

資料編

I 参考資料

1 マンションを取り巻く現状・課題

(1) マンションをめぐる近年の国の動向

- ① 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」の概要

1. 改正法の背景・必要性
マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ **新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要**



改正法の概要

1. 管理の円滑化等 【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

① **適正な管理を促す仕組みの充実** 【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合との連携）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② **集会の決議の円滑化** 【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（旧法：全区分所有者の3/4決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

③ **マンション等に特化した財産管理制度** 【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等 【施行日：令和8年4月1日】

① **新たな再生手法の創設等** 【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定都市による議決の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設計、権利変換計画、分配金取扱い計画

② **多様なニーズに対応した建替え等の推進** 【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※管理確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① **危険なマンションへの勧告等** 【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② **民間団体との連携強化** 【マンション管理法】 【施行日：令和7年11月28日】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】（KPI）

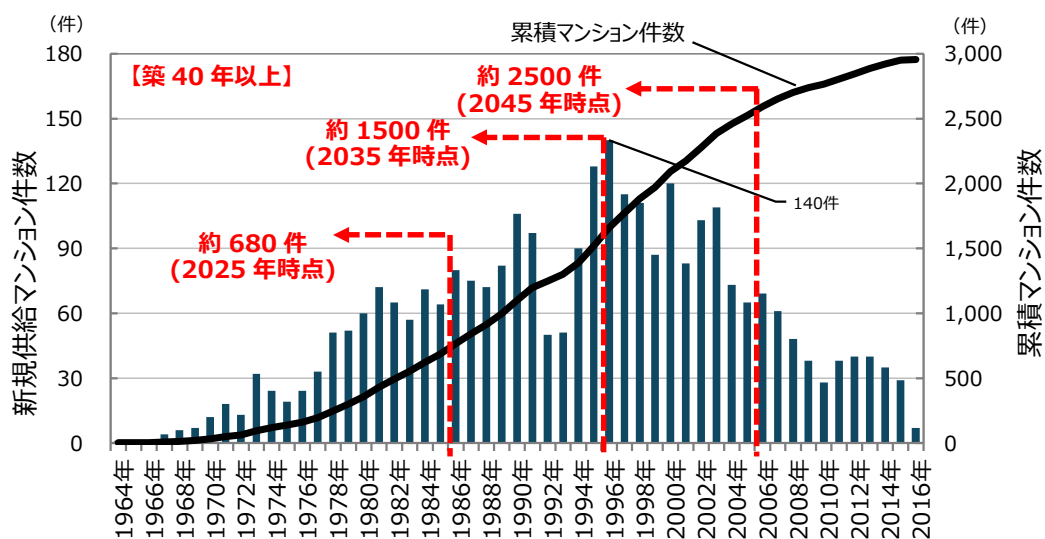
① 管理計画認定の取得割合：約3%（R6） → **20%** （基準を設けたマンション購入の促進用として設定する水準 ※マンション購入時の比較対象数：5件程度）

② マンションの再生等の件数：472件（R6） → **1,000件** （老朽化等のあるマンションを10年後に修繕済済とする）

資料：国土交通省

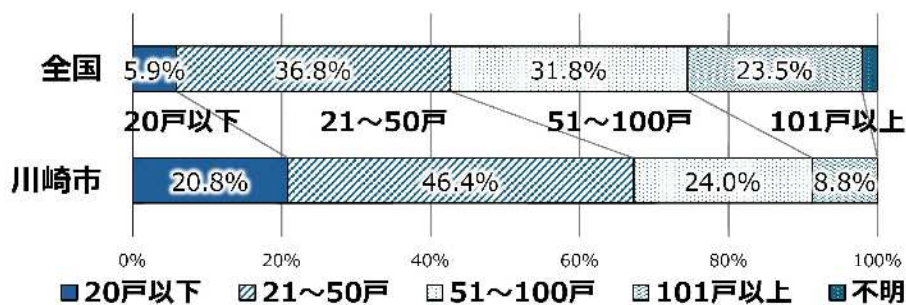
(2) 市のマンションの現状・課題

① 市内マンション件数の推移



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

② 住戸数規模別のマンション件数割合



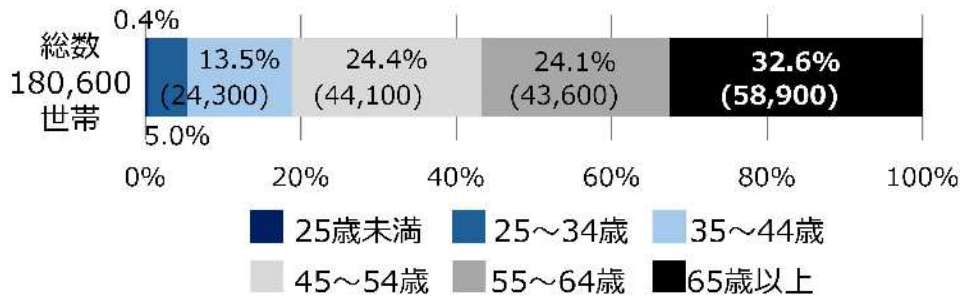
資料：平成 30 年マンション総合調査 (国土交通省)
平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

③「マンションの再生等の円滑化に関する法律」を活用した市内のマンション建替え事業の事例

	所在地	事業手法	延床面積(概算)	住戸数	進捗状況
1	高津区上作延	組合施行	8,200㎡	91戸	平成19年度完了
2	高津区二子3丁目	個人施行	7,400㎡	85戸	平成19年度完了
3	高津区久本	個人施行	3,200㎡	24戸	平成20年度完了
4	川崎区中瀬3丁目	個人施行	3,200㎡	23戸	平成19年度完了
5	高津区上作延	組合施行	10,400㎡	92戸	平成21年度完了
6	川崎区駅前本町	組合施行	7,400㎡	5戸	平成23年度完了
7	多摩区登戸	組合施行	1,000㎡	15戸	平成26年度完了
8	川崎区京町2丁目	組合施行	6,800㎡	72戸	平成26年度完了
9	川崎区大島4丁目	組合施行	5,200㎡	67戸	平成28年度完了
10	宮前区宮崎2丁目	組合施行	5,700㎡	56戸	令和5年度完了
11	幸区下平間	組合施行	11,400㎡	148戸	事業中

資料：川崎市まちづくり局資料（令和8年3月末時点）

④市内マンション（持ち家・共同住宅・3階以上の住宅）に居住する世帯主の年齢別割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

⑤川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン

ハウジングサロンのご案内

マンション管理や住宅リフォームなどの
無料相談窓口

マンション
管理組合の運営
管理規約
修繕積立金

住宅の
リフォーム
バリアフリー

耐震診断
耐震改修
省エネ

マンションの
長期修繕計画
大規模修繕工事

住宅の
新築・増改築

川崎市住宅供給公社 **ハウジングサロン**
〒211-9053 川崎市中原区上小田4-6-13 34番24号 スターブル中原1階
TEL 044-874-0180 FAX 044-874-0181
相談予約受付 火～土曜日(祝日及び年末年始は休み) 9時～12時/13時～16時

ハウジングサロンは専門家による無料の相談窓口です

マンション管理や住宅リフォームなどについて、マンション管理士や一級建築士などの専門家(アドバイザー)が、**無料**でご相談に応じます。

無料 **マンション管理相談** **予約制**

相談日 火・木・土曜日(祝日及び年末年始は休み) 10時～12時/13時～16時

窓口相談: 回数無制限
管理組合の運営、管理規約、修繕積立金、大規模修繕計画、大規模修繕工事、耐震等に関する相談もお受けします。

現地相談: 相談日は相互調整

※二相談の必要、現地相談が必要と認められたもののみ、川崎市マンション管理組合会費・会費割戻しに充当されているマンション管理組合については、戸数内1回を限度に、へ各該のマンション管理組合については、戸数内1回を限度にアドバイザーへお話しします。

無料 **住宅相談** **予約制**

相談日 火・土曜日(祝日及び年末年始は休み) 13時～16時

窓口相談: 回数無制限
戸建て住宅及び分譲マンション(専有部分)のリフォーム、バリアフリー、中古宅等に関する相談をお受けします。

現地相談: 相談日は相互調整

※口頭での相談、現地相談が必要と認められたものについては、年度内1回を限度にアドバイザーへお話しします。

無料 **住宅融資・助成案内および資料コーナー**

開業日 火～土曜日(祝日及び年末年始は休み) 9時～12時/13時～16時

住宅融資・助成制度のご案内を行っています。
住宅・マンション等に関する融資や資料の提供コーナーがあります。

ご都合に合ったご相談方法をお選びいただけます。まずはお電話にてご相談ください。

窓口相談

ハウジングサロンの窓口で、お気軽にお話しいただけます。

すまいの相談窓口での相談

月に1回定額、すまいの相談窓口でも相談をお受けします。
※すまいの相談窓口は、川崎駅にある「すまいの相談センター」にてお受けいただけます。

オンライン相談

自分からお持ちのスマートフォン、パソコン等も利用し、オンラインで相談できます。
※お電話の相談と同様に、お電話による相談も受け付けています。
※お電話による相談は、お電話にてお受けいただけます。

