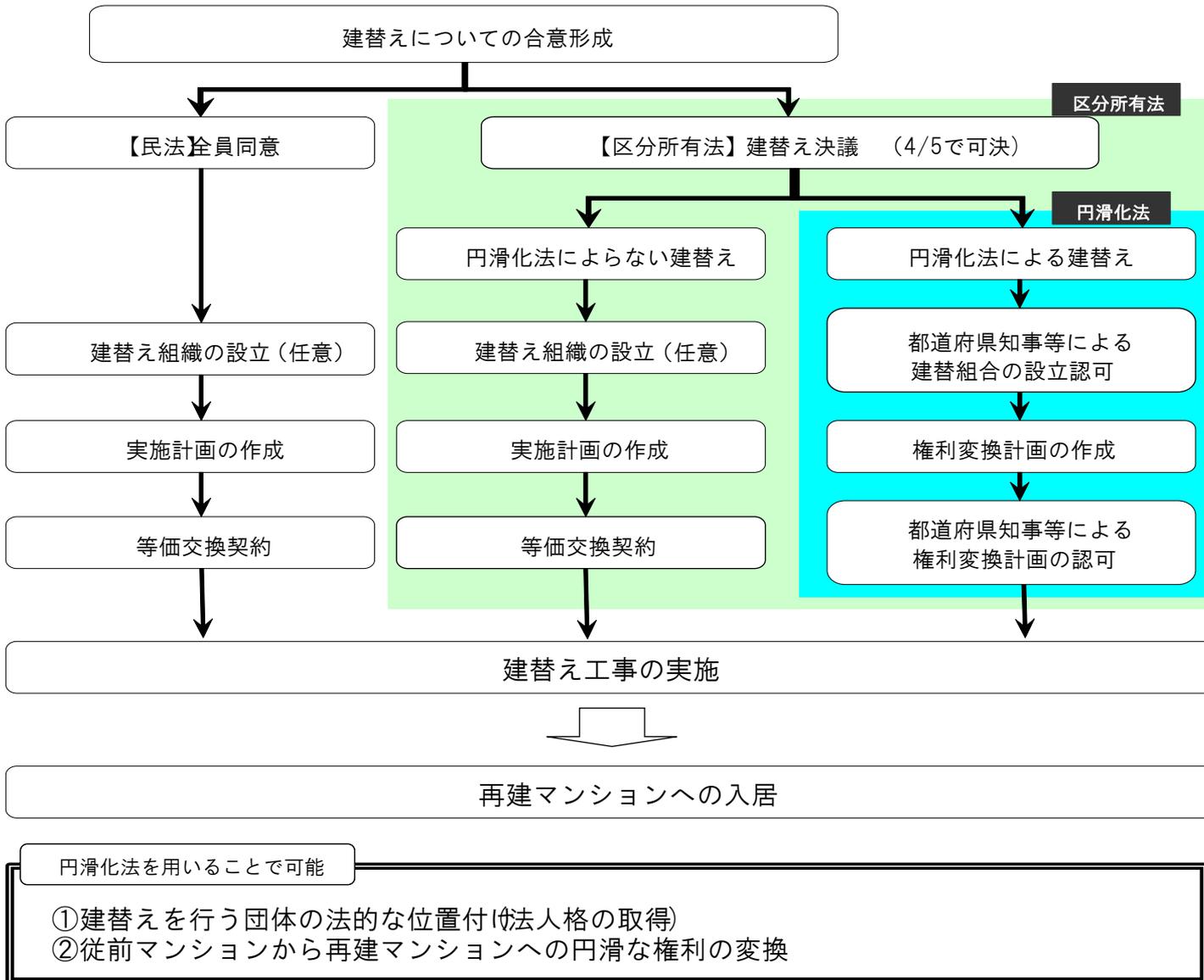


マンション再生に関する国の制度等

- マンション建替えの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 団地型マンションの建替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 優良建築物整備事業(マンション建替えタイプ)・・・・・・・・ 3
- 都市再生住宅整備事業・債務保証・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 建替え等に係るマニュアルの整備・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- マンション再生の手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度(購入資金)・・・・ 7

