

マンション再生等手法の比較検討マニュアル

平成15年1月

平成22年7月改訂

令和4年3月改訂

令和8年3月改訂

国土交通省

目次凡例	4
第1章 マンション再生等の概略	1
1. 本マニュアルの位置付け	1
(1) マンションの再生等について	1
(2) 本マニュアルについて	2
(3) 他のマニュアルとの関係	4
(4) 本マニュアルの構成	5
2. 法改正の概要	6
(1) 新たな再生等手法の創設	6
(2) 集会の決議の円滑化	8
(3) 決議要件の緩和	10
(4) 建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了	12
(5) 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）	13
(6) 国内管理人の選任	14
(7) 管理組合法人による区分所有権等の取得	15
(8) 要除却認定制度の見直し	16
(9) 地方公共団体の取組の充実	18
3. 再生等の進め方と各手法の概要	19
(1) 再生等の進め方	19
(2) 再生等手法の概要	22
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説	41
概論：推進決議までの合意形成の基本的な進め方	41
(1) 合意形成の段階－3つの段階	41
(2) 合意形成の活動－4つの手順	43
(3) 専門家等の活用	43
(4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス	45
1. ステップⅠ 準備段階：再生等の提起のための検討	46
[1] 勉強会の発足 【手順A】	46
[2] 再生等の情報収集 【手順B】	48
[3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】	50
[4] 再生等の検討の提起と管理組合としての検討の合意 【手順D】	54
2. ステップⅡ 検討段階：再生等の構想とその必要性の検討	59
[5] 管理組合における検討組織の設置 【手順A】	59
[6] 専門家の選定 【手順B】	61
[7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	66
[8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】	120

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載しています。

法令等の名称	略記	引用時の表記
老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）	改正マンション関係法	—
建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）	区分所有法	区法○
被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）	被災区分所有法	被法○
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）	マンション管理適正化法	管法○
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）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律*（平成14年法律第78号）	マンション再生円滑化法	再法○
独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）	住宅金融支援機構法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（平成14年政令第379号）	マンション再生円滑化法不動産登記令	登令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
建築基準法（昭和25年法律第201号）	建築基準法	—
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条）	耐震改修促進法	—

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されています。

(2) 条項の記載方法

全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記しています。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記しています。

(例) 区分所有法第62条第2項第三号 → 区法62②Ⅲ

区分所有法第64条の6第3項により読み替えて準用する同法第63条第1項

→ 区法64-6③、63①

(3) 用語の定義

本マニュアルにおいては、区分所有法及びマンション再生円滑化法に基づく用語の定義を基本的には採用し、特段の断りがない限り、以下のとおりとします。

なお、本マニュアルは、1棟のマンションの老朽化に伴う再生等を想定しています。団地型マンションの再生等については「団地型マンション再生等マニュアル」、被災マンションの再生等については「被災マンション再生等のための制度解説」においてそれぞれ解説しており、関連する用語については、各資料で定義しているため、以下には記載していません。

用語	定義	根拠条文
マンション	2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの	再法2①I
マンションの建替え	現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築すること	再法2①II
マンションの更新	現に存する1又は2以上のマンションについて、区分所有法第64条の5第1項に規定する建物の更新を行うこと	再法2①III
再生マンション	マンションの建替えにより新たに建築されたマンション又はマンションの更新がされた後のマンション	再法2①V
マンション建替事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業	再法2①VI
マンション更新事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業	再法2①VII
マンション再生事業	マンション建替事業又はマンション更新事業	再法2①X
施行者	マンション再生事業を施行する者	再法2①X
建替前マンション	現に存するマンションであって、マンション建替事業を施行するもの	再法2①XI
更新前マンション	現に存するマンションであって、マンション更新事業を施行するもの	再法2①XII
再生前マンション	建替前マンション又は更新前マンション	再法7II
再生後マンション	マンション建替事業の施行により建築された再生マンション又はマンション更新事業の施行によりマンションの更新がされた後の再生マンション	再法2①XIV
マンション敷地売却	現に存する1又は2以上のマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却すること	再法2①XV
マンション除却敷地売却	現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却すること	再法2①XVI
敷地売却	1又は2以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権）を売却すること	再法2①XVII
マンション敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業	再法2①XVIII

マンション除却敷地 売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンション除却敷地売却に関する事業	再法 2 ①XIX
敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われる敷地売却に関する事業	再法 2 ①XX
マンション等売却事業	マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業	再法 4 ②VI
売却マンション	現に存するマンションであって、マンション敷地売却事業を実施するもの	再法 2 ①XX I
除却敷地売却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却敷地売却事業を実施するもの	再法 2 ①XX II
売却等マンション 売却敷地	売却マンション又は除却敷地売却マンション 滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地であって、敷地売却事業を実施するもの	再法 4 ②VII 再法 2 ①XXIII
マンションの除却	現に存するマンションを除却すること	再法 2 ①XXIV
マンション除却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの除却に関する事業	再法 2 ①XXV
除却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却事業を実施するもの	再法 2 ①XXVI
区分所有権	区分所有法第 1 条に規定する建物の部分（第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権	区法 2 ①
区分所有者	区分所有権を有する者	区法 2 ②
専有部分	区分所有権の目的たる建物の部分	区法 2 ③
共用部分	専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び区分所有法第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物	区法 2 ④
マンションの敷地	マンションが所在する土地及び区分所有法第 5 条第 1 項の規定によりマンションの敷地とされた土地	再法 2 ①XXXIV
敷地利用権	専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利	区法 2 ⑥
借地権	建物の所有を目的とする地上権及び賃借権。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。	再法 2 ①XXXVI
借家権	建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権	再法 2 ①XXXVII
建替え決議	建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議	区法 62①
建物更新決議	建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。）をする旨の決議	区法 64-5①
建物敷地売却決議	建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 64-6①
建物取壊し敷地売却 決議	建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 64-7①
敷地売却決議	敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 76①
取壊し決議	建物を取り壊す旨の決議	区法 64-8①

マンションの改修	区分所有法第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）及び同法第 18 条第 1 項に規定する共用部分の管理	区法 17① 区法 18①
改修決議	区分所有法第 17 条第 1 項及び同法第 18 条第 1 項に規定する決議	区法 17① 区法 18①
管理組合	区分所有法第 3 条に規定する建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、区分所有者全員をもって構成される団体	区法 3
管理組合法人	区分所有法第 47 条第 1 項の規定に基づき設立された法人格を有する管理組合	区法 47①
管理規約	区分所有法第 30 条の規定に基づき、区分所有法に規定するもののほか、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めたもの	区法 30①
マンション標準管理規約	管理組合が管理規約を作成・変更する際に参考とすることができるひな形として国土交通省が作成・公表しているもの	—
マンションの再生等	マンションの改修、マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又はマンションの除却の総称	—
建替え決議等	改修決議、建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議又は取壊し決議の総称	—

(4) その他

管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現しますが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現しています。

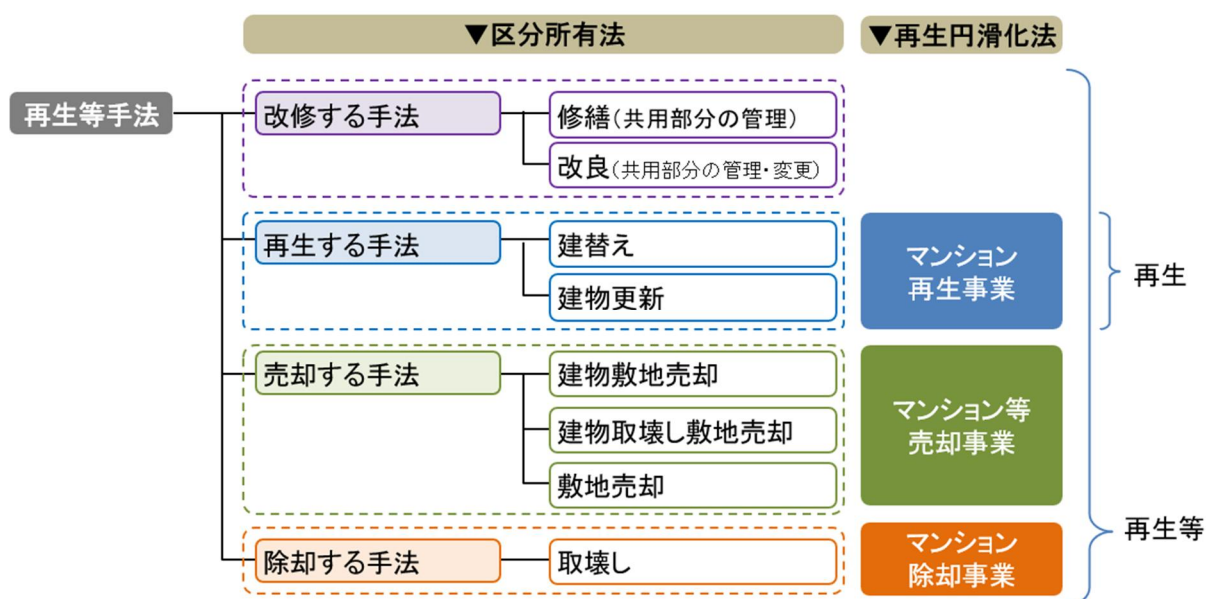
第1章 マンション再生等の概略

1. 本マニュアルの位置付け

(1) マンションの再生等について

- ・マンションは、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化しています。
- ・また、マンションは適切に管理・再生が行われない状態が続くと、居住者や近隣住民等の生命や身体に危険を生じさせる管理不全マンションとなってしまう、この対応には、多大な時間的・金銭的成本を要するおそれがあります。
- ・こうした課題に対応するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図ることが必要です。
- ・そのため、法務省が所管する区分所有法及び被災区分所有法並びに国土交通省が所管するマンション建替円滑化法、マンション管理適正化法及び住宅金融支援機構法の5本の法律を一括して改正する「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が第217回国会に提出され、令和7年5月23日に可決・成立、5月30日に公布されました。
- ・この改正マンション関係法の改正内容は、「管理の円滑化等の推進」、「再生の円滑化等の推進」、「地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成されるものとなっており、改修(共用部分の変更)や建替えをより円滑に実施するための措置や、多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みが設けられています。
- ・具体的には、区分所有法の改正により、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられました。また、マンション建替円滑化法の改正により、マンション再生円滑化法として、区分所有法に基づくこれらの決議に対応した事業手続きが整備されています。これらの措置は令和8年4月1日から施行されています。
- ・改正マンション関係法では、マンションの再生等を円滑に進めるための環境整備が行われており、これらの手法を整理すると次図のとおりとなります。「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」(以下「本マニュアル」という。)では、この図に記載の手法を総称して、「マンションの再生等手法」と呼ぶこととしています。

■マンションの再生等手法



※ 「再建」は主に災害等で滅失した区分所有建物を対象とした手法であるため、本マニュアルでは対象とせず、「被災マンション再生等のための制度解説」において別途解説しています。

※ 「敷地売却」についても、主に災害等で滅失した区分所有建物の敷地を対象とした手法ですが、「取壊し」との組み合わせで、マンションを売却するための手法として活用されることも想定し、本マニュアルの対象としています。

(2) 本マニュアルについて

1) 本マニュアルの位置付け

- 改正前のマンション建替円滑化法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定めた「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」では、国及び地方公共団体が取り組むべき事項の1つとして、「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」と規定されていました。
- この規定を踏まえ、国土交通省では、国が作成することとしている合意形成の進め方に関する指針として「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」（以下「建替え合意形成マニュアル」という。）及び「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」（以下「建替え修繕判断マニュアル」という。）を平成15年1月に作成し、適宜更新を行ってきました。
- この点、今般の改正マンション関係法では、マンションの再生等について多様なマンションの再生等手法を選択することが可能となったため、管理組合（特段の断りがない限り、以下「管理組合法人」の場合も含めて「管理組合」と総称する。）においては、多様な再生等の手法の中から最もニーズにあった手法を適切に選択することが必要となります。
- これを踏まえ、令和7年11月に改正された「マンションの再生等の円滑化に関する基本方針」※では、国及び地方公共団体が取り組むべき事項の1つとして、引き続き「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」と規定されているほか、マンションの再生等に向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理

組合等が取り組むべき事項として、「マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又はマンションの除却（以下「マンションの建替え等」という。）による多様なマンションの建替え等手法と修繕、耐震改修等の長寿命化手法に要する費用、改善効果等を客観的かつ総合的に把握し、比較することが望ましい。」旨が規定されています。

※ マンション建替円滑化法の法律の名称の変更に伴い、題目も改められています。

- ・また、上記を受けて、従来の「建替え合意形成マニュアル」の一部と「建替え修繕判断マニュアル」を本マニュアルに統合再編し、再生等の比較検討を支援する資料として位置付けています。
- ・なお、本マニュアルは区分所有法及びマンション再生円滑化法の定めそのものではなく、一般的な単棟型のマンションを想定し、区分所有法による建替え決議等に向けた合意形成の進め方について、基本的な考え方を解説しているものです。
- ・したがって、法令で定められている手続き以外の事項については、本マニュアルに沿った形での合意形成が進められていないからといって、法令等に抵触するものではありません。本マニュアルをそのまま適用することが難しい事項については、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ありません。

2) 本マニュアルの目的

- ・マンションは、物理的に1つの建物を多くの区分所有者が所有しているため、再生等の実施に当たっては、共同して意思決定を行うことが必要です。この意思決定に当たっては、再生等において負担可能な費用や現住地への居住継続などについて、区分所有者の様々な立場や意向を考慮して検討を進めることが求められます。
- ・再生等への多数の賛成を得るため、あるいは、少数反対者の利益を不当に害することのないようにするためには、特定の手法で再生等を進めることに対する必要性や合理性が求められます。
- ・また、区分所有法に基づき、再生等を決議するための集会の招集通知には、賛否を判断するための情報提供が必要となります。
- ・このため、マンションの再生等の検討に当たっては、1つの手法ありきで進めるのではなく、他の手法も含めた比較検討を行うことが重要となります。
- ・以上より、本マニュアルは、単棟のマンションを対象とし、管理組合として、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意（以下「推進決議」という。）を得ることまでをゴールとして、主に以下の①～③について情報提供することを目的としています。

①改正マンション関係法のポイント

②各再生等手法の概要

③再生等の発意から、推進決議までの初動期における合意形成の進め方

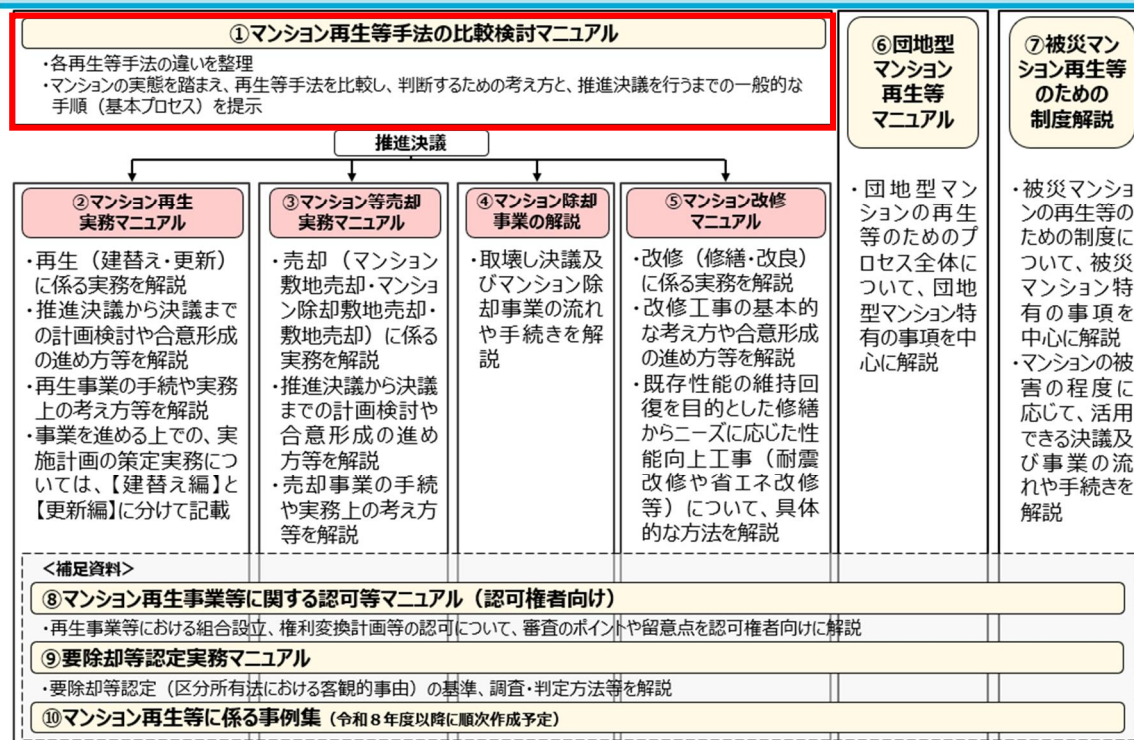
- ・なお、本マニュアルは、管理組合（うち、理事会や、区分所有者による再生等に向けた検討組織など）が主に利用することを想定していますが、検討の初動期に管理組合から相談を受けるマンション管理士、マンション管理適正化支援法人やマンション管理業者、マンション再生等を支援する建築・まちづくりコンサルタント等の専門家や地方公共団体の担当者にとっても、再生等の検討・支援に当たって参考となる内容となっています。

(3) 他のマニュアルとの関係

- ・国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するためのマニュアル等を作成・公表してきました。
- ・この点、今般の改正マンション関係法を踏まえ、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」(委員名簿、開催状況等は別添のとおり)を開催し、次図に示すとおり、本マニュアル(①)以外の各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っています。
- ・本マニュアルを用いて推進する再生等手法が決定された場合、再生等の内容に応じて、以下に示す②から⑤のマニュアル等を活用し、決議までの合意形成や事業実施に取り組みます。
- ・例えば、建替え又は更新による再生を推進する場合は「②マンション再生実務マニュアル」、売却を推進する場合は「③マンション等売却実務マニュアル」、取壊しを推進する場合は「④マンション除却事業の解説」、改修(耐震改修を含む)を促進する場合は「⑤マンション改修マニュアル」において、それぞれ決議までの合意形成や決議後の事業の進め方について解説しています。
- ・なお、本マニュアルは、1棟のマンションの老朽化に伴う再生等を想定しており、団地型マンションの再生等については「⑥団地型マンション再生等マニュアル」、被災マンションの再生等については「⑦被災マンション再生等のための制度解説」において、それぞれ解説しています。
- ・マンション再生円滑化法に基づく事業化は必須ではありませんが、上述した事業化の流れが主流になると考えられることから、次図に示す各マニュアル等においては、マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業、マンション等売却事業又はマンション除却事業(以下「マンション再生事業等」という。)を進めるための基本的なプロセスを解説しています。
- ・マンションの再生等を検討する際には、目的に応じて、本マニュアルだけでなく、他のマニュアル等も合わせて参照してください。

■マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



(4) 本マニュアルの構成

- 第1章では、導入として、改正マンション関係法の概要、比較検討の対象となり得るマンションの再生等手法の概略、特徴等について解説しています。
- 第2章では、マンションの状況や区分所有者の意向を踏まえ、再生等の発意から、推進する再生等手法を比較検討し、判断するための考え方と、推進決議までの合意形成を円滑に進めるための手順、検討事項、留意点等を解説しています。
- なお、第2章は、従来の「建替え合意形成マニュアル」の推進決議までの流れを基軸に、いずれかの再生等手法に絞り込むまでの判断の考え方に、「建替え修繕判断マニュアル」の内容を一部統合しています。

2. 法改正の概要

- ・本節では、今般の改正マンション関係法により、どのようにマンションの再生等の円滑化が図られるようになったのか、その概略を解説します。

(1) 新たな再生等手法の創設

【背景】

- ・改正前区分所有法においては、区分所有建物を再生する方法として建替え決議が定められているのみでしたが、建替えには、取壊し及び再建の費用のほか、転居及び再入居の手間や費用も要するなど、区分所有者の負担が大きくなっているとされています。また、近年、その建築後に設定された容積率の基準に適合しないマンションが多く存在することなどにより、建替えの前後で容積率比率（建替え後の容積率／建替え前の容積率）が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることもあって、区分所有者の平均負担額が高まり、区分所有建物の再生方法として選択しにくくなっているとの指摘もなされているところです。
- ・また、これらの費用等を負担することが困難な場合には、区分所有建物及び敷地を売却するという選択肢もあり得ますが、改正前区分所有法の下では、建替え決議以外の再生手法に関する規定がなく、また、マンション建替円滑化法でもマンションと敷地の売却は一部の場合に限定されていました。このため、建替え決議以外の再生手法については、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却決議を除いて、区分所有者の全員の同意がなければ実施することができず、建替え以外の再生手法を選択することは事実上困難であるとの指摘もありました。

【改正の概要】

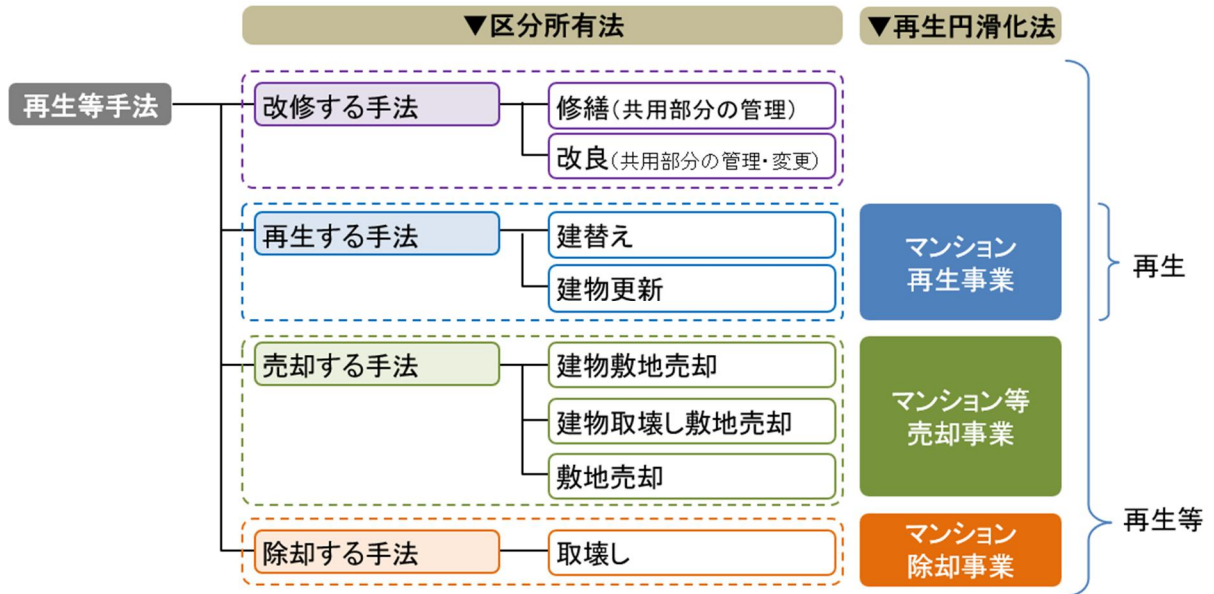
- ・これらの指摘を踏まえ、改正区分所有法では、建替え決議と同様の割合の多数決により、以下の①～⑥の決議をすることが可能になりました。
 - ①建物更新決議（区法 64-5）
 - ②建物敷地売却決議（区法 64-6）
 - ③建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）
 - ④取壊し決議（区法 64-8）
 - ⑤再建決議（区法 75）
 - ⑥敷地売却決議（区法 76）
- ・また、マンション建替円滑化法では、区分所有法の建替え決議に対応した事業であるマンション建替事業に係る手続が設けられていましたが、上記①～⑥の決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、マンション建替円滑化法の改正により、マンション再生円滑化法において、これらの新たな決議に対応した事業手続が整備されています。
- ・こうした改正により、個別のマンションの置かれている状況や再生等に関する管理組合・区分所有者の意向等に応じて、改修や建替えのみならず、多様な再生等手法の中から適切なものを柔軟に選択できるようになっています。

【その他留意点など】

- ・団地を対象とした一括建替え等の手法や被災マンションの再生等に関する手法については、別マ

ニュアルにおいて解説しているのので、そちらを参照してください。

■マンションの再生等手法（再掲）



(2) 集会の決議の円滑化

1) 出席者の多数決による決議

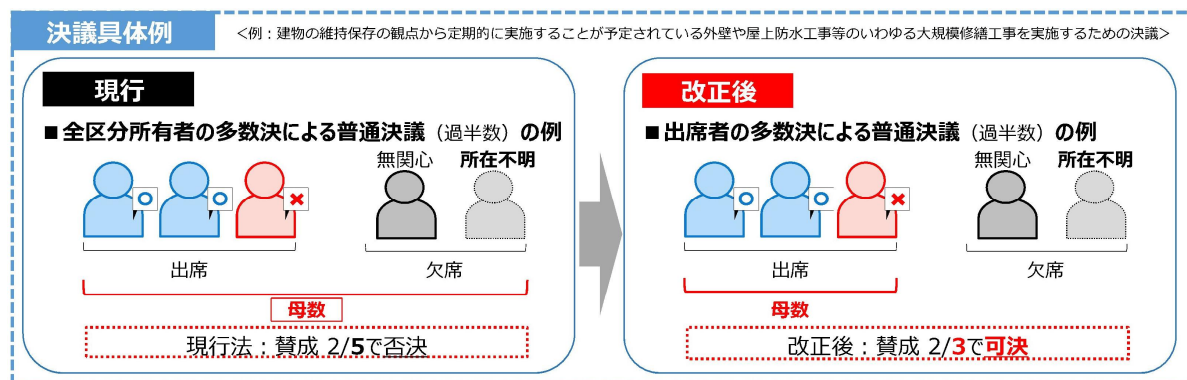
【背景】

- ・前述のように、物理的に1つの建物を多くの区分所有者が所有するマンションにおいては、建物の管理や再生等のあらゆる場面で、管理組合の総会において決議を図ることが必要です。
- ・しかし、近年、管理等に無関心な区分所有者、所在等が不明である区分所有者の存在が、総会における円滑な決議を阻害するといった問題が発生しています。
- ・改正前区分所有法における各種決議は、総会に参加したか否かを問わず、全区分所有者を母数として、区分所有者及び議決権の一定割合以上の多数により決することとされていました。
- ・そのため、総会に出席せず議決権を行使しない区分所有者は、総会に出席して反対した者と同様に扱われ、決議が成立しにくくなっている状況にありました。

【改正の概要】

- ・適切な招集の手続を経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、一般に、マンションの管理に関しては、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価することができるため、管理に関する決議の母数から除外することも許容されるものと考えられます。
- ・このため、改正区分所有法では、区分所有権の処分を伴わない決議については、総会に出席した区分所有者及びその議決権の多数による決議で決することとし、総会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外することとしています（区法17①等）。

■集会の決議の円滑化のイメージ



- ・なお、この規定は、あくまでも、適切な招集の手続を経てもなお総会に出席せず、議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外するものであるため、書面若しくは電磁的記録又は代理人によって議決権を行使した区分所有者及びその議決権は、決議の母数に含まれることとしています（区法39②）。
- ・また、この規定の対象は、区分所有権の処分を伴わない以下の決議に限られるものであり、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議は対象ではありません。

■出席者の多数決による決議が可能となる決議事項

	決議事項
普通決議	共用部分の管理等 共用部分の管理に伴う専有部分の保存行為等 小規模滅失の場合の共用部分の復旧
特別決議	共用部分の変更 ^{※1} 共用部分の変更に伴う専有部分の保存行為等 大規模滅失の場合の共用部分の復旧 上記の他、再生等に係る決議事項以外の特別決議事項 ^{※2} ※1 (3)1)に記載する一定の事由があること又は耐震改修の必要性に係る認定を受けることにより、多数決割合が引き下げられる場合についても、出席者の多数決による決議が可能となる。 ※2 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得

2) 所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

【背景】

- ・改正前区分所有法における各種決議は、総会に参加したか否かを問わず、全区分所有者を母数として、区分所有者及び議決権の一定割合以上の多数により決することとされていました。
- ・所在等が不明である区分所有者は、集会に出席し、又は書面等により議決権を行使することが通常は考えられないため、改正前区分所有法の規定では、決議において総会に出席して反対した者と同様に扱われることになり、決議が成立しにくくなっている状況にありました。

【改正の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度を創設しています。
- ・具体的には、裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者、管理者又は管理組合法人の請求により、所在等不明区分所有者以外の区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができます（区法38-2①）。

【その他留意点など】

- ・この規定を活用すれば、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議においても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することが可能です。ただし、売渡し請求など決議後の処理については、別途対応が必要となります。

所在等不明区分所有者

↓
必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

(例)

- ・住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
- ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

(3) 決議要件の緩和

1) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

【背景】

- ・区分所有法第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、建物自体は取り壊さず、また、区分所有者に区分所有権の処分を強いすることもなく、建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるため、これを円滑に行うことができるようにすることは、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や、老朽化した区分所有建物の再生の観点からも重要であると考えられます。
- ・しかしながら、改正前区分所有法においては、共用部分に変更を加えるためには、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成が必要とされ、その決議要件が厳格であるため、必要な共用部分の変更を行うことが困難であるとの指摘がされていました。
- ・また、改正前区分所有法においては、共用部分の変更決議の要件のうち、区分所有者の頭数の要件については規約により過半数まで減ずることが可能でしたが、議決権の要件については規約により減ずることが認められておらず、各区分所有建物の実情に応じて規約により柔軟に多数決割合を緩和することができませんでした。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、区分所有建物の管理の円滑化を図るため、共用部分の変更決議についても、出席した区分所有者の多数決の規定が導入された上で、多数決割合が見直されました。
- ・まず、共用部分の変更は、一般に費用面や建物の利用等において区分所有者に多大な影響を与えるものであるため、基本的な多数決割合は改正前区分所有法と同様に 4 分の 3 が維持されています。
- ・その上で、共用部分の変更を円滑化すべき一定の客観的要件として、以下の①又は②が満たされている場合には、共用部分の変更決議についての多数決割合を 3 分の 2 以上に引き下げ、より迅速に共用部分の変更を行うことができるようになっています（区法 17③）。
 - ①共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合における、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更（耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）
 - ②高齢者、障害者等の移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

2) 建替え決議等の多数決要件の緩和

【背景】

- ・改正前区分所有法では、区分所有建物の再生手法として建替え決議が設けられていましたが、その成立には、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要とされていたため、これを充足することは容易ではなく、老朽化した区分所有建物の円滑な再生に支障が生じているとの指摘がされていました。
- ・他方、建替えに反対し、これに参加しない少数の区分所有者は、建替え決議の成立後に売渡し請求により区分所有権を喪失することになるため、建替え決議の要件を緩和すると、改正前区分所有法の下では区分所有権を喪失せずに済む区分所有者においても区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性があります。このような点を踏まえると、建替え決議に係る多数決割合の引下げは、建替えを円滑に行う必要性が高く、建替えに反対する少数区分所有者の利益が一定の範囲で制約されてもやむを得ない場合に限定されるべきと考えられます。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、建替え決議について、基本的な多数決割合は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を必要とする規定を維持しつつ、当該区分所有建物に建替えの必要性が高い一定の客観的事由（以下の①～⑤に掲げるもののいずれか）が存在する場合には、多数決割合を各4分の3以上に引き下げることとなりました（区法62②）。
- ・この一定の客観的事由は、法務省令及び法務省告示により、（8）の要除却等認定基準と同様の内容が定められています。

■一定の客観的事由

- ① 耐震性の不足（耐震性不足）
- ② 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）
- ⑤ バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

- ・また、（1）で解説した新たな決議（①建物更新決議、②建物敷地売却決議、③建物取壊し敷地売却決議、④取壊し決議）についても、一定の客観的事由が認められる場合には、建替え決議と同様に、多数決割合が5分の4以上から4分の3以上に引き下げることとなりました。

【その他留意点など】

- ・この客観的事由該当性は、専門家による建物の物理的な状況を確認すること等で判断します。
- ・なお、この客観的事由該当性の判断については、要除却等認定の取得と併せて考慮することも有効です。この点については、（8）を参照してください。

(4) 建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了

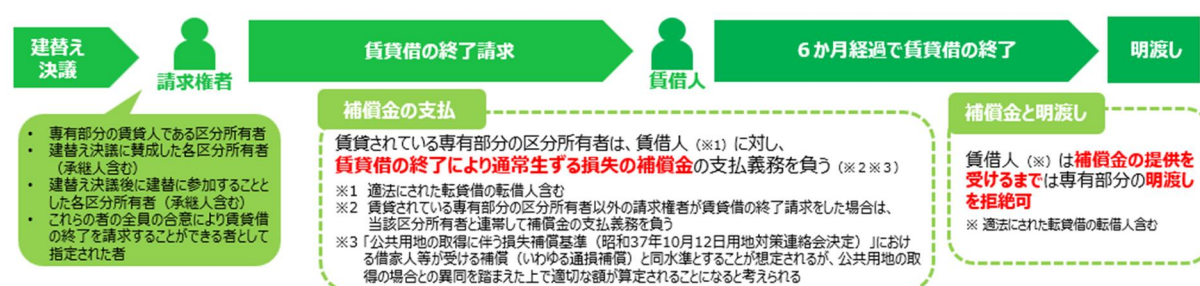
【背景】

- ・改正前区分所有法の下では、建替え決議がされた場合であっても、専有部分に設定された賃借権には直ちには影響がなく、賃借人が賃貸借契約の合意解除に応ずるか、賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶又は解約申入れに正当の事由が認められるなどしない限り、賃貸借は終了しませんでした（借地借家法（平成3年法律第90号）第28条）。
- ・このため、建替え決議がされても賃借人に退去を求めることができなければ建替え工事に着手することができず、専有部分に賃借権が設定されていることにより、区分所有建物の円滑な建替えが困難になるケースがあるとの指摘がありました。

【改正の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、建替え決議等がされた場合に、金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度が創設されました（区法64-2）。
- ・具体的には、建替え決議等に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、その請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了するとの規定が設けられました。
- ・なお、賃貸借を終了させられることになる賃借人の損失を補償するため、賃貸借の終了請求があったときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければなりません。
- ・補償金の算定方法については、「区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する調査研究報告書」も参考としつつ、その具体的な費目や額については、個別の事案に応じて適切に算定されるものと考えられます。

■建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了



【その他留意点など】

- ・未賛同者への売渡し請求と同様に、マンション再生組合等（以下「再生組合等」という。）のマンション再生円滑化法に基づき設立された組合によっても、賃貸借の終了請求をすることが可能です。

(5) 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）

【背景】

- ・ 老朽化した区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景として、相続等が発生することにより、区分所有者の所在等が不明になる事態が生じていると指摘されています。
- ・ 専有部分は、基本的に当該専有部分の区分所有者のみがその管理権限を有するため、区分所有者の所在等が不明になると、適切な管理を行う者がいなくなり、管理不全状態に陥る可能性があります。

【改正法の概要】

- ・ このため、改正区分所有法では、令和3年の民法改正により創設された所有者不明建物管理制度を参考として、専有部分の効率的かつ適切な管理を実現するため、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人（所有者不明専有部分管理人）による管理を命ずる処分をすることを可能とする所有者不明専有部分管理制度が創設されました（区法 46-2①）。
- ・ 所有者不明専有部分の適切な管理を実現するため、この管理人は、
 - ①管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分
 - ②管理命令の効力が及ぶ動産・権利
 - ③①②の管理、処分その他の事由により管理人が得た財産（売却代金等）
 の管理・処分をすることが可能とされています。
- ・ この管理人は、裁判所の許可を得て当該専有部分を売却することや、建替え決議等において議決権を行使することも可能（賛成の議決権を行使する場合には慎重な判断が必要）であるため、建替え等を円滑に進めるための方策として活用することも考えられます。
- ・ どのような者を管理人として選任するかは、個別の事案に応じて管理人が行う具体的な職務内容を勘案して裁判所が判断することになりますが、例えば、処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケースでは、弁護士や司法書士が選任されることが考えられます。

