

マンション建替え・改修アドバイザー制度

【A-3コース】

「マンション再生の実務について」テキスト

このテキストは、国土交通省が公表したマンションの再生等に係るマニュアル等より、抜粋して作成したものです。

【抜粋元】 「マンション再生実務マニュアル」

令和8年8月

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

マンション再生実務マニュアル

平成17年8月

平成22年7月改訂

令和8年3月改訂

国土交通省

A-3 テキスト マンション再生の実務について 目次

ページ番号

テキスト
分割番号

(各ページ右下に表示)

(1)-1	序 章 1	本マニュアルの目的と位置付け	1
	第1章 1. 2	マンションの再生に係る法律	2
(1)-2	1. 4	マンション建替事業等の基本的な進め方	5
(2)	第2章 2. 1	建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方	16
	2. 1. 1	管理組合における計画組織の設置	17
	2. 1. 2	専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）	19
	2. 1. 4	客観的事由への該当性の確認	20
(3)	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	22
	2. 1. 6	未賛同者等への対応	28
	2. 1. 7	関係地方公共団体及び近隣住民との協議	29
	2. 1. 8	建替え決議等に向けて	31
(4)	2. 2	建替え決議等の法定手続き	32
	2. 2. 4	決議成立から合意までの手続き	33
	2. 2. 5	賃貸借の終了請求等の手続き	34
	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	35
	2. 3. 2	再生組合の設立と組織・運営	37
	2. 3. 3	権利変換計画の策定及び認可	40
	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	43
	2. 3. 5	再生前マンションの管理組合の消滅	45
	2. 3. 6	マンション再生に関連する税制特例措置	46
	2. 4. 3	マンション再生事業における登記手続き	49
(5)	2. 5. 1	除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）	51
	2. 5. 2	建築確認と権利変換計画との関係	51
	2. 5. 3	総合設計制度	52
	2. 5. 4	開発許可	52
	2. 5. 5	道路の廃止・新設	54

マンション再生実務マニュアル（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。

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載している。

法令等の名称	略記	引用時の表記
老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号）	改正マンション関係法	—
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）	区分所有法	区法○
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律※（平成 14 年法律第 78 号）	マンション再生円滑化法	再法○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○
除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）	要除却等認定基準告示	—
民法（明治 29 年法律第 89 号）	民法	民法○
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	建築基準法	建基法○
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）	建築基準法施行令	建基令○
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）	バリアフリー法	—
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）	バリアフリー法施行令	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）	耐震改修促進法	—
都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）	都市計画法	都計法○
都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）	都市再開発法	都再法○
借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）	借地借家法	借法○

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されている。

(2) 条項の記載方法

全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記している。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記している。

(例) 区分所有法第 62 条第 2 項第三号 → 区法 62②Ⅲ

区分所有法第 64 条の 6 第 3 項により読み替えて準用する同法第 63 条第 1 項

→ 区法 64-6③、63①

(3) その他

管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現するが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現している。

序章 本マニュアルの枠組み

1. 本マニュアルの目的と位置付け

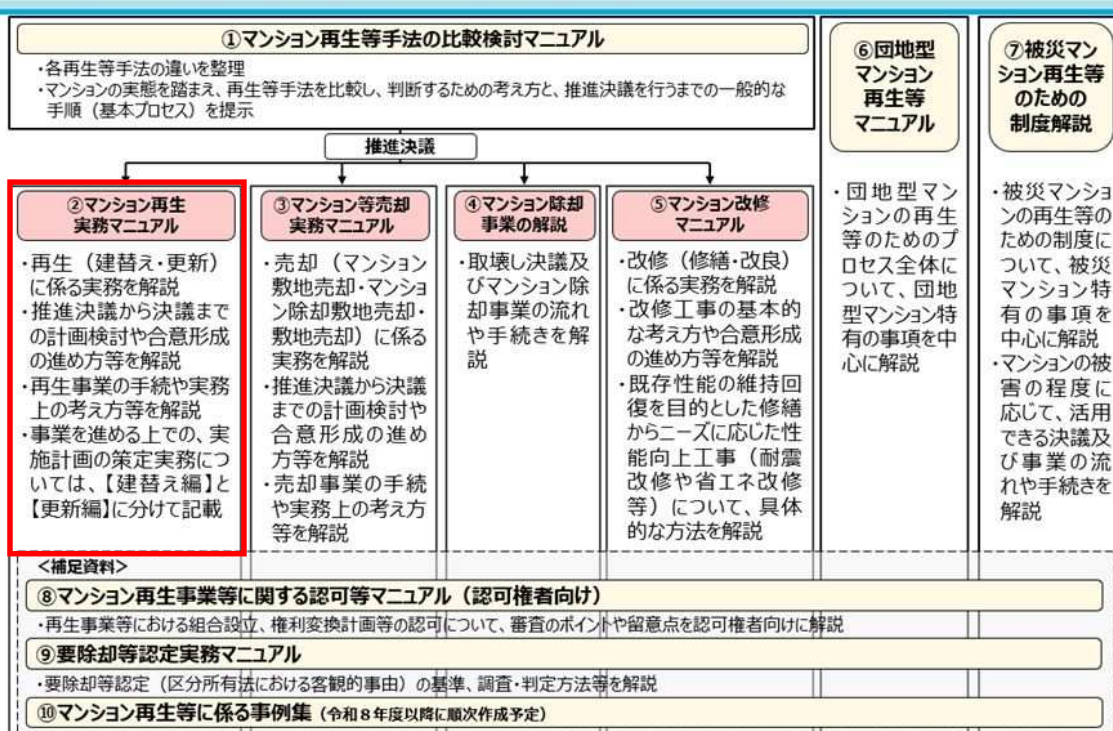
建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

その一方、マンションでは、1つの建物を多くの人が区分して所有しており、それらの多様な価値観やライフスタイルをもった区分所有者の合意形成の難しさ、権利関係・利用関係の複雑さなど、建替えや改修を行う上で多くの課題がある。

このため、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を促進するため、区分所有法、マンション建替円滑化法が改正され、これらの改正マンション関係法が令和8年4月1日に施行された。改正マンション関係法では、従来の改修（共用部分の変更）や建替えをより円滑に実施できる仕組みが整備されるとともに、建物更新、建物敷地売却、建物の取壊し等の新たな手法について、建替えと同様の多数決決議により可能とする制度が整備された。

これらの法制度が十分に活用され、マンションの再生が円滑に行われるようになるためには、主体となる管理組合やそれを支援する専門家や地方公共団体等が、関連制度の内容や合意形成方策等を十分に理解し取り組む必要がある。このため、国土交通省は、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、これまでに公表してきたマニュアルを以下の①から⑩に再編・更新のうえ公表し、マンションの再生に関する情報やノウハウの提供を図っている。