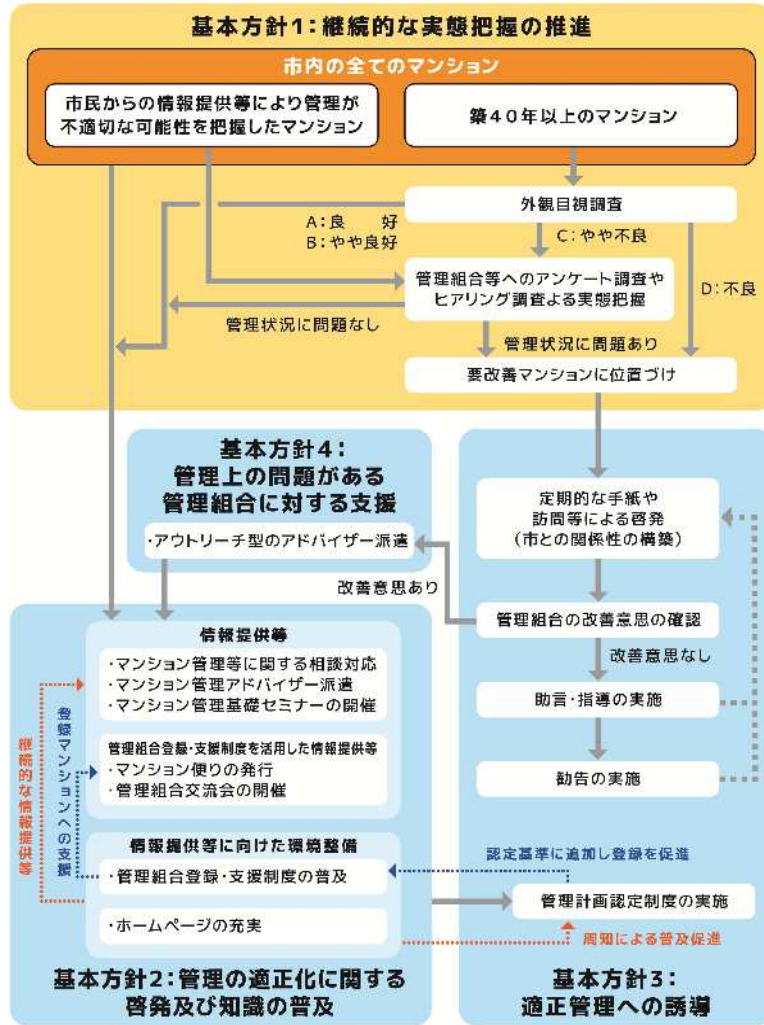
資料：川崎市住宅供給公社

⑥ハウジングサロン相談件数

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
マンション管理相談	445件	572件	518件	385件	412件	440件	346件	454件	453件	474件
住宅相談	209件	184件	336件	321件	281件	219件	206件	248件	336件	379件
計	654件	756件	854件	706件	693件	659件	552件	702件	789件	853件

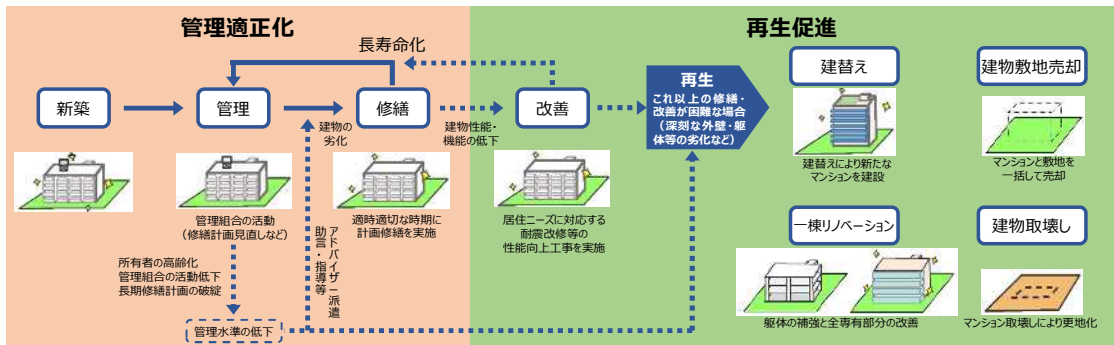
資料：川崎市住宅供給公社

⑦川崎市マンション管理適正化推進計画の取組全体像



資料：川崎市マンション管理適正化推進計画

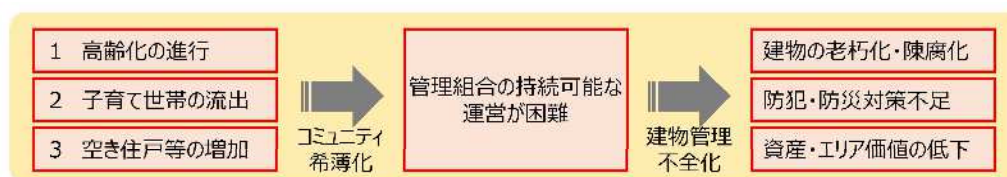
⑧マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）



- マンションの管理：マンションを社会的資産としてできる限り保全し、かつ、快適な居住環境を確保する取組
- マンションの再生：快適な居住環境を維持・向上させる取組
- 修繕：劣化した建築物全体またはその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること
- 改善：劣化などした建築物全体またはその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること
- 再生：改善や建替え、一棟リノベーション、敷地売却、取壊し等を実施すること

