

マンション再生（修繕・改良、建替え）の流れ

STEP 0

有志による提案

理事会：有志による提案を了承

STEP 1

基本的な情報収集

総会：マンション再生に向けての検討開始の周知（必要に応じ専門委員会設置等の決議）

STEP 2

マンション再生に向けての条件整理

総会：マンション再生項目及び調査委託予算の決議

STEP 3

再生項目の水準の検討

全体説明会の開催（現状報告並びに再生項目と水準及びその工事概要の説明）

※簡易なもの※

STEP 4

複数の再生案を作成

総会：マンション再生の推進決議（再生案の決定）

STEP 5

修繕・改良

再生事業の計画

建替え

総会：マンション修繕・改良決議

総会：マンション建替え決議

STEP 6

修繕・改良

再生事業の実行

建替え

再生の完了

STEP 0 有志による提案

1

お住まいのマンションに心配なことや不満なことがあれば有志で話し合いましょう。
それが再生に向けての第一歩です。

2

あらかじめ次のような情報を確認しておくことをお勧めします。

…分譲時のパンフレットや図面集、重要事項説明書などをお持ちですか。
お手元に書類がない場合は、分譲会社や管理会社に確認して下さい。

- ・マンションの規模、戸数、築年数等をご存知ですか
- ・管理組合はありますか
- ・管理規約はありますか
- ・長期修繕計画はありますか
- ・修繕積立金の残高はご存知ですか

※管理組合や管理規約がないマンションもあります。

共用部分の修繕・改良や建替えは、管理組合の総会での決議が必要となります。
このため、管理規約の制定と管理組合の設立がマンション再生の前提となります。

3

話し合いをすすめていく上で、不明な点はマンションの管理員や管理組合の理事の方にお聞きしたり、以下のような機関で相談することができます。また、図書館で調べたりしてはいかがでしょうか。

各地方公共団体相談窓口



<窓口での相談>

- ・管理運営、耐震改修、建替えの相談

(公財)マンション管理センター
マンション管理適正化法に基づく
「マンション管理適正化推進センター」



<電話、窓口、メールでの相談>

- ・管理組合運営、管理規約等の相談
- ・建物、設備の維持管理の相談

(一財)日本建築防災協会
耐震改修促進法に基づく
「耐震改修支援センター」



<ホームページでの情報提供>

- ・耐震診断・改修実施事業者、補助制度、相談窓口、Q&A、事例集等の閲覧

(公財)住宅リフォーム・
紛争処理支援センター
「住まいるダイヤル」



<電話での相談、専門家相談>

- ・マンション建替えの相談
- ・マンション敷地売却の相談

マンション再生協議会
(このサイトです)



<ホームページでの情報提供>

- ・相談窓口、セミナー情報、再生事例、支援制度、行政ニュース等の閲覧

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンクは、こちらをご覧ください。P10

話し合った心配なことや不満なことの検討を理事会に提案

理事会：有志による提案を了承

STEP 1

基本的な情報収集

1

**管理組合の業務として、理事会に任された範囲内で取り組みます。
次のような書類が、建物に関する状況把握に役立ちます。**

- ①建築確認通知書、検査済証
建設時の基本情報を確認できます。
- ②平面図・立面図等の設計図書
仕様書、竣工図、構造図・構造計算書があれば建設時の詳細な建物情報を確認できます。
- ③各種点検、検査等に基づく管理会社からの書類
管理会社が行った点検業務の報告書や、消防用設備点検、建築設備定期検査等の諸官庁への提出書類です。
- ④大規模修繕工事完了報告書
修繕内容や施工図、屋上防水保証書等が含まれています。
無い場合は、総会議事録で施工業者や修繕内容を確認してみてください。
- ⑤最新の長期修繕計画書
今後の修繕予定や修繕積立金の見込み額を確認できます。
- ⑥最近の通常総会提出議案書の予算書、決算書及び管理規約
議案書に記載された管理費予算、修繕積立金残高及び、管理規約に記載の管理費と修繕積立金の使用可能範囲を確認しましょう。
注)平成16年の標準管理規約の改正により、修繕積立金から充当できる経費に「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査」が新設されました。

