

マンション再生 ガイドブック

改修・建替え・敷地売却



さいたま市

はじめに

さいたま市内の分譲マンションは約2100棟あり、戸数は約11万戸に上り、住宅総数の大きなウェイトを占めています。そのうち、築30年を超える分譲マンションは約900棟あり、日常の維持管理を適切に行っていても、建物の劣化や老朽化の状況によっては、大規模な修繕や改修の実施、建替え等の検討が必要となるマンションもあります。

本ガイドブックでは、マンションの「修繕・改修、建替え、敷地売却」を「再生」と位置づけ、マンションの再生を検討する際に必要となる基礎知識や重要なポイントを紹介しています。区分所有者の方が、お住まいのマンションの再生について考えるための、入門書として活用いただくと幸いです。

※本ガイドブックは2023（令和5）年3月1日現在の情報に基づき、作成しております。

法改正等により、情報が異なる場合がありますので、ご注意ください。

目次

第1章 マンション再生の基礎知識	1
第2章 マンション再生の手順	4
再生フローチャート	4
1 マンション再生に向けた準備・検討	6
準備段階	6
検討段階	8
2 マンション再生の計画・実施	14
修繕・改修	14
計画段階	14
実施段階	16
建替え	17
計画段階	17
実施段階	20
敷地売却	23
計画段階	23
実施段階	26
第3章 マンション再生に関する情報・相談窓口	28
1 さいたま市のマンションに関する取り組み	28
2 相談窓口	30

凡例（用語の定義）

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（平成 12 年法律第 149 号）
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
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（平成 14 年法律第 78 号）
マンション	適正化法第 2 条第 1 号に規定する、2 以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいいます。 (いわゆる分譲マンション)
管理組合	適正化法第 2 条第 3 号に規定する、マンションの管理を行う区分所有者等の団体のことで、区分所有者全員で構成し、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行います。
総会	各区分所有者の意思を統一し、マンション全体の維持管理のルールや内容等を決定（決議）する最高意思決定機関をいいます。
理事会	管理組合の業務執行機関で、建物の管理状況や会計の確認等の日常的な維持管理業務、総会に提案する議案の検討等を行います。
区分所有建物	区分所有法が適用される建物で、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものであるとき、その各部分が、それぞれ所有権（区分所有権）の目的とされている建物をいいます。
区分所有権	区分所有法第 2 条第 1 項に規定する、建物の部分を目的とする所有権をいいます。
区分所有者	区分所有法第 2 条第 2 項に規定する、区分所有権を有する者をいいます。
専有部分	区分所有法第 2 条第 3 項に規定する、区分所有権の目的たる建物の部分をいいます。
共用部分	区分所有法第 2 条第 4 項に規定する、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物等をいいます。
敷地利用権	区分所有法第 2 条第 6 項に規定する、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいいます。
設計監理方式	専門家である設計コンサルタントに「調査診断・改修設計・施工監理」を委託し、「工事施工」は別の業者と契約する方式です。
責任施工方式	調査診断から工事まで全業務を一括して 1 つの業者と契約する方式です。
建替え	本ガイドブックでは、建替え円滑化法に規定するマンション建替事業のことをいいます。
敷地売却	本ガイドブックでは、建替え円滑化法に規定するマンション敷地売却事業のことをいいます。

本ガイドブックの内容の一部は、以下の国土交通省のマニュアルを参考に作成しています。

- ・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
- ・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
- ・改修によるマンションの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
- ・マンション敷地売却ガイドライン

上記マニュアルは、以下の国土交通省のホームページからご覧いただけます。

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

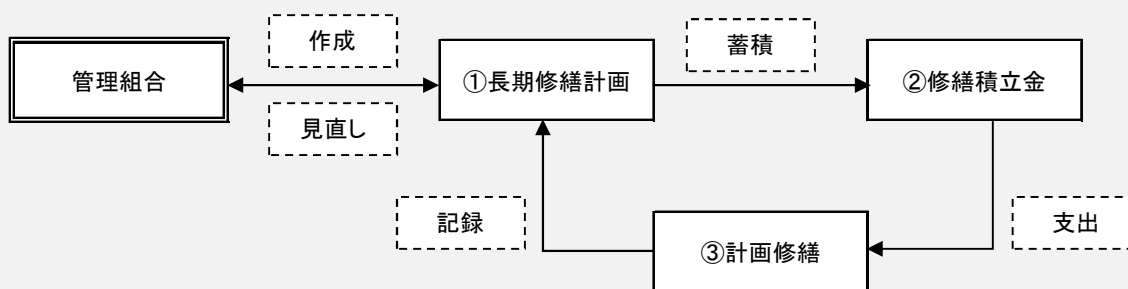
第1章 マンション再生の基礎知識



● 計画的な維持管理

マンションを長持ちさせるには、計画的に維持管理することが重要です。マンションの維持管理は、①長期修繕計画・②修繕積立金・③計画修繕の3つから成り立っています。

■長期修繕計画・修繕積立金・計画修繕の仕組みの運営概念



① 長期修繕計画の作成・見直し

長期修繕計画は、将来の修繕工事等を計画する上で、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。長期修繕計画は、将来の修繕工事の内容や時期、費用等を確定するものではありません。建物の設備の劣化や生活様式の変化、消費税率の変動等の不確定事項がありますので、定期的（5年程度ごと）に見直しをしましょう。

② 修繕積立金の蓄積・支出

修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づいて設定します。長期修繕計画を見直す際は、修繕積立金の額もあわせて見直しをしましょう。

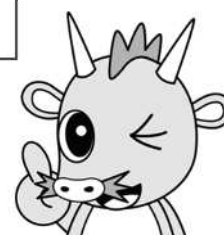
③ 計画修繕の実施・記録

計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事・改修工事のことです。マンションを部材・設備等の部位に分け、各部位の修繕周期に基づいて実施することが基本となります。

★維持管理のポイント

上図のように、長期修繕計画を基に修繕積立金を蓄積し、修繕を実施して、さらに実施した修繕内容から、長期修繕計画を見直すというサイクルが、適切な維持管理につながります。

また、日常の管理の中でも、建物や設備等の不具合や問題点を把握しましょう。問題が顕著になってからではなく、早い段階からマンションの将来を見据えて、修繕工事等の準備をすることが大切です。



● 高経年マンションに生じる問題

マンションは時間が経つとともに、いろいろな箇所に劣化や不具合が生じます。経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕工事等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。

しかし、相当の年数が経過したマンションは、修繕を適切に行っても、居住者が求める水準を満たせなかったり、修繕に多額の費用を要したりと、容易に解決できない問題が生じていきます。この状況をそのままにしていると、建物の老朽化や設備の性能・機能の陳腐化が進むとともに、居住環境が悪化し、資産価値の低下につながります。次第にマンションの魅力がなくなり、空室率が増加してしまうこともあります。

【高経年マンションの劣化の例】

物理的な劣化

経年によって生じる、建物の性能や設備に対する問題（例：水漏れ、外壁剥離 等）

社会的な劣化

新築時は満たしていた水準が、生活様式等の変化により現在の水準にそぐわなくなって生じる問題（例：専有面積が狭い、外観デザインが陳腐化している 等）

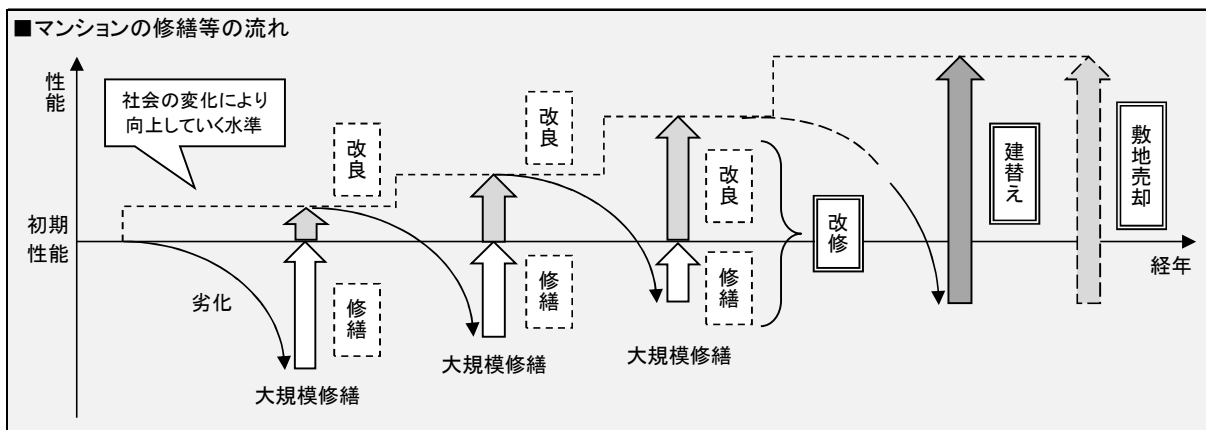
機能的な劣化

新築時には最新であった設備等が、法改正や技術の進歩等により、現在の水準にそぐわなくなって生じる問題（例：耐震性能への不安、エレベーターがない 等）

このような劣化を改善するためには、マンションの再生を検討することが必要です。

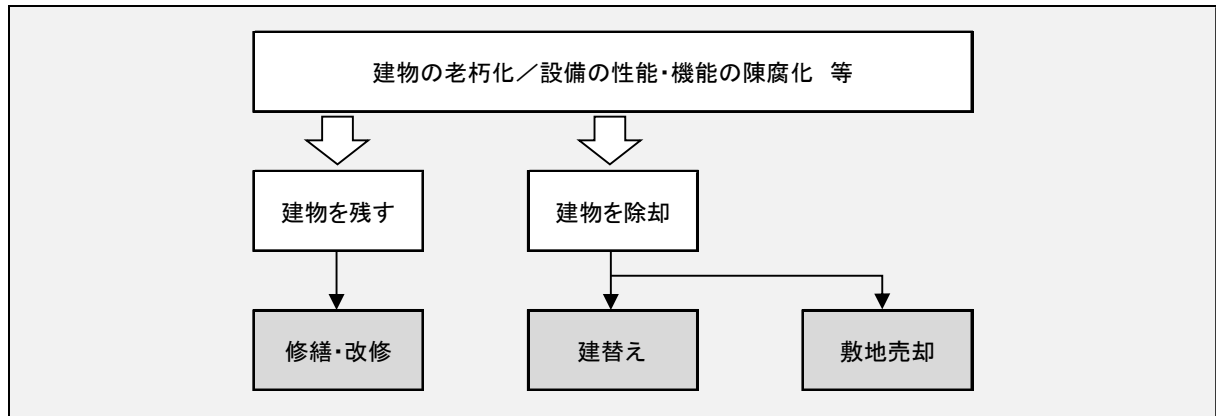
● マンション再生の必要性

高経年マンションの質及び価値を長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、現在の居住水準に見合うようにマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要です。また、劣化の状況によって、修繕・改修では解決できない問題が生じた場合は、建替えや敷地売却の検討も視野に入れてみましょう。適切な修繕・改修や建替え、敷地売却等のマンション再生を、適切な時期に図ることが大切です。マンションの再生を図ることは、居住環境、資産価値の維持・向上につながります。



● マンション再生の手法

マンションの再生にはいくつかの種類があります。マンションの性能や機能の状態、区分所有者の状況等に応じて、再生手法を比較検討しましょう。



改良

建物各部の性能・機能をグレードアップさせること
 (例：マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取り替える 等)

