

# マンション再生等手法の比較検討マニュアル(概要)

---

第2回からの主な変更箇所

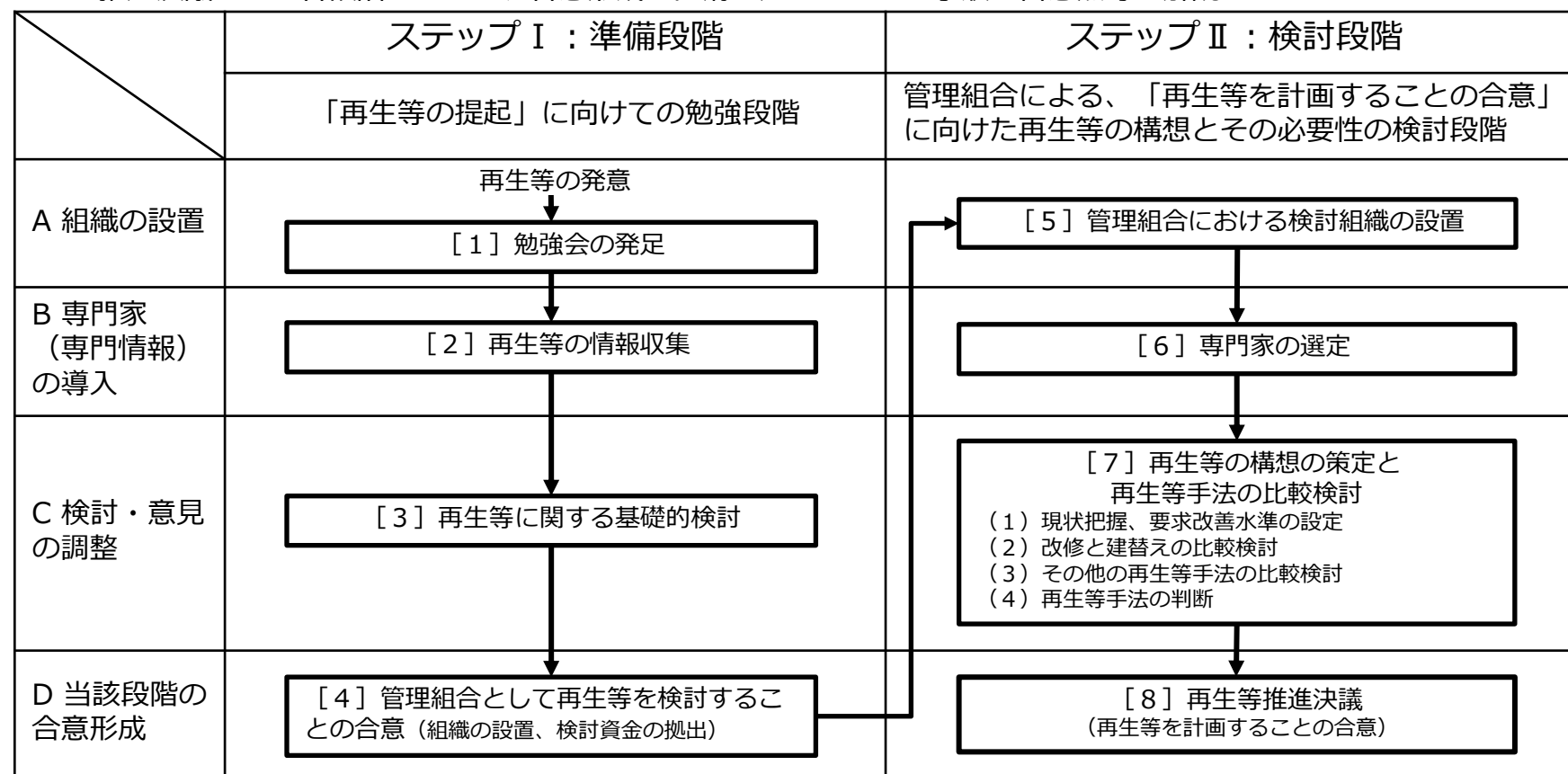
### ■ マニュアル全体の構成

#### 第1章 マンション再生等の概略の解説

- ・ 比較検討しながら合意形成を進めることの意義・必要性や、再生等に関連する法改正の概要、再生等の進め方と各手法の概要を解説

#### 第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

- ・ 『マンションの建替えの合意形成に関するマニュアル』を基に、「建替え」だけでなく「再生等」を対象を拡大し、推進決議までの各段階において、合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等を解説



- 本マニュアルは、再生等手法を比較検討しながら合意形成を進めることの意義・必要性を踏まえ、
  - ・一棟の区分所有建物を対象に、
  - ・管理組合として、いずれかの再生等手法で計画することの合意（再生等推進決議）することまでをゴールとして、
  - ・再生等手法や初動期における合意形成の進め方等を情報提供することを目的とする。

## （１）マンションの再生等について

- ・ 改正法の趣旨・背景
- ・ 従来の改修や建替えに加えて、新たな再生手法が創設された旨

## （２）本マニュアルについて

### ①マニュアルの位置付け

- ・ 国の基本方針との関係を記載
- ・ 本マニュアルは法律そのものではなく、一般的な単棟型のマンションを想定して、基本的な考え方を解説するものである旨、個別のマンションの置かれた状況を勘案し、それぞれのマンションに応じた方法で、合意形成を進めていくことは差し支えない旨を記載。

### ②本マニュアルの目的

- ・ 再生等手法を比較検討しながら合意形成を進めることの意義・必要性を記載
- ・ 一棟の区分所有建物を対象に、管理組合として、いずれかの再生等手法で計画することの合意（再生等推進決議）することまでがゴール
- ・ そのために、再生等手法や初動期における合意形成の進め方等を情報提供することを目的

