

マンション再生（改修、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

改修 再生事業の計画 建替え

総会
マンション改修決議

総会
マンション建替え決議

STEP 6

改修 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

[相談窓口へのリンクはこちら P10](#)

[参考資料・書籍・事例へのリンクはこちら P12](#)

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各種調査、検査、点検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、特定建築物定期調査、建設設備定期検査、消防用設備点検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ょう。

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・改良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も必要です。

※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。 P14](#)

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な場合、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。

[相談窓口へのリンクはこちら P10](#)

[参考資料・書籍・事例へのリンクはこちら P12](#)

[補助制度へのリンクはこちら P13](#)

[既存不適格についての解説 P15](#)

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。 P14](#)

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。

※公正中立で安価に大規模改修や建替えについての簡易な調査・提案を行う公的機関に依頼したり、各地方公共団体の支援制度により、専門家・アドバイザーの派遣を受け相談することもできます。

[再生事例へのリンクはこちら P12](#)

[専門家・アドバイザー派遣へのリンクはこちら P11](#)

[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。 P16](#)

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。

※すぐにコンサルタント等の選定に移行できない場合は、マンション建設時の施工業者、販売業者、また公的機関に相談したり、地方公共団体の専門家・アドバイザー派遣を受け相談することもできます。

[専門家・アドバイザー派遣へのリンクはこちらをご覧ください。P11](#)

[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。P16](#)

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については以下を参照ください。

[①について P17](#)

[②について P18](#)

[③について P19](#)

※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を行いましょう

※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

改修

1

決議された再生案により、改修の事業計画を作成しましょう。

2

設計監理方式、責任施工方式等、工事の内容によって方式を決め、施工事業者を選定しましょう。

工事の進め方の種類と特徴、及び、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。P21

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

※選定の過程や選定後、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：マンション改修の総会議案の決議

総会：マンション改修決議

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

建替え事業の方式に合わせ、事業協力者等を選定しましょう。

建替え事業の流れについてはこちらをご覧ください。

「早わかりマンション建替え」
(一社)再開発コーディネーター協会編

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

改修

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。

「早わかりマンション建替え」
(一社)再開発コーディネーター協会編

再生の完了

相談窓口等へのリンク

お住いのマンションの建築・耐震関係の基本的な条件を確認できます。

また、マンションの管理運営に関する基礎的な相談や専門的な相談の紹介を受けることができます。

[マンション再生協議会「地方公共団体の相談窓口」のリスト](#)

- ・管理運営
- ・耐震改修
- ・建替え

国土交通大臣の指定を受けた管理組合や管理関係者を支援する団体です。

管理の相談だけでなく、セミナーの開催、マンション履歴の登録、事例・判例・Q&Aの閲覧、長期修繕計画の作成、修繕積立金算出、維持管理を行う建築士事務所の案内など様々なサービスが充実しています。

[\(公財\)マンション管理センター「マンション管理適正化推進センター」](#)

- ・マンション管理のご相談
- ・マンション履歴システム
- ・相談事例・判例のご利用
- ・長期修繕計画作成、修繕積立金算出サービス
- ・テクノサポートネット

国土交通大臣の指定を受けた、耐震改修を支援する団体です。

耐震診断や改修を実施する事業所の一覧や補助制度、地方公共団体の相談窓口、Q&A、事例集、耐震判定委員会の一覧などの情報を得ることができます。

[\(一財\)日本建築防災協会「耐震改修支援センター」\(耐震支援ポータルサイト\)](#)

- ・耐震診断、改修事業所一覧
- ・地方公共団体相談窓口
- ・Q&A
- ・耐震判定委員会一覧

国土交通大臣の指定を受けた、弁護士や一級建築士に相談できる、改修工事やマンション建替え法に関する相談窓口です。

共用部の改修工事について、マンション建替えやマンション敷地売却等について、電話や面談で相談することができます。

※弁護士との相談は面談のみとなります。

[\(公財\)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」](#)
- ・改修工事に関する相談
 - ・マンションの建替え・マンション敷地売却等に関する相談

マンション建替えの無料相談やアドバイザーの派遣を行う団体です。

マンション建替えの無料相談が、電話や面談でできます。また、全国のURCAマンション建替えアドバイザーを有料で派遣します。

[\(一社\)再開発コーディネーター協会「マンション建替え相談室」](#)

