

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(4)の内容のみになります。(1)から(3)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. 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	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

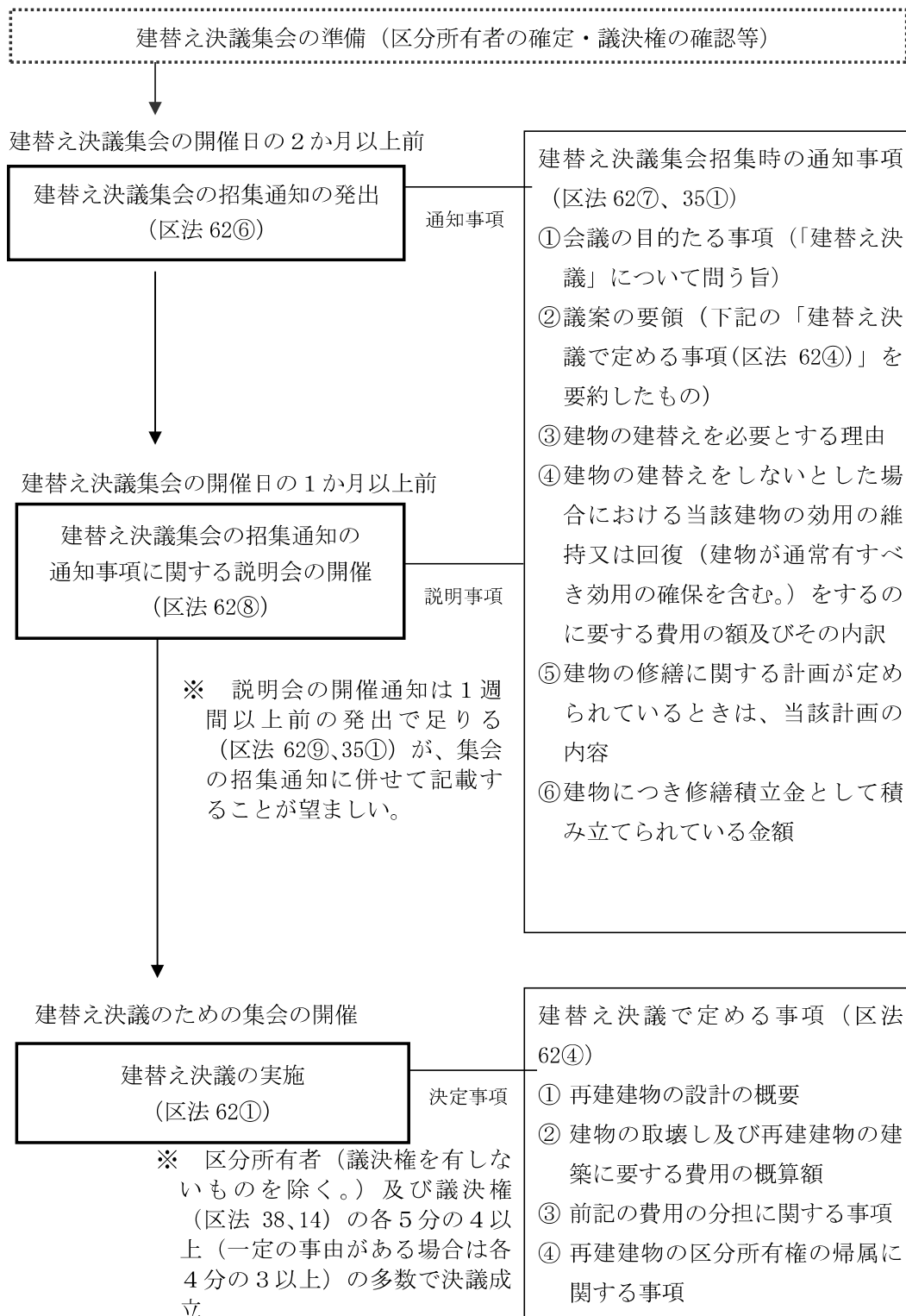
○：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 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。