修繕

建物及び設備の性能・機能を新築時と同水準に維持、回復させること
 (例：壊れた部分を同じ材料で修理、外壁のひび割れ補修 等)

改修

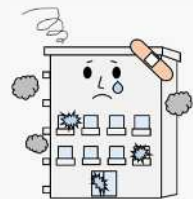
修繕+改良をすることにより、建物の性能を改善させること
 (例：エレベーターの設置、スロープの設置、耐震性能を高める工事 等)

建替え

マンションを除去して、新しいマンションを建設すること

敷地売却

マンションとその敷地を一括してデベロッパー等に売却すること

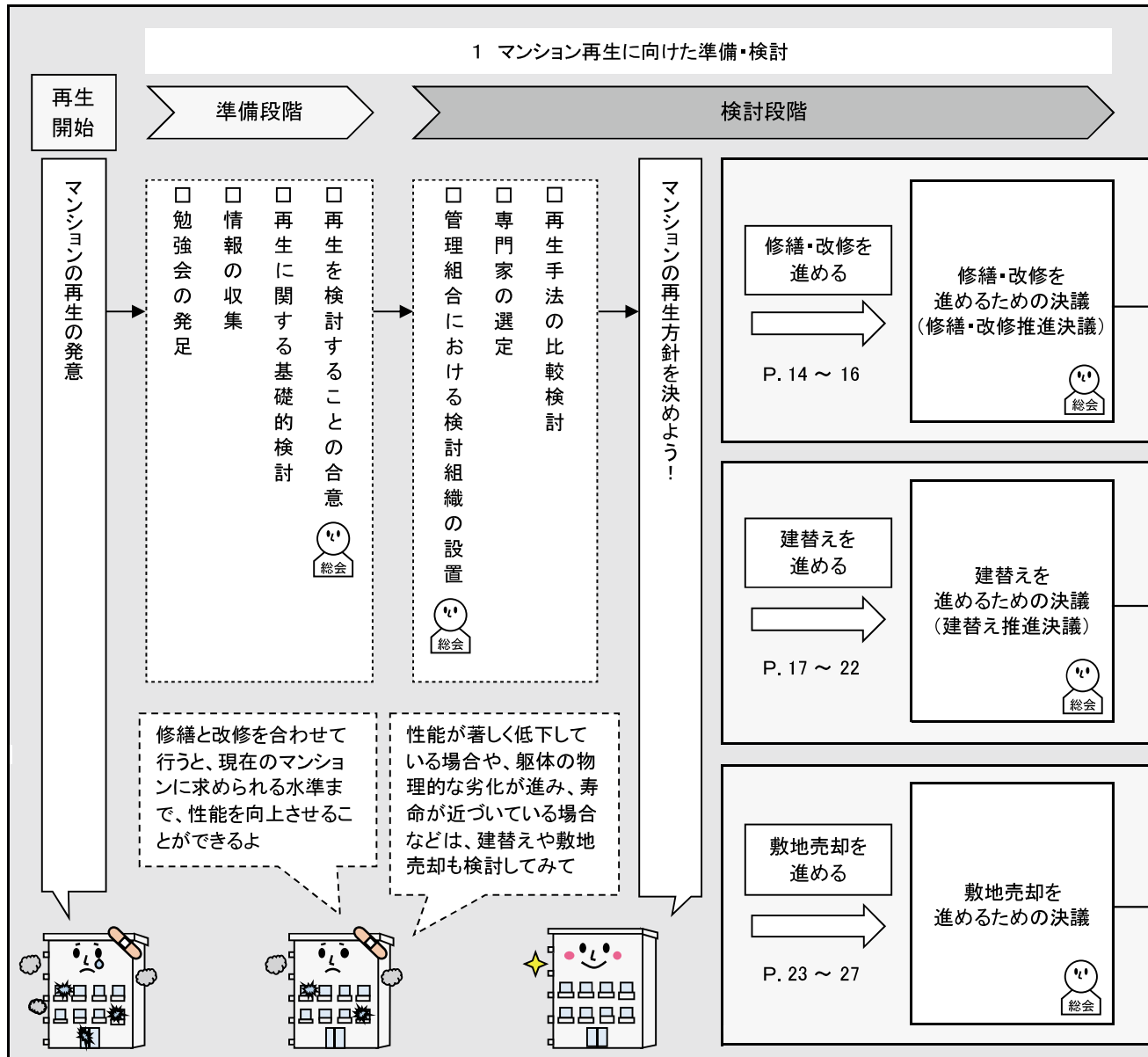


※マンション管理については、さいたま市で発行している「マンション管理ガイドブック」もあわせてご覧ください。長期修繕計画の見直し及び修繕積立金の額の設定の手順や、工事の基本的な考え方・進め方等を掲載しております。

第2章 マンション再生の手順

【再生フローチャート】

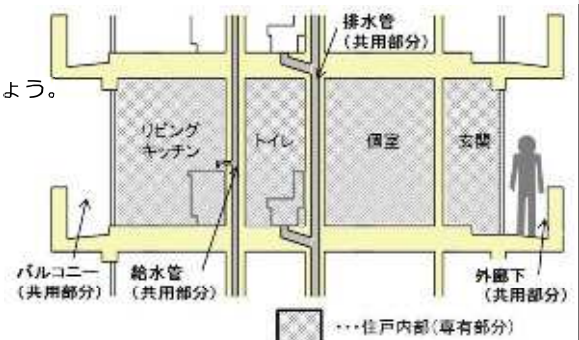
ここからはマンション再生の具体的な手順を以下のフローチャートに沿って説明していきます。マンション再生に必要なのか、確認していきましょう。それぞれの段階で、合意を積み重ねて進めていくことが重要です。



★マンションの特性

マンションは区分所有建物であり、以下のような特性があります。マンション管理や再生を行う上での基本知識なので、確認しておきましょう。

- ・マンション管理は、管理組合が中心となり行う
- ・マンションは専有部分と共用部分に分かれている
- ・専有部分は、壁や天井、床などに囲まれた住戸部分のことで、一人ひとりの財産
- ・共用部分は、廊下、階段などの専有部分以外の部分のことで、区分所有者全員の共有財産





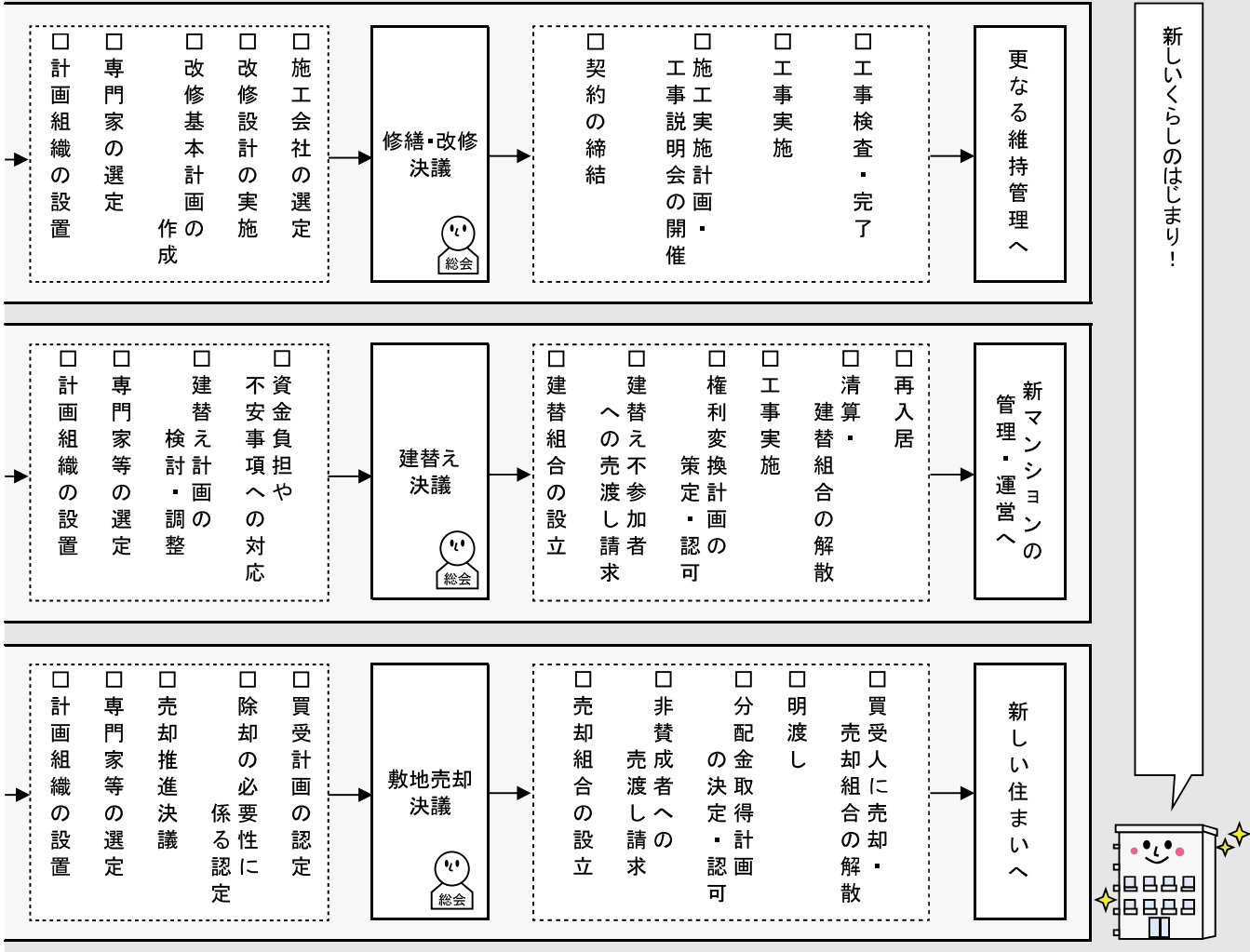
は様々な過程があり、長い年月がかかります。準備、検討、計画、実施の段階ごとにどのような検討や決議等が必要

2 マンション再生の計画・実施

計画段階

実施段階

再生完了



★合意形成のポイント



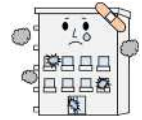
マンション再生を進めるには誰か1人の意見ではなく、全区分所有者が共同して意見を決定しなければなりません。スムーズな合意形成には以下のようなポイントが大切になりますので、確認しておきましょう。

- 【情報共有】 検討内容や会議の様子を全区分所有者に対して公開し、オープンな運営をしましょう。また、将来のマンションのイメージも共有しておくとい良いでしょう。
- 【意向把握】 再生への賛否や懸念事項等、各区分所有者の状況等を把握し、全員が納得できる再生を目指しましょう。
- 【連携】 区分所有者、専門組織、理事会、専門家等、様々な人が情報を共有し、協力体制を作ることが大切です。管理組合の理事や専門組織のメンバー、専門家等に任せきりにせず、全員が自主的に取り組みましょう。