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



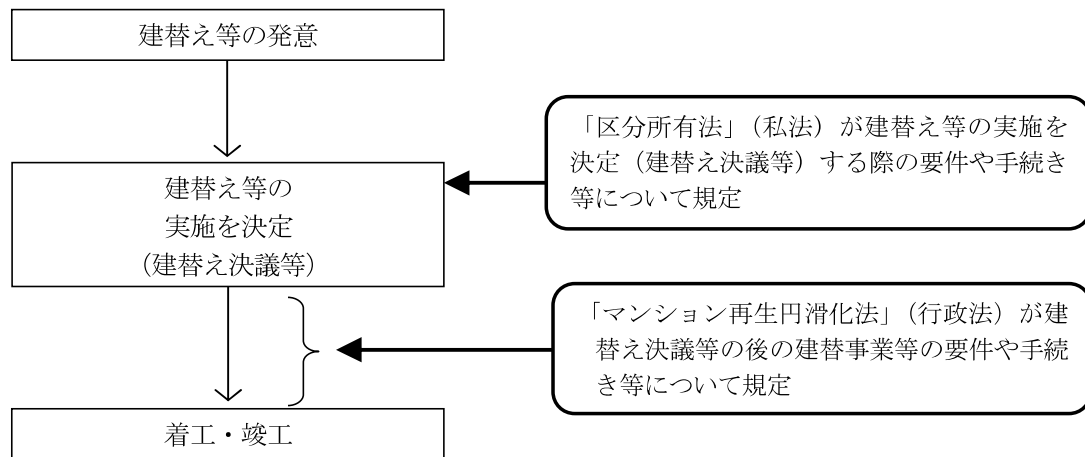
1. 2 マンションの再生に係る法律

(1) 区分所有法とマンション再生円滑化法の関係

マンションの再生に係る主な法律として、区分所有法とマンション再生円滑化法がある。事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この2つの法律に基づき事業を進めることが望まれるが、そのためには法律の内容を十分に理解する必要がある。

区分所有法は、私法分野である民法の特別法として制定され、区分所有建物の権利義務関係や管理・再生に関する基本的なルールを定めた法律となっている。この区分所有法には、建替え決議や建物更新決議の規定があるが、これらの決議がなされた後の具体的な事業の実施手続きに関する規定は設けられていない。マンション再生円滑化法は決議がなされた場合に、行政の関与のもと建替え等が円滑に実施できるための事業手法を利用するための任意の事業法制度となっている。

図 1-3 区分所有法とマンション再生円滑化法の流れ



より詳細を述べると、マンションの建替え等に際しては、主として管理組合が中心となり建替え計画等を策定しながら合意形成を行い、区分所有者の理解が最大限に得られた段階で、管理組合の集会において建替え等の実施を決定（建替え決議等）する必要がある。この決議に関する手続きや、決議において賛成しなかった区分所有者に対する手続きまでは区分所有法に規定されている。なお、管理組合のほか、有志の団体で建替え等の検討を進めることも可能であるが、本マニュアルでは、検討主体は管理組合を想定するものとする。

一方、区分所有法に基づく建替え決議等が成立すると、事業を具体的に推進し実現する段階となる。この段階において、権利変換という手法を用いて建替え等を実現するための事業手続き等がマンション再生円滑化法に規定されている。

マンション再生円滑化法を適用することにより、マンション建替事業等を施行する主体の明確化、再生前のマンションから再生後のマンションへの関係権利の移行等により、マンション建替事業等を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。

(2) マンション再生円滑化法を適用した再生事業のメリット

マンション再生円滑化法は、法人格を有するマンション再生組合（以下「再生組合」という。）の設立による事業主体の法的位置付け、再生組合の運営ルールと権利義務関係の明確化、権利変換手続きによる関係権利の再生後マンションへの移行等、マンションの再生の円滑化に係る様々な措置を講じているものである。

以下、建替えの場合を想定して、マンション再生円滑化法を適用した場合のメリットを整理する。

表 1-4 マンション再生円滑化法を適用した建替事業のメリット

マンション再生円滑化法の事業手法を利用しない場合の課題	マンション再生円滑化法の事業手法を利用した場合の改善点
事業主体の法的安定性 建替え決議後の事業の実施主体に関し、区分所有法には規定されておらず、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成して建替えを実施すると解されているが、意思決定の方法、団体の運営ルール、権利義務関係が不明確。 民法の規定による組合の設立は全員同意によることから、建替え参加者全員の同意で組合を作ることは困難であることが多い。 また、この団体には法人格がないため、各種契約行為が円滑に行えない。	再生組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化される。 再生組合に法人格が与えられ、再生組合が主体となって各種契約行為ができるようになる。
関係権利の円滑な移行 建替え参加者の中で、一人でもその後の手続きに応じない者がいると、建替えを実現することができなくなる可能性がある。 事業は各区分所有者と事業協力者との等価交換契約に基づき進められることが多く、区分所有者の建替え前の権利は、事業期間中は一時的に事業協力者に移行したことから、区分所有者の権利の保全が十分でない。 工事期間中の抵当権等の一時的な抹消について、抵当権者等の合意が取りにくい。賃借人についても、賃貸借契約の合意解約が必要とされ、正当事由をめぐる争いに発展する余地がある。	再生組合の決議と行政の認可により、権利変換計画について少数の反対者がいても建替えを進めることが可能となる。 区分所有者の建替え前の権利を、権利変換計画の定めに従い、権利変換期日において再生後マンションの敷地利用権に、建築工事の完了の公告の日において再生後マンションの区分所有権に権利変換することにより、権利が保全される。 抵当権者等や賃借人の従前権利を、権利変換期日や建築工事の完了の公告の日において、権利変換計画の定めに従い、再生後マンションの敷地利用権や再生後マンションに移行することにより、権利の保全が明確になり、同意を得やすくなる。
転出者・事業不参加者への対応 建替え決議時に賛成したが、その後の事業推進に協力をしない者に対しては、対応方法がないため、各区分所有者と事業代行者との個別契約となる等価交換契約に支障を来す等、事業の円滑な実施が阻害される可能性がある。	再生組合の設立認可公告後に建替えに参加しない旨を回答した区分所有者や権利変換計画についての総会の議決に賛成しなかった組合員に対して売渡し請求をして建替事業から離脱させることができるようになる。また、権換計画の認可が下りると、強制的に権利変

		換をすることも可能である。 権利変換計画についての総会の議決に賛成しなかった組合員は、再生組合に対して買取り請求をすることができる。
	建替えに反対ではないが、事業への参加を希望しない者の扱いについては各区分所有者と事業代行者との個別対応となるが、位置付けが明確でない。	再生組合の設立認可公告後 30 日以内に権利変換を希望せず金銭給付を希望する旨の申し出をすることによって、転出の位置付けが明確になる。

なお、マンション再生円滑化法を適用するに当たっては、再生前マンションの住戸の数、再生後マンションの住戸の数、住戸の規模、建物の構造、設備等において一定の要件があることに留意する必要がある（「2. 3. 2（2）組合設立の認可申請」参照）。

（3）マンション再生円滑化法の施行者の種類

マンション再生円滑化法では、マンション再生事業の施行者として、再生組合とマンションの区分所有者又はその同意を得た者（以下「個人施行者」という。）の2種類の施行者を設けており、以下にその比較を示す。

表 1-5 再生組合と個人施行者との比較

施行者の種類	設立等要件	備考
マンション再生組合	・決議の内容によりマンションの建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされた者（以下「再生合意者」という。）の5人以上の共同（一般的に「設立発起人」と呼ぶ） ・再生合意者の過半数が出席した集会において、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の同意 ・定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可	・法人格あり ・民間事業者が参加組合員として事業参画が可能
個人施行者	・区分所有者又は民間事業者等の1人又は数人の共同 ・原則として関係権利者の全員同意（抵当権者等は例外規定あり） ・1人の場合は規準及び事業計画、数人共同の場合は規約及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可	・個人が個人施行者となる場合は法人格なし ・民間事業者等が個人施行者として事業を実施可能

1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方

(1) マンション建替事業等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、マンション建替事業等の多くが建替え決議等を経て行うものと想定される。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、建替え決議等が可決すると建替え等を行うことが法的に決定する。

また、同法の特徴として、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。）があるが、これまで実現された建替えにおいては、催告により多くの区分所有者が建替えに参加している。

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）が売渡し請求権を行使することによって強制的に買い取ること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建替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る。

こうしたことから、建替え決議等に当たっては、少数者の利益が不当に害されることがないように法的に配慮され、そのための手続きは厳格に定められている。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る。

