

マンション再生ガイドブック

～改修や建替えなど再生を進めていくために～



東京都

令和5年3月発行版

目次

ガイドブック活用早見表	1
はじめに	
1 本ガイドブックについて	2
2 なぜ、マンションの再生が必要なのか	3
3 マンションの特徴	4
4 マンション再生の手法	5
5 再生の事例	10
6 マンション再生の主な流れ	14
第1章 マンション再生の準備・検討	
1 勉強会の発足	15
2 管理組合として再生を検討することの合意	20
3 管理組合における検討組織の設置	20
4 改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討	23
5 再生方針の決議	27
第2章 マンションの建替え	
1 建替えの主な流れ	29
2 管理組合における計画組織の設置	30
3 建替え決議	33
4 建替事業の実施	36
第3章 マンションの敷地売却	
1 敷地売却の主な流れ	41
2 管理組合における計画組織の設置	42
3 売却推進決議	43
4 除却の必要性に係る認定、買受計画の認定	44
5 敷地売却決議	49
6 敷地売却事業の実施	52
第4章 マンションの改修	
1 改修の主な流れ	55
2 管理組合における計画組織の設置	56
3 改修決議	57
4 改修工事の実施	58
5 耐震改修	59
第5章 マンション再生の相談窓口・都の支援制度	
1 都・区市の相談窓口	63
2 その他の相談窓口	65
3 都の支援制度	67
索引	75

ガイドブック活用早見表

こんな時は・・・？	ここを見る 
マンション再生ってどのように進めればいいのか・・・？	<p>■ はじめに (P2~14) マンション再生の主な流れは、P14 の流れ図で確認できます。</p>
マンションの区分所有者や管理組合とマンション再生について話したいけれど何から始めよう・・・？	<p>■ 第1章 準備・検討 (P15~28) 勉強会の発足から管理組合における検討組織の設置までを解説します。</p>
改修、建替え、敷地売却について比較検討したいので、それぞれの特徴を知りたい・・・	<p>■ P23~24 改修、建替え、敷地売却の総合的な流れを掲載しています。それぞれの検討の進め方は、下記を参照してください。</p> <p>■ 第2章 建替え (P29~40)</p> <p>■ 第3章 敷地売却 (P41~54)</p> <p>■ 第4章 改修 (P55~62)</p>
再生の事例を知りたい・・・	<p>■ P10~13 改修と建替え事例を写真と共に掲載しています。</p> <p>■ P65 マンション再生協議会のホームページでも事例を紹介しています。</p>
マンション再生に当たって、専門家（コンサルタント）はどのように選定すればいいのか・・・？	<p>■ P22 専門家と事業協力者の役割、契約までの流れを解説しています。</p>
専門的な用語の意味が分からない・・・	<p>■ 巻末索引 (P75~76) 巻末索引を活用し、用語の意味を調べることができます。</p>
資金計画について知りたい・・・	<p>■ P40 事業の各段階でどのような費用負担が生じるのか、主な資金の調達方法を解説します。</p>
都の支援制度について知りたい・・・	<p>■ 都の支援制度一覧 (P67) 都におけるマンション再生支援制度をまとめています。各制度の詳細は、P68~74 をご覧ください。</p>

※本ガイドブックは、マンションポータルサイト

(<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>)にて、全ページを公開しています。

はじめに

1 本ガイドブックについて

東京都内の分譲マンション（以下「マンション」という。）の総戸数は、約 191 万戸（2020（令和 2）年末時点）となっており、総世帯数の約 4 分の 1 に相当するなど、マンションは、東京における主要な居住形態として広く普及しています。

マンションは、適切な管理や修繕を行うことで、長く大切に使い続けることが重要です。しかし、建築後一定の期間が経過すると、建物や設備の劣化などが進み、適切な管理や修繕を行っていても、快適な居住環境を維持できなくなる場合もあり、改修や建替えなどにより、マンションの再生を図ることが必要となってきます。

マンションの再生には、費用や検討のための時間もかかるため、一人ひとりの区分所有者が、早い段階から将来の再生に向けた意識を持つとともに、初期の検討段階から事業の実施段階に至る全てのプロセスにわたって、円滑な合意形成が図られることが重要です。

このガイドブックでは、マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説します。

再生に取り組むに当たっては、まず、管理組合や区分所有者が、マンションの再生について知り、話し合いを始めることが重要です。そこで、「はじめに」では、マンション再生の必要性や手法、これまでの事例などを紹介します。

その上で、再生に向けた具体的な話し合いを進めるため、第 1 章では、マンションの再生に向けた準備や検討の進め方について取り上げます。

さらに、第 2 章から第 4 章では、マンションの再生を実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続などについて、建替え、マンション敷地売却（他の住居への引っ越しや、新しいマンション等に再入居）、改修の再生手法ごとに説明します。

最後に、マンション再生の相談窓口、都の支援制度を第 5 章で紹介します。

<法令名の略称等>

本ガイドブックでは、「建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）」は「区分所有法」、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）」は「マンション建替法」の略称を用います。

また、関係法令は、2023（令和 5）年 3 月 31 日現在で施行されているものに基づいています。

2 なぜ、マンションの再生が必要なのか

マンションは、築年数の経過に伴って老朽化していくため、計画的に修繕を行っていく必要があります。しかし、修繕だけでは性能の維持・回復しか実現することができないため、次のような問題が生じます。

耐震性能への不安

都内のマンションの約2割は、旧耐震基準（1981（昭和56）年の建築基準法改正以前の基準）で建設されており、必要な耐震性能を満たしていない可能性があります。



老朽化・修繕費用の増加

修繕を適切に行っても、築年数の経過に従い、必ずしも居住者が求める水準を満たせなかったり、修繕に多額の費用を要するようになっていきます。



性能・機能の陳腐化

マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩などにより、年々高まっています。そのため、新築時は最新の設備を備えていても、築年数の経過に伴い、性能・機能面で居住者のニーズに合わなくなる陳腐化が進行し、資産価値が低下することにもなりかねません。



安全で快適に住み続けるためには、老朽化の状況や区分所有者が住まいに対して求める性能や機能の水準に合わせて、改修、建替え、マンション敷地売却（他の住居への引っ越しや、新しいマンション等に再入居）といったマンションの再生を適切に実施していくことが必要です。

3 マンションの特徴

マンションは、戸建住宅とは異なり、1つの建物を多くの人が区分して所有する共有財産で、個人では自由にならない構造躯体や廊下等の「共用部分」と、区分所有者が原則として自由に利用できる「専有部分」から成ります。

改修、建替え、マンション敷地売却によるマンションの再生を行うには、法律、技術上の専門的な知識が必要になることに加え、一定の割合以上の区分所有者の合意を得る必要があります。



マンションの再生を成功させるには、区分所有者間の合意形成が重要です。



再生の検討に当たって認識しておきたいこと

様々な考え方の区分所有者への配慮

区分所有者は、世帯構成、年齢、健康状態、資産状況等が異なり、考え方も様々です。中には、マンションの再生に参加することが難しい、あるいは賛同できない人もいます。再生の検討を進めていくためには、そうした人への配慮や、話し合う時間を十分に取るなど粘り強い取組が不可欠です。

多数の人が納得する方向の選択

区分所有者一人ひとりの要望をできるだけ反映した計画とすることが必要ですが、一方で、全ての区分所有者が完全に納得することは困難です。そのため、大多数の人が納得する方向を選択し、最終的な合意を目指した建設的な取組が必要です。

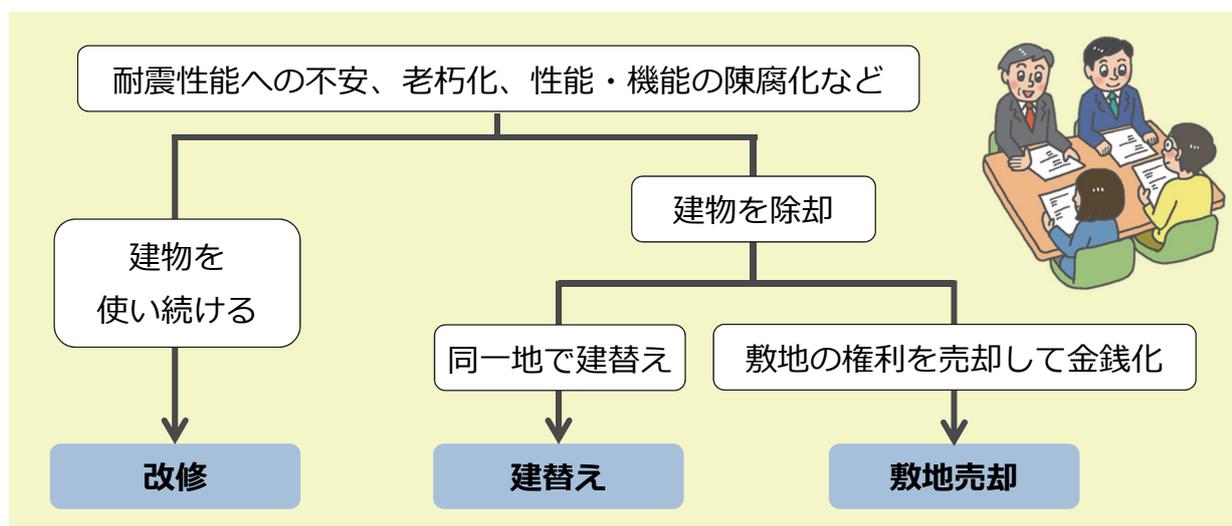
一人ひとりの主体的な取組

再生の検討・計画に当たっては、管理組合の役員や専門家等に任せきりにするのではなく、区分所有者一人ひとりが自ら考え、主体的に再生に取り組むことが重要です。

4 マンション再生の手法

マンションを再生させるための手法には、「改修」、「建替え」、「マンション敷地売却（以下「敷地売却」という。）」があります。

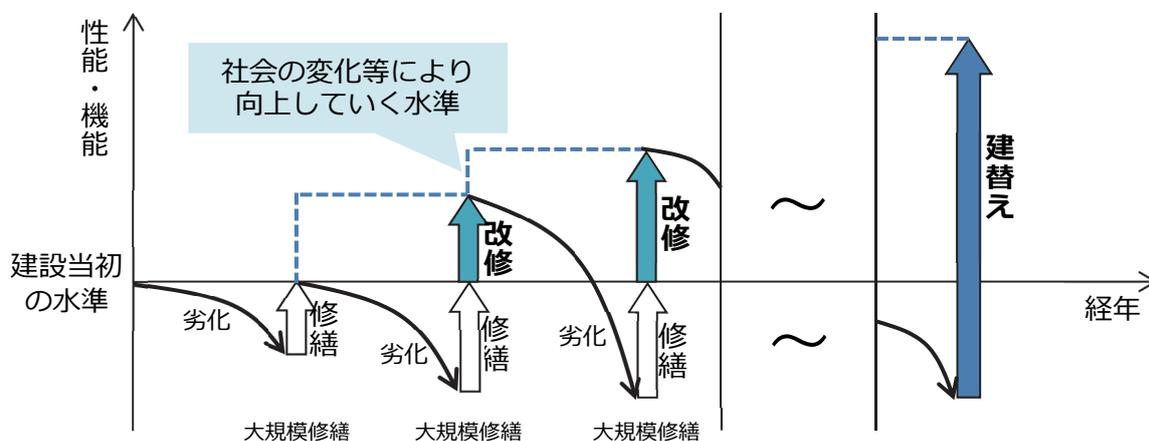
再生手法



これらの再生手法は、マンションの経年などに応じて、適切に選択、実施していく必要があります。

例えば、一定の築年数が経過したマンションでは、修繕と併せて改修を行うことで、マンションの性能や機能を建設当初の水準に回復させるだけでなく、現在のマンションに求められる水準まで向上させ、マンションの質や価値を長持ちさせていくことが可能となります。また、相当の築年数が経過し、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、躯体の物理的な寿命が近づいている場合などは、建替えや敷地売却を検討することが考えられます。

《 マンションの再生の流れ ～修繕から改修へ、改修から建替えへ～ 》



※「団地型マンション再生マニュアル（国土交通省）」を基に東京都が作成

□ 改修

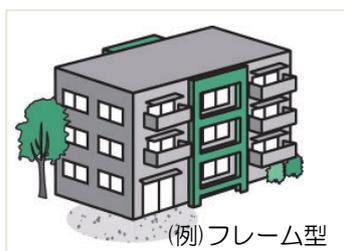
マンションを使い続けながら、使用する材料や設備を新しい種類のものに取り換えたり、増築、改造等の大規模な建築工事などにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準よりもグレードアップさせることを「改修」といいます。これに対し「修繕」は、劣化した部材の補修や設備の修理・取換えにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準まで回復させることをいいます。

改修には、耐震性能を高める耐震改修や、バリアフリー化のためのエレベーター・スロープなどの設置、断熱性能を高める外壁・屋根の断熱改修などがあります。

また、改修に当たっては、低炭素社会の実現に向け、太陽光発電パネルや電気自動車の充電設備の設置なども望まれています。

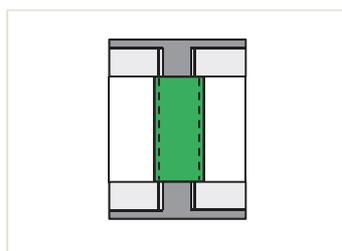
耐震性能を高める改修（耐震改修）

1981（昭和56）年に建築基準法が改正され、現在の耐震の考え方（新耐震基準）が定められました。1981（昭和56）年以前に建設された建物は、耐震性能が十分でない可能性があるため、耐震診断などにより、建物の構造上弱い部分をチェックし、補強しておくことが必要です。



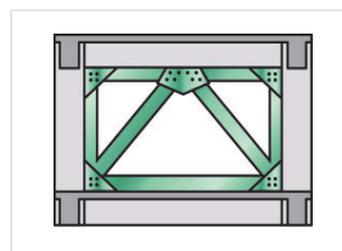
外部補強

外壁に新たな壁を鉄筋コンクリート等で増設し補強します。



柱の補強

柱に鋼板や繊維シートを巻きつけて補強します。



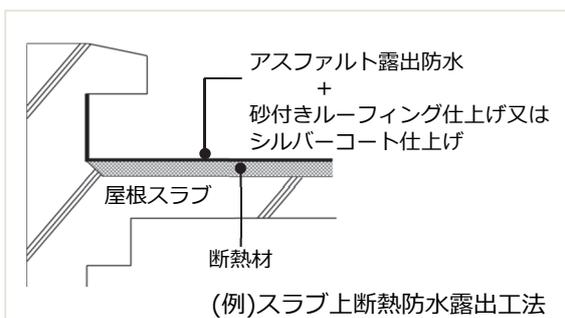
開口部の補強

ピロティなどの開口部に鉄骨ブレースを設置し補強します。

これら以外の工法による耐震改修も行われています。また、目標となる耐震性能を確保するために、複数の工法を組み合わせることもあります。

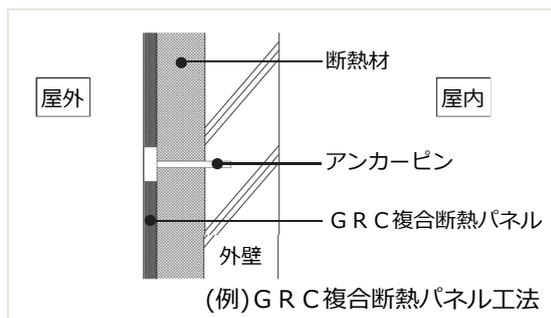
断熱性能を高める改修

気密性の高いコンクリートの建物では、結露やカビが発生することがあります。結露の防止には、断熱性能の向上と換気が有効です。断熱性能を高めることで、空調負荷の軽減も期待でき、環境への配慮にもつながります。



屋根の断熱

屋根スラブ上に断熱材を敷き込むことで断熱性能が向上します。

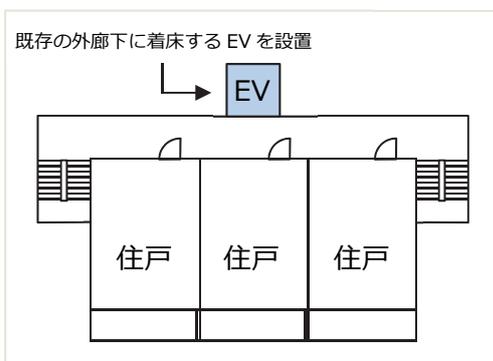


外壁の外断熱

外壁に断熱性能のある塗材を吹き付けたり、断熱材を取り付けて化粧パネルで覆ったりすることで断熱性能が向上します。

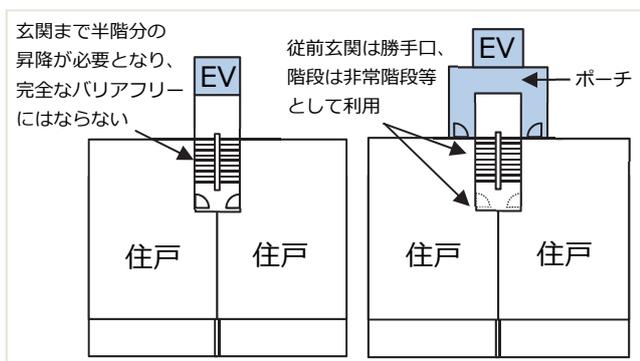
エレベーターの設置

3~5階建ての中層マンションでは、エレベーターが設置されていない場合も多く、今後、居住者の高齢化などに伴い、エレベーターの設置によるバリアフリー化のニーズが高まることが考えられます。



外廊下型住棟の場合

既存の外廊下の中間や端部に着床するエレベーターを設置します。



階段室型住棟の場合

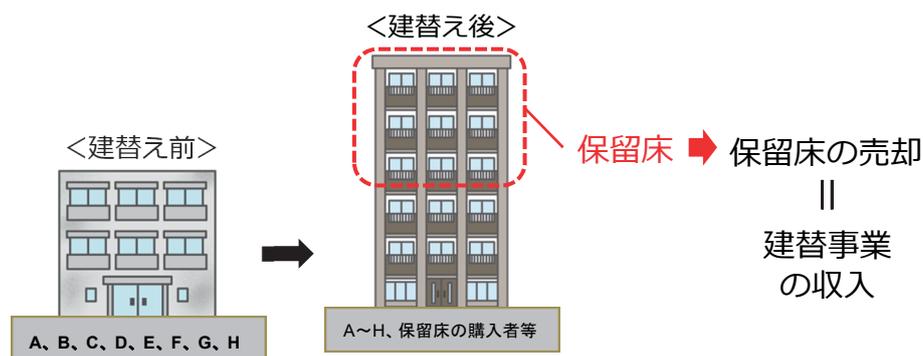
既存の階段室の踊り場や階段室に増築したポーチ（エレベーター出入口と各住戸玄関をつなぐ短い廊下）に着床するエレベーターを設置します。

