

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【A-4コース】

「マンション改修について」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】 「マンション改修マニュアル」

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

マンション改修マニュアル

平成１６年６月

平成２２年７月改訂

令和３年９月改訂

令和８年３月改訂

国 土 交 通 省

A-4 テキスト マンション改修について 目次

ページ番号

(各ページ右下に表示)

テキスト
分割番号

	1)	マンション改修について テキスト本文	
(1)	序 章	2	本マニュアルの位置付け 1
	第1章	1. 1	マンション管理の主体－管理組合 2
		1. 2	マンションの維持保全の仕組み 4
		1. 3	改修の重要性 7
		1. 4	改修工事の基本的考え方 9
(2)-1		1. 5	1) ～ 3) 改修工事の進め方 10
(2)-2		1. 5	4) ～ 5) 改修工事の進め方 17
		1. 6	マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアル で扱う改修工事の対象 25
(3)	第2章	2. 1	計画修繕工事項目別の改修の主な内容 26
		2. 2	計画修繕の概要と改修工事の具体的内容・工法等 29
		2. 2. 2 15) - 2	給水装置・給水施設の改修工事 30
(4)	第3章	3. 1	ニーズに応じた改修工事の重要性 34
		3. 2	5) 防災性能向上 35
		3. 2	5) - 1 電気設備の浸水対策 35
		3. 2	5) - 2 被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等） 36
		3. 2	5) - 3 防災拠点の整備 38
		3. 3	改修における総合的な視点の重要性 40
(5)		〈参考1〉	マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き 42
(6)		〈参考2〉	マンション改修に関する改正区分所有法上等の手続き 50
(7)		〈参考3〉	石綿（アスベスト）の調査及び対策 58
		〈参考4〉	耐震改修促進法に基づくマンション耐震改修の手続き 61
		2)	補助・融資制度について 66

1) : マンション改修マニュアル（国土交通省）から抜粋

2) : 東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 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○
マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）	基本方針	基本方針○
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	—
建築基準法（昭和25年法律第201号）	建築基準法	建基法○
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	耐震改修促進法○

※ マンション関係法の改正により、建替え以外の多様なマンションの再生手法が規定されたことから、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。

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
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	—

（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。

2 本マニュアルの位置付け

国土交通省ではマンションの改修、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1のとおり）を開催し、次図に示すとおり、本マニュアル（⑤）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。また検討会に先立ち、令和5～6年度にかけて「マンション改修マニュアルの技術的内容に関する検討ワーキンググループ」（委員名簿、開催状況等は別添2のとおり）で、技術的内容の整理及び精査を行いました。

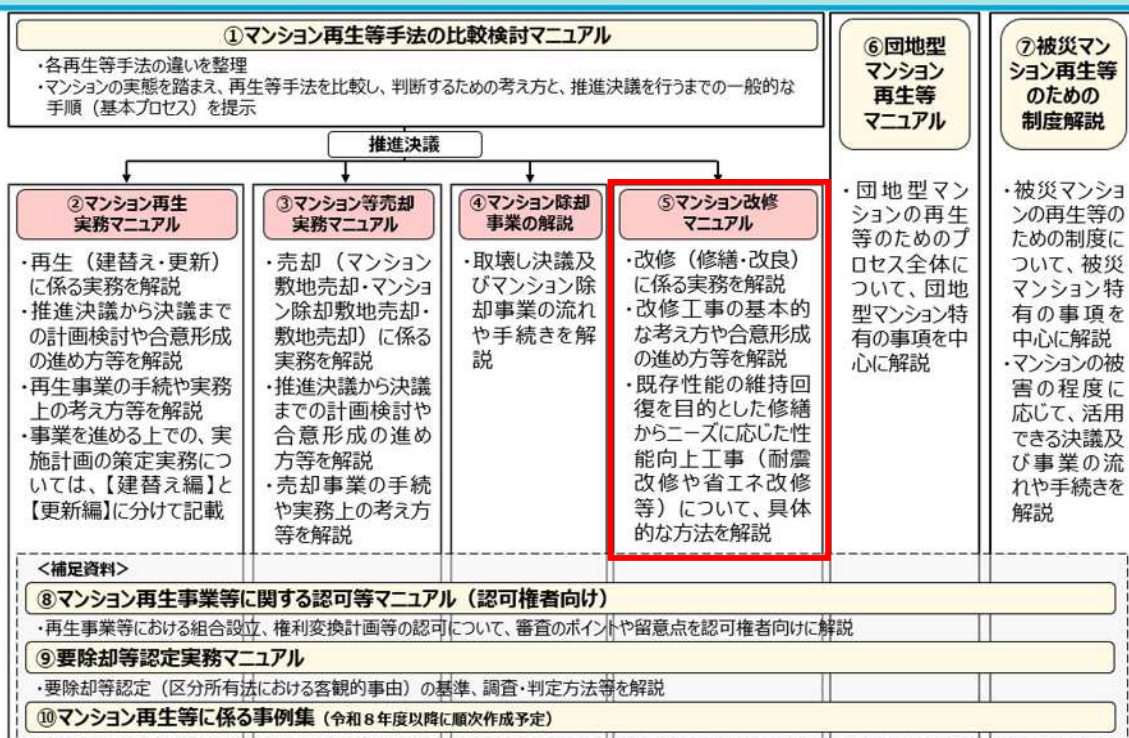
本マニュアルは、「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月公表、最終改訂令和3年9月）と「マンション耐震化マニュアル」（平成19年6月公表、最終改訂平成26年7月）として公表したものを、「マンション改修マニュアル」として統合再編し、技術的内容等を大幅に更新したものです。

日頃のマンションの維持管理や大規模修繕等のタイミングで改修による性能向上を検討する際に活用することに加え、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を踏まえて、改修によるマンションの長寿命化を計画する管理組合等が活用することも想定しています。また、本マニュアルを用いた改修の検討を踏まえ、建替え等の他の再生等手法を検討する可能性もあります。

それぞれ関連法制度や事業の進め方等を解説していますので、マンションの再生等を検討するに当たっては、目的に応じて、本マニュアルだけでなく、他のマニュアルも合わせてご参照ください。

■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）



第1章 マンション管理の基本と改修の重要性

1.1 マンション管理の主体－管理組合

マンションの管理の主体に関しては、区分所有法第3条において、「区分所有者は、全員で、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を構成」するものと規定されています。

また、マンション管理適正化法第5条では、管理組合等の努力について次のように示されています。

■区分所有法及びマンション管理適正化法における記載内容

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

さらに、同法に基づき、国土交通大臣が公表した「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年国土交通省告示第1286号、最終改正令和7年国土交通省告示第1021号）では、管理組合及び区分所有者の役割が、より具体的に示されています。

■基本方針における記載内容

○マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抄）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

(2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十

分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- (5) 管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

2 (略)

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 (略)

すなわち、マンションを所有する区分所有者は、その管理を行うための団体（＝管理組合）を当然に構成し、この管理組合が主体となってマンションの管理を行うことになります。管理組合は、構成員である各区分所有者の意思の「合意」によって管理を行うものですから、各区分所有者は、管理組合の一員として組合運営に積極的に参加する等、その役割を適切に果たさなければなりません。

1.2 マンションの維持保全の仕組み

管理業務は、マンションを適正に維持し、快適な居住と有効な資産価値を維持することを目的としており、現在住んでいるマンションを可能な限り長く使えるよう維持していくことが基本となります。そのためには、保守点検や修繕を計画的に実施することが重要になります。

(1) 保守点検

- ・マンションの維持保全では、まずは、保守点検を定期的に行う必要があります。保守点検とは、建物の機能を維持するために、建物各部の不具合点や設備機器等の作動に異常がないかどうかを定期的に検査し、消耗品の交換や作動調整、補修（軽微な修繕）等を行うことで、法律等で定められている法定点検と、任意に行う自主点検とがあります。

(2) 修繕

- ・また、建物各部の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合には、修繕を行うことが欠かせません。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、一定の年数の経過毎に計画的に行う計画修繕とがあります。

(3) 長期修繕計画等に基づく計画修繕

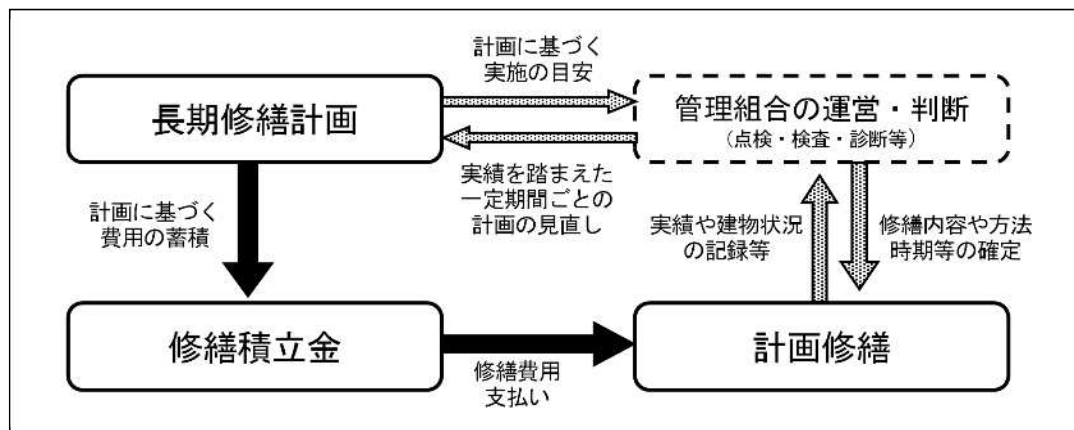
- ・計画修繕を確実に実施するためには、長期修繕計画を定める必要があります。長期修繕計画とは、マンションを構成する部材や設備の耐久性にあわせ、マンションごとに策定される長期の修繕計画であり、通常、25～30年以上の長期展望にたち、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用が示されます。
 - ・計画修繕の必要額は毎年一定ではなく、この費用をその都度徴収したのでは、個々の区分所有者の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生して、計画修繕の適正な実行に支障をきたすおそれもあります。このため、定期的に少額を徴収し、まとめて計画修繕に充てる修繕積立金の仕組みが一般的になっています。長期修繕計画が、必要とされる修繕積立金の算定の根拠となります。
 - ・計画修繕は長期修繕計画に基づいて実施されますが、実際の工事を行う上では、建物各部の傷み具合に対応した有効な修繕を実施するために、調査や診断を行い、それに基づいた修繕設計により工事部位や工事内容を確定します。計画修繕では、効率的な工事实施のため、複数の部位や工事項目をまとめて実施することが多く、全面的な外壁塗装等を伴い、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕等を大規模修繕と呼び、通常は12～15年程度の周期で実施されます。
 - ・また、長期修繕計画の内容についても、適時（概ね5年ごと）に見直しを行うことも必要です。
- ※ 長期修繕計画の作成に関しては、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントを参照してください。

(4) 計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念

- ・計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金からなる維持管理運営の基本手法は、最初に作っておけば自動的に働くものではありません。長い期間にわたりマンションを適正に維持管理していくためには、点検・検査・診断により、建物の経年による劣化状況等の不具合や問題点を明らかにし、具体の修繕を実施するための中短期の修繕計画を作成しつつ、修繕実績を踏まえた上で、一定期

間（５年程度）ごとに長期修繕計画を適宜見直していく必要があります。また、これと連動して修繕積立金の額も見直していく必要があります。

■計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念



また、基本方針では、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項として、長期修繕計画や修繕に関して次のように示しています。

■基本方針における記載内容

○マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（抄）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

- 1 （略）
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1)～(4) （略）
 - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知するなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

- (6) マンションの修繕の実施

マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、劣化した建物・設備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ため、修

繕を行うことが重要であり、適時適切な維持修繕に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要である。

また、大規模修繕の実施に当たっては、建物・設備の調査・診断を行い、現状の劣化・損傷の程度等を正確に把握し、必要と考えられる修繕工事の内容を検討することが重要である。

修繕のほか、マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、性能・機能を向上させる改良を行うことも考えられる。

(7)～(9) (略)

3・4 (略)

1.3 改修の重要性

(1) マンション性能のグレードアップを図る改修の重要性

- ・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まっており、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（後述の「■マンションの躯体・内外装・設備等の仕様の変遷」を参照）。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。

■老朽化マンションの陳腐化の例

建物共用部分の性能	断熱性能の低下	結露がよく発生する、省エネ仕様になっていない 等
	設備の旧式化・陳腐化	材料・機器の性能が老朽化・旧式化している、給排水システムが旧式化している、電気容量が不足している 等
	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない、エレベーターがない 等
	防犯性能が低い	オートロックでない、見通しが確保されていない、照明が薄暗い又は不足している、防犯カメラが設置されていないなど、防犯に対する配慮がなされていない 等
	エントランスの陳腐化	内装仕上げ材、照明器具、集合郵便受け・掲示板等の金物類の性能、デザイン等のエントランスホールの雰囲気が陳腐化している 等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、集会室、宅配ボックス、トランクルーム、ラウンジ、プレイルーム、宿泊室等の機能が古い 等
	外観イメージの陳腐化	仕上げ材、デザイン等の外観の雰囲気が陳腐化している 等
敷地内の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない 等
	敷地内の屋外空間の陳腐化	車道・歩道・広場等の舗装材料のデザイン・性能、屋外灯や外構工作物等のデザインが陳腐化している、緑化環境が整備されていない 等
	附属・共用施設等のニーズの変化	集会所の機能が十分でない、駐車場・駐輪場・バイク置場等が不足している・空きが増えている 等

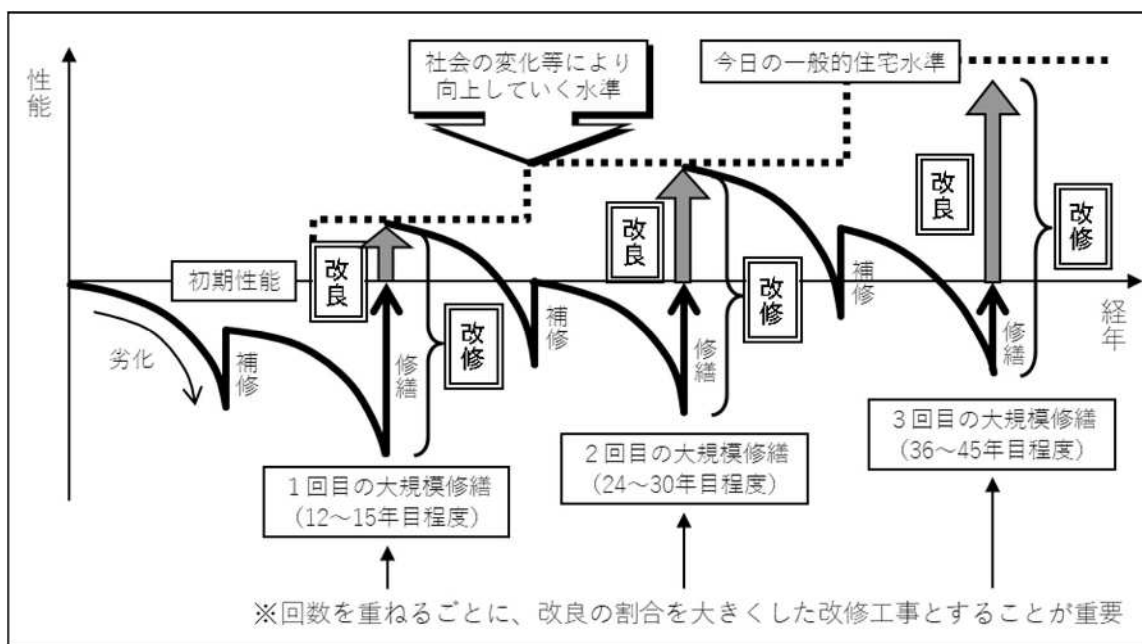
- ・こうしたことから、老朽化マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要になります。
- ・なお、一般的には、性能・機能をグレードアップさせる工事のことを「改良工事」といい、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを「改修工事」といいます。

■改良工事と改修工事

改良工事	建物各部の性能・機能をグレードアップする工事。マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなどがある。
改修工事	修繕及び改良（グレードアップ）により、建築物の性能を改善する変更工事。

