



令和5年 8月発行
編集・発行 横浜市建築局住宅部住宅再生課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10
電話:045-671-2954 FAX:045-641-2756

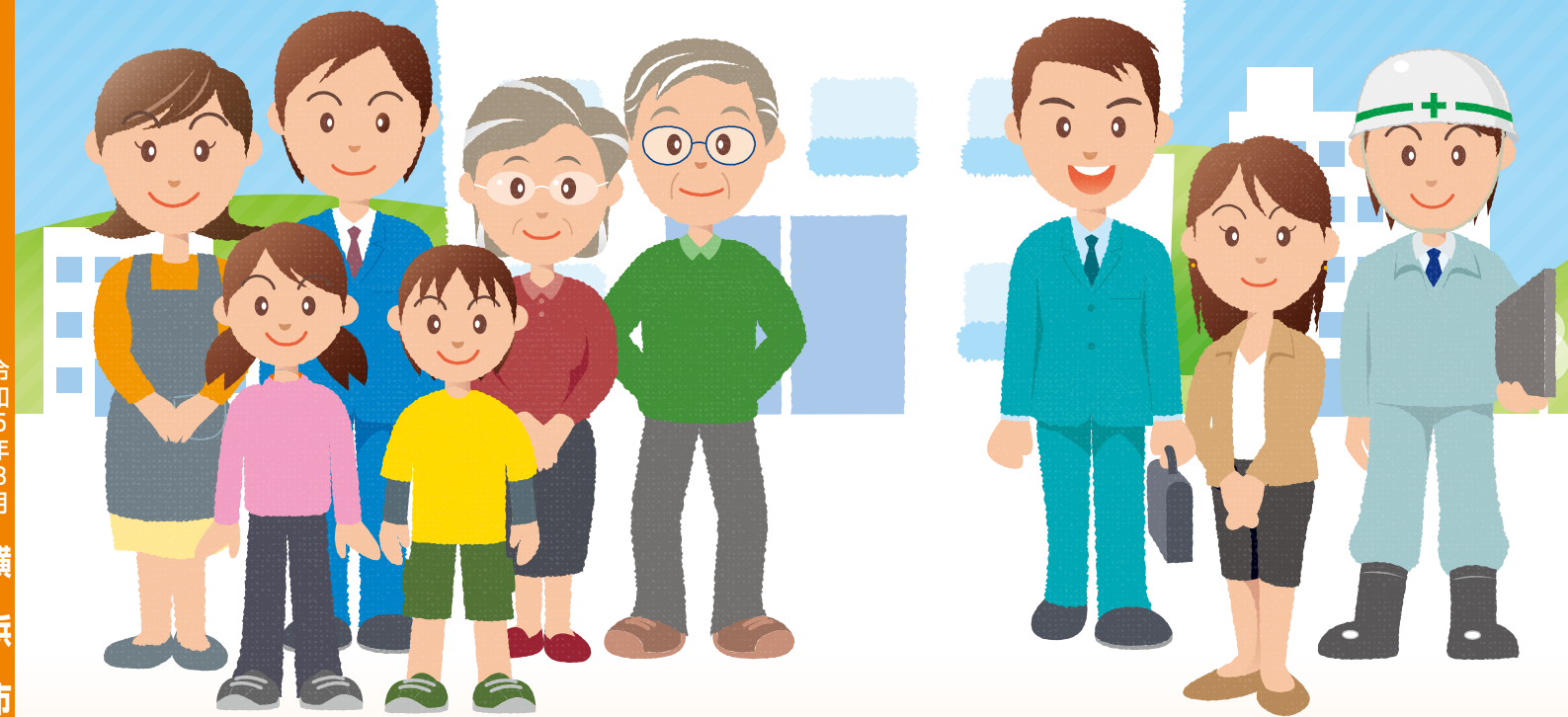
協力 NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク



マンション管理・再生の手引き

令和5年8月 横浜市

マンション 管理・再生 の手引き



横浜市

はじめに

本書は、マンション管理組合や居住者の皆様が、自分たちのマンションを適正に維持管理するために必要なことをご理解いただき、問題解決に向けて自主的に活動していただくための手引きとして発行したものです。

それぞれの住宅の特性や状況に合わせて、必要な章からお読みください。



お悩み別メニュー表

管理規約を見直したい

▶ マンション関係の法令

- ・区分所有法 5
- ・マンション管理適正化法 7
- ・マンション建替え円滑化法 10

▶ 管理組合 13

▶ 管理規約

- ・管理規約の重要性、効力 16
- ・標準管理規約の解説 **付録(別冊)**
- ・細則、協定の設定 17



とりあえず、
基礎から
理解したい

小さいマンションなんだけど...

▶ 管理規約

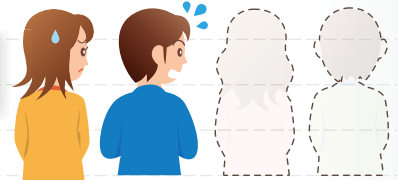
- 小規模マンション対応型モデル管理規約の紹介 **付録(別冊)**



管理組合の役員のなり手がいない

▶ 管理組合

- ・管理組合役員の担い手不足を解消するための具体的な事例 42



最近多いトラブルを回避する方法ってある？

▶ 管理規約

- ・相談事例の紹介 21

▶ 数年後に慌てないための備え

- ・管理組合の運営を見直す工夫 41

維持管理って何すればいいの？

▶ 管理運営

- ・管理組合が行う管理業務 29
- ・管理費等 32
- ・マンションの維持保全 35
- ・防犯・防災対策 37



新築だけど、今から準備しておくべきことは？

▶ 数年後に慌てないための備え

- ・管理規約の見直しの必要性 40
- ・管理組合の運営を見直す工夫 41
- ・管理組合役員の担い手不足を
解消するための具体的な事例 42
- ・長期修繕計画と修繕積立金の
見直しの必要性 44

▶ 大規模修繕

- ・長期修繕計画 66
- ・修繕積立金 69



現在の
管理方法
を見直したい

修繕？改修？建替え？いったい何から始めたらいいの？

▶ マンション再生のための検討

- ・建物の仕組み 45
- ・建物診断(劣化診断) 45
- ・修繕・改修による再生か、
建替えか ～判断の考え方～ 47
- ・将来像の検討 50



空き部屋が増えてるみたいだけど...

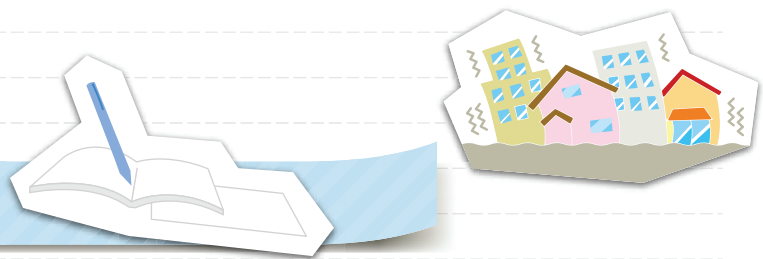
▶ コミュニティの形成と改修による再生

- ・マンションのコミュニティ 52
- ・子育て支援 52
- ・高齢者への支援 53
- ・改修による再生 53
- ・住替えの促進 56



マンション再生のための具体的な手順が知りたい

- ▶ 耐震改修 57
- ▶ 大規模修繕 63
- ▶ 建替え 74

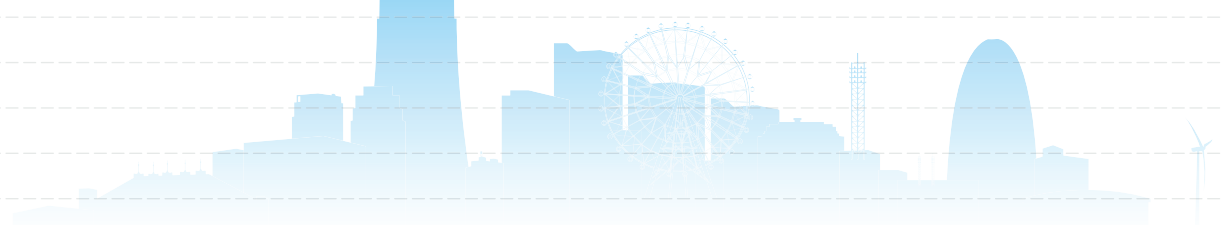


コラム

- ▶ 管理組合と自治会の違いは何ですか？ 35
- ▶ 区分所有法と管理規約の関係 40
- ▶ 賃借人も管理規約を守らなくてはいけないの？ 43
- ▶ 「空き住戸」を活用したマンション再生の試みは？ 66

事例紹介

- ▶ ① 住民の高齢化に伴う自主管理の見直し 31
- ▶ ② 住民を巻き込んだ防災対策 39
- ▶ ③ 断熱改修でマンションのバリューアップ 56



目次

- ◆ はじめに
- ◆ お悩み別メニュー表
- ◆ 目次

第1章 横浜市における住宅の現状と課題 1

第1項	横浜市の住宅事情	1
1	市内人口の推移	1
2	市内の住宅数	1
3	建物の高経年化	2
第2項	マンションが抱える課題	3
1	複雑な権利関係と居住者の意識や価値観の違い	3
2	管理組合役員の担い手不足	3
3	分譲マンションの賃貸化と空き室の増加	3
4	管理組合活動の停滞	3
5	将来を見据えた計画の必要性	4
6	立地や環境による課題	4

第2章 マンション管理の基礎知識 5

第1項	マンション関係の法令	5
1	区分所有法（建物の区分所有者等に関する法律）	5
2	マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）	7
3	マンション建替え円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）	10
4	被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）	12
5	民泊新法（住宅宿泊事業法）	12
6	個人情報保護法（個人情報の保護に関する法律）	13
第2項	管理組合	13
1	管理の主体	13
2	管理組合への加入	13
3	組合員の権利と義務	13
4	管理組合の運営	14
第3項	管理規約	16
1	管理規約の重要性	16
2	管理規約の効力	16
3	マンション標準管理規約	16
4	細則・協定の設定	17
5	相談事例の紹介	21

第3章 日常的な管理業務 29

第1項	管理運営	29
1	管理組合が行う管理業務	29
	◇事例紹介①「住民の高齢化に伴う自主管理の見直し」	31
2	管理費等	32
	◇コラム ～管理組合と自治会の違いは何ですか？～	35
3	マンションの維持保全	35
4	防犯・防災対策	37
	◇事例紹介②「住民を巻き込んだ防災対策」	39
	◇コラム ～区分所有法と管理規約の関係～	40

第2項	数年後に慌てないための備え	40
1	管理規約の見直しの必要性	40
2	管理組合の運営を見直す工夫	41
3	管理組合役員の担い手不足を解消するための具体的な事例	42
◇	コラム ～賃借人も管理規約を守らなくてはいけないの？～	43
4	長期修繕計画と修繕積立金の見直しの必要性	44

第4章 再生のための手順 **45**

第1項	マンション再生のための検討	45
1	建物の仕組み	45
2	建物診断（劣化診断）	45
3	修繕・改修による再生か、建替えか ～判断の考え方～	47
4	将来像の検討	50

第2項	コミュニティの形成と改修による再生	52
1	マンションのコミュニティ	52
2	子育て支援	52
3	高齢者への支援	53
4	改修による再生	53
◇	事例紹介③「断熱改修でマンションのバリューアップ」	56
5	住替えの促進	56

第3項	耐震改修	57
1	耐震化の必要性	57
2	被害事例	58
3	耐震性能	58
4	耐震診断の実施	58
5	耐震改修計画	59
6	耐震改修工事	61
7	マンション耐震化マニュアル	62

第4項	大規模修繕	63
1	大規模修繕工事	63
2	大規模修繕工事の特徴	63
3	経年による大規模修繕工事の変遷	63
◇	コラム ～「空き住戸」を活用したマンション再生の試みは？～	66
4	長期修繕計画	66
5	修繕積立金	69
6	合意形成	72

第5項	建替え	74
1	メリットとデメリット	74
2	建替えまでのプロセス	75
3	建替えの課題と検討事項	77
4	事業手法	79
5	建替え事業協力者	79
6	団地における建替え	80
7	耐震性不足マンションの敷地売却制度	81
8	市街地再開発事業による住宅団地の再生	81
9	建替えの事例	81

索引	83
-----------------	-----------

第1章

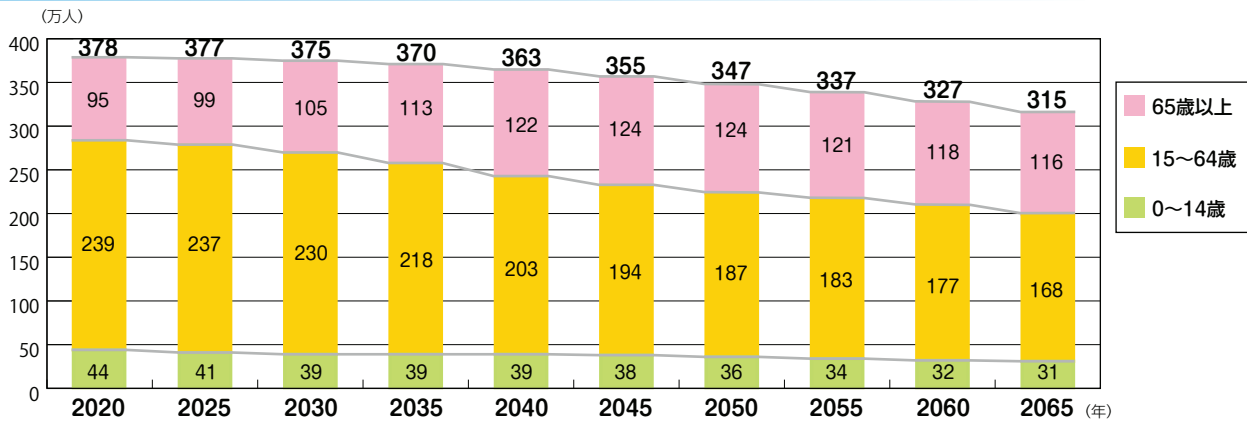
横浜市における住宅の現状と課題

第1項 横浜市の住宅事情

1 市内人口の推移

本市の人口は、令和5年1月時点で376万人となっていますが、今後少子高齢化の進展により、2065年には315万人まで減少すると推計されています。一方、全人口に占める65歳以上の人口の占める割合（高齢化率）は、2020年の25.1%から30年後の2050年には36.7%に達すると推計されています。高齢者人口は2045年の124万人がピークですが、総人口の減少傾向が止まらず、高齢化率は高止まりの状態が続くと推定されます。

横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の人口

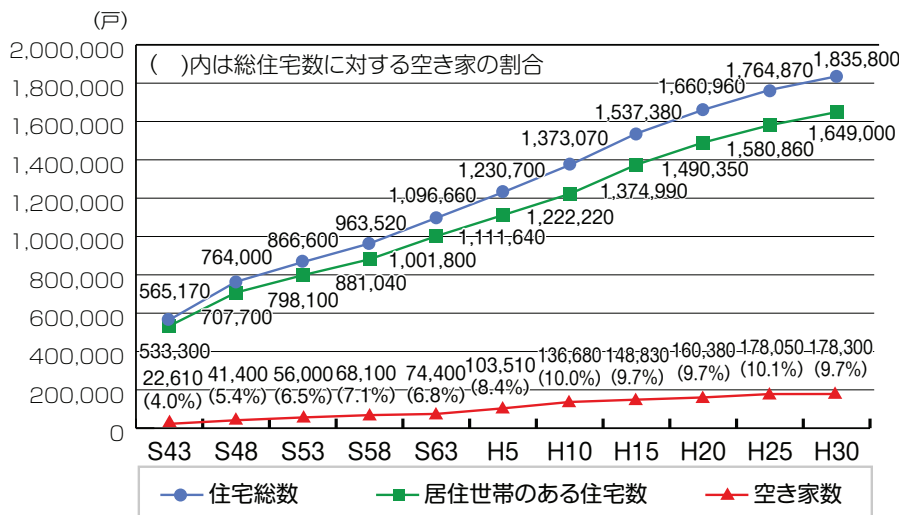


資料：「横浜市今後の人口の見直し推計（令和3年度）」

2 市内の住宅数

市内の住宅は、平成30年（2018年）時点で約183.5万戸あり、そのうちの約10%（約17.8万戸）が空き家になっています。

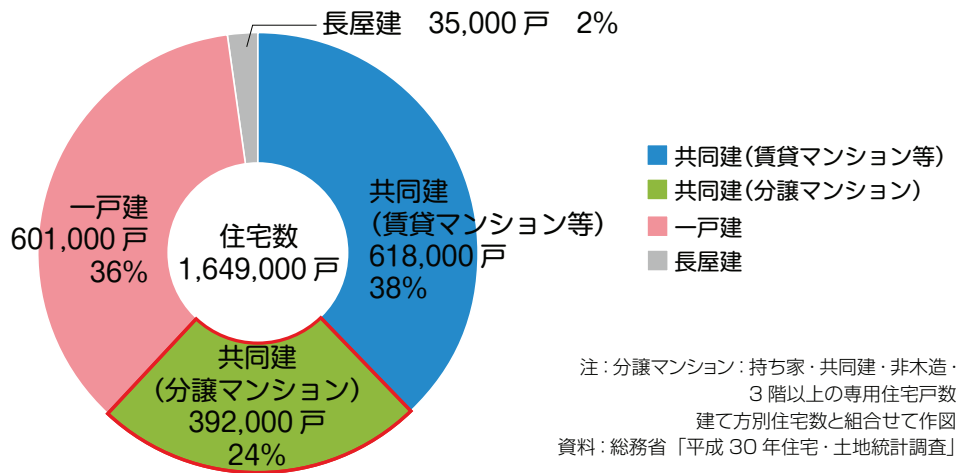
住宅戸数の推移（横浜市）



資料：平成30年度住宅・土地統計調査

居住世帯のある住宅数は、平成30年（2018年）時点で、約164.9万戸ですが、そのうち約61%（約101万戸）が共同住宅です。また、共同住宅のうち、分譲マンション（持ち家・共同建・非木造・3階以上）は全体の約24%（約39.2万戸）を占めており、市民の主要な居住形態の一つとなっています。

建て方別住宅数（横浜市）

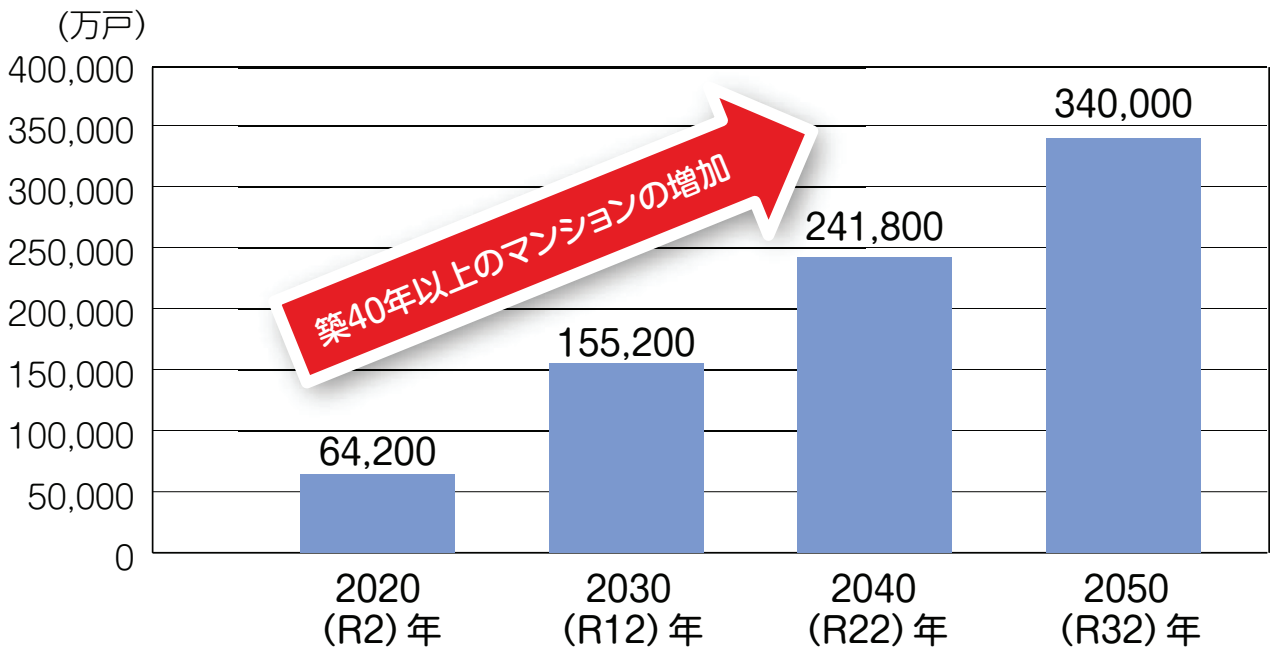


3 建物の高経年化

市内の共同住宅（非木造3階建て以上）では、令和2年（2020年）時点で、築40年以上のマンションが約6.4万戸ありました。

10年後には約2.4倍（約15.5万戸）、30年後には約5.3倍（約34万戸）の増加が見込まれており、マンションの高経年化が大幅に進むと予測されます。

築40年以上のマンション戸数の推計（横浜市）



注：持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅戸数
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」を加工

第2項 マンションが抱える課題

1 複雑な権利関係と居住者の意識や価値観の違い

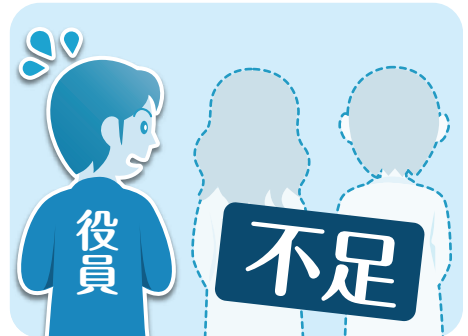
マンションは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する、いわゆる「区分所有」という所有形態をとっています。マンションの管理や運営は、区分所有者の全員で構成される管理組合が主体となって行う必要がありますが、土地や建物に関する権利関係が複雑な上に、区分所有者の意識や価値観に差があることから、意見集約と合意形成が困難な場合があります。



2 管理組合役員の担い手不足

小規模マンションや居住者の高齢化が進んでいる高経年マンションでは、管理組合役員の担い手が少ないことから、一部の区分所有者に負担が集中してしまうことがあります。

また、役員の担い手がないことにより管理組合の活動が停滞してしまうと、マンション管理に無関心な所有者や管理費等の滞納者の増加などを招く要因にもなっています。



3 分譲マンションの賃貸化と空き室の増加

築40年を超えた分譲マンションでは、住替えによる賃貸化や、売却などが進まないことによる空室化が増加する傾向があります。区分所有者以外の賃借人の多いマンションでは、誰がマンションの管理を行うのか、不明のまま放置されてしまうケースも出始めています。さらに、居住する区分所有者と居住していない区分所有者との間で、負担の公平性や管理に対する考え方を巡ってトラブルが起る可能性もあります。



4 管理組合活動の停滞

マンション管理の主体は、管理組合です。しかし、管理組合活動が実質的に停止していたり、すべて管理会社任せで機能していない等、管理組合活動の停滞の兆候が見られるマンションが見受けられます。

また、居住しているマンションの管理規約を知らないことや、分譲時から全く見直しを行っていない等、区分所有者がマンション管理に関心が薄いほか、大規模修繕工事などの実施にあたっては専門的知識を要することから、管理組合が自ら維持管理に係る問題を解決できない恐れがあります。



5 将来を見据えた計画の必要性

長く住み続けられるマンションにするためには、建物や設備の劣化の状況に応じた修繕工事等を行っていく必要があります。しかし、修繕工事等には多額の費用がかかります。どの時点でどの部分の修繕工事等を行うのか、費用がどの程度必要か等、将来を見据えた計画（長期修繕計画）を立てることが重要です。また、修繕工事等に多額の費用がかかる場合には、建替えや敷地売却なども視野に入れて計画を検討することが望めます。

長期修繕計画を立てず、資金の積み立てや管理に必要な費用を厳密に算出してこなかったことで、いざという時に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、あとで大きな負担が発生する恐れもあります。資金不足は、自らのマンションの管理運営を困難にし、資産価値の低下を引き起こす要因にもなります。



6 立地や環境による課題

高齢化が進むことによって、駅から離れた郊外部にあるマンションや団地では、自動車や自転車を自ら運転することが困難な高齢者や、通院や買い物など地域内での移動の際に様々な制約を受ける高齢者が増加すると考えられ、移動手段の確保は大きな課題といえます。

また、敷地内の商店やセンター施設などの撤退が進んでいる団地等もあり、地域の核となる商業地の再生や活性化も必要となっています。



第2章

マンション管理の 基礎知識

第1項 マンション関係の法令

我が国では、昭和30年代からマンションの建設がはじまりましたが、民法では1つの建物に1つの所有権しか認めていないため、1つの建物に複数の所有権が存在する例外的な建物の所有形態について、民法の特例法として昭和37年（1962年）に「区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）」が制定され、分譲マンションでは区分所有法が民法に優先して適用されることになりました。

その後、マンションは都市の主要な住宅形態となり、マンション管理の重要性が増大していきます。そこで、区分所有者（管理組合）が主体的に管理するための支援体制を整備したのが、平成12年（2000年）に制定された「マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」です。

時間の経過とともに老朽化したマンションでは、建替え（建替え事業）の検討も必要となりますが、建替え団体の法的な位置づけや運営ルール等の不確かさが足かせになっていました。そこで、建替え事業を円滑に進めるため、平成14年（2002年）に「マンション建替え円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）」が制定されました。

1 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

区分所有法はマンション法ともいわれ、マンション管理の基本となる法律です。

マンションのように、1棟の建物を複数の人が区分して所有する場合の権利関係や、管理の考え方とその方法を定めています。また、大規模修繕の手続きや建替えの制度についても定められています。（昭和37年（1962年）制定）

（1）区分所有

1棟の建物が構造上数個の部分に区分され、その部分が独立して住居等に利用できる場合について、「それぞれ所有権の目的とすることができる（第1条）」と定め、区分所有という集合住宅の所有形態を明確にしています。

区分された部分を所有する権利を「区分所有権」といい、その権利を所有する人を「区分所有者」といいます（第2条）。

（2）専有部分と共用部分

建物のうち、区分所有の対象になっている部分を「専有部分」といい、それ以外の部分を「共用部分」といいます（第2条）。柱や梁などの躯体は、共用部分となります。

また、ベランダや専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラスなども共用部分であり、その住戸に居住する人が専ら使用することから「専用使用部分」といいます。専用使用部分は、特定の人が一定の目的のために使用することが認められているにすぎません。このような権利を「専用使用権」といい、専用使用権を認めた箇所については管理規約で定めておきます。

