

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(2)の内容のみになります。(1)(3)(4)(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。

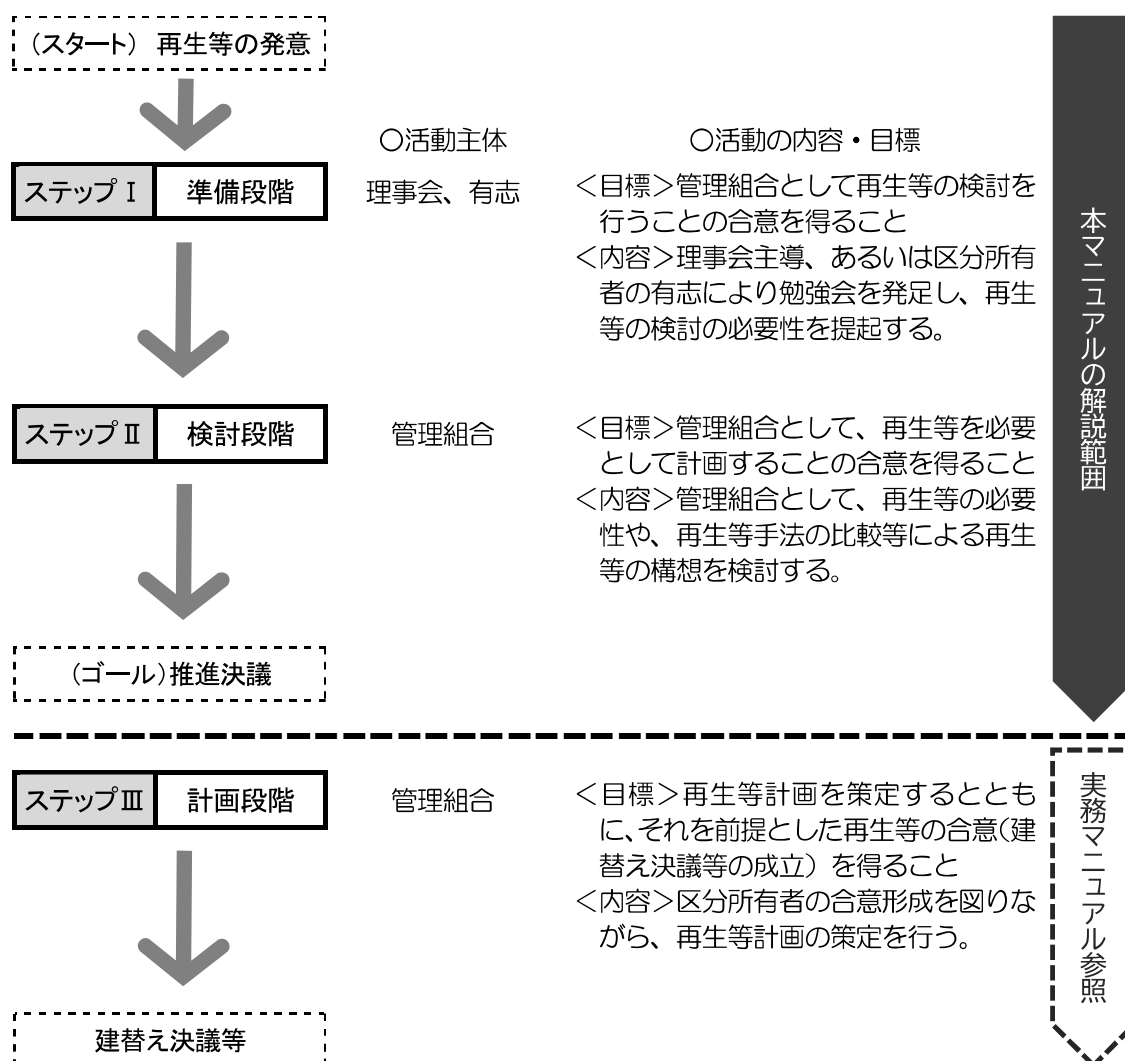
第2章 推進決議までの合意形成の進め方の解説

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

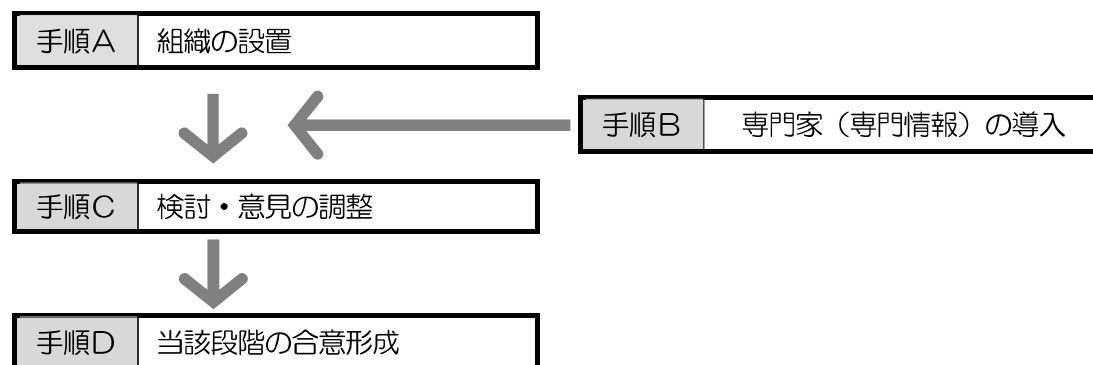
＜目標＞ 「再生等計画を策定するとともに、それを前提とした再生等に関する合意を得ること」が計画段階での目標です。

＜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