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。

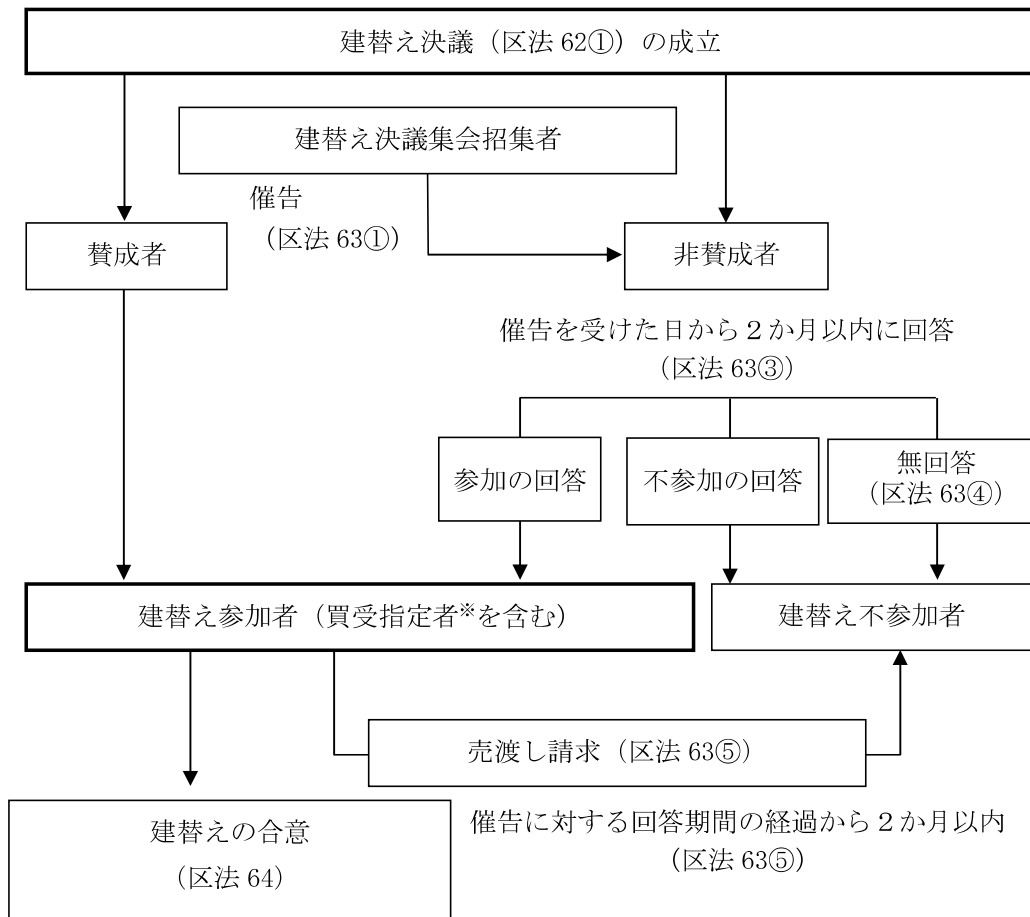
図 2-26 建替え決議までの手続き（区分所有法第 62 条関係）



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）



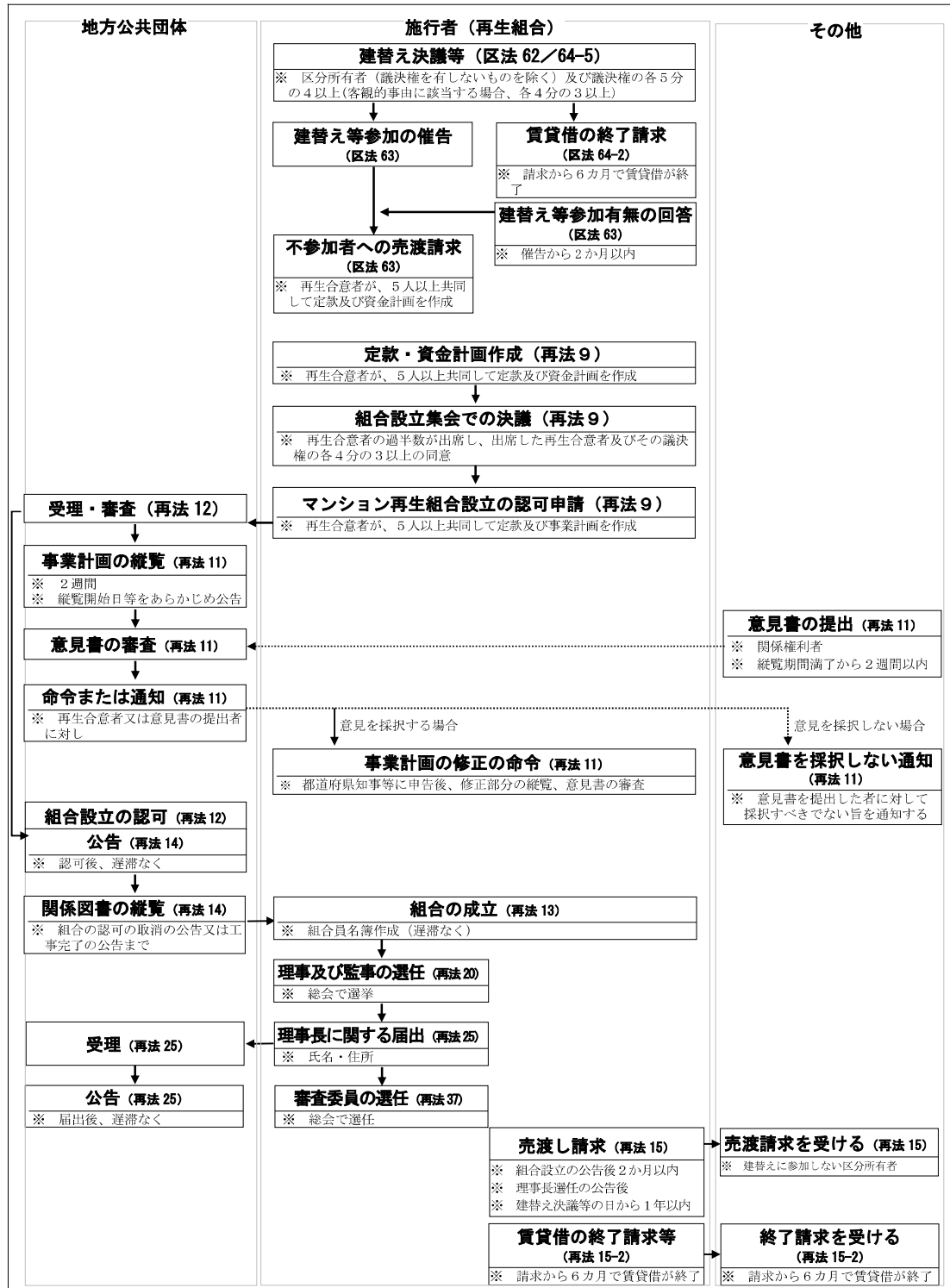
※ 買受指定者（区法 63⑤）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者又は建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