したがって、マンション建替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る。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。

2) 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

マンション建替事業等においては、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る。

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ある。

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建替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る。

マンション再生円滑化法による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。）等を得る必要がある。

（２）段階的な合意形成の進め方

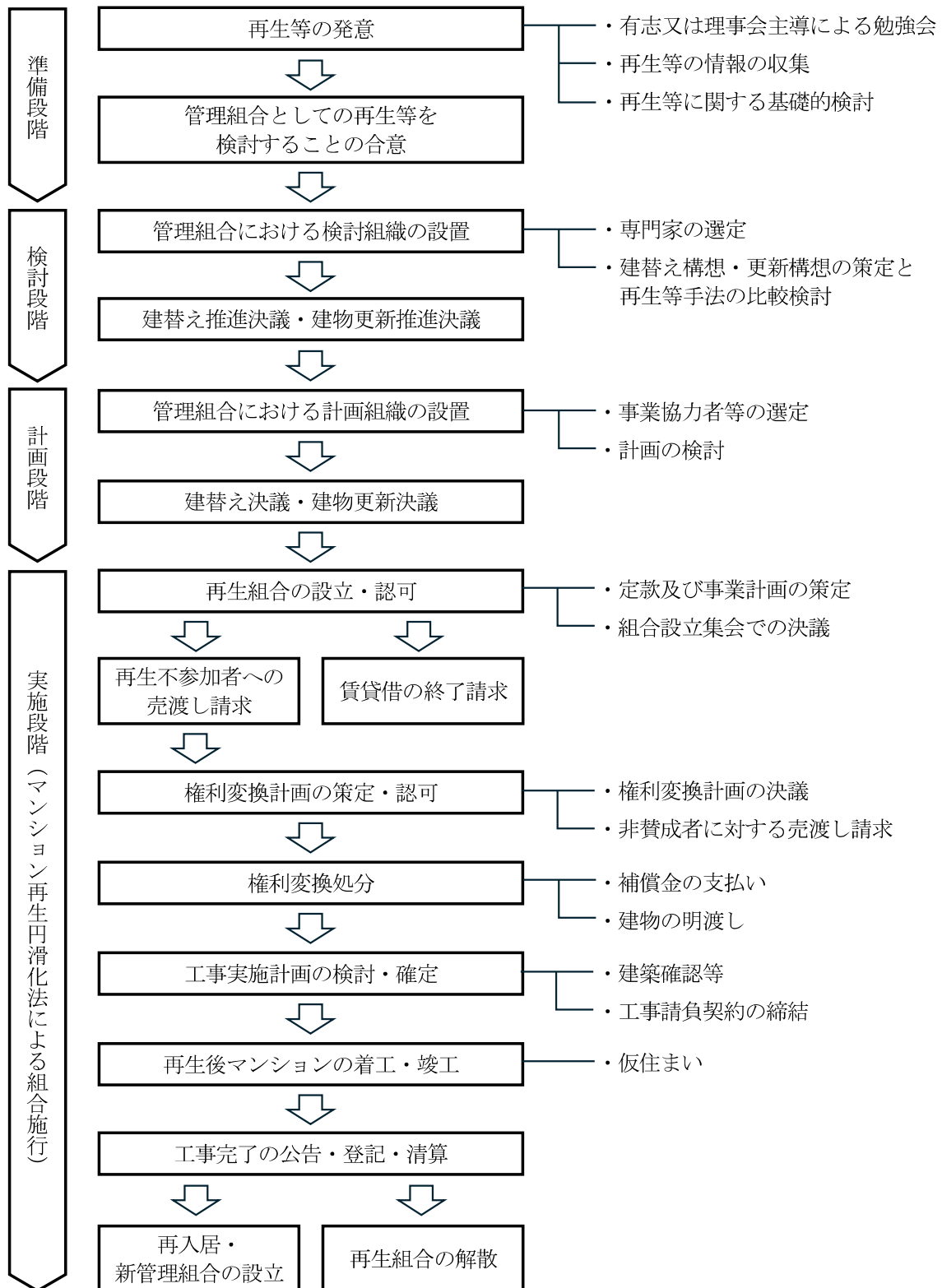
再生等事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

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・勉強を行って、管理組合に対して再生等を提起するものであり、検討段階では、管理組合として建替え等の構想や改修との比較を含めた再生等の必要性について検討していく。その結果、法律上の手続きではないが、建替えが必要と判断された場合には「建替え推進決議」が、改修が必要と判断された場合には「改修推進決議」が、次の段階に進むための手続きとして、一般的に行われている。同様に、更新が必要とされた場合には「建物更新推進決議」が行われることが想定される。

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、計画を本格的に検討する計画段階に移り、「建替え決議」又は「建物更新決議」を目標とした活動を行っていくことになる。

決議が成立すると、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、再生組合設立の認可を受け、事業に着手することとなる。

図 1-7 マンション再生事業の基本的な流れ（建替え又は更新を行う場合）



(3) 各段階の検討内容・目標の例

1) 準備段階

準備段階では、区分所有者の有志による勉強会や理事会が中心となり発足した勉強会において、建替え等に限らない再生等（改修、売却等）も含めた情報収集や再生イメージ等に関する基礎的な検討を行う。そして、勉強会から理事会、さらには理事会の承認を得て、総会の議案として管理組合の総会で議決される流れとなる。

管理組合として「再生等の検討を行うことの合意や組合員の理解を得ること」を目標とする。

2) 検討段階

検討段階では、管理組合として、建替え等の構想や売却見込み、改修との比較を含めた再生等の必要性についての検討を行う。

管理組合として「いずれかの再生等手法を必要として具体的な計画をすることの合意（一般的には、〇〇推進決議の成立）を得ること」を目標とする。本マニュアルでは、建替え又は更新のいずれかの再生等手法に絞り込んだ場合、すなわち、「建替え推進決議」又は「建物更新推進決議」を得た場合を想定して解説をする。

3) 計画段階

計画段階では、区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画等の策定を行う。

「建替え計画等を策定するとともに、それを前提とした合意（決議の成立）を得ること」を目標とする。

4) 実施段階

実施段階では、マンション再生円滑化法に定められた所定の手続き等に則り、事業を着実に進める。

「再生組合の設立、権利変換、工事実施から再入居・新管理組合の設立に至るまでに必要な合意・認可を得ること」を目標とする。

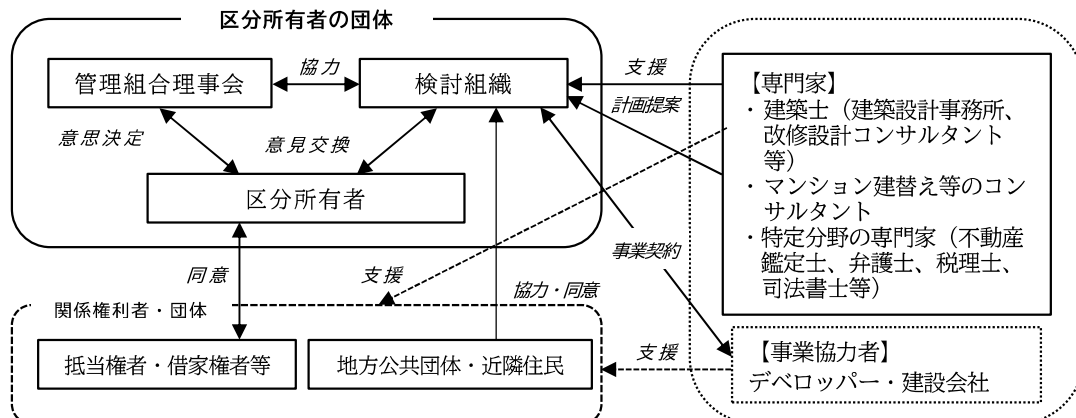
(4) 各段階での検討主体、検討体制

ここでは、準備・検討段階で再生等（建替え、敷地売却、更新等）の検討を行い、建替え等を選択した場合を想定した各段階での検討主体・体制について解説する。

1) 建替え等に向けた合意形成に関わる主体

マンションの建替え等に向けた合意形成の過程において、主要な役割を担う主体とその関係は次図のように整理できる。

図 1-8 合意形成の過程で関係する主体



※ 管理会社は依頼を受けない限り、再生等の検討には関与しないが、再生前マンションの理事会の運営や集会の招集のサポートをすることが多い。

①区分所有者の団体と中心となる組織

マンションの再生等（建替え、敷地売却、更新等）に関する合意の意思表示を行う主体は、区分所有者となる。再生等の実現に向けては、区分所有者又は理事会の発意により勉強会を発足し、情報収集や基礎的検討を行ったうえで、当該理事会の下にその諮問機関として検討組織を設置するのが一般的である。この理事会と検討組織が中心となって、専門家の協力を得ながら再生等の検討を進めることとなる。