1 マンション再生に向けた準備・検討



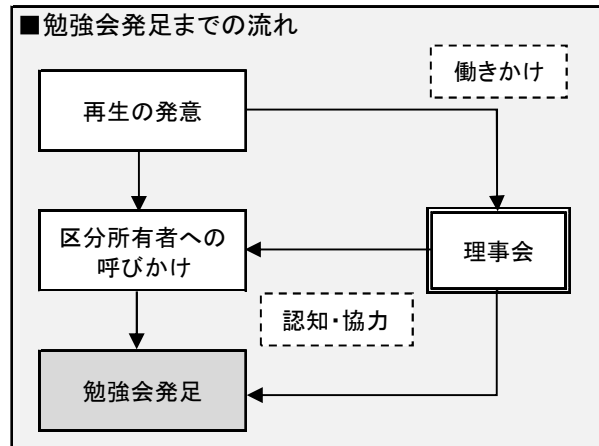
【準備段階】



□ 勉強会の発足

自主的な勉強会を発足することから、マンション再生が始まるのが一般的です。勉強会の目的は、区分所有者の有志が、再生についての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に再生についての検討を行うべきことを提起することです。多くの区分所有者から理解が得られるよう、再生に関する情報収集やノウハウ等の蓄積を行います。

できれば、理事会の支援のもとに広く参加者を募集して勉強会を設置することが望めます。



□ 情報の収集

再生についての情報収集を行います。情報収集を行う上では、インターネットや書籍、新聞、雑誌などの他、再生を経験した管理組合役員等に直接話を聞くことや、先行事例の見学会を行うなど、積極的に情報を集めることが重要です。また、専門家へ相談することも考えられます。相談先については、「第3章 マンション再生に関する情報・相談窓口」も参考にしてください。

【必要な基礎知識】

- どのような再生の方法があるのか
- 再生はどのように進めるのか
- これまでにどのような実現事例があるのか
- どのような法規制があるのか、当該マンションの法規制はどうなっているのか 等



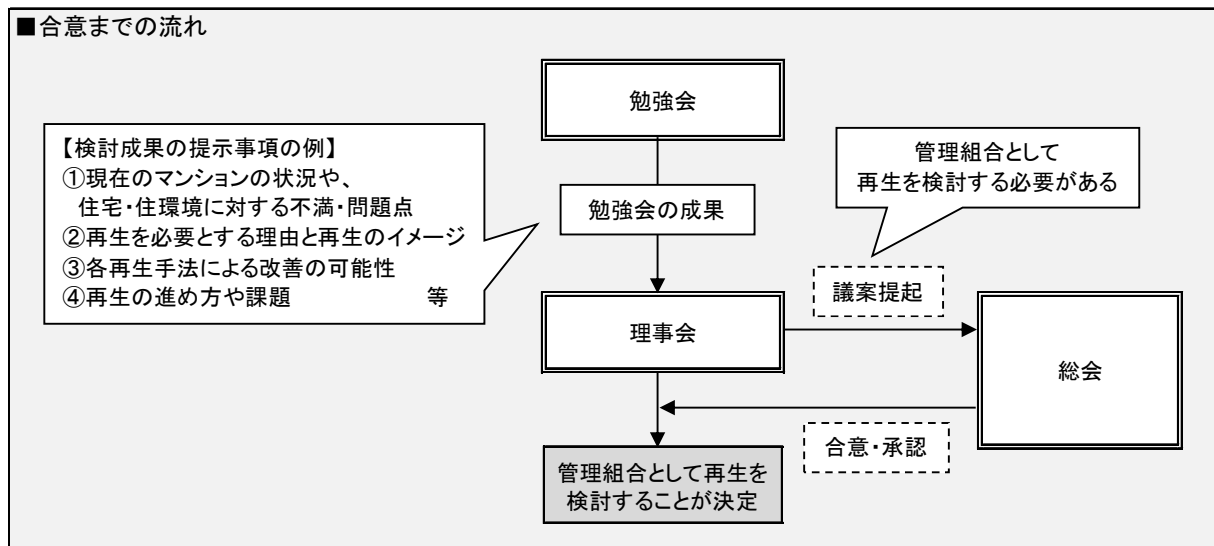
□ 再生に関する基礎的検討

収集した情報を参考にして、どのような再生ができるか、基本的なイメージをつかむための検討をしましょう。マンションの現状や、その環境に対する不満や改善ニーズ、再生の必要性、再生後のマンションに対する希望やイメージ等を話し合い、共有化します。また、再生の手順や実現する上での課題等についても整理しておくとい良いでしょう。

検討状況については、適宜理事会に報告しておきましょう。また、勉強会メンバー以外の区分所有者にも勉強会の活動状況を適宜伝えておくとい良いでしょう。理事会や区分所有者に状況を報告しておくことで、今後の検討をスムーズに進めることにつながります。

□ 再生を検討することの合意

勉強会は、情報収集や基礎的検討の成果を理事会へ報告し、「管理組合として再生を正式に検討すべき」と、問題提起を行います。理事会は、「管理組合として再生を検討すること」の必要性を認めた場合、勉強会の成果から、再生の検討を必要とする理由を示した上で、検討組織の設置や検討に要する資金の拠出について総会に提起します。



【総会の議決事項】

- ・ 再生による改善の必要性や構想、再生手法の比較等を検討する組織の設置に関する事項
- ・ 再生による改善の必要性や構想、再生手法の比較等の検討に要する資金の拠出に関する事項

【検討段階】



□ 管理組合における検討組織の設置

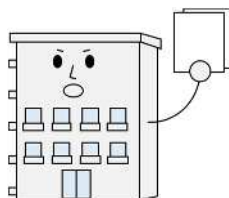
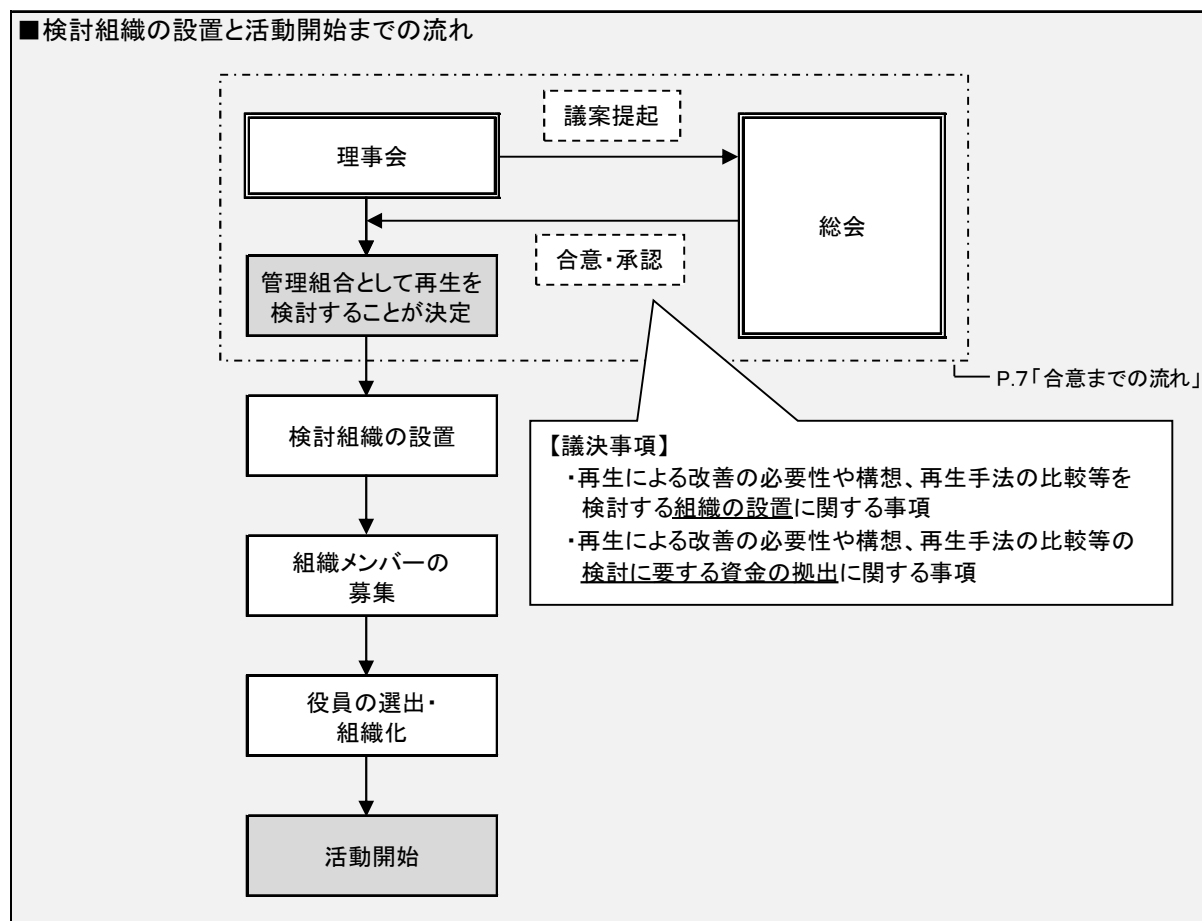
理事会の諮問機関として検討組織を設置しましょう。検討組織の目標は、再生手法の比較検討をし、その結果、選定した手法で再生を進めるための合意形成をすることです。

検討組織のメンバーは、理事会が検討組織の目的や役割を全区分所有者に周知した上で、公募などのオープンな形で参加者を募り、選任します。メンバーの定員は当該マンションの区分所有者数等によって異なりますが、10～15人程度が適切であると考えられます。

メンバーの選定にあたっては、年齢や居住実態によってマンションに対する不満や再生についての考え方が異なるため、幅広い年齢層でできる限り様々な立場の区分所有者を選ぶとよいでしょう。

組織の運営にあたっては、理事会と連携することや、全区分所有者に対して会議を公開して、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことで、スムーズな合意形成につながります。

■ 検討組織の設置と活動開始までの流れ



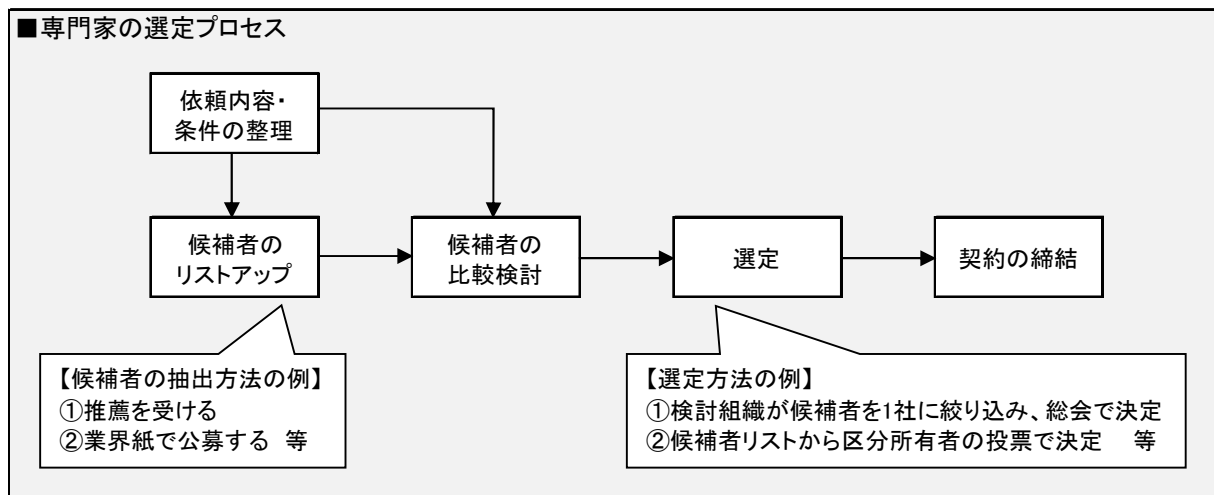
□ 専門家の選定

再生手法の比較を行うためには専門的な情報や検討が必要です。区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界がありますので、専門家の協力を得ながら検討を行いましょう。

