

～今月のコラム～

## 国土交通省「マンション再生検討における新マニュアル」の策定

改正マンション関係法の施行で、老朽マンションの再生等に向けた手法が、「改修」「再生」「売却」「除却」の4つに分けられました。各手法の違いや進め方を知るために役立つマニュアル類が、国土交通省から3月に公表されました。

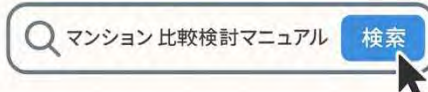
マンション関係法の改正により、老朽マンションの再生等の手法は、「改修」「再生」「売却」「除却」の4つに分けられます(図1)。

では、ご自身が所有するマンションの場合、どの手法を選択し、どのように進めていくのがいいのでしょうか。

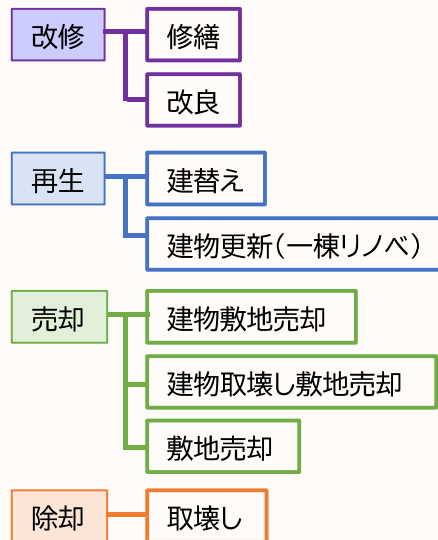
その悩みに応えてくれるのが、国土交通省がこの3月に公表した5つのマニュアル類です。

「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を筆頭に、各手法に応じた内容で構成されています(図2)。

まず頼りにしたいのは、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」です。このマニュアルでは、単棟型のマンションを念頭に置き、推進決議(管理組合としていずれかの手法で再生等に向けた計画を策定することへの合意)をゴールに据え、各再生手法の違いや、初動期における合意形成の進め方について解説しています。



【図1】マンションの再生等4つの手法



国土交通省「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」(2026年3月改訂)を基に作成

【図2】マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

## ① マンション再生等手法の比較検討マニュアル

各再生等手法の違いを整理し、マンションの実態を踏まえ、再生等手法を比較し判断するための考え方と推進決議を行うまでの一般的な手順(基本プロセス)を提示

推進決議

## ② マンション改修マニュアル

- ・改修(修繕・改良)に係る実務を解説
- ・改修工事の基本的な考え方や合意形成の進め方等を解説

## ③ マンション再生実務マニュアル

- ・再生(建替え・更新)に係る実務を解説
- ・計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生事業の手続きや実務上の考え方等を解説

## ④ マンション等売却実務マニュアル

- ・売却(建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、敷地売却)に係る実務を解説
- ・計画検討や合意形成の進め方等を解説

## ⑤ マンション除却事業の解説

- ・取壊し決議及びマンション除却事業の流れや手続きを解説

国土交通省「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」(2026年3月改訂)を基に作成

推進決議が成立した次の段階では、管理組合にて合意の得られた再生手法を前提に計画案を策定していきます。この段階では、「改修」「再生」「売却」「除却」といった手法ごとに用意されたマニュアル類が役に立ちます。

例えば「再生」では、従来からある「建替え」と新たに創設された「建物更新(一棟リノベーション)」が対象です。建替え決議や建物更新決議に至るまでの計画の策定と実現化に向けた検討課題を網羅的に整理し、計画立案上の留意点を示しています。

【各種マニュアル掲載ページ】

これらのマニュアル類の整備により、管理組合として、マンション再生検討は進めやすくなっています。この機会に検討への第一歩を踏み出してみたいかがでしょうか。



# NEWS 事例紹介

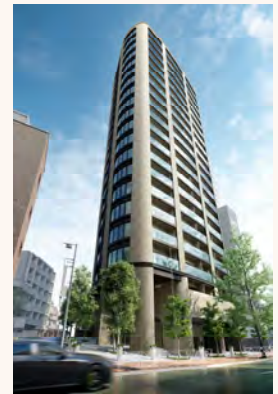
## ■ 新築工事中のマンション「プラウドタワー南青山」(南青山リハイム建替え事業)のご紹介

現在新築工事を行っております「プラウドタワー南青山」(南青山リハイム建替え事業)についてご紹介いたします。

当事業は、隣接した敷地と一体となる建替えを実現したプロジェクトです。また、敷地内に緑化を施した空地を設けることで、マンション建替え円滑化法に基づく容積緩和を受けることができ、権利者様の経済条件の向上を実現しました。

建物計画の特徴としては、建替前のアイボリー系の意匠と黒のロートアイアンの色調が建替え後へと継承されており、高いデザイン性を実現しております。

「プラウドタワー南青山」の竣工は2027年を予定しております。



【プラウドタワー南青山CGパース】

### <南青山リハイム 概要>

所在地	東京都港区南青山2丁目
敷地面積	1,060.41㎡(実測)
延床面積	5,317.117㎡
戸数	68戸
構造/規模	鉄骨、鉄筋コンクリート造 地上10階
竣工年	1970年

### <プラウドタワー南青山 概要>

所在地	東京都港区南青山2丁目
敷地面積	約1,091㎡
延床面積	約8,867㎡
戸数	78戸
構造/規模	鉄筋コンクリート造 地上20階、地下2階
竣工年	2027年(予定)

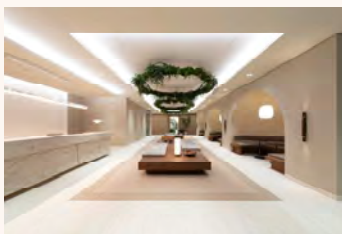
## ■ 「プラウドギャラリー芝浦」が開業いたしました。

この度、弊社史上最大の分譲マンション販売拠点、総面積約1,100坪の「プラウドギャラリー芝浦」が開業いたしました。

複合現実(XR)を活用し、竣工前の物件であっても、よりリアルなイメージを体験出来るデジタルコンテンツ等を設けております。

今後、都心エリアでの営業を強化していくなかで、都心物件の営業拠点として、皆様にお披露目していく予定です。

【プラウドギャラリー芝浦 写真】



## 個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