マンション建替えの流れ



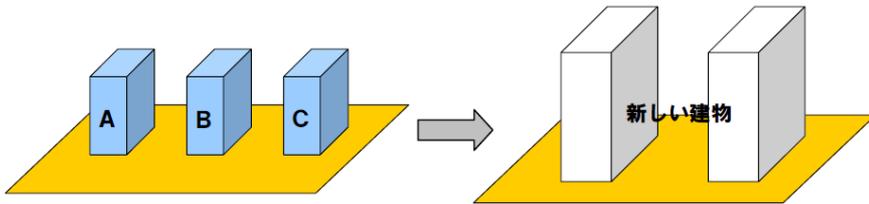
(資料) 再開発コーディネーター協会「早わかりマンション建替え」より作成

団地型マンションの建替え

団地内の全ての建物を一括して建替える場合

一括建替え決議

団地全体の区分所有者数及び議決権(土地持分)の4/5以上の決議並びに各棟の区分所有者数及び議決権の2/3以上の決議



【一括建替え決議を行える団地の条件】

- ① 団地内建物の全部が区分所有建物であること
- ② 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
- ③ 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

・建替え前の団地の敷地と同一でなくても、これと一部でも重なっている土地であれば、建替え後の敷地とすることができる。
 ・建替え前の団地の敷地の一部を売却する、建替え前の団地の敷地と隣接する敷地を購入して、建替え後の建物の敷地に含める事業計画が可能。

団地内の1棟(又は複数棟)を建替える場合

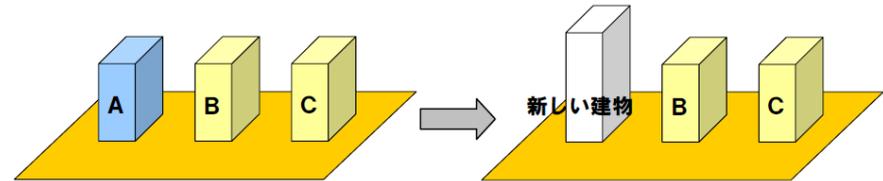
建替え決議

建替える棟の区分所有者数及び議決権の4/5以上の決議

+

承認決議

団地全体の議決権(土地持分)の3/4以上の議決権



【建替え承認決議を行える団地の条件】

- ① 一団地内にある数棟の建物の全部又は一部は区分所有建物であること
- ② 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

・団地内の建物の一部が賃貸住宅のような非区分所有建物であっても適用が可能。
 ・団地内で建物の状況や再生への意向が異なる場合に、建替え実施、あるいは、建替えたい2棟以上の建物をまとめた建て替え実施を、団地内で承認することができる。

優良建築物整備事業（マンション建替えタイプ）

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して助成。

【優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)】 ※社会資本整備総合交付金

○対象となるマンション建替えの要件

□: 5年間特例措置(H25~29年度)(H25当初予算)

地域： 三大都市圏、中心市街地等

地区面積： 概ね1000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上、**マンション建替法に基づく事業は300㎡以上**)

空地面積： 法定空地率+10%以上 (**マンション建替法に基づく事業は空地要件の適用なし**)

従前建物： 耐用年限の1/2以上経過していること、区分所有者10名以上

従後建物： 地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上)※

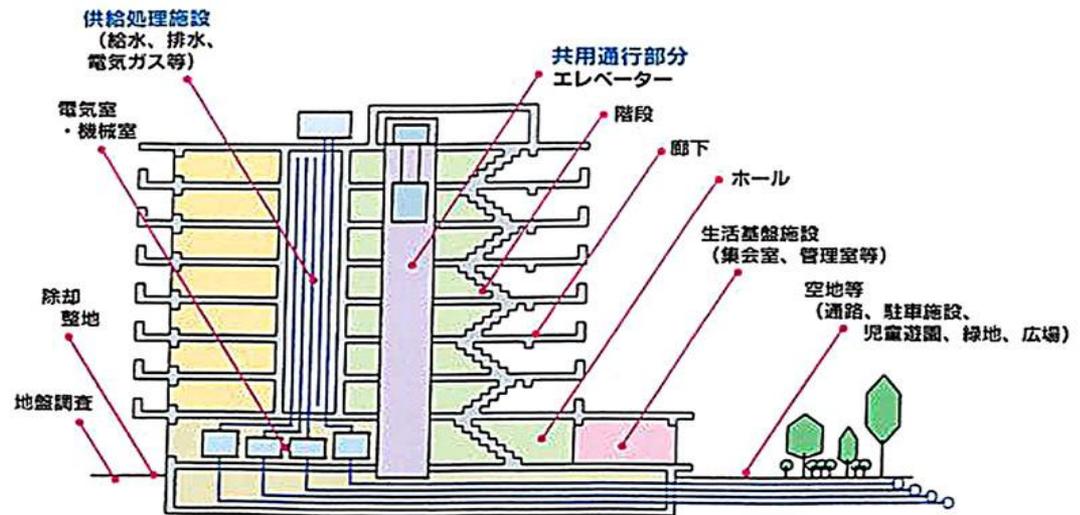
○交付対象事業費

※マンション建替法に基づく事業の場合、都道府県知事が別に定める基準によることができる。

- ・調査設計計画費
(基本計画作成、合意形成費用)
【支援要件】4/5以上の賛成
- ・土地整備費
(建築物除却費、補償費 等)
- ・共同施設整備費(共用廊下・共用階段 等)