※書類が見つからない場合や記載内容が不明な場合は、分譲会社や管理会社に確認してみましよう。

2

管理組合として提案内容を理解し、現状を確認しましょう。

マンションの基本的な情報や大規模修繕の経験回数を踏まえた上で、提案内容を理解し、理事会役員が現状を直接確認しましょう。
提案について簡単なアンケートを行うことも有効です。

※情報の収集・整理により、有志による提案以外の修繕必要項目が発見される場合があります。

設備の交換時期を過ぎている場合や前回の大規模修繕で先送りされた修繕項目などを検討項目に加えることが必要です。

※緊急性のあるものは補修工事として実施しましょう。

アンケート内容については、こちらをご覧ください。(未着手)

情報収集の結果を踏まえ、マンションの再生を具体化するかどうか検討

理事会: 検討の具体化(必要に応じ専門委員会設置等を含む)の決議

総会：マンション再生に向けての検討開始の周知(必要に応じ専門委員会設置等の決議)

※理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができます。専門委員会は、その結果を理事会に具申します。

注)平成16年の標準管理規約の改正で、専門委員会の設置の条項が新設されました。

※専門委員会を設置するときの注意事項

専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合、運営細則の制定が必要な場合等は、総会の決議が必要となります。

STEP 2
マンション再生に向けての条件整理



再生内容を把握し、再生項目として整理するとともに、管理組合内部の手続きの進め方や支援制度等を含めた外部の手続きについても調べましょう。

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンクは、こちらをご覧ください。P10

これまでの検討結果を基に、再生項目(案)についてアンケート調査を行いましょう。

再生項目(案)のアンケート内容については、こちらをご覧ください。(未着手)

アンケート調査の結果を踏まえ、再生項目の絞り込み
再生検討の進め方や調査に必要な費用についての調査
マンション再生項目と、詳細検討に必要な調査費用の予算の総会議案を作成

※マンション再生事例等を参考に再生検討の進め方や調査に必要な費用を調べましょう。
※予算については、具体的な検討の進め方を決めずに大枠としての予算の上限を決める方法から、事前に専門家等と相談して、具体的な調査項目や額を決めておく方法まであります。

再生項目の例や検討の進め方については、こちらをご覧ください。P11

理事会：マンション再生項目及び調査委託予算の総会議案の決議

総会：マンション再生項目及び調査委託予算の決議

STEP 3

再生項目の水準の検討

理事会：総会決議を受け、専門委員会に今後の進め方の検討を指示

1

検討の進め方には次の3つがあります。

再生項目の難易度(専門委員会での対応可能性)や居住者の合意形成の状況によって進め方を決めましょう。

- ①理事会・専門委員会のみで引続き検討する。
 - ②専門事業者等の意見を聞きながら、理事会・専門委員会で検討する。
 - ③コンサルタント等を選定し調査を委託する。
- ※コンサルタント等の選定は、総会での決議が求められる場合があります。

再生検討の進め方と項目例については、こちらをご覧ください。P11

2

再生の進め方が決まれば、専門委員会やコンサルタント等と共に、再生項目ごとに水準の案とその工事概要を検討しましょう。

①の再生検討の具体的な進め方 P12

②の再生検討の具体的な進め方 P13

③の再生検討の具体的な進め方 P14

※居住者全ての満足を目指せば、費用や工期が大きくなりがちです。その場合には、マンションの将来計画を念頭に、再生の目指す水準を検討し、説明できるようにまとめておきましょう。

現状、再生項目と水準及びその工事概要を取りまとめて、説明資料を作成
区分所有者の理解促進に向けた全体説明会等の準備活動

※簡単な再生項目の場合は、説明資料の配付により、全体説明会の開催に代えることもできます。

理事会：全体説明会開催の決議

全体説明会の開催(現状報告並びに再生項目と水準及びその工事概要の説明)