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）

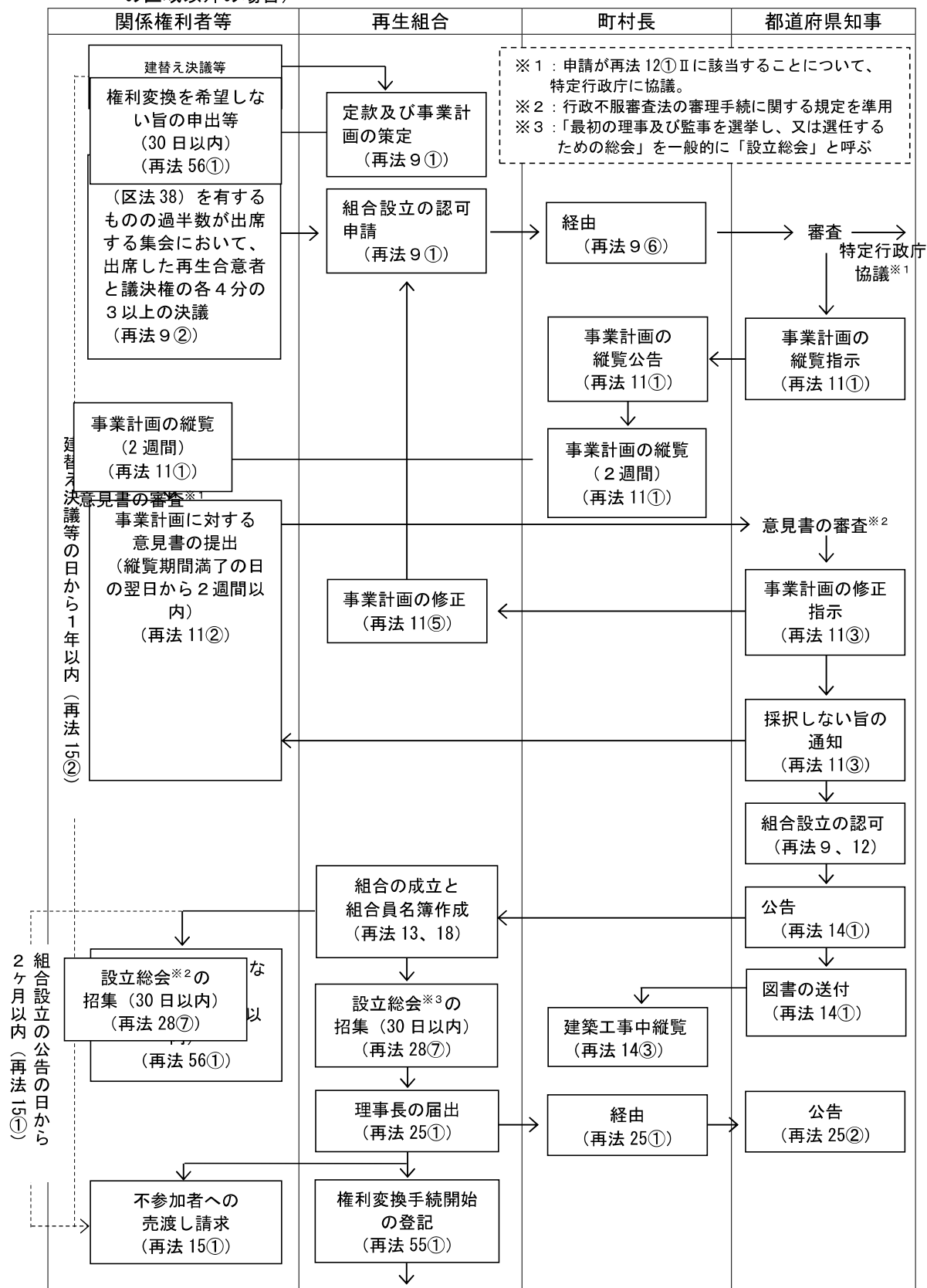
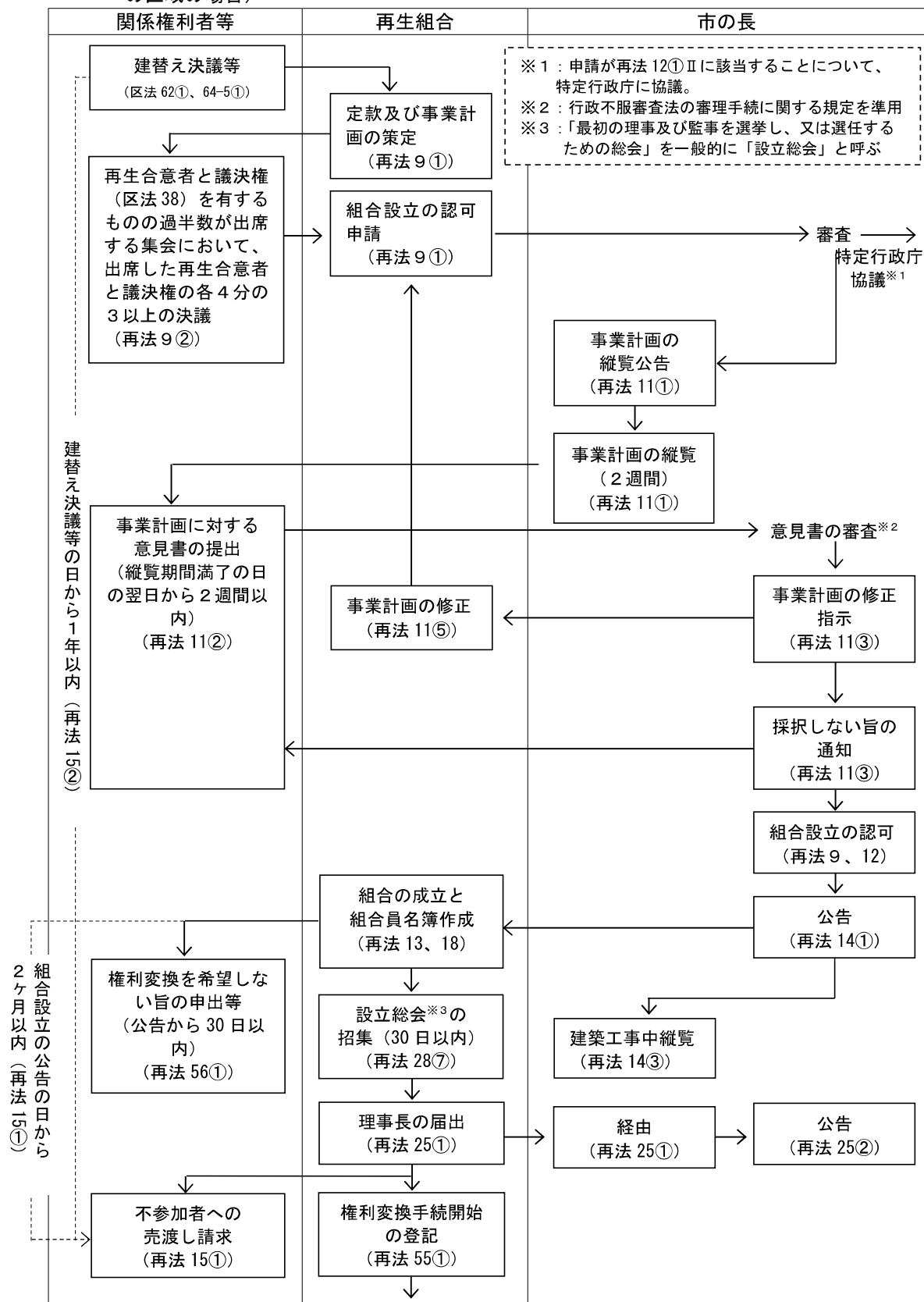