## （３）他のマニュアルとの関係

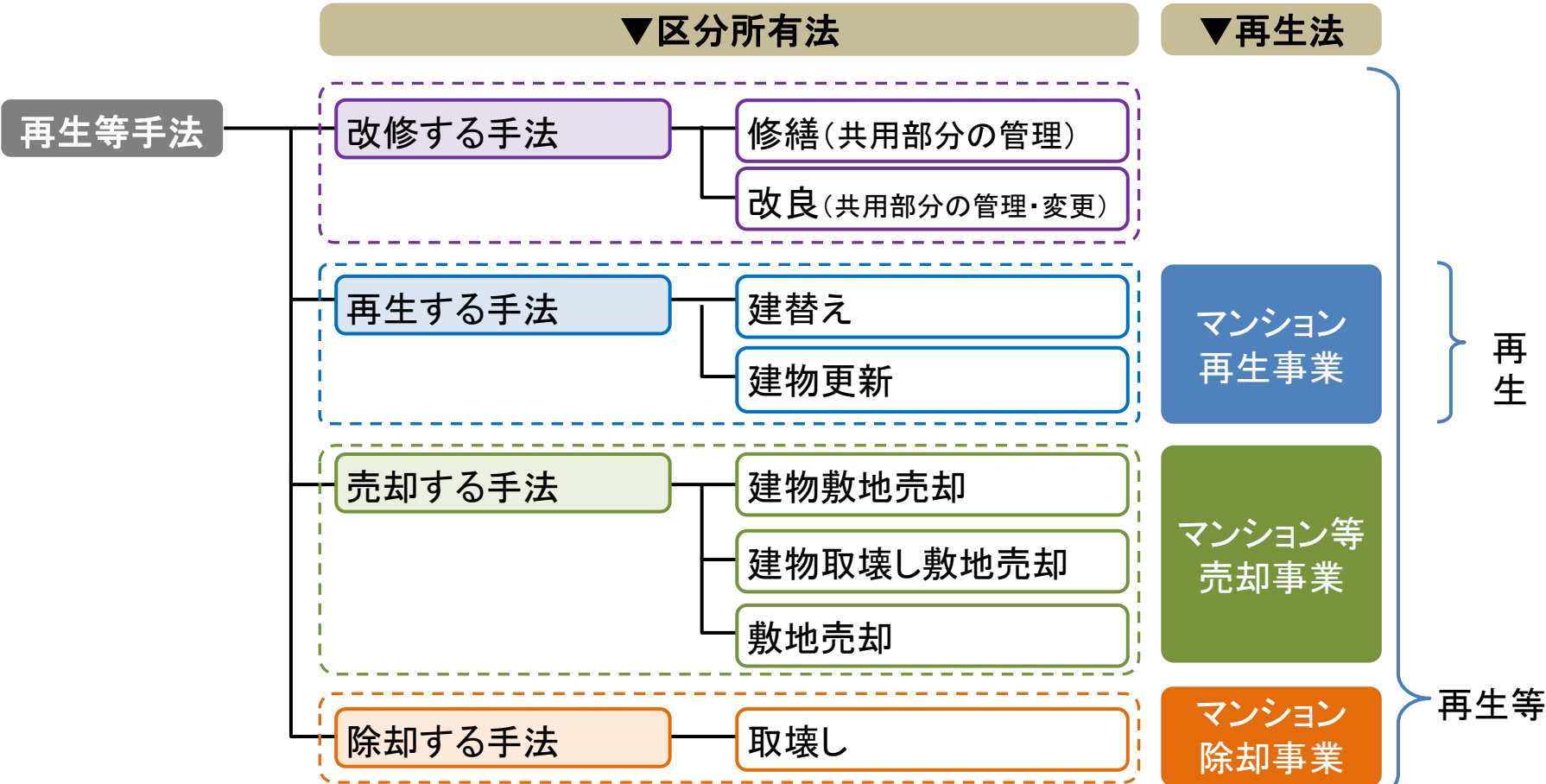
- ・ 「マンションの再生等に係るマニュアル等」の全体における本マニュアルの役割を記載

## （４）本マニュアルの構成

○ 今般のマンション関係法の改正により、どのように再生等の円滑化が図られるようになったのか、①**制度の概要**と、②**管理組合等にとってのメリットや留意点**を解説。

(1) 新たな再生等手法の創設

■ 比較検討の対象となり得る再生等手法



※ 団地が対象となる「一括建替え」等は『⑥団地型マンション再生等マニュアル』で、被災マンションが対象となる「再建」については『⑦被災マンション再生等の解説』でそれぞれ取り扱う予定。

○ 今般のマンション関係法の改正により、どのように再生等の円滑化が図られるようになったのか、①**制度の概要**と、②**管理組合等にとってのメリットや留意点**を解説。

## (2) 集会の決議の円滑化

- ・ 出席者の多数決による決議
- ・ 所在等区分所有者の決議の母数からの除外 **【論点4】**

## (3) マンション等に特化した財産管理制度

- ・ 所有者不明専有部分管理制度の創設 **【論点4】**

## (4) 国内管理人の選任 **【論点4】**

## (5) 管理組合法人による区分所有権等の取得

## (6) 決議要件の緩和

- ・ 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和
- ・ 客観的事由に基づく再生等の決議の多数決要件の緩和 **【論点3】**