資料：川崎市まちづくり局資料

⑨コミュニティ形成における主な課題



2 マンションの再生促進に向けた調査・分析

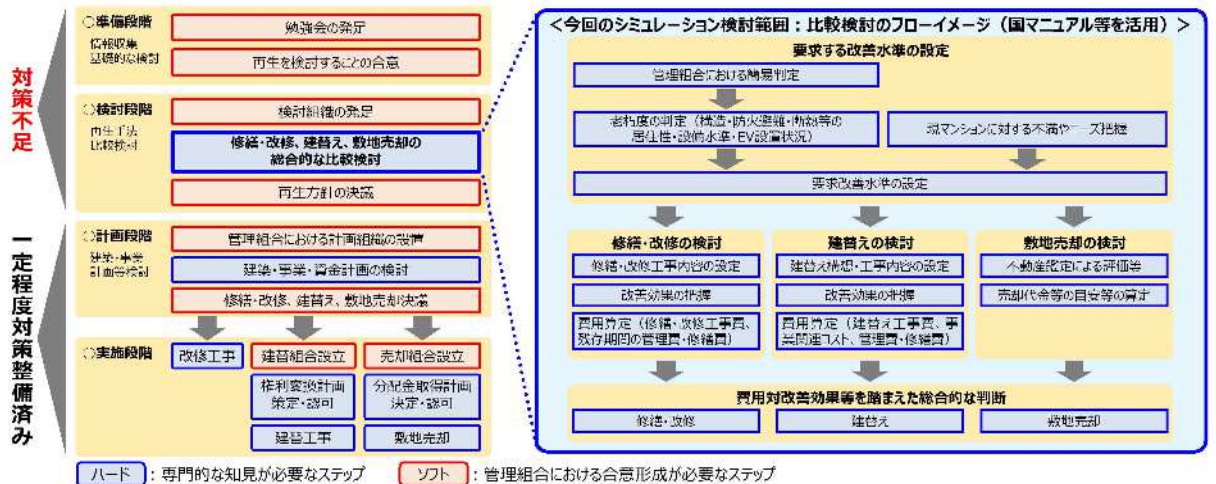
2-1 マンションの再生促進に向けた調査・分析（ハード）

(1) モデルマンションにおける修繕・建替え等のシミュレーション

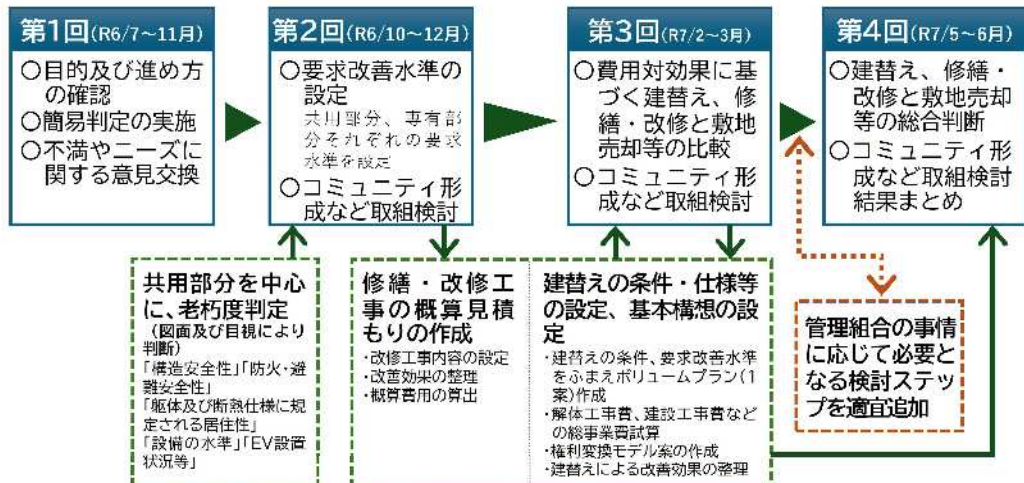
①モデルマンションリスト

マンション名	竣工年	棟数	戸数			階数		EV	延べ面積	構造	耐震基準	管理体制	共用施設	その他特徴等	備考
			総住戸数	住戸戸数	非住戸戸数	地上階数	地下階数								
A	1985年	1	19	19	0	5	1	有り	約1,200㎡	RC造	新耐震	管理委託		●一人のキーパーソンを中心に維持管理体制やコミュニティ形成がなされている ●役員：輪番制	
B	1980年	2	90	50、40	0	5	0	無し	約7,500㎡	RC造	旧耐震 耐震診断済み (耐震性あり)	管理委託	集会室あり	●理事会を中心に維持管理体制やコミュニティ形成がなされ、各種サークル活動も行われている ●役員：輪番制	1号棟50戸、 2号棟40戸 (単棟型管理規約)
C	1975年	1	92	92	0	7	1	有り	約8,800㎡	SRC造	未診断	自主管理	集会室あり	●理事会を中心に維持管理体制やコミュニティ形成がなされ、各種サークル活動が非常に活発に行われている ●役員：輪番制	

②マンション再生の主な工程



③モデルマンションにおける修繕・建替え等のシミュレーション検討の進め方



④簡易判定シート（抜粋）

管理組合における簡易判定			
<ul style="list-style-type: none"> 管理組合における簡易判定は、安全性の判定と居住性の判定について行うこととします。その確認項目は下表のようになります。管理組合において判定を行い、確認結果欄を記入(チェック)してみてください。 記入にあたっては、共用部分に関して日視や実測等で容易に判断できる項目については、管理組合の判断で記入して下さい。一方、専有部分に関する項目や居住者の評価にかかわる項目については、各区分所有者(居住者)の意識や不満の状況等を把握できている範囲で記入して下さい。なお、複数棟の団地の場合は、棟ごとに判定を行うようにして下さい。 			
<安全性の判定>			
	確認項目	確認結果	想定される問題
1 構造 安全性	①マンションの建築確認がなされた年は1981（昭和56）年6月1日以前か	<input type="checkbox"/> 以前である <input type="checkbox"/> 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険のある可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	③外壁や柱、梁等にひびが入っているところが目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	⇒建築材料が劣化しており、建物の構造安全性や耐久性に支障のある可能性がある
	④外壁や柱、梁等のコンクリートが欠けたり、剥がれたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れがみられるか	<input type="checkbox"/> みられる <input type="checkbox"/> みられない	
	⑥外壁のタイル等が浮いたり、剥がれ落ちたりしているか	<input type="checkbox"/> 剥がれている <input type="checkbox"/> 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	<input type="checkbox"/> 目立つ <input type="checkbox"/> 目立たない	
	⑧本来勾配のない建物本体の床版（エントランスホールや階段室の踊り場等）にビー玉を置くと自然に転がるか	<input type="checkbox"/> 転がる <input type="checkbox"/> 転がらない	⇒建物が傾斜しており、構造安全性や日常生活に支障のある可能性がある
2 防火・避難 安全性	⑨共用廊下や階段の幅員はどのくらいか（共用階段 900 mm未満、共用廊下 1200 mm未満の場合は問題あり。ただし、両側に住戸がある廊下は幅 1600 mm未満、避難用階段では幅 1200 mm未満では問題あり）	_____ mm <input type="checkbox"/> 幅員が足りている <input type="checkbox"/> 幅員が足りない	⇒火災などが起こった時に、避難上の危険がある可能性がある
	⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸または下階の住宅に容易に避難できるか	<input type="checkbox"/> 避難できる <input type="checkbox"/> 避難できない	
評価	上記項目について、下線部（問題ありの可能性のあるもの）に該当するものがあるか	<input type="checkbox"/> ある ⇒当該項目について、専門家による判定を受ける必要がある <input type="checkbox"/> ない ⇒居住性判定の結果とあわせて、専門家による判定を受けるかどうかを管理組合で判断する	

資料：国土交通省 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

⑤建物劣化度判定

<専門家による建物劣化度診断調査について>

- 共用部の外壁塗装や屋上防水、バルコニーの各仕上げを対象に調査を行い、新築時の仕上げを基準に、経年での劣化度を判定
- 劣化度を基に、修繕工事の要否の判断、長期的な修繕計画の立案を行う。

<建物劣化度診断の判定基準>

評価判定	評価の基準	劣化度
健全	経年相当に若干の美観低下は何えるが、機能面には問題が認められない状態	1
要観察	美観面のみならず、機能面に支障をきたすレベルへと移行しつつある状態	2
修繕検討	機能面に支障をきたす劣化が認められ、修繕処置の検討が求められる状態	3
早期処置	劣化の進行が著しく、可能な限り早期処置実施を要す状態	4

<劣化度診断調査報告書の例>



屋上・屋根は、加硫ゴム系シート防水で施工されています。経年による保護塗料の着色、シート接合部の口開き、シートのヨレ・破断等が見受けられ、全体を通して経年による防水機能の低下が窺われます。

屋上笠木はウレタン塗膜防水で施工されており、防水層の龜れやひび割れが見受けられました。

今後劣化度の放置が続くと、漏水につながる危険性があります。以上の劣化状況に加え、一般的に加硫ゴム系シート防水層の標準耐用年数は約13年程度、ウレタン塗膜防水は約10年程度とされている事からも、計画的な防水改修工事の実施をお勧めいたします。

⑥建物老朽度判定

<専門家による建物老朽度診断調査について>

- 建替えか修繕・改修かの判断にあたり、最初のステップとして、当該マンションの住宅水準の老朽度を客観的に判定することが必要
- 構造安全性や居住性などについて、今日の一般的住宅水準と照らし合わせて、専門家が劣化度を判定
- 老朽度判定の対象部位は、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、専有部分については、共用部分と一体的に扱う必要がある部位や共用部分による制約を強く受ける部位のみ対象部位とする。
- マンションにおける老朽度判定の基本項目：①構造安全性、②防火・避難安全性、③躯体及び断熱仕様に規定される居住性、④設備の水準、⑤エレベーターの設定状況

<建物老朽度診断の判定基準>

判定基準	グレード	
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	A	
新築並みの機能・性能に比べると、一定の劣化・陳腐化が見られる	安全性	B
やや陳腐化しているもの	居住性 (安全性：非構造部)	B+
かなり陳腐化しているもの		B-
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	C	

<建物老朽度判定結果の例（共用部）>

部位等	国土交通省が定める調査項目		老朽度診断の結果 原状のグレード	要求改善水準（修繕・改修をした場合の判定結果）				
	大項目	細項目		工事内容	改善後の判定			
共用部分/構造・防火・避難安全性	前記件	前記診断	1981年以前に竣工している（中層・高層の戸建）ため、前記件は不加工していると判断	C	前記修繕等にて前記件を確保する	A		
		主要構造部	材料劣化	強度（平均値）※3	判断資料無し			
				中性化深さ（外皮）※3	判断資料無し			
				水分浸透（塩化物イオン当量濃度）※4	判断資料無し			
				鉄筋腐食による外皮と剥離の発生	無し			
				ひび割れ（外皮）	外壁のひび割れ、エフロレッセンス、鉄筋腐食などあり。	C	外壁のひび割れ、エフロレッセンス、鉄筋腐食などを修繕	A
		非構造部材	材料劣化	雨漏り・浸水	EVビッド（1号機）及び雨樋接続部で漏水	C	EVビッド（1号機）及び雨樋接続部の修繕	A
				建物の劣化	目視での確認では顕著な劣化は見られない	A	不要	A
				床、柱、床板などの腐朽	他に腐朽はみられない	A	不要	A
				仕上げ材料の劣化	バルコニー等に一部塗膜の浮き、ひび割れがみられる	B+	バルコニーの浮き・ひび割れ部を補修後、塗装	A
経年劣化	配管や消火栓BOX等に塗膜の劣化がみられる。			B+	配管や消火栓BOX等の再塗装	A		
共用部分/防火・避難安全性	内部区域に対する防火性	区分区画	漏水は見られない	A	不要	A		
		共用階級の煙幕	防火区画が建築基準法に適合している	A	不要	A		
		共用階級の耐火	幅員1200mm程度が確保されている	A	不要	A		
	避難経路の防煙性	共用階級の耐火	幅員170mm、断面280mm	A	不要	A		
		共用階下の耐火	幅員1400mm程度が確保されている	A	不要	A		
		共用階下の防煙性	適合	A	不要	A		
2方向避難	バルコニー形成・仕切り板設置・垂直避難設備	判断資料無し						