STEP 4 複数の再生案を作成



全体説明会の結果を踏まえ、複数の再生案を検討しましょう。

＜複数案の組み合わせ例＞

- ・ 一般的な修繕案と改良案
- ・ 改良の対象範囲の異なる複数案
- ・ 大規模改修案と建替え案
- ・ 大規模改修案とマンション敷地売却案

※区分所有者の意見が分かれた場合などには、アンケート等により意見を集約し、複数案を検討しましょう。

※それぞれの案の費用対効果や長所短所がわかるようにしましょう。

※合意形成が難しい場合には、繰り返し全体説明会を開催し意見の集約を図りましょう。

マンション再生推進の総会決議のため、比較できる複数の再生案を確定させる

理事会：マンション再生推進の総会議案の決議

総会：マンション再生の推進決議（再生案の決定）

STEP 5
再生事業の計画

修繕・改良

1

決議された再生案により、修繕・改良の事業計画を作成しましょう。

2

施工事業者を選定しましょう。

施工事業者の選定の方法については、こちらをご覧ください。(未着手)

設計を完成させ費用を算出して事業計画を作成し、総会を招集

※選定の過程や選定した施工事業者から事業計画の見直しについての提案があれば、その内容を検討する必要があります。

理事会：マンション修繕・改良の総会議案の決議

総会：マンション修繕・改良決議

建替え

1

決議された再生案により、建替えの事業計画を作成しましょう。

2

事業協力者を選定しましょう。

建替え事業の流れについてはこちらをご覧ください。(未着手)

事業計画を作成し、総会を招集

※合意形成の状況や監督官庁の指導、事業協力者の提案等により、事業計画の変更や見直しについて検討が必要な場合があります。

理事会：マンション建替えの総会議案の決議

総会：マンション建替え決議

STEP 6
再生事業の実行

修繕・改良

1

事業を実行しましょう。

2

事業完了後、アンケート等により居住者の意見を聞き、今後の維持管理計画に活かしましょう。

建替え

1

事業を実行しましょう。

建替え事業の流れについてはこちらをご覧ください。(未着手)

再生の完了

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンク

マンション再生を理解し、実現するため、次のような基本情報が提供されています。

- ・大規模修繕工事と長期修繕計画の考え方
- ・修繕・改良と建替えの違い、どのようなやり方があるのか
- ・どのような法律が適用されるのか
- ・管理規約の改定の仕方
- ・耐震性の考え方や耐震化改修の進め方
- ・再生に成功した先行事例の情報
- ・他マンションの経験や検討状況
- ・種々のマンション再生手法の具体的な流れ
- ・合意形成のポイント
- ・規制、税制、融資、補助の支援策 他

マンション関連セミナー

- ・マンション管理セミナー
- ・大規模修繕現場見学会
- ・耐震化セミナー
- ・管理組合交流会等(※)

地方公共団体の専門家相談(※)

- ・マンション管理士
- ・一級建築士 他

国土交通省各種マニュアル

マンション再生協議会HP

※管理組合交流会等や専門家相談は、管理組合の承認がなければ参加できない場合もあります。

理事会、専門委員会の場において、専門家による説明、指導や簡易耐震診断を受けることができます。

地方公共団体の専門家・アドバイザー派遣制度

- ・派遣マンション管理士による再生勉強会開催
- ・派遣建築士による耐震化説明や簡易耐震診断の実施

再生項目によっては、地方公共団体の補助制度を受けられる場合があります。合意形成を支援する制度等もあります。

地方公共団体の補助制度

- ・耐震診断補助制度
- ・改良工事助成制度
- ・その他の支援制度

専門家団体に相談することで、更に見聞を深め、詳細を把握し、疑問点や問題点を解消して、再生案について検討を深めることができます。

その他の団体の相談窓口

- ・専門家に係る団体
- ・公益法人、NPO等の相談窓口

マンション再生の成功事例を研究することで、進め方や必要期間、注意点、費用などの他、経験の有るコンサルタント等やデベロッパー、建設会社の情報も得ることができます。

改修事例

- ・大規模改修事例
- ・耐震改修事例

建替え事例

- ・建替法による建替え事例
- ・その他の建替え事例

再生検討の進め方と項目例

1-①理事会・専門委員会のみで引続き検討する場合

難易度が低いものや長期修繕計画の工事項目の軽微な変更などの場合は、再生項目を総会で決議し、理事会・専門委員会のみで引続き検討する。

【再生項目事例】

「バリアフリー化の範囲」「住戸玄関扉の交換の可否と機能・デザイン」「住戸窓サッシの交換の可否と断熱化」「LED照明器具への交換」「エントランスの自動ドア化」「エントランスの内外装グレードアップ」「開放廊下・バルコニーの手摺更新」等

