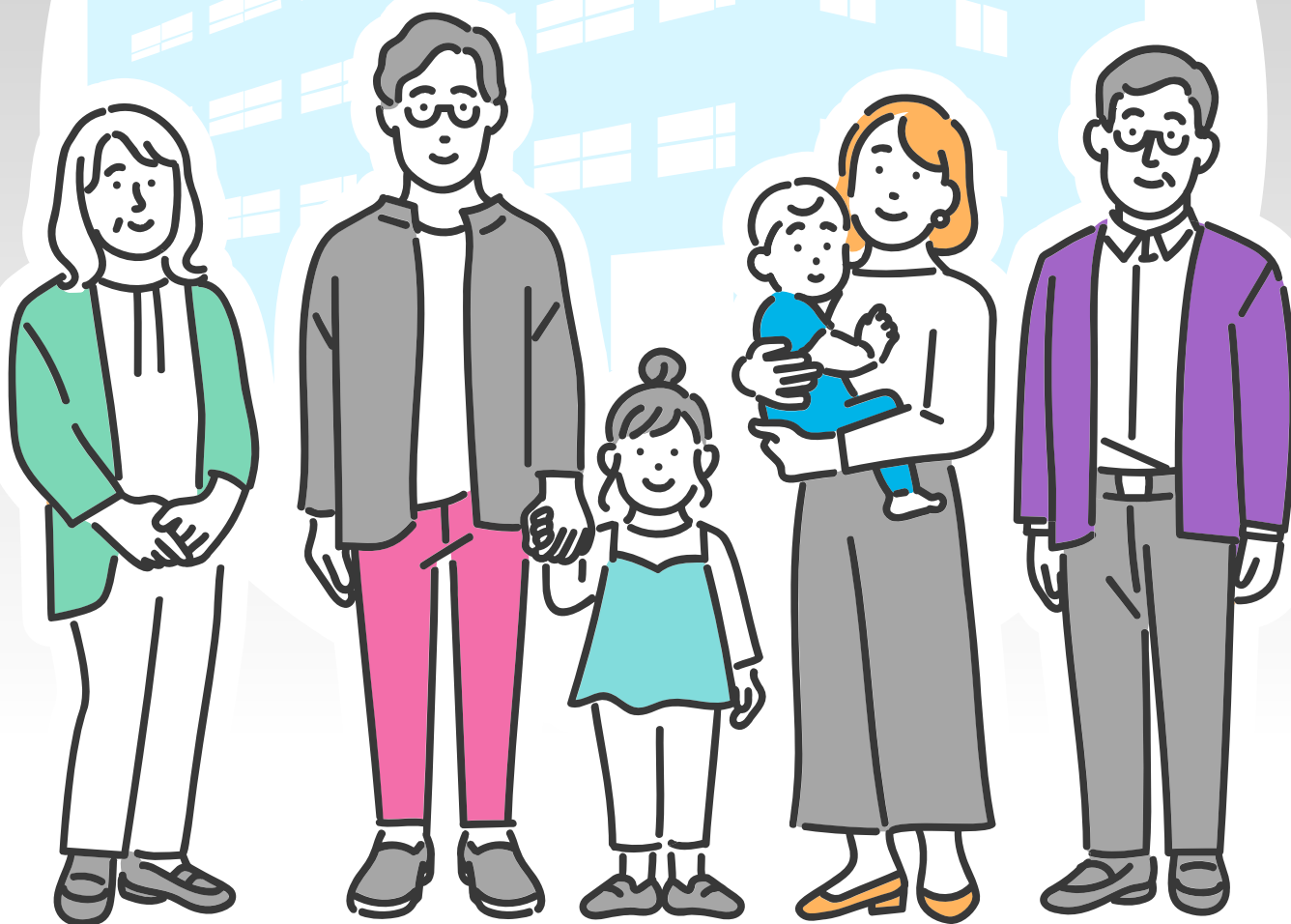




港区

マンション再生の手引き



港区



港区マンション再生の手引きについて

本書は、分譲マンションを対象とした手引きです。

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。

それぞれのマンションの特性や合意形成の進捗状況に合わせて、必要な章からお読みください。

※「分譲マンション」の定義については、P.2をご確認ください。

港区マンション再生の手引き 目次

お悩み別メニュー

第1章 はじめに..... 1

- 1 港区における住宅の現状とマンションにおける課題..... 1
- 2 マンション再生の必要性..... 3
- 3 マンションの特徴..... 4
- 4 マンションの再生手法..... 5
 - 4-1 マンション再生手法のメリット・デメリット..... 5
 - 4-2 修繕・改修・建替えまでの流れ..... 6
- 5 マンション再生の主な流れ..... 7

第2章 マンション再生の準備・検討..... 8

- 1 勉強会の発足..... 8
 - 1-1 勉強会の目的..... 8
 - 1-2 勉強会の発足方法..... 8
 - 1-3 勉強会で取り上げるべき主なテーマ..... 9
- 2 管理組合として再生を検討することの合意、管理組合における検討組織の設置..... 11
 - 2-1 検討組織の設置目的..... 11
 - 2-2 検討組織のメンバーの選任と運営..... 12
 - 2-3 専門家の活用..... 13
- 3 改修、建替え・建物更新、建物敷地売却等の総合的な比較検討..... 15
 - 3-1 現状を把握しどこまで改善するのかを設定..... 16
 - 3-2 改修と建替えの比較検討..... 17
 - 3-3 その他の再生手法の比較検討..... 18
 - 3-4 再生手法の判断..... 19
- 4 再生方針の決議..... 20

第3章 マンションの改修..... 22

- 1 改修の主な流れ..... 22
- 2 管理組合における計画組織の設置..... 23
 - 2-1 専門家の選定..... 23
 - 2-2 改修基本計画の策定..... 24
 - 2-3 改修設計の実施..... 24
 - 2-4 施工会社の選定..... 25
- 3 改修決議..... 25
- 4 改修工事の実施..... 26
 - 4-1 契約の締結..... 26
 - 4-2 施工実施計画・工事説明会の開催..... 26
 - 4-3 工事実施..... 26
 - 4-4 工事検査・完了..... 26

5	耐震改修	27
5-1	耐震改修決議	27
5-2	資金計画	28
6	マンションの再生事例①	29
7	マンションの再生事例②	33

第4章 マンションの建替え・建物更新 37

1	建替え・建物更新の主な流れ	37
2	管理組合における計画組織の設置	37
2-1	専門家・事業協力者の選定	38
2-2	再生計画の策定	39
3	建替え決議・建物更新決議	40
4	マンション再生事業の実施	41
4-1	マンション再生組合の設立	41
4-2	資金計画	42
4-3	権利変換計画の策定・認可	43
4-4	再生マンションの建設工事	44
4-5	再入居と新しい管理組合	45
5	マンションの再生事例③	46
6	マンションの再生事例④	48
7	マンションの再生事例⑤	50

第5章 マンション敷地売却等 52

1	マンション敷地売却等とは	52
2	マンション敷地売却等の主な流れ	52
2-1	売却マンションの明渡し	52
2-2	新しい建物への再生	53
3	建替えとの比較	53
4	マンションの再生事例⑥	54

第6章 マンション再生の相談窓口・支援制度 56

1	マンションの改修、建替え・建物更新、建物敷地売却等に関する支援制度	56
1-1	準備段階・検討段階	56
1-2	計画段階	59
1-3	工事段階	61
2	その他の支援制度	64

索引 67

お悩み別メニュー

自分のマンションは建替えや改修について検討した方がいいの？

マンション再生の必要性について解説しています。

第1章2 マンション再生の必要性 … P.3~4



マンション再生のための手法は何があるの？ 比較検討したいので、それぞれの特徴を知りたい

マンション再生の種類について説明した上で、特徴を解説します。

第1章4 マンションの再生手法 … P.5~6



それぞれの検討の進め方は下記を参照してください。

第3章 マンションの改修 … P.22~36

第4章 マンションの建替え・更新 … P.38~52

第5章 マンションの敷地売却等 … P.53~56



マンションの再生ってどのように進めればいいのか？

マンション再生の主な流れは、下記ページの流れ図で確認できます。

それぞれの検討段階で利用できる支援制度についても紹介しているので
ご確認ください。

第1章5 マンション再生の主な流れ … P.7



区分所有者や管理組合とマンションの再生について話したいけど 何からはじめたらいいの？

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。

第2章1 勉強会の発足 … P.8~10

2 管理組合として再生を検討することの合意 … P.11~12

3 管理組合における検討組織の設置 … P.12~15



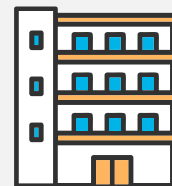
建替え、改修、敷地売却の再生の事例が知りたい

それぞれの再生事例については、下記を参照してください。

第3章 6・7 マンションの再生事例①, ② … P. 29～36

第4章 5・6・7 マンションの再生事例③, ④, ⑤ … P. 46～51

第5章 4 マンションの再生事例⑥ … P. 54～55



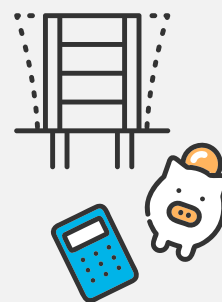
耐震改修に関する費用について知りたい

事業の各段階でどのような費用負担が生じるのか解説します。

第3章 5-2 資金計画 … P. 28

再生事例とともに、費用や利用できる助成制度について説明していますので下記も参照してください。

第3章 6・7 マンションの再生事例①, ② … P. 29～36



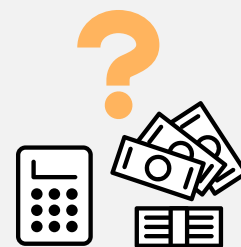
建替える際に区分所有者が負担しなければならない費用や時期の目安を知りたい

事業の各段階でどのような費用負担が生じるのか、主な資金の調達方法を解説します。

第4章 4-2 資金計画 … P. 42

再生事例とともに、費用や利用できる助成制度について説明していますので下記も参照してください。

第4章 5・6・7 マンションの再生事例③, ④, ⑤ … P. 46～51



マンションの再生に関する行政の支援制度が知りたい 行政や専門家への相談窓口が分からない

マンション再生の相談窓口・都の支援制度について紹介していますのでご確認ください。

第6章 マンション再生の相談窓口・支援制度 … P. 56～66



第1章 はじめに

1 港区における住宅の現状とマンションにおける課題

港区では、分譲・賃貸マンションを含む共同住宅に、区民の9割以上が居住しています。このうち、分譲マンションの割合は約4割です。賃貸マンションは、建物の維持管理に関する取り組みの実施などを、所有者個人が自ら決定できる一方、一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンション（以下、「マンション」とします。）は、区分所有者などの共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。

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す。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、長期的な見通しをもって、適正な管理運営を行う必要があります。建物や設備を良好な状態で維持し、かつ、快適な居住環境を確保するためには、日ごろから維持保全に取り組む必要があります。建物や設備の劣化状況などの点検を定期的に行い、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す。

しかし、建築後一定の期間が経過すると、建物や設備の劣化などが進み、適切な管理や修繕を行っていても、快適な居住環境を維持できなくなる場合もあり、改修や建替えなどにより、マンションの再生を図ることが必要となってきます。マンションの再生には、費用や検討のための時間もかかるため、一人ひとりの区分所有者が、早い段階から将来の再生に向けた意識を持つとともに、初期の検討段階から事業の実施段階に至る全てのプロセスにわたって、円滑な合意形成が図られることが重要です。

このガイドブックでは、マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、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ために留意すべき点などについて解説します。

なお、「マンション再生手法の比較について」は、下記のマニュアルを参考にしてください。

○マンション再生手法の比較について

マンション再生手法の
比較検討マニュアル

・国土交通省が、マンションの区分所有者で構成される管理組合や専門家の取組を支援するために公表しているマニュアルで、マンション老朽度判定基準の項目別に修繕・改修の改善効果や想定される工期などの情報が整理されており、マンションの老朽等の状況に応じた修繕・改修の可能性が確認できます。

○マンションの定義

本手引きの対象となる「分譲マンション」は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第2条第1号に規定するマンションです。

< 「分譲マンション」の定義（抜粋） >

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ ニ以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法^{※1}」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

本手引きでは、以下の法律を次のような略称で用いています。

法律名	略称
「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」
「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」
「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）	「マンション再生法 ^{※2} 」

※1 区分所有法：1つの建物を複数人で区分して所有・利用する時のルールを定めた法律

※2 マンション再生法：建替えやマンション敷地売却を進める際の手続などを定めた法律

2 マンション再生の必要性

マンションは、築年数の経過に伴って老朽化していくため、計画的に修繕を行っていく必要があります。しかし、修繕だけでは性能の維持・回復しか実現することができないため、次のような問題が生じます。

耐震性能への不安

港区内のマンションの約20%は、旧耐震基準（昭和56年の建築基準法改正以前の基準）で建設されており、必要な耐震性能を満たしていない可能性があります。

※令和5年 住宅・土地統計調査より

阪神・淡路大震災では、新耐震基準の建物と比較して、旧耐震基準の建物において、被害のあった建物の割合が高い状況でした。

耐震性の不足は、居住者の安全に直結する重大な問題です。

老朽化・修繕費用の増加

港区内の築40年以上のマンション戸数は、令和2年の約1.1万戸から令和32年には約4.6万戸と約4倍に増加します。

※令和5年 港区マンション管理適正化推進計画より

令和2年以降に完成したマンションの月／戸当りの修繕積立金額は、平均約9,600円であるのに対して、平成12～16年に完成したマンションでは、平均約15,000円となっており、築年数が古いマンションほど、修繕積立金が高い傾向にあります。

※令和5年度 マンション総合調査より

年数の経過に従い、居住者が求める水準を満たせなくなることや、修繕に多額の費用を要する場合があります。

長期的には、修繕の負担が大きくなる傾向があります。

性能・機能の陳腐化

建築当時の設備や間取りは、現在の生活スタイルや省エネ基準にあわない場合があります。また、断熱性能やバリアフリー対応、最新の防災設備などが、現代の基準に比べて不足していることが多いです。

快適性・安全性・資産価値の低下につながります。

**安全で快適に住み続けるためには…**

- ・老朽化の状況を把握すること
- ・区分所有者が、住まいに対して求める性能や水準にあわせて、「改修」「建替え・建物更新」「建物敷地売却等」といったマンションの再生を適切に実施していくことが必要です。

3 マンションの特徴

マンションは、戸建住宅と異なり、1つの建物を複数の人が区分して所有する共有財産で、個人では自由にできない構造躯体や廊下等の「共用部分」と、区分所有者が原則として自由に利用できる「専有部分」からなります。

改修、建替え・建物更新、建物敷地売却等によるマンション再生を行うには、法律、技術上の専門的な知識が必要になることに加え、一定の割合以上の区分所有者の合意を得る必要があります。

コラム

自分のマンションは、様々な世代の人が住んでいるため、建替えにするか、改修にするか、話が進みません。総戸数が多く、マンション再生の方法に関する意見がまとまらず困っています。



高齢者と若い世代では、住居に対する価値観や期待が異なることがあります。高齢者が「ずっとこのマンションに住み続けたい」と希望する一方で、若い世代は将来的なリスクや生活の質を重視することもあるため、意見が対立することがあります。世代間のギャップを埋めるためには、お互いの意見を尊重しつつ長期的に考え、区分所有者の多くが納得できるよう対話が重要です。

当事者間の話し合いだけでは話が進まない場合には、専門家（コンサルタント等）の活用も検討してみましょう。支援制度の詳細については「第6章（P.56～66）」をご確認ください。

4 マンションの再生手法

マンションを再生させるためには「改修」「建替え」「建物更新」「建物敷地売却等」があり、それぞれ以下のような特徴があります。

改修

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、改造等の大規模な建築工事などにより、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。

建替え

古い建物を除却して、同一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。

建物敷地売却等

建物とその敷地を一括してデベロッパー[※]等に売却することを言います。

※リノベーション：既存マンションの設備・内装を新しい価値や機能を加えて改善し、快適性や資産価値を高める工事のこと。

※デベロッパー：建物の建設や再生を企画し、販売までを担う不動産開発会社

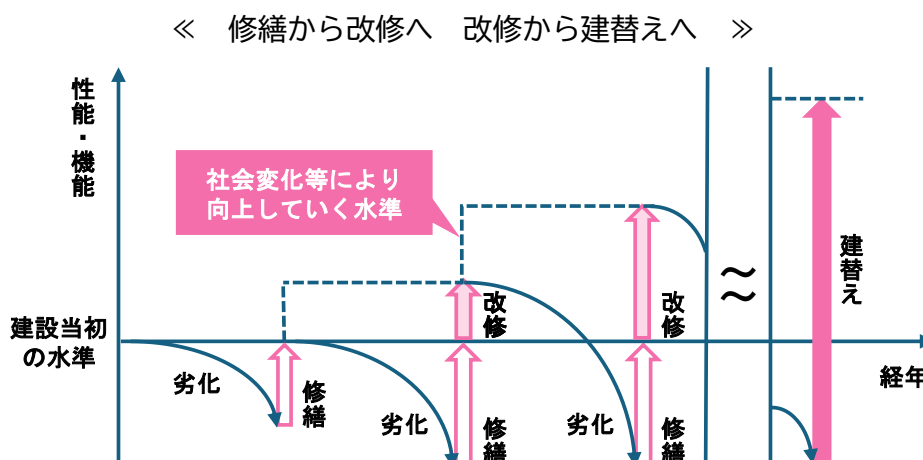
4-1 マンション再生手法のメリット・デメリット

それぞれのメリット・デメリットは以下の通りです。

方法	メリット	デメリット
改修	<ul style="list-style-type: none"> 費用が比較的少ない。 住み続けられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 改善できる範囲に限界がある。
建替え	<ul style="list-style-type: none"> 性能・資産価値が、大幅に向上する。 既存の建物よりも大きな建物に建替えできる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の費用負担が大きい。 仮住居が必要。 既存の建物の規模を確保できない場合がある。
建物更新	<ul style="list-style-type: none"> 性能・資産価値が向上する。 建替えと比較して費用を抑えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 改修よりは費用負担が大きい。 仮住居が必要になる。 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。
建物敷地売却等	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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)

