

マンション再生ガイドブック

～改修・建替え・敷地売却の円滑化に向けて～



名古屋市

目次

はじめに

1 本ガイドブックについて	1
2 なぜ、マンション再生が必要か	2
3 合意形成の難しさと重要性	3
4 マンション再生の手法	3
5 マンション再生の主な流れ	5

第1章 マンション再生の準備・検討

1 勉強会の発足・情報収集	6
2 管理組合として再生を検討することの合意	7
3 管理組合における検討組織の設置	7
4 改修・建替え・敷地売却の総合的な比較検討	8
5 再生方針の決議	9

第2章 改修によるマンション再生

1 マンションの改修	10
2 改修の進め方	10
3 改修工事	11
4 マンションの耐震改修	12

第3章 建替えによるマンション再生

1 建替えの主な流れ	14
2 管理組合における計画組織の設置	15
3 建替え決議	17
4 建替事業の実施	17
5 建替え合意形成に向けた課題	20

第4章 敷地売却によるマンション再生

1 敷地売却の主な流れ	22
2 管理組合における計画組織の設置	23
3 売却推進決議	23
4 除却の必要性に係る認定、買受計画の認定	23
5 敷地売却決議	24
6 敷地売却事業の実施	25

第5章 市の支援制度・マンション再生の相談窓口

1 名古屋市の支援制度	28
2 建替え円滑化法に関する相談窓口	29
3 その他の相談窓口	30

はじめに

1 本ガイドブックについて

名古屋市内の分譲マンションは約5,720棟、約203,000戸（令和2年12月末時点）となっており、市内の住宅ストックの約2割に相当するなど、主要な居住形態として広く普及しています。

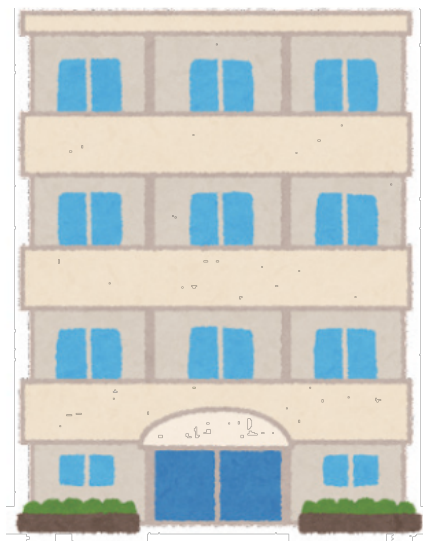
市内のマンションのうち、築40年を経過した高経年マンションは約2割となっており、10年後には約5割に急増することが予想されます。

マンションを適切に維持管理するためには適時適切な修繕が必要ですが、建築後一定の期間が経過すると、適切な修繕を行っていても快適な居住環境を維持できなくなる場合もあり、改修や建替え等によりマンションの再生を図ることが必要となります。

再生を図る場合、マンションは1つの建物を多くの人が区分して所有しており、多様な価値観やライフスタイルをもった区分所有者の合意形成の難しさ、権利関係・利用関係の複雑さなど、建替えや改修等の合意形成を行う上での課題を有しています。

また、マンションの再生においては、費用負担が大きく、検討から完了までに多くの時間がかかるため、建物の適正な維持管理を行いつつ、区分所有者が前もって再生に向けた検討を行い、円滑な合意形成に向けた取り組みを行っていくことが重要となってきます。

このガイドブックは、マンションの再生手法である、改修・建替え・敷地売却についての基本的な知識や留意点を掲載していますので、皆様のマンションの再生に向けた検討の一助になれば幸いです。



2 なぜ、マンション再生が必要か

マンションの経年に伴う変化

マンションは、経年に伴って老朽化していきます。日常的な維持保全や修繕によって現在のマンションを可能な限り長く使えるように維持していきます。しかし、修繕だけでは、性能の維持・回復しか実現することができず、時が経つにつれ、さまざまな問題を生じます。

■ 劣化、老朽化

修繕を適切に行っていても、経年に伴い、居住者ニーズの水準を満たすことができない、修繕費用が多額となるなどの問題が生じます。

■ 性能・機能などの陳腐化

マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっており、これに伴い、高経年マンションでは、性能・機能面での陳腐化が進行していきます。これにより、現在のマンションに求められる性能や機能の水準に対応できないことにより、資産価値が低下することにもなりかねません。

例) バリアフリーではない、機器が旧式化している

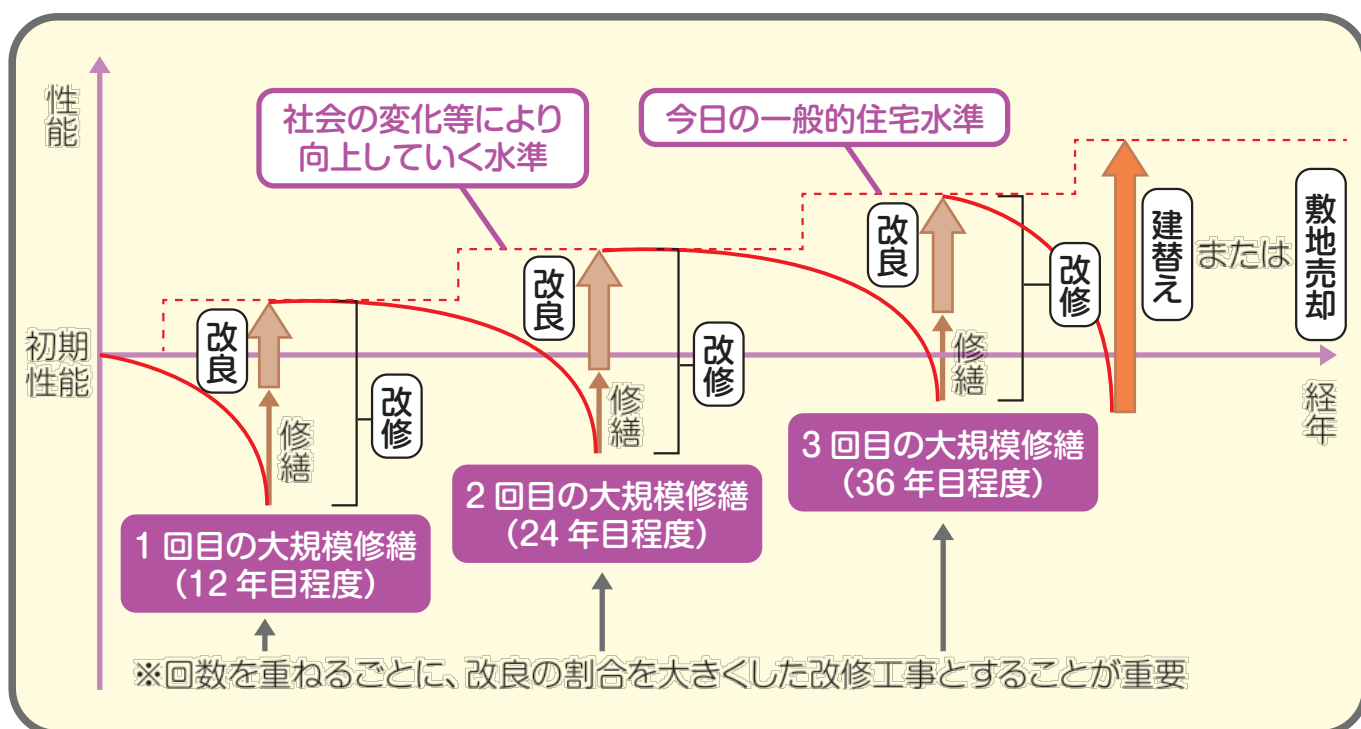
■ 耐震性能

昭和56年5月31日以前に着工されたマンションは、旧耐震基準で建設されており、必要な耐震性能を満たしていない可能性があります。

マンション再生の必要性

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、建物の状況や区分所有者のニーズを踏まえ、現在の居住水準・生活水準に合わせて、①改修、②建替え、③敷地売却というマンションの再生を適切に実施していくことが必要です。

■ 計画修繕と改修の重要性



3 合意形成の難しさと重要性

マンションの特徴

マンションでは、1つの建物を多くの人が区分して所有しており、共同して意思決定することが必要です。戸建て住宅では、所有者個人の意思によって改修や建替え、売却などを実現できますが、マンションは個人の意思で自由に行うことはできません。区分所有者の事情や考え方も様々で、再生の必要性があっても、非賛同者への配慮は不可欠です。

管理組合の機能不全

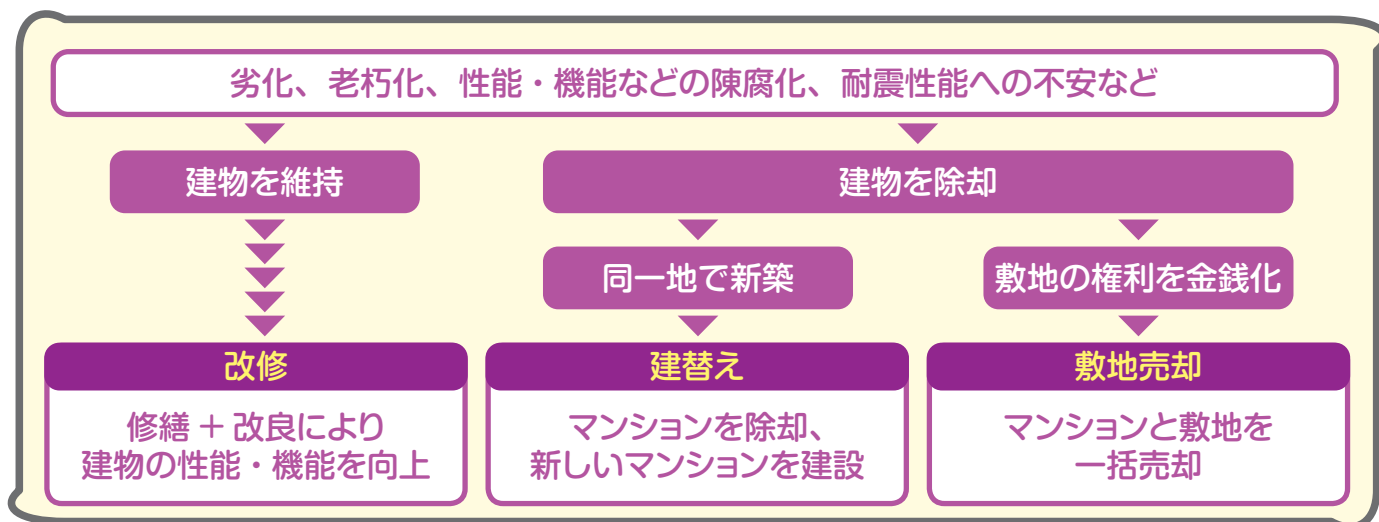
高経年マンションでは、建物の老朽化とともに、区分所有者の高齢化という問題が同時に進んでいるケースが多くあります。区分所有者の高齢化に伴い、役員のなり手不足などにより管理組合が機能しなくなっていること、連絡の取れない区分所有者や成年後見が必要な区分所有者が多いことなどは、スムーズな合意形成に向けた大きな課題となります。