⑦要求改善水準

＜要求改善水準の設定について＞

- 建替えと修繕・改修のどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在の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必要
- 専門家の協力を得ながら、客観的な老朽度と各区分所有者が現在の住宅・住環境等に抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、当該マンションの改善したい水準、また、建替えの場合に期待する住宅の水準を検討の上、建替えや修繕・改修により要求する改善水準を設定

＜要求改善水準の例＞

分野	再生のポイント	希望する主な改善項目
快適性・居住性	防音性能の向上による居住性改善	排水音対策
	断熱性能の向上による快適性の向上	サッシの交換
		結露改善
	陸屋根・ルーフバルコニーの断熱性向上	水圧向上
	設備等の更新による居住性確保	電気容量の増加
	バルコニー周りの居住性改善	排水溝の防水
	魅力的な外観デザイン	外壁・バルコニーのデザインなど
	居住世帯のニーズにあわせたデザイン	
高耐久対策	防水性確保	漏水部分の改善
	安全性向上	TH化
	エレベーター設置	
	バリアフリー化	共用部分を中心とした段差の解消等
省エネ・脱炭素	再生可能エネルギーの活用	太陽光パネル等の設置
	社会ニーズへの対応	電気自動車充電設備の設置
耐震性	耐震性の確保	耐震診断の実施と耐震性の確保
	浸水対策による安全性の確保	電気室の浸水対策
防犯・防災	セキュリティの強化	防犯カメラや侵入防止策などの設置
	防犯体制の強化	意識改革や体制整備(ソフト)
生活面	ルール徹底によるコミュニティ強化	(ソフト)
外構	駐車場・駐輪場の充実	人口構成に伴う駐車台数の適正化
	豊かな住環境形成	駐輪場の雨対策(屋根設置) 緑の維持・適正な管理

⑨費用対効果に基づく、修繕・改修、建替え、敷地売却の比較

修繕・改修	<ul style="list-style-type: none"> ○要求改善水準と建物老朽度判定結果を踏まえ、修繕・改修工法の適用可能性を検討しつつ、工事内容を設定し、修繕・改修による改善効果と修繕・改修費用を算定 ○修繕・改修技術の適用可能性の検討については、老朽等の状況からみて要求改善水準を実現するための修繕・改修技術の存在の有無、ある場合は敷地条件や構造等の制約における適用可能性について判断
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○要求改善水準を踏まえ、敷地条件等の事業条件を整理しつつ、建替え構想を作成し、建替えによる改善効果と建替え費用を算定 ○工事費用に加え、建替えに伴う仮住まい・移転費用や公租公課、建替え後の修繕費・管理費等のランニングコストについても必要に応じて考慮
敷地売却	<ul style="list-style-type: none"> ○「建替えが必要」と判断された上で、建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合や、建替え事業に要する区分所有者の負担が過大となる場合などにおいては、マンション敷地売却を念頭に置いた検討を進める。 ○敷地売却における「更地価格」の求め方は、不動産の鑑定評価等を活用して算出

⑨要求改善水準を踏まえた修繕・改修項目の例

分野部位	修繕改修項目	概算費用(単価)
快適性 ・ 居住性	窓サッシの更新(省エネ)	-
	玄関ドアの更新(カバー工法)	-
	上階の音・隣の音問題 遮音性能のある防音材を貼る	1.5万円/㎡
	共用廊下の改善	-
設備	住戸への供給可能電気容量	-
	共用設備(TV/BS/CS等) BS・110度CSアンテナの設置	25万円/台
	専有部分TV端子・電話端子増設	5万円/箇所
	給水・排水設備/専有給水管・専有排水管の保全容易性	5万円/箇所
	電気温水器の電気代問題 電気温水器の更新	200万円/台
	窓用エアコンの設置	10万円/台
快適性 ・ 居住性	バルコニー出入口口への手すり設置	-
	共用階段への補助手すりの設置	-
	共用廊下への補助手すりの設置	-
設備	非構造部材/材料劣化/鋼製手すり等の劣化 階段手摺の補強	-
	ベランダ手摺の老朽化	-
	耐震診断	-
防災	電気設備への浸水対策	-
防犯	防犯カメラの設置	15万円/台
外構他	駐輪ラックの設置	5万円/台
	アスファルト舗装	-

⑩建替え構想案の検討

- 次の点を踏まえながら、建築基準法その他関係法令を遵守して建物ボリュームスタディ
(※建替え構想案は、1案のみや、計画条件設定を変えて複数案を検討する場合もあり)

①敷地条件の整理	○用途地域、指定容積率、その他関係法令規制の確認
②建替え対象敷地の設定	○隣地の取り込みや、都市計画道路等への用地提供の有無などの設定
③計画条件の設定	○容積率の最大化 ○最低住戸面積 ○既存不適格や既存建物の容積率が許容容積率を使い切っている場合、現戸数の確保、または、市場性のある住戸面積の確保とするかの優先順位 ○ニーズの高い共用施設の有無 など
④周辺に分譲マンションマーケットのサーチ	○適正な販売価格やマーケットアウトしない計画戸数の設定
⑤費用相場の確認	○建物形状・規模を勘案した解体・建築工事費の相場の確認

①建替え事業に関する事業収支モデルの例

建替えモデル試案		容積率の最大化を目指す案
現 状	敷地面積	2,200.00 m ²
	従前住戸数	50 戸
	専有面積合計	65.00 m ²
計 画 概 要	プラン	建物最高階数：7階 道路への提供なし
	計画マンション敷地面積	2,200.00 m ²
	容積率	198.6 %
	計画住戸数	55 戸
	戸当たり平均住戸専有面積	75.45 m ²
	住戸専有面積合計	4,150.00 m ²
①	マンション分譲単価（税込、以下同じ）	330 万円/坪
②	事業協力者利益率	22.0 %
③	マンション分譲単価【原価】 （①×②）	257 万円/坪
④	建替え後のマンション評価額 （③×計画住戸数）	323,134 万円
⑤	建替えにかかる事業費【戸当たり】	4,704 万円/戸
⑥	建替えにかかる総事業費 （⑤×計画住戸数）	258,718 万円
⑦	建替えマンションの土地価格 【保留敷地を除く】（④－⑥）	64,416 万円
⑧	建替えマンションの土地価格【m ² あたり】 （⑦÷建替え敷地面積）	29 万円/m ²
⑨	敷地共有持分の価値（⑧÷従前住戸数） 戸あたり平均として	1,280 万円
<p>※『④建替え後のマンション評価額』から『⑥建替えにかかる総事業費』を引いた額が『⑦建替えマンションの土地価格』となり、それを従前住戸数で割った金額が『⑨敷地共有持分の価値【戸あたり平均評価額】』となります。なお、上記は全て消費税込みの金額となります。</p>		
<p>マンション取得費用【増床負担金】…（取得住戸面積×③/3.3057－⑨）</p>		
55m ² 住戸を原価取得する場合		3,000 万円
65m ² 住戸を原価取得する場合		3,780 万円
70m ² 住戸を原価取得する場合		4,170 万円
75m ² 住戸を原価取得する場合		4,550 万円
85m ² 住戸を原価取得する場合		5,330 万円
<p>※『マンション取得費用【増床負担金】』は、『建替え後のマンション原価（③マンション分譲単価【原価】×取得面積）』から『⑨敷地共有持分の価値【戸あたり平均評価額】』を引いた額となります。</p> <p>※ 上記は全て消費税込みの金額となりますが、増床負担金の他に、仮住居費用、引越費用、各種税金、建替え後のマンションの修繕積立基金等が必要となります。</p>		