4-2 修繕・改修・建替えまでの流れ

マンションは時間の経過とともに性能や機能が低下します。そのため、適切なタイミングで修繕や改修を行い、必要に応じて建替え等を検討することが重要です。



修繕

壊れた部分を同じ材料で修理したり、外壁のひび割れの補修など、建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させることです。

修繕、改修は、建設当初の水準に回復するだけでなく、現在の社会の変化やニーズに合わせて性能を向上させることにより、マンションの質や価値を長く維持できます。

長期修繕計画に基づいて維持管理を進めたとしても、築年数が大きく経過し性能や機能が著しく低下している場合、構造や設備の寿命が近づいている場合は、建替えを検討する必要があります。

コラム

長期修繕計画とは何ですか？ 定期的な見直しが必要と聞いたことがあるのですが、何年置きに見直しが必要なのですか？

建物は、経年により劣化していきますので、それに対処するために適時適切に修繕工事等を行う必要があります。ただし、修繕工事等の費用は多額であり、修繕工事等の実施時に一括で徴収することは、区分所有者に大きな負担を強いることとなります。場合によっては、費用不足のため必要な修繕工事等が行えず、建物等の劣化を進行させることとなり、それにより、あとで大きな負担が発生するおそれもあります。

長期修繕計画は、そのようなことがないように、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。

また、一定期間（5年程度）ごとに見直しを行うことが一般的です。

5 マンション再生の主な流れ

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

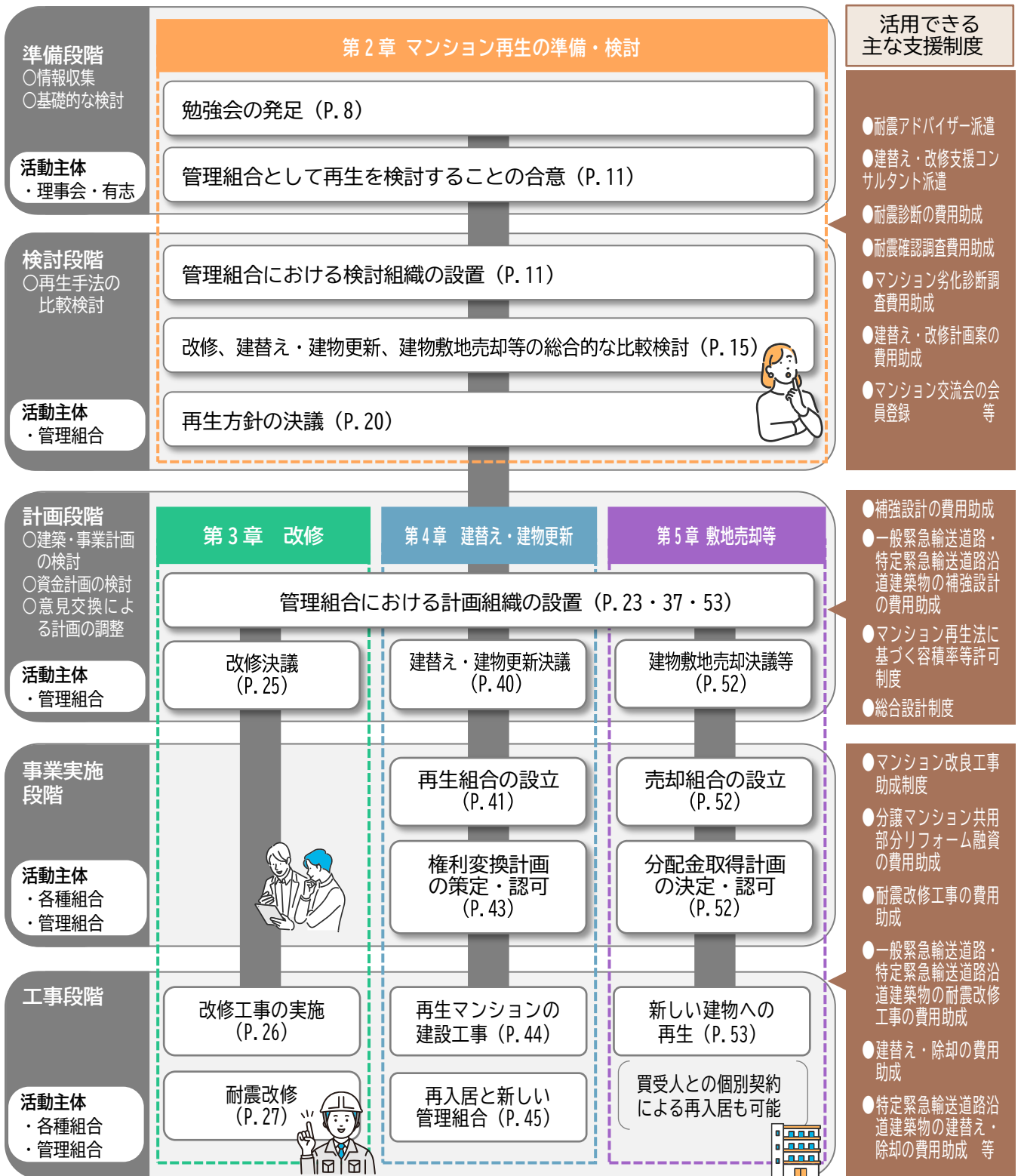


図 マンション再生の流れ

次ページ以降、「準備段階」「検討段階」を第2章で解説します。「計画段階」「事業実施段階」「工事段階」については再生手法ごとに、第3章から第5章で、主な流れを解説します。

第2章 マンション再生の準備・検討

1 勉強会の発足

1-1 勉強会の目的

勉強会とは、主にマンションの再生について区分所有者同士で話し合うものです。勉強会は、以下のような役割を果たします。

●勉強会の役割

(1) 知識の標準化

建替えや改修といった専門的で複雑なテーマについて、区分所有者全員が共通の基本的な知識（法律、費用、メリット・デメリット）を持つことを目指します。

(2) 合意形成の土台作り

参加者が正確な情報を得て理解を深めることで、後の住民総会などでスムーズな意思決定（合意形成）ができるように準備する重要なステップとなります。

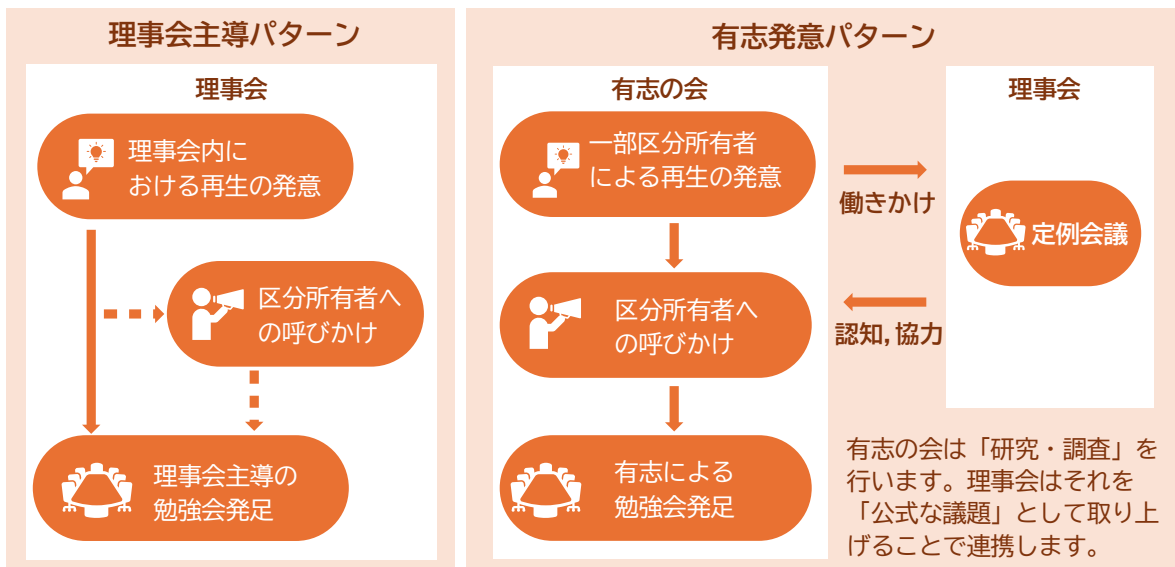
(3) 懸念の解消

不安や疑問をその場で解消し、将来的なトラブルを防ぐ狙いもあります。

つまり、住民が「自分たちの資産と未来」について全員で考え、学ぶための最初のステップといえます。

1-2 勉強会の発足方法

発足方法には以下のパターンがあります。



区分所有者への呼びかけは、最初から「改修や建替えありき」ではなく、「一緒に現状を学び、将来を考えませんか？」という中立的な姿勢で呼びかけることが重要です。

また、マンション再生に関する決定権は理事会及び総会にあるため、有志発意パターンの場合、連携を取ることが重要です。

1-3 勉強会で取り上げるべき主なテーマ

マンションの再生を検討するにあたっては、以下の内容をテーマとして取り上げることが重要です。

●基礎的情報の確認

まずは、現状の建物の基礎的情報を確認しましょう。敷地の都市計画上の制限（用途地域、容積率、建蔽率、高さ制限など）、建物の概要（建築面積、延床面積、高さなど）について調べましょう。

●現状建物の状況把握と課題の共有

（1）知識の標準化

旧耐震基準（昭和56年以前）で建設されたマンションは、耐震性が重要な検討ポイントになります。旧耐震基準のマンションは耐震診断を行い、耐震基準を満たしているか確認しましょう。耐震診断の費用助成について…P.56 参照

（2）建物の劣化診断

外壁や設備の劣化についても診断する必要があります。現状の建物寿命を把握する必要があります。劣化診断の費用助成について…P.57 参照

（3）長期修繕計画の見直し

現在の修繕積立金で将来の修繕が可能か、計画に無理がないかを確認します。

●再生イメージの検討

建替えや改修といったテーマについて、基本的な知識（法律、費用、メリット・デメリット）を持つことを目指します。再生に当たっては、合意形成や事業協力者の確保など様々な課題が発生することが想定されます。先行事例などから情報収集することもこうした課題の対応に当たり、参考になります。

●未来像の共有

アンケートや勉強会の話し合い等の中で、居住者の不満や改善ニーズを把握することも重要です。様々な世代の意見や懸念を踏まえつつ、自分たちのマンションの最適解を模索し、未来のマンション像を共有することが重要です。

これらの情報を得るためには、専門家の活用が有効です。中立的な立場からアドバイスを受けることで、検討もスムーズに進めることができます。

事例

耐震性能不足のAマンションの場合（理事会主導パターン）

●現状

- ・旧耐震基準で建築され、耐震性能不足
- ・緊急輸送道路沿いにあり、東京都条例で耐震対策が義務づけられている。
- ・敷地が狭小で、都市計画道路沿いに建つ。

●専門家への相談内容

- ・耐震補強工事で改修するか、建替えで対応するかを検討したい。

●専門家の回答

耐震改修について

- ・補強工法によっては現状の容積率・建蔽率を超える恐れがあり、建築基準法違反の可能性もある。
- ・「耐震改修促進法」の認定で特例を受けられる場合もある。
- ・都市計画道路部分に恒久構造物を設置できず、補強できない場合がある。

建替えについて

- ・成功事例は「総合設計許可要綱」や「マンション再生法容積率等許可要綱」の許可申請で割増容積率を取得しているものが多い。
- ・割増容積率取得には公開空地が必要。敷地狭小のため1階をピロティにする必要があり、現状の事務所や店舗の設置が難しい。
- ・都市計画道路部分を除くとさらに敷地が狭小になる。建築面積が現状より縮小してしまう。
- ・建替え費用確保のために建物を高くする必要があり、アスペクト比[※]の増加で耐震性能向上とコスト増が避けられない。

※アスペクト比：建物の高さを、建物の短辺の幅で割った値で、塔状比とも呼ばれる。

このように、改修・建替えともに法規制や敷地条件で課題が多く、慎重な検討と専門家の知識が必要です。

マンションの建替え等に関する相談…P. 57・58
 建替え・改修コンサルタント派遣について…P. 56
 建替え・改修計画案の費用助成について…P. 57

2 管理組合として再生を検討することの合意、管理組合における検討組織の設置

管理組合として再生を検討することの合意について、ステップの一例を以下に示します。



理事会主導パターン

- ・STEP1…理事会は管理組合として再生を検討することの必要性を認めた場合、総会における議案とし、次の検討段階における検討組織の設置や活動費用の拠出について提起します。
- ・STEP2…総会で議案が承認されたら、理事会は管理組合として再生について正式に検討を開始します。この時に、理事会内の組織として検討組織を立ち上げる場合もあります。

有志発意パターン

- ・STEP1…勉強会での成果を示して、管理組合として再生を正式に検討してみてもどうかという問題提起を勉強会から理事会へ行きます。
- ・STEP2…理事会は、管理組合として再生を検討すること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。
- ・STEP3…総会で議案が承認されたら理事会の諮問機関として検討組織を設置し、管理組合として再生につい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。

2-1 検討組織の設置目的

●検討組織とは？

○目的

建替えだけでなく、改修や建物敷地売却等も含めて比較し、「本当に再生が必要か」を確認することです。

○ゴール

区分所有者（住民）の合意を得ることです。

2-2 検討組織のメンバーの選任と運営

(1) 募集時のポイント

- ・理事会が全区分所有者に周知し、公募などでメンバーを募集します。
 - －10～15人程度が目安（多すぎると話がまとまりにくい）
 - －年齢や立場が偏らないように、幅広い層から選ぶことが大切
 - －建築の専門家がいれば、参加してもらうと安心

(2) 運営時のポイント

- ・運営はオープンにすることが重要です。
 - －会議は公開とし、誰でも聞けるようにする
 - －検討内容や予定は「広報誌」などで定期的に知らせる

コラム

理事会、勉強会、検討組織の違いは何でしょうか？

- ・理事会は、マンションの「運営本部」です。
- ・勉強会・検討組織は、マンション再生の「調査・検討班」です。
- ポイント
 - ・勉強会・検討組織は「決める」組織ではなく、「提案する」組織です。最終的に「決める」のは理事会と総会です。
 - ・勉強会・検討組織だけで発注・契約・支出はできません。必ず理事会や総会での承認が必要です。

コラム

なぜ、役割分担が必要なのでしょう？

調べる人(勉強会・検討組織)と決める人(理事会)を分けることで、考え方の偏りを防ぎ公平性を確保できます。
勉強会・検討組織は、調査や検討に集中できるので、スピードが上がります。

2-3 専門家の活用

●なぜ専門家が必要？

マンションの再生手法を検討するには、建物診断や事業性の分析など専門的な知識が必要です。区分所有者だけで判断するのは難しいため、専門家の協力を得ることが重要です。

●専門家をお願いする内容

検討段階における、専門家の主な役割は、次の4つです。

①住民の意向を把握する支援

- ・不満や改善ニーズを整理するための専門的なサポート

②建物診断と修繕の可能性の検討

- ・修繕や改修で、どこまで改善できるかを調べる

③建替えの構想づくり

- ・建替えの事業性や住民の希望を踏まえた計画案を検討する

④比較検討の支援

- ・「改修」「建替え・建物更新」「建物敷地売却等」のメリット・デメリットを比較

コラム

マンション再生にあたって、専門家はどのように選定すればいいのでしょうか。



- 再生の検討を進める（計画の立案や合意形成に向けた資料作成等）
 - …専門家（コンサルタント等）
- 建替えの検討を進める（建替事業で保留床が生まれる可能性がある場合に有効）
 - …事業協力者（デベロッパー）の協力が必要となります。

●専門家の依頼方法

依頼の方法には、次の3つのパターンがあります。

パターン	内容	メリット	デメリット
総合一括方式	①～④の業務を一括で専門家に依頼	専門家の選定作業は容易	再生手法の判断が誘導されるなど、問題が生じるリスクもある
分割方式	①～④の業務を分割して専門家に依頼	異なる専門家に依頼することで判断を中立的に行うことができる	複数者を選定する煩雑さがある
併用方式	①～④の業務を一括で専門家に依頼した上で、専門性の高い業務を別の専門家に依頼	特定業務について、専門的な視点から助言を得ることができる	複数者を選定する煩雑さがある

●専門家の選び方

候補者をリストアップし、次の方法で選びます。

方法	内容	留意点
直接契約方式	経験・実績や推薦をもとに1者（社）を選ぶ方法	選定理由を明確にし、区分所有者に説明できるようにすることが大切
プロポーザル方式	複数の専門家から提案書を提出してもらい、内容や体制を比較して選ぶ方法	時間はかかるが、より良い提案を得やすい <評価項目> ・提案の内容（的確性・独創性・実現性等） ・技術力（過去の実績・有資格者数等） ・体制（検討体制と協力者の能力・経験等）

コラム

専門家の協力を借りながら、マンションの再生を進めていきたいが、事業者選定が素人では難しい。港区から助言をしてもらうことはできないでしょうか。



区では、マンションの建替えや耐震改修に関する勉強会等において専門家を派遣する「建替え・改修支援コンサルタント派遣」事業を実施しています。建替えか改修かを検討するにあたってアドバイス等を必要とする場合、港区に登録している「まちづくりコンサルタント」登録名簿※からお選びいただいた専門家を派遣することができます。詳しくは、P.56をご覧ください。

※「まちづくりコンサルタント」登録者名簿：港区まちづくりコンサルタント登録実施要領に基づき、都市計画や建築設計など、まちづくりに関する専門知識と実務経験を有するとして登録されている者の一覧名簿

●選定の手続

- ・専門家の選定の手続は、透明性・公開性を確保することが重要です。
- ・管理組合の総会で説明し、承認を得る方法が一般的です。
- ・区分所有者全員の投票で決める方法もあります。



