

建物を使い続けながら、使用する材料や設備を新しい種類のものに取り換えたり、増築や大規模な修繕工事などにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準よりもグレードアップさせることをいいます。改修には、耐震改修やバリアフリー化、省エネ改修などがあります。

### 事例 ハイライフ三田の耐震改修工事の資金計画

莫大な耐震改修工事費用を負担する資金問題の克服のため、工事を再検討

アドバイザー派遣(無料)の利用、助成制度や融資制度の提案を受ける。

耐震改修工事費用の約49%の補助金により耐震改修工事が実現!

#### 自己負担と補助金の費用負担割合

耐震診断時		補強設計時		耐震改修工事時	
自己負担	補助金	自己負担	補助金	自己負担	補助金
	補助率86%		補助率62%		補助率49%

※こちらの内容は一例であり、マンションの状況によって補助額が変わります。こちらの事例の詳細については、本編P.29をご確認ください。

## 建替え・建物更新

### 建替え

古い建物を除却して、同一敷地で新しいマンションを建設することをいいます。

### 建物更新

既存の建物構造を生かしながら、新築に近い状態へ、リノベーションすることをいいます。

## 建物敷地売却

土地と建物をデベロッパー等の買受人に売却することをいいます。

方法	メリット	デメリット
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用が比較的少ない。</li> <li>住み続けられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善できる範囲に限界がある。</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能・資産価値が、大幅に向上する。</li> <li>既存の建物よりも大きな建物に建替えができる場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者の費用負担が大きい。</li> <li>仮住居が必要になる。</li> <li>逆に既存の建物の規模を確保できない場合がある。</li> </ul>
建物更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能・資産価値が向上する。</li> <li>建替えと比較して費用を抑えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修よりは費用負担が大きい。</li> <li>仮住居が必要になる。</li> <li>建物構造はそのままであるため、希望する間取りや設備を実現できない可能性がある。</li> </ul>
建物敷地売却等	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産を現金化することができ、新しい住まいを自由に選択することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現マンションを退去する必要がある。(事業によっては再入居可能)</li> </ul>

# マンション再生の手引き

## 概要版



この手引きは、分譲マンションを対象としたものです。お持ちのマンションの建物や設備の劣化などが進み、改修や建替えなどによりマンションの再生が必要になった際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるべきポイントなどについて解説しています。



マンションの再生ってどのように進めればいいの？

区分所有者や管理組合と話し合いたいけど、何から始めたらいいの？

マンションを再生するまでにどれ位費用がかかるの？ 資金計画について知りたい。



マンション再生の主な流れを図で確認できます。(P.1)

勉強会発足から管理組合における検討組織の設置までを解説します。(P.2)

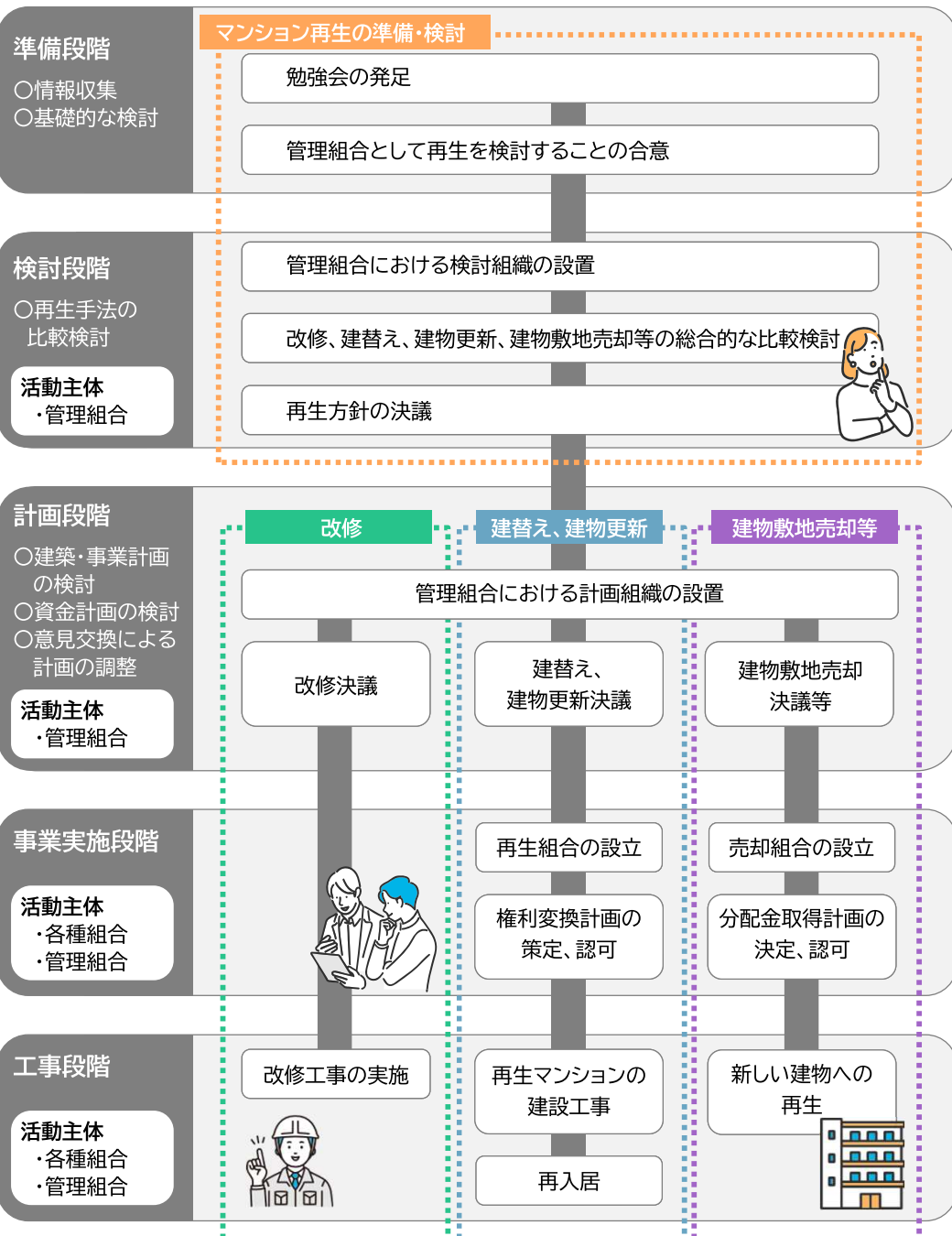
事業の各段階で様々な費用負担が生じます。利用できる補助制度もあり、改修工事では、工事費の約5割補助が出た事例などもあります。(P.3)