- ・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。

■計画修繕と改修の重要性



1.4 改修工事の基本的考え方

(1) 計画修繕に伴う既存性能のグレードアップ

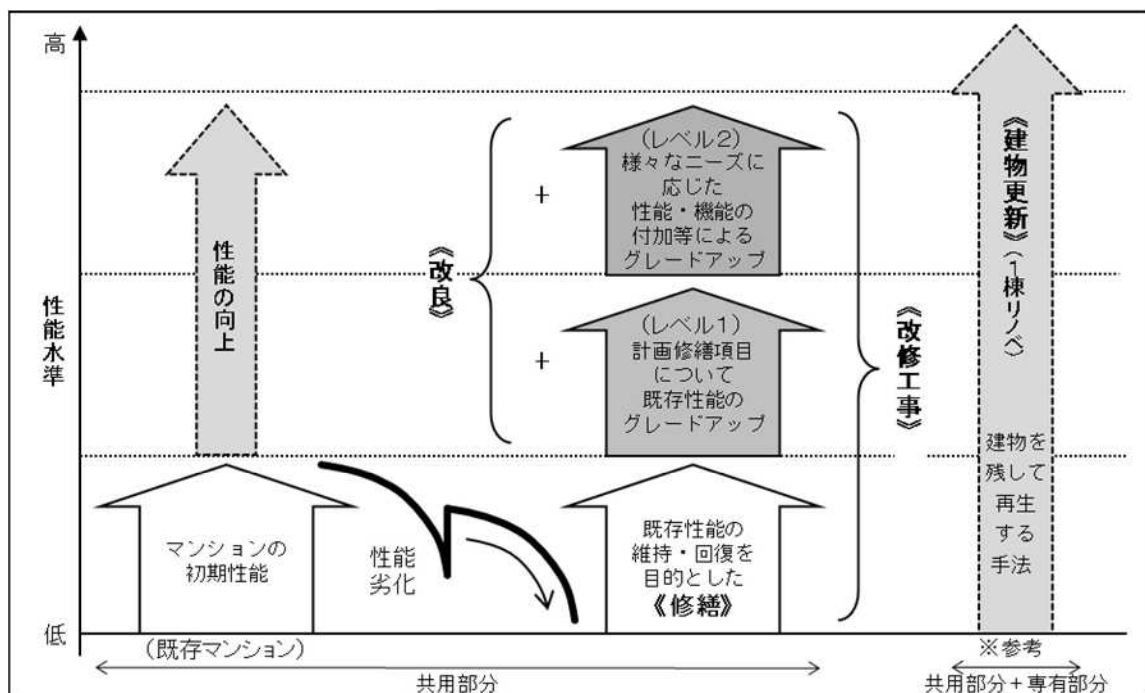
・計画修繕（大規模修繕）は、マンションを部材・設備等の構成部位に分解し、構成部位ごとの修繕周期に基づいて実施する工事です。この各構成部位の修繕工事の際に、その既存性能をグレードアップする改良工事を織り込んでいくことが、マンションの性能を高めていく上での基本的方法となります。例えば、手摺等の鉄・アルミ部、外壁仕上げ、屋根防水、サッシ、給排水管、電気設備、テレビ共聴設備など、マンションを構成する既存部位の材料や設備機器をより新しく、より性能の高いものに取替えることや、既存部位に改良を加えることなどが該当します。こうした既存性能をグレードアップする改良工事（レベル1）の方法については、第2章で説明します。

(2) 改修による総合的なマンション性能のグレードアップ

・一方、計画修繕（大規模修繕）の工事項目は建物の初期性能をもとに設定され、初期性能の影響を強く受けることから、計画修繕に取り上げられる工事項目の改良工事だけでは、既存性能の水準をグレードアップするに留まります。また、マンションの耐震化や防災、居住者の高齢化対応や省エネへの取組など、様々な社会的ニーズへの対応は、工事項目を横断した総合的な検討が必要となります。このため、耐震補強工事やエレベーターの設置、外断熱化等の省エネ改修工事、不要となったスペースの有効活用による共用部分の大規模改造などの大掛かりな工事により、新たな性能や機能の付加等、大規模な改修工事（レベル2）も必要とされます。こうした様々なニーズに応じた改修工事の方法については、第3章で説明します。

・なお、建物の構造躯体を維持しながら性能を大幅にグレードアップする方法として「建物更新」という方法もあります。建物更新とは、既存の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」のことをいいます。

■改修工事の基本的考え方



1.5 改修工事の進め方

改修工事の基本的な進め方は、「検討段階」、「計画段階」という段階を踏みながら合意のレベルを着実に高め、「実施段階」へと進めていくことが重要です。各段階の概要と進め方の留意点等を整理すると次のようになります。

■基本的な改修工事の進め方

段階	フロー図	内容
検討段階		- 検討段階では、理事会が建物調査診断や計画検討費を予算化し、検討組織が専門家等の支援を受けて調査診断やアンケートで建物の状況や居住者ニーズを把握します。 - その結果を踏まえて改修基本計画を検討し、情報収集や概算費用の検討を進めながら、推進決議（改修を具体的に計画することの合意）の成立に向けて合意形成を図ります。
計画段階		- 計画段階では、改修基本計画に基づき耐久性・居住性などの目標を設定し、材料・工法を決定して設計図書を作成します。 - 併せて工期や生活への影響、必要な手続きも検討します。資金計画では積立金の確認や借入・補助制度の活用を検討し、説明会で設計内容や資金計画を共有します。その後、施工会社の募集・選定を公正に行い、見積比較や能力確認を経て候補を決定し、改修工事実施の合意形成を図ります。
実施段階		- 改修実施に係る決議の成立を受け、施工業者を決定し契約します。 - 工事費用の予算化を踏まえ、工事の説明会を開催し、工事着工となります。 - 改修工事内容に応じて、行政手続きを行います。

必要な改修工事の内容は、各マンションの状況や居住者の属性、ニーズ等により異なりますので、アンケート等により改善ニーズを把握し、改修の必要性を検討する必要があります。また、合意形成の最大のポイントは資金計画にあります。修繕積立金の残額や将来の修繕への影響、借入時の積立金増額、一時金の徴収額等を十分に検討する必要があります。また、費用面から全てを一度に実現できない場合は、優先順位をつけながら改修計画を立てる必要があります。

1) 検討・計画組織の設置

- ・改修工事は専門技術的な知識を要し、準備から工事完成まで一般的に3～5年程度を要する長期的な取組です。これに理事会のみで対応することには、知識面・時間面で限界があるため、理事会の諮問機関として専門委員会（「〇〇マンション修繕委員会」「〇〇マンション長期修繕計画委員会」等）などの組織（以下検討段階での組織を「検討組織」、計画段階での組織を「計画組織」という。）を設置し、継続的に取り組むことが望まれます。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となります。
- ・また、耐震改修等を大規模修繕に合わせて検討・計画する場合、複数の組織を設置する場合もあります。なお、小規模マンション等、専門委員会を設置することが難しい場合は、理事会主導で行うこともあります。
- ・検討組織・計画組織は、必要な改修工事の内容や実施上の課題、その解決策について専門的な見地から調査・検討・計画し、結果を理事会に提案します。意思決定の主体は管理組合であり、最終的な方針決定は理事会が担います。したがって、検討組織・計画組織の活動は理事会と協力しながら進める必要があります。
- ・検討組織・計画組織の設置に当たっては、各段階の目的や役割を区分所有者に周知した上で、理事会が参加者を募り、委員を選出します。委員構成は、可能な限り多様な立場の区分所有者を含めることが望ましく、歴代理事経験者や建築・設備等の専門知識を有する区分所有者が加わるのが一般的です。なお、検討組織から計画組織への移行はメンバーが継続する場合がありますが、検討方針の結果等を踏まえて計画組織を再構成することも考えられます。
- ・検討組織・計画組織の運営においては、会議の公開や広報媒体を用いた検討状況の情報発信など、透明性の高いオープンな運営を心がけることが望まれます。

2) 専門家等の選定

(1) 改修工事への専門家等の関わり方

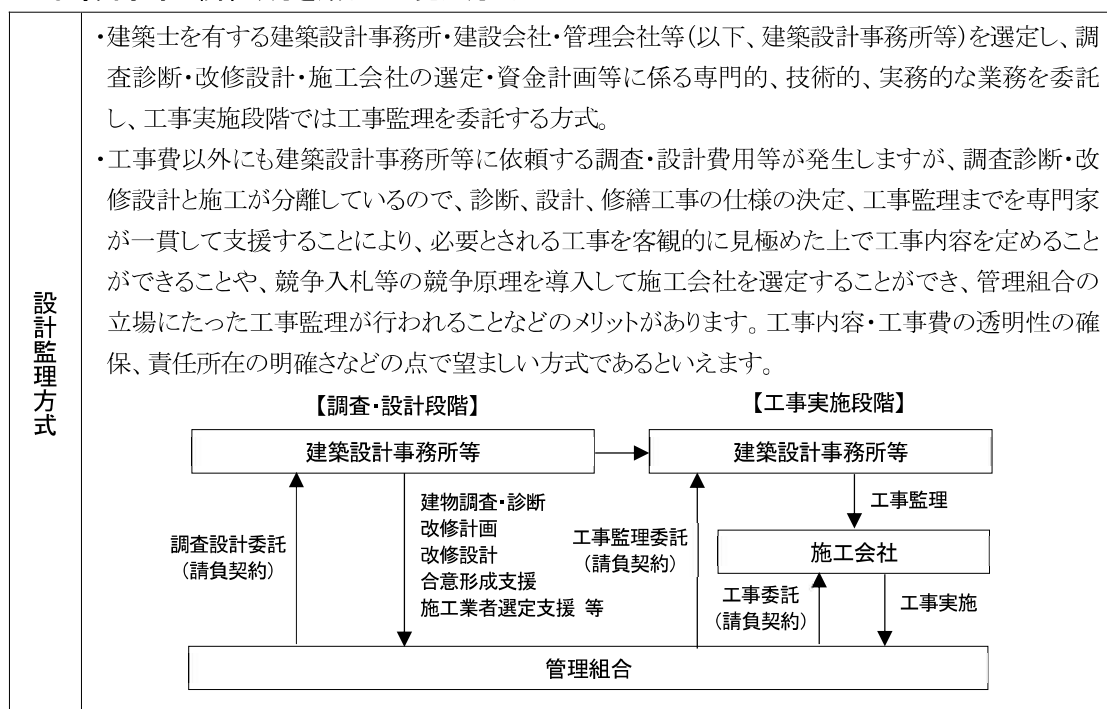
① 依頼する専門家

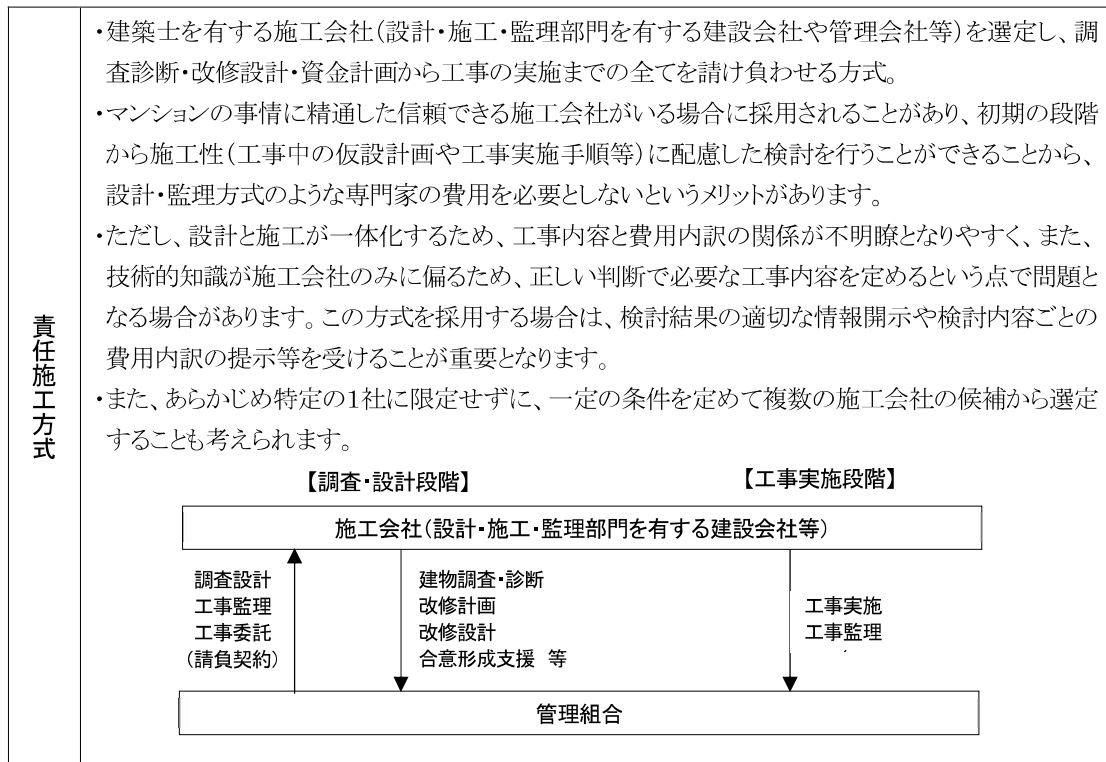
- ・大規模修繕や改修の検討・計画に当たっては、専門家の役割や必要性を確認した上で、段階や状況に応じて専門家等を選ぶ必要があります。
- ・検討段階では、建物の調査診断や区分所有者への意向調査等を実施しての改修基本計画の検討、長期修繕計画の見直し等の技術的支援を得ることなどが考えられます。
- ・計画段階では、検討段階での検討結果を踏まえた具体的な改修の実施設計を行うとともに、区分所有者の意向等に応じて計画の調整・修正を行うことや、法律や税務等、専門領域に関する情報提供を行うことなどが考えられます。
- ・そのため、改修工事には、マンションの改修業務に精通した建築士を有する建築設計事務所、建設会社、管理会社等の専門家に協力を求めることが考えられます。
- ・また、管理規約の整備や管理組合内の合意形成過程における情報共有のための活動や説明会の開催等の支援として、マンション管理士やマンション管理適正化支援法人等を活用することも考えられます。

② 専門家等の関わり方のタイプ

- 改修設計等の支援を行う専門家等の関わり方は、大別すると、調査診断や設計を担う者と施工者を分離する「設計監理方式」と、調査診断から施工までの全てを一者に任せる「責任施工方式（設計施工一括方式）」とがあります。そのほか、「CM方式（コンストラクションマネジメント方式）」や「ECI方式（アーリー・コントラクター・インボルブメント方式）」など、多種多様な専門家等の関わり方が存在します。
- 検討・計画する改修内容や発注者（管理組合）の体制・資金面等によって採用する方式を検討する必要がありますが、いずれにしても、専門家等はあくまで管理組合のパートナーであり、改修工事の実施に係る意思決定の主体は管理組合であるという認識が非常に重要となります。

■主な専門家等の関わり方を踏まえた発注方式





■参考：専門家等の関わり方のその他の例

● CM 方式

- ・コンストラクションマネージャー (CMR) が発注者の補助者・代行者として、設計・発注・施工の各段階で設計検討、発注方式、工程・品質・コスト管理などの業務を担う方式です。CMR が設計や監理を兼務する場合もあります。
- ・CMR の介入により発注者の体制・能力の質的・量的補完を図ることができます。また、工事費の構成が透明化され、設計・施工会社との協議では専門的な助言や資料作成で管理組合を補完します。
- ・一方で、工種ごとに専門工事業者を選定するため、業者の資質が見えにくく、現場調整や安全管理に不安が残る場合があります。工事全体を統括するため元請会社を置くこともあります。
- ・また、検討・承認事項が多く進行に時間を要し、精算で総工事費が変動する可能性があります。
- ・CM 方式の導入に当たっては、発注者と CMR の権限範囲を明確化し、設計・施工会社に周知することが重要です。

● ECI (Early Contractor Involvement) 方式

- ・設計段階から施工者の技術力を設計に反映し、数量・仕様を確定した上で工事契約を行う方式です。最も優れた技術提案を行った施工者を優先交渉権者とし、その提案を設計に反映した後、価格交渉を経て工事請負契約を締結します。
- ・詳細仕様の確定が困難な超高層マンションや複合用途型マンションに適しており、設計段階で発注者・設計者に加え施工者も参画するため、代替案の検討が可能です。施工性の観点から提案が行われることで、コストや工期の圧縮、工事中のトラブル軽減も期待されます。
- ・施工者の技術提案を取り入れながら設計者が設計するため、両者の責任分担を明確化する必要があります。また、施工者間の競争原理が働きにくい点にも留意が必要です。
- ・一部の公共工事で導入されていますが、事例は限られており、有識者の助言を得ながら検討することが望まれます。

(2) 専門家等の選定方法

① 候補者の抽出

- ・専門家等の選定に当たっては、まずは候補者を選びます。候補者の抽出に当たっては、マンションの改修業務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ので、まずは、地元の地方公共団体に確認してみることが考えられます。また、改修等に係る様々な相談会や専門家情報の公開を行っている各種公益法人等があり、情報を得ることが可能です。そのほか、業界紙等で公募する方法なども考えられます。

■ 改修業務に係る専門家（国会資格）に関する公益法人等

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/
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
	(公社)日本建築士会連合会	https://kenchikushikai.or.jp/ TEL:03-3456-2061
	(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
	(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

② 専門家の選定

- ・候補者をリストアップしたら、その中から最もふさわ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、ヒアリング等を十分に行い選びます。
- ・選定の方法は、計画提案を依頼し提示された計画案を比較し最も適切と考える1社を選定する場合と、競争によらず随意に選定する場合とがあります。
- ・専門家等の選定方法として代表的なものは次の通りです。

■ 専門家の選定方法

見積合わせ方式	・推薦または公募により、複数の発注先候補に見積の提出を求め、見積金額の総額の大小だけではなく、見積内容等を比較検討して発注先を決定する方式。選定における透明性の確保の観点からは、公募サイトや業界紙等による公募が望ましい。 ・候補者により提案された計画内容にばらつきが見られる場合は、ヒアリングなどを行うことで、その妥当性を十分に検討する必要があります。
---------	---

特命随 意契約 方式	・推薦を受けるなどして特定の1者からの見積で内容を精査し決定する方式。 ・発注先の選定に要する事務手続きを効率化し、発注までの期間を短縮できるほか、信頼のおける専門家等に一任できます。 ・一方で、提示された見積金額の適正性を判断することが難しく、特に発注者に専門知識がない場合は提案内容の確認や評価が難しくなる可能性があります。
---------------------------	--

