

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(2)-1の内容のみになります。(1),(2)-2,(3)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	
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)	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
第2章	2. 1	計画修繕工事項目別の改修の主な内容	26
(3)	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
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
(4)	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
		〈参考3〉 石綿（アスベスト）の調査及び対策	58
(7)		〈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。

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

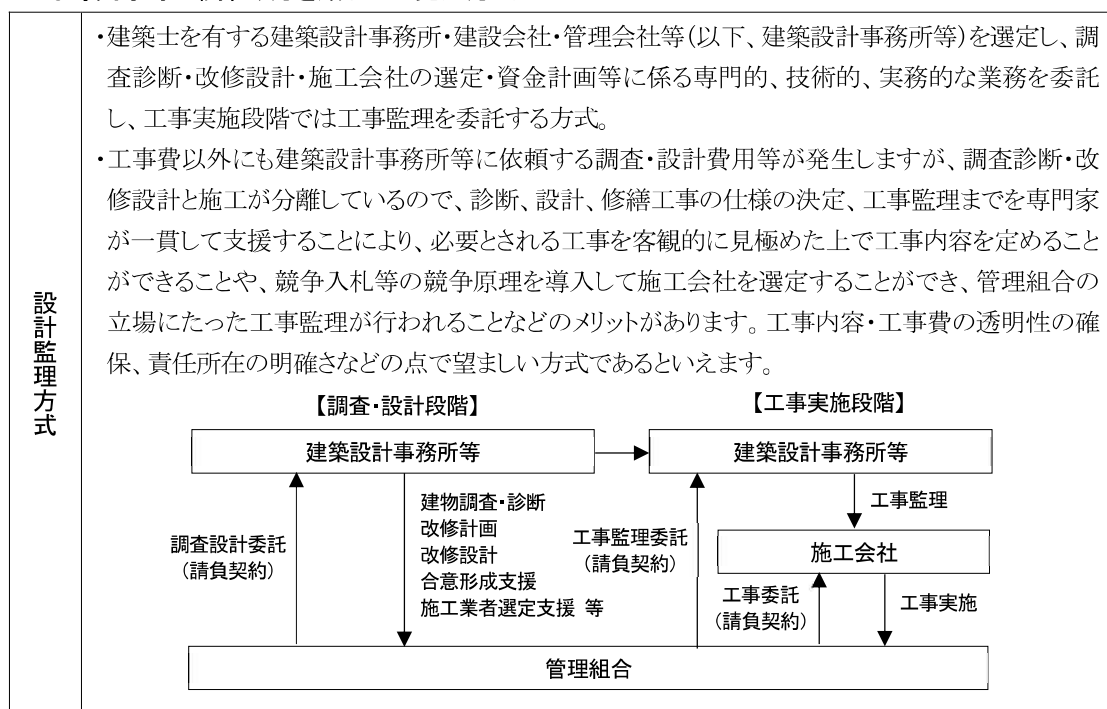
① 依頼する専門家

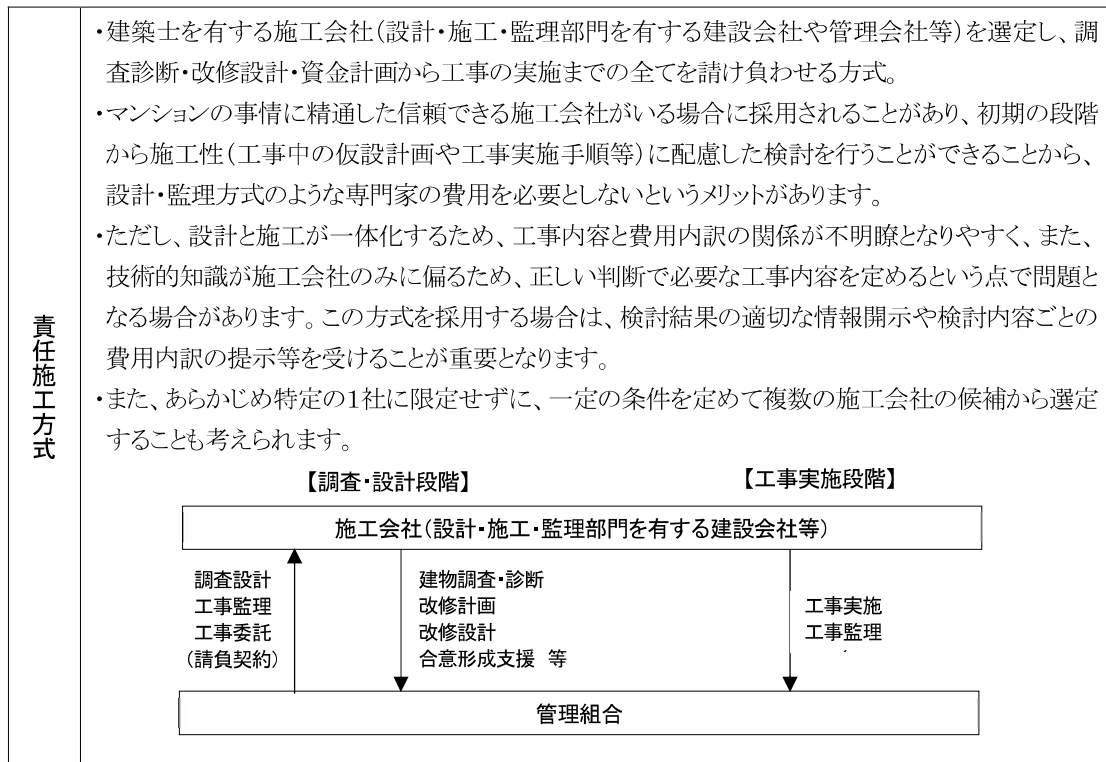
- ・大規模修繕や改修の検討・計画に当たっては、専門家の役割や必要性を確認した上で、段階や状況に応じて専門家等を選ぶ必要があります。
- ・検討段階では、建物の調査診断や区分所有者への意向調査等を実施しての改修基本計画の検討、長期修繕計画の見直し等の技術的支援を得ることなどが考えられます。
- ・計画段階では、検討段階での検討結果を踏まえた具体的な改修の実施設計を行うとともに、区分所有者の意向等に応じて計画の調整・修正を行うことや、法律や税務等、専門領域に関する情報提供を行うことなどが考えられます。
- ・そのため、改修工事には、マンションの改修業務に精通した建築士を有する建築設計事務所、建設会社、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实施時期の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