

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(2)の内容のみになります。(1)(3)(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. (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. 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
	◇ 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。

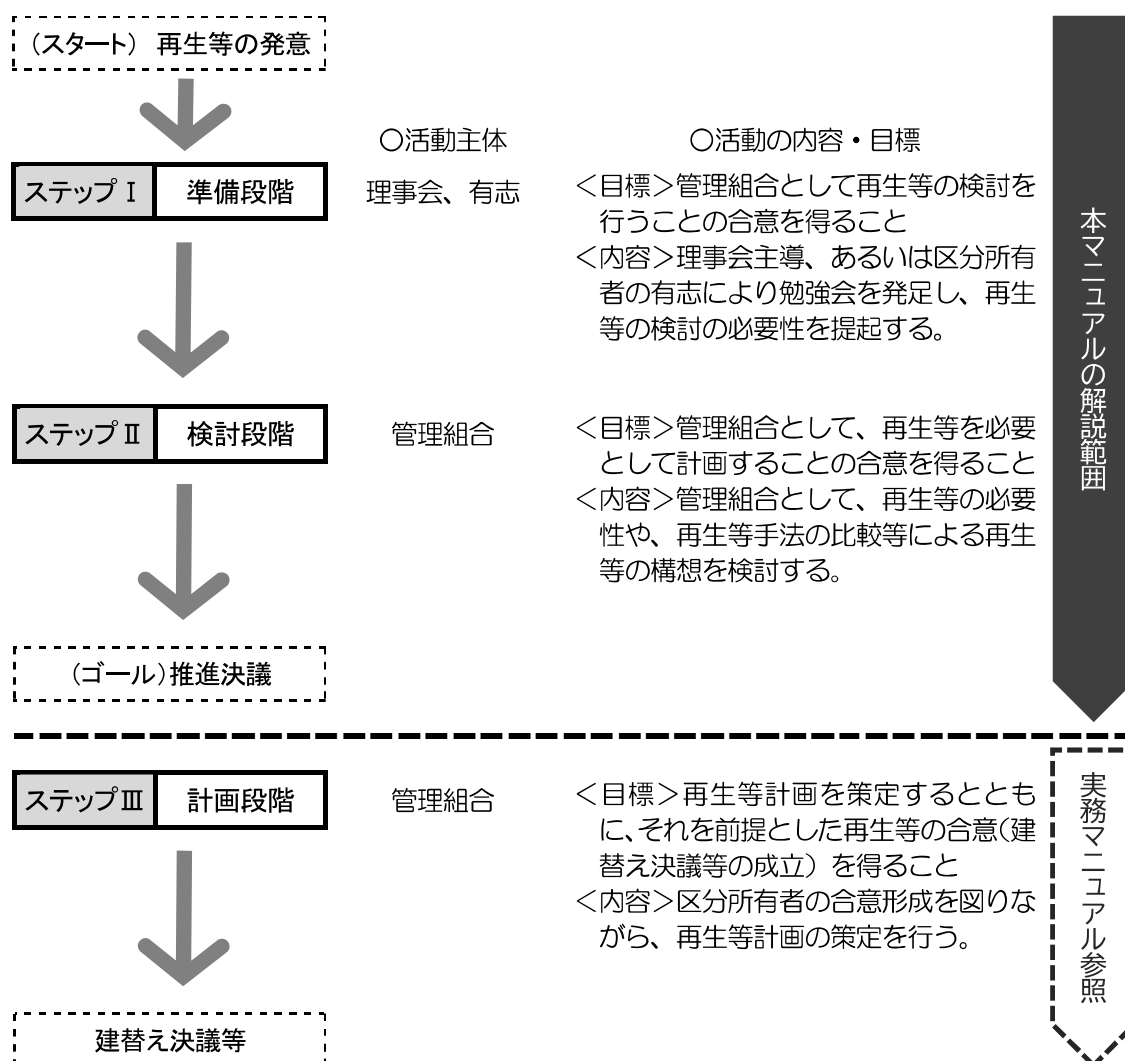
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

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

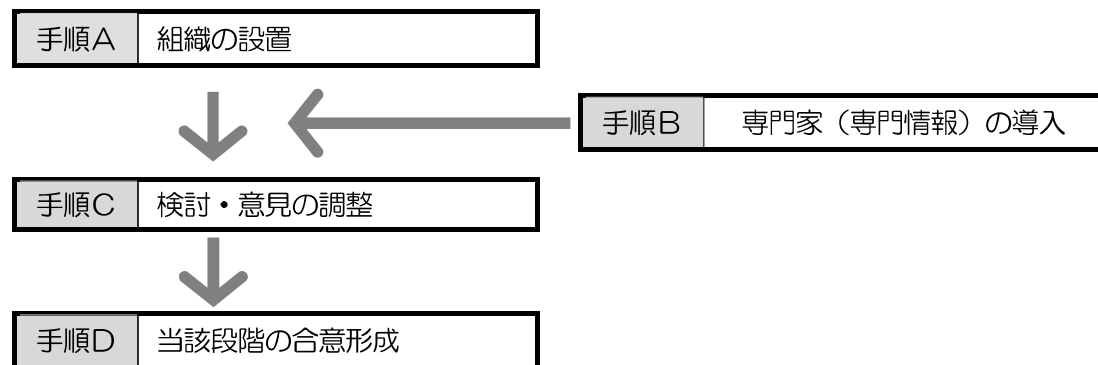
＜目標＞ 「再生等計画を策定するとともに、それを前提とした再生等に関する合意を得ること」が計画段階での目標です。

