

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(3)の内容のみになります。(1)(2)(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
	■	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
(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. 1) 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

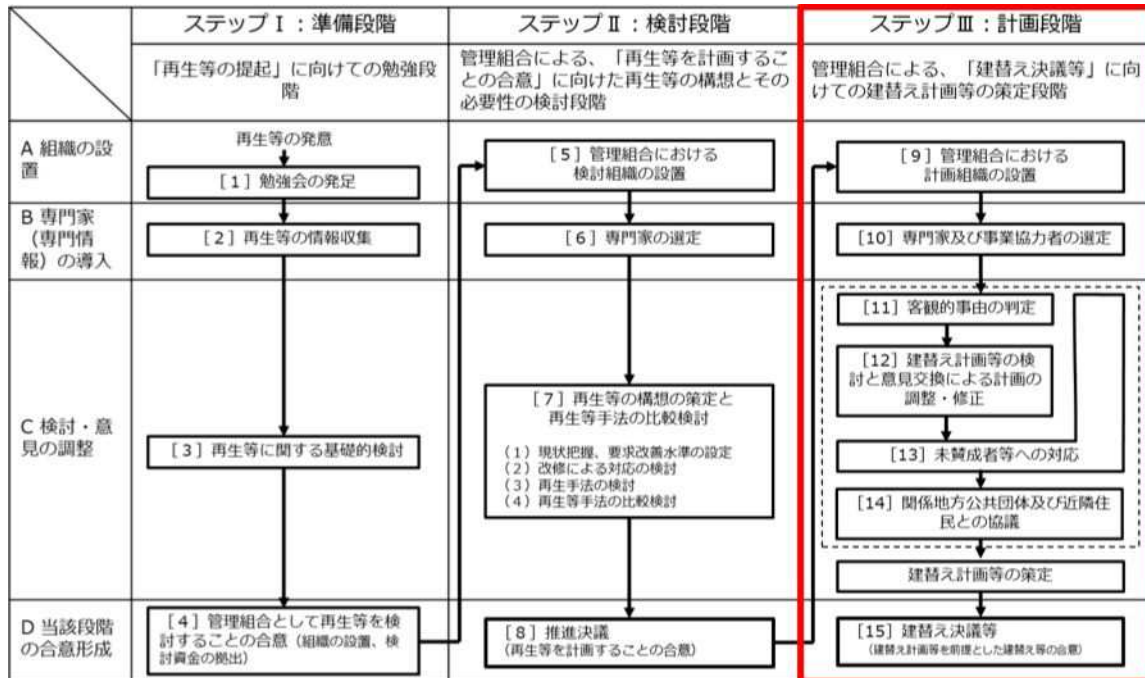
○：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 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。

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ることが考えられるが、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もよい。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）