■マンション等に特化した財産管理制度のイメージ

財産管理制度	活用が想定される場面	管理人の権限	管理人の選任の流れ
管理不全専有部分管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合 ● 専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため、 <ul style="list-style-type: none"> ①管理命令の対象となった専有部分・共用部分 ②管理命令の効力が及ぶ動産・権利 ③これらの管理、処分等により管理人が得た財産 の管理・処分をすることが可能 <ul style="list-style-type: none"> ※ ②保存行為、②専有部分等の性質をえない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要 ※ 専有部分・共用部分の処分には、区分所有者の同意が必要 	
管理不全共用部分管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 共用部分である外壁が剥落するおそれがある場合 ● 共用部分である廊下やテラスに危険物や悪臭を放つゴミが放置されている場合 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 同上 <ul style="list-style-type: none"> ※ 管理処分権は管理人に専属 ※ 裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能 	
所有者不明専有部分管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 区分所有者が所在不明の場合 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 同上 <ul style="list-style-type: none"> ※ 管理処分権は管理人に専属 ※ 裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能 	

(6) 国内管理人の選任

【背景】

- ・近年、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による国内不動産投資の増加により、区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加しているとの指摘があります。
- ・このようなケースでは、区分所有者との連絡が取りにくいいため、例えば、共用部分の工事をするために専有部分に立ち入る必要があるにもかかわらず、区分所有者の同意の取得に時間を要して円滑な工事の実施が困難になったり、管理費の徴収のための連絡先が不明になったりするなど、区分所有建物の管理に支障が生ずるおそれがあります。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、区分所有者は、国内に住所等を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所等を有する者のうちから国内管理人を選任することができることとなりました（区法6-2①）。
- ・国内管理人の基本的な権限は、以下の①～⑤とされています。
 - ①保存行為
 - ②利用改良行為
 - ③総会の招集の通知の受領
 - ④総会における議決権の行使
 - ⑤管理費等の区分所有者の債務の弁済
- ・区分所有者は、国内管理人を選任した場合において、管理者があるとき又は管理組合法人が存立するときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通知しなければなりません（区法6-2③）。
- ・また、国内管理人の選任は、管理規約において義務付けることも可能です。
- ・その他、区分所有者と国内管理人との関係は、上記に定めるもののほか、民法（明治29年法律第89号）の委任に関する規定に従うこととなります。

【その他留意点など】

- ・管理組合内に海外にいる区分所有者がいる場合、もしくは今後そのような状況になることを見越して、総会における円滑な決議を担保するため、管理規約において国内管理人の選任を義務付けておくなどの対応を図っておくことが考えられます。
- ・国内管理人は「集会における議決権の行使」についての権限を有しており、建替えなどの区分所有権の処分を伴う決議を行う場合でも、議決権を行使することが可能です。
- ・さらに、決議後の対応を円滑に進めるために、区分所有者と国内管理人との間の個別の委任契約によって、以下のような権限を付与することも可能です。
 - ①建替えへの参加の催告の受領、建替えに参加するか否かの回答
 - ②売渡し請求の受領
- ・なお、こうした国内管理人の権限については、マンション標準管理規約（コメント）で示されている「国内管理人の選任に関する届出書」等によって管理組合においてしっかりと状況を把握しておくことが重要です。

(7) 管理組合法人による区分所有権等の取得

【背景】

- ・区分所有者が所在等不明になったり、管理費の滞納により区分所有権が競売されたものの買受人が見つからなかったりして、専有部分が適切に管理されない場合には、管理組合法人において専有部分を取得してその管理に当たる必要性が生ずることがあり、実際に管理組合法人が専有部分を取得して集会室などとして利用する例があります。
- ・また、管理組合法人が、駐車場や庭の拡大等のために敷地に隣接する土地等を取得することも考えられ、このようにして敷地を広げることができれば、建替えの際の再建建物の設計の自由度も増すと考えられます。
- ・しかしながら、管理組合法人が行うことができる行為は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うという目的の範囲内に限定されるどころ、改正前区分所有法では、一般に高価な対価を要することが多く、また、取得後には継続的な管理が必要となる専有部分や敷地の隣地等の取得については、管理組合法人の目的の範囲内といえるか必ずしも明らかでなく、目的の範囲内であっても、いかなる決議を要するかが明らかではなかったところです。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、管理組合法人は、区分所有建物等の管理を行うために必要な場合には、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議をすることによって、以下の①②を取得することができることとされ、管理組合法人による区分所有権等の取得のために必要な要件や手続等が明確化されることとなりました（区法 52-2①）。
 - ①当該区分所有建物の区分所有権
 - ②当該所有建物及び当該区分所有建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地

【その他留意点など】

- ・管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、当該管理組合法人の総会における議決権の行使をめぐって別途総会を開かなければならないといった不合理な事態を避けるため、管理組合法人である区分所有者は、当該管理組合法人の集会における議決権を有しないこととされ、決議の母数から除外されています。

(8) 要除却認定制度の見直し

【背景】

- ・要除却認定（除却の必要性に係る認定）制度は、改正前のマンション建替円滑化法で規定されていた、耐震性が不足するなど除却の必要性が高いマンションを特定行政庁が認定する仕組みです。
- ・要除却認定基準としては、以下の5要件が定められており、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等の円滑化を図る制度として運用されてきました。

■要除却認定基準

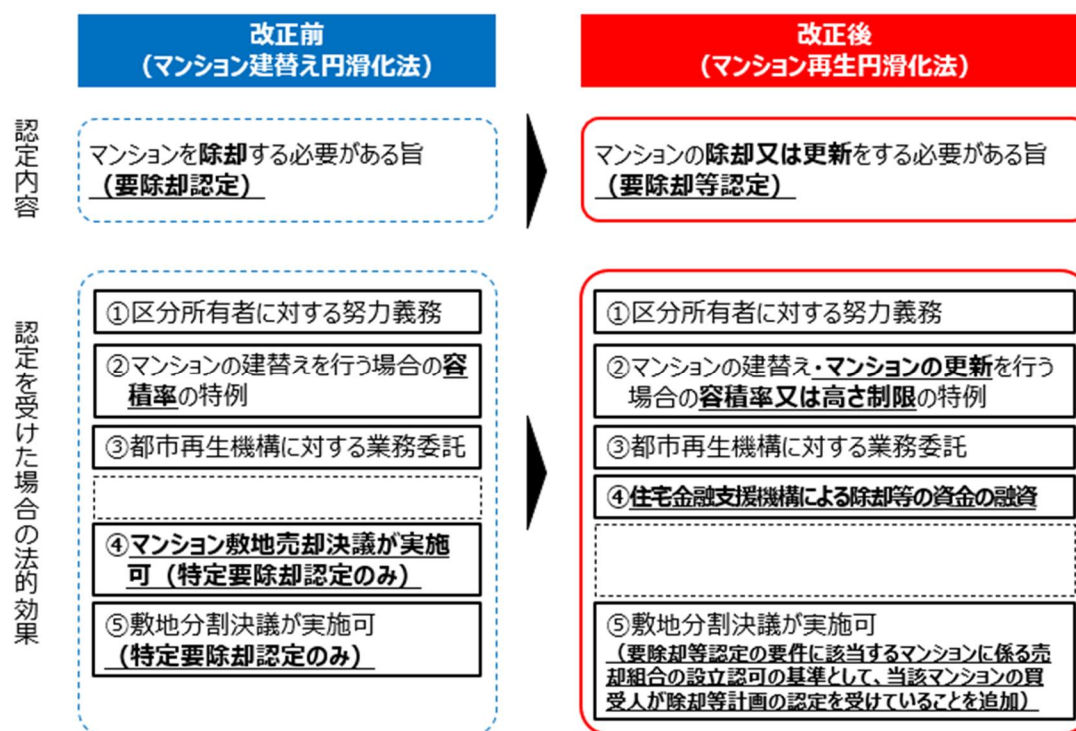
- ① 耐震性の不足（耐震性不足）
- ② 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）
- ⑤ バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

- ・改正前のマンション建替円滑化法において、要除却認定は、同法に基づくマンション敷地売却決議をするための要件として位置付けられ、主にこの目的のために活用されていました。
- ・一方で、(1)で解説したとおり、改正区分所有法で、建物敷地売却決議が創設されたことを踏まえ、マンション敷地売却決議に係る規定は削除されることとなりました。さらに、建物更新決議が創設され、建物を除却することなく再生を進めることができる手法が広がっています。

【改正法の概要】

- ・このような区分所有法の改正内容を踏まえて、マンション再生円滑化法により、要除却認定制度の法的効果は、図のように改正され、その位置付けが大きく見直されています（再法 163-56）。
- ・また、認定内容が拡充され、要除却認定を解消する方法として、従来の「除却」に「更新」が追加され、略称も「要除却等認定」に改められました。
- ・なお、認定の要件（認定基準）については、前述の①～⑤から変更はありません。

■要除却認定制度の見直しの全体像



【その他留意点など】

- ・(3)で解説したとおり、建替え決議等における決議要件緩和のための一定の客観的事由は、要除却等認定基準と同様の内容です。このため、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、建替え決議等に先立って客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たという場合には、要除却等認定を受けておくことも考えられます。
- ・なお、要除却等認定を受けた場合には、当該マンションの除却等を行うことについての努力義務が生じます。

(9) 地方公共団体の取組の充実

1) 地方公共団体の権限の強化

【背景】

- ・老朽化マンション等が急増する中で行政代執行によりマンションの除却を行う事例も出てきており、このような事態に至る前に、地方公共団体から能動的な働きかけを行い、将来の外部不経済の抑制を図ることが必要です。

【改正の概要】

- ・このため、マンション再生円滑化法では、都道府県知事等の権限を強化し、マンションの建替え等に係る勧告等を行うことができるよう措置しています。
- ・勧告等を契機に区分所有者等が自らマンションの建替え等に向けた取組を進めることが期待されています。

2) 民間団体との連携強化

【背景】

- ・地方公共団体だけでマンション政策に取り組むには限界があることから、官民で連携し、地域全体で管理組合を支援する体制を構築することが必要です。

【改正の概要】

- ・このため、マンションの区分所有者等からの相談対応や合意形成の支援を行う団体について、改正マンション管理適正化法において、「マンション管理適正化支援法人」（以下「支援法人」という。）として登録する制度が設けられました（管法 5-4①）。
- ・支援法人として登録される団体については、管理組合等との信頼関係や合意形成に向けた区分所有者間の調整能力を元に、マンション再生事業等を進めるうえでも有効な支援を行うことが期待されることから、都道府県知事等は、マンション再生事業等の円滑な施行に係る援助をするため必要があると認めるとき等は、支援法人に必要な協力を要請することができます（再法 97 等）。

■地方公共団体と支援法人との協力関係のイメージ



3. 再生等の進め方と各手法の概要

(1) 再生等の進め方

1) 再生等の進め方の概要

- ・マンションの再生等の検討に当たっては、それぞれの手法による改善効果や所要費用等を比較するなどしてその必要性を確認するとともに、各区分所有者の意向把握等を十分に行うよう努める必要があります。
- ・管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の再生等に関する知識の普及に努めるとともに、再生等の検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、区分所有者の意向の反映に努める必要があります。
- ・このようにして、再生等の決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら、推進決議、決議と順番に進めていくことが基本的な流れとなります。
- ・建替え決議等の成立後においては、マンション再生事業等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされます。
- ・このように、マンションの再生等の実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要です。

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）

- ・従来、マンション建替事業は、その多くが区分所有法に基づく建替え決議を経て行われてきており、令和8年4月の改正マンション関係法の施行後においても、マンション再生事業等の多くが区分所有法に基づく建替え決議を経て行われるものと想定されます。
- ・区分所有法において定められた建替え決議等は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、当該決議が可決すると建替え等を行うことが法的に決定します。
- ・また、区分所有法の特徴として、建替え決議等に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった建替え等に参加するか否かを促す仕組み（以下「催告」という。）がありますが、これまで実現された建替えやマンション敷地売却においては、催告により多くの区分所有者が参加しています。
- ・さらに、催告によっても建替え等に参加する旨の意思表示をしなかった区分所有者の権利を、建替え等の参加者又は建替え等の参加者全員の同意による買受指定者（そのほか、組合施行方式による場合は再生組合等）が売渡請求権を行使することによって強制的に買い取る事が可能となっており、その結果として、実質的にマンション再生事業等について全員同意の状況を作り出すことができるようになってきました。
- ・こうしたことから、建替え決議等では、その手続きは厳格に定められており、少数者の利益が不当に害されることがないように配慮されています。
- ・その裏返しとして、建替え決議等の手続きに過失や瑕疵等がある場合には、訴訟につながるリスクが高まり、場合によってはその決議そのものが無効となる恐れがあります。
- ・したがって、マンション再生事業等の実施に当たっては、法的な視点からのプロセスの適切性等

についても意識し、建替え決議等や売渡し請求等の際の手続きに過失や瑕疵がないよう十分に注意を払う必要があります。

- ・さらに、法的な判断を伴う問題が生じた場合の対応として、弁護士等の専門家との協力体制を築いておき、将来的に発生しそうなトラブルや訴訟リスク等をあらかじめ想定し、早い段階からそれらへの対応を考え、準備しておくことが望ましいです。

②事業過程で生じる計画内容の変更への対応

- ・マンション再生事業等においては、予測できない社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、事業の実現に向けた計画内容の変更や、これに伴う手続きの変更等が必要となる場合があります。
- ・建替え決議等の前段階であれば、建替え計画等の策定過程で検討した構想の内容が変更される可能性があることを周知しておくとともに、構想内容のうち、どの事項を重視し基本的に変えないものとするか、変更する場合にはどの程度の幅を認めるかといった部分についても検討し、明らかにしておくことが大切です。
- ・建替え決議等の後に計画内容の変更等を余儀なくされる場合には、決議内容からの変更の程度やマンション再生事業等における合意形成への影響等を踏まえつつ、改めて決議をする必要があるかどうかについて、関係地方公共団体との協議のみならず、弁護士等の専門家の意見も聞いた上で検討する必要があります。
- ・再生組合の設立後に事業計画の変更等を余儀なくされた場合には、事業計画や権利変換計画等の変更について、再生組合の総会による決議を得た上で、都道府県知事等の認可（権利変換計画の軽微な変更を除く。）等を得る必要があります。

③段階的な合意形成の進め方

- ・マンション再生事業等やマンションの改修を進める上での基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定されます。
- ・「準備段階」では区分所有者の有志や理事会が中心となり基礎的な検討・勉強を行うなどして、管理組合に対してマンションの再生等を提起するものであり、「検討段階」では、管理組合として再生等の必要性や他の手法との比較を含めた再生等の構想について検討していきます。
- ・その結果として、一般的には「推進決議」が行われることとなります。この決議は、法律上の手続きではありませんが、再生等の必要性やその構想について検討を進めていく中で、適切と判断した手法を本格的に検討していくことを管理組合の集会で諮るものです。
- ・推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、再生等計画を本格的に検討する「計画段階」に移り、建替え決議等を目標とした活動を行っていくこととなります。
- ・建替え決議等が成立すると、いよいよ事業の「実施段階」に入り、マンション再生円滑化法による定款・事業計画を策定し、組合設立の同意を得た上で、再生組合等の設立の認可を受け、事業に着手することとなります。

④推進決議の意味・効果

- ・マンション再生事業等においては、本格的な検討に入ると、検討内容の深度化に伴い検討にかか

る費用が増加し、また、デベロッパー等の事業協力者の選定を行うことが一般的であることから、建替え決議等に向けた1つのステップとして、推進決議を通じて合意形成を着実に進め、あるいは熟度を確認することが重要となります。

- ・なお、推進決議については、管理規約において定めておくことも可能であり、その場合の決議要件については、普通決議と特別決議のいずれとすることも可能であると考えられますが、管理規約に特段の定めがない場合には、法的には普通決議事項（出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の過半数）となります。
- ・しかしながら、建替え決議等の成立要件が、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各5分の4以上であることに鑑みると、推進決議においても、できるだけ多くの賛成を得ることを目指すべきと考えられます。
- ・なお、一部の地方公共団体では、コンサルタント等の専門家の派遣支援の要件として、4分の3以上の推進決議を条件としている場合もあります。

(2) 再生等手法の概要

1) 再生等手法の一覧

- ・マンション関係法改正に伴い選択可能となった各再生等手法について、改正区分所有法上の位置付けと概要は下表のとおりです。
- ・改正前区分所有法においては、従来、「①改修」及び「②建替え」の2制度のみが位置付けられていましたが、改正区分所有法においては、「②建替え」と同等の多数決により、「③再建」、「④建物更新」、「⑤建物敷地売却」、「⑥建物取壊し敷地売却」、「⑦敷地売却」、「⑧取壊し」を行うことも可能となりました。
- ・これらの再生等手法のうち、「②再建」は建物の滅失を前提とした手法であり、「被災マンションの再生等のための制度解説」において解説しています。「⑦敷地売却」も建物の滅失を前提とした手法ですが、「⑧取壊し」との組み合わせで、マンションを売却するための手法として活用されることも想定し、本マニュアルの対象としています。

■再生等手法の一覧

分類 (マンション再生 円滑化法)	再生等手法	根拠条文	概要
—	①改修	区法 17 区法 18	共用部分の変更（改良（グレードアップを伴う）） 共用部分の管理（修繕（グレードアップを伴わない））
マンション 再生事業	②建替え	区法 62	建物を取り壊し、新たな建物を建築
	③建物更新	区法 64-5	躯体の補強と全専有部分の改良
	④再建	区法 75	滅失した建物の再建 (建物の滅失が前提)
マンション等 売却事業	⑤建物敷地売却	区法 64-6	建物と敷地を一括して売却
	⑥建物取壊し 敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊した上で敷地を売却
	⑦敷地売却	区法 76	滅失した建物の敷地を売却 (建物の滅失が前提)
マンション 除却事業	⑧取壊し	区法 64-8	建物の取壊し

2) 各再生等手法の概要

- ・本項では、前項で示した再生等手法について、区分所有法上の定義並びにマンションを対象とした場合の特徴及び選択されるケースの3点を解説しています。

①改修

【定義】

- ・本マニュアルにおいて扱う「改修」とは、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことをいいます。
- ・「修繕」とは、部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為をいいます（一般的には、建物の建設当初の水準にまで回復させることが目標とされます）。修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度に行う補修・小修繕と、一定の年数の経過ごとに計画的に行う計画修繕があります。
- ・「改良」とは、性能・機能をグレードアップさせる工事のことをいいます。
- ・これらの定義は、区分所有法によるものではありません。区分所有法上、「改修」は、工事内容によって、共用部分の管理（区法 18①）に当たる場合と、共用部分の変更（区法 17①）に当たる場合があります。

【特徴】

- ・マンションの経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。しかし、修繕だけではマンションの性能の維持・回復しか実現することができません。
- ・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等により年々高度化しており、近年の新築マンションの性能や居住性は著しく向上しています。これに伴い、近年の新築されたマンションの水準と比較すると、老朽化マンションでは性能・機能面が陳腐化しているため、資産価値が低下することにもなりかねません。
- ・こうしたことから、老朽化マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要になります。
- ・改修工事を適切に実施することで、マンションの物理的な老朽化の防止に加え、陳腐化を防止することができます。このため、建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、マンションを住みよいものにし、その質及び価値を長持ちさせていく上での重要なポイントになります。特に、マンションで一般化している大規模修繕工事は、修繕と呼ばれていますが、その実施回数を追うにつれ、改良の割合を大きくした改修工事として実施する必要があります。
- ・なお、改修は共用部分の管理・変更を行うものであり、工事対象範囲も原則として建物の共用部分となります。共用部分と専有部分の基本区分は次表を参照してください。

■マンションの共用部分と専有部分の基本区分

対象部位		共用部分	専有部分
建物	①構造躯体(基礎・柱・梁・壁・スラブ・屋根等)	○	
	②エントランスホール、廊下、階段、エレベーター室	○	
	③バルコニー、ルーフバルコニー	○※1,2	
	④壁仕上げ材、防水材、鉄・アルミ部等の金物	○	
	⑤各戸玄関ドア(住戸外側)、サッシ	○	
	⑥給排水設備、消火設備、ガス、給湯・冷暖房、換気設備、電灯幹線・動力設備、照明器具・配線器具、情報通信設備、テレビ共聴設備、防災設備等の(パイプスペース内の)立て管、各住戸入口までの配管・配線等	○	
	⑦上記⑥の各種設備の住戸内の配管・配線		○※3
	⑧住戸内の居住空間、内装仕上げ材、設備機器等		○※4
附属施設等	①管理事務所、集会所・コミュニティーセンター、給水塔、クラブハウス、倉庫等	○	
	②駐車場、バイク置場、自転車置場	○	
	③外構工作物(遊具・柵・掲示板・サイン等)、屋外灯	○	
敷地	①建物の敷地、道路、歩道、広場、緑地等	○	
	②専用庭	○※1,2	

※1 一般的には、専用使用権が設定されています。

※2 管理組合の規約により、共用部分の範囲又は共同管理をする範囲を定めている場合があります、マンションごとに扱いが異なる場合があります。

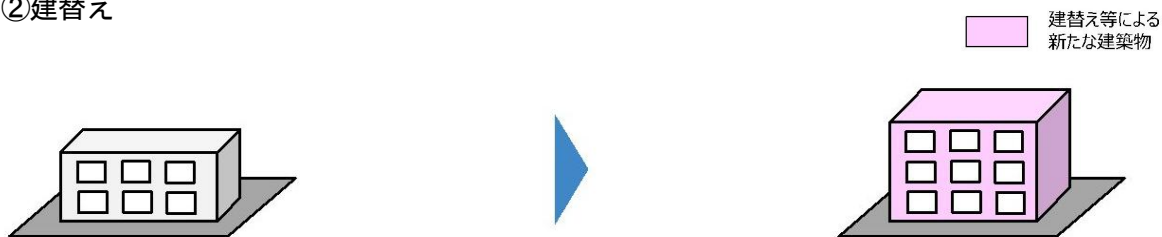
※3 共用部分と構造上一体となった専有部分について、共用部分と一体的に工事を行う必要がある場合については、あらかじめ、規約で定めを設けることによって、専有部分の工事を伴う場合であっても、総会決議で決することが可能です。

※4 原則として、各区分所有者が自らの責任と負担により管理を行います。設備機器については共用管等の容量等に影響を及ぼす場合があります、一定の設置ルールを定めている場合があります。

【想定される手法選択のケース】

- ・区分所有者の相当多数が現在の建物に使い続ける（住み続ける）ことを希望している場合
- ・マンションの老朽度と区分所有者の改善ニーズを鑑みて、改修により長期的な使用に耐え得ると判断できる場合 等

②建替え



【定義】

- ・既存の建物を取り壊し、新しい建物を建築することを「建替え」といいます。
- ・建替え後の建物の敷地は、必ずしも従前の敷地と同一である必要はなく、敷地の一部を削ることや、隣接地を取り込むことにより敷地を広げることも可能です。

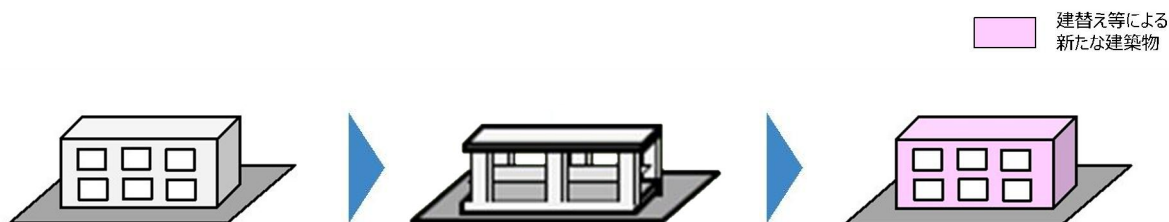
【特徴】

- ・新たなマンションを建築するため、建物・設備の性能や機能を現在の水準にすることが可能です。
- ・大規模な工事を伴うため、建替えには一定の費用が必要となり、また、工事には一定の期間を要します。工事期間中に、区分所有者（居住者）は、仮住まいへの転居が必要となります。
- ・建替え費用は、原則として区分所有者が負担することになります。ただし、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、その分の住戸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、建替え後に建築制限が厳しくなった場合（既存不適格となっている場合）など、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することや、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、結果として建替えに係る区分所有者の負担はより大きなものになるものと思われます。

【想定される手法選択のケース】

- ・区分所有者の相当多数が現住地に住み続けることを希望している場合
- ・マンションの老朽度と区分所有者の改善ニーズを鑑みて、改修による対応では不十分であり、かつ建替えに係る費用負担が可能な場合 等

③建物更新



【定義】

- ・①建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、
- ②これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることを「建物の更新」といいます。
- ・これらに該当する工事としては、以下のような内容が考えられます。

【共用部分の形状の変更】

- ・構造躯体の維持・回復工事（耐震改修、ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策等）
 - ・単なる現状維持にとどまらず、積極的に価値を増進させるような改修工事※（ライフスタイルの変化に応じた間取り変更等）
- ※ 施工不良等により、建築当初から耐震性等に不備があるなど、当初から通常有すべき効用が欠けていたような場合において、これを回復するための工事についても、「建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）」に該当し得ると考えられます。

【専有部分の変更】

- ・全ての専有部分の形状※、面積又は位置関係の変更を行う工事
- ※ その程度にかかわらず、全ての専有部分の物理的形状に変更が生ずる行為を対象とします。
- ・「専有部分の変更」の典型例
- ①専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事（構造躯体の維持・回復工事）を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置する工事
- ※ 専有部分の内壁はそのままに、壁紙のみを張り替える工事は「形状の変更」には該当しないと考えられます。
- ②複数の専有部分を1つの専有部分にまとめる工事

【特徴】

- ・近年の建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法として、既存構造躯体を維持しながら、1棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて、共用部分

と全ての専有部分を更新するいわゆる「一棟リノベーション工事」の方法をとることが可能な場合があります。

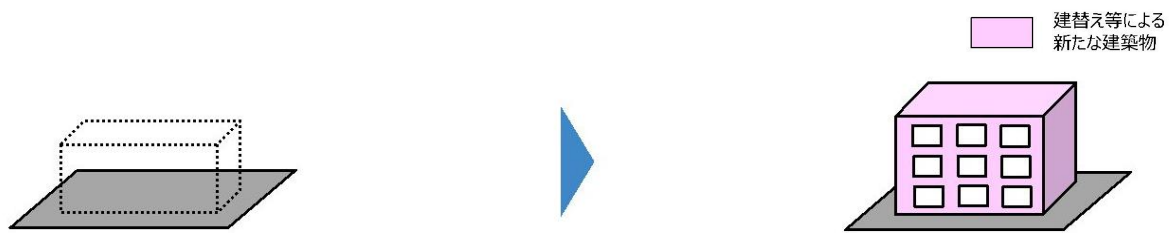
- ・一棟リノベーション工事によれば、耐震性不足等の問題がある建物についても、建物の軽量化、耐震補強等によって建物の安全性を高めるとともに、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができるなど、建替え工事と同様の再生効果を生じさせることが可能とされています。
- ・また、一棟リノベーション工事は、既存構造躯体を維持することから、建替えに比べて工事費用や工期、廃棄物・二酸化炭素排出量を抑制することが可能とされています。ただし、大規模な工事を伴うため、通常、区分所有者（居住者）は、工事期間中は仮住まいへの転居が必要となります。
- ・工事範囲や工事内容に着目すると、更新事業は大きく次図の3つのパターンが考えられます。それぞれの場合で、権利変換や費用負担の考え方が異なり、事業全体の組み立て方が異なります。

			従前	従後	
①	建物をスケルトンとし、共用部分・全専有部分を全専有部分を変更	専有部分の区画は変更しない			<ul style="list-style-type: none"> ・スケルトンにして躯体を補修・補強 ・併せて専有部分も全面改修
②	建物をスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更	専有部分の区画も変更する			<ul style="list-style-type: none"> ・スケルトンにして躯体を補修・補強 ・併せて専有部分も全面改修
③	改修済み住戸の一部を残してスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更				<ul style="list-style-type: none"> ・スケルトンにして躯体を補修・補強 ・併せて専有部分も全面改修 ・改修済住戸も（共用部分の変更に伴い）部分的に変更

【想定される手法選択のケース】

- ・マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担が困難な場合
- ・マンションが既存不適格となっており、建替えをすると従前より建物の規模を縮小せざる得ない場合
- ・区分所有者の相当多数が現地での居住継続を望み、改修では得られない性能向上を求める場合

④再建




【定義】

- ・老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物が取り壊された場合の敷地において、新しい建物を建築することを「再建」といいます。

【想定される手法選択のケース】

- ・主に、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が、現地でのマンションの再建を希望する場合

⑤建物敷地売却

 売買等による
所有者の変更



【定義】

- ・建物とその敷地の権利を一括して第三者に売却することを「建物敷地売却」といいます。

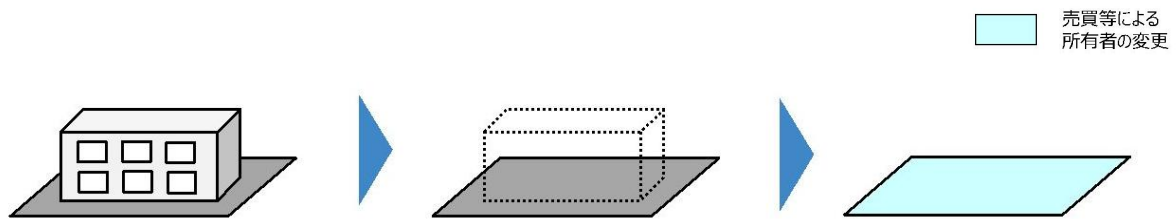
【特徴】

- ・建物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、マンション及びその敷地をデベロッパー等の買受人に売却します。このため、区分所有者等は、代替となる住宅を確保することが必要となります。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分されます。
- ・マンション及びその敷地を購入した買受人は、それらを自由に利活用することが可能です。
 - ①マンションを取り壊して、新たなマンションを建築すること
 - ②マンションを取り壊して、マンションとは異なる土地利用を行うこと
 - ③マンションを残して、必要な工事を行った上で、再度マンションとして分譲すること
 - ④マンションを残して、必要な工事を行った上で、賃貸住宅など別用途の建物として活用することなどが想定されます。
- ・上記①や③の場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うこともあり得ます。

【想定される手法選択のケース】

- ・マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担は困難である場合
- ・マンション及びその敷地の購入を希望するデベロッパー等が存在するとともに、多くの区分所有者が売却代金について納得できる場合 等

⑥建物取壊し敷地売却



【定義】

- ・建物を取り壊した上で、残った敷地を第三者に売却すること「建物取壊し敷地売却」といいます。

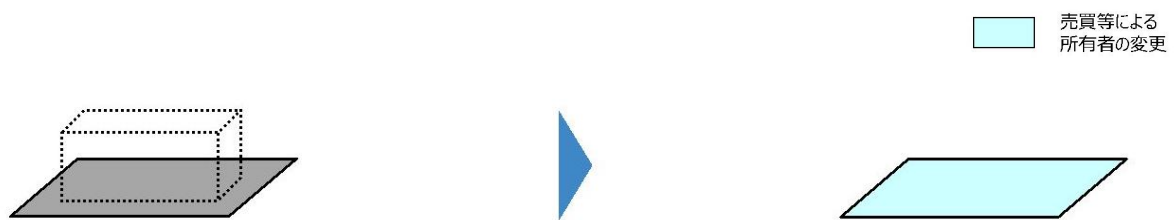
【特徴】

- ・建物取壊し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、マンションを取り壊した上で、残った敷地をデベロッパー等の買受人に売却します。このため、区分所有者等は、代替となる住居を確保することが必要となります。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分されます。
- ・取壊しに要する費用は、各区分所有者が負担することが必要です。
- ・敷地を購入した買受人は、それらを自由に利活用することが可能です。
- ・買受人が新たなマンションを建築する場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うこともあり得ます。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物敷地売却」と同様の場合に、本手法を選択することが想定されます。
- ・ただし、「建物取壊し敷地売却」は、売買の前に、区分所有者側で取壊しを行うことが特徴的な手法であるため、区分所有者側で有利な条件でマンションの取壊しができる場合や、マンションが残っていると買受人が見つからない場合等に、本手法を選択することが想定されます。

⑦敷地売却



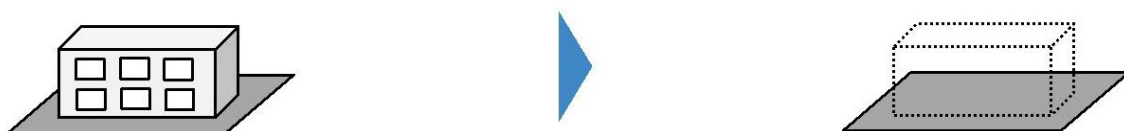
【定義】

- ・老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物が取り壊された場合の敷地を売却することを「敷地売却」といいます。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物取壊し敷地売却」を予定していたものの、買受人がすぐに見つからなかった場合で、「取壊し」と「敷地売却」を分割して実施する場合
- ・上記のほか、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が、現地でのマンションの再建を希望しない場合

⑧取壊し



【定義】

- ・建物の取壊しを行うことを「取壊し」といいます。

【想定される手法選択のケース】

- ・マンションを取り壊した上で、その敷地を売却することを予定していた（建物取壊し敷地売却決議を行う方向で検討していたなど）ものの、買受人が見つからず、先行して取壊しのみ行う必要がある場合
- ・定期借地権マンションにおいて、借地期間の満了に伴う土地の返還のために、マンションを取り壊す場合
- ・マンションが老朽化等により危険な状態にあり、取壊しを行う必要性が高い場合

3) 再生等手法ごとの決議事項等

3) -1 区分所有法上の決議

①改修する手法

	共用部分の変更 (区法17)	共用部分の管理 (区法18)
①決議の対象	—	—
②決議までの期間的な制約	—	—
③集会の開催通知	集会の少なくとも1週間以上前 ^{※1} (区法35①)	集会の少なくとも1週間以上前 ^{※1} (区法35①)
④説明会の開催	—	—
⑤決議要件 (「2. 法改正の概要」参照)	特別決議 (区法17①) 区分所有者 ^{※2} の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席した集会において、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数	普通決議 (区法39①) 出席した区分所有者及びその議決権の過半数
議決権の扱い	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法38)	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法38)
議決要件の引下げ	<ul style="list-style-type: none"> 一定の事由^{※3}がある場合 (区法17⑤) 出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の多数 耐震改修の必要性に係る認定を受けた場合 (耐震改修促進法25②) 出席した区分所有者及びその議決権の過半数 	—
⑥決議において定めるべき事項	—	—
⑦集会招集通知の際に通知すべき事項	—	—
⑧非賛成者に対する参加の催告	—	—
⑨不参加者への売渡し請求	—	—
⑩賃貸借終了請求等	—	—

※1 規約で伸長可能です (短縮不可、区法35①)。

※2 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。本表において同じ。

※3 「①共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合」又は「②バリアフリー化のために必要な場合」の事由に限られ、詳細は本マニュアルP●を参照してください。

②再生する手法

	建替え (区法62)	建物更新 (区法64-5)	再建 (区法75)
①決議の対象	—	—	滅失したマンション (取壊し後のマンションを含む)
②決議までの期間的な制約	—	—	滅失から5年以内 (区法78)
③集会の開催通知	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法62⑥)	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法64-5③、62⑥)	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法75④)
④説明会の開催	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法62⑧)	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法64-5③、62⑧)	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法75⑥)
⑤決議要件 (「2. 法改正の概要」参照)	区分所有者 ^{*2} 及び議決権の各5分の4以上 (区法62①)	区分所有者 ^{*2} 及び議決権の各5分の4以上 (区法64-5①)	敷地共有者等の議決権の5分の4以上 (区法75①)
議決権の扱い	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法17①)	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法17①)	・敷地共有者等は、区分所有者であった者 (区法72) ・議決権は、敷地共有持分等の価格の割合 (区法73、17①)
議決要件の引下げ	客観的事由 ^{*3} がある場合 (区法62②) 区分所有者及び議決権の各4分の3以上	客観的事由 ^{*3} がある場合 (区法64-5③、62②) 区分所有者及び議決権の各4分の3以上	—
⑥決議において定めるべき事項	1. 再建建物の設計の概要 (区法62④Ⅰ) 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 (区法62④Ⅱ) 3. 2. の費用の分担に関する事項 (区法62④Ⅲ) 4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項 (区法62④Ⅳ)	1. 建物の更新がされた後の建物の設計の概要 (区法64-5②Ⅰ) 2. 建物の更新に要する費用の概算額 (区法64-5②Ⅱ) 3. 2. の費用の分担に関する事項 (区法64-5②Ⅲ) 4. 建物の更新がされた後の区分所有権の帰属に関する事項 (区法64-5②Ⅳ)	1. 再建建物の設計の概要 (区法75②Ⅰ) 2. 再建建物の建築に要する費用の概算額 (区法75②Ⅱ) 3. 2. の費用の分担に関する事項 (区法75②Ⅲ) 4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項 (区法75②Ⅳ)
⑦集会招集通知の際に通知すべき事項	1. 建替えを必要とする理由 (区法62⑦Ⅰ) 2. 建替えをしないとした場合における建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及び内訳 (区法62⑦Ⅱ) 3. 建物の修繕計画が定められているときはその概要 (区法62⑦Ⅲ) 4. 修繕積立金の額 (区法62⑦Ⅳ)	1. 更新を必要とする理由 (区法64-5③、62⑦Ⅰ) 2. 更新しないとした場合における建物の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 (区法64-5③、62⑦Ⅱ) 3. 建物の修繕計画が定められているときはその概要 (区法64-5③、62⑦Ⅲ) 4. 修繕積立金の額 (区法64-5③、62⑦Ⅳ)	再建を必要とする理由 (区法75⑤) — — —
⑧非賛成者に対する参加の催告	あり (区法63①)	あり (区法64-5③、63①)	あり (区法75⑨、63①)
⑨不参加者への売渡し請求	あり (区法63⑤)	あり (区法64-5③、63⑤)	あり (区法75⑨、63⑤)
⑩賃貸借終了請求等	あり (区法64-2等)	あり (区法64-5③、64-2等)	—

