

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。