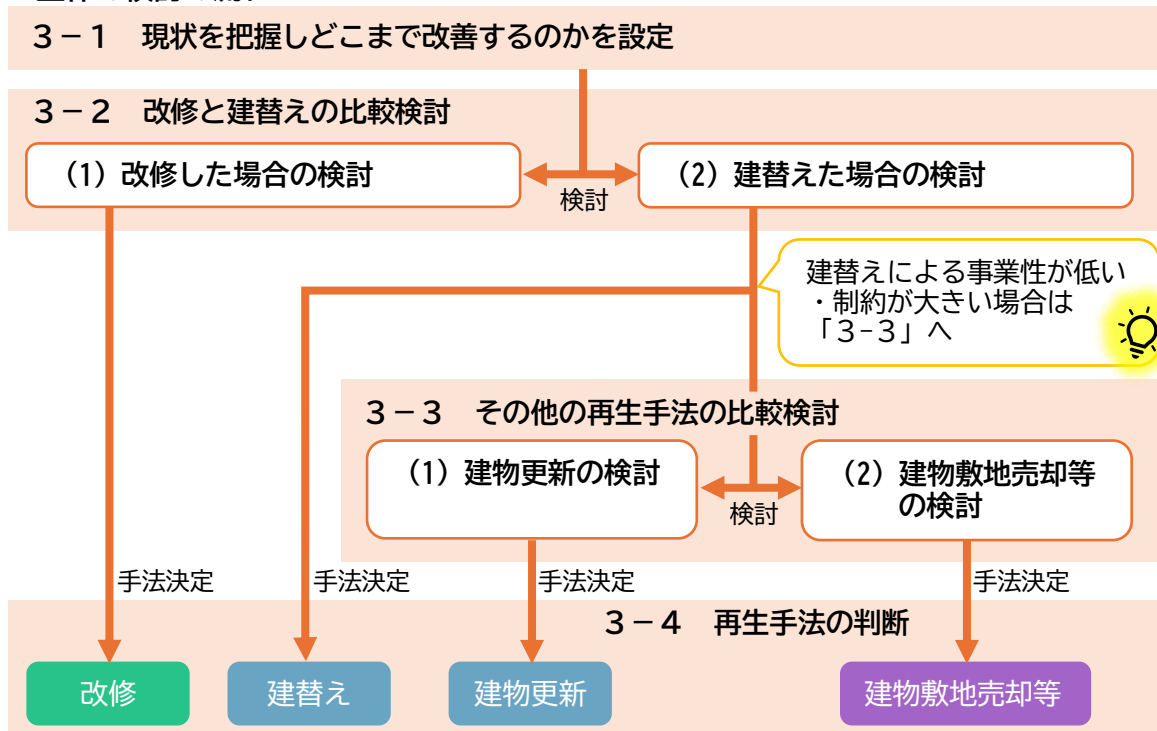
○契約のポイント

専門家が決まったら、必ず書面で契約します。契約書には次の内容を明記します。
 - 業務内容と契約期間／委託料と支払方法／遅延や契約解除の条件／紛争時の対応方法

3 改修、建替え・建物更新、建物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、いくつかの方法を比べて選ぶことが大切です。

≪ 全体の検討の流れ ≫

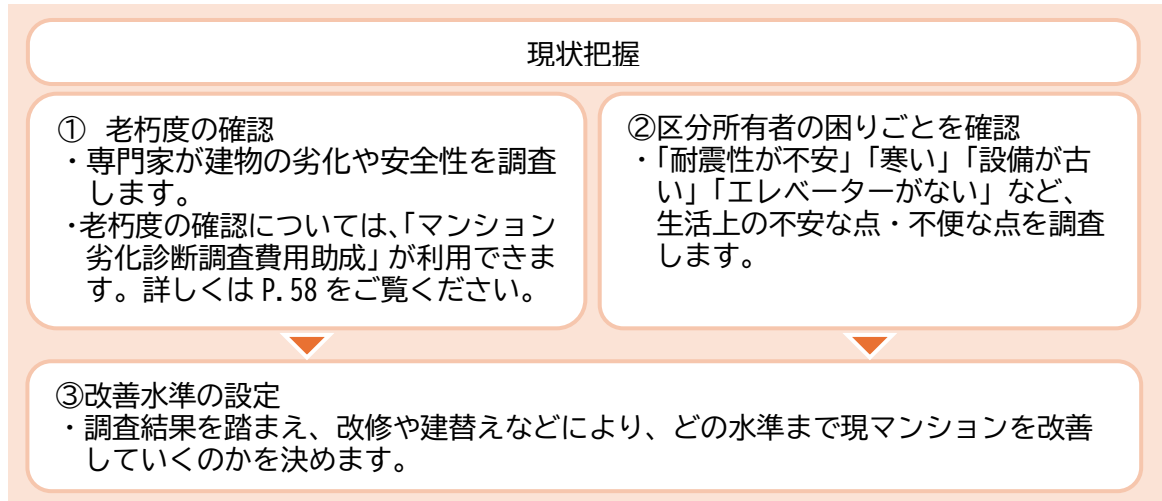


検討のポイント

- ✓管理組合だけでなく、専門家の意見も参考に、どの方法においても「効果」と「費用」をしっかりと把握することが大切
- ✓上記はあくまでも参考であり、異なる検討手順もあり得る

3-1 現状を把握しどこまで改善するのかを設定

◀ 検討の流れ ▶



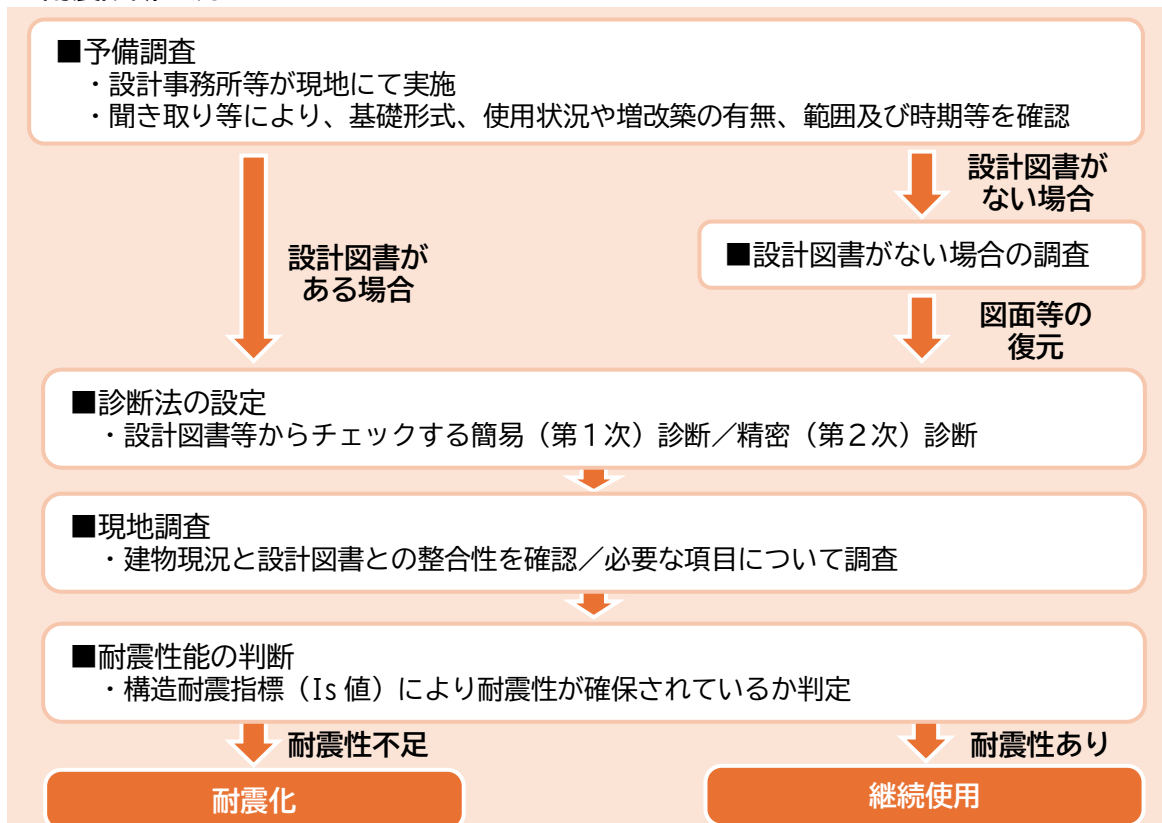
現状把握や改善項目を設定する上でのポイント

- ✓耐震性、外壁・柱・梁等の劣化、雨漏り・漏水の状況
- ✓火災、避難面での安全性
- ✓エレベーターの設置有無などのバリアフリー性能
- ✓遮音性、断熱性、段差、設備の古さ
- 等

耐震性の確認に際し、専門家の協力を得て、耐震診断の実施について検討します。耐震診断は、図面や現地での調査に基づき、建物の保有する耐震性能を数値で評価するものです。これにより、マンションが必要な耐震性能を満たしているか確認することができます。

耐震診断の実施に際し、診断を必要とする理由、診断の内容、費用の参考見積り等を示した上で、耐震診断にかかる資金の拠出方法について、総会で議決される必要があります。

◀ 耐震診断の流れ ▶



3-2 改修と建替えの比較検討

まずは、改修と建替えを比較検討します。

(1) 改修した場合の検討

① 工事対象範囲と内容を決める

- ・どこを直すのか、どのような工事をするのかを検討します。
- ・敷地条件や建物の状態を確認します。

② 改修でどのような効果があるのかを確認する

- ・改修でどのような改善ができるのかを整理します。
- ・どのくらい長く使えるようになるのかを確認します。

③ 費用の目安をつかむ

- ・工事にかかるおおよその費用を計算します。
- ・専門家に見積りを依頼することもあります。

(2) 建替えた場合の検討

① どのような建物にするのかをイメージする

- ・建替え後の建物の概要を検討します。
- ・実現性を考慮し、区分所有者の意向を反映させます。

② 建替えでどのような効果があるのかを確認する

- ・建替えでどのような改善ができるのかを整理します。

③ 費用の目安をつかむ

- ・建替えにかかるおおよその費用を算出します。
- ・専門家に見積りを依頼することもあります。

コラム

耐震性の不足があり、迅速に建替えを進めたいのですが、決議において、多数決要件（5分の4以上）を引き下げられないのでしょうか。



区分所有法の改正により、以下いずれかの場合は、区分所有者と議決権の各4分の3以上の多数決決議によりマンションの再生を決議することができます。

- ・耐震性の不足
- ・火災に対する安全性の不足
- ・外壁等の剥落により周辺に危害が生じるおそれ
- ・給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ・バリアフリー基準への不適合

3-3 その他の再生手法の比較検討

建替えによる事業性が低い又は制約が大きい場合でも、建物更新や建物敷地売却等の方法があります。

(1) 建物更新の検討

改修では対応できない場合に、建物全体をリノベーションする方法です。改修と同じ流れで検討します。

<検討の流れ>

- ① 工事対象範囲と内容を決める
- ② 建物更新でどのような効果があるのかを確認する
- ③ 費用の目安をつかむ

(2) 建物敷地売却等の検討

売却できるかどうかは、敷地等を買受ける事業者の条件や意向に左右されるため、管理組合で幅広く可能性を検討します。

① 条件を考える

- ・ 売却できるかどうか、売却額の目安を確認します。
- ・ 区分所有者（住民）の意向を確認します。
- ・ 買受人に求める条件を整理します。



② 市場を調べる

- ・ 買受人候補にヒアリングをして、どんな条件なら買ってくれるかを把握します。



③ 費用の目安をつかむ

- ・ 売却で得られる代金の概算
- ・ 区分所有者に分配される金額の概算

3-4 再生手法の判断

どの手法を選ぶかは、費用と効果のバランスを見て判断します。それぞれの手法を改修と比較すると良いかもしれません。



判断の基本的なポイント

①改善効果

- ・どれくらい住環境が良くなるか／耐用年数はどれくらいか

②必要な費用

- ・改修、建替え、建物更新にかかる費用／建物敷地売却等で得られる代金の見込み

③総合比較

- ・「効果」と「費用」を比べて、どの方法が現実的かを検討

●誰が決めるの？

- ・検討組織が決めるのではなく、区分所有者全員で話し合い、総会で決議します。
- ・検討組織は「こう考えるべき」という提案をするだけです。

コラム

建替えを検討しているが、自分のマンションが既存不適格※であり、同規模の建物が建てられない。



マンション再生法に基づく容積率又は高さの緩和を活用することや敷地を集約することを検討しましょう。条件に合致しない場合には、建物更新や建物敷地売却等の手法もあるので検討してみましょう。

※ 既存不適格：建築当時の法律には適合していたものの、その後の法改正により現在の基準には適合していない建物の状態

4 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。

再生方針の決議のステップを以下に示します。



理事会主導パターン

- ・STEP1、STEP2は、「2 管理組合として再生を検討することの合意、管理組合における検討組織の設置…P. 11」と同様の流れです。

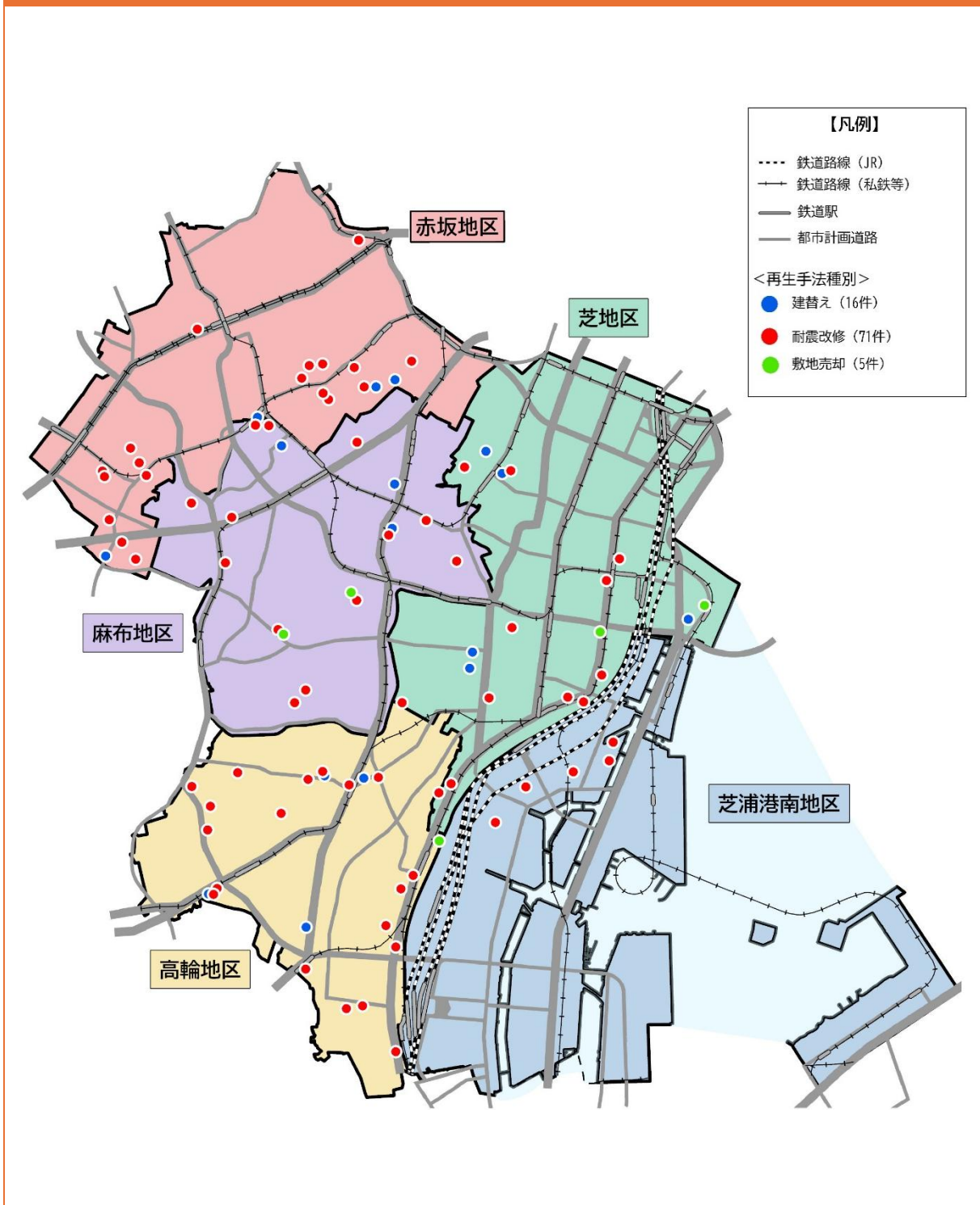
有志発意パターン

- ・STEP1…検討組織が「再生の必要性や構想」をまとめ、理事会に提案します。区分所有者にも検討結果を知らせます。
- ・STEP2…検討結果を基に、再生手法に応じた推進決議※（例：建替えであれば「建替え推進決議」）を総会に諮ります。
- ・STEP3…合意後、具体的な計画を検討する組織を設置します。

※ 推進決議：管理組合として、どの手法で具体検討に入るかを定める決議

参考資料

港区内のマンション再生の実績



※令和8年3月31日時点で、マンション再生が完了した建物を示しています。

第3章 マンションの改修

マンションを使い続けながら、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、改造等の大規模な建築工事などにより、マンションの性能や機能を建設当初の水準よりも向上させることを「改修」といいます。

改修には、耐震性能を高める耐震改修、バリアフリー化のためのエレベーター・スロープなどの設置、断熱性能を高める外壁・屋根の断熱改修、住戸面積の拡大、空き住戸の集会室や会議室への改造・コミュニティ施設の設置など共用スペースの整備、防犯（セキュリティ）環境の改善、通信インフラの整備などがあります。