③売却する手法

	建物敷地売却 (区法64-6)	建物取壊し敷地売却 (区法64-7)	敷地売却 (区法76)
①決議の対象	—	—	滅失したマンション (取壊し後のマンションを含む)
②決議までの期間的な制約	—	—	滅失から5年以内 (区法78)
③集会の開催通知	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法64-6③、62⑥)	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法64-7③、62⑥)	集会の少なくとも2か月以上前 ^{*1} (区法76③、75④)
④説明会の開催	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法64-6③、62⑧)	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法64-7③、62⑧)	集会の少なくとも1か月以上前 ^{*1} (区法76③、75⑥)
⑤決議要件 (※「2. 法改正の概要」参照)	区分所有者 ^{*2} 、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上 (区法64-6①)	区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上 (区法64-7①)	敷地共有者等の議決権の5分の4以上 (区法76①)
議決権の扱い	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法17①)	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法17①)	・敷地共有者等は、区分所有者であった者 (区法72) ・議決権は、敷地共有持分等の価格の割合 (区法73、17①)
決議要件の引下げ	客観的事由 ^{*3} がある場合 (区法64-6③、62②) 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上	客観的事由 ^{*3} がある場合 (区法64-7③、62②) 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上	—
⑥決議において定めるべき事項	—	1. 建物の取壊しに要する費用の概算額 (区法64-7②Ⅰ)	—
	—	2. 1. の費用の分担に関する事項 (区法64-7②Ⅱ)	—
	1. 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称 (区法64-6②Ⅰ)	3. 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称 (区法64-7②Ⅲ)	1. 売却の相手方となるべきものの氏名又は名称 (区法76②Ⅰ)
	2. 売却による代金の見込額 (区法64-6②Ⅱ)	4. 建物の敷地の売却による代金の見込額 (区法64-7②Ⅳ)	2. 売却による代金の見込額 (区法76②Ⅱ)
	3. 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項 (区法64-6②Ⅲ)	5. 建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項 (区法64-7②Ⅴ)	—
⑦集会招集通知の際に通知すべき事項	1. 建物及びその敷地の売却を必要とする理由 (区法64-6③、62⑦Ⅰ) 2. 建物及びその敷地の売却をしないとした場合における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 (区法64-6③、62⑦Ⅱ) 3. 建物の修繕計画が定められているときはその概要 (区法64-6③、62⑦Ⅲ) 4. 修繕積立金の額 (区法64-6③、62⑦Ⅳ)	1. 建物の取壊し及びその敷地の売却を必要とする理由 (区法64-7③、62⑦Ⅰ) 2. 建物の取壊し及びその敷地の売却をしないとした場合における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 (区法64-7③、62⑦Ⅱ) 3. 建物の修繕計画が定められているときはその概要 (区法64-7③、62⑦Ⅲ) 4. 修繕積立金の額 (区法64-7③、62⑦Ⅳ)	売却を必要とする理由 (区法76③、75⑤) — — —

	建物敷地売却 (区法64-6)	建物取壊し敷地売却 (区法64-7)	敷地売却 (区法76)
⑧非賛成者に対する参加の催告	あり (区法64-6③、63①)	あり (区法64-7③、63①)	あり (区法76③、63①)
⑨不参加者への売渡し請求	あり (区法64-6③、63⑤)	あり (区法64-7③、63⑤)	あり (区法76③、63⑤)
⑩賃貸借終了請求等	あり (区法64-6③、64-2等)	あり (区法64-7③、64-2等)	—

④除却する手法

	取壊し (区法64-8)
①決議の対象	—
②決議までの期間的な制約	—
③集会の開催通知	集会の少なくとも2か月以上前 ^{※1} (区法64-8③、62⑥)
④説明会の開催	集会の少なくとも1か月以上前 ^{※1} (区法64-8③、62⑧)
⑤決議要件 (「2. 法改正の概要」参照)	区分所有者 ^{※2} 及び議決権の持分の価格の各5分の4以上 (区法64-8①)
議決権の扱い	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合 (区法17①)
議決要件の引き下げ	客観的事由 ^{※3} がある場合 (区法64-8③、62②) 区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑥決議において定めるべき事項	1. 建物の取壊しに要する費用の概算額 (区法64-8②Ⅰ) 2. 1. の費用の分担に関する事項 (区法64-8②Ⅱ)
⑦集会招集通知の際に通知すべき事項	1. 取壊しを必要とする理由 (区法64-8③、62⑦Ⅰ) 2. 取壊しをしないとした場合における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 (区法64-8③、62⑦Ⅱ) 3. 建物の修繕計画が定められているときはその概要 (区法64-8③、62⑦Ⅲ) 4. 修繕積立金の額 (区法64-8③、62⑦Ⅳ)
⑧非賛成者に対する参加の催告	あり (区法64-8③、63①)

	取壊し (区法64-8)
⑨不参加者への売渡し請求	あり(区法64-8③、63⑤)
⑩賃貸借終了請求等	あり(区法64-8③、64-2等)

※1 規約で伸長可能です(短縮不可、区法35①)。

※2 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。本表において同じ。

※3 以下の①～⑤に掲げるもののいずれかであり、詳細は本マニュアルP●を参照してください。

- ① 耐震性の不足(耐震性不足)
- ② 火災に対する安全性の不足(火災安全性不足)
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ(外壁等剥落危険性)
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ(配管設備腐食等)
- ⑤ バリアフリー基準への不適合(バリアフリー不適合)

3) -2 決議後の手続き

①改修する手法

	共用部分の変更 (区法17)	共用部分の管理 (区法18)
①事業名称	—	—
②事業の主体	— (管理組合)	— (管理組合)
③組合設立時に用意 するもの	—	—
④事業主体の構成員	区分所有者	区分所有者
⑤立案する計画	—	—
⑥不参加者への売渡 し請求	—	—
⑦賃貸借終了請求等	—	—
⑧権利変換計画等の 同意	—	—
⑨権利変換計画等の 決議要件	—	—
⑩非賛成者への売渡 し請求	—	—
⑪非賛成者からの買 取り請求	—	—

②再生する手法（マンション再生円滑化法の手続きによる場合）

	マンションの建替え (再法2①Ⅱ)	マンションの更新 (再法2①Ⅲ)	マンションの再建 (再法2①Ⅳ)
①事業名称	マンション建替事業* (再法2①Ⅵ)	マンション更新事業* (再法2①Ⅶ)	マンション再建事業 (再法2①Ⅷ)
②事業の主体	○マンション再生組合 (再法5①) ○個人施行者(再法5②)	○マンション再生組合 (再法5①) ○個人施行者(再法5②)	○マンション再生組合 (再法5①) ○個人施行者(再法5②)
③組合設立時に用意 するもの	○定款 ○事業計画 (再法9①)	○定款 ○事業計画 (再法9①)	○定款 ○事業計画 (再法9①)
④事業主体の構成員	○再生合意者(再法16) ○参加組員(再法17)	○再生合意者(再法16) ○参加組員(再法17)	○再生合意者(再法16) ○参加組員(再法17)
⑤立案する計画	権利変換計画(再法57①)	権利変換計画(再法57①)	権利変換計画(再法57①)
⑥不参加者への売渡 し請求	あり(再法15)	あり(再法15)	あり(再法15)
⑦賃貸借終了請求等	あり(再法15-2等)	あり(再法15-2等)	—
⑧権利変換計画等の 同意	○総会の議決(再法57②) ○関係権利者の同意(再法 57②) ○審査員の過半数の同意 (再法67)	○総会の議決(再法57②) ○関係権利者の同意(再法 57②) ○審査員の過半数の同意 (再法67)	○総会の議決(再法57②) ○関係権利者の同意(再法 57②) ○審査員の過半数の同意 (再法67)
⑨権利変換計画等の 決議要件	組員の議決権及び持分 割合の各5分の4(再法 30③) ※ 客観的事由があるとし て、建替え決議を区分所 所有者及び議決権の各4分 の3以上の多数で行った 場合は組員の議決権 及び持分割合の各4分 の3(再法30④Ⅰ)	組員の議決権及び持分 割合の各5分の4(再法 30③) ※ 客観的事由があるとし て、建物更新決議を区分 所有者及び議決権の各4分 の3以上の多数で行った 場合は組員の議決 権及び持分割合の各4分 の3(再法30④Ⅱ)	組員の議決権及び持分 割合の各5分の4(再法 30③)
⑩非賛成者への売渡 し請求	あり(再法64①)	あり(再法64①)	あり(再法64①)
⑪非賛成者からの買 取り請求	あり(再法64③)	あり(再法64③)	あり(再法64③)

※ 本マニュアルでは、「マンション再生事業」と総称しています。

③売却する手法（マンション再生円滑化法の手続きによる場合）

	マンション敷地売却 (再法2①XV)	マンション 除却敷地売却 (再法2①XVI)	敷地売却 (再法2①XVII)
①事業名称	マンション敷地売却事業* (再法2①XVIII)	マンション除却敷地売却 事業* (再法2①XIX)	敷地売却事業* (再法2①XX)
②事業の主体	マンション等売却組合 (再法109)	マンション等売却組合(再 法109)	マンション等売却組合(再 法109)
③組合設立時に用意 するもの	○定款 ○資金計画 (再法113①)	○定款 ○資金計画 (再法113①)	○定款 ○資金計画 (再法113①)
④事業主体の構成員	売却合意者(再法125①)	売却合意者(再法125①)	売却合意者(再法125①)
⑤立案する計画	分配金取得計画(再法 141①)	分配金取得計画(再法 141①)	分配金取得計画(再法 141①)
⑥不参加者への売渡 し請求	あり(再法121)	あり(再法121)	あり(再法121)
⑦賃貸借終了請求等	あり(再法122等)	あり(再法122等)	—
⑧分配金取得計画等 の同意	○総会の議決(再法141②) ○関係権利者の同意(再法 141②) ○審査員の過半数の同意 (再法146)	○総会の議決(再法141②) ○関係権利者の同意(再法 141②) ○審査員の過半数の同意 (再法146)	○総会の議決(再法141②) ○関係権利者の同意(再法 141②) ○審査員の過半数の同意 (再法146)
⑨分配金取得計画等 の決議要件	出席者の議決権の過半数 (再法29①)	出席者の議決権の過半数 (再法29①)	出席者の議決権の過半数 (再法29①)
⑩非賛成者への売渡 し請求	—	—	—
⑪非賛成者からの買 取り請求	—	—	—

※ マンション再生円滑化法及び本マニュアルでは、「マンション等売却事業」と総称しています。

④除却する手法（マンション再生円滑化法の手続きによる場合）

	マンションの除却 (再法2①XXIV)
①事業名称	マンション除却事業（再法2①XXV）
②事業の主体	マンション除却組合（再法163-2）
③組合設立時に用意するもの	○定款 ○資金計画 （再法163-6①）
④事業主体の構成員	取壊し合意者（再法163-18①）
⑤立案する計画	補償金支払計画（再法163-34①）
⑥不参加者への売渡し請求	あり（再法163-14）
⑦賃貸借終了請求等	あり（再法163-15等）
⑧権利変換計画等の同意	○総会の議決（再法163-34②） ○関係権利者の同意（再法163-34②） ○審査員の過半数の同意（再法163-39）
⑨権利変換計画等の決議要件	出席者の議決権の過半数（再法29①）
⑩非賛成者への売渡し請求	－
⑪非賛成者からの買取り請求	－

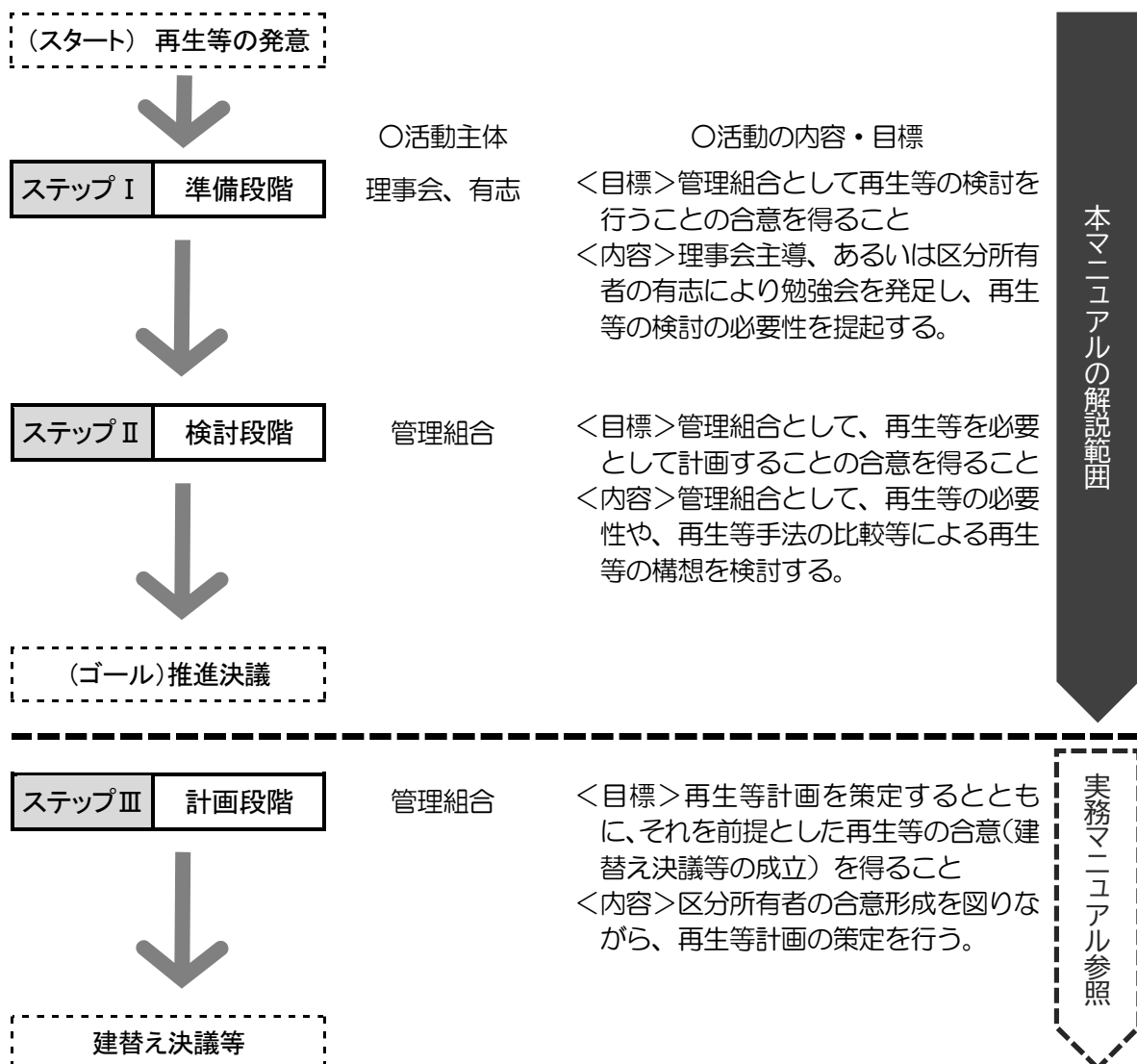
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

概論: 推進決議までの合意形成の基本的な進め方

(1) 合意形成の段階－3つの段階

マンションの再生等の実現に向けては、建替え決議等までの合意形成を適切に行うことが重要になります。そのプロセスは、再生等の提起のための検討を行う「準備段階」→再生等の構想の検討を行う「検討段階」→再生等計画を策定する「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です。

各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。なお、前述のように、本マニュアルでは、ステップⅡにおいて最終的に行う推進決議までを解説しています。



ステップⅠ 準備段階：再生等の提起のための検討

- <目標> 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として再生等の検討を行うこと
との合意を得ること」が準備段階での目標です。
- <内容> 現在は、理事会の主導により勉強会を発足して検討を進めることが主流ですが、一
部の区分所有者からの発意により有志の勉強会を発足する場合があります。いずれ
の場合においても、再生等を提起するための基礎的な検討が行われる段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等を検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式な検討組織を設置して管理組合としての検討が開始されます。

ステップⅡ 検討段階：再生等構想と再生等の必要性の検討

- <目標> 「管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ること」が検討段
階での目標です。検討の結果により、改修を含めた再生等手法のいずれかを推進す
ることについて管理組合として決議します。
- <内容> 管理組合として、再生等による改善の必要性や再生の構想、再生等手法の比較等
による再生等の必要性について検討する段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等を必要として、再生等計画を策定することについての合意（推進決議）が得られれば、次の段階として、建替え決議等に向けた再生等計画の検討が開始されます。

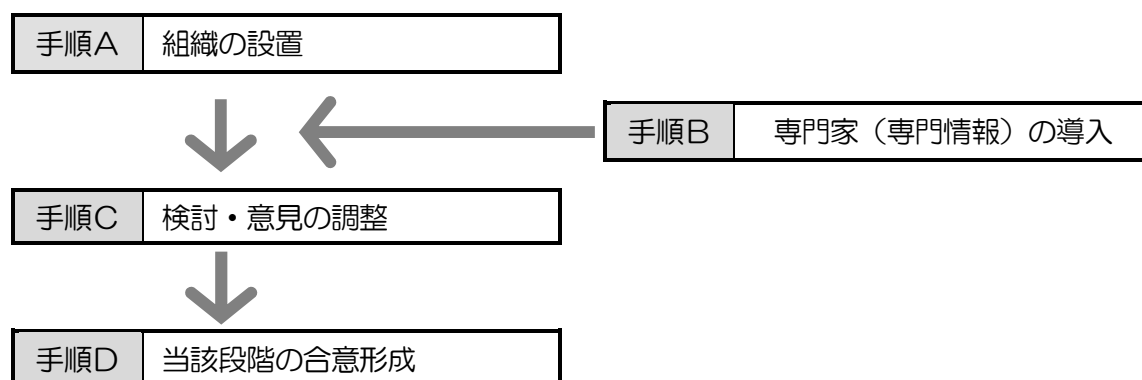
ステップⅢ：計画段階：再生等計画の策定

- <目標> 「再生等計画を策定するとともに、それを前提とした再生等に関する合意を得ること」
が計画段階での目標です。
- <内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、再生等計画を本格的に検
討する段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等計画を前提として建替え決議等がされれば、その後は、マンション再生事業等に着手することとなります。

(2) 合意形成の活動－4つの手順

建替え決議等に向けた各段階では共通して、基本的に次のような4つの手順で合意形成を進めます。



手順A : 活動の中心を担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置します。

手順B : 必要な情報を収集し、適宜、専門家を選定してその協力を得ます。

手順C : 区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行います。

手順D : 当該段階における目標である合意を形成します。

(3) 専門家等の活用

再生等の検討・計画を進めるためには、次のような様々な専門家等の協力が必要となります。

① 専門家

1) マンション管理士、マンション管理適正化支援法人やマンション管理業者

マンション管理士やマンション管理適正化支援法人は、マンションの再生等に特化した専門家ではありませんが、マンション管理についての支援業務等を行っている専門家です。また、マンション管理業者についても、管理事務を委託している場合には、管理組合が日常的に関わりを持つことになる専門家となります。以上を踏まえ、次のような業務の支援を行うことが期待されます。

- ・管理組合運営のあり方や再生等全般についての進め方のアドバイス
- ・現マンションの規約改正（修繕積立金を再生等の検討費用に充当するための改正等）、及び再生後マンションの規約設定についてのアドバイス

2) 建築士（建築設計事務所、改修設計コンサルタント等）

建築士は、次のような業務の支援を行います。

- ・建物の老朽度の調査・診断
 - ・改修や建物更新の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、工事業者の選定支援
- ※ 建物更新の検討に当たっては、躯体の状況を正しく評価し適切な補修・補強方法を提案できる構造技術者の協力が重要です。

建築士の候補者の抽出方法は、第2章－ステップⅡ－[6] 専門家の選定【手順B】を参照してください。

3) マンション建替え等のコンサルタント

マンション建替え等のコンサルタントは、次のような業務の支援を行います。

- ・マンション再生等手法の比較検討に係る資料作成、区分所有者の合意形成の支援
- ・建替え、建物敷地売却等の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、事業協力者（デベロッパー等）の選定支援

4) 特定分野の専門家

法的な予防措置・紛争処理、不明区分所有者の処理、敷地の境界調査、不動産の鑑定評価、移転補償金、税金・住宅ローンや代替住宅の確保のアドバイスなど、マンションや区分所有者等の状況に応じて、特定分野の支援（マンション建替え等のコンサルタントを補完）を行う専門家の協力が必要となります。

なお、特定分野の専門家の関わりは、一般的には計画段階からとなります。

②デベロッパー等の事業協力者

例えば、建替えを推進する上では、売却用の保留床などが生じる可能性がある場合、事業協力者としてデベロッパーの協力を得ることが重要となります。また、建物敷地売却等の売却を推進する場合にも、買受人としてデベロッパーが事業に関わることもあります。

なお、デベロッパーの関わりは、一般的には計画段階からとなりますが、コンサルタントに委託することができず、当初からデベロッパーを事業協力者として選定することもあります。

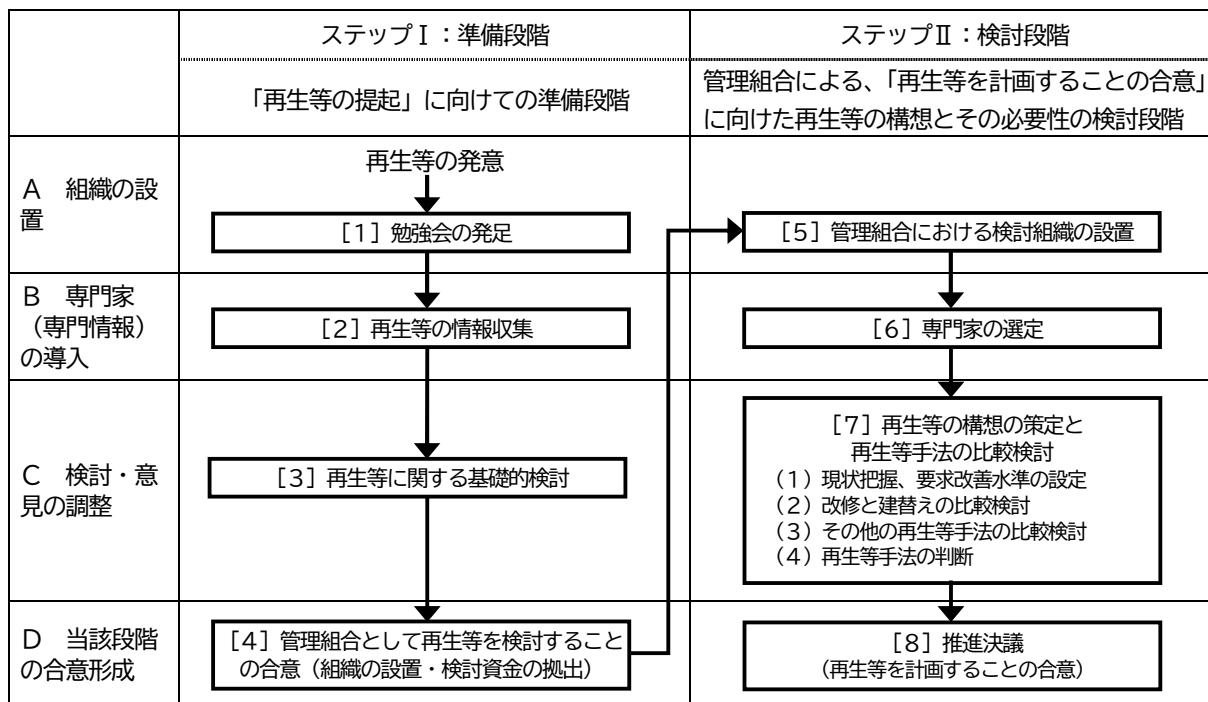
デベロッパーの候補者の選定方法は、「マンション再生実務マニュアル」第2章の2. 1. 2「(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定」を参照してください。

(4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス

建替え決議等までのプロセスにおいては、各段階で基本的には「組織の設置→専門家（専門情報）の導入→検討・意見の調整→当該段階の合意形成」という4つの手順で行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、「準備段階→検討段階→計画段階」と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要です。

本マニュアルの解説範囲である再生等の発意から推進決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると以下のフロー図のようになります。

■ 推進決議までの合意形成の基本プロセス



1. ステップⅠ 準備段階:再生等の提起のための検討

【1】勉強会の発足 【手順A】

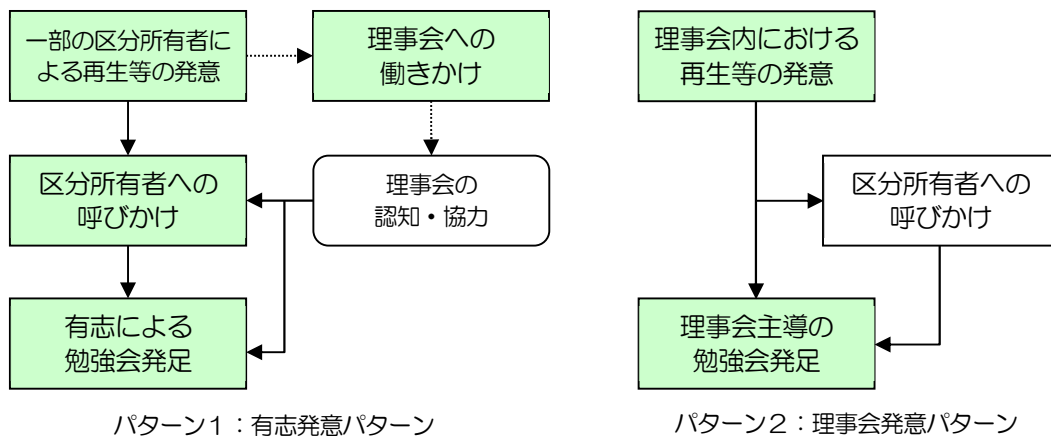
再生等の提起のための検討を行う初めのステップである勉強会の発足については、大きく以下の2つのパターンがあります。

1つ目は、一部の区分所有者の有志が勉強会を発足するパターンです。再生等に賛同する者が有志で集まり、自主的な勉強会を設置することが考えられます。

2つ目は、理事会が中心となり勉強会等が発足するパターンで、この形態がとられるケースが多くなっています。理事会のみで勉強会を始めるケースのほか、理事会から、再生等に関心のある区分所有者へ呼びかけ、勉強会を設置することが考えられます。

いずれのパターンにおいても、勉強会の設置に当たってはその目的を明確にするとともに、1つ目のパターンで進める場合においても、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です。

また、以上の2パターンのほか、大規模修繕の実施に向けて設立した専門委員会（修繕委員会など）における検討をきっかけに、再生等に係る勉強会を発足することもあります。



●勉強会の目的

- ・勉強会の目的は、再生等に関する情報収集や必要性などについての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に再生等についての検討を行うべきことを提起することです。多くの区分所有者から理解が得られるよう、再生等に関する情報収集やノウハウ等の蓄積を行います。

(1) 有志発意パターン

●理事会への働きかけ

- ・区分所有者の有志により再生等に関する自主的な勉強会が行われることがありますが、この場合でも、理事会の協力のもとに広く参加者を募集して勉強会を設置することが望まれます。
- ・このため、勉強会の発足に向けて、理事会に対して活動の認知や協力をしてもらうよう働きかけ

を行うことが大切です。

●理事会による協力

- ・再生等に係る勉強会の立ち上げの発意は、個々の区分所有者が今後のマンションでの生活をどのように向上させたいのかということを考える第一歩になります。
- ・理事会は、有志から再生等の検討の発意があった場合には、活動の芽を摘んでしまうようなことはせずに、まずは発意を受け入れることが大切です。
- ・理事会としては、全区分所有者に勉強会の設置に向けた情報提供をするなどの協力を行うことや、理事会メンバーも勉強会にオブザーバー等として参加することなどが考えられます。

●区分所有者への呼びかけ

- ・勉強会の発足と活動目的を広く区分所有者全体に伝え、興味を持つ多くの区分所有者の参加を募ることが大切です。
- ・理事会の協力のもと、管理組合の広報などを通じて、勉強会の設置に関する情報を発信することが大切になります。

●有志による勉強会の立ち上げ

- ・以上のようにして勉強会の活動に賛同した区分所有者の有志が集まり、(理事会の認知・協力のもと) 勉強会を立ち上げます。

(2) 理事会発意パターン

●理事会による発意

- ・理事会においては、日常的にマンションを管理していく中で、築年数や建物の状態、今後の活用期間の見込み等を勘案して、然るべきタイミングで再生等について発意していくことが重要です。
- ・そのため、理事会がなるべく早い段階で勉強会を設置し、再生等の検討に関する取組をスタートさせていくことが望まれます。

●区分所有者への呼びかけ

- ・理事会発意の場合であっても、全区分所有者に勉強会に関する情報提供等を行い、理事会メンバー以外の関心のある区分所有者を含めて検討することが望まれます。
- ・管理組合の広報誌等による呼びかけのほか、理事らが個別に声をかけて勉強会に参加する区分所有者を少しずつ増やすなどの対応をするケースもあります。

●理事会内での勉強会の立ち上げ

- ・理事会メンバーと、関心を持つ区分所有者を含めて、勉強会を立ち上げます。
- ・なお、再生等に対して関心を持つ区分所有者が多数いる場合、理事会内に専門検討チームを立ち上げ、(理事会の諮問組織として) 勉強会を設置することも考えられます。

【2】再生等の情報収集 【手順B】

勉強会では、再生等に関する情報について、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・見学会の開催などにより先行事例や基礎的な情報収集を行います。

できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集することが大切であり、このようにして、再生等についての基礎知識を身につけます。

なお、理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は、組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能であると考えられますが、全くの有志による自主的活動の場合は、基本的に活動する有志の自弁にならざるを得ないと考えられます（ただし、後に正式な再生検討が開始されるようになった段階で後払いすることなどは妨げません。管理組合においてその扱いを検討する必要があります）。

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。

（1）公表資料等による情報収集

- ・まずは勉強会に参加している区分所有者により、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当たり、以下のようなマンションの再生等に関する基礎知識を身につける必要があります。

- ・どのようなマンションの再生等方法があるのか
- ・マンションの再生等はどのように進めるのか
- ・これまでにどのような実現事例があるのか
- ・どのような法規制があるか、当該マンションの法規制はどうなっているか

- ・国土交通省においては、「マンション管理・再生ポータルサイト」を開設しており、マンションの管理や再生に関する様々な制度についての基礎的な解説や、各種マニュアルを掲載しています。ポータルサイトに記載の情報は、マンションの再生等の概略を把握できる最初期の情報源として有用なものとなっていますので、ぜひ参考にしてください。
- ・また、国土交通省、独立行政法人住宅金融支援機構、都道府県をはじめとする地方公共団体では、マンションの再生等に関する様々な補助制度や融資メニューがあります。
- ・共通参考資料として具体的な公表資料等を掲載していますので参考にしてください。

（2）関係者からの情報収集

- ・管理組合や理事会などが日常的に管理を行っていく上で関わりのある関係者を頼りに情報収集することも有効です。

●管理会社

- ・当該マンションの管理を外部に委託している場合、区分所有者にとって最も身近な存在である管

理会社に相談したり、情報提供を受けたりすることが考えられます。

●長期修繕計画の作成等を依頼した専門家

- ・過去に長期修繕計画の作成等を依頼したことがある専門家がいる場合、その専門家に相談を持ちかけることも有効です。長期修繕計画の作成に当たっては、当該マンションの実情をよく理解する必要がありますので、適切なアドバイスを受けられる可能性があります。
- ・ただし、有志の勉強会の段階で、具体の作業を依頼するなどして専門家に過度の負荷をかけたり、報酬等のやりとりが生じたりすることは、マンションの再生等を希望しない者から後に問題視される場合もあるため、十分注意して接するようにしましょう。
- ・基礎知識の習得のため、勉強会として外部の専門家等に相談する場合には、理事会に認知してもらっておくことが望ましいでしょう。

(3) 地方公共団体や各種公益法人等への相談

- ・マンションが所在する都道府県及び市区町村や各種公益法人等は、マンション管理から再生に渡る様々な事柄についての相談や情報提供体制を構築しています。
- ・例えば、地方公共団体においては、耐震診断や耐震改修に係わるアドバイザー派遣、建替え・改修に係るアドバイザー派遣、マンションセミナーの開催など、多岐に渡るメニューを準備しています。自分たちのマンションの状況にあった相談サービスなどを調べ、積極的に利用することが有効です。
- ・共通参考資料として相談窓口の一覧を掲載していますので参考にしてください。

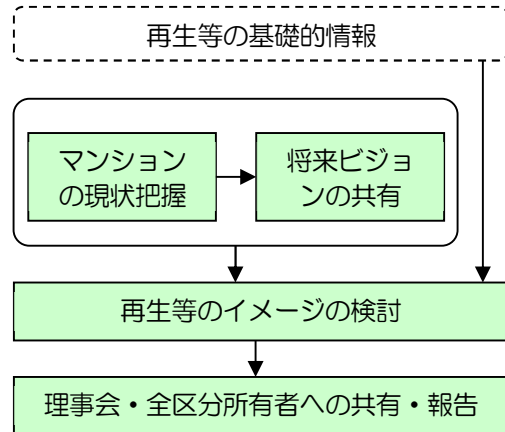
(4) 事例収集・見学会の開催

- ・マンションの再生等の実情を把握する上では、先行事例に学ぶことが有効です。
- ・マンションの再生等に係る民間企業（デベロッパーやゼネコンなど）では、再生等に関する様々な情報発信を行うとともに、セミナー等を開催していることもありますので、まずはインターネット上で情報収集することが考えられます。
- ・また、近隣の再生等事例の見学会を行うことなどにより、当事者の問題意識や苦労した点などのリアルな実態を把握することができます。
- ・一方で、これらの先進事例を参照する際には、各マンションで経済条件が異なる点に留意が必要です。実施時期による建築費の違いなどにより、同じ条件で再生等を行うことが困難な場合も考えられることから、特に有利な条件で再生等が実現した事例の取扱いには注意してください。
- ・共通参考資料として参考事例の一覧を掲載していますので参考にしてください。

[3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】

収集した基礎的情報を参考にして、どのような再生等の可能性があるのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。また、自分達のマンションの現状を考え、なぜ再生等を必要とするのか、再生等によってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて議論します。こうしてはじめて、再生等のイメージが浮かび上がってくるようになります。

検討状況については、適宜、全区分所有者に周知することが大切です。



(1) マンションの現状把握と将来ビジョンの共有

①概略

- ・自分たちが住んでいるマンションがどのような状態にあるのか、近年の区分所有者アンケート、建物の調査診断記録、直近の大規模修繕工事の履歴、あるいは②で後述する勉強会の参加者等で実施する「簡易判定」により確認します。
- ・このようなマンションの現状把握により、各区分所有者が現在のマンションのどのような点を問題として捉えているかといった意識を把握するとともに、修繕工事の不足状況やこれまでにかけてきた工事費用などが見える化することができます。
- ・以上の現状把握と手順Bで収集した情報をもとに、勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境の問題点など自由に議論し、どのような再生等を必要とするのか、今後どのような暮らしをしたいのかといった将来のビジョン（希望や要望、イメージ）を議論し、共有していくことが大切です。

