

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【A-1 コース】

マンション再生入門 テキスト

(マンションの再生等の円滑化に関する法律、税制、公的な支援等の説明)

このテキストは、国土交通省が公表した以下のマンションの再生等に係るマニュアル等より、抜粋して作成したものです。

- 【抜粋元】
- 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」

令和8年8月

公益社団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

マンション再生等手法の比較検討マニュアル

平成15年1月

平成22年7月改訂

令和4年3月改訂

令和8年3月改訂

国 土 交 通 省

マンション再生実務マニュアル

平成17年8月

平成22年7月改訂

令和8年3月改訂

国土交通省

A-1 テキスト マンション再生入門 目次

ページ番号

(各ページ右下に表示)

テキスト
分割
番号

	1)	マンション再生入門 テキスト本文	
(1)	■ 第1章 1. (4)	本マニュアルの構成	1
	■ 2. (1)	新たな再生等手法の創設	2
	■ 2. (2)	集会の決議の円滑化	4
	■ 2. (3)	決議要件の緩和	6
	■ 2. (4)	建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了	8
	◇ 1. 4	マンション建替事業等の基本的な進め方	9
(2)	■ 第2章 概論	推進決議までの合意形成の基本的な進め方	13
	■ 1. (1)	合意形成の段階－3つの段階	13
	■ (2)	合意形成の活動－4つの手順	15
	■ (3)	専門家等の活用	15
	■ (4)	推進決議までの合意形成の基本プロセス	17
	■ 1. [3]	再生等に関する基礎的検討 【手順C】	18
	■ 2. [7]	再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	22
(3)	◇ 2. 1	建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方	24
	◇ 2. 1. 1	管理組合における計画組織の設置	25
	◇ 2. 1. 4	客観的事由への該当性の確認	27
	◇ 2. 1. 5	建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正	29
(4)	◇ 2. 2	建替え決議等の法定手続き	35
	◇ 2. 2. 4	決議成立から合意までの手続き	36
	◇ 2. 3. 1	マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー	37
	◇ 2. 3. 2	再生組合の設立と組織・運営	39
	◇ 2. 3. 3	権利変換計画の策定及び認可	42
	◇ 2. 3. 4	再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで	45
	○ 2)	都の建替えに関する支援策について	47
	○ 3)	各種補助事業、融資制度等の紹介	47

■：マンション再生等手法の比較検討マニュアル（国土交通省）から抜粋

◇：マンション再生実務マニュアル（国土交通省）から抜粋

○：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の（ ）に示されています。

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載しています。

法令等の名称	略記	引用時の表記
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）	改正マンション関係法	—
建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）	区分所有法	区法○
被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）	被災区分所有法	被法○
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）	マンション管理適正化法	管法○
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）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律※（平成14年法律第78号）	マンション再生円滑化法	再法○
独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）	住宅金融支援機構法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（平成14年政令第379号）	マンション再生円滑化法不動産登記令	登令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
建築基準法（昭和25年法律第201号）	建築基準法	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123条）	耐震改修促進法	—

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されています。

(2) 条項の記載方法

全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記しています。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記しています。

（例）区分所有法第62条第2項第三号 → 区法62②Ⅲ

区分所有法第64条の6第3項により読み替えて準用する同法第63条第1項

→ 区法64-6③、63①

(3) 用語の定義

本マニュアルにおいては、区分所有法及びマンション再生円滑化法に基づく用語の定義を基本的には採用し、特段の断りがない限り、以下のとおりとします。

なお、本マニュアルは、1棟のマンションの老朽化に伴う再生等を想定しています。団地型マンションの再生等については「団地型マンション再生等マニュアル」、被災マンションの再生等については「被災マンション再生等のための制度解説」においてそれぞれ解説しており、関連する用語については、各資料で定義しているため、以下には記載していません。

用語	定義	根拠条文
マンション	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	再法2①Ⅰ
マンションの建替え	現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築すること	再法2①Ⅱ
マンションの更新	現に存する1又は2以上のマンションについて、区分所有法第64条の5第1項に規定する建物の更新を行うこと	再法2①Ⅲ
再生マンション	マンションの建替えにより新たに建築されたマンション又はマンションの更新がされた後のマンション	再法2①Ⅴ
マンション建替事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業	再法2①Ⅵ
マンション更新事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業	再法2①Ⅶ
マンション再生事業	マンション建替事業又はマンション更新事業	再法2①Ⅹ
施行者	マンション再生事業を施行する者	再法2①Ⅹ
建替前マンション	現に存するマンションであって、マンション建替事業を施行するもの	再法2①Ⅺ
更新前マンション	現に存するマンションであって、マンション更新事業を施行するもの	再法2①Ⅻ
再生前マンション	建替前マンション又は更新前マンション	再法7Ⅱ
再生後マンション	マンション建替事業の施行により建築された再生マンション又はマンション更新事業の施行によりマンションの更新がされた後の再生マンション	再法2①ⅩⅣ
マンション敷地売却	現に存する1又は2以上のマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却すること	再法2①ⅩⅤ
マンション除却敷地売却	現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却すること	再法2①ⅩⅥ
敷地売却	1又は2以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権）を売却すること	再法2①ⅩⅦ
マンション敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業	再法2①ⅩⅧ

マンション除却敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンション除却敷地売却に関する事業	再法 2 ①XIX
敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われる敷地売却に関する事業	再法 2 ①XX
マンション等売却事業	マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業	再法 4 ②VI
売却マンション	現に存するマンションであって、マンション敷地売却事業を実施するもの	再 法 2 ① XX I
除却敷地売却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却敷地売却事業を実施するもの	再 法 2 ① XX II
売却等マンション	売却マンション又は除却敷地売却マンション	再法 4 ②VII
売却敷地	滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地であって、敷地売却事業を実施するもの	再 法 2 ① XXIII
マンションの除却	現に存するマンションを除却すること	再 法 2 ① XXIV
マンション除却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの除却に関する事業	再 法 2 ① XX V
除却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却事業を実施するもの	再 法 2 ① XXVI
区分所有権	区分所有法第 1 条に規定する建物の部分（第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権	区法 2 ①
区分所有者	区分所有権を有する者	区法 2 ②
専有部分	区分所有権の目的たる建物の部分	区法 2 ③
共用部分	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及び区分所有法第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物	区法 2 ④
マンションの敷地	マンションが所在する土地及び区分所有法第 5 条第 1 項の規定によりマンションの敷地とされた土地	再 法 2 ① XXXIV
敷地利用権	専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利	区法 2 ⑥
借地権	建物の所有を目的とする地上権及び賃借権。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。	再 法 2 ① XXXVI
借家権	建物の賃借権（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下同じ。）及び配偶者居住権	再 法 2 ① XXXVII
建替え決議	建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議	区法 62①
建物更新決議	建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。）をする旨の決議	区法 64-5①
建物敷地売却決議	建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 64-6①
建物取壊し敷地売却決議	建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 64-7①
敷地売却決議	敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	区法 76①
取壊し決議	建物を取り壊す旨の決議	区法 64-8①

マンションの改修	区分所有法第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）及び同法第 18 条第 1 項に規定する共用部分の管理	区法 17① 区法 18①
改修決議	区分所有法第 17 条第 1 項及び同法第 18 条第 1 項に規定する決議	区法 17① 区法 18①
管理組合	区分所有法第 3 条に規定する建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、区分所有者全員をもって構成される団体	区法 3
管理組合法人	区分所有法第 47 条第 1 項の規定に基づき設立された法人格を有する管理組合	区法 47①
管理規約	区分所有法第 30 条の規定に基づき、区分所有法に規定するもののほか、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めたもの	区法 30①
マンション標準管理規約	管理組合が管理規約を作成・変更する際に参考とすることができるひな形として国土交通省が作成・公表しているもの	—
マンションの再生等	マンションの改修、マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又はマンションの除却の総称	—
建替え決議等	改修決議、建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議又は取壊し決議の総称	—

（４）その他

管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現しますが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現しています。

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載している。

法令等の名称	略記	引用時の表記
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）	改正マンション関係法	—
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）	区分所有法	区法○
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）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律※（平成 14 年法律第 78 号）	マンション再生円滑化法	再法○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）	要除却等認定基準告示	—
民法（明治 29 年法律第 89 号）	民法	民法○
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	建築基準法	建基法○
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）	建築基準法施行令	建基令○
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）	バリアフリー法	—
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）	バリアフリー法施行令	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）	耐震改修促進法	—
都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）	都市計画法	都計法○
都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）	都市再開発法	都再法○
借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）	借地借家法	借法○

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されている。

(2) 条項の記載方法

全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記している。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記している。

(例) 区分所有法第 62 条第 2 項第三号 → 区法 62②Ⅲ

区分所有法第 64 条の 6 第 3 項により読み替えて準用する同法第 63 条第 1 項

→ 区法 64-6③、63①

(3) その他

管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現するが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現している。

■マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



（４）本マニュアルの構成

- ・第1章では、導入として、改正マンション関係法の概要、比較検討の対象となり得るマンションの再生等手法の概略、特徴等について解説しています。
- ・第2章では、マンションの状況や区分所有者の意向を踏まえ、再生等の発意から、推進する再生等手法を比較検討し、判断するための考え方と、推進決議までの合意形成を円滑に進めるための手順、検討事項、留意点等を解説しています。
- ・なお、第2章は、従来の「建替え合意形成マニュアル」の推進決議までの流れを基軸に、いずれかの再生等手法に絞り込むまでの判断の考え方に、「建替え修繕判断マニュアル」の内容を一部統合しています。

2. 法改正の概要

- ・本節では、今般の改正マンション関係法により、どのようにマンションの再生等の円滑化が図られるようになったのか、その概略を解説します。

(1) 新たな再生等手法の創設

【背景】

- ・改正前区分所有法においては、区分所有建物を再生する方法として建替え決議が定められているのみでしたが、建替えには、取壊し及び再建の費用のほか、転居及び再入居の手間や費用も要するなど、区分所有者の負担が大きくなっているとされています。また、近年、その建築後に設定された容積率の基準に適合しないマンションが多く存在することなどにより、建替えの前後で容積率比率（建替え後の容積率／建替え前の容積率）が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることもあって、区分所有者の平均負担額が高まり、区分所有建物の再生方法として選択しにくくなっているとの指摘もなされているところです。
- ・また、これらの費用等を負担することが困難な場合には、区分所有建物及び敷地を売却するという選択肢もあり得ますが、改正前区分所有法の下では、建替え決議以外の再生手法に関する規定がなく、また、マンション建替円滑化法でもマンションと敷地の売却は一部の場合に限定されていました。このため、建替え決議以外の再生手法については、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却決議を除いて、区分所有者の全員の同意がなければ実施することができず、建替え以外の再生手法を選択することは事実上困難であるとの指摘もありました。

【改正の概要】

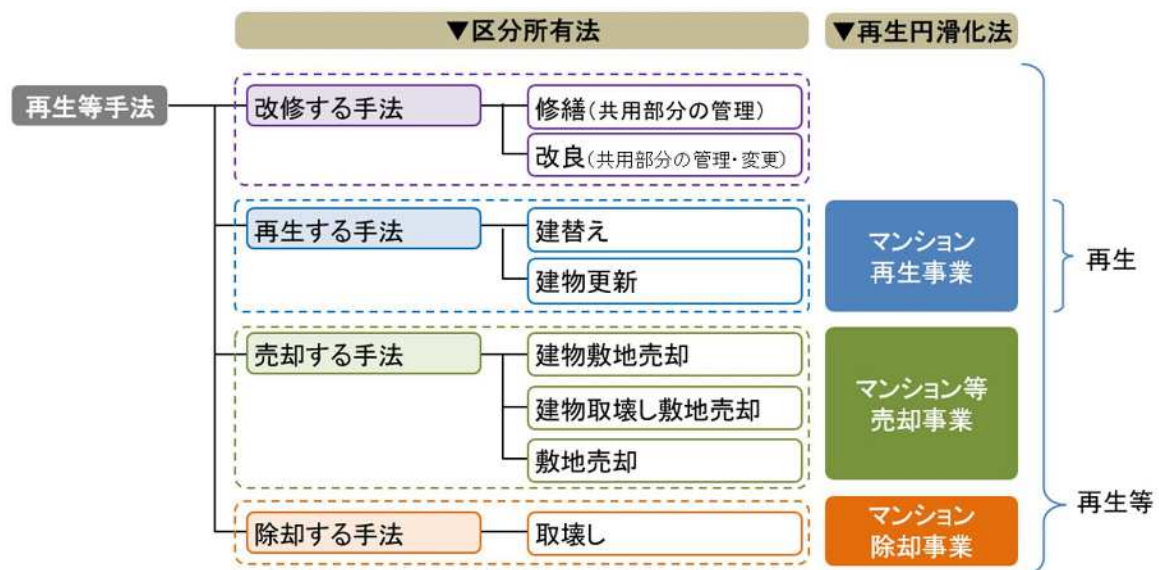
- ・これらの指摘を踏まえ、改正区分所有法では、建替え決議と同様の割合の多数決により、以下の①～⑥の決議をすることが可能になりました。
 - ①建物更新決議（区法 64-5）
 - ②建物敷地売却決議（区法 64-6）
 - ③建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）
 - ④取壊し決議（区法 64-8）
 - ⑤再建決議（区法 75）
 - ⑥敷地売却決議（区法 76）
- ・また、マンション建替円滑化法では、区分所有法の建替え決議に対応した事業であるマンション建替事業に係る手続が設けられていましたが、上記①～⑥の決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、マンション建替円滑化法の改正により、マンション再生円滑化法において、これらの新たな決議に対応した事業手続が整備されています。
- ・こうした改正により、個別のマンションの置かれている状況や再生等に関する管理組合・区分所有者の意向等に応じて、改修や建替えのみならず、多様な再生等手法の中から適切なものを柔軟に選択できるようになっています。

【その他留意点など】

- ・団地を対象とした一括建替え等の手法や被災マンションの再生等に関する手法については、別マ

ニュアルにおいて解説しているので、そちらを参照してください。

■マンションの再生等手法（再掲）



(2) 集会の決議の円滑化

1) 出席者の多数決による決議

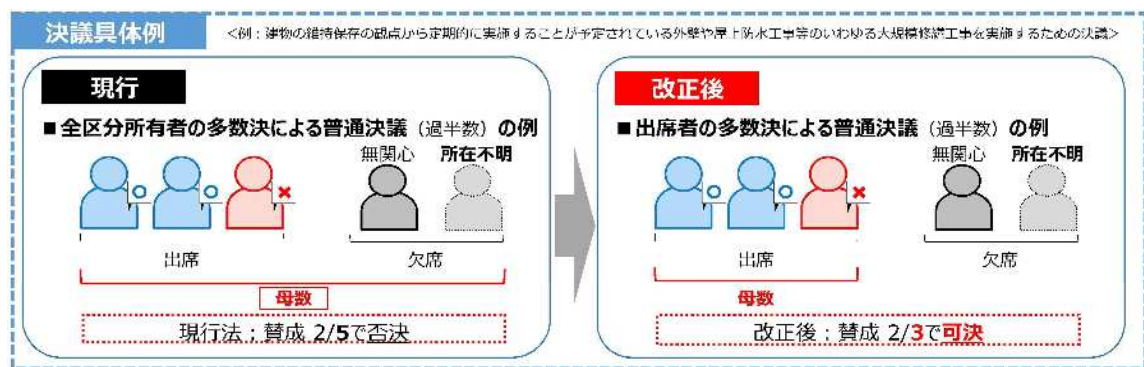
【背景】

- ・前述のように、物理的に1つの建物を多くの区分所有者が所有するマンションにおいては、建物の管理や再生等のあらゆる場面で、管理組合の総会において決議を図ることが必要です。
- ・しかし、近年、管理等に無関心な区分所有者、所在等が不明である区分所有者の存在が、総会における円滑な決議を阻害するといった問題が発生しています。
- ・改正前区分所有法における各種決議は、総会に参加したか否かを問わず、全区分所有者を母数として、区分所有者及び議決権の一定割合以上の多数により決することとされていました。
- ・そのため、総会に出席せず議決権を行使しない区分所有者は、総会に出席して反対した者と同様に扱われ、決議が成立しにくくなっている状況にありました。