合意形成に向けて

マンション再生を成功させるためには、全ての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。そのため、管理組合が主体となって、再生に関する合意を形成していくことが大切で、そのプロセスでは、適切な段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。

4 マンション再生の手法

マンションの再生には、①改修、②建替え、③敷地売却という手法があります。



改修

改修とは既存の建物を維持し、建物の性能・機能を現在のマンションの水準よりもグレードアップさせ、建物の寿命を延ばすことです。

例) 外壁の断熱改修、内壁・内装の改修工事

集会所や立体駐車場の新築・建替えや、エレベーター・スロープの設置

耐震性能を向上させる耐震改修

建替え

建替えとは現在のマンションを除却し、新しいマンションを建設して、住み替えることです。

通常、建替えには多くの費用が必要となります。事業資金を調達するため、容積率に余裕があるマンションは、その余剰容積を活用して、現在より延べ床面積の大きなマンションに建替え、保留床(区分所有者が取得しない余った床)をデベロッパーへ売却することで費用負担を軽減できる場合があります。

また、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下、「建替え円滑化法」という。)に基づく除却の必要性に係る認定(要除却認定)を受けたマンションの建替えによる容積率制限を緩和する特例制度などの活用を検討することが考えられます。

マンションの現在の状況と将来の展望について、問題意識を共有し、建替えの必要性を強く認識した上で合意形成を目指すことが重要な課題です。

除却の必要性に係る認定(要除却認定)を受けたマンションの建替えによる容積率制限を緩和する特例制度

除却の必要性に係る認定(要除却認定)を受けたマンションの建替えによる容積率制限を緩和する特例制度については、建替え円滑化法に関する相談窓口をご参照ください。(29、30ページ)
 なお、今後、建替え円滑化法の一部改正により、要除却認定の対象が拡充されます。(27ページ)

※ 注意点

建築・完成時の容積率が現在の法定の容積率を超えているマンション(いわゆる、既存不適格マンション)は、建替え後の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。

敷地売却

敷地売却とは住民が現在のマンションから移転し、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です。

建替え円滑化法に基づいて、除却の必要性に係る認定(要除却認定)を受けたマンションは区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成で敷地売却することができます。

その他、区分所有者の全員の同意により売却することも可能です。

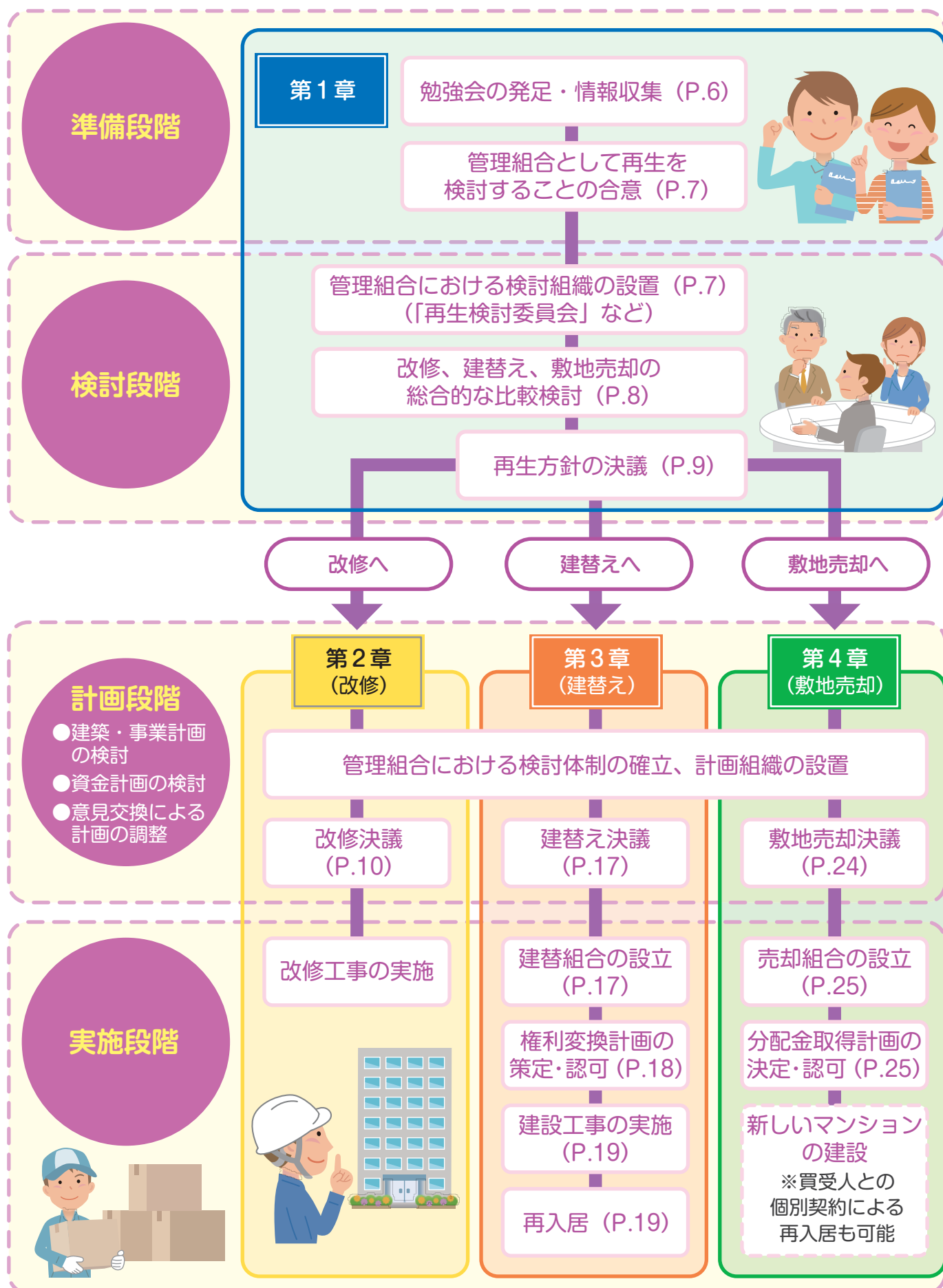
除却の必要性に係る認定(要除却認定)

除却の必要性に係る認定(要除却認定)については、建替え円滑化法に関する相談窓口をご参照ください。(29ページ)



5 マンション再生の主な流れ

合意形成の3つの段階



第1章 マンション再生の準備・検討

再生に向けた一般的な流れを例示します。

1 勉強会の発足・情報収集

一部の区分所有者によってマンションの再生を考え始め（マンション再生の発意）、他の区分所有者へ呼びかけ、これに賛同する有志が集まり、マンション再生に関する自主的な勉強会を行います。

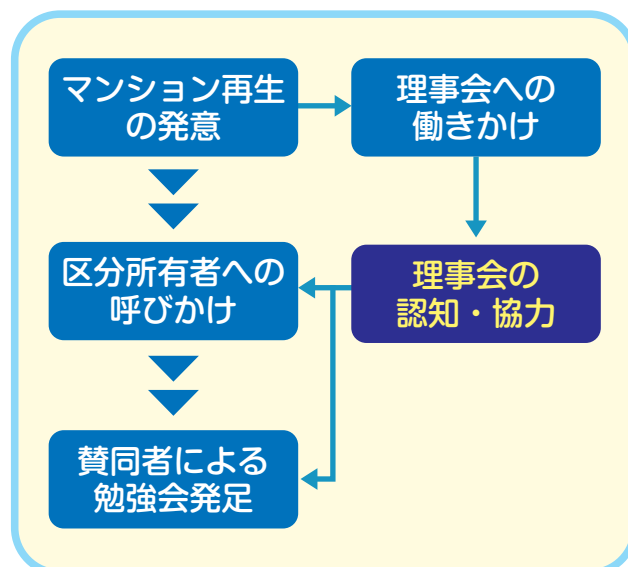
勉強会の目的

マンション再生について検討を行い、管理組合として正式にマンション再生についての検討を行うべきことを理事会に提起することです。

勉強会の活動内容

■ マンション再生に関する情報の収集

例) どのようなマンション再生の方法があるのか
マンション再生はどのように進めるのか
これまでにどのような事例があるのか
敷地等に関する法規制はどうなっているか



情報収集の方法

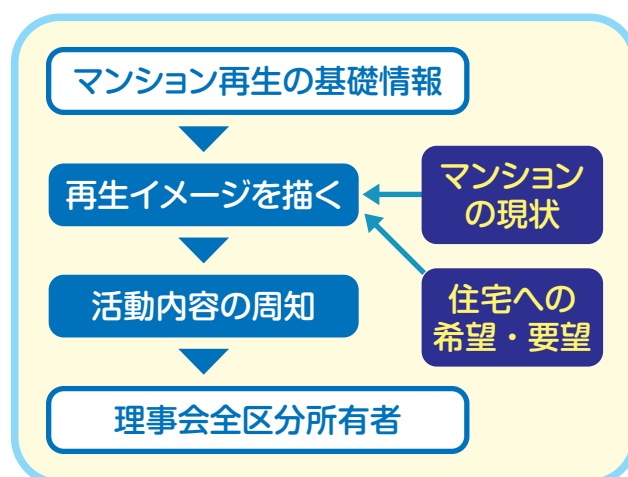
書籍、新聞、雑誌のほか、管理会社に相談して情報提供を受ける、再生を経験した管理組合役員に直接話を聞く、再生事例の見学会に参加するなど、積極的に動いて情報を集めることが重要です。また、マンション再生協議会では、ホームページで改修、建替え事例を紹介しています。(30ページ)

■ 基礎的な検討

収集した基礎的情報を参考にして、どのようなマンション再生ができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。

■ 状況の報告

勉強会の活動内容を管理組合理事会へ定期的に報告することや区分所有者へ伝えておくことで、合意形成をスムーズに進めることができます。



情報収集の方法

国土交通省のホームページでは、マンション再生に関する各種マニュアルを掲載しています。

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

※ 本ガイドブックの内容の一部は、上記のマニュアルを参考に作成しております。

2 管理組合として再生を検討することの合意

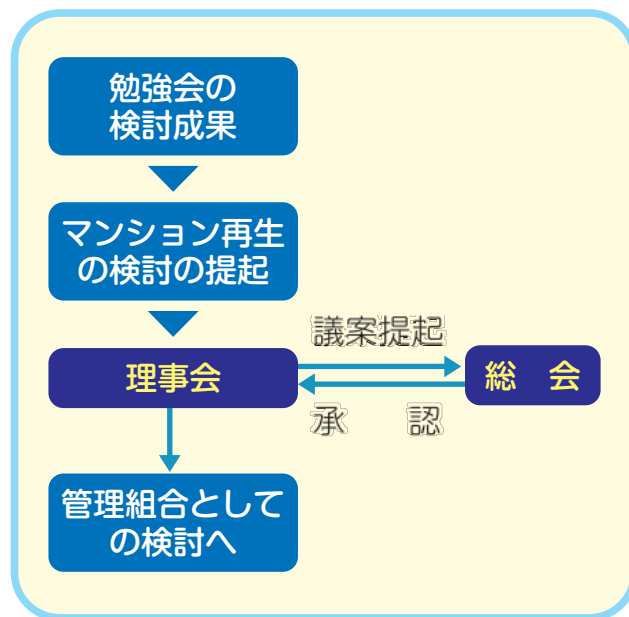
勉強会から理事会への提起

再生のおおよそのイメージなど勉強会での成果を示して、「管理組合としてマンション再生を正式に検討してみてもどうか」という問題提起を、勉強会から管理組合理事会へ行います。