②簡易判定による現状把握

●建物の簡易判定

- ・マンションの現状を大まかに認識・把握するための「簡易判定」の方法について解説します。
- ・簡易判定は、専門的な技術や器具等に頼ることなく目視や簡易な手法等により、管理組合内で当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を確認することによって行います。
- ・簡易判定の体系は下表のように、大きく「安全性判定」と「居住性判定」の2つに分類されます。

■簡易判定の体系

安全性判定	<ul style="list-style-type: none"> ・構造安全性と避難安全性の観点から判定。 ・いずれの項目も居住者の安全性（人命保護）に関わる重要な項目。 ・「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもある場合は、「安全上の危険性がある」ものと捉え、再生等による解消が必要。
居住性判定	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定。 ・安全性判定のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なる相対的な項目。

- ・簡易判定の確認項目は下表のようになります。管理組合内で判定し、確認結果欄を記入してみてください。
- ・記入に当たっては、共用部分に関して目視や実測等で容易に判断できる項目については、実施者の判断で記入してください。一方、専有部分に関する項目や居住者の評価に関する項目については、アンケート等により各区分所有者（居住者）の意識や不満の状況等を把握し、その結果を集約して記入してください。
- ・また、簡易判定に併せて、マンション内の問題箇所の見学会などを企画することなども有効な手法です。これにより、簡易判定の各項目について、勉強会参加者で共通認識を持つことができます。なお、見学会の開催に当たっては、勉強会メンバー以外の全区分所有者にも参加を募ることで、多くの区分所有者が建物の現状を認識し、再生等に向けた勉強会の活動への関心を高めることにつながることを期待できます。

■簡易判定表 <安全性判定>

	確認項目	確認結果	想定される問題
1. 構造安全性	①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険が生じる可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	⇒建築材料が劣化しており、建物の構造安全性や耐久性に支障のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> みられない	
	⑥外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場等）にビー玉を置くと自然に転がるか	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	⇒建物が傾斜しており、構造安全性や日常生活に支障のある可能性がある
2. 防火・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか（共用階段900mm未満、共用廊下1200mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅1600mm未満、避難用階段は幅1200mm未満の場合は問題あり）	_____mm <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りていない	⇒火災などが起こった時に、避難上の危険がある可能性がある
	⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸又は下階の住宅に容易に避難できるか	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない	

■簡易判定表 <居住性判定>

	確認事項	確認結果	想定される問題
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	①部屋(天井)の高さに圧迫感などを感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒階高が十分ではない可能性がある
	②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	<input type="checkbox"/> 聞こえる <input type="checkbox"/> 聞こえない	⇒建物の遮音性に問題のある可能性がある
	③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない可能性がある
	④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部にスロープがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりが設置されているか	<input type="checkbox"/> 設置されている <input type="checkbox"/> 設置されていない	
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	<input type="checkbox"/> 入ってくる <input type="checkbox"/> 入ってこない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑨住戸内に結露が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
	⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	<input type="checkbox"/> 多い <input type="checkbox"/> 多くはない	
4. 設備の水準	⑫赤水が出ることもあるか	<input type="checkbox"/> 出る <input type="checkbox"/> 出ない	⇒給水設備が劣化している可能性がある
	⑬シャワーの水圧等は充分か	<input type="checkbox"/> 充分 <input type="checkbox"/> 不充分	⇒劣化した給水設備の点検や交換は容易ではない
	⑭給水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	⇒排水設備が劣化している可能性がある
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	<input type="checkbox"/> よく詰まる <input type="checkbox"/> 詰まらない	
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されていないか	<input type="checkbox"/> 埋設されている <input type="checkbox"/> 埋設されていない	⇒劣化した排水設備の点検や交換は容易ではない
	⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある
5. エレベーターの設置状況	⑱3階建て以上の住棟にエレベーターはあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない

●擁壁の現状把握

- ・敷地内に擁壁があり、その擁壁が経年に伴う老朽化などにより機能低下すると地震による倒壊等の危険性が高くなり、宅地や建物に被害を与えるとともに隣地へ影響を及ぼすこともあります。このため、建物の簡易判定による現状把握に加えて、擁壁の安全性についてもこの段階で確認し

ておくことが望めます。

- ・国土交通省では、住民自身が擁壁の危険度を概略的に把握するためのチェックシートをホームページで公開しています。

◎参考：国土交通省「我が家の擁壁チェックシート（案）」

(https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000067.html)

- ・本チェックシート(案)は、住民の方が、ご自分の住宅地の擁壁の安全性について、関心を持っていただき、おおまかな危険度のチェックができるように作成されたものです。

(2) 再生等のイメージの検討

- ・前項のマンションの現状把握と将来ビジョンの共有を踏まえ、再生等のイメージを検討します。
- ・再生等のイメージの検討に当たっては、改正マンション関係法により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基礎的検討を行います。
- ・なお、再生等に要する費用の負担額は区分所有者にとって最も関心と不安のある事項です。勉強会の検討では、費用負担の予想額まで検討する必要はありませんが、ごく大まかにどれくらいの費用負担が発生するのかといった程度の事業のイメージをつかんでおくことが望ましいでしょう。
- ・また、特に建替えを検討する際には、マンションの敷地に適用されている容積率制限等の都市計画・建築規制の内容を把握し、建替えに応じてどれくらいの大きさの建物を建てることのできるのか、おおよそのイメージをつかんでおくことも重要です。
- ・以上の検討に加え、今後、どのような手順で進めていくのか、再生等を実現する上でどのような点がクリアすべき課題となるのかなどについて整理します。

(3) 理事会・全区分所有者への共有・報告

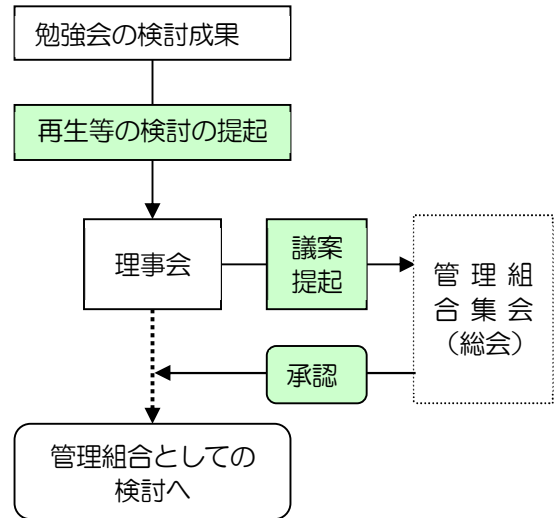
- ・再生等についての正式な検討を管理組合の集会（総会）に諮るのは理事会です。そのため、勉強会が理事会主導により発足したかどうかにかかわらず、その検討内容は、最終的な成果のみではなく、適宜、その状況を報告しておくことが重要です。
- ・また、準備段階は、勉強会メンバー以外の区分所有者と再生等に関して具体的な意見を交わす段階ではありませんが、勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことが良いでしょう。そうすることで、次の検討段階における検討をスムーズに進めることにもつながります。
- ・具体的には、再生等を必要とする理由や検討している再生等のビジョン等について、冊子の配布などの形で全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

[4] 再生等の検討の提起と管理組合としての検討の合意 【手順D】

再生等のおおよそのイメージなど、勉強会での成果を示して、管理組合として再生等を正式に検討してみても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等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、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方法について提起します。

集会（総会）において議決されると、管理組合として再生等を検討する段階に進みます。



(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

- ・勉強会は管理組合に対する議案の発議権を持っていません。集会（総会）の招集権を有しているのは原則、管理組合の管理者（多くは理事長）です。
- ・このため、勉強会を行ってきた区分所有者の有志は、理事会に対して、勉強会の成果を示して、「管理組合として検討組織を設置して、再生等の検討に取り組むべき」との問題提起を行います。
- ・勉強会の成果が十分ではなく情報量が不足している段階では、提起をしても理事会内で理解が得られない可能性があります。検討の成果をきちんと説明できるようになってから提起することが重要です。
- ・なお、理事会主導による勉強会の場合は、検討の成果がまとまった時点で、管理組合の集会（総会）に向けた議案の提起に向けた準備を行います（後述（2））。

②検討成果の提示

- ・理事会に対して再生等の検討を提起するに当たり、勉強会の検討成果のポイントをとりまとめた資料を作成し、それをもとに理事会に対する説明を行います。特に、再生等の検討を行う必要がある理由等を的確に説明し、理解を得ることが大切です。
- ・例えば、次のような事項を簡潔に整理して、理解されるようにすることが必要です。

- ①現在のマンションの状況、住宅・住環境に対する問題点
- ②再生等を必要とする理由
- ③候補となる再生等手法、再生等の進め方
- ④再生等手法の適用の可能性、クリアすべき課題 等

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

①理事会における検討と説明会の開催

- ・理事会は、勉強会からの「管理組合として再生等の検討を行うべき」との提起を受けて、理事会としての方針を検討します。
- ・「管理組合として取り組む必要がある」と考える場合、多くの区分所有者の関心を高めるために、説明会を開催することが考えられます。説明会では、勉強会において検討された事項((1)②に示した4事項など)を簡潔に整理して説明します。

②議案の提起とその内容

- ・区分所有者に対する説明会を経て、再生等について検討することの必要性が一定の理解を得た時点で、理事会が再生等の検討に関する事項を議案としてとりまとめ、理事会内での決議を経て、管理組合の集会(総会)を招集します。
- ・管理組合として再生等の検討を行うことについて、集会(総会)の議事として提起し、議決を要する事項は具体的に以下の2点になります。

- ①再生等の必要性や構想、再生等手法の比較等を検討する組織の設置に関する事項
- ②再生等の必要性や構想、再生等手法の比較等の検討に要する資金の拠出に関する事項

③検討組織の設置について

- ・再生等による改善の必要性や再生等の構想、再生等手法の比較等を検討する組織として「検討組織」を設置します。検討組織は、理事会の諮問機関として設置されることが一般的であると考えられます。この場合、管理組合の集会(総会)における普通決議(区法39)により、出席した区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及びその議決権(区分所有法第38条に定める議決権で、一般的には専有部分の床面積の割合による。)の各過半数で決することになります。
- ・検討組織の設置に当たって、組織の活動目的や果たすべき役割、メンバーの構成や任期、組織の権限や活動費用の拠出などに関する事項を明確にしておくことが必要です。そのため、組織の「運営細則」案を作成して提起する方法が考えられます。検討組織の運営細則の例を本節末に示します。
- ・検討組織には適切な名称をつけます。これまでの事例では、「〇〇マンションの将来を考える会」「〇〇マンション改善問題検討委員会」等の名称がよく用いられています。また、再生等の構想の検討を行う組織では「〇〇マンション再生等準備委員会」等にすることも考えられます。
- ・また、区分所有者数の多い大規模マンション等では、例えば、改修と建替えなど異なる手法について検討する複数の組織を設置し、これらが理事会の下で連携して検討を行う方法も考えられます。

④検討資金の拠出について

- ・検討資金をどのように拠出するかは重要な問題です。建物の存続を前提としてその維持管理のために徴収されている管理組合予算を改修以外の再生等の検討のために利用することができるのかどうか問題となります。
- ・これについては、区分所有法は管理組合の建替え決議等による制度が設けられており、その決議に際しては、建物の設計の概要や再生等に要する費用の概算額等を定めることとしていることな

どから、再生等計画の検討も広義の管理組合活動であると考えられます。このため、建替え決議等に向けた計画検討に要する費用を管理組合予算から支出することが考えられます。

- ・管理組合予算から拠出する場合、修繕積立金から拠出する場合と管理費から拠出する場合が考えられます。
- ・令和7年10月に改正されたマンション標準管理規約(単棟型)では、改正マンション関係法を踏まえ、マンションの再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を、管理組合の業務として追加(標準管理規約32IV)するとともに、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる事項として明記しています(標準管理規約28①IV)。
- ・さらに、マンションの再生等に係る合意の後も、再生組合等の設立認可等までの間は、管理組合消滅時にマンション再生事業等への不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた額を限度として、再生等に係る計画、設計に必要な事項の費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨も明記しています(標準管理規約28②)。
- ・各マンションの管理規約において、このような規定が明記されていない場合は、区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の過半数のものであって、議決権の過半数を有するものが出席した集会において、出席した区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及びその議決権の各4分の3以上の多数により管理規約を変更して、再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を管理組合の業務に位置付け、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨を明確にしておくことが必要となります。
- ・検討等に必要とされる具体の金額について十分に検討し、その所要額を予算計上する必要があります。再生等の検討の必要性や、構想等の検討に必要な毎年度の所要経費について、管理組合の総会にかけて予算化します。

⑤議案の提起理由の明示

- ・議案として議決すべき事項は、上述のように、「組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する事項」についてですが、こうした議案を集会(総会)議決事項として提起するに際しては、管理組合として再生等の必要性や構想等を検討する必要がある理由を明確に示すことが必要です。
- ・この場合、勉強会の検討成果を整理した資料を添付するなどして提起理由が簡明に区分所有者に理解されるようにすることが重要です。
- ・なお、円滑な議決を導くためには、マンションの現況や再生等の必要性、再生等イメージ等について簡潔に整理し、集会の前に配布し、説明会等を開催しておくことも効果的であると考えられます。

(3) 再生等の検討の提起を断念した場合の対応

- ・勉強会での検討の結果、特に費用面等の問題から、「現時点では管理組合として再生等の検討を行うことは困難」として、再生等の提起を断念せざるを得ない場合も想定されます。
- ・こうした場合にも、理事会だけではなく管理組合の集会において、勉強会の検討結果を報告することで、マンションの現況を各区分所有者にも理解してもらうことが重要です。
- ・その際に、単に再生等の提起を断念するという報告だけでなく、将来の再生等につなげていくた

めに、例えば、「まずは修繕で対応し、費用面等への対応を引き続き検討した上で、数年後に再生等の検討を再開する可能性」を報告することや、「●年後の再生等に向けて、マンションの解体のための費用の積立てを行う」旨を決議することも考えられます。

■マンション再生等検討委員会「設置運営細則」例

〇〇マンションにおける再生等への関心の高まりに鑑み、再生等による改善の必要性、再生等構想や再生等手法の比較による再生等の必要性の検討を行うため、〇〇マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇マンション再生等検討委員会(以下「検討委員会」という。)を、次のとおり設置する。

(検討委員会の目的)

第1条 検討委員会は、再生等の構想や再生等手法の比較による再生等の必要性に関する検討を行い、管理組合に対して再生等の必要性に関する提案並びに関連する合意形成に係る活動を行うことを目的とする。

(基本姿勢)

第2条 検討委員会は、再生等の必要性、再生等構想や再生等手法との比較等に関する検討について、区分所有者の理解と協力の下に推進する。

(構成)

第3条 検討委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、理事会が選任する。

2 委員長(1名)、副委員長(〇名)、会計(〇名)、会計監事(〇名)の役員を置く。会計監事は理事会が選任し、会計監事以外の役員の役職は委員の互選によりこれを定める。

3 役員任期は〇年とし、再選を妨げない。

4 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

(業務)

第4条 検討委員会は、次の業務を行うものとする。

一 再生等の改善の必要性についての調査・検討

二 再生等構想等の検討

三 再生等手法の比較検討

四 区分所有者の合意形成の促進

五 専門家の選定準備

六 関係地方公共団体等との協議

七 再生等の必要性・再生等構想の提案

八 その他、検討委員会の活動目的の遂行のために必要な業務

2 委員長は、理事会に対し、再生等の検討に関する業務に関して総会の招集を請求することができる。

(検討委員会の招集及び議決)

第5条 検討委員会は委員長が招集する。ただし、委員は〇/〇以上の多数により、委員長に対し、検討委員会の開催を請求することができる。

2 検討委員会は〇/〇以上の出席をもって成立とし、〇/〇以上の賛成(委任状を含む)をもって議決する。

(理事会への報告義務等)

第6条 検討委員会は、理事会に対して、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。

一 再生等による改善の必要性に関する事項

二 再生等構想に関する事項

三 再生等手法の比較に関する事項

2 検討委員会は、その運営に当たり、理事会に対して次の事項について報告し、総会の議決を求めなければならない。

一 専門家への業務委託に関する事項

二 その他、検討委員会の活動の実施に係る重要事項

3 検討委員会は、その運営に当たり、理事会に対して次の事項について報告しなければならない。

一 事業報告・会計報告等に関する事項

二 その他、検討委員会の運営に係る重要事項

(会計)

第7条 検討委員会の経費は、委員長が、理事会に予算を申請し、総会の議決を経て、管理組合の予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。

2 会計は、検討委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。

3 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。

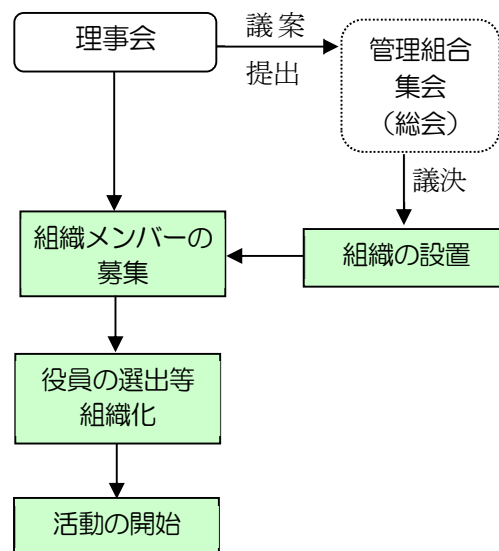
4 委員長は、毎年度毎に検討委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して理事会に報告し、その承認を得ることとする。

2. ステップⅡ 検討段階:再生等の構想とその必要性の検討

[5] 管理組合における検討組織の設置 【手順A】

理事会から再生等の検討についての議案が提起され、管理組合の集会(総会)において、再生等による改善の必要性や再生等の構想、各再生等手法の比較などを検討する組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出することについての議決が成立すると、管理組合として再生等についての正式検討を開始します。

検討組織の設置に当たっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員が選出されます。組織の運営に当たっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要になります。



●検討組織の目標

- ・合意形成を円滑に行うためには、最初から特定の再生等手法ありきでその手法のみを検討するのではなく、再生等による改善の必要性、再生等手法の検討に加えて、改修と建替え、必要に応じてその他の手法（建物更新、建物敷地売却等）との比較を行うなどして管理組合としていずれかの手法での再生等を計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・こうした組織の活動目的を確認し、区分所有者に周知する必要があります。

●検討組織の適切な組織化

- ・検討組織のメンバーは、管理組合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参加者を募り、理事会が選任します。
- ・メンバーの定員については、当該マンションの区分所有者数等によっても異なると思われませんが、あまりにも多すぎると、組織内での意見の集約などが大変になりますので、10～15人程度が適切であると考えられます。ただし、メンバーは適宜交代が可能な形にすることが必要です。
- ・メンバー選定に当たっては、幅広い年齢層の区分所有者や法人所有者など、できる限り様々な立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望ましいでしょう。年齢や居住実態によって、現マンションに対する不満や再生等の必要性についての考え方などが異なるからです。
- ・なお、再生等の提起を受けて管理組合として検討を開始することから、勉強会メンバーなど再生等を希望する区分所有者を中心に組織が構成されるのが一般的ですが、検討組織の目的が再生等の必要性や構想等を検討し、管理組合としてどの再生等手法が必要であるかを比較検討の上、いずれかの手法での再生等を計画するかどうかを決議することであることから、特定の手法だけではなく、その他の手法に関心を持つ区分所有者をも含めて組織する必要があります。また、区分

所有者の中に建築等の専門家がいる場合は、組織メンバーに加入してもらうことが効果的です。専門的な立場から検討組織の活動に対して助言をもらい、外部専門家に委ねた業務の内容や成果物の妥当性などを検証してもらうことが期待できます。

- ・検討組織メンバーに対する報酬の扱いには注意が必要です。活動を担っているとはいえ、特定の区分所有者が利益を受けることに反感を覚える区分所有者が出るのが予想されます。特別の合意がない限り、基本的には無報酬とすることが望ましいと考えられます。
- ・メンバーの中から組織のリーダーである委員長を選びます。普段から管理組合活動を積極的に行うなど、メンバーの中心として各区分所有者から信頼を得ることのできる人を選ぶことが重要です。

●組織のオープンな運営

- ・検討委員会の運営に当たっては、組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とし、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。
- ・組織が検討している内容や検討の予定等については、検討組織の「広報誌」を定期的に作成し、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的です。

●検討段階における修繕の着実な実施

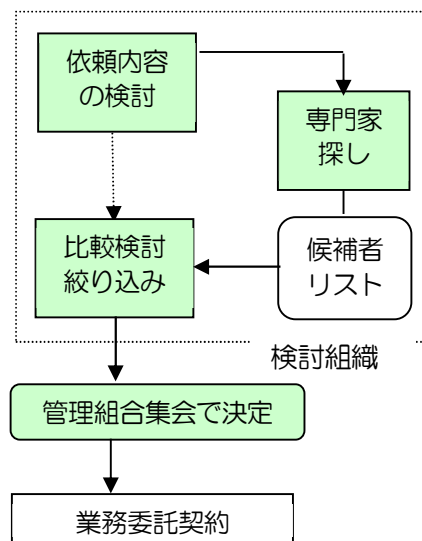
- ・なお、管理組合として検討組織を設置して再生等を検討しているとは言え、あくまで再生等の必要性等を検討している段階であり、いずれの再生等手法も選択されない（現状維持となる）可能性や、再生等に向けた管理組合の合意形成に相当の時間を要する可能性も十分に考えられることから、計画的な修繕は着実に行う必要があります。

【6】 専門家の選定 【手順B】

検討段階においては、再生等による改善の必要性、再生等の構想や各再生等手法の比較等の検討を行います。

こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となりますが、区分所有者が独自に専門的な情報入手し検討を行うことには限界があります。そこで、外部（又は区分所有者内部）の専門家の協力を得ながら検討を行います。

専門家の選定に当たって、まずは候補者選びを行います。依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、候補者を抽出します。その中から、最も相応しいと考える専門家を選びます。専門家の選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定することが重要になります。専門家を選定し終わると、契約書を書面で交わすことが大切です。



● 専門家への依頼内容の明確化と依頼方式の設定

- ・ 専門家を選定するに当たっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。
- ・ 検討段階において、検討組織（区分所有者）が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられます。

- ① 区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ② 建物診断を行い、改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ③ 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
(管理組合のニーズによっては、建替えに代わり建物更新や売却の検討を行うこともあり得る。)
- ④ 改修と建替え、必要に応じてその他の手法(建物更新、建物敷地売却等)との比較検討に対する専門的支援を行うこと

- ・ 専門家に委託する業務が明確になった時点で、依頼方式を設定します。
- ・ 依頼方式としては、上記業務の①～④を総合して一括依頼する方式（総合一括依頼方式）、①～④の業務を分割して依頼する方式（分割依頼方式）と、これらを併用して、専門性の高い②あるいは③の業務についてのみ、より専門的能力を有する者に分割して依頼するとともに、②あるいは③の周辺業務を含む業務全般にわたって総合的に依頼する方式（併用方式）とが考えられます。なお、総合一括依頼方式をとった上で、当該専門家から②あるいは③の専門性の高い業務をより専門的能力を有する者に再依頼させるという応用方法も考えられます。
- ・ 総合一括方式やこれに準ずる方式の場合は、1者が（提携会社の協力を得る場合も想定される）全業務を担当するため、選定作業が容易である反面、どの再生等手法が必要かの判断を特定の手法に意図的に誘導されるなど判断を適切に行う上での問題が懸念される場合もあります。一方、分割依頼方式の場合は、複数者を選定する煩雑さがありますが、改修による改善可能性の検討と建替え等による改善可能性の検討を異なる専門家が行うことにより、判断を中立的かつ適切に行

うことができるというメリットが期待できます。

●専門家の選定

1) 専門家の候補者の抽出

- ・依頼方式が設定されると、それに応じて専門家の候補者を抽出します。
- ・マンションの再生等は日常の管理の延長上にあることから、当該マンションが管理事務を委託しているマンション管理業者を有効に活用することがまず考えられます。また、マンションの管理について、支援を行っているマンション管理士やマンション管理適正化支援法人などに相談することも考えられます。その他に、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することが考えられます。特に、上記②に関する業務では、建物診断や改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等に協力を求めることが考えられます。また、上記③に関する業務では、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。
- ・具体の専門家選定に当たり、まず候補者を抽出する方法としては、以下のようないくつかの方法が考えられます。

■専門家候補者の抽出方法

方法	考え方と留意点																		
地方公共団体等から情報提供を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理や再生等に知識や経験を有する専門家の派遣を行っている地方公共団体もあります。まずは、マンションが所在する地方公共団体に確認してみることが考えられます。 ・また、再生等の検討に係る様々な専門家の情報については、次の公益法人等において得ることも可能です。詳細は共通参考資料を参考にしてください。 																		
	①管理組合の運営や再生等の進め方																		
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの再生等の検討を推進する主体は管理組合です。管理組合運営のあり方や再生等の進め方については、マンション管理士等の専門家に支援を求めることが考えられます。具体的には、次のような団体を通じて専門家の情報を得ることができます。 																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>専門家(資格等)</th> <th>団体</th> <th>連絡先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション管理士</td> <td>(一社)日本マンション管理士会連合会</td> <td>https://www.nikkanren.org/</td> </tr> </tbody> </table>	専門家(資格等)	団体	連絡先	マンション管理士	(一社)日本マンション管理士会連合会	https://www.nikkanren.org/												
	専門家(資格等)	団体	連絡先																
	マンション管理士	(一社)日本マンション管理士会連合会	https://www.nikkanren.org/																
	②建物診断、改修や建物更新の検討																		
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築や設備の調査診断・改修設計等については、建築士や建築設備士といった専門家の協力を得る必要があります。また、改修等の建築工事に要する費用を把握するために建築積算資格者の協力を得ることも考えられます。具体的には、次のような団体を通じて専門家の情報を得ることができます。 																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>専門家(資格等)</th> <th>団体</th> <th>連絡先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">建築士 建築設備士</td> <td>(公財)建築技術教育普及センター</td> <td>http://www.jaeic.or.jp/ TEL:03-6261-3310(本部・代表)</td> </tr> <tr> <td>(公社)日本建築士会連合会</td> <td>https://kenchikushikai.or.jp/ TEL:03-3456-2061(総合)</td> </tr> <tr> <td>(公社)日本建築家協会</td> <td>https://www.jia.or.jp/ TEL:03-3408-7125</td> </tr> <tr> <td>(公社)ロングライフビル推進協会 (BELCA)</td> <td>https://www.belca.or.jp/ TEL:03-5408-9830</td> </tr> <tr> <td>(一社)マンションリフォーム技術協会</td> <td>https://marta.jp/</td> </tr> <tr> <td>(一社)全国マンション改修設計コンサルタント協会</td> <td>https://mca.or.jp/ TEL:03-5829-5335(本部)</td> </tr> <tr> <td>(一社)日本設備設計事務所協会連合会</td> <td>https://www.jafmec.or.jp/</td> </tr> </tbody> </table>	専門家(資格等)	団体	連絡先	建築士 建築設備士	(公財)建築技術教育普及センター	http://www.jaeic.or.jp/ TEL:03-6261-3310(本部・代表)	(公社)日本建築士会連合会	https://kenchikushikai.or.jp/ TEL:03-3456-2061(総合)	(公社)日本建築家協会	https://www.jia.or.jp/ TEL:03-3408-7125	(公社)ロングライフビル推進協会 (BELCA)	https://www.belca.or.jp/ TEL:03-5408-9830	(一社)マンションリフォーム技術協会	https://marta.jp/	(一社)全国マンション改修設計コンサルタント協会	https://mca.or.jp/ TEL:03-5829-5335(本部)	(一社)日本設備設計事務所協会連合会	https://www.jafmec.or.jp/
	専門家(資格等)	団体	連絡先																
建築士 建築設備士	(公財)建築技術教育普及センター	http://www.jaeic.or.jp/ TEL:03-6261-3310(本部・代表)																	
	(公社)日本建築士会連合会	https://kenchikushikai.or.jp/ TEL:03-3456-2061(総合)																	
	(公社)日本建築家協会	https://www.jia.or.jp/ TEL:03-3408-7125																	
	(公社)ロングライフビル推進協会 (BELCA)	https://www.belca.or.jp/ TEL:03-5408-9830																	
	(一社)マンションリフォーム技術協会	https://marta.jp/																	
	(一社)全国マンション改修設計コンサルタント協会	https://mca.or.jp/ TEL:03-5829-5335(本部)																	
	(一社)日本設備設計事務所協会連合会	https://www.jafmec.or.jp/																	

			TEL:03-5276-1381
建築積算資格者	(公社)日本建築積算協会		http://www.bsij.or.jp/ TEL:03-3453-9591(代表)
<p>③建替えや売却等の検討・権利調整</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替えや売却等の検討や権利調整等については、まちづくり等の専門家であるコンサルタントの協力を得ることが考えられます。また、マンションの評価・鑑定に当たっては、不動産鑑定士の協力を得る必要があります。具体的には、次のような団体を通じて、専門家の情報を得ることができます。 			
専門家(資格等)	団体	連絡先	
URCA マンション建替えアドバイザー*	(一社)再開発コーディネーター協会	https://urca.or.jp/ TEL:03-6400-0261	
不動産鑑定士	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会	https://jarea.org/index.html TEL:03-3434-2301	
<ul style="list-style-type: none"> なお、デベロッパーの関わりは、一般的には計画段階からとなりますが、検討段階からデベロッパーが事業協力者として参画する場合について、具体的には、次のような団体を通じて情報を得ることができます。 			
事業協力者	団体	連絡先	
デベロッパー	(一社)不動産協会	https://www.fdk.or.jp/ TEL:03-3581-9421	
推薦を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社や区分所有者等から、実績や経験を有する専門家の推薦を受ける方法 再生等を経験した管理組合等から専門家の推薦を受ける方法 		
業界紙で公募する方法	<ul style="list-style-type: none"> 業界紙などで広く公募する方法です。公募に当たっては、公募の条件や選定方法等を明確に提示することが必要となります。具体的には、以下のような公募条件が考えられます。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○<総合的業務>を依頼する場合(例) <ul style="list-style-type: none"> ①分譲マンションの管理や再生等の仕組みを熟知していること ②建物診断や改修に関する知識・経験を有していること ③過去にマンションの再生等の検討や合意形成の支援を行った実績があること ○<建替え構想の策定>を依頼する場合(例) <ul style="list-style-type: none"> ①マンション市況の的確な判断を行うノウハウを有していること ②過去に分譲マンションの建替え事業の計画策定に関わった実績があること、特に、同タイプ・同一規模以上(都心単棟型/都心団地型/郊外団地型など)のマンション建替えの検討を行った経験等があること </div>		

2) 専門家の選定方法

- ・候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。マンションの特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定することが重要です。そのためには、求める検討イメージをある程度明確にした上で、公募条件を設定する必要があります。その上で、専門家の考え方や過去の業務内容等を比較し、合致すると思われる専門家を選ぶことが大切です。
- ・候補者の選定方法としては、候補者の中から相手方を選択し随意にこれと契約を結ぶ方法と、プロポーザル等の競争により選定する方法とがあります。

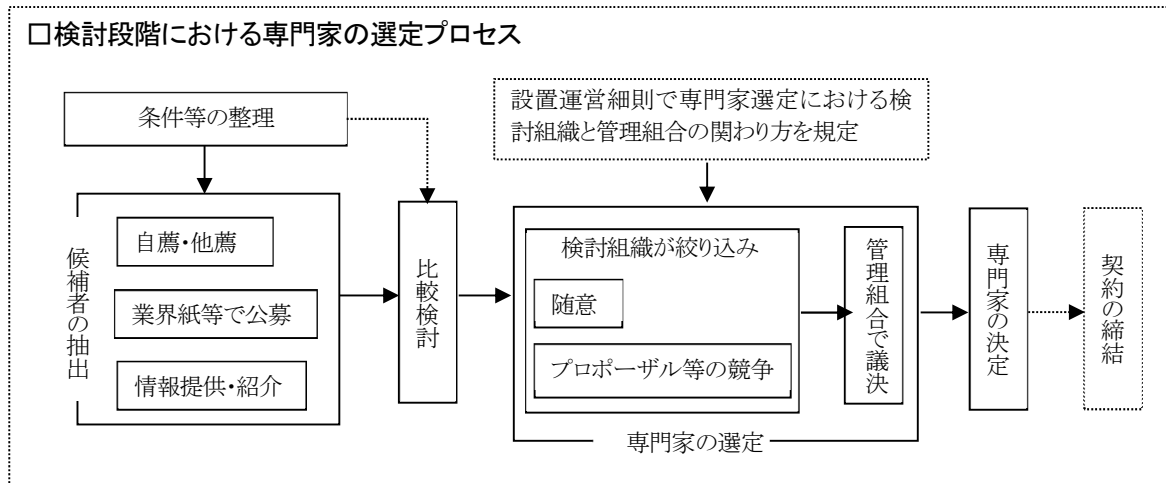
□専門家の選定方法

	考え方と留意点								
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法です。 ・抽出した専門家の中から過去の経験・実績を任意に判断して1者（社）を選んだり、推薦を受けた1者（社）を随意に決定したりする方法です。 ・選定理由を区分所有者に説明できるよう明確にしておくことが必要となります。 								
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・候補者の競争により選定する方法で、マンション建替えの検討の場合は、単に入札して価格を競うよりは、価格を一定にして提案内容を競う、あるいは価格と業務内容を一体的に競うプロポーザル方式が適していると考えられます。 ・プロポーザル方式は、抽出した数社の専門家に、計画者の理念や発想、技術力や経験、プロジェクトに臨む体制等を含めた提案書を提出してもらい、それらを比較、評価して最も適切であるとする専門家を選ぶ方法です。 ・様々なアイデアを募るといった観点からは効果的な方法と言えますが、選定プロセスが複雑になり時間を要する場合があります。 ・プロポーザル方式の実施に先立ち、業務の依頼内容、候補者に要求する資格、候補者の中から専門家を特定する基準等をあらかじめ区分所有者内で定めておき、公表する必要があります。評価項目と特定基準の一例として、次のようなものが考えられます。 <table border="1" data-bbox="402 1435 1377 1592"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>評価の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 提案</td> <td>・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等</td> </tr> <tr> <td>2. 技術力</td> <td>・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等</td> </tr> <tr> <td>3. 体制</td> <td>・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	評価の基準	1. 提案	・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等	2. 技術力	・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等	3. 体制	・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等
評価項目	評価の基準								
1. 提案	・課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等								
2. 技術力	・過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等								
3. 体制	・検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等								

- ・なお、区分所有者の中に専門家がいる場合、知識や情報を入手しやすく、区分所有者の立場に立った検討を行うことができる等の利点があることは効果的ですが、一方で、区分所有者でもある専門家が支援を行うことを快く思わない区分所有者が管理組合内に存在する可能性もあります。癒着であるなどの批判を受けないよう、その選定については特に透明性を確保するとともに、具体的な作業を担う場合の報酬の扱いを明確にし、区分所有者間に不信感が生じ合意形成に支障を来すことがないように注意することが必要となります。

3) 選定の手続き

- ・ 専門家の選定に当たっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにすることが重要です。その手順が適切でない場合には、後に管理組合内で問題視されることにもなりかねません。



- ・ 専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方については、設置運営細則であらかじめ定めておくことが必要です。P58 の例では、検討組織が選考して絞り込んだ専門家を（理事会を通して）管理組合に推薦し、その集会（総会）で決定する例を示しています。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられます。

□専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方

①検討組織が1者(社)を選考し、管理組合の集会(総会)で説明を行い、普通決議(区法 39)で承認を与える方法

…一般的な方法で手続きも相対的に容易です。P58 に示した検討組織の設置運営細則でもこの例を示しています。ただし、癒着であるとの非難を受けないよう、選定理由等については一般の区分所有者に十分説明することが必要となります。業者の評価についての「比較表」を作成するなどして、分かりやすい説明資料を示すことが効果的です。