専門家の選定にあたっては、まず依頼内容の検討・整理をした上で、専門家の候補者を複数リストアップします。その中から、マンションの特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定します。納得できる専門家を選定するためには、候補者へのヒアリング等を十分に行うことや、依頼内容や募集条件等をできるだけ明確に設定することが大切です。

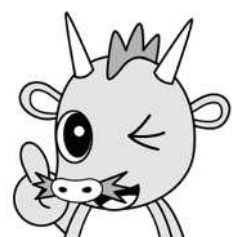
また、区分所有者間に不信感が生じ、合意形成に支障をきたすことがないように、選定理由や手続きを透明性・公開性のあるものにしておきましょう。

専門家が決定したら、業務委託契約を締結します。専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両者で確認の上、書面での契約を交わすことが重要です。



★ 検討段階で専門家に求める役割

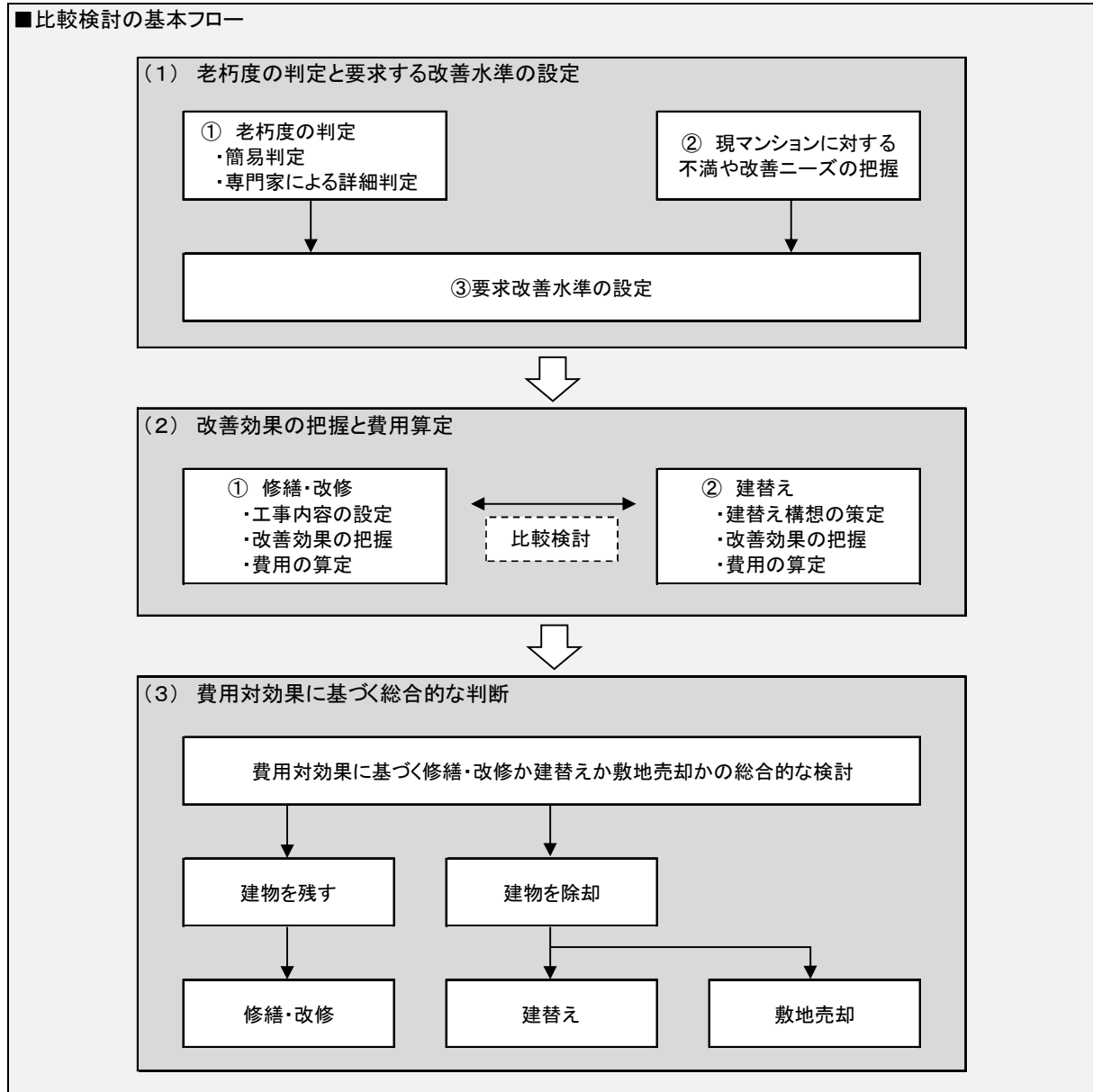
- ・ 区分所有者の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
- ・ 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
- ・ 再生の事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、構想を検討すること
- ・ 再生手法の比較検討に対する専門的支援を行うこと



□ 再生手法の比較検討

再生手法の判断にあたっては、まず現マンションの老朽度を客観的に把握するとともに、各区分所有者が抱く不満や改善ニーズを把握し、要求する改善水準を設定します。その上で、修繕・改修、建替えそれぞれの改善効果と所要費用を比較し、総合的に判断します。

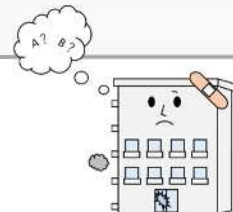
■ 比較検討の基本フロー



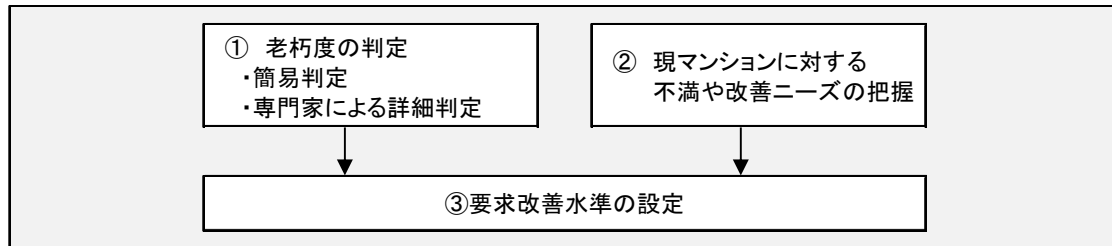
【敷地売却の検討】

建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替えに要する各区分所有者の負担が過大となる場合などにおいては、敷地売却も含めて検討を行うことになります。

検討には、不動産の鑑定評価等を活用し、売却代金や取得する分配金の見込額等を把握しておきましょう。



(1) 老朽度の判定と要求する改善水準の設定



① 老朽度の判定

老朽度の判定は、専門的な診断や判断が必要になるため、専門家による判定を受けることが必要です。専門家に依頼する前に、管理組合で簡易判定を行い、マンションの現状を大まかにでも認識しておきましょう。簡易判定においては、「安全性判定」と「居住性判定」の2つの体系から、マンションの状態を確認します。詳細については、「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）」をご参照ください。

簡易判定の結果、専門家による老朽度判定が必要となった場合は、専門家に詳細な判定を依頼しましょう。当該マンションの管理会社や、過去に建物診断や修繕工事を依頼した専門家に相談することが考えられます。

専門家による老朽度判定では、建物や設備の老朽度や改善の必要性を客観的に把握しましょう。対象部位は、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」を主たる対象とします。また、判定においては、「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つの基本項目を設定し、老朽度判定を行います。

※マニュアルは以下の国土交通省のホームページからご覧いただけます。

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

② 現マンションに対する不満や改善ニーズの把握

修繕・改修と建替えのどちらが合理的であるかを判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現マンションに抱いている不満や改善ニーズを的確に把握することが重要です。専門家と検討組織が協力し、各区分所有者とコミュニケーションを取りながら、アンケートやヒアリング等により、不満や改善ニーズを把握します。

③ 要求改善水準の設定

現マンションの老朽度判定の結果と各区分所有者が抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、修繕・改修、建替えそれぞれの場合について、マンションの水準をどの程度改善させたいのかという要求改善水準を設定します。管理組合において話し合い、専門家の協力を得ながら行います。

なお、建替えの場合については、修繕・改修では困難であるが、建替える場合には必ず実現したいとする水準が設定されることになり、建替えの場合の要求改善水準の方が高くなるのが一般的です。

(2) 改善効果の把握と費用算定

修繕・改修、建替えそれぞれの場合について、工事内容を設定した上で改善効果を把握し、所要費用を算定します。



① 修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

・工事内容の設定

当該マンションの老朽度の状況と設定した要求改善水準を基に、修繕・改修工法の有無やその適用可能性、修繕・改修により得られる水準の程度等について、専門家の協力を得て検討し、修繕・改修工事内容を設定します。

・改善効果の把握

設定した要求改善水準と、実際に当該マンションにおいて修繕・改修工事で実現することができる水準とは開きがあります。専門家の協力を得て、修繕・改修工事の実施によりどの程度の改善効果が期待できるのかを把握しましょう。あわせて、修繕・改修実施後のマンションの期待できる残存年数を検討し、設定しておきます。

・費用の算定

修繕・改修工事の具体的内容を基に、修繕・改修費目を設定します。実際に修繕・改修工事の費用を算定する際は、設定した修繕・改修費目を基に専門家の協力を得て算定します。

② 建替えの改善効果の把握と費用算定

・建替え構想の策定（工事内容の設定）

建替えの要求改善水準を踏まえつつ、建替え構想を策定し、あわせて概略の工事内容の設定を行います。なお、建替えではほとんどの場合、要求改善水準の全てに対応することが可能であると考えられます。

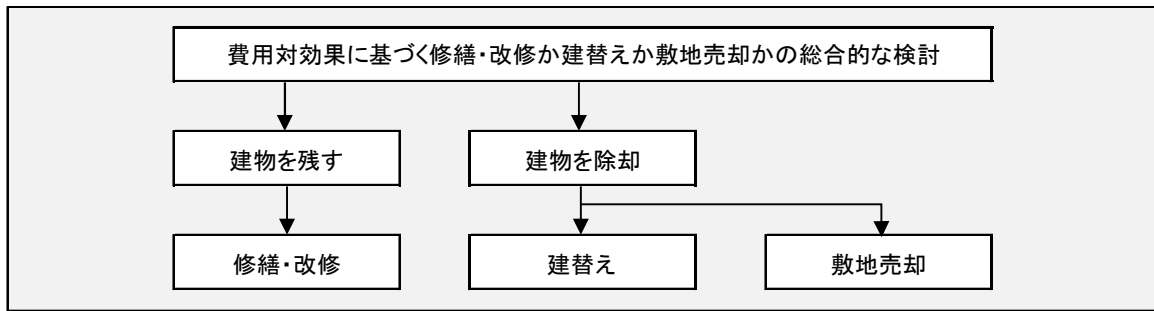
・改善効果の把握

建替えの場合は、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定した要求改善水準をすべて実現することが可能であると考えられますが、利用している容積率が指定容積率を超過している等（既存不適格マンション）の場合は、各住戸の面積を減少させなければならない場合がありますので注意しましょう。

・費用の算定

建替え工事内容に基づき、専門家の協力を得て、建替え費用を算定します。具体的な建替え計画に基づくものではないため、大まかにしか費用を算定することはできませんが、一般的には、最近の新築マンションの標準的なレベルを想定した工事単価により、算定することが考えられます。

