

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【A-2コース】

「マンション再生等手法の比較検討について」 テキスト

このテキストは、国土交通省が公表したマンションの再生等に係るマニュアル等より、抜粋して作成したものです。

【抜粋元】「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」

令和8年8月

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

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

A－2テキスト マンション再生等手法の比較検討について 目次

テキスト 分割番号				ページ番号 (各ページ右下に表示)
(1)	第1章	1. (4)	本マニュアルの構成	1
		2. (1)	新たな再生等手法の創設	2
		3. (1)	再生等の進め方	4
		3. (2)	再生等手法の概要	7
(2)	第2章	概論: (1)	合意形成の段階－3つの段階	8
		(2)	合意形成の活動－4つの手順	10
		(3)	専門家等の活用	10
		(4)	推進決議までの合意形成の基本プロセス	12
(3)		1. [3]	再生等に関する基礎的検討 【手順C】	13
(4)-1		2. [7]	再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	17
		(1)	現状把握、要求改善水準の設定	21
(4)-2		(2)	改修による対応の検討	31
		(3)	改修以外の再生等手法の検討	32
(4)-3		(4)	再生等手法の比較検討	36
(5)		2. [8]	推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】	46

マンション再生等手法の比較検討マニュアル（国土交通省）から抜粋

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の
() に示されています。

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 ① XX 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 ① XX II
売却等マンション	売却マンション又は除却敷地売却マンション	再法 4 ②VII
売却敷地	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 2 ① XXIII
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 ① XXIV
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 ① XX V
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 ① XXVI
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 ① XXXIV
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なものを除く。	再 法 2 ① XXXVI
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なものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権	再 法 2 ① XXXVII
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

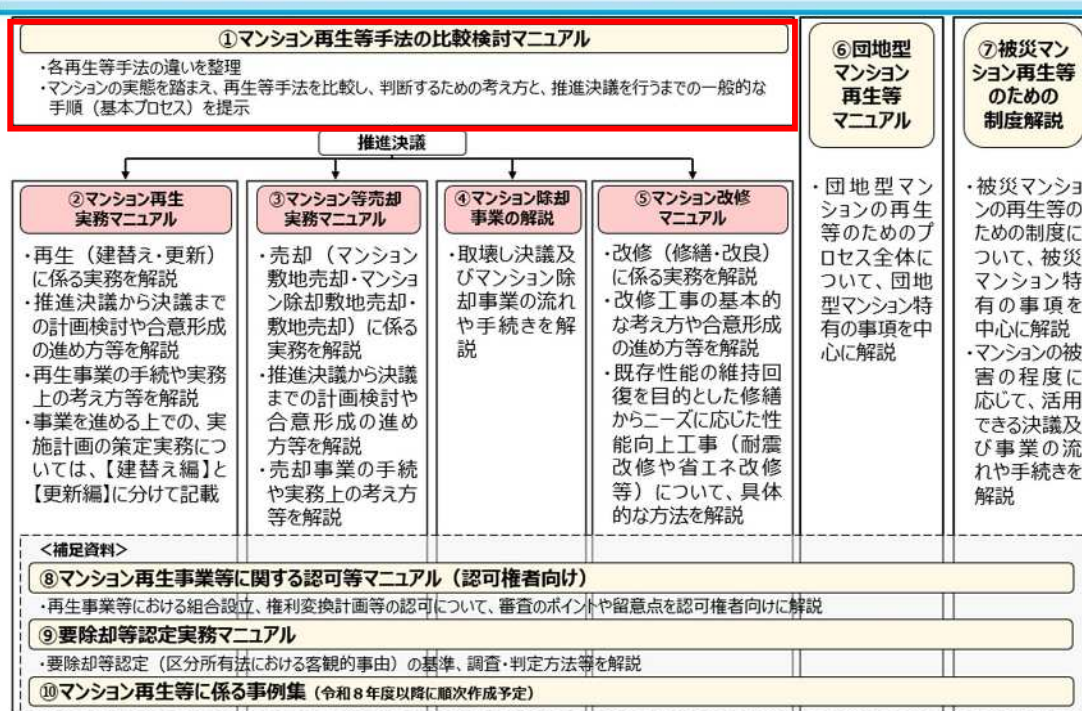
マンションの改修	区分所有法第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）及び同法第 18 条第 1 項に規定する共用部分の管理	区法 17① 区法 18①
改修決議	区分所有法第 17 条第 1 項及び同法第 18 条第 1 項に規定する決議	区法 17① 区法 18①
管理組合	区分所有法第 3 条に規定する建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、区分所有者全員をもって構成される団体	区法 3
管理組合法人	区分所有法第 47 条第 1 項の規定に基づき設立された法人格を有する管理組合	区法 47①
管理規約	区分所有法第 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。