□ 建替え

マンションを除却して、新しいマンションを建設することを「建替え」といいます。マンション建替法に基づき、建替えに参加する区分所有者等が「建替組合」を設立し、新しいマンションを建設する方法や、デベロッパー（マンションなどの大規模な不動産開発を行う民間事業者）等と等価交換契約等を締結して実施する方法などがあります（P32 参照）。

建替えには、通常、多くの費用が必要となることから、合意形成に当たっては、区分所有者の費用負担が重要な課題となります。

建替えに必要な費用は、原則として区分所有者が負担することになりますが、容積率に余裕があるなど、現在の規模よりも大きなマンションに建て替えることができる場合は、余った床（保留床）を、デベロッパー等に売却することで負担を軽減できることもあります。



一方、建替え後に現在の規模を確保できない場合は、一部の区分所有者が転出したり、現状より住戸面積を小さくすることを検討する必要があります。また、必要な規模を確保するため、周辺敷地との共同化（P12）や、建築基準法に基づく総合設計制度（P71）、マンション建替法に基づく容積率許可制度（P71）などの活用を検討することも考えられます。

建替えに当たっては、それぞれのマンションの規模や立地条件等に応じた検討が必要になります。

□ 敷地売却

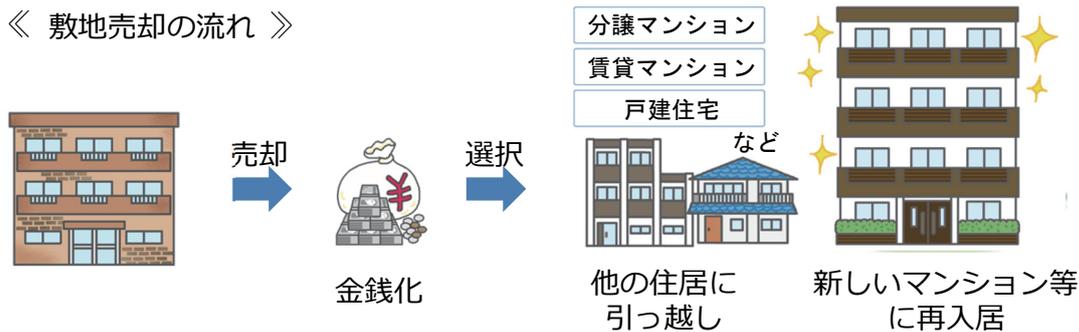
マンションとその敷地の権利を一括してデベロッパー等に売却することを「敷地売却」といいます。

区分所有者全員の同意の下、デベロッパー等に敷地売却することも可能ですが、特定行政庁から、除却の必要性に係る認定（要除却認定）※1を受けたマンションについては、マンション建替法に基づいて、5分の4以上の多数による決議で敷地売却することもできます。

マンション建替法に基づいて敷地売却を行う場合は、区分所有者や借家権者は現在のマンションから退去し、マンションとその敷地を買受人（マンションの買受け、除却等を行う義務を負うデベロッパー等（P42））に売却します。その後、買受人は買い受けたマンションを除却し、新しいマンションなど※2を建設します。

本ガイドブックでは、マンション建替法に基づく敷地売却を中心に解説します。

《 敷地売却の流れ 》



Q 特定行政庁とは？

A 建築主事を置く地方公共団体の長で、東京都内では以下のとおりです。

（お問合せ先は、P64 をご覧ください。）

【特別区の区域】 延べ面積が1万㎡を超えるマンション 東京都知事
 上記以外のマンション 区長

【市町村の区域】 八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、
 調布市、町田市、小平市、日野市、国分寺市、西東京市 } 市長
 にあるマンション
 上記以外の市町村にあるマンション 東京都知事

※1 マンションの耐震性が不足していると判定された場合等に、マンションの管理者等が特定行政庁に申請することによって受けられるもので、マンション建替法に基づく敷地売却を行うために必要な手続です（P44 参照）。

※2 売却した敷地に建設される建物の用途に、マンション建替法上の制限はありません。なお、マンションが再度、建設される場合は、買受人と個別に契約し、新しいマンションの住戸を取得するという選択肢があります。

5 再生の事例

改修事例

住み続けながら耐震補強を実施



所在地：東京都西東京市
構造：鉄骨鉄筋コンクリート
（1～4 階）
鉄筋コンクリート
（5～9 階）
階数：9 階
施工期間：300 日間
工事費：9000 万円（概算）

バルコニー側の敷地内駐車場スペースを利用して、外付け RC フレームにより補強を行いました。外付けにすることで、建物内部の工事を最小限に減らすことができ、居住者等が居ながらの施工が可能となりました。また、筋交いのない格子状のフレームを採用することで、室内からの眺望を確保することができました。

【出典】ビル・マンションの耐震化読本 改訂第 5 版（東京都）

はじめて

改修事例

外断熱改修による躯体の長寿命化（エステート鶴牧 4・5 住宅）



▲ 外断熱工事の様子

所在地：東京都多摩市
構造：鉄筋コンクリート
階数：2～5 階
戸数：356 戸（全 29 棟）
施工期間：2013（平成 25）年 2 月～
2014（平成 26）年 3 月
工事費：約 11 億 4000 万円

全 29 棟のうち 22 棟が旧耐震基準ですが、耐震診断で耐震性能に問題がないことが分かりました。しかし、断熱性能が悪いため、外断熱改修を実施しました。コンクリートの外側を断熱材で覆う工法のため、住み続けながら改修を行うことができ、また、建物を断熱材で覆うことにより、躯体寿命を伸ばすことができました。

【出典】良質なマンションストックの形成促進計画（東京都）

外廊下型マンションへのエレベーター設置



- ▲ 屋外駐車場のスペースを確保するため、既存の階段を作り直し、鉄骨造のエレベーターシャフトを設置

大規模修繕工事に向けて、アンケート調査を行ったところ、エレベーターを設置する必要があると回答した人は30%でした。今後必要とする居住者が増えると考え、総会に諮り、新設工事を実施しました。

【出典】マンションライフガイド（住宅金融支援機構）

車椅子利用者等に配慮したスロープの設置



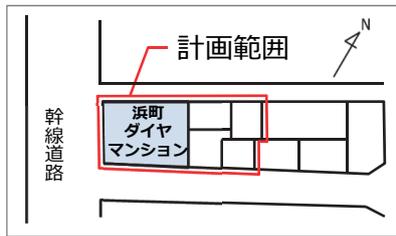
- ▲ エントランス正面も大幅にイメージアップ

改修前のスロープは急勾配（勾配 1/7）で傷んでおり、車椅子利用者には使えないものでした。延長が約 15mの緩い勾配（勾配 1/12）のスロープを設置し、途中には踊り場を、両側には手すりも設置し、バリアフリー化を図りました。

【出典】マンションライフガイド（住宅金融支援機構）

共同化により敷地条件を改善し、建替えを計画 (浜町ダイヤモンドマンション)

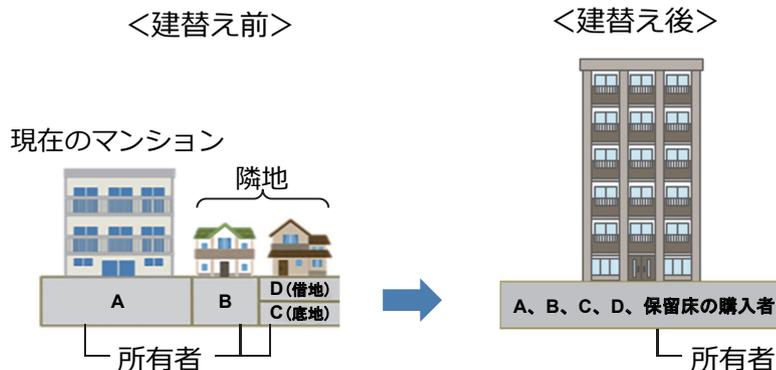
所在地：東京都中央区
戸数：44戸・店舗等
⇒61戸



マンション単独では十分な規模の建替えが計画できず、合意形成が困難でした。そのため、隣地との共同化により敷地を拡大し、地区計画による容積率の緩和を受けることで、建替事業の推進が可能となりました。

(参考) 共同化について

建替えは、現在のマンションの敷地だけで行うことが一般的ですが、周辺の敷地と一体的に建て替えることで（共同化）、敷地形状が改善したり、敷地全体が広い道路に接することなどにより利用できる容積率が増加する場合があります。また、敷地面積が増えることにより、総合設計制度（P71）の活用など計画の選択肢が増える場合もあります。



安心して住み続けられる街づくり (諏訪 2 丁目住宅)

所在地：東京都多摩市 総戸数：640 戸⇒1249 戸（うち新規分譲 684 戸）

竣工：2013（平成 25）年 10 月



建替え前



建替え後



▲丘の上の広場



▲付帯施設棟



▲遊びの広場



▲保育園



▲高齢者施設（付帯施設棟内）

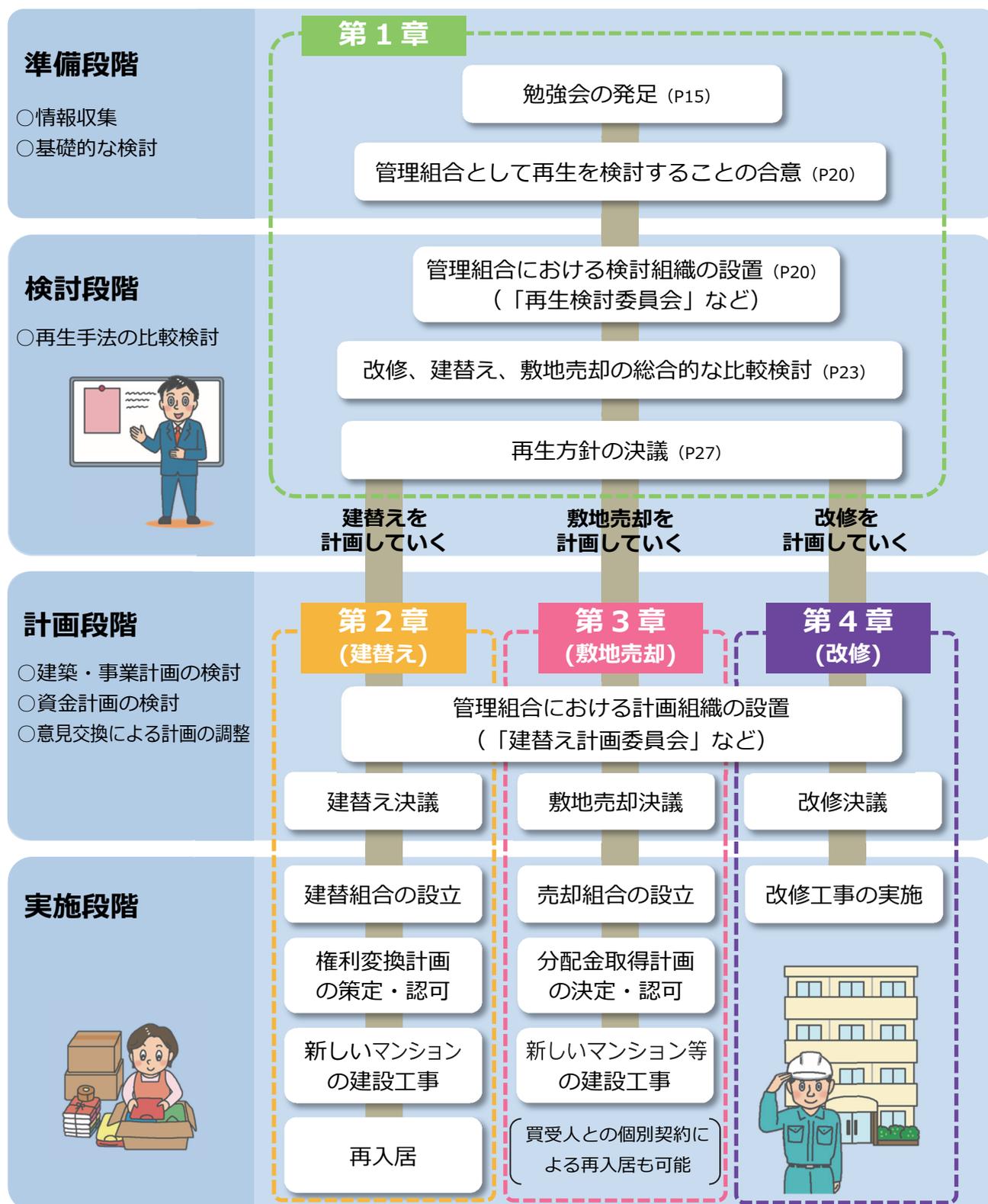
建物の老朽化や住民の高齢化への対応が問題となり、2010（平成 22）年に建替えが決定されました。建替えにより、建替え前の居住者と新たな居住者、子供から高齢者まで多世代でつくられる新しい街に生まれ変わりました。また、温かく優しいコミュニティを育むための交流の場や、永く安心して住み続けられるよう、多世代が利用できる施設をつくりました。

【出典】諏訪 2 丁目住宅マンション建替事業 事業誌（諏訪 2 丁目住宅マンション建替組合）

6 マンション再生の主な流れ

マンションの再生に具体的に取り組むためには、下の流れ図のように準備段階から実施段階まで、段階を追いながら合意形成を進めていきます。

次ページ以降、準備段階と検討段階を第1章で、計画段階と実施段階を、再生の手法ごとに第2章から第4章までで説明します。

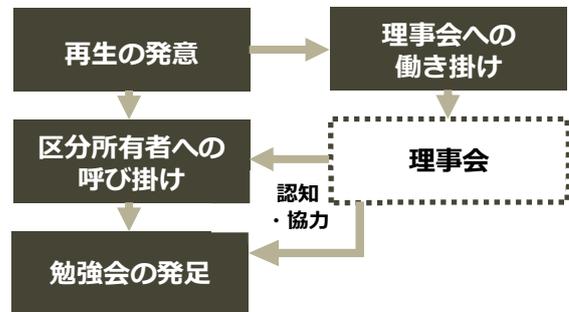


第1章 マンション再生の準備・検討

1 勉強会の発足

マンションの再生は、一部の区分所有者が発意し、他の区分所有者へ呼び掛け、再生に関する自主的な勉強会を発足することから始められるのが一般的です。

《勉強会発足までの流れ》



目的

勉強会の目的は、「管理組合として正式に再生について検討を行うべきである」と理事会へ提起することです。そのために、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と基礎的な検討を行います。

主な活動内容

再生に関する情報収集 (P16)

再生の手法や進め方、事例、法規制、支援制度などについて幅広く情報を収集します。

基礎的な検討

収集した情報などを参考に、自分たちのマンションの現状を考え、なぜ再生が必要なのか、再生によってどのようなマンションにしたいのか話し合います。

合意形成を円滑に進めるポイント

💡 理事会への報告

一般的に、再生の正式な検討を管理組合の集会（総会）に諮るのは理事会です。そのため、理事会には、勉強会の最終的な検討成果だけでなく、検討途上においても適宜状況を報告しておくことが重要です。

💡 区分所有者への情報提供

勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことで、次の検討段階以降の合意形成をスムーズに進めることにつながります。再生を必要とする理由や再生のビジョン等について、冊子の配布などにより全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

理事会への提起

理事会に対し、管理組合として再生を正式に検討してはどうかという問題提起をします。提起に当たり、勉強会の検討成果をまとめた資料を作成し、それを基に説明します。

例えば、次のような内容を簡潔に整理して、理解を得ることが大切です。

【内容例】

- 現在のマンションの状況、不満、問題点
- 再生を必要とする理由
- 再生のイメージ
- 検討の進め方、想定される課題 等

再生に関する情報収集

勉強会では、マンションの再生手法や検討の進め方、これまでの事例、マンションやその敷地に関する法規制などについて、既存の資料や知り合いの専門家等への相談などにより、情報を収集し、基礎的な知識を身に付けます。

① これまでの事例から学ぶ

再生に当たっては、合意形成や近隣調整、事業協力者の確保など様々な課題が発生することが想定されます。先行事例などから情報を収集することは、こうした課題の対応に当たり、参考になります。



マンション再生協議会では、ホームページで改修、建替え事例を紹介しています（P65）。また、これまでにマンション再生を支援した経験のあるコンサルタントや事業協力者（P22）が、ホームページに実績を掲載している場合もあります。



書籍や新聞、雑誌等の二次的な情報だけでなく、再生を経験した管理組合役員に直接話を聞いたり、先行事例の見学会に参加するなど、積極的に情報を収集することが重要です。

② 専門家へ相談する

マンションの再生に関する様々な相談窓口（P63～66）がありますので、ぜひご利用ください（以下は、相談窓口の一例です）。

分譲マンション 総合相談窓口

公益財団法人 東京都防災・
建築まちづくりセンター

改修や建替えに向けた合意形成のアドバイスや、都や区市町村が実施している助成制度の紹介など、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する様々なご相談に、専門家のマンション管理士が総合的にお答えします。

☎03-6427-4900 【相談日】月～金曜日、第1土曜日及び
第3日曜日（祝日、年末年始を除く。）
【相談時間】9時～17時（水曜日は19時まで）

【分譲マンション総合相談窓口における区分所有者の相談事例】

Q 老朽化したマンションを再生するに当たり、管理会社が「建替えは資金的に無理なので、敷地売却にしてはどうか」という案を提示してきた。現状はその案で進めているが、私はその案には反対したい。今後どうすればいいか。

A

- ・少数の意見だけでは進まず、区分所有者全体の意見を集約していく必要がある。
- ・意見をまとめていくためには、区分所有者と意見交換を行い、合意形成を図る必要がある。
- ・まずは、相談者の考えを理事会の役員や管理会社に伝えて、管理組合のあり方を改善するよう要望するとよい。

