

A－2テキスト マンション再生等手法の比較検討について 目次

※ このテキストは(1)の内容のみになります。(2)から(5)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)

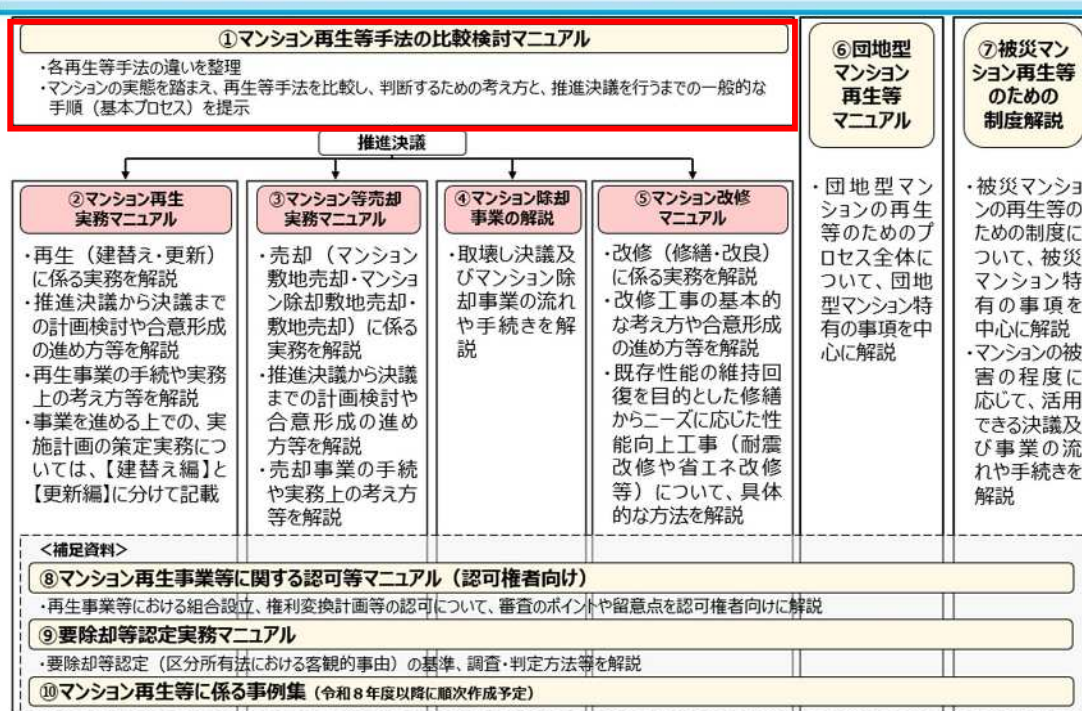
(1)	第1章	1. (4) 本マニュアルの構成	1
		2. (1) 新たな再生等手法の創設	2
		3. (1) 再生等の進め方	4
		3. (2) 再生等手法の概要	7
(2)	第2章	概論: (1) 合意形成の段階－3つの段階	8
		(2) 合意形成の活動－4つの手順	10
		(3) 専門家等の活用	10
		(4) 推進決議までの合意形成の基本プロセス	12
(3)		1. [3] 再生等に関する基礎的検討 【手順C】	13
(4)-1		2. [7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討 【手順C】	17
		(1) 現状把握、要求改善水準の設定	21
(4)-2		(2) 改修による対応の検討	31
		(3) 改修以外の再生等手法の検討	32
(4)-3		(4) 再生等手法の比較検討	36
(5)		2. [8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】	46