■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】

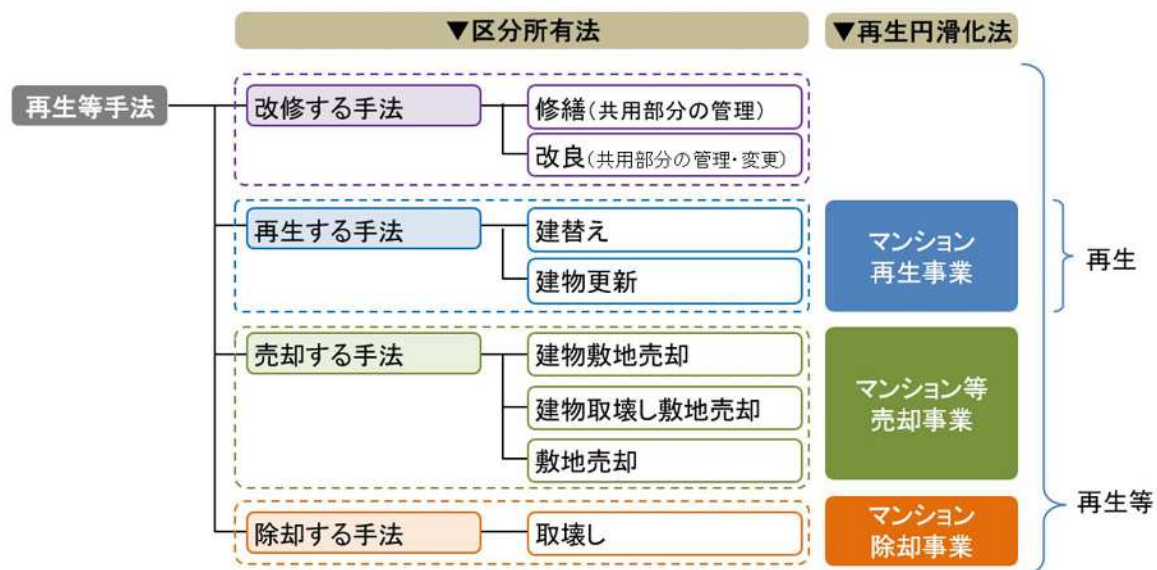
- ・これらの指摘を踏まえ、改正区分所有法では、建替え決議と同様の割合の多数決により、以下の①～⑥の決議をすることが可能になりました。
 - ①建物更新決議（区法 64-5）
 - ②建物敷地売却決議（区法 64-6）
 - ③建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）
 - ④取壊し決議（区法 64-8）
 - ⑤再建決議（区法 75）
 - ⑥敷地売却決議（区法 76）
- ・また、マンション建替円滑化法では、区分所有法の建替え決議に対応した事業であるマンション建替事業に係る手続が設けられていましたが、上記①～⑥の決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、マンション建替円滑化法の改正により、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）



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こと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いきます。
- ・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になります。
- ・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