(3) 費用対効果に基づく総合的な判断



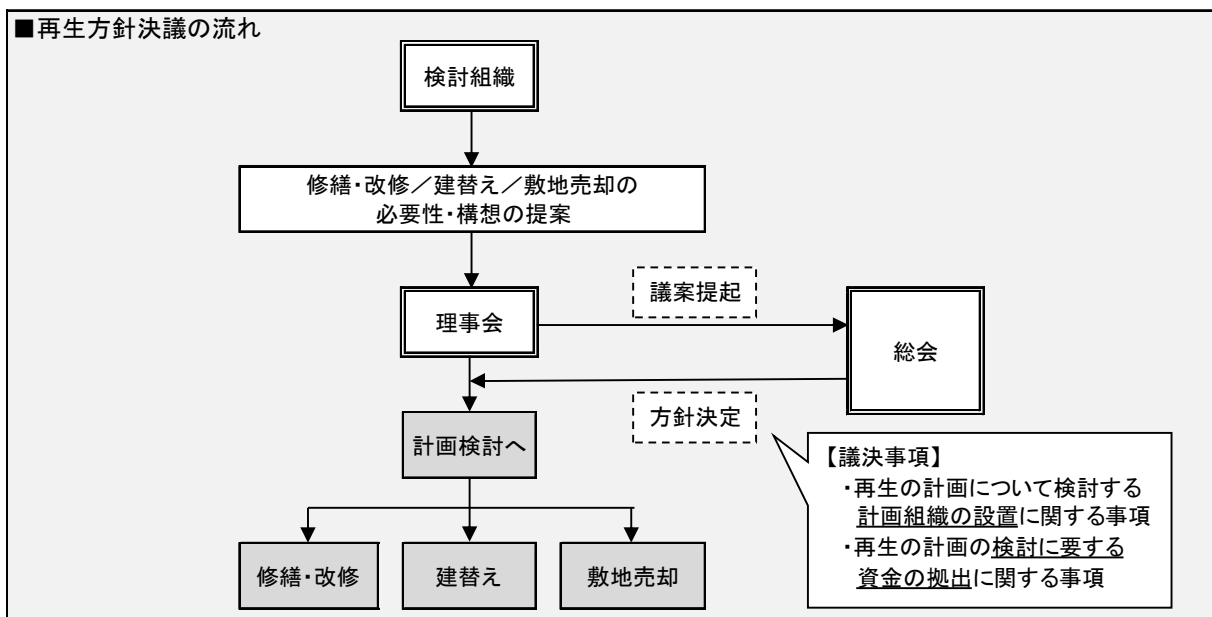
要求改善水準を踏まえて把握・算定した、修繕・改修、建替えそれぞれの改善効果の大きさと、その改善効果を得るための費用、改善後のマンションの存続・残存期間などを、総合的に比較し判断します。

建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替えに要する各区分所有者の負担が過大となる場合においては、敷地売却を念頭に置いた検討を進めることとなります。敷地売却では、各区分所有者はそれぞれの家族構成や価値観、取得する分配金の額等を踏まえ、再建マンションへの再入居や他住宅への住み替え等を自由に選択することができます。

一つの手法に限らずに複数の案を作成し検討していくことが重要です。全体説明会を開催するなどして、複数の案に対して様々な意見を聞きながら、ベストな方法を探していきましょう。

□ 再生方針の決議

検討した結果、選択した手法で再生を進めるための合意形成を行います。「再生の計画を進めることに合意する」という決議で、区分所有法で定められている決議ではありませんが、こうした決議を行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。この段階ではまだ再生の実施は決まっていないので、注意しましょう。

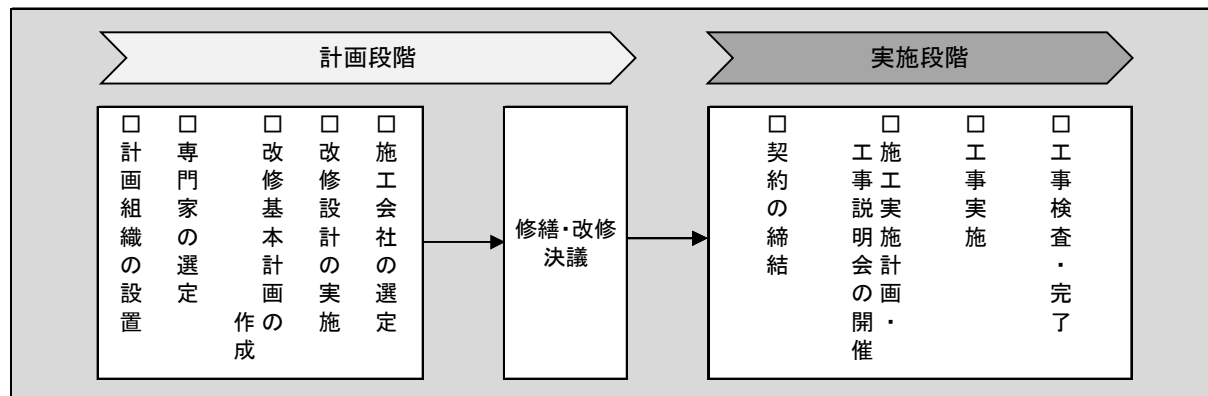


「2 マンション再生の計画・実施」からは、再生手法ごとに説明していきます。

2 マンション再生の計画・実施



修繕・改修



ここでは、修繕・改修について説明します。修繕・改修については、「マンション管理ガイドブック」でも御紹介していますので、あわせてご覧ください。

修繕・改修工事は、大規模修繕工事と合わせて改修を行う場合や、再生手法の比較検討の中で、調査診断や改修基本計画の作成を行い、実施する場合も考えられます。マンションによっては、順序が異なりますので、ご注意ください。また、技術的な支援を行う専門家等の関わり方には、設計監理方式と責任施工方式の2種類がありますが、ここでは設計監理方式の場合の流れを説明します。

【計画段階】



□ 計画組織の設置

改修工事には専門的な知識が必要であり、理事会のみでの対応には限界があります。修繕・改修決議を目標に、工事の内容や工事を実施する上での問題点、その解決方法等について、継続的に検討・調査を行う計画組織（改修計画委員会等）を設置します。計画組織の役割は、専門的見地からの調査検討結果に基づく提案を行うところまでであり、計画組織の提案の最終的な方向付けは理事会による決定になるので、理事会とは良好な関係を維持し、協力して検討を行うことが重要です。

□ 専門家の選定

改修工事の実施にあたっては、管理組合のパートナーとして、建築士や設計事務所、建設会社、管理会社等のマンションの改修業務に精通した専門家を選定します。また、管理組合内の合意形成の支援等を得る上では、マンション管理士を活用することも考えられます。その他、検討段階にかかわった専門家に引き続き依頼する場合があります。マンションの状態や工事内容等に合った専門家を選定しましょう。

【専門家の選定で重要なポイント】

- ① 提案力（課題に対する提案の的確性、実現性 等）
- ② 技術力（過去の業務実績、保有技術者数、有資格者数 等）
- ③ 体制（業務体制、業務の基本スタンス、瑕疵があった場合の対応 等）

□ 改修基本計画の作成

修繕・改修工事に向けて、まずは建物の調査診断を行い、建物各部の現状の劣化の程度や問題点、現マンションが有している性能の程度等を正確に把握します。また、調査診断と合わせて、区分所有者に対する意識調査を行い、マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握することも重要です。この改善ニーズと調査診断結果をもとにして、問題点等に対する基本的対応方を検討し、改修基本計画を作成します。

□ 改修設計の実施

改修基本計画に基づき、改修設計を行います。改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値及び実際に採用する材料や工法を定め、工事を行うための設計図書（工事仕様書及び設計図）を作成します。

工事内容を定める上では、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、仮住居への引っ越しの可能性の有無等、工事による日常生活への支障の程度についての検討も必要になります。また、当該工事に伴う建築関係規定上の手続きについての検討も必要です。

□ 施工会社の選定

施工会社を選定するにあたって、まずは、工事費見積を依頼する会社を選定します。公正さや透明性を確保するため、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。公募した中から見積参加業者を選び、依頼内容を説明します。改修設計をもとに、工事の見積条件を設定し、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示します。

【見積依頼で提示する資料】

- ・改修工事設計図（改修する範囲の明示）
- ・改修工事仕様書（足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示）
- ・数量内訳書（工事対象数量の明示）
- ・その他（工事の期間、工事金の支払い方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件）

各社から見積書が提出されたら、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合等はその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途実施するとよいでしょう。こうした検討を行った上で、適切であると考えられる施工会社を選定します。

□ 修繕・改修決議

改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、総会における決議で行います。著しい変更を伴う場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議が必要となります。（ただし、区分所有者の定数は管理規約でその過半数にまで減じることができます。）一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による普通決議で決することができます。（ただし、管理規約で別段の定めをすることができます。）

【実施段階】



□ 契約の締結

総会の決議後、管理組合（発注者）と施工会社（受注者）との間で工事請負契約書を締結します。また、工事監理者との間で、工事監理業務委託契約書を交わします。

□ 施工実施計画・工事説明会の開催

施工者（施工会社）は施工実施計画を検討し、管理組合の意見を踏まえて、工事内容を最終決定します。改修工事は居住者の協力なくして進めることはできません。施工実施計画の完成後は、工事の実施に向けて居住者に対し、工事の内容や工程、注意事項等について工事説明会を行います。

□ 工事実施

工事の適切な実施のためには、工事工程の進捗状況、施工状況等の厳正なチェックをする「監理」の役割が重要です。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者をおくことが義務づけられています。管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度開催し、工事工程の進捗状況、施工状況等の確認や問題点の検討・対策等を行いましょ。

□ 工事検査・完了

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

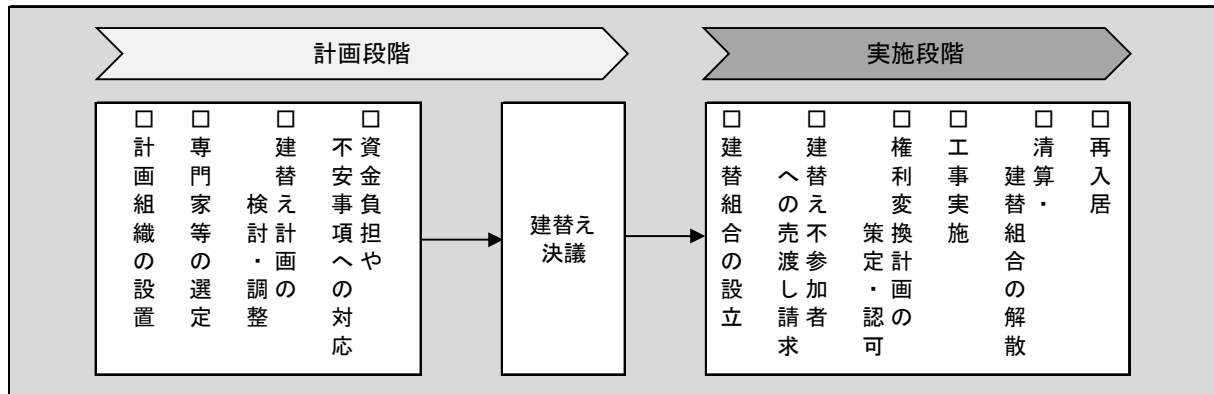
管理組合は竣工後、速やかに竣工図書の引き渡しを受け、修繕の記録として保管をしておきましょう。今後の維持管理や次回の大規模修繕工事、長期修繕計画の見直しの際に重要な書類となります。管理組合で大切に保管することが必要です。