理事会から管理組合総会への議案の提起

理事会は、管理組合として再生に取り組むことの必要性を認めた場合には、理事会が再生の検討に関する事項を議案として取りまとめ、管理組合の総会へ提起します。

総会決議を要する事項は、検討組織の設置、活動費用の拠出です。



3 管理組合における検討組織の設置

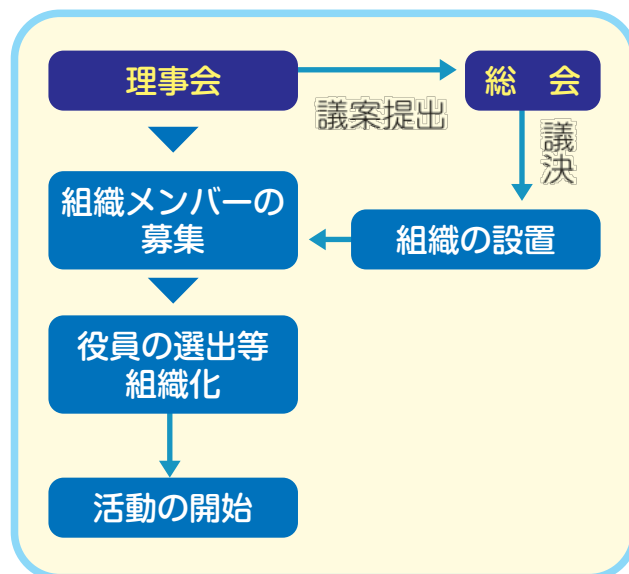
総会決議が成立すると管理組合としてマンション再生の検討組織を設置し、正式な検討を開始します。

検討組織の目的

マンション再生の各手法の比較検討を行うなどして、マンション再生の必要性や構想等の再生方針を提案し、合意を得ることを目指します。

検討組織のメンバー

管理組合理事会が全区分所有者に周知して、公募などのオープンな形で参加者を募り、理事会が選任します。幅広い年齢層の区分所有者や不在所有者・法人所有者、異なる再生手法に関心を持つ区分所有者など、できる限りさまざまな立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望まれます。



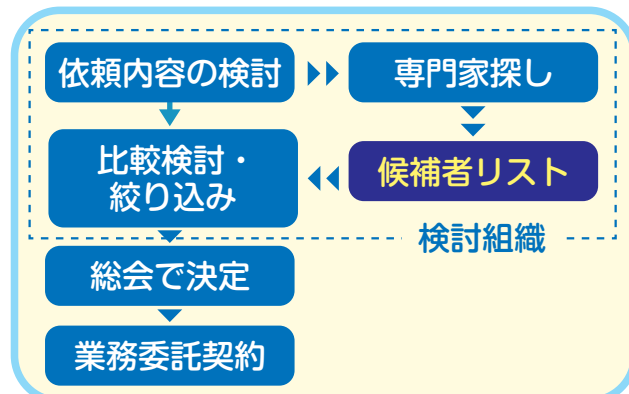
検討組織のオープンな運営

検討組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とすること、区分所有者向け『広報誌』の発刊などによる情報発信等が効果的です。

専門家の選定

専門家の協力を得ながら情報を入手し、検討を行うため、専門家候補者を挙げ、比較検討して絞り込み、最もふさわしい専門家を選定します。

総会へ提案して、総会決議を経て、業務委託契約を締結します。専門家の選定の手続きを透明性のあるものにすることが重要です。



4 改修・建替え・敷地売却の総合的な比較検討

検討にあたっては、現在のマンションの老朽度と区分所有者の建物や設備に対する不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定した上で、それを改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断を行います。改修や建替えでも要求改善水準を実現できない場合や、区分所有者の負担が大きい場合は、敷地売却により各区分所有者が受け取る分配金の目安などを踏まえ、敷地売却も含めて検討を行います。

■ 老朽度の判定と要求改善水準の設定

建物調査により構造安全性、防火・避難安全性などの項目ごとに老朽度を把握します。まず、管理組合による簡易判定を行います。簡易判定の方法、確認項目のチェックリストについては、「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」に掲載されています。簡易判定の結果、詳細な建物調査が必要な場合には、専門家(一級建築士など)に詳細な老朽度判定を依頼し、併せて、アンケート調査等により、区分所有者の不満・改善ニーズや、改修や建替えにより実現したい水準を把握します。

老朽化判定の結果と、区分所有者のニーズを踏まえ、改修の場合と建替えの場合のそれぞれに、要求改善水準(建替えや改修により要求する改善レベル)を設定します。

■ 改善効果の把握と費用算定

まずは、改修による改善効果の把握と所要費用の算定をします。建物の老朽度と要求改善水準をもとに、改修工法があるか、適用が可能かなどを検討します。適用可能な場合には、改善要求水準が実現可能な程度を検討し、工事内容を設定します。

次に、建替えによる改善効果の把握と所要費用の算定をします。建替え構想を策定し、工事内容を設定します。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などがあります。

■ 費用対効果に基づく総合的な判断

各手法の改善効果の大きさと、改善効果を得るために投じられる所要費用や改善後のマンションの存続・残存期間などを考慮し、各再生手法それぞれの費用対効果を総合的に判断して、再生手法の選択判断を行います。

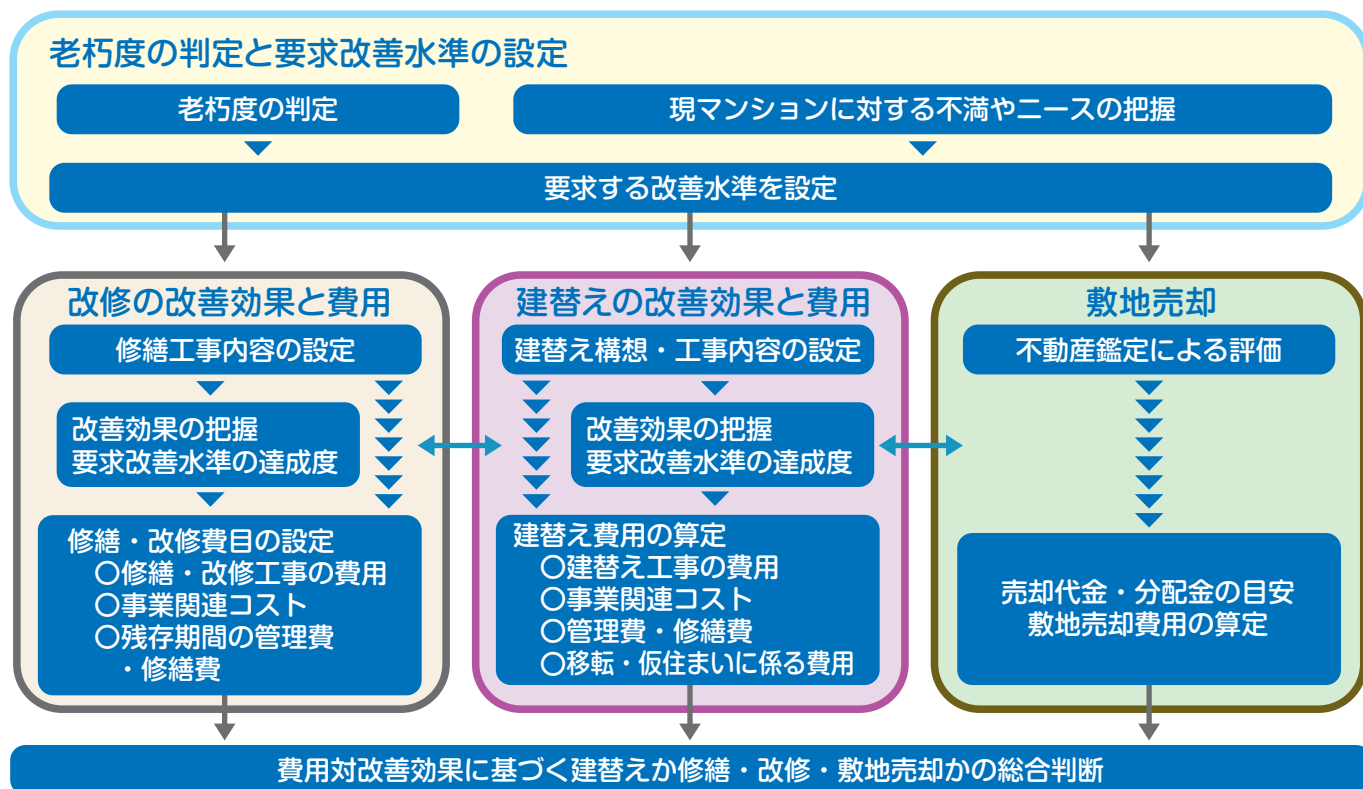
建替え円滑化法による建替事業ができるか否かに注意

住宅が縦割り型に区分された建物で、各住戸の直下の土地を各住戸が単独所有する建物(いわゆるテラスハウス)などは、建替え決議に区分所有者の全員の合意が求められる場合もあります。建替え円滑化法による建替えが可能か調査しておく必要があります。

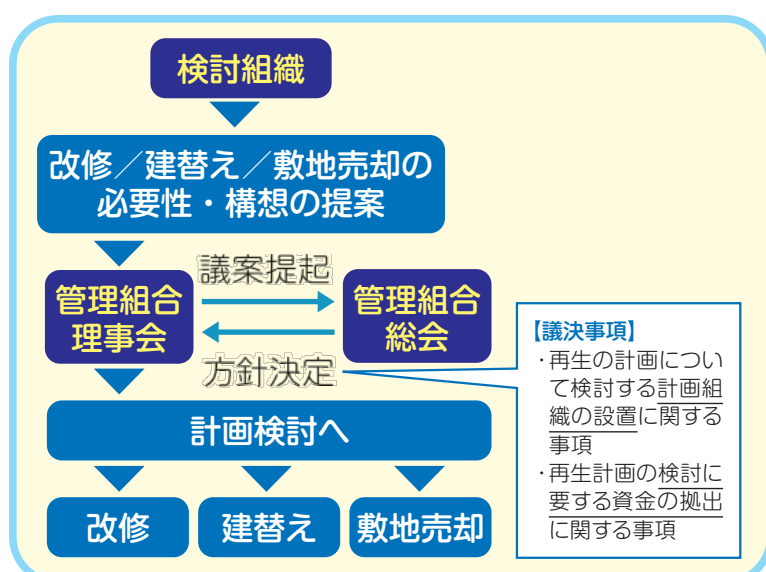
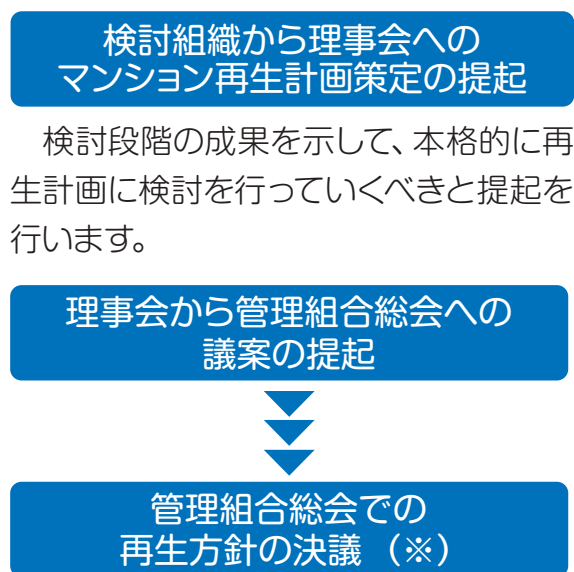
マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

