

A-1 テキスト マンション再生入門（1） 目次

※ このテキストは(1)の内容のみになります。(2)から(4)のテキストは別途ございます。

ページ番号

(各ページ右下に表示)

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)	集会の決議の円滑化	4
	■	(3)	決議要件の緩和	6
	■	(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
	■	1. (2)	合意形成の活動－4つの手順	15
	■	1. (3)	専門家等の活用	15
	■	1. (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
	◇	2. (1. 1	建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方	24
(3)	◇	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
	◇	2. (2. 1	建替え決議等の法定手続き	35
(4)	◇	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

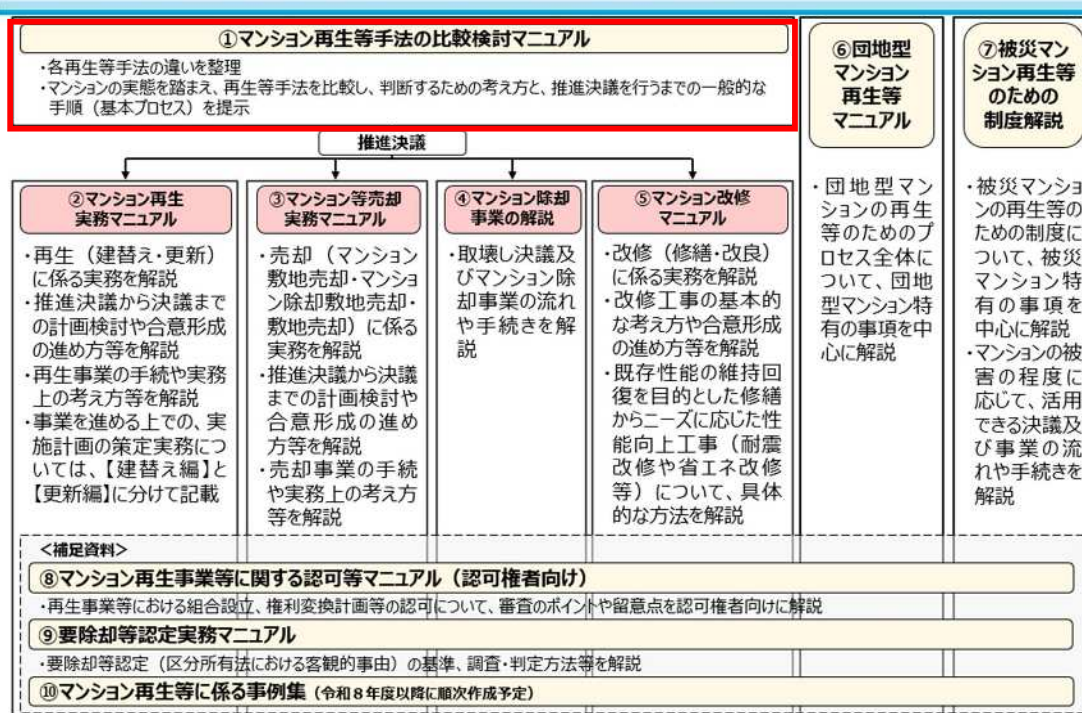
◇：マンション再生実務マニュアル（国土交通省）から抜粋

○：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。

■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】

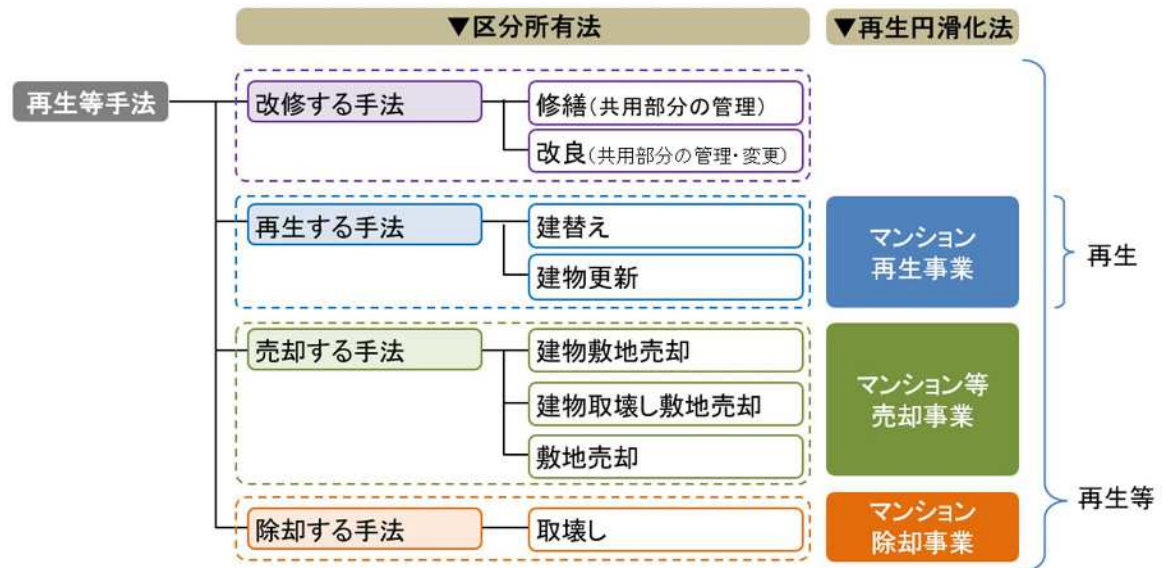
- ・これらの指摘を踏まえ、改正区分所有法では、建替え決議と同様の割合の多数決により、以下の①～⑥の決議をすることが可能になりました。
 - ①建物更新決議（区法 64-5）
 - ②建物敷地売却決議（区法 64-6）
 - ③建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）
 - ④取壊し決議（区法 64-8）
 - ⑤再建決議（区法 75）
 - ⑥敷地売却決議（区法 76）
- ・また、マンション建替円滑化法では、区分所有法の建替え決議に対応した事業であるマンション建替事業に係る手続が設けられていましたが、上記①～⑥の決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、マンション建替円滑化法の改正により、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