- ・選定に当たっては、提示された見積のほか、専門家等の提案力（課題に対する提案の的確性・実現性等）、技術力（過去の業務実績、保有技術者数・有資格者数等）、体制（業務体制、業務の基本スタンス、瑕疵があった場合の対応等）等について考慮する必要があります。また、責任施工方式の場合は、施工会社の概要（資本金、年間工事受注額、経営の安定性等）についても考慮する必要があります。なお、専門家等の技術力については、改修工事を適切に進めるためには、マンション（住宅）の仕様・工法等についての最新の知識・技術等も十分に有する専門家等を選ぶことが重要であると考えられます。
- ・また、専門家が施工業者の選定支援等を行う場合には、当該専門家と施工業者との関係について区分所有者に不信感をもたれないよう、透明性を確保することが重要となります。この観点から、専門家等の依頼先としては、中立性を保ちつつ管理組合をアドバイス等によりサポートするマンション管理士や、CM方式を採用する場合のCMR等も考えられます。

3) 検討段階の基本的な進め方：改修内容の検討・課題の把握と合意形成

- ・検討段階では、理事会が建物調査診断や計画検討費を予算化し、検討組織が専門家等の支援を受けて調査診断やアンケートで建物の状況や居住者ニーズを把握します。その結果を踏まえて改修基本計画を検討し、情報収集や概算費用の検討を進めながら、改修推進決議（改修を具体的に計画することの合意）の成立に向けて合意形成を図ります。
- ・また、改修内容の検討に合わせて、長期修繕計画の見直しについて検討を進めることも重要です。

（1）改修内容の検討・課題の把握

① 建物調査診断

- ・建物の調査診断（竣工図書・修繕記録等によるチェック、現地観察・調査・詳細診断の実施等）を行い、建物各部の現状の劣化・損傷の程度、不具合や問題点、現マンションが有している性能の程度等を正確に把握します。調査診断を行う際には、不具合や問題点が、経年劣化によるものか建築時又は前回改修時の設計や施工の不備によるものかの判定が重要となります。それによって対処方法（改修方法や費用負担）が異なってくるからです。また、工事实施までに危険が生じる可能性があるなど、緊急に対処する必要がある箇所については、その対応方策についても検討する必要があります。
- ・建築後相当の年数が経過したマンションについては、区分所有者の改修ニーズも踏まえ、専門家による老朽度判定により、現マンションが有している性能の程度を詳細に把握することも考えられます。さらに、老朽度判定により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（これらの詳細については、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を参照してください）

い。)

- ・調査診断に併せて、マンション内の問題箇所の見学会を行うことや、調査診断が終わった段階で、調査診断結果の説明会を行うことにより、区分所有者全員にマンションの劣化等の状況を正確に認識してもらうことが重要です。

② アンケート調査の実施

- ・調査診断の段階では、区分所有者に対するアンケート調査を行い、当該マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握することも重要です。
- ・なお、調査診断の時期は、管理組合の資金計画や合意形成などの運営面からみて、長期修繕計画に定められた工事実施時期の2年程度前に行うことが望ましいと考えられます。

③ 改修基本計画の作成

- ・建物の調査診断結果と区分所有者に対する意向調査の結果を踏まえ、改善ニーズや課題に対応する基本方針を検討し、改修基本計画を作成します。この際、改修工事の目的と必要性を明確にすることが重要です。具体的には、工事が多数の区分所有者に共通して必要とされるものか、一部の区分所有者に限定されるものか、安全性の確保を目的とするものか、あるいは生活の利便性向上を目的とするものかを整理し、工事の優先順位を適切に定めます。
- ・なお、改修基本計画の作成過程においては、説明会を開催し、建物診断調査やアンケート調査の結果やそれらを踏まえた計画案について区分所有者に説明し意見を求めることが重要です。

④ 情報収集等

- ・上記①～③の検討と並行して、検討する可能性のある改修工事に関する法制度を収集するとともに、先行事例についての見学等を実施することも考えられます。
- ・また、活用可能性のある補助制度や融資制度の把握を進めるとともに、改修基本計画を踏まえた検討を進めるために必要な概算費用の検討を行います。

(2) 改修推進決議（改修を計画することへの合意）

- ・改修基本計画がまとまり、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、検討組織は調査診断や基本計画の検討結果を整理し、改修の目的や必要性、改修のメリット・デメリット、想定される費用や期間、検討内容を踏まえた長期修繕計画の見直し状況などをまとめ報告書を作成し、理事会に提案します。
- ・これを受けて、理事会は、管理組合の集会（総会）における議案として、「改修実施設計の検討に関する事項」を取りまとめます。議案として提起する必要があるのは、改修の実施に向けた計画検討を行うための「計画組織の設置」や「改修実施設計の検討資金の拠出方法」についてですが、建物診断結果やアンケート調査結果等を踏まえた改修の必要性（必要に応じて、建替え等との比較検討の結果）、改修基本計画の内容（概要）、改修計画の検討費用の参考見積り等も簡潔に整理して参考資料として示すことが望まれます。

■改修推進決議を目的とする集会の議案

	議案内容	議事資料	議決の多数決要件
--	------	------	----------

議案1: 計画組織の設置 について	改修実施設計の検討をするための組織を 管理組合理事会の専門機関として設置す ること。	組織の設置運 営細則案	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数
議案2: 改修実施設計の 検討資金の拠出 について	①管理費から拠出する場合 ・改修実施設計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 ・その予算額は〇〇円とすること。	事業計画、予 算の案	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数
	②修繕積立金から拠出する場合 ・改修実施設計を検討するための資金を修 繕積立金から拠出すること→別添のよう に管理規約を変更すること。 ・修繕積立金を取崩して拠出する予算額は 〇〇円とすること。	事業計画、予 算の案(管理 規約「修繕積 立金等の使 途」の変更案)	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数 (規約変更が必要な場合は、 特別多数決議:区分所有者* 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)
参考資料:建物診断結果やアンケート調査結果等を踏まえた改修の必要性(必要に応じて、建替え等との比較検討 の結果)、改修基本計画の内容(概要)、改修計画の検討費用の参考見積り等			

※ 「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。

- ・また、集会の場では、建物診断の結果や結果を踏まえた改修基本計画を細かく説明し議論する時間を確保することが難しいことがあるため、総会前に説明会を行い、組合員からの質問や意見を得ておくことも重要です。
- ・集会において、議案の内容について賛成多数で承認され、「改修推進決議」が成立すると、計画段階に進み、改修実施設計など本格的な計画検討をします。改修推進決議は、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決議（共用部分の変更決議等）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。

4) 計画段階の基本的な進め方：改修内容の具体的計画と改修工事を実施することの決議

- ・計画段階では、改修基本計画に基づき耐久性・居住性などの目標を設定し、材料・工法を決定して改修設計（設計図書等の作成）を行います。
- ・改修設計の検討に当たっては、資金計画、工期や生活への影響等について検討するとともに、必要に応じて建築確認等の行政手続きも行います。資金計画では積立金の確認や借入・補助制度の活用を検討し、説明会で設計内容や資金計画を共有します。
- ・その後、施工会社の募集・選定を公正に行い、見積比較や能力確認を経て候補を決定し、改修工事実施の合意形成を図ります。

(1) 改修内容の具体的計画

① 改修実施設計

- ・改修基本計画に基づき、改修実施設計を行います。改修実施設計では、改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値及び実際に採用する材料・工法を定め、工事を行うため

の設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。

- ・改修実施設計は、区分所有者の意向や関係機関との協議を反映しつつ、「原案」→「修正案」→「最終案」と検討案を修正し、段階的に策定します。
- ・工事内容を定める上では、工事の必要性のほかに、資金計画（後述②）、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、バルコニーの使用制限、仮住居への引っ越しの必要性の有無等の工事による日常生活への支障の程度についての検討も必要となります。また、当該工事に伴う建築関係規定上の手続きについての検討も必要となります。**巻末の「〈参考1〉マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き」**を参照してください。）。)
- ・また、改修実施設計に合わせて長期修繕計画の見直し検討も行います。

② 資金計画

- ・改修工事の実施に向けた合意形成の鍵は、資金計画にあるといっても過言ではありません。このため、改修工事の実実施設計（実施内容の検討）と資金計画を並行して検討する必要があります。
- ・改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金又は区分所有者からの一時金徴収でまかなう必要があります。また、借入金と一時金徴収とを併用する場合もあります。

■改修費用の資金調達の方法

修繕積立金の積立状態	改修工事費等の資金源※		検討事項
まかなえる	修繕積立金の取崩し		・大規模修繕等について長期修繕計画の見直し
不足する	区分所有者より	個人借入れ	・住宅金融支援機構等の金融機関との協議
	一時金徴収	自己資金	—
	管理組合で借入れ		・住宅金融支援機構等との協議 ・修繕積立金の徴収額の見直しと長期修繕計画の見直し

- ・なお、改修工事の内容によっては、補助金を利用できる場合があります。例えば、国土交通省の「マンションストック長寿化等モデル事業」によるモデル的な取組への支援があります。また、地方公共団体によっては、耐震改修工事や省エネ改修工事に係る補助制度等の利用が可能です。活用可能な補助制度等の詳細は【共通参考資料】を参照してください。
- ・また、借入金の場合は、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）や民間金融機関から借り入れることになります。JHF による融資（マンション共用部分リフォーム融資）の詳細については、参考資料を参照するとともに、JHF の各支店にお問い合わせください。
- ・そのほか、地方公共団体の中には、改修に係る補助制度や融資を受ける場合の利子補給等の支援制度を設けているところもあります。詳細は地元の地方公共団体にお問い合わせください。
- ・なお、改修工事費用を金融機関から借り入れる場合、その返済のために修繕積立金の見直し（増額）検討が必要となります。

③ 改修実施設計の内容に関する説明会の開催

- ・計画段階の合意形成として、改修実施設計案の内容や資金計画の検討状況等を踏まえた説明会を

開催し、組合員からの質問や意見を収集することが重要です。

- ・検討結果を分かりやすく整理した資料を作成して説明をしますが、計画した改修工事の内容によっては、見本品の提示などを行いそのイメージを伝えることも重要です。
- ・また、改修実施設計をもとに施工会社の候補者選定を行うため、選定プロセスを管理組合内で共有しておくことが求められます。特に、工事費が多額となる大規模マンションでは、トラブル防止のため、選定方法について説明会で十分に説明を行い、合意を得ておくことが望まれます。

④ 合意形成

- ・改修実施設計を段階的に練り上げながら策定するための合意形成を進めるためには、区分所有者の個別事情への対応や、未賛同者への対応が必要となります。
- ・賛同が得られていない区分所有者に対しては、賛同できない理由や事情を正確に把握します。賛同できない要因となっている問題に対しては、様々な可能性を検討し、それが改修実施設計に反映することが可能かどうか十分な検討を行い、できる限り多くの者の賛同が得られる計画とすることが大切です。
- ・特に、改修費用を修繕積立金でまかなうことができず、管理組合として借入れを行い以後の修繕積立金が増額となる可能性のある場合などは丁寧な説明が求められます。

(2) 見積依頼・施工会社の募集と候補者選定

① 見積依頼・施工会社の募集

- ・設計監理方式の工事实施段階における施工会社を選定するに当たっては、まず、工事費見積を依頼する会社を選ぶ必要があります。推薦を受ける方法と公募による方法とがありますが、公正さや透明性を確保する上では、公募サイトや業界紙等による公募が望ましいと考えられます。
- ・公募をする際には、募集内容（対象物件、工事規模、工事範囲、予定工期等）や応募条件（建設業許可、過去の改修工事の実績（実施件数・金額）、当該マンションと同規模のマンションでの改修の実績、財務状況、資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等）を具体的に示します。そのほか、必要とされる要件（高い技術力を有していることや、地元企業でのアフターサービス・相談対応などのサポート支援や相談が受けやすい等）を付す場合も考えられます。また、応募の締切の設定は、多様な業者の参加が期待できるよう、余裕を持たせることも重要です。
- ・見積もり参加業者が決まると、当該マンションで見積もり依頼内容の説明をします。見積もり条件の設定の際は、見積もりを共通条件の下に行うため、事前に調査診断してマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計を行った結果をもとに、見積もりを依頼する相手方に対して、次のような資料を提示する必要があります。また、資料の提供のほか、施工会社からの要望があれば、必要に応じて竣工図書の閲覧、現地見学などの機会を設けます。

【見積もりを依頼する相手方に提示する資料】

- ・改修工事設計図：改修する範囲の明示
- ・改修工事仕様書：足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗布方法等の明示、仮設工事の方法、下地・仕上げの使用・量 など
- ・数量内訳書：工事対象量の明示

- ・その他：工事の期間、工事金の支払い方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件（必要に応じて、駐車場の使用制限や車両移動計画を含む）

② 発注先候補の選定

- ・各社から応募条件に合致することを記載した書類や見積書の提出を受けて候補となる業者を選びます。
- ・複数の施工会社から発注先候補者の選定を行う場合、各社からの見積書については、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。なお、著しく低い価格を提示した業者等に対しては、施工品質や工期が適切に担保されているか、積算の前提条件などを十分に確認しておく必要があります。
- ・見積書のチェックや施工会社の選定等に当たっては、第三者機関のサポートを活用することも考えられます。例えば、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「見積チェックサービス」(契約前の見積書等の内容を確認するサービス)のほか、地域によっては、地方住宅供給公社などの公的機関による発注支援(入札代行サービスや発注に関する助言など)を活用することができます。
- ・発注先候補とする施工会社の選定方法として代表的なものは以下のとおりです。

＜複数の候補会社から選定する方式＞

推薦または公募により、複数の発注先候補に見積の提出を求めます。

i. 見積合わせ方式

見積条件の設定方式によって2つの方式があります。見積の提出を求める際に、発注者からあらかじめ一定の具体的な条件を提示する方式（条件提示型）と、施工会社からの提案にある程度自由度を持たせる方式（提案型）です。各会社から提示された見積金額の総額の大小だけではなく、見積内容等を比較検討して発注先を決定します。以下に概要を記載します。

見積合わせ方式	■条件提示型 ・一般的には、管理組合から設計コンサルタント業務を請け負った専門家等が、管理組合との協議の上で仕様・工事項目・数量及び見積条件を検討し、発注先の候補となる施工会社に提示した上で見積を募る方法です。 ・工事の見積条件を設定するためには、事前に調査診断によってマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計(図面、仕様書、数量書、概算書の作成)を行った結果をもとに、例えば、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示することが考えられます。 ①改修工事設計図:改修する範囲の明示 ②改修工事仕様書:工事現場管理、足場仮設の方法、下地処理、塗装、防水工事等各工事項目の施工方法、材料等の種類・量等の明示 ③数量内訳書:工事対象数量の明示 ④その他:工事の期間、工事金の支払方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件 ・同一条件により比較しやすい見積書の提示を受けることができ、管理組合にとって工事金額の比較がしやすいため、現在、多くのマンションではこの方式が採用されています。 ・なお、見積条件として仕様や工事項目のみを提示し、数量については施工会社に積算を求める場合もあります。
--	---

	■提案型※ ・管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求めます。各施工会社が必要と考える仕様・工事項目・数量等を独自に設定し、これらの要素を積算する他、工期や技術力、安全性などの施工計画についても企画提案を求めることができる点に特徴があります。 ・施工会社からの提案内容に仕様や工法等も含まれる場合は、管理組合においてはこれらの部分に関する積算等において改修設計に定めなくてもよくなる点に特徴があります。 ・一方で、各社の仕様や工事項目、数量にばらつきが出るため、適切かどうかを見極めにくく、総工金額だけの判断になりやすい点に留意が必要です。
--	---

ii. 競争入札方式

評価の方法によって2つの方式があります。価格のみで発注先を決める方式（価格競争型）と、価格と価格以外のいくつかの要素（工事実績、技術資格者数、会社概要等）で判断する方式（総合評価型）があります。

競争入札方式	■価格競争型 ・発注者が入札参加業者を指名する場合（指名競争入札）と、特に一定の条件を満たせば入札への参加を認める場合（一般競争入札）があります（マンションの修繕工事においては、用いられることは少ないですが公共工事などで価格を評価し施工者を落札する方式です。）。 ・見積合わせ方式（条件提示型）と同様に、発注者がマンションの現状を正しく把握した上で、候補者への見積条件の提示が必要になります。 ・施工会社の候補先の選定において、管理組合にて推薦または公募により候補会社を決めるため、選定までの手間を省くことができる点に特徴があります。 ・価格について比較評価しやすい一方で、最低制限価格を設けない場合は、適正な施工が担保できないと考えられる低価格での受注（ダンピング）が行われ、施工品質が担保できない事態を招く恐れがあり、留意する必要があります。
	■総合評価型※ ・工期や技術力、安全性などの施工計画などの価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める方式です。 ・工事内容に留まらず施工計画全体を評価でき、価格以外の提案要素についても競争させることで、施工品質の向上が期待できることに特徴があります。 ・一方で、発注先の選定までに時間を要したり、評価のための手続きが複雑となったりするなど発注者の負担が大きくなる可能性に留意する必要があります。

※ プロポーザル方式（総合評価型）

- ・上表において、管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求める「見積合わせ方式（提案型）」は、各施工会社が独自に企画提案をすることができる点に特徴がありますが、この方式をプロポーザル方式と呼ぶことがあります。
- ・また、価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める「競争入札方式（総合評価型）」の一形態としてプロポーザル方式を捉える場合もあります。なお、前述のとおり、適切な工事発注の観点からは、管理組合を中立的な立場からサポートする専門家が重要です。そのため、CMR やマンション管理士等を活用することが有効です。また、発注先の施工会社の高い技術力やアフターサービスを含めたサポート支援等の特徴などを見極めて選定することが必要です。