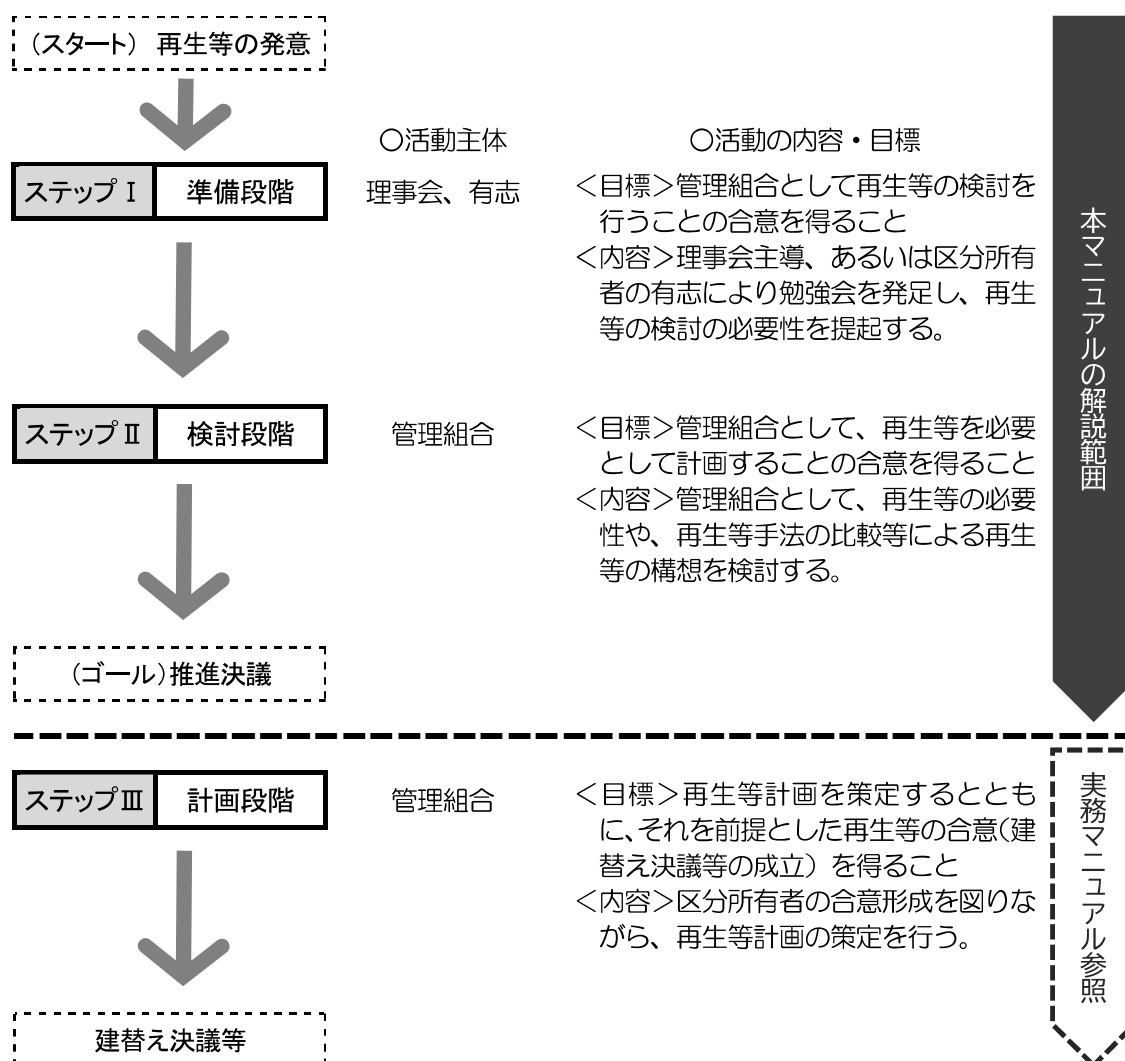
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

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

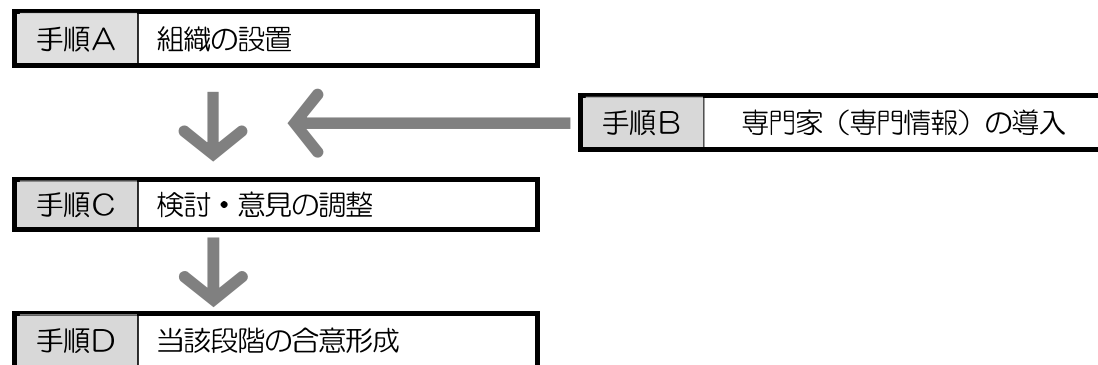
＜目標＞ 「再生等計画を策定するとともに、それを前提とした再生等に関する合意を得ること」が計画段階での目標です。