(3) 法定共用部分と規約共用部分

共用部分には、「法定共用部分」と「規約共用部分」があります（第4条）。法定共用部分とは、多数の人が使用する専有部分にはできない場所のことで、共用廊下や階段、塔屋、パイプスペースなどが該当します。規約共用部分とは、管理員室や集会所、倉庫などのように構造上独立しており、本来は専有部分とすることができる部分で、規約により共用部分と定める場所をいいます。区分所有権の対象になる可能性もあるため、管理規約で共用部分であることを定め、第三者に対して、共用部分であることを客観的に証明し、主張できるように登記しておきます。

(4) 共有持分

一部の区分所有者だけが共有する部分を除いて、共用部分は、区分所有者全員の共有です。共用部分の共有持分は、区分所有者の有する専有部分の面積の割合によって決まります。ただし、規約によって別に定めることもできます。共有持分は、有している専有部分と分離して処分することはできません（第11条～15条）。

(5) マンションの敷地

専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」といいます（第2条）。敷地利用権には、所有権、地上権、賃借権等があります。一般に区分所有建物では、その敷地は区分所有者全員の共有とされ、その権利割合は、専有部分の面積比によって決められます。

建物の共用部分の権利と土地の敷地利用権は、建物の専有部分の権利と分離して処分することはできません（第15条、第22条）。

(6) 管理組合

区分所有者は、全員で、建物や敷地、附属施設の管理を行うための団体を構成します（第3条）。この団体のことを一般的に管理組合といい、区分所有関係が成立した瞬間から法的に団体が存在することになります。

(7) 管理の方法

マンション管理の基本的な考え方や手続きについて定めています。

● 規約(第30条、第31条)

マンションの管理を行う上で必要となるルールを定めるのが「規約」です。規約は、管理組合が開く集会で、区分所有者の4分の3以上の賛成を得て設定、変更または廃止ができます。

● 共用部分の変更(第17条)

共用部分の形状や効用を著しく変更（形状または効用の著しい変更）する場合に限り、特別決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成）が必要です。それ以外の通常の修繕（軽微変更）は、普通決議（過半数の賛成）で行うことができます。

平成14年（2002年）に区分所有法の条文が改正され、大規模修繕（マンションの外壁の塗り替え、配管の取り換えなど）に関わる内容であっても「形状または効用の著しい変更」をとらなれない修繕は「軽微変更」に区分され、普通決議で足りるとされています。

● 建替え(第62条～64条)

区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成により、マンションの建替えを決めることができます。これを「建替え決議」といいます。

(8) 団地の管理に関する規定

区分所有法上の団地とは、1 団地内に数棟の建物があること、団地内の土地または附属施設が建物の所有者の共有に属することという二つの要件を満たす場合をいいます（第 65 条）。「敷地利用権（第 22 条～ 24 条）」、「義務違反者に対する措置（第 57 条～ 60 条）」及び「復旧及び建替え（第 61 条～ 64 条）」等の規定は、建物ごとにのみ適用され、これらの集会（総会）における決議は、団地管理組合の集会（総会）ではすることができないとされています。

【 区分所有法の変遷 】

◆昭和 37 年（1962 年）4 月制定

◆昭和 58 年（1983 年）5 月改正（第 1 回）

主な変更点

- ①管理組合は法律上当然に成立
- ②専有部分と敷地利用権を一体化し、登記を簡略化
- ③規約の設定・変更・廃止および共用部分の変更等は、集会の特別決議とする。
- ④共同の利益に反する行為を行う者に対する措置および訴訟制度の新設
- ⑤建替え決議の導入
- ⑥団地に関する規定（団地管理組合の位置付け、団地）

◆平成 14 年（2002 年）12 月改正（第 2 回）

主な変更点

- ① 共用部分の変更のうち、形状または効用の著しい変更を伴わないものは、集会の普通決議とする（第 17 条第 1 項、第 18 条）。
- ② 管理者及び管理組合法人に対して、共用部分の損害賠償等の請求と受領の代理権限を与える（第 26 条第 2 項後段及び第 4 項、第 47 条第 6 項後段及び第 8 項）。
- ③ 管理組合法人化の人数要件の撤廃（第 47 条第 1 項）
- ④ 集会での議決権行使や議事録等の文書作成について、電磁的方法と記録を認める（第 30 条第 5 項、第 39 条第 3 項、第 42 条、第 45 条等）。
- ⑤ 団地の建替え承認決議や団地の一括建替え決議の制定（第 69 条、第 70 条）

(注) 令和 5 年（2023 年）現在、法制審議会区分所有法制部会が開催されています。

参考： https://www.moj.go.jp/shingi1/housei02_003007_00004

2 マンション管理適正化法(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

マンションの管理が適正に行われるための仕組みを定めた法律が、「マンション管理適正化法」です。（平成 12 年（2000 年）制定）

マンションを適正に管理するための基本的な考え方や方法を「マンションの管理の適正化に関する指針」として国が定めるよう規定しているほか、増え続ける高経年マンション等で生じる様々な問題に対応するために適切なアドバイス等を行うマンション管理士や、複雑化する事務処理を適切に行うために、マンション管理業者の登録制度について定めています。

令和 2 年（2020 年）の改正により、マンションの管理の適正化をさらに進めていくため、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体による計画の策定や管理適正化のための指導・助言等の規定が定められました。また、管理組合が作成した管理計画を地方公共団体に申請し、一定の基準を満たしていれば認定を受けられる「管理計画認定制度」が創設されました。

(1) マンションとは

この法律によって、マンションとは、次のように定義されています（第2条）。

- ① 2人以上の区分所有者がいて、人の住むことができる専有部分がある建物とその敷地及び附属施設
- ② 1団地内の土地または附属施設が、当該団地内にある数棟の建物の所有者の共有に属する場合、その土地及び附属施設

(2) マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

この法律の中で、国土交通大臣が定めることとした管理組合員によるマンション管理の望ましいあり方を示した「マンションの管理の適正化に関する指針」が平成13年（2001年）8月に公表されました（第3条）。

令和2年「マンション管理適正化法」の改正により、平成13年「マンションの管理の適正化に関する指針」は廃止され、それに伴い「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が新たに策定されました。

マンションの管理主体は管理組合であることを前提に、管理運営は、区分所有者全員の参加で自立的・民主的なものとする、最高自治規範である管理規約は適切に作成すること等の必要性を示したほか、管理委託、マンション管理士の活用、国の支援などについても定めています。

マンション管理について（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

(3) マンション管理適正化推進計画

法改正により、マンション管理の適正化の推進を目的として、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成できることとなり（第3条の2）、横浜市では令和4年（2022年）4月に「横浜市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定しました。

計画では、市の施策の考え方や目標を示すとともに、管理計画認定制度の認定基準や指導・助言等の判断基準を含む「横浜市マンション管理適正化指針」が定められました。

(4) 管理計画認定制度

マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の認定を受けられる制度が創設されました（第5条の3）。横浜市では、令和4年（2022年）11月から制度を運用開始しました。

認定を受けると、適正に管理されているマンションとして、売買時に市場で評価されることが期待されるほか、認定申請をきっかけに、お住まいのマンションの管理状況を把握し、管理運営を見直す機会となります。

- 下記の17項目の基準を全て満たした管理計画を横浜市が認定します。
この基準は、お住まいのマンションが適正に管理されているかどうかの目安として活用できます。

＜管理計画認定の基準＞

1 管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている
	② 集会（総会）が年1回以上開催されている
2 管理規約	③ 管理規約が作成されている 管理規約にて下記について定めている
	④ 緊急時等における専有部分の立ち入り
	⑤ 修繕等の履歴情報の保管
	⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
	⑦ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
	⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
3 管理組合の経理	⑨ 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である
	⑩ 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会（総会）で決議されている
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
	⑫ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
	⑬ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
	⑭ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
	⑮ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
5 その他	⑯ 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
	⑰ 横浜市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

管理計画認定制度について（横浜市建築局住宅再生課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/kanrikeikakunintei.html>

(5) マンション管理士

マンション管理における専門的知識があり、管理組合からの相談対応や助言等の支援を行う「マンション管理士」を国の資格とし（第6条）、その試験や登録の手続き（第7条～39条）、管理士としての義務等（第40条～43条）などを定めています。

(6) マンション管理業者の登録制度

マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理事務を行うものであって、この法律により、国土交通省への登録が義務付けられました（第44条）。また、事務所ごとに一定の割合で、国の資格試験に合格し、登録された管理業務主任者を置くことも義務付けられています（第56条）。管理組合と委託契約を結ぶときには、管理業務主任者が重要事項の説明を行わなければなりません（第72条）。

3 マンション建替え円滑化法(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

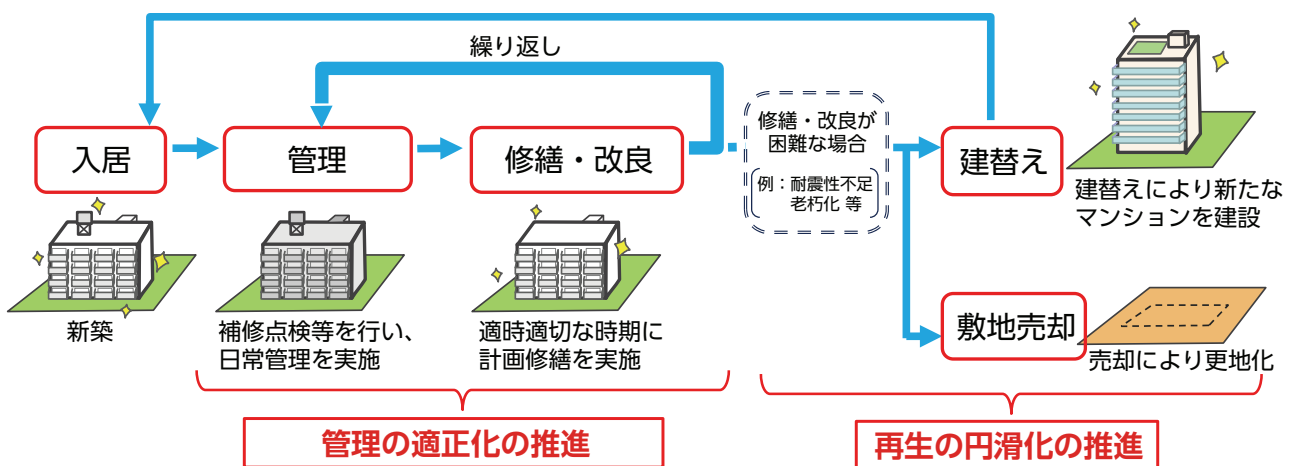
マンションの建替えや建替えを計画する時に関係する法律が「マンション建替え円滑化法」です。（平成14年（2002年）制定）

マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手続きや方法が定められています。

マンションの管理の適正化と再生の円滑化を一体的に進めるため、令和2年（2020年）に「マンション建替え円滑化法」も改正されました。

【改正概要】

- 除却の必要性に係る認定対象の拡充
（マンション敷地売却事業の対象の拡大、容積率の緩和特例の適用対象の拡大）
- 団地における敷地分割制度の創設



資料：国土交通省「マンションの維持管理・将来について考えていますか?」

マンション建替え円滑化法の改正概要（国土交通省）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001404906.pdf>

(1) 建替え事業の施行者

建替え事業の施行者は、マンション建替組合（第5条第1項）とマンションの区分所有者またはその同意を得た者（第5条第2項）となります。区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに賛成した区分所有者の4分の3以上の同意で、法人格のある「マンション建替組合」を設立できます（第9条）。マンション建替組合は、事業計画のほか、組合の運営ルールである定款を策定し、知事等の許可を受けます。定款には、建替え事業の範囲、参加組合員の情報、事業に要する経費の分担等を記載するよう定められています（第7条）。

(2) マンション建替え事業の仕組み

マンションの建替えは、取り壊した後に新しいマンションを建設するのが一般的ですが、建替え前のマンションを取り壊した後も、従前の区分所有権や敷地利用権等の権利を建替え後のマンションに移行する仕組みを設けています(第55条)。これを「権利変換」といいます。建替え後のマンションに関する権利取得を希望しない区分所有者に対しては、建替組合による権利の買い取りができることになっています(第56条)。

どのように権利が置き換わるのかを明らかにするために、関係権利者の権利を一括して置き換える日(権利変換期日)のほか、権利交換の内容を定めた「権利変換計画」を策定し、都道府県知事の許可を受けます。この権利変換計画に従い、権利変換期日をもって、すべての権利関係が確定します(第71条)。なお、建替組合は、建替えに必要な登記を一括して行うことができます。

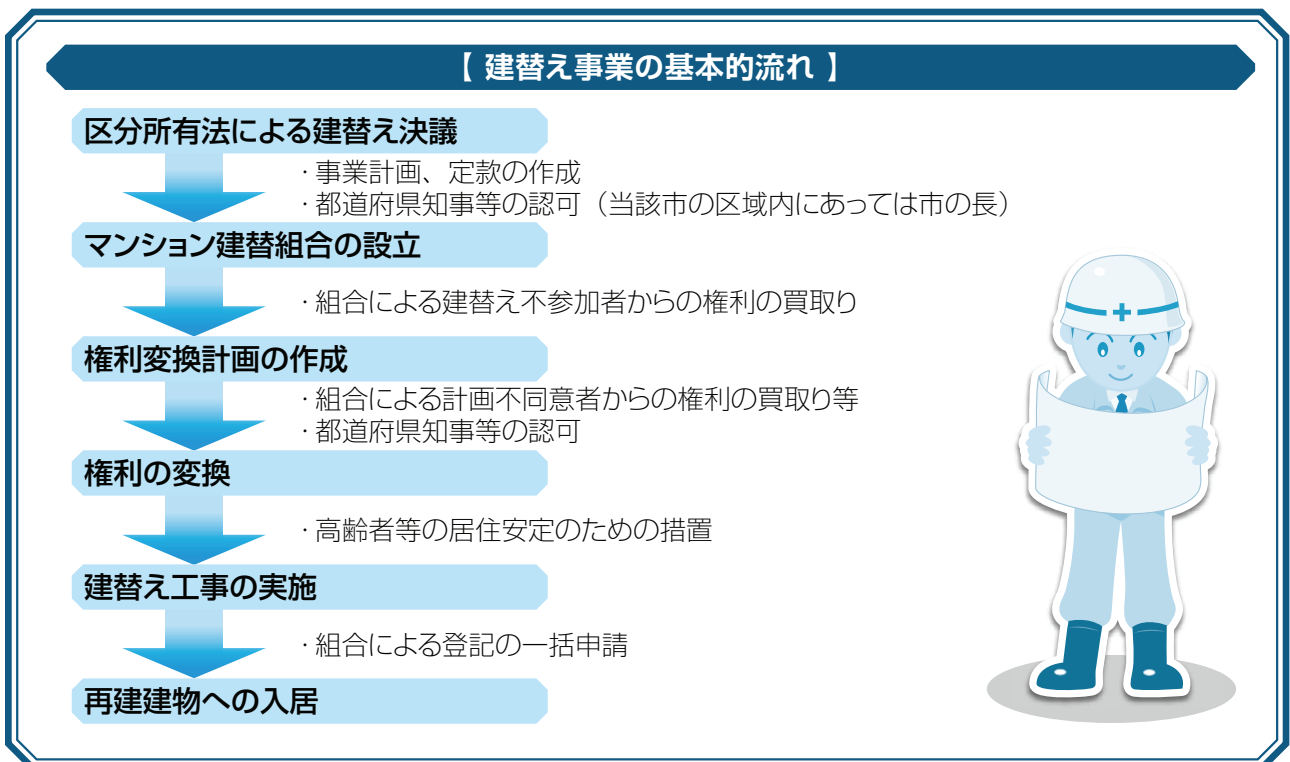


(3) 耐震強度が不足するマンションの敷地売却制度の創設(除却する必要のあるマンションに係る特別の措置)

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年(1995年)制定)」により行った耐震診断の結果、耐震強度が不足していると認定されたマンションの管理者等は、特定行政庁に対して、マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる、と平成26年(2014年)に改正されました(第102条)。

耐震強度が不足しているマンションは、建替えのほか、区分所有者総数及び議決権総数の5分の4以上の賛成で建物を除却して敷地を売却することができます。

さらに、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、容積率の緩和措置を受けることができます。



4 被災マンション法(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法)

地震などの大規模な災害で分譲マンションが倒壊するなどの重大な損害を受けた場合について特別の措置を定めた法律で、一部を改正して平成25年(2013年)に公布・施行されました。

従前の被災マンション法では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合、その敷地を共有している者の5分の4以上の多数決でマンションを再建することができると言われていただけで、マンションの一部が滅失した場合について定めた規定はありませんでした。区分所有法では多数決議によって復旧(第61条)、建替え(第62条)が可能でしたが、マンションの取壊し、再建、敷地売却等を定めた規定はありませんでした。そのような場合にマンションを取り壊すには、民法の原則により、マンションを所有している者全員の同意が必要でした。

しかし、マンションが全部の滅失にまでは至らなくても、災害により重大な損壊が生じて危険な状態になっているような場合には、マンションを所有している者の大多数がマンションの取壊しを望んでいれば、その取壊しを認めるのが適当であると考えられます。そこで、被災マンション法が改正され、マンションを所有している者の5分の4以上の多数決でマンションの取壊し等ができるようになりました。

改正被災マンション法は、被災地の健全な復興に資すること等を目的として、大規模な災害によりマンションが被害を受けた場合に、マンションを所有している者等の5分の4以上の賛成でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議ができるようにする特別な制度を設けています。

被災マンション法は、これを適用する大規模な災害が政令で定められた場合に、当該災害によって全部が滅失し、又は重大な被害を受けた(その価格の2分の1以上に相当する部分が滅失した)マンションに適用されます。これまで、東日本大震災や熊本地震によって全部が滅失し、又は重大な被害を受けたマンションに適用されています。

改正被災マンション法 Q&A (法務省)

<https://www.moj.go.jp/content/001137657.pdf>

5 民泊新法(住宅宿泊事業法)

平成30年(2018年)に住宅宿泊事業法が施行されました。住宅宿泊事業(以下、「民泊」という。)は、届出を行うことで年間180日を上限として分譲マンション等でも実施が可能になりました。

分譲マンションでは、民泊についてトラブル防止のため管理規約で実施の可否を定めておくことが必要です。民泊が実施されると不特定多数の出入り、騒音や防犯面の不安など平穏な住環境が阻害されるといったトラブルの発生も考えられます。国は、マンション標準管理規約を改正し管理組合が民泊を禁止する場合と許容する場合の両方について、それぞれの改正案を示しました。民泊を許容する場合は、民泊事業者(家主)も同室居住している、あるいは同じ建屋内に居住している等の実施許可条件を定める検討も必要です。

6 個人情報保護法(個人情報の保護に関する法律)

平成29年(2017年)、改正個人情報保護法が施行され、全ての団体がこの法律の対象となり、分譲マンションの管理組合にもこの法律が適用されることになりました。

個人情報とは、生存する個人に関する情報で、特定の個人を識別することができる、社会生活をするために必要な情報です。

管理組合は組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿などの名簿類や駐車場の申込書、リフォームの許可申請書など多数の個人情報を扱っています。個人情報を扱う場合には個人情報取扱い規則の作成が義務づけられており、そのため管理組合として個人情報取扱い細則等を制定する必要があります。この細則には個人情報の取得・利用・保管・第三者への提供・開示請求等に関して適正に取扱うルールを定めておきます。

市民や事業者の個人情報保護について(横浜市市民局市民情報課)

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/gyosei-kansa/joho/hogo/shiminhogo/>

第2項 管理組合

1 管理の主体

マンション管理の主体は管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者の意見が十分に反映されるように、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要となります。区分所有法には「管理組合」という言葉は出てきませんが、第3条に、区分所有者全員で管理を行うための団体を構成すると記載されており、これが「管理組合」に該当します。

2 管理組合への加入

管理組合は、区分所有者全員で構成されています。従って、マンションを購入し、区分所有者となった時点で、本人の希望にかかわらず、管理組合の一員となります。

3 組合員の権利と義務

管理組合の一員となった区分所有者を「組合員」と呼びます。その権利・義務は、次のように整理することができます。

- ① 管理組合は区分所有関係の成立と同時に当然に成立し、区分所有者は全員が当然に組合員となる。
- ② 組合員となった区分所有者は、管理組合への加入を拒否したり、脱退することはできない。
- ③ 管理組合は、組合員である区分所有者を組合から除名できない。
- ④ 組合員は、規約や集会の決議に従わなければならない。
- ⑤ 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

4 管理組合の運営

(1) 総会

総会は、管理組合の最高意思決定機関であり、区分所有法に定める「集会」として位置付けられています。

総会には、毎年1回は必ず招集することとされている「通常総会（定期総会）」と、必要に応じて随時招集することができる「臨時総会」があります。国が定めたマンション標準管理規約では、通常総会は、新会計年度の開始以後2か月以内に開くこととされています。

ア 総会の招集

通常総会、臨時総会ともに、原則として理事長（管理者）が招集することになっています。また、区分所有者と議決権それぞれの5分の1以上を有する者は、理事長に対し、会議の目的を示して、総会の招集を請求できます。なお、請求を受け取っても、一定の期限までに理事長が招集しない場合には、その請求をした区分所有者が招集できることになっています。また、業務執行や財産状況に不正があると認めるときには、監事が総会を招集することもできます。

招集通知は、少なくとも1週間前までに発しなければなりません。ただし、この期間は管理規約によって伸縮が可能です。

イ 総会の議事

議事は、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、管理規約の変更や共用部分の変更など法律で定められた事項は4分の3以上の賛成を必要とします。これを特別決議と呼んでいます（建替え決議は5分の4以上の賛成が必要）。議決権は、議決権行使書または委任状（代理人）によっても行使することができます。

ウ 議決事項

決算等の事業報告及び予算等の事業計画のほか、管理委託契約の締結、計画修繕工事の実施や修繕積立金の取り崩し、長期修繕計画の作成・変更など管理組合の業務に関する重要事項は総会決議を必要とします。

(2) 理事会

区分所有者の中から総会で選任された理事全員で構成され、管理組合の運営の中心にあるのが理事会です。理事会は、区分所有法で定められた機関ではありませんが、大部分の管理組合では理事会方式を採っています。

マンション標準管理規約では、理事会を規約上の機関として位置づけ、その構成、招集の仕方、議事・議決事項等の職務と権限を定めています。

ア 役員

マンション標準管理規約で管理組合に置くべきとされている役員は、理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事があります。理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから理事会で選任します。

<役員等の主な役割>

理事長 (第38条)	管理組合の代表で、組合業務を統括・遂行します。 【例】 業務計画の進行管理や会計業務の管理点検 預金通帳の印鑑の保管、支払等の決定に関する押印 総会や理事会の招集、議長
副理事長 (第39条)	理事長を補佐し、理事長が不在の時には、その職務を代行します。
会計担当理事 (第40条)	管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行います。 【例】 預金通帳の保管、予算状況の報告（理事会）
監事 (第41条)	管理組合の会計監査や理事会の業務執行について監査します。また、不正があると認めるときは臨時総会を招集することができます。
専門委員会 (第55条)	専門的な特定の課題を調査または検討するために、理事会の諮問機関として専門委員会を設置することができます。 【例】 長期修繕委員会、大規模修繕工事実行委員会、規約改正検討委員会

イ 理事会の役割

理事会の役割は、理事長が具体的な業務を執行する時の意思決定機関です。理事は、理事会の決定に従って管理組合の業務を分担します。

ウ 議決事項

理事会では、収支決算・収支予算案等の事業報告や事業計画案、管理規約の制定・変更・廃止に関する案など、総会に提出する議案を審議し決定します。そのほか、管理規約で定められた承認事項等の審議と決定を行います。

管理規約の定めがある場合には、滞納管理費等に関する訴訟の提起、共用部分の軽微な変更が理事会決議で可能となります。また、災害時等により総会の開催が困難である場合でも、修繕積立金を取崩し、応急的な修繕工事の実施が理事会決議で可能です。

(3) 管理者

マンションの管理は管理組合が行いますが、管理業務を組合員の全員で実行することは困難です。区分所有法では、総会の決議により管理者を選任し、選任された管理者が管理業務を実行することとしています。

管理規約で管理組合の理事長を管理者と定めることが一般的ですが、管理組合役員の担い手が不足している小規模マンションや高齢年マンションなどにおいては、マンション管理士などの外部の専門家を管理者として活用することも考えられます。

(4) 管理組合の法人化

昭和58年（1983年）の区分所有法の改正によって、管理組合も一定の要件を満たし、所定の手続きを行えば、法人化することが可能になりました。

法人化により、法律関係が明確になり、管理組合法人の名義で銀行口座の開設や不動産登記ができるようになります。また、法人組織としての存在とその代表者名が登記簿により明確にされるので、信用力がつき、取引の円滑化が図られます。

一方で、役員が変更するたびに役員変更の登記手続きが必要になることや、財産目録や組合員名簿の作成が義務付けられることで、これらの事務の手間と経費がかかることが考えられます。

法人化するためには、総会において区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成が必要となります。総会決議後に、法務局で登記申請の手続きを行います。

【法人化の要件】

- ① 区分所有者が2人以上であること
- ② 総会の特別決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成）が必要であること
- ③ 理事と監事を必ず設けること
- ④ 名称に「管理組合法人」という文字を使用すること
- ⑤ 事務所所在地（マンションと同じ住所も可）で、設立の登記をすること

第3項 管理規約

1 管理規約の重要性

管理組合が定めるマンションの管理運営についてのルールが「管理規約」です。

1 棟の建物を複数の人が区分して所有し、共同生活を営むマンションでは、様々なトラブルが発生する可能性があります。良好な共同生活やマンションの秩序を維持していくためには、区分所有者全体が一体となって、自主的にルールを定めておくことが必要です。

2 管理規約の効力

管理規約の効力は区分所有者全員に及ぶほか、その家族や同居人にも及びます。また、相続や売買によって新たに区分所有者になった人にも及びます。賃借人などの占有者については、管理規約に定められた使用方法に関する義務を負うこととなります。