★資金計画と合意形成のポイント

改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金か区分所有者からの一時金徴収でまかなう必要があります。

修繕積立金を切り崩した場合に残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、借入をした場合は以降の毎月の修繕積立金がいかに増額されるのか、一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらか、などの資金計画の内容について、十分に検討した上で合意形成を行いましょ。いずれの場合も、区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズを十分に把握し、改修内容の必要性について検討することが大切です。

建替え



ここでは、建替え円滑化法に基づく建替え（組合施行・単棟型）について、説明します。

※旧マンション=建替え前のマンション 新マンション=建替え後のマンション

※必要に応じて、除却の必要性に係る認定の申請も検討しましょう。

【計画段階】



□ 計画組織の設置

具体的な建替え計画の検討を行う、計画組織を設置します。建替え決議の成立を目標に、理事会と協力しながら計画を策定します。組織のメンバーは検討組織と同様に、様々な年齢層や立場の区分所有者を含めるようにしましょう。スムーズな合意形成をするために、検討内容や会議は全区分所有者に公開して、情報発信するなど、オープンな運営をすることが大切です。

□ 専門家・事業協力者の選定

建替え決議に向けて合意形成を進めていくためには、建替え計画の作成や区分所有者の個別状況への対応など、様々な手続きが必要となります。このため、専門的な知識や経験を持つコンサルタントの協力が必要です。検討段階にかかわった専門家に引き続き依頼する場合も考えられます。

また、現在の規模よりも大きなマンションに建替えることができる場合は、余った床（保留床）が生まれるため、保留床の販売力を有する事業協力者（デベロッパー）の協力も必要となります。保留床をデベロッパー等に売却することで、資金負担を軽減できることもあります。

協力を受ける専門家が決定したら、検討組織の場合と同様の考え方で、管理組合（計画組織）と専門家の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。

【事業協力者の役割】

事業協力者とは、新マンションに保留床が生まれる可能性がある場合に、保留床を買い取り、販売を行う住宅販売会社やデベロッパー等のことを言います。マンション建替事業は、多額の事業費や専門的な知識・経験を要することから、建替え円滑化法では、旧マンションの区分所有者ではないデベロッパー等が「参加組合員」として外部から建替事業に参加することができる制度が設けられています。

□ 建替え計画の検討・調整

建替え計画は、区分所有者全員が納得できるような計画を作ることが大切です。

まず、アンケートやヒアリング等により、個々の区分所有者の意向や要望を事前に把握します。意向把握は、マンション全体の計画に関するものと、個々の世帯に関するものとを分けて、それに応じた意向把握の方法や質問内容を設定することが大切です。意向把握の方法については、専門家とよく相談の上、マンションの状況に合った方法を選定して実施しましょう。

把握した区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証しつつ建替え計画の案を策定します。その上で、区分所有者に説明会やアンケート、ヒアリング等を重ねて行い、案に対する各区分所有者の評価や意見を整理します。区分所有者全員で意見交換を行い、計画案の調整・修正を繰り返し行いましょう。

【建替え計画の内容】

- ・ 計画の基本的考え方
建替えの基本的考え方・空間の整備方針／計画の主要点・特徴
- ・ 建築計画
建物位置図・配置図／建物立面図・断面図／各階平面図／各住戸間取り図・各住戸面積表／住宅の設備・仕様の概要／共用施設・設備の概要
- ・ 事業計画
事業方式／事業費総額・住戸別所要額／住戸選定方式（位置決めルール）／仮住居／デベロッパー等の事業協力者／実施スケジュール／必要諸経費・税金等

□ 資金負担や不安事項への対応

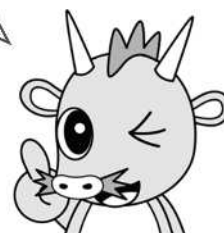
資金負担は、各区分所有者にとって強い関心事であり、建替えの合意形成を困難にしかねない最大の要因と考えられます。事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらおうよう働きかけることが大切です。専門家から情報提供を受けながら、資金負担を軽減する方法や制度等の適用可能性について検討していきましょう。

また、借家権者等への対応の仕方や抵当権への対応方法、仮住居先の確保等、資金負担以外の不安事項についても、専門家の協力を得ながら解消することが重要です。

★非賛成者への対応

建替え決議の成立に向けて、合意形成を進めるためには、非賛成者への対応が重要になります。合意が得られていない区分所有者に対しては、賛成できない理由や事情を聞き取り、正確に把握しましょう。

賛成できない要因となっている問題が、計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行い、できる限り多くの区分所有者が参加できるような建替え（計画）とすることが大切です。



□ 建替え決議

計画がほぼ固まり、区分所有者の理解も可能な限り得られた段階で、区分所有法の規定に基づき、建替え決議を行います。区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替えを決議することができます。建替え決議を行うタイミングは専門家のアドバイスを聞きながら、十分に検討しましょう。

全員の同意が得られることが理想ですが、少数（5分の1未満）の非賛成者の存在を前提として建替えを行うケースも考えられます。直前に計画説明会を実施した上で、アンケート調査を行う等して、賛否を確認しておくとい良いでしょう。

【建替え決議までの手順】

招集通知の発出

建替え決議の実施を目的とする総会を招集するときは、当該総会の開催日の2カ月前までに以下の事項を通知しましょう。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳
- ③ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

説明会の開催

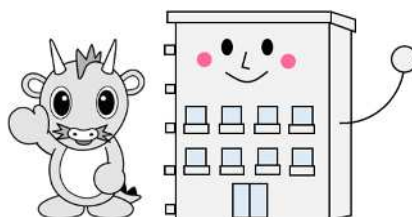
建替え決議の実施を目的とする総会の招集者は、総会の開催日の1カ月前までに、招集通知の記載事項に関する説明会を開催しましょう。

総会の開催・建替え決議の実施

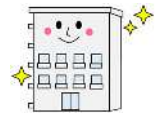
区分所有法に基づく建替え決議では、建替え計画の概要として、以下の4つの事項について定めましょう。

- ① 新マンションの設計の概要
- ② 旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築に要する費用の概算額
- ③ ②の費用の分担に関する事項
- ④ 新マンションの区分所有者の帰属に関する事項

※建替え決議に際して提示する必要がある事項は上記のとおりですが、計画段階に検討した成果を整理し、建替え決議後の事業実施段階で検討を必要とする事項についても、事前に確認できるようにしておくとい良いでしょう。



【実施段階】



□ 建替組合の設立

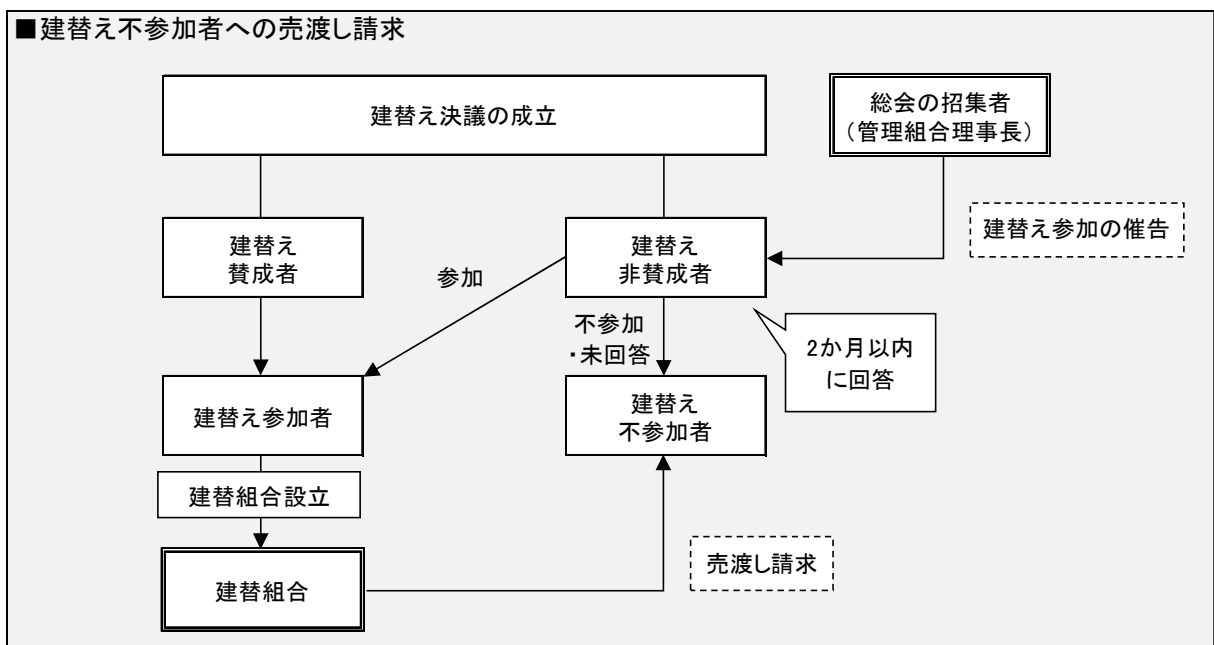
建替え円滑化法に基づき建替え事業を実施するため、マンション建替組合（以下、建替組合という。）を設立します。建替え合意者5人以上が設立発起人となり、定款及び事業計画を定めた上で、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に建替組合設立認可の申請をします。申請をするにあたっては、定款及び事業計画について、建替え合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。

建替組合の設立が認可されると、建替組合に法人格が与えられ、独立した一つの主体として建替え事業の施行者となり、工事発注契約や権利変換の実施等が可能となります。建替えに参加する区分所有者全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合の活動は、定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定等、専門的なことが多いため、活動を支援する専門家の協力が必要となります。権利変換等に関する経験・知識を有する建築設計事務所、建築都市計画系コンサルタント等の専門家に協力を得るとよいでしょう。実施段階で新たに選定することも考えられますが、建替え決議における建替え計画との連続性を確保する必要から、計画段階に協力を得た専門家に引き続き支援を求めることが考えられます。建替え決議の際に確認しておくといよいでしょう。

□ 建替え不参加者への売渡し請求

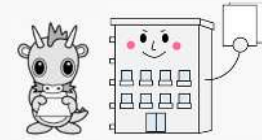
建替え決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、事業に参加するか否かを回答するよう、書面で催告します。催告を受けた人は、2ヵ月以内に回答する必要があります。その結果、建替組合（もしくは、建替え参加者個人、又は、建替え参加者全員の合意により選任された買受指定者）は不参加者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。この手続きにより、旧マンションの権利が建替え参加者で全て保有されることになります。



□ 権利変換計画の策定・認可

建替組合設立認可の公告後、建替組合は、旧マンションの区分所有者や借家権者等の権利が、新マンションにどのように移行するか、その権利関係を定めた「権利変換計画」を定めます。権利変換計画の策定にあたっては、できる限り全員の要望を反映できるように作成することが大切です。

【権利変換の流れ】



権利変換手続き開始の登記

建替組合は、建替えにより新マンションに移行することになる区分所有権等について、その事実を知らないで行われる取引を防止するため、権利変換手続き開始の登記の申請を行います。