【改正の概要】

- ・適切な招集の手続を経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、一般に、マンションの管理に関しては、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価することができるため、管理に関する決議の母数から除外することも許容されるものと考えられます。
- ・このため、改正区分所有法では、区分所有権の処分を伴わない決議については、総会に出席した区分所有者及びその議決権の多数による決議で決することとし、総会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外することとしています（区法17①等）。

■集会の決議の円滑化のイメージ



- ・なお、この規定は、あくまでも、適切な招集の手続を経てもなお総会に出席せず、議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外するものであるため、書面若しくは電磁的記録又は代理人によって議決権を行使した区分所有者及びその議決権は、決議の母数に含まれることとしています（区法39②）。
- ・また、この規定の対象は、区分所有権の処分を伴わない以下の決議に限られるものであり、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議は対象ではありません。

■出席者の多数決による決議が可能となる決議事項

	決議事項
普通決議	共用部分の管理等 共用部分の管理に伴う専有部分の保存行為等 小規模滅失の場合の共用部分の復旧
特別決議	共用部分の変更 ^{※1} 共用部分の変更に伴う専有部分の保存行為等 大規模滅失の場合の共用部分の復旧 上記の他、再生等に係る決議事項以外の特別決議事項 ^{※2} ※1 (3)1)に記載する一定の事由があること又は耐震改修の必要性に係る認定を受けることにより、多数決割合が引き下げられる場合についても、出席者の多数決による決議が可能となる。 ※2 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得

2) 所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

【背景】

- ・改正前区分所有法における各種決議は、総会に参加したか否かを問わず、全区分所有者を母数として、区分所有者及び議決権の一定割合以上の多数により決することとされていました。
- ・所在等が不明である区分所有者は、集会に出席し、又は書面等により議決権を行使することが通常は考えられないため、改正前区分所有法の規定では、決議において総会に出席して反対した者と同様に扱われることになり、決議が成立しにくくなっている状況にありました。

【改正の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度を創設しています。
- ・具体的には、裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者、管理者又は管理組合法人の請求により、所在等不明区分所有者以外の区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができます（区法38-2①）。

【その他留意点など】

- ・この規定を活用すれば、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議においても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することが可能です。ただし、売渡し請求など決議後の処理については、別途対応が必要となります。

所在等不明区分所有者



必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

(例)

- ・住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
- ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

(3) 決議要件の緩和

1) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

【背景】

- ・区分所有法第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、建物自体は取り壊さず、また、区分所有者に区分所有権の処分を強いることもなく、建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるため、これを円滑に行うことができるようにすることは、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や、老朽化した区分所有建物の再生の観点からも重要であると考えられます。
- ・しかしながら、改正前区分所有法においては、共用部分に変更を加えるためには、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成が必要とされ、その決議要件が厳格であるため、必要な共用部分の変更を行うことが困難であるとの指摘がされていました。
- ・また、改正前区分所有法においては、共用部分の変更決議の要件のうち、区分所有者の頭数の要件については規約により過半数まで減ずることが可能でしたが、議決権の要件については規約により減ずることが認められておらず、各区分所有建物の実情に応じて規約により柔軟に多数決割合を緩和することができませんでした。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、区分所有建物の管理の円滑化を図るため、共用部分の変更決議についても、出席した区分所有者の多数決の規定が導入された上で、多数決割合が見直されました。
- ・まず、共用部分の変更は、一般に費用面や建物の利用等において区分所有者に多大な影響を与えるものであるため、基本的な多数決割合は改正前区分所有法と同様に 4 分の 3 が維持されています。
- ・その上で、共用部分の変更を円滑化すべき一定の客観的要件として、以下の①又は②が満たされている場合には、共用部分の変更決議についての多数決割合を 3 分の 2 以上に引き下げ、より迅速に共用部分の変更を行うことができるようになっています（区法 17③）。
 - ①共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合における、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更（耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）
 - ②高齢者、障害者等の移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

2) 建替え決議等の多数決要件の緩和

【背景】

- ・改正前区分所有法では、区分所有建物の再生手法として建替え決議が設けられていましたが、その成立には、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要とされていたため、これを充足することは容易ではなく、老朽化した区分所有建物の円滑な再生に支障が生じているとの指摘がされていました。
- ・他方、建替えに反対し、これに参加しない少数の区分所有者は、建替え決議の成立後に売渡し請求により区分所有権を喪失することになるため、建替え決議の要件を緩和すると、改正前区分所有法の下では区分所有権を喪失せずに済む区分所有者においても区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性があります。このような点を踏まえると、建替え決議に係る多数決割合の引下げは、建替えを円滑に行う必要性が高く、建替えに反対する少数区分所有者の利益が一定の範囲で制約されてもやむを得ない場合に限定されるべきと考えられます。

【改正法の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、建替え決議について、基本的な多数決割合は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を必要とする規定を維持しつつ、当該区分所有建物に建替えの必要性が高い一定の客観的事由（以下の①～⑤に掲げるもののいずれか）が存在する場合には、多数決割合を各4分の3以上に引き下げることとなりました（区法62②）。
- ・この一定の客観的事由は、法務省令及び法務省告示により、（8）の要除却等認定基準と同様の内容が定められています。

■一定の客観的事由

- ① 耐震性の不足（耐震性不足）
- ② 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）
- ⑤ バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

- ・また、（1）で解説した新たな決議（①建物更新決議、②建物敷地売却決議、③建物取壊し敷地売却決議、④取壊し決議）についても、一定の客観的事由が認められる場合には、建替え決議と同様に、多数決割合が5分の4以上から4分の3以上に引き下げることとなりました。

【その他留意点など】

- ・この客観的事由該当性は、専門家による建物の物理的な状況を確認すること等で判断します。
- ・なお、この客観的事由該当性の判断については、要除却等認定の取得と併せて考慮することも有効です。この点については、（8）を参照してください。

(4) 建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了

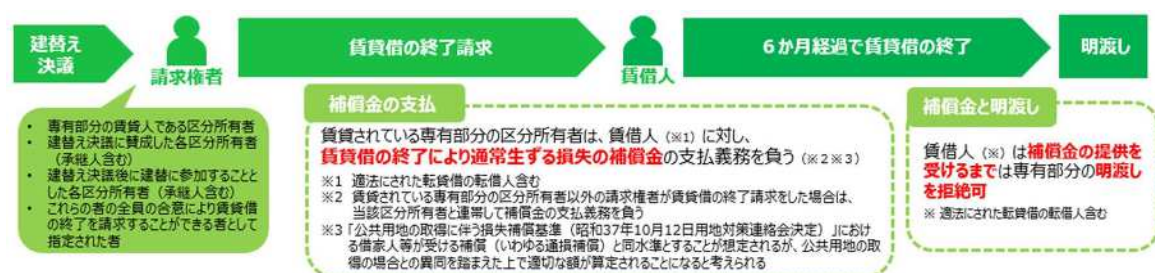
【背景】

- ・改正前区分所有法の下では、建替え決議がされた場合であっても、専有部分に設定された賃借権には直ちに影響がなく、賃借人が賃貸借契約の合意解除に応ずるか、賃貸人による賃貸借契約の更新拒絶又は解約申入れに正当の事由が認められるなどしない限り、賃貸借は終了しませんでした（借地借家法（平成3年法律第90号）第28条）。
- ・このため、建替え決議がされても賃借人に退去を求めることができなければ建替え工事に着手することができず、専有部分に賃借権が設定されていることにより、区分所有建物の円滑な建替えが困難になるケースがあるとの指摘がありました。

【改正の概要】

- ・このため、改正区分所有法では、建替え決議等がされた場合に、金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度が創設されました（区法64-2）。
- ・具体的には、建替え決議等に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、その請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了するとの規定が設けられました。
- ・なお、賃貸借を終了させられることになる賃借人の損失を補償するため、賃貸借の終了請求があったときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければなりません。
- ・補償金の算定方法については、「区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する調査研究報告書」も参考としつつ、その具体的な費目や額については、個別の事案に応じて適切に算定されるものと考えられます。

■建替え決議等がされた場合の賃貸借等の終了



【その他留意点など】

- ・未賛同者への売渡し請求と同様に、マンション再生組合等（以下「再生組合等」という。）のマンション再生円滑化法に基づき設立された組合によっても、賃貸借の終了請求をすることが可能です。

1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方

(1) マンション建替事業等に取り組む上での基本姿勢

1) リスクマネジメント（訴訟リスクの軽減）

従来、マンション建替事業は、その多くが建替え決議を経て行われてきており、令和8年4月の改正マンション関係法の施行後においても、マンション建替事業等の多くが建替え決議等を経て行うものと想定される。区分所有法において定められた建替え決議等は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、建替え決議等が可決すると建替え等を行うことが法的に決定する。

また、同法の特徴として、建替え決議等に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった建替え等に参加するか否かを促す仕組み（以下「催告」という。）があるが、これまで実現された建替えにおいては、催告により多くの区分所有者が建替えに参加している。

さらに、催告によっても建替え等に参加する旨の意思表示をしなかった区分所有者の権利を、建替え等の参加者又は建替え等の参加者全員の同意による買受指定者（そのほか、組合施行方式による場合は再生組合）が売渡し請求権を行使することによって強制的に買い取ることが可能となっており、その結果として、実質的にマンション建替事業等について全員同意の状況を作り出すことができるようになっている。

こうしたことから、建替え決議等に当たっては、少数者の利益が不当に害されることがないように法的に配慮され、そのための手続きは厳格に定められている。その裏返しとして、建替え決議等の手続きに過失や瑕疵等がある場合には、訴訟につながるリスクが高まり、場合によってはその決議そのものが無効となる恐れがある。

したがって、マンション建替事業等の実施に当たっては、法的な視点からのプロセスの適切性等についても意識し、建替え決議等や売渡し請求等の際の手続きに過失や瑕疵がないよう十分に注意を払う必要がある。さらに、法的な判断を伴う問題が生じた場合の対応として、弁護士等の専門家との協力体制を築いておき、将来的に発生しそうなトラブルや訴訟リスク等をあらかじめ想定し、早い段階からそれらへの対応を考え、準備しておくことが望ましい。

2) 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

マンション建替事業等においては、予測できない社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、事業の実現に向けた計画内容の変更や、これに伴う手続きの変更等が必要となる場合がある。

建替え決議等の前段階であれば、建替え計画等の策定過程で検討した構想の内容が変更される可能性があることを周知しておくとともに、構想内容のうち、どの事項を重視し基本的に変えないものとするか、変更する場合にはどの程度の幅を認めるかといった部分についても検討し、明らかにしておくことが大切である。

建替え決議等の後に計画内容の変更等を余儀なくされる場合には、決議内容からの変更の程度やマンション建替事業等における合意形成への影響等を踏まえつつ、改めて決議をする必要があるかどうかについて、関係地方公共団体との協議のみならず、弁護士等の専門家の

意見も聞いた上で検討する必要がある。

マンション再生円滑化法による再生組合の設立後に事業計画の変更等を余儀なくされた場合には、事業計画や権利変換計画等の変更について、再生組合の総会による決議を得た上で、都道府県知事等の認可（権利変換計画の軽微な変更を除く。）等を得る必要がある。

（２）段階的な合意形成の進め方

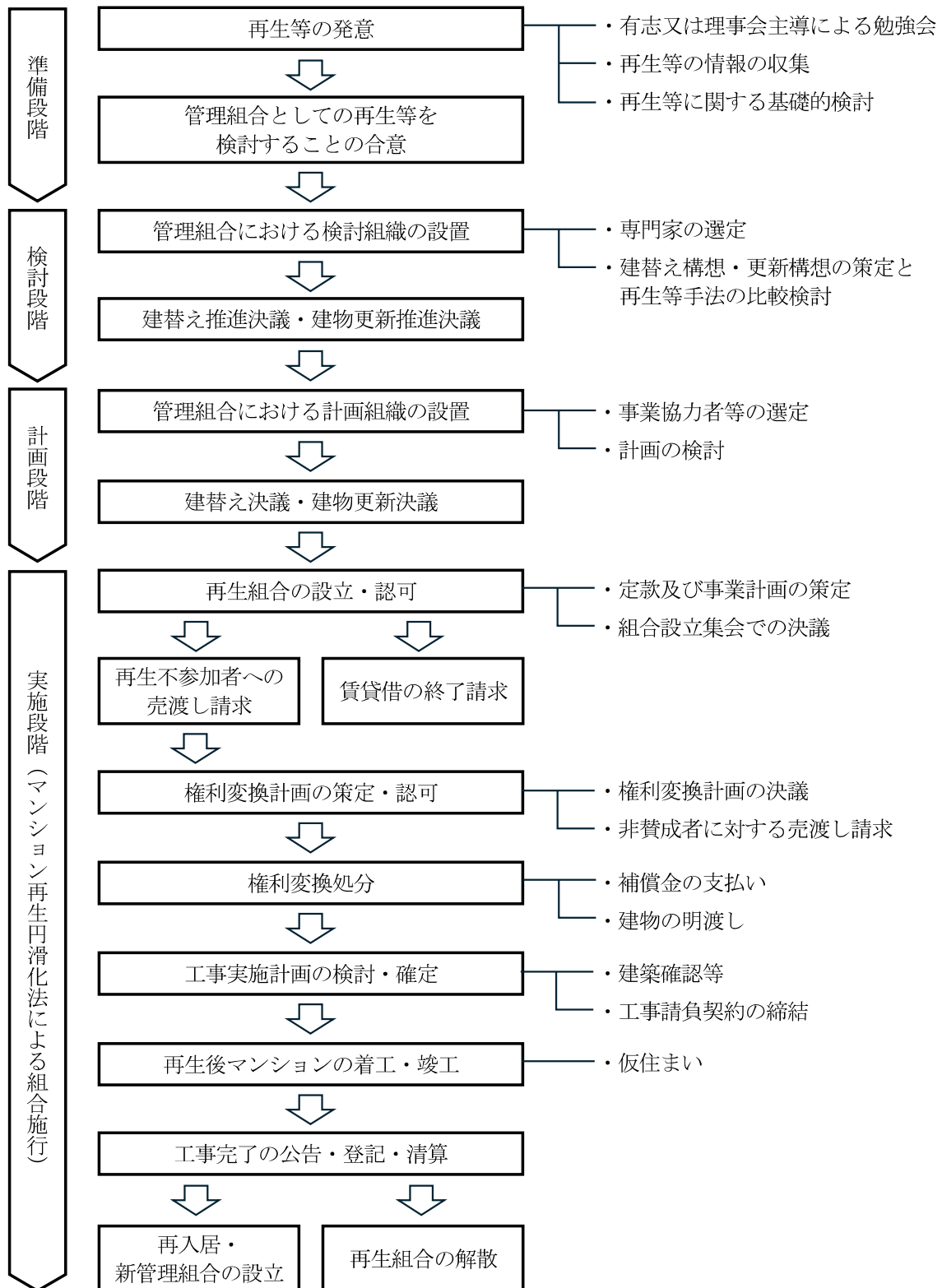
再生等事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