## (7) 要除却認定の見直し **【論点9】**

## (8) 再生等決議がされた場合の賃貸借等の終了 **【論点5】**

- マンションの再生等の進め方と再生等手法の概要を解説。

## (1) 再生等の進め方

### ①再生等の進め方の概要

### ②再生等の事業に取り組む上での基本姿勢

#### 1) リスクマネジメント（訴訟リスクの軽減）

#### 2) 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

### ③段階的な合意形成の進め方

### ④再生等推進決議の意味・効果

建替え実務マニュアルから移設

## (2) 再生等手法の概要

### ①再生等手法の一覧

### ②各再生等手法の概要

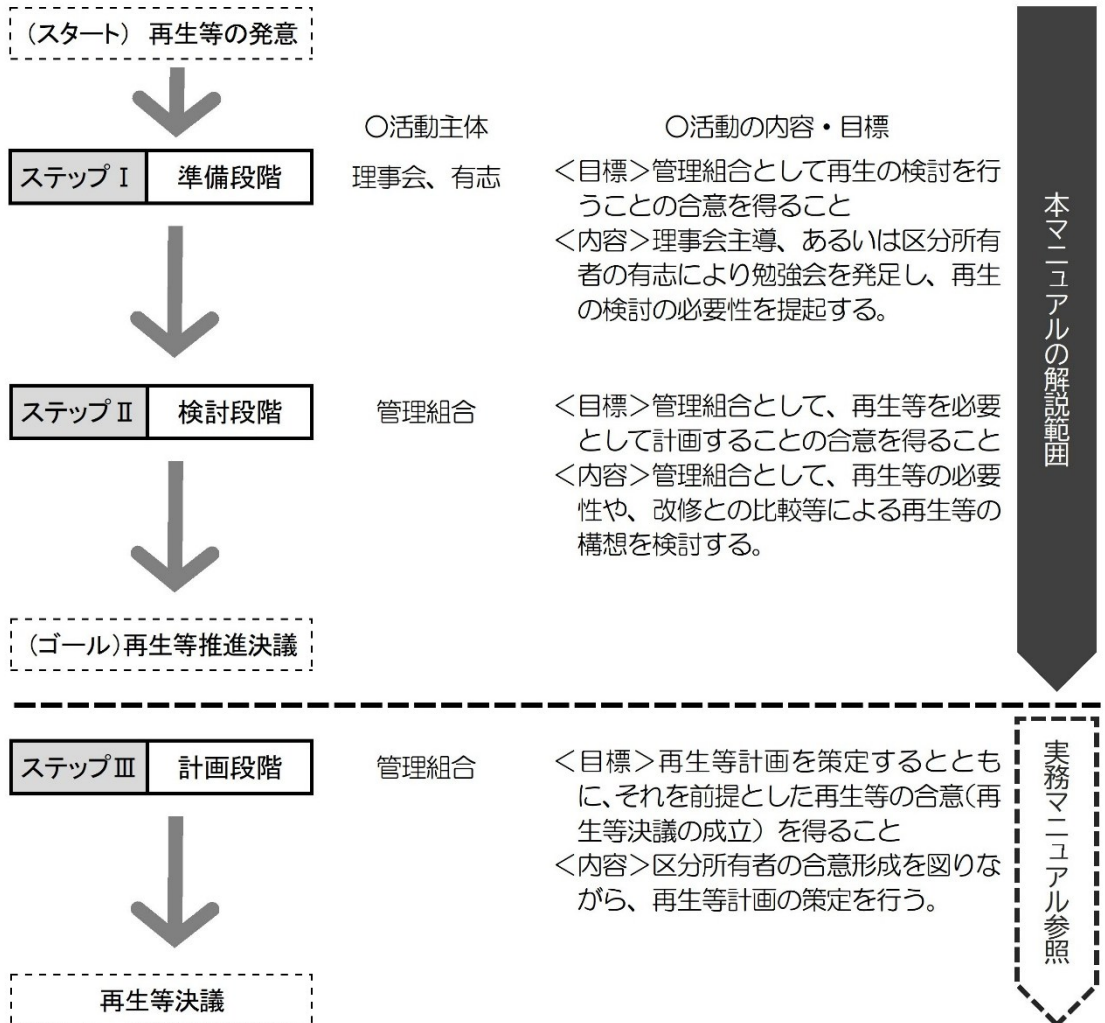
- ・ 各再生等手法の定義、概要、想定される手法選択のケースを解説

### ③再生等手法ごとの決議事項等

- ・ 決議ごと、事業ごとに、法律上の各種要件等を一覧化

- マンション再生等の実現に向けたプロセスとして、準備段階、検討段階、計画段階という **3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要。**
- 本マニュアルでは、準備段階と検討段階（再生等推進決議まで）を解説。