また、改修にあたっては、低炭素社会の実現に向け、太陽光発電パネルや電気自動車の充電設備の設置なども望まれています。

1 改修の主な流れ

ここでは、再生方針の決議において、管理組合として、改修を計画するという決議（改修推進決議）を行った後、管理組合における計画組織の設置から、改修工事の実施までの流れを説明します。

耐震改修については、耐震診断の流れや耐震改修工事について紹介します。

《 改修の主な流れ 》



2 管理組合における計画組織の設置

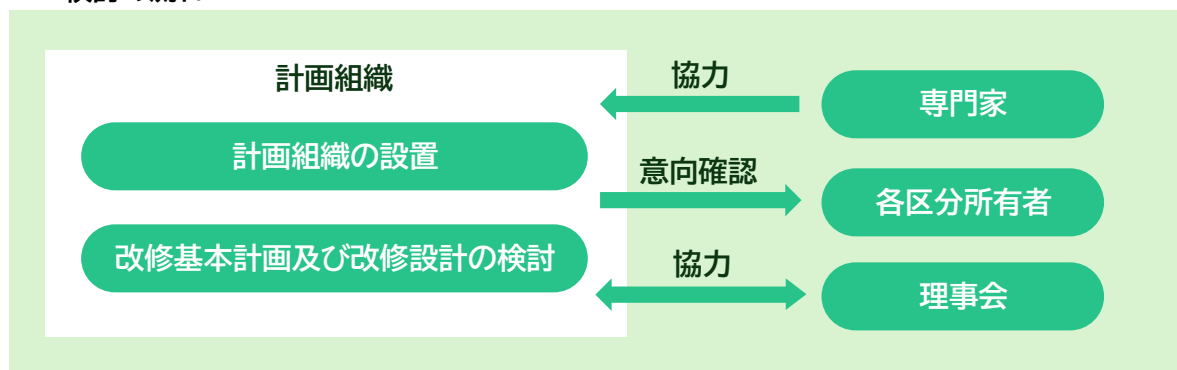
●改修決議が成立したら？

改修推進決議が成立した場合、理事会の諮問機関として計画組織（「改修計画委員会」等の呼称）を設置します。

●改修決議に向けて

専門家の協力を得て、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、改修基本計画及び改修設計を検討します。

◀ 検討の流れ ▶



合意形成を円滑に進めるポイント

計画組織の提案の最終的な方向付けは理事会による決定になるので、理事会とは良好な関係を維持し、協力して検討を行うことが重要です。

2-1 専門家の選定

改修工事の実施にあたっては、建築士、建築設計事務所、建設会社、管理会社等から建築技術的な支援を得る必要があります。

検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求めることもできます。

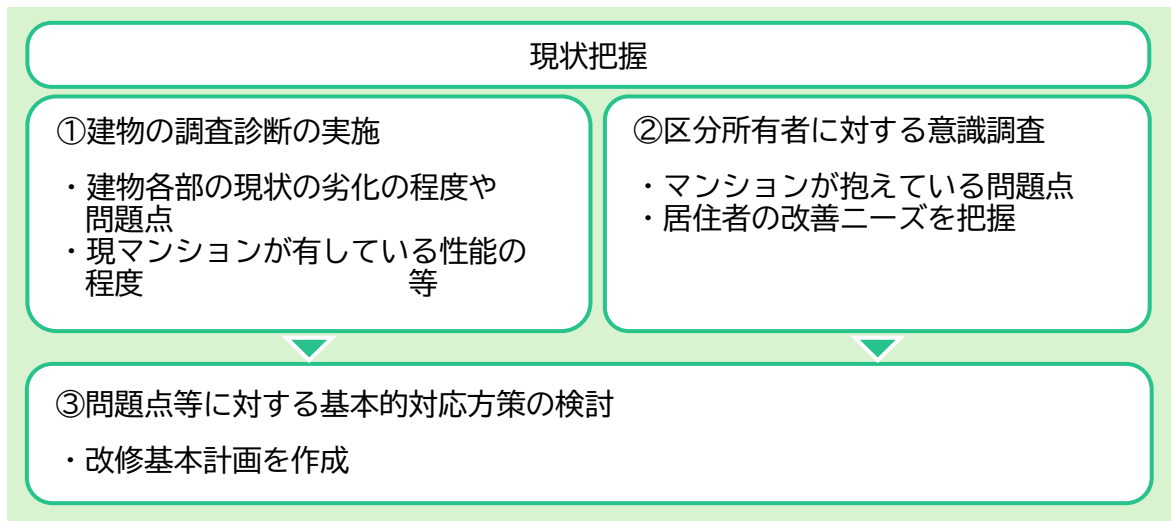
2-2 改修基本計画の策定

改修工事に向けて、建物の調査診断を行い、建物各部の現状の劣化の程度や問題点、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。

また、調査診断とあわせて、区分所有者に対する意識調査を行い、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。

この改善ニーズと調査診断結果をもとにして、問題点等に対する基本的対応方策を検討し、改修基本計画を作成します。

≪ 改修工事の流れ ≫



合意形成を円滑に進めるポイント

①資金計画の十分な検討

- ・改修の必要性について、十分な検討を行った上で、無理のない資金計画を立案し、改修決議に向け合意形成を図る。
- ※修繕積立金が不足する場合、資金の借り入れや一時金の徴収が必要であり、合意形成が難しくなることも想定される。

②改修の必要性や合理性の十分な検討

- ・区分所有者の改善ニーズの把握、複数案の比較検討、改修項目や工事内容の検討とともに、区分所有者への明確な説明を実施する。

2-3 改修設計の実施

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や工法を定め、工事を行うための設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。

工事内容を定めるうえで、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、仮住居への引っ越しの可能性の有無等、工事による日常生活への支障の程度についての検討も必要です。

2-4 施工会社の選定

●工事費の見積りを依頼する会社の選定

施工会社の選定にあたり、まず、工事費の見積りを依頼する会社を選定します。公正さや透明性を確保するため、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。

●見積参加業者の選定

公募した中から見積参加業者を選び、依頼内容を説明します。

●提出された見積書等の確認

各社から見積書が提出されたら、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合等はその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途実施します。

●施工会社の選定

上記の検討を行ったうえで、適切であると考えられる施工会社を選定します。

3 改修決議

改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、総会における決議で行います。

◀ 総会による決議方法 ▶

共用部分の変更	議決方法
形状または効用の著しい変更を伴う場合	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要 ・区分所有者の定数は、管理規約でその過半数にまで減じることができます。
形状または効用の著しい変更を伴わない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で決することができます。 ・ただし、管理規約で別段の定めがある場合は、それに従います。

< 共用部分の形状または効用の著しい変更を伴う工事の場合 >

【例】

- 既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事
- 戸境壁や床の開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本的構造部分を大きく加工する工事

< 共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わない工事の場合 >

【例】

- 防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事
- 建物の基本的構造部分の取壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置工事

4 改修工事の実施

4-1 契約の締結

総会の決議後、管理組合（発注者）と施工会社（受注者）との間で工事請負契約書を取り交わします。

工事の適切な実施のため、工事工程の進捗状況、施工状況等の厳正なチェックをする「監理」の役割が重要です。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合、建築士である工事監理者をおくことが義務付けられています。

なお、工事監理は耐震改修実施設計を行った専門家に依頼することが一般的です。工事監理者との間で、工事監理業務委託契約書を交わします。

4-2 施工実施計画・工事説明会の開催

施工者（施工会社）は施工実施計画を検討し、管理組合の意見を踏まえて、工事内容を最終決定します。

改修工事は居住者の協力なくして進めることはできません。施工実施計画の完成後は、工事の実施に向けて居住者に対し、工事の内容や工程、注意事項等について工事説明会を開催します。

4-3 工事実施

管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度開催し、工事工程の進捗状況、施工状況等の確認や問題点の検討・対策等を実施します。

4-4 工事検査・完了

工事実施期間中の重要な時期には、管理組合の立ち会いのもとで中間検査を実施します。また、工事の施工が最終工程を終えた時点で、竣工検査（足場解体前検査及び最終検査）を実施します。竣工検査では、施工者検査、監理者検査に加え、管理組合による検査も実施します。

管理組合は竣工後、速やかに竣工図書の引き渡しを受け、修繕の記録として保管をしておきます。

コラム

今の修繕積立金だけで今後の改修に対応できるだろうか。
近年、工事価格も高騰しているので、より心配です。



長期修繕計画の作成、見直しを定期的に行うことで不安を解消できることがあります。長期修繕計画は5年ごとの見直しが推奨されています。昨今の物価高騰を踏まえ、現在の単価で再試算すると良いです。また、予算にあわせて改修箇所を必要な箇所に絞るなどの検討も必要です。

5 耐震改修

改修による再生を図る場合、耐震性能が不足するマンションについては、あわせて耐震改修を実施し、居住者の安全を確保することが重要です。

建築基準法では、建物の構造強度に関して、人命を守るレベルの最低基準を定めています。建築基準法で定める耐震基準は、過去の大きな地震における被災状況を基に改正されてきました。耐震基準は、建物の建築確認日より大きく以下のような基準に分けられます。

旧耐震基準 (昭和56年5月31日以前)	・震度5強程度の中規模地震で建物が倒壊しないことを目標としている。
新耐震基準 (昭和56年6月1日以降)	・震度5強程度の中規模地震では建物に大きな損傷が生じないことに加え、震度6強～7程度の大規模地震で人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標としている。

その後、平成7年の阪神・淡路大震災を機に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定されました。平成23年の東日本大震災などの大地震を経て、「旧耐震基準」で建てられた建物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ耐震改修を行うよう努めなければなりません。


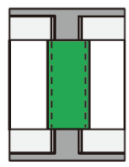
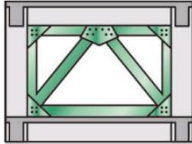
5-1 耐震改修決議

耐震改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、総会における決議で行います。

《 総会による決議方法 》

共用部分の変更	議決方法
形状または効用の著しい変更を伴う場合	・区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要 ・区分所有者の定数は、管理規約でその過半数にまで減じることができます。
形状または効用の著しい変更を伴わない場合	・区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で決することができます。 ・ただし、管理規約で別段の定めがある場合は、それに従います。

<耐震改修の工法例>

<p>●外部補強</p> <p>・外壁に新たな壁を鉄筋コンクリート等で増設し補強</p> 	<p>●柱の補強</p> <p>・柱に鋼板や繊維シートを巻きつけて補強します。</p> 	<p>●開口部の補強</p> <p>・ピロティなどの開口部に鉄骨ブレースを設置し補強します。</p> 
--	---	--

<共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わない工事の場合>

【例】

○柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する耐震改修工事や、構造躯体に壁や筋交いなどの耐震部材を設置する耐震改修工事のうち、建物の基本的構造部分（壁・柱・床など）の加工が小さい工事

コラム 大地震が起きた時、自分のマンションは耐えられるのかが心配です。耐震診断をしたいのに診断の結果、耐震基準を満たしていないマンションと認定されるとマンションの価値が下がるからと言って反対する人もいますので話が進みません。資金計画の面でも合意を得るのが難しい状況です。

まずは耐震改修の必要性などの知識と工事の具体的なイメージを共有しましょう。その手助けをする制度として、「耐震アドバイザー派遣制度」がありますので、活用を検討してみてもいいでしょうか。

耐震診断、耐震改修設計及び工事には助成金の制度もありますので、資金計画の参考にしてください。

一方で、全ての区分所有者が完全に納得することは困難です。そのため、大多数の人が納得する方向を選択し、最終的な合意を目指した建設的な取り組みが必要です。

耐震改修アドバイザーは、資金計画の相談や合意形成に向けた取り組みのサポートを行うこともできます。

5-2 資金計画

改修工事を実施するにあたっては、以下の工事費用を検討する必要があります。

耐震改修工事	耐震基準を満たしていれば、工事の必要はありません。
修繕工事	修繕積立金が十分に積み立てられて、適正な維持管理が行われていれば、大きな費用負担の心配はありません。

	準備・検討段階	計画段階	工事段階
管理組合	調査・診断費用 評定費用	設計費用	耐震改修工事費用 修繕等工事費用 工事監理費用 駐車場、駐輪場移転費用 仮住まい費用 評定費用
	専門家への報酬		
個人			改修工事費用（任意） 専有部に関する事業経費（任意）

<主な費用の種類>

《管理組合》	
調査・診断費用	建物や設備又は敷地の現状を正確に把握するために行う調査・診断にかかる費用
設計費用	耐震補強設計費
工事費用	耐震改修工事費
工事監理費用	工事内容の確認と調整業務費
評定費用	第三者機関における耐震改修計画の評定
改修工事費用	建物各部（共用部分）の機能・性能をグレードアップする工事（セキュリティ強化、バリアフリー対応、宅配ボックス設置など）
駐車場、駐輪場移転費用	工事期間中の代替駐車場等の費用（敷地内に空きスペースがない場合）
仮住まい費用	工事期間中の仮住まい費用（水回りの改修や騒音、振動等により住みながら工事ができない場合）

《個人（区分所有者）》	
改修工事費用（任意）	住戸内（専有部分）の改修工事（住戸内装（壁紙等）、キッチン、お風呂、洗面、トイレなど）

6 マンションの再生事例①

耐震性能と美観・居住性を両立した耐震改修工事

改修

外付けフレーム工法を採用し、主要な開口部にはブレースを取り付けずに眺望を確保
住戸内に工事の影響が及ばないように建物外部のみの工事で補強が完結

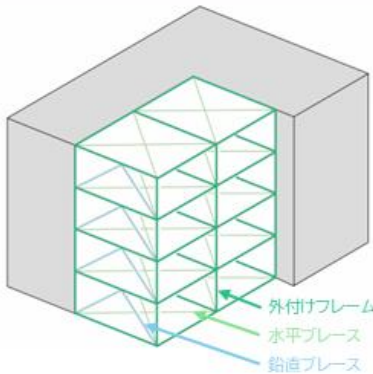
改修前



改修後



耐震化手法



外付けフレーム工法の採用

居室の窓を塞がない外付けフレーム工法を採用することにより、マンションの美観や住環境を損なわずに耐震性を確保

補強方針

1. 補強は敷地に余裕のある南西部屋外部分に行う。
2. 極力住戸内に工事の影響が及ばないように、建物外部のみで補強を行う。
3. バルコニーに面する主要な開口部に接するようなブレースは取り付けな
いで補強を行うこととなるべく眺望を確保する。

Is値

0.31

改修前

→ 0.60

改修後

建物概要

建物名称:ハイライフ三田
 建築面積:607.92㎡
 階数・棟数:地上11階 塔屋2階
 構造:SRC造
 延床面積:4,986.57㎡
 竣工:昭和54年
 戸数:80戸

建物補強範囲



資金計画

港区の耐震アドバイザー派遣制度や改修計画案作成費用助成制度の利用を通して資金面の問題を検討・克服し、耐震改修工事が実現

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%補助金
 耐震改修工事が実現!

	自己負担	補助金	補助率
耐震診断	120	720	86%
補強設計	540	890	62%
耐震改修工事	17,720	16,880	49%

※1戸あたり平均 約220万円

【自己負担と補助金の費用負担割合(万円)】

項目	事業費(円)	利用した支援制度(円)					
		建診	特定	民耐	耐ア	計画案	融資
耐震診断	840万	130万	590万				
検討段階					● (無料)	150万	
補強設計	1430万		780万	110万			
耐震改修工事	3億4600万		1億6880万				●

【利用した支援制度】

耐震化について、前向きに取り組んだきっかけは？

今後30年以内に首都直下地震が70%の確率で起こると報道等で話題になり、港区のホームページで当マンションは耐震性が低く、大地震(震度6強から7)で倒壊の危険性があると公表されたことから、耐震改修工事を行うことにしました。

港区の助成制度を知ったきっかけは？

当マンションの耐震性が低いことから、耐震改修工事をしなくてはならないと思い、インターネットによる検索や説明会への参加、国土交通省、東京都、港区等の照会を通じて関連情報を収集し、助成制度を知りました。港区の耐震アドバイザー派遣制度を知り、利用したことにより、工法と資金面を克服することができました。



アドバイザー派遣制度を利用して良かったことは？

【利用前】

1. マンションの美観や居住者の眺望・住環境を損なわない耐震補強工法を希望するも実現可能かどうか分からなかった。
2. 工事費用や資金調達のために必要な情報が不足していた。

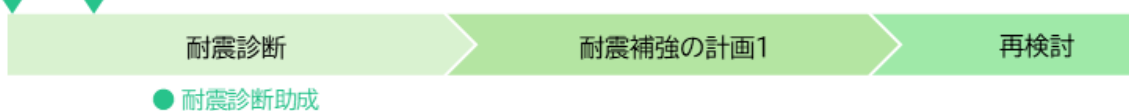


【利用後】

1. 美観や住環境等を損なわない外付けフレームが実現可能であることが分かり、課題が克服される。
2. 助成制度や融資制度の提案により、費用負担が軽減され、耐震改修工事が現実になる。

スケジュール

H25 H26



合意形成のポイントは？

耐震改修工事における区分所有者の合意形成で最も障害となるのは、工法と資金でした。工法については美観と眺望・住環境を損なわないこと、資金については区分所有者に一時的な負担金の支払いが生じないことが工事实施の条件でした。

港区のアドバイザー派遣制度を活用したことにより、工法及び資金の問題を克服することができ、耐震改修工事の実施について合意することができました。

居ながら工事の成功の秘訣は？

【苦労した点】

騒音に対して、居住者と工事業者との受け止め方が異なったこと。また、工事中、静かにしてほしい時間帯があった。



【工夫した点】

1. 工事業者に毎週、マンションの入口やエレベータ内にあらかじめ騒音や埃、異臭がする日時を掲示
2. 工事期間中、毎月、定期耐震工事打合せ(総合定例)を理事会役員、監理者、施工会社、管理会社で行い、工事進捗や問題を確認