②区分所有者全員の投票で選ぶ方法

…区分所有者全員が直接に関わることで、再生等を自らの問題として捉えるようになり、その後の計画策定により積極的に関与することが期待できますが、手続きが煩雑になります。区分所有者が共通の価値に基づいて判断ができるように、各候補者の評価を整理した「比較表」を作成すること等が効果的です。

●専門家との業務委託契約

- ・ 専門家が決定したら、専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両方で確認の上、書面での契約を交わすことが重要です。契約書の中では、次のような点について確認し明記することが大切です。

□専門家との業務契約書(含む仕様書)において確認すべき事項

- ①契約の履行期限(例:単年度/複数年/推進決議が成立するまで 等)
- ②業務委託料(契約額)と委託料の支払(支払日・支払方法)
- ③業務の具体的内容(例)
再生等検討委員会の運営に関する指導・助言/区分所有者の意向把握と個別対応/マンションの老朽度判定/建替え構想の立案/改修と建替えとの比較、その他の再生等手法との比較/関係機関等との協議
- ④履行期間の遅滞を認めるか否か/遅滞を認める場合の遅滞料の支払い
- ⑤受託者(専門家)/委託者(管理組合)、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い
- ⑥契約当事者間に紛争が生じた場合の処理
- ⑦守秘義務の範囲及びその存続期間

[7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】

最初から特定の再生等手法ありきでその手法のみの検討を行うのではなく、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、どの再生等手法が必要であるか、最も合理的であるかを比較検討することが重要です。こうした検討の段階を踏むことが、区分所有者の合意形成を円滑に進めることにもつながります。

●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性

- ・区分所有法においては、建替え決議等を行うための集会の招集通知に、当該再生等を必要とする理由や、当該再生等をしないとした場合の現在の建物の効用を維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに必要な額及びその内訳等を示し、当該集会より少なくとも1か月前までに、その内容について区分所有者に説明する説明会を開催することが必要とされています。

□建替え決議等を行うための集会の招集通知にて示す事項

会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項も通知しなければならない。

【建替え決議の場合】（区法 62⑦）

1. 建物の建替えを必要とする理由
2. 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（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

【建物更新決議の場合】（区法 64-5③）

1. 建物の更新を必要とする理由
2. 建物の更新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（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

【建物敷地売却決議の場合】（区法 64-6③）

1. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却を必要とする理由
2. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却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（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・建替え決議の集会の招集通知の通知事項が、上記のような規定となったのは、平成14年の区分所有法改正によるものであり、当時の法務省担当者の解説によると、次のような考え方とされています。

□参考 建替え決議の集会の招集通知の通知事項についての法務省担当者による解説

Q63 「建替えを必要とする理由」として、どのような事項を通知する必要がありますか。

A 今回の改正法は、建替え決議を会議の目的とする集会の招集者は、招集の通知とともに、「建替えを必要とする理由」をも通知しなければならないものとしています（第62条第5項第1項）。

この「建替えを必要とする理由」とは、集会の招集者が現在の建物を建替えなければならないと考える理由を指します。費用の過分性の要件が廃止されたことにより、法律上は、建替え決議をするのに特定の理由があることは要求されないことになりましたが、区分所有者および議決権の各5分の4以上という圧倒的多数の賛成を得るためには、一般的には、建替えの必要性・合理性が認められるはずですから、区分所有者に対して建替えを提案する者としては、説明責任という観点からも、その点を明らかにすべきものと考えられます。そこで、「建替えを必要とする理由」を通知事項としたものです。

こうした趣旨にかんがみると、ここでいう「建替えを必要とする理由」としては、単に「建物が老朽化したため」等の抽象的な記載では足りず、集会の招集者が建替えが必要と考えた理由をできるかぎり具体的な事実に基づいて記載することが必要と考えられます。例えば、老朽化により、外壁の補修や給排水管の取替え等に相当額の費用を要することや、各専有部分の床面積が少なく、住戸として狭すぎる、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘するとともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリット生じるか、それが建物を維持した場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているかなどの点についてできるだけ具体的に記載すべきものと考えられます。

Q64 「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をするのに要する費用の額及びその内訳」として、どのような事項を通知する必要がありますか。通知事項に、「(建物が通常有すべき効用の確保を含む。）」とあるのは、なぜですか。

A 今回の改正法は、建替え決議を会議の目的とする集会の招集者は、招集通知とともに、「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をするのに要する費用の額及びその内訳」をも通知しなければならないものとしています（第62条第5項第2号）。

この、「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をするのに要する費用の額及びその内訳」とは、建替えを実現せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕等に要する費用の額とその内訳のことをいいます。集会の決議または規約によって、いわゆる長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額およびその内訳を示すべきものと考えられます。また、このような長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額およびその内訳を示すべきですから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上、それに基づいて費用の額等を算出すべきものと考えられます。

さらに、一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすためには、厳密な意味での現状維持にとどまらず、例えば、中層程度の建物でエレベータを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行

うべき場合も考えられます。括弧書きで「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とあるのは、こうした改修を必要とする場合には、その費用の額とその内訳をも通知することにして、建替えを実施した場合との比較対照の資料とできるようにすべきことを明らかにしたものです。

出典：「一問一答 改正マンション法（平成14年区分所有法改正の解説）」
法務省民事局参事官 吉田徹編著、商法事、2003年7月30日

- ・これを踏まえ、例えば建替え決議を行う場合の招集通知の記載事項の考え方は以下のとおりとなり、建物更新決議や建物敷地売却決議の場合も同様であると考えられます。

1) 建替えを必要とする理由

- ・単に「建物が老朽化したため」等の抽象的な表現では足りず、建物の老朽化の状況や問題点等を指摘し、建替えによってどのような改善効果が生じるか、建替えをせず現在の建物を維持することにした場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているか等について、具体的な事実に基づいて記載することが求められます。

2) 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（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

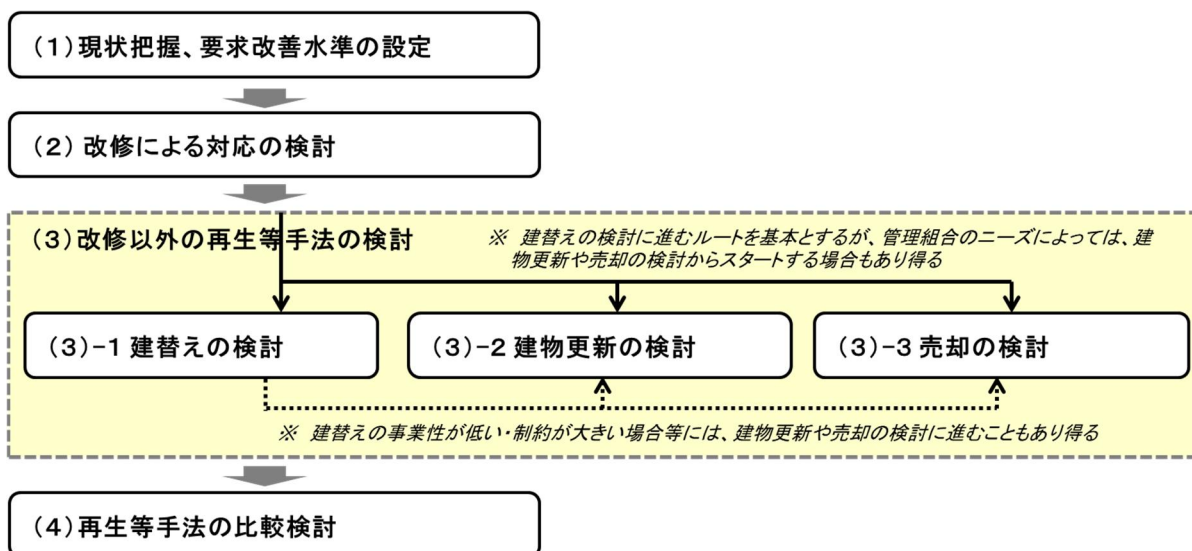
- ・建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕等による費用の額とその内訳であり、長期修繕計画の定めがあるマンションでは、その計画に従った修繕を実施した場合の費用等を示すことが考えられます。
- ・ただし、括弧内の「(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)」は、エレベーターのない中層マンションにおける居住者の高齢化に伴うエレベーターの設置や、耐震性不足マンションにおける耐震改修の実施など、社会通念に照らして当然に要求される居住水準を満たすための改修を行うことが必要とされる場合には、こうした改修の費用の額と内訳についても示し、建替えを実施した場合と比較対照できることを意味しています。

●合意形成の円滑化からみた検討の必要性

- ・建替えをはじめとするマンションの再生等を取り巻く市場環境が大きく変化し、近年の建替え事例においては、区分所有者の平均負担額も増加傾向にあります。
- ・また、改正区分所有法により再生等手法も増えたところです。「建替え」や「建物更新」は、「改修」と比較して費用負担が大きいことが考えられ、また「売却」は、現在の建物・敷地以外への転出が想定された手法です。
- ・このため、上述の建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた必要性に加え、区分所有者間の合意形成を円滑に進める観点からも、再生等手法の比較検討が必要となります。複数の再生等手法から、どの再生等手法が最も合理的で、最も必要であるかを比較検討し、推進しようとする再生等手法の合理性を区分所有者間で共有することが重要となります。

●再生等手法の比較検討の進め方

□再生等手法の比較検討の基本的フロー



- ・再生等手法の比較検討の基本的な手順としては、まず建物の老朽度を客観的に把握するとともに、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握します。それらを踏まえて、再生等により改善を要求する水準（以下「要求改善水準」という。）を設定します【⇒（１）】。
- ・その上で各再生等手法の改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、再生等の必要性を確認していきます。
- ・各再生等手法の比較検討の進め方として、まずは「改修」による対応可能性の確認を行うこととしています【⇒（２）】。
- ・その上で、改修以外の再生等手法の検討を行います【⇒（３）】。
- ・この際、本マニュアルでは、最もオーソドックスな再生等手法である「建替え」を第一候補として検討を進める【⇒（３）-１】場合を基本形とし、建替えの事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には、「建物更新」【⇒（３）-２】や「売却」【⇒（３）-３】の検討を行うこととしています。
- ・なお、「ステップⅠ 準備段階」の勉強会の段階等で建替えが難しいことを概ね把握している場合や、管理組合の意向として別のニーズがある場合については、建替えを検討せずに、「建物更新」や「売却」の検討を進めることも考えられます。
- ・最後に、これらの検討結果を踏まえ、再生等手法の比較検討を行います【⇒（４）】。
- ・この際、前述の集会の招集通知の通知事項を客観的に記載できるよう、「改修以外の再生等手法」と「改修」との比較は必ず実施することになります。また、マンションの状況や区分所有者のニーズにより、合意形成を円滑に進めるために、改修以外の再生等手法を相互に比較検討することも考えられます。

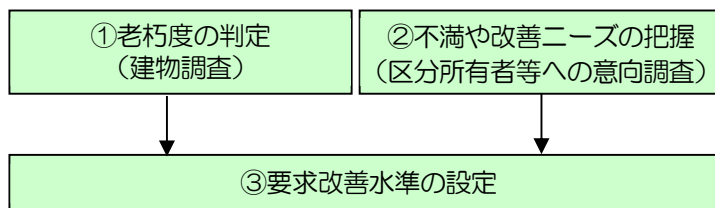
(1) 現状把握、要求改善水準の設定

・まず、当該マンションの老朽度判定を行い、現状とその将来予測を客観的に認識することが重要です。【⇒①】

・次いで、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満・改善ニーズや、改修では実現が困難であるものの、建替え等を行う場合には期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを詳細に把握します。【⇒②】

・その上で、要求改善水準を設定します。【⇒③】

・なお、この「現状把握、要求改善水準の設定」で整理した内容を整理して活用することで、建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項の1つである「建替え等の当該再生等手法を必要とする理由」について、具体的かつ客観的な事実に基づき示すことが可能となります。



①老朽度の判定

●専門家による老朽度判定の基準（概要）

- ・老朽度判定は専門家に依頼して行うことが基本となります。
- ・老朽度判定に当たっての基本的考え方と具体的手法の概要は次のとおりです。

1) 判定対象部位について

- ・専門家による老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします。

2) 老朽度判定の基本項目について

- ・マンションの老朽度判定では、以下の5つの基本項目について、部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定し、この各細項目について老朽度判定を行います。
- ・専門家が具体的に老朽度判定を行うための基準については、共通参考資料に示します。

- | |
|----------------------|
| 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 |

□専門家による確認項目（詳細は共通参考資料）

	大項目	細項目
1. 構造安全性	耐震性	耐震性能
(1) 耐震性		
(2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合	材料劣化	コンクリート強度
		中性化深さ
		塩分濃度
		鉄筋腐食による外壁等剥落危険性
		凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ

	大項目	細項目
		雨漏り・漏水
	構造不具合	基礎の沈下 壁、柱、床等の傾斜
(3) 非構造部の材料劣化	非構造部の材料劣化	仕上げ材料の劣化 外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化
2. 防火・避難安全性	主要構造部の耐火性能	耐火構造
	内部延焼に対する防火性	面積区画 高層区画 堅穴区画 防火上主要な間仕切壁
	避難の安全性及び容易性	非常用エレベーター 居室から直通階段までの歩行距離 2以上の直通階段の設置及び重複距離 特別避難階段 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅 屋外への出口への歩行距離 避難上有効なバルコニー・屋外通路 バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備 共用階段の幅員 共用階段の勾配 共用廊下の幅員（廊下型住棟）
	避難経路の防煙性	共用階段の防煙性（階段室型住棟） 共用廊下の防煙性（廊下型住棟）
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高	スラブ下躯体高さ 梁下躯体高さ
1) 共用部分	遮音性	スラブ厚 戸界壁厚
	バリアフリー性	建物出入口部分の段差 対象経路における階段・段差 対象経路における出入口の幅 対象経路における廊下の幅員 スロープの幅員・傾斜 エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法 共用階段への補助手すりの設置（屋内階段・屋外階段） 共用廊下への補助手すりの設置
	省エネルギー性	外壁等の断熱性能（省エネルギー基準への適合） 建具の材質及び仕様（省エネルギー基準への適合）
2) 専有部分	面積のゆとり	住戸面積 洗濯機置場
	バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差 靴ずりと玄関土間の段差 玄関上がり框の段差 浴室出入口の段差 バルコニー出入口の段差
	内部仕上	床 壁 天井

	大項目	細項目	
	その他	バルコニーの有無 屋外機置場の有無	
4. 設備の水準 1) 共用部分	消防設備	既存不適格の有無 消火管の経年劣化	
	給水設備	既存不適格の有無 水量・水圧・水質等の性能劣化 共用給水管の保全容易性 共用給水管劣化	
	排水設備	既存不適格の有無 共用排水管の流れ性状 共用排水管の保全容易性 共用排水管の劣化 排水横枝管の保全容易性 排水横枝管からの漏水 浄化槽設備の劣化	
	ガス管	ガス管の保全容易性	
	給湯設備	共用給湯管の保全容易性	
	電気設備	既存不適格の有無 全住戸への供給可能電気容量	
	2) 専有部分	給水設備	専用給水管の保全容易性 専用給水管の劣化
		排水設備	専用排水管の保全容易性 専用排水管の劣化 専用排水管の流れ性状 排水横枝管の保全容易性 排水横枝管からの漏水
		ガス管	専用ガス管の保全容易性
		給湯設備	専有部分の給湯設備の設置状況 専用給湯管の保全容易性
		3) その他の諸設備	共用設備
	専有部分の諸設備		給気・換気設備 浴室形式 (高齢者対応浴室)
	5. エレベーターの設置状況	—	エレベーターの設置状況・停止階
—		既存不適格の有無	

3) 老朽度判定の考え方について

- ・老朽度判定は、設定した各細項目について、下表のグレード区分で行います。
- ・「1. 構造安全性」「2. 防火・避難安全性」については、居住者の安全性 (人命保護) に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善の対象と位置付けるものとしています。
- ・一方、「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」の居住性に関する項目については、グレードA・B⁺・B⁻までの評価とし、グレードCは設けていません。
- ・また、この判定の際には、要除却等認定基準への該当性も見据えた調査を可能な範囲で実施しておくことも有効です (老朽度判定のための基準と、要除却等認定に係る基準との関係は共通参考

資料を参照)。

- ・更に、改正区分所有法の客観的事由に係る基準は、基本的には、要除却等認定基準と同様の内容が規定されていることから、客観的事由に係る基準の該当性を確認する調査として実施することも想定されます。
- ・なお、要除却等認定を受ける場合や客観的事由に係る基準の該当性を確認する場合には、次表に掲げる一定の資格を有する者（建築士等）がマンションの調査・判定を行うとともに、当該有資格者により調査・判定が行われたことを証する必要があることに留意する必要があります。

□老朽度判定のグレード区分（詳細は共通参考資料）

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA	安全性・居住性	現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC	安全性	現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

□要除却等認定に係るマンションの調査・判定を行うことができる調査資格者

認定対象	調査資格者
①耐震性不足	耐震診断資格者等
②火災安全性不足	・建物の規模・構造に応じた建築士 ・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者
③外壁等剥落危険性	・一級建築士 ・二級建築士
④配管設備腐食等	・一級建築士 ・二級建築士
⑤バリアフリー不適合	・建物の規模・構造に応じた建築士 ・建物の規模・構造に応じた建築基準適合判定資格者

●定期調査などの既往調査結果の有効活用

- ・専門家による老朽度判定を受けるためには一定の費用がかかります。このため、建物診断等に係る最近の既往調査がある場合は、それを有効に活用し、不足する項目のみを追加調査するなどしても構いません。
- ・地域により異なりますが、共同住宅を建築基準法第 12 条第 1 項の定期調査報告の対象建築物に多くの特定行政庁が指定しています。この定期調査報告は、建築物の所有者又は管理者が、一級

若しくは二級建築士又は特定建築物調査資格者証の交付を受けた者等に依頼して、定期的（6月～3年で特定行政庁が定めた間隔：建築基準法施行規則第5条）に目視や触診、テストハンマー等による打診、設計図書の確認等による建物の状況調査を行っています。

- ・この調査の依頼者である管理組合は、この調査結果を活用して、老朽化進行の状況、欠陥の状況等を捉え、必要な診断・検査等を追加して老朽度判定を行うことが合理的であると考えられます。

●建物の耐用年数評価

- ・建築後相当の年数が経過したマンションについて、再生等手法の比較検討を行うに当たっては、「専門家による老朽度判定の基準」で示している「構造躯体の材料劣化」の調査を行うだけでなく、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかについて、第三者機関による評価を活用することも有効です。
- ・こうした評価は、改修や建物更新など既存建築物を活用する再生等手法を検討する場面において、建物の劣化の程度に応じた合理的な改修計画等を作成するために有効であるほか、耐震改修等の費用のかさむ改修工事を行う上で長期的な見通しをもった資金計画を立てることに活用できます。
- ・また、建物敷地売却に当たっても、建物が長期の耐久性を保持していることの説明資料にもなり得ると考えられます。

◎参考：RC造建築物の耐用年数評価

- ・一般財団法人日本建築センター（BCJ）や一般財団法人日本総合試験所（GBRC）では、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのか、適切な調査とその結果に対する工学的な検証に基づき検討する鉄筋コンクリート造建築物の「耐用年数評価」を行っています。
- ・こうした取組みも含め、近年の鉄筋コンクリート造の研究の進展により、コンクリートの中性化が進んでも、雨掛かり等がなくコンクリートの乾燥状態が維持されれば、鉄筋腐食が抑制され構造耐力性能の低下がほとんど生じないことが明らかになってきています。
- ・一般財団法人日本建築センターでは、これまでに評価を完了した約500棟の耐用年数（＝中性化が外壁等の屋外側の最外側鉄筋に到達する年数）の分布を公表しています。それによると、耐用年数が100年超のものが60数%あるなど、法定耐用年数よりはるかに長期に構造耐力性能が保持される可能性が高い建物が多いことが分かってきました。

（一財）日本建築センター「鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価」

[\(https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/\)](https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/)

（一財）日本総合試験所「鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価」

[\(https://www.gbrc.or.jp/building_inspection/taiyounensu/\)](https://www.gbrc.or.jp/building_inspection/taiyounensu/)

●擁壁の老朽度の判定

- ・敷地内に擁壁があるマンションでは、その安全性の把握も必要です。特に改修や建物更新等により既存建物を使用し続ける場合には、宅地擁壁の健全性についても確認をしておくことが重要です。

- ・国土交通省では、専門家等が宅地擁壁の健全度判定や予防保全対策をするためのマニュアルをホームページで公開しています。

◎参考：国土交通省「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」

(https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000069.html)

・本マニュアルは、宅地地盤に重大な影響が発生するのを事前に防止するため、宅地擁壁の健全度判定を実施し、健全度判定や現地状況等に応じて、補修・再構築・補強等の対策方針を示すとともに、対策工法や費用を概略想定することを目的に作成されており、宅地所有者等が対策工法を選定する場合等の参考情報として公開されています。

②現マンションに対する不満やニーズの把握

- ・どのような再生等手法が合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満や改善ニーズを的確に把握することが必要となります。

●現マンションに対する不満やニーズ、区分所有者の意向の把握

- ・各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、改修を行う場合に期待する住宅の水準、改修では実現が困難であるものの、建替え等を行う場合には実現したいと期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを、アンケート等により把握します。
- ・このような調査は、単なる一方的な情報収集の手段ではなく、各区分所有者の問題意識を高め、再生等への関心を深めるためのコミュニケーションと合意形成の機会としても大変有効です。
- ・なお、この段階では各区分所有者の問題意識や認識にも大きな格差があり、基本的な情報も十分に行き渡っていないので、アンケート調査などの実施に際しては特に調査の目的や調査結果の活用方針を明確にし、プライバシーへの配慮も十分に行った上で、区分所有者が安心して回答できる環境を整備することが必要です。
- ・調査については、例えば、以下のような内容が考えられます。

□調査項目(例)

<基本項目>

世帯の状況	①年齢 ②性別 ③世帯構成（世帯型、世帯人数） 等
専有部分の現在の利用状況	①自己使用（居住中・売出中・売却検討中） ②賃貸（一般賃貸・親族等への賃貸・使用貸借） ③用途（住宅・住宅用オフィス・オフィス・店舗等） ④専有部分の改修状況 ・改修内容 ・給水管・給湯管・排水管（更新した場合は新たな管の種類） ・窓サッシ廻り（更新や新設を行った場合はその内容） ・その他 ・改修時期 等
専有部分の共有	専有部分の共有の有無

<不満やニーズを把握するための調査項目>

現マンションの不満点・改善ニーズ（共用部分）	<ul style="list-style-type: none"> ①現在の住宅や住環境に対して満足している点 ②現在の住宅に対する不満 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化(ひび割れ、漏水・雨漏れ、地震時の不安 等) ・建物の外観イメージ ・建物の陳腐化(エレベーターがない、段差が多い 等)・ ③現在の住環境に対する不満(駐車場不足、集会所がない 等) ④具体的に改善したい点
現マンションの不満点・改善ニーズ（専有部分）	<ul style="list-style-type: none"> ①建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、床の段差等） ②設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化、電気容量が不足、給湯設備の能力不足等） ③外壁、開口部の断熱性が低い、結露が発生等 ④上下階、界壁、窓サッシの遮音性能が低い等
再生等を行う場合に期待する住宅の水準等（改修を行う場合／建替え等を行う場合）	<ul style="list-style-type: none"> ・地震に対する安心感を高めたい ・住戸面積を広くしたい ・断熱性・省エネ性を高めたい ・エレベーターが欲しい・バリアフリーにしたい ・電気容量を大きくしたい ・駐車場が欲しい 等
再生等を行うとした場合の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ①再建マンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する ②環境を重視 ③資金負担と環境のバランスを重視 ④専有部分は変更なく存置したい ⑤いずれの再生等手法であっても現地に住み続けたい ⑥マンションを売却して退去したい
その他	<ul style="list-style-type: none"> ①抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額 ②現在の賃借人等の扱い

□調査票の配布・回収

- ・アンケートや意向調査等は全区分所有者を対象とし、全員の回答が得られるよう努める必要があります。そのためには、検討組織メンバーが居住者を直接訪問して配布回収する、又は、不在区分所有者に対しては、電話や定期的に訪問して回答を依頼することが必要になります。専門家に任せきりにするのではなく、検討組織がコミュニケーションを行いながら実施することが効果的です。
- ・特に大規模なマンションでは、各階あるいは階段室ごとに担当者を決めて個々の区分所有者と密度の高いコミュニケーションを図ることができるようにするなどのきめ細かい対応も必要となります。また実施に先立ち、説明会などの機会を設けて調査の目的や主旨を伝え、協力を求めることも考えられます。
- ・なお、集められた調査票については、プライバシーに係る項目も含まれることから、検討組織のメンバーが調査票を直接扱う必要のある集計作業をすることは適切ではなく、第三者である専門家に任せることが必要です。また、その旨をアンケート実施前に周知徹底して全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにする必要があります。
- ・なお、アンケートだけでは表面的な意見しか把握できないこともあります。インタビュー等の直接的な意向把握手法を併用する、又は、様々な意見を自由に言い合うことができるような場を設けることが望まれます。

□調査結果の開示

- ・意向調査などの結果については、速やかに説明会や懇談会を開催して説明をするか、あるいはニュースなどの配布物で区分所有者全員に開示、報告することが大切です。
- ・意向調査などに回答した区分所有者は、自分の意見の扱われ方に注目しています。結果報告が遅れ、対応方法が不十分な場合には、せっかく高まった再生等に対する機運が冷め、膨らんだ期待が逆に事業や組織に対する不信や不安に変わってしまうことにもなりかねません。
- ・また、結果の開示方法については、プライバシーに配慮して統計的に集計・整理することが重要であり、寄せられた意見についても個人が特定されにくいように処理する必要があります。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・この段階では、再生等への賛否を直接的に尋ねるような段階ではまだありません。専門家は、アンケートやヒアリングを行う場合は、まずは各区分所有者がマンションの現状について、どのような不満を持っているのか、何を問題と考えているのか等、本音を引き出すような工夫をしてください。
- ・再生等を行う場合に実現したいと考える住まい方、暮らし方については、最近の新築マンションの性能の実態を紹介しつつ、自由に意見交換し、区分所有者の積極的な関わりや気運を高めていくような環境作りに配慮してください。

③要求改善水準の設定

- ・当該マンションの老朽度を判定し、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満や改善ニーズ、改修を行う場合に期待する住宅の水準、建替え等を行う場合には実現したいとする要望を把握すると、次は要求改善水準を設定するステップに進みます。以下③においては、建替えを第一候補として検討を進める場合を念頭に解説をします。
- ・まず、改修又は建替えのそれぞれの場合について、現在のマンションに比して必ず実現しようとする要求改善水準を管理組合において議論し、設定します。
- ・要求改善水準を設定することが、改修及び建替えの工事内容を設定し、それぞれの改善効果と所要費用を比較する上でのスタートになるのです。

●要求改善水準の設定の考え方

- ・「①老朽度の判定」、「②現マンションに対する不満やニーズの把握」の結果を踏まえ、改修や建替えのそれぞれの場合について、現在のマンションに比して必ず実現したいとする「③改善の要求水準（要求改善水準）」を管理組合において設定します。

□基本的な考え方

○「1. 構造安全性」、「2. 防火・避難安全性」

…居住者の安全性（人命保護）に関わる項目であるため、老朽度判定により「問題のあるグレードC」と判定された項目については、改善意向としてあがらない項目であっても、全て問題のない水準（グレードA）まで性能回復を図ることが必要となります。老朽度判定の結果、グレードBと判定された項目の性能回復水準の設定については任意とします。

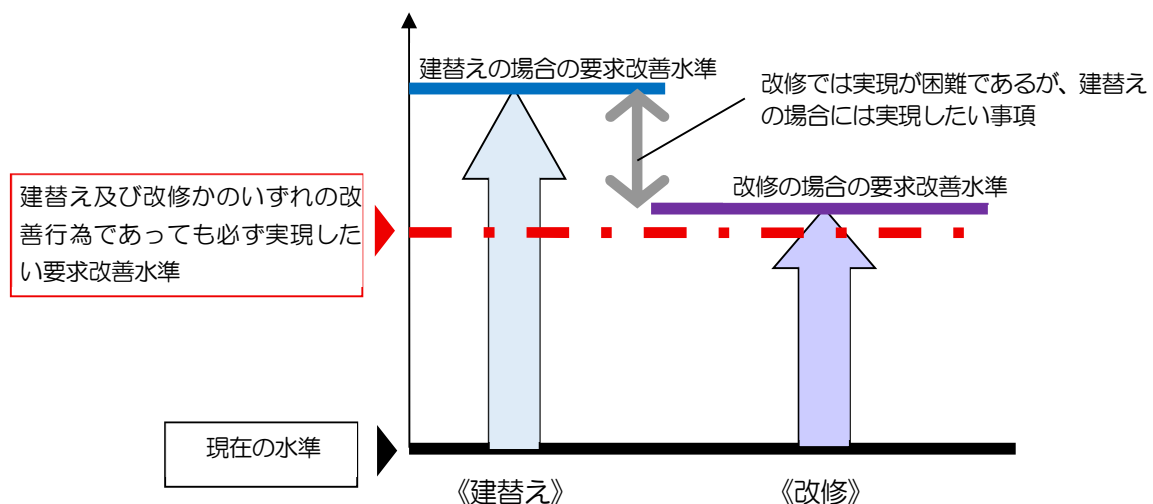
○「3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「4. 設備の水準」、「5. エレベーターの設置状況」の居住性に関する項目」

…各区分所有者がマンションの現状に対してどのような不満を持っているのか（例えば、給排水管等の設備の老朽化・陳腐化、住宅・部屋が狭い、エレベーターが欲しい、電気容量不足、等）を的確に把握し、それに当該マンションの老朽度等の状況を踏まえて、管理組合として改善を要求する水準を自由に設定します。

- ・なお、改善意向としてあがらない項目であっても、安全性に関わる水準で老朽度判定の結果「問題のあるグレードC」と判定されたものについては、全て改善の対象として設定する必要があります。
- ・要求改善水準の案については、全区分所有者に提示し、様々な意向を確認し合います。こうしたプロセスを経て、管理組合内において十分に議論し、区分所有者が共通して持っている改善要求のコンセンサスとして要求改善水準を設定します。

●建替えにおける要求改善水準の設定

- ・なお、建替えの場合については、現マンションの改修では困難であるが、建て替える場合には必ず実現したいとする水準が設定されることになり、要求改善水準が高くなるのが一般的に考えられます。
- ・建替えの場合の要求改善水準については、先述のアンケートやヒアリングでの、建て替える場合に期待する住宅の水準や住まい方等に係る全区分所有者の意向のうちの共通的なものや、近年の一般的な新築マンションの性能水準を踏まえ、建替えの際の基礎的な、必須なものとしての水準が設定されることとなります。



●要求改善水準の設定

- ・要求改善水準については、以下の例のようなフォーマットにして設定します。要求改善水準の記入欄については、専門家の協力を得て、老朽度判定基準の例にならって、グレードA・グレードB+・グレードB-といったグレードを記入するか、具体的な数値を記入します。

□要求改善水準の設定フォーマット(例)

- この例では、老朽度判定の細項目を適宜統合した上で、改修では実現が困難であるものの、建替えでは実現が期待できる、例えば、駐車スペース、敷地内オープンスペースや植栽、共用施設（託児施設、購買施設等）、住戸外の収納スペース等を追加して設定しています。

1. 共用部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	改修の場合の 要求改善水準
構造 安全性	耐震性			
	構造躯体の材料劣化			
	構造不具合			
	非構造部の材料劣化			
防火・避難 安全性	主要構造部の耐火性能			
	内部延焼に対する防火性			
	避難の安全性及び容易性			
	避難経路の防煙性			
躯体及び 断熱仕様に規定される居住性	階高			
	遮音性			
	バリアフリー性			
	省エネルギー性			
設備の水準	消防設備			
	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
	電気設備			
その他の諸設備(共用部分)				
エレベーターの設置状況				
駐車スペース				
敷地内のオープンスペースや植栽				
共用施設(集会室、付属施設等)				

2. 専有部分

		現状の グレード	要求改善水準	
			建替えの場合の 要求改善水準	改修の場合の 要求改善水準
面積のゆとり				
バリアフリー性				
内部仕上げ				
設備の 水準	給水設備			
	排水設備			
	ガス管			
	給湯設備			
その他の諸設備(専有部分)				

(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

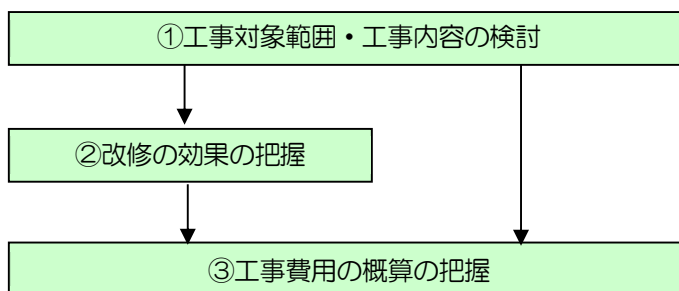
- ・本節の冒頭の「●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性」で示したとおり、①建替え決議等の集会の招集通知の通知事項を適切に定めるために、また、②区分所有者間の合意形成を円滑に進めていくためには、改修による対応可能性の検討が必要とされます。
- ・①建替え決議等の集会の招集通知の通知事項についていえば、建物の老朽化の実態や区分所有者の改善ニーズ等を踏まえて（1）で設定した「要求改善水準」を満たすために性能・機能のグレードアップが必要となる場合には、「修繕」ではなく「改修」による対応可能性の検討が必要となります。
- ・この場合、改修による場合の費用の額等については、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（長期修繕計画に「要求改善水準」を満たすためのグレードアップの要素が位置付けられている場合）は、その計画に基づく改修を実施した場合に要する費用の額及びその内訳を示すことが考えられます。
- ・一方、長期修繕計画がそのような内容となっていない場合（長期修繕計画が作成されていない場合も含む）、本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ます。
- ・なお、②再生等の合意形成を円滑に進めていく際には、建替え決議等の集会の招集通知の通知事項を満たすための検討だけでなく、本節の内容を参考に、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて「改修」による対応可能性を詳細に検討することも有効です。また、管理組合の意向として「改修」のニーズが大きい場合等においても、「改修」による対応を詳細に検討することが考えられます。

●改修による対応の検討の流れ

- ・（1）で把握した当該マンションの老朽化判定結果と設定した要求改善水準を踏まえ、当該マンションにおける制約条件を確認の上で、改修技術の適用可能性を検討し、改修の工事対象範囲や工事内容を具体的に設定します。

【⇒①】

- ・その際、要求改善水準に対して、設定された改修工事の具体的内容を照合することにより、改修により達成される住宅の改善効果がみえてきます。この改善効果を明確にしておくことが、建替え等との比較を行う上で必要になります。【⇒②】
- ・改修工事の具体的内容をもとに、改修費用の概算を行います。【⇒③】
- ・こうした作業を行うに当たっては、当該マンションの管理会社、建物診断や改修工事を行う建築設計事務所、建設会社等に協力を求めることが考えられます。



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

- ・建替え等と比較する改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化だけではなく、様々な改修による改善可能性についても検討することが重要です。
- ・原状回復だけを目的とせず、改善を含めた大規模な改修工事を実施し、物理的老朽化に対する性能水準の回復に加え、機能的・社会的陳腐化に対しても、要求される要求改善水準まで機能を向上させることが可能となる場合があります。
- ・様々な改修手法については、「マンション改修マニュアル」を参照してください。

●改修技術の適用可能性の検討

- ・改修による要求改善水準を設定すると、当該マンションの老朽等の状況からみて、その水準を実現するための改修技術が存在するかどうか、存在する場合は、既存の改修技術が当該マンションの敷地条件や構造等の制約において適用可能であるかどうか、適用する上で何らかの付随工事が発生するか否か、等について見定める必要があります。
- ・また、改修は原則共用部分が工事対象範囲となります。要求改善水準の実現のために専有部分も含めた工事が発生する場合は、原則として、改修による対応ができないこととなります※。
※ 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の修繕・改修に伴い必要となる専有部分の修繕・改修を、総会決議で決めることが可能です。なお、当該専有部分の内容又は費用の負担方法を定める際には、専有部分の利用状況、これまでに支払った費用（住戸内改修等）等を考慮する必要があります。
- ・特に、居住者の安全性（人命保護）に関わる「1. 構造安全性」、「2. 防火・避難安全性」について改善対象と位置付けられているにもかかわらず、建物の構造又は敷地上の制約等による技術的な問題や、躯体の劣化が著しく進行している場合等において、改修では十分な安全性を確保することが困難な場合には、(3) で示す改修以外の再生等手法の検討が必要になります。

