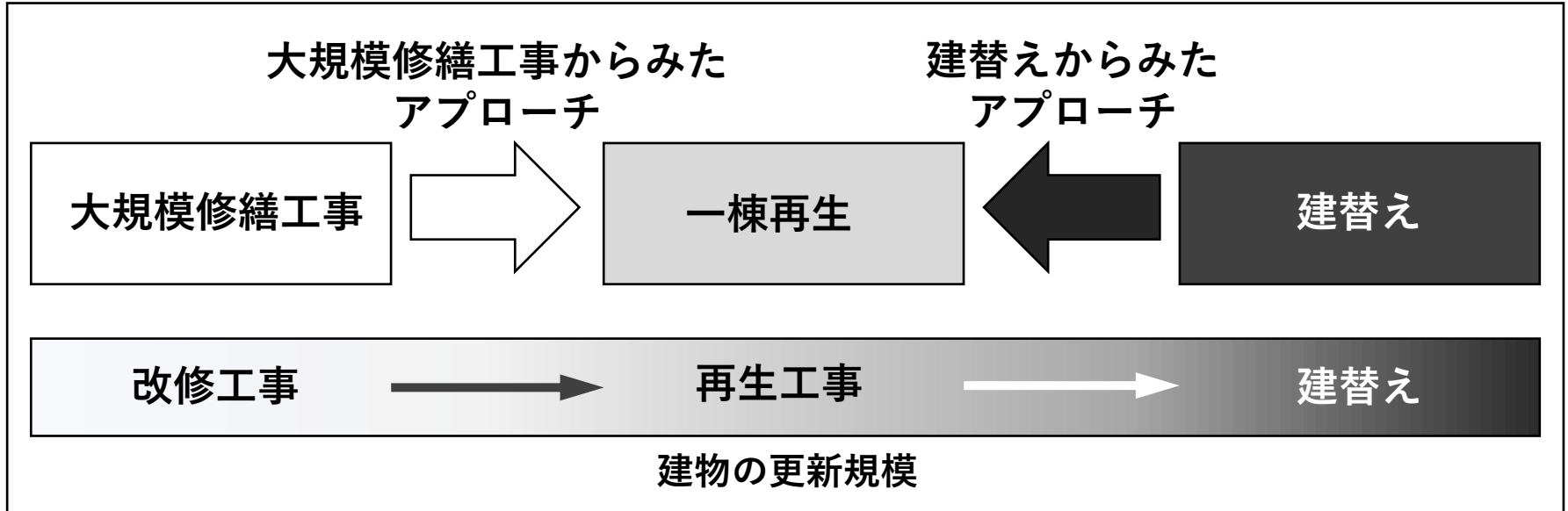
## ■ ②を含まない場合



- ・ ②を含まない場合は、区分所有者が変わらないことが想定される。
- ・ 近年リフォームした住戸にとっては、専有部分までリフォームしてほしくない。したがって、従前の区分所有者が再生後も住み続けるのであれば、一棟再生に専有部分工事は含まない。
- ・ このケースは、**大規模修繕工事の延長線上にイメージ**で「一棟再生」を実施することを想定している。

# ■ 「一棟再生」における専有部分工事

## ■ 一棟再生の二つのアプローチ



- ・ 建物の更新規模が、**改修工事・再生工事・建替え**の順で拡大していくとするなら、「一棟再生」は、「**大規模修繕工事**」と「**建替え**」の**間に位置する工事**と言える。



## ■現行基準への適合

### ■現行基準への適合

●一棟再生で最も大きな意味を持つのは、現行基準への適合

- ・最新の安全基準に適合すること



- ・資産価値の維持につながるだけでなく、**安全な建物を未来に残すことが、社会的にも重要である。**

## ■Aマンションでの検討

- ・本稿では再生工事の意味や、専有部分工事の扱いを整理した。
- ・今後はAマンションを対象に「一棟再生」の合理的な実施方法を検討していく。



- ・ **Aマンションは現在第一期工事を実施しているところである。**