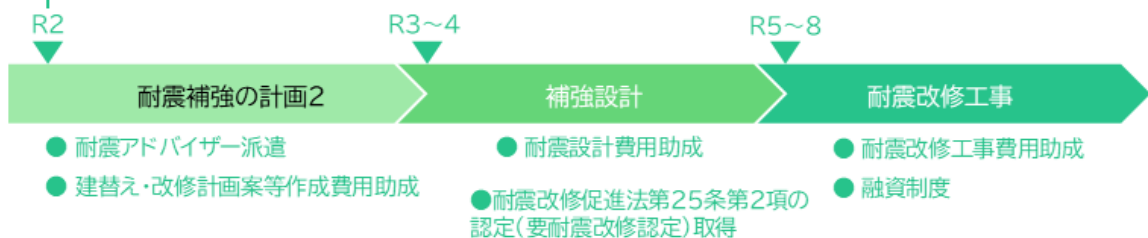
所有者コメント

2013年の耐震診断に始まり、アドバイザー派遣、改修計画案等作成、耐震補強設計、耐震改修工事、融資の債務保証料と全局面で港区の助成を利用、アドバイザーには設計・施工監理等も依頼して効率的・効果的に耐震改修工事が完了しました。地域住民として特定緊急輸送道路の安全確保という社会的責任も果たすことができ安堵しています。

設計者コメント

柱梁を外側に新たに設置することで、専有部工事は不要で、窓に直接ブレースを設けない補強を提案しましたが、敷地に余裕がないなかで柱梁等の増設に加え杭工事もあり慎重に進める必要がありました。しかし、管理組合の深い理解のもと、施工者と監理者が一体となり一つずつ課題を解決していくことで完成をみることができました。

※ 港区の支援制度により課題解決



7 マンションの再生事例②

経済的かつ住民に影響の少ない工法で 耐震性を確保した改修工事

改修

簡易な補強方法により、費用面を抑えて耐震性を確保
居住者が生活を続けながら耐震性能を高める補強工事計画

改修前



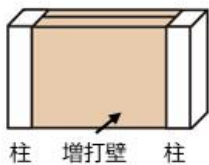
改修後



耐震化手法

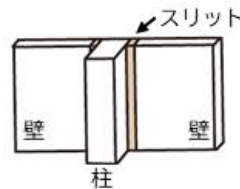
4つの工法の採用

耐震壁の増打ち



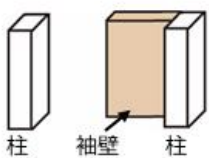
既存の壁の厚みを
コンクリート等で
増すことで、壁の
強度を向上させる
補強方法

部分スリット



柱と壁の間に切れ込みを入れて
離すことで、地震の力を逃す補強方法

袖壁の増設



柱梁架構内に袖壁
を新設することで、
袖壁が付く柱の強
度を向上させる補
強方法

柱の鋼板巻き



柱に補強鋼板を巻くことで、柱の強
度を向上させる補
強方法

補強方針

1. 建物の見た目を変えない。
2. 共用部だけの工事で完結させる。

Is値

0.46

改修前



0.62

改修後

建物概要

建物名称: パーク・ハイム三田
 建築面積: 536.98 m²
 階数・棟数: 地上6階
 構造: RC造
 延床面積: 2,451.72 m²
 竣工: 昭和56年
 戸数: 28戸

見た目を変えない補強方法



部分スリットの施工



柱の鋼板巻きの施工

資金計画

管理会社から助成金制度等の情報を得たうえで、十分な検討と合意形成の時間を設け、耐震改修工事が実現

耐震診断助成金の存在が後押しとなり、診断を実施する。



比較的簡易な工事(低コスト)で必要な耐震性を得る補強計画がまとまる。



耐震改修工事費用の
50%補助金
 1戸あたり平均 約58万円
 必要な耐震性を確保!

	自己負担	補助金	補助率
耐震診断	6	450	99%
補強設計	130	200	61%
耐震改修工事	1,600	1,600	50%

※1戸あたり平均 約58万円

【自己負担と補助金の費用負担割合(万円)】

項目	事業費 (円)	利用した支援制度 (円)		
		建診	民耐	融資
耐震診断	456万	450万		
補強設計	330万		200万	
耐震改修工事	3200万		1600万	●

【利用した支援制度】

耐震化の進め方についてどのように情報収集しましたか？

マンションの元施工会社に問い合わせを行うとともに、管理会社の協力により助成金等の情報を得ながら計画を進めていきました。

耐震化に前向きに取り組むきっかけになったことは？

耐震改修の必要性は以前より認識していたところ、助成金の情報を管理会社より得たことが実際に耐震化実施に踏み出す後押しとなりました。その後、マンションの元施工会社による診断結果から比較的簡易な方法で耐震補強が可能であるとの予測が得られたことから、設計と工事に進み、耐震化が実現しました。

合意形成のポイントは？

診断から施工まで概ね7年をかけ、十分な検討を重ねたことと、各段階ごとに逐次説明会を開き合意形成を進めたことで、大きな障害はなく進めることができました。

合意形成の大きなポイントとなった事項

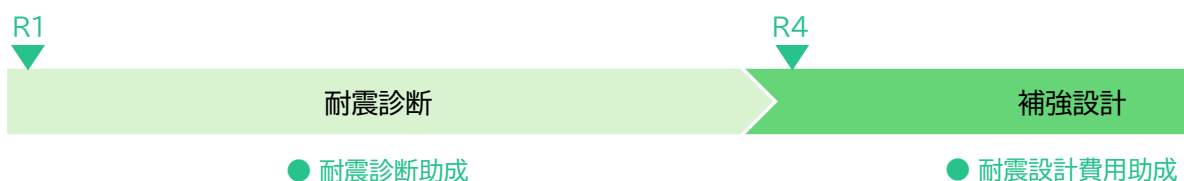
【工事面】

耐震化工事と共に設備関係の大規模改修をまとめて行う事で建物全体を蘇らせ、かつ性能向上にもつながる工事とする。

【資金面】

1. 設備改修工事の借入れへの
東京都の利子補給の活用
2. 区の耐震改修助成制度の活用

スケジュール



居ながら工事成功の秘訣は？

1. 住戸の内部で工事を行わず、生活動線をできる限り阻害しないよう共用部で施工できる工法の採用
2. 設計・施工者による駐車場・駐輪場の仮設利用を含んだ総合的な工事計画の提案



住民の生活に配慮した工事の円滑な進行に繋がった

所有者コメント

今回、大規模な改修・性能向上の工事を行ったことにより、これまで経過した時間と同等以上の余命を保つことができると予想され、区分所有者の一人としては財産面での安心感を、住民の一人としては居住環境の将来像への安心感を抱くことができました。区分所有の建物における合意形成には一定の困難を要するものと予想されます。その際に後押しとなるのは、助成金等の実利的な施策と共に成功事例の情報提供ではないかと思えます。今後このような情報の蓄積と区及び管理会社からの情報発信と共に、第三者的な専門家(建築士・宅建資格者等)から説明を受ける機会を設けるなど、ハード・ソフト両面から共同住宅という社会ストックの質の向上を図る施策を続けていただきたいと考えております。

設計者コメント

居室内で工事を行わなくてよい方法や生活導線をできる限り阻害せず共有部での方法を採用することで、駐車場と駐輪場を一時的に移動させていただくことにはなりましたが、一時的に引っ越す等の手間がない方法で設計できました。所有者様に比較的現実的な工事であるという印象を持っていただけたので、診断から補強工事までスムーズに進んだのではないかと考えています。移住や大掛かりな養生が発生しないことで費用面も抑えられたと考えています。

R7

耐震改修工事

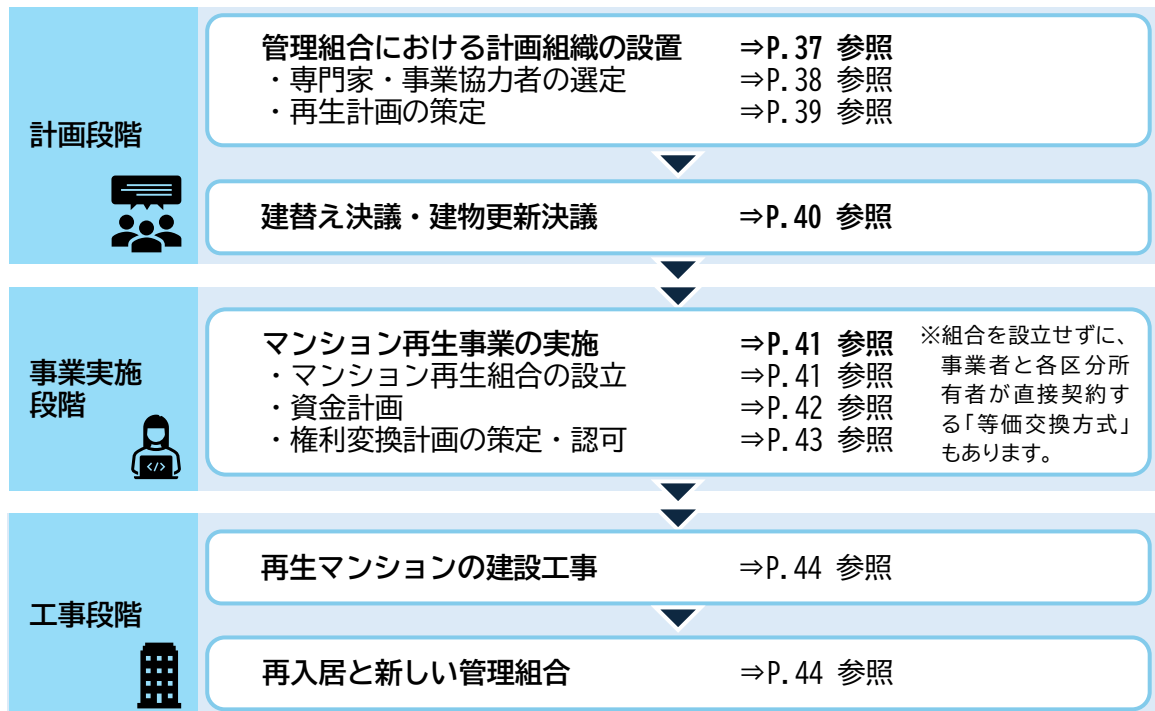
- 耐震改修工事費用助成
- 融資制度

第4章 マンションの建替え・建物更新

1 建替え・建物更新の主な流れ

ここでは、再生方針の決議において、管理組合が建替え又は建物更新を計画する旨の決議（建替え推進決議又は建物更新推進決議）を行った後、管理組合における計画組織の設置から、マンション再生法に基づくマンション再生事業により再生したマンションへの再入居までの流れを説明します。

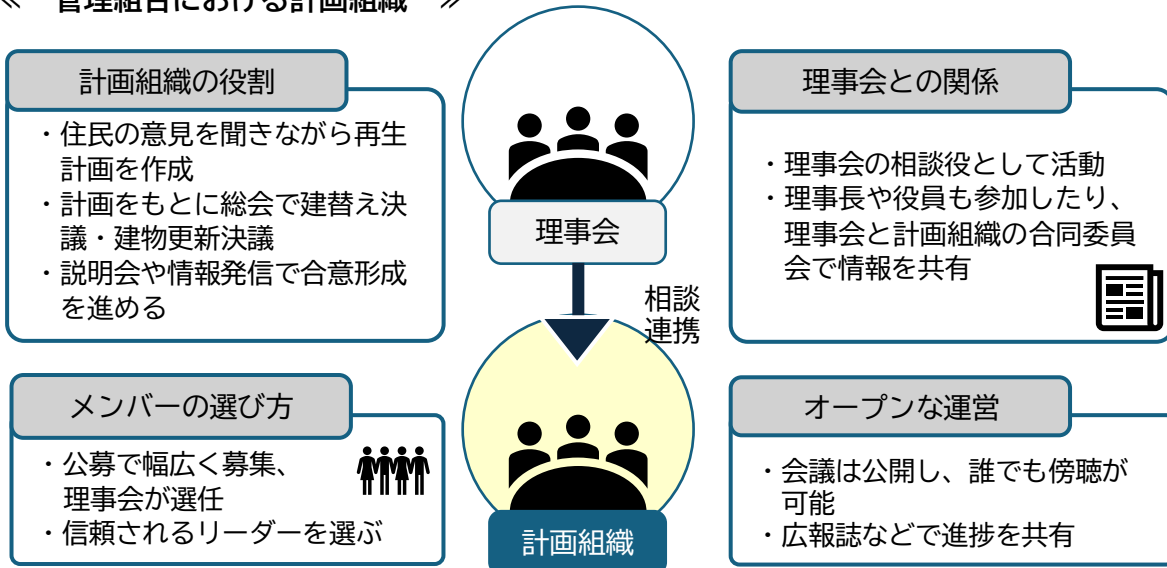
◀ 建替え・建物更新の主な流れ ▶



2 管理組合における計画組織の設置

推進決議が成立した場合、理事会の諮問機関として計画組織（「再生計画委員会」等の呼称）を設置します。

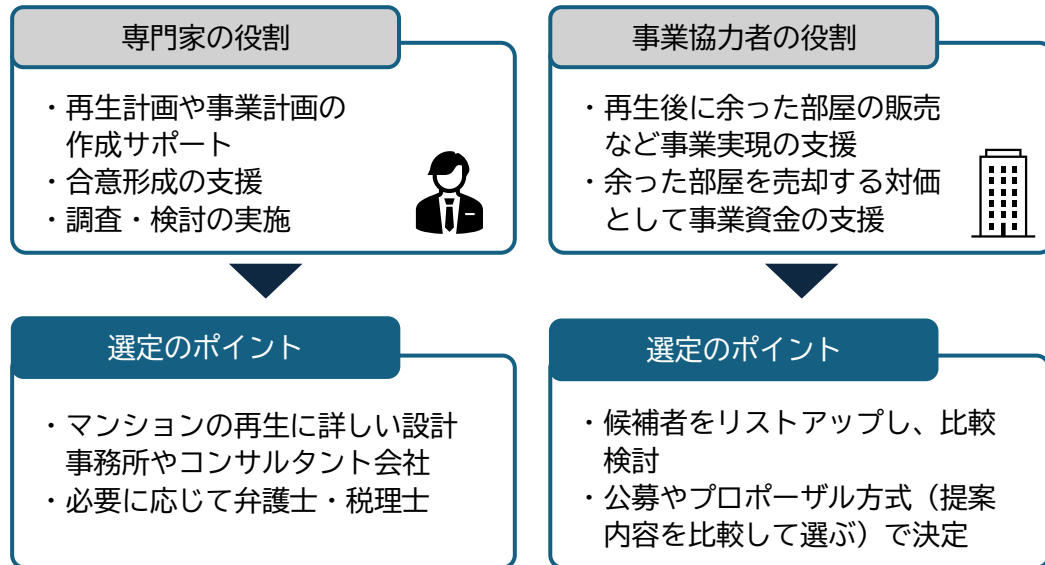
◀ 管理組合における計画組織 ▶



2-1 専門家・事業協力者の選定

建替え決議・建物更新決議に向けては、再生計画の策定や事業性の試算、行政との協議などが必要であることから、下図のとおり専門的知見を有する専門家・事業協力者を選定します。

《 専門家・事業協力者の選定 》



ポイント

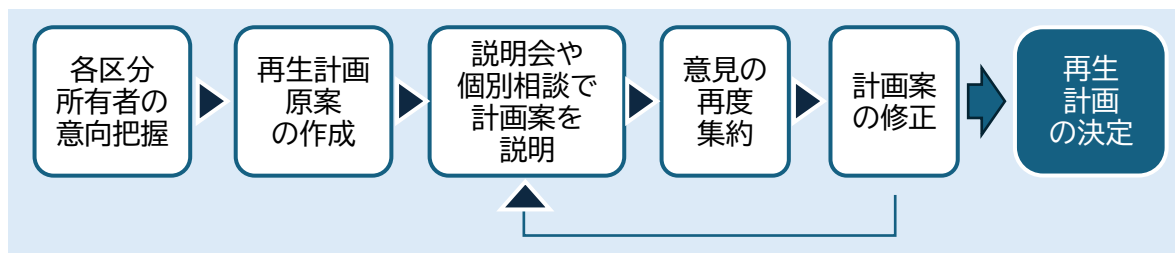
- ✓条件・基準を明確化し、公平・透明な方法で選定する
- ✓契約内容(役割・費用)をはっきり決めておく
- ✓過度な依存を避け、リスクを事前に確認しておく
- ✓情報を共有し、住民全員の合意を得ることが重要

※検討段階で関わった専門家に引き続き協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。

2-2 再生計画の策定

再生計画は、区分所有者全員が納得できるような計画を策定することが大切です。下図に再生計画の策定の流れを示します。

《 再生計画の策定の流れ 》



●意向把握

＜アンケートやヒアリングで確認する内容＞

- ・ 建替え又は建物更新に賛成か反対かを確認
- ・ 再生後の希望（間取り、設備、駐車場、共用施設など）を確認
- ・ 費用負担に関する考え方（自己負担の上限、資金調達方法）を確認

●再生計画案の作成

- ・ 区分所有者の意見をできるだけ反映した計画案を作成します。

＜計画案に含む内容＞

- ・ 建物の基本構造（階数、間取り、設備）
- ・ 共用施設や駐車場の配置
- ・ 工事スケジュールや費用見込み

●専門家の関わり方

- ・ 公平性を保つため、専門家の説明は公開の場で行います。
- ・ 不安に感じる点（費用、工事期間、仮住まいなど）を丁寧に説明してもらいます。
- ・ 資金負担軽減や税制優遇措置についてもアドバイスを受けます。

＜資金負担軽減策（例）＞

- ・ 保留床の創出、補助金の活用、仮住まいの支援

コラム

自分のマンションを建替える際に、容積率の割増を受けて保留床を確保できるマンションなのかを知りたい。



あなたのマンションが、容積率割増を受けられるかどうか、以下を確認してください。

- ・ 耐震性や設備の劣化があり要除却等認定を受けられるか？
- ・ 敷地面積が 500 m²（商業系の地域 300 m²）以上あるか？
- ・ 前面道路の幅員が 6 m 以上あるか？