住まいるダイヤル

公益財団法人 住宅リフォーム・
紛争処理支援センター

マンションの建替えや敷地売却等についてのご相談に、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員がお答えします（※相談内容に応じて専門の機関を紹介する場合があります。）。

☎0570-016-100 【受付時間】10時～17時
（土、日、祝日、年末年始を除く。）

・一部のIP電話からは03-3556-5147におかけください。

③ 敷地に関する法規制を知る

建物の敷地には、建築基準法で容積率^{※1}や建蔽率^{※2}が規定されています。また、道路の幅員による制限や斜線制限、日影規制等から、敷地ごとに建物の形状や規模（延べ面積）が決まります。

また、団地型マンションの多くは、一団地認定^{※3}（建築基準法第86条）や一団地の住宅施設^{※4}（都市計画法第11条）などの法規制の中で建設されており、再生内容によって、事前に各種の手続きが必要となります。

これらの法規制について分からない場合は、特定行政庁（P64）や区市町村の都市計画に係る部署、専門家等に確認しましょう。

※1 敷地面積に対する延べ面積の割合をいいます。

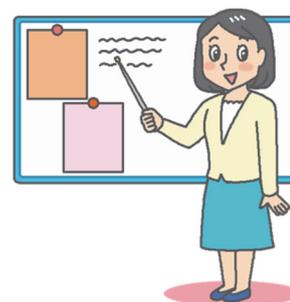
※2 敷地面積に対する建築面積（1階の床面積程度）の割合をいいます。

※3 建築基準法により、1つの建物は1つの敷地にあることを原則としているところ、基準を満たすことにより、特定行政庁から認定を受け、1つの敷地に数棟から成る一団の建物を建設する制度です。建替えや増築等を行う場合、この認定による制限を受けることがあります。

※4 都市計画法に基づき、良好な居住環境造成を目的として、都市計画中で一団地の住宅施設については、建築物の面積、建蔽率や容積率の限度、住宅の戸数、公共公益的施設や住宅の配置の方針等が定められています。

東京都では、建築士等の資格を持つアドバイザーが、管理組合等に直接訪問し、建替え・改修に向けた情報提供や建替え・改修を行う場合の検討書（簡易な図面等）の作成及び説明を行う「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施しています。

（詳細は、P69をご覧ください。）



④ 国土交通省のマニュアルを活用する

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 〔2003（平成15）年1月 2022（令和4）年3月改訂〕

マンションの老朽化等に伴う改善要求に対して、建替えを実施すべきか修繕・改修で対応すべきかの判断の考え方や進め方などを解説しています。

要除却認定実務マニュアル 〔2021（令和3）年12月〕

除却の必要性に係る認定（P44）を取得する際の調査・判定方法や申請手続き等について解説しています。

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 〔2003（平成15）年1月 2022（令和4）年3月改訂〕

建替えの各段階において、区分所有者間の合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について解説しています。

マンション建替え実務マニュアル 〔2005（平成17）年8月 2010（平成22）年7月改訂〕

建替えに係る法律上の手続や実施計画の策定等の実務について、建替え実務者の視点から見た留意点及びその対応方法などについて解説しています。また、認可申請書の書式、定款・事業計画書の書式例などを掲載しています。

マンション敷地売却ガイドライン 〔2014（平成26）年12月 2022（令和4）3月〕

敷地売却について、一般的な進め方、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続等について解説しています。

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル 〔2004（平成16）年6月 2021（令和3）年9月改訂〕

改修によりマンションの再生を図る場合の事業の進め方や、改修工事の手法・留意点等について解説しています。

マンション耐震化マニュアル 〔2007（平成19）年6月 2014（平成26）年7月改訂〕

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行う実務的な手続や留意点等について解説しています。

団地型マンション再生マニュアル 〔2010（平成22）年7月〕

団地型マンションで建替え又は改修による再生を検討する際に、検討すべき事項やその内容、合意形成への取組方法や進め方等について解説しています。

団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン 〔2021（令和3）年12月〕

団地型マンション再生のための敷地分割事業（P54）について、一般的な進め方、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続等について解説しています。

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル 〔2018（平成30）年3月〕

再開発の枠組みを活用して団地型マンションの再生を検討する際に、関係する事業者や地方公共団体と共に再生手法を検討するための進め方や留意点等を解説しています。

※ 上記マニュアル等は国土交通省のホームページに掲載されています。
本ガイドブックの内容の一部は、上記のマニュアルを参考に作成しております。



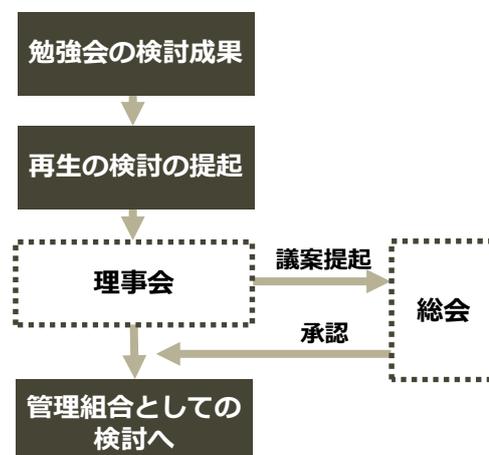
2 管理組合として再生を検討することの合意

勉強会での成果を示して、管理組合として再生を正式に検討してみてはどうかという問題提起を勉強会から理事会に対して行います。

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、勉強会の成果を取りまとめて、総会における議案として、再生の検討を必要とする理由等を示した上で、次の検討段階における検討組織の設置や活動費用の拠出について提起します。

総会で議決されると、管理組合として再生を検討する段階に進みます。

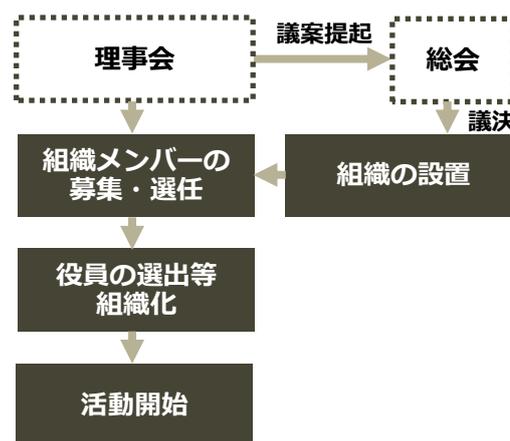
《管理組合としての検討までの流れ》



3 管理組合における検討組織の設置

理事会から再生の検討についての議案が提起され、総会で議決されると、理事会の諮問機関として検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、管理組合として再生について正式に検討を開始します。

《検討組織の活動開始までの流れ》



目的

再生方針の決議に向けて、専門家の協力を得て、建物の現状把握や改修、建替え、敷地売却の各再生手法の比較検討等を行います。

専門家の選定 (P22)

各手法の比較検討等を行うためには、専門的な情報や検討が必要となります。そこで、業務内容や募集条件等を定め、候補者をリストアップし、最も相応しい専門家を選びます。

建物の現状把握

耐震診断などの建物診断を実施し、建物の老朽度を客観的に把握します。あわせて、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満、期待する住宅水準や住まい方等のニーズを把握し、再生によって改善を要求する水準（要求改善水準）を設定します。

各手法の比較検討 (P23~24)

各手法のメリット、デメリット、改善効果や所要費用等について比較検討します。

合意形成を円滑に進めるポイント



様々な立場のメンバーで検討

検討組織のメンバーは、理事会が全区分所有者に周知して、公募などのオープンな形で募り、選任します。幅広い年齢層の区分所有者や、それぞれ異なる再生手法に関心を持つ区分所有者を含めるなど、できる限り様々な立場の区分所有者をメンバーに含めることが望まれます。



十分な比較と検討

例えば、最初から建替えありきで検討するのではなく、改修との比較を行うなどして、その必要性を確認することが重要です。



組織のオープンな運営

検討組織の会議は、全区分所有者に公開し、誰もが話を聞けるようなオープンな運営とすることが必要です。検討内容や予定などについて、組織の「広報誌」を定期的作成し、全区分所有者に情報発信することが効果的です。

専門家の活用

再生の検討を進めるためには、計画の立案や合意形成に向けた資料作成などに当たり、専門家（コンサルタント等）の協力が必要となります。また、建替事業において保留床が生まれる可能性がある場合は、建替え計画や事業計画の検討を行う計画段階で、事業協力者（デベロッパー等）の協力が必要となります。

専門家と事業協力者の役割



専門家

再生コンサルタント

各再生手法の比較検討、再生計画の検討、区分所有者の合意形成支援、事業協力者の選定支援などを行います。

特定分野のコンサルタント

不動産に関する権利の整理、税金、住宅ローンなどの特定分野に関するアドバイスを行います（再生コンサルタントを補完）。

事業協力者

建替事業において、保留床が生まれる可能性がある場合は、事業の初期段階における費用の立替えや保留床の取得などを行います。なお、敷地売却を行う場合は、デベロッパー等が事業協力者としてではなく、買受人（P42）として参加することとなります。

契約までの流れ

検討（計画）組織は、まず専門家へ依頼する業務内容等を設定し、それを踏まえて候補者をリストアップします。その中から、競争によらず過去の経験・実績や推薦により1者（社）を選んだり、提案内容の競争により、候補者を絞り込むことを選定といいます。

選定に当たっては、建築、まちづくり、権利調整等の専門家や事業協力者の特徴や実績について十分な情報収集を行い、ふさわしいパートナーを選ぶことが大切です。



合意形成を円滑に進めるポイント



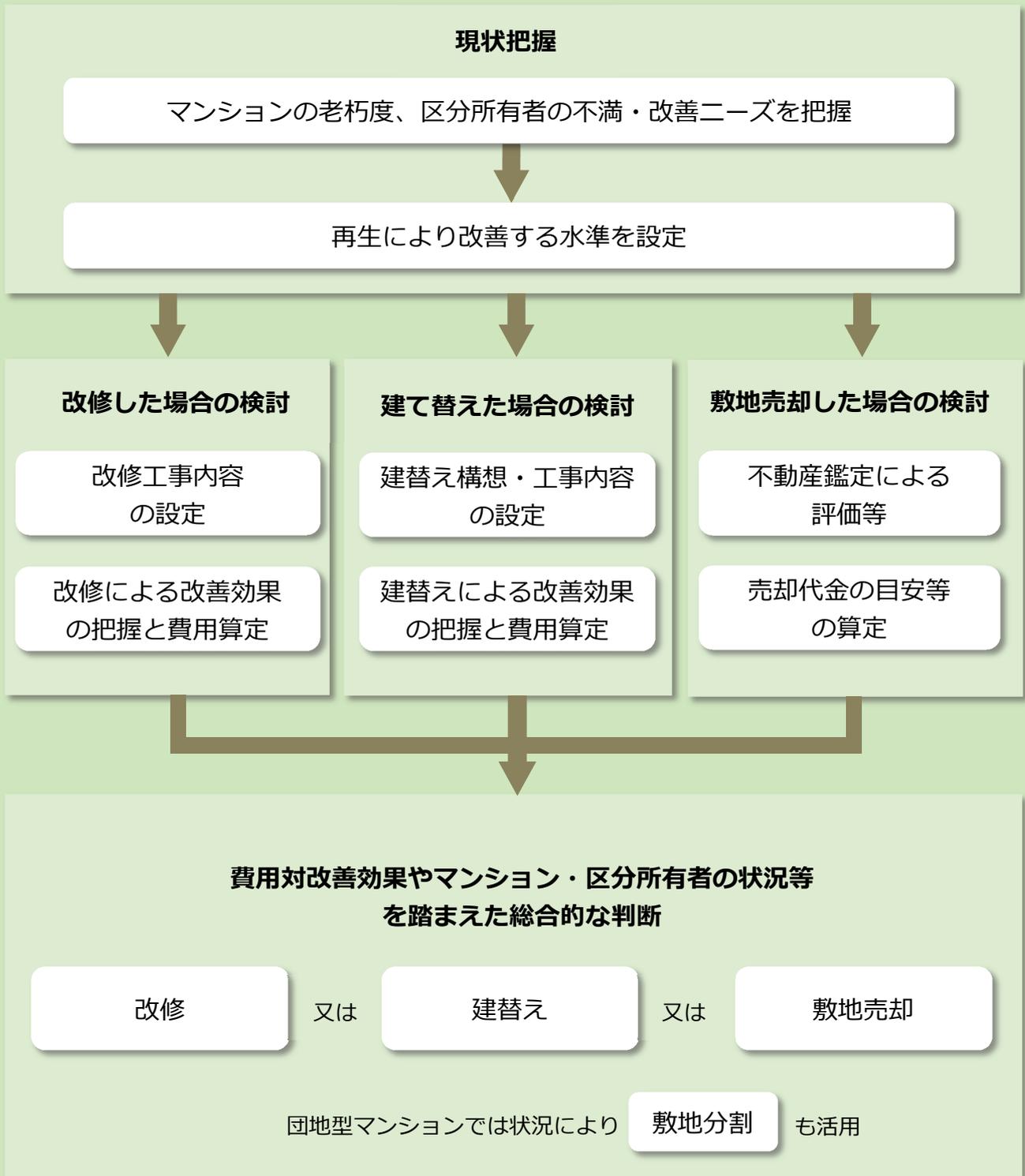
選定の透明性

選定理由や手順が不明確だと、区分所有者間に不信感が生まれ、合意形成に支障を来すことがあります。このため、競争によらず選定する場合は、区分所有者に説明できるよう理由を明確にし、競争により選定する場合も、選定基準等を区分所有者内で定めておくことが重要です。

4 改修、建替え、敷地売却の総合的な比較検討

検討組織は、マンションの現状を把握した上で、それぞれの再生手法を総合的に比較検討し、マンションの状況に応じた最適な手法を選択します。

改修、建替え、敷地売却の



マンションを再生するに当たっては、再生手法の必要性や合理性を十分に比較検討し、それらを区分所有者間で共有することが、合意形成を円滑に進める上で重要です。



総合的な比較検討の流れ

- まず、マンションの老朽度を、耐震診断などの建物調査により、構造安全性、防火・避難安全性などの項目ごとに、客観的に把握します。（この老朽度により要除却認定（P44）の申請ができるかを確認します。要除却認定を受けることができれば、敷地売却制度やマンション建替え法に基づく容積率許可制度（P71）が活用できます。）
- あわせて、区分所有者が現在のマンションに抱えている不満・改善ニーズ、改修や建替えにより実現したい住宅の水準などをアンケート調査等により把握し、改修や建替えにより**改善を要求する水準（要求改善水準）**を設定します。
- **改修した場合の検討**では、設定した要求改善水準を基に、改修工法の有無や適用可能性、改修により改善する水準について検討し、工事内容を設定した上で、必要な費用を算定します。このとき、設定した要求改善水準と工事によって実際に改善できる水準に開きがある場合があるため、どの程度の改善効果が期待できるか把握することが重要です。
- **建て替えた場合の検討**では、設定した要求改善水準を基に、建替え構想と工事内容を設定し、必要な費用を算定します。建替えの場合は、改修とは異なり、基本的には要求改善水準を全て実現することが可能と考えられますが、現在利用している容積率が法定の容積率を超えている場合（既存不適格）などは、建替え後の各住戸の面積を減少させなければならないこともあるので注意が必要です。
- **敷地売却した場合の検討**では、不動産の鑑定評価等を活用して、売却代金や各区分所有者が受け取る分配金の目安を把握します。
※建替え、敷地売却の場合、マンション建替え法に基づく容積率許可制度（P71）の活用可能性についても検討
※団地の場合、敷地分割制度（P26）の活用可能性についても検討
- 改善効果と所要費用を比較して、最終的には区分所有者の価値観に基づく総意により、**改修が合理的か、建替えが必要か判断**します。
- 構造や敷地上の制約などにより、改修では安全性が確保できない場合や、改善ニーズの強い居住性に関する要求水準が実現できない場合は、**建替えが必要と判断**されます。
- ただし、建替えが必要と判断されても、建替えにより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費用負担が過大となる場合などは、敷地売却により各区分所有者が受け取る分配金の目安などを踏まえ、**建替えか、敷地売却かを判断**します。

～合意形成に必要な基本的なルール～

再生に向けた検討を進めるに当たって、区分所有者や借家権者の意向をしっかりと把握し、それらが検討に反映されていると実感できるように情報提供を行っていないと、再生に対する機運が醸成されないだけでなく、不信感や情報不足による誤解が生じるおそれがあります。

このため、円滑にマンション再生を進めていくためには、継続的に意向を把握し、情報提供する仕組みや機会を作る必要があります。

継続的な意向把握

区分所有者等の一人ひとりの意向を把握するため、検討の段階ごとにアンケートやヒアリング等を実施しましょう。

例えば、検討組織（再生検討委員会など）から原案を示し、その原案に対しアンケート調査を実施します。次に、アンケート調査の結果を踏まえ、検討組織で修正案を作成します。その後、区分所有者等に修正案を示し、再度アンケート調査等を実施するといった手順で継続的に意向を把握します。

中には、様々な理由で、納得・賛成できない区分所有者等もいます。このような場合は、納得・賛成できない理由を把握するとともに、解決が可能な部分に対してはできる限り対応するという姿勢が大切です。一方で、対応できない場合も、理解が得られるよう丁寧に説明を行います。

このように、合意形成のプロセスについて透明性を確保することが大切です。



適切な情報提供

検討組織などの組織内で情報を止めることなく、区分所有者等に継続的に情報提供するため、定期的な意見交換会、広報の配布、玄関ホールなどの掲示板への掲示等を実施しましょう。