3 マンション標準管理規約

昭和57年（1982年）に、国土交通省（当時は建設省）は、管理規約のモデルとして初めて「中高層共同住宅標準管理規約」を公表し、その後平成9年（1997年）の改正を経て、平成16年（2004年）には「マンション標準管理規約」と、初めて「マンション」という言葉を用いて改正を行いました。さらに、マンション標準管理規約は、平成23年（2011年）7月（役員の担い手不足等へ対応するため、役員の資格要件の緩和等）の改正、平成28年（2016年）3月（外部専門家の活用や暴力団等の排除規定等）の改正、平成29年（2017年）8月（民泊を禁止する場合と許容する場合のモデル規約案）の改正、令和3年（2021年）6月の改正（ITを活用した総会・理事会、感染症対応、置き配、専有部分配管、管理計画認定及び要除却認定の申請、総会議事録への押印不要等）が行われてきました。

マンション標準管理規約には、「単棟型」「団地型」「複合型」の三種類があり、国土交通省のホームページに全文が掲載されています。なお、本手引き別冊の「付録」には、単棟型マンションにおける標準管理規約のポイント解説、市内に多い小規模なマンションに対応したモデル管理規約を掲載しています。

マンション標準管理規約（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

4 細則・協定の設定

マンションの管理運営には、管理規約のみでは対応しきれない問題も数多くあります。そこで、管理規約には定めのない具体的な使用方法、手続き、遵守すべき事項等の詳細について、細則や協定で定めることとなります。

ここでは、特に小規模なマンションで多く見られる事例を紹介し、細則を設定する際のポイントを説明していきます。なお、インターネットでは様々な団体や組合が細則のモデルを掲示していますので、それらの中から条件に合うものを参考に検討することも方法の1つです。

■細則などを定める際の参考資料（マンション管理サポートネット）

管理組合の方向けに、マンション管理に関するQ & Aや裁判例の紹介や、各種細則モデルや総会議事録・業務発注仕様書といった実務様式がダウンロードできるサービス（有料）があります。詳しくは、公益財団法人マンション管理センターのホームページをご確認ください。

マンション管理サポートネット（公益財団法人マンション管理センター）

https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html

例1

～バルコニーの使い方について、きちんとしたルールがない～

バルコニーは通常、「専用使用权を認められた共用部分」であって、火災時などの避難通路となることが想定されているため、バルコニーの使い方に関するルールを定めて適切に管理することが必要です。

マンション使用細則モデル（出典：公益財団法人マンション管理センター）

■バルコニー等の適正な管理

第10条 バルコニー等の専用使用权者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持
- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

■バルコニー等での禁止行為

第11条 バルコニー等の専用使用权者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 テレビ用アンテナ、アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー等の通常の用法以外の使用



ポイント

- ① 専用使用者の責任と負担で管理する
- ② バルコニーに緊急避難の妨げとなる物を置いたり、サンルームや工作物等を設置したりしないこと等、禁止事項を明確にする
- ③ 現状で適合しない人に対しては、十分な周知を図るとともに、ルールを策定後、その是正に努める
- ④ BSアンテナの設置などについては、落下などの危険性に十分配慮した上で、状況に応じてその使用を認めることを検討する

例2

～駐車場の使い方について、きちんとしたルールがない～

駐車場は、その台数が住戸数等に比べて不足している場合や、逆に空いている駐車場を区分所有者や居住者に限らず地域住民に貸し出している場合など、マンションによって状況が異なります。

いずれにしても駐車場の使用については、申込資格や使用料の規定など、明確なルールを作成して管理を進めることが必要です。



駐車場使用細則モデル(公益財団法人マンション管理センター)

■ 使用の申込み

- 第3条 駐車場使用契約の申込みは、別記様式第1による書面（以下「契約申込書」という。）を理事長に提出してしなければならない。ただし、区分所有権を有しない者は申込みをすることができない。
- 2 区分所有者は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができない。一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様とする。
- 3 次の各号の一に該当する場合には、区分所有者は、駐車場使用契約の申込みをすることができない。
- 一 管理費等、使用料、その他の管理組合へ納入すべき費用の納入を〇月以上滞納しているとき。
 - 二 所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。
 - 三 管理組合と駐車場使用契約を既に締結しているとき。

■ 駐車場使用料の納入等

- 第10条 規約第15条（駐車場の使用）第2項の駐車場使用料は、規約第60条（管理費等の徴収）第1項の規定により、駐車場使用者が当月分を前月の〇日までに一括して納入しなければならない。
- 2 前項の駐車場使用料は月額〇円とし、一月に満たない期間の駐車場使用料は、一月を30日として日割計算（10円未満の端数は切捨て）した額とする。
- 3 前項の規定にかかわらず、駐車場使用料の額、賦課徴収方法その他の駐車場の管理又は使用に関する事項（これらの変更に関する事項を含む。）について総会の決議があったときは、駐車場使用者は、これに従わなければならない。



ポイント

- ① 申込資格を区分所有者に限定するか、賃借人を含めるか等について、管理規約も含めて整理する
- ② 管理費等の滞納がある区分所有者は、使用の申込みができないことを明記する
- ③ 駐車場の使用料について規定し、その変更は総会等で決定することを明記する

例3

～専有部分のリフォームについて、きちんとしたルールがない～

専有部分のリフォームは、その専有部分の階下や周辺住戸への騒音や振動、漏水など、さまざまな影響を及ぼす場合があります。

区分所有者がリフォームを行う場合には、管理組合理事長あてにその旨を申請することとし、きちんと他の区分所有者への周知やその理解を得ることなどが重要です。その際の基準や手続きなどをルール化しておくことで、さまざまなトラブルを未然に防ぐことができます。

マンション標準管理規約第17条（専有部分の修繕等）には、専有部分の修繕等を行う場合の手続等を定めた規定があります。この規定のほか、施工基準や区分所有者が遵守すべき事項などの詳細については細則で定めます。

専有部分の修繕等に関する細則モデル(出典:公益財団法人マンション管理センター)

■ 工事計画に関する掲示等

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第43条（招集手続）第2項の通知を受けべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

■ 工事計画に対する調査等の申立て

第6条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）を行おうとする場合は、前条第1項の掲示の日から〇日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

■ 承認又は不承認の決定

- 第8条 理事長は、第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
 - 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
 - 三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らかであること。
- 3 第6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する場合を除いて、理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

ポイント

- ① 専有部分のリフォームを行う区分所有者が、単に理事長の承認を得ればよいのではなく、どのような工事をいつ行うのか、掲示板等に掲示することにより、十分な周知が図られるようなルールが必要。また、不在の区分所有者等に対して、周知が図られるようなルールも重要。
- ② 他の区分所有者の専有部分のリフォームについて、疑義や不服がある区分所有者がいる場合、区分所有者同士のトラブルを避けるためにも、書面でその内容を明確にしながら手続きをしていくルールも必要。
- ③ 理事長がそのリフォームの承認又は不承認を決定する場合の基準等を明確にしておくことが重要。場合によっては、建築士や建築設備士、マンション管理士等の専門家に意見を聞いて決定することをルール化しておくことが重要。

5 相談事例の紹介

複数の人が1棟の建物を区分して所有し、共同生活を行っているマンションでは、意識や価値観の違いから様々な問題が生じることがあります。ここでは、最近増えているトラブルや相談の事例を紹介します。

事例1 生活騒音

Q 生活騒音をめぐるトラブルを解決するには、どうしたらよいのでしょうか？

A まずは、相手側に対し、具体的に被害状況をお話しし、改善してもらおうよう申し入れましょう。改善が図られず、騒音が受忍限度を超える場合には、損害賠償（慰謝料）の請求も考えられます。

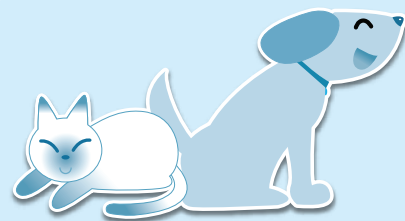
生活騒音は基本的に当事者間の問題ですが、管理組合は、騒音について掲示板に掲示するなどの方法により、生活上の注意を促すことができます。また、騒音等による迷惑行為を禁止する居住ルールを「使用細則」などで定めることもできます。（公財）マンション管理センターが作成する使用細則モデルでは、紛争が生じた場合には、区分所有者や占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならないとし、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができると規定しています。

特に、フローリングによるトラブルを防ぐために、「専有部分の修繕等に関する細則」などで施工基準等のガイドラインを設け、一定の床遮音等級の性能基準を規定しておくこともできます。フローリングの施工にあたっては、事前に工事内容を理事会に申請し、理事会の承認を得る必要があります。承認申請と異なる修繕等を行ったことが原因でトラブルが発生した場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分等の修繕等の承認を取り消すことができるほか、マンション標準管理規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができます。

事例2 ペットの飼育

Q 禁止規定があるにもかかわらず、ペットを飼育する居住者がいるのですが？

A このようなルールと実態の隔たりを解決するためには、管理組合がペット飼育の実態をきちんと把握するとともに、管理規約や細則等の見直しを検討することも必要です。方法としては、①規約の内容を「禁止」から「承認（条件付を含む）」に変更する ②規約の内容は「禁止」のままで「一代限り」承認する ③規約（禁止）の遵守を訴える（最終的には法的措置をとることも辞さない）などが考えられますが、どの方法を採用するかは、マンションの個別事情によります。管理組合として、まずは居住者や不在の区分所有者を含めた話し合いの場を設けることが大切です。



事例3 漏水事故

Q

漏水が原因不明の場合、原因調査の費用や汚損箇所の原状回復費用などは、誰が負担するのですか？

A

漏水事故は緊急性が高いため、管理組合が主導して迅速に対応することが大切です。原因が不明のままでは漏水箇所の修理が放置されてしまうことがあるため、原因調査は、管理組合が費用を出して行うことが多いようです。加入している火災保険に調査費用を補償するオプションを付けている場合には、費用は保険で賄うことができます。

原因が判明し、原因箇所が共用部分だった場合は管理組合、専有部分だった場合は当該箇所の所有者の責任で修理を行うことになります。トラブルを回避するために、管理規約に責任と費用負担の所在を定めておく方法もあります。また、階下の居室の天井、壁、家財を汚損した場合などについては、専有部分の所有者が個人賠償責任保険に加入している場合には、保険金が出ますが、全員が加入しているとは限らないので、トラブルを未然に防ぐために、管理組合が包括的に加入しているところもあります。



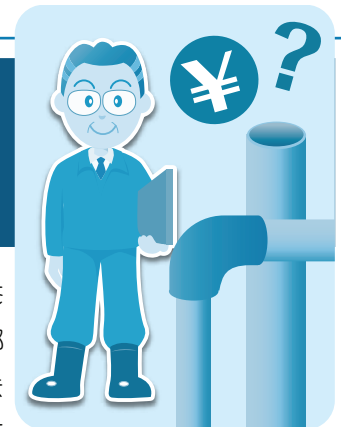
事例4 専有部配管工事と修繕積立金

Q

計画修繕工事で給排水管の更新工事をするとき、専有部分の配管工事を共用部分の費用とともに修繕積立金で行うケースがあります。そのとき、管理規約の改正等を行う必要があるのでしょうか？

A

マンション標準管理規約では、修繕積立金は共用部分の計画修繕等に充当するために積み立てることになっていますので、専有部分の工事の費用に充てるために修繕積立金を取り崩すことはできません。専有部分の工事にも修繕積立金を充てるためには、管理規約を改正する必要があります。ただし、専有部分のリフォームの際に専有部分の配管類を更新した住戸については、専有・共用配管の一括施工を行うことになった場合は、専有部分に係る費用を返還する等の対処が必要となります。管理規約を改正すれば済むということではなく、一括施工にあたっては、アンケート等により、リフォームの有無を事前に把握したうえで、慎重な工事計画を立てて臨む必要があります。



管理規約の例

第21条（敷地および共用部分等の管理）

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3 専有部分である設備の更新等を行う場合には、その費用を、総会決議により、修繕積立金を取崩す等管理組合の負担とすることができる。

4 前項の場合において、すでに同種の工事を終え、更新等の工事を実施しない専有部分があるときは、他の区分所有者との公平性の確保のため、補償金その他の措置をとることができる。

第25条（管理費等）

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費並びに第21条第3項の経費に充てるため、次の費用（以下、「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

第28条（修繕積立金）

管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

（一～五 省略）

六 第21条第3項の管理の実施に要する費用

第48条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

（一～九 省略）

十 第21条第3項に定める管理の実施

事例5 駐車場

Q

マンションの駐車場を外部に貸し出す行為は、収益事業に当たるのでしょうか？

A

国税庁が平成24年（2012年）2月13日に出した見解では、次の2点を前提とした3つの想定ケースがあります。納税が必要となる場合があるため、事前に所轄の税務署等との協議を行ってください。

前提とする事項

- ◆ マンションの管理規約で、区分所有者以外の者（賃借人など）に対する駐車場の外部使用が可能となっている。
- ◆ 駐車場収益は、マンション管理費または修繕積立金に充当し、区分所有者へは分配しない。

- ① 区分所有者と非区分所有者に、使用料金や期間等の貸出し条件の差異がない場合
 → 全部収益事業として課税
- ② 区分所有者の使用希望がない場合のみ、申し込みがあれば非区分所有者への貸出しを許可する場合
 → 一部収益事業として一部課税 ※区分経理が必要
- ③ 区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わないが、空き駐車場があれば短期的な貸し出しのみを許可する場合
 → 全部非収益事業として非課税

事例5-2 駐車場

Q マンションの駐車場に空きが目立ってきました。既存の駐車区画(台数)を減らすことは可能でしょうか？

A 横浜市では令和5年(2023年)1月に横浜市建築基準条例の一部が改正され、駐車場の附置義務台数が緩和されました。空き駐車場の問題を検討するにあたって、改正概要をご確認ください。

◆改正概要(条例第4条の3)

	旧	新
(1) 対象規模 住居の用に供する部分の床面積の合計	1,000平方メートルを超えるもの	2,000平方メートルを超えるもの
(2) 駐車台数基準		
ア 用途地域別の駐車台数確保率		
第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域	50%以上	30%以上
第一種・第二種住居地域、準住居地域	40%以上	30%以上
近隣商業地域、商業地域	20%以上	10%以上
準工業地域、工業地域	40%以上	30%以上
イ 小規模住戸の低減措置	住戸の規模に関わらず、附置義務対象の住戸数として1住戸1カウントする	小規模住戸(30m ² 以下)については、1住戸3分の1カウントとする

横浜市建築基準条例について(横浜市建築局建築企画課)

電話:045-671-2933

事例6 暴力団排除条例

Q

平成23年(2011年)4月1日に神奈川県暴力団排除条例が施行されましたが、マンション管理については、どのような影響があるのでしょうか?

A

この条例では、契約の締結における事業者の責務が規定されています。マンション等不動産の所有者には、売却または賃貸のとき、①契約をしない ②確認の努力 ③明文化の努力 ④解除等の努力が義務付けられています。また、媒介や代理する業者には、①助言その他の措置 ②知った上での代理・媒介禁止といった義務があります。

マンション管理においては、これらを踏まえて、トラブルを回避し、居住者全員の生活の安全(共同の利益)を守るための規定として、マンション標準管理規約の

暴力団員の排除規定(第19条の2)があるので参考にしてください。ただし、暴力団排除条例は、その施行以前からすでに所有者である区分所有者や賃借人に何らかの対応を求めるものではありません。管理組合としては、他の区分所有者の共同利益に反するものとして、区分所有法(第57～60条)に基づき、暴力団事務所として使用することの停止や退去を求めるための法的措置をとることができます。



管理規約の例

第19条の2(暴力団員の排除)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

事例7 マンション保険

Q

令和4年(2022年)10月に火災保険料が値上がりしました。マンション保険の値上げの理由・保険料を抑える方法があれば教えてください。

A

損害保険会社各社は、火災保険料について、令和4年(2022年)10月以降平均10.9%の値上げを実施しました。

理由は2010年から2020年にかけて台風など自然災害による被害が毎年多発し、保険金支払いが増加した結果です。また、高経年マンションの増加と共に漏水事故等が多発し、保険金支払いにも反映しているといわれています。保険会社複数社から見積を取り、契約内容を検討することも必要です。マンション保険は既に発生した事故で保険金を受領した場合、次の契約時に保険料が割増となるケースがあります。契約時・保険事故について、保険会社に影響を確認することが必要です。

また、地震保険料率についても段階的に引き上げられており、都道府県を地震の危険度に応じてまとめた等区分や建物の耐震性能に応じた割引制度(割引率)が見直されています。地震保険は、単独では加入することはできず、共用部分の火災保険金額の30%~50%の範囲で加入する仕組みです。平成29年(2017年)1月始期契約から、地震保険金の支払は一部損(5%)、小半損(30%)、大半損(60%)、全損(100%)の4段階になりました。

管理組合では、地震保険に加入する、しないは別として、理事会や総会で検討し、その内容を議事録に残しておくことも必要です。

事例8 相続放棄

Q

高齢の単身居住者が亡くなり、相続人が相続放棄を主張する場合、理事長としては、どのような対応をすればよいのでしょうか?

A

まずは、相続人に対して管理費等の請求をします。

相続人が相続放棄をするためには、相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、家庭裁判所に対し、相

続放棄をするという意思表示をしなければなりません(民法第915条、第938条)。家庭裁判所は、申述人の真意に基づくものであることを確認後、その申述を受理します。そして、本人の申請があったときには、「相続放棄申述受理証明書」を交付します。理事長の対応としては、相続を放棄すると申し出た相続人に対し、この「相続放棄申述受理証明書」を提示するように求め、その写しを控えておくことが考えられます。

なお、相続放棄の手続きが完了し、相続人がいなくなった場合には、「管理費等を支払う義務のある人はいない」という結論になりますが、未払いがある場合など、被相続人に対する債権の回収手続きは、家庭裁判所が選任する相続財産管理人に対して行うことになります。

また、まだ遺産分割協議ができていないと言われた場合ですが、管理組合としては、「相続人が法定相続分に応じて区分所有者の財産を相続し、マンションを共有している」という取り扱いをしてもかまいません。つまり、相続登記がなされていなくても、相続人達に管理費等を請求することができます。これは、相続人が1人の場合も同様です。

相続放棄



管理費等の滞納に発展する可能性がある相続に関する知識

■ 配偶者居住権と負担付き所有権

配偶者居住権とは、区分所有者の夫または妻が死亡し、残された配偶者が、引き続き自宅に住み続けられる権利で、裁判所に届け出ることにより発効します。但し、夫または妻の死亡時に配偶者が自宅に住んでいることが条件で、配偶者が介護施設などに入居していた場合は、配偶者居住権を設定できません。

負担付き所有権は、配偶者居住権を得た配偶者が居住する自宅マンションの居室や共有部分の所有権のことを言います。ただし配偶者居住権は自宅マンションの居室のみに設定されます。

■ 家族信託

信頼できる家族などに、自分の代わりに財産管理や財産処分などをしてもらう制度です。成年後見人などと違い費用が安価なのが特徴です。認知症に対する備えとして知っておくことが望ましいです。

○委託者→財産を託す人

○受託者→財産を管理する人

○受益者→託した財産から出る利益を受ける人

委託者と受益者が同じ場合を「自益信託」といいます。

委託者と受益者が異なる場合を「他益信託」といいます。

配偶者居住権・家族信託は相続手続きと関連し複雑です。弁護士・司法書士・税理士など専門家に相談することをおすすめします。

事例9 植栽管理について

Q

丈の高い木が枯れているので伐採しようと思います。また敷地内の緑地に雑草が増えて大変なので玉砂利を敷こうと思いますが、どんな問題があるのでしょうか？

A

樹木の伐採や砂利の敷設など、植栽に係る変更は総会での決議が必要であり、理事会の独断で変更を行うことはできないので注意が必要です。また、変更の規模により決議方法も変わりますので、伐採などの目的や規模について総会・理事会できちんと話し合っておくことが重要です。また、将来に向けて植栽の管理方法を見直す際など、理事会とは別に専門委員会を設立して検討を進めることも考えられます。

事例10 崖地のマンション

Q

マンションの敷地が崖地になっており、災害時に心配です。横浜市などで支援を行っていますか？

A

お住まいの場所が土砂災害警戒区域等に指定されているか確認したい場合は、神奈川県ホームページで確認することができます。また、横浜市では崖地対策に係る工事費用の助成を行っており、対象となる可能性があります。詳しくは、横浜市のホームページをご確認ください。

土砂災害警戒区域について（神奈川県土砂災害情報ポータル）

<https://dosyasaigai.pref.kanagawa.jp/website/kanagawa/gis/index.html>

崖地防災・減災対策工事助成金制度について（横浜市建築局建築防災課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/gake/>



第3章

日常的な管理業務

第1項 管理運営

1 管理組合が行う管理業務

マンションでの安全で快適な住環境を維持することが管理組合の業務です。具体的には、管理規約や使用細則等を作成し、その規定に基づいて、収支予算・決算や出納などの経理事務、建物や設備の保守、清掃、修繕などの業務を行います。

(1) 管理の手法

マンションの管理は、理事長（管理者）を執行機関として位置づけ、理事会が理事長の業務を補佐する形をとっているのが一般的で、これを「理事会方式」と呼び、この方式では必要に応じて、外部専門家が役員に就任する選択もできます。また、理事長の担い手がいない場合などに、外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会を設けない方式もあります。

<外部専門家の活用パターン>

形式	考え方
理事・監事外部専門家又は理事長 外部専門家型	従来通り理事会を設け、外部専門家を役員として選任するパターン
外部管理者理事会監督型	外部専門家を管理者として選任し、理事会は監事的立場となるパターン
外部管理者総会監督型	外部専門家を管理者として選任し、理事会を設けず、監事や総会で監視するパターン

(2) 管理形態

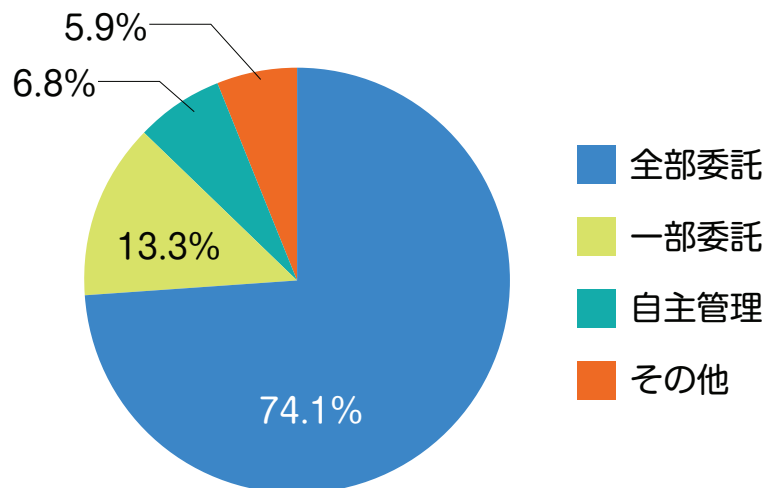
管理形態は、大きく分けて、組合員が分担してすべての業務を行う「自主管理」、専門的な一部の業務を外部に委託する「一部委託」、管理業務の全てを管理業者に委託する「全部委託」の3つがあります。

総会の議決により、それぞれのマンションに適した方法を選ぶこととなりますが、多くの管理組合では、業務の一部または全部を管理業者に委託しています。

<管理形態のメリット・デメリット>

管理形態	メリット	デメリット
自主管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理に対する組合員の意識向上 ・経済的な負担が軽い ・組合員のコミュニティの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・役員をはじめ、組合員の負担が大きい ・設備並びに建物管理などの専門的な知識が必要 ・管理員を管理組合が直接雇用する場合には、労務対策が必要
一部委託	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の主体性を残しつつ、組合員の負担が軽減できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主管理に比べて経済的負担が増える ・委託業務の選択や管理監督の業務が増える
全部委託	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員の負担が少ない ・管理業者の知識・経験等、総合的なサービスが受けられる ・設備の故障等の事故に対して、迅速な対応ができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・経済的負担が大きい ・管理に対する組合員の意識やモラルの低下 ・管理組合の主体性が薄れる

管理形態別の割合（全国）



資料：平成30年度マンション総合調査

(3) 委託する業務の範囲

管理業務を委託する場合、どの業務をどの範囲で委託するのかを明確にしておく必要があります。基幹業務（会計、出納、維持又は修繕に関する企画や実施の調整）を行う管理業者は、事務所に一定数の管理業務主任者を置くことや国土交通省への登録が義務付けられています。管理業者を選ぶ際には、費用のみではなく、受けるサービスとのバランスや経営方針、実績、技術力などを総合的に評価し判断することが大切です。

総会の普通決議を経て、管理業者と管理委託契約を締結することになりますが、国土交通省がひな形（マンション標準管理委託契約書）を作成していますので、参考にしてください。

マンション標準管理委託契約書（国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/common/000027774.pdf>

<管理委託の内容>

①事務管理業務	収支予算・決算案の作成、収支報告、出納、滞納督促、通帳等の保管、維持又は修繕に関する企画・調整、理事会・総会の支援業務、組合員名簿の整備 等
②管理員業務	受付、入退去届出受理、建物や設備の点検、外注業務の立会 等
③清掃業務	建物内部や周囲等の清掃
④建物・設備管理業務	建物、附属施設（駐車場、自転車置場等）、設備（エレベーター、電気、給排水管、テレビ共聴、消防、防災等）の管理

なお、下記のホームページでは、登録を受けている全てのマンション管理業者の概要を閲覧できます。

建設業者・宅建業者企業情報等検索システム（国土交通省）

<https://www.ktr.mlit.go.jp/kensan/kensan00000049.html>

事例紹介① 住民の高齢化に伴う自主管理の見直し

建物概要

建築年：昭和45年（1970年）
棟数：2棟 階数：4階建て 総戸数：40戸

取組のきっかけ

当該マンションは現在まで約50年間、住民で業務を分担して行う自主管理を継続してきました。しかし、築年数も経ち、建物や住民の高齢化が見られ、これまで通り共用部の清掃や植栽管理など日常の維持管理業務を行うことが難しくなってきました。



一部の理事に業務負担が偏っていたこともあり、業務を他の住民と分担したり、外部へ委託することを検討するため、専門委員会の「住宅を考える会」^(※)が、業務にどれだけの時間がかかっているか、調査を始めました。

※理事長経験者による専門委員会。規約改正など、理事会の委嘱を受けて管理運営方法の検討を行っている。

取組のポイント

業務にかかる時間を算出して住民に周知することにより、住民の中から協力者が出始めたほか、業務の外部委託を検討するにあたり、自分たちで行う業務と委託する業務の仕分けを進めることができました。