国土交通省は、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。

URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374067.pdf>



5 再生方針の決議



■ 決議内容

- ・【改修 or 建替え or 敷地売却】 計画について検討する組織の設置に関する事項
- ・【改修 or 建替え or 敷地売却】 計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

周知のポイント

説明会を開催し、資料の提示、説明を行うことが効果的です。

→マンション再生の比較検討結果

→マンション再生構想の説明(空間の整備方針、配置計画、建物計画、施設計画・共用部分計画、専門家・事業協力者の参画 など)

※ 注意点

これらの決議を行ったからといって、再生を実施することが決まったわけではありません。この段階での構想は、次の計画段階にて変更・調整がありえるので、その旨、区分所有者の理解を得ておく必要があります。

第2章 改修によるマンション再生

1 マンションの改修

改修による再生とは、既存の建物を利用して、増築・改造等により、マンション性能のグレードアップを図る再生手法のことです。

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、「改良」により現在の居住水準・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し、住みよいマンションにしていくことが重要です。

資金計画

改修に向けた合意形成の最大のポイントです。修繕積立金を取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、借入をした場合は毎月の修繕積立金額がいくらに増額されるのか、一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらになるのか、などの内容について十分に検討した上で合意形成をする必要があります。

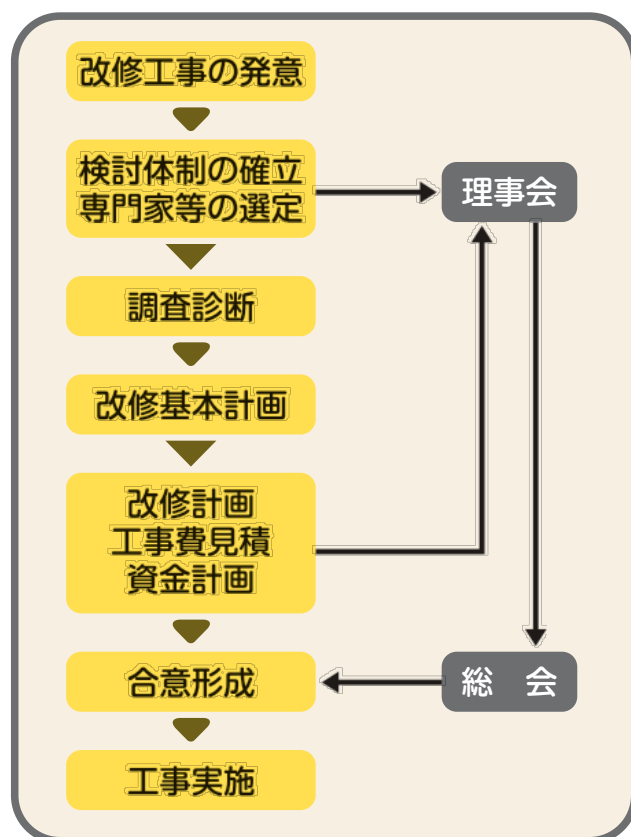
調査と改修計画の策定

アンケート調査などにより、マンションの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。多数の区分所有者が必要としている工事かそれとも特定の一部の区分所有者が共通して必要としている工事なのか、また、安全性に関わる工事かそれとも日常生活を便利にするための工事のかなど、改修工事の目的と必要性を明確にしながら、工事の優先順位を定めることも大切です。

2 改修の進め方

改修工事の基本的な進め方は、改修工事を発意し、検討体制の確立・専門家等の選定を行い、検討組織、理事会で検討しながら進めます。調査診断の結果をもとに、改修基本計画・改修設計から工事費見積、資金計画を策定し、合意形成の上で総会決議を経て、工事実施という手順となります。

ただし、大規模修繕工事などにあわせて改修を実施する場合もあり、マンションの状況によって進め方の順序は異なります。



改修決議の成立要件（※）

■ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

⇒ 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成

(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。)

■ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

⇒ 区分所有者及び議決権の各過半数の賛成

(管理規約で別段の定めをすることができます。)

※ 注意点

平成16年1月より前の標準管理規約に基づいて管理規約を設定している場合は、共用部分の変更は、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」以外は、4分の3以上の多数による決議を必要とすることが規約に定められていることがあるため、注意が必要です。

3 改修工事

(修繕工事と既存性能をグレードアップする改良工事)

■ 主な計画修繕項目と改良工事の主な内容

- ・建築工事(塗料のグレードアップ、外壁の外断熱改修 など)
- ・機械設備工事(給水管や雑排水管等のグレードアップ、受水槽等の耐震工事 など)
- ・電気設備工事(照明器具の性能やデザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更 など)

■ 増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事

- ・住戸面積の拡大、住棟内の共用スペース等の整備
- ・共用施設及び屋外環境の整備 など

■ マンション性能の総合的改善

- ・耐震性能の総合的改善
- ・防犯(セキュリティ)性能の総合的改善 など

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、管理組合や専門家の取組を支援するために、「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。

URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374063.pdf>



4 マンションの耐震改修

昭和56年5月31日以前に着工した旧耐震基準のマンションや構造上のバランスが悪いマンションは、耐震性が不十分である可能性があります。このようなマンションに安全に安心して暮らしていくためには、まずは自らのマンションの耐震性がどの程度の水準なのかを知り、また、必要に応じて耐震改修等を実施し、居住者の安全を確保しなければなりません。

耐震改修工事の進め方

■ 診断段階、検討段階

まずはマンションの耐震性を把握するために「耐震診断」を行います。

予備調査⇒現地調査⇒耐震指標の評価と進めていき、耐震改修工事が必要かどうかを判断します。

理事会にて、専門家などに耐震診断の内容や費用、耐震診断に当たっての基礎的な事項について相談しつつ、耐震診断について必要となる情報を収集し、その実施について検討をします。

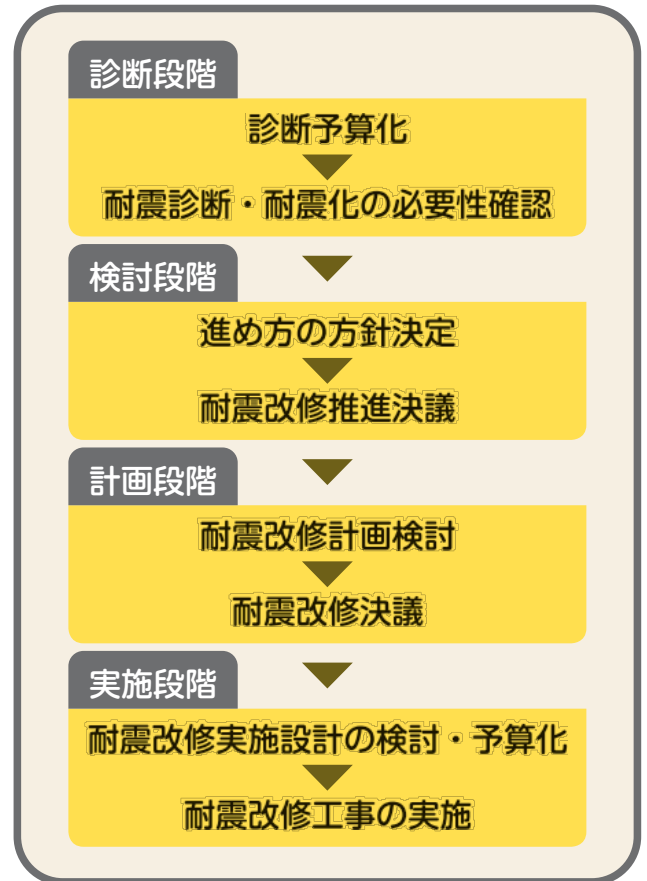
耐震化の検討の進め方について、アンケート等を行い、その方針を決めます。

耐震改修による場合は、耐震改修を推進することの合意形成を図ります。

■ 計画段階、実施段階

耐震改修計画を検討し、耐震改修決議によって、耐震改修工事を実施することの合意形成を図ります。

耐震改修工事の予算化を踏まえ、耐震改修工事を実施します。



耐震改修決議の成立要件

■ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

⇒ 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成

(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。)(※)

■ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

⇒ 区分所有者及び議決権の各過半数の賛成

(管理規約で別段の定めをすることができます。)

※ 注意点

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、マンションの管理者等が所管行政庁(名古屋市の場合は市長)に「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」の申請を行い、この認定を受けた場合には、区分所有者及び議決権の各過半数の賛成で耐震改修を行うことができます。

耐震診断の費用

耐震診断の専門家に耐震診断の費用の参考見積りを依頼し、耐震診断の予算化の資料作成をします。耐震診断段階ではできるだけ費用を掛けないで判断したいというニーズに配慮し、診断レベルの調整について十分に検討しなければなりません。

マンション耐震化マニュアル

国土交通省は、管理組合や専門家の取組を支援するために、「マンション耐震化マニュアル」を作成し公表しています。

URL: <https://www.mlit.go.jp/common/001086800.pdf>

耐震改修に係る名古屋市の支援制度

耐震改修に係る名古屋市の支援制度については、名古屋市の支援制度をご参照ください。(29ページ)

コラム

市内のマンションの耐震診断・耐震改修の状況について

名古屋市は、市内に存在する全てのマンションを対象とした令和2年度分譲マンション管理実態調査を行い(回答数は2,106件)、報告書を作成し、公表しています。

URL: [https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000050/50150/\(R2\)houkokusho.pdf](https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000050/50150/(R2)houkokusho.pdf)

(報告書抜粋) 耐震診断の有無

○建物完成年次がS56以前のマンション(681件)のうち、耐震診断を「実施済」と回答した割合は30.0%である。

	実施済	未実施	不明・無回答	合計
回答数(構成比: %)	204 (30.0)	326 (47.9)	151 (22.1)	681 (100.0)

(報告書抜粋) 耐震診断の判定結果

○耐震診断を実施済のうち、「耐震あり」と回答した割合は52.0%である。

	耐震性あり	耐震性なし	合計
回答数(構成比: %)	106 (52.0)	98 (48.0)	204 (100.0)