ニューラ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

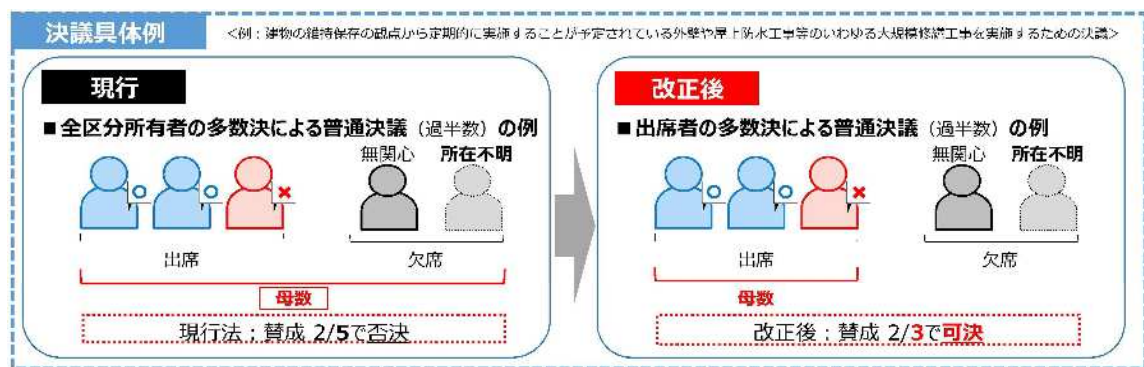
【背景】

- ・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

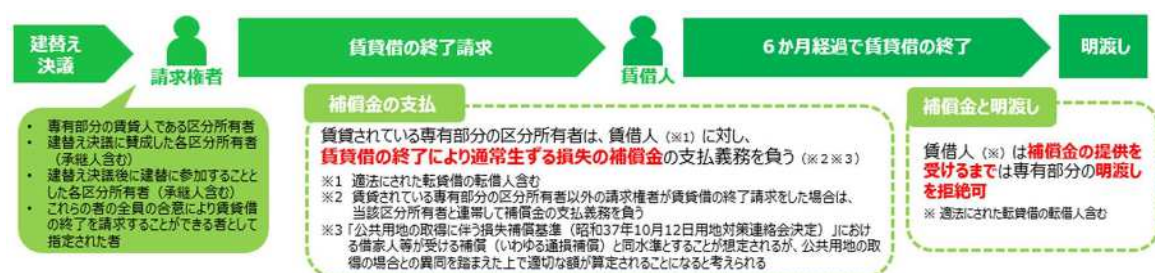
【背景】