準備段階では区分所有者の有志や理事会が中心となり基礎的な検討・勉強を行って、管理組合に対して再生等を提起するものであり、検討段階では、管理組合として建替え等の構想や改修との比較を含めた再生等の必要性について検討していく。その結果、法律上の手続きではないが、建替えが必要と判断された場合には「建替え推進決議」が、改修が必要と判断された場合には「改修推進決議」が、次の段階に進むための手続きとして、一般的に行われている。同様に、更新が必要とされた場合には「建物更新推進決議」が行われることが想定される。

推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、計画を本格的に検討する計画段階に移り、「建替え決議」又は「建物更新決議」を目標とした活動を行っていくことになる。

決議が成立すると、いよいよ事業の「実施段階」に入り、マンション再生円滑化法による定款・事業計画を策定し、組合設立の同意を得た上で、再生組合設立の認可を受け、事業に着手することとなる。

図 1-7 マンション再生事業の基本的な流れ（建替え又は更新を行う場合）



(3) 各段階の検討内容・目標の例

1) 準備段階

準備段階では、区分所有者の有志による勉強会や理事会が中心となり発足した勉強会において、建替え等に限らない再生等（改修、売却等）も含めた情報収集や再生イメージ等に関する基礎的な検討を行う。そして、勉強会から理事会、さらには理事会の承認を得て、総会の議案として管理組合の総会で議決される流れとなる。

管理組合として「再生等の検討を行うことの合意や組合員の理解を得ること」を目標とする。

2) 検討段階

検討段階では、管理組合として、建替え等の構想や売却見込み、改修との比較を含めた再生等の必要性についての検討を行う。

管理組合として「いずれかの再生等手法を必要として具体的な計画をすることの合意（一般的には、〇〇推進決議の成立）を得ること」を目標とする。本マニュアルでは、建替え又は更新のいずれかの再生等手法に絞り込んだ場合、すなわち、「建替え推進決議」又は「建物更新推進決議」を得た場合を想定して解説をする。

3) 計画段階

計画段階では、区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画等の策定を行う。

「建替え計画等を策定するとともに、それを前提とした合意（決議の成立）を得ること」を目標とする。

4) 実施段階

実施段階では、マンション再生円滑化法に定められた所定の手続き等に則り、事業を着実に進める。

「再生組合の設立、権利変換、工事実施から再入居・新管理組合の設立に至るまでに必要な合意・認可を得ること」を目標とする。

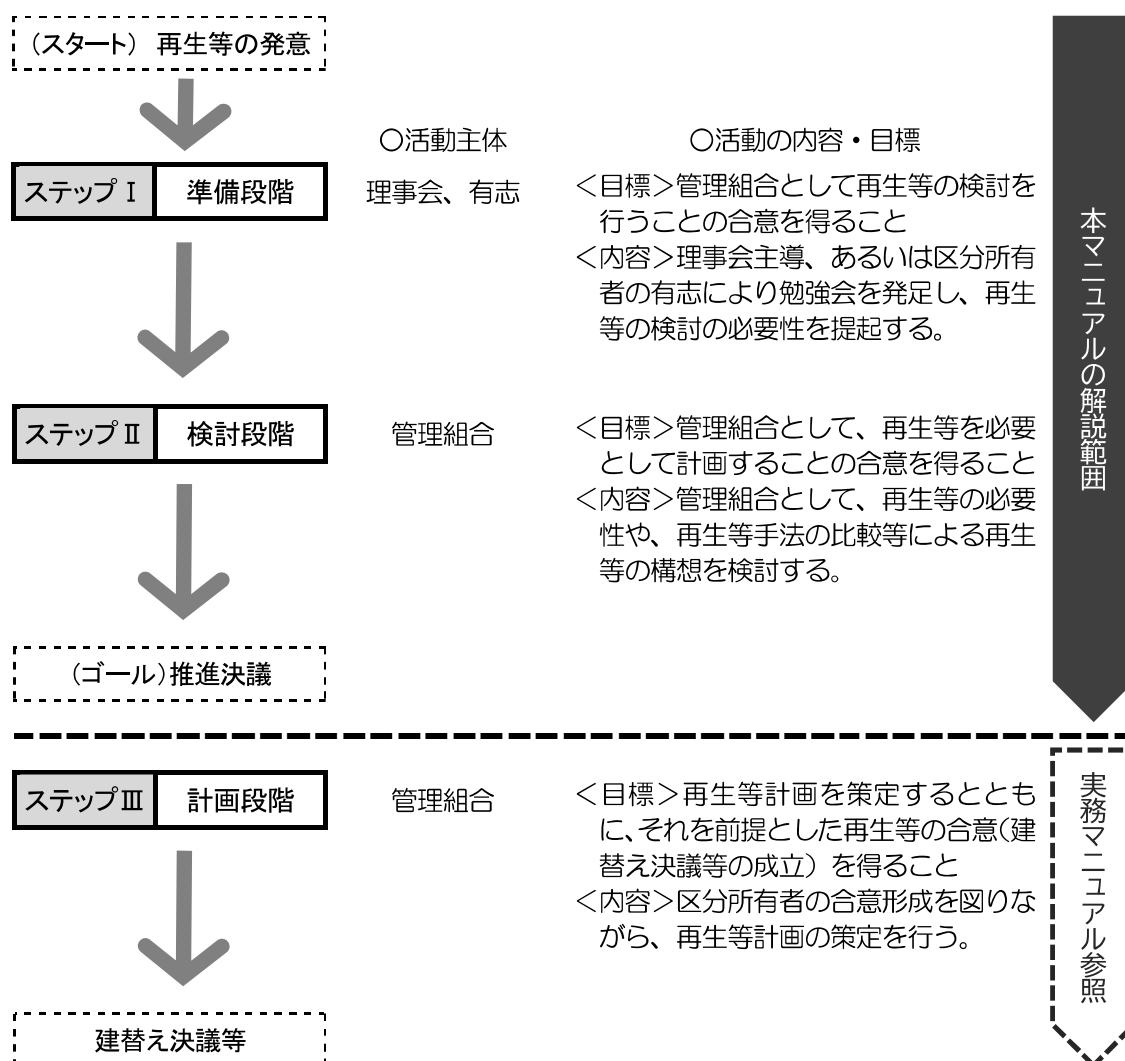
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

概論: 推進決議までの合意形成の基本的な進め方

(1) 合意形成の段階－3つの段階

マンションの再生等の実現に向けては、建替え決議等までの合意形成を適切に行うことが重要になります。そのプロセスは、再生等の提起のための検討を行う「準備段階」→再生等の構想の検討を行う「検討段階」→再生等計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。

各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。なお、前述のように、本マニュアルでは、ステップⅡにおいて最終的に行う推進決議までを解説しています。



ステップⅠ 準備段階：再生等の提起のための検討

＜目標＞ 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として再生等の検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標です。

＜内容＞ 現在は、理事会の主導により勉強会を発足して検討を進めることが主流ですが、一部の区分所有者からの発意により有志の勉強会を発足する場合があります。いずれの場合においても、再生等を提起するための基礎的な検討が行われる段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等を検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式な検討組織を設置して管理組合としての検討が開始されます。

ステップⅡ 検討段階：再生等構想と再生等の必要性の検討

＜目標＞ 「管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ること」が検討段階での目標です。検討の結果により、改修を含めた再生等手法のいずれかを推進することについて管理組合として決議します。

＜内容＞ 管理組合として、再生等による改善の必要性や再生の構想、再生等手法の比較等による再生等の必要性について検討する段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等を必要として、再生等計画を策定することについての合意（推進決議）が得られれば、次の段階として、建替え決議等に向けた再生等計画の検討が開始されます。

ステップⅢ：計画段階：再生等計画の策定

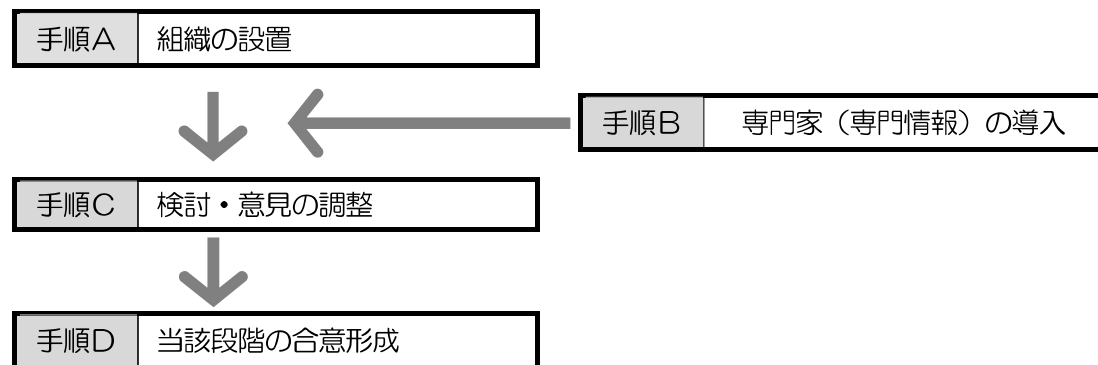
＜目標＞ 「再生等計画を策定するとともに、それを前提とした再生等に関する合意を得ること」が計画段階での目標です。

＜内容＞ 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、再生等計画を本格的に検討する段階です。

管理組合の集会（総会）において、再生等計画を前提として建替え決議等がされれば、その後は、マンション再生事業等に着手することとなります。

(2) 合意形成の活動－４つの手順

建替え決議等に向けた各段階では共通して、基本的に次のような４つの手順で合意形成を進めます。



手順A : 活動の中心を担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置します。

手順B : 必要な情報を収集し、適宜、専門家を選定してその協力を得ます。

手順C : 区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行います。

手順D : 当該段階における目標である合意を形成します。

(3) 専門家等の活用

再生等の検討・計画を進めるためには、次のような様々な専門家等の協力が必要となります。

① 専門家

1) マンション管理士、マンション管理適正化支援法人やマンション管理業者

マンション管理士やマンション管理適正化支援法人は、マンションの再生等に特化した専門家ではありませんが、マンション管理についての支援業務等を行っている専門家です。また、マンション管理業者についても、管理事務を委託している場合には、管理組合が日常的に関わりを持つことになる専門家となります。以上を踏まえ、次のような業務の支援を行うことが期待されます。

- ・管理組合運営のあり方や再生等全般についての進め方のアドバイス
- ・現マンションの規約改正（修繕積立金を再生等の検討費用に充当するための改正等）、及び再生後マンションの規約設定についてのアドバイス

2) 建築士（建築設計事務所、改修設計コンサルタント等）

建築士は、次のような業務の支援を行います。

- ・建物の老朽度の調査・診断
 - ・改修や建物更新の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、工事業者の選定支援
- ※ 建物更新の検討に当たっては、躯体の状況を正しく評価し適切な補修・補強方法を提案できる構造技術者の協力が重要です。

建築士の候補者の抽出方法は、第2章－ステップⅡ－〔6〕専門家の選定【手順B】を参照してください。

3) マンション建替え等のコンサルタント

マンション建替え等のコンサルタントは、次のような業務の支援を行います。

- ・マンション再生等手法の比較検討に係る資料作成、区分所有者の合意形成の支援
- ・建替え、建物敷地売却等の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、事業協力者（デベロッパー等）の選定支援

4) 特定分野の専門家

法的な予防措置・紛争処理、不明区分所有者の処理、敷地の境界調査、不動産の鑑定評価、移転補償金、税金・住宅ローンや代替住宅の確保のアドバイスなど、マンションや区分所有者等の状況に応じて、特定分野の支援（マンション建替え等のコンサルタントを補完）を行う専門家の協力が必要となります。

なお、特定分野の専門家の関わりは、一般的には計画段階からとなります。

②デベロッパー等の事業協力者

例えば、建替えを推進する上では、売却用の保留床などが生じる可能性がある場合、事業協力者としてデベロッパーの協力を得ることが重要となります。また、建物敷地売却等の売却を推進する場合にも、買受人としてデベロッパーが事業に関わることもあります。

なお、デベロッパーの関わりは、一般的には計画段階からとなりますが、コンサルタントに委託することができず、当初からデベロッパーを事業協力者として選定することもあります。

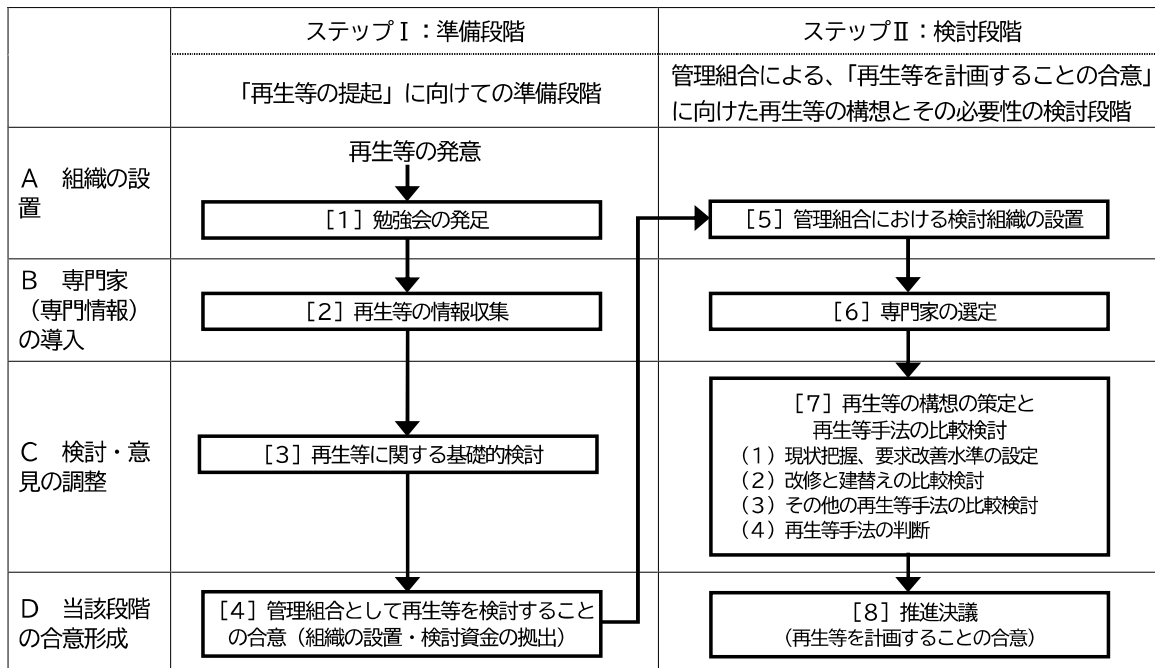
デベロッパーの候補者の選定方法は、「マンション再生実務マニュアル」第2章の2. 1. 2「(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定」を参照してください。

（４）推進決議までの合意形成の基本プロセス

建替え決議等までのプロセスにおいては、各段階で基本的には「組織の設置→専門家（専門情報）の導入→検討・意見の調整→当該段階の合意形成」という４つの手順で行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、「準備段階→検討段階→計画段階」と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要です。

本マニュアルの解説範囲である再生等の発意から推進決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると以下のフロー図のようになります。