(報告書抜粋) 耐震性なしと判定されたマンションの耐震改修の実施状況

○耐震性なしのうち、耐震改修を「実施済」と回答した割合は20.4%である。

	実施済	未実施	不明・無回答	合計
回答数(構成比: %)	20 (20.4)	76 (77.6)	2 (2.0)	98 (100.0)

第3章 建替えによるマンション再生

1 建替えの主な流れ

計画段階



実施段階



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、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。

URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374071.pdf>

建替事業の手法

建替えを行う手法には、建替え円滑化法による建替えとその他の方式による建替え(等価交換方式による建替え)などがあります。

種 類	概 要
①組合施行 (建替え円滑化法)	建替組合を都道府県知事等(名古屋市の場合は名古屋市長)の認可を受けて設立して行う。建替え円滑化法の権利変換手法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る。
②個人施行 (建替え円滑化法)	個人施行者として都道府県知事等(名古屋市の場合は名古屋市長)の認可を受けて行う方法。区分所有者の全員同意を得て着手し、建替え円滑化法に従って進める。
③その他の方法	従前の土地・建物をデベロッパーなど民間業者にいったん譲渡し、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。
④敷地売却	除却の必要性に係る認定(要除却認定)を受けたマンションなどにおいて、敷地売却制度を利用した建替え。

2 管理組合における計画組織の設置

管理組合総会で再生方針を「建替え」として計画することが決議され、建替え決議に向けて建替え計画の検討を行う計画組織(名称は「建替え計画委員会」など)を設置します。

計画組織の目的

建替え決議の成立に向けて、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、建替え計画に基づいて建替え決議を成立させることが最終的な目標です。

計画組織のメンバー選定、オープンな運営については、7ページ「検討組織の設置」と同様です。

計画組織の主な活動

■ 専門家・事業協力者の選定

計画組織が設置されると、まずは専門家の選定作業にとりかかります。検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形になります。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、適切な専門家を選びます。

建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替えの事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する事業協力者(デベロッパー)を選定して協力を求めましょう。

■ 建替え計画の検討・策定

建替え計画案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、事前に把握した個々の区分所有者の要望をできるだけ反映した計画を作った上で、その計画内容について区分所有者全員で意見交換を行い、計画の調整や修正を繰り返し行っていくことが必要となります。

建替え計画の内容

- ①計画の基本的考え方
- ②建築計画：建物位置図・配置図(レイアウト)/建物立面図・断面図/1階平面図・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
- ③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(位置決めのルール)/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

■ 地方公共団体、近隣住民との協議等

建替え計画を検討するにあたっては、地方公共団体(名古屋市)に対して、規制誘導制度などの関連制度についての協議が必要となる場合があります。また、近隣住民との調整等が必要となります。



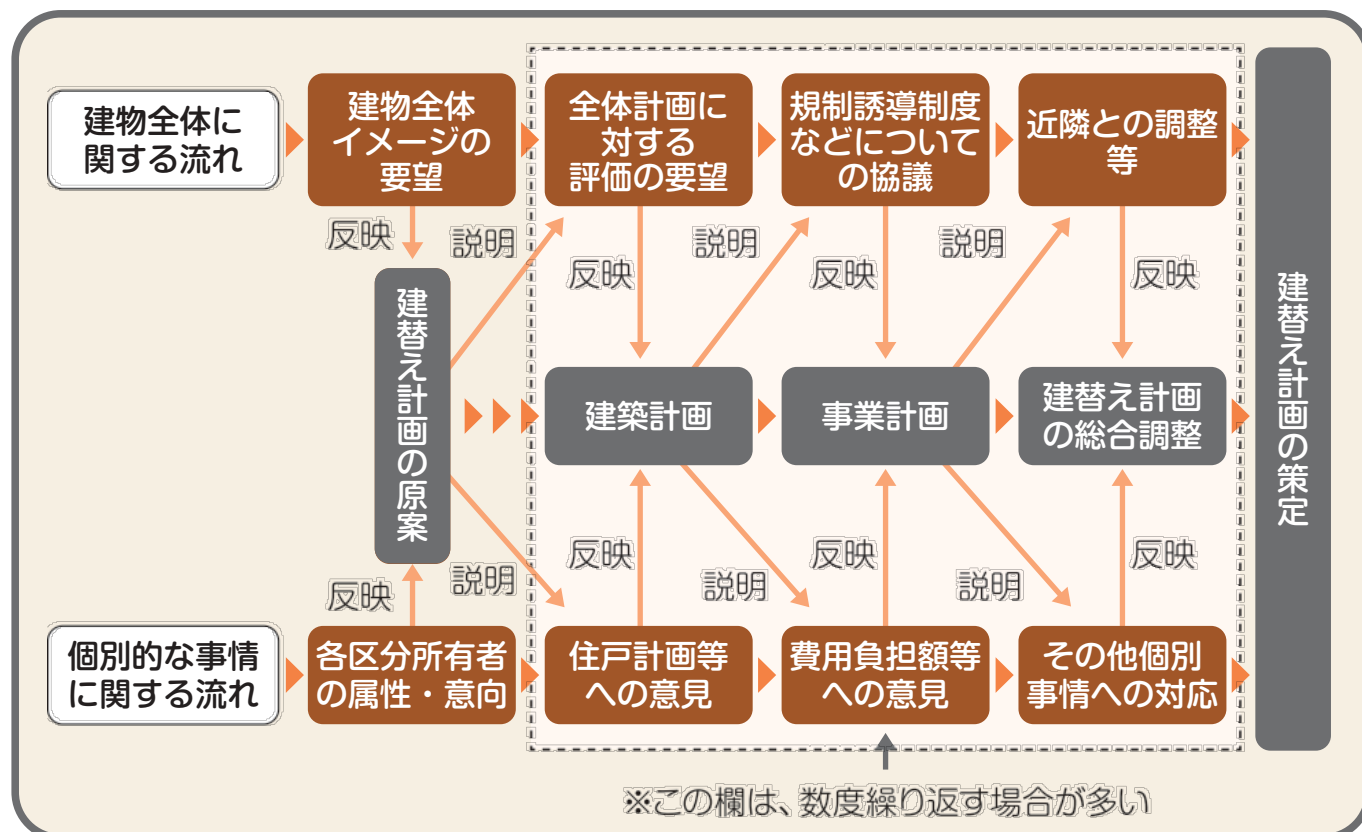
合意形成のためのポイント

- ・説明会を開催するなどして作成した計画案を区分所有者へ提示します。区分所有者にとって分かりやすい形で提示し、分かりやすい言葉で説明するようにします。
- ・アンケートや直接的なヒアリング等を重ねて行い、計画案に対する各区分所有者の評価や意見を整理します。
- ・評価や意見の内容についての説明会や意見交換会を開催し、公開で議論した意見を踏まえて計画を練り上げつつ合意の形成を図っていきます。

非賛成者への対応

- ・賛成できない理由はさまざまですので、その理由や事情、その根本的な問題を正確に把握します。
- ・賛成できない要因について様々な可能性を検討し、計画の中で解決できるかどうか十分な検討を行い、できる限り多くの者が賛成できるような計画とすることが大切です。
- ・区分所有者の不安、不満には注意深く耳を傾けて、解決が可能と見られる部分についてはできる限り対応するという姿勢が大切です。

合意形成の流れ



マンション建替え実務マニュアル

国土交通省は、管理組合や専門家の取組を支援するために、「マンション建替え実務マニュアル」を作成し、公表しています。

URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374072.pdf>

3 建替え決議

建替え計画の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で区分所有法に基づく建替え決議を行い、建替え事業を実施するプロセスへと進むこととなります。

※以下では、単棟型マンションを中心に説明します。団地型マンションについては21ページをご参照ください。

建替え決議の内容

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

建替え決議の成立要件（単棟型マンションの場合）

⇒ 区分所有者(※)及び議決権の各5分の4以上の賛成

※区分所有者数のカウントは、一人で数戸の専有部分を所有している場合や、数人で一戸の専有部分を共有している場合は、いずれも「一人」とカウントします。

4 建替事業の実施（建替え円滑化法に基づく建替事業(組合施行)の場合）

建替組合の設立

建替組合は、マンション建替事業の施行者です。

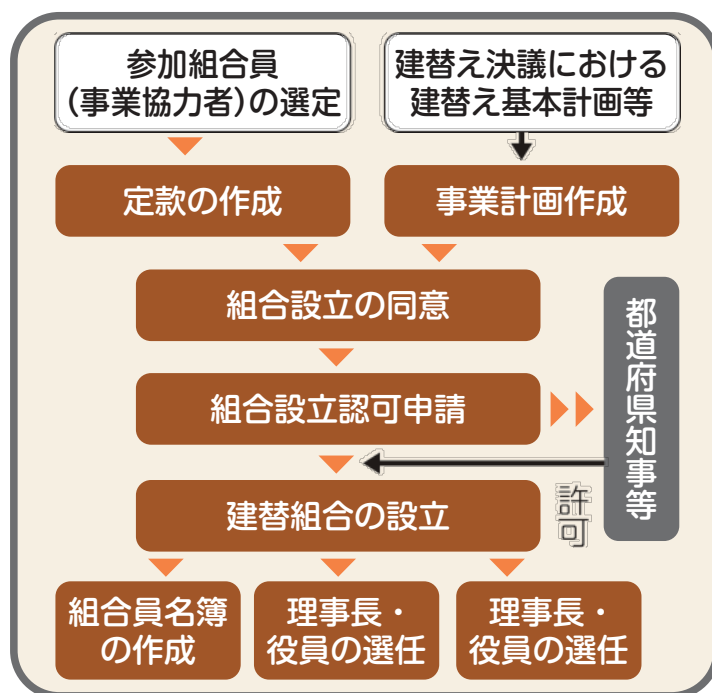
建替え決議における建替え合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」と「事業計画」を定め、都道府県知事等(名古屋市の場合は名古屋市長)に建替組合設立認可の申請をします。

建替組合の設立が認可されると建替えに参加する区分所有者全員が建替組合の構成員となります。

また、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者」を審査委員として3人以上選任しなければなりません(たとえば、一級建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士など)。