＜特定した1社の候補会社から選定する方式＞

推薦を受けるなどした特定の1社から見積の提出を求め、内容を精査し決定する方式です。

特命 随意 契約 方式	・発注先の選定に要する事務手続きを効率化し、発注までの期間を短縮できるほか、信頼のおける施工会社に一任できることに特徴があります。 ・一方で、発注者が1社を特定するため、複数社との比較ができないことから提示された見積金額の適正性を判断することが困難であり、特に発注者に専門知識がない場合は施工状況や品質についての確認や評価が難しくなる可能性があります。
----------------------	---

(3) 改修に係る決議（改修工事を実施することへの合意）

- ・改修実施設計の内容が固まり、また、施工会社の候補者が抽出され、それらに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、理事会は集会を招集し、改修に係る決議を行います。

① 集会の招集と議案として示すべき内容

- ・集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前（規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して発出します（区法35①）。
- ・議案の要領としては、計画段階での検討の成果を分かりやすくまとめて示します。示すべき内容の例としては、以下のものが想定されます。なお、改修設計の内容については関心がある者などが事前に閲覧できるようにする配慮も必要です。

■議案の要領として示すべき内容

- i. 改修工事の具体的内容：工事範囲・内容、工事期間・工程、工事期間中の生活への影響等
- ii. 工事費の概算と資金計画：
 - 総工事費の見積額、資金調達方法（積立金の取崩し額、融資の活用、補助金の活用等）、
 - 融資を受けた場合の以後の修繕積立金の増額の金額等
- iii. 施工業者候補案の提示：選定プロセス及び業者候補者の情報等

② 集会における決議（共用部分の変更決議）

- ・改修工事の実施の最終決定は、区分所有法に基づき、管理組合の集会での決議により行います。
- ・改修工事は、その規模や内容により「共用部分の変更」に該当します。決議要件は、共用部分の形状または効用に著しい変更を伴う場合と、そうでない場合で異なります。

■ 共用部分の変更に係る区分所有法の要件

- 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない場合（区法18）：
 - ・区分所有者^{*}及び議決権の各過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上）を有する者が出席し、出席した区分所有者^{*}及びその議決権の各過半数による普通決議（規約で別段の定めをすることが可能）

○ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合（区法 17）：

- ・区分所有者[※]及び議決権の各過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者[※]及びその議決権の各 4 分の 3 以上（これを下回る割合（2 分の 1 を越える割合に限る。）を規約で定めた場合はその割合以上）の多数決による特別決議
- ・ただし、以下の場合の共用部分の変更については、出席した区分所有者[※]及びその議決権の各 3 分の 2 以上で決することができる。
 - ア）共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しく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關して必要となる共用部分の変更
 - イ）高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動上若しく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

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。

- ・共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるか否かなどの考え方については、巻末の「〈参考 2〉マンション改修に関する区分所有法上等の手続き」を参照してください。

5) 実施段階の基本的な進め方

- ・集会における決議が成立すると、施工業者と工事請負契約を締結し、施工業者は施工実施計画を作成し、工事説明会を開催した上で、工事に着手します。
- ・なお、工事の発注者は管理組合であるため、主体となって、受注者との協議や工事前及び工事中の居住者や近隣住民への対応に取り組むとともに、工事に対する理解醸成を主導する役割・体制を構築することが重要です。

（1）工事業者との契約の締結

- ・集会の決議が成立すると、管理組合（発注者）と工事施工者（受注者）との間で工事請負契約を締結します（「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（第 8 版）」も参照。）。また、設計監理方式の場合は監理者（設計者）との間で工事監理業務委託契約を締結します。
- ・工事請負契約の内容は、契約書、工事請負契約約款及び設計図書を基本とする契約図書によって定められ、これらに加えて契約で明示されたその他の文書がある場合には、それらも契約内容を構成します。契約図書は、工事内容、工事範囲、品質水準、工期および費用、並びに発注者と受注者の権利義務を確定するとともに、工事中及び工事完了後の品質確認や、不具合が生じた場合に当該工事が契約内容に適合しているか否か（契約不適合責任）の判断や、その対応の是非・範囲等を判断するための根拠となるものです。
- ・なお、工事請負契約においては、契約不適合責任の履行を確保するための保険等の措置、保証内容、アフターメンテナンス、紛争解決方法等についても、契約内容として適切に定めておくことが重要です。
- ・また、弁護士等の専門家にも相談の上、談合があった場合における違約金支払い義務を請負契約

締結時に併せて特約すること（違約金特約条項）など、管理組合にとっての利益相反行為を防止するための措置を講ずることも考えられます。

- ・契約図書の内容が不十分又は曖昧な場合、工事中の解釈の相違、追加工事をめぐる紛争、品質低下等が生じるおそれがあるため、契約締結に当たっては、契約図書を十分に確認し、関係者間で共通認識を形成したうえで契約を締結することが重要です。

（２）施工実施計画の策定・工事説明会の開催

- ・工事請負契約の前提となる工事計画をもとに、施工者が施工実施計画（工事工程計画、仮設計画、工事施工計画）を検討し、管理組合の意見を踏まえて最終決定します。
- ・改修工事は居住者の協力なくしては進めることができません。施工実施計画が出来上がると、工事説明会の資料（簡易な工事実施のしおり等）を配布し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、現場事務所の設置、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意・お願い事項等の説明会を行います。特に、「居ながら工事」を行う場合には、当該工事を行う住戸の居住者に対する事前説明等により理解や協力を得ることが重要です。
- ・また、工事に伴う騒音や振動・工事車両の通行に際しての安全確保や工事中の騒音の発生等については、居住者の理解に加え、必要に応じて近隣住民への事前説明が必要となります。

（３）工事着手と監理の重要性

- ・工事の適切な実施に向けては、工事工程の進捗状況、施工状況等を厳正にチェックする「監理」の役割が非常に重要となります。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者を置くことが義務づけられています。
- ・工事実施期間中は、管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月１回程度は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

（４）工事検査と竣工後の手続き

- ・工事実施期間中の適切なタイミングで、管理組合の立ち会いの下で、中間検査を行います。また、工事の施工が最終工程を終えた時点で竣工検査（足場解体前検査及び最終検査）を行います。竣工検査では、施工者検査、監理者検査に加え、管理組合による検査も行います。
- ・管理組合は、竣工後できるだけ速やかに、竣工図書の引渡し、取扱い説明等を受けるようにする必要があります。
- ・マンションの大規模修繕工事等に関する疑問や相談がある場合には、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターや（公財）マンション管理センターにおいて、建築士等による助言を受けることもできます。（詳しくは、「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」（平成 29 年 1 月 27 日国住マ第 41 号国土建労第 1021 号）をご確認ください。）

1.6 マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアルで扱う改修工事の対象

マンションの共用部分と専有部分の基本区分を示すと以下のようになります。本マニュアルで対象とする工事は、共用部分の工事であり、専有部分（住戸内）の改修工事は扱いません。ただし、専有部分の工事であっても、専用給排水管の更生・取替え工事など、共用配管と一体的に扱うことが必要とされる工事、浴室防水工事や給湯設備・空調設備工事など専有部分の改善のために共有部分に変更を加える必要がある工事等については、本マニュアルで扱います。

■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、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、一定の設置ルールを定めている場合があります。

第2章 計画修繕工事項目別の改修の考え方

2.1 計画修繕工事項目別の改修の主な内容

- ・マンションの質及び価値を長期に維持していく上では、その時代にマンションに求められる性能や水準に対応した住みよいマンションに改善していく必要があります。そのためには、大規模修繕工事等の計画修繕を行う際には、既存性能をグレードアップさせる改良工事を織り込んだ改修工事として実施することが重要となります。
- ・そこで、計画修繕の基本的な工事項目について、既存性能のグレードアップに相当する改良工事の工事概要を整理すると下表のような内容が想定されます。
- ・なお、実際に必要とされる工事内容は、マンションの建築当時の仕様や性能によって異なりますが、ここでは2～3回目の大規模修繕工事を迎える建築後一定の年数を経過したマンション（老朽化マンション）で、建築当時のごく標準的な仕様・性能で建築されたものを想定しています。

■建築工事(概要)

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
2) 屋根防水	屋根、屋根庇、階段出入口等の庇の防水層の劣化・漏水等に対する屋根スラブの躯体修繕及び屋根防水層の全面的な修繕・改修	防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱防水、笠木等の材質のグレードアップ、屋上の排水能力の向上
3) 床防水・床部	バルコニー、開放廊下・階段室の床・庇・梁型天端等の防水工事	防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水吹き込み対策・排水対策、段差部のバリアフリー化
4) 躯体 コンクリート	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・上げ裏（天井面）・手すり壁、庇等の劣化・損傷箇所の修繕	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中酸化抑止、片持ちスラブの補強
5) 外壁仕上げ	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・手すり壁、庇・バルコニー上げ裏（天井面）等の吹付け塗装部の再塗装、タイルの洗浄及び劣化・損傷箇所の修繕	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ、仕上げによる中酸化抑止、外壁の外断熱改修
6) シーリング	サッシまわり、コンクリート打継目地、P C板目地、スリーブ周り、庇等入隅部、金物端部等のシーリング材の劣化部の打替え防水	シーリング材の性能のグレードアップ
7) 鉄部塗装等	屋上、バルコニー、廊下、階段室、遊戯施設・自転車置場等の外構工作物等の鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗替え	塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ、脱着塗装

8) 建具	住戸ドア及びパイプスペース・メーターボックスの扉の塗装塗替え・取替え、付属金物の取替え	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア周り、パイプスペース扉等のグレードアップ、耐震玄関ドアへの取替え、住戸ドアのピッキング対策
	サッシ及びサッシまわりの付属金物の修繕・取替え、窓面格子・窓手すり・防犯雨戸・錠戸等の取替え	サッシ及びサッシ付属金物の取替え等による性能のグレードアップ、窓面格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、住戸窓の防犯・防災対策
9) 手すり	塗装によるメンテナンス	腐食、損耗した手すりの取替え メンテナンスの負担軽減、安全性や機能性の向上、美装性を考慮し、バルコニー、共用廊下・階段の手すり金物を交換
10) 金物類	8) 建具、9) 手すりの付属金物以外の全ての金物類の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	金物類の材質のグレードアップ、使用安全性・容易性を高めた製品への取替え
11) 屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段の手すり・踏板・踊り場等の錆・腐食箇所の修繕	踏板の防水・排水・消音・安全性確保・耐震補強工事、屋外鉄骨階段の取替え
12) 内壁・内装	建物の内部階段・内部廊下、管理事務室・集会室等の壁面、床面、天井面の劣化・損傷箇所の修繕	内壁コンクリートの中性化防止対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
13) エントランス	エントランスホール、エントランス周りの床・壁・天井等の内装の全面的模様替え	エントランスホール及びアプローチ部分の仕上げ等のグレードアップ・バリアフリー化、エントランスドアの性能のグレードアップ、エントランスホールの防犯対策
14) 浴室防水	住戸浴室の床防水層の劣化・損傷箇所の修繕、全面防水改修	防水仕上げ材、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等

■機械設備工事(概要)

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
15) 給水設備	屋内・屋外共用給水管、専有部分給水管の更生・取替え工事、給水装置・給水施設のオーバーホール・劣化・損傷箇所の修繕・取替え	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレードアップ、給水システムの変更
16) 排水設備	屋内・屋外の雑排水設備、汚水設備、雨水排水設備、屋外拵管路の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、排水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置
17) ガス設備	ガス管（屋内・屋外共用、住戸内専有）及びメーターの劣化・損傷箇所の取替え	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズのアップによる供給能力の向上
18) 給湯設備	給湯管の更生・取替え工事、給湯器の取替え工事	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ、ガス給湯器から電気給湯器への取替え
19) 空調設備		空調設備の共用配管カバーの新設、共用廊下側へのエアコン用スリーブ・室外機置場の新設、空調設備の性能のグレードアップ

20) 換気設備	換気口・換気扇・ダクト類の清掃及び修繕・取替え工事	材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上
21) 消火設備	屋内消火栓設備、連結送水管設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え 自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常コンセント設備、非常用照明設備等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機器類及び配管の材質のグレードアップ 誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備

■電気設備工事(概要)

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
22) 電灯幹線 ・動力設備	電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、トランスの増設による容量増量工事
23) 照明器具 ・配線器具	共用廊下・階段、エントランスホール等の照明器具及び配線器具の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、LED化、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置
24) 避雷設備	避雷突針、避雷針支持ポール、避雷導線、接地銅板等の劣化・損傷箇所の取替え	
25) 防災設備	防災設備の修繕・取替え	非常用電源など防災対策設備の導入
26) テレビ共聴設備	テレビ共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤、同軸ケーブル等の劣化・損傷箇所の取替え	双方向システムの導入等に伴う同軸ケーブルの性能のグレードアップ、高度な受信形態に適したテレビ配線システムの改善（※4K8K対応等）
27) 情報通信設備	電話端子盤、MDF盤、IDF盤、引込み管路等の劣化・損傷箇所の取替え	MDF盤・IDF盤のセキュリティ対策、インターネット接続環境の整備、インターホン設備の導入

■その他の設備工事(概要)

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
28) 昇降機設備	エレベーターのロープ、モーター、巻上げ機、カゴ、扉、制御盤等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	エレベーターの性能のグレードアップ、マシンルームレスエレベーターへの取替え、エレベーターシャフトの耐震補強
29) 機械式駐車場	機械式駐車場の駐車装置、制御盤、検知装置、操作盤、昇降装置、安全装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機械式駐車装置の性能のグレードアップ、機械式駐車場の撤去と跡地の有効活用

■外構・土木工事(概要)

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
30) 舗装	敷地内道路、駐車場、駐輪場、歩道、広場等の舗装、路盤、縁石、L型側溝、排水溝等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	舗装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等のグレードアップ、屋外段差部のバリアフリー化
31) 外構 工作物	遊具・パーゴラ、自転車置場上屋、柵、掲示板、案内板、サイン等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	材料やデザインのグレードアップ、公園・プレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備
32) 緑化 環境整備	高木・灌木の枝払い、芝生の目土入れ等	樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、植栽・生垣等による空間の区画、駐車場の緑化
33) 屋外 排水設備	敷地内の雨水、污水排水管路、排水枳の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	

2.2 計画修繕の概要と改修工事の具体的内容・工法等

- ・大規模修繕等の計画修繕を実施する際には、改良工事を適切に織り込んで実施することが望まれます。ここでは、28～31頁の上表に示した工事項目ごとに、標準的な老朽化マンションを想定し、一般的な修繕周期、工事の主要部位、工事概要、グレードアップに相当する改良工事の内容・工法等の情報について示しています。
- ・改修工事にかかるコストは、工事費や材料費にかかる市況や個々のマンションの仕様・性能等により異なりますので、本マニュアルの工事内容を参考にしつつ、専門家に見積を依頼するようにして下さい。

15)ー2 給水装置・給水施設の改修工事

修繕周期	- 給水装置（給水ポンプ・附帯機器類）は、5～8年程度でオーバーホールを行い、14～18年で取り替え（揚水ポンプ・加圧給水ポンプ等のポンプの種類や日常のメンテナンスによっても若干周期は異なります）。給水用エンジン付ポンプも18～24年で取り替えます。 - 受水槽、高置水槽等の水槽類は、鋼板製、ステンレス製、FRP（ファイバー繊維強化プラスチック）製があります。鋼板製では外面保護塗装は6年程度、内面塗装は12～18年程度。FRP製では塗装によるメンテナンスを行う場合もありますが、一般的には、26～30年程度で取り替えます。ただし、設置時の仕様やメンテナンスの状況によりこの周期は変わります。 - 水槽の附帯機器類（定水位弁、電磁弁、ボールタップ、電極装置、弁類）は5～10年程度で取り替えます。
主要部位	給水装置（給水ポンプ・附帯機器及び盤類）、給水施設（受水槽、高置水槽）
工事概要	給水装置のオーバーホール、修繕、取替え工事、給水施設の修繕、取替え工事。

給水方式の変遷

- 過去、ほとんどのマンションにおいては、受水槽や高置水槽等の貯水槽を設ける方式となっていたが、近年では水道事業者の供給性能も向上し、より衛生的な水源の確保という観点から、貯水槽が不要な直結方式（「直結給水方式」や「直結増圧給水方式」）が増えてきました。

改修工事の主な内容・工法等

給水装置・給水施設の取替え等により高効率機器の導入による省エネ性能の向上、耐久性の高い設備機器・施設への更新による長寿命化の他、耐震・防震・防音措置を施すこと等がポイントとなります。また、給水システムの変更も重要な検討事項となります。

(1)材質や性能のグレードアップにより耐久性や省エネ性を向上させる

- 受水槽や高置水槽は、昭和50年代中頃まではコンクリート製水槽や内面樹脂塗膜された鋼板製が主流でしたが、現在では、取替えが容易なFRP製のパネル組立型や耐久性に優れたステンレスパネル水槽が一般的になっており、こうした製品に取り替えます。
- 給水ポンプや附帯機器類も高効率機器や耐久性に優れた製品に取り替えます。給水ポンプはステンレス製やナイロンコーティング製の赤水対策製品に取り替えます。また、電動機（モーター）をインバーター起動制御方式の省エネタイプのものに取り替えます。