＜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。

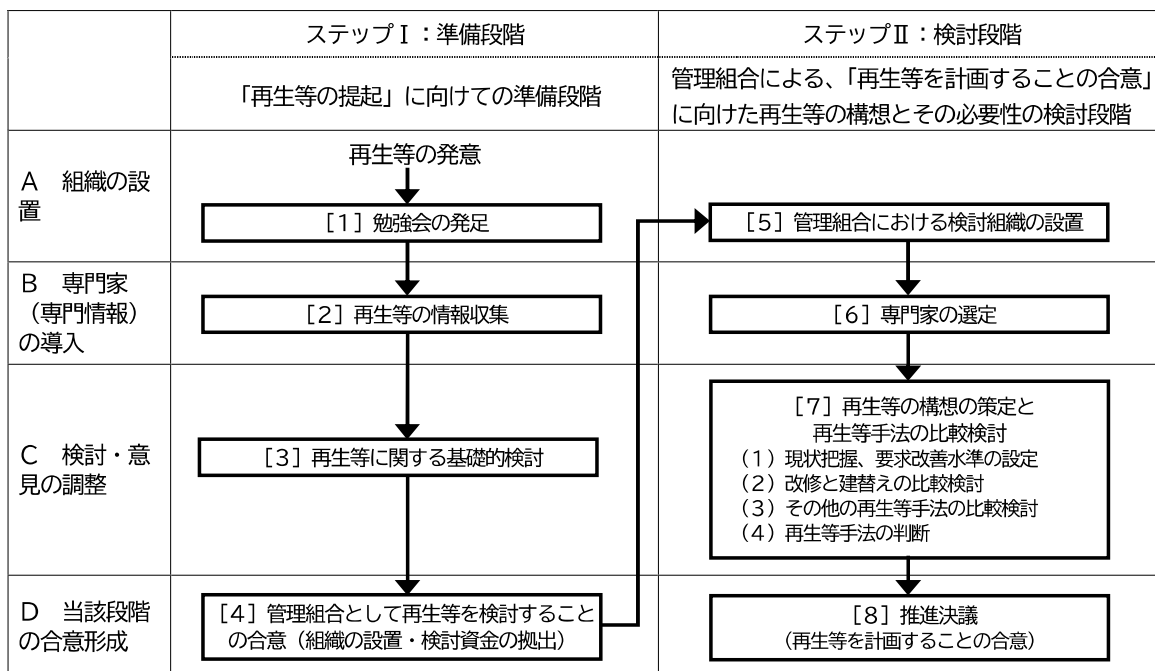
デベロッパーの候補者の選定方法は、「マンション再生実務マニュアル」第2章の2. 1. 2「(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定」を参照してください。

