

A-4 テキスト マンション改修について 目次

※ このテキストは(1)の内容のみになります。(2)から(7)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

	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	
	1. 5	4) ～ 5) 改修工事の進め方		17	
(2)-2	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。

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。

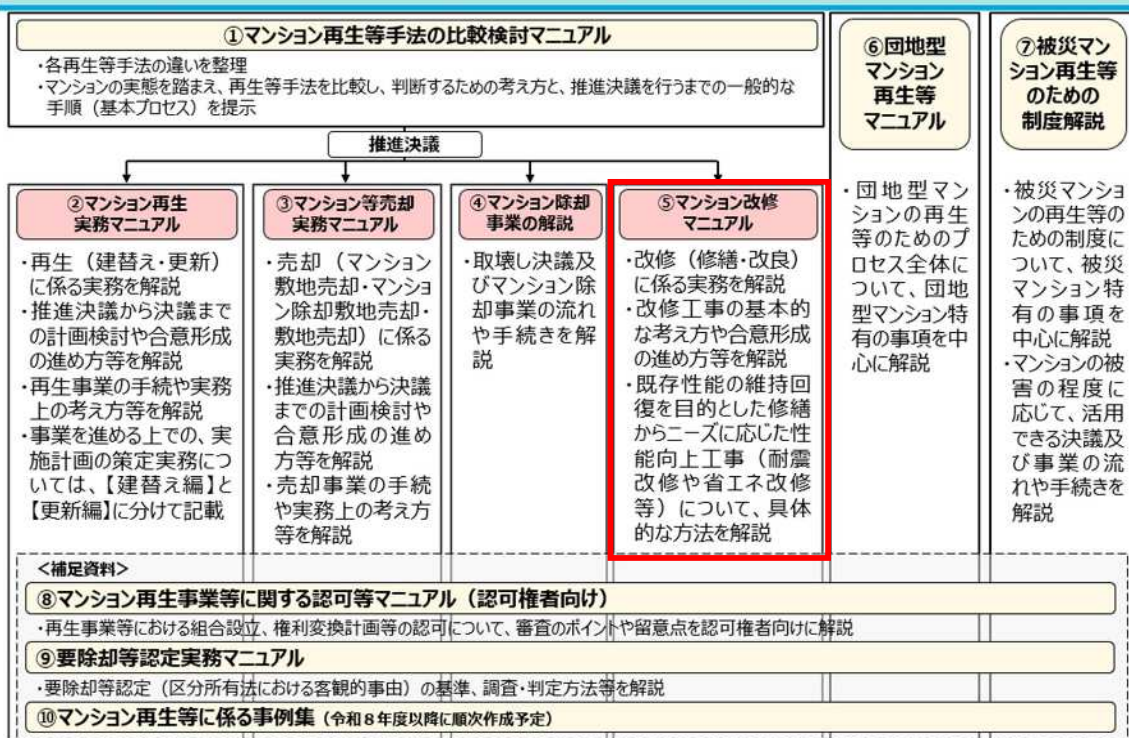
本マニュアルは、「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」（平成16年6月公表、最終改訂令和3年9月）と「マンション耐震化マニュアル」（平成19年6月公表、最終改訂平成26年7月）として公表したものを、「マンション改修マニュアル」として統合再編し、技術的内容等を大幅に更新したものです。

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っては、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