今後に向けて

調査を通じて、マンションの維持管理のために必要な業務内容や業務にかかる時間について「見える化」することができ、管理運営方法の見直しについて具体的に検討しやすくなりました。

引き続き、自主管理の見直しについて、業務を外部委託するかどうか、委託する業務内容や委託に係る管理費の値上げなどを考慮しながら、話し合いを進めていきます。

2 管理費等

(1) 管理費と修繕積立金

敷地及び建物の共用部分や附属施設の日常的な管理を行うための費用を「管理費」といいます。また、大規模修繕等の特別な管理のために計画的に積み立てる費用を「修繕積立金」といいます。

管理費と修繕積立金は、区分して経理します。

管理費の使途（マンション標準管理規約から引用）

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ① 管理員人件費 | ⑥ 経常的な補修費 |
| ② 公租公課 | ⑦ 清掃費、消毒費及びごみ処理費 |
| ③ 共用設備の保守維持費及び運転費 | ⑧ 委託業務費 |
| ④ 備品費、通信費その他の事務費 | ⑨ 専門的知識を有する者の活用に要する費用 |
| ⑤ 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料 | ⑩ 管理組合の運営に要する費用 |
| | ⑪ その他管理組合の業務に要する費用 |

修繕積立金の使途（マンション標準管理規約から引用）

- ① 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- ② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- ③ 敷地及び共用部分等の変更
- ④ 建物の建替え及び敷地売却に係る合意形成に必要な事項の調査
- ⑤ その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

(2) 支払義務者と負担割合

区分所有者は、敷地及び建物の共用部分や附属施設の維持管理に要する費用を負担する義務があります。負担割合は、原則として専有部分の床面積の持分割合によりますが、規約によって別の定めを置くこともできます。専有部分の床面積に大きな差異がない場合など、負担額を一律とすることもできます。

(3) 出納業務

区分所有者から徴収した管理費等は、一般的に、次のような流れで収納・保管されます。

なお、経理の透明性を確保し、健全な会計業務を行うために、通帳と印鑑の保管者を分けるなど、十分な配慮が必要です。

① 区分所有者の管理費等 …組合員が各自で預金口座を開設

管理費・修繕積立金（自動振替）

② 収納口座 …管理組合は、会計業務に必要な管理組合名義の預金口座を開設

残金

必要経費の支払

③ 業者等

④ 保管口座 …1ヶ月ごとに必要経費を支払った後、収納口座から保管口座へ移します。

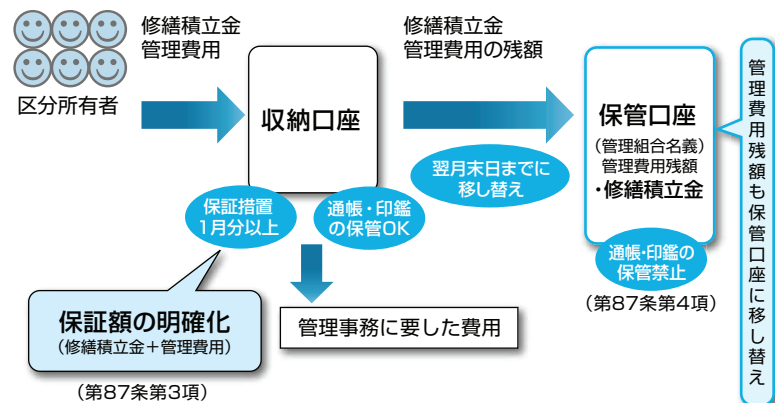
管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務

国土交通省では、管理組合の財産が損なわれるトラブルを回避するために、「マンション管理適正化法施行規則」（平成13年（2001年）制定）により、次のイ～ハのとおり分別管理の方式を定めています。

なお、イとロの方式の場合は、管理業者による「収納口座」の通帳や印鑑等の保管が認められます。ただし、管理に必要な経費の支払いを済ませて「保管口座」へ移すまでの期間については、保証機構（一般社団法人マンション管理業協会）との間に保証契約を締結することが義務付けられます。イとロの方式の「保管口座」、ハの方式の「収納口座」と「保管口座」に係る通帳や印鑑等については、管理業者が同時に保管することはできません。

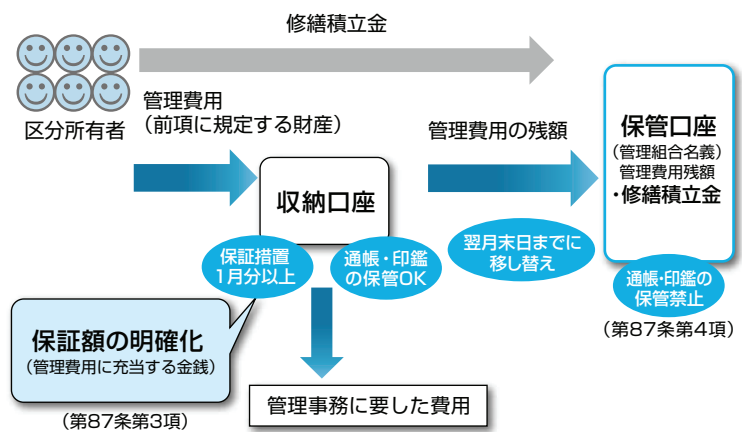
【イの方式】

区分所有者から徴収した管理費等を「収納口座」に預け入れ、毎月、その中から管理事務に要する費用を除き、その残額を翌月末日までに「保管口座」に移す方式



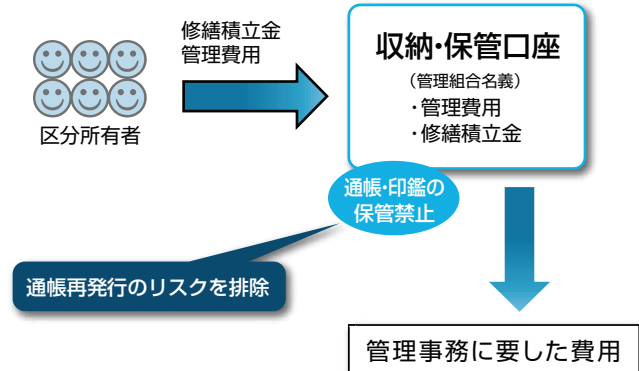
【ロの方式】

区分所有者から徴収した修繕積立金を「保管口座」に、管理費を「収納口座」に預け入れ、「収納口座」からは毎月管理事務に要する費用を除き、残額を翌月末日までに「保管口座」に移す方式



【八の方式】

区分所有者から徴収した管理費等を管理組合名義の収納・保管口座に入れ、そこから管理事務に要する費用を除き、残りを預貯金として管理する方式



(4) 管理費等の滞納

管理費等は、マンションの維持管理のために、区分所有者が公平に費用を負担しているものです。滞納を放置することは、管理組合の会計を圧迫するほか、真面目に納めている区分所有者の義務意識にも影響を与えかねないため、管理組合は早急に回収に取り組み必要があります。

なお、平成16年(2004年)4月には、滞納管理費の時効期間を5年とする最高裁判決がでています。

ア 滞納を防止するために

- ① 区分所有者に自分たちのマンションを適正に維持管理するために必要な経費であることを理解してもらう必要があります。そのためには、管理費等の収支を明らかにすることが大切です。
- ② 遅延損害金や滞納督促に要する費用（訴訟費用、弁護士費用等）は、滞納者の負担となることを管理規約に定めることができます。
- ③ 管理規約のほかに「滞納管理費等の督促に関する細則」をマンション管理センター作成の「滞納管理費等の法的対応マニュアル」並びにマンション標準管理規約(単棟型)コメントを参考にして策定し、督促の手順を具体的に定めることができます。一定の手順を定めることにより、督促の対応が統一されます。

イ 督促手順

① 管理業者による督促

管理業者が管理委託契約書の定めにより、一定期間（6か月と定めていることが多い）督促業務を行った後は、管理組合の責任において対応します。また、滞納及び収納の状況を毎月確認することが必要です。

② 自主管理の管理組合による督促

自主管理の場合は、管理費等の発生の有無、滞納及び収納の状況を毎月把握し、状況に応じた手段を講じて滞納発生後直ちに対応することが必要です。

ウ 督促方法

督促の実効性を確保するためには、複数の督促方法を組み合わせ、状況に応じて督促方法を適宜変更することも必要です。

<督促方法の例>

滞 納 期 間	督 促 方 法
① 滞納発生から1～3か月程度	初期督促文書、電話、訪問 等
② 滞納発生から4か月～1年程度	中期督促文書、内容証明郵便（配達証明付）、支払計画書の提出の要求、訴訟予告 等
③ 滞納発生から1年以上	終期督促文書（催告書）、支払督促・少額訴訟等の法的措置 等

コラム

～管理組合と自治会の違いは何ですか？～

管理組合は全員参加の区分所有者の団体です。一方、自治会は任意参加の居住者団体です。

管理組合はそこに住んでいるか否かにかかわらず区分所有者全員で構成されますが、自治会の場合は、そこに住んでいる居住者だけで構成される団体です。管理組合は強制加入の団体で加入しない自由はありませんが、自治会は任意加入の団体で加入も脱退も自由という違いがあります。

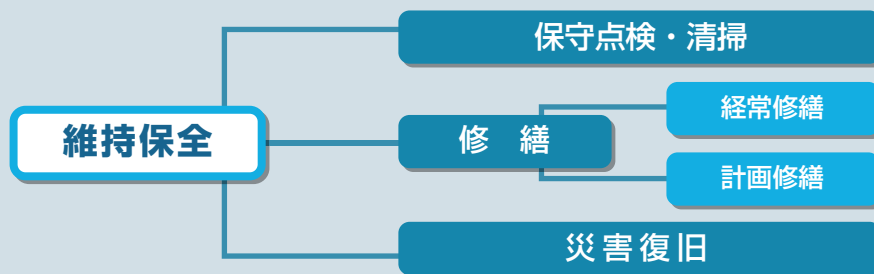
管理組合は、主に敷地および共用部分等の維持管理を目的としているのに対し、自治会は、会員相互の親睦を図り、福祉や助け合いを目的としています。

目的の違う団体ですから、管理組合が自治会費を強制的に徴収することや管理費の中から自治会費を出すことはできない、と考えておくべきです。

3 マンションの維持保全

建物や設備を良好な状態で維持し、安全で快適な生活を確保するためには、日頃からのメンテナンスが重要です。敷地や廊下、玄関などの共用部分の清掃をはじめ、建物や設備の傷み具合など定期的に点検を行い、必要に応じて補修を行います。

大規模な団地等の場合は、点検等の対象項目が多岐にわたります。また、緑化計画や植栽管理などは管理組合での日常管理のほか、特別事業として別途の計画を立案する場合があります。



(1) 建物・設備の保守点検

建物の機能を維持するためには、定期的に保守点検を実施する必要があります。保守点検は、建物各部の不具合や設備の作動に異常がないかを定期的に検査し、消耗品などの交換や作動調整、必要に応じた補修を行うことです。

＜点検の種類＞

① 日常点検	日常において、変化や異常を観察します。管理員や清掃員が業務中に異常や不具合を発見するほか、居住者が日常生活の中で気づくこともあります。
② 定期点検	＜法定点検＞ 建築基準法、消防法、水道法等の法令によって一定期間ごとの点検と報告が義務付けられているもので、法令で定められた資格者が点検をします。
	＜定期点検＞ 法定点検以外で、建物又は設備の維持管理を定期的に行うもので、保守業者やメーカーとの保守契約や、管理業者との委託契約に含まれます。主なものに、エレベーター、機械式駐車場、自動ドア、オートロック、ポンプなどがあります。
	＜自主点検＞ 管理組合の意思で任意に不具合や異常を発見するもので、役員の交代時に理事全員で敷地内の設備見学会などを実施します。危険な場所等の点検は、専門家等に依頼することもあります。
③ 臨時点検	＜災害点検＞ 火災や自然災害に起因する変化や異常の有無の確認をするもので、災害の直後に管理業者や保守契約業者等に依頼します。
	＜緊急時不具合点検＞ 突発的なトラブルで生活上に重大な不具合が発生した場合に、その状況を確認するもので、埋設水道管の破損などがあります。管理業者や専門業者に依頼します。

(2) 清掃

管理組合の業務として、衛生的で快適な住環境を維持するための清掃は欠かせません。清掃を怠り、清潔さが失われていくと、マンション全体の環境悪化を招くことにもつながります。

＜清掃の種類＞

① 日常清掃	清掃の範囲は、敷地及び建物の共用部分です。清掃を外部に委託している場合でも、各戸の玄関廻りの清掃や片付けは、各自が行うという意識を持ってもらう事も必要です。
② 定期清掃	主に、エントランス、共用廊下、集会室、内階段の床面等を機械清掃します。
③ 特別清掃	特殊な構造部分や定期清掃以外の清掃を年に1回程度実施します。
	＜排水管洗浄＞ 溢水や臭気の原因になる専有部分や共用部分の排水管の内側を高圧洗浄等で清掃します。全戸での実施が基本となります。
	＜窓ガラスの清掃＞ 1回/年程度、共用部のはめ殺しの窓等、屋上からブランコで下りたり、地上から梯子等で上ったりして清掃を行います。
	＜排気ダクトの清掃＞ 築年が古くなると、換気や排気のダクト内も煤や油分がたまり、臭気の原因になるため、清掃が必要です。
④ 植栽管理	敷地内の芝刈りや樹木の剪定、施肥、消毒等の植栽管理を専門業者に委託するほか、居住者の有志やシルバー人材センター等を活用して実施します。

(3) 年間実施予定表の作成

管理組合は、設備の保守点検及び清掃、植栽管理等の年間実施予定表を作成して、月ごとの作業予定、作業内容のほか、依頼業者等が把握できるよう一枚のシートに記載して管理します。清掃業者との日程調整や居住者への協力依頼のお知らせ（掲示）等も行います。

(4) 計画修繕

建物・設備の劣化状況等を把握しつつ、耐用年数等考慮し計画的に修繕を行うことが建物の維持管理には重要です。内容としては外壁の改修、鉄部の塗装、平場の防水、内壁の改修、エレベーターや給排水設備等のリニューアルです。実施の際の費用は修繕積立金を取り崩すこととなります。

(5) 災害修繕

地震や火災等により共用部分の設備が破損する場合があります。マンションが加入している保険等を活用し復旧する必要があります。最新のマンション標準管理規約では災害時の緊急対応を管理者の判断で速やかに行えるよう記載されています。

4 防犯・防災対策

(1) 防犯対策

マンション等の共同住宅は、過去、ピッキング等による空き巣の被害が多発しました。これは、コミュニティが希薄で「隣の人の顔を知らない」など、犯人と出くわしても気づかないことや、「オートロックシステムがついているから大丈夫」などの油断から玄関扉の施錠を忘れがちなこと等により、犯罪者が侵入しやすい環境を作っていることが考えられます。常に防犯意識を持つとともに、いろいろな方法を併用して防犯性を高めていくことが大切です。

ア フェンス等の設置

柵やフェンスを設置することにより、敷地内に入出りできる場所を制限します。

イ 防犯カメラの設置

防犯カメラの設置は、犯罪を起こしにくい環境を作り、防犯効果が期待されます。録画データの閲覧者の制限、緊急時の対応、録画データの保管・処分等の運用については、マンション管理センター作成の「防犯カメラ運用細則モデル」等を参考に規定を設ける必要があります。

ウ 見通しをよくする

犯罪者は人の目を嫌います。照明を増やして明るくする、敷地内の植木の剪定をまめに行う等、死角をなくし、人の目につきやすい環境を作ります。

エ 住民同士のコミュニケーションを図る

マンションには、様々な人が出入りします。住民同士が顔見知りでない場合は、犯罪者が紛れ込んでも気づかれにくい環境といえます。住民同士が積極的にコミュニケーションを図ること、マンション内で見知らぬ人を見かけたら「こんにちは」と声をかけることでも防犯効果が期待できます。

(2) 防災対策

近年、東日本大震災、熊本地震と立て続けに発生した大きな地震や、大雨や豪雨などの風水害などにより、マンションの防災対策が大きな関心事になっています。マンションではエレベーターの停止や、給排水への支障が発生します。特に排水管が使用できなくなると、トイレ事情が深刻な問題となりますので、事前の準備と周知徹底が欠かせません。いつ起きるか分からない災害に備えて、組合員が全員で防災対策に取り組む必要があります。

ア 自主防災組織

マンションにおける自主防災組織とは、マンション居住者同士の協力に基づく自主的な防災活動を行う組織です。居住者は、日常生活だけではなく、災害時においても自立的な活動の主体であり、マンション全体として安全を確保するためには、性別や年齢を問わず、当事者である居住者一人ひとりが主体的に参加することが不可欠となります。

自主防災組織の主な事業

- ① 建物や附帯設備の現状把握と応急的な取扱方法の習得
- ② 防災備品の保管場所や数量の把握、備蓄物資の消費期限の確認、活動備品・防災資機材の使い方の習得
- ③ 緊急連絡名簿、災害時要援護者名簿などの作成、更新、管理
- ④ 防災マニュアルの検討と作成、見直し（防災マニュアル作成組織の設置）
- ⑤ 自治会、子ども会、老人会、民生委員等との連携
- ⑥ 防災訓練の実施
- ⑦ 居住者に対する防災意識の啓発
- ⑧ 一人暮らし高齢者などに対する日常の安否確認
- ⑨ 災害時要援護者の支援のための取り組み
- ⑩ 建物の日常点検
- ⑪ 避難経路の確認と居住者に対する周知
- ⑫ 広域避難場所、指定避難所、一時避難場所の確認と居住者に対する周知
- ⑬ 安否情報シート、安否確認シートなどのシート類の作成、配布と利用方法の周知
- ⑭ 防災情報活動（防災関連情報、ニュース等の防災情報誌の発行）

イ 緊急時に活用する名簿の作成と管理

管理組合として作成する名簿としては、「組合員名簿」と「居住者名簿」があげられますが、自主防災組織でこれらを活用する場合は、緊急連絡先及び高齢者や障害者など災害時に援護が必要な方の情報の記載が望まれます。個人情報提供を拒む居住者も多いですが、緊急時や災害時のような不測の事態が起きたときに、所在と安否の確認（部屋の中に取り残されていないこと等の確認）のために使用することを理解していただくことが大切です。

なお、名簿は個人情報を含む大切な情報になりますので、取り扱いについては十分に注意し、使用目的や保管方法及び場所、管理責任者などに関する細則を個人情報保護法やマンション管理センター作成の「名簿の取扱いに関する細則モデル」を参考に制定するなどして、厳格に運用することが重要です。

事例紹介② 住民を巻き込んだ防災対策

建物概要

建築年：平成14年（2002年）
棟数：2棟 階数：10階建て 総戸数：206戸

取組のきっかけ

当該マンションは、管理組合と自治会の共催で「桜祭り」イベントを毎年行っています。イベントを通じて住民同士顔の見える関係が築かれていく中、地震などの災害時対応に不安を抱えていた何名かの住民が話し合い、管理組合と自治会が連携する「防災委員会」を設立しました。



取組のポイント

防災委員会では、管理組合が発電機の購入といったハード面の整備を、自治会が災害時マニュアルの作成や防災訓練の企画といったソフト面の整備を分担して行っており、次の4点を指針として活動しています。

- ①管理組合としての備蓄は行わず、各家庭で備蓄を行うように促す。
（各戸に対して非常食・ランタン・簡易トイレ等の購入を求める）
- ②災害発生時、防災委員が複数名集まった時点で災害対策本部を設置し、住民とともに管理組合の備品を設営し活用する。
（汚物保管用テント・発電機・投光器・テレビなど）
- ③災害発生時、住民はコモンハウス（マンション共用棟）に集まり、安否確認ボードへの記載とホワイトボード（防災委員が最新情報を記載）の確認を行う。
- ④自治会活動の中で把握している高齢者の方については、防災委員会の指示のもと安否確認を行う。

この指針を元に、年2回実施している防災訓練や災害時の情報一元化の取組により、東日本大震災の際には停電が発生しましたが、防災委員会主導のもと、住民はマンション内で情報を得ながら、安心して過ごすことができました。

今後に向けて

毎年の「桜祭り」を通じてマンション内のコミュニティ形成が図られ、防災訓練に多くの住民が参加するなど、防災対策を進めることができています。

現在は、横浜市が実施する「よこはま防災力向上マンション認定制度」への申請準備（令和4年度時点）を進めるなど、防災対策の維持向上に取り組んでいます。

■（参考）よこはま防災力向上マンション認定制度

災害に強いマンションの形成と地域住民を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として横浜市が認定します。

ハード対策とソフト対策でそれぞれ認定を取得することができます。

防災対策を実施しているマンションのうち、防災活動などのソフト対策を実施しているマンションを「ソフト認定」、建物全体の対策を実施しているマンションを「ハード認定」としてそれぞれ認定します。地域との連携が図られているマンションは更にそれぞれ「ソフト+（プラス）認定」「ハード+（プラス）認定」として認定します。

新築・既存、分譲・賃貸に関わらず、すべてのマンション（共同住宅）を認定対象とします。認定を取得したマンションには、エントランス等に掲示できる認定証を交付します。また、認定内容などについて、こちらのホームページで公表します。

よこはま防災力向上マンション認定制度について（横浜市建築局住宅政策課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/bousaimansion.html>

コラム

～区分所有法と管理規約の関係～

区分所有法は「規約を定め、管理者をおくことができる。」と規定しているだけで、別に規約を定める必要があるわけではありません。実際、小規模なマンションではその都度、必要に応じて話し合いができる場合もあります。しかし、大きなマンションではやはり一定のルールを作っておかないとトラブルが多発してしまうでしょう。国はマンション標準管理規約を発表し、管理組合が規約の設定や改正を行う際の参考にできるようにしています。同時にコメントも添えられており、各マンションでは自分たちにあった規約に作り替える必要があります。ただし、管理規約には何でも規定できるわけではなく、区分所有法に違反する規約は無効となります。規約で変えることのできない「強行規定」というのがあります。例えば、規約の設定や、変更及び廃止などは、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数によらなければならない、「過半数」や「3分の2以上」などに変更することはできません。一方、区分所有法に「規約で別段の定めをすることを妨げない」となっている項目は「規約で別の定めをしてよい」こととなります。例えば、共用部分の持分の割合（第14条）などが該当します。

第2項 数年後に慌てないための備え

1 管理規約の見直しの必要性

管理規約は、分譲当初に管理業者等が用意していますが、社会状況の変化とともにマンション管理の環境も変わるため、実情に合わせて見直していくことが重要です。

一度も管理規約に目を通したことがないという人もいるようですが、無関心は管理組合運営の一番の障害です。管理組合運営への無関心から、将来的な修繕積立金等の資金不足や不要なトラブルを招くことにもなりかねません。

理事会に出席する役員には、話し合いの際、マンションのルールを都度確認できるよう管理規約集を持参するようにしている管理組合もあります。

2 管理組合の運営を見直す工夫

(1) 組合員の理解を得る

管理費等の使途を明確にすることや理事会での議論の様子や結論は、議事録だけでなく、読みやすく管理組合ニュース等で知らせるなど、情報を可能な限り開示しておくことで、管理組合運営に対する組合員の理解が得られやすくなります。

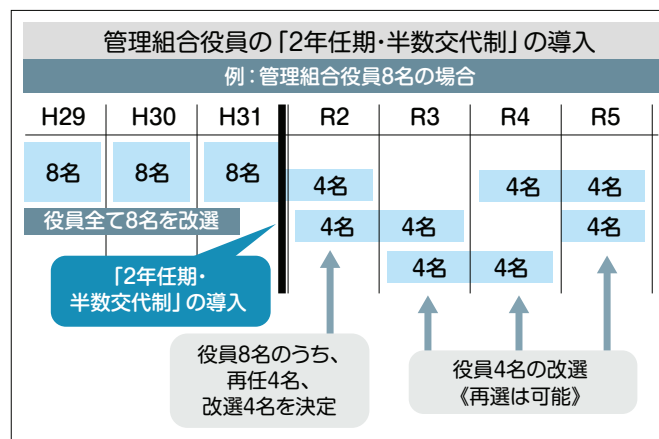
(2) 評議会の設置

理事の定数を減らして、マンション管理に関心のある少数の理事が理事会を運営していくやり方があります。合理的で機動的な運営が期待できますが、結論を急ぎすぎると合意形成に失敗するおそれがあります。そのため、理事会が独りよがりにならないように、理事会とは別に「評議会」を設けて運営している管理組合もあります。

理事は少数精鋭で、評議員は輪番制により一定の数を確保します。評議員の出番は年2回程度、理事会に対するチェック機能を果たします。評議員の出番は少なく、負担が軽いので気楽に引き受けられる、というのがこの制度の意図するところです。仕事に忙しい現役世代が多いマンションや高齢者が多く管理組合役員の担い手が少ないマンションで有効な方法です。

(3) 理事の任期2年、毎年半数交代制の導入

理事の任期を2年とし、毎年、半数を交代する方法です。理事長は2年任期のうちの残り1年を務め、最初の1年は訓練期間として位置づけることもできます。管理組合の活動に継続性を持たせることができ、運営においても一定の水準を維持する効果が期待できます。



(4) 専門家の活用

マンションの管理では、法律や管理規約等の解釈をめぐる問題や建物の修繕や建替えに関する判断など、いくつかの専門的な知識を必要とする分野があります。マンション管理士や建築士、会計士、弁護士など、疑問があれば状況に応じて専門家等のアドバイスを受けることも大切です。

本市では、管理組合の相談内容に応じた専門家を派遣する「マンション・アドバイザー派遣支援」や専門家と管理組合同士の交流会などを開催する「マンション管理組合サポートセンター事業」などの支援策があります。

(5) トラブル回避のコミュニティ作り

マンションのような共同住宅では、居住者相互の関係が希薄であればあるほど、ちょっとした行き違いや些細なことでも、トラブルに発展しやすいと言われています。

そのようなトラブルを回避するためにも、全員参加の定期清掃やお花見、夏祭りなど、イベントの開催等を通して、できるだけ顔見知りになる努力をしておくことも大切です。イベントの企画を立て実施するには、それなりの準備が必要です。実行委員会を立ち上げて、どうしたら集まってもらえるか考えてみましょう。居住者の親睦を深め、高齢者の見守りなども期待できる取組として、集会所を活用した「日曜カフェ」などを運営している管理組合もあります。

また、新たに入居される方たちに、簡単なオリエンテーションを開くなどの方法も、管理組合を知ってもらうきっかけになります。管理規約やごみ出しルールなどを説明するほか、例えば上下左右の居住者へのごあいさつ等のアドバイスをすることも大切なことです。