□敷地条件における制約(例)

○高さ、建蔽率、容積率、壁面後退等の建物形態に係る要件

…建築基準法の既存不適格項目の有無、増築を伴う場合の法適合性

(例)

- ・バリアフリー化のためエレベーター設置のニーズが大きいが、敷地条件等の制約により設置が不可能
- ・集会所の規模拡大のニーズが高いが、容積率の限度を超過してしまうため、増築不可能

○検討している改修工事の実施可能性に係る要件

…建物周りの余剰スペース、敷地そのものの健全性

(例)

- ・当該改修工事に必要な、仮設足場設置や工事車両の配備等に必要スペースが不足
- ・宅地擁壁があり、その健全性に疑義があるが、建物との関係により擁壁の改修が困難

□既存躯体の構造等における制約(例)

○1. 構造安全性 : 「グレードC」があるが、改修による対応が困難

(例)

- ・「材料劣化」に「グレードC」があり、現在の改修技術では性能回復が困難、又は工事対象範囲が専有部分にまで及ぶ
- ・「構造不具合」に「グレードC」があり、現在の改修技術では性能回復が困難、又は工事対象範囲が専有部分にまで及ぶ

○2. 防火・避難安全性 : 「グレードC」があるが、改修による対応が困難

(例)

- ・「避難の安全性及び容易性」に「グレードC」があり、既存建物の計画上、改修による性能回復が困難

○3. 居住性 : 既存躯体に関する改善要望が強いが、改修による対応が困難

(例)

- ・「階高」は、基本的に改修による改善が困難だが、区分所有者の改善要望が強い
- ・「スラブ厚さ」は、基本的に改修による改善が困難だが、区分所有者の改善要望が強い
- ・エレベーター設置のニーズが大きい、既存建物の計画上、共用廊下の増築に伴う各住戸の玄関位置の変更が必要となり、工事対象範囲が専有部分にまで及ぶ

●改修対象範囲・工事内容の検討

- ・こうした改修技術の適用可能性を検討した上で、建替え等と比較するために費用算定する改修対象範囲や改修工事の具体的内容を設定します。

□想定する現状老朽度と修繕・改修工事の内容(例)

<マンションの基本情報>

階数・戸数	5階・30戸	分譲年	昭和35年	階段数	3
構造形式	RC壁式	エレベーター	なし	既存受水槽	地上六面式

<マンションの老朽度を踏まえた、改修工事内容>

【共用部分】

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等	
			現状	改修後			
構造安全性	耐震性	耐震性能	C	→A	強度型補強による耐震改修工事	●改修実施	
		材料劣化	構造躯体	コンクリート強度	B	→B	
	中性化深さ						
	塩分濃度						
	鉄筋腐食による外壁等剥落危険性						●修繕実施(現状維持のみ)
	凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ						
	雨漏り・漏水	C	→A	屋上アスファルト防水の更新	●改修実施		
構造不具合	基礎の沈下						
	壁、柱、床等の傾斜						

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等	
			現状	改修後			
防火・避難安全性	非構造部材の材料劣化	仕上げ材料の劣化					
		外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化					
	主要構造部の耐火性能	耐火構造					
		内部延焼に対する防火性	面積区画				
	高層区画						
	竪穴区画						
	防火上主要な間仕切壁						
	避難経路の安全性及び容易性	非常用エレベーター	居室から直通階段までの歩行距離				
			2以上の直通階段の設置及び重複距離				
			特別避難階段				
			物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造				
			物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅				
			屋外への出口への歩行距離				
			避難上有効なバルコニー・屋外通路				
			バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備				
			階段室型共用階段の幅員				
			住棟共用階段の勾配				
	避難経路の防煙性	共用階段の防煙性	C	→A	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	●改修実施	
		共用廊下の防煙性					
	躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高	スラブ下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可
梁下躯体高さ			B ⁻	→B ⁻		回復不可	
遮音性		スラブ厚さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
		戸境壁厚さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
バリアフリー性		建物出入口部分の段差					
		対象経路における階段・段差					
		対象経路における出入口の幅					
		対象経路における廊下の幅員					
		スロープの幅員・傾斜					
		エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法					
省エネルギー性		共用階段への補助手すりの設置(屋内階段・屋外階段)	B ⁻	→A	補助手すり設置	●改修実施	
		共用廊下への補助手すりの設置					
省エネルギー性		外壁等の断熱性能「(省エネルギー基準への適合)」					
	建具の材質及び仕様(省エネルギー基準への適合)	B ⁻	→A	合計7㎡/戸程度のアルミサッシの取付(カバー工法)	●改修実施		

設備の水 準	消防設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	自動火災報知器の設置	●改修実施
		消火管の経年劣化	B ⁻	→A	屋内消火管の更新改修	●改修実施
	給水設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	給水システムの変更	●改修実施
		水量・圧力・水質等の性能劣化				
		共用給水管の保全容易性				
		共用給水管の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
	排水設備	既存不適格の有無				
		共用配水管の流れ性状				
		共用排水管の保全容易性	B ⁻	→A	(掃除口は更新の際に付随することから配管工事に包含)	
		共用排水管の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		排水横枝管の保全容易性				
	ガス管	排水横枝管からの漏水	B ⁻	→A	更新工法(スラブ下配管のスラブ上化)	●改修実施
		浄化槽設備の劣化	B ⁻	→B ⁺	浄化槽内部機器改修	●改修実施
		ガス管の保全容易性				
	給湯設備	共用給湯管の保全容易性				
電気設備		既存不適格の有無				
エレベーターの設置状況	全住戸への供給可能電気容量					
	エレベーター設置状況・停止階	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
その他の諸設備	既存不適格の有無					
	インターネット回線					
	共聴設備(BS・CS等)					
		オートロック等の防犯対策				

【専有部分】

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等
			現状	改修後		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	面積のゆとり	住戸面積				
		洗濯機置場				
	バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差				
		靴ずりと玄関土間の段差				
		玄関上がり框の段差				
		浴室出入口の段差				
	内部仕上げ	バルコニー出入口の段差				
		床	B ⁻	→A	床下地、床仕上げ材の更新(給排水管更新の道連れ工事)	●改修実施
		壁				
	天井	天井	B ⁻	→A	天井下地、天井仕上げ材の更新(給排水管更新の道連れ工事)	●改修実施
天井						
その他	バルコニーの有無					
	屋外機置場の有無					
設備の水 準	給水設備	専用給水管の劣化	B ⁻	→A	共用給水管と一体的に更新	●改修実施
		専用給水管の保全容易性	B ⁻	→A	(上記に伴い改善)	
	排水設備	専用排水管の保全容易性	B ⁻	→A	(下記に伴い改善)	
		専用排水管の劣化			共用排水管と一体的に更新	●改修実施
		専用排水管の流れ性状	B ⁻	→A	(上記に伴い改善)	
		排水横枝管の保全容易性				
	ガス管	排水横枝管からの漏水				
		専用ガス管の保全容易性				

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等
			現状	改修後		
	給湯設備	専有部分の給湯設備の設置状況				
		専用給湯管の保全容易性				
その他の諸設備		給気・換気設備				
		浴室形式(高齢者対応浴室)				

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

- ・区分所有者が要望している要求改善水準の中には、当該マンションの構造や敷地等の制約から、実際には改修で対応することができない項目や十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合があります。
- ・参考資料1に《改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》を示していますので、専門家の協力を得て、要求改善水準として採択された各項目について、このチェックシートの「改修後のグレードあるいは値」欄を記入し、老朽度判定結果に基づく「現状のグレードあるいは値」と比較を試みてみてください。また、改修を実施することができない場合は、「改修の可能性」欄の「不可能」をチェックしてください。
- ・これを踏まえて、要求改善水準として採択されている各項目について、下表のように、「改修が実施できない項目」と「改修では要求改善水準に達しない項目」として整理しておきます。
- ・このようにして、改修では達成できない要求改善水準を明確にしておくことが重要です。

□《改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》⇒参考1 参照

1. 構造安全性						
(1) 耐震診断						
大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
耐震性	耐震性能		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
(2) 主要構造部の材料劣化・構造不具合						
大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
	コンクリート強度 (平均値)		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	中性化深さ		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

□改修により要求改善水準が達成できない項目の整理

改修が実施できない項目	改修では要求改善水準に達しない項目

③工事費用の概算の把握

●改修費用の概算

- ・①及び②の検討を踏まえ、所要費用の概算額を算定します。
- ・実際の改修工事にかかる費用を、より正確に算定するためには、当該マンションの実情に合わせて、専門業者等への見積等を踏まえたコスト算定が必要となります。
- ・その前段階として、まずは、老朽度判定等を依頼した建築士や、当該マンションの長期修繕計画の見直しを担当している管理会社等に概算費用の算定を依頼することが考えられます。
- ・なお、工事費用は社会経済市況や地域の情勢によって変動する場合がありますので、留意してください。

□改修費用の概算額の算定(イメージ)

	改修内容	積算単位	単価	数量	金額
構造安全性	強度型耐震改修	壁枚数			
	躯体改修工法	m ² 当たり			
	屋上アスファルト防水の更新	m ² 当たり			
防火・避難安全性	共用階段の排煙改修 (最上階排煙開口改修)	各階段室当たり			
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	共用階段の補助手すり設置	各階段室当たり			
	合計7m ² /戸程度のアルミサッシの取付 (カバー工法)	各戸			
	洗濯機パンの設置	各戸			
設備の水準	自火報の設置	各戸			
	屋内消火管の更新改修	各戸			
	給水システムの変更	共用部(1か所)			
	給水管更新工法	各戸			
	排水管更新工法	各戸			
	浄化槽内部機器改修	共用部(1か所)			
	給湯設備の設置(UBと一体)	各戸			
既存浴槽撤去+UB設置	各戸				
EVの設置	EV増設	階段室当たり			
合計		棟当たり			
		戸当たり			

●事業関連コスト等の把握と評価

- ・改修の直接的な工事費用に加え、以下のような事業関連コスト等についても考慮する必要があると考えられます。ただし、工事費以外の費用を正確に予測することは難しく、また個別事情により費用も一定ではなく異なってくる項目です。一般的にどの程度の費用が生じるのか、その概算額を認識しておくことが考えられます。

①引っ越し・仮住居の確保に係る費用について

- ・改修は、一般的には住みながら工事で行うことが考えられるため、建替え等と比べ、引っ越し・仮住居確保の費用が発生しないというメリットがあります。
- ・しかし、改修においても、その事業規模により、仮住居への移動を必要とする場合があります。仮住居への引っ越しの必要性や工期に応じた仮住まい期間などをもとに、引っ越し・仮住居の確保費用を大まかに把握することが考えられます。

②公租公課について

- ・改修により、どのような税金が課されることになるのかについても大まかに把握しておきます。

③将来にわたる修繕費等

- ・改修後のマンションに必要な計画的な修繕費用や管理費を大まかに把握しておきます。マンションの残存期間(寿命)にわたる額を推計することが考えられますが、あまりにも遠い将来までの必要額の把握は困難になります。
- ・管理組合は必要に応じて、現状の長期修繕計画と、以下のいずれかを利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較し、その見直しの必要性等について検討することが望まれます。
 - ・長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス(公益財団法人マンション管理センター)
 - ・マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～(独立行政法人住宅金融支援機構)

●専門業者等への見積発注

- ・これまでの検討において改修のニーズが大きい場合や、建物及び設備の性能向上を図る工事まで行うような場合においては、この段階で専門業者等に「見積」を依頼することも考えられます。《改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》(参考1)に基づいて専門業者等に適切な見積発注を行い、費用を算定することが重要です。
- ・こうした作業を行うに当たっては、管理事務を委託しているマンション管理業者、建物診断や修繕・改修工事を行う建築設計事務所、建設会社等に協力を求めることが考えられます。
- ・なお、修繕・改修を実施する場合の「採用する修繕・改修技術」については、見積発注前に設定しておくことが望まれますが、管理組合内においてこうした作業の実施が困難である場合は、専門業者等に見積を依頼する際に、見積作成に使用した改修工法を明記してもらうようにすることが重要です。

□見積作成(見積発注)のポイント

- ・管理組合が専門業者等に対して見積発注する際には、以下のような事項に留意することが必要です。

①見積業者の選定に当たり留意すべきこと

- ・複数の業者に対して見積発注を行うこと。
(ただし、建設業界の状況によっては、検討時点において複数社からの見積もりが困難である可能性もある。)
- ・見積依頼業者の選定基準を設け、区分所有者間の合意の中で候補者を選定していくこと。例えば、次のような基準から判断する。
 - ア)資格証明
 - イ)業者のマンション修繕工事の過去の受注実績

②見積業者に対して示すべきこと

- ・改修工事の内容(見積発注項目確認フォーマットより)
- ・作業時間の制約の有無
- ・作業環境の制約条件の有無
- ・作業効率の問題
- ・仮設工事の条件
- ・設計図書の有無
- ・図面では読みとれないその他不確定要素

③見積書の中で確認・留意すべきこと

- ・工事項目、工事数量(積算根拠)、使用工法、材料、工事期間(施工計画)等の明確化
- ・工事種目別・共用／専有部分別の工事費及び諸経費の明確化
(※法定判断の場合には、効用の維持回復／向上の費用区分も必要)
- ・安全対策、仮設工事の内容、場内掲示物、作業車の駐車、騒音・粉塵対策等
- ・工事瑕疵の規定、資材・機器等の保証期間

④見積案選定の際に確認・留意すべきこと

- ・各社同様の項目で積算されているか確認すること。
- ・同一条件で見積額が大きく異なる場合は、業者のこれまでの実績等も参考とすること。また、見積額が大きく異なる理由についての説明を受けること。
- ・見積有効期間を確認すること。
(近年の建築工事費の高騰等に伴い、施工会社による見積有効期間は1週間～1か月程度に短縮されていることが多い。管理組合における検討には数か月要することが想定されるため、見積有効期限によっては、直近の市場価格を反映できていない可能性があることに留意する必要がある。)
- ・見積案選定の作業は区分所有者に対して公明正大に行うこと。

(3) 改修以外の再生等手法の検討

- ・続いて、改修以外の再生等手法の検討を行います。本マニュアルでは、最もオーソドックスな再生等手法である「建替え」を第一候補として検討を進める場合を基本形とし、建替えの事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には、「建物更新」や「売却」の検討を行うこととしています。なお、勉強会の段階等で建替えが難しいことを概ね把握している場合や、管理組合の意向として別のニーズがある場合については、建替えを検討せずに、「建物更新」や「売却」の検討を進めることも考えられます。
- ・そうした前提のもと、この節では、改修以外の再生等手法について、工事内容や売却条件を検討した上で、それに基づいて、効果の把握と費用を概算する際の流れを示しています。管理組合のニーズ等を踏まえて、検討が必要な再生等手法を選択してください。

(3) - 1 建替えの検討

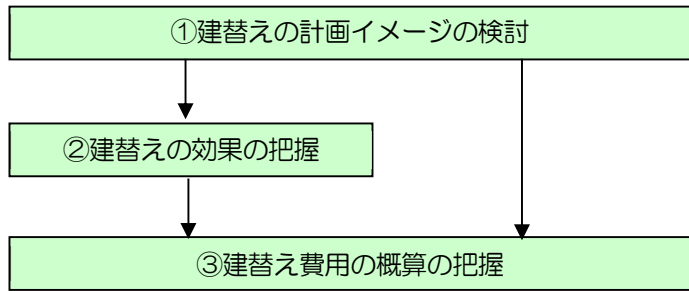
- ・建替え決議では、区分所有法に基づき以下のことを定める必要があります。

【建替え決議で定めなければならない事項】 （区法64②）

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）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3. 前号に規定する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 |
|--|

- ・建替え決議を行うための集会では、この4つについての案を、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各5分の4以上の多数で決議することになります。
- ・「検討段階」では、管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ることを目標とし、他の再生等手法との比較を行うため、上記1. 及び2. のおおよその検討を行います。
- ・なお、推進決議を得てから建替え決議の前までに検討されることが多いと考えられる上記3. 及び4. の検討に係る詳細については、「マンション再生実務マニュアル」第2章及び第3章を参照してください。

・その手順としてはまず、設定した要求改善水準や建替えに期待する水準をもとに、建替え構想を策定し、建替えの工事内容の設定を行います。どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替え構想の策定に当たっては、事業制約条件や留意点を



確認した上で、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。【⇒①】

- ・建替え構想（工事内容）に基づき、要求改善水準と照合させつつ建替えの改善効果を把握するとともに【⇒②】、建替え費用の概算額を大まかに把握します。【⇒③】
- ・なお、この過程では、主として、建築・まちづくりに関する専門家による助言や協力が大いに求められます。しかし、全て専門家に任せきりということは適切ではありません。検討組織のメンバーも積極的に検討に加わり、自分たちでできることは行うという立場をとることが大切です。

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

- ・各区分所有者の改善ニーズや建替えに期待する整備水準に基づき、どのような建替えができるかそのイメージを検討します。
- ・建替えの必要性を判断するために、構想案に基づく建替えの改善効果や所要費用を把握し、改修の場合と比較していく作業が必要ですが、この際、以下のような点に留意し、実現性や事業性を客観的に判断することが重要です。実現性・事業性を考慮しない構想に基づいて建替えの必要性を判断した場合、建替え決議に向けたより正確な建替え計画を検討する段階で大きな問題が生じることにもなりかねません。
- ・このため、期待する整備水準と事業性の双方を考慮した建替え構想としてとりまとめる必要があります。具体的には、専門家の協力を得て次のような内容について検討します。
- ・検討に当たっては「公法上の規制の適格状態」、「マンションの立地による市場性」、「敷地の物理的な制約の有無」、「現マンションの権利関係」、「管理組合の財務状況や規約の内容」等に留意する必要があります。詳細は、「マンション再生実務マニュアル」第3章を参照してください。

□建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ／建替えの基本的考え方／空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ／建物計画の構想イメージ／施設計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

●区分所有者の意向を適切に反映した建替え構想の策定

- ・建替え構想案を周知し、多くの区分所有者の理解と関心を深める必要があります。
- ・建替え構想案の提示に当たっては、専門家の協力を得て、一般の区分所有者に理解しやすい形でとりまとめるとともに、効果的な伝達方法をとることが大切です。説明会を開催し直接に質問や意見を受け付けること、構想の内容の理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、検討組織や専門家に対して気軽に質問ができるような自由参加の意見交換会を開催することなどが効果的です。

●地方公共団体との協議

- ・建替え構想を検討する上では地方公共団体の協力が必要となる場合があります。検討段階の初期から、補助金や各地方公共団体の制度の適用、建替えに影響を及ぼす項目等について情報を収集し、協議を行うことが望まれます。地方公共団体との協議などの基本的な部分については専門家に任せきりにするのではなく、区分所有者（検討組織メンバー）が主体的に関わることが大切です。

●各区分所有者のニーズや建替えの工事内容の設定

- ・建替え構想の策定を受けて、建替え費用の大きな算定を行うために、建替えの工事内容を設定することが必要となります。建替え構想として、どのようなボリュームの建物が建替えにより実現するのか、各住戸の大きさはどの程度となるのか、どのような共用設備や専有設備を有するマンションとなるのかについては設定されますが、それを踏まえて、工事内容の設定を行います。
- ・費用算定のための工事内容の設定に当たっては、管理組合において特段の強い要望（例えば、将来の間取り変更を自由にするため階高を特に高くしておく、長期耐用を確保するため特に高強度のコンクリートを用いる等）がない限り、最近の新築マンションのごく標準的なレベルを設定することで足りると考えられます。

②建替えの効果の把握

●建替えの改善効果の把握（建替えにより要求改善水準が達成できない項目の整理）

- ・建替えは現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを建築する行為であることから、改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションに期待する整備水準を全て実現することが可能であると考えられます。むしろ、改修の場合とは異なり、整備水準に設定しなかった項目についても工事の対象となり、全く新しい水準に生まれ変わることになることから、建替えの場合は、建物全体の水準が高くなることとなります。
- ・ただし、現在のマンションの容積率が現在の法規制における容積率の限度を超過している場合など、都市計画・建築規制上の「既存不適格マンション」である場合は、建替え後のマンションを適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があります。こうした場合は、建物が全く新しい水準となっても、各住戸面積が今よりも小さくなるため、建替えの改善効果はあまり大きくはないと考えられます。

- ・このため、専門家の協力を得て、要求改善水準の各項目について、建替えによる達成状況を確認し、建替え後の実現水準のグレード又は値を確認し、建替えにより実現できない項目があれば抽出しておきます。
- ・こうした作業を行うに当たっては、建築設計、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。

③建替え費用の概算の把握

●建替え費用の概算

- ・建替え費用の算定については、検討している建替え構想におけるボリュームスタディや新築マンションの標準的なレベルとして設定した工事内容に応じた概算額を算定することになるのが一般的です。具体的かつ精確な建替え計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することができませんが、一般的には、最近の新築マンションの標準的なレベルを想定した工事単価により算定することが考えられます。
- ・建替えの場合は、従前よりも住戸部分の専有面積を大きくすることが可能である場合や、建替えに伴い保留床がある場合には、その売却による収益を建替え事業費に充当することで建替え参加者の費用負担を軽減することができるような場合もあります。建替え費用の算定に当たっては、単なる「新築費用」として算定されるのではなく、こうした事業性を考慮に入れた「建替え費用負担額」として算定することが必要となります。なお、建替え費用の中には、廃棄物処理費を含めた除却工事費や、設計費、補償費、コンサルティング費用等も含まれます。
- ・建替えの工事費用に加え、建替えに伴う引っ越し・仮住居費や公租公課、建替え後の新マンションの残存期間における計画的な修繕費用や管理費等のいわゆるランニングコスト、個々の区分所有者が負担する費用についても必要に応じて考慮します。仮住まい期間の長期化は、区分所有者の負担が大きくなるため留意が必要です。

●建替え決議の際の建替え費用の算定

- ・建替えか改修かの比較は、建替えの検討段階に行われることが一般的ですが、次の建替え計画を策定する計画段階の最終局面で行う区分所有法に基づく建替え決議に際しては、改修に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。
- ・改修費用の算定については、このマニュアルの（２）において設定した改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。
- ・一方、建替え費用については、この段階では、建替え構想に基づく費用を算定し建替えの必要性を判断しますが、建替えの必要性が認められ、建替え決議に向けて建替え計画を本格的に検討することになった場合には、そこで検討される建替え計画に基づいてより精確な建替え費用の額を確定し、建替え決議に臨むこととなります。

(3) - 2 建物更新の検討

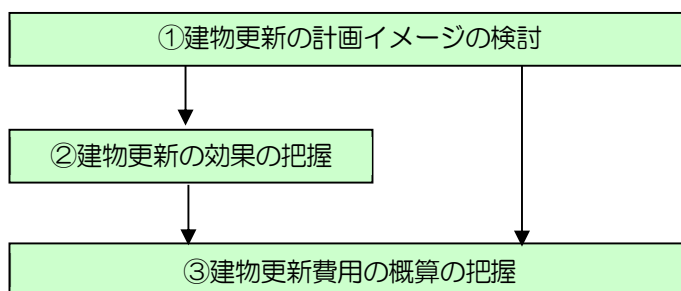
- ・建物更新決議では、区分所有法に基づき以下のことを定める必要があります。

【建物更新決議で定めなければならない事項】(区法 64-5④)

1. 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
2. 建物の更新に要する費用の概算額
3. 前号に規定する費用の分担に関する事項
4. 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

- ・建物更新決議を行うための集会では、この4つについての案を、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各5分の4以上の多数で決議することになります。
- ・「検討段階」では、管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ることを目標とし、他の再生等手法との比較を行うため、上記1. 及び2. のおおよその検討を行います。
- ・なお、建替えの場合と同様、推進決議を得てから建物更新決議の前までに検討されることが多いと考えられる上記3. 及び4. の検討に係る詳細については、「マンション再生実務マニュアル」第2章及び第4章を参照してください。

- ・その手順としてはまず、設定した要求改善水準を踏まえ（必要に応じて建物更新を念頭に要求改善水準を再設定し）、建物更新構想を策定し、建物更新の工事対象範囲や工事内容を設定します。



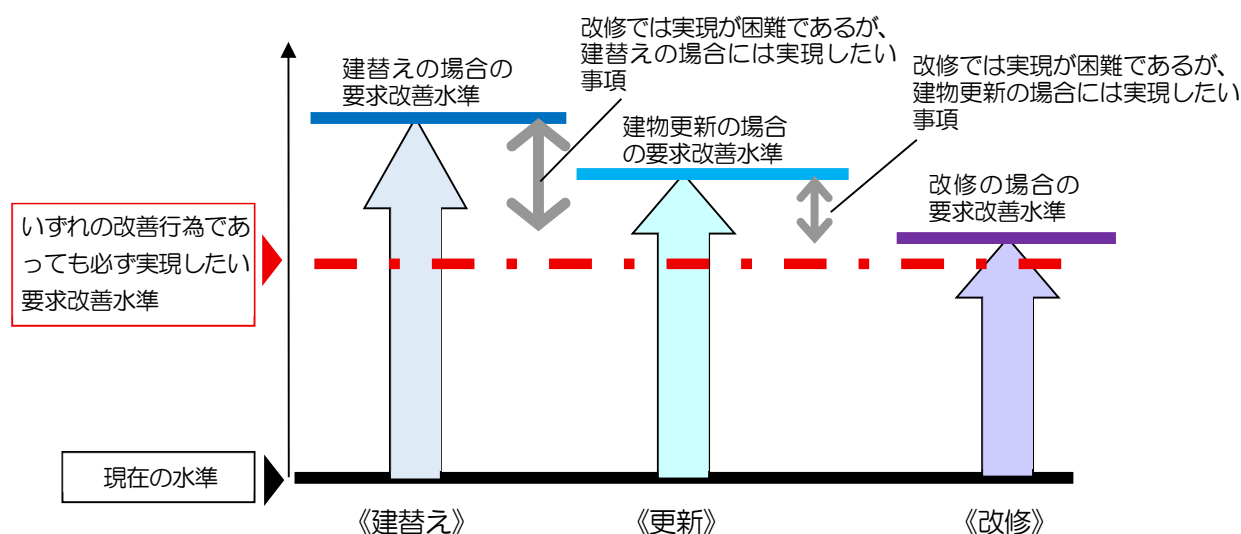
- ・建物更新構想の策定に当たっては、区分所有者の意向、建物の残存期間、事業制約条件や留意点を確認した上で、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。【⇒①】
- ・建物更新構想（工事内容）に基づき、要求改善水準と照合させつつ建物更新の改善効果を把握するとともに【⇒②】、建物更新費用の概算額を大まかに把握します。【⇒③】

①建物更新の計画イメージの検討

●建物更新における要求改善水準の設定

- ・「建物更新」は、原則共用部分を対象とする「改修」と比べ工事対象範囲が広いので、「改修」では達成できなかった要求改善水準について、「建物更新」であれば達成できる可能性があります。
- ・したがって、現マンションの「改修」では困難であるが、「建物更新」を行う場合には必ず実現したいとする水準が設定されることになり、要求改善水準が高くなるのが一般的と考えられます。ただし、あくまで現マンションの建物を活用する手法なので、「建替え」と比べると要求改善水準は低い設定とならざるを得ない場合もあります。
- ・「建物更新」の場合の要求改善水準については、(1) で実施したアンケートやヒアリングでの、建替える場合に期待する住宅の水準や住まい方等にかかる全区分所有者の意向のうちの共通的なものや、近年の一般的な新築マンションの性能水準を踏まえて、「建物更新」を行う場合の水準

が設定されることになります。



●実現性・事業性も考慮した建物更新構想の検討

- ・各区分所有者の改善ニーズや建物更新に期待する整備水準に基づき、どのような建物更新ができるかそのイメージを検討します。
- ・(2)で「改修」では改善が難しいと判断された要求改善水準について、「建物更新」であれば改善可能な項目が多いと考えられますが当該マンションの敷地条件や構造等の制約において適用可能であるかどうか、適用する上で何らかの付随工事が発生するか否か、等について見定める必要があります。
- ・建物更新の必要性を判断するために、構想案に基づく建物更新の改善効果や所要費用を把握し、改修の場合と比較していく作業が必要です。この際、以下のような点に留意し、実現性や事業性を客観的に判断することが重要です。実現性・事業性を考慮しない構想に基づいて建物更新の必要性を判断した場合、建物更新決議に向けたより精確な建物更新計画を検討する段階で大きな問題が生じることにもなりかねません。
- ・このため、期待する整備水準と事業性の双方を考慮した建物更新構想としてとりまとめる必要があります。具体的には、専門家の協力を得て次のような内容について検討します。
- ・検討に当たっては「公法上の規制の適格状態」、「マンションの立地による市場性」、「敷地の物理的な制約の有無」、「現マンションの権利関係」、「管理組合の財務状況や規約の内容」等に留意する必要があります。詳細は、「マンション再生実務マニュアル」第4章を参照してください。

□建物更新構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ／建物更新の基本的考え方／空間の整備方針

(2) 建物更新構想

建物計画の構想イメージ／施設計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額)等

●区分所有者の意向を適切に反映した建物更新構想の策定

- ・建物更新構想案を周知し、多くの区分所有者の理解と関心を深める必要があります。
- ・建物更新構想案の提示に当たっては、専門家の協力を得て、一般の区分所有者に理解しやすい形でとりまとめるとともに、効果的な伝達方法をとることが大切です。説明会を開催し直接に質問や意見を受け付けること、構想の内容の理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、検討組織や専門家に対して気軽に質問ができるような自由参加の意見交換会を開催することなどが効果的です。
- ・建物更新は、区分所有法第64条の5第1項の規定により、専有部分の変更も必ず伴うため、相当の費用を投資し、住戸内の改修を行った区分所有者等においては、住戸内にまで及ぶ工事は理解を得にくいことが想定されます。建物更新構想案における専有部分の工事範囲については、各区分所有者の意向を踏まえつつ、公平性にも留意し検討する必要があります。
- ・なお、区分所有者の意向については、外観、敷地利用のあり方、共用空間・共用施設などのマンション全体の計画に関するものと、個々の住戸の位置、広さ、間取り、仕様や負担可能額などの個々の世帯に関するものがあります。
- ・事業性を踏まえながら建物更新構想を策定することになるため、全員の意見や要望がすべて計画に反映できるとは限りません。その際には、各区分所有者が絶対に譲れないと考えている点、ある部分までなら譲ってもよいと思っている点などを峻別することが重要です。

●建物更新の工事内容の設定

- ・こうした建物更新技術の適用可能性を検討した上で、建替え等と比較するために費用算定する建物更新の対象範囲や工事の具体的内容を設定します。

□想定する現状老朽度と改修工事の内容(例)

<マンションの基本情報>

階数・戸数	5階・30戸	分譲年	昭和35年	階段数	3
構造形式	RC壁式	エレベーター	なし	既存受水槽	地上六面式

【共用部分】

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等
			現状	改修後		
構造安全性	耐震性	耐震性能	C	→A	強度型補強による耐震改修工事	●改修実施
		構造躯体	コンクリート強度	B	→B	
	中性化深さ					
	塩分濃度					
	鉄筋腐食による外壁等剥落危険性		C	→A	躯体改修工法	●改修実施
	凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ					
	構造不具合	雨漏り・漏水	C	→A	屋上アスファルト防水の更新	●改修実施
		基礎の沈下				
壁、柱、床等の傾斜						

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等	
			現状	改修後			
	非構造部材の材料劣化	仕上げ材料の劣化	B ⁻	→A	全面ケレン・中性化抑止の上で再塗装	●改修実施	
		外部鉄骨階段、バルコニー及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化					
防火・避難安全性	主要構造部の耐火性能	耐火構造					
	内部延焼に対する防火性	面積区画					
		高層区画					
		竪穴区画					
		防火上主要な間仕切壁					
	避難経路の安全性及び容易性	非常用エレベーター 居室から直通階段までの歩行距離 2以上の直通階段の設置及び重複距離 特別避難階段 物品販売業を営む店舗の直通階段等の設置及び構造 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物の避難階段等の幅及び避難階における屋外への出口幅 屋外への出口への歩行距離 避難上有効なバルコニー・屋外通路 バルコニーの形式・仕切り板構造・垂直避難設備 階段室型共用階段の幅員 住棟共用階段の勾配					
避難経路の防煙性	共用階段の防煙性	C	→A	共用階段の排煙改修(最上階排煙開口改修)	●改修実施		
	共用廊下の防煙性						
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高	スラブ下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
		梁下躯体高さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
	遮音性	スラブ厚さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
		戸境壁厚さ	B ⁻	→B ⁻		回復不可	
	バリアフリー性	建物出入口部分の段差					
		対象経路における階段・段差					
		対象経路における出入口の幅					
		対象経路における廊下の幅員					
		スロープの幅員・傾斜					
		エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法					
省エネルギー性	共用階段への補助手すりの設置(屋内階段・屋外階段)	B ⁻	→A	補助手すり設置	●改修実施		
	共用廊下への補助手すりの設置						
省エネルギー性	外壁等の断熱性能(省エネルギー基準への適合)	B ⁻	→A	内断熱工法	●改修実施		
	建具の材質及び仕様(省エネルギー基準への適合)	B ⁻	→A	合計7㎡/戸程度のアルミサッシの取付(カバー工法)	●改修実施		

設備の水準	消防設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	自動火災報知器の設置	●改修実施
		消火管の経年劣化	B ⁻	→A	屋内消火管の更新改修	●改修実施
	給水設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	給水システムの変更	●改修実施
		水量・圧力・水質等の性能劣化				
		共用給水管の保全容易性				
		共用給水管の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
	排水設備	既存不適格の有無	B ⁻	→A	給水システムの変更	●改修実施
		共用配水管の流れ性状				
		共用排水管の保全容易性	B ⁻	→A	(掃除口は更新の際に付随することから配管工事に包含)	
		共用排水管の劣化	B ⁻	→A	更新工法	●改修実施
		排水横枝管の保全容易性				
		排水横枝管からの漏水	B ⁻	→A	更新工法(スラブ下配管のスラブ上化)	●改修実施
	ガス管	浄化槽設備の劣化	B ⁻	→B ⁺	浄化槽内部機器改修	●改修実施
		ガス管の保全容易性				
	給湯設備	共用給湯管の保全容易性				
電気設備	既存不適格の有無					
	全住戸への供給可能電気容量	B ⁺	→A	電気幹線改修	●改修実施	
エレベーターの設置状況	エレベーター設置状況・停止階	B ⁻	→A	エレベーター新設	●改修実施	
	既存不適格の有無					
その他の諸設備	インターネット回線	B ⁻	→A	光ファイバーの導入	●改修実施	
	共聴設備(BS・CS等)					
	オートロック等の防犯対策					

【専有部分】

分類	大項目	細目	グレード		対応する改修技術	改修実施の有無等
			現状	改修後		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	面積のゆとり	住戸面積				
		洗濯機置場	B ⁻	→A	洗濯機パンの設置	●改修実施
	バリアフリー性	靴ずりと玄関外側の段差				
		靴ずりと玄関土間の段差				
		玄関上がり框の段差				
		浴室出入口の段差	B ⁻	→A	既存浴槽撤去+UB設置	●改修実施
	内部仕上げ	バルコニー出入口の段差				
		床	B ⁻	→A	床下地、床仕上げ材の更新	●改修実施
		壁	B ⁻	→A	外壁(室内側)の下地、仕上げ材の更新	●改修実施
	その他	天井	B ⁻	→A	天井下地、天井仕上げ材の更新	●改修実施
バルコニーの有無						
設備の水準	給水設備	屋外機置場の有無	B ⁻	→A	エアコン用スリーブ・屋外機置場の新設	●改修実施
		専用給水管の劣化	B ⁻	→A	共用給水管と一体的に更新	●改修実施
	排水設備	専用給水管の保全容易性	B ⁻	→A	(上記に伴い改善)	
		専用排水管の劣化	B ⁻	→A	共用排水管と一体的に更新	●改修実施
		専用排水管の保全容易性	B ⁻	→A	(上記に伴い改善)	
		専用排水管の流れ性状	B ⁻	→A	(上記に伴い改善)	
	ガス管	専用ガス管の保全容易性				
	給湯設備	専有部分の給湯設備の設置状況	B ⁻	→A	給湯設備の設置(UBと一体)	●改修実施
		専用給湯管の保全容易性			(上記に伴い改善)	
	その他の諸設備	給気・換気設備	B ⁻	→A	24時間換気設備の設置	●改修実施
浴室形式(高齢者対応浴室)		B ⁻	→A	(UB設置に伴い改善)	●改修実施	