(2)受水槽・高置水槽の耐震対策を行う

- 地震時には、屋上に設置された高置水槽には強い地震力が加わり、水槽の移動や架台からの落下、水の跳ね上がりによる天板の吹き飛び等の被害が生じます。このため、FRP水槽耐震設計基準と構造設計計算法が1996年に強化されており、これらの規定を満たすように補強改修を行う必要があります。
- 水槽と基礎架台の緊結、水槽の固定金物による取付け、水槽天板へのステンレス製の補強金物の設置等の耐震対策を行う必要があります。また、地震を感知したら自動的に水槽の出水口を遮断し、

水槽内に確保した水の流出を防ぐ緊急遮断弁を取り付けておきます。

- ・なお、高置水槽方式から高置水槽を必要としない直結増圧方式、加圧給水方式等の給水システムに変更（次頁参照）することで、建物上部の積載荷重を軽減でき、建物自体の耐震性を高めることもできます。

(3)防振・防音改修を行う

- ・給水ポンプ等を住棟内に設置する場合は、ポンプ基礎に防振装置の取り付けやポンプ室全体の防音処置を行います。
- ・また、配管の取付けに当たっては、防振性を有する支持金物を使用し、しっかりと固定することや、配管が躯体を貫通する部分はスリーブに縁切りをする必要があります。
- ・後述の「直結増圧給水方式」で設置する増圧給水ポンプは、コンパクトで外観もシンプルになっていますが、ポンプの設置位置を安易に決めてしまうと音の問題、振動の問題等によりトラブルとなる事があるため、ポンプの設置位置については十分に検討を行う必要があります。

(4)受水槽を六面点検可能なものに取り替える

- ・現行の水道法では有効容量が10t（トン）を超える受水槽は簡易専用水道として設置者の管理責任（清掃等）が義務付けられています。また、昭和50年以降、受水槽の床上設置及び六面点検が義務付けられています（昭和50年建設省告示第1597号）。
- ・地中埋設型の受水槽の場合、内面防水が15～20年程度で必要になりますが、この際、地中埋設型受水槽を六面点検が容易に可能な地上設置型に取り替えるか、後述の「直結給水方式」や「直結増圧給水方式」に変更して受水槽を廃止することが考えられます。
- ・なお、地上に受水槽を設置しなおす場合、水槽の適切な設置場所、既設引込管や共用給水管等の盛替え改修を行うスペースがあることが条件となります。

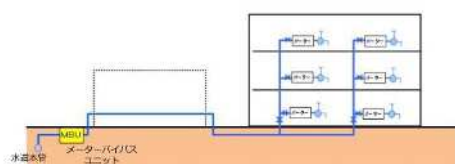
(5)給水システムの変更を検討する

- ・老朽化マンションでは、受水槽・高置水槽を用いた給水方式が一般的ですが、受水槽・高置水槽の劣化を契機に、給水システムを受水槽・高置水槽を必要としない水道本管からの直結給水方式や直結増圧給水方式に変更することが考えられます。また、受水槽は非常時の防災用水槽に転用できるようにし、高置水槽を必要としない加圧給水（ポンプ圧送）方式への変更も考えられます。なお、防災用水槽は水が腐敗しないよう適宜入替の配慮が必要です。
- ・給水方式ならびに管材の変更に伴い給水配管口径の再検討を行う事により、配管口径を小さくする事ができる場合があります。それにより、工事費の低減や各床スラブを貫通する配管の斫り工事の削減が可能のため、施工中の騒音の低減につながります。
- ・各給水方式には一長一短があり、またマンションによっては採用できない給水方式もあります。各マンションの条件等に照らして、コストやメンテナンス上のメリット・デメリット及び採用の可能性等について十分に検討する必要があります。直結給水方式及び直結増圧給水方式の採用に当たっては、その地域の水理状況と建物の規模ならびに配管の劣化状況等により条件があるため、所轄の水道局に確認が必要です。直結増圧給水方式への改修の際には、減圧弁の更新要否についても確認が必要です。

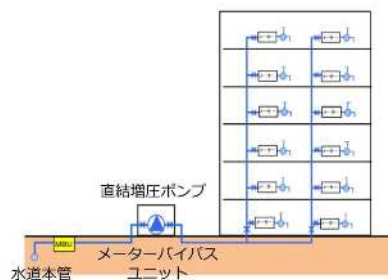
- ・ポンプ等の機能向上、省エネ（インバーター制御）、水質保全（タンク内貯留水の衛生面）といった面から設備システム全体で改修を検討することもあります。

■主な給水方式の比較

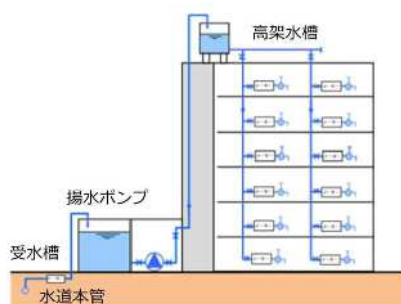
	概要	メリット	デメリット
①直結給水方式	・道路内の水道本管から水道管の水圧により直接供給する方式。 ・低層マンションでは利用できる。	・受水槽・高置水槽等が不要で清掃・点検及び維持管理費用がかからない。 ・スペースを有効利用できる。 - 直接的に新鮮な水が供給される。 ・水温が気温の影響を受け難い。 ・停電時でも断水にならない。	・高台で圧力が低いところや夏季の使用水量が多い時期は水圧低下が起こる場合がある。 ・水道本管断水時には供給ができない。（水道本管の圧力により原則として2階程度までは給水が可能）
②直結増圧給水方式	・増圧給水ポンプにより水道管の水圧に加圧し、水道本管から直接供給する方式。 ・1日最大使用水量が50m³以下で10階程度までであればマンションでも利用できる。	・受水槽・高置水槽等が不要で清掃・点検及び維持管理費用がかからない。 ・スペースを有効利用できる。 ・直接的に新鮮な水が供給される。 ・水温が気温の影響を受け難い。	・増圧給水ポンプの清掃・点検及び維持管理費用が必要。 ・停電時には上層階で断水が生じる。 ・停電時又は水道本管断水時には供給ができない。（但し、水圧の低い地域でも、停電時2階程度までは給水が可能である。）
③高置水槽給水方式	・水道本管からの水をいったん受水槽に貯めポンプにより高置水槽に送り上げた上で各戸に給水する方式。	・停電になった場合でも、高置水槽に貯められた水を利用することができる。 ・重力による給水のため給水圧力が一定。	・受水槽・高置水槽等の清掃・点検及び維持管理が必要。 ・受水槽・高置水槽等の設置スペースが必要。
④加圧給水方式	・水道本管からの水をいったん受水槽に貯め、高置水槽を設ける代わりに加圧ポンプにより圧送給水する方式。	・災害時等に断水になった場合でも受水槽に貯められた水を利用することができる。 ・高置水槽が不要であり、外観・美観上よく、積載荷重の軽減を図ることができる。	・受水槽の清掃・点検及び維持管理が必要 ・停電時にはポンプ等が停止するため給水できない。



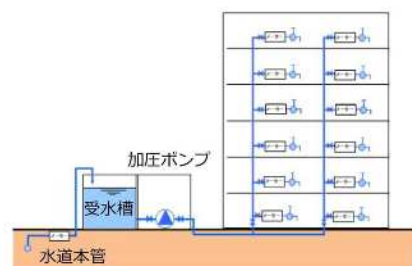
①直結給水方式



②直結増圧給水方式



③高置水槽給水方式



④加圧給水方式

図版出典: (一社)マンションリフォーム推進協議会HP (<http://repco.gr.jp/kyoyo/detail/3/5>)

- ・このほか、中層住棟で構成される大規模な郊外型マンションでは、給水塔（高架水槽給水）方式によるものが多く、受水槽・給水塔の規模も大きくなります。これを直結増圧給水方式や加圧給水方式等に変更することにより、不要となった受水槽・給水塔の跡地を活用して共用施設を整備することもできます。
- ・一方、高層マンションでは、上階において水圧や水量の不足が生じることがあるため、増圧改修を行うことが考えられます。高置水槽方式の場合、上階部分を別系統としてブースターポンプ等により増圧します。既存配管が十分に増圧に耐え得るものであること、パイプスペース（P S）、屋上回りに配管の盛り替えを行うスペースがあることが施工条件となります。

(6)インバーター制御の電動機にグレードアップし省エネ・省保守化を図る

- ・電動機（モーター）を取り替える場合には、インバーター制御方式のものを採用することが考えられます。これにより、省エネ・省保守化を図ることや、給水量に応じて速度をコントロールすることができます。また、コンパクトなインバーター制御の給水ユニットが開発されてきており、これに取り替えることにより省スペース化を図ることも可能となります。
- ・なお、電動機は、単独で取り替えることはほとんどなく、給水ユニットの取替えと同時に取り替えることが多く、近ごろでは、機器と電動機がコンパクトに一体化し制御盤も付属化しています。給水管の取替え・更生工事では、住戸内への立入り作業が必要となり、居住者の在宅を必要とします。また、工事期間中は、同一系統での水の使用ができなくなります。これらの点を踏まえて合意形成を行い、工事実施日の連絡や工程管理を周知徹底することが重要となります。

第3章 ニーズに応じた改修工事

3.1 ニーズに応じた改修工事の重要性

経年に伴うマンションの老朽化や陳腐化への対応としては、第2章で示したように、大規模修繕等の計画修繕にあわせて、既存性能を向上させる改修工事を行うことが必要です。

一方、マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能の向上に加え、様々なニーズに応じた性能・機能を付加し、マンションの水準を大幅に向上させる改修が求められます。こうした改修は、マンション内のコミュニティの活性化にもつながることが期待されます。

老朽化マンションで想定される様々なニーズと、それに対する改修工事の内容は、次表に示すとおりです。

■ ニーズに応じた改修工事の例

ニーズ	改修工事の主な内容
1) 耐震性能の向上	・ 躯体の耐震改修 ・ 構造以外の耐震対策
2) バリアフリー性能の向上	・ 段差の解消・スロープの設置 ・ エレベーターの設置（外廊下型住棟・階段室型住棟）
3) 省エネ性能の向上	・ 開口部の断熱化（サッシ・玄関ドア） ・ 躯体の外断熱化（外壁の外断熱化、屋根・床下の外断熱化） ・ 太陽光発電設備の設置等
4) 防犯性能の向上	・ 建物内の共用部分における対策 ・ 屋外空間における対策
5) 防災性能の向上	・ 電気設備の浸水対策（止水版・防水扉の設置） ・ 被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等） ・ 防災拠点の整備（マンション内の防災拠点、地域貢献機能）
6) 建物内の共用施設等の整備	・ 既存共用部分の機能の変更による共用施設の整備 ・ 増築による共用施設の整備 ・ 専有部分を活用した共用施設の整備 ・ 専有部分の用途の変更
7) 共用施設及び 屋外環境等の整備	・ 集会所やコミュニティ・センターの新築・建替え・増築・改造 ・ 駐車場（立体駐車場等）、バイク置場・自転車置場の見直し検討 ・ 不要となった施設の跡地を活用した共用施設（集会所、クラブハウス等）の整備や地域貢献施設（商業施設、高齢者施設、子育て支援施設等）の誘導

5) 防災性能の向上

近年、地震や豪雨による浸水などの災害リスクが高まっており、マンションにおいても防災性能の強化が求められています。

豪雨災害に対しては、電気設備の浸水対策が重要となります。また、非常用電源や防災備蓄スペースの確保により、災害時の居住継続性を高めることができます。これらの改修は、居住者の安全確保と資産価値維持の観点からも不可欠です。

▶ 地震への備えについては、本章 1) 耐震性能の向上 も参照してください。

5) - 1 電気設備の浸水対策

- ・近年の豪雨災害では、マンションの電気設備が浸水により機能停止する事例が報告されています。停電や設備故障は居住継続性に大きな影響を及ぼすため、浸水リスクを低減する対策が不可欠です。特に、電気室や配電盤などの重要設備は、浸水時の被害を最小化するための構造的・設備的な工夫が求められます。

(1) 止水版・防水扉の設置

① 止水版の設置

- ・設定浸水深、土地の形状等を踏まえ、出入口等の周囲で浸水を有効に防止できる場所に、設定浸水深以上の高さの止水版を設置します。
- ・常設のもの（常設式）、脱着可能なもの（脱着式）等様々な種類があるため、それぞれの特徴・留意点等を踏まえて、洪水等の発生時における運用体制（設置できる人員の確保等）の調整や設置に伴う工事の有無（大規模な工事が困難な既存建築物においても比較的設置が容易である脱着式の止水版を選定する等）等といった個々の対象建築物の状況に応じた選定を行うことが重要です。

② 防水扉の設置

- ・設定浸水深、土地の形状等を踏まえ、出入口等の周囲で浸水を有効に防止できる場所に防水扉を設置します。
- ・ドア型のものや、平時は側壁に格納しておくもの等様々な種類があるため、それぞれの特徴・留意点等を踏まえて、設置に伴う工事の有無（収納場所等を考慮した防水扉の選定等）等といった個々の対象建築物の状況に応じた選定を行うことが重要です。

③ 躯体貫通部分の止水対策

- ・電気室内に躯体を貫通するスリーブがあり、スリーブを貫通するケーブルの隙間から浸水する可能性がある場合には、発砲シーラーを用いることも有効な止水対策と考えられます。

④ 密閉型マンホールの採用による止水対策

- ・電気室内に床下点検口があり、床下から浸水する可能性がある場合には、耐内圧型マンホール蓋を用いることも有効な止水対策と考えられます。

□事例：エントランスや機械室の浸水対策

- ・ 自然災害による浸水の他、屋上ドレン破裂等の地域特有の冠水被害を想定した対策
- ・ 住棟のエントランスに脱着式防水版の設置、重要施設のドアを 1m防水タイプの止水ドアへ改修



脱着式止水版(左)・止水版設置時の漏水防止用ステンレス版(中)

止水ドア化

※止水版・防水扉に係る留意点

・常設止水版：

作動方法を事前に確認するとともに、日常的にメンテナンスを実施することが必要となります。また、常設式の止水版のうち、電動式のものを設置する場合は、停電時の起動方法を確認しておく等停電時の対応に配慮する必要があります。

・脱着式止水版：

洪水等の発生時における対応が必要となるため、設置方法のほか、設置に必要な機材・人員・タイムライン等を関係者間で事前に確認するとともに、定期的に設置訓練を実施することが必要となります。また、平時における止水版の保管スペースの確保が必要となります。

・防水扉：

洪水等の発生のおそれがある場合において、あらかじめ防水扉の閉鎖措置が必要です。また、作動方法を事前に確認するとともに、日常的にメンテナンスを実施することが必要となります。電動式のものを設置する場合は、停電時の起動方法を確認しておく等停電時の対応に配慮する必要があります。

(2) 設備機器の嵩上げ

- ・ 設備機器の嵩上げ等により、電気設備を設置室内のできる限り高い位置に設置します。
- ・ 誤操作による感電や転落防止等作業安全の観点から、電気設備関係者の意見も踏まえ、日常の操作及び保守・点検に支障を及ぼさない場所又は高さに設置することが望ましいです。

▶ 参考資料

- ・ 国土交通省「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年6月)

5) - 2 被災時の居住継続

- ・ 災害時にマンションで居住を継続するためには、ライフラインの途絶に備えた設備の整備や途絶しないための対策が不可欠です。特に断水や停電は生活に直結するため、取水装置や非常用電源の設置により、最低限の水と電力を確保することが重要です。これらの設備は、災害発生時の居住性を維持し、復旧までの時間を安全に過ごすための鍵となります。

(1) 非常用発電機を活用した LCP (Life Continuity Power) の確保

- ・ 近年、非常用発電機を活用し、共用部分や生活必需設備に必要な電力を確保する LCP の考え方が注

目されています。LCP は、被災後も居住者が建物内で生活を続けられる環境を確保するための電力マネジメントとして位置付けられており、防災性能向上の取組として普及が進みつつあります。

- ・なお、改修を進めるにあたっては、非常用自家発電設備が電気事業法・消防法・建築基準法といった関連法規に適合していることを確実に担保する必要があります。

□事例：エレベータの停電対策

- ・ 停電時管制運転装置、P 波地震感知器を導入し、停電時や地震の初期微動感知の段階で速やかに最寄り階へ脱出可能とした。
- ・ エレベータ系電気回路に非常用切替装置を設置し、エレベータ 2 台の同時運転を可能にした。



非常用発電機からエレベータへ給電



エレベータ電源切替器

(2) 電源系統の保護強化と給水確保のための設備整備

- ・ 豪雨災害時には、落雷による瞬時電圧上昇（サージ）により電気設備が損傷し、停電を伴うことで給水設備が停止する恐れがあります。マンションのレジリエンス向上には、電源側の雷保護対策と、停電時でも安全を確保しつつ給水可能な設備の整備が不可欠です。

① 電源側へのサージ SPD (Surge Protective Device) の導入

- ・ 落雷や誘導雷による異常電圧（サージ）から、非常用発電機・受電盤・通信設備・ポンプ制御装置などの重要機器を保護します。
- ・ 設置場所としては、受変電設備や非常用発電機の制御盤、通信・監視設備などが想定されます。