これらを満たせば、容積率割増を受けられる可能性があります。

詳細な検討は、「建替え・改修計画案の費用助成」の支援制度を活用して、専門家に依頼してください。

3 建替え決議・建物更新決議

●建替え決議・建物更新決議とは？

マンションを建替え又は更新するために、区分所有者の間で合意するための重要な決議です。

決議後は、事業に参加するかどうかを各区分所有者が選択できます。

○決議を行うタイミング

- ・再生計画の内容がほぼ固まった段階で行います。
- ・専門家のアドバイスを聞きながら検討します。

○決議までに確認すべきこと

- ・再生計画の概要（新しい建物の設計、費用、スケジュールなど）
- ・費用負担の方法（誰がどれだけ負担するか）
- ・再生後の権利関係（再生マンションの持分や住戸の割り当て）

《 決議の手順 》

集会開催の通知

- 決議の2か月前までに通知し、議題や計画概要を明示します。

説明会の開催

- 主な説明事項
 - ・建替え又は建物更新を行う理由
 - ・再生計画の概要
 - ・費用負担の方法
 - ・権利関係の取り決め

決議の実施

- 区分所有法に基づき、区分所有者と議決権の両方で5分の4以上（一定の客観的事由[※]がある場合は各4分の3以上）の賛成が必要です。

決議後の対応

- 事業に参加しない区分所有者には「売渡請求[※]」が可能（法律に基づく手続）
- 参加者はマンション再生組合に加入し、工事のことや費用負担など詳細な話を進めます。

※ 客観的事由：区分所有法において規定されている、耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合の5つの事由

※ 売渡請求：事業に参加の意思表示をしない区分所有者に対し、その専有部分と敷地利用権を時価で売渡すよう請求できる制度。請求の意思表示が相手方に到達した時点で売買契約が成立する。

4 マンション再生事業の実施

4-1 マンション再生組合の設立

マンション再生組合は、事業を進めるための中心的な役割を担います。

(1) 参加組合員（事業協力者）の選定

- ・マンション再生事業は、専門知識や資金力が必要なため、外部事業者を「参加組合員」として組合に加える制度があります。
 - 目的：資金・ノウハウを活用し、事業を円滑に進める
 - 対象：デベロッパー、住宅販売会社など
 - 注意点：計画段階の事業協力者に依頼する場合と建替え・建物更新決議後に追加選定する場合があります。

(2) 定款の作成

- ・組合のルール（定款）をつくります。
 - 主要内容：組合の名称・事務所所在地／事業の目的／参加組合員に関する内容／役員を選任方法／会計や解散の方法

(3) 事業計画の作成

- ・計画段階の再生計画を基に、再生後のマンションの概要や資金計画をまとめます。
 - 主要内容：再生マンションの概要、設計図／敷地の区域／資金計画

(4) 組合設立の決議

- ・作成した定款及び事業計画を基に、再生事業に参加する人の過半数が出席した総会において、出席者の4分の3以上の賛成が必要です。

(5) 組合設立の認可申請・認可

- ・5人以上の連名により組合設立申請をし、港区長の認可を受けます。

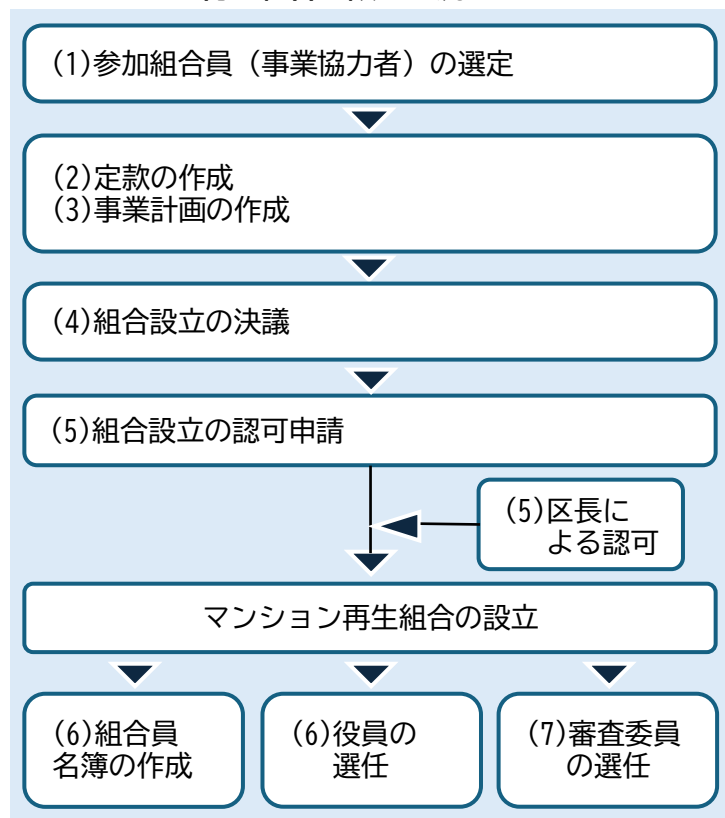
(6) 組合員名簿の作成・役員選任

- ・組合員の名簿をつくり、理事・監事を選びます。

(7) 審査委員の選任

- ・権利変換計画を公平に評価するため、専門知識を持つ審査委員を3人以上選びます。

《 マンション再生組合の設立の流れ 》



4-2 資金計画

建替えを進めるためには、各区分所有者が決められた費用を、指定された期限までに負担することが必要です。

具体的な費用や支払い時期の目安について、以下をご確認ください。

	準備・検討段階	計画段階	事業実施段階	工事段階
管理組合・再生組合	調査・診断費	設計費	補償費	解体費 建設費
	専門家への報酬			
個人				退去費 仮住まい費、引越し費 新居取得費 税金
			事業経費	

※実際の事業内容によって支出項目や金額、タイミングは異なります。

<主な費用の種類>

管理組合・再生組合	
調査・診断費	建物や設備又は敷地の現状を正確に把握するために行う調査・診断にかかる費用
専門家への報酬	コンサルタント、弁護士、税理士といった専門家への報酬。検討から事業全体に対する協力をコンサルタントに依頼。再生に向けた法的課題の助言を弁護士に依頼など
設計費	再生マンションの基本設計及び実施設計
解体費	既存マンションの解体
建設費	再生マンションの工事費

個人（区分所有者）	
事業経費	清算金の前払いなど事業のための費用負担を求められることがあります
仮住まい費	工事期間中の一時的な住居費
新居取得費	新しい住戸を取得するための費用。引き渡しまでに支払います
税金	登録免許税や不動産取得税など

<資金調達方法>

	準備・検討段階	計画段階	事業実施段階	工事段階
管理組合・再生組合		修繕積立金・金融機関からの融資 事業参加者からの一時金徴収・事業協力者による立替え		保留床の販売 建替え参加者の住戸取得費
個人		修繕積立金・事業組合における立替え 自己資金		借入れ(住宅ローン)

※マンションの状況や事業によって、資金調達方法は異なります。

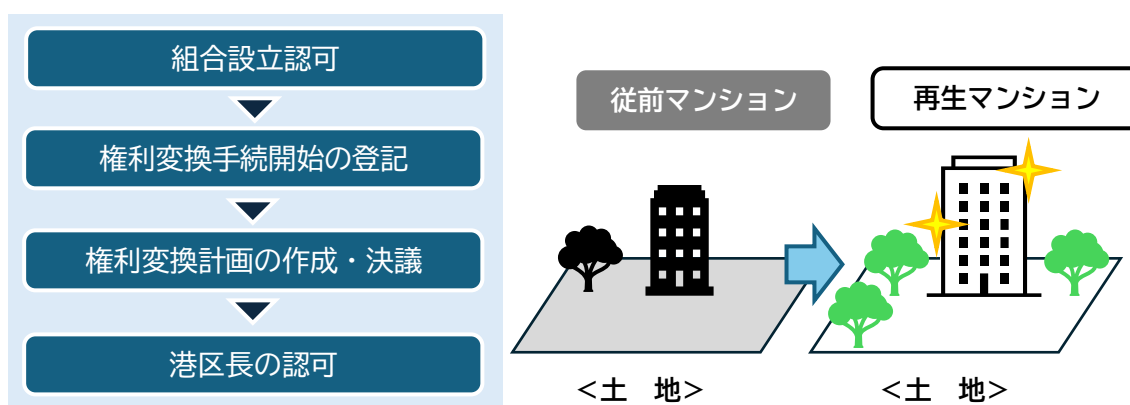
4-3 権利変換計画の策定・認可

●権利変換計画とは？

区分所有者の権利を、従前マンションから再生マンションにどう移すかを定める計画です。

この計画が認定されると、従前マンションの権利は法律に基づいて再生マンションに一斉に移ります。

≪ 権利変換の流れ ≫



<権利変換計画で決める主な内容>

- ・再生マンションの位置・間取り・面積
- ・各所有者がどの部屋をもらうか(公平性に注意)
- ・権利の評価額
- ・権利を失う人への補償

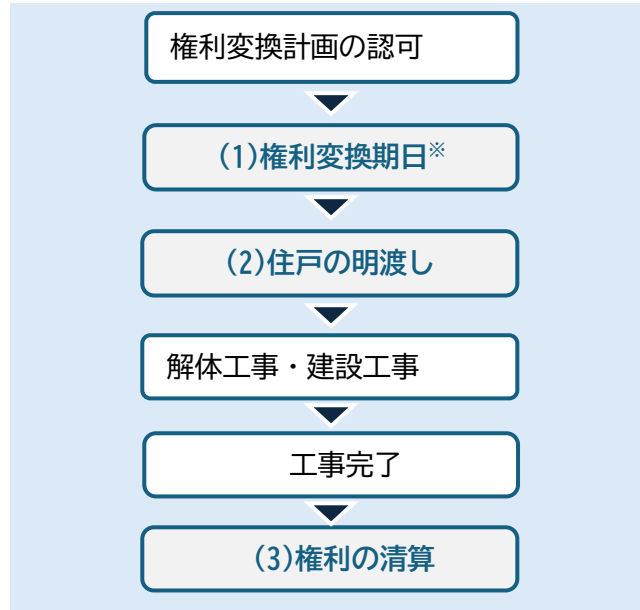
<権利変換に関する注意点>

- ・権利変換を希望しない場合 ➡ 申出が必要(補償の対象になる)
- ・公平性の確保には、希望が重なる場合の抽選や優先順位設定、高齢者・長期居住者への事業計画上の配慮、そして評価の透明性を確保するための説明会が重要

4-4 再生マンションの建設工事

権利変換計画が認可されると、下図の流れで工事に向けて進んでいきます。

《 再生マンションの建設工事の流れ 》



(1) 権利変換期日

- ・権利変換計画が認可されると権利変換期日*を迎え、以下のように権利が移行します。

	権利変換前所有者	権利変換後所有者
土地(敷地利用権)	従前マンション区分所有者	再生マンション区分所有者
建物(区分所有権)	従前マンション区分所有者	マンション再生組合

(2) 住戸の明渡し

- ・工事開始前に、従前マンションを退去し、仮住まいへの転居を行います。
- ▲ 権利変換計画で明渡しの予定時期を確認し、期限に遅れないように注意

(3) 権利の清算

- ・工事が完了すると、権利変換計画に基づいて、新しい区分所有権が各区分所有者へ帰属します。
- ・従前マンションと取得する再生マンションの価値に差がある場合は清算を行います。
 - －再生マンションの価値の方が高い → 差額を支払う
 - －再生マンションの価値の方が低い → 差額を受け取る

コラム

建替え時に一時的な住居を確保する負担が大きいが、
どうすればよいですか？



行政の支援制度や事業協力者のサポートを活用し、早めに情報収集することが負担軽減のカギです。行政の支援制度には、都営住宅の提供があります。

※ 権利変換期日：今の部屋の権利が再生マンションの権利に変わる日

4-5 再入居と新しい管理組合

工事が完了すると、仮住居から再入居し、再生マンションでの生活が始まると同時に管理組合が設立されます。



管理規約作成のポイント

- ・早めの準備がカギ : 建替え工事中から管理規約案を検討しておくで安心
- ・標準管理規約を活用 : 国土交通省のモデルを参考にすることで、規定の抜け漏れを防げます。

5 マンションの再生事例③

敷地の共同化 × 総合設計で拓くマンション再生

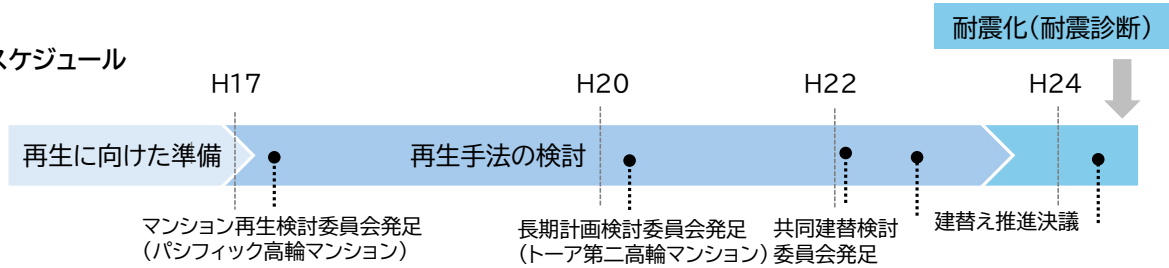
建替え

複数敷地の一体化と容積率割増による保留床創出を通じた、
老朽マンションの再生と住民負担軽減の取り組み



旧耐震基準で建設された2棟の分譲マンションと隣接する3敷地を対象に、5敷地による共同建替えを実現した事業です。総合設計制度を活用して容積率を割増し、保留床の売却により事業費を補填。従前住戸に近い条件の住戸を取得する方式など独自の権利変換基準を導入し、住民の負担軽減と合意形成を図りました。

スケジュール



理事長コメント

平成22年1月の共同建替検討委員会設置から約12年、ついに再建建物の竣工を迎えることができました。築40年近くが経過した2棟の旧耐震マンションは、老朽化や防災面の課題を抱えており、早急な対応が求められていました。住民の高齢化や空室増加、バリアフリー未対応などの問題にも直面する中、資金調達や仮住まい支援、住戸スライド制度の導入など、住民に寄り添った柔軟な対応を重ねてきました。隣接地の権利調整も専門家と連携し、個別対応で合意形成を図りました。

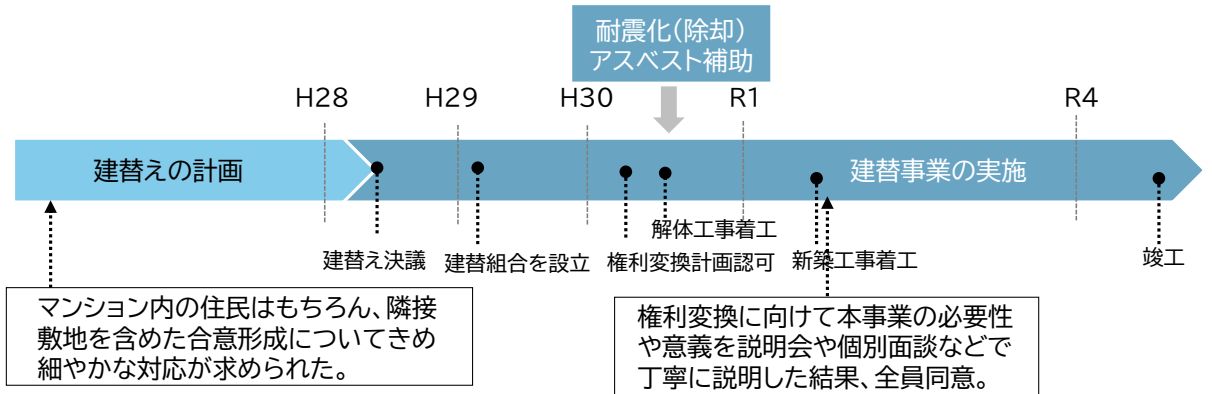
私たちは、建物の完成をゴールとせず、今後も新たな管理組合と共に地域と連携し、安心・安全で愛されるマンションを目指してまいります。

建物概要

建替え前		建替え後	
建物名称: パシフィック高輪マンション	建物名称: トーア第二高輪マンション	建物名称: プレミスタワー白金高輪	
敷地面積: 851.08㎡	敷地面積: 1,064.27㎡	敷地面積: 2,047.68㎡	
階数・棟数: 地上11階/地下1階	階数・棟数: 地上11階/地下1階	階数・棟数: 地上35階/地下3階	
構造: SRC造	構造: SRC造、RC造	構造: RC造	
延床面積: 4,332.76㎡	延床面積: 5,236.24㎡	延床面積: 29,796.51㎡	
竣工: 昭和45年11月	竣工: 昭和54年6月	竣工: 令和4年11月	
戸数: 63戸	戸数: 93戸	戸数: 284戸	
間取り: 1LDK~2LDK (36.78㎡~59.31㎡)	間取り: 1LDK~2LDK (31.37㎡~67.11㎡)	間取り: 1LDK~2LDK (29.73㎡~117.15㎡)	
専有面積: 4,215.65㎡	専有面積: 3,591.87㎡	専有面積: 17,825.92㎡	
		概算工事費: 約134億円	



- 利用した支援制度
- 都心共同住宅供給事業 (R1~R4) 258,000,000円
 - 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 5,820,000円 (耐震診断) 28,330,000円 (除却)
 - 港区アスベスト対策補助制度 8,000,000円



設計者コメント

地権者の多くが高齢で経済的負担が困難な中、総合設計制度を活用し容積率を割増、保留床を創出して事業費に充当しました。小規模住戸が多く、制度の適用には課題がありましたが、行政との協議を重ねた結果、制度運用における柔軟な対応が認められ、合意形成を大きく後押しすることができました。住戸選定では、従前住戸に近い条件の住戸を取得する方式を導入し、従前の住環境を尊重した住戸取得を可能にしました。3階には住民の交流の場となるプラザを設け、構造ダンパーの設置空間としても活用。設計者として、単なる建物設計にとどまらず、事業全体を俯瞰し、関係者をつなぐハブとしての役割を果たせたことが、事業の成功につながったと実感しています。