（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。

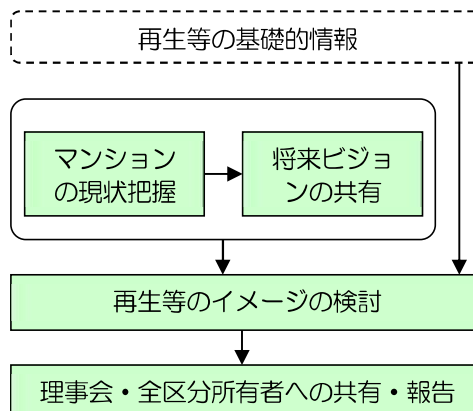
■推進決議までの合意形成の基本プロセス



【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	・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	・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	☐ 以前である ☐ 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	☐ ある ☐ 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	☐ 目立つ ☐ 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	☐ 剥がれている ☐ 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	☐ みられる ☐ 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	☐ 剥がれている ☐ 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	☐ 目立つ ☐ 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	☐ 転がる ☐ 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 900 mm 未満、共用廊下 1200 mm 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 1600 mm 未満、避難用階段は幅 1200 mm 未満の場合は問題あり）	_____ mm ☐ 幅員が足りている ☐ 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	☐ 避難できる ☐ 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	☐ 多い ☐ 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	☐ 聞こえる ☐ 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	☐ ある ☐ 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	☐ ある ☐ ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	☐ ある ☐ 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	☐ ある ☐ 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	☐ 設置されている ☐ 設置されていない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	☐ 入ってくる ☐ 入ってこない	
	⑨住戸内に結露が目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 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	☐ 多い ☐ 多くはない	
4・設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	☐ 出る ☐ 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	☐ 充分 ☐ 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るか	☐ 埋設されている ☐ 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	☐ よく詰まる ☐ 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るか	☐ 埋設されている ☐ 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	☐ ある ☐ 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	☐ ある ☐ 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

ておくことが望まれます。

- ・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ができるのか、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。

〔 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、次のような考え方でされています。

□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こと、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、商務法事、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

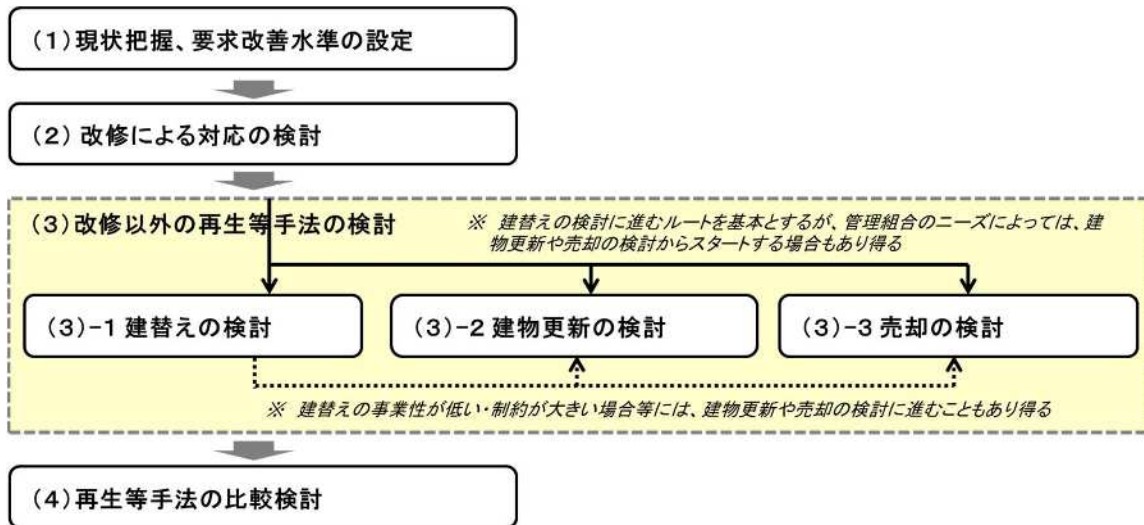
- ・建替えを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕等による費用の額とその内訳であり、長期修繕計画の定めがあるマンションでは、その計画に従った修繕を実施した場合の費用等を示すことが考えられます。
- ・ただし、括弧内の「(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)」は、エレベーターのない中層マンションにおける居住者の高齢化に伴うエレベーターの設置や、耐震性不足マンションにおける耐震改修の実施など、社会通念に照らして当然に要求される居住水準を満たすための改修を行うことが必要とされる場合には、こうした改修の費用の額と内訳についても示し、建替えを実施した場合と比較対照できることを意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

●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いている不満、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。

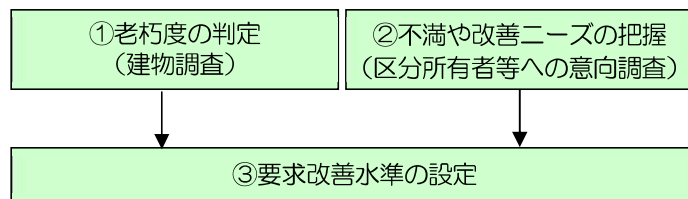
(1) 現状把握、要求改善水準の設定

・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
1) 共用部分		梁下躯体高さ
	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	消防設備	既存不適格の有無 消火管の経年劣化
1) 共用部分	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	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はいないので、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）	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 ・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）	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）	・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	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	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必要があります。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。