②建物更新の効果の把握

●建物更新により達成できない項目の把握

- ・区分所有者が要望している要求改善水準の中には、当該マンションの構造や敷地等の制約から、実際には建物更新で対応することができない項目や十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合があります。
- ・参考1に《改修グレード・費用算定項目（見積発注項目）確認チェックシート》を示していますので、改修の場合と同様に、専門家の協力を得て、要求改善水準として採択された各項目について、このチェックシートの「建物更新後のグレードあるいは値」欄を記入し、老朽度判定結果に基づく「現状のグレードあるいは値」と比較をしてみてください。また、改修を実施することができない場合は、「建物更新の可能性」欄の「不可能」をチェックしてください。
- ・これを踏まえて、要求改善水準として採択されている各項目について、下表のように、「建物更新が実施できない項目」と「建物更新では要求改善水準に達しない項目」として整理しておきます。
- ・このようにして、建物更新では達成できない要求改善水準を明確にしておくことが重要です。

□《建物更新グレード・費用算定項目（見積発注項目）確認チェックシート》（参考1参照）

1. 構造安全性							
(1) 耐震診断							
大項目	細項目		現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
耐震性	耐震性能			<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
(2) 主要構造部の材料劣化・構造不具合							
大項目	細項目		現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
	コンクリート強度 (平均値)			<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	中性化深さ			<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

□建物更新により要求改善水準が達成できない項目の整理

建物更新が実施できない項目	建物更新では要求改善水準に達しない項目

③建物更新費用の概算の把握

●建物更新費用の概算

- ・建物更新費用の算定については、検討している建物更新構想における共用部分・専有部分の改修工事内容に応じた概算額を算定することになるのが一般的です。
- ・具体的かつ精確な建物更新計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することができません。建物更新に係る工事費は、現マンションの内外装・設備等の解体・撤去費、躯体の補修・補強に要する費用、内外装・設備等の新設費及び諸経費等から構成されますが、これらの工事単価を積み上げることにより算定することが考えられます。
- ・例えば、耐震改修、躯体の補修、買取再販時の住戸改修等といった他のマンション等における工事費の事例情報を参考に、工事単価レベルでおおよその目安を示すことが考えられます。
- ・なお、工事費用は、現マンションの仕様や撤去範囲、躯体の施工品質、経年劣化の状況、採用する工法等によって大きく変動することに十分留意する必要があります。例えば、内外装・設備等の解体・撤去費は、撤去する部材・仕上等の種別、撤去範囲及び運搬・処分費等によって変動します。また、老朽化した建物にはアスベストが含まれている場合があり、その除去には特別な処置と費用を要するため、事前の調査結果から必要に応じて準備する必要があります。
- ・また、建物更新事業に参加しない組合員が想定される等、余剰分の保留床がある場合には、その売却による収益を建物更新事業費に充当することで建物更新参加者の費用負担を軽減することができるような場合もあります。建物更新費用の算定に当たっては、こうした事業性を考慮に入れた「建物更新費用負担額」として算定することが必要となります。なお、建物更新費用の中には、廃棄物処理費や、設計費、補償費、コンサルティング費用等も含まれます。
- ・工事費用に加え、建物更新に伴う引っ越し・仮住居費や公租公課、建物更新後の新マンションの残存期間における計画的な修繕費用や管理費等のいわゆるランニングコスト、個々の区分所有者が負担する費用についても必要に応じて考慮します。仮住まい期間の長期化は、区分所有者の負担が大きくなるため留意が必要です。

●事業関連コスト等の把握と評価

- ・改修の場合と同様に、建物更新の直接的な工事費用に加え、以下のような事業関連コスト等についても考慮する必要があると考えられます。ただし、工事費以外の費用を正確に予測することは難しく、また個別事情により費用も一定ではなく異なってくる項目です。一般的にどの程度の費用が生じるのか、その概算額を認識しておくことが考えられます。

①引っ越し・仮住居の確保に係る費用について

- ・建物更新の場合、全ての専有部分が工事の対象となるため、基本的に仮住居への移動が必要になると考えられます。仮住居への引っ越しの必要性や工期に応じた仮住まい期間などをもとに、引っ越し・仮住居の確保費用を大まかに把握することが考えられます。

②公租公課について

- ・建物更新により、どのような税金が課されることになるのかについても大まかに把握しておきます。

③将来にわたる修繕費等

- ・建物更新後のマンションに必要な計画的な修繕費用や管理費を大まかに把握しておきます。マンションの残存期間(寿命)にわたる額を推計することが考えられますが、あまりにも遠い将来までの必要額

の把握は困難になります。

- ・管理組合は必要に応じて、現状の長期修繕計画と、以下のいずれかを利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較し、その見直しの必要性等について検討することが望まれます。
- ・長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス(公益財団法人マンション管理センター)
- ・マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～(独立行政法人住宅金融支援機構)

●建物更新決議の際の建物更新費用の算定

- ・建物更新か改修かの比較は、建物更新の検討段階に行われることが一般的ですが、次の建物更新計画を策定する計画段階の最終局面で行う区分所有法に基づく建物更新決議に際しては、改修に要する概算費用と建物更新に要する概算費用を算定して示すことが要件となります。
- ・改修費用の算定については、このマニュアルの(2)において設定した改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。
- ・一方、建物更新費用については、この段階では、建物更新構想に基づく費用を算定し建物更新の必要性を判断しますが、建物更新の必要性が認められ建物更新決議に向けて建物更新計画を本格的に検討することになった場合には、そこで検討される建物更新計画に基づいてより精確な建物更新費用の額を確定し、建物更新決議に臨むことになります。

(3) - 3 売却の検討

- ・売却には、下表に示す3つの手法があります。
- ・売却の手法の選定については、建物や敷地を買い受けるデベロッパー等（買受人）の意向に左右されるところが大きく、区分所有者（管理組合）による検討段階としては、各手法の選定までは踏み入らず、売却の可能性について検討することが現実的となります。

手法	根拠条文	概要
建物敷地売却	区法 64-6	建物と敷地を一括して売却
建物取壊し敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊した上で敷地を売却
敷地売却	区法 76	滅失した建物の敷地を売却※

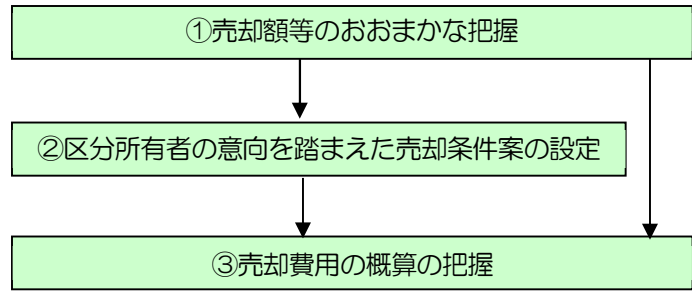
※ 建物の滅失（建物取壊し決議による滅失も含む）が前提となります。

- ・各売却決議では、区分所有法に基づき以下のことを定める必要があります。

建物敷地売却	建物取壊し敷地売却	敷地売却
①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	①建物の取壊しに要する費用の概算額 ②①の費用の分担に関する事項 ③建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	①売却の相手方となるべきものの氏名又は名称
②売却による代金の見込額	④建物の敷地の売却による代金の見込額	②売却による代金の見込額
③売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	⑤建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	

- ・売却決議を行うための集会において、定めるべき事項についての案を、建物敷地売却と建物取壊し敷地売却決議では、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び敷地利権の持分の価格の各5分の4以上の多数で決議することになります。同様に、敷地売却決議では、敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の多数で決議することになります。
- ・「検討段階」では、管理組合として、再生等を必要として計画することの合意（推進決議）を得ることを目標とし、これらの決議しなければならない事項を念頭に置きつつ、他の再生等手法との比較を行うため、売却による代金の見込額と、その見込額を得るために売却に係る条件について、おおよその検討を行います。

- ・その手順としてはまず、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します。あわせて、売却を進める上での留意点も確認します。【⇒①】



- ・売却額の相場観と前提となる購入条件を踏まえつつ、区分所有者の売却への意向を確認し、管理組合として、売却条件案をとりまとめます。【⇒②】
- ・最後に、不動産鑑定評価等を活用し、売却による代金の見込額の概算を行います。【⇒③】

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

- ・はじめに、自らのマンションの敷地・建物の価値を確認し、売却は可能なのか、売却が可能な場合には、どれほどの金額で売却できるのかを検討することが必要です。
- ・「検討段階」では、専門家等の協力を得て、買受人候補となる複数の不動産会社等にヒアリングを行うことで、マンションの売却の可能性、売却額の相場観をおおまかに把握します。推進決議前の段階でヒアリングが困難な場合には、少なくとも専門家などが有する不動産市場の情報等をもとに、相場観を確認しておくことが望まれます。
- ・売却決議では、「売却の相手方となるべき者の氏名又は名称」を決議することになるので、推進決議後には、売却決議に向けて公募等を行い、買受人を選定する必要があります。したがって、不動産会社等へのヒアリングは、売却先の買受人の決定に向けて必要なプロセスと言えます。市場性が高く、確実に買受人を見つけることができるような人気の地区等を除き、買受人候補となりそうな相手先にヒアリングをしておくことが肝要となります。
- ・ヒアリングでは、「売却による代金の見込額」の把握に留まらず、売却後の土地利用、既存建物の除却に係る対応（既存建物と敷地を一体的に売却、又は管理組合が既存建物を除却した後の敷地を売却）など、売却の前提となる条件、すなわち買受人候補の購入条件もあわせて確認する必要があります。

●売却を検討する上での留意点の確認

- ・以下のような点に留意し、売却の実現性を客観的に判断することが重要です。
- ・いずれも買受人がマンションの建物・敷地の購入を検討するために必要な情報となります。ただし、売却後の土地利用、既存建物の除却に係る対応などによって、不要となる情報もあることから、買受人の意向に応じ、管理組合が所有している資料等を準備しておくことが望まれます。

■売却を検討する上での留意点

1) 敷地境界の確定

- ・敷地境界が確定しなければ、正確な売却額を把握することはできません。特に地価が高い立地では、敷地面積が多少でもずれると、売却額に大きな影響が生じます。敷地境界の確定には時間がかかる場合もあり、裁判所の関与が必要となるケースもあります。
- ・したがって、「検討段階」のうちに、専門家の協力を得て、敷地境界を確定しておくことが望まれます。困難な場合でも、建設時点の測量図など、既存資料を整理しておくといでしょう。

2) 敷地・建物に係る情報

- ・買受人が購入後の土地利用を検討する上での前提条件として、1) で示した敷地面積に加え、支持地盤状況や供給処理施設の容量などの制約について、情報提供が必要となります。
- ・建物の除却費用は、建物の構造や敷地状況により異なり、特に建物にアスベストが使われている場合には、除却工事に要する時間も長期化し、より費用負担が必要となります。
- ・一方、買受人が既存建物の価値を評価し、購入後もリノベーション等により活用する意向がある場合には、その可能性を判断するために、既存建物の性能や設備、これまでの修繕の履歴等を把握する必要があります。
- ・望ましくは、管理組合から適切な情報を開示・提供する必要があり、管理組合として、あらかじめ専門家による建物診断（インスペクション）を行うなどの対応が必要となります。
- ・他方、「検討段階」であり困難な場合には、例えば、現マンションの建設時点の設計図、敷地測量図やボーリング調査の結果、修繕履歴などはそのまま活用することができることから、まずは既存資料を整理しておくといでしょう。
- ・同様に、既存建物を活用する場合には、専門家の協力を得て、既存不適格か否かを確認しておくことが望まれます。既存不適格の場合には、リノベーション等により活用する際に、法規制の内容に適合するものとしなければなりません。法規制の内容への適合に関しては、特定行政庁に相談、確認しておくことも望まれます。

3) 現マンションの権利関係*

4) 規約の内容*

※ 詳細は「マンション等売却実務マニュアル」第3章を参照してください。

②区分所有者の意向を踏まえた売却条件の設定

●区分所有者の意向確認

- ・売却額の相場観をもとに、各区分所有者が取得できる分配金の相場観を整理します。
- ・分配金の相場観とともに、その分配金の前提となる買受人の購入条件も示しながら、専門家の協力を得て、アンケートやヒアリングなどの調査を行い、各区分所有者の売却に係る意向を把握します。
- ・区分所有者にとって、マンションの売却後に新たな住宅を確保し生活を再建するために、どれほどの分配金が得られるかは、重要な条件となりますが、それ以外にも、どのような条件が整うのであれば、売却してもよいのか、各区分所有者の意向を把握します。下表に確認すべき区分所有

者の意向について例示します。

■確認すべき区分所有者の意向の例

分類	内容
分配金の多寡	新たな住宅の確保、生活の再建のために必要となる資金として、相応の分配金を取得したい。
売却後の代替住宅の斡旋への支援	売却後の移転先となる新たな住宅の確保に向けた情報提供や、分配金等の条件に応じて購入又は賃貸可能な住宅を斡旋してほしい。(賃借人が利用している場合の斡旋も含む)
当地での居住継続の要望	当地で居住継続したいので、売却後に、買受人が新たに再建したマンション、又は既存建物を更新したマンションを購入したい。

- ・買受人候補の購入条件に対し、区分所有者の意向がすり合わないことも想定されます。例えば、区分所有者の多くが、当地での居住継続を要望しても、買受人側が住宅利用を想定としない場合などです。
- ・このように買受人候補の購入条件と多くの区分所有者の意向がすり合わない場合には、必要に応じて、買受人候補となる不動産会社等のヒアリングに立ち返り、区分所有者の意向を踏まえた条件により、売却の可能性、売却額の相場観を把握し直した上で、改めて、区分所有者の意向を把握することも考慮します。

●区分所有者の意向を踏まえた売却条件案の設定

- ・区分所有者の意向をとりまとめ、管理組合として、売却条件案を設定します。
- ・不動産会社等のヒアリングの結果から、マンションの敷地・建物の価値が相応に評価され、市場性が高いと判断できるのであれば、買受人も集まりやすく、売却が成立する可能性も高いものと考えられます。その場合には、取得する分配金をはじめ、各区分所有者の意向をなるべく反映し、買受人に多くの条件を求めることが考慮されます。
- ・一方、市場性が低い場合に、相場観を越える分配金を求めることや、多くの条件を提示してしまうと、購入できる買受人がおらず、売却の成立が危ぶまれることとなります。したがって、買受人側が購入できるように、条件の間口を広げるための検討が必要になります。不動産会社等のヒアリングで得た購入条件を踏まえながら、管理組合として、各区分所有者の意向に基づき、優先すべき条件（譲れない条件）や譲歩できる条件を整理しておくことが肝要です。
- ・例えば、要除却等認定を受けた場合には、マンション再生型総合設計制度を活用することで、買受人がマンションを建築する又はマンションの更新を行う際に限り容積率制限又は高さ制限の緩和が可能となり、事業性の向上に繋がる可能性があります。
- ・したがって、要除却等認定を取得することは、買受人によりよい条件（金額）で購入してもらうために、管理組合として提示できる条件となることから、検討段階において、要除却等認定を取得することも考慮されます。ただし、既存建物を除却する場合には、除却への対応やその費用負担を管理組合が担うのか、買受人に求めるのかを検討する必要があります。

- ・売却条件案の提示に当たっては、専門家の協力を得て、一般の区分所有者に理解しやすい形できりまとめるとともに、効果的な伝達方法をとることが大切です。説明会を開催し、直接に質問や意見を受け付けることや、理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、検討組織や専門家に対して気軽に質問ができるような自由参加の意見交換会を開催することなどが効果的です。

③売却費用の概算の把握

●売却による代金の見込額の概算

- ・②で設定した、区分所有者の意向を踏まえた売却条件に基づき、売却による代金の見込額を大まかに概算します。
- ・売却決議に先立ち、管理組合が買受人候補を公募等で選定する際に、買受人候補が提示する購入価格の妥当性を判断するとともに、区分所有者の合意形成を円滑に図る上でも、売却による代金の見込額の概算に当たって、不動産鑑定評価の活用を推奨します。管理組合による検討段階においては、予算の都合などから、不動産鑑定士による正式な鑑定評価の取得が難しい場合には、簡易評価を取得しておくことも考えられます。
- ・既存建物の除却の有無及び土地の活用方法については、買受人の意向次第となります。この段階では、建物を除却し土地を活用する場合、建物を活用し続ける場合の両方についての売却による代金の見込額を概算します。

●区分所有者が得ることができる分配金の見込額の概算

- ・不動産鑑定評価を踏まえた、売却による代金の見込額から、各区分所有者が得られる分配金の見込額を概算します。
- ・ただし、推進決議から売却決議に至るまでには、まだ時間があり、近年の建築工事費の高騰等の影響からも、売却による代金の見込額が変動する可能性があります。建物を除却し土地を活用する場合には、建物の除却費用が高騰することで更地価格が下がることも考えられます。このような点を各区分所有者に伝え、分配金の見込額が変動する可能性があること、分配金が下がる場合には、その時点での全員の同意若しくは決議のやり直しの可能性があることについても理解を求める必要があります。

(4) 再生等手法の比較検討

●再生等手法の検討結果の整理

- ・再生等手法の比較検討に当たっては、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、とを総合的に比較考量して判断を行うことが必要です。このため、まずは、(1)～(3)の検討結果をわかりやすく整理することが大切です。

□検討結果の整理表(例)

《マンションの現状》【⇒ マニュアル該当箇所】

建物の現状 【⇒ (1) ①】	1. 構造安全性	
	2. 防火・避難安全性	
	3. 居住性	
	4. 設備の水準	
	5. エレベーターの設置状況	
	6. その他	
区分所有者の改善ニーズ 【⇒ (1) ③】		

《各再生等手法の検討結果》

		検討を行った再生等手法ごとに作成
効果・制約	達成可能な項目	
	達成できない項目	
	マンションの存続期間(年)(A)	
費用	所要費用(万円)(B)	
	戸数(戸)(C)※	
	戸当たり所要費用(万円/戸)(B/C)	
費用対効果	総延床面積(m ²)(D)※	
	単位当たり所要費用(万円/年・m ²)(B/A/D)	

※ 「建替え」、「建物更新」の場合は、再生後の数値を記入。

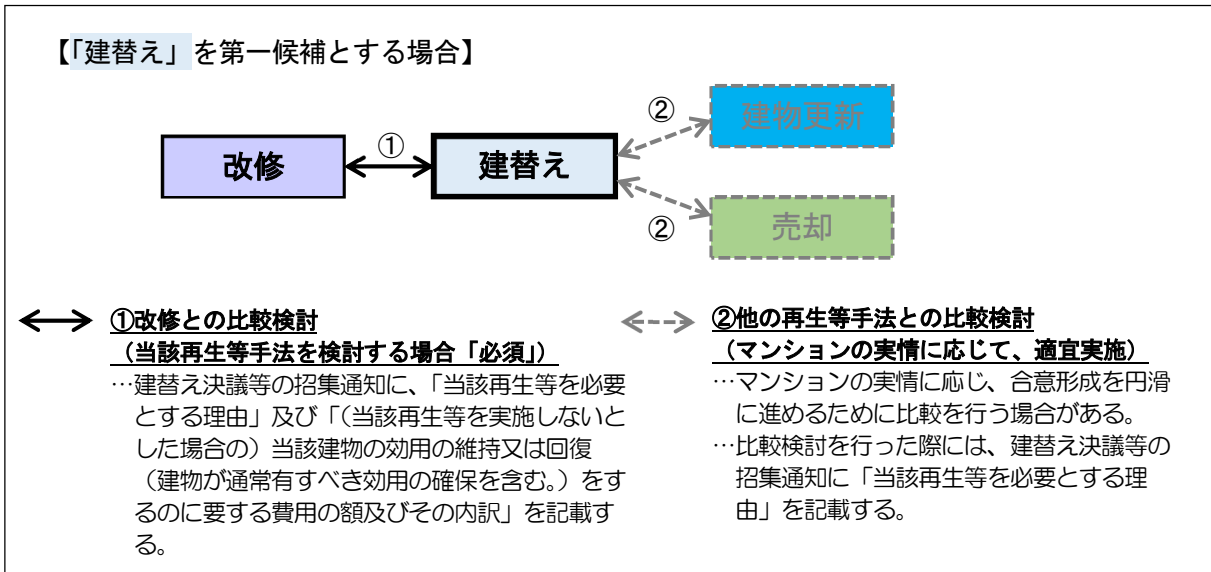
●比較検討の考え方

- ・比較検討を進めるに当たり、どの再生等手法を第一候補とするかによって、比較対象が異なります。このため、ここでは、「建替え」を第一候補とする場合、「建物更新」を第一候補とする場合、「売却」を第一候補とする場合の3パターンに分けて、進め方を解説します(以下の①～③の手順は共通)。

- ・まず、「改修」と「改修以外の再生等手法」の比較は、本節の冒頭の「●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性」にて示した通り、建替え決議等の招集通知に、「当該再生等を必要とする理由」及び「(当該再生等を実施しないとした場合の) 当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳」を記載するためにも、必ず実施することとなります。【⇒①】
- ・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にも、その他の複数の再生等手法(建替え/建物更新/売却)を相互に比較検討し、建替え決議等の招集通知に「当該再生等を必要とする理由」を記載することも考えられます。【⇒②】
- ・最終的には、①及び②の比較検討を踏まえ、再生等手法を総合判断します。【⇒③】

【1】建替えを第一候補とする場合

□建替えを第一候補とする場合の比較検討のイメージ



①改修との比較検討

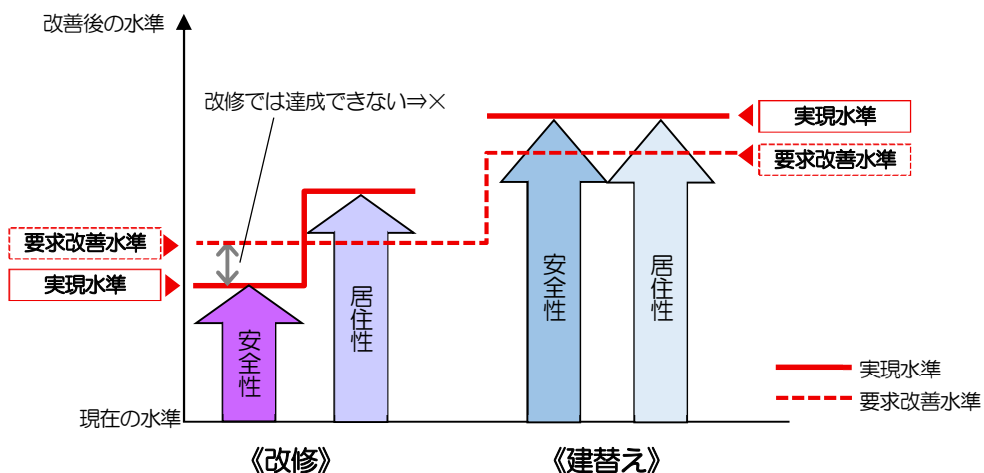
①-1 改善効果のみにより建替えか改修かの判断が可能な場合

1) 改修では安全性の確保ができない場合

- ・居住者の安全性(人命保護)に関わる「1. 構造安全性」、「2. 防火・避難安全性」について改善対象と位置付けられているにもかかわらず、改修では十分な安全性を確保することが困難な場合においては、「建替えが必要」と判断されます。

(例)

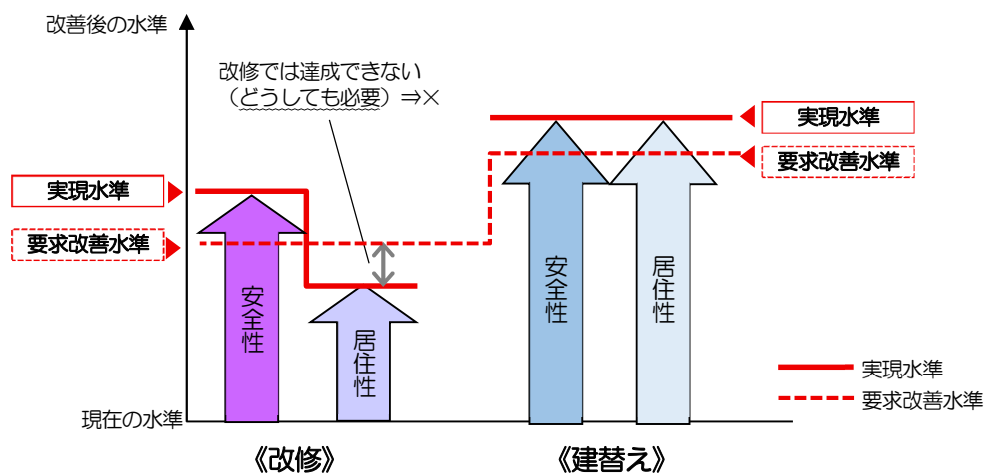
- ・建物の構造又は敷地上の制約等により、改修技術が適用できない場合
- ・躯体の劣化が著しく進行している場合



2) 改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

- ・管理組合が改善の目標として設定した居住性に関する要求改善水準が改修では技術的に対応できない場合、又は、工事を実施しても要求改善水準を確保することができないこともあります。

- このような、改修で対応できない居住性に関する項目の改善をどうしても必要とし、強く要望することが管理組合において確認された場合においても、「建替えが必要」と判断されます。

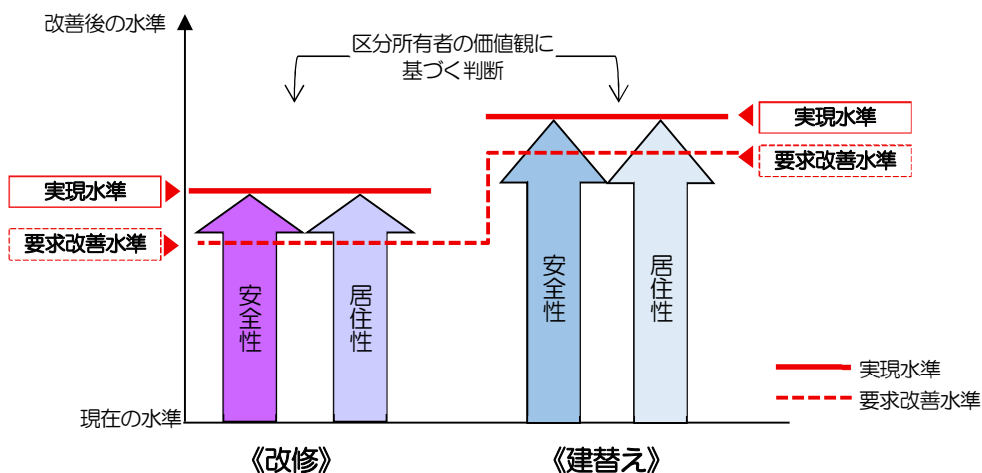


①-2 改善効果と所要費用等を総合的に比較して判断する場合

- 改善効果のみでは判断に至らない場合は、改善効果と所要費用等を総合的に比較して「改修が合理的」か「建替えが必要」かを判断し、最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなります。

●費用対効果に基づく総合判断の考え方

- 建替えは、現在のマンションを取り壊し、新しいマンションを建築する行為であることから、改修の場合に比べて工事規模は大きくなり、所要費用も大きくなるのが一般的です。また、建物全体が新しく生まれ変わり一新されることから、実現される建物全体の水準は、現状の居住状況に対して意識される改善ニーズに基づいて設定される要求改善水準を実現し、さらに建替えを行うからには実現したいとする要求改善水準をも上回って実現することが考えられます。
- 一方、改修は限られた項目のみが改修工事の実施の対象となり、また、その改善のレベルも要求する改善水準に近いものに留まるのが一般的です。この結果、建替えの場合と改修の場合とでは、実現水準は大きく異なることとなります。
- すなわち、建替えは、多額の費用を投じてより高い水準が実現される「ハイコスト・ハイリターン」の改善行為であると言えます。逆に、改修は、建替えに比べると相対的に「ローコスト・ローリターン」の改善行為であると言えます。
- このようなハイコスト・ハイリターンの建替えとローコスト・ローリターンの改修の比較を機械的、客観的に行うことは困難であり、また、適切でないと考えます。最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなりますが、ここでは、建替えの場合と改修の場合との改善効果の比較と、その改善効果を得るのに要する費用の比較とを照合して、建替えか改修かの判断の参考指標とする考え方を例示します。



●建替えと改修との改善効果の比較

- ・建替えと改修との改善効果の比較については、技術的・客観的な改善内容やその水準の比較ではなく、それを各区分所有者がどのように評価しているのか、その主観的な評価をもとに改善効果を比較することとします。
- ・このような改善効果に対する区分所有者の主観的な評価を比較するための「建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット (例)」を参考2に示しています。
- ・また、このフォーマットを活用した比較方法の例を、参考として次頁に示します。

□「建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット(例)」を活用した比較方法の例

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
構造 安全性	耐震性			<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input checked="" type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	2	3/2
	主要構造 部の材料 劣化	ア. 専門家による記入		<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1
				<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1

イ. 各区分所有者による主観的評価

ウ. 改善効果の満足度の評価

満足度の評価	90 点	60 点	1.5
--------	---------	---------	-----

ア. 専門家による記入

- まず、専門家により各項目の現状、建替え、改修別のグレードを [7] (1) の判定又は設定に基づき記入します。老朽度判定基準の例にならって、グレードA・グレードB+・グレードB-といったグレードを記入するか、具体的な数値を記入します。

イ. 各区分所有者による主観的評価

- 次に、この専門家による各項目の現状、建替え、改修別のグレードを踏まえつつ、建替え又は改修の場合のそれぞれの改善効果に対する各区分所有者による主観的な評価を行います。区分所有者の満足度を「満足」「満足ではないが評価する」「あまり評価しない」「全く評価しない」の4段階で評価し点数化します。

評価	満足・評価の程度	点数
満足	当該項目の改善効果に「満足」	3点
満足ではないが評価する	当該項目の改善効果を「満足ではないが評価する」	2点
あまり評価しない	当該項目の改善効果を「あまり評価しない」	1点
全く評価しない	当該項目の改善効果を「全く評価しない」	0点

ウ. 改善効果の満足度の評価

- 次に、この点数を建替え、改修の別に合計します。これが、それぞれの場合の改善効果に対する区分所有者の満足度（評価）になります。点数が高いほどに改善効果に対する満足度も大きいこととなります。
- このようにして、求められた建替えの改善効果の満足度（合計点）を改修のそれで除して、「建替えと改修との改善効果の満足度の比」を算出します。

$$\text{建替えと改修の改善効果の満足度の比} = \frac{\text{建替えの改善効果の満足度(合計点)}}{\text{改修の改善効果の満足度(合計点)}}$$

- 各区分所有者の「建替えと改修との改善効果の満足度の比」の全区分所有者の平均値を算出して、管理組合としての建替えと改修との改善効果の満足度の比を算定してください。
- なお、項目ごとの同割合の全区分所有者の平均値を明らかにして管理組合内で意見交換や議論を行って、再度評価することも有効でしょう。

● 建替えと改修との所要費用の算定

- 次に、建替えと改修のそれぞれに要する費用の比較をします。この場合、建替えと改修では、事後の効用を享受できる期間（建替えは新築後の全存続期間、改修では残余の存続期間）が大きく相違すること、また、住戸面積や共用部分も含めたグロスの戸当たり面積も通常建替えの方が大きく、かつ、工事面積が工事費を左右する最大の要因であることから、存続期間や床面積の相違を考慮して、いわば「単位当たり所要費用」により比較します。
- 具体的には、建替えと改修の所要費用を事後の存続期間（年）と総延床面積（㎡）で除した、年当たり・単位面積当たり工事費を建替えと改修のそれぞれの場合で算定し、この建替えの単位当たり所要工事費を改修のそれで除した割合で、建替えと改修との所要費用の比較を行います。
- この場合、所要費用については、[7] (2) で算定した改修工事費用と建替え工事費用を用います。また、専有部分に加えて共用部分の面積も含めて総延床面積とすることが適切であると考えられます。なお、建替えにより住戸数が増加する場合は、その保留床の売却収入を前提とした建替え費用とし、総延床面積は従前区分所有者の床と保留床の比で按分した従前区分所有者の床分とします。
- また、工事費用のほかに、工事期間中の仮住居費用や公租公課、建替え又は改修後の管理費や修

繕積立金等も必要となりますが、仮住居費用や公租公課については各区分所有者の居住実態などにより費用が異なり、またその額も工事費用に比べると大きな割合を占めるものではないことから標準的なケースの想定額を算出し考慮することで十分ですし、工事費に加算しないことも考えられます。また、建替え又は改修後の管理費や修繕積立金等についても将来にわたる具体の額を算定することが難しいことや、年当たり・単位面積当たりでは建替えと改修の場合で大差がないことが考えられることから、所要費用の比較に当たっては、工事費に加算しなくともいいと考えられます。

- ・以上の考え方に基づき、建替えの所要費用の改修の場合に対する割合を次式で算定することとします。

$$\text{建替えと改修の所要費用の比} = \frac{\text{建替えの所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}{\text{改修の所要費用(万円)} \div \text{存続期間(年)} \cdot \text{総延床面積(m}^2\text{)}}$$

●建替えと改修との改善効果と所要費用による総合判断

- ・以上のようにして算出した管理組合としての「1)建替えと改修の改善効果の満足度の比」と「2)建替えと改修の所要費用の比」について、次式のように、前者を後者で除すことにより、「建替えの修繕・改修に対する優位度」を算出します。この優位度が「1」以上の場合は、この参考指標においては建替えと判断できることとなります。

$$\text{建替えの改修に対する優位度} = \frac{\text{1)建替えと改修の改善効果の満足度の比}}{\text{2)建替えと改修の所要費用の比}}$$

□総合判断の方法の例

1) 建替えと改修との改善効果の比較

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の評価 (A)		改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
構造 安全性	耐震性			<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input checked="" type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	2	3/2
	主要構造 部の材料 劣化			<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1

				<input checked="" type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	3	<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input checked="" type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない	1	3/1
--	--	--	--	---	---	---	---	-----

満足度の評価(ケースA)

90
点

60
点

1.5

満足度の評価
(ケースB:二次的に改修の項目・水準
の調整を行った場合)

90
点

45
点

2

2) 建替えと改修の所要費用の比較

	建替え	改修(ケースA)	改修(ケースB)
所要費用(戸当たり)(万円)	3,000	450	250
マンションの存続期間(年)	100	30	30
総延床面積(戸当たりグロス面積)(㎡)	100	60	60
単位当たり所要費用(万円/年・㎡)	0.3	0.25	0.14

●ケースA

- 建替えの改善効果の満足度は90点で、改修のそれは60点であったとします。このときの建替えと改修の改善効果の満足度の比は $90/60=1.5$ となります。
- 次に、建替えの単位当たり所要費用は0.3万円/年・㎡で、改修のそれは0.25万円/年・㎡であったとします。このときの建替えと改修の所要費用の比は $0.3/0.25=1.2$ となります。
- そこで前者を後者で除して、建替えの改修に対する優位度は、 $1.5/1.2=1.25$ となり、建替えが優位と判断されることとなります。なお、この例では所要費用の比較の場合、戸当たりの所要費用と戸当たりグロス面積を用いていますが、実際には、マンション全体の総所要費用と総延床面積を用いても同じで、戸当たりにする必要は必ずしもありません。

●ケースB

- 二次的に修繕・改修の項目や水準の調整を行って、建替えと比べて改善効果の評価の低いものについて見直し、建替えに近い評価が得られる項目のみに絞り、それにあわせて所要工事費も縮減したとしましょう。
- そのときの改修の改善効果の満足度が45点、戸当たりの所要費用を250万円だったとすると、建替えと改修の改善効果の満足度の比は $90/45=2.0$ となる一方、建替えと改修の所要費用の比は $0.3/0.14=2.14$ で、建替えの改修に対する優位度は $2.0/2.14=0.93$ となり、今度は改修が優位と判断されることとなります。

