



# マンションの再生

～快適なマンションに住み続けるために～

監修 国土交通省住宅局

編集・発行 一般社団法人 マンション再生協会

## はじめに

マンションは全国に約528万戸が存在し、そこでは約1,300万人の人々が居住していますが、そのうちの100万戸以上については、平成23年末に築30年を超えるものと見られています。

快適なマンションに住み続けることが多くの人々の希望するところとなっていますが、一方で老朽化したマンションでは、居住環境の悪化や地震に対する安全性の不足が懸念されています。そのため、適切な修繕・改修や建替え等による「マンション再生」により、マンションの機能や性能を回復・向上させることが必要です。今後の老朽化マンションの急増に際して、マンション再生の取り組みはますます重要になっていくものと考えられます。

本書は、マンション再生に取り組む管理組合等の支援を目的として、専門的な知識を持たない方にも理解いただけるよう、日常管理から修繕・改修、建替えについて、その概要や必要性、実施の際のポイント、実施事例、関連支援制度等について、平易に解説しています。また、より専門的な事項については、参考文献や関連ホームページを紹介することで、実際の事業実施にあたって、その道しるべとなるような構成としています。

本書が、マンション管理組合の皆様など「マンション再生」に関わる全ての方々に役立つことを期待しています。

平成21年4月1日

一般社団法人 マンション再生協会会長

小林 重敬



## 目次

<b>1. マンションの再生について</b> .....	<b>4</b>
(1) マンションは劣化し続けます .....	4
(2) マンションの快適な環境を維持するための取り組みがマンション再生です .....	6
(3) マンションをリフレッシュする修繕・改修 .....	10
(4) 増築・大規模な模様替えなどを伴う改修工事に関する建築基準関係規定上の特記事項 .....	13
(5) マンション改修に関する区分所有法上等の手続き .....	15
<b>2. マンション再生手法の比較検討</b> .....	<b>18</b>
(1) マンション再生手法の選択の考え方 .....	18
(2) 建替えか修繕・改修かの判断 .....	20
<b>3. マンション再生のための合意形成</b> .....	<b>24</b>
(1) マンション再生の検討は理事会と専門委員会の二人三脚 .....	24
(2) 区分所有者全員で情報を共有し共通認識を得るため、十分な情報提供や話し合いが必要です .....	25
(3) マンション再生に向けた合意形成のポイント .....	26
<b>4. マンション再生の実施のポイント</b> .....	<b>27</b>
(1) 修繕・改修の実施 .....	27
(2) 修繕・改修の実施のポイント .....	29
<b>5. マンション建替え事業の流れ</b> .....	<b>35</b>
(1) 準備段階 .....	36
(2) 検討段階 .....	37
(3) 計画段階 .....	38
(4) 実施段階 .....	39
<b>6. 決議の種類とその要件</b> .....	<b>40</b>
(1) 決議の種類とその要件 .....	40
(2) 建替え決議の進め方 .....	41
(3) 単棟型マンションと団地型マンション .....	42
<b>7. マンション建替え事例</b> .....	<b>45</b>
<b>8. マンション改修事例</b> .....	<b>59</b>
<b>参考資料</b> .....	<b>63</b>
1. マンション再生に関連する専門家 .....	63
2. マンション再生の補助制度 .....	66
3. マンション再生に関する融資制度 .....	72
4. マンション再生に関する債務保証制度 .....	75
5. マンション再生の参考文献 .....	78