② 給水設備の雷被害・感電対策による安全性と居住継続性の確保

- ・ 豪雨災害時には、前述の電気設備の浸水対策が重要ですが、浸水や漏電のリスクを回避できない場合は、給水ポンプや制御設備が停止する可能性が高まります。
- ・ そこで、感電保護装置付きの制御盤を採用し、漏電時の安全性を確保するとともに、サージ保護を施した取水装置を導入することで、非常時でも安全かつ継続的に飲料水を供給できる環境を整備します。これにより、停電・落雷・浸水が複合する災害時においても、給水インフラの機能維持が可能となります。

□事例：停電時の給水確保

- ・給水方式を「受水槽式」から「直結増圧式」に変更し、停電時も給水確保可能に改修
- ・直結増圧式への変更に伴い増圧ポンプ(3台)を設置し、さらに、停電時にも1台稼働できるよう非常用発電機に接続可能な電源切替盤を設置
- ・配管を直圧化の水圧に耐えられるステンレス管へ交換



増圧ポンプと電源切替盤



ステンレス製の立管に改修

5) - 3 防災拠点の整備

- ・災害時にマンションが地域防災の拠点として機能することは、居住者の安全確保だけでなく、周辺地域への支援にもつながります。防災拠点の整備により、避難所としての活用や物資供給、情報発信などの役割を果たすことが可能です。

(1) マンション内の防災拠点

- ・災害時には、避難所の収容力や移動リスクを踏まえ、在宅避難が選択肢となるケースは少なくありません。マンション内に物資備蓄・情報連絡・安否確認等の機能を担う防災拠点を整備しておくことは、居住者の安全確保と生活継続性の向上に資するだけでなく、共用部分の計画的運用を通じて復旧までの自律的な対応力を高めます。

□事例：受水槽跡を防災備蓄倉庫に整備

- ・給水方式の変更に伴い不要となった受水槽を撤去し、受水槽室を防災備蓄倉庫に改修
- ・倉庫内には、照明設備、コンセント設備、スチールラックを設置
- ・停電時に倉庫内の照明、コンセント電源を確保するための電源切替盤の設置し、非常用発電機で給電可能とする



受水槽跡を防災備蓄倉庫に整備



非常用発電機から防災備蓄倉庫へ給電

(2) 地域貢献機能

- ・団地等では、その規模や空間構成を生かし、災害時に周辺地域にも貢献できる広域的な防災機能を備えることが可能です。共用広場や集会施設、管理棟、空地などを活用することで、地域住民への

物資提供、簡易避難スペースの提供、情報発信拠点の形成など、より多様な役割を担うことができます。

3.3 改修における総合的な視点の重要性

(1) 総合的な改修

3.2に示した各種の性能向上や空間整備は、いずれも居住者の安全性・快適性・利便性を高める上で重要な取組となります。加えて、環境負荷の低減や資源循環に配慮したエコロジー改修の視点や、情報通信技術の高度化に対応した ICT 基盤の整備といった観点も取り入れていくことが期待されます。これらは、省エネ性・防災性・防犯性などの個別性能と相互に関連し、建物のライフサイクル全体を通じた価値向上に寄与します。また、ICT の活用は、見守りサービスや遠隔医療、コミュニティ形成支援、管理運営の効率化など、多様な分野と連携しながら、居住者の生活の質を向上させる可能性を持っています。

一方で、建物の建築時期や設備の仕様、修繕履歴等によって状況が異なります。そのため、維持管理の方針や改修等の優先順位は、各マンションが抱える固有の課題や既存設備の状態に応じて、柔軟に検討することが求められます。したがって、改修を検討する際には、建物の建築時期や設備仕様、修繕履歴等を踏まえつつ、個々の性能向上にとどまらず、安全性能・環境性能・情報性能・利便性能等を総合的・横断的に高める視点を取り入れることが重要です。また、将来の社会変化や区分所有者のニーズ、建物の利用期間などを想定しながら、住環境の形成を目指すことが求められます。

このような総合的かつ計画的な改修を進めることで、マンションストック全体の質を向上できるとともに、地域社会の持続可能性や包摂性の向上にも寄与することが期待されます。

(2) 建物更新への展開

ニーズに応じた様々な性能向上への取組や総合的な視点で改修を検討する際には、修繕積立金の状況や改修内容を踏まえた将来の長期修繕計画の内容、建物利用期間の想定といった要素を踏まえつつ、実施すべき改修内容を取捨選択したり、優先順位を付けながら計画的に行ったりしていくことが想定されます。

しかし、目標とする性能向上の内容によっては、改修では期待する効果を十分に得られない場合があります。たとえば、

- ・耐震性能が著しく低いマンションでの抜本的な耐震補強
- ・給排水設備・給湯設備・情報通信設備等の抜本的な更新
- ・完全なバリアフリー化に向けたエレベーターの設置に伴う建物動線の見直し
- ・空き住戸の増加等に対応した専有部分の構成（面積や形状等）の抜本的な見直し

といった課題やニーズへの対応を総合的に検討する場合、従来の改修の枠組みでは十分な性能向上が実現できず、費用対効果の面でも合理性が失われる可能性があります。

このように共用部分の改修のみによって達成できる性能向上の限界が見え始めた段階では、より抜本的な長寿命化の選択肢として、令和8年4月1日施行の改正区分所有法により創設された「建物更新」を検討することも選択肢の1つとなります。建物更新とは、「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」をいいます（区法 64-5①）。

建物の長寿命化を検討するにあたっては、総合的な改修の視点を持ちつつも、改修では改善が見込めない課題や改修では効果が十分に期待できない場合には、共用部分と全ての専有部分を包括的に更

新する建物更新という手法も選択肢になるということを理解しておくことが重要です。

参考 マンションの改修に関する参考情報

〈参考1〉マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き

1. 確認申請について

- 建築物を建築等する場合は、建築主事等に対して、その計画が建築基準法及び同施行令、消防法等の建築基準関係規定に適合している旨の確認の申請を行う必要があります。具体的には、次のような場合には確認申請を必要とします。

- ① 建築物の建築
- ② 大規模の修繕又は大規模の模様替
- ③ 駐車場等の工作物の築造や昇降機等の建築設備の設置

- 確認申請を必要とする「建築」、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」、「築造・設置」とは、建築基準法上、次のような工事をいいます。

■ 確認申請を必要とする建築工事等

建築工事	内容										
建築	・ 建築基準法上、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。 ・ 新築、増築、改築、移転の定義は次のとおりです。										
	<table><tr><td>工事種別</td><td>定義</td></tr><tr><td>新築</td><td>建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。</td></tr><tr><td>増築</td><td>建築物の延べ面積を増加させること。</td></tr><tr><td>改築</td><td>建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。</td></tr><tr><td>移転</td><td>同一敷地内で建築物を移動すること。</td></tr></table>	工事種別	定義	新築	建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。	増築	建築物の延べ面積を増加させること。	改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。	移転	同一敷地内で建築物を移動すること。
	工事種別	定義									
	新築	建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。									
	増築	建築物の延べ面積を増加させること。									
	改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。									
移転	同一敷地内で建築物を移動すること。										
大規模の修繕	・ 修繕とは、経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。 ・ 大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の１種以上を、過半（1/2超）にわたり修繕することをいいます。										
大規模の模様替	・ 模様替とは、建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造することをいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせず、性能の向上を図ることをいいます。 ・ 大規模の模様替とは、模様替をする建築物の部分のうち、主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の１種以上を、過半（1/2超）にわたり模様替をすることをいいます。										
築造・設置	・ 築造とは、工作物（高架水槽、自動車車庫等）を新設、増設することをいいます。 ・ 設置とは、昇降機等の建築設備を新設又は増設することをいいます。										

- 第2章で示した大規模修繕等の計画修繕に伴う改修工事については、大規模の修繕又は模様替にあたることは少ないと考えられますが（ただし、昇降機を取り替える場合等については建築設備

としての確認申請を必要とします。)、第3章で紹介した改修工事のうち、新築(集会所・コミュニティセンター等の共用附属施設の新築等)、増築(エレベーター等の共用部分の増築等)、築造・設置(自走式立体駐車場の新築、エレベーターの設置等)については確認申請を行う必要があります。また、模様替にあたる工事(集会所・コミュニティセンター等の建物内の改造、建物共用部分の改造、耐震補強等)のうち、主要構造部を過半にわたり大規模に模様替をする場合については、同様に確認申請を必要とします。建物更新については、工事内容や工事範囲により確認申請の要否が異なります。前述のような工事を行い、増築や大規模の修繕・模様替にあたる場合には、改修工事や改良工事を行う場合と同様に、確認申請が必要となります。

- ・ただし、防火・準防火地域外で、増築・改築・移転に係る部分の延べ面積の合計が 10 m²以下の場合については、確認申請を必要としません。

2. 建築確認申請における一般的な留意点

1) 既存不適格の扱いについて

- ・増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）に伴い建築確認申請をする場合は、当該部分のみならず、建物全体について建築基準関係規定に適合しているかどうかの審査を受けることになります。
- ・このため、既存建物が既存不適格（建築当時は適法であったものの、その後に法令が改正され、改正後の基準に適合していないもの）である場合、増築等をしようとする場合には、建物全体が現行に適合するようにしなければなりません（以下「遡及適用」という。）。
- ・特に、老朽化マンションの場合、建築後の建築基準法等の改正により、構造関係規定の既存不適格（帯筋比、耐震性等）、防火関係規定の既存不適格（高層区画・堅穴区画、避難施設、排煙設備、内装制限、非常用昇降機・非常用進入口・非常用照明等）等が生じ、対応が必要となる場合があります。
- ・ただし、遡及適用については、「既存の建築物に対する制限の緩和」措置が設けられており、増築等を行う際に、引き続き既存不適格とすることができる規定があります。（マンション改修時に関係する主な規定の概略は次表を参照。また、緩和措置の詳細は「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第3版）（令和7年11月国土交通省）」を参照。）。
- ・また、既存不適格建築物の増築等の全体計画を特定行政庁が認定した場合は、最終的に建築物全体で建築基準法に適合するよう、段階的な改修工事を行うことも可能です（建基法 86-8）。

■ 既存不適格建築物の増改築等に対する制限の緩和の範囲

適用除外規定	建築種別	緩和の範囲
防火壁関係 (建基法26)	増築 改築	・ 基準時（既存不適格状態となった始期）以降の増改築部分の床面積の合計が50㎡を超えない（建基令137-3）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-3）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
特殊建築物関係 (建基法27)	増築 (当該共同住宅の主たる用途に供する部分以外の部分に係るものに限る。) 改築	・ 基準時以降の増改築部分の床面積の合計が50㎡を超えない（建基令137-4）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-4）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
共同住宅等の界壁関係 (建基法30)	増築	・ 増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.5倍を超えないこと（建基令137-5）
	改築	・ 改築部分の床面積が基準時の延べ面積の1/2を超えないこと（建基令137-5）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
非常用の昇降機関係 (建基法34②)	増築	・ 増築部分の建築物の高さが31mを超えず、かつ、増築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の1/2を超えないこと（建基令137-6）
	改築	・ 改築部分の床面積の合計が基準時の延べ面積の1/5を超えず、かつ、改築部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと（建基令137-6）
	大規模の修繕・模様替	・ 全て（建基令137-12⑦）
防火地域関係 (建基法61（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）	増築 改築	・ 基準時以降の増築又は改築部分の床面積の合計が50㎡を超えず、かつ、基準時の当該建築物の延べ面積を超えないこと ・ 増築又は改築後の階数が2以下で、かつ、延べ面積が500㎡を超えないこと ・ 増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること ・ 増築又は改築部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・ 増築又は改築部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-10）
	増築 改築	・ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-10）

	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・大規模の修繕・模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-12⑭）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること ・大規模の修繕・模様替を行う部分は、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すること（建基令137-14、137-12⑭）
準防火地域関係 （建基法61（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。））	増築 改築 ※ 木造の場合は外壁及び軒裏が防火構造のものに限る。	・基準時以降の増築又は改築部分の床面積の合計が50㎡を超えないこと ・増築又は改築後の階数が2以下であること ・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること ・増築又は改築部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・増築又は改築部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-11）
	増築 改築	・増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること（建基令137-11）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること ・大規模の修繕・模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に20分間防火設備を設けること（建基令137-12⑭）
	大規模の修繕・模様替	・大規模の修繕・模様替に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること ・大規模の修繕・模様替を行う部分は、延焼のおそれのある部分の外壁開口部に20分間防火設備を設置すること（建基令137-14、137-12⑭）

2）建築基準法第 86 条の一団地の総合的設計の対象区域内の新築や建替え

- ・建築基準法では1つの建築物に1つの敷地が設定され、その敷地単位で建築基準法等の法令を適用することを原則としています。しかし、団地内の複数の建築物を総合的に設計し建築する場合に、個々の建築物毎に建築基準法上の敷地を設定するのではなく、全体を一つの敷地とみなして全体で建築基準法等の法令を適用した方が、合理的な建築計画や土地の有効利用を図ることができる場合があります。このような場合で、特定行政庁が、各建築物の位置及び構造につき、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに、建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計」の認定等（以下「一団地認定」という。）を受けた場合は、複数の建物を同一敷地内にあるものとみなして一部の規定が適用されます。
- ・このため、建築時に一団地認定を受けている対象区域内に、新たな建築物の新築又は建替えを行う場合、増築を行う場合、建築物の位置又は構造の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合（例えば、改修工事により、壁の材料・構造、開口部の位置・仕様が変更される場合が想定される。）などには、当該建築物の位置及び構造が、対象区域内の他の建築物との位置及び構造との関係において、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受ける

必要があります（建基法 86-2）。なお、特定行政庁によって認定基準を設けている場合がありますので、まずは特定行政庁へ確認をしてください。

3. 増築・大規模の模様替等を伴う改修工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

- ・改修工事についての確認申請における一般的な留意点は上記のとおりですが、第3章で紹介した改修工事について特に留意すべき建築基準関係規定上の手続きを整理すると次のようになります。

■ 改修工事に関する確認申請上の特記事項

改修工事	特記事項
耐震補強	・耐震補強は一般的に確認申請を必要とするケースが多いと考えられます。 ・ただし、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、耐震改修促進法に基づき、耐震改修の計画について所管行政庁の認定を受けることができます。耐震改修の計画の認定を受けることにより、建築確認の手続きが不要になります。また、認定を受けると、建築基準法の既存不適格建築物に係る制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和等を受けることができます。
エレベーターの設置	・エレベーターを設置する場合には、建築設備としての確認申請が必要となる場合があります（建基法87-4）。 ・エレベーターの基準については、構造上主要な部分は、摩損及び疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法（平成12年建設省告示第1414号）により基準に適合することが確かめられたものか、又は、摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通大臣の認定を受けたものである必要があります（建基令129-4）。 ・その他、エレベーターの荷重、かごの構造、昇降路の構造、駆動装置及び制御器、機械室の構造、安全装置、適用除外について、所定の規定に従う必要があります。
宅配ボックスの設置	・共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等（宅配ボックス、郵便受けその他これらに類するもの）を設置する場合で、当該部分が共用の廊下と区画されず一体として利用される場合には、当該部分の床面積は、容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基法52⑥）。 ※ 常時開放されている自動閉鎖式防火戸による仕切りは、区画とはみなさない。 ・また、上記の場合以外でも、建築物の床面積の合計の100分の1までを限度として、宅配ボックス設置部分の床面積について、容積率を算定する際の延べ面積に不算入とすることができます（建基令2①③）。 ・宅配ボックス等の設置により、新たな壁・扉等により共用廊下から区画される部分を形成する場合や、廊下の有効幅員が法令に定める基準を下回るなど、建築基準関係規定に係る変更が生じる場合については、建築確認申請を必要とします。
建物内の共用施設等の整備	・共用スペースの増築にあたり、一定の昇降機の昇降路の部分又は共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基法52⑥）。 ・無窓の機械室を集会所に変更し窓が必要となるような場合で、当該変更により建築基準関係規定に係る変更が生じる場合については、建築確認申請を必要とします。 ・店舗・オフィスとしての利用から住戸としての利用への用途変更は、類似の用途（建基令137-18）相互間以外の用途変更に相当するため、確認申請を必要とします（採光規定等を住宅としての規定に適合させる必要があります。）。

立体駐車場の建設	・柱や屋根又は壁を有する構造の自動車車庫、自転車置場・バイク置場の整備にあたっては、防火・準防火地域以外の地域で10㎡を超える場合などは、建築物としての建築基準法等の適用を受け、建築確認申請が必要です。 ・自動車車庫の築造には、住居系の用途地域において建築の制限があり、用途地域ごとに建築できる規模が異なります（建基法48・建基令130-5、建基令130-5-5又は建基令130-8）。また、構造、階数、床面積等に関係なく内装制限が課されています（建基令128-4①Ⅱ）。一方、容積率の算定には緩和規定が設けられており、その建築物の各階の床面積の合計の1/5を限度として容積率を算定する際の延べ面積に算入されません（建基令2①Ⅳ・③）。また、壁を有しない簡易な構造の自動車車庫の部分に対しては、一般の防火規定は適用されません（建基法84-2）。 ・なお、二段・多段方式の機械式駐車場については、工作物としての建築基準法の制限を受けることになりますが、原則建築確認申請は不要です。
-----------------	---

