

# 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<br>分割番号 |     |         |                            | ページ番号<br>(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<br>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<br>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<br>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<br>業    | マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事<br>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<br>事業を実施するもの                                                                                        | 再 法 2 ①<br>XX I   |
| 除却敷地売却マンシ<br>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<br>売却事業を実施するもの                                                                                      | 再 法 2 ①<br>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<br>土地であって、敷地売却事業を実施するもの                                                                             | 再 法 2 ①<br>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<br>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<br>れるマンションの除却に関する事業                                                                                 | 再 法 2 ①<br>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<br>を実施するもの                                                                                          | 再 法 2 ①<br>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<br>項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的<br>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<br>の附属物及び区分所有法第 4 条第 2 項の規定により共<br>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<br>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<br>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、<br>臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明ら<br>かなものを除く。                                                             | 再 法 2 ①<br>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<br>かなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権                                                                           | 再 法 2 ①<br>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<br>一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を<br>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<br>は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共<br>用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専<br>有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることを<br>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<br>する旨の決議                                                                                          | 区法 64-6①          |
| 建物取壊し敷地売却<br>決議   | 建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利<br>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。<br>）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<br>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<br>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。