2-①の再生検討の具体的な進め方 P12

1-②専門事業者等の出席を求めながら、理事会・専門委員会で検討する場合

長期修繕計画の工事項目の追加や性能向上改修など、専門的な検討が必要な再生の場合は、再生項目と調査委託費の予算を総会で決議し、引続き検討する。

【再生項目事例】

「屋根防水改修における断熱性能向上」「外壁改修における外断熱化」「エレベータの新設・更新」「給水方式変更」「給排水管全面更新と専有部給排水管の取扱い」「共用施設の新増設・廃止」「省エネルギー改修」「駐車場の増設・廃止」「オートロックシステムの導入」「長期修繕計画(大規模修繕工事項目)の再検討」「一括受電方式への変更」等

2-②の再生検討の具体的な進め方 P13

1-③コンサルタント等に調査を委託し、理事会・専門委員会で報告を受ける場合

難易度の高いものや工事が多岐に渡る場合、再生項目とコンサルタント等に委託する予算を総会で決議し、コンサルタント等の選定活動を行い、調査を委託する。

【再生項目事例】

「耐震改修」「増改築」「全面的な改修・グレードアップ」「建替え」「マンション敷地売却」「長期マネジメント計画(築後30年目以降の長期修繕計画)の策定」等

2-③の再生検討の具体的な進め方 P14

★ ② - ① 理事会・専門委員会のみで引続き検討する場合

難易度が低いものや長期修繕計画の工事項目の軽微な変更などの場合は、理事会・専門委員会のみで引続き検討する。

【再生項目事例】

「バリアフリー化の範囲」「住戸玄関扉の交換の可否と機能・デザイン」「住戸窓サッシの交換の可否と断熱化」「LED照明器具への交換」「エントランスの自動ドア化」「エントランスの内外装グレードアップ」「開放廊下・バルコニーの手摺更新」等

★ ② - ① - 1

専門委員会で事例を研究したり、専門家団体に相談して内容を把握し、再生項目の水準の案とその工事概要について検討を進めましょう。

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンクは、こちらをご覧ください。P10

★ ② - ① - 2

検討結果を基に、再生項目の水準の案とその工事概要をまとめましょう。

内容によってはアンケートにより意見を集約しましょう。

※簡易なものは、その後STEP5へ移動し、施工業者を決め施工計画を立ててもらいます。

アンケート内容については、こちらをご覧ください。(未着手)

マンション再生の流れ 資料-2-3

2-② 専門事業者等の出席を求めながら、理事会・専門委員会で検討する場合

長期修繕計画の工事項目の追加や性能向上改修など、専門的な検討が必要な再生の場合は、再生項目と調査委託予算を総会で決議し、引続き検討する。

【再生項目事例】

「屋根防水改修における断熱性能向上」「外壁改修における外断熱化」「エレベータの新設・更新」「給水方式変更」「給排水管全面更新と専有部給排水管の取扱い」「共用施設の新増設・廃止」「省エネルギー改修」「駐車場の増設・廃止」「オートロックシステムの導入」「長期修繕計画(大規模修繕工事項目)の再検討」「一括受電方式への変更」等

2-②-1

専門委員会でマンション再生事例を研究したり、専門家団体に相談して詳細を把握し、再生案について検討を進めましょう。

また、それらの活動を通して経験のある専門事業者等を見つけましょう。

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンクは、こちらをご覧ください。P10

2-②-2

専門事業者等の意見を聞きながら、建物診断や耐震診断等を実施し、詳細を把握しましょう。

耐震診断には、地方公共団体の補助制度があります。

2-②-3

調査結果を基に、専門事業者等の意見を聞きながら、再生項目の水準の案(できれば複数)及びその工事概要をまとめましょう。

内容によってはアンケートにより意見を集約しましょう。

※簡易なものは、その後STEP5へ移動し、施工業者を決め施工計画を立ててもらいます。

耐震診断の結果、大規模な耐震改修工事が予想される等、コンサルタント等に調査検討を委託する必要がある場合もあります。その場合は、2-②の③への移行の検討が必要です。