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

※ 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】

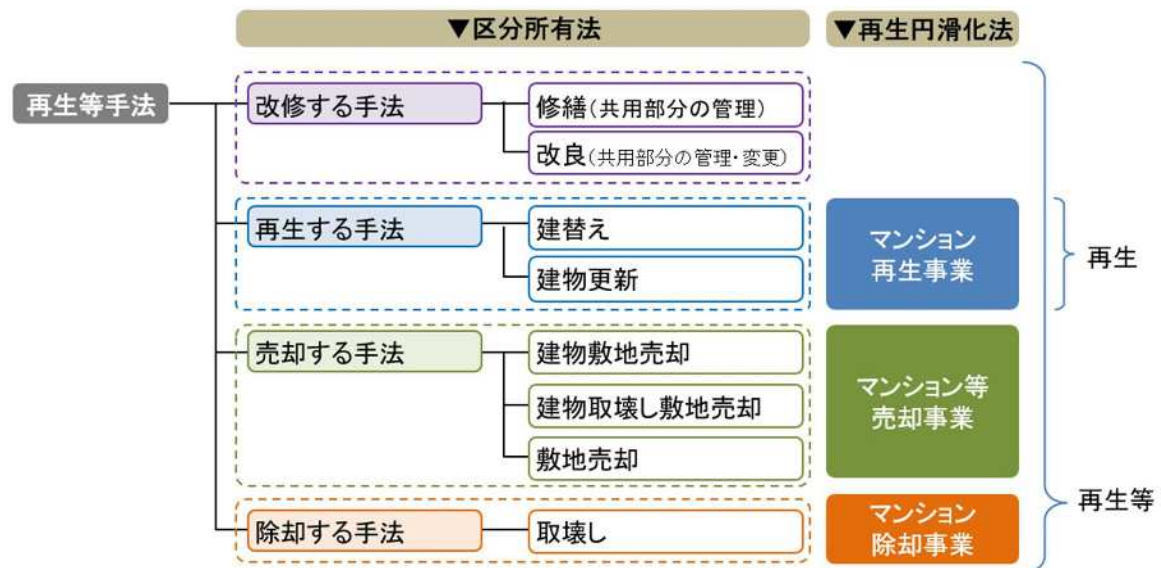
- ・これらの指摘を踏まえ、改正区分所有法では、建替え決議と同様の割合の多数決により、以下の①～⑥の決議をすることが可能になりました。
 - ①建物更新決議（区法 64-5）
 - ②建物敷地売却決議（区法 64-6）
 - ③建物取壊し敷地売却決議（区法 64-7）
 - ④取壊し決議（区法 64-8）
 - ⑤再建決議（区法 75）
 - ⑥敷地売却決議（区法 76）
- ・また、マンション建替円滑化法では、区分所有法の建替え決議に対応した事業であるマンション建替事業に係る手続が設けられていましたが、上記①～⑥の決議についても、安定的な事業遂行が可能となるよう、マンション建替円滑化法の改正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



3. 再生等の進め方と各手法の概要

(1) 再生等の進め方

1) 再生等の進め方の概要

- ・マンションの再生等の検討に当たっては、それぞれの手法による改善効果や所要費用等を比較するなどしてその必要性を確認するとともに、各区分所有者の意向把握等を十分に行うよう努める必要があります。
- ・管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の再生等に関する知識の普及に努めるとともに、再生等の検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、区分所有者の意向の反映に努める必要があります。
- ・このようにして、再生等の決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら、推進決議、決議と順番に進めていくことが基本的な流れとなります。
- ・建替え決議等の成立後においては、マンション再生事業等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされます。
- ・このように、マンションの再生等の実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要です。

2) 再生等の事業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、その多くが区分所有法に基づく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、マンション再生事業等の多くが区分所有法に基づく建替え決議を経て行われるものと想定されます。
- ・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、当該決議が可決すると建替え等を行うことが法的に決定します。
- ・また、区分所有法の特徴として、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。）がありますが、これまで実現された建替えやマンション敷地売却においては、催告により多くの区分所有者が参加しています。
- ・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等）が売渡請求権を行使することによって強制的に買い取る事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再生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きます。
- ・こうしたことから、建替え決議等では、その手続きは厳格に定められており、少数者の利益が不当に害されることがないように配慮されています。
- ・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ります。
- ・したがって、マンション再生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ります。