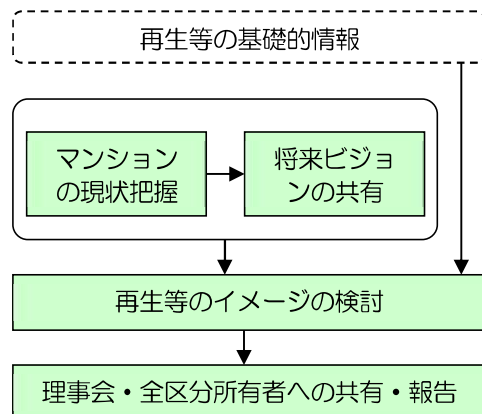
■推進決議までの合意形成の基本プロセス



【3】再生等に関する基礎的検討 【手順C】

収集した基礎的情報を参考にして、どのような再生等の可能性があるのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。また、自分達のマンションの現状を考え、なぜ再生等を必要とするのか、再生等によってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて議論します。こうしてはじめて、再生等のイメージが浮かび上がってくるようになります。

検討状況については、適宜、全区分所有者に周知することが大切です。



（1）マンションの現状把握と将来ビジョンの共有

①概略

- ・自分たちが住んでいるマンションがどのような状態にあるのか、近年の区分所有者アンケート、建物の調査診断記録、直近の大規模修繕工事の履歴、あるいは②で後述する勉強会の参加者等で実施する「簡易判定」により確認します。
- ・このようなマンションの現状把握により、各区分所有者が現在のマンションのどのような点を問題として捉えているかといった意識を把握するとともに、修繕工事の不足状況やこれまでにかけてきた工事費用などが見える化することができます。
- ・以上の現状把握と手順Bで収集した情報をもとに、勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境の問題点など自由に議論し、どのような再生等を必要とするのか、今後どのような暮らしをしたいのかといった将来のビジョン（希望や要望、イメージ）を議論し、共有していくことが大切です。

②簡易判定による現状把握

●建物の簡易判定

- ・マンションの現状を大まかに認識・把握するための「簡易判定」の方法について解説します。
- ・簡易判定は、専門的な技術や器具等に頼ることなく目視や簡易な手法等により、管理組合内で当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を確認することによって行います。
- ・簡易判定の体系は下表のように、大きく「安全性判定」と「居住性判定」の2つに分類されます。

■簡易判定の体系

安全性判定	・構造安全性と避難安全性の観点から判定。 ・いずれの項目も居住者の安全性（人命保護）に関わる重要な項目。 ・「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもある場合は、「安全上の危険性がある」ものと捉え、再生等による解消が必要。
居住性判定	・躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定。 ・安全性判定のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なる相対的な項目。

- ・簡易判定の確認項目は下表のようになります。管理組合内で判定し、確認結果欄を記入してみてください。
- ・記入に当たっては、共用部分に関して目視や実測等で容易に判断できる項目については、実施者の判断で記入してください。一方、専有部分に関する項目や居住者の評価に関する項目については、アンケート等により各区分所有者（居住者）の意識や不満の状況等を把握し、その結果を集約して記入してください。
- ・また、簡易判定に併せて、マンション内の問題箇所の見学会などを企画することなども有効な手法です。これにより、簡易判定の各項目について、勉強会参加者で共通認識を持つことができます。なお、見学会の開催に当たっては、勉強会メンバー以外の全区分所有者にも参加を募ることで、多くの区分所有者が建物の現状を認識し、再生等に向けた勉強会の活動への関心を高めることにつながることを期待できます。

■簡易判定表 <安全性判定>

	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	☐ 以前である ☐ 以降である	⇒耐震性能が低く、地震時に危険が生じる可能性がある
	②ピロティや、壁のない独立柱はあるか	☐ ある ☐ 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	☐ 目立つ ☐ 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	☐ 剥がれている ☐ 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	☐ みられる ☐ 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	☐ 剥がれている ☐ 剥がれていない	
	⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	⇒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
	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	☐ 転がる ☐ 転がらない	
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、避難用階段は幅 1200 mm未満の場合は問題あり）	_____ mm ☐ 幅員が足りている ☐ 幅員が足りていない	⇒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又は下階の住宅に容易に避難できるか	☐ 避難できる ☐ 避難できない	

■簡易判定表 <居住性判定>

	確認事項	確認結果	想定される問題
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性	①部屋(天井)の高さに圧迫感などを感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	⇒階高が十分ではない可能性がある
	②上階や隣戸のトイレの水を流す音が聞こえるか	☐ 聞こえる ☐ 聞こえない	⇒建物の遮音性に問題のある可能性がある
	③住棟外部から1階住戸までのアプローチ部分に段差があるか	☐ ある ☐ ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない可能性がある
	④住棟外部から1階のエレベーターホールまでの段差部にスロープがあるか	☐ ある ☐ ない	
	⑤玄関扉やポーチ部分に大きな段差があるか	☐ ある ☐ ない	
	⑥浴室やトイレの出入口部分に大きな段差があるか	☐ ある ☐ ない	
	⑦共用廊下や階段、住棟へのアプローチ部分に補助手すりが設置されているか	☐ 設置されている ☐ 設置されていない	⇒断熱性に支障のある可能性がある
	⑧サッシのまわりから「すきま風」が入ってくるか	☐ 入ってくる ☐ 入ってこない	
	⑨住戸内に結露が目立つか	☐ 目立つ ☐ 目立たない	
	⑩住戸が狭いと感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	⇒住戸面積が現在の一般レベルからみて十分でない可能性がある
	⑪洗濯機置場がなくて不便と感じている者が多いか	☐ 多い ☐ 多くはない	
4・設備の水準	⑫赤水が出ることがあるか	☐ 出る ☐ 出ない	⇒給水設備が劣化している可能性がある
	⑬シャワーの水圧等は充分か	☐ 充分 ☐ 不充分	⇒劣化した給水設備の点検や交換は容易ではない
	⑭給水管がコンクリートの中に埋設されているか	☐ 埋設されている ☐ 埋設されていない	⇒排水設備が劣化している可能性がある
	⑮排水管が詰まることがよくあるか	☐ よく詰まる ☐ 詰まらない	
	⑯排水管がコンクリートの中に埋設されているか	☐ 埋設されている ☐ 埋設されていない	⇒劣化した排水設備の点検や交換は容易ではない
	⑰一度に色々な家電製品を使うとヒューズが飛ぶことがあるか	☐ ある ☐ ない	⇒電気容量が現在の一般レベルからみて不足している可能性がある
5. エレベーターの設置状況	⑱3階建て以上の住棟にエレベーターはあるか	☐ ある ☐ ない	⇒バリアフリー対応(高齢者対応)が十分でない

●擁壁の現状把握

- 敷地内に擁壁があり、その擁壁が経年に伴う老朽化などにより機能低下すると地震による倒壊等の危険性が高くなり、宅地や建物に被害を与えるとともに隣地へ影響を及ぼすこともあります。このため、建物の簡易判定による現状把握に加えて、擁壁の安全性についてもこの段階で確認し

ておくことが望まれます。

- ・国土交通省では、住民自身が擁壁の危険度を概略的に把握するためのチェックシートをホームページで公開しています。

◎参考：国土交通省「我が家の擁壁チェックシート（案）」

(https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000067.html)

- ・本チェックシート(案)は、住民の方が、ご自分の住宅地の擁壁の安全性について、関心を持っていただき、おおまかな危険度のチェックができるように作成されたものです。

(2) 再生等のイメージの検討

- ・前項のマンションの現状把握と将来ビジョンの共有を踏まえ、再生等のイメージを検討します。
- ・再生等のイメージの検討に当たっては、改正マンション関係法により様々な再生等手法を選択できるようになった中で、どの手法を選択することが適切なのかといった観点から基礎的検討を行います。
- ・なお、再生等に要する費用の負担額は区分所有者にとって最も関心と不安のある事項です。勉強会の検討では、費用負担の予想額まで検討する必要はありませんが、ごく大まかにどれくらいの費用負担が発生するのかといった程度の事業のイメージをつかんでおくことが望ましいでしょう。
- ・また、特に建替えを検討する際には、マンションの敷地に適用されている容積率制限等の都市計画・建築規制の内容を把握し、建替えに応じてどれくらいの大きさの建物を建てることができるのか、おおよそのイメージをつかんでおくことも重要です。
- ・以上の検討に加え、今後、どのような手順で進めていくのか、再生等を実現する上でどのような点がクリアすべき課題となるのかなどについて整理します。

(3) 理事会・全区分所有者への共有・報告

- ・再生等についての正式な検討を管理組合の集会（総会）に諮るのは理事会です。そのため、勉強会が理事会主導により発足したかどうかにかかわらず、その検討内容は、最終的な成果のみではなく、適宜、その状況を報告しておくことが重要です。
- ・また、準備段階は、勉強会メンバー以外の区分所有者と再生等に関して具体的な意見を交わす段階ではありませんが、勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことが良いでしょう。そうすることで、次の検討段階における検討をスムーズに進めることにもつながります。
- ・具体的には、再生等を必要とする理由や検討している再生等のビジョン等について、冊子の配布などの形で全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

〔 7 〕 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順 C】

最初から特定の再生等手法ありきでその手法のみの検討を行うのではなく、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、どの再生等手法が必要であるか、最も合理的であるかを比較検討することが重要です。こうした検討の段階を踏むことが、区分所有者の合意形成を円滑に進めることにもつながります。

●建替え決議等を行うための集会の招集通知の通知事項からみた比較検討の必要性

- ・区分所有法においては、建替え決議等を行うための集会の招集通知に、当該再生等を必要とする理由や、当該再生等をしないとした場合の現在の建物の効用を維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに必要な額及びその内訳等を示し、当該集会より少なくとも1か月前までに、その内容について区分所有者に説明する説明会を開催することが必要とされています。

□建替え決議等を行うための集会の招集通知にて示す事項

会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項も通知しなければならない。

【建替え決議の場合】（区法 62⑦）

1. 建物の建替えを必要とする理由
2. 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

【建物更新決議の場合】（区法 64-5③）

1. 建物の更新を必要とする理由
2. 建物の更新をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

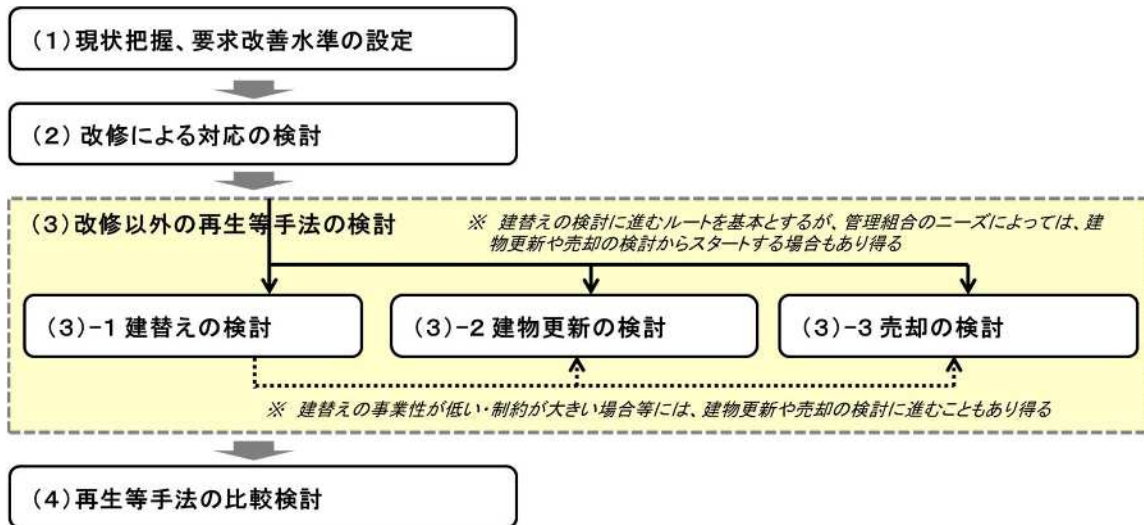
【建物敷地売却決議の場合】（区法 64-6③）

1. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却を必要とする理由
2. 建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・建替え決議の集会の招集通知の通知事項が、上記のような規定となったのは、平成 14 年の区分所有法改正によるものであり、当時の法務省担当者の解説によると、次のような考え方でされています。

●再生等手法の比較検討の進め方

□再生等手法の比較検討の基本的フロー

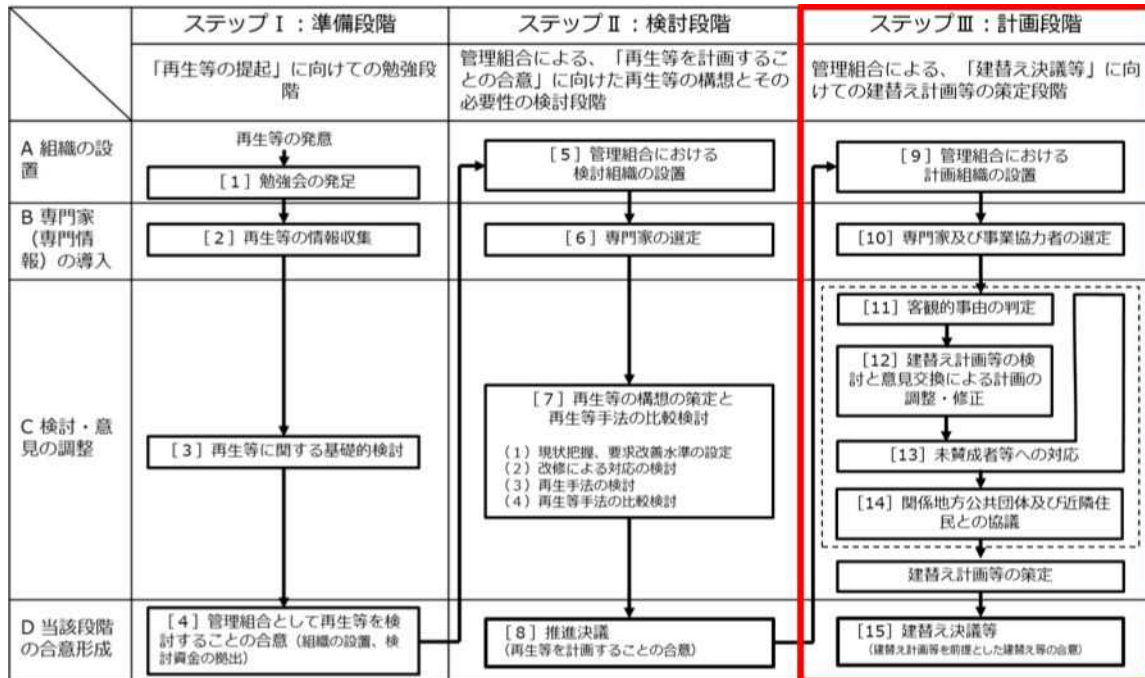


- ・再生等手法の比較検討の基本的な手順としては、まず建物の老朽度を客観的に把握するとともに、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握します。それらを踏まえて、再生等により改善を要求する水準（以下「要求改善水準」という。）を設定します【⇒（１）】。
- ・その上で各再生等手法の改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、再生等の必要性を確認していきます。
- ・各再生等手法の比較検討の進め方として、まずは「改修」による対応可能性の確認を行うこととしています【⇒（２）】。
- ・その上で、改修以外の再生等手法の検討を行います【⇒（３）】。
- ・この際、本マニュアルでは、最もオーソドックスな再生等手法である「建替え」を第一候補として検討を進める【⇒（３）－１】場合を基本形とし、建替えの事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には、「建物更新」【⇒（３）－２】や「売却」【⇒（３）－３】の検討を行うこととしています。
- ・なお、「ステップⅠ 準備段階」の勉強会の段階等で建替えが難しいことを概ね把握している場合や、管理組合の意向として別のニーズがある場合については、建替えを検討せずに、「建物更新」や「売却」の検討を進めることも考えられます。
- ・最後に、これらの検討結果を踏まえ、再生等手法の比較検討を行います【⇒（４）】。
- ・この際、前述の集会の招集通知の通知事項を客観的に記載できるよう、「改修以外の再生等手法」と「改修」との比較は必ず実施することになります。また、マンションの状況や区分所有者のニーズにより、合意形成を円滑に進めるために、改修以外の再生等手法を相互に比較検討することもあります。