（1）合意形成の段階－ 3つの段階

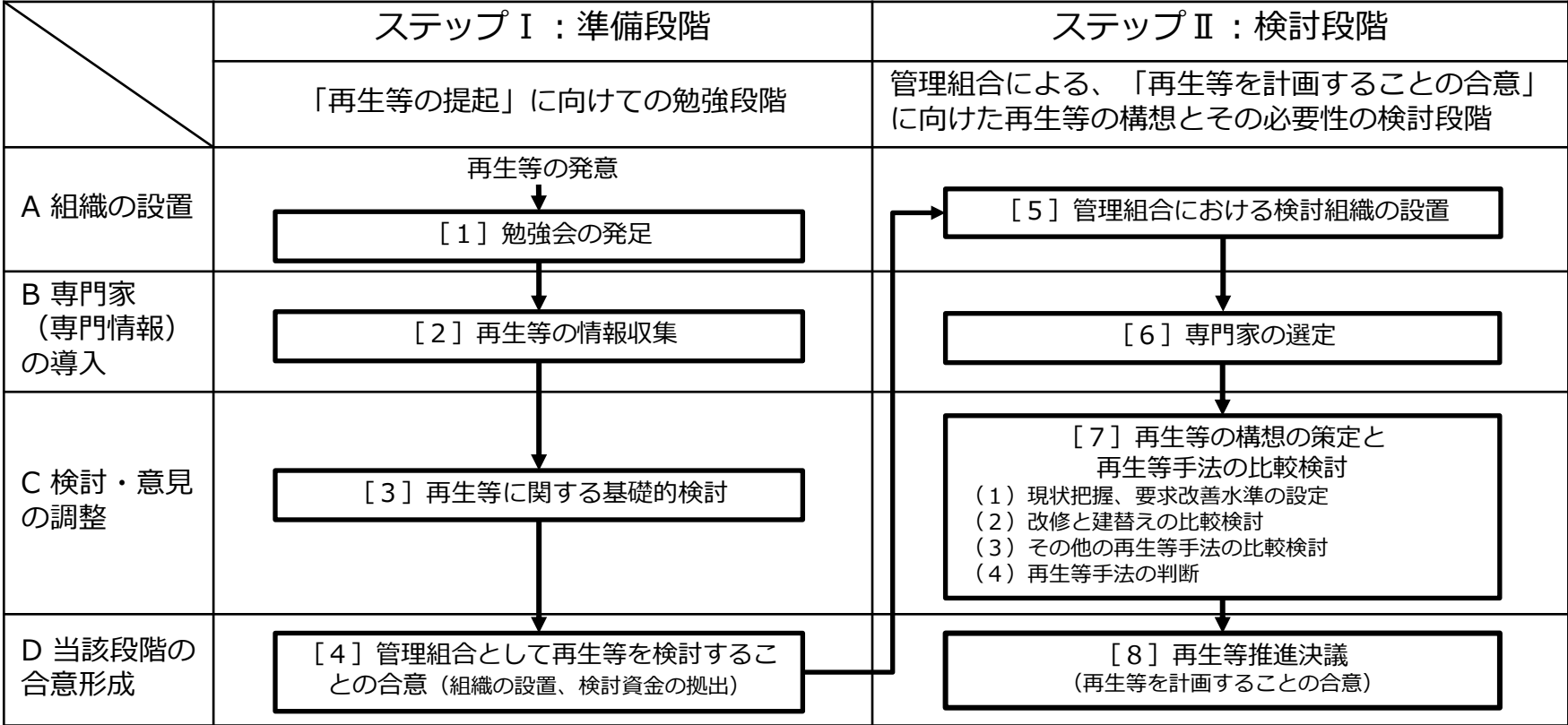


- 再生等決議に向けた各段階に共通して、A組織の設置→B専門家（専門情報）の導入→C検討・意見の調整→D当該段階の合意形成という**4つの手順**を行う。
- 再生等の検討・計画を進める上で関わりのある専門家等とその支援内容を解説。
- 上記を踏まえ、本マニュアルの解説範囲である**再生等推進決議までの合意形成の基本プロセス**を整理。

(2) 合意形成の活動 - 4つの手順

(3) 専門家等の活用

(4) 再生等決議までの合意形成の基本プロセス





- 再生等の提起のための検討を行う初めのステップである**勉強会の発足**について、2つのパターンを紹介。

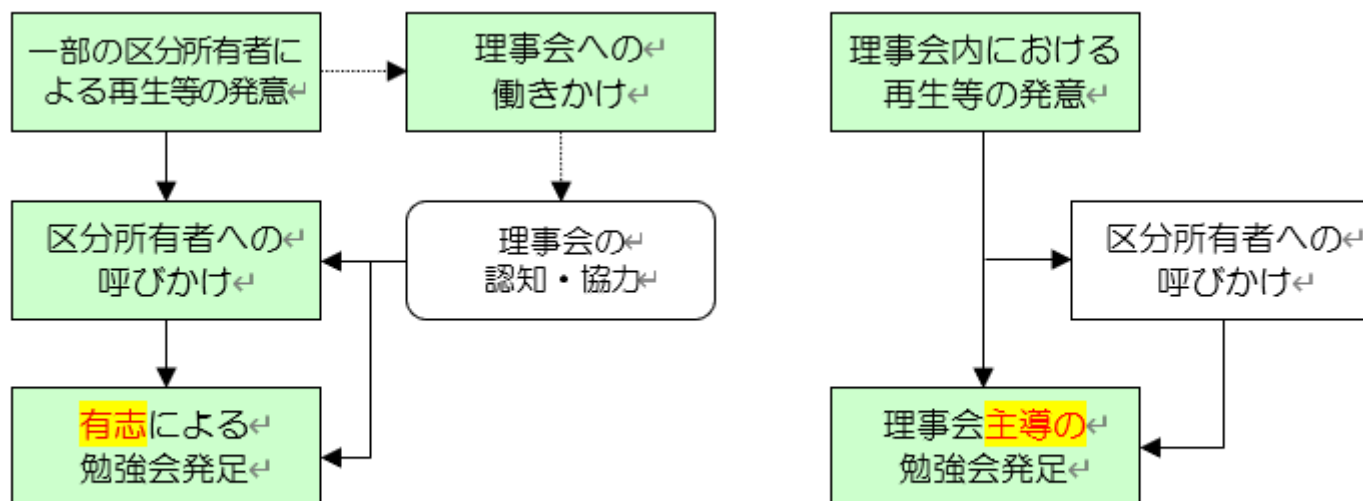
## 【1】勉強会の発足

### パターン1：有志発意

- 一部の区分所有者の有志が自主的に勉強会を発足。（従来のマニュアルで紹介）

### パターン2：理事会主導

- 近年のマンション建替えて主流。
- 理事会から、再生等に関心のある区分所有者へ呼びかけ、勉強会を設置する。
- いずれのパターンにおいても、勉強会の設置にあたってはその目的を明確にし、管理組合や理事会と良好な関係を築きながら活動を行っていくことが肝要。
- 以上の2パターンのほかに、大規模修繕の実施に際して設立した専門委員会をきっかけとするケースがあることを補足。



パターン1：有志発意パターン

パターン2：理事会発意パターン

- 勉強会における再生等の情報収集の方法について解説。

### 〔2〕再生等の情報収集

#### （1）公表資料等による情報収集

- ・ まずは、インターネットや書籍・新聞・雑誌等の幅広い二次的な情報源にあたり、基礎知識を身につける
- ・ 国交省、JHF、地方公共団体の支援メニューも紹介

#### （2）関係者からの情報収集

- ・ 管理会社、長期修繕計画の作成等を依頼した専門家などの管理組合の関係者からの情報収集も有効

#### （3）地方公共団体や各種公益法人等への相談

- ・ （公財）マンション管理センター
- ・ （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- ・ （一社）再開発コーディネーター協会
- ・ 地方公共団体の相談窓口
- ・ マンション管理適正化支援法人
- ・ 地域のマンションの管理に関する管理組合等のネットワーク