- ・マンション建替え電話相談
- ・アドバイザーによる対面相談
- ・建替えセミナー
- ・アドバイザー検索

マンションに関連するセミナーがそれぞれのエリアで随時開催されています。

マンション管理の基礎的なセミナーや新任役員研修などが計画的に行われています。
他のマンションの活動を学べる交流会や、現場見学会なども開催されます。



マンション再生協議会
「マンション関連セミナー」のリスト

- ・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(※)

※管理組合交流会等は、管理組合の承認が相談受け付けの要件となっている場合があります。

一般の相談やセミナーではわからない個別の問題や詳細なアドバイスなどは、地方公共団体が定期的に開催する専門家相談で相談しましょう。



マンション再生協議会
「地方公共団体の専門家相談」のリスト(※)

- ・マンション管理士
- ・一級建築士 他

※専門家相談は、管理組合の承認が相談受け付けの要件となっている場合があります。

関係者全員に周知したい場合には、理事会や専門委員会、全体説明会、総会等の場において、専門家による説明、指導を受けることができます。

また、簡易耐震診断や簡易な再生提案を受けることもできます。



マンション再生協議会
「地方公共団体の専門家・アドバイザー派遣制度」のリスト

- ・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

※専門家・アドバイザー派遣は、管理組合の承認が相談受け付けの要件となっている場合があります。

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。



マンション再生協議会
「その他の団体の相談窓口」のリスト

- ・専門家に係る団体
- ・公益法人、NPO等の相談窓口

参考資料・書籍、成功事例へのリンク

マンション再生の参考資料・書籍

次のような情報が掲載されています。

- ・大規模修繕工事と長期修繕計画の考え方
- ・改修と建替えの違い、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
- ・団地型マンション再生のポイント
- ・マンション建替えの仕組みと進め方 他



国土交通省各種マニュアル

- ・マンション建替えか修繕を判断するマニュアル
- ・マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- ・改修によるマンション再生手法に関するマニュアル
- ・マンション建替え実務マニュアル
- ・マンション耐震化マニュアル
- ・団地型マンション再生マニュアル



[\(公財\)マンション管理センター「出版・刊行物」](#)



[\(一財\)日本建築防災協会「発行書籍一覧」](#)



[\(一社\)再開発コーディネーター協会「各種資料の配布/販売」](#)



[マンション再生協議会「書籍紹介」のリスト](#)

マンション再生の成功事例

耐震改修、大規模改修、単独改修の改修事例と、建替事例が提供されています。成功した事例を研究することで、進め方や再生事業の必要期間、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、設計事務所、建設会社の情報も得ることができます。



[東京都「ビル・マンションの耐震化読本」事例集](#)



[\(一財\)日本建築防災協会「建築物の耐震改修事例集」](#)



[\(NPO\)耐震総合安全機構「耐震化の事例」](#)



[マンション再生協議会「改修事例」](#)
 ・大規模改修事例
 ・改修工事項目ごとの索引
[「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
 ・特徴別の建替え事例の分類

再生項目に応じた補助制度のページへのリンク

地方公共団体の補助制度

再生案を検討する場合、補助制度の対象となるかどうか事前に確認しておきましょう。

[\(公財\)マンション管理センター「地方公共団体の補助制度」のリスト](#)

マンションの管理運営や共用部分改良工事に関する助成制度を掲載

[\(一財\)日本建築防災協会「耐震化に関する支援制度」のリスト](#)

耐震診断や耐震改修工事に関する助成制度を掲載

[マンション再生協議会「地方公共団体の助成制度」のリスト](#)

耐震改修や共用部分改良工事のほか、マンション再生の合意形成支援制度等を掲載

[「専門家・アドバイザー派遣制度」のリスト](#)

管理アドバイザーの他、耐震化や建替え・改修アドバイザーの派遣制度を掲載

アンケートの内容

アンケートの対象を、区分所有者だけにするのか、居住者だけにするのか、あるいは両方にするのか、よく議論してから行いましょう。

STEP 1－有志による提案について意見を聞く

有志から提案された内容について、日常どう感じているのかや不安に思っているのかを聞くのが第一の目的です。

また、理事会側で追加した項目があれば、それに関しても意見を求めましょう。
自由記入欄を設けることで、それ以外の提案や問題点が出てくる場合もあります。

STEP 2－整理した再生項目案について意見を聞く

再生(改修)対象を整理し再生項目の案に絞り込んだら、必ず全ての区分所有者を含め、意見を聞くのが目的です。

予算をかけて検討を進めるかの判断材料にします。

STEP 3－工事概要を区分所有者や居住者に周知し、再生水準について区分所有者の意見を聞く

検討された再生項目の実施水準(どこまで行うか)や、その水準での工事概要で日常生活に係る負担(エレベーターや水道、駐車場等の使用停止期間、足場による日照の阻害期間など)の大小等について、区分所有者や居住者に知らしめるとともに、その意見を聞き、全体説明会に向けて合意形成を図っていくのが目的です。