2. 1 建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方

本マニュアルは、建替え推進決議等が行われ、一つの再生手法に絞り込まれた後の事業の進め方等を解説するものである。まず、建替え推進決議等から建替え決議等までの基本的な進め方（計画段階）を示す。

図 2-2 建替え決議等までの合意形成プロセス



2. 1. 1 管理組合における計画組織の設置

管理組合の集会（総会）で、建替え推進決議等がされたことを受け、決議に向けて計画の検討を行う計画組織（建替えの場合は「建替え計画委員会」等、更新の場合は「更新計画委員会」等の名称）を設置する。

（１）計画組織の目標

計画組織は、建替え決議等の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進する。各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え計画等を策定し、それに基づいて決議を成立させることが最終的な目標である。

（２）管理組合理事会との関係

建替え決議等の招集議案を提出するのは管理者（理事長）の任務であることなどから、当該決議に向けての本格的検討を行う活動についても、広義の管理組合活動の一環として捉えることができる。このため、計画組織も理事会の諮問機関として設置されるのが一般的である。

長年にわたって再生の方向を検討してきた計画組織メンバーと理事会役員（通常１～２年度で交代）との間では、建替え等についての問題意識や情報量に大きな違いが生じることもある。組織メンバーと理事会役員の問題意識の違いにより感情的対立が生じてしまうことや、組織メンバーの提案や答申が理解されず、理事会に受け入れられないということがないような配慮が必要である。

このため、理事長や役員が計画組織にメンバーとして加わったり、定期的に理事会と計画組織の合同委員会を開催したりするなど、適切なコミュニケーションを図れるようにすることが一層大切となる。

（３）計画組織の適切な組織化

計画組織のメンバーは、検討段階の検討組織の場合と同様、公募などのオープンな形式で参加者を募り、理事会で選任する。この場合、検討組織で建替え等を検討してきたメンバーなど、建替え等を積極的に実現しようとする区分所有者が中心となって計画組織が構成されと考えられるが、できる限り様々な年齢層や立場の区分所有者を含めるようにする。

建替え決議等に向けて対外的な交渉が必要となる段階である。組織のリーダーは、区分所有者からの信望が厚く、対外的にも信頼を得ることができる人を選ぶことが一層重要となる。

計画組織メンバーも基本的に無報酬とすることが適切であると考えられることなどは、検討組織の場合と同様である。

（４）組織のオープンな運営

組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とし、誰もが話を聞けるような、オープンな運営とすることが必要である。ただし、オープンな運営とすることで支障が生じると考えられる場合には、会議の内容に応じて非公開とすることなどの対応に留意する。

計画組織が検討している内容や予定等については、計画組織の「広報誌」を定期的に作成する等、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的である。

(5) 計画段階における修繕の実施

管理組合として、建替え決議等に向けた本格的検討を行っている計画段階において、その間の修繕をどうするかが問題となる。あくまでも、推進決議を経て建替え等を計画している段階であり、計画の検討を行った結果、決議が成立しない（建替え等が行われない）という可能性が全くないわけではないことも踏まえ、必要不可欠な修繕にとどめる等、管理組合において合理的な対応を検討していくことが大切である。

2. 1. 4 客観的事由への該当性の確認

建替え決議等を行うにあたり、マンションに一定の客観的事由がある場合は、決議の多数決割合を5分の4以上から4分の3以上に引き下げることができる。

この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、建替え決議等に向けた合意形成を進める上での重要な確認事項であることから、専門家が選定された後、建替え計画等の検討初動期において、客観的事由への該当性を確認しておくことが合理的である。

(1) 客観的事由に係る基準

1) 客観的事由に係る基準

客観的事由については、区分所有法第62条第2項（建物更新決議については、同法第64条の5第3項において準用）において、以下の①～⑤の客観的事由が規定されており、客観的事由に係る法務大臣が定める基準は、基本的には※、要除却等認定基準と同様の内容となっている。

表 2-13 客観的事由に係る基準の概要

分類	基準	調査資格者の要件
① 耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの (I s 値が0.6未満のもの)	耐震診断資格者等
② 火災安全性不足	建築基準法の防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機など)	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者
③ 外壁等剥落危険性	鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの (劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71)÷調査箇所数≥0.34など	一級建築士・二級建築士
④ 配管設備腐食等	スラブ下配管方式の排水管で、2か所以上で漏水が生じているもの	一級建築士・二級建築士
⑤ バリアフリー不適合	建物出入口から多数の者が利用する居室（集会室等）又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの (階段・段を設けない（1階分の上下の移動に係る部分を除く）、廊下の幅が120cm以上など)	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者

※ ③外壁等剥落危険性について、要除却等基準においては、「一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして、特定行政庁が認めるものであること」と規定されているところ（要除却等認定基準告示第3第2号）、客観的事由に係る基準においては、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三の五十六第二項第三号に該当するものとして同条第一項の認定を受けたものであること。」と規定されている（令和8年法務省告示第21号第3第2号）。このため、③外壁等剥落危険性の事由については、要除却等認定を受けているのであれば、区分所有法第62条の2第2項第3号に該当することとなり、建替え決議等の多数決割合を引き下げることができる。

2) 客観的事由の判定方法

これらの客観的事由に係る基準への該当性の判定については、要除却等認定基準への該当性の確認方法が記載されている「要除却等認定実務マニュアル」を参照することが有用である。いずれの基準も「●●の資格者が、△△の方法により調査を行った結果、××の基準に適合することが確かめられること」という構成になっているため、判定に当たっては、適切な資格者に調査を依頼することが必要となる。

検討段階で行ったマンションの老朽度判定の際に、客観的事由の判定を見据えた調査を行っている場合には、その調査結果を活用することが可能である。（「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」参照）

（2）要除却等認定の取得について

客観的事由の該当性に関し、要除却等認定を受けることは必須ではない。しかしながら、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、建替え決議等に先立って基準の該当性について公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられる。

なお、要除却等認定を受けた場合には、除却等の努力義務が発生する。このため、建替え決議等の手続きが進まない場合には、除却等の努力義務を履行できなくなるため、要除却等認定の申請に当たっては、その必要性、効果等に関する慎重な検討が望まれる。

2. 1. 5 建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正

建替え計画等の案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、事前に把握した個々の区分所有者の要望をできるだけ反映した計画を作った上で、その計画内容について区分所有者全員で意見交換を行い、計画の調整や修正を繰り返し行っていくことが必要となる。

(1) 事前の意向把握

建替え計画等を策定する前に、建替え等についての区分所有者の様々な意向を把握する。この場合、意向把握は、外観、高さ、敷地利用のあり方、共用空間・共用施設などのマンション全体の計画に関するものと、建替え事業等への参加意向や個々の住戸の位置、広さ、間取り、仕様や負担可能額などの個々の世帯に関するものとに分けて、それに応じた意向の把握手法や質問内容を設定することが大切である。

表 2-14 計画段階における意向把握項目（建替えの場合）

建替えの希望	①建替えを希望する（希望の時期） ②建替えを希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
建替えを希望しない者の希望	①どのような条件であれば建替えに参加できるか ②建替えに参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
施設計画関連	①マンションの外観イメージ ②マンションの高さと敷地利用の方針(高層でまとまった緑地、中層で住棟間の緑など) ③希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ④共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

表 2-15 計画段階における以降把握項目（更新の場合）

更新の希望	①更新を希望する（希望の時期） ②更新を希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
更新を希望する者の希望	①従前の区画の継続居住を希望する ②従前の区画以外の区画への居住を希望する
従前の区画以外の区画への居住を希望する者の希望	①階の希望(階) ②区画の希望(号室)
更新を希望しない者の希望	①どのような条件であれば更新に参加できるか ②更新に参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
施設計画関連	①マンションの外観イメージ

	②希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ③共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ④エレベーター設置希望の有無 ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

意向把握に当たっては、専門家とよく相談の上、書面によるやりとりと直接のコミュニケーションなど、当該マンションや区分所有者の特性に合った適切な方法を選択して実施することが必要である。アンケートは幅広く全体的な意向を把握する場合には適しているが、プライバシーに関わる項目や具体的な意向についての「本当」のところを把握する場合には、アンケートのような書面で聞くよりもむしろ、直接会ってヒアリングをする方が適切な場合がある。

事業性を踏まえながら建替え計画等を策定することになるため、全員の意見や要望がすべて計画に反映できるとは限らない。そこで、意見や要望の把握に当たっては、各区分所有者が絶対に譲れないと考えている点、ある部分までなら譲ってもよいと思っている点などを峻別して把握することが重要である。

アンケート調査を行う場合は、専門家に全てを任せるのではなく、配布回収などの作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行うことなどが効果的である。

(2) 計画案の作成

区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証しつつ建替え計画等の案を作成する。計画の作成は専門家の主たる役割であるが、建替え計画等の内容としては次のようなものとなる。

表 2-16 建替え計画の内容

① 建築計画	①設計コンセプト	・整備目標、方針 ・住棟配置の考え方、環境形成の考え方
	②建替え規模	・計画容積率、用途別規模の確定
	③建築物の設計図書	・配置図 ・敷地設計図(供給処理計画) ・各階平面図・面積表(権利変換対象区分の設定) ・立面図、断面図 ・標準仕様書、仕上げ表 ・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 ・管理区分図
	④外構(外部環境)計画	・緑化、空地(広場状、歩道状)計画 注) 各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
	⑤附属施設等の設計	・附属施設(集会所等)の設計

		・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
	⑥工事工程計画	・スケジュールの検討
	⑦工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算
②事業計画		・事業方式、事業費総額・住戸別所要額、住戸選定方式（位置決めルール）、仮住居、デベロッパー等の事業協力者、実施スケジュール、必要諸経費・税金等

表 2-17 更新計画の内容

① 建築計画	①設計コンセプト	・整備目標、方針
	②建築物の設計図書	- 改修工事標準仕様書、特記仕様書 - 仕上表（改修前、改修後） - 配置図 - 面積表（権利変換対象区分の設定） - 各階平面図（改修前、改修後） - 立面図（改修前、改修後） - 断面図（改修前、改修後） - 主要断面詳細図（改修前、改修後） - 構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 - 管理区分図
	③外構（外部環境）計画	- 緑化、空地（広場状、歩道状）計画（改修前、改修後） - 屋外設備図（給排水、ガス、電気）（改修前、改修後） 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
	④附属施設等の設計	- 附属施設（集会所、駐輪場、廃棄物集積所等）の設計 - 道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
	⑤工事工程計画	・スケジュールの検討
	⑥工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算
②事業計画		・事業費総額・住戸別所要額、住戸選定方式（位置決めルール）、仮住居、デベロッパー等の事業協力者、実施スケジュール、必要諸経費・税金等

表 2-18 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

各区分所有者の意向と事業性を考えると、経済性のみを追求した計画になりがちで、良質な住宅や市街地環境の形成につながらない場合も危惧される。専門家や事業協力者には、より良い計画の実現に向けて、実現可能な範囲の中で、専門的見解に基づいた提案を行っていくことが必要とされる。 新しい生活像の提案を積極的に行い、これを区分所有者に投げかけることで、区分所有者自身の建替え等に対するイメージを変え、より豊かな空間を創造することにつながるような役割が望まれる。 ただし、計画内容と事業性を随時検証しながら、区分所有者の要望を満たし、かつ事業としても成立する計画を策定することが必要である。マンションの固有条件（立地や規模、費用負担額とその可能性、団地の規模、利用容積率の状況等）に的確に対応した計画を検討することが、この計画段階ではさらに重要となる。未利用の容積率が不足又は容積率が超過しているマンション等での建替えの検討については、「4.1.3 建替え方法の検討」を参照のこと。
--

（３）建替え計画等の案に対する区分所有者の意向の調整

説明会を開催するなどして作成した計画案を区分所有者に提示し、アンケートや直接的なヒアリング等を重ねて行い、計画案に対する各区分所有者の評価や意見を整理する。その内容につ

いての説明会や意見交換会を開催し、公開で議論した意見を踏まえて計画を練り上げつつ合意の形成を図っていくこととなる。各区分所有者の意向把握や合意の取り付けなどの作業についても、計画組織が可能な限り積極的に関わるようにすることが望ましい。

検討してきた内容について説明会を開催するに当たっては、検討段階の場合と同様、一般の区分所有者にとって分かりやすい形で提示し、分かりやすい言葉で説明するように配慮すべきである。

マンションの特性に応じた効果的な説明や意見交換の方法をとることが望まれる。例えば、規模の大きなマンション等では、区分所有者全体を対象とした説明や意見交換はなかなか難しいため、一定の単位（例：階数別）で代表者又は担当者を決めて対応したり、説明会を開催したりするなどして、部分的な意見をまとめてそれを積み上げていくような形も必要となる。

区分所有者から出された意見や要望が、専門家の提案する計画に適切に反映されているか、計画組織がチェックし、専門家からの確かな説明を受けることも大切である。

表 2-19 専門家の関わり方のポイント

計画の調整に関わる意見交換は、公開で行うことを原則とすることが重要である。個々の区分所有者との話し合いに基づいて計画が陰で変更されると、全体の整合性がとりにくくなるばかりか、特定の区分所有者の意見を優遇したとして、他の区分所有者から反発を受けるおそれがある。

区分所有者の間で建替え後の生活像・空間像を共有するという観点からは、計画組織を核とした区分所有者同士の話し合いによって、計画についての意見調整が行われることが望ましいと言える。こうした雰囲気を作り出すことも専門家の大きな役割と言えるであろう。個々人の意見が出しやすく、イメージの具体化にもつながる各種のワークショップ手法なども有効に活用することが考えられる。

専門家が区分所有者の意向を調整する際は、各区分所有者の意見を調整し、変更点を明確に示し、全体の合意を得ながら解決していくというスタンスが大切である。

区分所有者の希望や意見を聞いても、それが計画可能な内容とかけ離れている場合や、区分所有者同士で相反している場合には、専門的な立場から互いの意見の対立点や共通点を整理した上で、計画に取り入れられる意見を取捨選択したり、互いに妥協できる共通点を見いだしたりするような調整を行うことが必要となる。受け入れなかった意向等については、その理由を十分に説明して当事者の理解を得ることが重要である。

専門家や事業協力者には、不安を抱えている区分所有者が随時相談できるような体制づくりも必要とされる。空き住戸を借上げて担当者が一定期間滞在することや、定期的に質問を受け付ける相談会等を開催することなども効果的である。

（４）資金負担の軽減

各区分所有者にとって最も強い関心事であり、また、建替え等の合意形成を困難にしかねない最大の要因は、費用の負担に関する問題と言ってよい。事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらうよう働きかけることが大切となる。

費用負担を軽減する様々な方法の検討や、各種の容積率の割増制度、補助制度、融資制度等の適用可能性についての検討を行うことが重要である。専門家から情報提供を受けて一緒に検討していくことが望ましい。