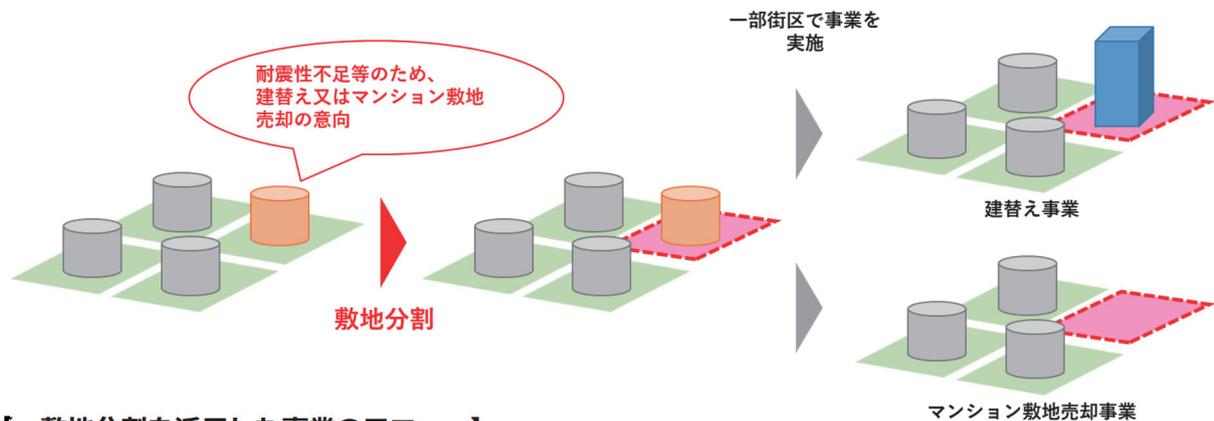
特に、検討を進めていくことに戸惑いのある区分所有者等に対しては、上記の情報提供に加え、個別に説明するなど、よりきめ細かく取り組むことが大切です。



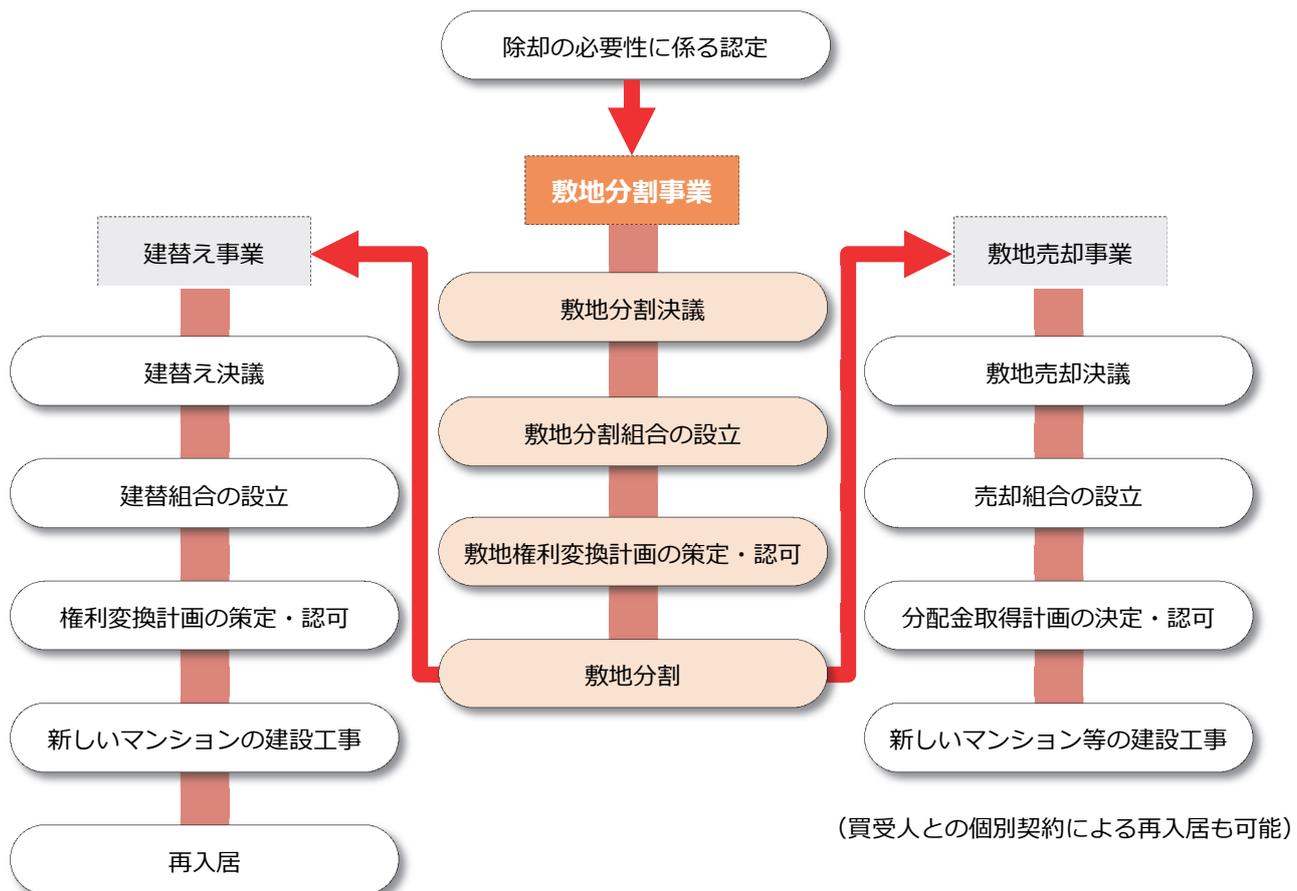
～敷地分割制度について～

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が5分の4以上の同意で可能になります。

【 敷地分割を活用した事業のイメージ 】



【 敷地分割を活用した事業のフロー 】



※ 敷地分割制度を活用できるのは、耐震性不足・火災安全性不足・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションです。

5 再生方針の決議

再生方針の決議とは、P23～24 の総合的な比較検討により選択した再生手法について、管理組合として再生を計画することの合意です。これまでの検討の成果をまとめて示した上で、通常は、理事会が議案として提起し、総会において決議を行います。

一般的に、建替え推進決議や改修推進決議などと呼ばれ、それぞれの再生手法に応じて以下のような内容を決議します。

区分所有法で定められた手続ではありませんが、こうした決議を行い、その後の合意形成を着実に進めていくことが重要です。

【建替を計画していく場合（建替え推進決議）】

- ① 建替え決議に向けて、建替え計画について検討する組織の設置に関する事項
- ② 建替え決議に向けた建替え計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

※ なお、敷地売却制度を活用してマンションを建て替えることも可能なことから、建替え決議と敷地売却決議の両方に向けて決議することも考えられます。

【敷地売却を計画していく場合】

- ① 敷地売却決議に向けて、売却計画について検討する組織の設置に関する事項
- ② 敷地売却決議に向けた売却計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

【改修を計画していく場合（改修推進決議）】

- ① 改修基本計画、改修設計について検討する組織の設置に関する事項
- ② 改修基本計画、改修設計の検討に要する資金の拠出に関する事項

なお、これらの決議を行ったからといって、それぞれの手法により再生を実施することが決まったわけではありません。これらの決議の意味を周知し、誤解が無いように区分所有者の理解を得ることが重要です。

合意形成を円滑に進めるポイント



区分所有者への丁寧な説明

再生検討委員会は、再生方針の決議に向けて、再生手法の比較検討のための資料など、これまでの検討成果を区分所有者に周知する説明会を開催するなどして、理解を得ることが重要です。



第2章 マンションの建替え

1 建替えの主な流れ

この章では、P14 の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として建替えを計画するという決議（建替え推進決議（P27））を行った後、管理組合における計画組織の設置から、建替事業により建設した新しいマンションへの再入居までの流れを説明します。

計画段階



管理組合における計画組織の設置
（「建替え計画委員会」など）（P30）

専門家（及び事業協力者）の選定（P30）

建替え計画の策定（P30）

建替え決議（P33）

実施段階



建替組合の設立（P36）

権利変換計画の策定・認可（P37）

新しいマンションの建設工事（P39）

清算・建替組合の解散（P39）

再入居（P39）

2 管理組合における計画組織の設置

建替え推進決議（P27）が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織（「建替え計画委員会」等の呼称）を設置します。

目的

建替え決議（P33）に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え計画を策定します。

主な活動内容

専門家（及び事業協力者）の選定（P22）

建替え決議に向けて合意形成を進めていくためには、建替え計画の策定や事業性の試算、区分所有者の個別状況に応じた対応、行政や近隣との協議などが必要となります。そのため、建築、まちづくり、権利調整など様々な専門知識や経験を持つ専門家の選定が必要不可欠となります。

計画段階の専門家として、検討段階で関わった専門家に引き続き協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある場合は、保留床の販売力を有する事業協力者を選定して協力を求める必要があります。

建替え計画の策定

説明会等で計画案を提示し、アンケートやヒアリング等により、計画案に対する区分所有者の評価や意見を整理します。その内容について説明会や意見交換会を行い、公開で議論した意見を踏まえ、計画を練り上げ、合意形成を図ります。

【建替え計画の内容】

①計画の基本的な考え方

②建築計画

建物位置図・配置図／建物立面図・断面図／各階平面図／各住戸間取り図・各住戸面積表／住宅の設備・仕様の概要／共用施設・設備の概要

③事業計画

事業方式／事業費総額・住戸別所要額／住戸選定方式（位置決めルール）／仮住居／事業協力者／実施スケジュール／必要諸経費・税金等

合意形成を円滑に進めるポイント



建替え費用や仮住居等への対応

建替え費用の負担は、区分所有者にとって最も強い関心事です。容積率の割増、補助金、融資制度等の適用可能性について、専門家から情報提供を受けながら検討するとともに、抵当権・借家権者への対応、建替え費用の融資、建替えに伴う税金、仮住居の確保等についても、区分所有者へ情報提供を行い、不安を解消することが重要です。

東京都では、マンション建替法に基づいて建替えを行うマンションの居住者で、建替工事中の仮住居の確保が困難な方に、仮住居として都営住宅を提供しています。（詳細は、P73 をご覧ください。）



借家権者への情報提供

建替事業は区分所有者を対象に行われるため、借家権者に情報が十分に伝わらない場合があります。建替え計画委員会等や貸主である区分所有者は、借家権者に適切な情報提供を行い、借家権者が進行状況をつかめるようにすることが重要です。

東京都における主な容積率割増の手法

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、地方公共団体の許可等により、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和する制度があります。

- ・高度利用地区
- ・再開発等促進区を定める地区計画
- ・総合設計制度
- ・マンション建替法に基づく容積率許可制度

（詳細は、P71 をご覧ください。）



～建替事業の手法～

建替えを行うための手法には、主に、マンション建替法による建替えと、同法に基づかない等価交換方式による建替えがあります（※）。

マンション建替法による建替えには、組合施行（区分所有者等が設立した建替組合が法に基づいて事業を実施）と個人施行（関係権利者全員の合意を得たデベロッパー等が法に基づいて事業を実施）の2つの方法があり、いずれも法に定められた手続を経て、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受け、建替事業を実施します。

等価交換方式による建替えは、建替え合意者全員が事業代行者（デベロッパー等）と個別に締結した等価交換契約等に基づき、事業代行者が事業を実施します。建替えの手法は、それぞれのメリットや留意点、区分所有者の状況や意向などを踏まえて選択します。

各手法の特徴

	マンション建替法による建替え (組合施行)	等価交換方式による建替え
建替え の流れ	建替え決議（区分所有法）	
	建替組合の設立	事業代行者と個別に等価交換契約を締結
	権利変換計画の策定・認可	
	建替組合がマンションの権利を取得	事業代行者が土地・建物の権利を取得
	新しいマンションの建設	
	新しいマンションに権利が移行	事業代行者から土地・建物の再譲渡を受ける
メリット	・新しいマンションへの関係権利の確実な移行等を前提に、多数決や認可等による着実な建替えの実施が可能	・建替えに関する全員合意を前提にしており、手続等の制約が少ないため、場合によっては迅速な建替えの実施が可能
留意点	・権利調整や手続に時間を要する場合がある。	・建替え合意者が反対者に転じた場合等は、事業が中断するおそれがある。 ・事業代行者の経営状況等の信頼性によるところがある。

※このほか、耐震性不足のマンション等では、敷地売却制度を活用して建替えを実施することも可能です（詳細は P44 をご覧ください。）。5分の4以上の多数による決議で、買受人にマンションとその敷地を売却し、買受人がマンションの建替え、代替建築物の提供やあっせんを実施します。区分所有者は売却までしか関与できない一方で、建替組合による権利調整の負担軽減が期待できます。また、複数棟の団地における土地の共有者のみで施行する市街地再開発事業により団地型マンションを建て替える場合、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、組合員の3分の2以上の多数による決議で建て替えることが可能となりました。

3 建替え決議

建替え決議とは、区分所有法に基づく、建替えを実施することの合意です。

区分所有者への説明会や意見交換などにより、建替え計画の内容がほぼ固まり、区分所有者の理解も可能な限り得られた段階で、建替え決議を行います。

また、単棟型マンションの場合と団地型マンションの場合では、建替え決議で定める事項や成立要件等が異なるので注意が必要です。

建替え決議までの手続

建替え決議集会の準備 (区分所有者の確定・議決権の確認等)

集会開催日の2か月以上前

招集通知の发出

通知
事項

集会開催日の1か月以上前

説明会の開催

説明
事項

※ 説明会の開催通知は、1週間以上前の发出で足りるが、集会の招集通知に併せて通知することが望ましい。

集会の開催

建替え決議の実施

決定
事項

【建替え決議集会の招集通知の通知事項・説明会の説明事項】

- ①会議の目的たる事項
- ②議案の要領（建替え決議で定める事項の要約）
- ③建替えを必要とする理由
- ④建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳
- ⑤建物の修繕計画の内容（計画が定められている場合）
- ⑥修繕積立金として積み立てられている金額

【建替え決議で定める事項】

- ①再建建物（新しいマンション）の設計の概要
- ②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③②の費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

【建替え決議時に確認することが望ましい事項】

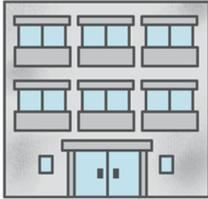
建替え決議で定める事項は上記のとおりですが、実際には計画段階で検討した成果を整理するとともに、建替え決議後の実施段階において検討を必要とする次のような事項についても確認しておくことが望まれます。

- 建替事業の手法
- 実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法
- 建設会社の選定方法
- 建替え不参加者への売渡し請求の方法

建替え決議の成立要件

○単棟型マンションの場合

成立要件



区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{4}{5}$ 以上の賛成

○団地型マンションの場合

団地型マンションには、「全棟一括建替え」と「棟別建替え」の2つの建替え方式があり、それぞれ適用できる団地の要件や建替え決議の方法が異なります。

①全棟一括建替え …団地内の全ての建物を一括して建て替える方式

【一括建替え決議（区分所有法第70条）が可能な団地の要件】

1. 団地内建物の全部が区分所有建物であること（賃貸マンションなどの非区分所有建物がある場合は不可）。
2. 団地内建物の敷地が区分所有者の共有にあること。
3. 規約により、各区分所有建物の管理を団地管理組合が一括して行うことが定められていること。

成立要件



方式の特徴

メリット

- 団地全体の計画的・効率的な再編（まとまった広場、駐車場、集会所等の確保）が容易

デメリット

- 棟別建替えに比べて区分所有者数が多くなるため、合意形成が難しくなる。

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合によります。

②棟別建替え

…団地内の一部の建物のみを建て替える方式

【棟別建替え決議（区分所有法第69条）が可能な団地の要件】

1. 団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であること。
2. 建替えを予定する建物の敷地が団地建物所有者の共有にあること。

成立要件



方式の特徴

メリット

- 団地内で再生の意向が分かれた場合、建替えを必要とした建物だけで建替えが行える。

デメリット

- 団地全体の計画的・効率的な再編（まとまった広場、駐車場、集会所等の確保）が困難

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合によります。

※3 建て替える棟の建替えが、他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすときは、団地全体の議決権の4分の3以上の賛成に加えて、特別の影響を受ける建物の区分所有者が有する議決権合計のうち、4分の3以上の議決権を有する者が賛成している（特別の影響を受ける建物が区分所有建物ではない場合は、その所有者が賛成している）ことが必要です。なお、特別の影響を及ぼすときは、建て替える棟の床面積が建替えにより大幅に増大し、将来、他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合が、これに当たると考えられます。

Q 決議の成立要件における「区分所有者」の人数とは？

A 専有部分の所有者の人数です。ただし、一人で数個の専有部分を所有している場合や数人で一個の専有部分を共有している場合は、一人と計算されます。

数人で一個の専有部分を共有している場合は、議決権を行使する者を一人指定することが区分所有法で規定されています。このため、共有者間で、意思表示する内容をあらかじめ決めた上で、行使する者を定める必要があります。

4 建替事業の実施

ここでは、マンション建替法に基づき実施される建替事業（組合施行）の手続について説明します。

STEP 1 建替組合の設立

建替組合とは、マンション建替法に基づき、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受け設立される、マンション建替事業（以下「建替事業」という。）の施行者です。法人格を有し、独立した法的な主体として、工事請負契約や資金の借入れ等の各種契約の締結ができます。

建替え合意者^{*1}は、5人以上共同して定款（建替組合の運営ルール）と事業計画（建物計画や資金計画等）を定めた上で、建替組合の設立認可を申請します。申請に当たっては、定款と事業計画について、建替え合意者及びその議決権^{*2}の各4分の3以上の同意^{*3}が必要となります。

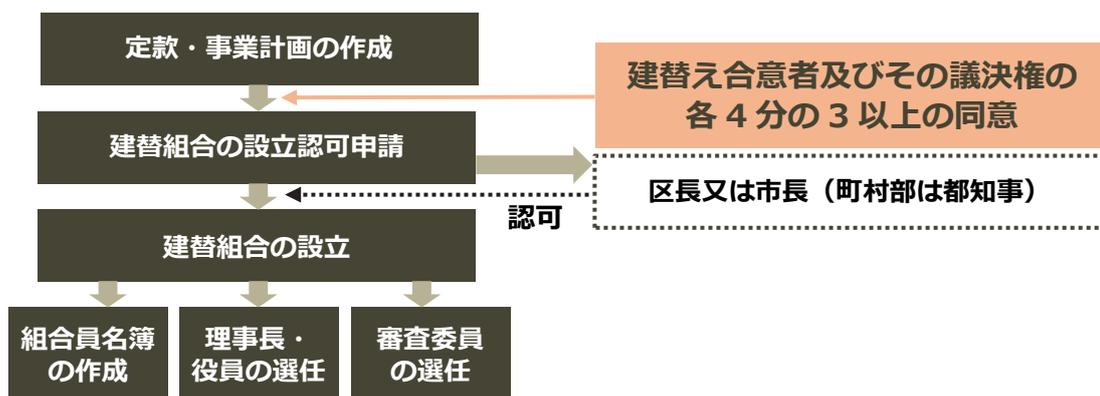
建替組合の設立が認可されると、建替え合意者は、設立への賛否にかかわらず全員が組合員になります。また、定款で定めることにより、デベロッパー等の民間事業者を参加組合員として、組合員にすることも可能です。