図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合）



2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可

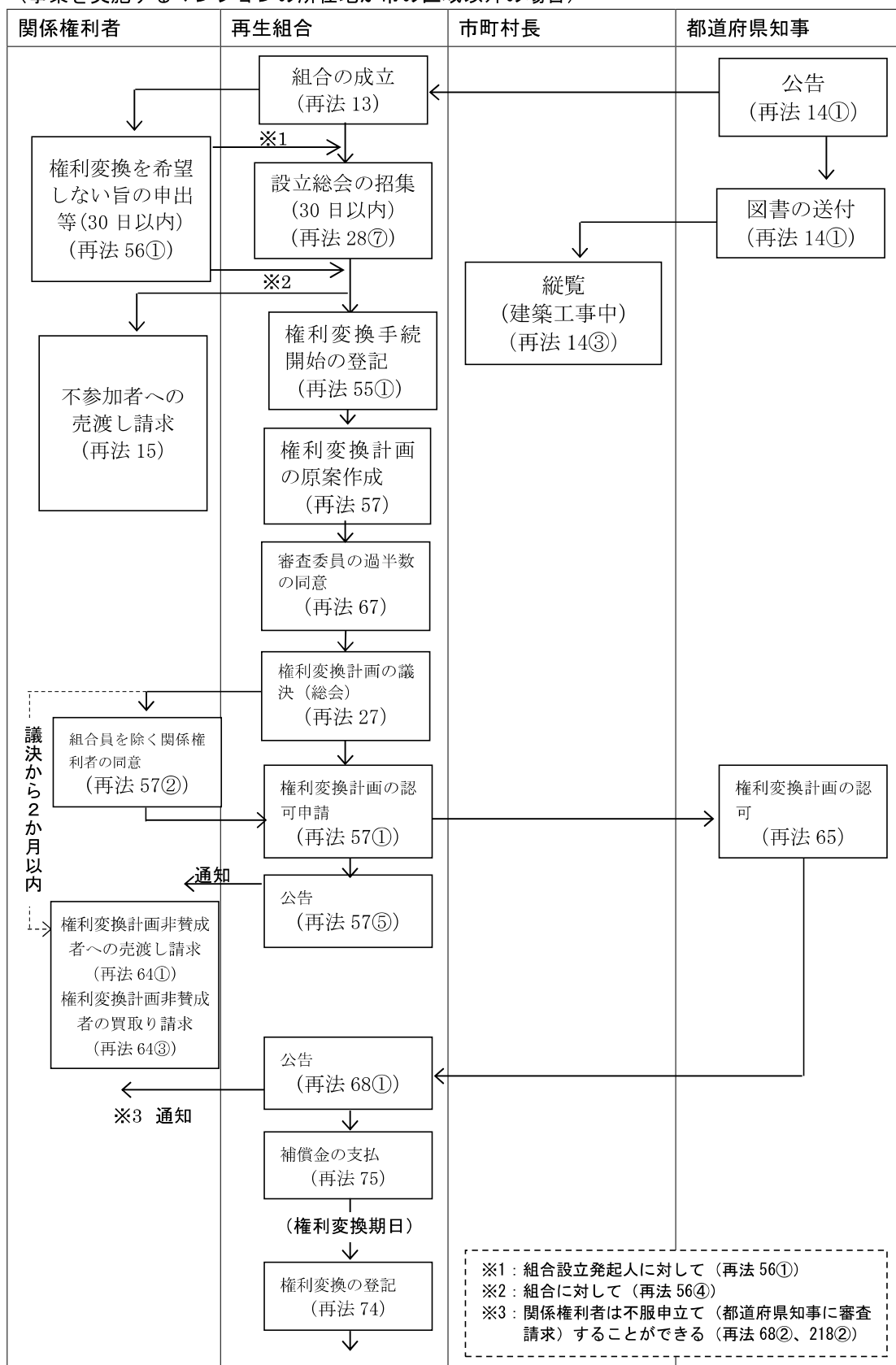
マンション再生円滑化法を適用しないマンション建替え等の場合、区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え等の後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。