また、理事会は、検討過程において、再生等を検討する組織からの提案を受けて、各区分所有者の意志に基づいて採るべき対応を判断する役割を担い、理事会の判断は、集会での議案として提起される。個々の区分所有者は、理事会から提案される議案について判断し、再生等の検討に対する意思表示を行う。

②専門家

再生等事業は多くの専門的知識を必要とするため、例えば、次のような役割（業務の支援）を担う専門家の協力が必要となる。

ア 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ないが、マンション管理のについての支援業務等を行っている専門家である。また、マンション管理者についても、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る。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る。

- ・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

イ 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う。

- ・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ある。

ウ マンション建替え等のコンサルタント等

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う。

- ・再生等の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、事業協力者等（デベロッパー）の選定支援

エ 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居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（不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等）の協力が必要となる。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る。

区分所有者は、必要に応じてこのような専門家を選定し、建替え計画等の策定についての協力や合意形成の支援を依頼する。

③デベロッパー等の事業協力者

建替えを推進するうえで、売却用の保留床（建替え後のマンションの大規模化などで新たに生まれる、施行者に帰属しない床）などが生じる可能性がある場合は、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る。

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るが、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る。

④区分所有者以外の関係権利者・団体

マンション建替事業等の実施のためには、各種法規制に係る調整や助成制度等の活用の際して地方公共団体の協力が必要となる場合がある。また、実際に事業を進めるに当たり、住戸を担保に融資を受けている場合の抵当権者（金融機関等）や、賃貸された住戸に居住している賃借人等の同意が必要となる。

そのほか、区分所有者の不安事項を軽減するため、住宅金融支援機構による資金調達が難しい高齢の区分所有者向けの融資の活用や、工事期間中の仮住居先確保のため UR 都市機構や住宅供給公社などとの協力や連携も必要となる場合がある。

加えて、マンション建替事業等の工事を進めるに当たっては、近隣住民の理解を得ておくことも必要である。

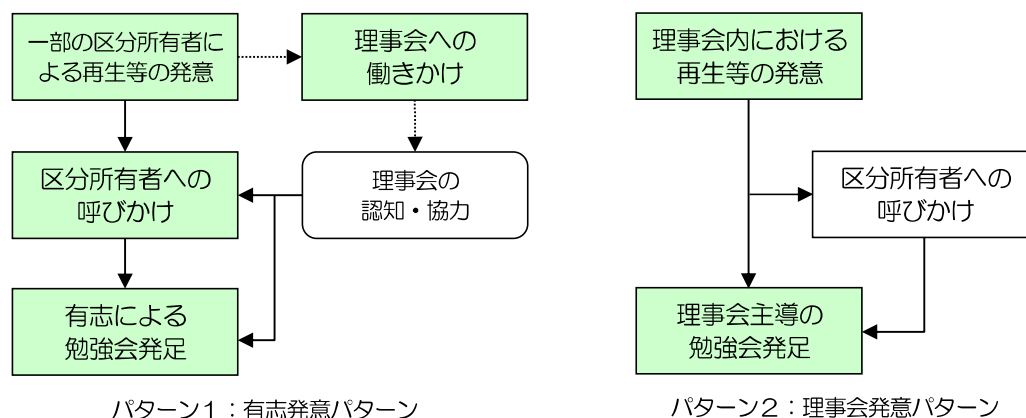
2) 各段階での検討組織体制

①準備段階

再生等の提起のための検討を行う初めのステップである勉強会の発足については、大きく以下の2つのパターンがある。

1つ目は、一部の区分所有者の有志が勉強会を発足するパターンである。再生等に賛同する者が有志で集まり、自主的な勉強会を設置することが考えられる。2つ目は、理事会が中心となり勉強会等を発足するパターンで、この形態がとられるケースが多くなっている。理事会のみで勉強会を始めるケースのほか、理事会から、再生等に関心のある区分所有者へ呼びかけ、勉強会を設置することが考えられる。

図 1-9 準備段階の流れ

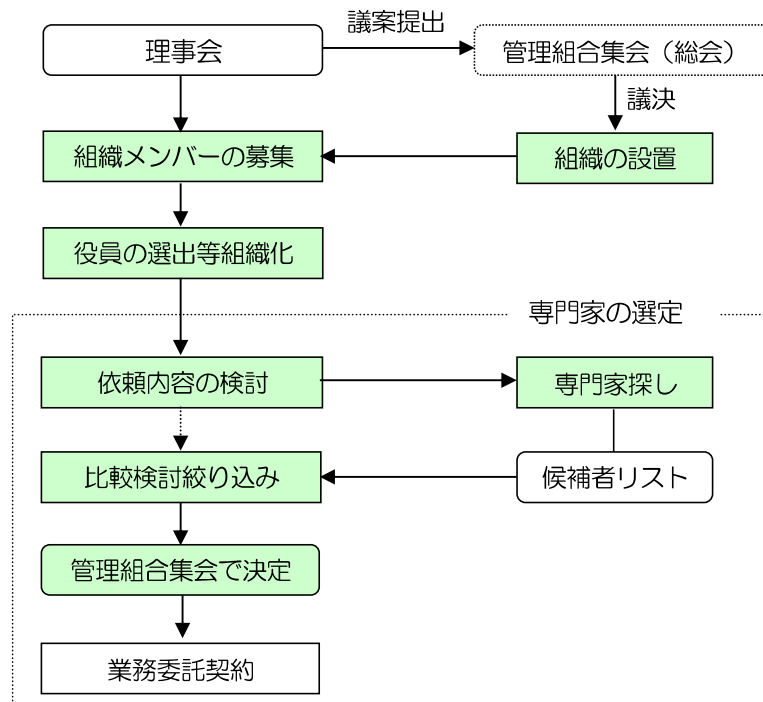


いずれのパターンにおいても、勉強会の設置に当たってはその目的を明確にするとともに、1つ目のパターンで進める場合においても、管理組合や理事会と良好な関係を築きながら活動を行っていくことが肝要である。また、以上の2パターンのほか、大規模修繕の実施に向けて設立した専門委員会（修繕委員会など）における検討をきっかけに、再生等に係る勉強会を発足することもある。

②検討段階

理事会から再生等の検討についての議案が提起され、管理組合の集会（総会）において、再生等による改善の必要性や再生等の構想、各再生等手法との比較などを検討する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についての議決が成立すると、管理組合として再生等についての正式検討を開始する。