⑫修繕・改修、建替え、敷地売却の比較の例

修繕改修で住み続ける場合		建替える場合
<ul style="list-style-type: none"> ●長期修繕計画に基づいた計画修繕を実施 ●専有部は個人でリフォーム(専有部の広さは変えられない) 	ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な居住環境、最新基準に合った設備・仕様 ●個々のくらしに合った面積間取りの提案
<ul style="list-style-type: none"> ①2031年まで長期修繕計画の予定工事を実施 ②耐震補強工事なし ③住戸内の水回りリフォームを実施 	前提条件	容積率の最大化を目指して建替える場合
<ul style="list-style-type: none"> ●①②③の工事にかかる金額合計 <p>630万円</p> <p>※ 住戸内の水回りリフォームは、説明会資料p3を参照</p>	向こう6年間の戸あたり負担金	<ul style="list-style-type: none"> ●65㎡の住戸を再取得する場合 <p>3780万円</p> <ul style="list-style-type: none"> ●75㎡の住戸を再取得する場合 <p>4550万円</p>
<p>共用部分工事での仮住まいは必要なし</p> <p>住戸内リフォームでは一時的にホテル生活などの発生の可能性あり</p>	仮住まい費用	<p>建替え工事中(約2年半)の仮住まいが必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ●家賃8~12万円の賃貸マンションで30か月 <p>家賃:240~360万円 敷金礼金:0~40万円</p>
引越しは不要	引越し費用	<p>2回の引越しが必要</p> <p>40~60万円</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●エレベーターは付きません(設置するにはさらなる追加費用と合意取得が必要です) ●専有部は、完全なバリアフリー化は困難です 	バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> ●エレベーターは全階停止 ●住戸内は原則すべてバリアフリー設計となります
<ul style="list-style-type: none"> ●現行の断熱基準は満たしません ●専有部は個人でのリフォームにより新築分譲マンションと同等の仕様にすることはできます 	設備仕様	<ul style="list-style-type: none"> ●現行の断熱基準を満たしたマンションを建築します ●専有部の設備だけでなく、共用の設備、施設も充実します
●建耐震診断調査未実施につき不明	耐震	●現行の耐震基準を満たしたマンションを建築します
<ul style="list-style-type: none"> ●個人で売却する方法 <p>⇒ 近年の中古取引価格目安</p> <p>1000万円</p> <p>※ 設備、リフォームの有無、売却の時期や一度に売り出している戸数によっても売値は変わります</p>	住宅の売却(売却額)	<ul style="list-style-type: none"> ●建替え事業の中で権利を買い取ってもらう(転出)方法 <p>⇒ 今回検討の建替え構想案における従前資産評価額</p> <p>1280万円</p> <ul style="list-style-type: none"> ●新しいマンション完成後に個人で中古売買する方法もあります
現・建物を維持していくため修繕積立金を返還することはない	修繕積立金の返還額	<ul style="list-style-type: none"> ●2025年3月末までの修繕積立金予定額合計を50戸で割ると <p>150万円</p>

⑬ 躯体の耐用年数評価

鉄筋コンクリート造建築物の 耐用年数評価



2025.10.14

我が国には既に膨大な建築ストックが存在し、環境負荷や財政負担の軽減等の観点から、建築ストックの長寿命化・長期活用が強く求められています。この課題に具体的に取り組むためには、検討の初期段階で、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかについて、科学的な調査とその結果に対する工学的な検証を踏まえた評価が不可欠です。具体的には以下のような場面での判断材料として、活用が想定されます。

- ・ 既存建築物の売買や改修投資の判断、それに対する金融機関の融資判断
- ・ 高経年の公共施設の建替時期の延長や分散化の検討
- ・ 高経年の分譲マンション等の建替えか改修かの比較検討
- ・ 不動産証券化等における、投資の適格性の判断
- ・ 中性化の進行等、劣化の程度に応じた工学的に合理的な改修計画の策定

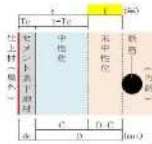
鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価とは

○鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の構造体の屋外側の最外側鉄筋の5%程度に中性化が到達する年数（調査時点からの年数）を耐用年数として評価します。具体的には、当該箇所で現地確認を行い、設定した調査計画に基づき採取したコンクリートコアの中性化結果から耐用年数評価中性化速度係数を求め、鉄筋のかぶり厚さを法定の30mmとして、調査時点から中性化が最外側鉄筋の5%程度に到達する年数を推計します。評価者は、耐用年数評価委員会（委員長：宇都宮大学名誉教授 柳田住寛）での審議を経て発行します。

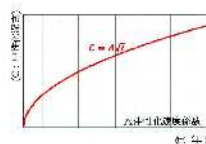
現況評価	現況に基づく構造体の耐用年数評価であり、今後も通常の点検と補修が行われていくことを前提とする評価
改修計画評価	現況評価に加え、劣化の抑制と性能の向上に効果的な改修と適切な点検・補修等の実施による中性化進行の抑制効果を反映した、構造体の耐用年数評価



コア供試体の中性化試験



中性化進行の断面図



中性化進行（中性化深さ-年数）

○耐用年数評価の対象部位は、原則として、建築基準法施行令第79条で鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ30mmと規定される耐力壁・柱・はりで屋外に面するものとします。

提出していただく書類・図書等

- ①依頼書 ②委任状（※1） ③承諾書（※2） ④総匠図（※3） ⑤構造図 ⑥修繕履歴
⑦予備調査結果、耐震診断報告書（※4） ⑧補強及び補修図（補強壁等の位置が分かる図面）
⑨竣工時の写真（竣工時と現況で外装仕上材が異なる場合）

- （※1）依頼者とその権限の一部を代理人に委任する場合
（※2）依頼者が評価対象建築物等の所有者ではない場合（所有者の承諾を得ていることを証する書面）
（※3）案内図、配筋図、建物概要、仕上表、平面図、立面図、断面図、配筋図等
（※4）外観等の写真/圧縮強度・中性化深さ/劣化調査結果等

コア供試体の採取箇所・本数

- コア供試体の採取に先立って、耐用年数評価委員会の宇織経暲者等が現地確認し、建築物の劣化状況、階及び方位、雨がかり状況、仕上材の種類等を考慮して、コア供試体の採取箇所を指定します。
○現地確認の際には、依頼者又は代理人及び調査会社の立会いをお願いします。

（※）コア供試体の採取本数の目安はお見積りの際に併せてお知らせしますが、現地確認の結果により増減することがありますので予めご了承ください。



一般財団法人日本建築センター
The Building Center of Japan

資料：一般財団法人日本建築センター 鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価

⑭新たな再生手法

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等)【マンション再生法】

※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

背景・必要性

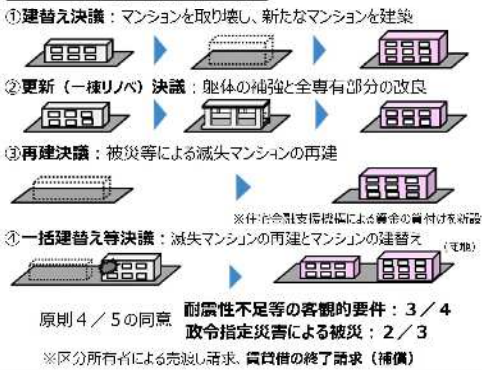
○老朽化マンションの増加が見込まれること等を踏まえ、建替えだけでなく、様々な手法で老朽化マンションの再生を進めていくことが必要。

改正法の概要 ①

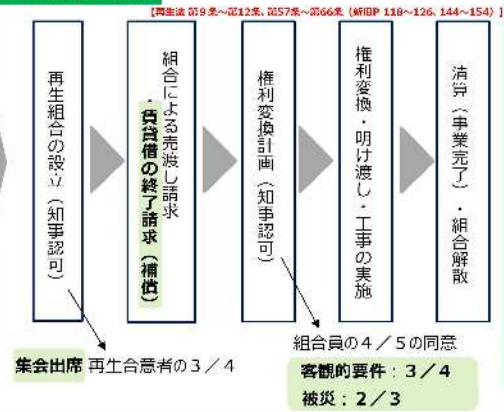
○区分所有法の改正により創設された新たな再生手法（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し等）について、安定的な事業遂行が可能となるよう、新たな決議に対応した事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）を整備する。

区分所有法

(1) マンションを再生する手法



マンション再生法



3. マンション管理法・再生法等の改正内容

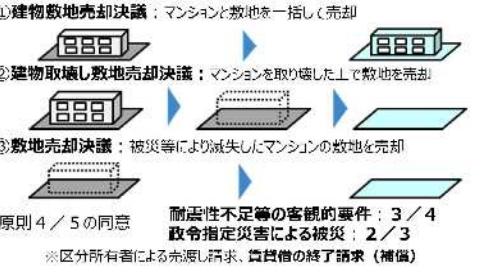
【施行日：令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等)【マンション再生法】