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。

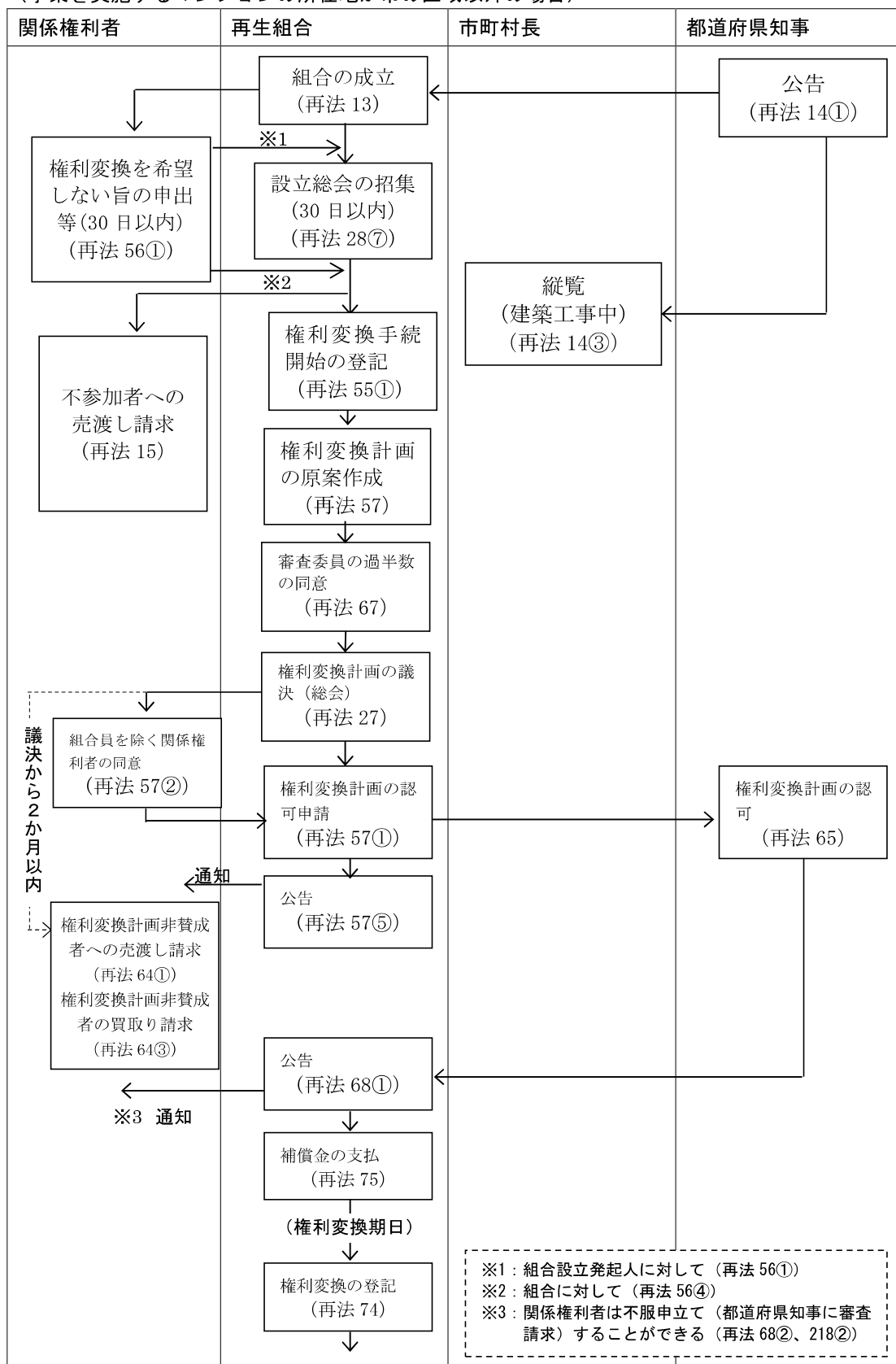
こういった課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、再生前マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、再生後マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