図 1-10 検討段階の流れ



なお、再生等に係る検討費用を修繕積立金から拠出する場合は、事前に管理規約に規定する修繕積立金の使途に「建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（マンション再生等）に係る合意形成に必要な事項の調査」が位置付けられているか否かの確認をし、この事項がないときは、管理規約の変更をしておく必要がある（マンション標準管理規約を参照）。

検討組織の設置に当たっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員が選出される。組織の運営に当たっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要になる

また、こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となるが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界がある。そこで、外部（又は区分所有者内部）の専門家の協力を得ながら検討を行う必要が生じる。

専門家の選定に当たって、まずは依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で候補者を抽出し、その中から最も相応しいと考える専門家を選ぶ。専門家の選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定すること、業務の委託に当たり契約書を書面で交わすことが大切である。

③計画段階

管理組合の集会で建替え推進決議等がされたことを受け、建替え決議等に向けて検討を行う計画組織（「建替え計画委員会」や「更新計画委員会」等の名称）を設置する。

計画段階の組織の設置に当たっては、検討段階の組織の場合と同様、公募するなどオープンな形で参加者を募り、理事会でメンバーを選任することが望ましい。この場合、検討段階の組織で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段階の組織が構成される場合が多いと考えられるが、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べきである。

また、計画段階においては、建替え計画等の作成や事業性の試算・評価、区分所有者の個別状況への対応、行政や近隣住民との協議等の様々な手続きが必要となる。このため、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とともに、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントの関与が必要不可欠となる。

計画組織が設置されると、まずはコンサルタント等の専門家の選定作業にとりかかることが必要であり、その選定手続きは、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託することとなる。これに当たっては、選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定することが一層重要となる。なお、円滑な推進のためには、②の検討段階で選定した専門家が、そのまま計画段階の専門家となることが多いと考えられるが、この場合も適切な選定手続きをとることが必要である。

また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替えの事業計画の検討を重ねる過程で保留床の取得・販売力を有する事業協力者（デベロッパー）を選定して、その協力を求める必要があるため、コンサルタント等の専門家の協力を得ながら適切な手続きで事業協力者を選定することとなる。

④実施段階

マンション再生円滑化法に基づいて事業を行うためには、まずは都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）に対し、再生組合の設立認可の申請を行う必要があり、再生組合の設立が、マンション再生円滑化法に基づいて事業を行うための出発点となる。

決議における建替え合意者又は更新合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」及び「事業計画」を定めた上で、都道府県知事等に再生組合設立認可の申請を行う。

再生組合の設立が認可されると、合意者の全員及び参加組合員が再生組合の構成員となる。

再生組合を運営するために、組合員名簿の作成、組合の理事長や役員の選任・届け出などの組織づくりを行うとともに、審査委員3人以上を選任する必要がある。

また、定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定をはじめとして、再生組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となる。業務の一部は、参加組合員により支援が行われる場合もあるが、様々な計画の策定等の事業全般にわたる一連の業務については、マンション建替え等に関する業務実績のある設計事務所、マンション建替え等のコ

ンサルタント等の専門家の協力を得る必要がある。なお、②検討段階や③計画段階で選定した専門家がこの業務も担うことが多いが、その場合でも、再生組合の総会で決議をしたうえで、改めて再生組合と契約をすることが必要である。

なお、マンション再生円滑化法に基づくマンション建替事業等では、「参加組合員」としてデベロッパー等が再生組合に参加することができる制度が設けられており、これらの者の資金力、建替えのノウハウ、豊富な情報量等を活用しながら、マンション建替事業等を進めることができるようになっている。

(5) 推進決議と建替え決議等の意味・効果

1) 推進決議

建替え推進決議等は、法で定められた手続きではなく、成立要件についても法的な定めはない。検討段階において、管理組合における検討組織を設置し、専門家の協力を得ながら再生等に向けた検討が進められることとなる。再生等手法の比較検討をした上で、建替えが適切だと判断された場合に、本格的に建替えの検討を行っていくこと（建替えを計画すること）を管理組合の集会に諮り、決議することを一般に「建替え推進決議」という。また、同様に、様々な検討を行ったうえで、本格的に更新の検討を行っていくこと（更新を計画すること）を決議することを「建物更新推進決議」という。

建替えや更新に関する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することが一般的であることから、建替え決議等に向けた一つのステップとして、この推進決議を通じて合意形成を着実に高め、あるいは熟度を確認することが重要となる。

なお、建替え推進決議等については、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（過半数）とすることも特別決議（4分の3以上等）とすることも可能であると考えられるが、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となる。しかしながら、建替え決議等の成立要件が出席区分所有者及びその議決権の各5分の4以上であることに鑑みた場合、できるだけ多くの賛成を得ることを目指すべきである。なお、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る。

2) 建替え決議等

建替え決議等は、区分所有法で定められた手続きであり、建替え決議は「区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上（一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上）の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議」である（区法 62①）。また、建物更新決議は「区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上（一定の事由がある場合は各4分の3以上）の多数で、建物の更新をする旨の決議」である（区法 64-5①）。これらは、共有物の処分には共有者全員の同意が必要と定めている民法の例外規定にあたる。

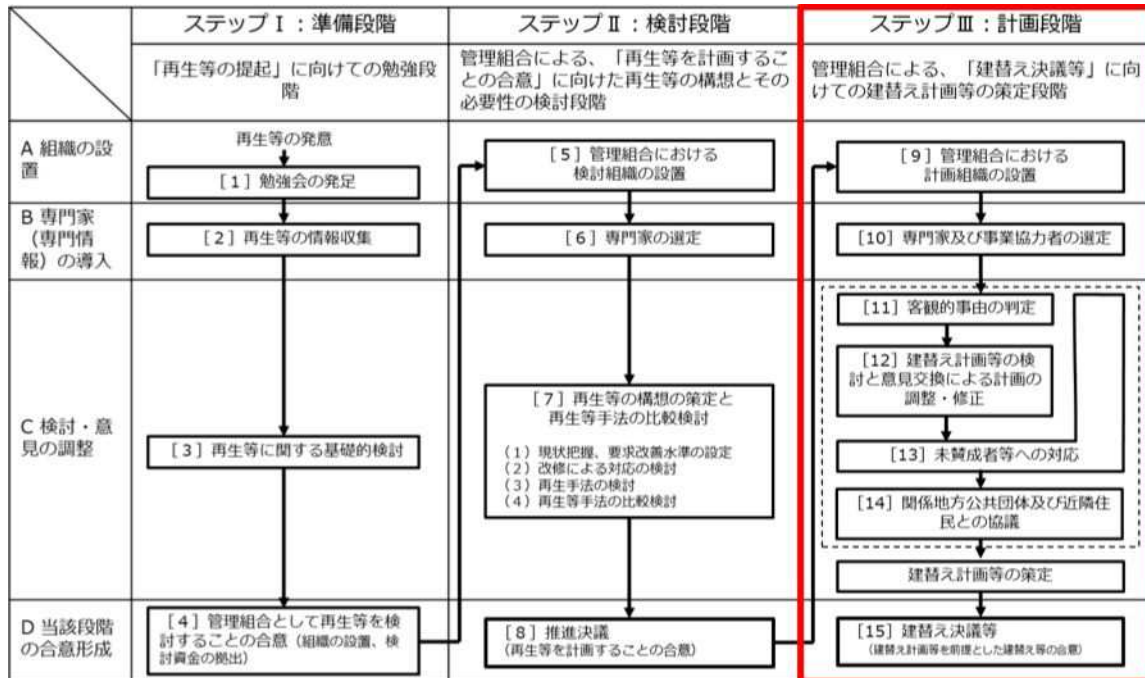
建替え決議等の効果は、建替え等に参加しない区分所有者の権利を強制的に買い取り（売渡し請求）、事業に対して全員同意の状態をつくりだすことで、建替え等の実現を図る点にある。