改正法の概要 ②

区分所有法

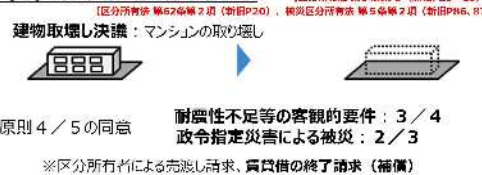
(2) マンションを売却する手法



マンション再生法



(3) マンションを除却する手法



※マンション再生法の「敷地分割事業」は、引き続き、要除却等認定マンションについてのみ事業実施を容認（ただし、合意要件は「3 / 4」に緩和、被災の場合は2 / 3に引き下げ）

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：令和8年4月1日】

再生の円滑化等の推進（隣接地等を取り込んだ建替え等の推進）【マンション再生法】

【再生法 第58条第1項第5号・第8号、第71条第2項（新旧P146、147、156）等】

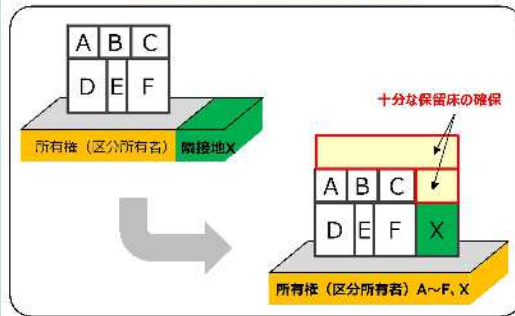
背景・必要性

- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保**などによる区分所有者の負担軽減を図り、**合意形成をしやすい環境を整備**することが重要。
- 建築規制によって、既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、**隣接地を取り込むことで事業性が向上**することがあるが、**隣接地の権利者が事業に協力するインセンティブが不足**（現行は、**補償金のみ**の対応）している。
- また、借地権型マンションの建替えにあたり、**底地を取り込み、所有権型マンションに移行**するニーズが存在するものの、**底地の所有権は権利変換の対象となっていない**。

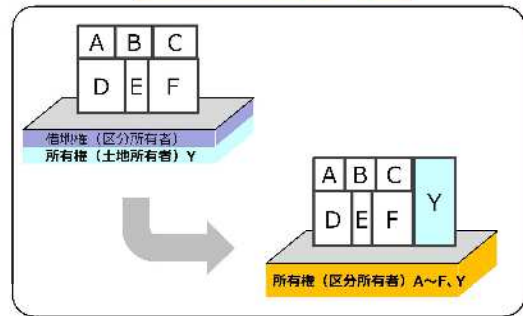
改正法の概要

- 隣接地の所有権や借地権、底地権を**建替え・再建後のマンションの区分所有権に権利変換**できるようにする。

隣接地の取り込み（イメージ）



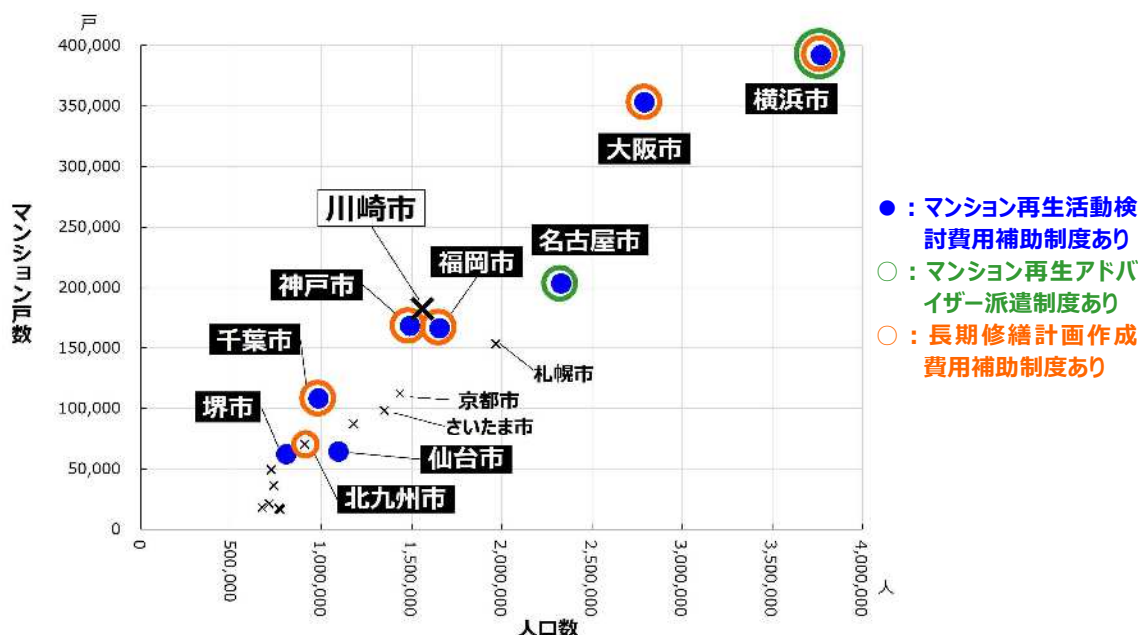
底地の取り込み（イメージ）



資料：国土交通省

(2) 他都市のマンション再生関係支援策

①政令市のマンション再生関係支援策とマンション戸数・人口数



資料：川崎市まちづくり局資料

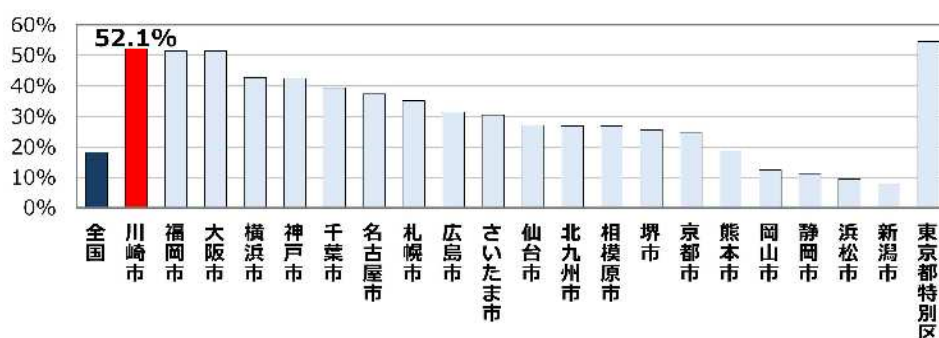
②他都市のマンション再生関係支援策

	管理適正化		再生促進（準備・検討段階）		
	長期修繕計画作成費用補助制度	その他特記事項	マンション再生アドバイザー派遣制度	マンション再生検討活動費用補助制度	その他特記事項
川崎市		●アウトリーチ型アドバイザー派遣制度【市委託⇒住宅供給公社】 ●マンション管理相談窓口（ハウジングサロン）【住宅供給公社】			
仙台市		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	
千葉市	●			●	
東京都		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度 ●分譲マンション総合相談窓口【東京都防災・建築まちづくりセンター】	● 【東京都防災・建築まちづくりセンター】		
千代田区			● 【まちみらい千代田】	● 【まちみらい千代田】	
港区			●	●	
横浜市	●	●暮らし再生プロジェクト総合窓口、マンション管理事業、大規模修繕工事・長期修繕計画作成等支援事業【住宅供給公社】	● 【市委託⇒住宅供給公社】	●	●暮らし再生プロジェクト総合窓口、将来検討・建替え事業【住宅供給公社】
名古屋市		●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度	●	●	
大阪市	●	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	
堺市				●	
神戸市	● 【市委託⇒神戸住環境整備公社】	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度 ●マンション管理相談窓口（すまいるネット）【神戸住環境整備公社】		● 【市委託⇒神戸住環境整備公社】	
北九州市	●				
福岡市	●	●要支援マンションへのアドバイザー派遣制度		●	