6 マンションの再生事例④

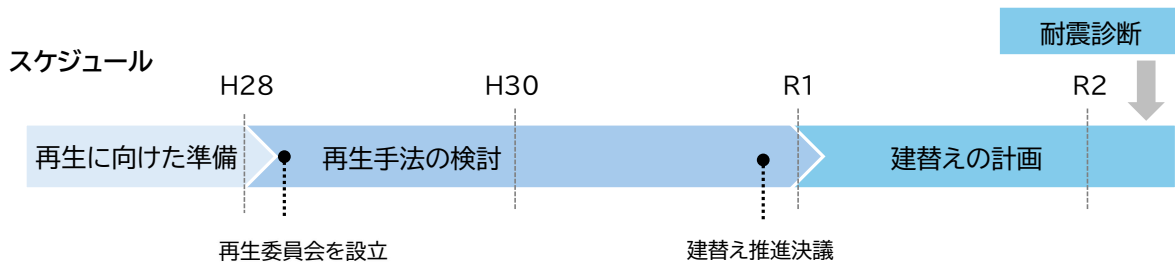
建替え

建替えに際し保留床を生み出し事業費を確保

都市計画上の用途地域の変更で、容積率の引上げにより保留床を創出、
老朽マンションの再生と住民負担軽減の取り組み



築約40年となり、旧耐震建物であること、大規模修繕は過去に1回しか行われず今後の修繕に多額の費用がかかることから建替え検討を開始しました。多くの負担無しで建替えが可能なが分かり、事業協力者選定、建替え決議と進めました。建替え決議では、非賛成者1名で可決、その後順調に事業を推進しました。



理事長コメント

築40年となり、外観からはわからない建物の老朽化、耐震性と修繕費用の不安から建替え検討を開始しました。
組合員の負担もあまり高額にならずに建替えが可能になるとのことで、近隣との折衝や前面私道の購入などいろいろなことがありましたが、コンサルタント・参加組合員と協力して無事に建替えが完了しました。

建物概要

建替え前

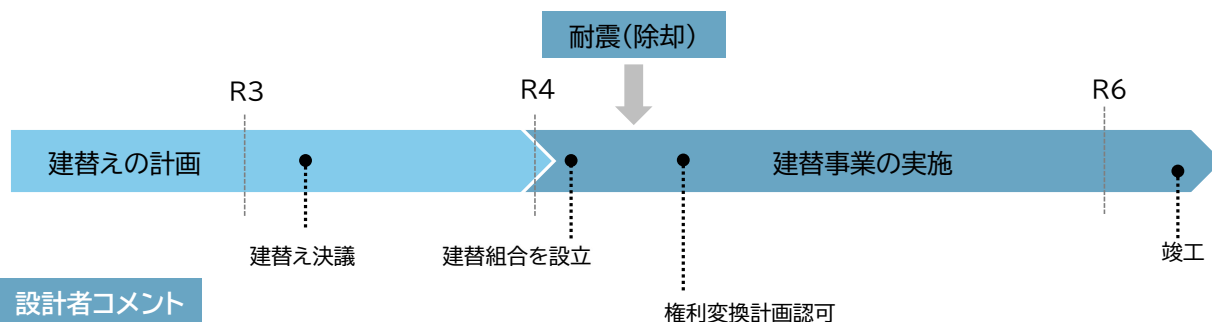
建物名称:白金台パークハウス
 敷地面積:949.74㎡
 階数・棟数:地上5階
 構造:RC造
 延床面積:1,529.97㎡
 竣工:昭和56年3月
 戸数:27戸
 間取り:1K~2LDK
 (22.00㎡~66.70㎡)

建替え後

建物名称:アトラス白金台レジデンス
 敷地面積:962.24㎡(別途私道あり)
 階数・棟数:地上10階
 構造:RC造
 延床面積:2,995.39㎡
 竣工:令和6年7月
 戸数:44戸
 間取り:1DK~3LDK
 (33.93~73.34㎡)
 概算工事費:約14億円

利用した支援制度

- 建築物耐震診断助成事業
4,400,000円
- 民間建築物耐震化促進事業
2,933,000円(除却)



敷地東側が商業地域、西側が第1種住居専用地域のため、東側を10階建て、西側を8階建てとし、西側は隣地からの離隔を取り、西側の住宅街への配慮を行った。
 住戸は西側への眺望が生かせるように東西向きの配置としました。駐車場・駐輪場は、近隣への配慮のため、離隔を取った敷地の奥に配置した。

7 マンションの再生事例⑤

容積率許可制度の活用によるマンション再生

建替え

公開空地を確保し、容積率許可制度を活用しながら
マンションの再生と住民負担軽減の取り組み

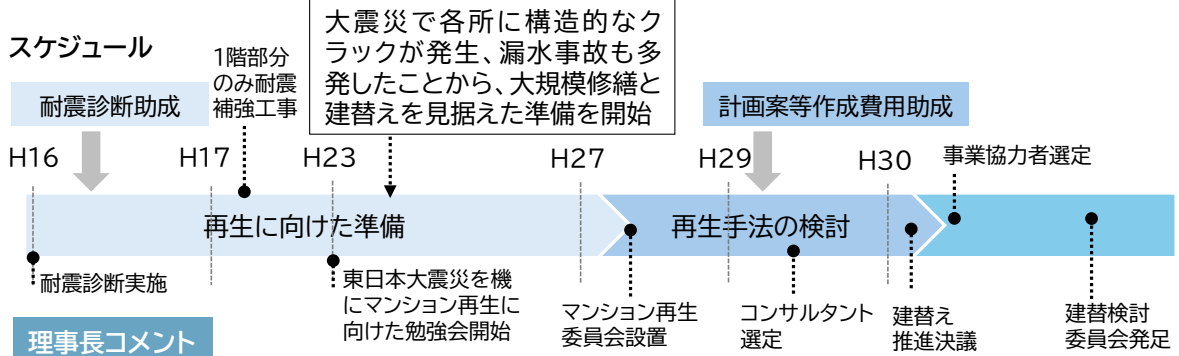
建替え前



建替え後



昭和46年築のマンションであり、耐震性不足等の老朽化により建替えを検討。目黒通りの拡幅や用途地域変更で容積率減少の課題を港区の容積率許可制度を活用することで、総専有面積約1,170㎡増加を実現。これにより、区分所有者の負担を軽減し、建替えを実現した。



マンション京都白金台は築年数の経過により老朽化が著しく、大規模修繕のみでは将来の安全性や資産価値の維持が難しいと判断し、慎重な検討のうえ建て替えを選択いたしました。理事会では、建て替えと大規模修繕の双方について費用・期間・リスク等を比較検討し、十分に議論を重ねて認識を共有しました。住民の皆様へは説明会や個別相談を通じて丁寧に説明し、寄せられたご意見に真摯に対応しながら合意形成を進めてまいりました。あわせて、近隣住民のご理解を得るため説明会を開催し、とりわけ近隣マンションの理事会とは直接協議を行い、計画のご理解や工事中の対応について話し合いを行いました。

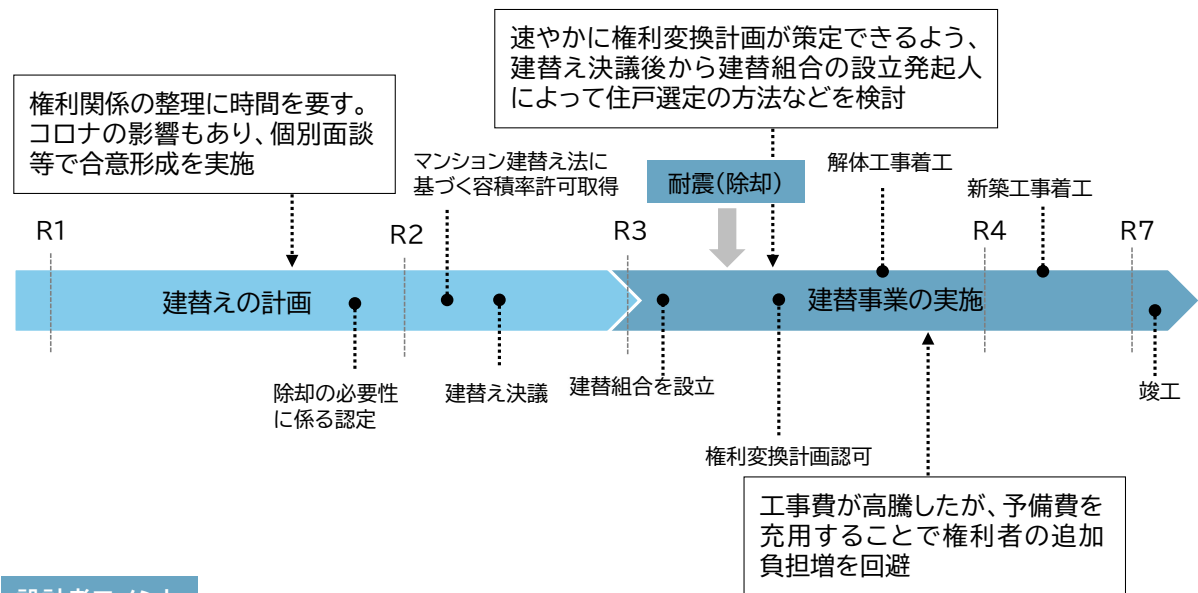
さらに、境界確定測量を実施し、隣接地権者と誠実に調整を行い、これらの積み重ねにより、事業を円滑に推進する基盤を築くことができたと考えております。工事中は必要な情報を適宜共有し、地域との協力関係を維持しました。住民の皆様、コンサルティング会社、デベロッパー、施工業者等、その他大勢の皆様のご協力により素晴らしい建築が完成し、安全性と住環境が向上し、安心して暮らせる住まいが実現いたしました。

建物概要

建替え前	建替え後
建物名称:マンション京都白金台	建物名称:ジオグランデ白金台
敷地面積:902.33㎡	敷地面積:902.33㎡
階数・棟数:地上11階	階数・棟数:地上19階、地下1階
構造:RC造	構造:RC造
延床面積:5,101.05㎡	延床面積:7,501.31㎡
竣工:昭和46年7月	竣工:令和7年6月
戸数:65戸	戸数:72戸
間取り:2DK~4DK (45㎡~84㎡)	間取り:1LDK~3LDK (41.72~162.04㎡)
	概算工事費:約32億円

利用した支援制度

○建築物耐震診断助成事業	1,500,000円
○建替え計画案等作成の費用助成	1,500,000円
○特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業(除却)	84,134,000円



設計者コメント

本計画では、前面道路の拡幅による敷地面積の減少により、建替えると既存マンションと同等の延べ面積を維持できない敷地でした。そこで、敷地内にポケットパークや回遊路など、地域に開かれた公開空地を確保し、容積率許可制度を活用。住戸やエントランスからは、周囲の樹木や公園の緑を借景として取り込む工夫を施し、周辺環境と調和する住空間を実現しました。

第5章 マンション敷地売却等

1 マンション敷地売却等とは

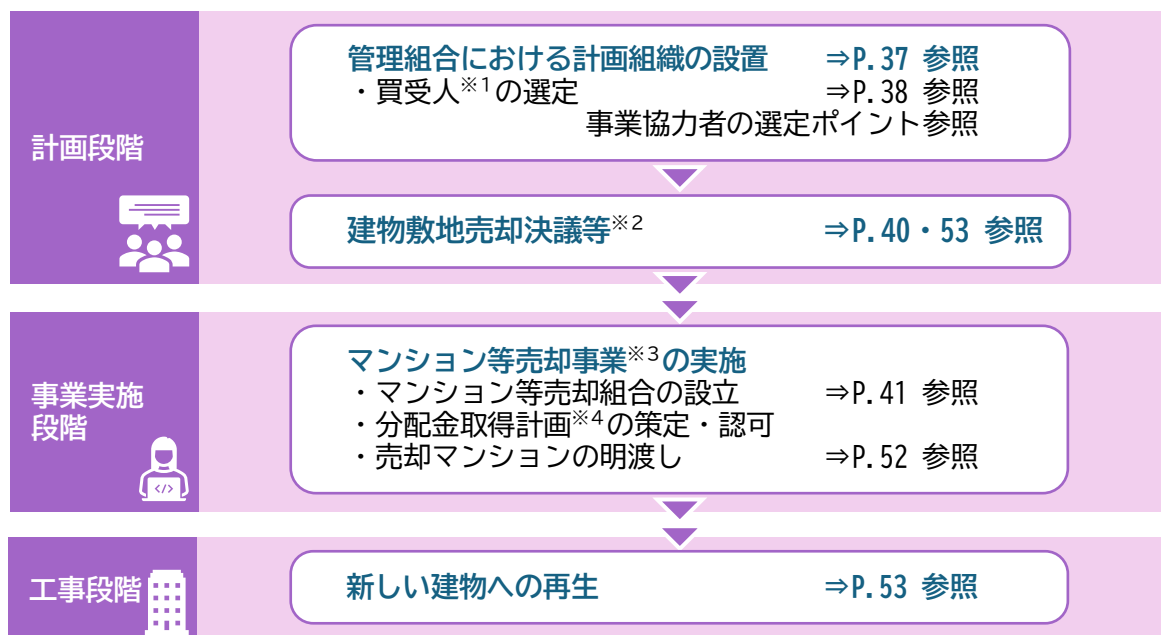
改修と建替えを比較した結果、事業性が低いことや建替えに伴う制約が大きい場合に選択肢となる再生手法です。

マンション敷地売却等には、主に以下2つの手法があります。

- マンション敷地売却：建物及び敷地の権利をまとめて売却する手法
- マンション除却敷地売却：建物を自ら除却した後に、敷地の権利を売却する手法

2 マンション敷地売却等の主な流れ

《 マンション敷地売却等の主な流れ 》



2-1 売却マンションの明渡し

《 売却マンションの明渡し後の流れ 》

- ①住戸の明渡し
 - ・区分所有者は、分配金取得計画に基づき、権利消滅期日※5までに、分配金を取得し、組合へ部屋を明け渡す。
- ②買受人との売買契約
 - ・売買契約の締結により、マンション、敷地(マンション除却敷地売却の場合、解体後に敷地のみ)を買受人に引き渡す。

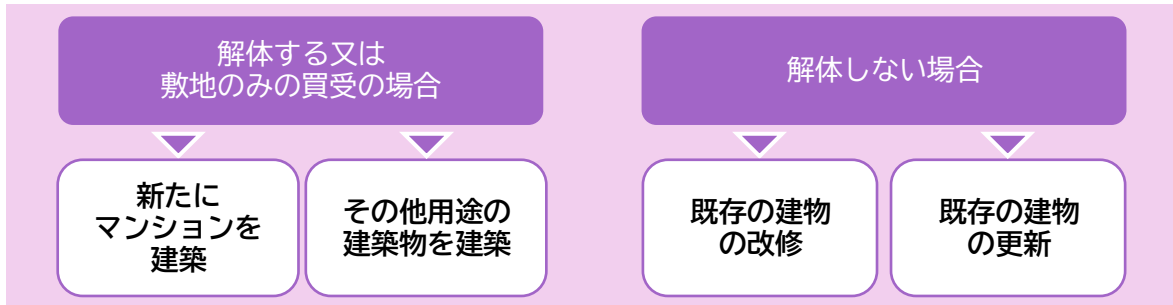
- ※1 買受人：建物敷地売却等で売却する敷地や建物を取得する事業者
- ※2 建物敷地売却決議：マンション敷地売却を行うための決議
建物取壊し敷地売却決議：マンション除却敷地売却事業を行うための決議
- ※3 マンション等売却事業：マンション除却敷地売却事業の総称
- ※4 分配金取得計画：区分所有者がマンション等売却事業で受け取る金額を定める計画
- ※5 権利消滅期日：分配金取得計画に基づき、区分所有者の権利がなくなる日

2-2 新しい建物への再生

買受人は、買受後、以下のような選択が可能です。

買受人選定の際に条件を付けることで、買受人が建設する新しいマンションの住戸を取得するという選択肢もあります。

《 新しい建物への再生の流れ 》



3 建替えとの比較

《 建替えとの比較 》

【 項目 】	建替え（第4章）	マンション敷地売却等（第5章）
主な目的	・マンションの建替え	・売却し資金を分配
計画段階	・再生計画の策定	・売却計画の策定
決議	・建替え決議 【確認事項】 ✓再生計画の概要 ✓費用負担の方法 ✓再生後の権利関係	・建物敷地売却決議 ・建物取壊し敷地売却決議 【確認事項】 ✓売却代金の分配方法
組合設立	・マンション再生組合を設立	・マンション等売却組合を設立
組合の定款	・作成する	・作成する
組合の事業計画	・作成する	・作成しない
組合の資金計画	・作成する	・作成する
従前の権利	・権利変換計画により、再生マンションの権利に移行 ・権利変換を希望しない場合は、補償金を得る	・分配金取得計画により、売買代金の一部を得た後、組合に権利を集約
デベロッパー※	・参加組合員として再生組合の一員となる ・マンション再生組合が契約	・買受人として売買契約の相手方となる ・マンション敷地売却の場合 買受人が行う ・マンション除却敷地売却の場合 マンション等売却組合が行う
再生のための工事	・マンション再生組合が契約	・買受人が行う