このように、個人の財産権に対する強制的な制限を認めることから、建替え決議等については、管理規約等において成立要件を緩和することは認められていない（強行規定）。また、少数者への不当な権利侵害を防ぐため、建替え決議等における手続きは厳格に定められており、手続き上の透明性や適法性等に十分に注意を払うことが必要となる。

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. 2 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）

建替え決議に向けて、合意形成を進めていくためには、建替え計画の作成や事業性の評価試算、区分所有者の個別状況への対応、行政や近隣住民との協議などの様々な手続きが必要となる。このため、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントとしての関与が必要不可欠となる。

計画組織が設置されると、まずは専門家の選定作業にとりかかることとなる。その選定手続きは、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形となる。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、適切な専門家を選定する。選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定することが一層重要となる。

また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する事業協力者（デベロッパー）を選定してその協力を求める必要がある。専門家の協力を得ながら、適切な手続きで事業協力者を選定することが求められる。

図 2-3 専門家の選定フロー

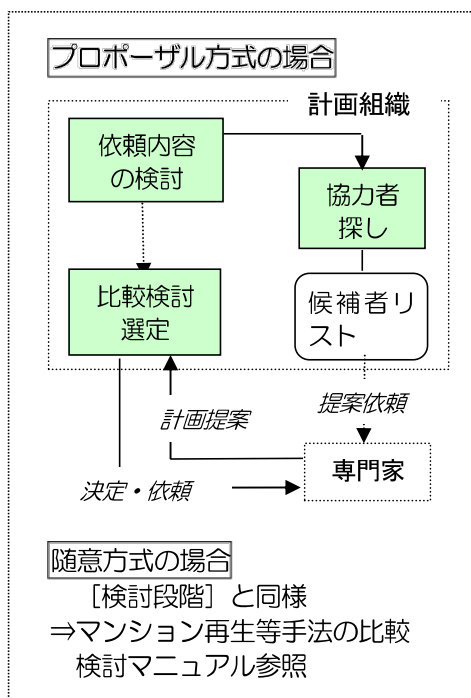


表 2-4 専門家と事業協力者の役割と関係

役割		①建替えの進め方・合意形成の支援		②建替え計画の策定
		②-2 事業計画の策定		
基本タイプ(保留床なし)	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・建築・都市計画系コンサルタント会社等		
保留床が生じるタイプ	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・コンサルタント会社等		
	デベロッパーとしての事業協力者	専門情報提供・計画に反映 選定支援・協力依頼 デベロッパー		

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。

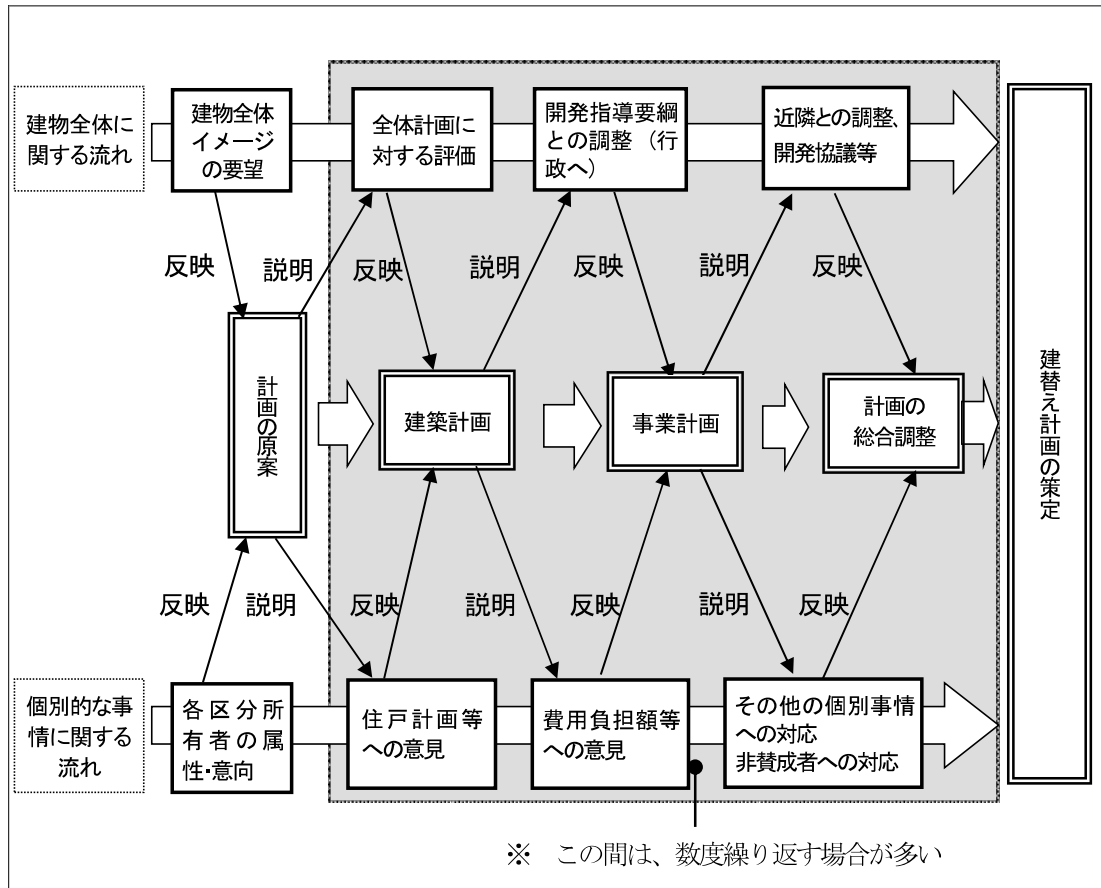
表 2-21 専門家の関わり方のポイント

- | |
|---|
| <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）



2. 1. 6 未賛同者等への対応

建替え決議等の成立に向けて、建替え計画等を練り上げながら合意形成を進めるためには、未賛同者への対応が必要となる。建替え等に賛同していない区分所有者に対しては、「反対者」という呼び方をせずに、「まだ賛同できていない者（未賛同者）」として扱うようにしたい。反対者と呼ばれると、その者が態度を硬化させる場合も想定される。区分所有者間の意向や利害の調整を行う中で、未賛同者が存在する場合は、賛同者と未賛同者との間で感情的な対立が生じたり、あるいは消極的な賛同者が同調して反対に回ってしまったりすることがないように十分な配慮が必要である。

早い段階では、未賛同者に対しては、あまり無理に説得をしないで、できる限り良好なコミュニケーションを図りつつ、賛同できていない理由（本心）を把握するよう努力することが大切である。売却は区分所有者全員が協調しながら、区分所有者としての責任を果たし、将来世代に継承できるまちを作り出すための共同作業であるという意識を持ってもらうような働きかけが望まれる。

未賛同の区分所有者といっても、その理由は様々なものが考えられる。賛同できない理由や事情を正確に把握することが重要である。賛同できない要因となっている問題に対しては様々な可能性を検討し、建築計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行うことが望まれる。できる限り多くの者が参加できるような計画とすることが大切である。

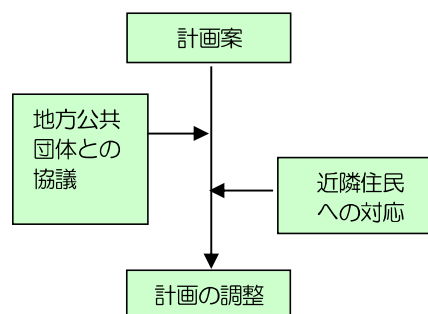
また、不在区分所有者への対応、認知症の疑いがある者等への対応、相続が発生している場合への対応等も重要な課題である。こうした未賛同者等への対応は、「第5章 区分所有者の個別対応や関係権利者との調整等に係る実務」を参照のこと。