- ・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

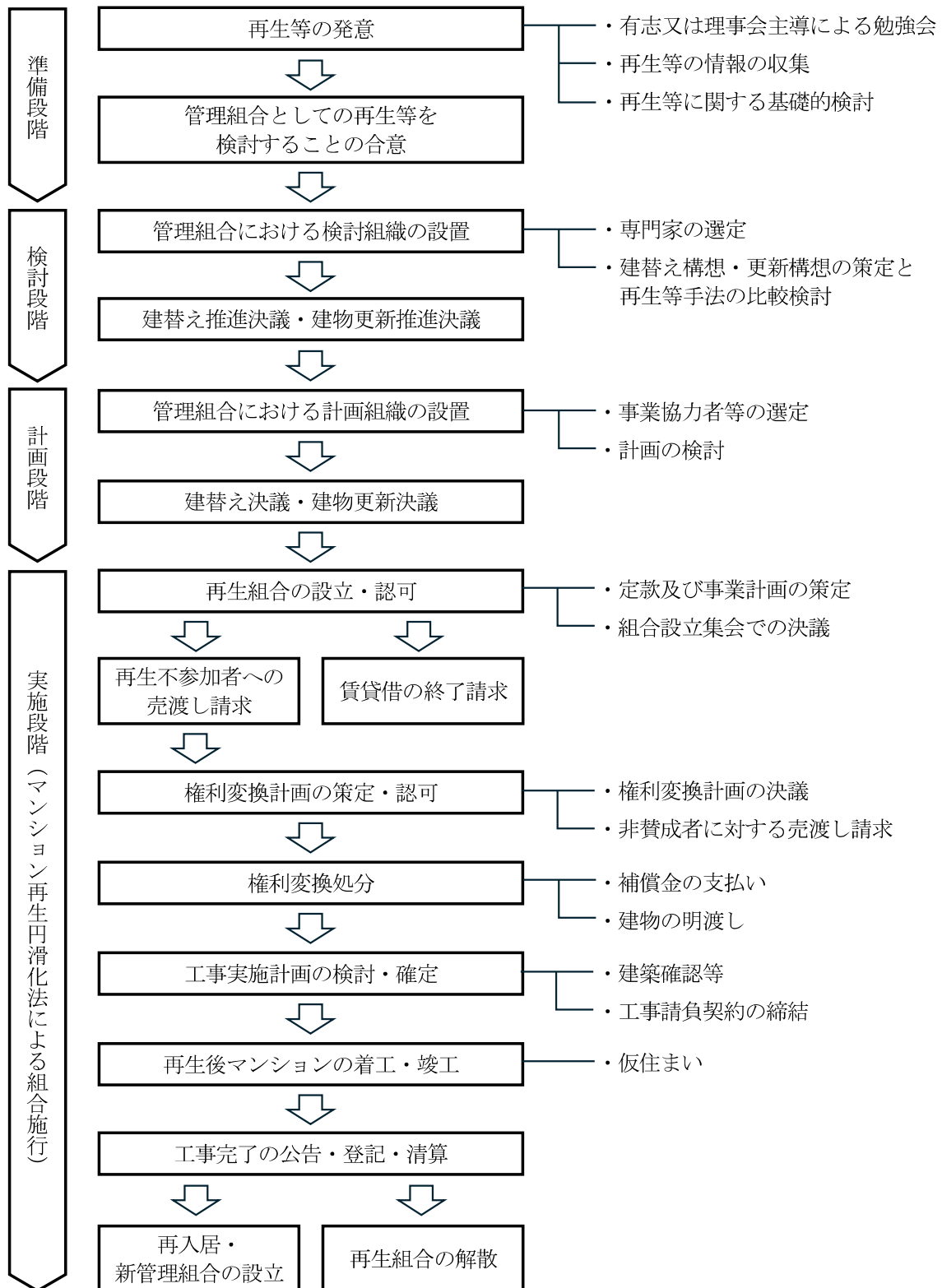
再生等事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

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。