権利変換を希望しない旨の申出

建替組合の設立認可の公告から30日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができます。

権利変換計画の検討・策定

権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮して定めなければなりません。特に、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決めでは、関係権利者の要望を十分に確認し、公平な手続きで決めていくことが大切です。

審査委員の同意

権利変換計画を定める場合は、審査委員の過半数の同意を得る必要があります。
※審査委員は、組合設立時に3人以上選任します。

権利変換計画の決議

権利変換計画については、総会における組合員の議決権及び持ち分割合の各5分の4以上の多数で決することになります。建替組合は、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。

また、当該議決に賛成しなかった組合員から建替組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができます。

権利変換計画の認可・権利変換

権利変換計画の決議後、建替組合は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に認可の申請を行います。権利変換計画が認可されると、計画に定めた権利変換期日において、旧マンションの関係権利が新マンションに法的に一斉に移行（権利変換）することになります。

建替組合は、権利変換に伴い当該マンションに関する権利を失う者に対して、権利変換期日までに補償金を支払わなければなりません。

また、建替組合は、権利変換期日後、新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について、登記の申請を行う必要があります。

□ 工事実施

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定したら、住戸の個別設計などの最終調整を行い、全参加者の合意を得て実施設計を確定します。実施設計に基づいて建替組合と工事を実施する会社の間で工事請負契約を締結します。その後、住戸の明渡しを行い、完了すると旧マンションの解体、新マンションの着工に進みます。

□ 清算・建替組合の解散

工事完了後は、工事完了の公告、新マンションに関する登記、清算業務を行います。権利変換計画に示した区分所有権等の価額は概算額なので、工事が完了した時は、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行う必要があります。確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、旧マンションの価額とには差額があり、この差額に相当する金額が当該建替え参加者が負担する建替え費用になります。

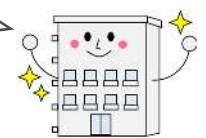
以上の手続きをして、組合は解散します。組合の解散は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けなければならず、認可されたときは、その旨が公告されます。

□ 再入居

新マンションが竣工し、工事完了後の手続きが全て終了すると、建替え事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合が設立されます。建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新しいマンションの管理がスムーズに開始されるよう準備しておきましょう。

★建替え事業の手法

代表的な手法を御紹介します



建替えを行うための手法はいくつかあります。それぞれの手法の特徴や、区分所有者の状況などを踏まえ、適切な方法を選択しましょう。

建替え円滑化法による建替え

建替え円滑化法による建替えには、「組合施行方式」と「個人施行方式」の2種類があります。どちらの場合も、建替え円滑化法に基づく手続きを経て、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けて事業を実施します。権利変換により、権利の円滑な移行が可能となるのが特徴です。

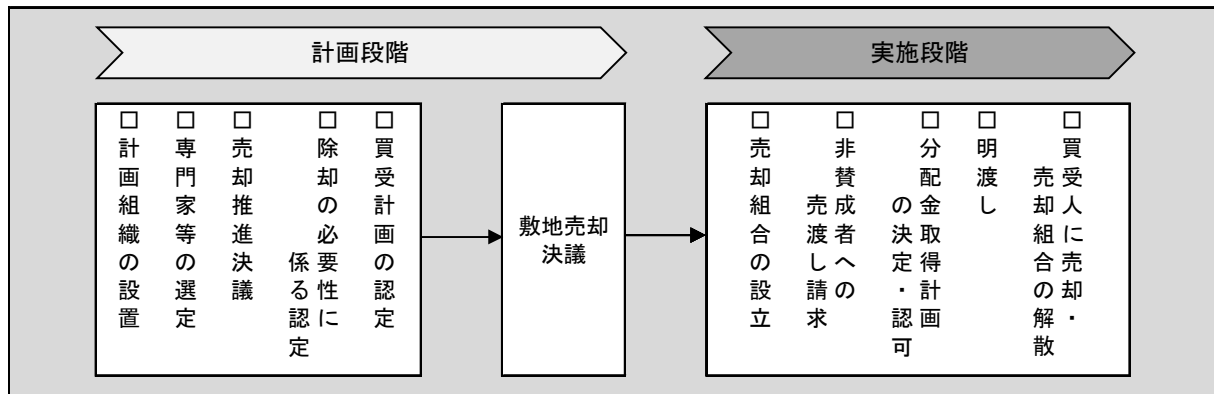
等価交換方式による建替え

建替え合意者全員が事業代行者（デベロッパー等）と個別に締結した等価交換契約等に基づいて、事業を実施する方法です。建替え円滑化法による建替えと比べ、手続きが少なく、場合によっては迅速な建替えが可能となります。

敷地売却制度による建替え

要除却認定を受けたマンションが、建替え円滑化法に基づく敷地売却制度を活用して事業を実施する方法です。組合による権利関係の調整が不要で負担軽減が期待できます。

敷地売却



ここでは、建替え円滑化法に基づく敷地売却（単棟型）について、説明します。

【計画段階】



□ 計画組織の設置

具体的な売却計画の検討を行う、計画組織を設置します。敷地売却決議の成立を目標に、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進し、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、売却計画を策定します。

□ 専門家・デベロッパー等の選定

敷地売却決議に向けて検討を進めるため、専門家を選定します。検討段階で支援を得た専門家に協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。

また、選定した専門家の協力を得ながら、買受人となるデベロッパー等を選定します。買受人とは区分所有者からマンションを買い受ける者のことで、建物の除却や代替建築物の提供・あっせん等を行います。

□ 売却推進決議

売却推進決議とは、「管理組合として敷地売却決議に向けて必要な手続きを進めていく」ことの合意です。建替え円滑化法で定められている「マンション敷地売却決議」の前段階として行う決議になります。敷地売却制度では、敷地売却決議に先立ち、「除却の必要性に係る認定」と「買受計画の認定」の手続きが必要となり、これらの手続きの前に十分な検討や合意形成を進めていくことで、円滑な事業実施につながります。

□ 除却の必要性に係る認定(要除却認定)

除却の必要性に係る認定とは、「生命・身体への危険性がある」又は「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なマンションのうち、簡易な修繕で改善することが困難であり、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるマンションを、特定行政庁（さいたま市の場合は市長）が認定するものです。認定を受けたマンションは「要除却認定マンション」となり、新たに建築されるマンションについて「容積率緩和の特例」を適用できる場合があります。また、「耐震性の不足がある」、「火災に対する安全性の不足がある」、「外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある」のいずれかに係るマンションとして認定を受けたマンションは「特定要除却認定マンション」となり、「マンション敷地売却制度」及び「団地における敷地分割制度」も適用することができます。

なお、除却の必要性に係る認定の申請には、区分所有者及び議決権の各過半数の同意が必要となります。要除却認定マンションとなると、区分所有者に当該マンションについての除却の努力義務がかかる等、様々な認定の効果が生じます。建築やまちづくり等の技術や経験を有する一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、本認定の必要性や効果等をご検討ください。申請する際には、区分所有者に十分な説明を行った上で、できるだけ多数の合意を得て申請しましょう。

区分		除却の必要性に係る認定	容積率緩和の特例	マンション敷地売却制度	団地における敷地分割制度
要除却 認定マンション	特定 要除却 認定 マンション	耐震性の不足	○	○	○
		火災に対する安全性の不足	○	○	○
		外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ	○	○	○
	認定マンション	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	○	—	—
		バリアフリー基準への不適合	○	—	—

★敷地分割制度について

令和4年4月1日より、団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくすることを目的に、棟や区画ごとのニーズに応じ一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、特定要除却認定マンション（「耐震性の不足がある」、「火災に対する安全性の不足がある」、「外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある」のいずれかに係るマンションとして認定を受けたマンション）を含む団地において、全員合意によらず多数決により敷地の分割が可能となりました。

区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で敷地分割を決議することができます。決議後は敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）から認可を受けることで関係権利が法的に移行されることとなります。

敷地分割においては、分割後に建替えを行うのか、敷地売却を行うのか、あわせて検討を進める必要があります。敷地権利変換後のそれぞれの計画の進め方については、「第2章 建替え」及び「第2章 敷地売却」をご確認ください。

□ 買受計画の認定

買受計画とは、当該マンションの買受け・除却の時期や資金計画等を定める計画です。買受人となるデベロッパー等が作成し、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認定を受ける必要があります。区分所有者とデベロッパー等との間で、内容や手続きの進め方等について十分に調整を行った上で、作成することが重要です。

【買受計画に記載する事項】

- ・ 買い受けた日から除却する日までの間におけるマンションの管理に関する事項
- ・ 買受け及び除却の予定時期
- ・ 買受け及び除却に関する資金計画
- ・ 代替建築物提供等計画
- ・ 従前マンションを除却した後の土地の利用に関する事項
- ・ その他国土交通省令で定める事項

□ 敷地売却決議

「除却の必要性に係る認定」、「買受計画の認定」を踏まえ、マンション敷地売却の実施に向けた法定の手続きを進めます。区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で敷地売却を決議することができます。

【敷地売却決議までの手順】

敷地売却決議の総会の準備

↓ 区分所有者の確定、議決権・敷地利用権の持分の価格の確認等を行いましょう。

招集通知の発出

敷地売却決議の実施を目的とする総会を招集するときは、当該総会の開催日の2カ月前までに以下の事項を通知しましょう。

- ① 会議の目的たる事項
- ② 議案の要領
- ③ 売却を必要とする理由
- ④ 耐震改修又は建替えをしない理由
- ⑤ 耐震改修に要する費用の概算額

説明会の開催

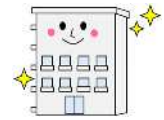
↓ 敷地売却決議の実施を目的とする総会の招集者は、総会の開催日の1カ月前までに、招集通知の記載事項に関する説明会を開催しましょう。

総会の開催・敷地売却決議の実施

建替え円滑化法に基づく敷地売却決議では、以下の3つの事項について定めましょう。

- ① 買受人となるべき者の氏名又は名称
- ② 売却による代金の見込額
- ③ 分配金の額の算定方法に関する事項

【実施段階】



□ 売却組合の設立

建替え円滑化法に基づき敷地売却事業を実施するため、マンション敷地売却組合（以下、売却組合という。）を設立します。敷地売却合意者5人以上が設立発起人となり、定款及び資金計画を定めの上で、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に売却組合設立認可の申請をします。申請をするにあたっては、定款及び資金計画について、敷地売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。