※1 建替え決議において建替えを行うことに合意した者（催告に対し、建替えに参加する旨の回答をした者も含む。）等

※2 単棟型マンションの建替え及び団地型マンションにおける棟別建替え決議に基づく建替えの場合は、P34の※1によります。一括建替え決議に基づく建替えの場合は、規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合によります。

※3 一括建替え決議に基づく建替えの場合は、上記の4分の3以上の同意に加え、各棟ごとに、建替え合意者及びその議決権（P34の※1）の各3分の2以上の同意を得る必要があります。

建替組合の設立までの流れ



建替え不参加者への売渡し請求

建替え決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、事業に参加するか否かを回答するように書面で催告します。催告に対して、建替えに参加する旨の回答をすることもできます。一方、2か月以内に回答しない区分所有者及び参加しない旨を回答した区分所有者は、不参加者となります。

建替組合は、不参加者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求（売渡し請求）することができます。ただし、売渡し請求は、建替組合の設立認可の公告^{*1}日（その日が催告回答期間の満了日以前である場合は、催告回答期間の満了日）から2か月以内かつ建替え決議から1年以内に行う必要があります。

権利変換を希望しない旨の申出等

建替えには合意したものの、建替事業には参加しない区分所有者は、建替組合の設立認可の公告^{*1}から30日以内であれば、区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができます。また、借家権者も、同期間に新しいマンションの借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができます。

STEP2 権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前のマンションの区分所有者や借家権者等の権利が、新しいマンションにどのように移行するかを定めた計画のことです。

権利変換計画を策定するには、総会における組合員の議決権^{*2}及び持分割合^{*3}の各5分の4以上の同意が必要です。また、審査委員^{*4}の過半数の同意、組合員以外の権利者（借家権者や抵当権者等）の同意が必要となります。

権利変換計画が認可されると、権利変換計画に定められた日（権利変換期日）において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が、一斉に権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

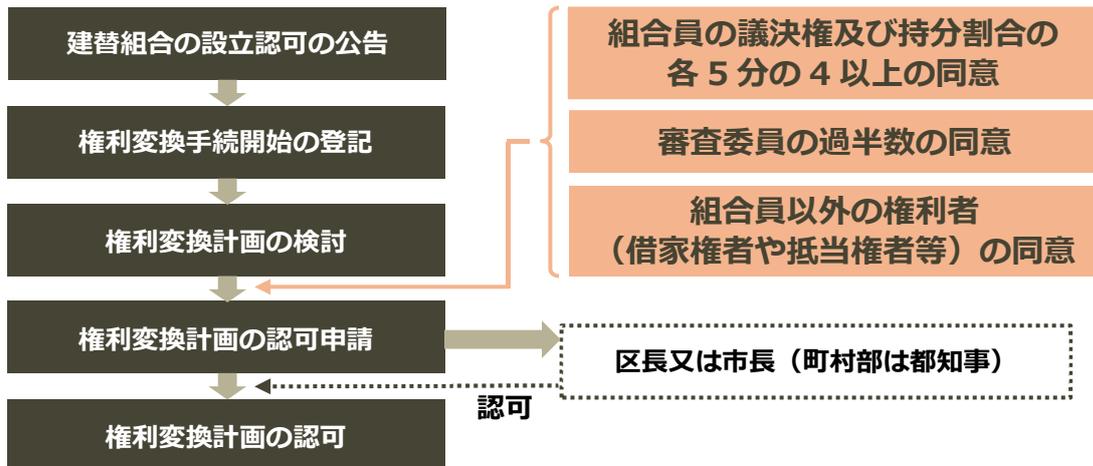
※1 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。

※2 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権を持ちます。

※3 規約に別段の定めがない限り、建替組合の専有部分を除いて算定した、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※4 土地及び建物の権利又は評価について特別の知識・経験を持ち、権利変換計画の決定などに中立的に関与する第三者として、建替組合の設立後に、総会で3人以上選任します。

策定・認可の流れ



合意形成を円滑に進めるポイント



適切な住戸の位置決め

権利変換計画には、新しいマンションにおける住戸の位置が記載されます。計画の策定に当たっては、関係権利者の要望を適切に把握し、できる限りそれが反映できるよう配慮しつつ、公平な手続で住戸の位置決めを行うことが大切です。



借家権者、抵当権者への対応

権利変換計画の認可を受けるためには、借家権者や抵当権者など、組合員以外の関係権利者の同意を得る必要があります。そのため、建替え決議前の段階から、借家権者や抵当権者に対して建替えについての情報提供を行い、交渉を始めておくことが必要です。

権利変換計画に同意しない組合員等への売渡し請求と建替組合への買取り請求

建替組合は、権利変換計画の議決に同意しなかった組合員に対し、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求（売渡し請求）することができます。また、同意しなかった組合員から建替組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求（買取り請求）することもできます。

これにより、建替組合は円滑な事業の実施が可能になるとともに、同意しなかった組合員等は意に反する権利変換計画に拘束されずに済みます。

STEP3 新しいマンションの建設工事

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定すると、住戸の仕様などの最終調整を行い、設計を確定します。それに基づいて、建替組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。



建設会社の選定や契約内容については、定款や工事請負規程等においてルールを定め、組合員の合意の下、適正に手続を進める必要があります。

STEP4 清算・建替組合の解散

建替工事が完了したときは、建替組合は、工事完了の公告*を行い、確定した清算金の額を関係権利者に通知します。

新しいマンションの権利の価額が建替え前のマンションより高い場合は、その差額が建替え参加者の負担する費用となり、建替組合に支払うことになります。一方、新しいマンションの権利の価額が建替え前のマンションより低い場合は、建替組合がその差額を、建替え参加者に支払うことになります。

※ 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。



STEP5 再入居

新しいマンションが竣工し、工事完了後の手続が全て終了すると、建替事業は完了です。

工事期間中に仮住居等に移転していた建替え参加者が再入居し、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合が設立されます。

建替え参加者は、新しいマンションの管理がスムーズに開始されるように、建替工事の進捗状況に合わせて、新しい管理規約や管理体制、管理費等について検討しておくことが重要です。

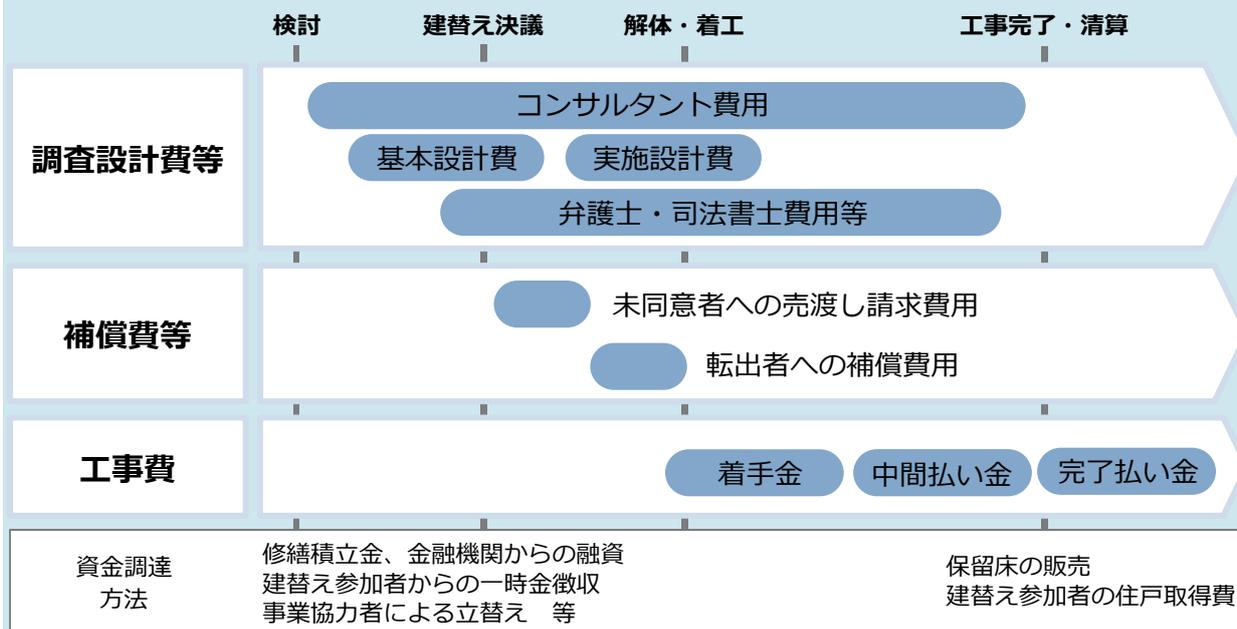


～資金計画について～

建替事業を円滑に実施する上で、資金計画は極めて重要です。専門家の協力を得ながら、事業の各段階でどのような費用負担が生じるか把握し、資金の調達方法について検討しましょう。

建替組合において、準備が必要な主な費用と支払い時期

建替事業に参加しない区分所有者や借家権者への補償費等の支払いについては、マンション建替法で規定されており、それぞれ支払時期が異なります。

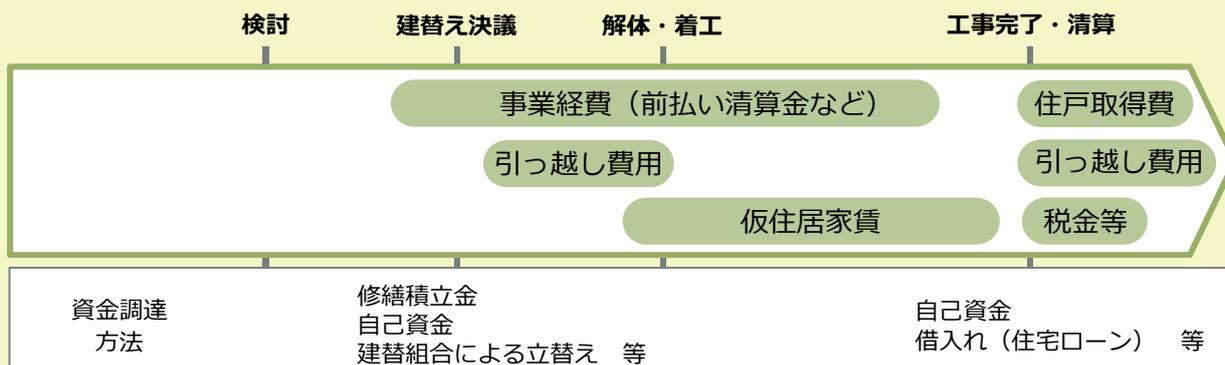


※ 上記は、スケジュールのイメージを示したものです。実際の支出項目等は事業により異なります。また、調査設計費等や工事費の具体的な支払い時期等は、専門家や工事請負業者等と協議して決定します。

区分所有者において、対応が必要な主な費用と支払い時期

建替事業では、各区分所有者が決められた費用を負担することが不可欠です。新しいマンションを取得するためには、建替え前のマンションとの差額相当の費用を負担することになります。

また、建替工事中の仮住居を確保するため、引っ越し費用や敷金、家賃が必要です。



※ 上記は、スケジュールのイメージを示したものです。実際の支出項目等は事業により異なります。

第3章 マンションの敷地売却

1 敷地売却の主な流れ

マンションとその敷地の売却は、区分所有者全員の同意の下、行うことができますが、特定行政庁が除却の必要性に係る認定（P44）をしたマンションについては、5分の4以上の多数による決議で、買受人（デベロッパー等）に売却することができます。

この章では、P14の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として、敷地売却を計画するという決議を行った後、管理組合における計画組織の設置から、買受人が新しいマンション等を建設するまでの流れを説明します。

計画段階



管理組合における計画組織の設置
（「売却計画委員会」など）（P42）

買受人となるデベロッパー等の選定（P42）

売却推進決議（P43）

**敷地売却決議に向け
必要な手続を進める**

除却の必要性に係る認定、買受計画の認定（P44）

敷地売却決議（P49）

実施段階



売却組合の設立（P52）

分配金取得計画の決定・認可（P53）

マンションの明渡し（他の住宅に引っ越し）（P53）

買受人にマンションと敷地を売却（P54）

売却組合の解散（P54）

新しいマンション等の建設工事（P54）

〔買受人との個別契約による再入居も可能〕

2 管理組合における計画組織の設置

再生方針の決議（P27）が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織（「売却計画委員会」等の呼称）を設置します。

目的

マンション敷地売却決議（P49）に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向の把握を繰り返しながら、売却計画を策定します。

主な活動内容

専門家の選定（P22）

計画段階の専門家は、検討段階に関わった専門家に引き続き協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。

買受人となるデベロッパー等の選定

専門家の協力を得ながら、買受人となるデベロッパー等の選定や、買受計画の内容（代替建築物の提供・あっせんの方法など）などについてデベロッパー等と調整を行います。

東京都では、マンション建替法に基づいて建替えを行うマンションの居住者で、建替工事中の仮住居の確保が困難な方に、仮住居として都営住宅を提供しています。敷地売却事業による建替えも対象となります。

（詳細は、P73 をご覧ください。）



Q 買受人とは？

A 認定された買受計画（P48）に基づいて、区分所有者からマンションを買い受け、除却し、代替建築物を提供・あっせんなどする義務を負うデベロッパー等です。

プロポーザル等の競争によって買受人を選定する場合は、計画組織の意向が反映されるよう、代替建築物の提供・あっせんに係る事項を売却条件として提示し、プロポーザル等への提出書類として具体的に求めることが重要です。

3 売却推進決議

売却推進決議とは、管理組合として、マンション敷地売却決議（以下「敷地売却決議」という。）（P49）に向け、必要な手続を進めていくことの合意です。マンション建替法で定められている手続ではありません。

しかしながら、敷地売却では、敷地売却決議に先立ち、次項の除却の必要性に係る認定と買受計画の認定の手続が必要となるので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことが重要です。

売却推進決議における議案としては、敷地売却決議に向けた必要な手続に要する資金の拠出に関する事項や、買受人となるデベロッパー等、買受計画に係る事項などが考えられます。

4 除却の必要性に係る認定、買受計画の認定

□ 除却の必要性に係る認定（要除却認定）

除却の必要性に係る認定とは、当該マンションの耐震性が不足していること等を特定行政庁（P9）が認定するもので、マンション建替法に基づく敷地売却等を行うために必要な手続です。

従来は、一定の講習を受けた建築士等が、耐震診断を行い、耐震性が不足していると判定された場合のみ認定を受けることができましたが、令和3年12月に改正マンション建替法が施行され、認定の対象が以下のとおり拡充されました（詳細は、P46、47をご覧ください）。

要除却認定の対象		マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業	容積率許可制度
要除却認定	特定要除却認定			
	耐震性の不足	○	○	○
	（新規）火災に対する安全性の不足	○	○	○
	（新規）外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれ	○	○	○
	（新規）給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ	—	—	○
（新規）バリアフリー基準への不適合	—	—	○	

要除却認定の対象は、生命・身体に危険性があると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）と生活インフラに問題があると認められるもの（配管設備腐食等、バリアフリー不適合）とに分けられます。前者に対する認定を「特定要除却認定」と言います。

マンション建替法に基づく敷地売却は、特定要除却認定（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）を受けたマンションが対象となります。

申請には、区分所有者及び議決権（P34 の※1）の各過半数の同意が必要です。申請手続、必要書類は特定行政庁により異なりますので、事前にお問合せください（P64）。

さらに、特定要除却認定を受けると、団地型マンションにおける敷地分割事業の対象となります（P26）。

また、要除却認定を受けると、マンション建替法に基づく容積率許可制度（P71）を適用することができます。この制度では、新たに建設されるマンションについて、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が許可した場合に、容積率の制限が緩和されます。

合意形成を円滑に進めるポイント



除却の必要性に係る認定についての十分な説明

要除却認定により、区分所有者はマンション除却の努力義務を負うこととなります。この認定に係る申請の必要性と認定の効果等について、区分所有者に十分説明を行った上で、できる限り多数の同意を得て申請することが重要です。



【火災に対する安全性の不足】

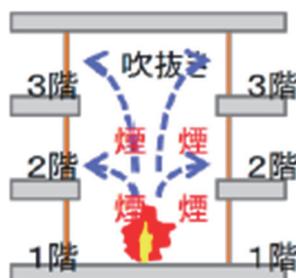
(考え方)

- ・ マンションは住戸ごとに区画されているため、火災が拡大しにくいと言われている一方で、火災を覚知するまでに時間を要する、避難に時間を要する、消火活動が容易でないという課題があります。
- ・ 建築基準法令の防火・避難規定の強化は、昭和30年代～40年代を中心に行われており、高経年マンションの中には、これらの規定の適用を受けずに建設され、適合していないものもあります。
- ・ 長期間にわたってマンションを安心して使っていくためには、現行の規定に適合するよう改修を行うことが望ましいですが、規定によっては、改修による対応が難しいものもあります。
- ・ このため、建築基準法令の防火・避難関係規定（過去の改正により強化されたもの等）のうち、簡易な修繕で規定に適合させることが困難なものを除却の必要性に係る認定の対象としています。

(調査資格者)

- ・ 建築基準適合判定資格者
- ・ 建物の構造・規模に応じた建築士

例：竪穴区画等の不適格なマンション▶



【外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれ】

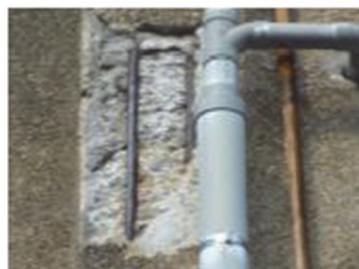
(考え方)

- ・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁等におけるコンクリートの剥落は、鉄筋腐食が進行すると発生する可能性が高くなることが分かっています。また、目視により確認される劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高いことが分かっています。
- ・ これらは、部分的な修繕で対応することが難しいため、除却することも合理的な選択肢の一つとなると考え、除却の必要性に係る認定の対象としています。

(調査資格者)

- ・ 一級建築士
- ・ 二級建築士

例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション▶



【給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ】

(考え方)

