
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