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)

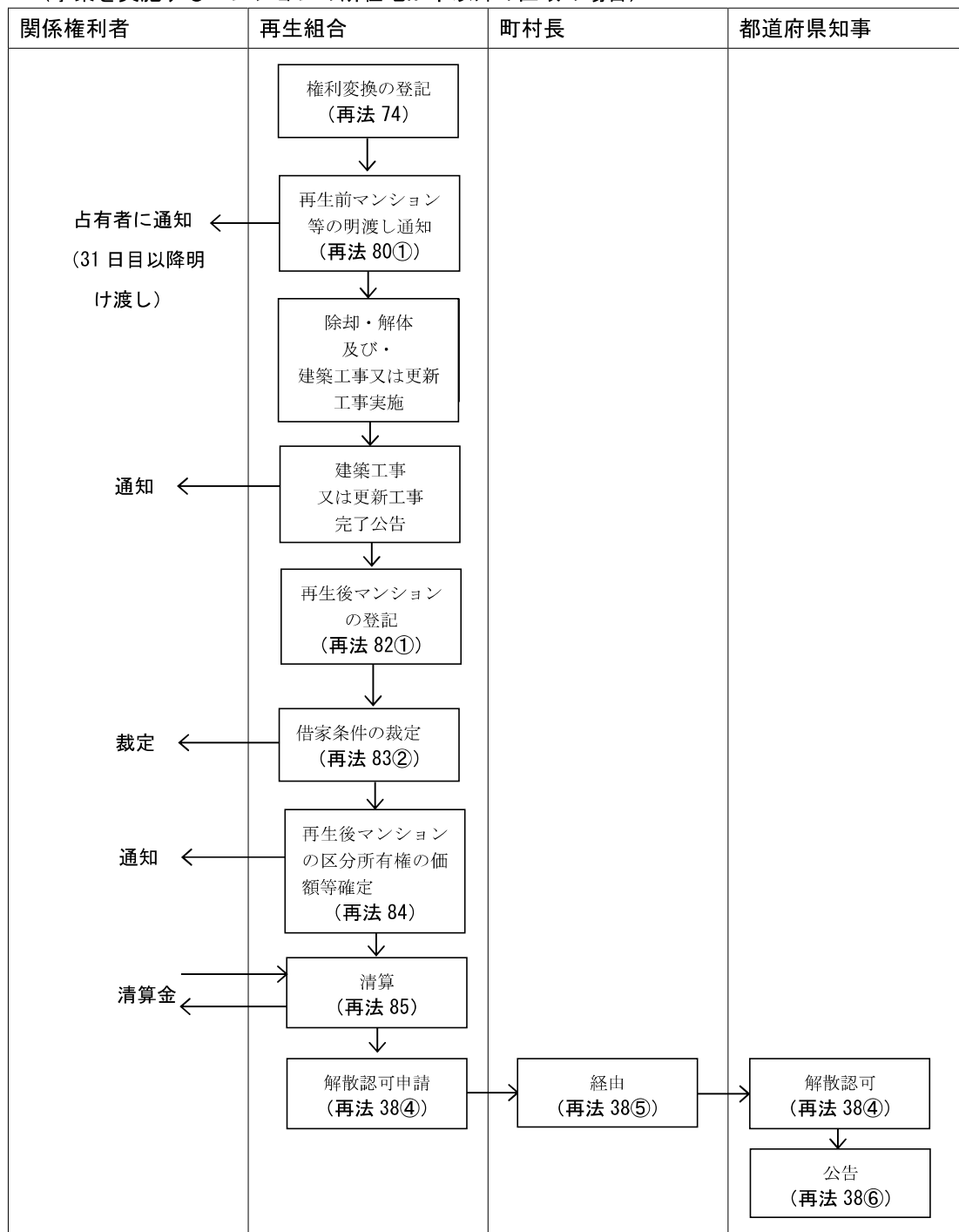


2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで

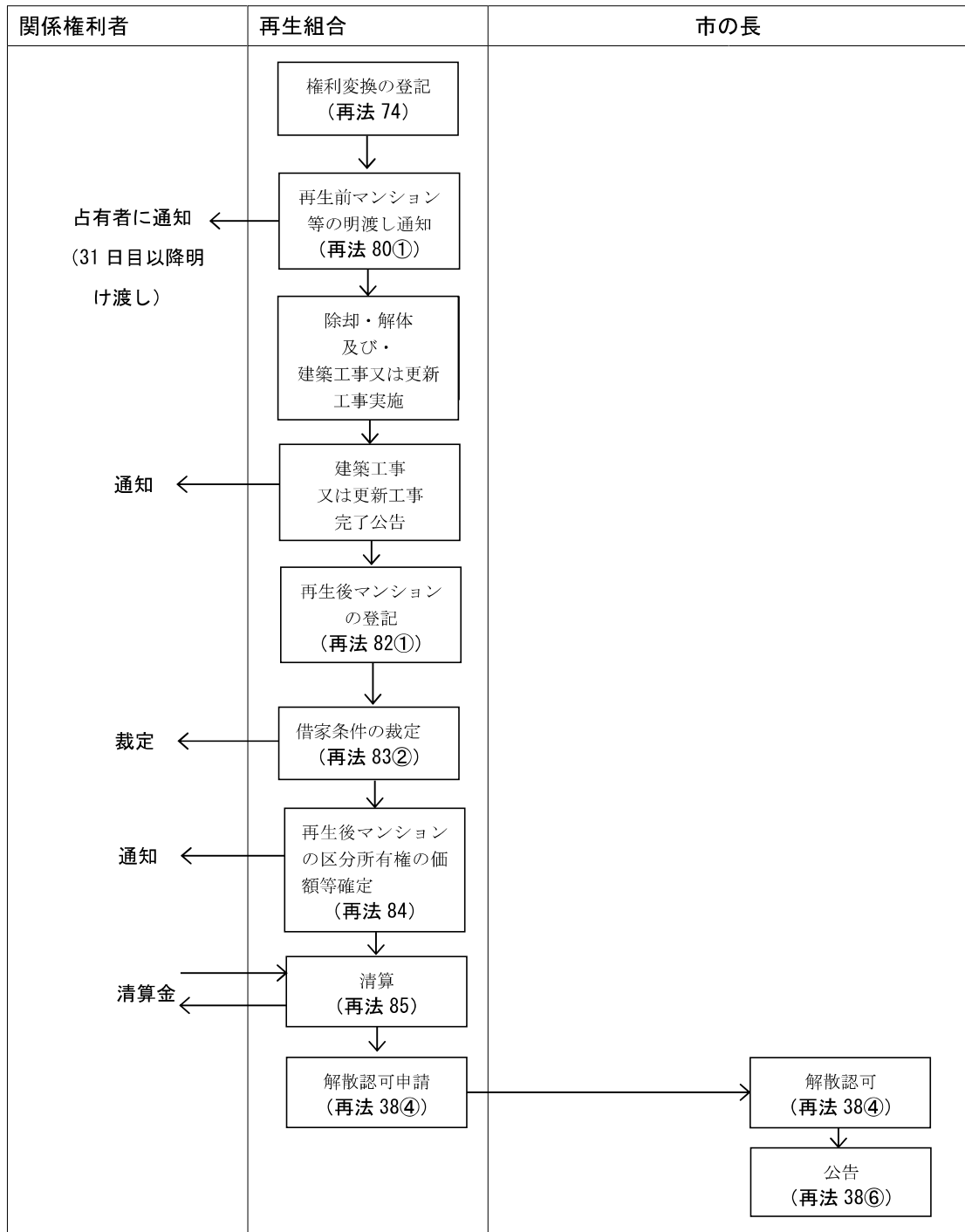
ここでは、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画認可後、再生前マンション等の占有者に対する明渡しの請求、再生前マンションの除却（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築工事又は更新工事を経て再生組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

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。