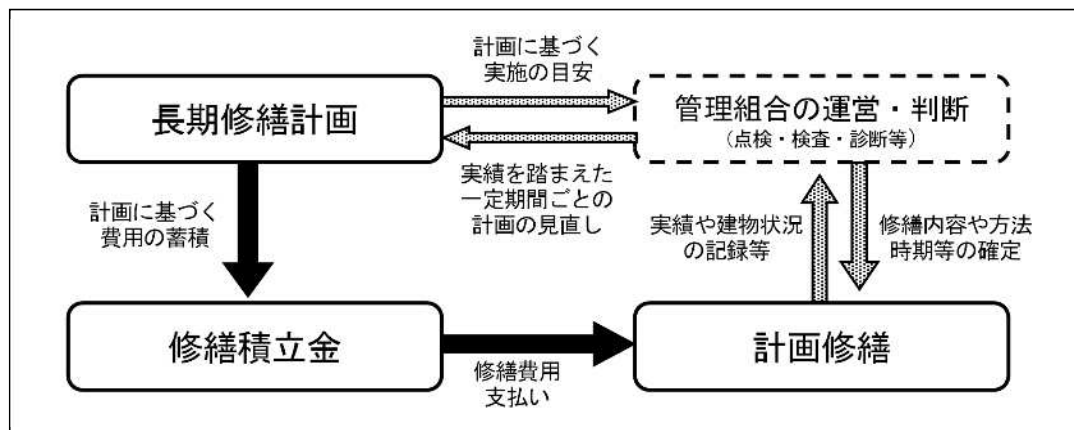
- ・計画修繕を確実に実施するためには、長期修繕計画を定める必要があります。長期修繕計画とは、マンションを構成する部材や設備の耐久性にあわせ、マンションごとに策定される長期の修繕計画であり、通常、25～30年以上の長期展望にたち、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用が示されます。
 - ・計画修繕の必要額は毎年一定ではなく、この費用をその都度徴収したのでは、個々の区分所有者の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生して、計画修繕の適正な実行に支障をきたすおそれもあります。このため、定期的に少額を徴収し、まとめて計画修繕に充てる修繕積立金の仕組みが一般的になっています。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は陳腐化している 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

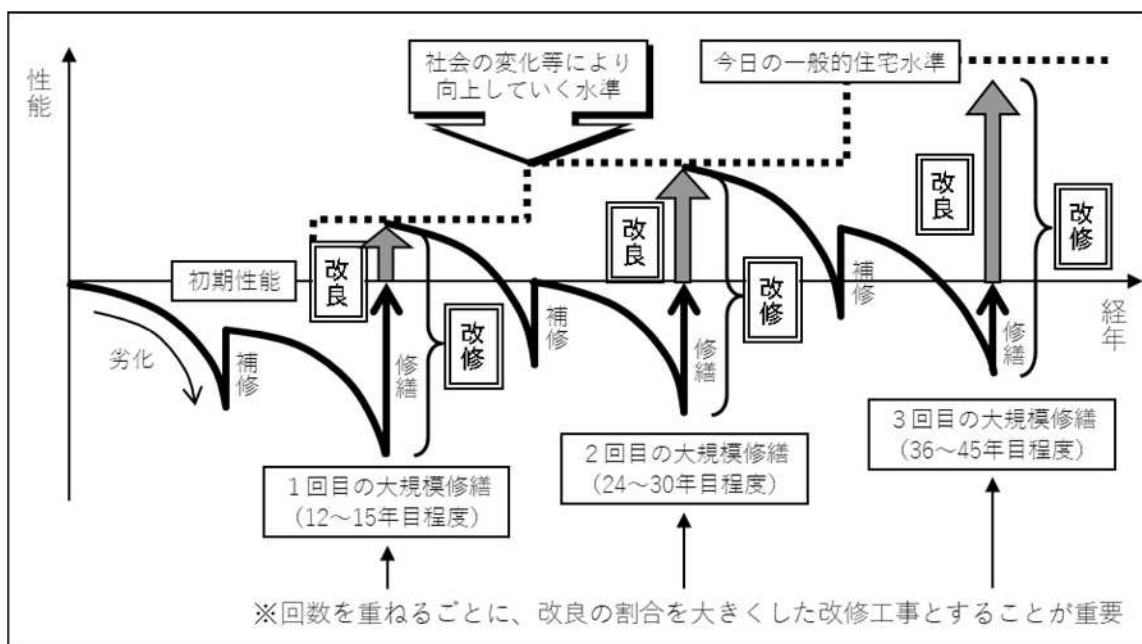
- ・こうしたことから、老朽化マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要になります。
- ・なお、一般的には、性能・機能をグレードアップさせる工事のことを「改良工事」といい、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを「改修工事」といいます。

■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