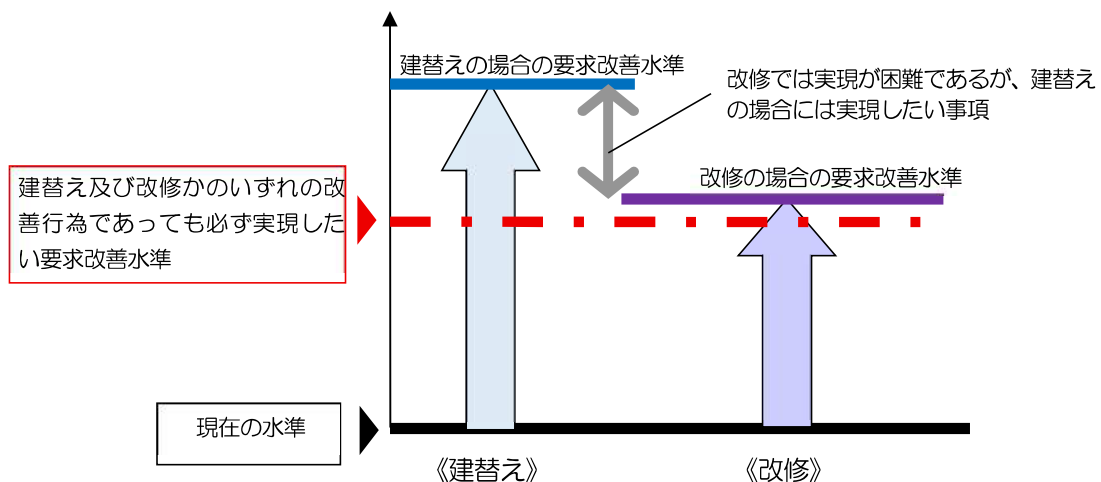
○「3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「4. 設備の水準」、「5. エレベーターの設置状況」の居住性に関する項目」

…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になります。



●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

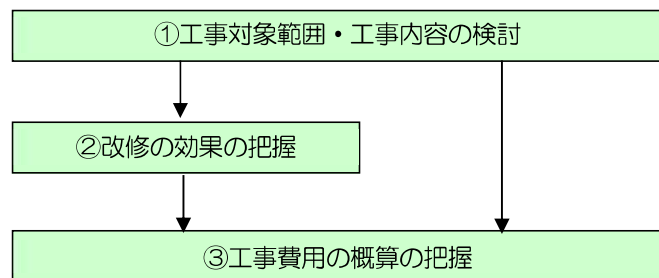
●改修による対応の検討の必要性

- ・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度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。

（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

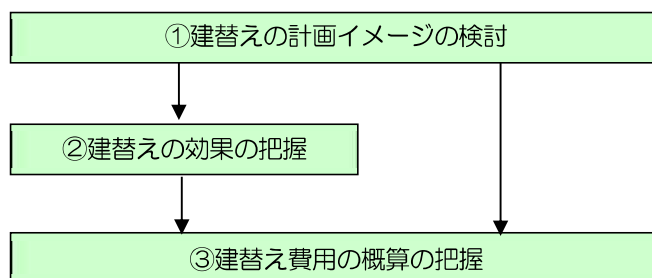
- ・建替え決議では、区分所有法に基づき以下のことを定める必要があります。

【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精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、建替え費用の大まか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になります。
- ・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になります。

(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 (㎡) (D) ※	
	単位当たり所要費用 (万円/年・㎡) (B/A/D)	