なお、所有者の資金負担の問題など、個人のプライバシーに関わる問題については、第三者

である専門家に対応を任せることが適切である。

表 2-20 費用負担の軽減方策（例）

- | |
|---|
| <p>＜個別対応＞</p> <ul style="list-style-type: none">・融資による個別対応（死亡時一括返済の特別償還制度 等）・費用負担困難者の従前権利のみを定期借家権に変換する事業手法 <p>＜全体での対応＞</p> <ul style="list-style-type: none">・容積率の割増制度や補助制度等の活用による全体事業費の低減・借地マンションへの建替え方式の活用による全体事業費の低減 |
|---|

（５）その他の不安事項への対応

住戸を担保に融資を受けている場合の抵当権への対応方法、賃借人等への対応の仕方、建替え等の費用の融資、建替え等に伴う税金、仮住居先の確保やその費用など、区分所有者にとって建替事業等を行っていく上で不安要素となりうるその他の問題についても、専門家の協力を得ながら、できる限り早くその対応方法や関係する情報等の提供を行い、区分所有者の不安を解消することが重要である。

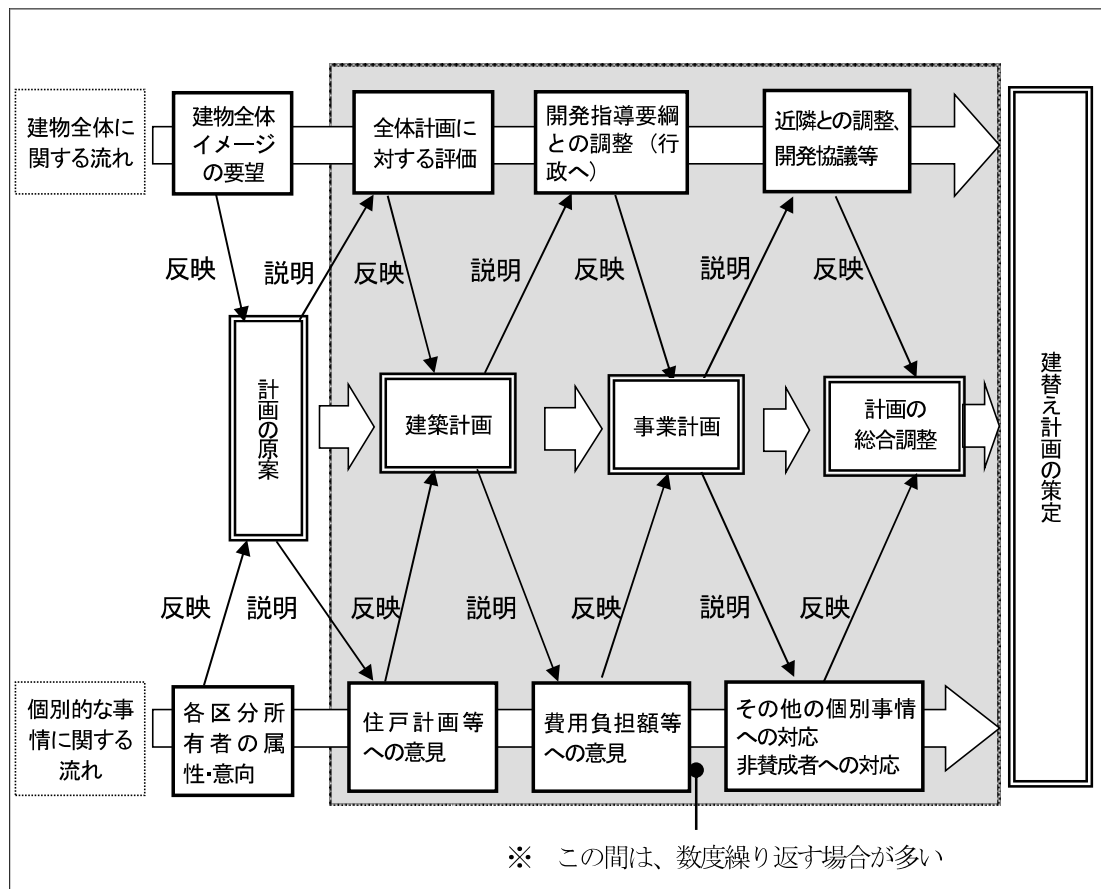
表 2-21 専門家の関わり方のポイント

- | |
|---|
| <p>建替え等に関して、区分所有者等が不安に感じている事項については、注意深く耳を傾け、その考え方や対応策について情報提供を行うように心がける。不安に感じている事項としては、次のようなものが想定される。</p> <ol style="list-style-type: none">①費用負担額はどの程度か②費用負担が難しい区分所有者が建替え等に参加できる方法はあるのか③容積率の割増制度、補助事業制度の適用は可能か④建替え等の費用の借入れは可能か⑤建替え等に伴う税金は⑥引っ越しや仮住居の費用はどうなるのか⑦仮住居先（学区や高齢者の通院問題など）は見つけられるのか⑧ローン残債・抵当権問題は⑨賃貸世帯の立ち退きは⑩建替え等の後のマンションの管理費は 等 |
|---|

特に、抵当権への対応方法や賃借人等への対応の仕方については、専門家・事業協力者からの情報提供及び説明を受けて、周知徹底を図る必要がある。詳細については、「3.2 関係権利者との調整」を参照されたい。

また、仮住居の問題に対して専門家・事業協力者がどのように関わるのかも明確にし、情報提供を行うようにする必要がある。

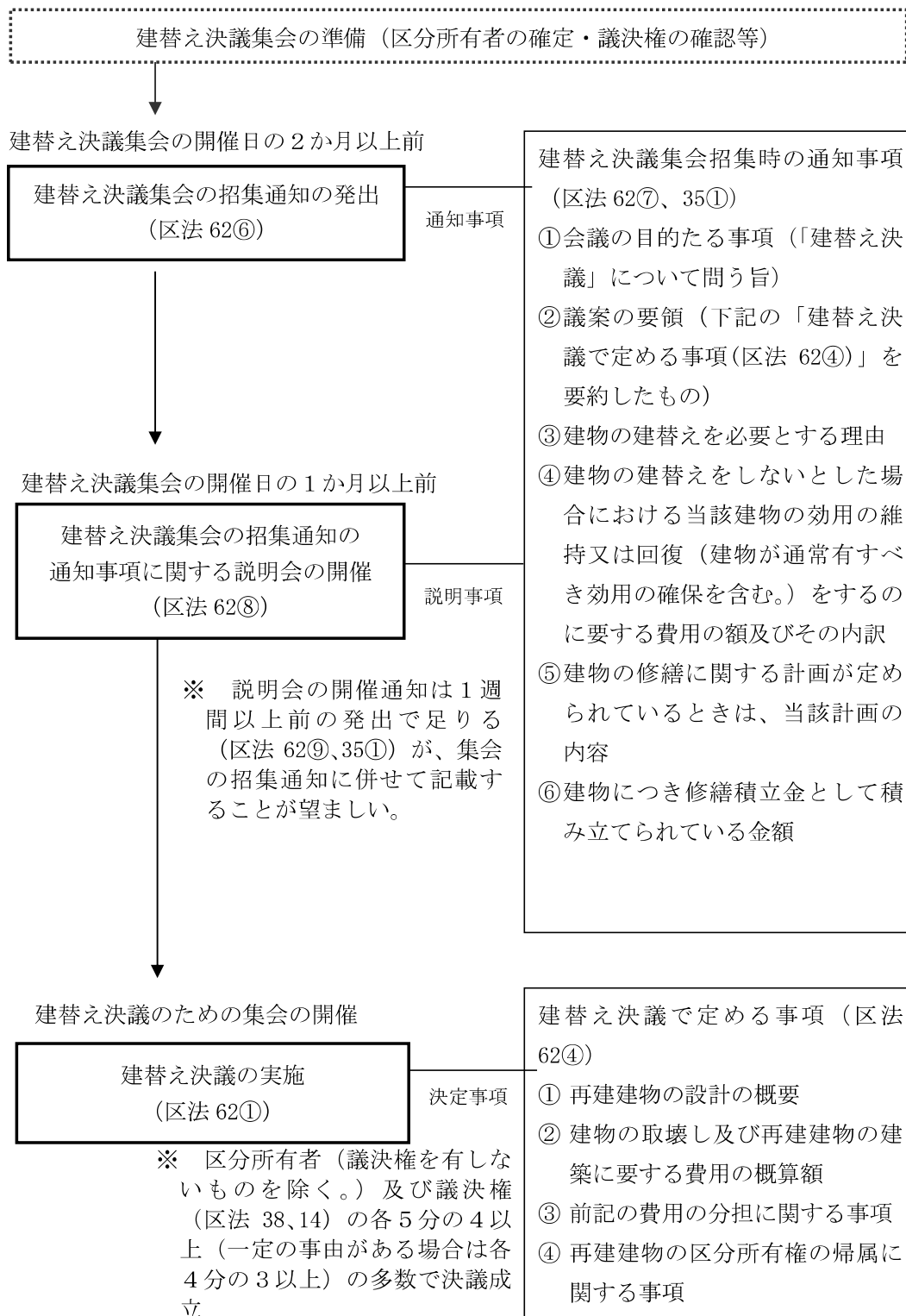
図 2-22 区分所有者の意向把握と計画調整の流れ（建替えの場合のイメージ）



2. 2 建替え決議等の法定手続き

区分所有法に基づく建替え決議又は建物更新決議の流れは次のとおりである。

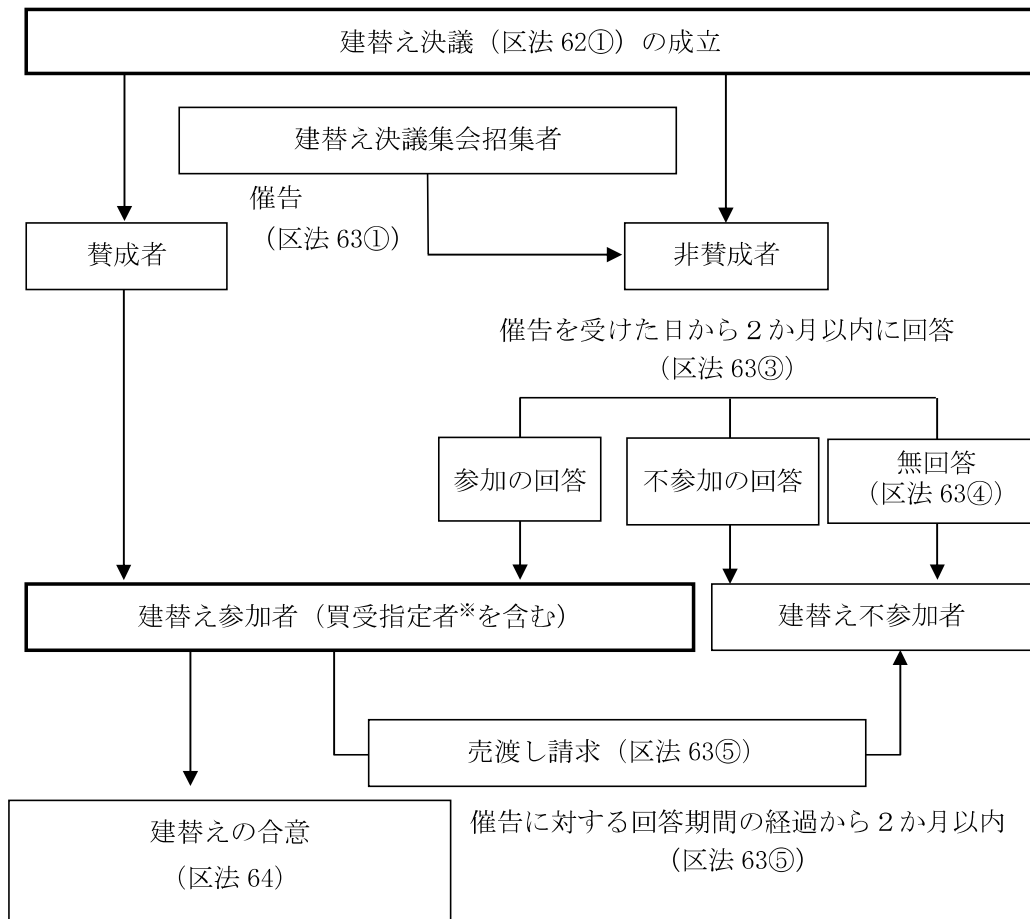
図 2-26 建替え決議までの手続き（区分所有法第 62 条関係）



2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き

建替え決議等の成立から合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

図 2-32 建替え決議から建替え合意までの手続き（区法 63、64）



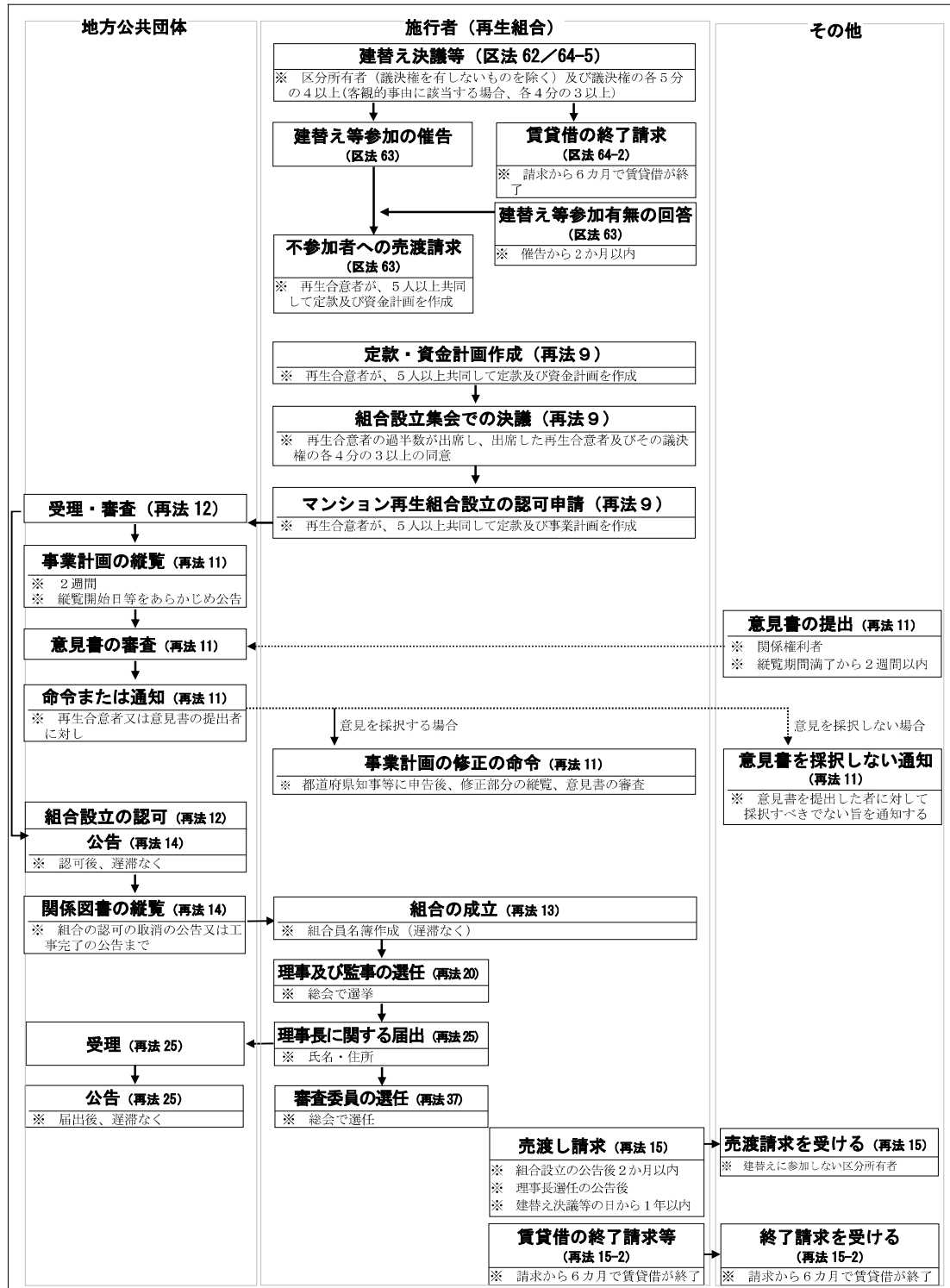
※ 買受指定者（区法 63⑤）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者又は建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