工事の目的やスケジュール、費用負担、完成後の改善点や工事中・工事後の影響等が分かりやすく比較できるアンケートにしましょう。

※アンケートにおいては、あらかじめ「〇〇ありき」のような質問構成ではなく、各区分所有者の意見をできるだけ引き出せるような文面にしましょう。

既存不適格についての解説

建てられたときには建築基準法の各規定に適合していた建築物も、その後の都市計画の設定・変更や法令の変更に伴い、建物はそのままでも新しく適用される一部の規定に適合しなくなることがあります。

例えば、新に高度地区が定められ20m以下の高さにするように義務づけられたり、耐震基準が強化される場合など、従前の規定には適合していても新しい制限に適合しなくなるケースがありますが、適合しないから直ちに是正させることは一般的には不合理であることから、新しい制限の規定を適用しないとする規定が、建築基準法第3条第2項に設けられており、当該条文の規定の適用を受ける建築物を既存不適格建築物といいます。

なお、建てられたときから建築基準法に適合していなかった建築物や増改築、用途変更等により建築基準法に適合しなくなった建築物は、既存不適格の扱いを受けず、単に違反建築物となります。

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に則して行う工事内容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】

「共用部の段差解消の範囲」「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」「防犯カメラの設置」「外構照明の増設」等

2 -①の再生検討の具体的な進め方 P17

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 P18

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 P19

マンション再生の流れ 資料-3-2

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に則して行う工事内容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】

「共用部の段差解消の範囲」「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」「防犯カメラの設置」「外構照明の増設」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。

[相談窓口へのリンクはこちら P10](#)

[参考資料・書籍・事例へのリンクはこちら P12](#)

[補助制度へのリンクはこちら P13](#)

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。 P14](#)

[STEP 3 へ戻る P6](#)

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。

相談窓口へのリンクはこちら P10

参考資料・書籍・事例へのリンクはこちら P12

補助制度へのリンクはこちら P13

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、問題点の詳細を把握しましょう。
耐震診断・耐震改修には、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。 P14

STEP 3 へ戻る P6

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。
複数のコンサルタント等から説明を受け、選定に入るのが好ましい。

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。P20

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。P20

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、問題点の詳細を把握しましょう。
耐震診断・耐震改修には、地方公共団体の補助制度があります。

相談窓口へのリンクはこちら P10

参考資料・書籍・事例へのリンクはこちら P12

補助制度へのリンクはこちら P13

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。P14

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。

STEP 3 へ戻る P6

コンサルタント等の種類

コンサルタント等の種類と概要を確認しておきましょう。

※次に掲げる業務のほか、合意形成支援を行う場合もあります。

・設計事務所やコンサルタント

対象マンションの建物調査、設計、見積り、工事監理等の設計管理業務と、改修・建替えの要件整理、設計提案、などを行う。

・施工事業者等

責任施工で請け負う改修工事の受注を目指し、対象マンションの建物調査、設計、見積り、などを行う。

・マンションデベロッパー等

合意成立後の事業参加を目指し、対象マンションの建物調査、改修や建替えのための要件整理、見積り、設計提案、などを行う。

・管理会社

管理会社が対象マンションの日常管理で知りえた情報を基に、管理業務とは別に、大規模改修工事を提案し、設計監理や改修工事を直接請け負う。

※公的組織は、初期段階の調査・提案を、公平中立で安価に行いますが、詳細の検討は上記のコンサルタント等に依頼する必要があります。

※各種HP上においてコンサルタント紹介のページがありますが、特定のコンサルタント設計事務所に誘導するようなHPも見受けられますのでご注意ください。

[各地方公共団体専門家派遣
はこちらへ](#)

コンサルタント等の選定に当たって国交省より通知が出ていますこちらをクリックしてご確認ください

[設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について
管理組合・区分所有者の皆様へ](#)