〈参考2〉マンション改修に関する改正区分所有法上の手続き

1. 共用部分の変更について

- ・修繕工事は、共用部分を対象とし、通常は共用部分の管理行為として計画されますが、改修工事は、その規模・内容・程度等から、「共用部分の変更」に係る工事となるのが一般的です。
- ・共用部分の変更については、区分所有法上は「形状又は効用の著しい変更を伴う」場合と通常の修繕工事などの「形状又は効用の著しい変更を伴わない」場合とに区別されています。ここで、「形状の変更」とは、その外観や構造を変更することであり、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいいます。
- ・共用部分の変更のうち、著しい変更を伴う場合には、区分所有法第 17 条第 1 項の規定が適用されることになり、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の過半数であつて議決権の過半数を有する者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 以上の特別多数決議が必要となります（ただし、この割合は規約で過半数まで引き下げることが可能です。）。ただし、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければなりません（区法 17②）。

■ 改正区分所有法における共用部分の変更に係る規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（共用部分の変更）

第十七条 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。第五項において同じ。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決する。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

3・4 （略）

5 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しく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又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動上若しく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についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

- ・なお、著しい変更を伴う場合の多数決割合（4 分の 3 以上）は、次の①又は②に該当する場合の共用部分の変更については、その割合が 3 分の 2 以上に引き下げられています（区法 17⑤）。

①共用部分の設置又は保存の瑕疵があることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が

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

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

- ・一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有法第 17 条第 1 項の規定が適用されず、同法第 18 条の適用を受けることになり、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過半数による普通決議で決することができます（ただし、規約で別段の定めをすることができます。）。
- ・なお、区分所有者の共有に属する建物敷地や附属施設についても、共用部分に関する規定が準用される（区法 21）ため、その変更に関しては共用部分の場合と同様の手続きが必要となります。
- ・共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要がありますが、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

2. マンション改修に関する区分所有法上等の手続きの基本的考え方

1) 普通決議により実施できると考えられるケース

- ・建物の適切な維持・保全の観点から定期的に必要なある計画修繕工事については、工事規模の大小にかかわらず、過半数の普通決議で実施できると考えられます。例えば、鉄部塗装工事、外壁の補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新（取替え）工事、照明設備、テレビ共聴設備、エレベーター設備の更新（取替え）工事などです。
- ・一方、建物の構成部位の材質や性能をグレードアップする工事についても、建物の基本的構造部分を大きく取り壊す等の大きな加工を伴わない工事等については普通決議により実施可能と考えられます。「マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント（令和 7 年 10 月 17 日改正）」によると、普通決議で実施できるグレードアップ（改良）工事としては、例えば、次のような工事が該当するとされています。
 - ①耐震改修工事に関して、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さい工事
 - ②バリアフリー化工事に関して、建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わずに階段にスロープを併設する工事、手すりの設置工事
 - ③玄関ドア・サッシ工事に関して、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事
 - ④防犯化工事に関して、オートロック設備を設置する際に配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい工事、防犯カメラ・防犯灯の設置、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど共用部分の加工の程度が小さい宅配ボックス設置工事
 - ⑤光ファイバー・ケーブルの敷設工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁・耐力壁等に工事を加えその形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する工事
 - ⑥電気自動車（EV）等用充電設備の設置、及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の

躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する工事

⑦既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等

2) 特別多数決議が必要になると考えられるケース

・「共用部分の形状の著しい変更」(区法 17①)とは、共用部分の外観、構造等を著しく変更する行為を言います。例えば、次のような工事が該当すると考えられます。

①既存住棟への集会室・管理事務室等の共用部分の増築、エレベーターの増築など既存建物の外観形状を大きく変化させる工事

②戸境壁やスラブの一部を抜いて住戸をつなげる工事、一区画の専有部分に戸境壁を設けて区画するような工事、既存階段室をエレベーターに改造する工事など、壁・柱・スラブ等の建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 等

・一方、「共用部分の効用の著しい変更」(区法 17①)とは、共用部分の機能や用途を著しく変更する工事を言います。不要となった機械室を廃止して集会所や共用倉庫、賃貸店舗に転用する場合などがこれに該当すると考えられます。

・なお、集会所等の附属施設についても区分所有法第 17 条の規定が準用(区法 21)されます。集会所・コミュニティーセンター等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造等については、特別多数決議が必要になると考えられます。

3) 区分所有法第 17 条第 5 項の緩和措置が活用できると考えられるケース

・(2)に示した共用部分の著しい変更該当する場合であっても、次の①又は②に該当する場合には、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 3 分の 2 以上の多数決で決議を行うことが可能です(区法 17⑤)。

①共用部分の設置又は保存の瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、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

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

・①の「共用部分の設置又は保存の瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠いている状態を指し、最終的には個別事案に応じて判断する必要があるものの、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剝離により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水等の腐食等により著しく衛生上有害となるときなどが該当すると考えられます。

・②の「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」とは、バリアフリー化のために必要な場合が該当すると考えられます。

・「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント(令和 7 年 10 月 17 日改正)」によると、上記に該当するグレードアップ(改良)工事としては、例えば、次のような工事が該当するとされています。

①バリアフリー化工事に関して、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりし

て、エレベーターを新たに設置する工事

- ②耐震改修工事に関して、現行の耐震基準を満たさないことに対処するために、基礎部分等を切断して免震構造化を図る工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が大きいもの

4) 敷地の形状又は効用の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・敷地の形状又は効用の変更とは、敷地を共有するマンション（団地）において、敷地表面の利用方法を変更する行為をいいます。共有敷地の形状又は効用の変更についても区分所有法第 17 条の規定が準用（区法 21）されるため、その著しい変更行為は、特別多数決議を必要とします。
- ・敷地の形状又は効用の著しい変更にあたるものとしては、例えば、集会所等の既存の附属施設の建替え・増築や、敷地内の広場・公園を廃止し、それを駐車場、自転車置場等に変更するような場合が考えられます。
- ・また、団地において各区分所有建物を棟別管理している場合、各建物の専有部分や共用部分の増築工事は一棟の建物ごとに決議しますが、一方で、当該増築工事により団地の共有敷地の利用方法（状況）が変わることになることから、こうした場合、当該建物における決議に加え、団地管理組合の集会において敷地の形状又は効用の変更についての特別多数決議が必要（区法 66、17）になると考えられます。

5) 区分所有者全員の同意が必要になると考えられるケース

- ・区分所有建物における専有部分と共用部分の所有関係に大きな変化があることにより、区分所有者全員の合意が必要となる場合が考えられます。
- ・例えば、専有部分である空き住戸や空き店舗・空きオフィス等を集会所、防災倉庫、トランクルーム、コワーキングルーム、プレイルーム等の共用施設として利用する場合、当該専有部分を区分所有者全員により取得し、管理組合の規約共用部分とすることが 1 つの方法として考えられます。このような場合は、区分所有者全員に新たに専有部分の持分を取得させることになるため、その取得につき区分所有者全員の同意が必要になると考えられます。このような手続きが事前に必要と考えられる工事を行う場合、注意する必要があります。

【管理組合法人が専有部分を取得する場合】

- ・なお、改正区分所有法では、管理組合法人が区分所有権や土地の取得を多数決で行うことができる旨が明確化されました（区法 52-2①）。具体的には、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、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 4 分の 3 以上の多数による決議をすることで、当該区分所有建物の専有部分又は当該区分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すべき土地を取得することができるとされています。
- ・併せて、管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、管理組合法人は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（区法 52-2②）。
- ・なお、管理組合を法人化するに際しては、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であ

って議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、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以上の多数決による決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることが必要となります（区法47①）。

■ 改修工事に関する区分所有法上等の手続き例

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
出席した区分所有者 ^{※1、2} 及びその議決権の各過半数の普通決議で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事	・建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要がある計画修繕工事 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事 ・建物の基本的構造部分（壁・柱・スラブ等）の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事 ・壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい宅配ボックスの設置工事 ・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事 ・充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する電気自動車等用充電設備の設置工事 ・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等
出席した区分所有者 ^{※1、2} 及びその議決権の各4分の3以上の特別多数決議を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、又は敷地の形状又は効用の著しい変更工事	・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事 ・戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等
出席した区分所有者 ^{※1、2} 及びその議決権の各3分の2以上の特別多数決議を必要とするもの	上記工事のうち、一定の事由がある場合	・階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事 ・現行の耐震基準を満たさないことに対処するために、基礎部分等を切断して免震構造化を図る工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が大きいもの

※1 「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。

※2 団地において各区分所有建物を棟別管理している場合は、建物ごとに決議することから、当該区分所有建物の区分所有者及び議決権と読み替えてください。また、団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合（区法 68）、団地管理組合の集会で決議することから、団地内の全区分所有建物の所有者（以下「団地建物所有者」という。）及び議決権と読み替えてください。

6）共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・改良

・老朽化した区分所有建物において、例えば、区分所有建物のライフラインの配管・配線（給水管、給湯管、汚水管、雑排水管、分電盤配線、ガス管、テレビアンテナなど。以下「給排水管等」という。）が全体として老朽化しているような場合には、これを一括して交換する工事を行うことが適当なケースがあります。給排水管等が建物の全体を通っている場合において、その給排水管等が専有部分と共用部分のいずれに該当するかは、個別の事案における設置場所や方法、点検、修理等の方法に応じて判断されることとなりますが、一般に、専有部分の内部にある枝管等の給排水管等は専有部分に属し、共用部分にある本管等の給排水管等は共用部分に属するものと考えられます。

- ・改正前区分所有法においては、共用部分に属する給排水管等を交換する工事は、一般に共用部分の変更又は管理行為として集会の決議で決まることができると考えられていたものの、専有部分に属する給排水管等を交換する工事については、集会の決議によって管理組合として実施することの可否や必要な多数決割合が明らかではありませんでした。
- ・このため、改正区分所有法では、給排水管等の全面更新（共用部分の配管と専有部分の配管とを一括して交換する工事をいう。以下同じ。）など、共用部分の変更・管理に伴い必要となる専有部分の保存行為や利用改良行為（以下「専有部分の保存行為等」という。）については、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更や管理行為と同様の多数決により行うことができることとされています（区法 17③・区法 18④）。
- ・もっとも、既に自らの負担において専有部分に属する給排水管等の取替え工事を行った区分所有者がいる場合において、その後に管理組合等が行う給排水管等の全面更新の費用を当該区分所有者にも負担させるとすると、当該区分所有者は二重に費用を負担することになりかねず、集会の決議に当たって専有部分の利用状況や支出した費用等の事情を考慮する必要があると考えられます。
- ・そこで、改正区分所有法では、このような専有部分の保存行為等についての決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならないとされています（区法 17④・区法 18⑤）。
- ・この点、「マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント（令和 7 年 10 月 17 日改正）」では、第 21 条第 2 項のコメントにおいて、費用分担の考え方を示しています。具体的には、「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」とされています（同コメント「第 21 条関係」⑦）。

7) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

- ・改正前区分所有法第 6 条第 2 項前段では、「区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる」とされており、同項に基づいて請求することができるのは、法文上は「使用」に限られていました。そのため、例えば、他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水により被害を受けている区分所有者が、自己が所有する専有部分を保存するためにその配管の補修をしようとするケースでは、使用行為として他の区分所有者の専有部分に立ち入ることを請求することはできるものの、保存行為として自ら配管を補修することを請求することができるか否かが明らかではありませんでした。
- ・このため、改正区分所有法第 6 条第 2 項前段では、「区分所有者は、その専有部分又は共用部分

を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる」とされ、上記のようなケースでは保存行為として自ら配管を補修することを請求することができることが明確化されています（区法6②前段）。

〈参考3〉石綿(アスベスト)の調査及び対策

1. 石綿（アスベスト）対策の強化

- ・「改正大気汚染防止法」及び「改正石綿障害予防規則」により、建築物、工作物等の解体・改修工事に対する規制が強化されました。
- ・石綿は平成 18 年（2006 年）9 月 1 日以降、輸入・製造・使用・譲渡・提供が禁止されていますが、それ以前に建築された建物には使用されている可能性が高く、飛散粉じんの吸入は肺がんや中皮腫のリスクがあるため、適切な対策が必須です。

1) 事前調査、調査結果の保存義務及び電子報告の義務化

(1) 事前調査の義務化

- ・建築物や工作物の解体・改修工事の対象となる全ての建材について、石綿の有無を事前に調査することが義務化されています。また、建築物や一部の工作物の調査は、建築物石綿含有建材調査者等（3. で後述）が実施することが求められています。

(2) 調査結果の保存義務

- ・事前調査結果は工事現場に備え付け、概要を掲示することが義務化されています。
- ・また、事前調査結果の記録及び特定粉じん排出等作業（石綿の除去等の作業）を実施した場合は作業の実施状況等（隔離、負圧点検、除去後の確認など）について 3 年間保存する必要があります。労働者ごとの作業記録については、40 年間保存する必要があります。

(3) 電子報告の義務化

- ・一定規模以上の工事（例：床面積 80 m²以上の解体工事、請負金額 100 万円以上の改修工事）は、石綿の有無にかかわらず、事前調査結果等を労働基準監督署と都道府県等に報告することが義務づけられています。

2) 建築物石綿含有建材調査者等

- ・建築物に係る事前調査は、都道府県労働局の登録を受けた講習機関が実施する「建築物石綿含有建材調査者講習」を受講・修了した一般建築物石綿含有建材調査者、特定建築物石綿含有建材調査者又はこれらの者と同等以上の能力を有すると認められる者に行わせる必要があります。また、一戸建ての住宅及び共同住宅の住戸の内部については、上記の者に加え、一戸建て等石綿含有建材調査者に調査を行わせることができます。
- ・「同等以上の能力を有すると認められる者」とは、令和 5 年 9 月までに一般社団法人日本アスベスト調査診断協会に登録され、事前調査を行う時点においても引き続き同協会に登録されている者が該当します。
- ・また、一部の工作物に係る事前調査は、都道府県労働局の登録を受けた講習機関が実施する「工作物石綿事前調査者講習」を受講・修了した工作物石綿事前調査者等に行わせる必要があります。

3) 事前調査の実施方法

- ・事前調査では、まず、①書面調査及び現地での目視調査を実施します。これらの調査で建材の石

綿含有の有無が分からなかった場合は②分析調査を行い、石綿含有の有無を判断します。

- ・ただし、石綿含有が不明な建材を石綿含有ありとみなして飛散防止対策を行う場合は分析調査を行う必要はありません。石綿含有ありとみなした場合、除去等の際は、必要となる可能性がある措置のうち最も厳しい措置を講じなければなりません。

- ▶ 詳細は、厚生労働省・環境省：『建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル』（令和3年3月（令和8年2月改正）を参照してください。

<https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html>

2. 石綿が含まれる場合の対策

1) 石綿含有建材のレベル

- ・石綿の危険性は、粉じんの飛散しやすさを示す「発じん性」によってレベル1～3に分類されます。石綿の危険性レベルと石綿含有建材の種類を整理すると下表のようになります。

■ 石綿の危険性レベルと石綿含有建材の種類

	レベル1： 石綿含有吹付け材	レベル2： 石綿含有保温材等	レベル3： 石綿含有成形板等	石綿含有 仕上塗材
発じん性	著しく高い	高い	比較的低い	比較的低い
主な石綿含有建材	①吹付け石綿 ②石綿含有吹付けロックウール(乾式) ③湿式石綿吹付け材(石綿含有吹付けロックウール(湿式)) ④石綿含有吹付けパーミキュライト ⑤石綿含有吹付けパーライト	【石綿含有耐火被覆材】 ①耐火被覆板 ②けい酸カルシウム板第2種 【石綿含有断熱材】 ①屋根用折板裏石綿断熱材 ②煙突用石綿断熱 【石綿含有保温材】 ①石綿保温 ②けいそう土保温 ③石綿含有けい酸カルシウム保温材 ④パーミキュライト保温材 ⑤パーライト保温 ⑥不定形保温材(水練り保温材)	①外壁・軒天：スレートボード、スレート波板、窯業系サイディング、押出成形セメント板、けい酸カルシウム板第1種 ②屋根：スレート波板、住宅屋根用化粧スレート ③内壁・天井：スレートボード、スラグせっこう板、パーライト板、パルプセメント板、けい酸カルシウム板第1種、せっこうボード、ロックウール吸音天井板、ソフト巾木 ④床：ビニル床タイル、長尺塩ビシート、フリーアクセスフロア材 ⑤煙突：セメント円筒 ⑥その他：セメント管、ジョイントシート、紡織品、パッキン	①建築物の外壁に仕上塗材が塗られている。 ②内装仕上に仕上塗材が塗られている。 ③建築用仕上塗材を施工する際、建築用下地調整塗材を使用している。

2) 石綿の除去等の対策工法

- ・石綿が含まれる場合、そのレベルに応じて、以下の4つの工法から対策方法を選択し、適切な対策を講じることが重要です。

■石綿の除去等の対策工法

工法	概要	対応レベル
除去工法	既存の石綿含有吹付け材の層を下地から取り除く工法。リムーバル工法とも呼ばれ、最も推奨される工法。	レベル1～ レベル3
封じ込め工法	既存の石綿含有吹付け材の層はそのまま残し、石綿層へ薬剤の含浸若しくは造膜材の散布等を施すことにより、石綿含有吹付け材の層の表層部又は全層を完全に被覆または固着・固定化して、粉じんが使用空間内へ飛散しないようにする工法。エンカプレーション工法とも呼ばれる。将来の建物の改修や解体時には再度、石綿対策として除去工事が必要になる。	レベル1 レベル2
囲い込み工法	既存の石綿含有吹付け材の層はそのまま残し、石綿含有吹付け材の層が使用空間に露出しないよう、板状材料等で完全に覆うことによって粉じんの飛散防止、損傷防止等を図る工法。カバーリング工法とも呼ばれる。工事にあたっては石綿層に触れないことや、間接的な衝撃も与えないような注意が必要となる。	レベル1 レベル2
剝離工法	石綿を含む仕上塗材や下地調整材に剝離剤を塗布し、軟化した仕上塗材等をケレン棒やスクレーパーを用いて手作業で剝離する工法。散水しながら作業を行うことで、石綿の飛散を抑制することができる。ただし、無機系材料が結合剤となっている仕上げ材の場合、剝離剤の効果が期待できない場合があるので、この工法の適否を選択する必要がある。	レベル3