※リストにない政令市：当該支援制度なし

資料：川崎市まちづくり局資料

③持ち家に占めるマンション戸数*の割合



*「持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅」の戸数

資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

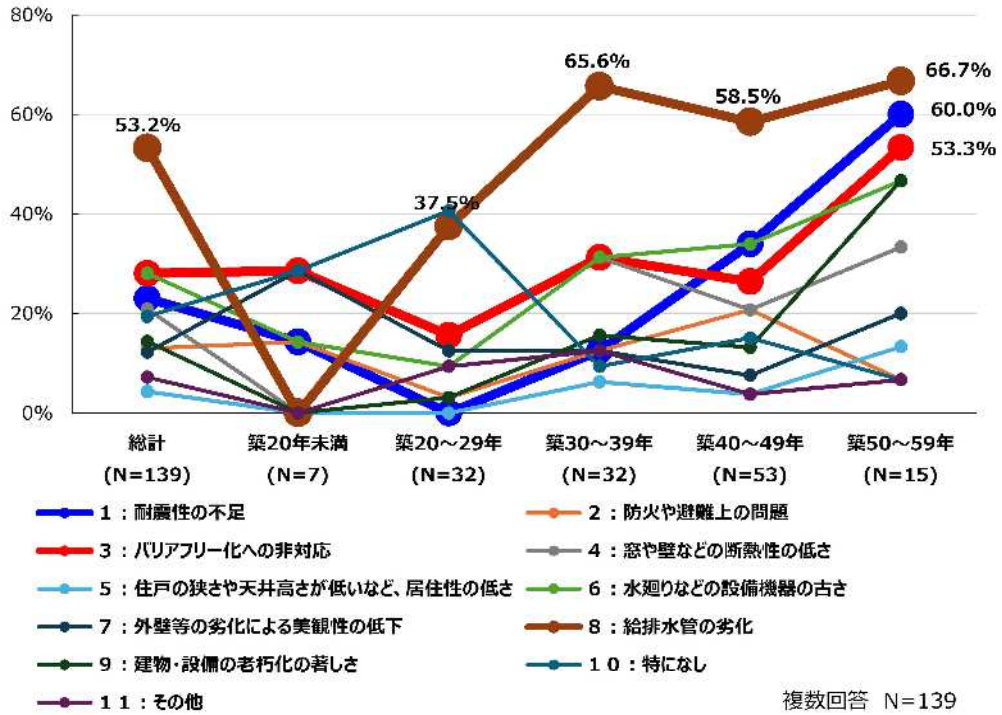
(3) 市内マンションのマンション再生に関する現状分析

①マンション再生に関するアンケート調査の概要

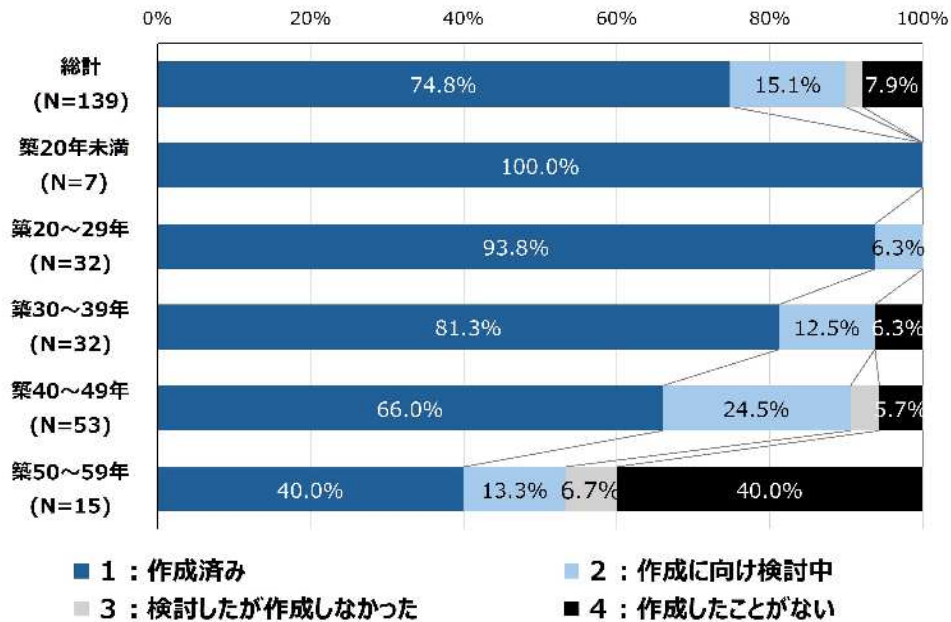
調査方法	郵送による調査票の配布、郵送回答またはWeb回答
調査対象	川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録されたマンション（789件）
調査期間	R6.12.23～R7.3.31
配布数	789件
回答数	139件
(郵送回答)	(77件)
(Web回答)	(62件)
配布数に対する回答率	17.62%

築年数	築10年未満	築10～19年	築20～29年	築30～39年	築40～49年	築50～59年	計
	3 (2.2%)	4 (2.9%)	32 (23.0%)	32 (23.0%)	53 (38.1%)	15 (10.8%)	139
住戸数	20戸以下	21～50戸	51～100戸	101戸以上	計		
	18 (12.9%)	47 (33.8%)	33 (23.7%)	41 (29.5%)	139		
耐震基準	旧々耐震 (1971.6.16 以前の基準)	旧耐震 (1981.5.31 以前の基準)	新耐震 (1981.6.1 以降の基準)	計			
	5 (3.6%)	44 (31.7%)	90 (64.7%)	139			
階数	3階以下	4～5階	6～10階	11～19階	20階以上	計	
	6 (4.3%)	44 (31.7%)	70 (50.4%)	15 (10.8%)	4 (2.9%)	139	
エレベーターの有無	有り	無し	計				
	111 (79.9%)	28 (20.1%)	139				