○国費率等

国1/3、公共団体1/3



(資料) 国土交通省作成資料

都市再生住宅整備事業・債務保証

住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業やマンション建替え事業等の実施に伴って住宅等(住宅、店舗、事務所等)を失うことにより、住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅等を整備

【都市再生住宅等整備事業】※社会資本整備総合交付金

○施行者

- ・ 地方公共団体、地方住宅供給公社、民間事業者等

○事業内容

- ・ 民間建設型都市再生住宅等の整備
- ・ 公共建設型都市再生住宅等の整備
- ・ 都市再生住宅に係る家賃対策

○交付内容

- ・ 交付対象:整備費
(調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等)、家賃対策補助
- ・ 国費率 :公共建設型、家賃対策補助:原則として1/2
民間建設型 :1/3

準備組合、市街地再開発組合、マンション建替組合等の信用を補完し、市街地再開発事業、マンション建替え事業等に必要な資金の調達を円滑化

【民間再開発促進基金による債務保証】

○保証対象資金

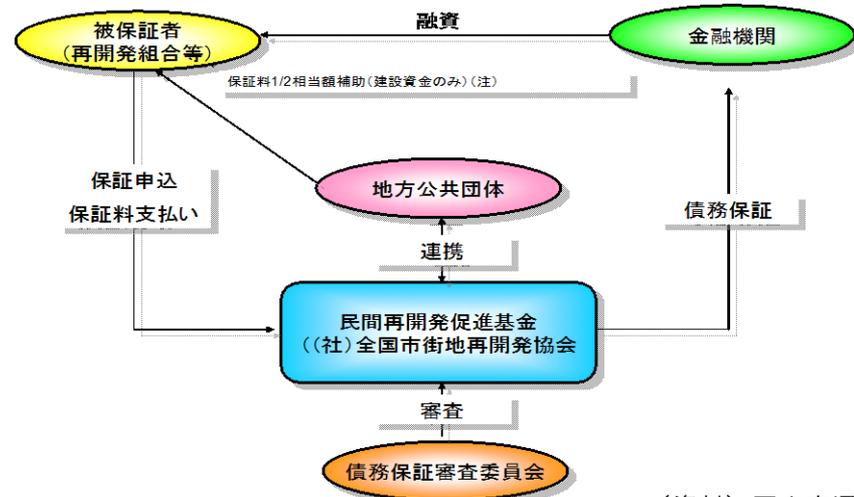
- ・ 調査設計計画等のコンサル費用
- ・ 転出者に対する補償費用
- ・ 施設建築物等整備費用等

○保証限度額、保証期間

- ・ 原則1億円/件
(土地取得費用等の場合は5億円/件)
- ・ 原則5年以内

○担保等

- ・ 原則として連帯保証人、保証料が必要



(資料) 国土交通省作成資料

建替え等に係るマニュアルの整備

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(H15. 1)

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

- ①マンションの老朽度判定、ニーズ等の把握と要求する改善水準の設定
- ②修繕・改修の改善効果の把握と費用の算定
- ③建替えの改善効果の把握と費用の算定
- ④費用対効果に基づく建替えか修繕・改修かの判断

建替えの場合

修繕等の場合

マンション建替え実務マニュアル(H17. 11)

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

- ①建替えに係る法律上の手続き
 - I 区分所有法と円滑化法の関係
 - II 区分所有法に基づく建替え決議の手続き
 - III 円滑化法に基づく事業実施の手続き
- ②建替え実施計画の策定実務
 - I 事業計画の策定
 - II 権利変換計画の策定
 - III 区分所有者の個別事情への対応
 - IV 関係権利者との調整
- ③建替え支援制度、建替え関連書式

改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(H16. 6)

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

- ①マンション管理の基本と改修による再生の重要性
- ②計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事
- ③増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事
- ④改修によるマンション性能の総合的改善
- ⑤法律上の手続きと補助・融資等の制度

マンション建替えの合意形成に関するマニュアル(H15. 1)

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

- ①建替え決議までの合意形成の進め方
建替え構想の検討から計画の策定まで
- ②建替え決議後の合意形成の進め方
組合設立から再入居まで

マンション耐震化マニュアル(H19. 6)