2. 1. 7 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

建替え計画等を検討するに当たっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度など関連制度の適用についての協議が必要となる場合がある。

また、近隣住民への対応が必要となるが、地方公共団体が近隣対策に関する指導要綱を設けている場合もある。

図 2-23 近隣住民等との協議フロー



(1) 関係地方公共団体との協議

マンション建替え等に利用可能な補助制度や総合設計制度等の様々な関連制度などの適用を受けて、事業費全体の負担額を低減させることや、建替え等の計画条件を有利にすること等が合意形成を進めるポイントの一つとなる。補助制度等の内容については、専門家と協力して、関係地方公共団体にその内容を確認することが求められる。

多くの地方公共団体では、地域全体の経営や都市施設の整備に責任を持つ立場から、良好な環境の開発を誘導するために、「開発指導要綱」という形で開発行為に対する行政指導の内容を定めている。建替えを計画する場合には、この開発指導要綱の内容が、建替えの事業性に大きく影響を及ぼす可能性がある。このため、当該計画が開発行為の許可申請が必要かどうかの確認や、どの項目のどの内容が建替え事業に適用され、どれは適用されないのか、開発指導要綱の内容を早い段階で把握しておく必要がある。

関係地方公共団体への協議については専門的な部分が多いため、コンサルタントや事業協力者等の専門家に任せがちであるが、できる限り計画組織が主体的に関わることが大切である。

表 2-24 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

専門家・事業協力者は、補助金の導入や関連制度の適用可能性について検討していくこととなる。その適用について地方公共団体と協議中の段階では、それらが適用される場合と適用されない場合の両方を想定しつつ計画の検討を進めることが必要となる。
--

(2) 近隣住民への対応

建替えにより高層化する場合の日照・眺望、電波障害の発生を心配する近隣住民への対応も必要となる。また、工事車両の通行に際しての安全確保や工事中の騒音の発生等についても、近隣対策が必要である。

近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけることが大切である。建替え事業等は、区分所有者が主体的に取り組んで行う「住まいづくり・まちづくり」であるという熱意を示すことが求められる。

表 2-25 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

近隣への対応はスケジュールに余裕を持って行うこととし、何らかの事情で管理組合と近隣との間で良好な関係が形成されていない場合は、過去の経緯をきちんと聞いた上で、今後
--

の対策などについて入念な打ち合わせをした上で取り組むことが必要となる。

当該マンションと周辺住民との間で育まれてきた近隣関係を、継続しさらに良いものにするためには、建替え計画等の策定過程において、近隣から不満や苦情がくることが予想される事項について事前に検討を行い、十分に配慮した計画をつくることが望まれる。

規模の大きなマンション等の場合には、まちづくりの視点から計画を検討することが望まれる。建替えを行う場合は、例えば、広場の整備や高齢者施設、子育て支援施設等の設置などにより、地域により開かれた「まち」とすることも重要となる。

2. 1. 8 建替え決議等に向けて

建替え計画等の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、区分所有法に基づく決議を行い、事業を実施するプロセスへと進むこととなる。

建替え決議等に至る手続きや決議に向けて準備すべき資料については、区分所有法に定められているが、同時に、決議の意味について十分に理解する必要がある。

(1) 決議の意義

建替え決議等は、それが成立することにより、事業に円滑に着手できるようにするために、建替え等に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権を時価で売り渡すよう請求する権利を参加者側に認めている。

すなわち、決議に反対した者は、決議成立後に再度、建替え等に参加するかどうかの意志決定をする機会があるが、その段階で反対した場合は「建替事業等に参加しない者」として扱われ、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡して転出しなければならない。このように、全ての区分所有権及び敷地利用権を参加者に帰属させることにより、参加者のみで事業を円滑に実施することができることとなる。

決議の意義とその後の手続きについて十分に理解し、区分所有者全員に周知徹底を図ることが大切である。

(2) 決議を行うタイミング

建替え決議等をどのタイミングで行うかについて、専門家のアドバイスを聞きながら、よく考える必要がある。できれば、それまで賛成できていなかった区分所有者の同意が全て得られた段階で、決議を行うことが望まれる。しかし、未賛同者の同意が得られる見込みが低いような場合、少数の未賛同者の存在を前提として決議を行うケースも予想される。

決議に至るまでは、できる限り多くの合意が得られるよう努力するという姿勢を持ち続けることが大切であるが、ある段階で決議を行う場合は、その前にどれくらいの者が賛同するのか、あるいは反対に回る可能性があるのか、その“票読み”をしておくことが重要である。直前に計画説明会を実施した上で、アンケート調査を行い、賛否を確認しておくなどの作業が必要となる。

(3) 決議に向けて

十分な話し合いによって、計画の内容がほぼ固まり、区分所有者の理解が可能な限り得られた段階で、いよいよ建替え決議等を行うことになる。区分所有法の決議を行うに当たっては、決議の開催を目的とする集会の招集に至る手順と決議時に定めるべき事項が法律上定められている。

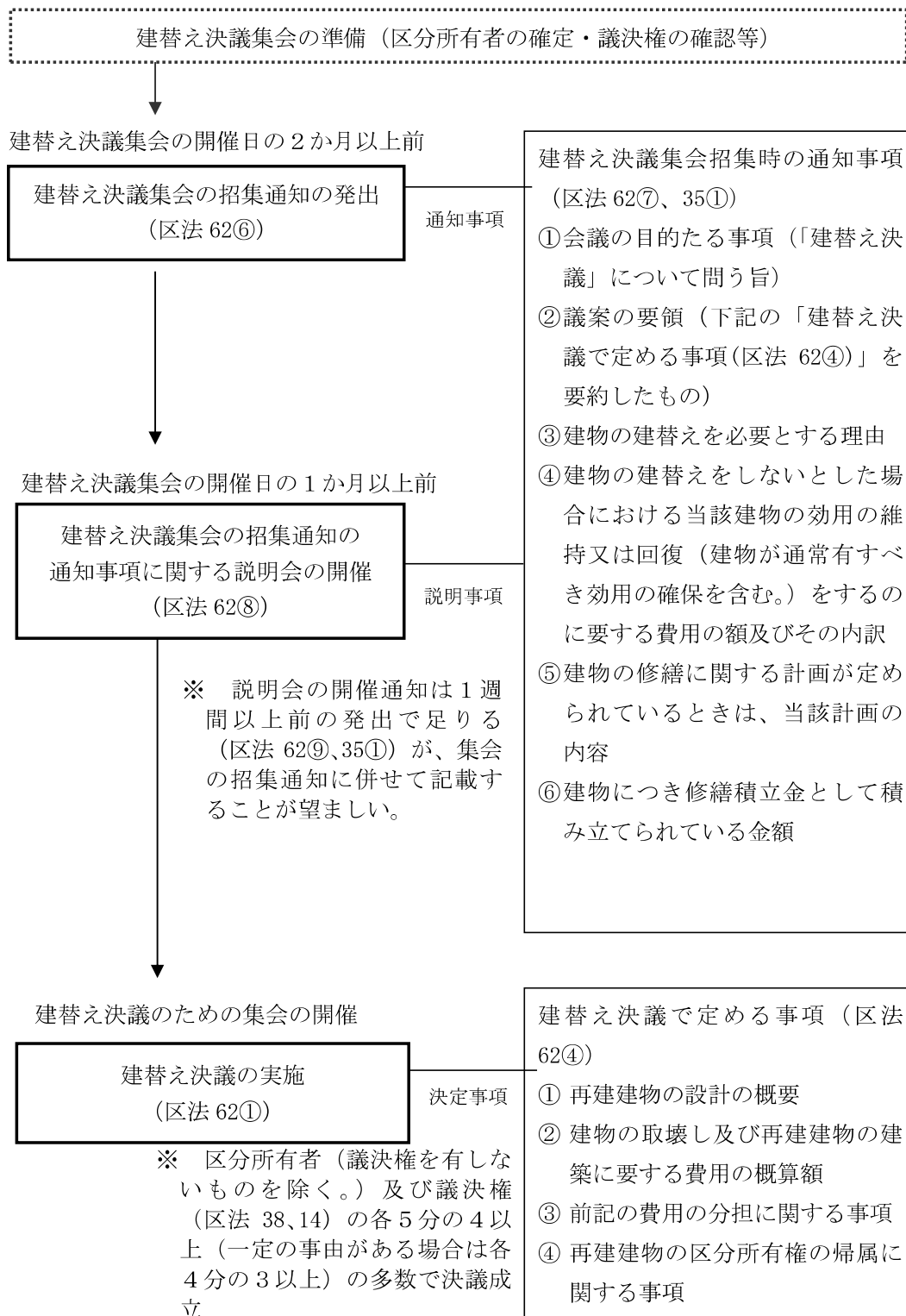
専門家のアドバイスを聞きながら、集会に至る手続きや集会で定めるべき事項に瑕疵がないかどうかの確認を十分に行うことが重要である。