●建替えか改修かの判断

- ・以上のように、建替えの改修に対する優位度を参考指標として建替えか改修かを判断することができます
- ・ただし、この優位度が1に近い場合や、この指標上は建替えが相当と示されても、居住者の多くが高齢者などで、改善後の存続期間が短くてもいいから所要費用が少額で済むことを希望するような場合や、工事期間中の仮住まい期間の短縮（又は仮住まいの回避）への強い要望がある場合は、管理組合内においてよく話し合っ判断を行うことが必要です。

②マンションの実情に応じた他の再生等手法との比較検討

- ・ここまで、「改修」と「建替え」との比較検討について示してきましたが、合意形成を円滑に進めるに当たり、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて、改修以外の再生等手法（建替え／建物更新／売却）を相互に比較検討することも考えられます。
- ・例えば、容積率等の既存不適格のマンションで、「建替え」の事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には「建物更新」との比較、区分所有者の負担が過大となる場合（負担額が大きい、保留床の売れ残りリスクが大きい等）には「売却」との比較を行うことも考えられます。

③再生等手法の判断

- ・これまでの検討を踏まえ、管理組合として再生等計画の検討を進めていく手法を選定します。

●推進する再生等手法の選定

- ・以上のような比較検討の結果を踏まえ、区分所有者への説明会や意見交換を踏まえて、推進する再生等手法を判断します。その考え方の例を表に示します。

□再生等手法の選定に係るポイント(例)

改修	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の安全性が確保されている、又は、改修で安全性の確保が可能 ・改修で区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現可能 ・建替えやその他の再生等手法よりも費用対効果が高い（修繕積立金で対応可能） ・既存建物に手を加えて使い続けることを重視する者が多い …など
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、安全性の確保が不可能 → 建替えにより、安全性の確保が可能となる ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えにより、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現可能となる ・改修やその他の再生等手法よりも費用対効果が高い ・現敷地内に住み続けることを希望する者が多い …など
建物更新	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、安全性の確保が不可能 → 建物更新により、安全性の確保が可能となる ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えでは、公法上の規制等により、区分所有者のニーズを反映した計画が困難 → 建物更新により、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現可能となる ・改修やその他の再生等手法よりも費用対効果が高い ・既存建物に手を加えて使い続けることを重視する者が多い ・工事中の仮住まい期間の短縮を強く望む者が多い …など

売却	<ul style="list-style-type: none"> ・改修では、安全性の確保が不可能 ・改修では、区分所有者の改善ニーズの強い居住性に関する水準が実現不可能 → 建替えや建物更新では、公法上の規制等により、区分所有者のニーズを反映した計画が困難 ・建替えや建物更新に係る、区分所有者の費用負担が困難（事業採算性等） ・現敷地内に住み続けることに拘らない者が多い ・工事中の仮住まいを避けたい者が多い …など
-----------	---

- ・なお、候補とする手法の選定については、検討組織が独断的に意見を集約して結論を提示したのでは、区分所有者から反発を受けるおそれがあります。検討組織が提示する判断は、検討結果に基づけばこの再生等手法が最も合理的ではないかという提案です。どの再生等手法を推進していくか（計画するかどうか）の検討段階での最終的な判断は、検討結果の周知徹底に努めた上で、区分所有者全員で意見交換を十分に行い、管理組合の集会（総会）において決議するということを認識しておきましょう。

●計画修繕による対応

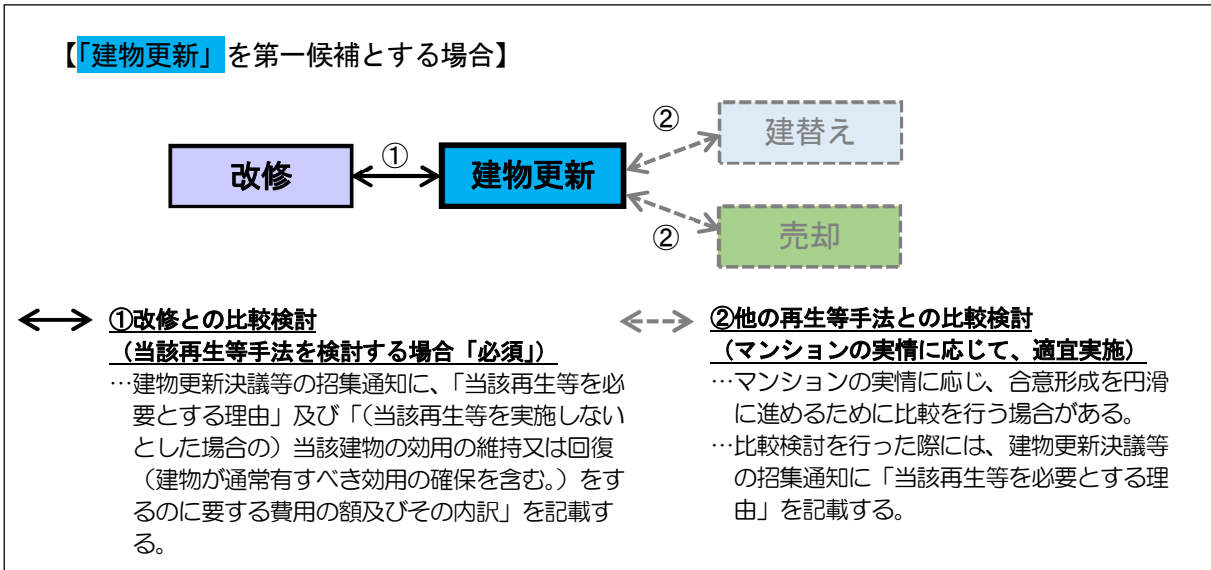
- ・様々な再生等手法を比較検討した結果、費用面の課題等により、再生等を（時期尚早等として）行わずに、当面は引き続き計画修繕で対応していく判断をする場合も考えられます。
- ・そのような場合は、長期修繕計画の見直しのタイミング等において、再生等の検討・実施の予定時期や、それまでに必要な修繕積立金額等について、目標設定をしておくことも考えられます。

●検討段階における計画的な修繕の実施

- ・様々な再生等手法の比較検討の結果、上記のように、当面は引き続き計画修繕で対応していく判断をする場合も考えられますので、再生等の検討段階においては、一定の計画修繕の実施は必要となります。
- ・再生等が推進される場合であっても、改修、建物更新など、既存建物を使い続ける再生等手法が推進される場合には、着実な修繕の実施は建物の長寿命化の観点から必要です。
- ・また、建替え、建物取壊し敷地売却など、既存建物を取り壊す再生等手法が推進される場合であっても、検討段階において推進決議を得るまでには一定の時間を要すること、さらに、推進決議が得られたとしても建替え決議等を得るまでにはさらに長い年月を要することになりますので、着実な修繕の実施が求められます。

【2】建物更新を第一候補とする場合

□建物更新を第一候補とする場合の比較検討のイメージ



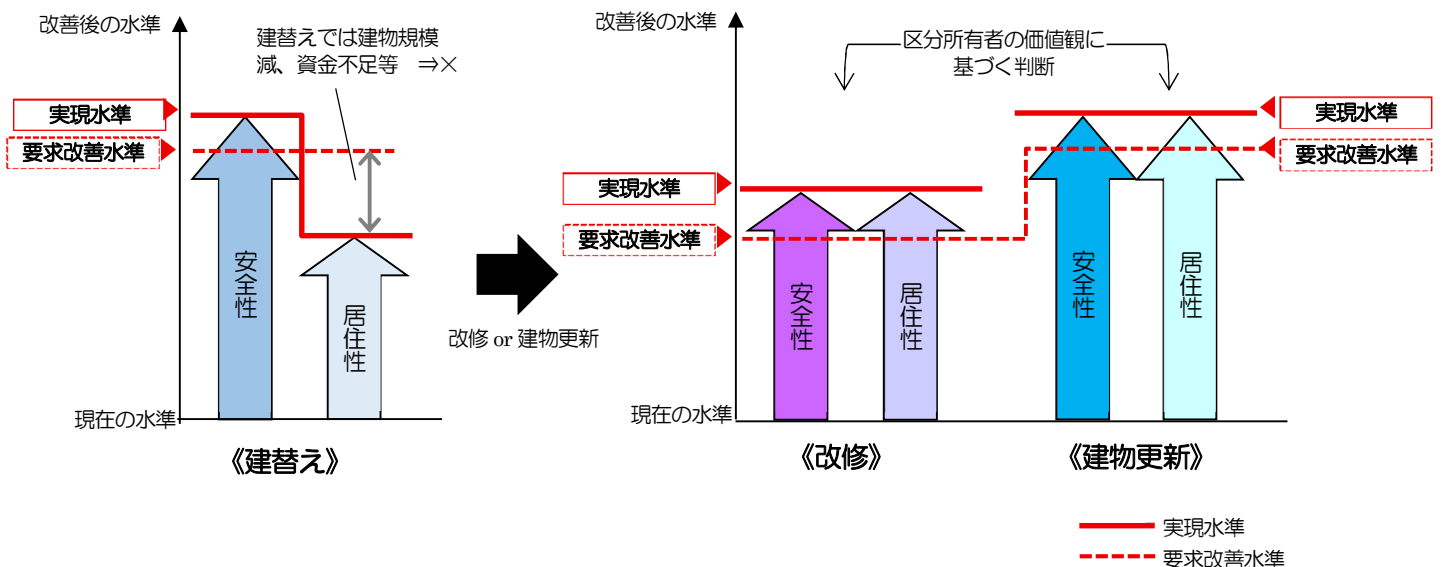
①改修との比較検討

①-1 改善効果のみにより建物更新か改修かの判断が可能な場合

- ・改修による改善効果を確認し、要求改善水準を満たすことができない場合には、「建物更新が必要」と判断します。(【1】の場合を参照)

①-2 改善効果と所要費用等を総合的に比較して判断する場合

- ・建替えを行っても要求改善水準を実現できない(建替えでは住戸面積が小さくなる場合や、十分な戸数が確保できない場合等)ことから、建物更新の検討を進める場合にも、改善効果と所要費用等を総合的に比較して「改修が合理的」か「建物更新が必要」か判断します。
- ・改善効果と、その改善効果を得るのに要する費用の比較とを照合して、判断する際の考え方については、1)改修と建替えの比較検討と同様の流れとなります。
- ・最終的には、区分所有者の価値観(既存建物に手を加えて使い続けたい、工事中の仮住まい期間を短縮したい、等)に基づく判断の総意によることとなります。



②マンションの実情に応じた他の再生等手法との比較検討

- ・ここまで、「改修」と「建物更新」との比較検討について示してきましたが、合意形成を円滑に進めるに当たり、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて、改修以外の再生等手法（建替え／建物更新／売却）を相互に比較検討することも考えられます。
- ・例えば、容積率等の既存不適格のマンションで、「建替え」の事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には「建物更新」との比較、区分所有者の負担が過大となる場合（負担額が大きい、保留床の売れ残りリスク大等）には「売却」との比較を行うことも考えられます。

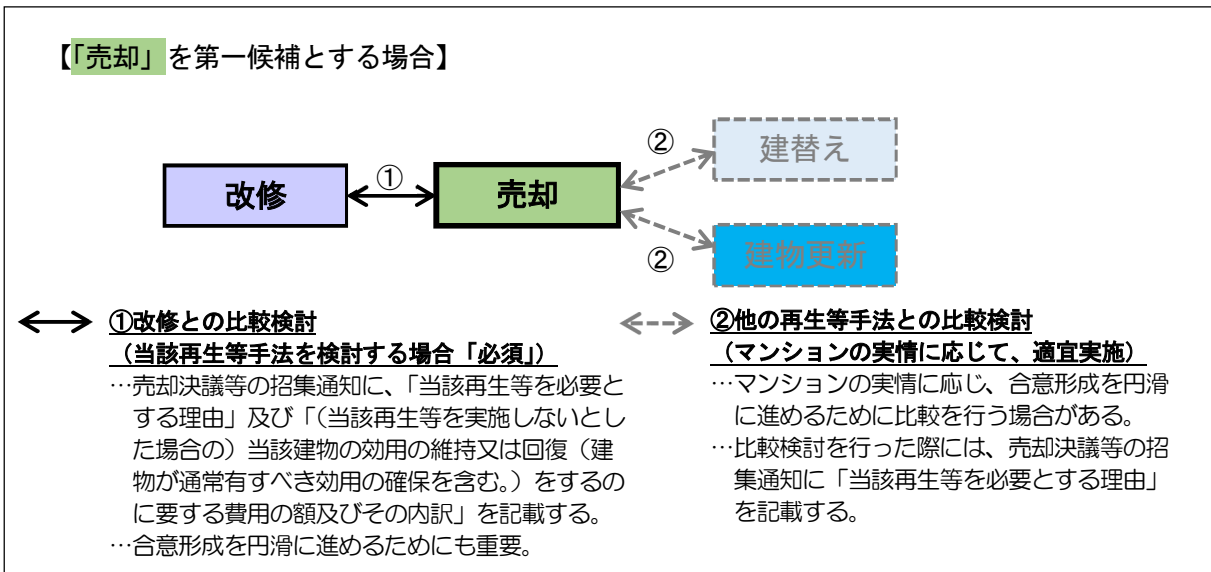
③再生等手法の判断

- ・これまでの検討を踏まえ、管理組合として再生等計画の検討を進めていく手法を選定します。

※ 推進する再生等手法の選定、計画修繕による対応や検討段階における計画的な修繕の実施については、【1】の場合を参照してください。

【3】売却を第一候補とする場合

□売却を第一候補とする場合の比較検討のイメージ



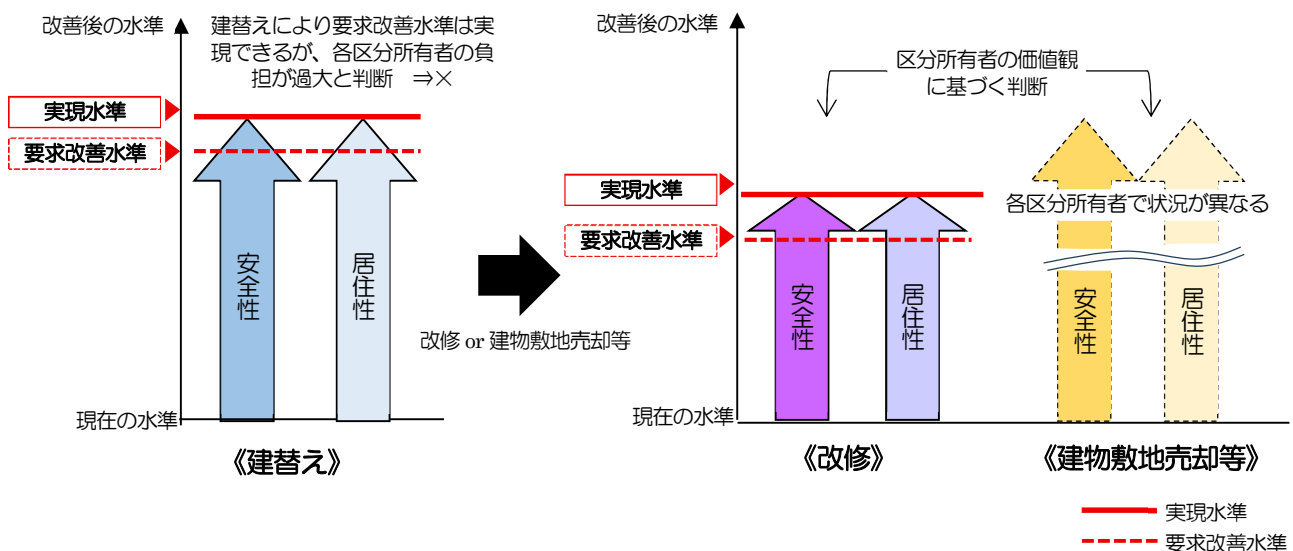
①改修との比較検討

①-1 改善効果のみにより売却か改修かの判断が可能な場合

- 改修による改善効果を確認し、要求改善水準を満たすことができない場合には、「売却が必要」と判断します。(【1】の場合を参照)

①-2 改善効果と所要費用等を総合的に比較して判断する場合

- 建替えに要する各区分所有者の費用負担が過大となることから(事業採算性や事業リスク、仮住居の負担等)、売却の検討を進める場合には、改修による改善効果と所要費用と、売却により取得する分配金の額とを総合的に比較して「改修が合理的」か「売却が必要」かを判断します。
- 最終的には、区分所有者の価値観(現敷地内に住み続けることに拘らない、工事中の仮住まいを避けたい、等)に基づく判断の総意によることとなります。



②マンションの実情に応じた他の再生等手法との比較検討

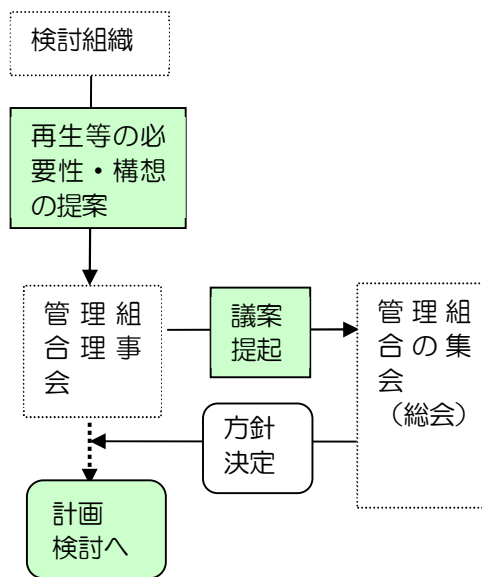
- ・ここまで、「改修」と「売却」との比較検討について示してきましたが、合意形成を円滑に進めるに当たり、マンションの状況や区分所有者のニーズに応じて、改修以外の再生等手法（建替え／建物更新／売却）を相互に比較検討することも考えられます。
- ・例えば、容積率等の既存不適格のマンションで、「建替え」の事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には「建物更新」との比較、区分所有者の負担が過大となる場合（負担額が大きい、保留床の売れ残りリスクが大きい等）には「売却」との比較を行うことも考えられます。

③再生等手法の判断

- ・これまでの検討を踏まえ、管理組合として再生等計画の検討を進めていく手法を選定します。

※ 推進する再生等手法の選定、計画修繕による対応や検討段階における計画的な修繕の実施については、【1】の場合を参照してください。

改修、建替え、建物更新、売却等、それぞれの場合の改善効果と所要費用の比較結果を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、検討段階の最終目的である再生等を計画するかどうかの合意形成を行います。再生等を選択する場合、「管理組合として、建替え決議等に向けて本格的に再生等計画の検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行うこととなります。これを一般に「推進決議」と称します。区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。



決議に当たっては、次の計画段階における組織の設置、活動費用の拠出について議案として提起します。また、再生等の必要性について検討成果をとりまとめて示します。

なお、改修を選択する場合には、「マンション改修マニュアル」、建替え又は建物更新を選択する場合には、「マンション再生実務マニュアル」、売却を選択する場合には「マンション等売却実務マニュアル」を参照してください。

（1）検討組織から理事会への再生等の計画策定の提起

●検討成果のとりまとめと区分所有者への周知

- ・検討段階における検討の成果をとりまとめて、区分所有者全員に周知を図る必要があります。事前に、最終成果についての説明会を開催することが効果的でしょう。提示すべき内容として次のようなものが考えられます。

□推進決議に先だって提示すべき資料（例）

<改修の場合(例)>

- (1)改修の必要性（必要に応じて建替えとの比較結果等）
- (2)改修計画の検討の進め方、検討内容、改修計画の検討費用の参考見積等

<建替えの場合(例)>

- (1)建替えの必要性(改修との比較結果等)
- (2)建替え構想(空間の整備方針／配置計画／建物計画／施設計画・共用部分計画／事業性の分析・採用する事業手法／専門家・事業協力者の参画 等)

<建物更新の場合(例)>

- (1)建物更新の必要性(改修との比較結果等)
- (2)建物更新計画の検討の進め方、検討内容、計画の検討費用の参考見積等

<売却の場合(例)>

- (1)売却の必要性(改修との比較結果等)
- (2)不動産市場の調査結果、売却等条件の検討の進め方、売却費用の概算等

- ・なお、改修計画や建替え構想等は、次の計画段階においてより現実的な諸条件の下で検討する過程で、所要の変更・調整は行われるものであり、その旨は全区分所有者の理解を得ておくことが必要です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・専門家は、検討組織が検討成果をとりまとめる作業の支援を行う場合、検討してきた再生等の必要性、構想イメージや事業性の見通し等の内容を整理して分かりやすい形でとりまとめられるよう、支援するようになります。

●理事会への提起

- ・理事会の諮問機関として設置された検討組織では、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「建替え決議等に向けて本格的に検討を行っていくべき」との提起を行います。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

●推進決議とその位置付け

- ・再生等の必要性についての検討を重ね、大多数の区分所有者の理解が得られてきた段階で、理事会の諮問機関である検討組織は、理事会に対して、(1)で判断した、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を提起します。
- ・これを受けて、理事会は検討組織と協力し合って、検討段階における成果を踏まえて、「再生等の計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、「管理組合として、建替え決議等に向けて本格的な計画の検討を行う」ことを決議します。これを一般に「推進決議」と呼びます。
- ・推進決議は、区分所有法で定めている建替え決議等の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、区分所有法に基づく建替え決議等に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。ただし、普通決議で検討を継続することも考えられるので、合意の状況をよく把握して臨むようにしてください。
- ・なお、推進決議を行ったからといって、(1)で判断した再生等手法による事業実施が決まったわけではありません。この決議の意味を周知して誤解がないよう区分所有者の理解を得ることが重要です。

●提起すべき内容

集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的には以下の2点になります。

□議案1

(1)で判断した、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について、建替え決議等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

建替え決議等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

①計画組織の設置について

- ・計画段階では、(1)で判断した、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について、建替え決議等に向けた本格的な計画の検討を行う組織として「計画組織」を設置することになります。この計画組織についても、検討組織と同様、理事会の諮問機関として理事会の下に設置されるのが一般的です。このため、管理組合の集会（総会）における普通決議（区法39）により、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決することになります。
- ・計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成や任期、専門家の参画・選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について明確にする必要があります。計画組織の設置については、組織の「設置運営細則」案を作成して議決を得て行います。参考までに、p.124 に建替え計画組織の設置運営細則の例を示しています。

②検討資金の拠出について

- ・管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方や予算計上については、前述の検討段階に進むための「[4]再生等の検討の提起と管理組合として再生等を検討することの合意」の場合と同じですので、参照してください。
- ・地方公共団体によっては、マンションの再生等に係る補助を行っている場合があります。事前に所管の地方公共団体に補助活用に関する支援体制（補助要綱や予算など）を問い合わせて、補助制度の適用が受けられるかを確認してください。

(3) 計画組織の設置等の議決

- ・管理組合集会（総会）において、建替え決議等に向けた本格的な計画の検討を行う組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出すること等について議決します。
- ・集会に提起する議案例とその議決に必要な多数決要件は次のようになります。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議等に向けた計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること。	計画組織の 設置運営細 則案(P58参 照)	出席した区分所有者※ 及びその議決権の各 過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	①管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議等に向けた計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間〇〇円とすること。		同上
	②修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議等に向けた計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間〇〇円とすること。		同上

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。本表において同じ。

- ・ 実際上、建替え決議等の多数決要件(集会に出席した区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及びその議決権の各5分の4以上(一定の客観的事由が存在する場合には各4分の3以上まで引下げ))に近い割合の区分所有者が(1)で判断した再生等手法に概ね賛成している状況でないと、建替え決議等に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において再生等の推進に賛成という状況をつくり出す必要があります
- ・ 推進決議は、建替え決議等に向けて、本格的に計画していくことを決議するものであるため、この段階で賛成できない区分所有者がいたとしても、上記の割合の賛成が得られていれば次の計画段階へと進むことが可能です。ただし、計画段階の最終目標となる建替え決議等については、区分所有法に基づく多数決要件を満たす割合の賛成が必要となりますので、この検討段階の非賛成者については、次の計画段階において本格的な計画を検討する中で理解を得られるような話の進め方をしていくことが重要であり、決議に当たってはそのことを確認しておくことが大切です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・ 専門家には、計画組織の設置運営細則の作成を支援することが大いに期待されます。計画段階における計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成、専門家の選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について、組織メンバーと議論し、内容を固めます。

□マンション建替え計画委員会「設置運営細則」例

〇〇マンションの建替えを計画することが決議されたことに鑑み、建替え決議に向けて、建替え計画及び事業実現の具体的方策の検討・立案をするため、〇〇マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇マンション建替え計画委員会(以下「計画委員会」と称す)を、次のとおり設置する。

(計画委員会の目的)

第1条 計画委員会は、建替え計画の検討・立案を行い、建替え事業実現のための具体的方策等を提案し、建替え決議の成立に向けた合意形成を図るための活動を行うことを目的とする。

(基本姿勢)

第2条 計画委員会は、建替え決議に向けて必要な各種業務を区分所有者の理解と協力の下に推進する。

(構成)

第3条 計画委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、理事会が選任する。

- 2 委員長(1名)、副委員長(〇名)、会計(〇名)、会計監事(〇名)の役員を置く。会計監事は理事会が選任し、会計監事以外の役員は委員の互選によりこれを定める。
- 3 役員の任期は〇年とし、再選を妨げない。
- 4 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

(権限)

第4条 計画委員会は、次の業務を行うものとする。

- 一 建替え計画の策定
 - 二 建替え事業に関する区分所有者の合意形成
 - 三 建替え計画の策定等に係る専門家・事業協力者の選定準備
 - 四 建替え事業に必要な関係地方公共団体等との協議
 - 五 その他、計画委員会の活動目的の遂行のために必要な業務
- 2 委員長は、必要により、理事会に対し、総会の招集を請求することができる。

(計画委員会の招集及び議決)

第5条 計画委員会は委員長が招集する。ただし、委員は〇／〇以上の多数により、委員長に対し、計画委員会の開催を請求することができる。

- 2 計画委員会は〇／〇以上の出席をもって成立とし、〇／〇以上の賛成(委任状を含む)をもって決定する。

(理事会への報告義務等)

第6条 計画委員会は、理事会に対し、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。

- 一 建替え計画と建替えの実現方策に関する事項
 - 二 建替え決議を行うための必要事項に関する事項
- 2 計画委員会は、その運営にあたり、理事会に対して次の事項について報告し、その決定にあたっては総会の議決を求めなければならない。
- 一 専門家及び事業協力者への業務委託に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の活動の実施に係る重要事項
- 3 計画委員会は、その運営にあたり、理事会に対して次の事項について報告しなければならない。
- 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の運営に係る重要事項

(会計)

第7条 計画委員会の経費は、委員長が、理事会に予算を申請し、総会の議決を経て、管理組合の予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。

- 2 会計は、計画委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
- 3 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
- 4 委員長は、毎年度毎に計画委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して理事会に報告し、その承認を得ることとする。

令和7年度

「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」

1. 委員名簿

(敬称略・五十音順)

(座 長)	戎 正晴	弁護士 (戎・太田法律事務所)
(委 員)	大木 祐悟	旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員
	金子 光良	株式会社UG 都市建築 専務取締役
	鎌野 邦樹	早稲田大学 名誉教授
	佐藤 行司	横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長
	関 真弓	NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長
	高橋 雅喜	弁護士 (平野総合法律事務所)
	高山 慎吾	独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり融資部 まちづくり企画グループ グループ長
	竹下 憲治	株式会社アプレイザルジャパン 代表取締役
	田中 讓	司法書士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	遠山 重信	土地家屋調査士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	長谷川 洋	国立研究開発法人建築研究所 理事
	松本 貴智	三井不動産レジデンシャル株式会社 マンション再生推進部マンション再生推進室 室長
	山口 大助	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 課長
	吉村 純一	株式会社長谷工コーポレーション マンション再生1部 部長
(オブザーバー)		法務省民事局参事官室 法務省民事局民事第二課
(関係団体)		一般社団法人再開発コーディネーター協会 一般社団法人不動産協会
(事務局)		国土交通省住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付

2. 開催状況

第1回：令和7年8月29日 (金)

第2回：令和7年10月31日 (金)

第3回：令和7年12月12日 (金)

第4回：令和8年1月23日 (金)

※令和8年3月5日 (木) ～令和8年3月18日 (水) まで、パブリックコメントを実施。

参考資料

(共通参考資料)

- ・ 地方公共団体や各種公益法人等の相談窓口
- ・ 国・地方公共団体による補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例
- ・ マンションの再生等に関する参考事例
- ・ マンションの再生等に係る専門家候補
- ・ マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準
- ・ 耐震診断の方法
- ・ 参考様式
 - ・ マンション再生事業
 - ・ マンション等売却事業
 - ・ マンション除却事業
 - ・ 敷地分割事業
 - ・ 要除却等認定（耐震性不足以外）に係る調査報告書
- ・ マンションの再生等に関する施行通知

(マンションの再生等手法の比較検討に関する参考資料)

- ・ 参考1. 改修グレード・費用算定項目（見積発注項目）確認チェックシート
- ・ 参考2. 建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット（例）

参考 1. 改修グレード・費用算定項目（見積発注項目）確認チェックシート

1. 構造安全性

(1) 耐震診断

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
耐震性	耐震性能		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	構造躯体		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	コンクリート強度		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	中性化深さ		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	塩分濃度		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	鉄筋腐食による外壁等剥落危険性		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	凍害や骨材のアルカリシリカ反応等によるひび割れ		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	雨漏り・漏水		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
構造不具合	基礎の沈下		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	壁、柱、床等の傾斜		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(3) 非構造部の材料劣化

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
材料劣化	仕上げ材料の劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	外部鉄骨階段、バルコニ及び共用廊下の鋼製手すり等の劣化		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

2. 防火・避難安全性

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
主要 構造 部の 耐火 性能	耐火構造		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
内部 延焼 対 する 防 火 性	面積区画		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	高層区画		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	竪穴区画		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	防火上主要な 間仕切壁		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
避難 の 安 全 性 及 び 容 易 性	非常用エレベーター		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	居室から直通 階段までの歩 行距離		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	2以上の直通 階段の設置及 び重複距離		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	特別避難階段		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	物品販売業を 営む店舗の直 通階段等の設 置及び構造		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	物品販売業を 営む店舗の用 途に供する建 築物の避難階 段等の幅及び 避難階におけ る屋外への出 口幅		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	屋外への出口 への歩行距離		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	避難上有効な バルコニー・屋 外通路		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	バルコニーの 形式・仕切り板 構造・垂直避難 設備		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用階段 の幅員		<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

	共用階段の勾配
--	---------

<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
--	---	---	--

大項目	細項目
	廊下型住棟 共用階段の幅員
	共用階段の勾配
	共用廊下の幅員
避難経路の防煙性	階段室型住棟の共用階段の防煙性
	廊下型住棟の共用廊下の防煙性

現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	<input checked="" type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性

(1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
階高	スラブ下躯体高さ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	梁下躯体高さ		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
遮音性	スラブ厚		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	戸界壁厚		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
バリアフリー性	建物出入口部分の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	対象経路における階段・段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	対象経路における出入口の幅		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	対象経路における廊下の幅員		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	スロープの幅員・傾斜		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	エレベーターの出入口の幅及び乗降ロビーの寸法		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用階段への補助手すりの設置(屋内階段・屋外階段)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用廊下への補助手すりの設置		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
省エネルギー性	外壁等の断熱性能(省エネルギー基準への適合)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	建具の材質及び仕様(省エネルギー基準への適合)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(2) 専有部分（及び専用使用权のある共用部分）

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
面積 の ゆとり	住戸面積		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	洗濯機置場		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
バリア フリー 性	靴ずりと玄関 外側の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	靴ずりと玄関 土間の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	玄関上がり框 の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室出入口の 段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	バルコニー出 入口の段差		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
内部 仕上	床		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	壁		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	天井		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
その 他	バルコニーの 有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	屋外機置場の 有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

4. 設備の水準

(1) 共用部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修 後 グレード or 値
消防 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	消火管の経 年劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給水 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	水量・水圧・ 水質等の性 能劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用給水管 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水管 の流れ性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共用排水管 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水横枝管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水横枝管 からの漏水		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浄化槽設備 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス 管	ガス管の保 全容易性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯 設備	共用給湯管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
電気 設備	既存不適格 の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	全住戸への 供給可能電 気容量		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(2) 専有部分

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
給水 設備	専用給水管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専用給水管 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
排水 設備	専用排水管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専用排水管 の劣化		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専有排水管 の流れ性状		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水横枝管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	排水横枝管 からの漏水		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
ガス 管	専用ガス管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
給湯 設備	専有部分 の給湯設 備の設置 状況		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	専用給湯管 の保全容易 性		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修 不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

(3) その他の諸設備に関する項目

大項目	細項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
共用設備	インターネット回線		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	共聴設備(BS・CS等)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	オートロック等の防犯対策		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	給気・換気設備		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
	浴室形式(高齢者対応浴室)		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

5. エレベーターの設置状況

大項目	現状 グレード or 値	要求改善水準 として採択の 確認	修繕・改修の 可能性	修繕・改修 実施の有無 (採用する工法)	修繕・改修後 グレード or 値
エレベーターの設置状況・停止階等		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	
既存不適格の有無		<input type="checkbox"/> 採択されている <input type="checkbox"/> 採択されていない	<input type="checkbox"/> 修繕・改修可能 <input type="checkbox"/> 修繕・改修不可能	<input type="checkbox"/> 修繕・改修実施 () <input type="checkbox"/> 実施せず	

<チェックシートの記入の仕方>

《改修グレード・費用算定項目(見積発注項目)確認チェックシート》の記入の仕方と留意点について説明します。

①現状グレード

各項目について、老朽判定の結果のグレードを記入します。

②要求改善水準として採択の確認

要求改善水準として設定した項目については、「採択されている」の箇所をチェックします。

③修繕・改修の可能性

要求改善水準として設定し、上記②でチェックした項目について、修繕・改修による性能水準の向上・回復の可能性について検討した結果を記入します。修繕・改修により対応が可能な場合は、「修繕・改修可能」の箇所をチェックします。

④修繕・改修実施の有無

各項目について、修繕・改修工事を実施するかどうかを検討した結果を記入します。修繕・改修工事の内容に設定された項目については、「修繕・改修実施」の箇所をチェックします。

⑤修繕・改修後グレード（or 値）

修繕・改修工事の内容に設定された項目について、修繕・改修後の性能回復・向上のグレード又は数値等を記入します。老朽判定の結果のグレード区分と同様、グレードA・B（B+・B-）・Cの区分で記入します。

なお、要求改善水準として設定した項目のうち、修繕・改修では十分な性能の回復を図ることができない項目がある場合は、その回復できる程度のグレードも記入しておきます。

⑥採用する修繕・改修工法

修繕・改修を実施する場合の採用する修繕・改修工法を記入します。

参考2. 建替えと改修の改善効果の評価・比較フォーマット（例）

(1) 共用部分

項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価（A）		改修の改善効果の評価（B）		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
構造安全性	耐震性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	材料劣化			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	構造不具合			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	非構造部の材料劣化			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
防火・避難安全性	主要構造部の耐火性能			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	内部延焼に対する防火性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	避難の安全性及び容易性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	避難経路の防煙性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
躯体及び断熱仕様に規定される居住性	階高			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	遮音性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	バリアフリー性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	省エネルギー性			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		修繕 改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
設備の 水準	消防設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	排水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	ガス管			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給湯設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	電気設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	その他の 諸設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
エレベーター の 設置状況				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
駐車スペース				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
敷地内のオー プンスペース や植栽				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
共用施設 (集 会室、付属施 設)				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		

共用部分 合計点数

↓

↓ ↓

(2) 専有部分

分類 大項目	専門家による記入欄			区分所有者記入欄				
	現状の グレード	建替え後 グレード	改修後 グレード	建替えの改善効果の 評価 (A)		改修の改善効果の評価 (B)		(A/B)
				評価	点数	評価	点数	
面積の ゆとり				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
バリアフリー 性				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
内部仕上				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
その他				<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
設備の 水準	給水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	排水設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	ガス管			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		
	給湯設備			<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		<input type="checkbox"/> 満足 <input type="checkbox"/> 満足ではないが評価 <input type="checkbox"/> あまり評価しない <input type="checkbox"/> 全く評価しない		



専有部分合計点数



(3) 共用部分+専有部分

共用部分+専有部分合計点数