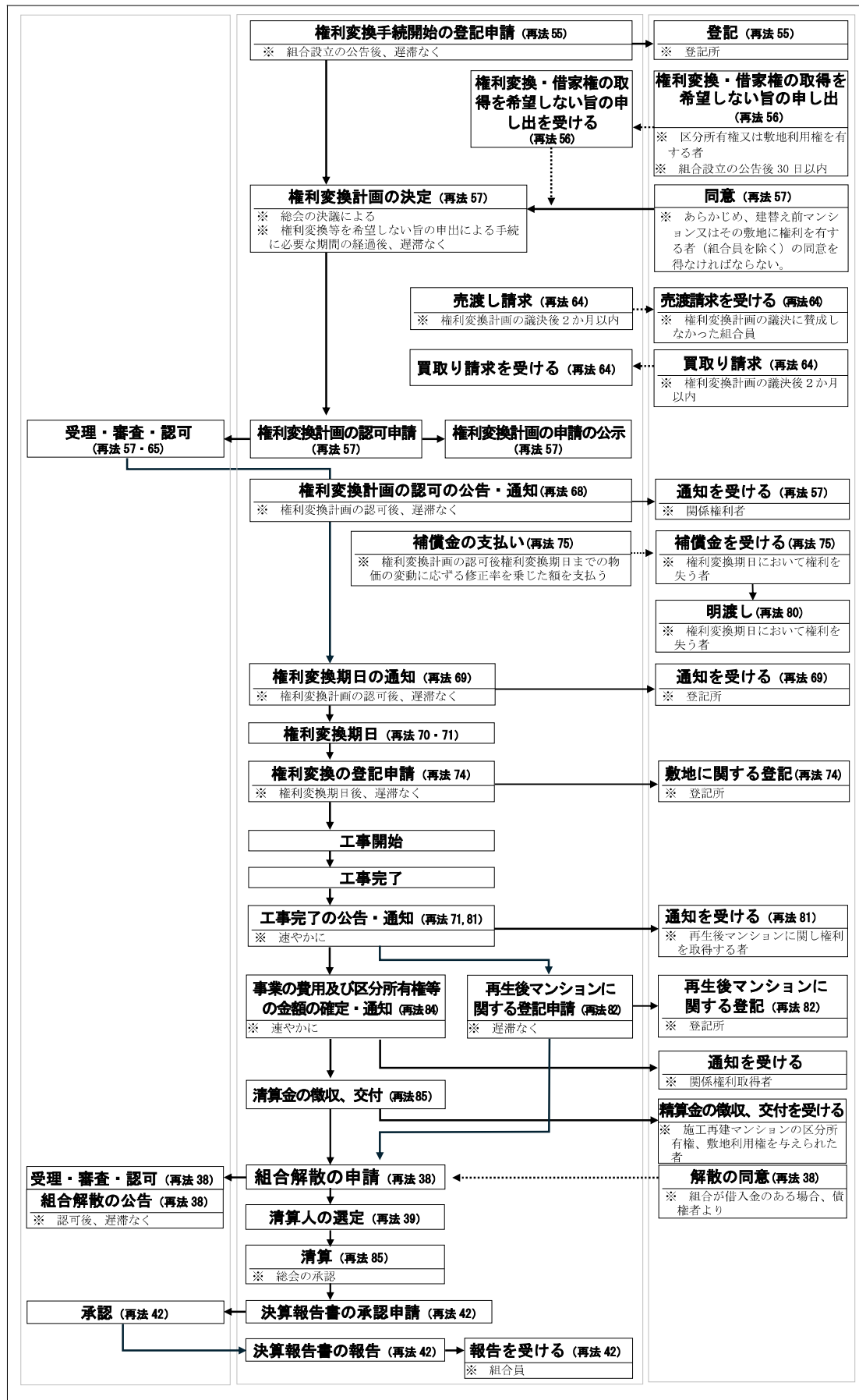
2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

2. 3. 1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー

マンション再生円滑化法に基づく、組合施行によるマンション建替事業等の流れは次のフロー図のとおりである。

図 2-37 マンション再生円滑化法に基づく事業実施フロー





2. 3. 2 再生組合の設立と組織・運営

マンション再生円滑化法に基づき都道府県知事等の認可により設立される再生組合は、再生前のマンションの区分所有者のうち、建替え等に合意した者を主たる構成員とするマンション建替え等を目的とした団体である。

再生組合は法人格を有しており、独立した法的主体としての工事請負契約や資金の借入れなど各種契約の締結が可能となっている。

ここでは、区分所有法に基づく建替え決議等の後に、マンション再生円滑化法に基づく再生組合を設立し、不参加者に対する売渡し請求を行うまでの法定の手続きについて、次頁のフローに沿って解説するとともに、再生組合の組織・運営についても触れる。

図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合）

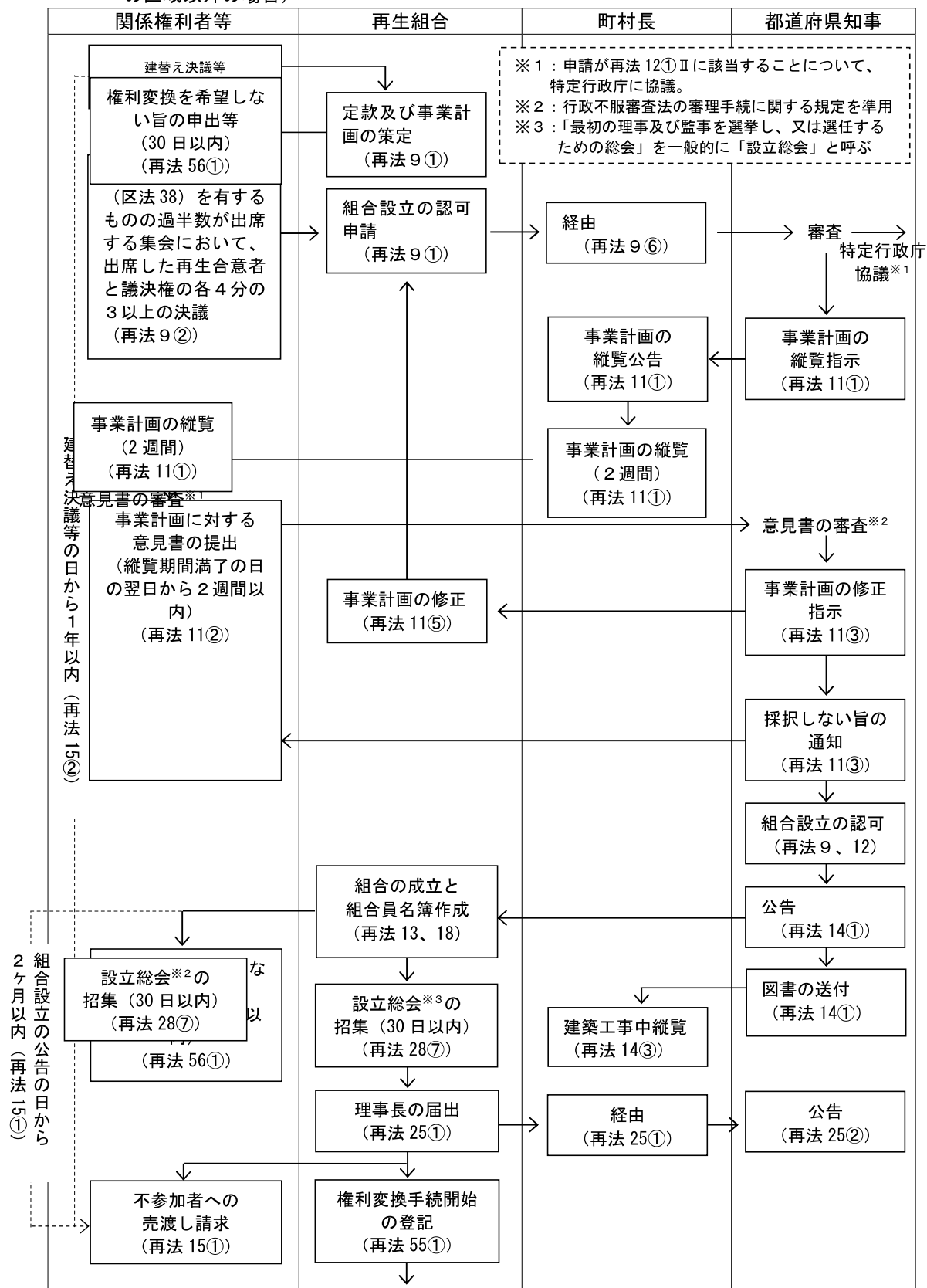
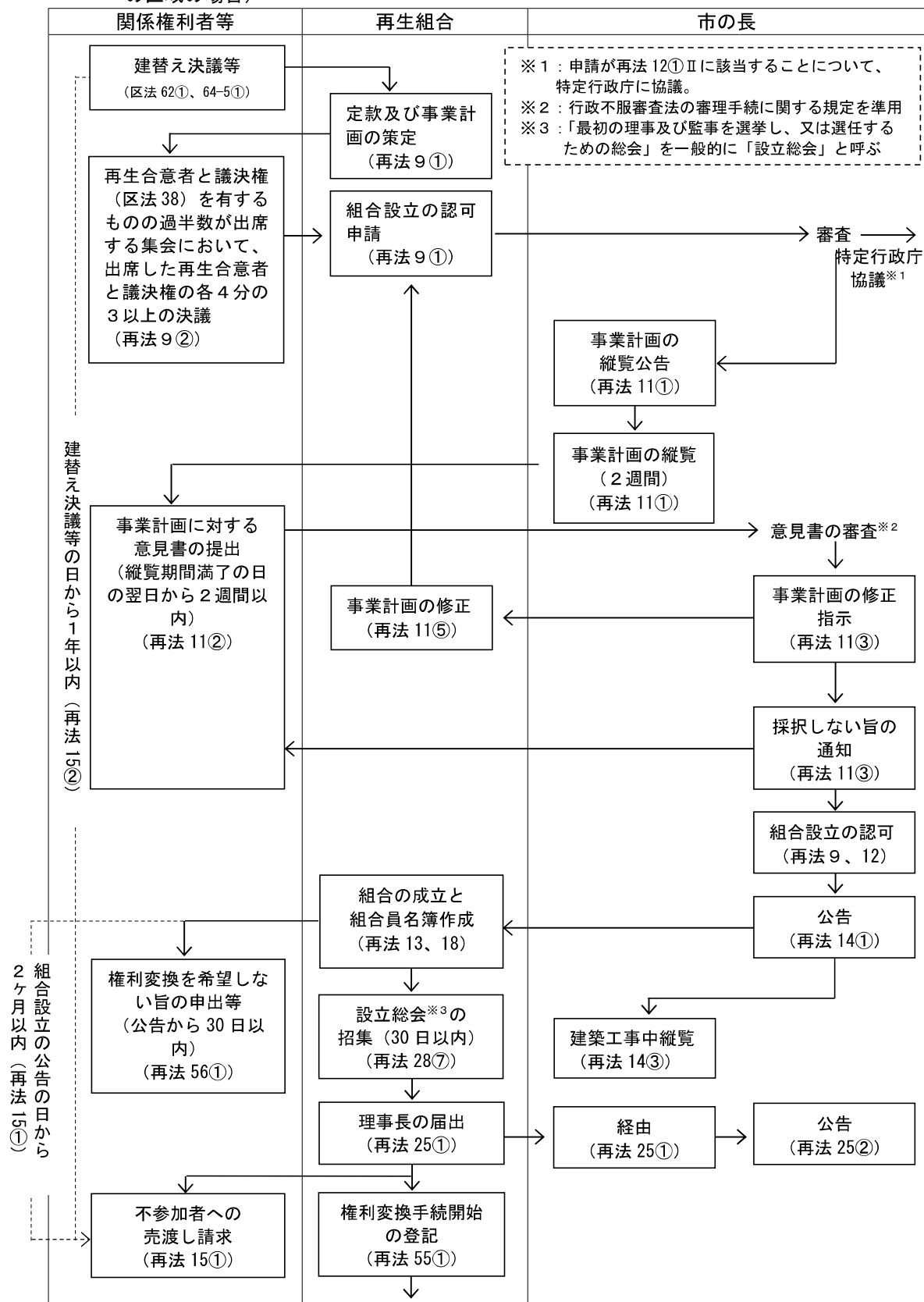


図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合）



2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可

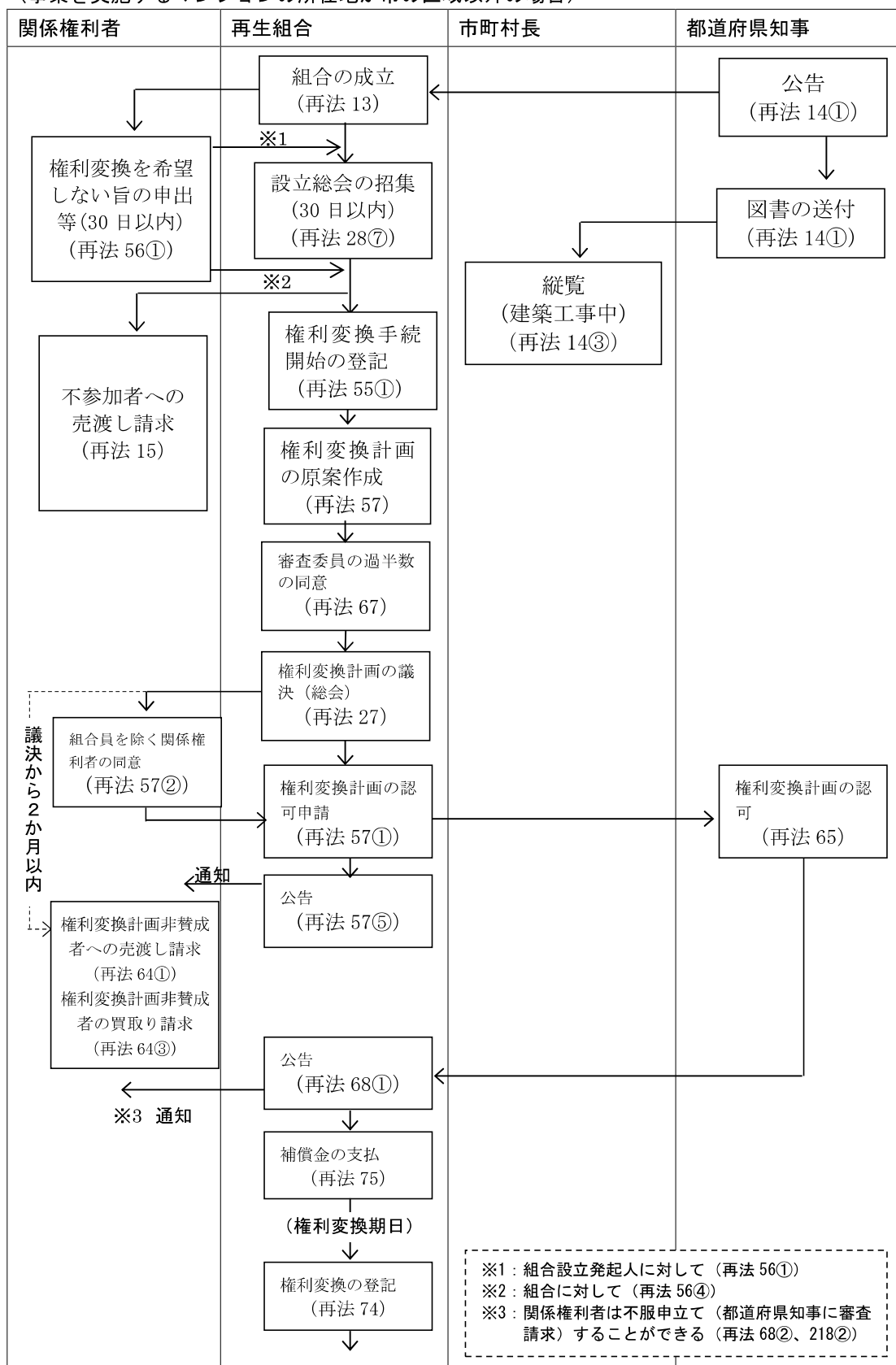
マンション再生円滑化法を適用しないマンション建替え等の場合、区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え等の後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。