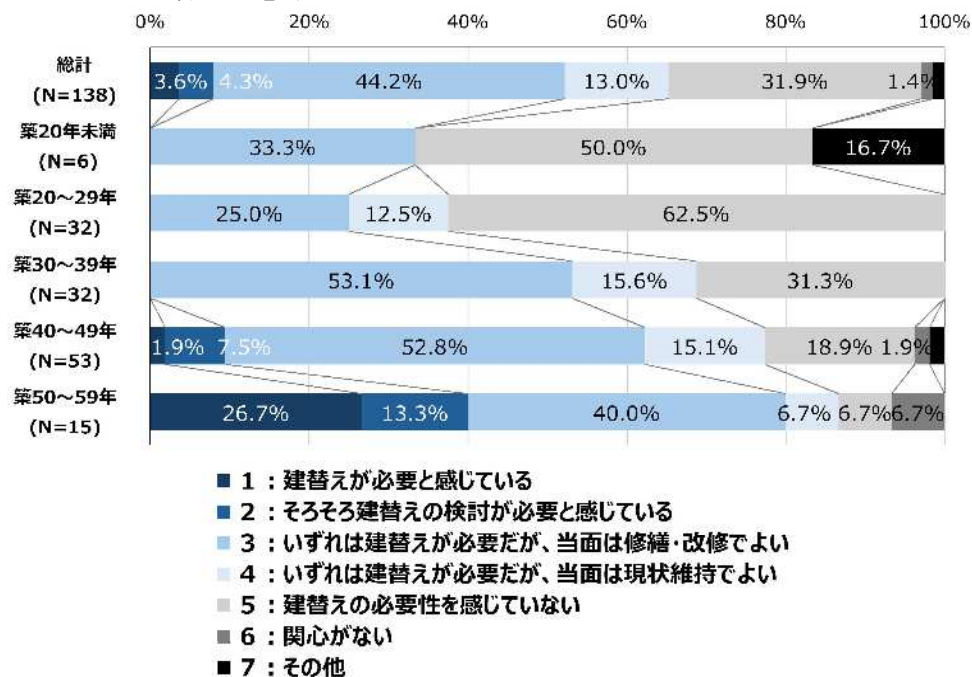
②建物ハード面の課題と認識している内容



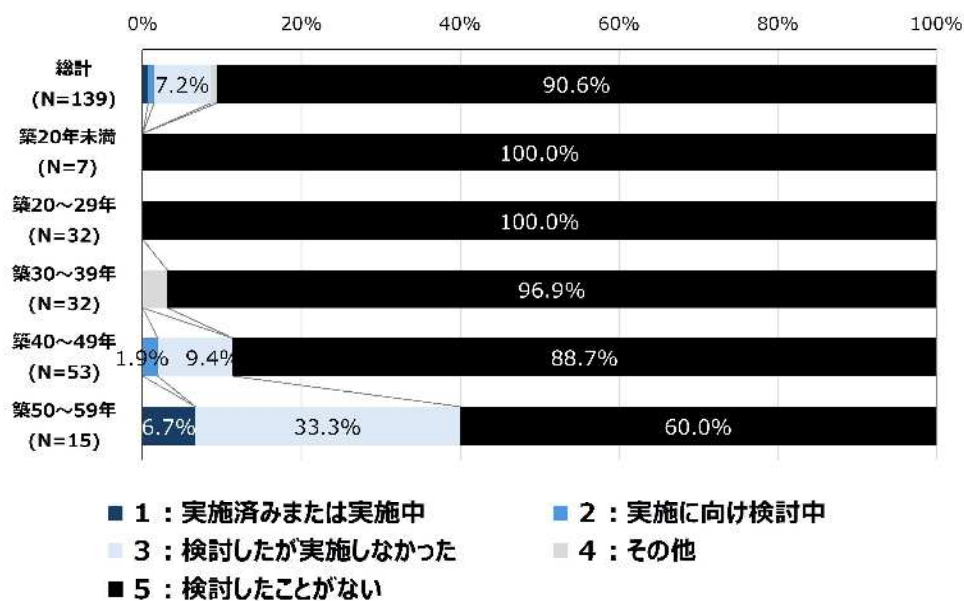
③長期修繕計画の作成状況



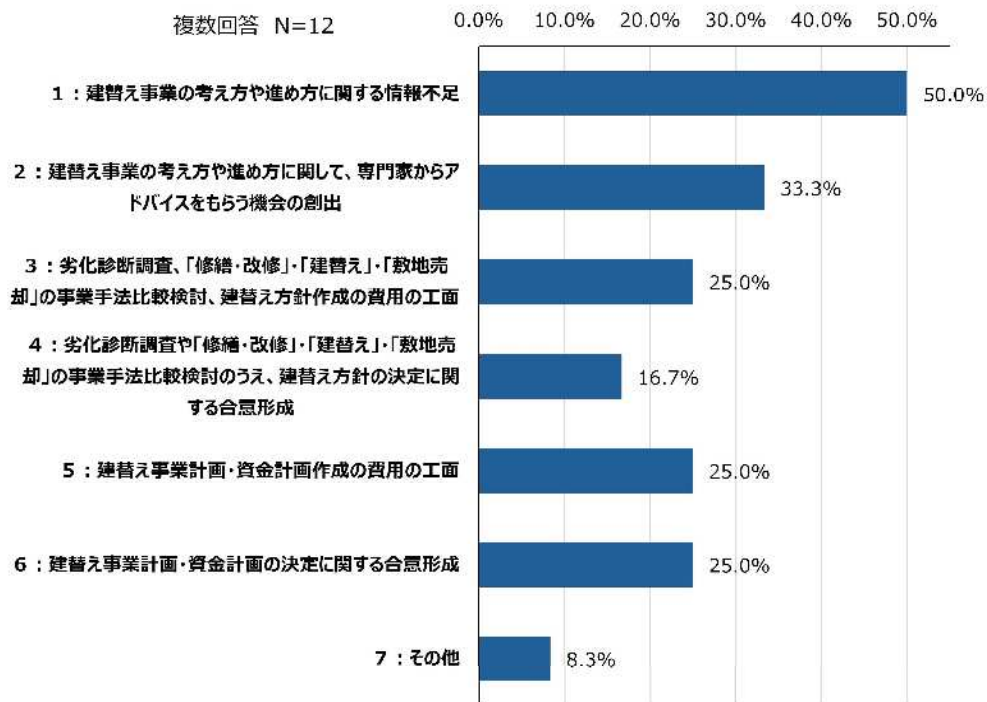
④マンション建替えの意識



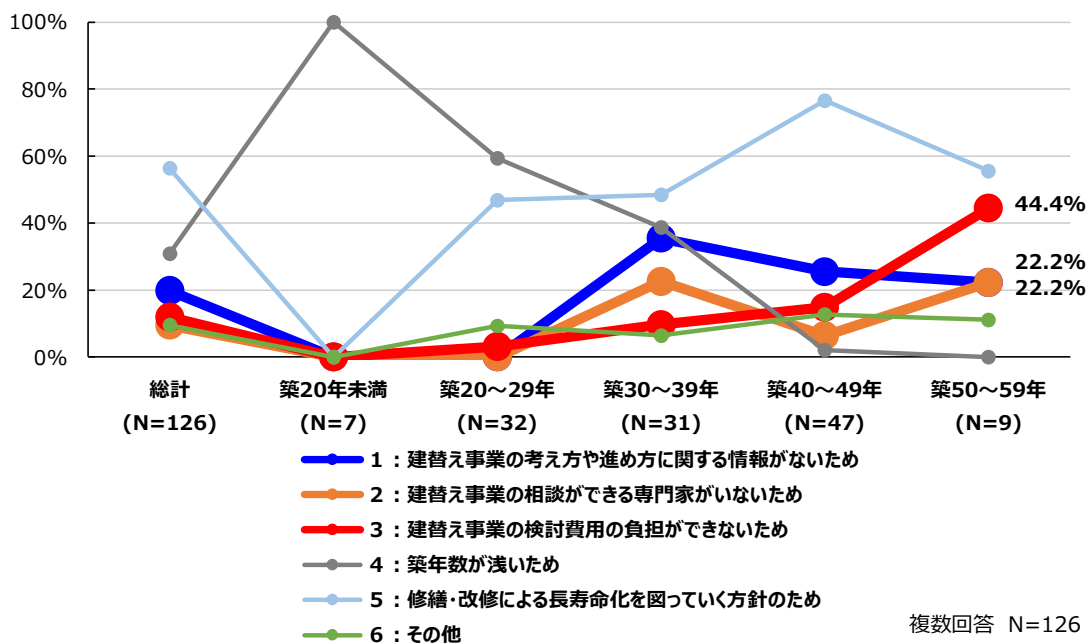
⑤マンション建替えの実績・検討の有無



⑥マンション建替えの実施・検討にあたって苦慮した点



⑦マンション建替えの検討をしたことがない理由



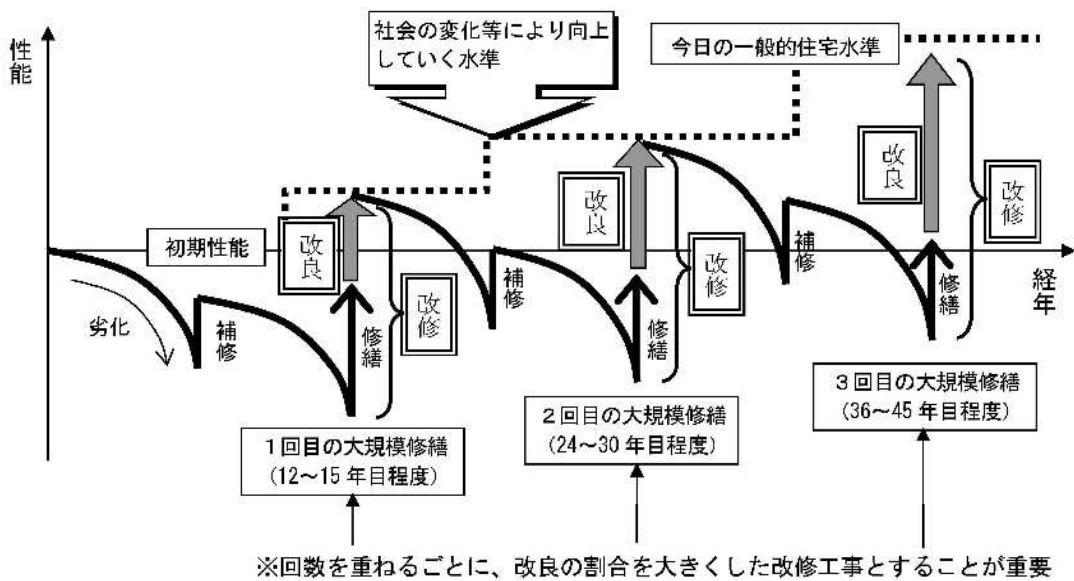
⑧建設年代別共用部分工事の供給仕様の大きな俯瞰イメージ

	黎明期 1960・70年代	普及期 1980年代	拡大期 1990年代	品確対応期 2000年代
マンション	基準法-区分所有法	公庫普及	バブル期	性能評価(2000年)
設計・仕様	階高低・スラブ薄	スラブ薄	ダウンスラブ 逆梁 アウトレーム	
耐震性	旧耐震	新耐震 1981年~	免震マンション	高層マンション増加
コンクリート(劣化)	18N/mm ² →21N/mm ²	塩害→総量規制	徐々に高強度化	高強度コンクリートへ
設備・仕様	初期仕様	普及期	高級志向	エコ志向
サッシ・建具	鋼製主流	アルミ初期	気密・水密性のUP	ペアガラス化(10年代)
省エネ仕様	基準無	旧省エネ 1979年~	新省エネ 1992年~	次世代 1999年~
配管状況	階下配管 金属管	階上配管 ライニング鋼管	樹脂化 異種金属対応	ヘッダ・不燃化
給水方式	高架水槽	受水槽地上化	直結増圧導入	高層対応
ガス・電気	容量が低い	容量は様々	容量UP	太陽光・IH・LED
エレベータ	設置少ない	81年耐震対策	基準改正2回あり	基準改正2回あり
セキュリティ	ファミ・インターホ	セリリインターホ	オートドア・消防連動	多彩なオプション
その他	公団→民間増加	個別タクト導入	機械駐増加	タイル仕様化(12年)

キーワード	建替・改修論議	建具・配管更新期	設計仕様多様化	エコ・高層対応
-------	---------	----------	---------	---------

資料：一般財団法人マンションリフォーム推進協議会

⑨修繕周期と建物劣化・建物性能の関係性



資料：国土交通省