

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(7)の内容のみになります。(1)から(6)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。

〈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]

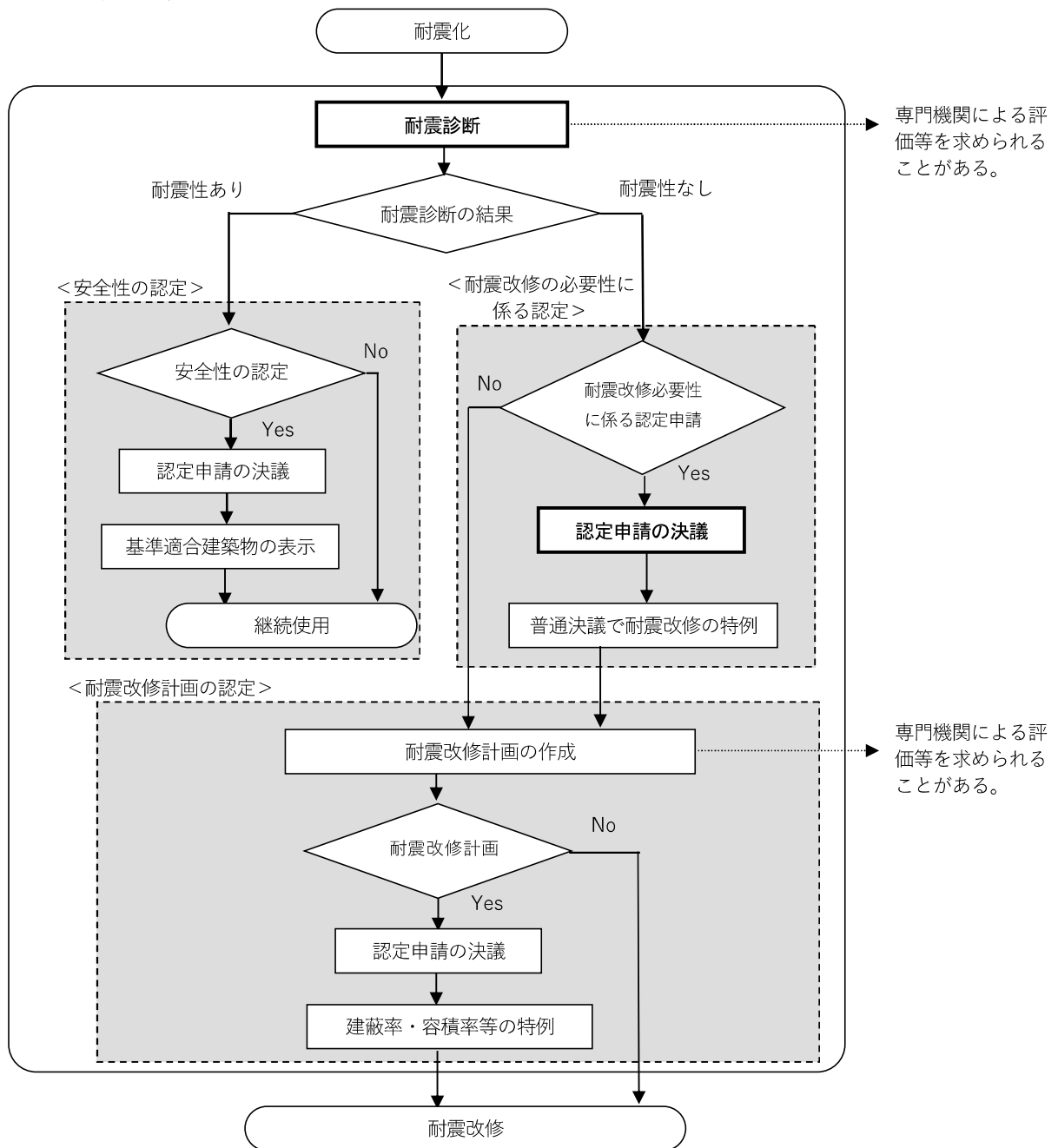
- ・厚生労働省：石綿総合情報ポータルサイト（改修・リフォーム業者）
<<https://www.ishiwata.mhlw.go.jp/business/reform-contractor/>>
- ・厚生労働省・環境省：『建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル』（令和3年3月（令和8年2月改正））
<https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html>

