

関係団体の長 殿

国土交通省住宅局長  
( 公 印 省 略 )

マンションの再生等に係るマニュアル等の改定及び策定並びに公表について

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（令和7年法律第47号。以下「改正法」という。）が令和7年5月30日に公布され、一部を除き令和8年4月1日に施行される所であり、この改正法では、建物更新等の新たな再生手法の創設等の措置を講じているところである。

国土交通省では、マンションの改修、建替え等を促進するためのマニュアル等を作成・公表してきたが、今般の改正に伴い、マンションの再生等に係るマニュアル等の整備を進めてきたところ、下記の国土交通省のウェブサイトにおいて公表したため、通知するものである。

貴団体におかれては、以下に掲げるマニュアル等を参照するとともに、マンションの再生等を円滑に進めるための参考として活用されるよう、貴団体の会員等に対して周知いただくなど、特段のご配慮をお願いしたい。

<国土交通省ウェブサイト>

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

<改定及び策定したマニュアル等>

- ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル
- ②マンション再生実務マニュアル
- ③マンション等売却実務マニュアル
- ④マンション除却事業の解説
- ⑤マンション改修マニュアル
- ⑥団地型マンション再生等マニュアル
- ⑦被災マンション再生等のための制度解説
- ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル
- ⑨要除却等認定実務マニュアル

令和 8 年 3 月 31 日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

## マンションの再生等の更なる円滑化に取り組みます！ ～マンションの再生等に係るマニュアル等を公表～

昨年5月に改正され、明日4月1日（水）より施行となるマンション関係法での措置内容等を踏まえ、マンションの再生等に係るマニュアル等（計9点）を公表しました。

### 1. 見直しの背景

マンションを巡っては、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化しています。このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理や再生の円滑化等を図るため、マンション関係法が昨年5月に改正され、一部を除き明日4月1日に施行されます。

新たな再生手法の創設等の措置を講じている改正法の円滑な施行のため、マンションの再生等に係るマニュアル等の整備を進めてきたところであり、今般公表するものです。

管理組合をはじめとする関係者の皆様には、マンションの再生等に向けた円滑な合意形成などに向け、各種マニュアル等をぜひご活用いただきますようお願いします。

### 2. 見直しの全体像

以下の①～⑨が、今般公表した各種マニュアル等となります（詳細は別紙）。

- ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル
- ②マンション再生実務マニュアル
- ③マンション等売却実務マニュアル
- ④マンション除却事業の解説
- ⑤マンション改修マニュアル
- ⑥団地型マンション再生等マニュアル
- ⑦被災マンション再生等のための制度解説
- ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル
- ⑨要除却等認定実務マニュアル

### 3. 各種マニュアル等や関連する参考資料について

各種マニュアル等や関連する参考資料は、次のホームページで公開しています。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

<問合せ先>

住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

電話：03-5253-8111

## 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
- ・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マンション再生  
実務マニュアル

- ・再生（建替え・更新）に係る実務を解説
- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生事業の手続や実務上の考え方等を解説
- ・事業を進める上での、実施計画の策定実務については、【建替え編】と【更新編】に分けて記載

③マンション等売却  
実務マニュアル

- ・売却（マンション敷地売却・マンション除却敷地売却）に係る実務を解説
- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・売却事業の手続や実務上の考え方等を解説

④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

⑤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
- ・既存性能の維持回復を目的とした修繕からニーズに応じた性能向上工事（耐震改修や省エネ改修等）について、具体的な方法を解説

⑥団地型  
マンション  
再生等  
マニュアル

- ・団地型マンションの再生等のためのプロセス全体について、団地型マンション特有の事項を中心に解説

⑦被災マン  
ション再生等  
のための  
制度解説

- ・被災マンションの再生等のための制度について、被災マンション特有の事項を中心に解説
- ・マンションの被害の程度に応じて、活用できる決議及び事業の流れや手続きを解説

## &lt;補足資料&gt;

## ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル（認可権者向け）

- ・再生事業等における組合設立、権利変換計画等の認可について、審査のポイントや留意点を認可権者向けに解説

## ⑨要除却等認定実務マニュアル

- ・要除却等認定（区分所有法における客観的事由）の基準、調査・判定方法等を解説

## ⑩マンション再生等に係る事例集（令和8年度以降に順次作成予定）