※ 「建替え」、「建物更新」の場合は、再生後の数値を記入。

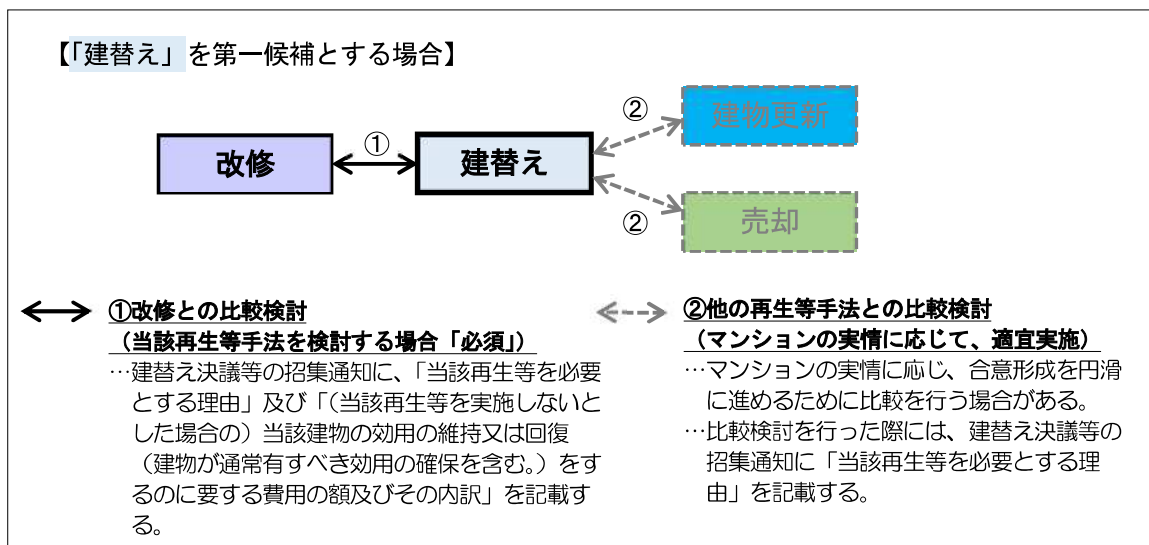
●比較検討の考え方

- ・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

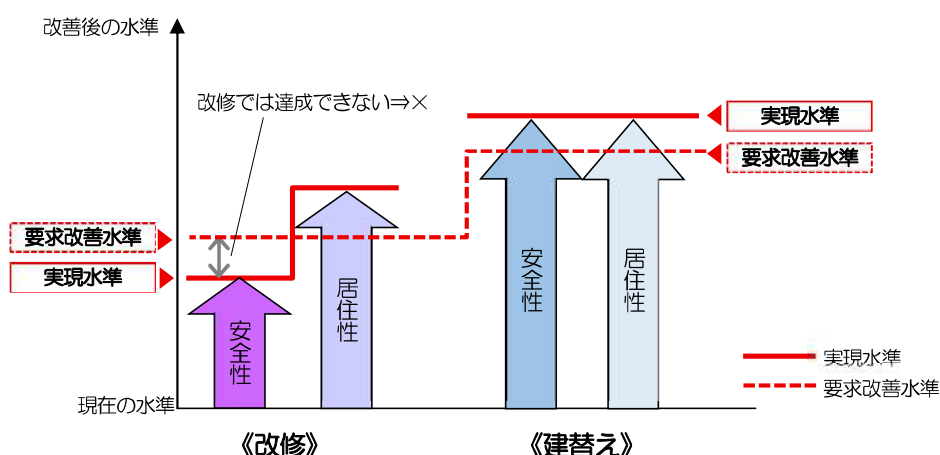
①－1 改善効果のみにより建替えか改修かの判断が可能な場合

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)

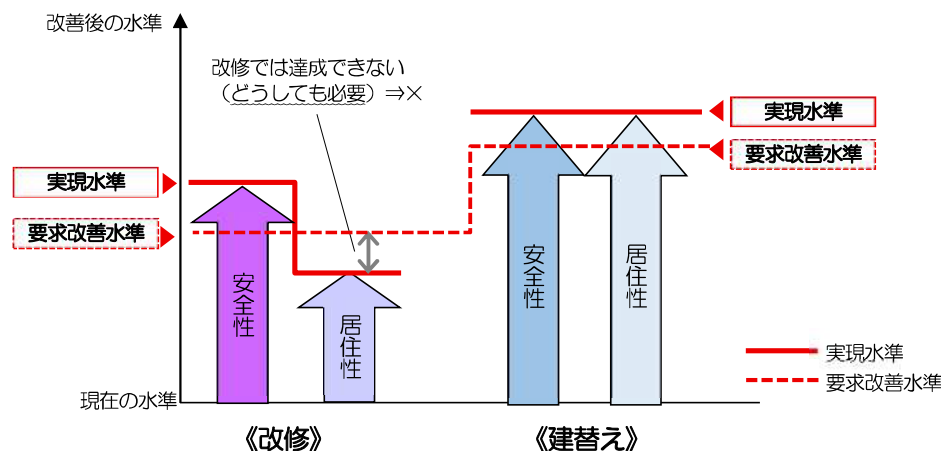
- ・建物の構造又は敷地上の制約等により、改修技術が適用できない場合
- ・躯体の劣化が著しく進行している場合