コンサルタント等の選定のポイント

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

・設計事務所やコンサルタント

設計監理業務だけでなく、施工事業者、事業協力者(デベロッパー)の選定支援まで依頼できます。また選定に当たっては過去の改修や建替えの実績を確認する必要があります。

・施工事業者等・マンションデベロッパー等

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

管理会社には、自社で設計監理、設計監理工事まで出来る会社があります。管理会社はそのマンションのことを熟知しているという優位性がありますが、設計・施工に当たっての専門性・実績を確認しましょう。設計監理コンサルと施工の両方を管理会社に委託する場合は専門的第三者のチェックを受けることも検討が必要です。

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

※詳しい提案を受けるためには、事前に十分な資料をそろえておく必要があり、計画段階(初期)コンサルタントと実施段階のコンサルタントは異なる場合があります。

※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。

※建替えも改修も同等に企画、提案できる総合力のあるコンサルタント等は多くありません。建替え、改修の検討を別々のコンサルタント等に委託する場合があります。

改修工事の進め方

工事の進め方には大きく2つの方法があります。それぞれの概要と特徴、留意点等を確認し、対象の再生項目に合った進め方を選択しましょう。

① **設計監理方式**・・・設計監理と施工を分離する方式。

建築士または建築設計事務所を選定し、合意形成までの段階では調査診断・改修・建替え設計・施工会社の選定・資金計画に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事段階では工事監理を委託する方式。工事費以外にも専門家の費用が発生しますが、必要とされる工事を客観的に見極め、工事内容を定められることや競争入札等を導入し施工会社を選定することが出来、管理組合の立場にたった工事監理が行われるなどのメリットがあります。工事内容・費用の透明性を確保し・責任所在の明確化など望ましい方式であるといえます。

② **責任施工方式**・・・特定の業者に設計から施工まで一括して任せる方式。

建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修・建替え設計から工事の実施まで全てを請け負わせる方式。初期の計画段階から工事中の仮設計画や工事手順に配慮した検討を行うことが出来、設計監理費用を必要としないというメリットがあります。ただし、設計と施工が一体化するため、工事内容と費用内訳の関係が不明瞭になりやすく、正しい判断で必要な工事内容を定めるという点で問題となることがあります。検討結果の適切な情報開示や検討内容ごとの費用内訳の提示などを受けることが重要です。

※監修業務のみを設計事務所にて行う場合もあります。

施工事業者等の種類と選定する場合のポイント

施工事業者等の種類と概要、留意点等を確認しておきましょう。

① **総合建設事業者**

建築工事を一式で直接請負う建設事業者。
小規模の工事や、単一項目の工事などは請負わないこともある。
総合建設事業者のリフォーム専門子会社も含む。

② **専門建設事業者**

特定の分野を専門に請負う、専門性の高い建設事業者。

③ **改修専門施工事業者**

既存建築物の改修工事専門の施工事業者。
改修に関する経験と蓄積も多いが、専門性に偏りがある場合もある。

④ **マンション管理会社施工部門**

大手管理会社や、ゼネコン系の管理会社は自社で施工部門を持っていることもある。
中小管理会社の場合は、下請けに任せるケースが多い。
簡易な改修工事の場合は、手間がかからないということで依頼する場合もあるが、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。

⑤ **設備メーカー系施工事業者**

エレベーターやオートロックシステムなど専門性の高い項目を単独で行う場合、依頼する。大規模な工事の一部の場合は、ゼネコンの下請けとして入る場合もある。
当初工事費だけでなく、ランニング費用も含めて比較することが必要である。

施工事業者等の選定の方法

施工事業者等と契約をする場合は、その選定方法を確認しておきましょう。

設計監理方式の場合は設計監理事業者の意見を聞き、責任施工方式の場合はこれまで相談した専門家等の意見を聞き、再生案に合わせ、どの方式を採用するか検討しましょう。

・見積合わせ方式

複数社に見積り作成を依頼し、提出された見積書を比較検討して発注する方式。じっくり比較でき、専門家の意見を聞く時間も取れるため、マンション再生には良く利用される。

・特命方式

発注者自らが(設計監理会社や相談した専門家などの意見を聞き)、施工事業者等の技術水準・技術者・工事経歴などを調査し、最初から受注業者を1社選定して発注する方式。

小規模で緊急性のある場合は採用されるが、区分所有者に理解は得にくい。

・入札方式

最も有利な条件を提示した事業者に発注する方式。

入札のための仕様書作りなどの事前準備や比較検討し確認する専門家が必要のため、マンションの修繕・改良工事にはなじみにくい。

※施工事業者等の選定では、施工能力やアフターサービスが重要なため、価格のみに重点を置いた選定には注意が必要です。

見積書の内容を詳しくチェックし、比較検討しましょう。