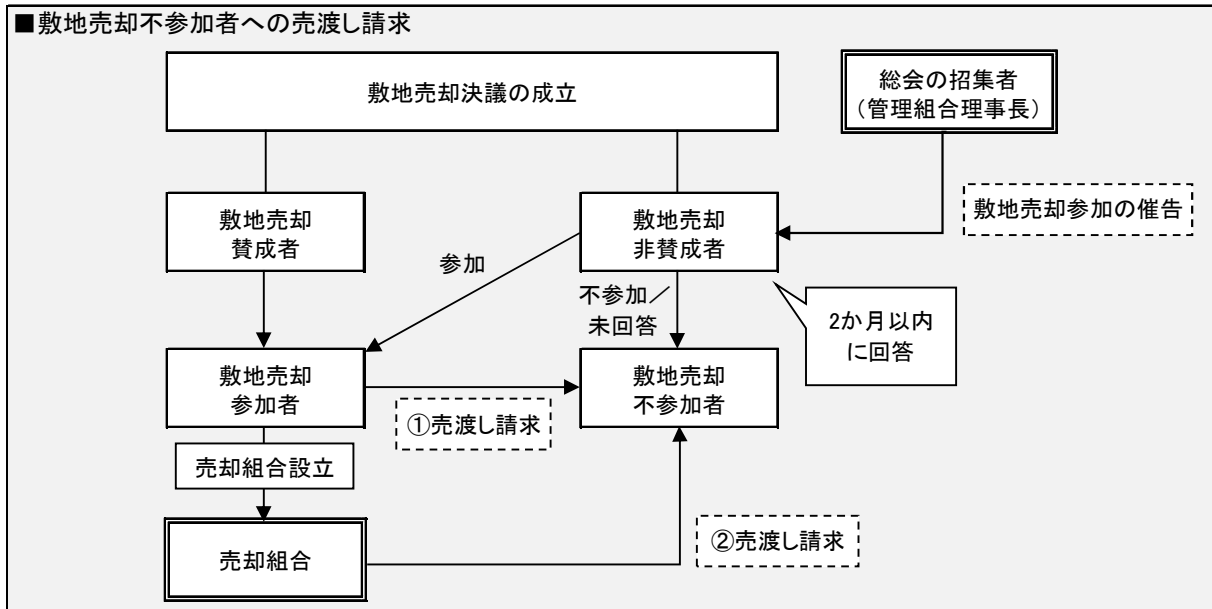
□ 非賛成者への売渡し請求

① 敷地売却参加者から敷地売却決議非賛成者への売渡し請求

敷地売却決議後、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、事業に参加するかどうかを回答するよう、書面で催告します。催告を受けた人は、2か月以内に回答する必要があります。その結果、敷地売却参加者（買受指定者を含む）は敷地売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。

② 売却組合から敷地売却決議非賛成者への売渡し請求

売却組合設立後、売却組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。



□ 分配金取得計画の決定・認可

売渡し請求後、当該マンションの区分所有権及び敷地利用権が全て売却組合で保有されたら、分配金取得計画を定め、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に対して認可の申請をします。分配金取得計画は、組合員が取得することとなる分配金や権利消滅期日などを定めた計画です。その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなります。

計画の内容については、敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、計画の決定は総会における出席者の議決権（組合員各1個の議決権）の過半数の同意で決議することとしています。また、審査委員の過半数の同意、底地権者の同意（売却するマンションの敷地利用権が賃借権の場合）が必要となります。

※審査委員は、組合設立時に3人以上選任します。

計画が認可されると、売却組合は権利消滅期日までに区分所有者や借家権者等に、計画に基づき分配金や補償金を支払います。

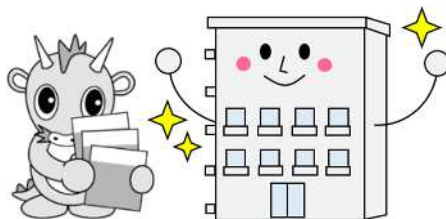
□ 明渡し

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日においてマンションと敷地の権利が売却組合に集約され、抵当権や借家権等は消滅します。そのため、居住者は権利消滅期日までに売却組合にマンションの明渡しを行います。

□ 買受人に売却・売却組合の解散

買受人は買受計画に従って従前のマンションの買受を実施します。買受人への売却の完了により、売却組合は解散となります。組合の解散は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けなければならないが、認可されたときは、その旨が公告されます。

売却した後は、買受人がマンションを除却し、再建マンション等を建設することが考えられますが、敷地売却制度では、従来の建替えと違い、売却後に建設される建築物の用途等について、制度上特段の制限はありません。買受人が再建マンション等を建設した時は、買受人との個別契約による再入居を希望する場合は再入居を行い、希望しない場合は取得した分配金等を元手として他の住宅へ住み替え等を行います。



第3章 マンション再生に関する情報・相談窓口



1 さいたま市のマンションに関する取り組み

●さいたま市マンション管理適正化推進計画

さいたま市マンション管理適正化推進計画は、マンション管理の適正化を計画的に取り組んでいくために策定した計画です。市内マンションの管理状況を踏まえ、管理組合が取り組むべき事項を定めた「さいたま市マンション管理適正化指針」を示し、マンション管理の適正化に関する施策について掲載しております。



●マンション管理ガイドブック

マンション管理における基礎や重要なポイントを紹介しているガイドブックです。マンション管理における基礎の理解や、マンションの管理運営の見直し等の際にご活用ください。また、ガイドブックの内容から重要なポイントをまとめた「概要版」も作成しております。



●さいたま市分譲マンションアドバイザー派遣制度

マンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理組合の抱える課題に対して、マンション管理士の資格をもつ分譲マンションアドバイザーが現地に直接伺い課題解決のための助言を行います。予算に限りがありますので制度をご活用の際はお早めのご申請をご検討ください。



●マンション管理基礎セミナー

埼玉県マンション居住支援ネットワークに所属する団体と連携しながら、マンション管理の基礎に関する講演や、参加者同士の意見交換会等、マンション再生に関するテーマを含め、様々なテーマでセミナーを開催しています。市ホームページ「さいたま市のマンション管理支援について」には、最新のセミナー情報等を掲載しておりますので、ぜひご覧ください。



また、日頃のマンション管理に役立つ情報を市ホームページにて公開しています。図やグラフを用いた資料や解説資料を閲覧、ダウンロードできます。どなたでもご覧いただけますので、日頃のマンション管理にご活用ください。

【問合せ先】

住宅政策課

電話 : 048-829-1518

FAX : 048-829-1982

●耐震アドバイザー派遣制度

耐震診断や耐震改修についての講習会や研修会等を企画するグループに耐震アドバイザーを派遣し、耐震診断・改修に関する活動を支援します。



●耐震補強等助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された戸建て住宅・共同住宅等の耐震診断、補強設計、補強工事及び建替え工事の費用の一部を助成します。

※申請期間は、各事業年度の4月1日から12月末日までです。

ただし、1月末日までに事業の実績報告の提出が必要です。



●民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金

アスベストが含有されているおそれのある吹付け材（吹付塗装は除く）の分析調査や、吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウールの除去等を行う場合、費用の一部を補助します。

※申請期間は、各事業年度の4月1日から11月30日までです。

※申請の前に必ず事前相談を行ってください。事前相談は随時承ります。



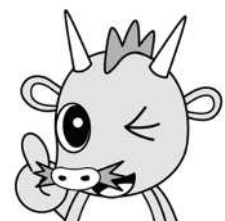
【問合せ先】

建築総務課 電話：048-829-1539 FAX：048-829-1982

★建替え円滑化法に関する申請窓口

建替え円滑化法に規定される手続きや特例の申請・相談先は以下のとおりです。

- ・建替組合の設立認可等について
住宅政策課 電話：048-829-1518 FAX：048-829-1982
- ・除却の必要性に係る認定について
建築総務課 電話：048-829-1539 FAX：048-829-1982
- ・容積率の緩和の特例について
建築行政課 電話：048-829-1533 FAX：048-829-1982



2 相談窓口

●市内相談窓口

マンション管理士やマンション管理についての専門知識を持った NPO 団体のメンバーによるマンション管理相談が、市内各地で行われています。詳しくは、下記までお問合せください。

相談	場所	日時	問合せ先
住まい相談プラザ (埼玉県マンション居住支援ネットワーク)	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ (JR 大宮駅コンコース内)	毎週日曜日 ①13時から14時まで ②14時15分から15時15分まで (予約制)	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ 電話：048-658-3017
各区役所での相談	北区役所	毎月第3月曜日 14時から16時まで (予約制)	住宅政策課※2 電話：048-829-1518
	中央区役所		
	大宮区役所※1	毎月第4月曜日 14時から16時まで (予約制)	
	浦和区役所	毎月第3金曜日 14時から16時まで (予約制)	
さいたま総合行政相談所 (総務省 関東管区行政評価局)	JR 武蔵浦和駅 南ビル「マーレ」2階	毎週日曜日 (12/29～1/3を除く) 13時から16時 (予約不要)	さいたま総合行政相談所 電話：048-839-8150

※1 令和5年4月より大宮区役所での相談を開始いたします。

※2 令和5年4月より住宅政策課が問合せ先となります。

【埼玉県マンション居住支援ネットワークについて】 (<http://saitama-mansion.net/>)

マンションの居住を支援する特定非営利活動法人(NPO)、専門家団体、公益企業団体、さいたま市を含む市町村及び埼玉県等が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年10月30日に設立された団体です。

マンション管理の専門家により県内各地でマンション管理の様々な問題をテーマとしてセミナーや無料相談会などを開催しています。また、ホームページでの情報提供やセミナー・相談会等の活動を通してマンション管理に係る様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートしています。

●公益財団法人マンション管理センター

公益財団法人マンション管理センターは、平成13年8月に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている我が国唯一の団体です。

当センターでは、「マンション管理適正化推進センター」の業務として、マンション管理の適正化の推進に寄与するために、管理組合の皆さま等から、マンション管理に関する御相談をお受けしています。

【問合せ先】

公益財団法人マンション管理センター

管理組合運営、管理規約等のご相談：03-3222-1517

建物・設備の維持管理のご相談：03-3222-1519

【受付時間】

電話相談：月曜日～金曜日 9時30分～17時（土・日・祝休日、年末年始を除く）

【ホームページ】<https://www.mankan.or.jp/>

●公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤル)

住まいるダイヤルは、法律に基づいて国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。

住まいについてのさまざまな相談について、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスしています。マンションの大規模修繕工事や建替え・敷地売却等に関する相談についても受け付けています。

【問合せ先】

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤル)

専用ダイヤル(ナビダイヤル) : 0570-016-100

一部のIP電話 : 03-3556-5147

【受付時間】

電話相談 : 月曜日～金曜日 10時～17時 (土・日・祝休日、年末年始を除く)

【ホームページ】<http://www.chord.or.jp/>

●マンション再生協議会

マンション再生協議会は、改修、建替え等のマンションの再生に取り組む管理組合や、マンション建替え組合等を支援するために設立された団体です。

HPでは、マンションの修繕・改修や建替え等の再生に係る様々な全国の事例を紹介しています。また、相談を電話、メールにて受け付けております。

【問合せ先】

マンション再生協議会

電話 : 03-6265-6617

メール : m-saisei@uraja.or.jp

【受付時間】

電話相談 : 月曜日～金曜日 10時～17時 (土・日・祝休日、年末年始を除く)

【ホームページ】<http://m-saisei.info/>

●一般社団法人再開発コーディネーター協会(マンション建替相談室)

一般社団法人再開発コーディネーター協会では、老朽化したマンションについての各種相談に対応するため、協会内に「マンション建替相談室」を開設しています。

マンション建替えの進め方など、主に建替えの初期に関することについて、電話、FAX、メールによる無料相談を実施しています。

【問合せ先】

一般社団法人再開発コーディネーター協会 マンション建替相談室

電話 : 03-6400-0262 FAX : 03-3454-3015

メール : mansion@urca.or.jp

【受付時間】

電話相談 : 月曜日～金曜日 10時～16時 (土・日・祝休日、年末年始を除く)

【ホームページ】http://www.urca.or.jp/mansion/06soudan_haken.html



マンション再生ガイドブック
～ 改修・建替え・敷地売却 ～

(令和5年3月)

発行 さいたま市 建設局 建築部 住宅政策課

この冊子は市ホームページでもご覧いただけます。

<https://www.city.saitama.jp/index.html>

マンション再生ガイドブック



この冊子は400部作成し、1部あたりの作成費用は282円です。