・なお、工事の実施に当たっては、作業に係る石綿飛散防止対策の徹底が求められます。

[参考]

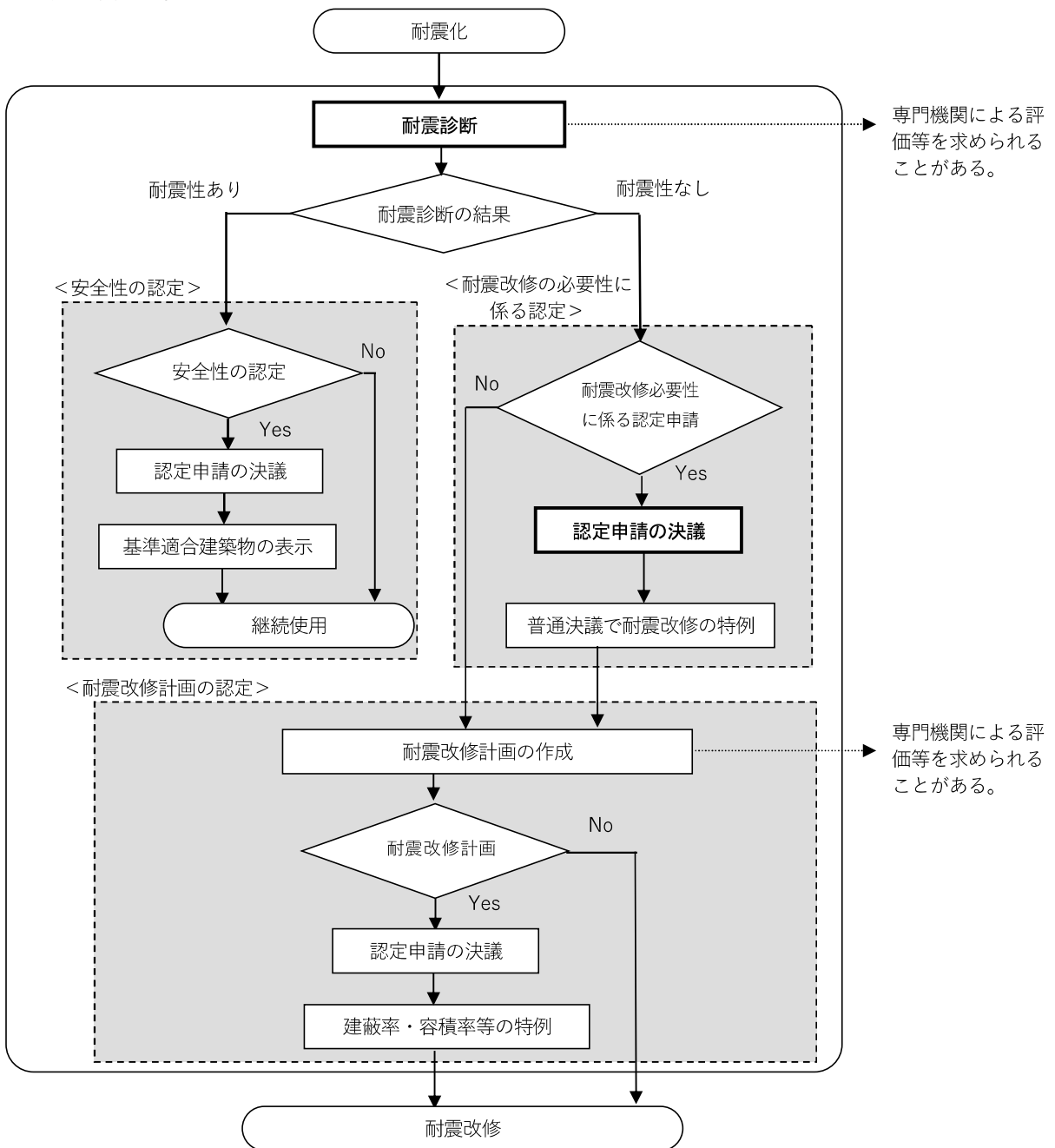
- ・厚生労働省：石綿総合情報ポータルサイト（改修・リフォーム業者）
[＜https://www.ishiwata.mhlw.go.jp/business/reform-contractor/＞](https://www.ishiwata.mhlw.go.jp/business/reform-contractor/)
- ・厚生労働省・環境省：『建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル』（令和3年3月（令和8年2月改正））
[＜https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html＞](https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html)

〈参考4〉耐震改修促進法に基づくマンション耐震改修の手続き

マンションの耐震性の確認や耐震改修を行う場合、耐震改修促進法に基づく3つの認定制度を活用することができます。

- (1) 建築物の地震に対する安全性の認定
- (2) 区分所有建物の耐震改修の必要性に係る認定
- (3) 耐震改修計画の認定

■認定制度の全体像とフロー

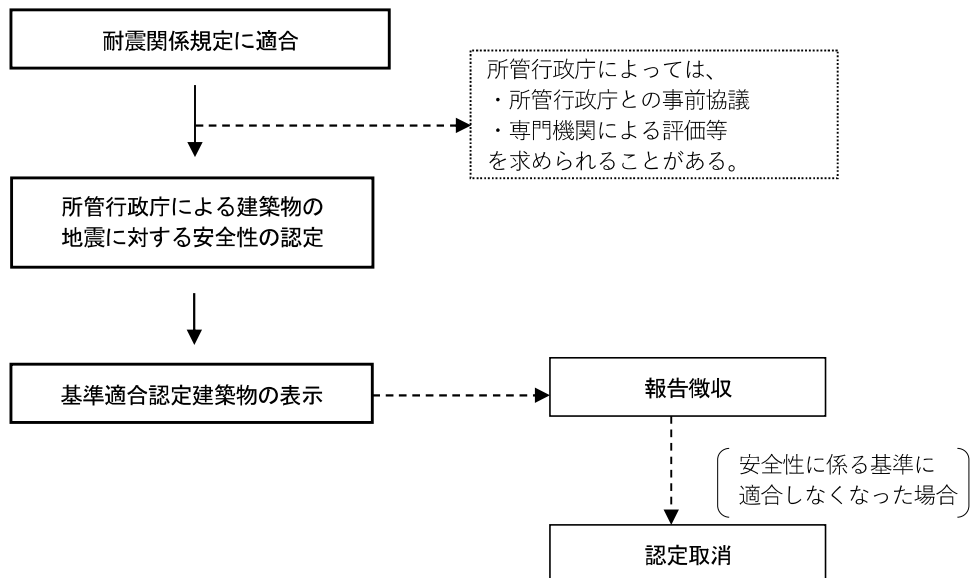


1. 建築物の地震に対する安全性の認定（耐震改修促進法 22～24）

1) 建築物の地震に対する安全性の認定

建築物の所有者は、所管行政庁（建築基準法上の事務を処理する都道府県知事または市区町村の長）に対して、当該建築物が地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けて、認定を受けた建築物（基準適合認定建築物）である旨の表示をすることができる。

■安全性の認定等のフロー図



2. 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の概要（耐震改修促進法 25～27）

1) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

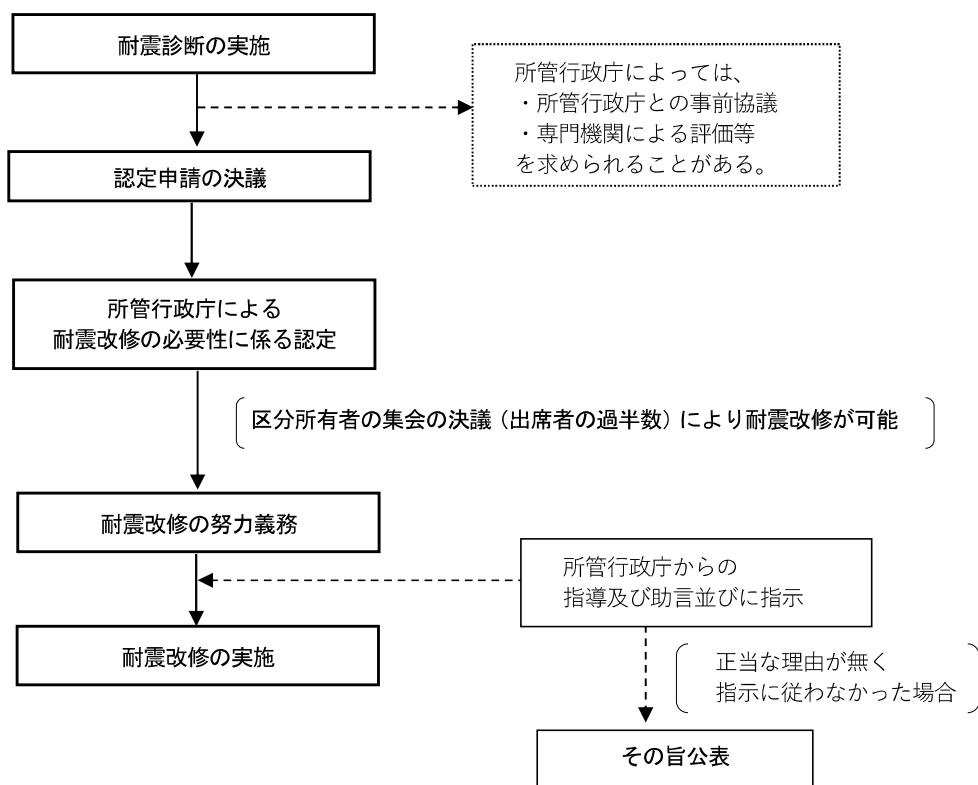
耐震診断が行われた区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁（建築基準法上の事務を処理する都道府県知事または市区町村の長）に対して、耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2) 認定を受けた区分所有建築物についての特例

当該認定を受けた建築物については、区分所有者の集会の決議（出席者の過半数）により耐震改修を行うことができる。

また、耐震改修を行う必要がある旨の認定を受けた区分所有建築物の区分所有者に対し、耐震改修を行う旨の努力義務を課している。

■耐震改修の必要性に係る認定等のフロー図



3. 耐震改修計画の認定制度の概要（耐震改修促進法 17～21）

1) 耐震改修の計画の認定

所管行政庁（建築基準法上の事務を処理する都道府県知事または市区町村の長）は、耐震関係規定及び耐震関係規定に準ずるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合する耐震改修計画について認定することができる。

2) 建築確認の特例

耐震改修計画の認定を受けた場合には、建築確認を受けたものとみなし、改めて建築確認を受けなくてもよい。ただし、工事完了後の完了検査については必要である。

3) 計画の認定を受けた建築物についての建築基準法の特例

耐震改修を行おうとするマンションについては、建設当時の法令基準を満たしているが、現在の法令基準は満たしていない、いわゆる既存不適格の状態となっている場合がある。

通常、このようなマンションについて増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合には、改修後のマンションに係る全ての不適格事項を現行基準に適合することが求められる。

しかしながら、耐震改修により耐震性能を現行基準と同等レベルまで引き上げようとしても、他の事項についても現行基準に合わせるための改善を行わなければならないものとする、経済的負担が過大なものとなり、それが原因となって耐震改修を行わなくなることが十分に想定される。

このため、耐震改修促進法においては、所管行政庁による認定を受けた耐震改修計画に基づく既存不適格のマンションの耐震改修を行う場合には、他の既存不適格に関する事項については、現行基準との適合性は求めないものとする特例が設けられている。

① 既存不適格建築物に係る耐震改修計画の認定

既存不適格建築物について耐震性の向上のため必要と認められる増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えで、当該工事後も耐震関係規定以外の不適格事項が存続することがやむを得ないと認められ、かつ、当該不適格事項の不適格の程度が増大しないものをしようとする場合には、工事後引き続き既存不適格建築物として取り扱う（耐震関係規定以外の規定は適合していなくてもよい）こととされている。

② 耐震改修に係る容積率及び建蔽率の特例

耐震規定に係る既存不適格建築物について、耐震性を向上させるために増築を行うことにより、当該建築物が容積率又は建蔽率制限に適合しないこととなる場合に、当該増築がやむを得ないものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められたときは、当該認定に係る建築物について容積率又は建蔽率の規制は適用しない。

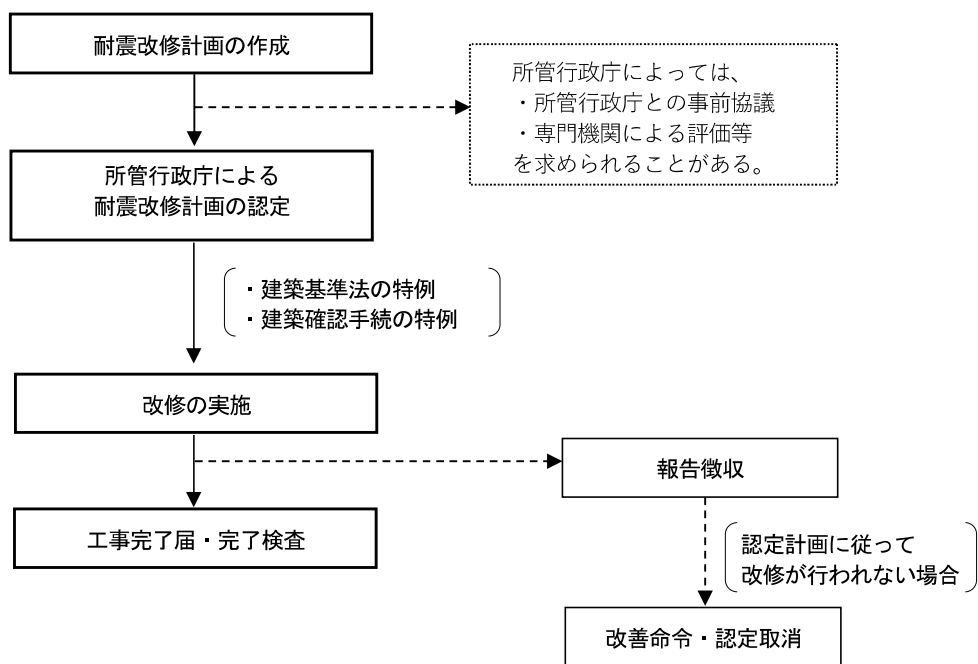
（例）

既存建築物のバルコニーの外側に新たに柱、梁を増設し、床で既存建築物と接続して耐震性の向上を図る場合、床が増えるため増築となるケースが多い。この結果、屋内空間を増加させることとなるため、建築基準法上増築扱いをされるが、認定により工事後も引き続き既存不適格建築物として取り扱う（耐震関係規定以外の規定は適合していなくてもよい）。

③ 耐火建築物に係る制限の緩和

耐震性向上のため耐火建築物に柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替えを行うことが必要と認められ、当該工事の結果、耐火建築物に係る建築基準法上の規定に適合しないことがやむを得ないと認められる場合において、①壁又は柱若しくははりが不燃材料又は準不燃材料でつくられ、又は覆われており、②構造計算により火災時においても構造耐力上安全であることが確かめられた構造であり、③火災の発生を有効に感知し、建築物を常時管理する者が居る場所に報知する装置が設けられているときには、耐火建築物に係る建築基準法上の規定は適用しないこととしている。

■耐震改修計画認定等のフロー図



2) 補助・融資制度について

① 分譲マンションの修繕への助成

(東京都マンション改良工事助成制度マンション共用部分リフォーム融資)

都では分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携した助成(利子補給)を実施しています。

利子補給対象額に対して、機構の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利分)低利になるように、都が管理組合に対し、利子補給します(利子補給期間は最大20年)。

利子補給対象額は、①リフォーム融資の予約金額、②融資対象工事費、③融資対象工事費－補助金、④戸当たり200万円(耐震改修工事を伴う場合は600万円)×住宅戸数のいずれか低い額を限度。

【参考】分譲マンションの修繕への助成(都HPより)

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

② 都市居住再生促進事業(既存ストック再生タイプ)

各区市では、古くなったマンションの共用部分を改修して、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能の向上や、長寿命化を図る場合等に助成を行っており、都は、その費用の一部を補助しています。助成の有無及び内容は、区市により異なりますので、詳細は地元の区又は市にご相談ください。

(参考:省エネ最大150万円/戸・省エネ以外最大100万円/戸)

【参考】「マンション建替え等に伴う助成制度(既存ストック再生タイプ)」(都HPより)

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

③ 東京とどまるマンション

都では、マンション管理組合等を対象に、非常用電源や太陽光発電設備、V2X設備、電源を浸水から守る設備や備蓄倉庫の設置等を支援しています。なお、申請には「東京とどまるマンション」への登録が必要です

【参考】東京とどまるマンションの支援制度(都HPより)

 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/bousai/02lcp-shien/>

④ その他

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、税制特例等

 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001994221.pdf> (国交省HP)

*国交省HP(令和8年4月時点):地方公共団体における予算措置が別途必要のため、必ずご確認ください。