特に、再生前マンションの除却により、建物に関する権利は一旦消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性があるほか、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。

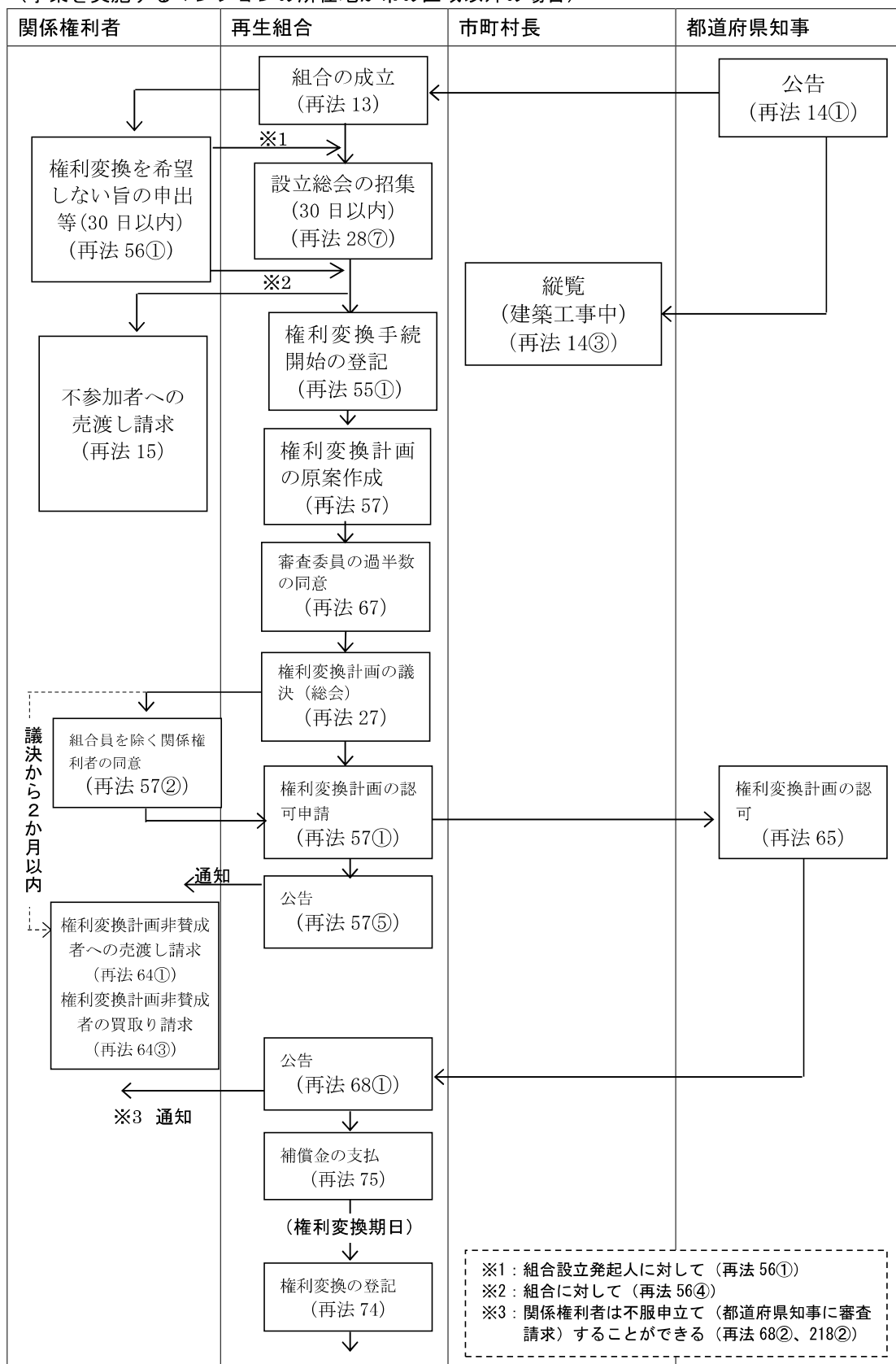
こういった課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、再生前マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、再生後マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

ここでは、再生組合設立の後に、権利変換手続開始の登記、権利変換計画の認可を得て、権利変換の登記を行うまで手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-53 再生組合の成立から権利変換の登記までのフロー
(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)

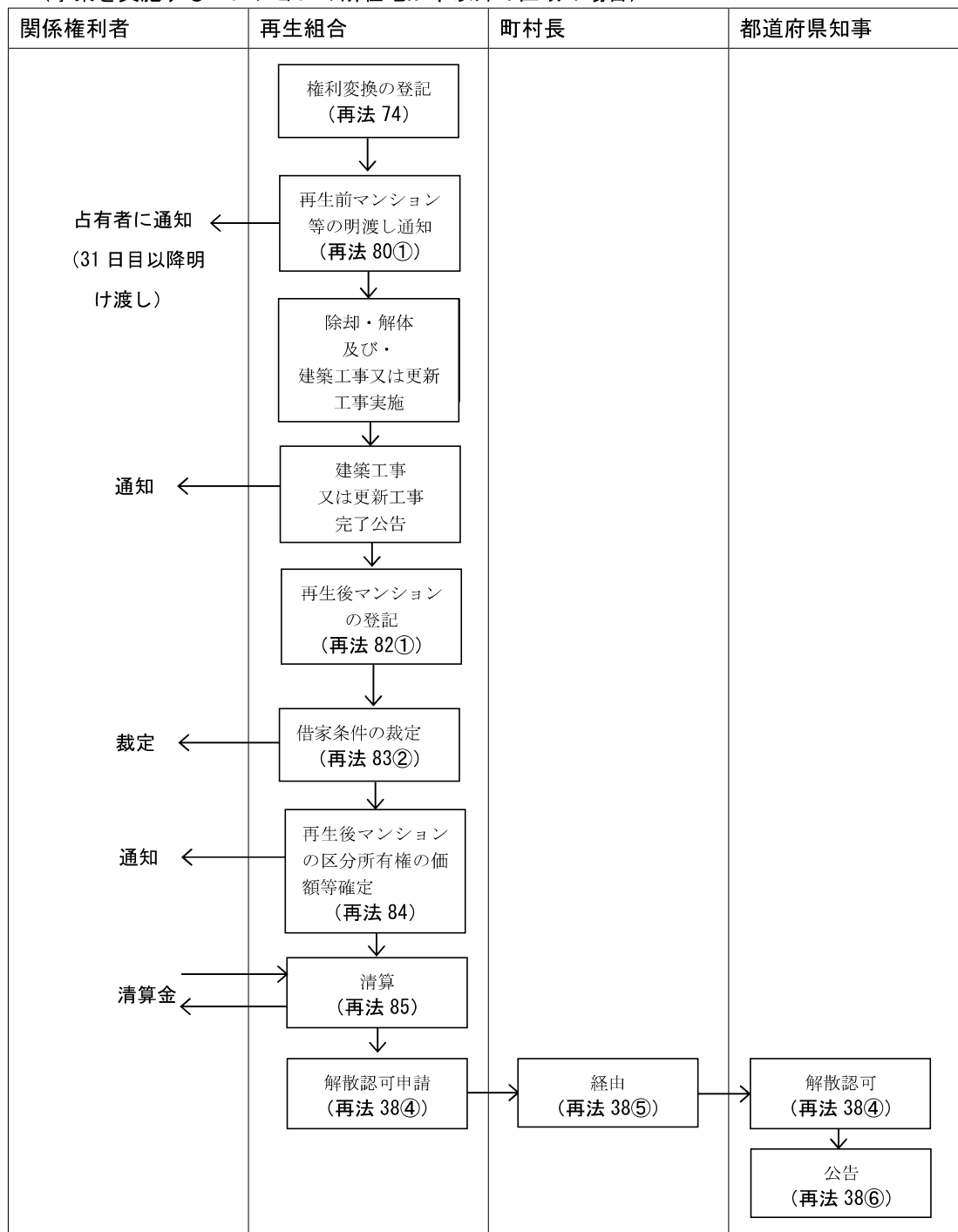


2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで

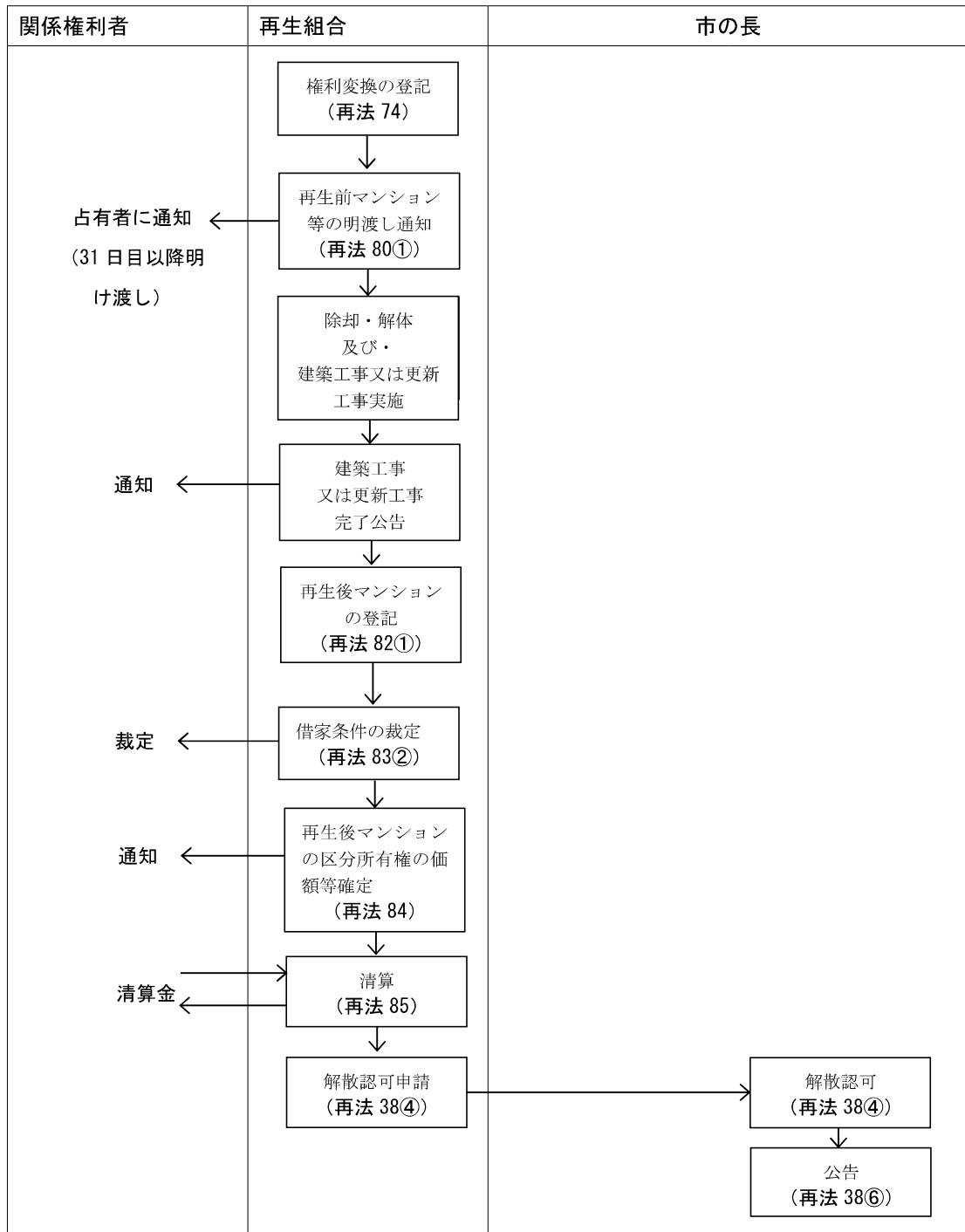
ここでは、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画認可後、再生前マンション等の占有者に対する明渡しの請求、再生前マンションの除却（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築工事又は更新工事を経て再生組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-66 明渡しから工事完了までのフロー

（事業を実施するマンションの所在地が市以外の区域の場合）



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合)



2) 都の建替えに関する支援策について

① マンション建替えに伴う仮住まい等の支援

東京都では、マンション建替事業期間中の仮住居として都営住宅の提供を行っています。
マンション建替えに伴う都営住宅の提供

 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33karizumai/33toeijuutaku/>

② 共同住宅建替誘導型総合設計制度

原則として、建築後 30 年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物を建て替える場合、総合設計制度の活用により容積の緩和が受けられる場合があります。建替え後のマンションの規模により、所管が都又は区、市で異なるため、専門家とご相談ください。

【参考】東京都総合設計許可要綱（都 HP より）

 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/toshiseibi/pdf_kenchiku.kijun.pdf_sogo_02

③ マンション再生法容積率等許可

東京都マンション再生法容積率等許可要綱により、容積・高さ制限の緩和が可能となる場合があります。②と同様に、所管が都又は区、市で異なるので、専門家とご相談ください。

【参考】東京都マンション再生法容積率等許可要綱・実施細目（都 HP より）

 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/kaihatsu/kenchiku_gyosei/gyosei/kijun/mansion

3) 各種補助事業、融資制度等の紹介

① 都市居住再生促進事業

各区市では、2人以上の敷地の共同化により共同住宅を建設する方又は老朽マンションを建て替えようとする方に助成を行っており、都は、その建設費の一部を補助しています。助成の有無及び内容は区市により異なりますので、詳細は地元の区又は市にご相談ください。（参考：共同化最大 300 万円/戸・マンション建替最大 150 万円/戸）

【参考】「マンション建替え等に伴う助成制度」（都 HP より）

 <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/tatekae/33joseiseido/>

② その他の補助や融資、税制の特例

住宅・建築物耐震改修事業、まちづくり融資、マンション共用部分リフォーム融資、民間再開発促進基金（債務保証）、マンション再生・売却・敷地分割各々の税控除があります。

国・地方公共団体による補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例等

 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001994221.pdf>（国交省 HP）

*国交省 HP（令和8年4月時点）：地方公共団体における予算措置が別途必要のため、必ずご確認ください。