3 管理組合役員の担い手不足を解消するための具体的な事例

(1) 役員資格の緩和

平成23年（2011年）7月にマンション標準管理規約が改正され、役員資格を「現に居住する組合員のうち」から、単に「組合員のうち」に変更する例が示されました。この改正により、居住していない区分所有者が役員に就くことができるようになりました。

平成28年（2016年）3月のマンション標準管理規約改正では、4項に組合員以外からも必要に応じてマンション管理に関する専門的知識を有する外部の専門家を役員として選任する場合の規定例を示しています。

【参照 マンション標準管理規約】

第35条（役員）

管理組合に次の役員を置く

- 1 省略
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

(2) 住民活動協力金の徴収

平成22年（2010年）1月の最高裁判決で外部区分所有者等は遠方に住んでいる等の理由で理事に就任することが免除されているケースがあります。そのような区分所有者には活動協力金を支払ってもらい、理事と平等に負担を負ってもらうことを認めた判決を受けて、管理規約を改正し、住民活動協力金を新設することにした管理組合があります。住民活動協力金とは、管理組合業務を分担することが困難な、当該マンションに居住していない組合員に対して、一定の金銭的負担を求めたものです。採用する場合には、金額の設定などについて十分に検討し、慎重に決めることが重要です。

管理規約の例

第25条の2（住民活動協力金）

当マンションに住まない区分所有者は、前条の管理費等のほかに、総会が定める額の住民活動協力金を管理組合に納入しなければならない。

（3）管理協力費の徴収

管理規約上、すべての組合員が無償の輪番制で役員を行うことになっているとき、遠隔地に居住していたり、病気や仕事などの理由から役員を引き受けることができない組合員から、一定額の「管理協力費」を徴収する方法があります。

これはマンションに現に居住しているかどうかではなく、役員を引き受けるか否かで決まる仕組みです。この場合でも、高齢者に対する一定の配慮は必要です。

管理規約の例

第35条（役員）

（第1項は省略）

2 役員は、次の各号に該当する者のうちから、総会で選任する。この場合において、役員候補は輪番制により選出する。

- 一 当マンションに現に居住する組合員、及び役員としての活動に支障のない近隣地域に居住する組合員
- 二 前号の組合員と同居する配偶者又は成年に達した一親等の親族
- 三 組合員が法人である場合の法人役員又は一定の権限を有する社員

3 前項により役員候補になることができない組合員に対しては、管理組合は、総会の決議により、管理協力費を賦課することができる。この場合において、管理協力費は、管理費会計に充当する。

（第4項は省略）

コラム ～賃借人も管理規約を守らなくてはいけないの？～

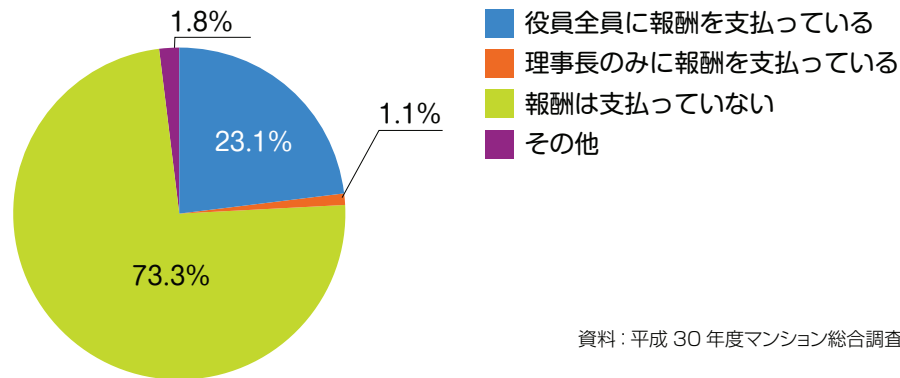
マンション標準管理規約第5条第2項には「占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。」と定められています。この第5条に関して、国のコメントには「賃借人は占有者にあたる。」とあります。区分所有法は、第46条第2項にマンション標準管理規約と同様の規定を置いています。つまり、法律に書いてあることを、マンション標準管理規約においても確認的に同様の条文を置いているのです。すなわち、賃借人が管理規約を守らないということは、法律違反にあたるということになります。

（4）役員報酬等の支払い

役員に報酬を支払うことも1つの方法です。

平成30年度マンション総合調査によると、報酬を支払っていない管理組合が約73%、役員全員に報酬を支払っている管理組合は約23%という結果になっています。また、支払っていると答えた管理組合の平均報酬額は、役員一律の場合は約3,900円/月、役員報酬が役員一律でない場合の報酬額平均は、理事長が約9,500円/月、理事が約3,900円/月、監事が約3,200円/月となっています。

役員報酬（全国）



(5) 賃借人等の採用

管理組合役員の担い手が不足する場合、賃借人等の「非組合員」を役員に選任しているマンションの事例があります。賃借人は非組合員なので、理事長、副理事長、会計担当理事及び監事以外の一般理事とし、人数に制約を設けることも考えられます。

管理規約の例

第35条（役員）

2 理事及び監事は、次の各号に該当する者のうちから、総会で選任する。

- 一 組合員
- 二 組合員が書面で届け出た組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族
- 三 組合員が法人である場合においては、組合員が書面で届け出た法人役員又は一定の権限を有する社員
- 四 組合員が書面で委嘱した当該専有部分の占有者で、当マンションに5年以上居住する者（ただし、理事長、副理事長、会計担当理事及び監事を除く理事に就くものとし、〇名を限度とする。）

4 長期修繕計画と修繕積立金の見直しの必要性

日常の修繕以外に、計画修繕工事として一定の周期で行われるものについては、「長期修繕計画」で定めておく必要があります。長期修繕計画の目的は、将来予想される修繕工事の項目と時期等を計画し、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ことです。

計画修繕工事を実施するには、多額の費用を要しますが、こうした多額の費用を一時的に一括して徴収することは、区分所有者にとって大きな負担になり、工事を行うための合意形成を難しくします。また、資金不足が生じると、工事が実施できなくなるおそれがあります。そこで、将来予想される工事を長期修繕計画で定めておき、これらに要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てていくのが「修繕積立金」です。

日常の管理業務にかかる費用のほか、将来必ず必要になる修繕工事について、しっかりと計画を立てて、確実にその費用を積み立てておくことが重要です。

なお、長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（概ね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、併せて修繕積立金の額も見直します。

<見直しが必要な事項>

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

第4章

再生のための手順

第1項 マンション再生のための検討

1 建物の仕組み

建物は、構造躯体・仕上・設備で構成され、これに舗装や植栽などの外構や屋外施設等が加わって、マンションの居住空間が成り立っています。

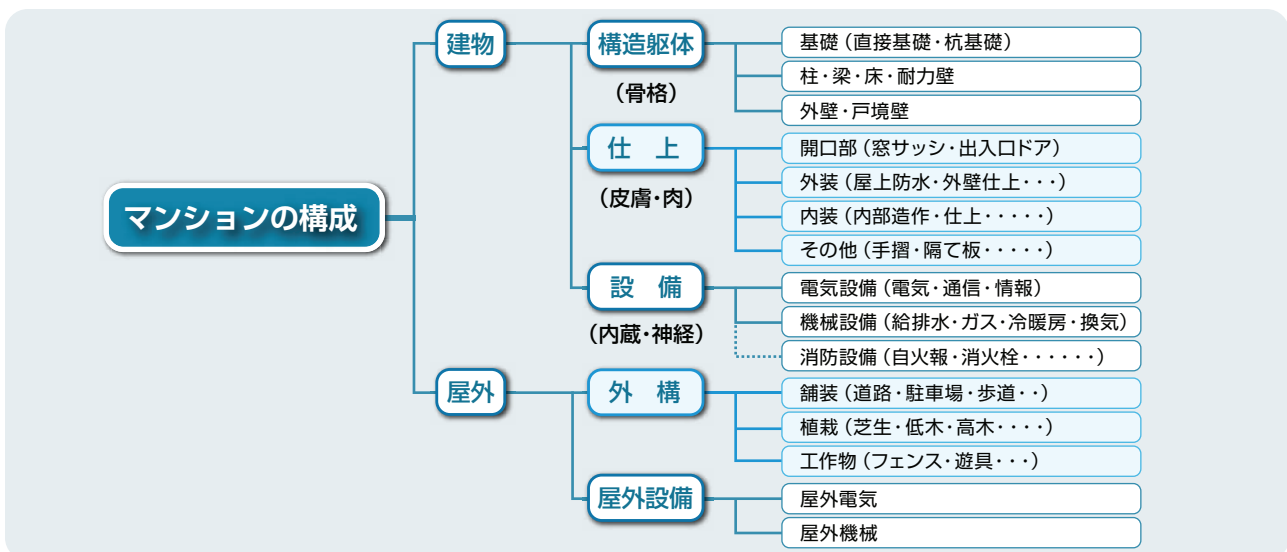
構造躯体は、基礎や柱・梁・床・壁等で構成された建物の骨組みで、建物本体(固定荷重)と、そこに載せたもの(積載荷重)を支えることが役割です。

仕上は、壁紙やフローリング等の内装材や防水、塗装、タイル等の外装材などで、構造と設備以外の部材、部品等が含まれます。

設備は、電気・ガス・給排水・空調・消防設備などのマンションのインフラやライフラインであり、少しの不具合や事故でも日常生活に大きな影響を及ぼします。

建物を人間に置き換えて考えてみると、想像しやすくなるかもしれません。構造が骨格、仕上が皮膚や肉、設備が内臓や神経にあたる部分とも言えます。

マンションの構成



2 建物診断(劣化診断)

建物の劣化の状態を調査するのが「建物診断(劣化診断)」です。経年により性能・機能が低下して不具合が生じた場合、事故にもつながりかねないので、適切な時期に修繕や更新を行う必要があります。現在の状態を正確に把握しておくとともに、劣化損傷の原因は何か、放置すればどうなるか、耐用年数はあと何年くらいか、いつ頃どのように対処すべきか等、調査診断することにより推定し、対策を検討します。

(1) 建物診断（劣化診断）の種類

建物診断（劣化診断）の対象範囲によって、次の2種類に分類します。

ア 総合診断

構造躯体・仕上・設備・外構等を対象としてまとめて行う調査診断のことを「総合診断」といいます。大規模修繕工事前や長期修繕計画を見直す時など、工事時期や金額を比較して優先順位を決めるために必要となります。

イ 個別診断

雨漏りの原因調査や設備機器の劣化・性能低下等、特定の部位に絞って行う調査診断のことを「個別診断」といいます。

(2) 建物診断の流れ

総合診断、個別診断いずれにおいても、予備調査から1次診断、2次診断と進み、最後に改修基本計画を作成します。

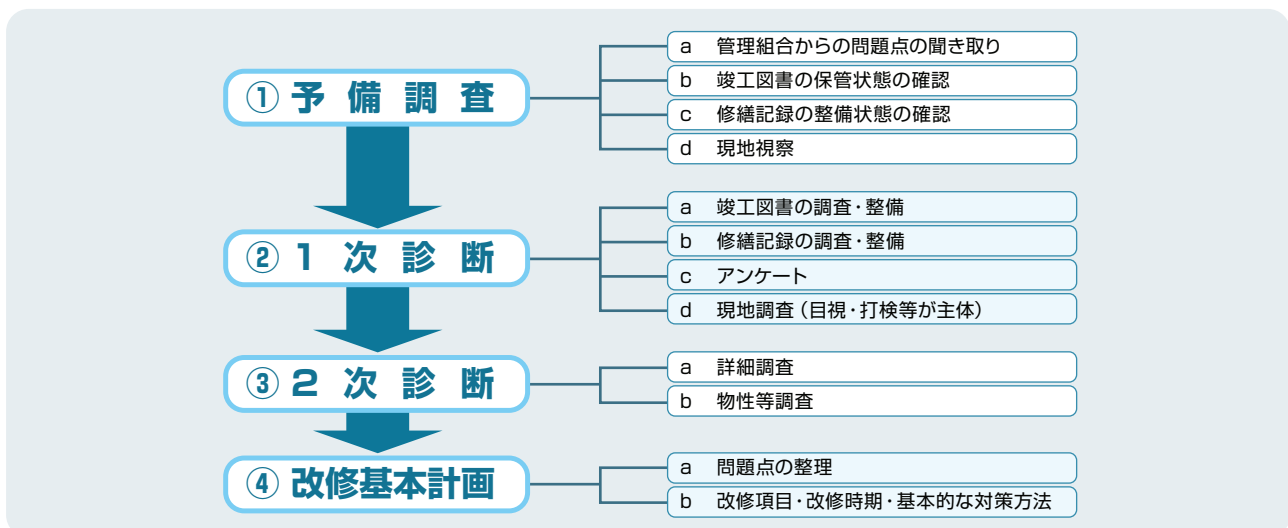
予備調査とは、建物の問題点に関する管理組合へのアンケートや、診断に必要な竣工図書等の必要書類の確認など、診断前に行う情報収集のことをいいます。

1次診断とは、修繕記録の点検やアンケート結果による問題箇所の特定制、目視やテストハンマーを使った打診検査等、費用をあまりかけずに行うもので簡易診断ともいいます。

2次診断とは、1次診断の結果、より詳細な診断が必要と判断されるときに行うもので、塗装の付着力試験やコンクリートの中酸化試験、強度試験等の精密な診断のことをいいます。

改修基本計画とは、調査・診断に基づいて、問題点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。

建物診断の流れ



※健康診断でいえば、①は問診、②は血液検査やレントゲン検査、③は内視鏡やCT スキャン検査等、④は診断書と処方箋に例えることもできます。

(3) 建物診断の結果

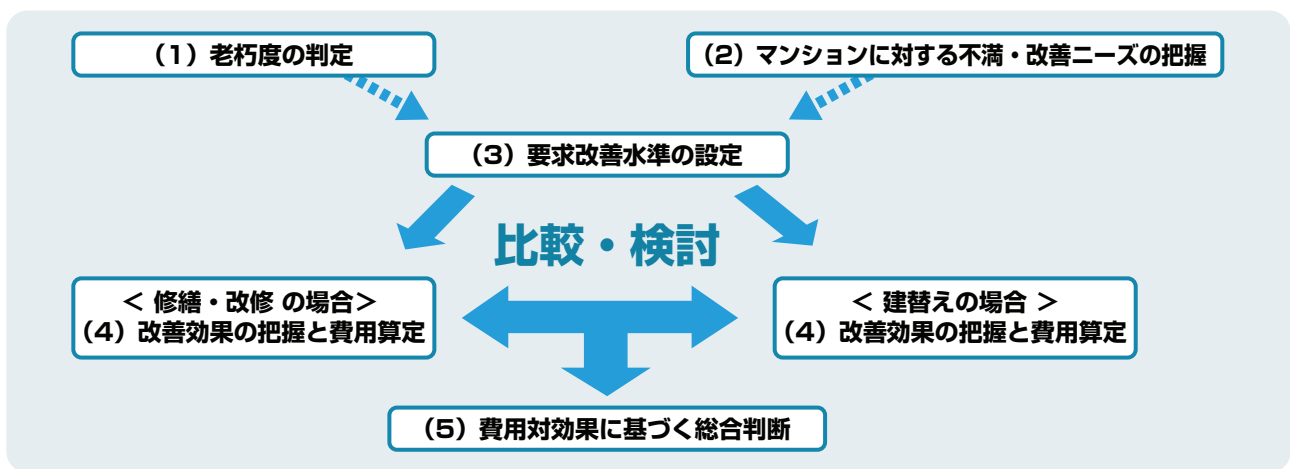
建物診断の結果から、不具合部分とその原因の特定（経年または新築・修繕時の不備によるものか等）、緊急処置の必要性や処置方法を明らかにすることができます。

また、診断結果から大規模修繕として対応することが望ましいと判断される場合には、工事範囲や時期についても判断することができます。すぐに大規模修繕を行わない場合にも、長期修繕計画や資金計画などを検討するときの基礎資料として活用できます。

3 修繕・改修による再生か、建替えか ～判断の考え方～

マンションの再生を考える時には、建物の老朽度や居住者（区分所有者）の住環境への不満や改善ニーズ等、現状と課題を整理し、改善水準を設定することが必要です。

それらを修繕（性能や機能を実用上支障のない状態まで回復させる）や改修（性能や機能を初期の水準以上に向上させる）で実現させるのか、または、建替えにより実現させるのか、それぞれの改善効果と所要費用などを比較して検討します。



(1) 老朽度の判定

まず、再生を検討するマンションの老朽度を客観的に判定するために、専門家を活用するなどして、建物や設備の老朽度と改善の必要性を判断します。老朽度判定の主な対象は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」とします。判断対象となる基本項目として、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5項目を設定します。さらに、それぞれの項目について細項目（確認項目）を設定して、老朽度判定を行います。

<老朽度判定の基本項目>

基本項目	細項目（確認項目の例）
① 構造安全性	(1) 耐震性 (2) 構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、塩分濃度、鉄筋腐食による外壁等剥落危険性、凍害やアルカリシリカ反応等によるひび割れ、雨漏り・漏水、基礎の沈下、傾斜等） (3) 非構造部の材料劣化（仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等）

② 防火・避難安全性	(1) 主要構造部の耐火性能（耐火構造） (2) 内部延焼に対する防火性（面積区画、高層区画、竪穴区画、防火上主要な間仕切壁） (3) 避難経路の安全性及び移動容易性（非常用エレベーター、居室から直通階段までの歩行距離、2以上の直通階段の設置及び重複距離、特別避難階段、屋外への出口への歩行距離、避難上有効なバルコニー・屋外通路、共用階段幅員及び勾配、共用廊下の幅員等） (4) 避難経路の防煙性（共用階段及び共用廊下の防煙性）
③ 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	(1) 共用部分：階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性 (2) 専有部分等：面積のゆとり、バリアフリー性、省エネルギー性
④ 設備の水準	(1) 共用部分：消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備 (2) 専有部分等：給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備等
⑤ エレベーターの設置状況	(1) エレベーター設置状況・停止階等

判定は、グレードA（改善の対象項目とする必要なし）、グレードB（ニーズに応じて対象項目とすることがどうかを任意に判断する）、グレードC（改善を行う必須項目とする）の3段階を設定し、判断の目安を明らかにすると分かりやすくなります。

「構造安全性」「防火・避難安全性」については、居住者の安全性（人命保護）に関わる項目であるため、グレードCを設け、該当する判定がなされた場合は、必ず改善（修繕・改修）を行う対象と位置づけます。居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」については、グレードCは設けず、グレードA、グレードB+、グレードB-の3段階評価とします。建築後それほどの年数が経過していない（新築されて間がない）マンションと比べて、やや陳腐化しているものをグレードB+、かなり陳腐化しているものをグレードB-としています。

<老朽度の判定>

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とすることがどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

(2) マンションに対する不満・改善ニーズの把握

修繕・改修と建替えのどちらが合理的なのかを比較し判断するための材料として、客観的な老朽度の判定のほか、アンケートの実施や話し合いの場を設けるなどして、居住者（区分所有者）の住環境への不満や改善ニーズを把握します。

(3) 要求する改善水準の設定

建物の老朽度や居住者（区分所有者）の不満や改善ニーズを踏まえ、どの程度まで改善したいのか、専門家等の協力を得ながら、修繕・改修または建替えのそれぞれの場合について要求する改善水準を設定します。

(4) 改善効果の把握と費用算定

要求改善水準の設定ができれば、まず修繕・改修の場合について、次に建替えの場合について、それぞれの改善効果を把握し必要な費用を算定していきます。

ア 改善効果の把握

建物の老朽度と設定した改善要求水準をもとに、修繕・改修工法の有無と適用の可能性を検討します。適用が可能な場合には、改善要求水準の実現がどの程度まで可能か等を検討し、専門家等の協力を得て工事内容を設定していきます。建替えの場合は建替え構想を策定し、修繕・改修の場合と同じように、工事内容を設定していきます。

改善効果については、実際に修繕や改修工事により実現できる水準と設定した改善要求水準に開きが生じる場合や、建替えについてもすべてが実現可能になるわけではなく、都市計画や建築規制によっては各住戸の面積を減少させなければならない場合もあるので、注意が必要です。

また、修繕や改修工事を実施する場合においては、工事実施後のマンションについて良好な状態が期待できる残存年数を検討し把握しておくことも大切です。

イ 必要な費用の算定

修繕・改修の場合と建替えの場合のそれぞれについて、専門家等の協力を得ながら、設定した工事内容について必要な費用の算定を行います。工事内容によっては、仮移転等の費用も考慮しなくてはならない場合もあります。

(5) 費用対効果に基づく総合判断

これまでの検討を踏まえて、修繕・改修か、または建替えかの判断をします。改善効果の大きさ（満足度）や投じられる費用の比較のほか、工事実施後のマンションについて良好な状態が期待できる残存期間などを考慮し、総合的に判断します。

(6) マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

国土交通省は、マンション居住者で構成される管理組合や専門家の取り組みを支援するために、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成し公表しています。

このマニュアルでは、老朽度判定の基本項目を設定し、費用対効果に基づいて建替えにすべきか、それとも修繕・改修かの総合的判断ができるように基本フローを設定しています。

マンション建替え等・改修について（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

4 将来像の検討

時間の経過とともに建物は劣化し、人は歳を取ります。いつまでも今の状態が続くわけではありません。社会状況も変わる中で、建物の修繕計画はもちろん、自分たちのマンションや団地が将来どのような場所になるのか、また、どのような未来につなげられるか等、少し大きな視点で考えてみることも必要です。

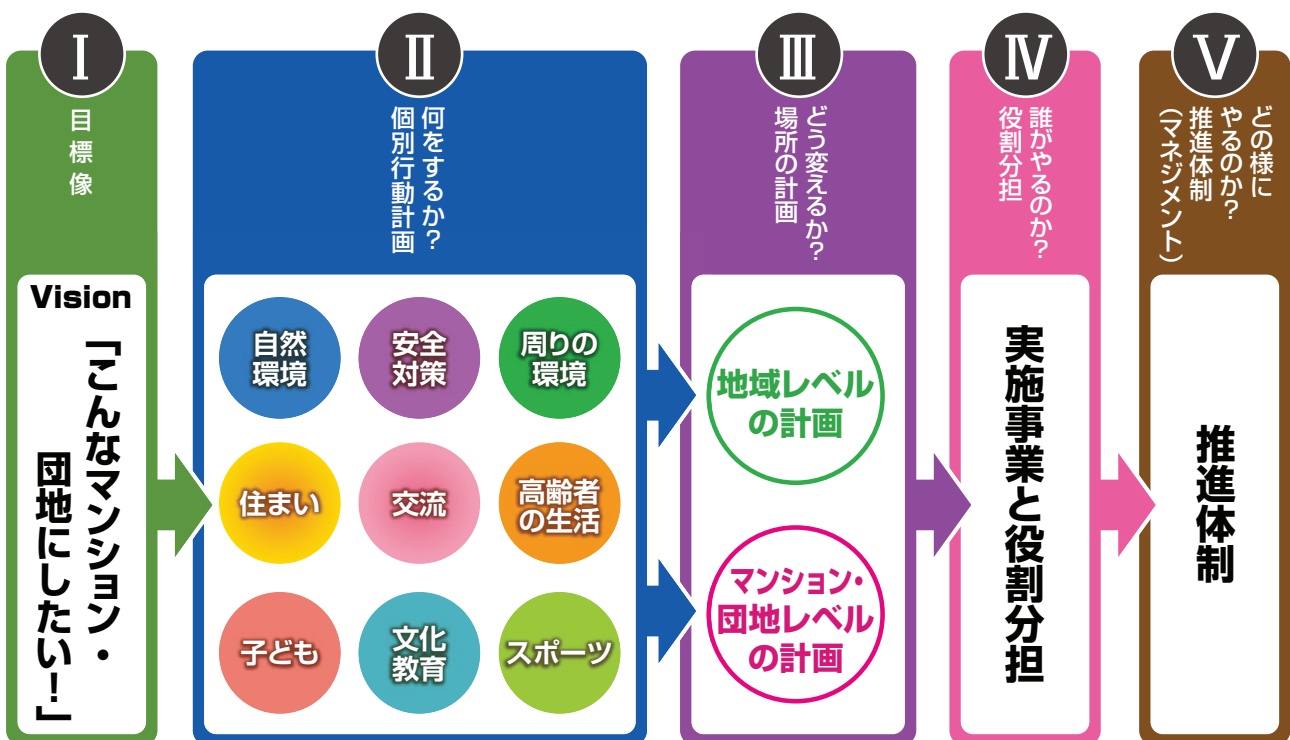
建設から100年経過した将来においても、高齢者から若い世代までが生き生きとした生活ができることを目指して「100年マンション憲章」を打ち立て、社会的ニーズに沿った建物や施設の改善・改良による再生に取り組んでいる管理組合もあります。

それぞれが思い描く将来像を組合員や居住者、また地域住民とも共有して考えていくことができれば、抱えている課題を解決していく道筋が見えてくるかもしれません。

(1) マスタープランの作成

自分たちのマンションや団地についての課題を認識し、将来どのようにしていきたいのか目標像を定め、それに向けた具体的な行動を整理して計画したものが「マスタープラン」です。マスタープランを作ることが重要なのではなく、課題や目標像を共有し、マンションや団地の再生に向けて行動していく際の優先順位や時間軸を明確にしていくことが大切です。

マスタープランの標準的な構成



(2) マスタープラン検討の流れ

ア 課題の整理

自分たちのマンションや団地について、周辺地域も含めて、現状や課題を整理していきます。短期的な視点だけでなく中長期的な視点を持って、管理運営の方法、建物・設備等の維持管理や建替え、高齢者や子育てにやさしいコミュニティのあり方、防犯や防災対策などについて課題を整理していきます。

イ 住民の意識や意向の把握

課題の整理ができたら、組合員全員がその内容を共有し、「今、何が問題か」「将来どんなマンションや団地にしたいのか」等、話し合いの場を設け、場合によっては第三者の専門家を交えて検討します。

専門家を加えた勉強会などは、合意形成の手助けになる効果が期待できます。特に大規模な団地の場合は、再生を行う場合に「まち」そのものに与える影響が大きいため、地域の意見や特性を考慮するとともに、まちづくりの専門家などの意見を参考にすることも有効です。