- ・ 『スラブ下配管方式』の排水管は、階下の住戸等の専有部分に立ち入らないと修繕できないといった問題があります。また、これを修繕するに当たっては、漏水箇所の特定が難しく、修繕に当たって天井を広範囲にわたって撤去することが必要となります。
- ・ また、排水管からの漏水について適切な対応が取られずに放置された場合、衛生面で有害となるおそれが高い状況にあります。
- ・ このため、スラブ下配管方式の排水管で、漏水が頻発していると考えられるマンションを除却の必要性に係る認定の対象としています。

(調査資格者)

- ・ 一級建築士
- ・ 二級建築士



例：改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション▲

【バリアフリー基準への不適合】

(考え方)

- ・ マンションは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）において、新築等に際して一定のバリアフリー基準への適合の努力義務が課せられています。また、地方公共団体が、条例により住戸までの経路のバリアフリー化等を義務付けている場合もあります。
- ・ 高経年マンションの居住者には高齢者が多いことを考慮し、特定の経路等が一定のバリアフリー基準のうち修繕で容易に対応できない規定に不適合な場合に除却の必要性に係る認定の対象としています。

(調査資格者)

- ・ 建築基準適合判定資格者
- ・ 建物の規模・構造に応じた建築士

例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション▶



【出典】要除却認定実務マニュアル（国交省）、
マンション建替円滑化法の改正概要（国交省）から抜粋（一部加筆修正）

□ 買受計画の認定

買受計画には、買受け及び除却の予定時期や資金計画、代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法等が記載されます。

買受計画は、選定された買受人となるデベロッパー等が作成し、区長又は市長（町村部は都知事）の認定を受ける必要があります。



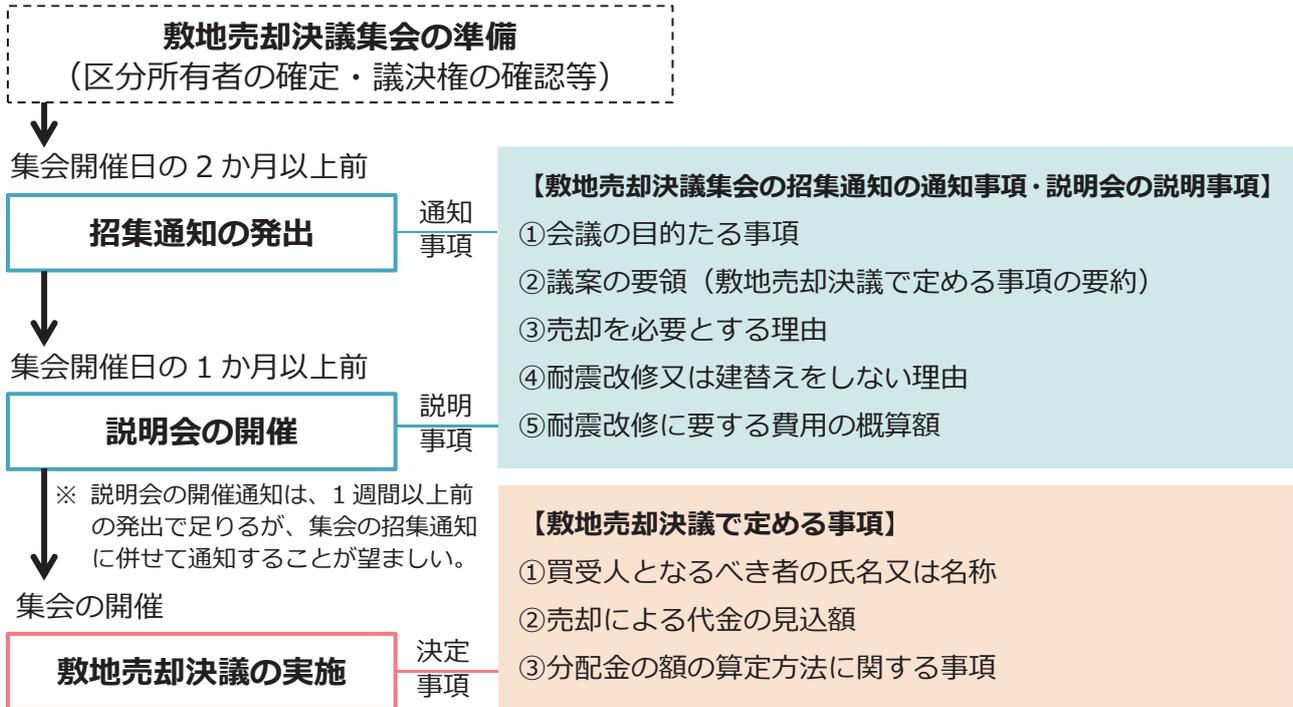
買受人は、認定を受けた買受計画に従って買受け等を実施します。このため、区分所有者は、事前に買受人となるデベロッパー等と、買受計画の内容等について十分に調整を行う必要があります。

なお、買受人は、買受計画の認定を受けた後に、敷地売却決議において決定されます。

5 敷地売却決議

敷地売却決議とは、マンション建替法に基づく、マンション敷地売却を実施することの合意です。

敷地売却決議までの手続



【敷地売却決議時に確認することが望ましい事項】

敷地売却決議で定める事項は上記のとおりですが、実際には計画段階で検討した成果を整理するとともに、次のような事項についても確認しておくことが望まれます。

- 買受計画の概要
- 実施段階における専門家の参画・選定方法（専門家を活用するのかしないのか等）
- 敷地売却不参加者への売渡し請求の方法（誰がいつ請求するのか等）
- 補償金の支払に関する事項（誰がどのように負担するのか）

敷地売却決議の成立要件

○単棟型マンションの場合

成立要件

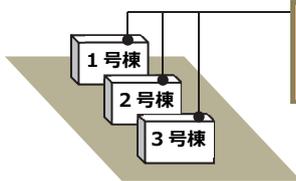


区分所有者、議決権^{※1}及び敷地利用権の持分価格^{※2}の各 $\frac{4}{5}$ 以上の賛成

○団地型マンションの場合

団地型マンションにおいて、各棟の全てが $\frac{4}{5}$ 以上の賛成でマンション敷地売却決議を行うことにより、団地全体のマンション敷地売却を行うことができます。

成立要件



各 棟

区分所有者、議決権^{※1}及び敷地利用権の持分価格^{※2}の各 $\frac{4}{5}$ 以上の賛成

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 「敷地利用権の持分価格」は「敷地利用権の持分」と同じであることが通常です。

【敷地売却の適用が可能な団地型マンション（原則）】

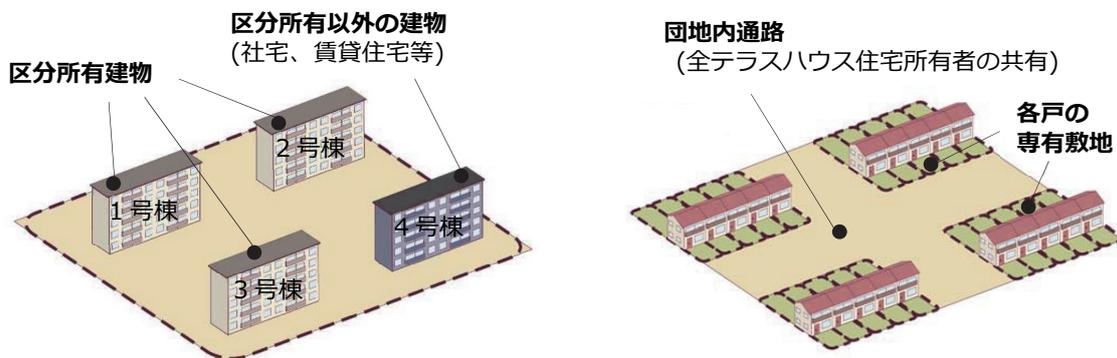
- 
- ① 複数のマンションが存在
- ② 集会所等の附属建物がある場合には、区分所有者が共有し、管理規約に規約共用部分として定められる場合に限る。
- ③ 団地内の建物は、原則として全てマンションであり、全てのマンションにおいて特定要除却認定を取得^{※1}
- ④ 土地の全部又は一部が全ての区分所有者の共有
- ⑤ マンションの敷地とは別に駐車場等の敷地がある場合には、区分所有者が共有し管理規約に規約敷地として定められる場合に限る。

【出典】マンション敷地売却ガイドライン（国交省）から抜粋
（一部加筆修正）

- ・土地は、団地内建物の区分所有者により共有されていれば、必ずしも一筆である必要はありません。
- ・団地型マンションにおいては、これ以外にも複雑な権利形態が想定されることから、団地型マンションでマンション敷地売却の適用の検討を具体化する際には、専門家の協力や認可権者との十分な協議が必要となります。

【参考：敷地売却の適用が困難な団地型マンション（一例）】

団地内に区分所有以外の建物が混在する場合やいわゆる“テラスハウス住宅^{※2}”である場合など、マンション敷地売却の適用が困難なときがあります。



【出典】マンション敷地売却ガイドライン（国交省）から抜粋
（一部加筆修正）

※1 詳細はP44をご覧ください。

※2 住宅が縦割り型に区分された建物で、各住戸の直下及び専有庭部分の土地を各住戸が単独に所有しているもの

6 敷地売却事業の実施

STEP 1 売却組合の設立

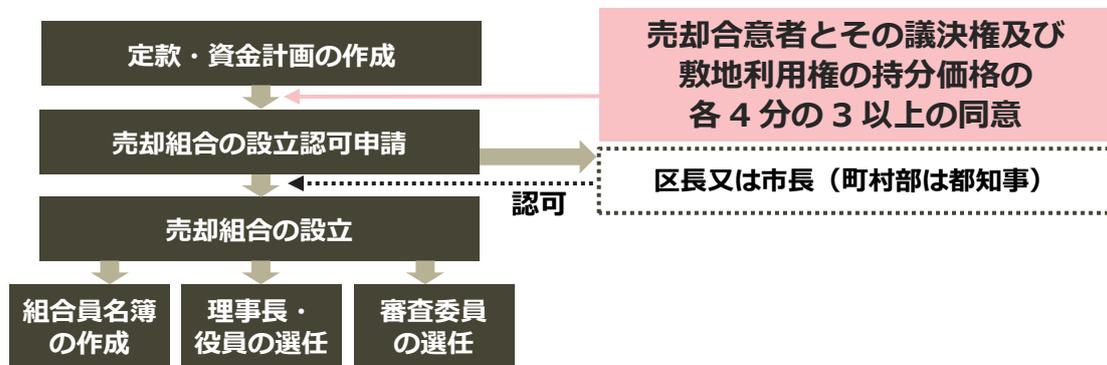
マンション敷地売却組合（以下「売却組合」という。）とは、マンション建替法に基づき、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受け設立される、敷地売却事業の実施主体です。法人格を有し、独立した法的な主体として、各種契約の締結ができます。

売却合意者^{※1}は、5人以上共同して定款（売却組合の運営ルール）と資金計画を定めた上で、売却組合の設立認可を申請します。申請するに当たっては、売却合意者とその議決権（P34の※1）及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の同意が必要となります。

売却組合の設立が認可されると、売却合意者は、設立への賛否にかかわらず全員が組合員になります。また、売却組合の設立認可に併せて、通常は、売却組合と買受人との間で売買予約契約等（民法上の契約）を締結するものと考えられます。

※1 敷地売却決議において売却を行うことに合意した者（催告に対し、売却に参加する旨の回答をした者も含む。）等

売却組合の設立までの流れ



売却不参加者への売渡し請求

敷地売却決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、売却に参加するか否かを回答するように書面で催告します。催告に対して、売却に参加する旨の回答をすることもできます。一方、2か月以内に回答しない区分所有者及び参加しない旨を回答した区分所有者は、不参加者となります。

売却組合は、不参加者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求（売渡し請求）することができます。ただし、売渡し請求は、売却組合の設立認可の公告^{※2}日（その日が催告回答期間の満了日以前である場合は、催告回答期間の満了日）から2か月以内かつ敷地売却決議から1年以内に行う必要があります。

※2 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。

STEP2 分配金取得計画の決定・認可

分配金取得計画とは、組合員が取得することとなる分配金や借家権者等に対して支払われる補償金の価額、権利消滅期日などを定めた計画です。

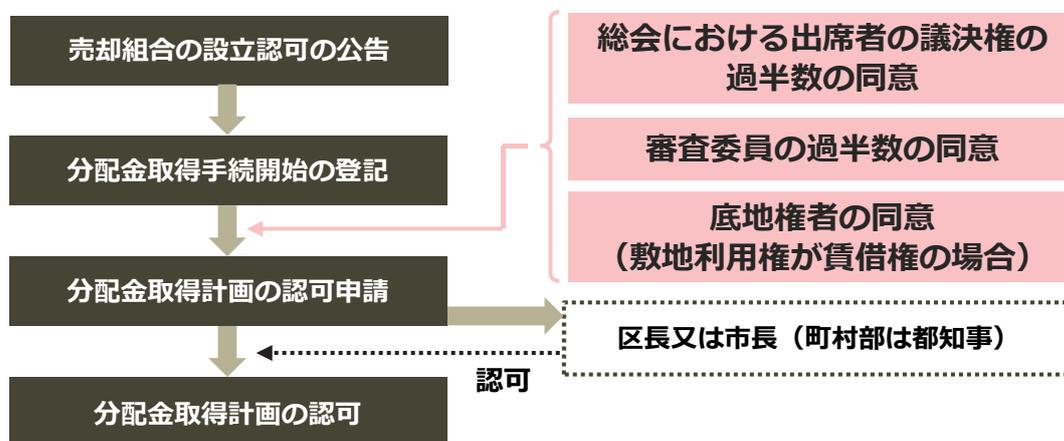
計画の内容については、敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、総会における出席者の議決権^{※1}の過半数の同意で決議することとしています。また、審査委員^{※2}の過半数の同意、底地権者の同意（売却するマンションの敷地利用権が賃借権の場合）が必要となります。

計画が認可されると、売却組合は権利消滅期日までに区分所有者や借家権者等に、計画に基づき分配金や補償金を支払い、居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

※1 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権を持ちます。

※2 土地及び建物の権利又は評価について特別の知識・経験を持ち、分配金取得計画の決定などに中立的に関与する第三者として、売却組合の設立後に、総会で3人以上選任します。

決定・認可の流れ



STEP3 マンションの明渡し（他の住宅に引っ越し）

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日においてマンションと敷地の権利が売却組合に集約され、担保権（抵当権など）・借家権は消滅します。そのため、居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し、取得した分配金等を元手として他の住居に引っ越します。



STEP4 買受人にマンションと敷地を売却

マンションと敷地の権利が売却組合に集約された後、売却組合は買受人にマンションと敷地の権利を売却します。

STEP5 売却組合の解散

買受人への売却によって敷地売却は完了し、売却組合は解散します。売却組合の解散は、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受けなければならない、認可されたときはその旨が公告*されます。

※ 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。

STEP6 新しいマンション等の建設工事

買受人は、現在のマンションを除却し、新しいマンション等を建設します。



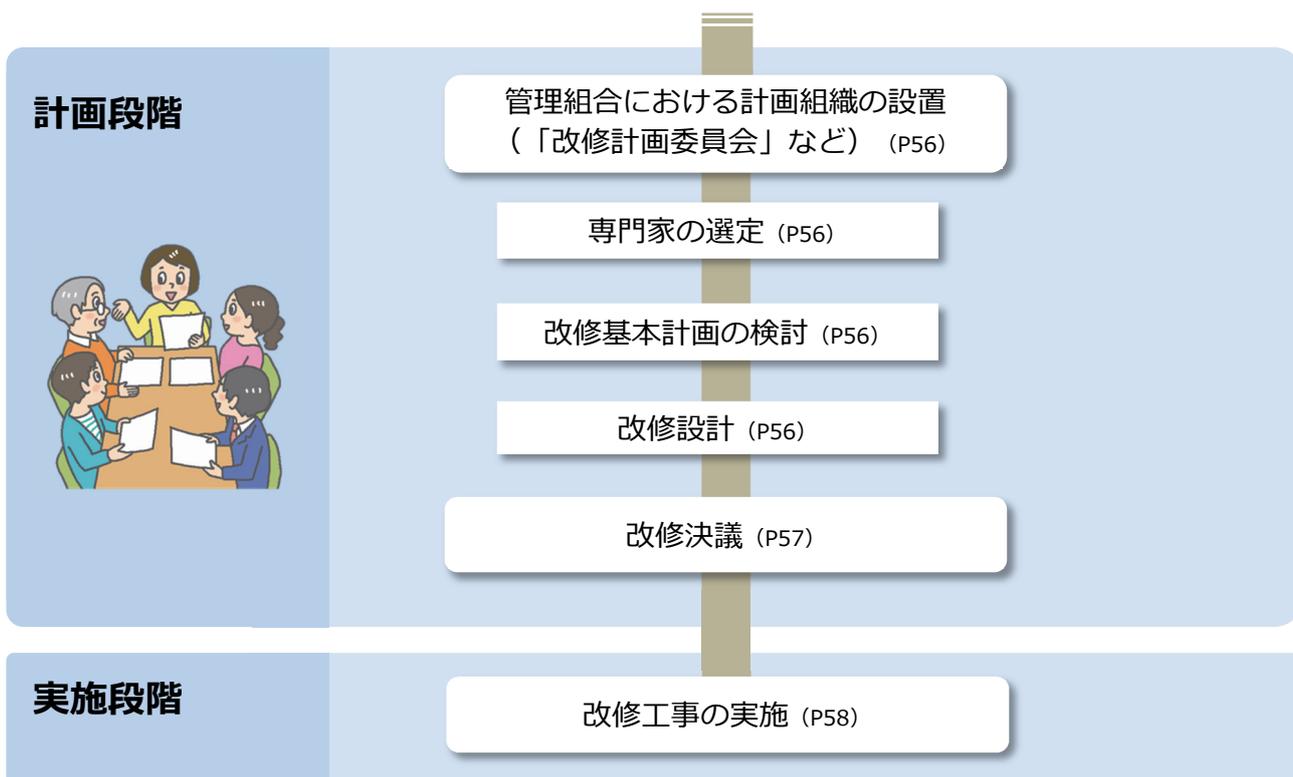
従来の建替えと違い、売却した敷地に建設される建築物の用途に、マンション建替法上の制限はありません。なお、マンションが再度、建設される場合は、買受人と個別に契約し、新しいマンションの住戸を取得するという選択肢があります。