#### （4）事例収集・見学会の開催

- ・ モデル事業等の事例集を紹介
- ・ 近隣の再生事例の見学会により、リアルな実態を把握可能

#### 再生等の情報収集

公表資料等による情報収集

関係者からの情報収集

地方公共団体や各種公益法人等  
への相談

事例収集・見学会の開催

※上図の項目を順番に進める必要はなく、可能なところから進めればよい。

先進事例を参照する際には、実施時期の違いをはじめ各マンションで状況が異なることに留意

- 収集した基礎的情報を参考に、**基本的なイメージをつかむための検討**を実施。
- マンションの現状を考え、なぜ再生を必要とするのか、どのように再生したいのかなどを話し合う。
- 検討状況は、適宜、全区分所有者に周知することが大切。

### 〔3〕再生等に関する基礎的検討

#### （1）マンションの現状把握と将来ビジョンの共有

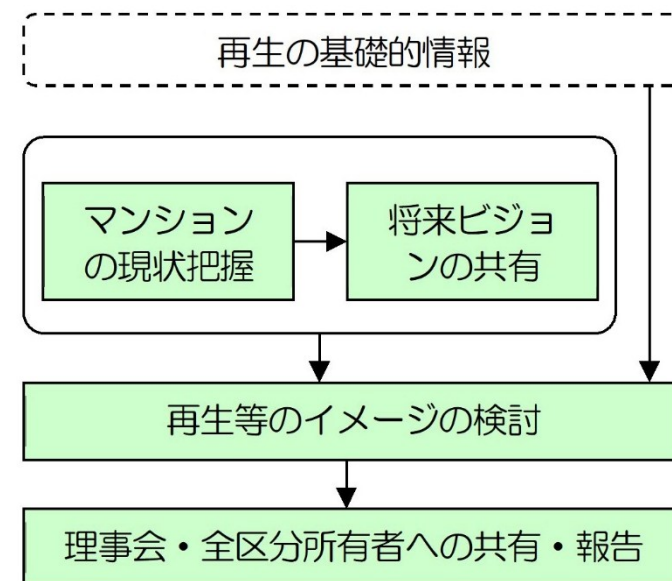
- ・ マンションの状態を、過去の記録や管理組合内で実施する「簡易判定」により確認
- ・ 現状のマンションに対する不満を話し合い、将来のビジョン（希望や要望、イメージ）を共有化

#### （2）再生等のイメージの検討

- ・ 様々な再生等手法を選択できるようになった中で、どの手法を選択することが適切なのかといった観点から再生等のイメージを検討

#### （3）理事会・全区分所有者への共有・報告

- ・ 検討内容は、最終的な成果のみではなく、適宜、その状況を理事会に報告しておくことが重要
- ・ 次のステップの検討をスムーズに進めるために、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も有効。



- 勉強会での成果を示し、管理組合として再生等を正式に検討することについて、勉強会から理事会に対して問題提起を行う。
- 理事会は、勉強会の成果を取りまとめて、管理組合の集会（総会）における議案として、**再生等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**について提起する。