【参考】専門家活用の出来る支援制度（横浜市建築局住宅再生課）

● マンション・アドバイザー派遣支援事業

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/haken/man-adv.html>

● マンション・団地再生コーディネーター支援事業

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/danchi/coordinator.html>

ウ 選択肢の整理・検討

組合員や居住者の幅広い意見がある中で、最も大きな課題は何か、最初に取り組む事業は何か等、優先度を検討していきます。その際には、世の中の動き、今ある土地や建物の立地条件や経済性、地域を取巻く環境を活かす方法など、資産価値を高めるための選択肢などについても比較・検討を行います。

エ 将来像と行動計画を描く

選択肢の整理ができたら、マンションや団地の将来像を描いてみます。次世代に受け継がれる、よりよい環境とはどのようなものか、高齢者が暮らしやすく、若い世代が住みたくなる環境とはどういったものなのか等、比較的近い将来は具体的に、建物の建替えなど住環境を大きく変える遠い将来は漠然と将来像を描いてみます。

次に、何を、いつ、誰が、どのように進めるか、個別行動計画を作ります。高齢者の生活サポート体制が現にあるならそれを活かす、子育て支援の仕組みがないなら、子育て世代の交流から始めてみる、防災体制が不備であれば、危機管理の方法を考えるなどの具体的な行動方針を示します。

建物や設備については、当面は修繕工事を繰り返しながら維持管理をしていくケースと改修や建替えによる再生を行うケースなど、住民の合意形成や検討の進捗状況により判断していきます。

オ 組織づくり

組織づくりには、人材の確保と育成が必要です。地域の実態を把握するために、また、地域力を高めるためにも、地域の人材も巻き込むネットワークも必要となります。

建替えなどの検討が始まると、建替え事業を担う事業者との役割分担や連携も必要となります。また、高齢者生活支援サービスなどの事業を始めるには、福祉関係の団体との協働も必要となります。

カ 管理の方法の見直し

将来像を描いたら、それにふさわしい管理のあり方を見直すことも必要です。

例えば、空き室が増える可能性があれば、空き室の活用法を考えておかなければなりません。集会所のないマンションや団地では、居住者の集まる空間として活用できます。また、高齢者の生活支援サービスや子育てのための拠点にすることも考えられます。そのためにも、管理組合を法人化するなど、空き室の買い取りや賃借ができるようにしておくことも必要です。

将来的には、建物や設備の維持管理に加えて、土地や建物を有効に活かすことのできる管理方法も考えられます。

第2項 コミュニティの形成と改修による再生

1 マンションのコミュニティ

マンションなどの共同住宅においては、居住者同士が顔を合わせる機会も多くなります。組合員として、共同してマンションの管理を担っていく義務がある以上、お互い疎遠な関係でいるよりも、相互に理解し、協力し合える関係を築いていくことが大切です。ほんのちょっとしたきっかけがあれば顔見知りになり、話ができるようになります。その「仕掛け」をみんなで考えていくのもコミュニティ作りの醍醐味かもしれません。

東日本大震災の際には、多くのマンションで見知らぬ人どうしが、誰に言われるまでもなく積極的に助け合う姿があったといわれています。困ったときには助け合う相互扶助の精神は、日ごろから培ってきたコミュニティの中で生まれるといえます。

(1) 人材の発掘

マンションや団地には、さまざまな才能、技術、キャリア、資格などを持った方が居住しています。マンションや団地におけるコミュニティの活性化を図ることで、新たな人材の発掘につながることも考えられます。

(2) 空き室や集会所の活用

小規模なマンションでは集会所がないところが多く、理事会は理事長の自宅か玄関ロビーで、管理組合総会は地区センターで、などと場所探しに苦労しています。集会所などの居住者が集まる場所のないマンションでは、空き室が出た際に管理組合が賃借又は譲渡してもらうことができれば、居住者のコミュニティの拠点として活用することができます。また、高齢者の多いマンションでは、新たな交流の場として活用することで、引きこもりの解消や予防にも効果が期待できます。

(3) 空き店舗の活用

高齢者の生活支援事業を展開している地域のNPO法人などでは、買物サービス、リフォームのお手伝いなどの生活支援サービスの拠点として空き店舗を利用しています。また、給食や喫茶メニューを提供する憩いの場として、空き店舗を活用した事業を展開しているNPO法人などもあります。

大学の研究室などで地域の再生を研究してきた研究者たちが、NPO法人を立ち上げて本格的な生活支援サービス等の「団地再生」助っ人事業をはじめているところもあります。

2 子育て支援

(1) 相互扶助

子育て世代にとって、保育所や学童保育施設を利用していたとしても、顔見知りの手助けほどありがたいものはないかもしれません。マンション内に助け合える人間関係が築かれていてこそ、災害時や緊急時にも孤立することのない、つながりを実感することができます。



(2) 世代循環型のマンション

介護や子育ての都合から、自分が育ったマンションや団地に戻って、親世代の近くで生活することを考える若い世代もいます。各世代がうまく循環して、子どもから高齢者まで幅広い世代が共に生活をする環境こそが理想的なマンションといえます。

例えば、専有面積が狭い住戸のバルコニー部分の隔て板を撤去し接続して1～2室増築するプランなど、管理組合が主導権をもって、共働き夫婦や学生、単身の社会人に魅力的な住環境を作っていくことで、世代循環型のマンションとして再生させることも考えられます。

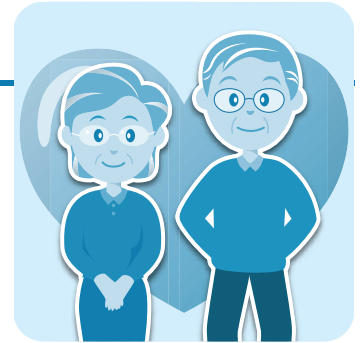
(3) NPO法人などの住民組織の活用

集会所等の共用スペースをNPO法人などの住民団体に貸出し、託児所や一時預かり施設、子育てサロンなどの運営を任せている事例があります。地域住民を対象とした交流イベントなどを実施している団地もあります。

3 高齢者への支援

(1) 地域における高齢者の見守り

増加する高齢者に対して、介護保険では、家族によるサポートを見込んだ在宅介護がすでに盛り込まれています。また、単身の高齢者などには、バリアフリー化され、様々なサービスが受けられる高齢者向け住宅の整備も進んでいます。しかし、長年住み慣れたマンションを離れたくないと考えている高齢者も少なくありません。



高経年マンションや団地で、高齢者の比率が高いところでは、設備は十分ではなくても、高齢者同士のコミュニティが形成されているところもあります。多くの区分所有者が高齢者をはじめとしてお互いに対する関心を持つことができれば、高齢者にやさしい設備や集会所など交流の場を提供する取組につながる可能性もあり、住民全体で緩やかに高齢者を見守る環境が構築されます。

(2) 高齢者への支援方法と仕組み

買物支援サービスやデイサービスなどを担っている地域のNPO法人に、管理組合が取得した空き室を貸し出すか、またはNPO法人が直接、賃借や取得することによって、高齢者支援の拠点とすることができます。これらの拠点があれば、囲碁、将棋、パソコン、絵画、コーラス、体操などのクラブを通じた交流サロンだけでなく、高齢者の介護予防プログラムを組み込むこともできます。

集会所に大規模な厨房設備を入れて、高齢者宅へ配食サービスを実施している団地もあります。弁当の手渡しを通して、一人暮らしの高齢者の安否確認にも貢献できるという仕組みです。

4 改修による再生

改修による再生とは、建替えではなくて既存の構造躯体を利用し、増築・改造等により新たな性能を付加する改良工事等のことをいいます。大規模修繕等の計画修繕で同時期に行われるグレードアップ工事に加え、建物や附属施設の増築・改造等によって生活空間の向上や高齢化社会に向けての安全、環境等の性能・機能を付加し向上させ、快適に住み継がれるマンションに生まれ変わらせようとすることです。

(1) 高経年マンションや団地で想定される改良工事の内容

新たな性能や機能を付加する改良工事のニーズと内容には、次のようなものがあります。ただし、建物の階高を上げる、はり下の高さを高くする、コンクリートの強度を上げる、重衝撃音に対する遮音性能を上げる等、改良工事によっては実現できないものもあります。

<改良工事の例>

ニーズ	内容（新たな性能の付加等）
① 住戸面積の拡大	住戸面積の拡大や居室の増築、上下左右の住戸（専有部分）の2戸1化、間取りの変更等の方法があります。生活様式や家族構成の変化に合わせて生活空間を改修することにより、多様な世代が住み続けられる環境を整備します。
② 共用スペースの整備	空き住戸を集会室や会議室へ改造、エントランスに風除室や宅配ロッカーの設置、デイケアスペース・キッズルーム等のコミュニティ施設、来客者用の宿泊施設等の計画が想定されます。空き住戸の有効利用と共用施設の拡充により、コミュニティの活性化が期待できます。
③ 共用施設及び屋外環境の整備	機械式駐車場を廃止、または平置きや自走式2階建て駐車場へ変更することにより、メンテナンス費用の大幅な節減が期待できます。駐車場が余っている場合には、スペースの削減や廃止も考えられます。また、直結給水方式への切り替えにより、給水施設が不要になることも考えられます。それらの跡地に集会所やクラブハウス等の共用施設、地域の拠点となるコミュニティハウスを整備することも考えられます。マンション（団地）での生活を豊かにするほか、近隣住民に開放した場合には、地域の活性化を図ることもできます。
④ 耐震性能の向上	耐震補強工事により安全性が向上するほか、減築する事により耐震性の向上が図れる場合もあります。
⑤ バリアフリー環境の整備	外廊下型住棟や階段室型住棟へのエレベーターの設置、エントランスのスロープ化などバリアフリー環境を整備することで、高齢者や子育て世帯、障害者等に対する生活環境の改善を実現できます。エントランスの自動ドア化なども有効です。

(2) 計画修繕（大規模修繕工事）と改良工事

計画修繕（大規模修繕工事）は一定の周期に基づいて実施されますが、既存性能をグレードアップする改良工事を組み合わせて行うことがあります。グレードアップ工事の内容には、例としては次のようなものがあります。

- ① 住戸ドアの耐震玄関ドアへの変更等による耐震性能の向上
- ② 階段室の手すり設置によるバリアフリー環境の改善
- ③ 監視カメラ設置・増設、照明の増設等による防犯（セキュリティ）環境の改善
- ④ 外壁の外断熱改修、ペアガラス化、ソーラー発電、二重サッシ（専有部分）、屋上緑化等による省エネ・エコロジー化
- ⑤ 通信インフラの整備
- ⑥ 防水材、塗材、シーリング材などの耐候性の高い仕様材料を選定し修繕周期の延長を図る。

<工事の例>

①危険防止・事故防止、 不具合箇所の解消と予防	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁タイルの浮き・剥落防止、雨漏り防止のための屋根・床防水、外壁シーリング材の打替え ・給排水管の劣化による水漏れ防止
②耐久性の延伸・向上	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄部の錆防止塗装、外壁コンクリートの亀裂補修・塗替え ・設備機器・配管の部品交換・更生・更新（取替え） ・電気設備幹線改修・機械式駐車場更新
③美観・快適性	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装仕上げの塗替え、鉄部・金物類の塗装・更新 ・エントランス・集会所の内部改修
④機能・性能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー改修、省エネ改修、防犯改修等 ・スタディーブース（テレワーク設備含む）の設置

◆ エントランス周りのバリアフリー

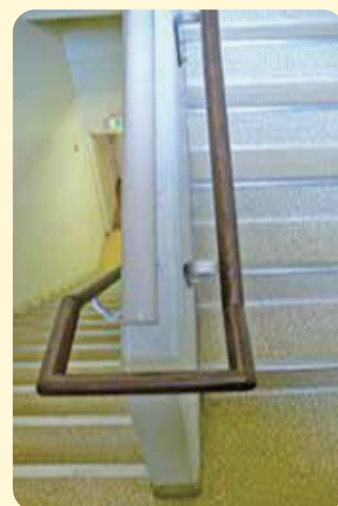
*階段とスロープを併設し、手摺を設置



■ 階段室のバリアフリー（手摺設置）



*半屋外階段に取り付けた樹脂製手摺



*屋内階段に取り付けた木製手摺

編集協力者撮影

(3) 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

国土交通省は、マンションの再生手法の普及と改修による再生の可能性についての認識を深めていただくことを目的に、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成し公表しています。

このマニュアルでは、居住環境の維持・向上、長寿命化のためのマンション共用部分の改修の手法等について解説しています。

マンション建替え等・改修について（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

事例紹介③ 断熱改修でマンションのバリューアップ

建物概要

建築年：昭和54年（1979年）
棟数：1棟 階数：7階建て 総戸数：80戸

取組のきっかけ

大規模修繕工事の時期を迎え、古くなった設備（窓サッシや玄関ドア、インターホンなど）の改修に対する住民の要望や、これまで管理会社に一任していた工事の進め方の見直しといった課題を解決するため、「大規模修繕委員会」を発足し、取組を開始しました。



取組のポイント

① 第三者の意見活用

マンション管理士に委員会活動に参加してもらい、工事の進め方などについて第三者としての意見やアドバイスをもらいました。（「横浜市マンション・アドバイザー派遣支援」を活用）

② 補助制度の活用（省エネルギー改修）

「快適な室温で過ごしたい」といった住民の声に応えるべく、窓サッシや玄関ドア、外壁の断熱改修を大規模修繕工事と併せて行いました。工事の実施にあたっては、国交省の補助制度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を活用することで、管理組合の費用負担を軽減することができました。

③ 住民への周知

工事内容や資金計画、業者選定など委員会での検討内容は、総会とは別に説明会を随時行うなど、住民の理解を得られるよう周知に努めました。

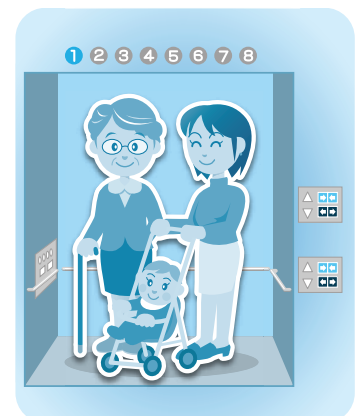
取り組んで良かったと感じること

築40年を超えていますが、大規模修繕工事を迎えたタイミングでマンションの将来を考え、設備のバリューアップを図ったことで長く住み続けられるマンションに生まれ変わることができました。住民からも「寒さが和らいだ」「光熱費が下がった」などの声が聞かれ、委員会活動への前向きな理解を得ることができました。

5 住替えの促進

(1) エレベーターのない団地

団地型マンションに多い階段室型の住棟では、たとえエレベーターを設置しても、停止階から更に階段を上下しないと玄関に入れない等、完全なバリアフリーにはならないといった問題があります。また、例えばエレベーターのない5階建て団地などでは、上層階に住む多くの高齢者は、階段移動が億劫だと感じているようです。低層階に売り物件が出たら買い換える世帯も増えているといえます。管理組合がこのような傾向をつかみ、売買情報を提供するなどしていくことにより、高齢者の円滑な住替えとともに、上層階に若い世帯が入居する機会を増やすことも考えられます。



(2) 建替えや改修工事のスムーズな実施

建替えや改修工事を行っていく上で、住替えを促進することで事業を行いやしくすることができます。

特に団地では複数の棟があることから、エレベーターを付けられる棟にはエレベーターを、2戸を1戸にするなどの増築が可能な棟であれば、改修工事をするることによって、団地全体の再生を実現していくことが可能になります。

例えば、建替えや改修工事を予定している棟の上階に住む高齢者が、当面、建替えや改修工事の予定のない他の棟の1階に引っ越すなど住替えができれば、棟の建替えや改修工事が行いやしくなると考えることができます。

このような住替えができるようになるには、まずは互換性の考え方や住民同士の相互扶助などのコミュニティが十分に成熟していることが必要です。

第3項 耐震改修

1 耐震化の必要性

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。災害時に建物を使用している人が命を落とさず避難が出来るレベルとなりますので、建物の継続使用ができる事は想定していません。災害後も継続使用を求められる場合は耐震性能を高くする必要があります。

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。特に大きな改正ポイントは、昭和56年6月1日の改正で、現在もほぼ同等のこの耐震基準は新耐震基準、それ以前の耐震基準は旧耐震基準と呼ばれています。

旧耐震基準は震度5強程度の中規模地震で建物がほとんど損傷しないことを目標とし、新耐震基準はそれに加えて、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を生じないことを目標としています。

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(以下「耐震改修促進法」という。)」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、現在では、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らないこととされています。

<新耐震基準と旧耐震基準の違い>

想定地震規模	昭和56年6月以降 (新耐震)	昭和56年5月以前 (旧耐震)
中規模地震 震度5強程度 東日本大震災(3.11)に 関東で観測した震度	建物を補修し居住が可能	ほとんど損傷しない
大規模地震 震度6強～7程度 今後の地震予測での想定震度	人命に危害を及ぼすような倒壊 等の被害を生じない	特に想定なし 倒壊する可能性あり

2 被害事例

これらの写真は、平成28年に発生した熊本地震におけるマンションの被害事例です。上階が住宅、下階がピロティといったマンションでは、上階に比べ下階の壁量が少ないので、上下階の剛性(固さ)が異なり、下階の被害が大きく崩壊・倒壊したといった例も少なくありません。また、建物の崩壊・倒壊の危険性があるだけでなく、玄関枠等が変形し避難や救助が困難となることもあります。



柱の座屈が起きて、ピロティ層が崩壊したマンション。
編集協力者撮影



玄関扉の変形が起きると、ドアが開かなくなってしまう事もある。
編集協力者撮影

3 耐震性能

建物の耐震性能は、 I_s 値(構造耐震指標)で判断します。この数値が大きいほど耐震性は優れています。 I_s 値の算出方法は、強さ、粘り、形状、経年状況等から算定され、0.6以上であれば現在の新耐震基準相当の耐震性能があるとされています。また、 I_s 値が0.6を下回る場合は大規模地震の際に崩壊・倒壊する危険性があり、さらに0.3を下回ると崩壊・倒壊する可能性が高いと判断されます。

4 耐震診断の実施

旧耐震基準の建物は、耐震診断により耐震性能を確認する必要があります。耐震診断結果で所定の耐震性能を満たしていれば、耐震改修は不要ですが、耐震性能が不足している場合は次のステップ(耐震補強設計)に進みます。

1次診断と2次・3次診断の違い

鉄筋コンクリート造の耐震診断の方法には、第1次診断法、第2次診断法、第3次診断法がありますが、建物に見合った診断方法で行うことが望ましいです。

第1次診断法は、比較的耐震壁が多く配された建築物の耐震性能を、簡略的に評価することを目的とした診断法です。目標値 I_s が0.80と高いうえ、第2次・第3次診断法と比較すると I_s 値が低めに算出される傾向にあります。

第2次・第3次診断法は、建物からコンクリートコアを採取してコンクリート強度試験や中性化深さ試験等を行い、詳細な構造計算を行います。幅広い建物の構造に汎用性がある診断方法のため、本来あるべき耐震性を確認するには、第2次・第3次診断法が一般的です。不足する結果になった場合、補強する場所や効果などを明確に把握することが出来ます。

この他に、耐力壁で建物の荷重を支える壁式鉄筋コンクリート造等の建物については、構造耐震指標Is値を算出することなく、短時間で簡易に診断する簡易診断法もあります。＜既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法（発行：一般財団法人 日本建築防災協会）参照＞

＜診断レベル＞

第1次診断法	比較的耐震壁が多く配された建築物（壁式構造等）の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法
第2次診断法	梁よりも柱や壁などの鉛直部材の破壊が先行する建築物（一般的な構造）の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法
第3次診断法	柱や壁よりも、梁の破壊や壁の回転による建物の崩壊が想定される建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法 ※計算量が最も多く、高度な知識と慎重な判断が必要

5 耐震改修計画

耐震診断の結果から耐震化が必要と確認した場合、耐震補強等の耐震化の検討を始めることになります。

耐震改修の設計は、経験豊富な建築士に相談することが望ましいです。また、老朽化の著しいマンションでは、耐震改修と建替えを比較検討することも考えられます。

管理組合として耐震化の取組を開始するときは、耐震診断の結果を区分所有者に説明するほか、意向をアンケートなどで把握しておく必要があり、理事会での検討事項やアンケートの結果などの情報は、広報紙等によりきちんと周知することが大切です。

(1) 補強案の検討

耐震性能が不足している箇所と原因を見極め、どこをどのように補強すべきか、構造だけでなく、居住性、施工性、経済性、工事中の生活支障度等を勘案し、補強方法を比較して検討します。構造計算シミュレーションを繰り返し、最適な工法を確定します。

＜補強工法の一例＞

① スリット補強



編集協力者撮影

旧耐震基準の建物には一般的に構造スリットがないため、左の写真のように構造スリットを後から施工する方法があります。また、スリット補強は、建物の粘り強さなど本来あるべき耐震性能を引き出す方法であり、この補強で耐震性が足りない場合は、別の補強方法で補う必要があります。

② アウトフレーム補強



編集協力者撮影

既存建物の耐震強度の増大が主な目的となりますが、耐震性能の如何により既存部分の柱の補強(③参照)の併用等を行うことで、靱性の改善を図ることも可能です。「機能的に重要な空間を持ち内部を補強できない建物」かつ、「単スパンラーメンで構成されている建物のように、比較的少数の部材で構成されている建物等」の補強に有効な手段です。しかし、周囲に十分な敷地があることが必要となります。

また、構造体の復元効果が得られ、地震により架構が変形した時は抵抗力となり、元に戻そうとする力となり、制震効果が得られます。

ブレース等の斜材が無い場合、バルコニーの開放性を損なわず眺望の確保が可能です。

③ 柱巻き補強



編集協力者撮影

既存柱の周囲を「厚さ 100 ~ 150mm 程度の鉄筋コンクリート」または「鉄筋補強モルタル」で巻き立てて補強する方法で、柱の変形能力を向上することを目的に考案されたものです。また、曲げ耐力や軸耐力の向上も可能です。

補強後は柱が一回り太くなる以外、殆ど見栄えは変わりません。

また、鉄板巻き・繊維シート巻き等の補強方法もあります。

④ 耐震壁新設補強



編集協力者撮影

既存の開口部に新たにコンクリート壁を増設します。強度の増強とピロティの補強にもなります。

(2) 耐震改修計画の作成

「耐震改修計画」「資金調達」「費用負担」について並行して検討を進め、専門家等の協力も得ながら、耐震改修の基本的な考え方、補強工法などの改修方法、資金計画などを整理して原案を作成します。耐震改修計画は、区分所有者の意向や関係機関との協議を反映し、原案から修正案、そして最終案と段階的に策定していきます。その際、建築確認や耐震改修促進法に基づく計画認定の手続きなど、事前に所管行政庁に相談しておくことが重要です。認定による建築基準法関係規定の緩和措置や補助金、税制上の優遇措置などが受けられる場合があります。

また、合意形成のためには、多数の区分所有者の賛成を得る必要がありますが、区分所有者全員の意見や要望がすべて反映できるとは限らないため、絶対に譲れない点やある部分までは譲ってもよいと考えている点などを的確に把握しておくことも重要となります。

建築物の耐震改修の計画の認定について（横浜市建築局建築防災課）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/bosai/taishin/taishinnintei/taisinsokusin.html>

(3) 耐震改修決議

基本計画が固まったら、耐震改修を行うことを総会で決議します。耐震改修工事は、一般的に「共用部分の形状又は効用の著しい変更」に当たり、区分所有法上、4分の3以上の決議が必要となります。

また、4分の3以上の決議が取れた場合であっても、工事に影響が生じる住戸が1戸でも反対していれば、円滑に工事が進まず、工事完了が困難になる場合があります。そのため、区分所有者間の合意形成を丁寧に行う必要があります。

その後、設計の専門家に依頼して実施設計を行い、それに基づき施工業者数社から見積もりを徴収して施工業者を選定し、工事費を確定します。

6 耐震改修工事

補助金の額や工事金額、施工業者等が確定した段階で総会を開き、工事着手を決議します。その後、施工業者による工事説明会を開き、工事をスタートします。

工事が設計図書どおりに行われているかを確認するため、工事監理者を定めておくことも重要です。この場合、耐震改修実施設計を行った専門家に工事監理者を依頼することが一般的です。



PCアウトフレーム補強
編集協力者撮影

所得税の控除と固定資産税の減額措置について

一定の要件を満たした耐震改修工事を行うと、所得税の特別控除と固定資産税の減額措置を受けられます。

■ 所得税の特別控除内容 (平成21年1月1日から令和5年12月31日までに耐震改修工事を完了した住宅) ※1,2

当該住宅の「耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」から市が交付した補助金額を差し引いた額の10% (令和3年12月31日までのものの場合) を控除 (上限ありその年1回のみ)

※1 その他要件あり (令和5年2月末時点)

■ 固定資産税の減額内容 (平成22年1月1日から令和6年3月31日までに耐震改修工事を完了した住宅)

当該住宅に係る翌年度分の固定資産税 (120m²相当部分まで) が2分の1に減額

※2 その他要件あり (令和5年2月末時点)

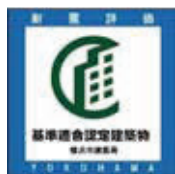
■ あん震マーク

横浜市では、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項に基づく「建築物の地震に対する安全性」の認定を、「あん震マーク制度」として行っています。

耐震基準を満たしている建築物は、それを示す「あん震マーク」を表示することができます。



認定証



あん震マーク

横浜市HPより引用

7 マンション耐震化マニュアル

国土交通省は、管理組合や区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続きなどをとりまとめ、合意形成の円滑化及び耐震改修等の促進を図ることを目的として、「マンション耐震化マニュアル」を作成し公表しています。

このマニュアルでは、耐震診断や耐震改修、区分所有法上の手続き、費用負担のルール、合意形成の仕方などを解説しています。

マンション耐震化マニュアル (国土交通省)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html



第4項 大規模修繕

1 大規模修繕工事

マンションは、年数が経過してくると構造躯体や設備などに傷みが生じます。建築後一定の年数が経過したマンションの住環境や資産価値を維持していくためには、修繕により性能を維持又は回復させることが必要です。このように、建築から概ね12年を経過した頃から一定の周期で計画的に行う修繕を「大規模修繕工事」といいます。

大規模修繕工事は、高経年になると工事内容が増えてきますが、単に機能回復の修繕のみではなく、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップする改良工事を同時期に適切に実施することが費用面でも効果的といえます。