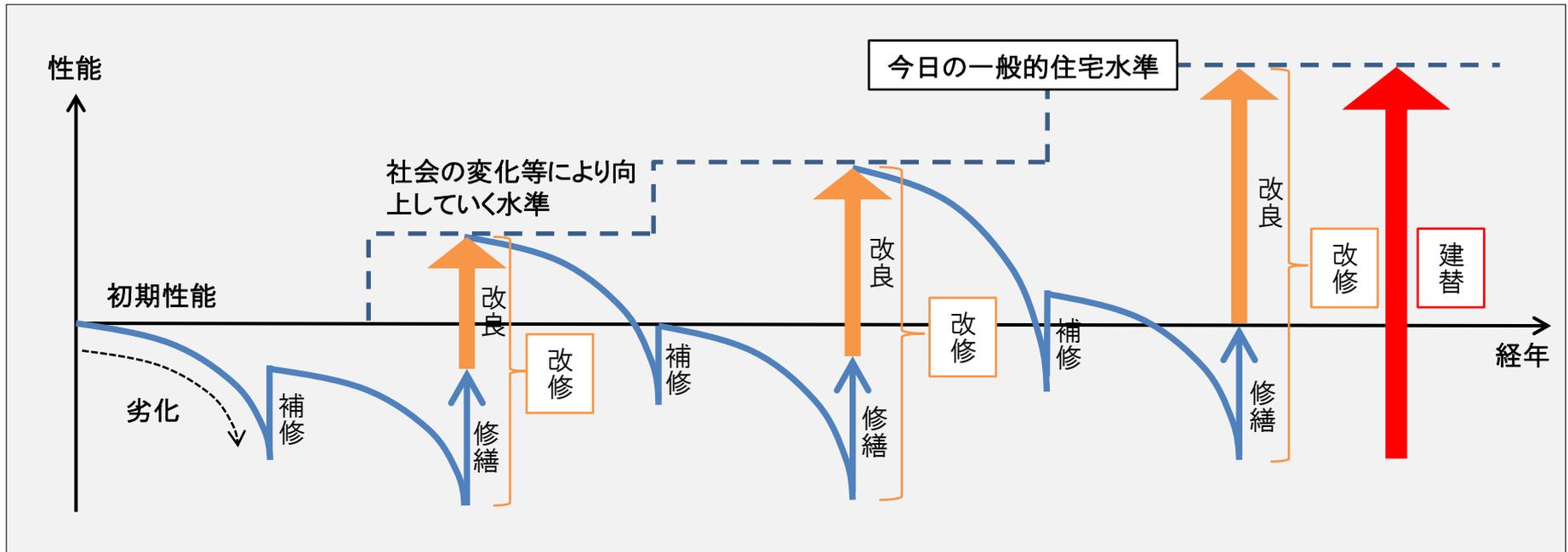
マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点等について解説

- ①マンションの耐震診断
- ②マンションの耐震改修工法
- ③マンションの耐震改修の進め方
- ④支援制度

団地型マンション再生マニュアル(H22. 7)

団地型マンションの再生(建替え、改修)の円滑な進め方を、単棟型マンションとの違いを中心に解説

マンション再生の手法



補修

現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる
＜例＞雨漏りの補修工事 など

改良

グレードアップや機能性を向上させる。
＜例＞耐震補強工事、バリアフリー化 など

建替

現時点で望まれるレベルで新築する。

修繕

現状レベルを新築当時のレベルまで回復させる
＜例＞外壁塗装塗替え、屋上防水工事、給排水設備の交換 など

改修

現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる。(修繕+改良)

住宅金融支援機構高齢者向け返済特例制度（購入資金）

制度概要

高齢者(借入申込時満60歳以上)が自ら居住するためにマンション建替事業等の住宅を建設・購入する場合に利用でき、死亡時までの間は利息のみの支払いで毎月の返済負担を軽減できる制度

特徴

- ・特徴1 毎月の返済は利息のみで、月々の負担を低減
- ・特徴2 元金は死亡時の一括返済
- ・特徴3 (一財)高齢者住宅財団が連帯保証人

主な融資条件

○対象住宅

マンション建替事業等により供給される住宅

○対象者

借入申込時に満60歳以上 ほか

○融資金利

1.71% (H26.10.現在)

※ 融資申込時の金利が適用

○融資限度額 次のいずれか低い金額

- ・1000万円
- ・(一財)高齢者住宅財団が設定する保証限度額 など

<事業の流れと融資の対応>