その他、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組合に参加することができます。

建替組合を運営するために、組合員名簿の作成、建替組合の理事長や役員の選任・届け出などの組織づくりを行います。



建替組合の設立についての同意（単棟型マンションの場合）

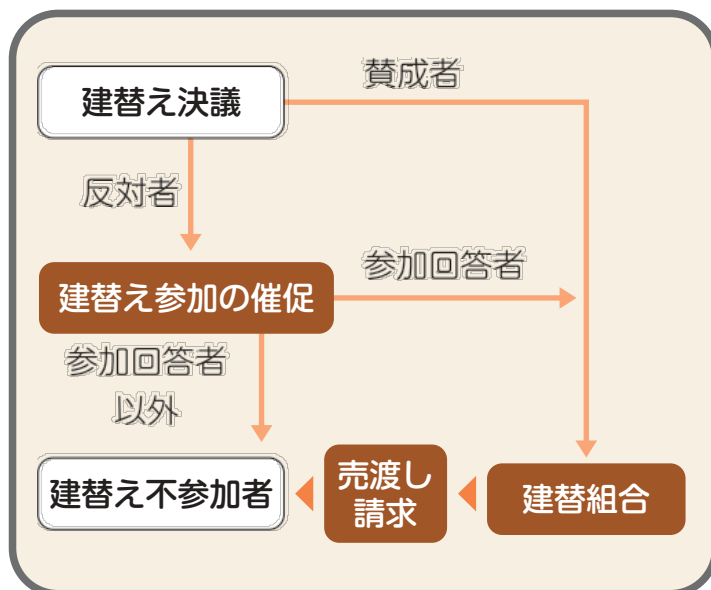
「定款」と「資金計画」につき、建替え合意者及びその議決権(※)の各4分の3以上の同意が必要です。

※共用部分の持分割合(規約に別段の定めが可能)

建替え決議の非賛成者への催告と売渡し請求

建替え決議が成立すると、集会の招集者(管理組合理事長)は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対し、決議された建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告します。

建替組合による売渡し請求は、建替組合の設立認可の公告の日(公告日が催告回答期限の前であるときは回答期限の満了日)から2か月以内に、かつ建替え決議等の日から1年以内に実施しなければなりません。



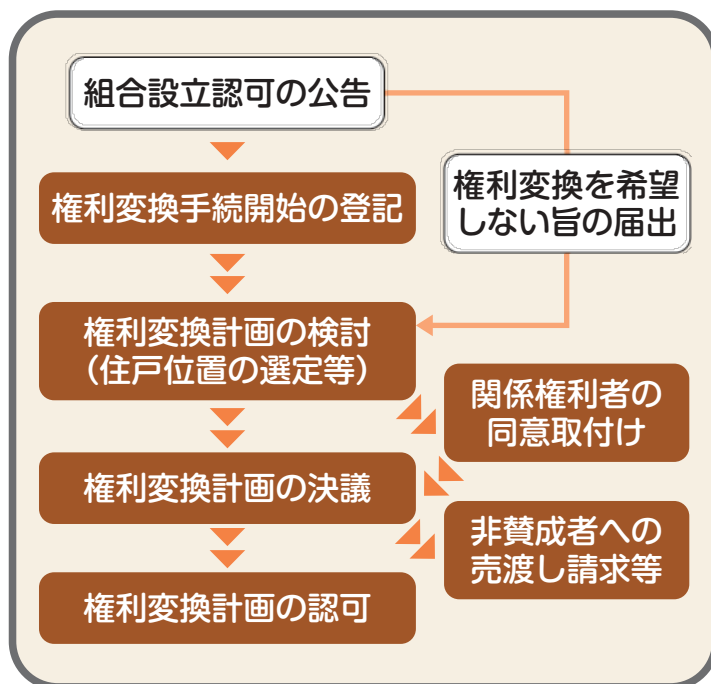
権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家権者等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するかを定めた計画のことです。

まず、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続開始の登記を行います。この登記後は、建替組合の承認がない限り、区分所有権等の売買はできません。ただし、建替組合は、正当な理由がある場合がなければ、この承認を拒むことはできません。

区分所有権及び敷地利用権を有する者は、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。

権利変換計画を策定し、都道府県知事等(名古屋市の場合は名古屋市長)が認可することにより、定められた期日(権利変換期日)において、旧マンションの関係権利が、建替え後の新マンションに法的に一齐に移行することになります。権利変換期日までに、権利変換に伴い権利を失う者に対して補償金を支払う必要があります。



権利変換計画の策定・変更についての同意（単棟型マンションの場合）

①議決権及び持分割合の各5分の4以上の同意

（権利変換計画に賛成しなかった組合員には、当該議決があった日から2か月以内に区分所有権と敷地利用権を時価で売り渡すよう請求できます。）

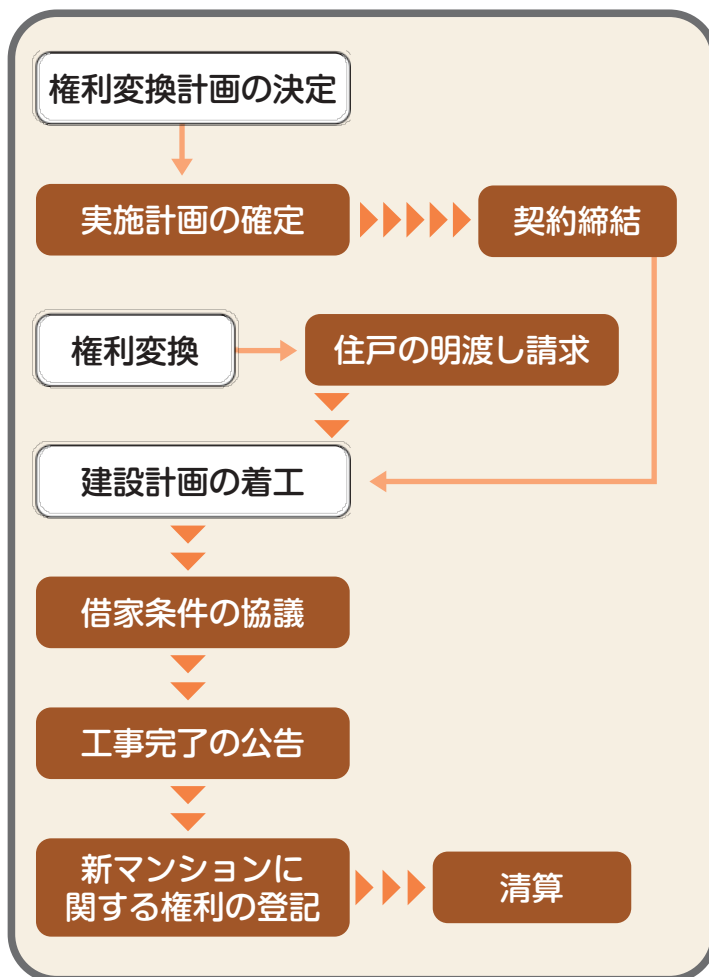
②審査委員の過半数の同意

③建替組合員以外の一定の権利者(借地権者や抵当権者など)の同意

実施設計の確定と、建設工事の実施

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定すると、住戸の個別設計などの最終調整、実施設計を確定します。それに基づいて建替組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。

その後、占有者等に対し、住戸の明け渡しを行うよう請求します。明け渡しが完了すると、いよいよ旧マンションの除却・新マンションの着工になります。



建替組合の解散

マンション建替事業が完成すると、建替組合を解散します。建替組合を解散するには、都道府県知事等（名古屋市の場合は名古屋市長）の認可を受けて、認可を受けたことを公告します。建替組合に借入金がある場合には、解散について債権者の同意が必要です。

再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算、建替組合の解散等の手続が全て終了すると、ようやく建替え事業は完了です。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、新マンションの管理がスムーズに開始されるようにしておきます。

5 建替え合意形成に向けた課題

不在区分所有者への対応

不在区分所有者に対しては、積極的にコミュニケーションを図るようにしましょう。検討内容を伝える場合は、郵送のみとするのではなく、定期的に訪問や電話で依頼する等の対応も考えましょう。

賛成できない不在区分所有者については、自己居住していない理由や事情に応じて、どのような対応をとるかを専門家と共に考えることが必要です。単に狭くて住めないために別の所に広い家を借りて人に貸しているのか、始めから資金運用のために購入したのか、賃料は運用益なのか、それとも賃料で生計を立てているのか、家計の一部に充てているのかなど、自己居住していない理由を明らかにすることが必要です。

賃貸物件に関する対応

賃貸されている専有部分がある場合、建替えに伴い、合意により賃貸借契約を解除するなどの対応が必要となります。

建替え円滑化法により、現マンションに居住していた借家人は、建替え後の新たなマンションに、新たな借家権を取得し、新マンションに居住することができます。ただし、この場合には権利変換計画について賃借人の同意が必要です。

資金計画

資金計画、建替え費用の負担は、最も重要な関心事であり、建替えの合意形成に向けた最大のポイントになります。費用負担が大きな問題となるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらうよう働きかけることが重要です。費用負担を軽減する様々な方法の検討や、各種の容積率の割増制度、補助制度、融資制度等についてあらゆる検討を行い、区分所有者の理解を得て合意形成を図る必要があります。

また、建替事業の経費のほか、引っ越しや工事中の仮住まいの手配に必要な費用、税金負担等、区分所有者個別の負担が生じることにも注意が必要です。



～団地型マンションにおける建替え～

団地型マンションとは、主として住宅として使用される一団となった複数の建物の全て、あるいは一部が区分所有建物をいいます。団地型マンションの建替えには、「全棟一括建替え」と「棟別建替え」の2通りの方法があります。

全棟一括建替え（団地内の全部の建物を一括して建替える。）

■ 全棟一括建替えが可能な団地

- ・団地内建物の全部が区分所有建物であること。
- ・団地内建物の敷地が区分所有者の共有に属していること。
- ・団地管理組合(または団地管理組合法人)の規約で各区分所有建物の管理を団地管理組合で一括して行うことが定められていること。