＜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。

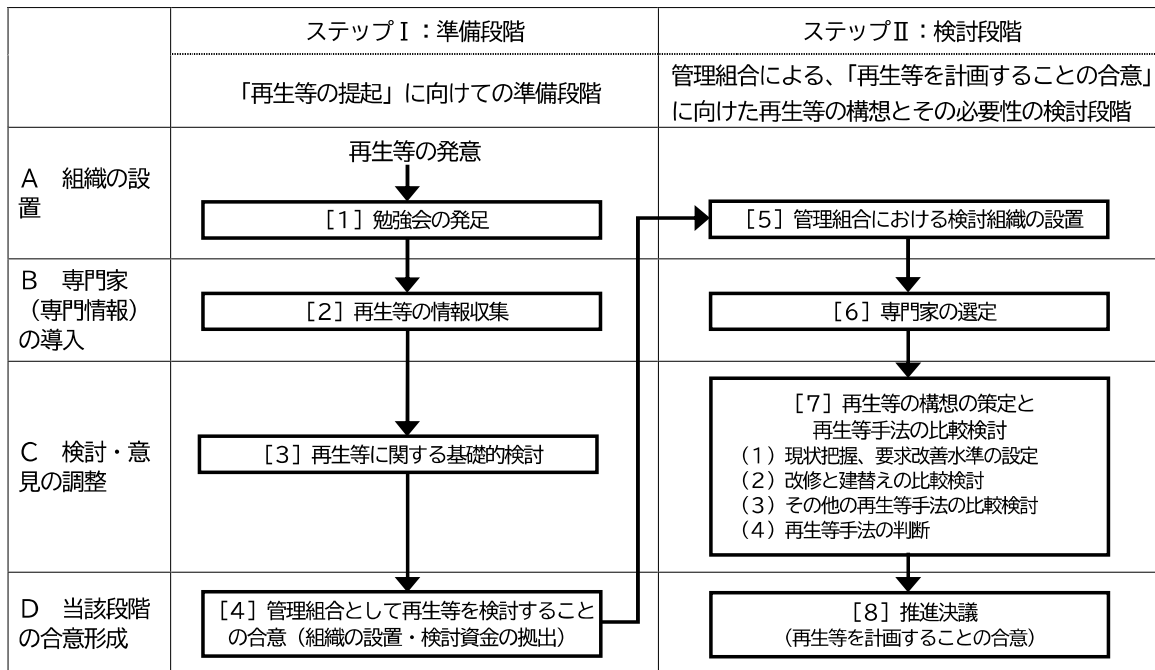
デベロッパーの候補者の選定方法は、「マンション再生実務マニュアル」第2章の2. 1. 2「(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定」を参照してください。

（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。

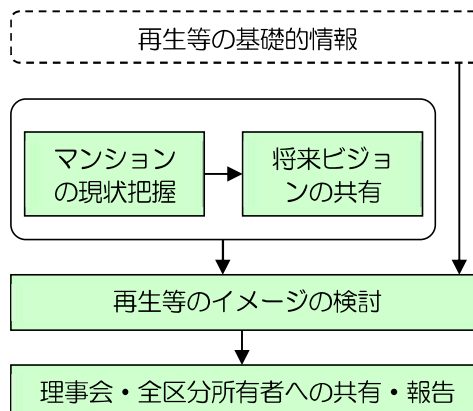
■推進決議までの合意形成の基本プロセス



【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	
	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	⇒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

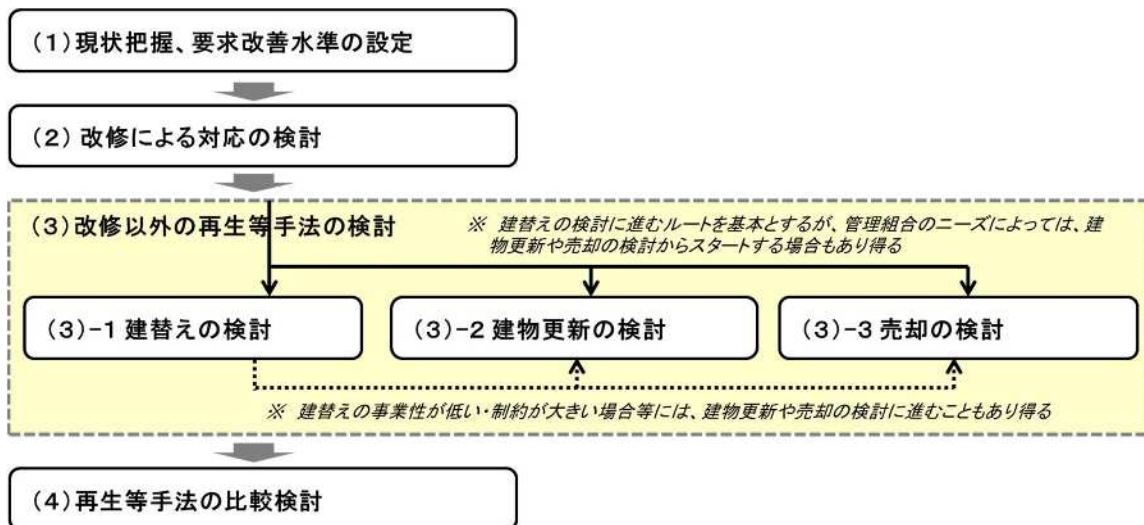
【建物敷地売却決議の場合】（区法 64-6③）

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考えられます。