※ デベロッパー：建物の建設や再生を企画し、販売を行う不動産開発会社

4 マンションの再生事例⑥

敷地
売却

マンション敷地売却という選択

老朽化マンションの再生と区分所有者の負担軽減の両立を目指して

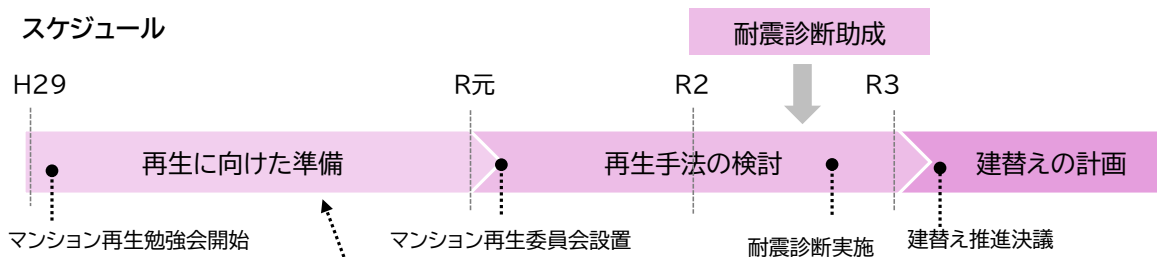
建替え前



建替え後※



スケジュール



勉強会の内容を区分所有者の皆さんが継続的に情報発信したことが、その後の事業推進の円滑化につながった。

理事長コメント

漏水の頻発をきっかけにマンション再生の検討を開始しました。その後、数年にわたり理事会や有志による勉強会で老朽化実態の理解、再生に向けた意見交換に取り組みました。また、デベロッパーやゼネコン、さらに知見のあるコンサルタントを起用したことは、法律上の手続きや区分所有者間の合意形成を図る上で不可欠でした。さらに、管理会社の協力体制を得て管理規約を整理できたことも大きな成果だと思います。

建物概要

建替え前	建替え後(令和7年10月時点)
建物名称:麻布十番セントラルハイツ	建物名称:(仮称)東京都港区麻布十番二丁目計画
敷地面積:486.46㎡	敷地面積:485.34㎡
階数・棟数:地上11階	階数・棟数:地上12階
構造:RC造	構造:RC造
延床面積:2,548.90㎡	延床面積:3,082.13㎡
竣工:昭和47年4月	竣工:令和10年12月(予定)
戸数:居宅28戸/宿舍6戸/事務所1戸	戸数:43戸
間取り:1LDK 7戸 (26.72㎡~29.81㎡)	間取り:1DK (30㎡)
2LDK 14戸 (39.21㎡~54.63㎡)	1LDK (40㎡~43㎡)
3LDK 13戸 (69.78㎡~133.54㎡)	2LDK (55㎡~86㎡)
事務所 1戸 (199.23㎡)	3LDK 13戸 (86㎡~127㎡)

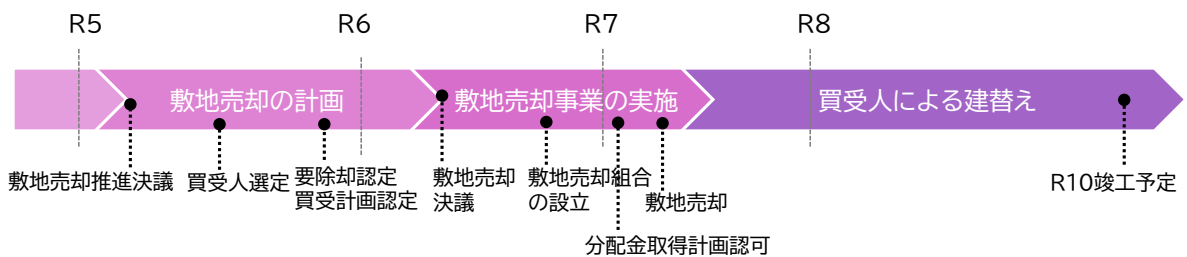
利用した支援制度

○建築物耐震診断助成事業
4,500,000円

※建替え後の外観CGパースは、2024年時点のイメージCGであり、今後建物形状・色・部材・植栽計画等が変更となる可能性がございます。

概要

築50年で設備老朽化や漏水が頻発、耐震診断で倒壊危険性が判明したマンションの再生。耐震補強や建替えは費用負担の面や法規制で余剰容積もなく合意形成が難しいため、敷地売却を選択。買受人により、区分所有者の再建マンションへの優先入居を可能とした。



買受人コメント

本計画は『マンション再生』の観点から、まず再取得予定者様のニーズに応えるため、従前建物と同様に30㎡台から100㎡台までのバリエーションを持つ住戸プランを採用しました。また、麻布十番の街並みに調和する外観デザインを強く意識し、全体計画を決定しました。さらに、建物高さは従前建物と同程度に抑えつつ、従前より大幅にセットバックし、道路面の緑化空間やゆとりある前面スペースを確保することができました。

第6章 マンション再生の相談窓口・支援制度

それぞれのマンションの再生に向けた検討段階によって活用できる支援制度は異なります。ここでは、P.7の「図 マンション再生の流れ」における検討段階ごとにまとめています。

1 マンションの改修、建替え・建物更新、建物敷地売却等に関する支援制度

1-1 準備段階・検討段階

マンションの耐震化に向けてアドバイスが欲しい・耐震化の進め方が分からない

●耐震アドバイザー派遣

耐ア

事業概要	分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣します。
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844



建替えか改修か迷ったら…

●建替え・改修支援コンサルタント派遣

事業概要	管理組合等に対し、建替え及び耐震改修についての勉強会や研究会等における講演、指導及び助言を行うコンサルタントを無料で派遣します。
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 マンション総合調整担当 03-3578-2459、2347



自分のマンションって耐震性あるのかな？

●耐震診断の費用助成


建診

事業概要	区内の一定基準を満たす建築物の所有者が建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成します。
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844




新耐震基準のマンションだけど大地震に耐えられるかな？

●耐震確認調査費用助成

事業概要	新耐震基準で建てられた分譲マンションについて、耐震性を再確認する調査を行う場合、費用を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

マンションの共用部分の調査をしたい


●マンション劣化診断調査費用助成

事業概要	マンションの建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合、費用の一部を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2229、2223、2224	

建替えか改修かを本格的に検討したい


●建替え・改修計画案の費用助成

計画案

事業概要	耐震化が必要な分譲マンションについて、建替えや耐震改修を検討するため計画案等を作成する場合、費用を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 マンション総合調整担当 03-3578-2459、2347	


マンションに関する問題を他のマンションの方と情報共有したい

●マンション交流会の会員登録

事業概要	お住まいになっているマンションの建物の維持管理等に関わる様々な問題について交流会の会員同士で情報共有することで解決策を見出します。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2224	


マンションの大規模修繕等について専門家に相談したい

●マンション建替え相談


事業概要	マンションの大規模修繕、リフォーム、建替え等の相談を建築士に相談できます。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2229	

耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を紹介してほしい

●東京都マンションポータルサイト


事業概要	マンションの管理や再生に関わる方々が、適正な管理や円滑な再生ができるよう、管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介しています。	
問合せ先	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03-5320-5004 (マンション管理担当)	

●マンション管理・再生ポータルサイト

事業概要	マンションの管理・再生に役立つ情報を発信するサイトです。日常の管理組合運営、維持管理等やマンションの建替えや敷地売却に関することについての相談をすることもできます。	
問合せ先	日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関すること 運営／公益財団法人 マンション管理センター 管理組合運営、管理規約等のご相談 03-3222-1517 建物、設備の維持管理のご相談 03-3222-1519 マンション管理計画認定制度に関すること 運営／一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 03-5801-0858 マンションの建替えや敷地売却に関すること 運営／公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 03-3556-5147	

●建替えや大規模修繕等の資金の融資に関する相談窓口

融資


事業概要	「マンションすまい・る融資」や「まちづくり融資」による資金の借入れについてご案内しています。 ※「マンションすまい・る融資」は、「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です。	
問合せ先	独立行政法人住宅金融支援機構 カスタマーサービス部 マンションすまい・る融資に関すること 03-5800-9366 まちづくり融資に関すること 03-5800-8104	

1-2 計画段階


建替えか改修かを本格的に検討したい

●補強設計の費用助成

民耐


事業概要	区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

●一般緊急輸送道路沿道建築物の補強設計の費用助成

事業概要	区内の一般緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	


●特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計の費用助成

特定


事業概要	区内の特定緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。 ※令和12年度内までに補強設計に着手する事業が対象です。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

建替えるときに床面積を増やしたい

●マンション再生法に基づく容積率等許可制度

事業概要	老朽化して修繕が難しいマンションを建替える際、敷地に広場などの公開空地を設けるなど地域環境に配慮した計画であれば、許可により容積率や高さの制限が緩和される制度です。	
問合せ先	街づくり支援部 開発指導課 開発調整係 03-3578-2319、2484	

●総合設計制度


事業概要	一定規模以上の敷地に広場などの公開空地を設けるなど地域環境に配慮した計画であれば、許可により容積率の制限が緩和される制度です。	
問合せ先	街づくり支援部 開発指導課 開発調整係 03-3578-2319、2484	


※1万㎡を超える建築計画の問合せ先：

東京都 市街地建築部 建築指導課 建築計画担当 03-5388-3374


1-3 工事段階


マンション共用部分の修繕工事のための助成ってあるの？


●マンション改良工事助成制度		融資
事業概要	管理組合が、公益財団法人マンション管理センター等の債務保証を得て、独立行政法人住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、東京都が利子補給を行います。	
問合せ先	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03-5320-7532 (マンション施策調整担当)	

●分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成		融資
事業概要	分譲マンション共用部分の修繕工事を行うために、必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、公益財団法人マンション管理センター又は一般財団法人住宅改良開発公社に債務保証委託をした場合委託に要した保証料を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2229、2223、2224	

耐震補強工事の費用助成ってあるの？

●耐震改修工事の費用助成		民耐
事業概要	区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

●一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事の費用助成		
事業概要	区内の一般緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

●特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事の費用助成		特定
事業概要	区内の特定緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。 ※令和12年度内までに補強設計に着手する事業が対象です。	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844	

建替えとか除却の工事の費用助成ってあるの？


●建替え・除却の費用助成	
事業概要	区内にある一定の基準を満たす個人住宅、分譲マンション等について、建替え（除却工事を含んだもの）、除却を行う場合、費用の一部を助成します。
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844

●特定緊急輸送道路沿道建築物の建替え・除却の費用助成	
事業概要	区内の特定緊急輸送道路沿道にある一定の基準を満たす非木造建築物について、建替え（除却工事を含んだもの）、または除却を行う場合、費用の一部を助成します。 ※令和12年度内までに補強設計に着手する事業が対象です。
問合せ先	街づくり支援部 建築課 構造・耐震化推進係 03-3578-2295、2296、2844


●東京都都市居住再生促進事業	
事業概要	一定の要件を満たすマンションの建替え事業、共同化事業、共用部分のバリアフリー改修等を対象に助成事業を実施する区市町村に対して、補助を行います。
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 マンション総合調整担当 03-3578-2459、2347

マンションの建替え期間中の仮住まい、どうしよう…

●マンション建替え工事期間中の都営住宅の提供

事業概要	マンション再生法によるマンション建替え事業または敷地売却事業により、建替えを行うマンションの居住者に、仮住居として都営住宅を提供します。	
問合せ先	東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03-5320-4941 (マンション建替え支援担当)	

●マンション建替えに伴う公的住宅の空室情報の提供 (かり☆すまいる)


事業概要	分譲マンションの建替えに伴う居住者の仮住居を探している管理組合・建替組合に対し、UR 賃貸住宅、JKK 賃貸住宅、高齢者向け優良住宅などの空室情報を提供しています。	
問合せ先	東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03-5320-4941 (マンション建替え支援担当)	

2 その他の支援制度

マンションに関する区の支援制度です。


マンションの居住者が高齢者ばかりになってきたのでバリアフリー化したい

●共同住宅バリアフリー化支援

事業概要	高齢者が多く居住する共同住宅の共用部分のバリアフリー化に要する費用の一部を助成します。	
問合せ先	保健福祉支援部 高齢者支援課 在宅支援係 03-3578-2400~2406	


エレベーターに戸開走行保護装置をつけたい

●エレベーター安全装置等設置助成

事業概要	区内のマンションに設置されているエレベーターに戸開走行保護装置を設置する改修工事の費用の一部を助成します。(共同住宅部分の床面積が建物全体の床面積の2/3以上のものに限る)	
問合せ先	街づくり支援部 建築課 建築設備担当 03-3578-2301	


マンションの管理や運営等について、理事会に来てアドバイスしてほしい

●マンション管理アドバイザー派遣

事業概要	分譲マンションの適正な維持管理や老朽化対策に関し、管理組合などに対して、管理アドバイザーを無料で派遣します。	
問合せ先	街づくり支援部 住宅課 住宅支援係 03-3578-2229、2223、2224	


敷地内の樹木の管理の助成ってあるの？

●保護樹木等の指定及び助成

事業概要	区内の一定規模以上の「樹木・樹林」を大切に保護・育成するために、区が所有者の申請に基づき、「保護樹木」・「保護樹林」を指定し、管理費の一部を助成します。	
問合せ先	各総合支所 まちづくり課 【芝地区総合支所】 03-3578-3104 【麻布地区総合支所】 03-5114-8815 【赤坂地区総合支所】 03-5413-7038 【高輪地区総合支所】 03-5421-7664 【芝浦港南地区総合支所】 03-6400-0017	


高断熱サッシの設置をしたい

●高断熱サッシ設置費助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、高断熱サッシを設置する区民、管理組合等に対し、その費用の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地域環境係 03-3578-2496~2498	


太陽光発電システムの設置をしたい

●太陽光発電システム設置費助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、太陽光発電システムを設置する区民等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地域環境係 03-3578-2496~2498	


屋根に高反射率塗料を塗布したい

●高反射率塗料等材料費助成

事業概要	ヒートアイランド対策を目的として、建築物の屋上または屋根に高反射塗料等の被覆工事を実施する区民等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	


日射調整フィルムを貼りたい

●日射調整フィルム設置費助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、日射調整フィルムを設置する区民等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	


人感センサー付照明を設置したい

●人感センサー付照明設置費助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、マンションの共用部（ごみ置き場、駐輪場等）に人感センサー付照明（照明の照度を自動制御できるもの）を改修する管理組合等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	


マンションの共用部の照明をLEDに交換したい

●管理組合等向けLED照明設置費用助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、マンション共用部にLED照明を改修する管理組合等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	


マンションの共用部に高効率空調機を設置したい

●管理組合等向け高効率空調機器費用助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、マンション共用部に高効率空調機器を設置する管理組合等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	

マンションの共用部に電気自動車の充電設備を設置したい

●管理組合等向け電気自動車等用充電設備費用助成

事業概要	省エネルギー化を目的として、マンション共用部に電気自動車を設置する管理組合等に対し、その経費の一部を助成します。	
問合せ先	環境リサイクル支援部 環境課 地球環境係 03-3578-2496~2498	

索引

- あ
 売渡請求..... P. 40
- か
 買受人..... P. 7, 18, 52, 53, 55
 改修..... P. 1, 4~11, 13~19,
 22~37, 52, 53, 56,
 57, 59, 61, 62, 64, 65,
 66
 改修決議..... P. 7, 22, 23, 24, 25, 27
 改修推進決議..... P. 22, 23
 仮住居..... P. 5, 24, 45, 63
 旧耐震基準..... P. 3, 9, 10, 27
 共同化..... P. 46, 62
 共用部分..... P. 4, 7, 25, 27, 28, 44,
 57, 58, 61, 62, 64
 区分所有法..... P. 2, 17, 25, 27, 40
 権利消滅期日..... P. 52
 権利変換期日..... P. 43
 権利変換計画..... P. 7, 37, 41, 43, 44, 47,
 49, 51, 53
 コンサルタント..... P. 4, 7, 10, 13, 14, 38,
 42, 47, 50, 54, 56
- さ
 再生計画..... P. 37~41, 53
 再生検討委員会..... P. 46
 参加組員..... P. 41, 48, 53
 事業協力者..... P. 9, 13, 37, 38, 41, 44,
 48, 50, 52
 事業計画..... P. 7, 38, 41, 43, 53
 新耐震基準..... P. 3, 27, 57
 推進決議..... P. 20, 22, 23, 37, 46,
 48, 50, 54, 55
 専門家..... P. 1, 4, 9, 10, 12, 13,
 14, 15, 16, 17, 22,
 23, 26, 32, 36, 37,
 38, 39, 40, 42, 46,
 57
 専有部分..... P. 2, 28, 40
 総合設計制度..... P. 7, 46, 47, 60
- た
 耐震性を高める改修... P. 22
 断熱性能を高める改修. P. 22
 建替え P. 1, 2, 4~11, 13~20,
 32, 37~42, 44~55,
 56~60, 62, 63
 建替え決議 P. 7, 37, 38, 40, 47, 48,
 49, 51, 53
 建物更新 P. 4, 5, 7, 13, 15, 18, 19,
 37, 39, 40, 53, 56
 建物更新決議 P. 7, 37, 38, 40, 41
 建物敷地売却決議..... P. 7, 52, 53, 55
 建物敷地売却等 P. 4, 5, 7, 11, 13, 15, 18,
 19, 52, 56
 建物取壊し敷地売却
 決議 P. 52, 53
 直接契約 P. 14, 37
 定款 P. 41, 53
- は
 プロポーザル方式..... P. 14, 38
 分配金取得計画 P. 7, 52, 53, 55
 勉強会 P. 7, 8, 9, 11, 12, 14, 50,
 54, 56
 保留床 P. 13, 39, 42, 46, 47, 48,
 50, 51
- ま
 「まちづくりコンサルタント」
 登録者名簿 P. 14
 マンション再生組合... P. 7, 37, 40, 41, 42, 53
 マンション再生法..... P. 2, 19, 37, 60
 マンション再生法に基づく
 容積率許可制度 P. 7, 60
 マンション敷地売却... P. 2, 52, 53, 54
 マンション除却敷地
 売却 P. 52, 53
 マンション等売却
 組合 P. 52, 53
 マンション等売却
 事業 P. 52
- ら
 リノベーション P. 5, 18



発行番号 | 2026056-5023

編集・発行 | 港区 街づくり支援部 住宅課
マンション総合調整担当

〒105-8511
港区芝公園 1-5-25

令和8年6月発行版