【4】再生等の検討の提起と管理組合としての検討の合意

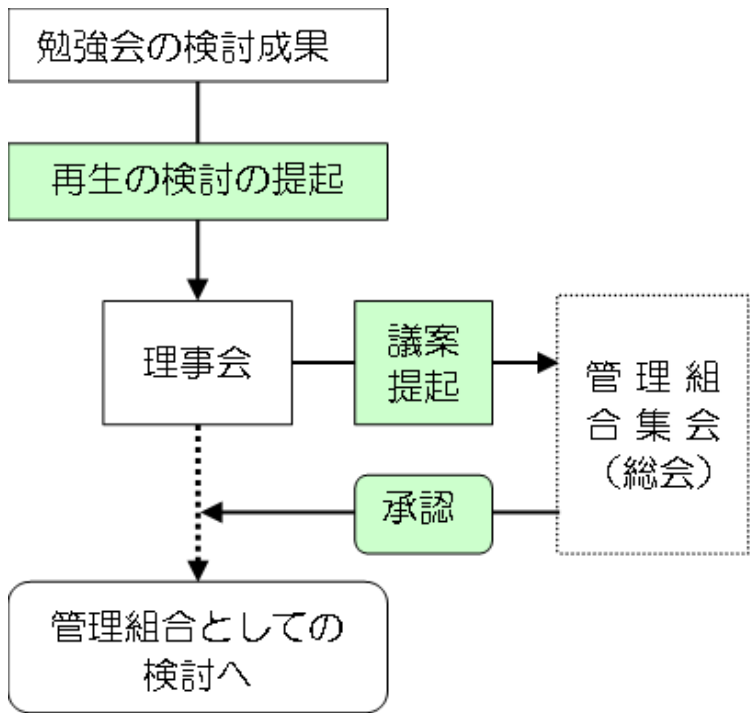
（1）勉強会から理事会への再生等の提起

- ①理事会への提起
- ②検討成果の提示

（2）再生等のイメージの検討

- ①議案の提起とその内容
- ②検討組織の設置について
- ③検討資金の拠出について
- ④議案の提起理由の明示

（3）再生等の検討の提起を断念した場合の対応

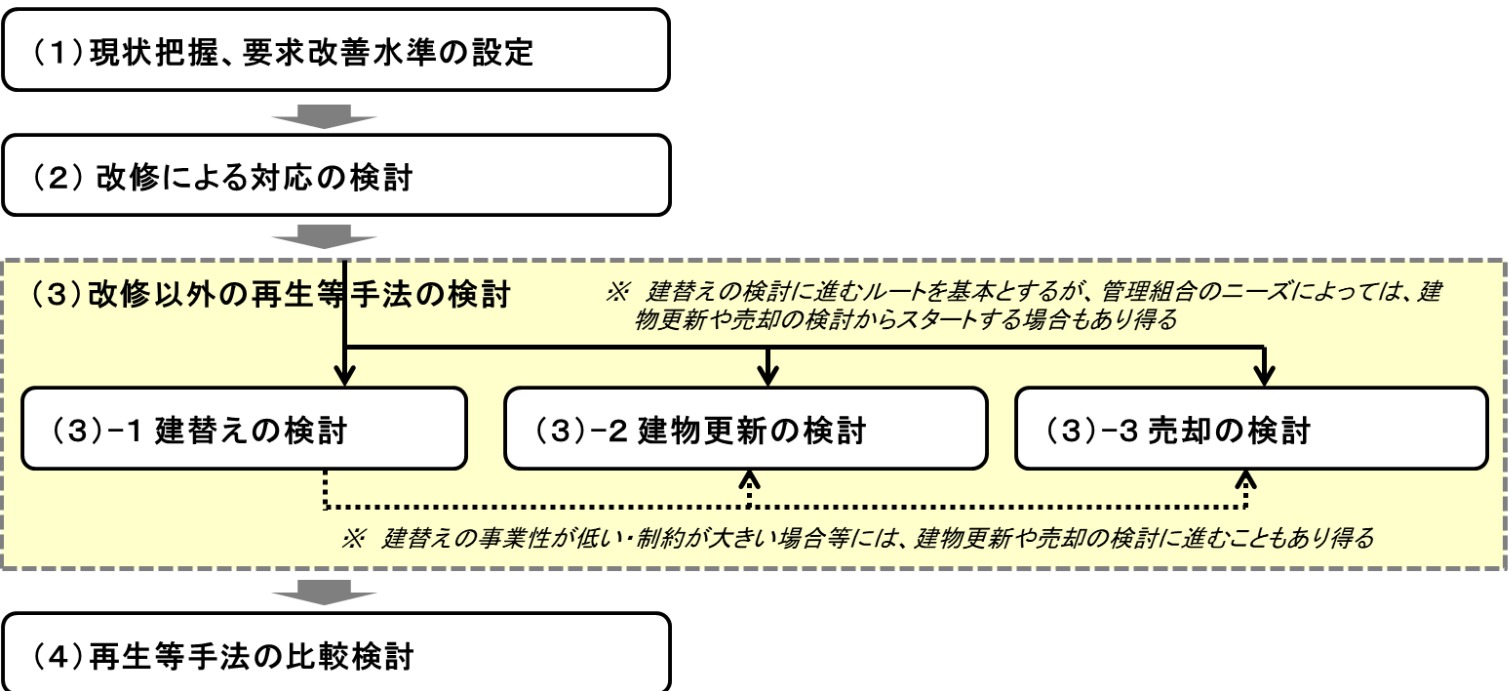


※ 以下の内容は現行マニュアルから大きな変更がないため略  
[5] 管理組合における検討組織の設置 (p.52～53)  
[6] 専門家の選定 (p.54～57)

- 特定の再生等手法ありきで検討を行うのではなく、どの再生等手法が必要であるかを比較検討することが重要であり、その進め方を解説。
- 建替え等決議のための集会の招集通知には、「建替え等を必要とする理由」や、「建物を維持することとした場合における改修に要する費用」等を記載する必要があることから、特に「改修」との比較が重要。

〔7〕再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討

- ・ 比較検討の進め方として、まずは、現状把握等を行った上で、改修による対応の検討を行う。
- ・ その上で、改修以外の再生等手法の検討を行う。  
（最もオーソドックスな手法である「建替え」を第一候補として進める場合を基本とするが、**管理組合のニーズによっては、建物更新や売却の検討からスタートすることもあり得る旨を明示。**）
- ・ 検討を行った再生等手法について、比較検討を行い、再生等の必要性を確認していく。



## (1) 現状把握、要求改善水準の設定

- ・ まず、**老朽度判定**を行い、現状と将来予測を客観的に認識
- ・ 次いで、各区分所有者が現在のマンションに抱いている**ニーズ**を詳細に把握
- ・ その上で、建替え等や改修により**改善を要求する水準を設定**

### (1) 現状把握、要求改善水準の設定

#### ① マンションの老朽度の判定

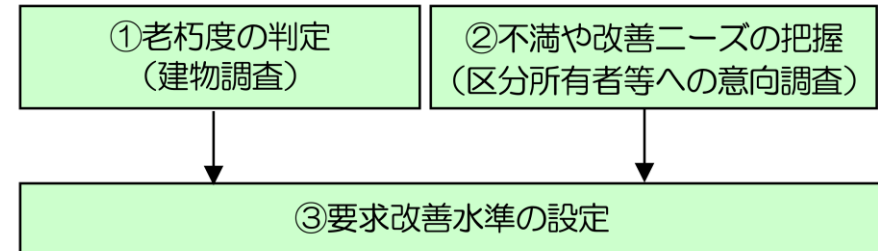
- ・ 専門家による老朽度判定の基準として、判定対象部位、判定の基本項目、判定の考え方を明示
- ・ 定期調査などの既往調査結果の有効活用
- ・ **擁壁の老朽度の判定に係る参考資料の紹介**

#### ② 現マンションに対する不満やニーズの把握

- ・ 現マンションに対する不満やニーズの把握
- ・ 区分所有者の意向を把握するための調査項目や調査方法について例示

#### ③ 要求改善水準の設定

- ・ 要求改善水準の設定の考え方
- ・ 設定のためのフォーマットを例示



#### ○ 老朽度判定や要求改善水準を設定する基本項目

1. 構造安全性
2. 防火・避難安全性
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
4. 設備の水準
5. エレベーターの設置状況



(2) 改修による対応の検討

- ・ 改修技術の適用可能性を検討し、**工事対象範囲や工事内容を設定**
- ・ 要求改善水準に対して、設定した工事内容を照合し、**改善効果を把握**
- ・ 工事内容をもとに、**改修費用を概算**