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。

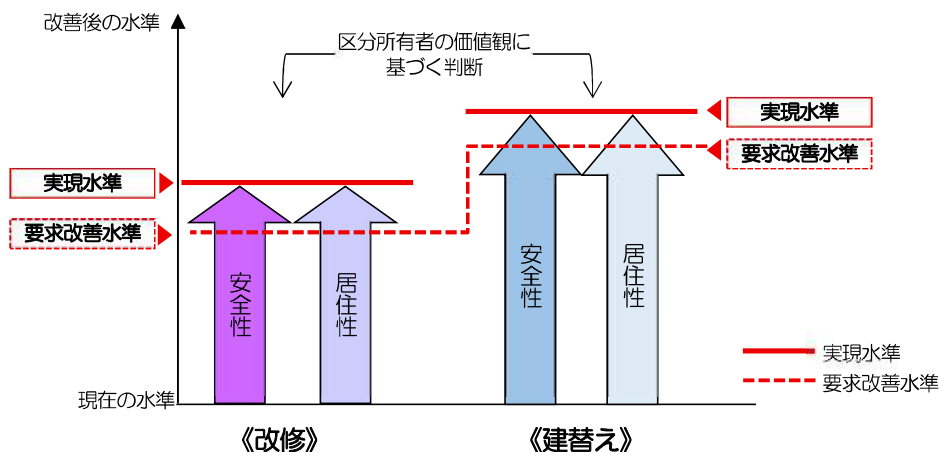


①ー２ 改善効果と所要費用等を総合的に比較して判断する場合

- ・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になります。
- ・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				(A/B)	
		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）			
					評価	点数	評価	点数		
構造安全性	耐震性				■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	□満足 ■満足ではないが評価 □あまり評価しない □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			■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	イ. 各区分所有者による主観的評価 □満足ではないが評価 ■あまり評価しない □全く評価しない		1	3/1
					■満足 □満足ではないが評価 □あまり評価しない □全く評価しない	3	□満足 □満足ではないが評価 ■あまり評価しない □全く評価しない	1	3/1	

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になります。

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

□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				☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☒ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	2	3/2
	主要構造部の材料劣化				☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☒ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	1	3/1

					☒ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☐ あまり評価しない ☐ 全く評価しない	3	☐ 満足 ☐ 満足ではないが評価 ☒ あまり評価しない ☐ 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、建替えと改修の改修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て判断を行う必要があります。

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	・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	・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	・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	・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

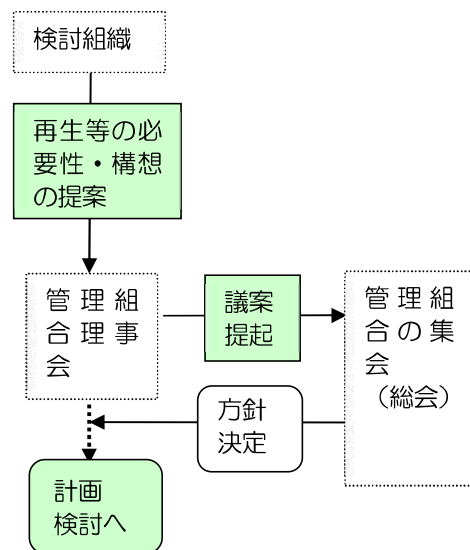
- ・様々な再生等手法の比較検討の結果、上記のように、当面は引き続き計画修繕で対応していく判断をする場合も考えられますので、再生等の検討段階においては、一定の計画修繕の実施は必要となります。
- ・再生等が推進される場合であっても、改修、建物更新など、既存建物を使い続ける再生等手法が推進される場合には、着実な修繕の実施は建物の長寿命化の観点から必要です。
- ・また、建替え、建物取壊し敷地売却など、既存建物を取り壊す再生等手法が推進される場合であっても、検討段階において推進決議を得るまでには一定の時間を要すること、さらに、推進決議が得られたとしても建替え決議等を得るまでにはさらに長い年月を要す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

[8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】

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、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。