〈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

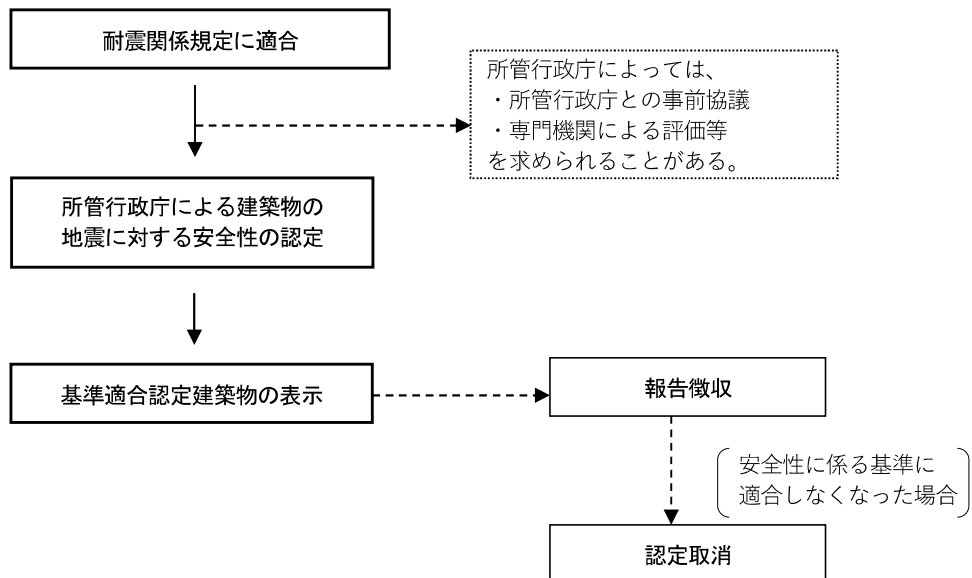


1. 建築物の地震に対する安全性の認定（耐震改修促進法 22～24）

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

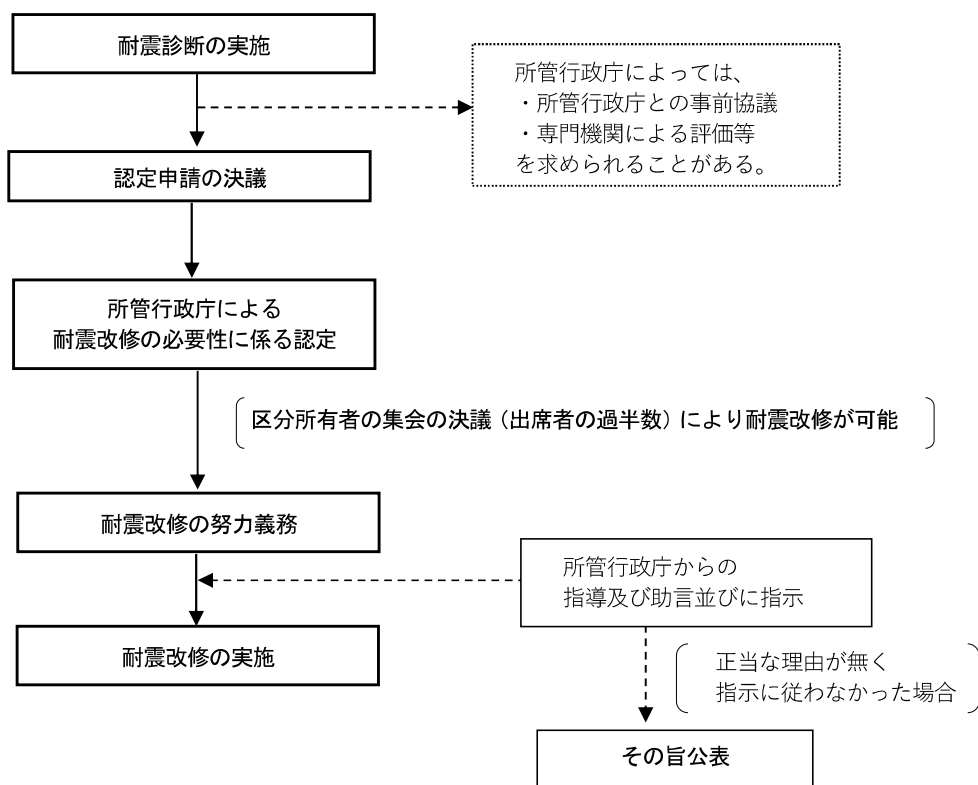
耐震診断が行われた区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁（建築基準法上の事務を処理する都道府県知事または市区町村の長）に対して、耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

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。

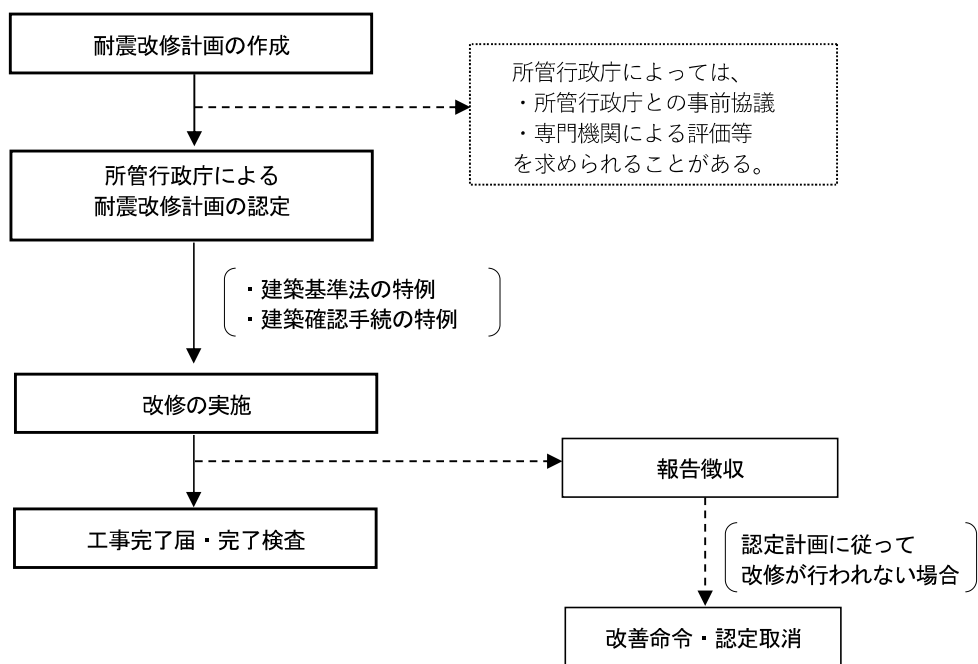
（例）

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。