第4章 マンションの改修

1 改修の主な流れ

この章では、P14 の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として、改修を計画するという決議（改修推進決議（P27））を行った後、管理組合における計画組織の設置から、改修工事の実施までの流れを説明します。また、耐震改修については、耐震診断の流れや耐震改修工事について詳しく紹介します。

ただし、再生手法の総合的な比較検討（P23～24）の中で、改修基本計画などを検討する場合も考えられます。また、総合的な検討を行わずに、大規模修繕工事などに併せて改修を実施する場合も考えられ、それぞれのマンションの状況に応じて検討の順序は異なります。



2 管理組合における計画組織の設置

改修推進決議が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織（「改修計画委員会」等の呼称）を設置します。

目的

改修決議（P57）に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、改修基本計画及び改修設計を検討します。

主な活動内容

専門家の選定（P22）

改修設計を行うために、建築士、建築設計事務所、建設会社、管理会社等から建築技術的な支援を得る必要があります。検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求めることもできます。



安価な金額で業務を受託し、特定の施工会社が割高な工事費で受注できるよう誘導するなど、管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。専門家の選定に当たっては、複数の候補に見積りを依頼し、実績や技術力等を考慮して選定するとともに、専門家が中立的な立場を保ち、施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

改修基本計画等の策定

専門家と連携しながら、アンケートや直接的なヒアリング等を行い、区分所有者の意見を整理します。計画内容についての説明会や意見交換会を開催し、合意形成を図っていきます。

合意形成を円滑に進めるポイント



資金計画の十分な検討

改修に向けた合意形成のポイントは資金計画です。修繕積立金が不足する場合は、資金の借入れや一時金の徴収が必要です。区分所有者に一時金の徴収などの負担が生じる場合は、合意形成が難しいこともあります。改修の必要性を十分検討した上で、無理のない資金計画を立て、改修決議に向けて合意形成を図る必要があります。



改修項目等の必要性や合理性の検討

改修を実現するためには、区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズを十分に把握するとともに、複数の案を比較し、改修項目や工事内容について、その必要性や合理性を十分に検討することが重要です。

3 改修決議

改修決議とは、改修工事を実施することの合意です。共用部分の変更には、総会の決議が必要であり、決議の成立要件は、工事内容によって異なります。

改修決議の成立要件

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

- 【例】○既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事
- 戸境壁や床の開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本的構造部分を大きく加工する工事

区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{3}{4}$ の賛成^{※2}

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

- 【例】○防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事
- 建物の基本的構造部分の取壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置工事

区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 共用部分の変更が、特定の専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分の区分所有者の承諾が必要となります。なお、特別の影響を与えるときとは、共用部分の変更によって、特定の専有部分の通風・採光が悪化するときなどです。

4 改修工事の実施

共用部分の工事であっても、居住者の協力を得なければ工事できないことがあります。そのため、工事中生じる状況を想定し、居住者に事前に知らせておくことが重要です。

工事が最終段階を迎えた時点で、施工者等による検査に加えて、管理組合として工事が完了したことを確認します。工事完了後は、施工会社から竣工図書を受け取り、内容について説明を受けましょう。この竣工図書は、今後のマンション管理において重要な書類であるため、保管しておく必要があります。

改修工事を円滑に進めるポイント

工事説明会・報告会の開催・参加

改修工事は、居住者の協力なくしては進めることができません。

施工者は、施工実施計画が出来上がり次第、工事内容、工事工程、作業時間、注意お願い事項等を説明するための工事説明会を行うことが重要です。

また、工事実施期間中は、管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討などを行うことが大切です。

居住者は、工事説明会等に参加することで工事内容や状況をしっかりと把握し、施工者と協力することで、スムーズに工事を進めることができます。

5 耐震改修

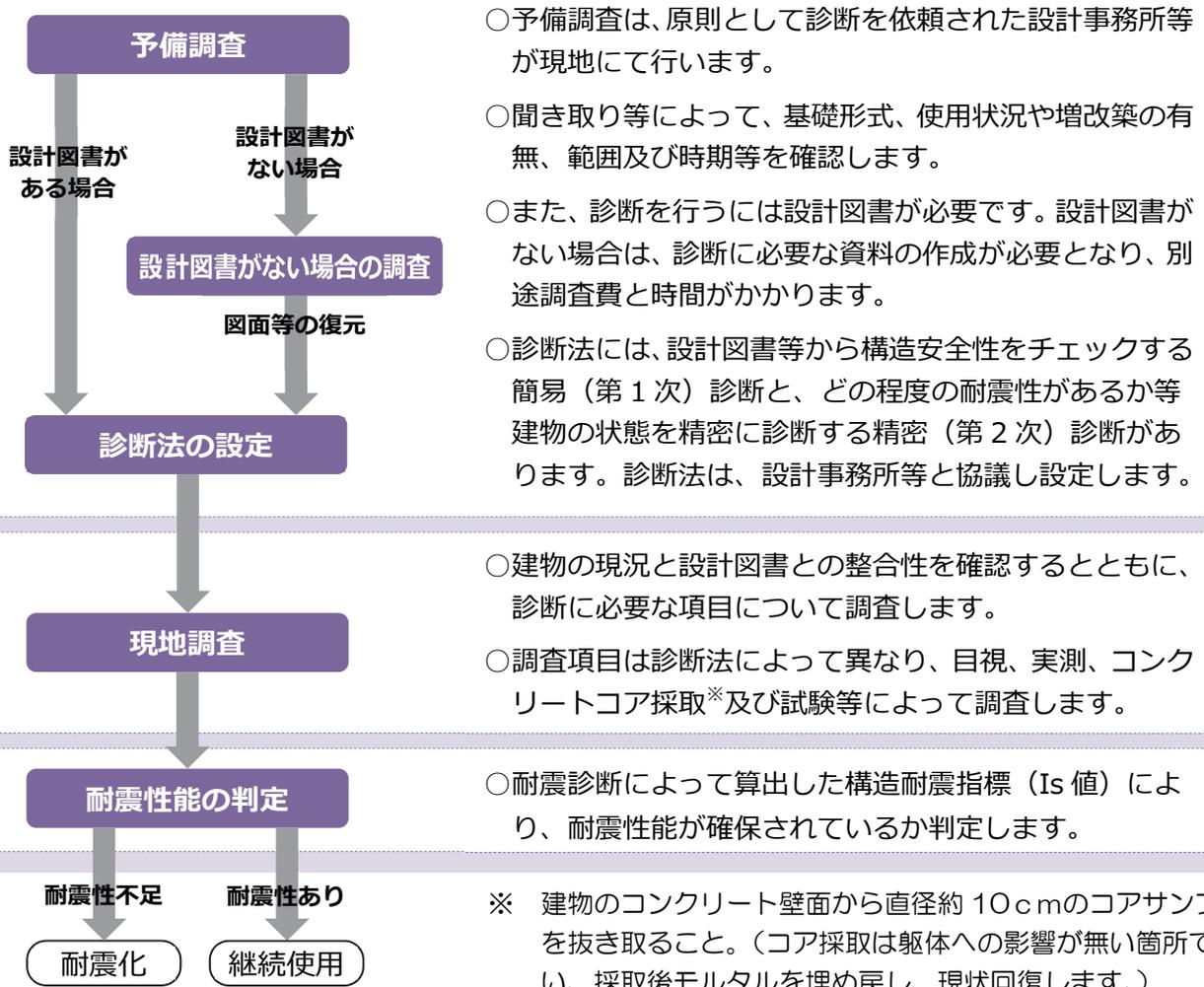
改修による再生を図る場合、耐震性能が不足するマンションについては、併せて耐震改修を実施し、居住者の安全を確保することが重要です。そのため、耐震性能が不足している可能性がある1981（昭和56）年5月31日以前に新築工事に着手したマンションでは、耐震診断を実施し、耐震性能を確認する必要があります。

ここでは、耐震診断の流れや内容、耐震改修の実施を決める耐震改修決議などについて説明します。

耐震診断

耐震診断とは、図面や現地での調査に基づき、建物の保有する耐震性能を数値で評価するものです。これにより、マンションが必要な耐震性能を満たしているか確認することができます。

耐震診断の実施に当たっては、診断を必要とする理由、診断の内容、費用の参考見積り等を示した上で、耐震診断にかかる資金の拠出方法について、総会で議決される必要があります。



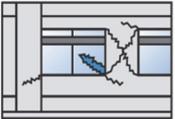
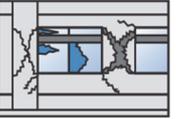
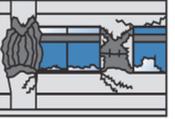
構造耐震指標 (Is 値)

建物の耐震性能は、構造耐震指標 (Is 値) で表し、建物の強さや経年状況等で評価します。Is 値が 0.6 以上※あると、地震に対する必要な性能が確保されていると判断します。

※簡易 (第 1 次) 診断によって計算された場合、Is 値は 0.8 以上必要です。

なお、Is 値が低いほど、大地震に対して建物が倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断します。特に、Is 値が 0.3 未満のマンションなどでは、早急な対策が必要です。

《地震による被害と Is 値の関係》

被害	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
	状況					
地震規模	RC 造 SRC 造	壁の損傷がほとんど無い	一般的な壁にひび割れ	柱・耐震壁にひび割れ	柱の鉄筋が露出	建物の一部又は全部が倒壊
	中地震 震度 5 強程度	Is 値=0.6 の場合				
大地震 震度 6 強~7 程度	Is 値=0.6 の場合					

【出典】耐震ネット (<http://www.taisn-net.com/>) から抜粋 (一部加筆修正)

診断にかかる費用

診断の内容、マンションの規模、構造等によって異なりますが、延べ面積 1 m²あたり 500 円~2,000 円程度が目安です。また、建築図面等の設計図書がない場合は、復元のために更に費用を要するため、見積りを取ることをお勧めします。

耐震改修決議の成立要件

P57 の改修決議において、耐震改修工事の実施に合意する場合を、ここでは耐震改修決議と呼びます。

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

規約に定めがない限り、**区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{3}{4}$ の賛成^{※2}**

ただし、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき、マンションの管理者等が所管行政庁に「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」の申請を行い、この認定を受けた場合は、**区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}**で耐震改修を行うことができます。

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

【例】○柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する耐震改修工事や、構造躯体に壁や筋交いなどの耐震部材を設置する耐震改修工事のうち、建物の基本的構造部分（壁・柱・床など）の加工が小さい工事

規約に定めがない限り **区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}**

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 共用部分の変更が、特定の専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分の区分所有者の承諾が必要となります。なお、特別の影響を与えるときは、共用部分の変更によって、特定の専有部分の通風・採光が悪化するときなどです。

合意形成を円滑に進めるポイント



工法選定に向けた情報交換

耐震改修決議に先立って行う改修工法の選定においては、広報誌等により区分所有者全員に情報を提供しつつ、アンケート等によって区分所有者の意向を把握することが重要です。特に、専有部分への影響がある工法については、個別ヒアリング等により所有者から承諾が得られるかどうか、事前に十分に調査することが必要です。

耐震改修工事にかかる費用

工事にかかる費用は、改修の工法、部位（外壁、内壁、柱等）、箇所数等によって全く異なります。建物規模等にもよりますが、1戸当たり数十万円から数百万円まで、事例は様々です。まずは、耐震診断を実施し、改修すべき部位等を把握した上で、どのような工法で補強するのかを検討する必要があります。

なお、大規模修繕を実施するときに耐震改修を同時に行うことで、工事を効率的に実施でき、工事費を抑えられることがあります。

Q 耐震化の助成制度はある？

A 各区市において、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修などに要する費用の一部を助成する制度を設けている場合があります。

耐震アドバイザーとは、耐震化に関する相談を希望する旧耐震基準の分譲マンションの管理組合等に対し、区市から派遣される専門家のことです。

助成の条件や内容は、各区市によって異なります。詳しくは、各区市にお問合せください。

第5章 マンション再生の相談窓口・都の支援制度

1 都・区市の相談窓口

マンション建替え・敷地売却全般に関する相談窓口

2023（令和5）年4月現在

区部	担当窓口		市部	担当窓口	
千代田区	(公財)まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ	03-3233-3223	八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260
中央区	都市整備部 住宅課	03-3546-5466	立川市	市民生活部 住宅課	042-528-4384
港区	街づくり支援部 開発指導課	03-3578-2332	武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	0422-60-1976
新宿区	都市計画部 住宅課	03-5273-3567	三鷹市	都市整備部 都市計画課	0422-29-9704
文京区	都市計画部 地域整備課	03-5803-1375	青梅市	都市整備部 住宅課	0428-22-1111 (内 2533)
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-9028	府中市	都市整備部 住宅課	042-335-4458
墨田区	都市計画部 住宅課	03-5608-6215	昭島市	都市計画部 都市計画課	042-544-4413
江東区	都市整備部 住宅課	03-3647-9473	調布市	都市整備部 住宅課	042-481-7545
品川区	都市環境部 住宅課	03-5742-6776	町田市	都市づくり部 住宅課	042-724-4269
目黒区	都市整備部 住宅課	03-5722-9878	小金井市	都市整備部 まちづくり推進課	042-387-9861
大田区	まちづくり推進部 建築調整課	03-5744-1416	小平市	都市開発部 地域整備支援課	042-346-9592
世田谷区	都市整備政策部 居住支援課	03-5432-2504	日野市	まちづくり部 都市計画課	042-514-8371
渋谷区	都市整備部 住宅政策課	03-3463-3548	東村山市	まちづくり部 都市計画・住宅課	042-393-5111 (内 3711・3713)
中野区	都市基盤部 住宅課	03-3228-5581	国分寺市	まちづくり部 まちづくり推進課	042-325-0111 (内 453)
杉並区	都市整備部 住宅課	03-3312-2111 (内 3547・3548)	国立市	都市整備部 都市計画課	042-576-2111 (内 361)
豊島区	都市整備部 住宅課	03-3981-1385	福生市	都市建設部 まちづくり計画課	042-551-1511 (内 2812)
北区	まちづくり部 住宅課	03-3908-9201	狛江市	都市建設部 まちづくり推進課	03-3430-1359
荒川区	防災都市づくり部 住まい街づくり課	03-3802-4454	東大和市	まちづくり部 都市づくり課	042-563-2111 (内 1257・1262)
板橋区	都市整備部 住宅政策課	03-3579-2730	清瀬市	都市整備部 都市計画課	042-497-2093
練馬区	建築・開発担当部 住宅課	03-5984-1289	東久留米市	都市建設部 都市計画課	042-470-7782
足立区	都市建設部 住宅課	03-3880-5963	武蔵村山市	都市整備部 都市計画課	042-565-1111 (内 278)
葛飾区	都市整備部 住環境整備課	03-5654-8352	多摩市	都市整備部 都市計画課	042-338-6817
江戸川区	都市開発部 建築指導課	03-5662-6389	稲城市	都市建設部 まちづくり再生課	042-378-2111 (内 324)
			羽村市	まちづくり部 建築課	042-555-1111
町村部	担当窓口		あきる野市	都市整備部 都市計画課	042-558-2026
島しょ	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課	03-5320-5007	西東京市	まちづくり部 住宅課	042-438-4052

所在地が23区内及び島しょ

規模・所在地	担当窓口		
1万㎡超及び島しょ	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課	03-5320-5007	
1万㎡以下 島しょを除く。	千代田区	環境まちづくり部 住宅課（事前相談）	03-5211-4312
		環境まちづくり部 建築指導課（受付）	03-5211-4310
	中央区	都市整備部 建築課 （耐震）	03-3546-5459
		都市整備部 建築課 （耐震以外）	03-3546-5455
	港区	街づくり支援部 開発指導課	03-3578-2332
	新宿区	都市計画部 防災都市づくり課	03-5273-3829
		都市計画部 建築指導課	03-5273-3732
		都市計画部 建築調整課	03-5273-3107
	文京区	都市計画部 建築指導課	03-5803-1266
	台東区	都市づくり部 建築課	03-5246-1335
	墨田区	都市計画部 防災まちづくり課	03-5608-6269
	江東区	都市整備部 住宅課	03-3647-9473
	品川区	都市環境部 建築課	03-5742-6634
	目黒区	都市整備部 建築課	03-5722-9637
	大田区	まちづくり推進部 建築審査課	03-5744-1389
	世田谷区	都市整備政策部 居住支援課	03-5432-2504
	渋谷区	都市整備部 住宅政策課 （事前相談）	03-3463-3548
	中野区	都市基盤部 住宅課	03-3228-5581
	杉並区	都市整備部 建築課	03-3312-2111 （内 3356）
	豊島区	都市整備部 建築課	03-3981-0590
北区	まちづくり部 建築課	03-3908-9176	
荒川区	防災都市づくり部 建築指導課	03-3802-3111 （内 2842）	
板橋区		03-3964-1111	
練馬区	建築・開発担当部 住宅課	03-5984-1289	
足立区	都市建設部 住宅課	03-3880-5963	
葛飾区	都市整備部 建築課	03-5654-8360	
江戸川区	都市開発部 建築指導課	03-5662-1104	

所在地が市町村

所在地	担当窓口	
昭島市 東大和市 武蔵村山市 国立市 狛江市 多摩市 稲城市	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第一課	042-548-2044
小金井市 東村山市 東久留米市 清瀬市	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第二課	042-464-2154
青梅市 羽村市 瑞穂町 奥多摩町 福生市 あきる野市 日の出町 檜原村	東京都 多摩建築指導事務所 建築指導第三課	0428-23-3423
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260
立川市	まちづくり部 建築指導課	042-523-2111 （内 2345）
武蔵野市	都市整備部 建築指導課	0422-60-1877
三鷹市	都市整備部 都市計画課	0422-29-9704
府中市	都市整備部 建築指導課	042-335-4475
調布市	都市整備部 建築指導課	042-481-7516
町田市	都市づくり部 住宅課	042-724-4269
小平市	都市開発部 建築指導課	042-312-1145
日野市	まちづくり部 都市計画課	042-514-8371
国分寺市	まちづくり部 建築指導課	042-325-0111 （内 483）
西東京市	まちづくり部 建築指導課	042-438-4018

2 その他の相談窓口

マンション再生に関する相談窓口

分譲マンション総合相談窓口

(公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)

改修や建替えに向けた合意形成のアドバイスや、都や区市町村が実施している助成制度の紹介など、分譲マンションの管理や建替え、改修に関する様々なご相談に、専門家のマンション管理士が総合的に応えます。電話、メール、FAX、対面でのご相談のほか、Web 会議システム「Zoom」を利用した Web 相談も可能です。