■ 全棟一括建替え決議

- ・団地内の区分所有者(区分所有者数及び議決権数※1)の各5分の4以上の賛成

※1 規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による。

- ・各棟の区分所有者(区分所有者数及び議決権数※2)の各3分の2以上の賛成

※2 共有部分の持分割合による(規約に別段の定めが可能)。

■ 全棟一括建替え方式の特徴

メリット：団地空間の計画的・効率的な再編(広場、駐車場、高齢者施設等)が容易。

デメリット：合意形成が難しい。事業規模が大きく、大量の保留床を処分する必要がある。

棟別建替えの場合（団地内の一部の建物を建て替える。）

■ 棟別建替えが可能な団地

- ・団地内建物の全部または一部が区分所有建物であること。
- ・建替えを予定する建物の敷地が団地建物所有者の共有に属していること。

■ 棟別建替え決議

- ・団地内の区分所有者(区分所有者数及び議決権数※1)の各4分の3以上の賛成

※1 規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による。

- ・建て替える棟の区分所有者(区分所有者数及び議決権数※2)の各5分の4以上の賛成

※2 共有部分の持分割合による(規約に別段の定めが可能)。

■ 棟別建替え方式の特徴

メリット：一部の建物のみで機動的な建替えができる。

デメリット：団地空間を計画的・効率的に再編することが難しい。

団地型マンション再生マニュアル

国土交通省は、管理組合や専門家の取組を支援するために、「団地型マンション再生マニュアル」を作成し、公表しています。

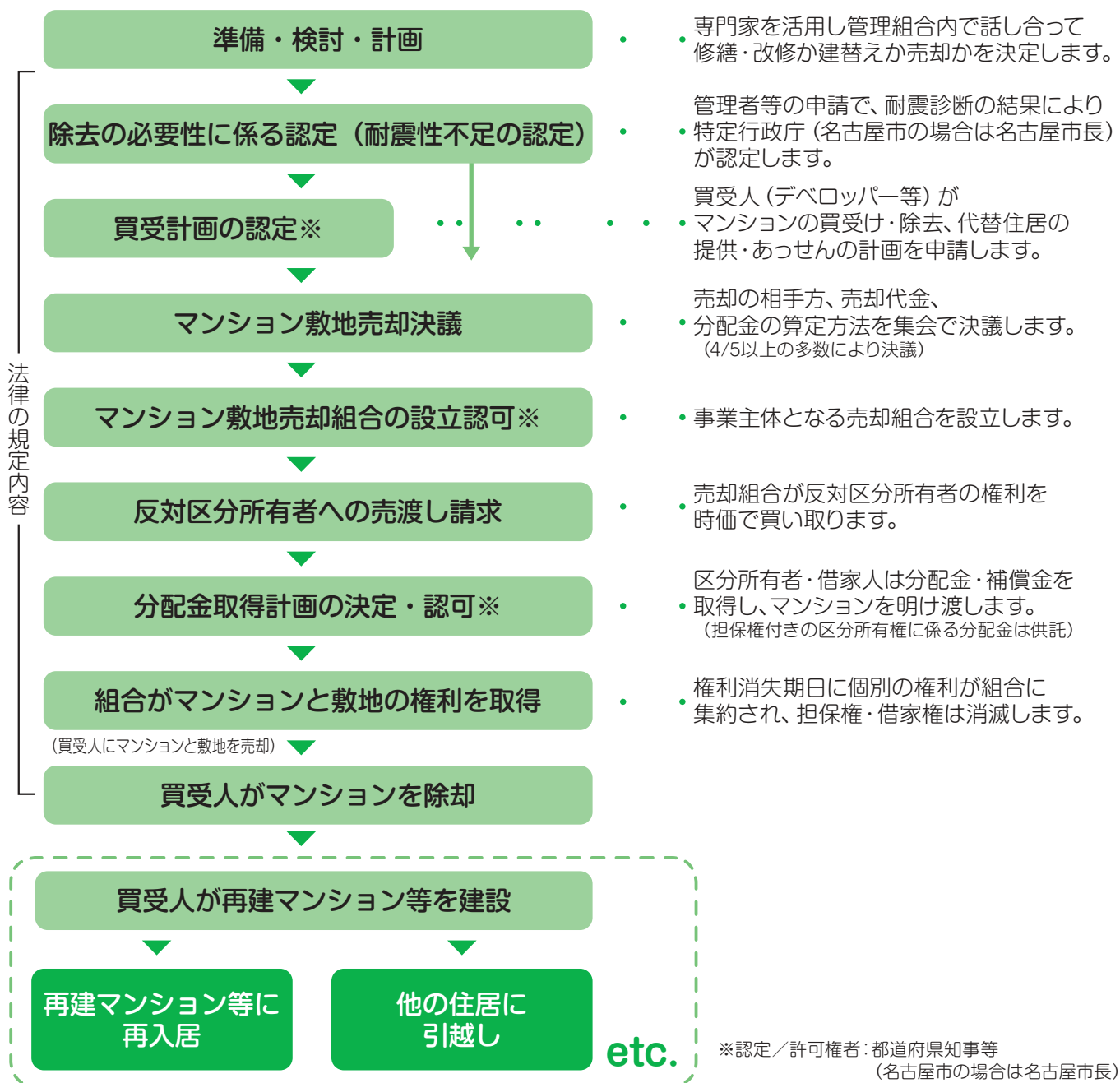
URL：<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001374073.pdf>

第4章 敷地売却によるマンション再生

1 敷地売却の主な流れ

除却の必要性に係る認定（要除却認定）を受けたマンションは、建替えのほか、区分所有者及び議決権の各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。

マンション敷地売却の流れ



耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン

国土交通省は、管理組合や専門家の取組を支援するために、『耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 第2版』を作成し、公表しています。

URL：<https://www.mlit.go.jp/common/001229202.pdf>

2 管理組合における計画組織の設置

管理組合総会で再生方針を「敷地売却」として計画することが決議され、敷地売却決議に向けて計画の検討を行う計画組織(名称は「敷地売却計画委員会」など)を設置します。

3 売却推進決議

管理組合として、「マンション敷地売却決議に向け、必要な手続を進めていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合総会において決議を行います。

敷地売却では、正式な「敷地売却決議」の前に、「除却の必要性に係る認定(要除却認定)」と「買受計画の認定」(25ページ)の手続が必要となるので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑に事業を実施していくことが可能です。

売却推進決議の内容

- ①敷地売却決議に向けた必要な手続に要する資金の拠出に関する事項
- ②買受人となるデベロッパー等
- ③買受計画に関する事項 など

4 除却の必要性に係る認定、買受計画の認定

管理組合として、「マンション敷地売却決議に向け、必要な手続を進めていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合総会において決議を行います。

敷地売却では、正式な「敷地売却決議」の前に、「除却の必要性に係る認定(要除却認定)」と「買受計画の認定」(24ページ)の手続が必要となるので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑に事業を実施していくことが可能です。

除却の必要性に係る認定

特定行政庁(名古屋市の場合は名古屋市長)に対し、耐震診断の結果、地震による倒壊・崩壊の危険性が確認されたマンションについて、「除却する必要がある旨の認定」を申請します。

除却の必要性に係る認定についての同意

「除却の必要性に係る認定の申請を行うこと」について区分所有者及び議決権の各過半数の同意(普通決議)が必要です。

認定の基準

一定の講習を受けた建築士等が、国土交通大臣の定めた基準に従って耐震診断を行った結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものとして判定されたものとなります。

なお、今後、建替え円滑化法の一部改正により、要除却認定の対象が拡充されます。(27ページ)

耐震性の不足に加えて、火災に対する安全性の不足及び外壁等の剥落により周辺に危害を生じるおそれがあるマンションが敷地売却事業の対象となります。

買受計画の認定

買受人となるデベロッパー等が買受計画を作成し、都道府県知事等（名古屋市の場合は名古屋市長）の認定を受ける必要があります。買受人は、買受計画が認定された後、マンション敷地売却決議において正式に決定されます。

事前に区分所有者とデベロッパー等との間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行いましょう。

買受計画の内容

- ①買受け、除却の予定時期、資金計画、代替建築物提供等の計画
- ②除却した後の土地利用に関する事項 など

5 敷地売却決議

「除却の必要性に係る認定」と「買受計画の認定」を踏まえ、マンション敷地売却決議に向けた手続を進めます。

マンション敷地売却決議に係る総会の準備 （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）

～総会の開催日の2ヶ月前～

敷地売却決議に係る総会の
招集通知の発出

通知事項

敷地売却決議に係る総会の招集通知の通知事項

- ・ 会議の目的たる事項（「マンション敷地売却決議」について問う旨）
- ・ 議案の要領（マンション敷地売却決議で定める事項の要領）
- ・ 売却を必要とする理由
- ・ 耐震改修又は建替えをしない理由
- ・ 耐震改修に要する費用の概算等

～総会の開催日の1ヶ月前～

敷地売却決議に係る
総会の通知事項に関する
説明会の開催

説明事項

※説明会の開催通知は1週間以上前の発出で足りる。

～総会の開催～

敷地売却決議の通知の実施

決定事項

敷地売却決議で定める事項

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

※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以上の多数で決議成立

敷地売却決議の内容

- 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

敷地売却決議の成立要件（単棟型マンションの場合）

- ⇒ 区分所有者、議決権(※)、敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の賛成
 ※共用部分の持分割合による(規約に別段の定めが可能)

6 敷地売却事業の実施

売却組合の設立

売却組合は、マンション敷地売却事業の実施主体です。マンション敷地売却決議における売却合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」と「資金計画」を定めた上で、都道府県知事等（名古屋市の場合は名古屋市長）に組合設立認可の申請を行います。

売却組合の設立についての同意

- 「定款」と「資金計画」につき、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以上の同意が必要です。
 ※共用部分の持分割合(規約に別段の定めが可能)

売却不参加者への売渡し請求

敷地売却決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に「売却に参加するか否か」を回答するように書面で催告します。その結果売却に参加しない区分所有者に対し、売却組合は、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できます。

売渡し請求は、売却組合の設立認可の公告の日(公告日が催告回答期限の前であるときは回答期限の満了日)から2ヶ月以内で、かつ、敷地売却決議等の日から1年以内に実施しなければなりません。

分配金取得計画の決定・認可

分配金取得計画は、組合員が取得する分配金や借家権者等に支払われる補償金額、権利消滅期日などを定めた計画です。都道府県知事等（名古屋市の場合は名古屋市長）に分配金取得計画の認可の申請を行います。

分配金取得計画に基づき、売却組合は、権利消滅期日までに区分所有者に対し分配金を、借家人等に対して補償金をそれぞれ支払います。居住者は、権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

分配金取得計画の内容

- ①売却組合設立認可の公告
- ②分配金取得手続開始の登記
- ③分配金取得計画の認可申請
- ④分配金取得計画の認可・権利の変動、分配金、補償金の支払

分配金取得計画の決定・認可についての同意

①総会出席者の議決権の過半数の同意

②審査委員(※)の過半数の同意

③底地権者の同意(敷地利用権が賃借権の場合)

※土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者のうちから3人以上選任

買受人へのマンションと敷地の売却、マンションの除却

マンションと敷地の権利が一斉に売却組合に帰属することになった後、売却組合が買受人にマンションと敷地の権利を売却します。そして、買受人は、買受計画に従ってマンションの除却を実施します。

売却組合の解散

マンション敷地売却事業が完成すると、敷地売却組合を解散します。敷地売却組合を解散するには、都道府県知事等(名古屋市の場合は名古屋市長)の認可を受けて、認可を受けたことを公告します。組合に借入金がある場合には、解散について債権者の同意が必要です。

コラム

市内のマンションの老朽化対策の議論について

名古屋市は、市内に存在する全てのマンションを対象とした令和2年度分譲マンション管理実態調査を行い(回答数は2,106件)、報告書を作成し、公表しています。

URL:[https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000050/50150/\(R2\)houkokusho.pdf](https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/cmsfiles/contents/0000050/50150/(R2)houkokusho.pdf)

(報告書抜粋) マンションの老朽化問題の議論の有無

○議論したことが「ある」と回答した割合は41.9%である。

	ある	ない	不明・無回答	合計
回答数(構成比:%)	882(41.9)	1,065(50.6)	159(7.5)	2,106(100.0)

(報告書抜粋) 老朽化問題の議論の状況

○「修繕や改修の方向を議論し、具体的な検討をした。」が最も多く、次いで「議論したが具体的な検討に至っていない」が多い。

	㊦	㊧	㊨	㊩	㊪	㊫	不明・無回答	合計
回答数(構成比:%)	10	462	0	6	29	276	99	882

※複数回答あり n=882(老朽化問題を議論したことがあるマンションの件数)