(2) 改修による対応の検討

- ・ **改修による対応の検討の必要性**
- ・ **改修による対応の検討の流れ**

① 工事対象範囲・工事内容の検討

- ・ 様々な改修工事の可能性の検討
- ・ 改修技術の適用可能性の検討（敷地条件や構造等の制約も確認）
- ・ 改修対象範囲・工事内容の検討

② 改修の効果の把握

- ・ 改修により達成できない項目の把握
- ・ 改修実施後のマンションの残存期間の把握

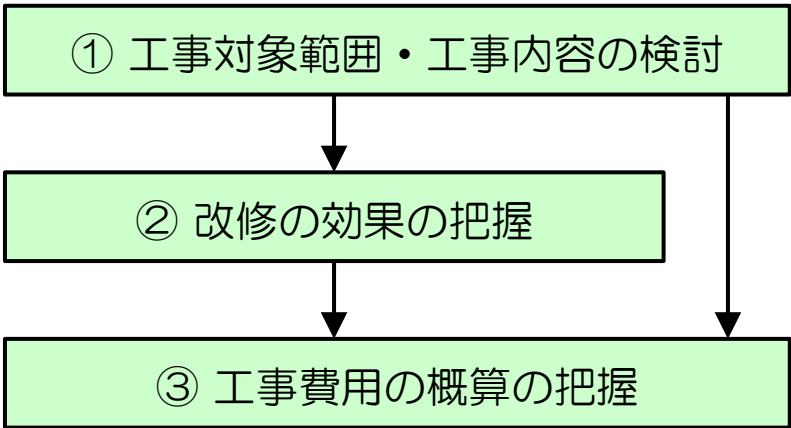
③ 工事費用の概算の把握

- ・ 改修費用の概算（老朽度判定等を依頼した建築士や管理会社等）
- ・ 事業関連コスト等の把握・評価
- ・ ※昨今の家賃高騰を踏まえ、仮住まいが発生しないメリットに言及
- ・ 必要に応じて、専門業者等への見積もり

集会招集通知の通知事項との関係で改修による対応を検討することの必要性を解説。

長期修繕計画が、マンションの状況や区分所有者のニーズを踏まえ作成・更新されている場合は、これを活用することが考えられる。一方で、長期修繕計画がそのような内容となっていない場合、この節の内容を参考に改修による対応を検討することが考えられる。

管理組合の意向として改修のニーズが大きい場合にも、改修による対応を詳細に検討することが考えられる。



## (3) 再生等手法の検討

### (3) - 1 建替えの検討

- ・ 事業制約条件や留意点を確認しつつ、**建替え構想（計画イメージ）**を策定
- ・ 要求改善水準に対して、建替え構想の工事内容を照合し、**改善効果を把握**
- ・ 工事内容をもとに、**建替え費用を概算**

### (3) - 1 建替えの検討

#### ① 建替えの計画イメージの検討

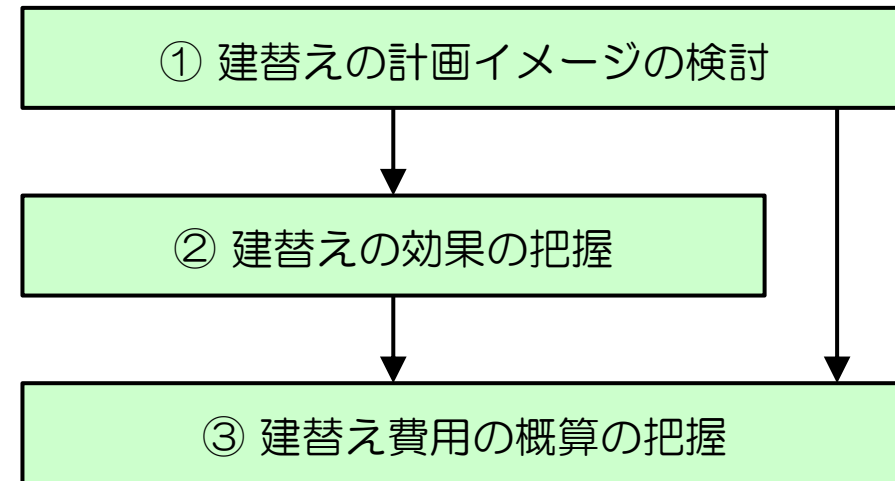
- ・ 実現性・事業性も考慮した建替え構想の検討
- ・ 区分所有者の意向を適切に反映
- ・ 地方公共団体との協議
- ・ 建替えの工事内容の設定

#### ② 建替え効果の把握

- ・ 建替えにより要求改善水準が達成できない項目の整理

#### ③ 建替え費用の概算の把握

- ・ 建替え費用の概算
- ・ 建替え決議の際の建替え費用の算定





### (3) 再生等手法の検討

#### (3) - 2 建物更新の検討

- ・ 事業制約条件や留意点を確認しつつ、**建物更新構想（計画イメージ）**を策定
- ・ 要求改善水準に対して、建物更新構想の工事内容を照合し、**改善効果を把握**
- ・ 工事内容をもとに、**建物更新費用を概算**

#### (3) - 2 建物更新の検討

##### ①建物更新の計画イメージの検討

- ・ 実現性・事業性も考慮した建物更新構想の検討
- ・ 区分所有者の意向を適切に反映
- ・ 建物更新の工事内容の設定

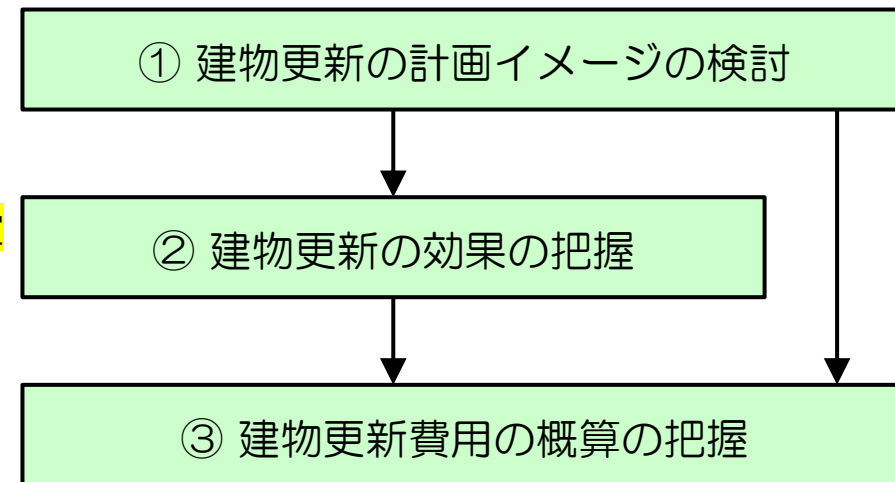
※可能な範囲で改修済みの専有部分の状況を把握して設定

##### ②建物更新の効果の把握

- ・ 建物更新の改善効果の把握  
(達成できない項目の整理)