【連絡先】 東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

☎ 03-6427-4900

e-mail : mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

月～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日（祝日、年末年始を除く。）

9:00～17:00（水曜日は19時まで）

【URL】 https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/bunjou_mainpage/

住まいるダイヤル（公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）

一級建築士の資格を持つ相談員が、マンションの建替えや敷地売却等についてのご相談に直接電話でお答えします。なお、ご希望により、弁護士と建築士等による対面相談（専門家相談）を受けることができます。（※デベロッパー等事業者の方は利用できません。）

【連絡先】 ☎ 0570-016-100 [一部のIP電話からは☎ 03-3556-5147]

10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.chord.or.jp/news/6886.html>

マンション再生協議会

マンションの改修や建替えの事例等を紹介しています。また、マンションの改修や建替え等の再生に係るご相談に、電話やホームページ内相談フォームにてお答えします。

【連絡先】 東京都港区新橋 6-14-5 SW 新橋ビル 3階

☎ 03-6809-2649

相談フォーム <http://m-saisei.info/adviser/maillsoudan.html>

10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <http://m-saisei.info/>

（公益社団法人
全国市街地再開発協会内）

一般社団法人 再開発コーディネーター協会 【マンション建替相談室】

マンション建替えやマンション敷地売却の検討を進めるに当たっての初動期の相談を電話、FAXでお受けします。また、管理組合等への専門家（URCA マンション建替えアドバイザー）の派遣や紹介を行います。

【連絡先】東京都港区芝 2-3-3 芝二丁目大門ビルディング 7階

☎ 03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

10:00~16:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.urca.or.jp/index.html>

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 【耐震化総合相談窓口】

耐震化に関する様々なご相談に専門的知識を持つ相談員が総合的にお答えします。電話相談、来所にて専門家が無料で相談をお受けします。混雑することもありますので、来所する際は、事前に電話にて予約してください。

【連絡先】東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

☎ 03-5989-1470

9:00~17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

水曜日は 9:00~19:00（受付は 18:00 まで）

【URL】 <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

マンション再生資金の融資に関する相談窓口

独立行政法人 住宅金融支援機構

共用部分のリフォーム工事、耐震改修工事や建替えなどに必要な資金を融資しています。

【連絡先】東京都文京区後楽 1-4-10

☎ 03-5800-8104

（マンション・まちづくり支援部
マンション・まちづくり融資グループ）

9:00~17:00（土、日、祝日、年末年始を除く。）

【URL】 <https://www.jhf.go.jp/>

3 都の支援制度

都の支援制度一覧

それぞれのマンションの再生に向けた検討段階によって、活用できる支援制度は異なります。ここでは、P14の再生に向けた流れ図における検討段階ごとにまとめています。

※マークの事業は、区市により制度の有無及び補助要件等が異なります。詳細については、マンションの所在する区市にお問合せください。

《検討段階》	《活用が想定される支援制度》
準備段階 ○情報収集 ○基礎的な検討 ○勉強会の発足 ○管理組合として再生を検討することの同意	東京都開催セミナー ・耐震セミナー(年2回開催) 1 (P68) ・管理・再生セミナー(年1回開催)
	東京都マンションポータルサイト 2 (P68)
	耐震アドバイザー派遣事業* 3 (P68)
	マンション建替え・改修アドバイザー制度 (Aコース) 4 (P69)
	マンション再生まちづくり制度* 5 (P70) <small>※マンション再生まちづくり推進地区に指定された場合</small>
検討・計画段階 検討段階 ○管理組合における検討組織の設置(再生検討委員会) ○再生手法の比較検討 ○再生方針の決議 計画段階 ○建築・事業計画の検討 ○資金計画の検討 ○意見交換による計画の調整	マンション建替え・改修アドバイザー制度 (Bコース) 4 (P69)
	マンション再生まちづくり制度* 5 (P70) <small>※マンション再生まちづくり推進地区内の認定マンションの場合</small>
	都市開発諸制度(容積率割増の手法) 6 (P71)
	マンション建替法に基づく容積率許可制度(容積率割増の手法) 6 (P71)
実施段階 ○組合の設立(建替え・敷地売却) ○改修工事の実施 など	耐震改修助成事業* 8 (P72)
	建替え・除却助成事業* 9 (P72)
	マンション建替工事期間中の都営住宅の提供 10 (P73)
	マンション建替えに伴う公的住宅の空室情報の提供(かり☆すまいる) 11 (P74)
	東京都都市居住再生促進事業* 12 (P74)
	マンション改良工事助成制度 13 (P74)

1 東京都開催セミナー

管理組合等の機運醸成を図るため、マンション耐震セミナー（年2回開催）及びマンション管理・再生セミナー（年1回開催）を実施しています。セミナー開催に合わせ、無料相談会等も実施しています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-4944（マンション耐震化担当）

☎ 03-5320-5004（マンション管理担当）

【URL】

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03seminar.html>（耐震セミナー）

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33seminar.html>（管理・再生セミナー）

2 東京都マンションポータルサイト

マンションの管理や再生に関わる方々が、適正な管理や円滑な再生ができるよう、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介しています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5004（マンション管理担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>

3 耐震アドバイザー派遣事業

昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている旧耐震基準で建設されたマンションを対象として、管理組合における耐震化の検討や合意形成を支援するため、耐震アドバイザー派遣事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-4944（マンション耐震化担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

4 マンション建替え・改修アドバイザー制度



建築士等の専門家（アドバイザー）が管理組合等に直接訪問し、マンションの建替え・改修に関する情報提供やアドバイスを行います。

対象者

管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、区分所有者（Aコースのみ）、賃貸マンションの所有者

コース紹介

A コース（テキストを基に説明するコース）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスします。

B コース（検討書を作成するコース）

アドバイザーがマンションの現状や法規制に関する確認を行い、建て替えた場合や改修した場合の検討書（簡易な図面等）を作成し、説明します。建替えについては、建築基準法に基づく総合設計制度（P71）又はマンション建替法に基づく容積率許可制度（P71）を適用した場合や、周辺敷地を共同化した場合の検討も行えます。

各コースの詳しい内容・利用料金については、マンションアドバイザーのご案内（パンフレット）、東京都マンションポータルサイト（<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>）又は公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターのホームページをご覧ください。

制度に対する助成

本制度の利用料金に関し、助成を行っている区市があります。助成を受けるには、事前に区市への相談が必要となる場合がありますので、お申し込みされる前に区市の担当窓口（P63）にご確認ください。

問合せ、申込み

【連絡先】 東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE2 階

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課

☎ 03-5989-1453

【URL】 <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanri-adviser.html>

5 マンション再生まちづくり制度

区市の策定するマンション再生まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）を受け、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援します。

推進地区の指定要件

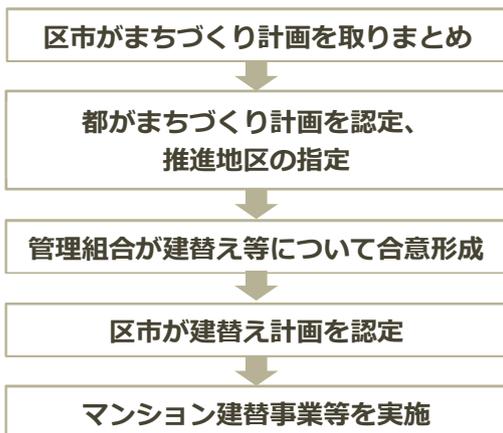
次の（１）～（３）の全てに該当し、区市によりまちづくり計画が策定された地区

- （１）区域内に旧耐震マンション[※]がある地区
- （２）重点供給地域、２号地区又は誘導地区などの市街地の更新を図るべき地区
- （３）次のいずれかに取り組む地区
 - ・ 中核的な拠点、活力とにぎわいの拠点、枢要な地域の拠点又は地域の拠点の形成
 - ・ 特定緊急輸送道路の機能確保
 - ・ 整備地域における安全な市街地の形成
 - ・ 大規模住宅団地（分譲以外を含めて 1000 戸以上）の再生
 - ・ 防災性の向上などまちづくりの必要性が特に認められるもの



※1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前に新築工事に着手したマンション

手続



支援内容

- 指定を受けた推進地区内において、マンションの建替え等の再生を検討する管理組合等への合意形成支援を行う区市に対する補助
- 区市がまちづくり計画に適合することを認めた建替えに対する、東京都における容積率緩和の手法の特例

【連絡先】 東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5007（マンション建替え支援担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33saisei-machidukuri.html>

6 東京都における主な容積率割増の手法

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和し、市街地環境の向上を図る制度です。

高度利用地区

区市町村により都市計画決定された地区において、壁面の位置の制限、建蔽率の低減や住宅の確保など、市街地の整備改善と併せて、容積率が緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
☎ 03-5388-3262 (土地利用担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#koudo

再開発等促進区を定める地区計画

東京都（23区内で3ha以上の場合）等により都市計画決定された地区において、この地区計画に適合する建築物は、特定行政庁の認定又は許可により容積率等が緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
☎ 03-5388-3318 (再開発等促進区担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#saikaihatu

総合設計制度

一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地を設けるなどした場合に、特定行政庁の許可により、容積率等の制限が一定の範囲で緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課
☎ 03-5388-3342 (市街地担当)

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/cpproject/intro/description_1.html#sougou

マンション建替法に基づく容積率許可制度

除却の必要性に係る認定（P44）を受けたマンションについて、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地を設けるなどした場合に、特定行政庁の許可により、容積率の制限が一定の範囲で緩和されます。

【連絡先】東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課
☎ 03-5388-3342 (市街地担当)

【URL】 <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/kijun/mansion.htm>

※「東京都マンション再生まちづくり制度」に基づき、区市が認定したマンション（認定マンション）については、上記各制度の要件を満たすことにより、更に容積率の上限を緩和することができる場合があります。

7 耐震診断助成事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けている旧耐震基準で建設されたマンションを対象として、耐震診断助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

8 耐震改修助成事業

耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるものを対象として、耐震改修設計や耐震改修工事に係る助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っています。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

9 建替え・除却助成事業

耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるものを対象として、耐震化のために行う建替え又は除却に係る助成事業を実施する区市町村に対して耐震改修に要する費用相当分を上限として補助を行っています。

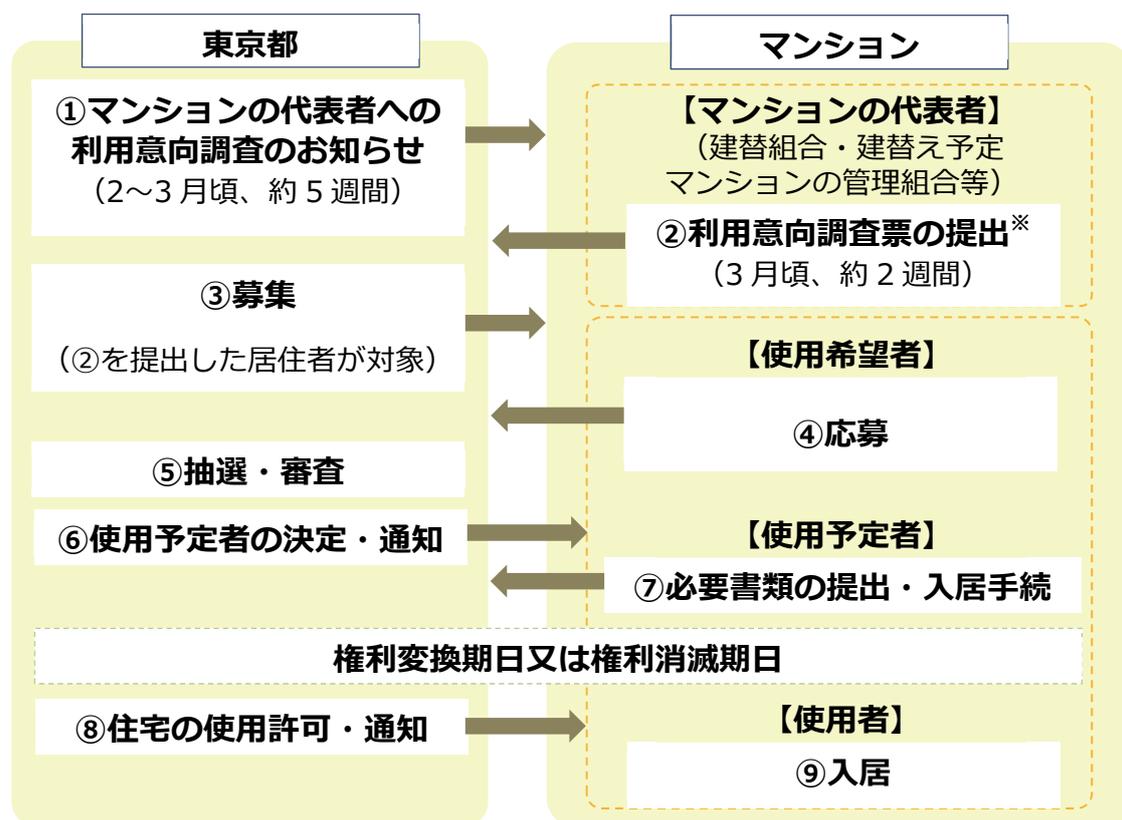
【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4944 (マンション耐震化担当)

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/03sokusin.html>

10 マンション建替工事期間中の都営住宅の提供

マンション建替法によるマンション建替事業又は敷地売却事業により、建替を行うマンションの居住者に、仮住居として都営住宅を提供します。

入居までの流れ



※調査票の提出は、東京都マンションポータルサイト (<https://www.mansion-tokyo.jp/>)
又はマンション課にて配布する①「利用意向調査のお知らせ」に記載されている期間に入居される方が対象です。

入居資格

建替を予定しているマンションの居住者で、建替え後のマンションに再入居し、収入などの都営住宅の入居要件を満たしている者

問合せ、申込み

【連絡先】 東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

☎ 03-5320-5007 (マンション建替え支援担当)

【U R L】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33toeijuutaku.html>

11 マンション建替えに伴う公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）

分譲マンションの建替えに伴う居住者の仮住居を探している管理組合・建替組合に対し、UR賃貸住宅、J K K賃貸住宅、都民住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの空室情報を提供します。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-5007（マンション建替え支援担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33kari-smile.html>

12 東京都都市居住再生促進事業

一定の要件を満たすマンションの建替事業、共同化事業、共用部分のバリアフリー改修等を対象に助成事業を実施する区市町村に対して、補助を行います。補助を受けようとする方は、区市町村にご相談ください。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-4941（都市居住促進担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33joseiseido.html>

13 マンション改良工事助成制度

管理組合が、公益財団法人マンション管理センターの債務保証を得て、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、東京都が利子補給を行います。

【連絡先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
☎ 03-5320-7532（マンション施策調整担当）

【URL】 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02syuzen-josei.html>

索引

この索引は専門用語を調べることを目的としているため、用語の意味がわかりやすく記載されているページのみ記しています。

あ

一団地認定・・・・・・・・・・P18
一団地の住宅施設・・・・・・・・P18
売渡し請求・・・・・・・・・・P37

か

買受計画・・・・・・・・・・P48
買受人・・・・・・・・・・P42
改修・・・・・・・・・・P6
改修決議・・・・・・・・・・P57
改修推進決議・・・・・・・・・・P27
買取り請求・・・・・・・・・・P38
議決権・・・・・・・・・・P34
旧耐震基準・・・・・・・・・・P3
共同化・・・・・・・・・・P12
共用部分・・・・・・・・・・P4
組合施行・・・・・・・・・・P32
建蔽率・・・・・・・・・・P18
権利変換計画・・・・・・・・・・P37
公告・・・・・・・・・・P37
個人施行・・・・・・・・・・P32

5分の4（建替え）・・・・・・・・P34

5分の4（敷地売却）・・・・・・・・P50

コンサルタント（専門家）・・・・P22

さ

再生検討委員会・・・・・・・・・・P20

参加組合員・・・・・・・・・・P36

敷地売却・・・・・・・・・・P9

敷地売却決議・・・・・・・・・・P49

敷地分割制度・・・・・・・・・・P26

敷地利用権の持分価格・・・・・・・・P50

事業協力者・・・・・・・・・・P22

事業計画・・・・・・・・・・P36

資金計画・・・・・・・・・・P40

除却の必要性に係る認定・・・・・・P44

清算・・・・・・・・・・P39

全棟一括建替え・・・・・・・・・・P34

専有部分・・・・・・・・・・P4

総合設計制度・・・・・・・・・・P71

た

- 耐震性能を高める改修(耐震改修)・P6
- 建替え・・・・・・・・・・P8
- 建替え計画委員会・・・・・・・・P30
- 建替え決議集会・・・・・・・・P33
- 建替組合・・・・・・・・・・P36
- 建替組合の解散・・・・・・・・P39
- 建替え合意者・・・・・・・・P36
- 建替え推進決議・・・・・・・・P27
- 断熱性能を高める改修・・・・・・・・P7
- 定款・・・・・・・・・・P36
- 等価交換方式・・・・・・・・P32
- 棟別建替え・・・・・・・・P35
- 特定行政庁・・・・・・・・P9
- 特定要除却認定・・・・・・・・P44

は

- 売却計画委員会・・・・・・・・P42
- 売却組合・・・・・・・・・・P52
- 売却組合の解散・・・・・・・・P54
- 売却推進決議・・・・・・・・P43
- 分配金取得計画・・・・・・・・P53
- 保留床・・・・・・・・・・P8

ま

- マンション建替え・改修アドバイザー制度
・・・・・・・・P69
- マンション建替法に基づく容積率許可制度
・・・・・・・・P71
- 持分割合・・・・・・・・P37

や

- 要除却認定・・・・・・・・P44
- 容積率・・・・・・・・P18

マンション再生ガイドブック

令和5年3月 第5刷発行

印刷番号 (4) 55

編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03-5320-5007

編集協力 株式会社アイフィス
〒112-0005 東京都文京区水道二丁目10番13号
電話 03-5395-1201

印刷 音羽印刷株式会社
〒162-0807 東京都新宿区東横町10-3
電話 03-3268-1440

マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するサイトです。
マンションに関する相談窓口も詳しく最新の情報を掲載しています。

東京都マンションポータルサイト

検索



5紙バブル配合率70%再生紙を使用しています

リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。