2 大規模修繕工事の特徴

(1) 工事金額の大きさ

大規模修繕工事は、工事範囲やその内容が大規模になることが多いため、工事金額も多額となる場合があります。

(2) 長期にわたる工事期間と日常生活への影響

一般的に外壁修繕工事や屋根防水工事は、10数年に一度行われるものです。これらの工事は、3～6か月、建物規模（団地型・複合用途型・超高層等）によっては1年以上を要するものもあります。特に外壁改修工事などは建物外周に足場が架けられるため、安全性や防犯性が低下する面があります。また、バルコニーなどでは、一時的に使用できない期間も生じます。更に、給排水管の取替え工事では断水や使用禁止時間が必要となり、日常生活にも影響を及ぼします。

(3) さまざまな計画修繕工事を集約して行う

足場・ゴンドラ架設が必要な外壁修繕工事の際には、バルコニー床防水や廊下・階段の床防水工事も同時に行われます。また、雨樋や外壁に取り付けられた金物類も足場・ゴンドラがないと修繕できません。経費等を節約し、経済的に工事を行うために、大規模修繕工事を行う際には、できるだけ関連する工事を同時に行います。

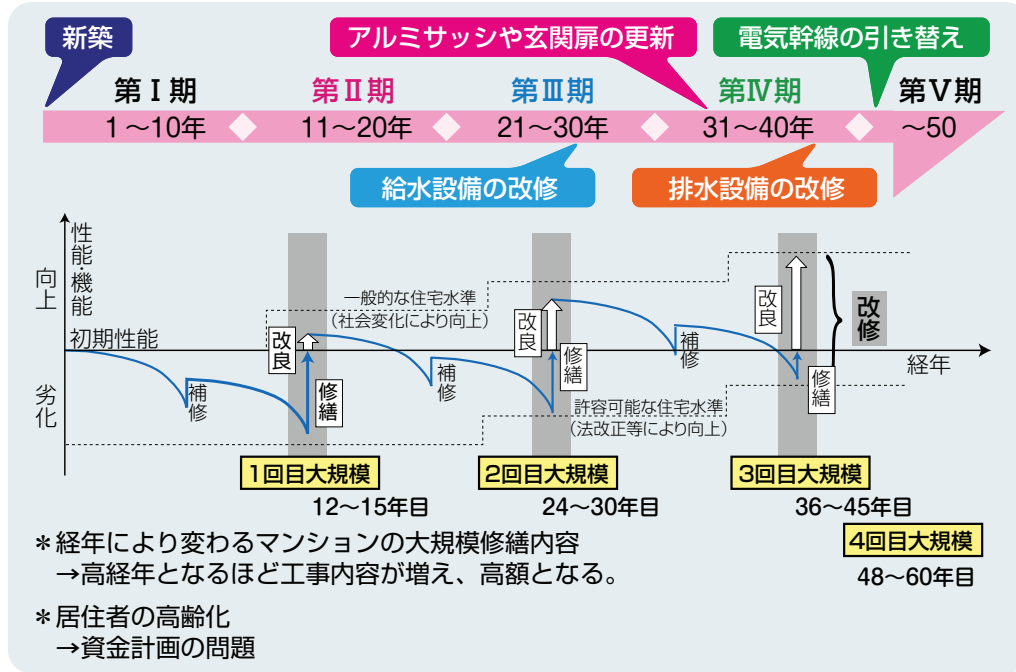
3 経年による大規模修繕工事の変遷

マンションの経年による劣化は避けられないものです。

この劣化現象を防止・延伸させ、建物の長命化を図るためには、定期的な大規模な修繕が必要となります。一般的にこれらの工事は、外壁修繕や屋根防水が中心と考えられていますが、他にもさまざまな工事が加わってきます。

大規模修繕工事は、回数を増すごとに、その工事内容も変わってきます。外壁を中心とした大規模修繕工事の周期は、一般に12～15年ですが、近年は材料・工法の進歩により周期を伸ばす検討もされています。

大規模修繕工事の周期



(1) 経年による大規模修繕工事内容の違いと特徴

ア 1回目大規模修繕工事 [第Ⅱ期 経年 12~15年]

初期性能の回復が目的となりますが、建築を主体とした大規模修繕の基本工事（外壁改修、バルコニー・廊下・階段等の床防水、鉄部塗装等）となり、一定周期で繰り返し行われます。屋根は防水仕様により実施時期が異なるため、部分又は全面改修となります。

イ 2回目大規模修繕工事 [第Ⅲ期 経年 24~30年]

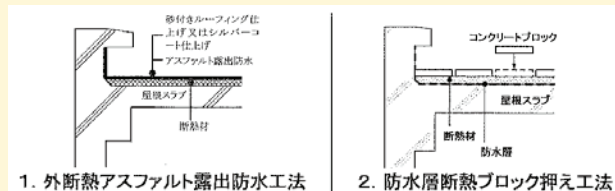
2回目は、1回目の外壁等大規模修繕の基本工事を含めた総合改修となります。同時に屋根防水の全面改修が加わり、金物関係では更新を必要とし、一部にグレードアップ工事が加わります。

この時期には、設備（給水設備）関係の配管・機器の改修（共用部分の更新）が出てくる場合がありますが、配管材料、劣化状況によって異なります。

◆ 屋根防水改修・(外断熱防水)



*改質アスファルト防水常温粘着工法仕様



*断熱材を敷き込む

外壁よりも屋根の外断熱改修は多くの実績があがっている。屋根スラブの室内側に断熱材を裏打ちする従来の内断熱工法では、屋根スラブも防水層も直達日射の影響が大きい。

・防水層+断熱材+遮熱

省エネ効果だけでなく防水層の耐久性の向上にも寄与する。

ウ 3回目の大規模修繕工事[第Ⅳ期～Ⅴ期 経年 36～45年]

3回目の大規模修繕工事では、外壁を主体とした基本工事以外に、玄関扉、窓サッシの更新、エントランス周りの改修、外断熱工事等がグレードアップ工事の対象となります。特に、Ⅳ期後半からⅤ期前半の期間での工事内容では様々な内容が考えられます。設備関係では、経年劣化により共用部分だけでなく専有部分の給排水管の更新等も必要となります。また、エレベーターの更新、電気の容量不足の改善等も検討する必要があります。外構関係工事（外構・工作物、機械式駐車場等）もこの時期に多く、特に機械式駐車場の更新は様々な検討を必要とし、費用も高額となります。

◆ 各戸量水器周り共用給水管の更新(取替)



編集協力者撮影

左：既存ライニング鋼管
(硬質ポリ塩化ビニルライニング鋼管と樹脂コート継手)



右：高性能ポリエチレン管

腐食しない耐震管の高性能ポリエチレン管と電気融着継ぎ手防露材が不要となりコストダウンを図ることができました。

◆ 排水管改修事例

***共用排水管更新
既存通気立て管(鋼管)
雑排水立て管(鋼管)
汚水立て管(耐火二層管)**



編集協力者撮影

左：既存雑排水立て管
(配管用炭素鋼管とドレインねじ継手)

***高性能ポリエチレン管に更新**



右：高性能ポリエチレン管

既存の3本の排水管(従来の排水継手方式)を、特殊継手排水方式で腐食しない硬質ポリ塩化ビニル管と特殊排水継手に取り替えること、排水流水音を消音する消音材巻きに変換し、短管に取り替えることで、コストダウン・排水性能アップを図りました。

Ⅱ 4回目の大規模修繕工事[第Ⅴ期 経年48～60年]

建物の大規模修繕工事を含め、建物を構成する全ての部材の修繕周期が概ね一巡する時期です。大規模修繕工事の周期によって、経年60年目を迎えるまでの修繕工事の内容は大きく異なります。回数では、12年周期では4回、15年周期では3回となります。

コラム ～「空き住戸」を活用したマンション再生の試みは?～

総務省が発表している2018年の全国の空き住戸数は849万戸。人口減が続き、これから増える見込みもないことから、空き住戸が増え続けると考えられます。

老朽化した建物にはだれも見向きもしないといわれますが、高経年化しているからといって魅力的でないとはいえません。高経年マンションの立地は、比較的駅に近く、交通の便が良く日常生活には不自由を感じない場所にあるところが多いといわれています。

管理組合を法人化して、空き住戸を管理組合が買い取り、集会室や管理組合の倉庫などに転用する。あるいはリフォームを施して民泊に活用したり、子育てや高齢者サービスの拠点として利用するなどの試みが始まっています。子育て世代にも高齢者にも受け入れやすい環境にある利点を活かそうという試みです。

4 長期修繕計画

(1) 長期修繕計画とは

建物等の維持保全は、日常的に管理するものと、一定の周期で行われる計画修繕に分類されます。建物を適切に維持管理していくためには、経常的な保守点検や補修を行うとともに、計画的な修繕工事が必要です。そのため、長期修繕計画を作成し、修繕に必要な金額を積立金として設定しておくことが重要です。

長期修繕計画の作成には、修繕工事の時期、内容及び概算費用を明らかにし、区分所有者が負担する修繕積立金の根拠を明確にするとともに、計画の内容をあらかじめ区分所有者の間で合意しておくことで、工事の円滑な実施を図ることなどの目的があります。

(2) 長期修繕計画の内容

長期修繕計画は、計画期間において見込まれる修繕工事の内容、工事実施時期の目安、工事に必要な費用の概算、修繕積立金を踏まえた収支計画について定めます。その構成内容は次のような項目を基本とします。

- ① マンションの建物・設備の概要等
- ② 調査・診断の概要
- ③ 長期修繕計画の作成・修繕積立金の設定の考え方
- ④ 長期修繕計画の内容
- ⑤ 修繕積立金の額の設定



(3) 長期修繕計画の作成・見直し

ア 計画期間の設定

大規模修繕工事の周期が2回含まれるおおよその期間として、30年以上の期間を設定します。なお、新築の場合は30年程度以上とすることで、修繕のために必要な工事をほぼ含めることができるかとされています。

イ 計画の見直し時期

長期修繕計画は、分譲時に分譲事業者が作成し、管理組合に引き継がれているのが一般的ですが、計画があるからといって安心するのではなく、現在のマンションの状況に合っているものかどうかをよく確認することが重要です。もし計画がない場合は、早急に作成する必要があります。

また、長期修繕計画には、さまざまな不確定な要素（建物・設備の劣化の進行状況、新たな材料・工法等の開発による工事単価等の変動など）があり、およそ5年ごとに調査や診断を行い、それに基づいて見直しを行うことが必要です。

見直しの時期としては、大規模修繕工事との関連で、①大規模修繕工事の直前に、工事の必要性の再検討などと併せて行う場合、②大規模修繕工事の実施後に、工事の結果を踏まえて行う場合、③大規模修繕工事と大規模修繕工事の間に単独で行う場合があります。この中では、工事後の具体的な実績数値が得られるなどの点から、大規模修繕工事実施後の見直しが望ましいとされています。

ウ 計画検討のための体制づくり

長期修繕計画の作成・見直しには、高度な専門的知識と多大な労力が必要になります。実際は、管理会社や建築設計事務所、マンション管理関係の公的団体など外部に委託するケースが多いと考えられます。

しかし、その場合であっても、あくまで計画作成の主体は管理組合であり、依頼する業務内容を明確に指示するとともに、作成された計画内容（案）についてよく吟味することが重要になります。

このため、長期修繕計画を作成するための専門委員会を設置するなど、管理組合内部の検討体制を整えることも必要です。

エ 計画の対象範囲

修繕の対象は、基本的には共用部分となります。（敷地、建物の共用部分及び付属施設）このため、あらかじめ建物の共用部分と専用部分を明確に区別しておく必要があります。

共用部分の範囲は、区分所有法で基本事項が定められており、詳細は管理規約で定めます。管理規約で詳細に定められていない場合は、計画作成までに確認して管理規約に明示しておくことが重要です。

なお、国土交通省が公表している「マンション管理標準指針」には、専有・共用の区分図が例示されています。

マンション管理標準指針（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

オ 建物・設備の状態の把握

修繕の目視調査や必要に応じて行う物理的な調査等により、建物や設備の状態を把握します。異常が見られた場合は、現象の記録だけではなく、原因が何であるかを押さえておくことが重要です。

正確・詳細な調査を行うには専門家に劣化診断を依頼することになりますが、まずは管理組合による自己点検を行うことで、専門家に依頼する際に役立つ基礎的な知識が得られるとともに、後の合意形成がスムーズに進む手助けにもなります。

また、建物の状態を把握するための参考となる重要な書類について、竣工図などの図面はもちろん、過去の修繕や点検の記録、総会の議案書など、きちんと保管されているか確認するとともに、よく整理しておくことが必要です。過去の修繕内容を整理しておくことは、長期修繕計画の見直しや大規模修繕の実施段階で役立つこととなります。

<新築入居時の竣工図書>

名称	内容
① 竣工図（製本）	<ul style="list-style-type: none"> ・特記仕様書、敷地求積図、面積表 ・建築一般図（配置図、平面図、立面図、断面図、かなばかり図） 詳細図、展開図、建具リスト等） ・構造図（構造図、構造計算書） ・機械設備図（給・排水設備、ガス設備図等） ・電気設備図（電気、通信、情報、防災設備図等） ・外構図（駐車場、植栽）
② 確認通知書	<ul style="list-style-type: none"> ・確認通知書、消防設備設置届
③ 検査済証	<ul style="list-style-type: none"> ・建築、消防、エレベータ等
④ 工作図 施工記録	<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場等の工作物図面 ・建築（主要金物承諾図） ・設備（主要機器承諾図） ・施工業者リスト、材料メーカーリスト、主要カタログ
⑤ 販売時のパンフレット	<ul style="list-style-type: none"> ・建物等の概要、図面集（一般図、住戸図面等）

カ 推定修繕項目・修繕周期の設定

国土交通省が策定した「長期修繕計画標準様式」の項目を基本としながら、新築の場合は設計図書などにより、既存の場合は、竣工図と修繕記録や調査・診断の結果等に基づき、漏れのないように修繕工事を行う項目を設定します。建物・設備の性能向上に関する項目の追加も検討します。

また、推定修繕工事項目ごとに、マンションの構造・仕上・設備・外構の調査・診断結果等をもとに、修繕を行う周期を設定します。効率的な工事の実施や経費の節減などを考慮し、工事実施時期が近い項目については、まとめて工事を行うよう設定するなどの検討も必要です。

キ 推定修繕工事費の算定

竣工図書や修繕記録、調査・診断の結果などをもとに、修繕の対象部位別に概算数量（工事の対象となる面積など）を算出します。また、過去の修繕工事の実績や専門業者の見積もりなどを参考として単価を設定します。

こうして算出された数量に単価を乗じて、推定修繕工事費を算定します。計画期間に見込まれる推定修繕工事費の累計額を、修繕積立金の累計額が下回らないよう、収支計画を行うことが必要です。

(4) 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

国土交通省では、「長期修繕計画標準様式」「長期修繕計画作成ガイドライン」を策定し、公表しています。これらには、長期修繕計画のひな形となる標準的な様式や、項目漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、標準的な推定修繕工事の項目等が示されています。

主に、住居専用の単棟型マンションを想定して作成されていますが、マンションには様々な形態・形状・仕様等があり、これらの諸条件に応じて必要な内容を追加することで、団地型などのマンションにおいて

も使用できるようになっています。

計画作成時のベースや参考として活用できるほか、管理組合やマンションの購入予定者が長期修繕計画の内容について理解し、チェックをするための手助けとなります。

長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

5 修繕積立金

(1) 修繕積立金の重要性

マンション共用部分の修繕には、多大な費用を要するものが多く、修繕工事を行う際に一括して費用を徴収するのは区分所有者にとって負担が大きく合意形成が困難になるほか、最悪の場合、資金不足により必要な工事が実施できないといった事態に陥ることも考えられます。

こうした事態を回避するために、将来予想される修繕工事に要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てていくのが、「修繕積立金」です。

修繕積立金の額は、「長期修繕計画」に基づいて設定し、計画作成の時点で、十分な資金の手当てが可能となるようにしておく必要があります。

(2) 修繕積立金の目安

修繕積立金の額は、建物の規模や設備内容、経過年数などによって異なりますが、国土交通省が策定した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」には金額の目安が示されており、算出方法は次のページのようになっています。

なお、修繕積立金の額の目安は、現在設定されている、あるいは設定しようとしている積立金が適切な範囲内にあるかを判断する材料となりますが、修繕積立金の額は様々な要因によって変動するため、目安の範囲に収まっていないからと言って、直ちに不適切と判断されるわけではありません。そのような場合、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方・積立方法等についてよくチェックすることが大切です。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法(㎡当たり月単価)

$$(A+B+C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

●機械式駐車場がある場合の加算額

機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費（下表）×台数÷マンションの総専有床面積（㎡）

修繕積立金の額の目安と算出方法

●長期修繕計画の計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)

地上階数／建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡～10,000㎡	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡～20,000㎡	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

注)・事例にはばらつきが大きいので、「平均値」とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示すという観点から、「事例の3分の2が包含される幅」をあわせて示しています。なお、平均値と合わせて標準偏差による範囲の表現方法もありますが、事例のばらつきが正規分布とはならないため、ここでは分かりやすさを優先して中央よりの3分の2の包含幅（事例の上下6分の1を除外した幅）としました。この包含幅の値は、5円単位で表示しています。

・超高層マンション（一般に地上20階以上）は、外壁等の修繕のための特殊な足場が必要となるほか、共用部分の占める割合が高くなる等のため、修繕工事費が増大する傾向にあることから、【地上20階以上】の目安を分けて示しています。また、【地上20階未満】のマンションについては、建築延床面積の規模に応じて修繕工事費の水準が異なる傾向が見られることから、5,000㎡、10,000㎡、及び20,000㎡で区分した上で、目安を示しています。

●機械式駐車場の1台あたりの修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費の目安 (1台当たり月額)
2段（ピット1段）昇降式	6,450円/台・月
3段（ピット2段）昇降式	5,840円/台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	7,210円/台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

(3) 修繕積立金の積立方法

修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）のほか、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。また、購入時にまとまった額の基金（修繕積立基金）を徴収するなどの方式を採用している場合もあります。段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。

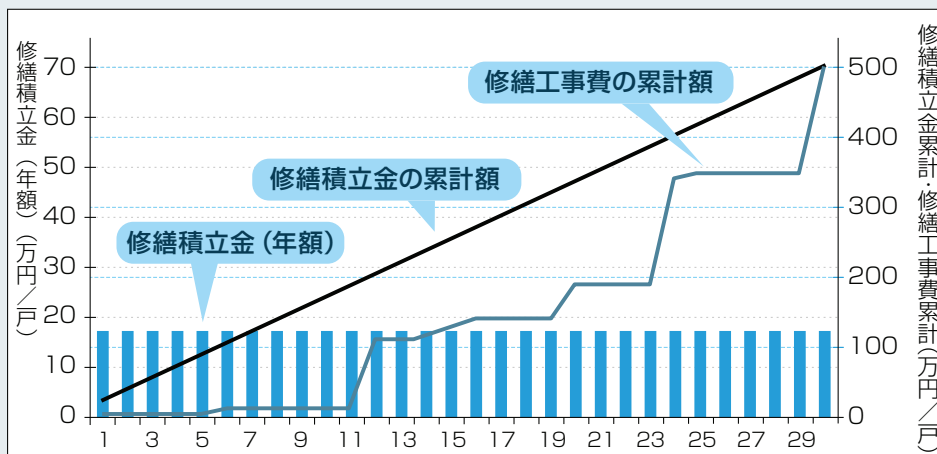
どのような積立方式を採用しているかにかかわらず、マンションの劣化の状況や技術開発等により、実際の修繕周期や費用等は変化する可能性があるため、長期修繕計画を定期的（数年毎）に見直し、必要に応じて修繕積立金を設定し直すことが必要です。

ア 均等積立方式

将来にわたって負担が一定になっているため、安定した積立ができます。長期修繕計画の見直しにより、後に増額が必要になる場合もあります。

イメージ

築後 30 年間に必要な修繕工事費の戸当たり総額を 522 万円と想定し、30 年間均等で修繕積立金を 14,500 円/月・戸と算出。



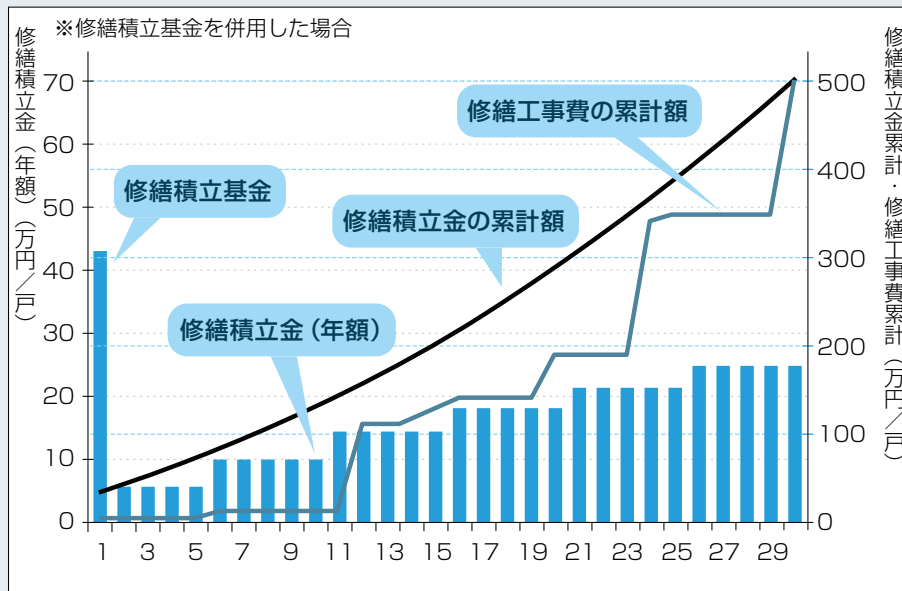
資料：マンションの修繕積立金に関するガイドライン

イ 段階増額積立方式

当初の負担額が小さく、均等積立方式に比べて多額の資金管理の必要性が低くなります。将来の負担増を前提としているため、増額しようとする際に区分所有者の合意形成がスムーズにいかない場合もあります。

イメージ

築後30年間に必要な修繕工事費の戸当たり総額を522万円と想定。購入時に修繕積立基金を36万円徴収し、初年度の修繕積立金を6,000円/月・戸、5年おきに3,000円ずつ値上げ、26年目以降に21,000円/月・戸まで増額する場合。



資料：マンションの修繕積立金に関するガイドライン

(4) マンションの修繕積立金に関するガイドライン

国土交通省では、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定し、公表しています。

このガイドラインは、修繕積立金に関する基本的な知識や、金額の目安が示されており、マンション購入予定者等が修繕積立金に対して理解を深め、分譲事業者から提示された修繕積立金の水準について判断する際の参考資料として活用されることを目的として作成されたものです。

マンションの修繕積立金に関するガイドライン (国土交通省)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

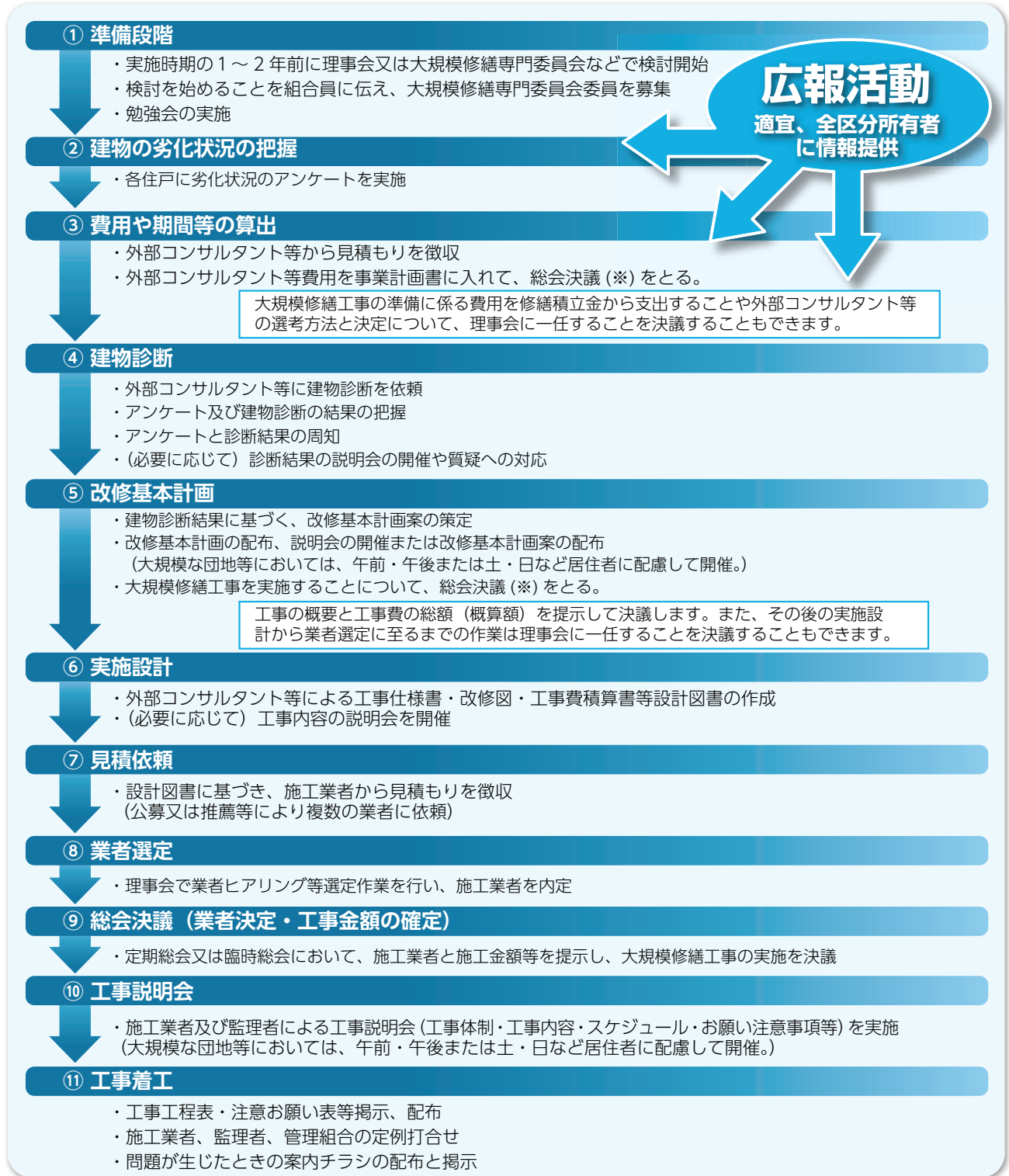
6 合意形成

大規模な修繕・改修を行う場合は、早い段階から準備し、検討する必要があります。また、居住者に広く情報を提供し、理解を得ることも必要です。「合意形成」とは、この作業を積み重ねていくことを意味します。