その他ご質問、ご相談等につきましては、港区街づくり支援部住宅課マンション総合調整担当までお問合せください。

本編についてはこちらからご覧ください。



マンションの再生を具体的に進めるには、下図のように準備段階から工事段階まで、各段階を踏まえながら合意形成を進めていく必要があります。



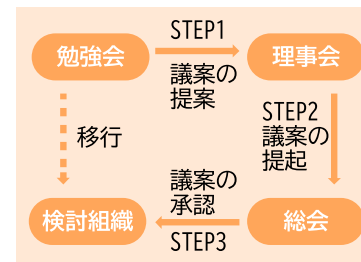
勉強会の発足

マンションの再生は、理事会や区分所有者が発意し、再生に関する自主的な勉強会を発足することから始められるのが一般的です。勉強会の役割としては、「マンション再生に関する知識の共通理解」「合意形成の土台作り」「不安や疑問などの懸念の解消」などがあります。

管理組合として再生を検討することの合意、検討組織の設置の流れは、下図のとおりです。

管理組合として再生を検討することの合意

**STEP1**  
議案提起を勉強会から理事会へ行きます。  
**STEP2**  
理事会が検討の必要性を認めた場合、総会における議案とし、次の検討組織の設置や活動費用の拠出について提起します。

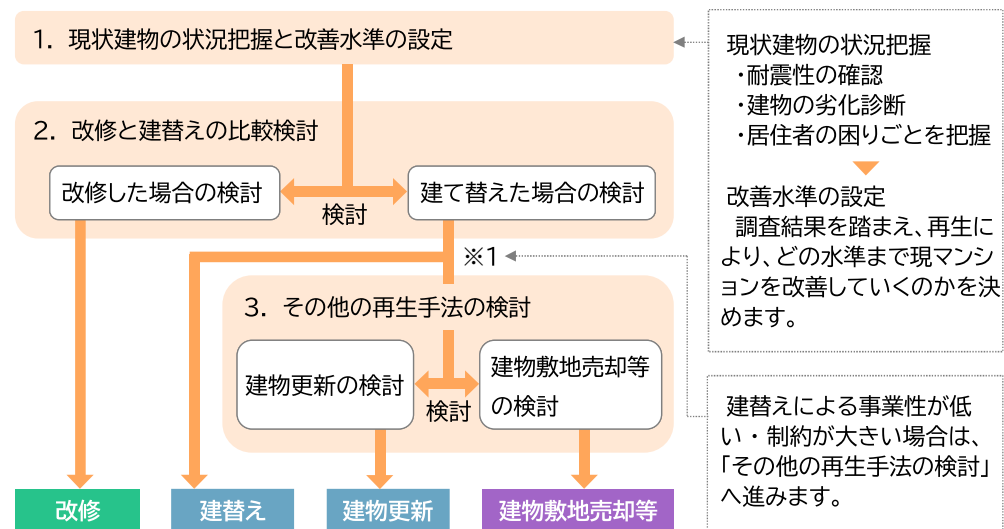


管理組合における検討組織の設置

**STEP3**  
議案が承認された後、理事会の諮問機関として検討組織を設置し、管理組合として正式に検討を開始します。この時に勉強会は検討組織に移行します。

改修、建替え、建物更新、敷地売却等の総合的な比較検討

最適な再生手法を選択するためには、「改修で済むのか」「建替えが必要なのか」など、いくつか方法を比べて選ぶことが大切です。



再生方針の決議

再生方針の決議とは、総合的な比較検討により選択した再生手法について、管理組合として再生を計画することの合意を得ることです。通常は、理事会が議案として提起し、総会において決議を行います。