㊦建替えの方向で議論し、具体的な検討をした。

㊧修繕や改修の方向で議論し、具体的な検討をした。

㊨敷地売却の方向で議論し、具体的な検討をした。

㊩建替えや修繕等の方向で議論し、建替えの方向で具体的な検討をした。

㊪建替えや修繕等の方向で議論し、修繕や改修の方向で具体的な検討をした。

㊫議論したが具体的な検討に至っていない。

～建替え円滑化法の改正について～(令和2年6月24日公布)

改正①：除却の必要性に係る認定対象の拡充

容積率緩和特例や敷地売却事業の対象に、従来の「耐震性の不足」のほか、以下の要件が加わります。

要除却認定の種類と適用される制度の関係

除去の必要性に係る認定【法102条】		容積率緩和の特例 【法105条】	マンション 敷地売却事業 【法108条～】	団地における 敷地分割事業 【法115条の4～】
特定要除却認定	耐震性の不足 【法102条2項1号】	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 【法102条2項2号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に 危害を生じるおそれ 【法102条2項3号】	○	○	○
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 【法102条2項4号】		○	—	—
バリアフリー基準への不適合 【法102条2項5号】		○	—	—

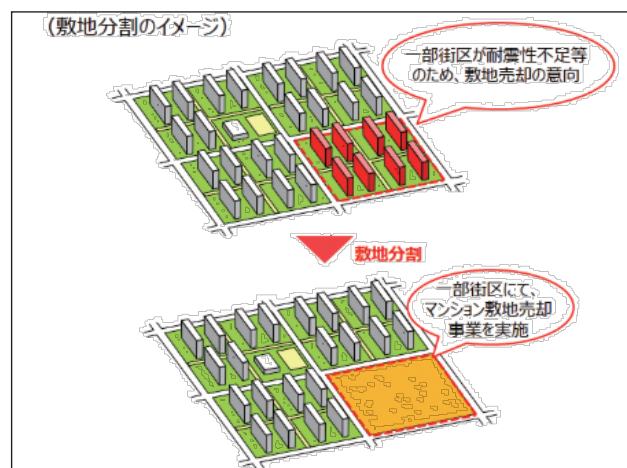
※ 赤字が拡充・新設

改正②：団地における敷地分割制度の創設

団地型マンションにおいて、棟や区画ごとのニーズに応じて建替えや敷地売却を行うため、除却の必要性に係る認定（特定要除却認定）を受けたマンションを含む団地において、従来の「全員同意」ではなく、「敷地分割決議」により敷地の分割が可能となる制度が新設されます。

敷地分割決議の成立要件

⇒ 団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成



出典：マンション建替え円滑化の改正概要

第5章 市の支援制度・マンション再生の相談窓口

1 名古屋市の支援制度

マンション管理組合登録制度

登録したマンション管理組合に対して、法令改正などの最新情報やセミナーのご案内など、マンション管理に役立つ情報をお届けします。

URL : <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000040235.html>

マンション専門家派遣制度

個々のマンション管理組合の課題に応じた助言や管理組合による勉強会等での講師を行うため、マンション管理に関する専門家であるマンション管理士を無料で派遣します。

URL : <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000067672.html>

問い合わせ先：住宅都市局住宅部住宅企画課民間住宅係

電話番号：052-972-2960

ファックス番号：052-972-4172

電子メールアドレス：a2960-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

マンション管理に関するセミナー開催事業、相談事業（マンション管理推進協議会）

名古屋市をはじめ、愛知県などの地方公共団体やマンション関連団体、専門家団体等が連携して、マンションの良好な管理を推進するため、平成14年に設立した協議会です。

マンション管理に関する弁護士相談、建築士相談を実施しています。また、自ら管理を行っている管理組合などが行うマンション管理に関する勉強会へ、マンション管理士を派遣しています。

URL : <http://www.mansion-kyo.jp/>

問い合わせ先：住宅都市局住宅部住宅企画課民間住宅係

電話番号：052-972-2960

電子メールアドレス：a2960-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

また、住まいの相談コーナー（栄地下街南通路）にて、分譲マンション管理組合の運営、管理規約や長期修繕計画の見直しなどについての相談を実施しています。

URL : <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000032269.html>

日時：第1日曜日、毎週火曜日（原則）13時～16時まで（要予約）

電話番号：052-242-4555

ファックス番号：052-972-4172

非木造住宅耐震診断助成

昭和56年5月31日以前に着工された木造以外のマンション、共同住宅、長屋、戸建住宅などの耐震診断を行う場合に、名古屋市がその費用の一部を助成します。

URL:<https://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/15-14-9-2-0-0-0-0-0-0.html>

非木造住宅耐震改修助成

耐震診断の結果、「安全な構造でない」と判定された建物の耐震改修工事を行う場合に、名古屋市が耐震改修設計費及び改修工事費の一部を助成します。

URL:<https://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/15-14-9-5-0-0-0-0-0-0.html>

要安全確認計画記載建築物の耐震改修・除却工事助成

耐震診断が義務付けされる要安全確認計画記載建築物について、耐震診断の結果、「安全な構造でない」と判定された建物の耐震改修工事を行う場合に、名古屋市が耐震改修設計費、耐震改修工事費及び除却工事費の一部を助成します。

URL:<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000081094.html>

問い合わせ先：住宅都市局都市整備部耐震化支援室支援係

電話番号：052-972-2921

ファックス番号：052-972-4179

電子メールアドレス：a2921@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

耐震相談員派遣制度

耐震診断・耐震改修などの耐震対策についてアドバイスを行うため、建築の専門家である耐震相談員を無料で派遣します。

URL:<https://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/15-14-9-6-0-0-0-0-0-0.html>

問い合わせ先：住宅都市局都市整備部耐震化支援室企画係

電話番号：052-972-2787

ファックス番号：052-972-4179

電子メールアドレス：a2787-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

2 建替え円滑化法に関する相談窓口

除却の必要性に係る認定（要除却認定）、建替え（敷地売却）組合の設立認可等

建替え円滑化法による建替えや敷地売却をするためには、特定行政庁による要除却認定、建替え（敷地売却）組合の設立認可等が必要です。

問い合わせ先：住宅都市局住宅部住宅企画課民間住宅係

電話番号：052-972-2960

ファックス番号：052-972-4172

電子メールアドレス：a2960-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

総合設計制度による容積率の緩和

除却の必要性に係る認定（要除却認定）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、一定規模以上の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資すると認められる場合、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する特例制度です。

URL:<https://www.city.nagoya.jp/jigyoku/category/39-6-3-6-13-0-0-0-0-0-0.html>

問い合わせ先：住宅都市局建築指導部建築指導課市街地建築係

電話番号：052-972-2918

電子メールアドレス：a2918@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

3 その他の相談窓口

（公財）マンション管理センター

平成13年8月に施行されたマンション管理適正化法に基づき、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唯一の団体です。マンション管理の適正化に寄与するために、管理組合からマンション管理に関する相談を受けています。

URL：<https://www.mankan.or.jp/>

問い合わせ先：（公財）マンション管理センター本部

電話番号：03-3222-1517（管理組合運営、管理規約等のご相談）

03-3222-1519（建物・設備の維持管理のご相談）

日時：月曜日～金曜日（祝日及び年末・年始休みを除く。）9時30分～17時まで

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）

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。住まいに関する様々な相談について、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する幅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。

URL：<http://www.chord.or.jp/>

電話番号：0570-016-100 / 03-3556-5147

日時：月曜日～金曜日（土、日、祝休日、年末年始を除く。）10時～17時まで

マンション再生協議会

マンションの改修や建替えの事例等を紹介しています。また、マンションの改修や建替え等の再生に係るご相談に、電話やメールにてお答えします。

URL：<http://m-saisei.info/>

電話番号：03-6265-6617

電子メールアドレス：m-saisei@uraja.or.jp

日時：月曜日～金曜日（土、日、祝休日、年末年始を除く。）10時～17時まで

（一社）再開発コーディネーター協会（マンション建替相談室）

マンション建替えやマンション敷地売却の検討を進めるに当たっての初動期の相談を電話、ファックスでお受けします。また、管理組合等への専門家（URCAマンション建替えアドバイザー）の派遣や紹介を行います。

URL：<http://www.urca.or.jp/index.html>

電話番号：03-6400-0262

ファックス番号：03-3454-3015

電子メールアドレス：mansion@urca.or.jp

日時：月曜～金曜（土、日、祝休日、年末年始を除く。）10時～16時まで

（独行）住宅金融支援機構

一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付業務を行っています。

URL：<https://www.jhf.go.jp>

・マンション共用部分リフォーム融資

マンション管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用が対象となる融資です。また、その工事を実施する際に組合員（区分所有者）が負担する一時金への融資も可能です。

問い合わせ先：住宅金融支援機構東海支店まちづくり業務グループ

電話番号：052-971-6903

・マンションすまい・る債

マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や、保管・運用をサポートするための債券です。

問い合わせ先：住宅金融支援機構お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル

電話番号：0120-0860-23

・まちづくり融資（短期事業資金）

まちづくり事業（マンション建替え事業等）を行う場合に、事業の初動期から完了までの各段階の資金ニーズに対応する融資制度です。

問い合わせ先：住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部マンション・

まちづくり融資グループ

電話番号：03-5800-8104

マンションライフサイクルシミュレーション 住宅金融支援機構サイトで無料公開中！

「マンションライフサイクルシミュレーション」とは？

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの次の試算が無料でできます。

平均的な大規模修繕工事費用

今後40年間の修繕積立金の負担額

修繕積立金会計の収支

■ ■ ご利用のイメージ ■ ■

- ① 住宅金融支援機構HP (www.jhf.go.jp) から ② 画面をスクロールしてバナーをクリック
画面をスクロールしてボタンをクリック

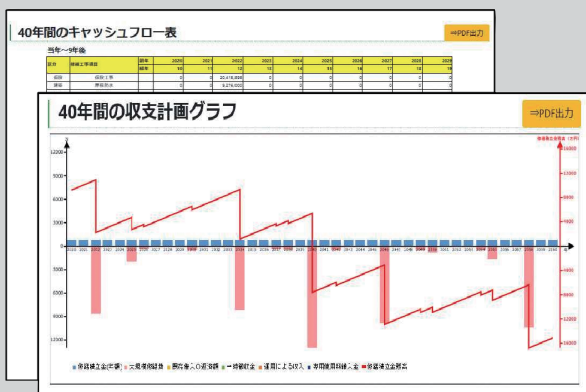


- ③ マンションの規模などの基本情報を入力

出力イメージ

- 大規模修繕工事費試算結果
- 現状の資金収支試算結果

- 改善後の資金収支試算結果



■例えばこんな場面でご活躍できます。

- 1) 大規模修繕工事の見積金額の妥当性の判断に → 平均的な大規模修繕工事費用を参考材料として
- 2) 修繕積立金不足で、大規模修繕が行えない場合に → ローンの利用や修繕積立金額の検討材料として
- 3) 修繕積立金の将来予測

名古屋市マンション再生ガイドブック

検索

令和3年11月発行

編集・発行 名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

電話番号:052-972-2960 ファックス番号:052-972-4172