大規模修繕工事は、工事期間が長く高額な工事費用を要し、ベランダの使用（洗濯物を干す行為）等の制限など、日常生活にさまざまな影響を及ぼすため、居住者の工事に対する理解を深め、認識を共有し、しっかりと合意を得ておくことが重要となります。

このため、広報紙の配布や説明会の開催など、十分な広報活動を行うことが大切です。

合意形成の手順（例）



※ 総会における決議方法

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"> ・区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の特別多数決議 ・区分所有者の定数に関しては、管理規約で過半数まで減することができる。
形状または効用の著しい変更を伴わない場合（軽微な変更、大規模修繕）	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者及び議決権の各過半数以上の普通決議 ・管理規約による別の定めがある場合は、それに従う。

第5項 建替え

快適な住環境を維持していくためには、適切な修繕や改修を行い、建物の質や価値をできるだけ長持ちさせることが重要です。しかし、年数が経過し、老朽化が進むと、修繕や改修を行っても快適で安全な住環境を回復することが困難になってきます。

そのような状況においては、建物を取り壊し、その敷地に新たな建物を建築する「建替え」の検討が必要になります。

マンションの建替えを検討する際には、建替えのメリット・デメリットを踏まえて、自分たちのマンションではどのような形で行うのがふさわしいのか、よく考えて進める必要があります。



1 メリットとデメリット

(1) 管理組合や区分所有者

メリット	デメリット
<p>①安全性、利便性の向上</p> <p>新規の構造躯体設計や耐久性のある材料・部品・設備の導入による安全性の向上、最新設備や材料、情報通信設備の導入による利便性の向上が見込まれます。</p> <p>②資産価値の向上</p> <p>法定容積率に対する余剰容積がある場合は、床面積の増加が可能となり、一定の個人負担の上で住宅不動産の資産価値の向上が見込めます。安全性、利便性の向上とその評価は、資産価値の向上にも結び付きます。</p> <p>③コミュニティの形成・充実等</p> <p>新規に若い世代が入居することにより、高齢化が解消され、活気あるコミュニティの形成が期待できます。</p> <p>また、集会所や防災拠点の設置・拡充は、コミュニティ活動や防災活動の促進に役立ちます。</p> <p>更に、広場や緑地空間の拡充は、コミュニティや防災のみならず、マンションや団地のイメージ向上につながります。</p>	<p>①事業遂行のための年月と労力</p> <p>準備段階から5年、長ければ10年以上の年月を要することになるほか、多くの人材や労力が必要となります。</p> <p>②管理組合及び組合員の費用負担</p> <p>情報収集のための費用やコンサルタント委託費等が必要となるほか、引越し費用や仮住まいの家賃の問題も生じます。また、建替え後に十分な専有面積を確保しようとする、建設費の追加負担が発生することが一般的です。更に、施行マンションにローン残債があるときに抵当権者の同意が得られない場合、抵当権の抹消を求められ、個人負担が発生することもあります。</p> <p>なお、一般的には、建替え後のマンションの管理費や修繕積立金は建替え前に比べて増額されると考えられます。</p> <p>③合意形成が困難</p> <p>建替え決議には、区分所有者の5分の4の賛成が必要です。住み慣れた環境の保持を主張したり、負担費用の捻出が難しいなどの理由で、必要数の合意を得ることが困難な場合があります。</p> <p>また、非賛成者に対して無理な説得などを行えば、トラブルに発展する可能性もあります。</p>

(2) 地域や地球環境

メリット	デメリット
<p>①地域環境向上等への寄与 建替えにより設置・拡充された広場・緑地の開放や、高齢者福祉医療施設の併設等を行うことにより、地域への貢献や生活環境の向上を図ることができます。</p> <p>②地域防災への貢献 広場、緑地、防災倉庫等の確保により地域防災への貢献が可能となります。</p>	<p>①資源有効利用の観点 耐用年数の残る建築・設備等も併せて廃棄することになります。</p> <p>②高層化による地域への影響 建替え後に建物が高層化する場合は、近隣地域への日照・通風・眺望阻害などを考慮しなければなりません。</p>

2 建替えまでのプロセス

建替えまでのプロセスは、建替えの発意後、「準備」「検討」「計画」「実施」の4段階で進めます。



(1) 準備段階 <区分所有者の有志> (任意の勉強会)

建替えを考える有志が集まり、自主的な勉強会を発足します。勉強会では、建替えに関する情報収集を行い、どのようなマンションをつくりたいのか話し合います。検討状況は適宜理事会へ報告を行うとともに、全区分所有者へ伝えておくことが望まれます。

この段階では、管理組合として建替えの検討を始めることについて合意を得ることを目標とします。具体的には、管理組合総会において、建替え検討組織の設置や組合予算から検討費用を支出することなどについて決定を行います。



(2) 検討段階 <管理組合が進める>

区分所有者から選任されたメンバーによる検討組織を設置し、専門家等の支援などを得ながら検討を進めます。

最初から「建替えありき」ではなく、改善の必要性を確認したうえで、修繕・改修との比較を行い、どちらを選択するかなどの検討を行うことが重要です。また、検討の成果は全区分所有者へ周知を図る必要があります。

この段階では、建替えを選択する場合、次の建替えの計画を立てる段階に進むために、管理組合総会での「建替え推進決議」を目指します。具体的には、計画組織の設置や組合予算から計画検討費用を支出することなどについて決定を行います。建替え推進決議は区分所有法には位置づけられてはいませんが、段階を追って合意形成を図る上で有効な手続きです。

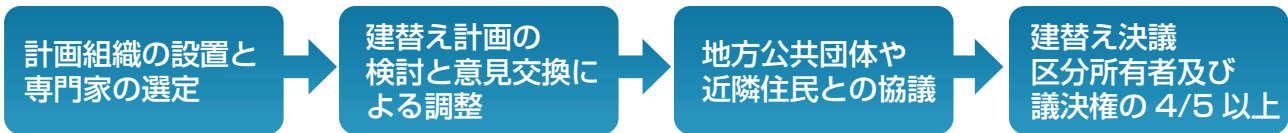


(3) 計画段階 <管理組合が進める>

区分所有者の意向把握を繰り返しながら、合意形成を図り、建替え計画の策定を行います。

計画組織は、検討組織の時と同様に、公募などでメンバーを募り、計画作成に関与する専門家等を選定します。この段階では、行政機関や近隣住民など対外的な交渉やさまざまな手続きが必要になってくるため、リーダーの人選や専門家等の選定作業は一層重要なものとなります。

建替え計画を固め、建替え事業の実施段階に進むため、区分所有法に基づいた「建替え決議」を行うことを目標とします。

**区分所有法で定められた項目**

<建替え決議を行う集会を招集する際に必要な通知事項>

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の建替えをしないとした場合の効用の維持・回復に要する費用の額及びその内訳
- ③ 建物の修繕計画の内容
- ④ 修繕積立金として積み立てられている金額

<建替え決議で決める事項>

- ① 再建建物の設計の概要
- ② 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③ 前記の費用の分担に関する事項
- ④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

(4) 実施段階 <建替組合が進める>

一般的には、マンション建替え円滑化法に基づき、建替え事業の施行主体として「建替組合」を設立し、建替え前の区分所有者や抵当権等の権利が建替え後にどのように移行するのかを定めた「権利変換計画」の策定を行って、これらについて都道府県知事の認可を受けます。

住戸の個別設計など最終調整を行って実施設計が確定すると、いよいよ建替え工事の実施となります。

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが終了すると建替え事業は完了します。参加者は新築マンションへ再入居し、新管理組合を設立します。

**(5) マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル**

国土交通省は、マンション居住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、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」を作成し、公表しています。

このマニュアルでは、建替え決議までの合意形成の進め方や、建替え決議後の事業の手順等を解説しています。

マンション建替え等・改修について（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

3 建替えの課題と検討事項

(1) 合意形成をどのように成し遂げるか

ア 適切な検討組織の設立

建替検討組織は、「〇〇マンション改善問題検討委員会」などの名称を持つことが多く、理事会の諮問機関として設置されることが一般的です。

メンバーは、理事会が全区分所有者から公募するなど、広く参加者を募集し、理事会が選任しますが、年齢構成や居住の実態などに応じて、できる限りさまざまな立場の区分所有者を含めることが望ましいと言えます。

また、検討には専門的な知識が必要となるため、専門家（コンサルタント等）を選定・委託し支援を求めます。

イ 段階的な合意形成

管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていくことを理事会が議案として提起し総会において決議を行うことを、一般的に「建替え推進決議」といいます。この決議については法的な規定はありませんが、建替え決議に至る過程として、段階的に合意形成を得ていくためにも有効な方法です。

ウ 非賛成者等への配慮

検討してきた内容や課題などについては、全区分所有者に資料を提示し、説明するように心がけます。誤解や疑念を生まないように、分かりやすい言葉で、分かりやすく説明するための工夫が必要です。何度も説明会を開催し、段階的に区分所有者の理解を高めていくとともに、非賛成者などの区分所有者が不安に感じている事項については、注意深く耳を傾け、問題点の解決策を共に考える姿勢が必要です。

エ 推進するリーダーの存在

建替え事業は、準備から実施まで長期間にわたります。達成のためには、長期にわたる検討に耐え、検討組織をまとめて建替えに導く、強い意志を持つ頼れるリーダーの存在が求められます。リーダーは、一人とは限りません。また、周りの人達がどれだけリーダーを支えられるかどうかも大切なことです。

オ 賃借人への対応

建替え決議の拘束力は借地借家法には及ばないと考えられているため、賃貸人がある場合は、合意により賃貸借契約を解除してもらうなどの対応が必要になります。

なお、建替え円滑化法により、現マンションに居住していたものは、権利変換（※）により新マンションに新たな借家権を取得することになっているので、賃貸人がある状態での建替えも可能ですが、この場合、権利変換計画について賃借人の同意が必要となります。

※権利変換

建替え前のマンションを取り壊した後もそれぞれの組合員の区分所有権などを消滅させず、建替え後のマンションに移行する仕組み

(2) 資金準備、事業収支をどうするか

ア 支出と収入

建替え事業には、次のような支出、収入が考えられます。事業として利益が生まれなければ、事業協力者の支援は得られません。

<主な支出と収入>

支出	調査・設計・計画費、土地整備費、工事費、借入金利子、事務費
収入	保留床処分金（参加組合員（デベロッパーなど）負担金）、区分所有者自己資金、補助金

イ 個人の負担金額

現在では、同規模の新しいマンションを負担金なしで入手する、いわゆる等価交換方式の建替えは難しくなっています。

既存の住宅資産を交換する、いわゆる権利変換によってどの程度の規模の住宅が入手できるかは、区分所有者が建替えを決意する際の大きな判断材料になります。希望する規模の住宅を手に入れる建替えをするためには、負担金がどの程度必要か、そして融資制度が活用できるか等、判断する上で重要な要素となります。

ウ 公的融資制度や助成の検討

大規模修繕や建替えに関する検討費用の一部や設計及び工事費用の一部を助成する公的な補助金などを活用することにより、建替え組合や個人の負担金がどの程度軽減できるか検討します。

エ 事業協力者の選択と導入の方法

建替え事業を効率的に推進していくためには、資金の確保とデベロッパー等の事業協力者の適切な選択が成功の鍵といえます。建替え事業における採算性の比較や検討の結果は、建替えを推進するか否かの判断に大きく影響します。

(3) 法律の制約と緩和制度の活用

ア 建築基準法の制約

容積率、建ぺい率、高さ制限、日影規制、斜線制限などの法的規制は、マンションの立地する用途地域（第一種住居地域、第一種中高層住宅専用地域等）の種類によって規制値が決まっています。建替え後のマンションの規模は、建替え事業を推進するか否かを決める要素の一つとなります。

イ 緩和制度の活用

市街地環境設計制度などを活用し、公開空地を確保することによって、容積率や高さ制限等の緩和を受けられる可能性があります。

(4) 仮移転住居の確保

建替え後のマンションに入居するまでの間、一時的に使用する住居（仮移転住居）を確保する必要があります。各個人に任せるのか、また、管理組合や事業協力者の協力を得て確保するのか、判断する必要があります。

(5) 大規模修繕計画との整合性と修繕積立金の利用

大規模修繕と建替えの時期について、整合性の検討が必要です。建替えの検討費用に修繕積立金が使えるのか、管理規約を確認し、場合によっては改正する必要もあります。

(6) 大規模な団地を建替えるときの課題

- ・区分所有者の多さにより、合意形成が困難となる場合があります。
- ・建替え計画内容に応じた棟単位及び団地全体それぞれの規定数の合意が必要になります。
- ・団地一括建替えかブロック別又は棟別建替えかの検討が必要です。
- ・大量の仮移転先の確保が必要になります。
- ・建替えに対する周辺地域の賛成を得ることが必要とされます。

4 事業手法

マンション建替え事業の手法は、合意の方法を法律面からみると、区分所有法第62条（団地の場合は同法69条～70条）による建替え決議を経て行う方法（法定建替え）と民法の全員合意の原則に従って行う方法（任意建替え）に分類できます。建替えの手法では、組合施行、個人施行、市街地再開発事業等の手法による建替えがあります。

(1) 組合施行

区分所有者数及び議決権の各5分の4以上の賛成による建替え決議を得た「法定建替え」の方法です。建替え合意者の4分の3以上の同意によって建替組合を設立して行います。民間事業者も参加組合員として参画することもできます。マンション建替え円滑化法の権利変換手続きによる権利の移行ができ、建替え事業を安定して行うことができます。

(2) 個人施行

一人又は複数の個人が、個人施行者として都道府県知事等の認可を受けて行う方法です。区分所有者の全員同意を得て着手し、手続きはマンション建替え円滑化法に従って進めます。民間事業者が個人施行者として参画することもできます。権利変換手続きにより権利の円滑な移行ができますが、反対者が生じたときには事業継続が困難になる場合があります。

(3) 再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物密集地区等において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。条件に合えば、マンションの建替えに用いることが可能です。

(4) その他の手法

法によらない建替えの手法です。従前の土地・建物をデベロッパーなど民間事業者へ一度譲渡し、従後の土地・建物の譲渡を一括契約で行う等価交換方式などがあります。区分所有者の建替え決議を経るか、民法の全員合意を得て行うか、いずれでも着手できます。柔軟な対応ができる反面、反対者が出たときの事業の安定性などに問題があります。また、抵当権者の同意の取り付けなど権利移行の手続き等も煩雑になります。

5 建替え事業協力者

建替組合が必要な資金調達から建設業者の手配まで自ら施主となって行うものを「自主再建方式」といいます。一方、建替え計画や工事発注、資金調達、行政の手続きなどの一切を建替え事業協力者として専門家が代行して行うのが「事業代行方式」や「土地建物譲渡方式」です。

建替え事業協力者には、民間事業者（デベロッパー）やUR、住宅供給公社が考えられますが、いずれにしても建替え後のマンションの保有床の販売力を有していることが重要となります。事業の成否に大きく影響するので、的確に選定する必要があります。なお、都市再開発事業で行う場合には、再開発組合を設立し事業を行うことになります。

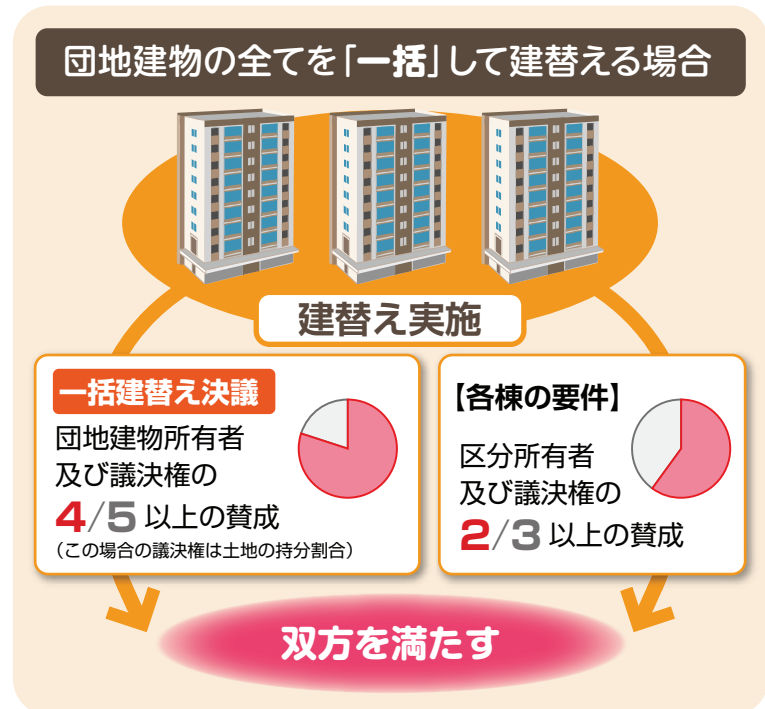
6 団地における建替え

団地の建替えでは、建物の老朽化、居住者の高齢化など年齢構成の変化に伴う生活ニーズの変化やコミュニティの活性化のための方策として行われます。団地だけではなく、地域と一体となった「団地再生マスタープラン」を検討し、これをベースに建替えを検討することが望めます。建替えには、「一括建替え」と「部分建替え」があります。

(1) 一括建替え

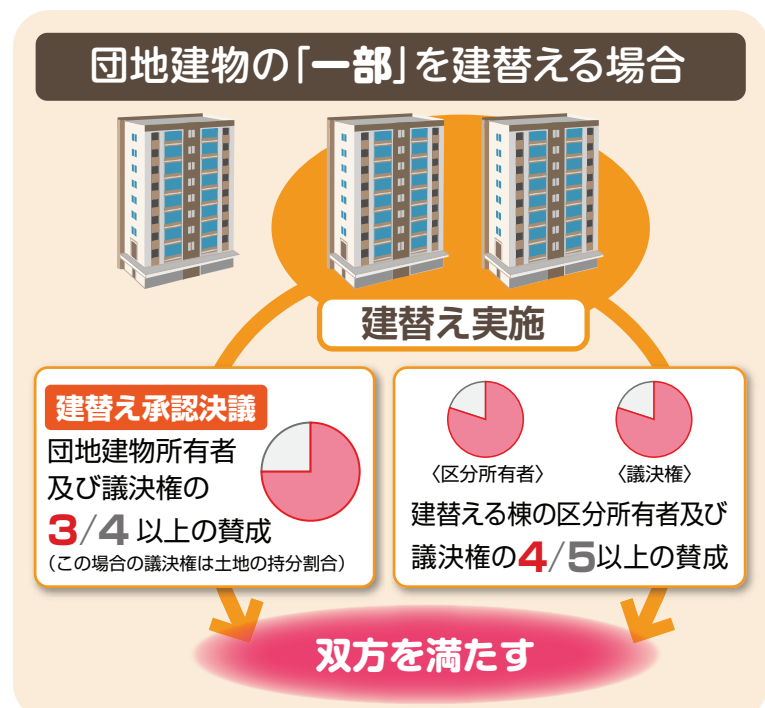
一括建替えでは、団地全体の土地を有効活用し、建物を効率的に配置することにより、戸数や床面積の建替え倍率を上げることができます。

一括建替えを行うには、右図のような決議要件を満たす必要があります。ただし、規約によって団地全体を一括して管理していることが条件となります。



(2) 部分建替え

ニーズがさまざまな場合、建て替える棟、エレベーターを設置する棟、そのままにしておく棟など、多様な組み合わせで計画することが考えられます。棟ごとに建替えを行う場合の議決要件は、右図のとおりです。棟ごとに行う建替えやブロック別建替えは、建替えを行わない棟への影響や団地全体の容積率への配慮などが求められます。



7 耐震性不足等マンションの敷地売却制度

令和2年（2020年）に「マンション建替え円滑化法」が改正され、マンション敷地売却制度では「耐震性不足」に加えて、「火災に対する安全性の不足」及び「外壁等の剥離により周辺に危害を生ずるおそれ」が特定要除却認定基準に加わりました。

「マンション敷地売却」とは現に存するマンション及びその敷地を示します。

また容積率の緩和特例として敷地売却制度の条件に加えて、「給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ」と「バリアフリー基準への不適合」が容積率緩和特例の条件に加わっています。

横浜市では市街地環境設計制度を改定し容積率の緩和が受けられるようになっています。

マンション建替え等・改修について（国土交通省）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

8 市街地再開発事業による住宅団地の再生

大規模住宅団地の老朽化が進んで居住環境が低下しています。従来土地が共有である場合、全員合意の原則で合意形成が困難でした。複数棟の団地において土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、3分の2以上の合意での事業推進が可能になりました。

再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル（国土交通省）

<http://www.mlit.go.jp/common/001229128.pdf>

9 建替えの事例

「野毛山住宅」が「アトラス野毛山」へ（横浜市西区）

設備・建物の老朽化が進み、耐震性に不安があった公団分譲団地で築50年のマンション。全員合意を目指した建替えも一度は挫折したが、マンション建替え円滑化法の施行により実現できた事例。

建替え前	1956年 (昭和31年) 竣工	敷地 6,345㎡	延床 5,207㎡	5階建 5棟	120戸
建替え後	2008年 (平成20年) 竣工	敷地 6,345㎡	延床 12,749㎡	6階建 1棟	142戸

区分所有法による一括建替え、マンション建替え円滑化法による組合施行、民間事業者がコンサルタントと事業協力の双方を担って完成した。

「港南台うぐいす住宅」が「ブルズシティ港南台うぐいすの杜」へ（横浜市港南区）

「住民主導の建替え」を念頭に、弁護士・一級建築士・マンション管理士等専門家を顧問とし、不動産業者等を事業協力者として参画させ、事業化への道筋をつけた事例。

建替え前	1978年 (昭和53年) 竣工	敷地 9,457㎡	延床 5,586㎡	4.5階建 5棟	96戸
建替え後	2011年 (平成23年) 竣工	敷地 9,454㎡	延床 31,867㎡	14階建 1棟	265戸

区分所有法による一括建替え、マンション建替え円滑化法による組合施行、民間業者が参加組合員となり事業協力し、コンサルタントと設計施工は別途専門家に依頼した。

「花咲団地」が「横濱紅葉坂レジデンス」へ（横浜市西区）

老朽化が進み、耐震補強が早急に必要であり、バリアフリー化も困難であったことから、隣接地を取得して市街地環境設計制度などを活用した事例。

建替え前	1958年 (昭和33年) 竣工	敷地 8,365㎡	延床 5,953㎡	4階建 4棟	88戸
建替え後	2011年 (平成23年) 竣工	敷地 13,614㎡	延床 41,120㎡	10,11階建 3棟	365戸

区分所有法全員合意。マンション建替え円滑化法による組合施行、事業協力会社は民間2社で、別途コンサルタントにも依頼した。

「下之前住宅」が「プロミライズ横浜井土ヶ谷」へ（横浜市南区）

老朽化を受け、管理組合が修繕を含む耐震改修と建替えの比較検討を経て建替えに向けた合意形成を進めた事例。

建替え前	1968年 (昭和43年) 竣工	敷地 718㎡	延床 1,438㎡	5階建 1棟	住戸 16戸 事務所 1戸
建替え後	2020年 (平成2年) 竣工	敷地 718㎡	延床 2,769㎡	7階建 1棟	住戸 30戸

「マンション管理・再生の手引き」として、本書のほか、マンション標準管理規約の解説を掲載した別冊（付録）を発行していますので、2冊あわせてご活用ください。

索引

1

100年マンション憲章……………50

あ

空き室……………3,52
意見集約……………3
一括建替え……………80
委任状……………14
エレベーターのない団地……………56

か

改修工事……………57
改修による再生……………53
監事……………15
管理委託契約……………30
管理運営……………29
管理業者（管理会社）……………10,31
管理規約……………16
管理規約の見直し……………40
管理業務主任者……………10
管理協力費の徴収……………43
管理組合の法人化……………15
管理組合への加入……………13,35
管理計画認定制度……………8
管理形態……………29
管理者……………15
管理費と修繕積立金……………32
管理費等の滞納……………34
管理費の用途……………32
機械式駐車場……………70
議決権行使書……………14
議決事項……………14,15
義務違反者……………7
共用部分……………5
均等積立方式……………71
区分所有法（区分所有権、区分所有者）……………5
組合員の権利と義務……………13
計画修繕工事……………44
権利変換……………77
権利変換計画……………11,76
合意形成……………72,76,77

高齢者への支援……………53
個人情報保護法……………13
子育て支援……………52
コミュニティ……………52

さ

再生のための手順……………45
細則・協定の設定……………17
敷地売却……………11,81
敷地利用権……………6
資産価値……………63,74
支払義務者と負担割合……………32
事務管理業務……………31
修繕・改修による再生か、建替えか……………47
修繕積立金……………32,69
修繕積立金に関するガイドライン……………72
修繕積立金の積立方法……………71
修繕積立金の見直し……………44
修繕積立金の目安……………69,70
住民活動協力金……………42
小規模マンション……………15
将来像の検討……………50
出納業務……………32
住替えの促進……………56
生活騒音……………21
専門委員会……………15
占有者……………16
専有部配管工事……………22
専有部分……………5
専有部分の修繕等に関する細則モデル……………19
専有部分の配管工事……………22
専有部分のリフォーム……………19
専用使用権……………5
総会……………14
相続放棄……………26

た

大規模修繕工事……………54,63
耐震化マニュアル……………62
耐震改修……………57
耐震診断……………58

建替え	74
建物・設備の保守点検	35
建物診断（劣化診断）	45
段階増額積立方式	72
団地における建替え	80
団地の管理に関する規定	7
地上権	6
駐車場使用細則モデル	18
駐車場の附置義務台数	24
長期修繕計画	44,66
賃借権	6
通常総会（定期総会）	14
督促手順	34
特別決議	14

は

バルコニー	17
被災マンション法	12
評議会の設置	41
副理事長	15
部分建替え	80
ペットの飼育	21
法人化の要件	16
防犯・防災対策	37
暴力団員の排除	25

ま

マスタープランの作成	50
マンション関係の法令	5
マンション管理士	9
マンション管理適正化推進計画	8
マンション管理適正化法	7
マンション管理標準指針	67
マンション使用細則モデル	17
マンション建替え円滑化法	10
マンションの管理の適正化の 推進を図るための基本的な方針	8
マンション標準管理委託契約書	30
マンション標準管理規約	16
マンション保険	26

や

役員の担い手不足	42
----------	----

ろ

理事会	14
理事長	15
臨時総会	14
老朽度の判定	47

MEMO

MEMO