アンケート内容については、こちらをご覧ください。(未着手)

マンション再生の流れ 資料-2-4-1

2-③ コンサルタント等に調査を委託し、理事会・専門委員会で報告を受ける場合

難易度の高いものや工事が多岐に渡る場合、再生項目とコンサルタント等に委託する予算を総会で決議し、コンサルタント等の選定活動を行い、調査を委託する。

【再生項目事例】

「耐震改修」「増改築」「全面的な改修・グレードアップ」「建替え」「マンション敷地売却」「長期マネジメント計画(築後30年目以降の長期修繕計画)の策定」等

2-③-1

専門委員会でマンション再生事例を研究したり、専門家団体に相談して更に見聞を深め、それらの活動を通して経験のあるコンサルタント等を見つけましょう。
できれば、複数のコンサルタント等から説明を受け、選定に入ります。

コンサルタント等の種類と選定する場合のポイントは、こちらをご覧ください。P15

コンサルタント等の選定の方法については、こちらをご覧ください。P15

2-③-2

理事会・専門委員会又は全体説明会でコンサルタント等によるプレゼンテーションを実施し、委託先候補を決定しましょう。

※参加したコンサルタントにより、その実行能力等のプレゼンテーションを行ってまいります。
大規模なものは全体説明会を開催して行ってまいります。
※コンサルタント等の選定は、総会での決議が求められる場合があります。

コンサルタント等との業務委託契約締結

2-③-3

理事会・専門委員会とコンサルタント等で協議し、再生項目毎に複数の水準の検討を依頼しましょう。

※必要な場合は、建物診断や耐震診断を実施し、詳細を把握しましょう。
耐震診断には、地方公共団体の補助制度があります。

調査内容に応じた相談窓口や補助制度へのリンクは、こちらをご覧ください。P10

内容によってはアンケートにより意見を集約しましょう。

アンケート内容については、こちらをご覧ください。(未着手)

2-③-4

コンサルタント等より、再生項目毎の複数の水準の案とその工事概要の説明を受けましょう。

コンサルタント等の種類と選定する場合のポイント

コンサルタント等に委託する場合は、その種類と概要、留意点等を確認しておきましょう。

- ・公的組織(例えば、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム、横浜市住宅供給公社等)
基本的に、公平中立で費用も安価ですが、業務範囲に限界があります。
- ・設計事務所やコンサルタント
工事監理業者や工事施工業者、事業協力者(デベロッパー)の選定支援まで依頼できます。
選定には、企画、提案説明会(プロポーザル方式)等を行う場合もあります。
- ・修繕工事業者やデベロッパー
初期段階は営業活動の一環として無償で行なう場合もあります。
選定には、企画、提案説明会(プロポーザル方式)等を行うなど、より透明性のある選定に努める必要があります。
- ・管理会社
管理会社が日常管理とは別に設計監理や改修工事を直接請負う場合があります。
手間は掛らないが、任せ切りになり、管理会社主導になりがちに注意しましょう。

コンサルタント等の選定の方法

コンサルタント等に委託する場合は、その選定方法を確認しておきましょう。

専門家団体等の意見を聞き、再生項目や状況に合わせ、どの方式を採用するか検討しましょう。

- ・指名プロポーザル(企画、提案)方式
発注主が少数のコンサルタント等を指名し提案書と見積書を提出させ、提案説明会を開催し、その内容と受注業者の能力・信用・経歴などを総合的に判断し受注業者を決める方式
- ・公募による指名プロポーザル(企画、提案)方式
発注主が受注業者を特定せず発注案件を公開してその事業の受注希望者を募集し、その中から指名してプロポーザル方式を行い受注業者を決める方式
- ・特命方式
発注主自らが(分譲会社や管理会社、初期相談をした専門家などと相談して)、コンサルタント等の技術水準・提案調整能力・技術者・事業経歴などを調査して、最初から1社受注業者を選定して、プロポーザル方式によらないで発注する方式

※コンサルタント等の選定では、実行能力が重要なため、価格に重点を置いた選定には注意が必要です。

ご清聴ありがとうございます。

ご意見、ご質問等がございましたら、
以下のメールアドレスまでお寄せください。
よろしくお願い申し上げます。

m-saisei@uraja.or.jp