- ・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です。

②事業過程で生じる計画内容の変更への対応

- ・マンション再生事業等においては、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ります。
- ・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す。
- ・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再生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ります。
- ・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。）等を得る必要があります。

③段階的な合意形成の進め方

- ・マンション再生事業等やマンションの改修を進める上での基本的な流れは、「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ます。
- ・「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・勉強を行うなどして、管理組合に対してマンションの再生等を提起するものであり、「検討段階」では、管理組合として再生等の必要性や他の手法との比較を含めた再生等の構想について検討していきます。
- ・その結果として、一般的には「推進決議」が行われることとなります。この決議は、法律上の手続きではありませんが、再生等の必要性やその構想について検討を進めていく中で、適切と判断した手法を本格的に検討していくことを管理組合の集会で諮るものです。
- ・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、再生等計画を本格的に検討する「計画段階」に移り、建替え決議等を目標とした活動を行っていくことになります。
- ・建替え決議等が成立すると、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、再生組合等の設立の認可を受け、事業に着手することとなります。

④推進決議の意味・効果

- ・マンション再生事業等においては、本格的な検討に入ると、検討内容の深度化に伴い検討にかか

る費用が増加し、また、デベロッパー等の事業協力者の選定を行うことが一般的であることから、建替え決議等に向けた1つのステップとして、推進決議を通じて合意形成を着実に進め、あるいは熟度を確認することが重要となります。

- ・なお、推進決議については、管理規約において定めておくことも可能であり、その場合の決議要件については、普通決議と特別決議のいずれとすることも可能であると考えられますが、管理規約に特段の定めがない場合には、法的には普通決議事項（出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の過半数）となります。
- ・しかしながら、建替え決議等の成立要件が、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各5分の4以上であることに鑑みると、推進決議においても、できるだけ多くの賛成を得ることを目指すべきと考えられます。
- ・なお、一部の地方公共団体では、コンサルタント等の専門家の派遣支援の要件として、4分の3以上の推進決議を条件としている場合もあります。

(2) 再生等手法の概要

1) 再生等手法の一覧

- ・マンション関係法改正に伴い選択可能となった各再生等手法について、改正区分所有法上の位置付けと概要は下表のとおりです。
- ・改正前区分所有法においては、従来、「①改修」及び「②建替え」の2制度のみが位置付けられていましたが、改正区分所有法においては、「②建替え」と同等の多数決により、「③再建」、「④建物更新」、「⑤建物敷地売却」、「⑥建物取壊し敷地売却」、「⑦敷地売却」、「⑧取壊し」を行うことも可能となりました。
- ・これらの再生等手法のうち、「②再建」は建物の滅失を前提とした手法であり、「被災マンションの再生等のための制度解説」において解説しています。「⑦敷地売却」も建物の滅失を前提とした手法ですが、「⑧取壊し」との組み合わせで、マンションを売却するための手法として活用されることも想定し、本マニュアルの対象としています。

■再生等手法の一覧

分類 (マンション再生 円滑化法)	再生等手法	根拠条文	概要
—	①改修	区法 17 区法 18	共用部分の変更（改良（グレードアップを伴う）） 共用部分の管理（修繕（グレードアップを伴わない））
マンション 再生事業	②建替え	区法 62	建物を取り壊し、新たな建物を建築
	③建物更新	区法 64-5	躯体の補強と全専有部分の改良
	④再建	区法 75	滅失した建物の再建 （建物の滅失が前提）
マンション等 売却事業	⑤建物敷地売却	区法 64-6	建物と敷地を一括して売却
	⑥建物取壊し 敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊した上で敷地を売却
	⑦敷地売却	区法 76	滅失した建物の敷地を売却 （建物の滅失が前提）
マンション 除却事業	⑧取壊し	区法 64-8	建物の取壊し