##### ③建物更新費用の概算の把握

- ・ 建物更新費用の概算
- ・ 事業関連コストの把握と評価
- ・ 建物更新決議の際の建物更新費用の算定



## (3) 再生等手法の検討

### (3) - 3 売却の検討

- ・ 周辺の不動産市場の動向や、買受人候補となる不動産会社等へのヒアリングなどを踏まえ、**売却額の相場観と、買受人候補による購入条件**をおおまかに把握
- ・ 上記を踏まえ、**区分所有者の売却への意向**を確認し、売却条件案としてとりまとめ
- ・ 不動産鑑定評価等を活用し、**売却による代金の見込み額の概算**

### (3) - 3 売却の検討

#### ①売却額等のおおまかな把握

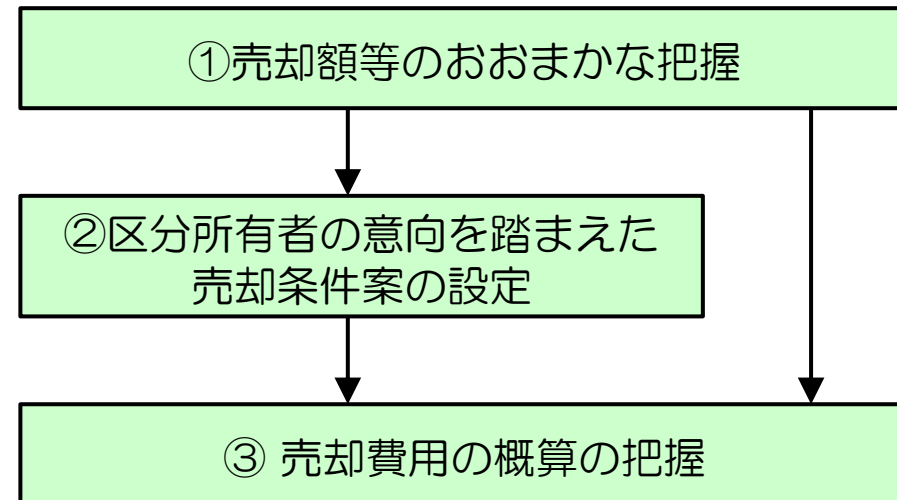
- ・ 売却額の相場と購入の前提となる条件の把握
- ・ 売却を検討する上での留意点の確認

#### ②区分所有者の意向を踏まえた売却条件案の設定

- ・ 区分所有者の意向確認
- ・ 区分所有者の意向を踏まえた売却条件案の設定

#### ③売却費用の概算の把握

- ・ 売却による代金の見込み額の概算
- ・ 区分所有者が得ることができる分配金の見込み額の概算



## (4) 再生等手法の比較検討

- これまでの検討で整理した、**再生等手法により得られる改善効果と、その改善効果を得るために必要な費用の大きさ、とを総合的に比較衡量して判断**
- この際、集会招集時の通知事項を踏まえ、**「改修」との比較検討**は、どの再生等手法を選択する場合でも**必須で実施** (①)
- その上で、マンションの状況や区分所有者のニーズによっては、合意形成を円滑に進めるため、**再生等手法 (「建替え」/「建物更新」/「売却」) 相互の比較検討**についても必要に応じて**適宜実施** (②)

## (4) 再生等手法の比較検討

### ・これまでの検討結果の整理

#### 【1】建替えを第一候補とする場合

①改修との比較検討

②他の再生等手法との比較検討 (マンションの実情に応じて)

③再生等手法の判断

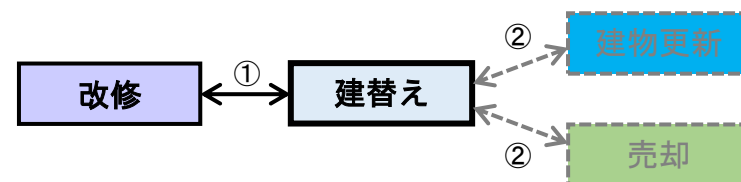
#### 【2】建物更新を第一候補とする場合

①～③ 略

#### 【3】売却を第一候補とする場合

①～③ 略

(「建替え」を第一候補とする場合)



←→ ①改修との比較検討  
(当該再生等手法を検討する場合「必須」)

←--→ ②他の再生等手法との比較検討  
(マンションの実情に応じて、適宜実施)

- 再生等手法の比較結果を踏まえ、再生等を計画するかどうかの合意形成を実施
- 再生等推進決議に向けた進め方、集会に提起すべき内容を解説

## 〔8〕再生等推進決議（再生等を計画することの合意）

### （1）検討組織から理事会への再生等計画策定の提起

- ・ 検討成果のとりまとめと区分所有者への周知
- ・ 理事会への提起

### （2）理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・ 再生等推進決議とその位置付け
- ・ 提起すべき内容

#### □議案 1

当該マンションにおいて今後本格的に計画を検討する必要がある再生等手法「〇〇」について、再生等決議に向けた本格的な計画を検討する組織の設置に関する事項

#### □議案 2

再生等決議に向けた本格的な計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

### （3）計画組織の設置等の議決

