

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(5)の内容のみになります。(1)から(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)	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

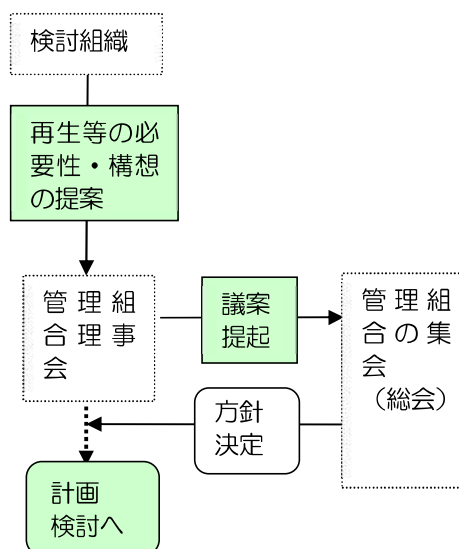
※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の（ ）に示されています。

[8] 推進決議（再生等を計画することの合意） 【手順D】

改修、建替え、建物更新、売却等、それぞれの場合の改善効果と所要費用の比較結果を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、検討段階の最終目的である再生等を計画するかどうかの合意形成を行います。再生等を選択する場合、「管理組合として、建替え決議等に向けて本格的に再生等計画の検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行うこととなります。これを一般に「推進決議」と称します。区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。

決議に当たっては、次の計画段階における組織の設置、活動費用の拠出について議案として提起します。また、再生等の必要性について検討成果をとりまとめて示します。

なお、改修を選択する場合には、「マンション改修マニュアル」、建替え又は建物更新を選択する場合には、「マンション再生実務マニュアル」、売却を選択する場合には「マンション等売却実務マニュアル」を参照してください。



（１）検討組織から理事会への再生等の計画策定の提起

●検討成果のとりまとめと区分所有者への周知

- 検討段階における検討の成果をとりまとめて、区分所有者全員に周知を図る必要があります。事前に、最終成果についての説明会を開催することが効果的でしょう。提示すべき内容として次のようなものが考えられます。

□推進決議に先だって提示すべき資料（例）

<改修の場合(例)>

- (1) 改修の必要性（必要に応じて建替えとの比較結果等）
- (2) 改修計画の検討の進め方、検討内容、改修計画の検討費用の参考見積等

<建替えの場合(例)>

- (1) 建替えの必要性(改修との比較結果等)
- (2) 建替え構想(空間の整備方針／配置計画／建物計画／施設計画・共用部分計画／事業性の分析・採用する事業手法／専門家・事業協力者の参画 等)

<建物更新の場合(例)>

- (1) 建物更新の必要性(改修との比較結果等)
- (2) 建物更新計画の検討の進め方、検討内容、計画の検討費用の参考見積等

<売却の場合(例)>

- (1) 売却の必要性(改修との比較結果等)
- (2) 不動産市場の調査結果、売却等条件の検討の進め方、売却費用の概算等

- ・なお、改修計画や建替え構想等は、次の計画段階においてより現実的な諸条件の下で検討する過程で、所要の変更・調整は行われるものであり、その旨は全区分所有者の理解を得ておくことが必要です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・専門家は、検討組織が検討成果をとりまとめる作業の支援を行う場合、検討してきた再生等の必要性、構想イメージや事業性の見通し等の内容を整理して分かりやすい形でとりまとめられるよう、支援するようになります。

●理事会への提起

- ・理事会の諮問機関として設置された検討組織では、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「建替え決議等に向けて本格的に検討を行っていくべき」との提起を行います。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

●推進決議とその位置付け

- ・再生等の必要性についての検討を重ね、大多数の区分所有者の理解が得られてきた段階で、理事会の諮問機関である検討組織は、理事会に対して、(1)で判断した、当該マンションにおいて今後本格的に計画を検討する必要がある再生等手法を提起します。
- ・これを受けて、理事会は検討組織と協力し合って、検討段階における成果を踏まえて、「再生等の計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、「管理組合として、建替え決議等に向けて本格的な計画の検討を行う」ことを決議します。これを一般に「推進決議」と呼びます。
- ・推進決議は、区分所有法で定めている建替え決議等の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、区分所有法に基づく建替え決議等に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。ただし、普通決議で検討を継続することも考えられるので、合意の状況をよく把握して臨むようにしてください。
- ・なお、推進決議を行ったからといって、(1)で判断した再生等手法による事業実施が決まったわけではありません。この決議の意味を周知して誤解がないよう区分所有者の理解を得ることが重要です。

●提起すべき内容

集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的には以下の2点になります。

□議案1

(1)で判断した、当該マンションにおいて今後本格的に計画を検討する必要がある再生等手法について、建替え決議等に向けた本格的な計画を検討する組織の設置に関する事項

□議案2

建替え決議等に向けた本格的な計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

①計画組織の設置について

- ・計画段階では、(1)で判断した、当該マンションにおいて今後本格的に計画を検討する必要がある再生等手法について、建替え決議等に向けた本格的な計画の検討を行う組織として「計画組織」を設置することになります。この計画組織についても、検討組織と同様、理事会の諮問機関として理事会の下に設置されるのが一般的です。このため、管理組合の集会（総会）における普通決議（区法 39）により、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過半数で決することになります。
- ・計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成や任期、専門家の参画・選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について明確にする必要があります。計画組織の設置については、組織の「設置運営細則」案を作成して議決を得て行います。参考までに、p.124 に建替え計画組織の設置運営細則の例を示しています。

②検討資金の拠出について

- ・管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方や予算計上については、前述の検討段階に進むための「[4] 再生等の検討の提起と管理組合として再生等を検討することの合意」の場合と同じですので、参照してください。
- ・地方公共団体によっては、マンションの再生等に係る補助を行っている場合があります。事前に所管の地方公共団体に補助活用に関する支援体制（補助要綱や予算など）を問い合わせ、補助制度の適用が受けられるかを確認してください。

(3) 計画組織の設置等の議決

- ・管理組合集会（総会）において、建替え決議等に向けた本格的な計画の検討を行う組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出すること等について議決します。
- ・集会に提起する議案例とその議決に必要な多数決要件は次のようになります。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議等に向けた計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること。	計画組織の 設置運営細 則案(P58 参 照)	出席した区分所有者※ 及びその議決権の各 過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	①管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議等に向けた計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間〇〇円とすること。		同上
	②修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議等に向けた計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間〇〇円とすること。		同上

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。本表において同じ。

- ・ 実際上、建替え決議等の多数決要件(集会に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(一定の客観的事由が存在する場合には各4分の3以上まで引下げ))に近い割合の区分所有者が(1)で判断した再生等手法に概ね賛成している状況でないと、建替え決議等に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において再生等の推進に賛成という状況をつくり出す必要があります。
- ・ 推進決議は、建替え決議等に向けて、本格的に計画していくことを決議するものであるため、この段階で賛成できない区分所有者がいたとしても、上記の割合の賛成が得られていれば次の計画段階へと進むことが可能です。ただし、計画段階の最終目標となる建替え決議等については、区分所有法に基づく多数決要件を満たす割合の賛成が必要となりますので、この検討段階の非賛成者については、次の計画段階において本格的な計画を検討する中で理解を得られるような話の進め方をしていくことが重要であり、決議に当たってはそのことを確認しておくことが大切です。

◎専門家の関わり方のポイント

- ・ 専門家には、計画組織の設置運営細則の作成を支援することが大いに期待されます。計画段階における計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成、専門家の選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について、組織メンバーと議論し、内容を固めます。