これらの建替え決議等に係る手続き等の詳細については、次節で解説する。

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。

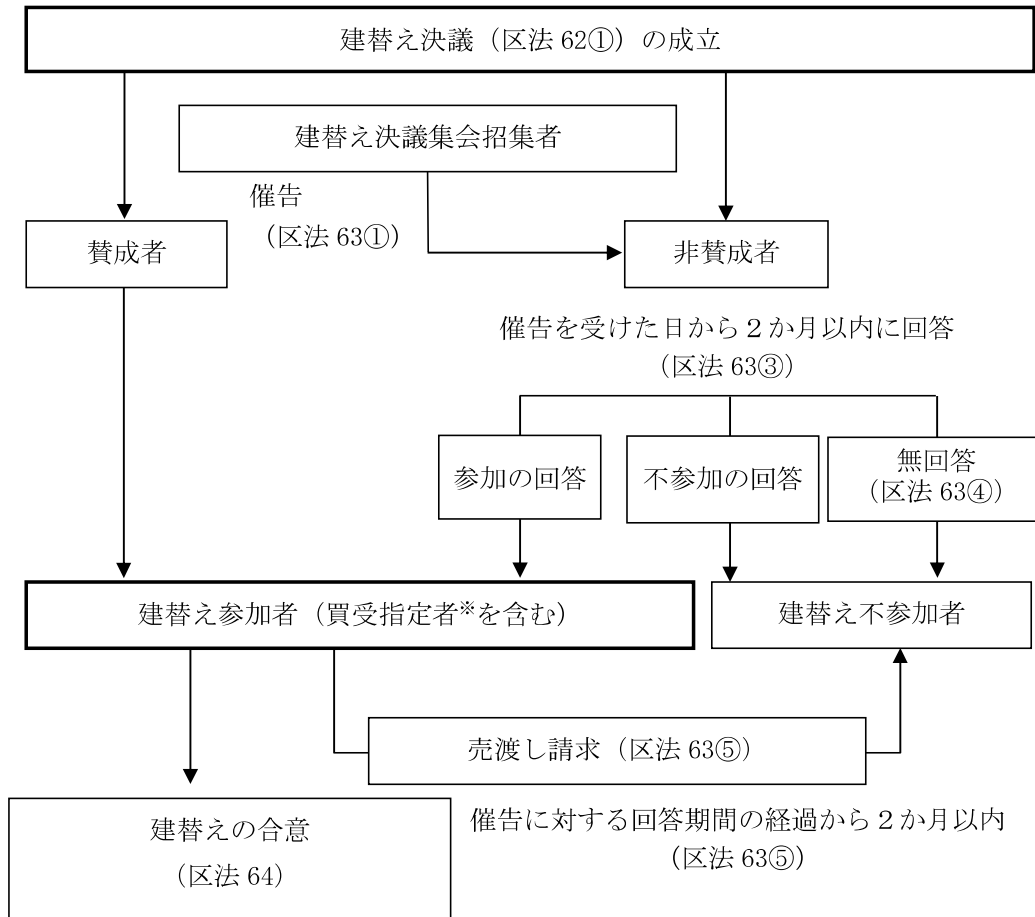
図 2-26 建替え決議までの手続き（区分所有法第 62 条関係）



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. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き

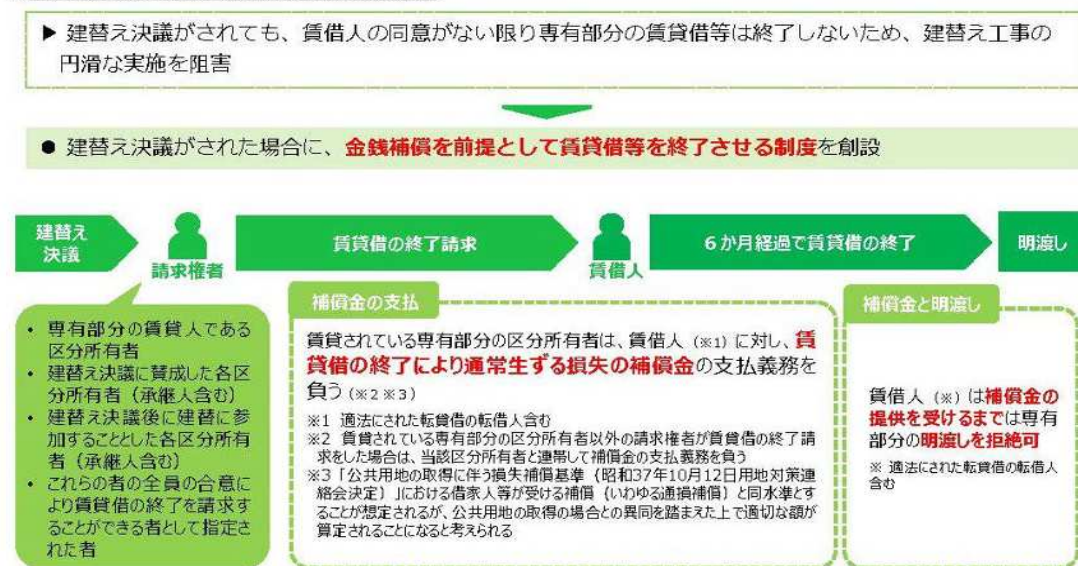
(1) 賃貸借の終了請求

建替え決議等があったときは、建替え決議等に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、その請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する（区法 64-2②／64-5③、64-2②）が、専有部分を賃貸している区分所有者は、賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金を支払うことになる（区法 64-2③／64-5③、64-2③）。専有部分を賃貸している区分所有者以外の者が賃貸借の終了請求をした場合、その者は、専有部分の区分所有者と連帯して補償金の弁済義務を負う（区法 64-2④／64-5③、64-2④）。賃借人はこの補償金の提供を受けるまで明渡しを拒むことができる（区法 64-2⑤／64-5③、64-2⑤）。

なお、請求があった日から6か月を経過する前に補償金を支払ったとしても、請求があった日から6か月を経過するまでは賃貸借契約は終了せず、賃借人に対して明渡しを求めることはできない。

図 2-36 賃貸借等の終了に関する制度の概要

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了



1) 賃貸借の終了請求権者

賃貸借の終了請求を行うことができる者は、以下のいずれかの者である（区法 64-2①／64-5③、64-2①）。

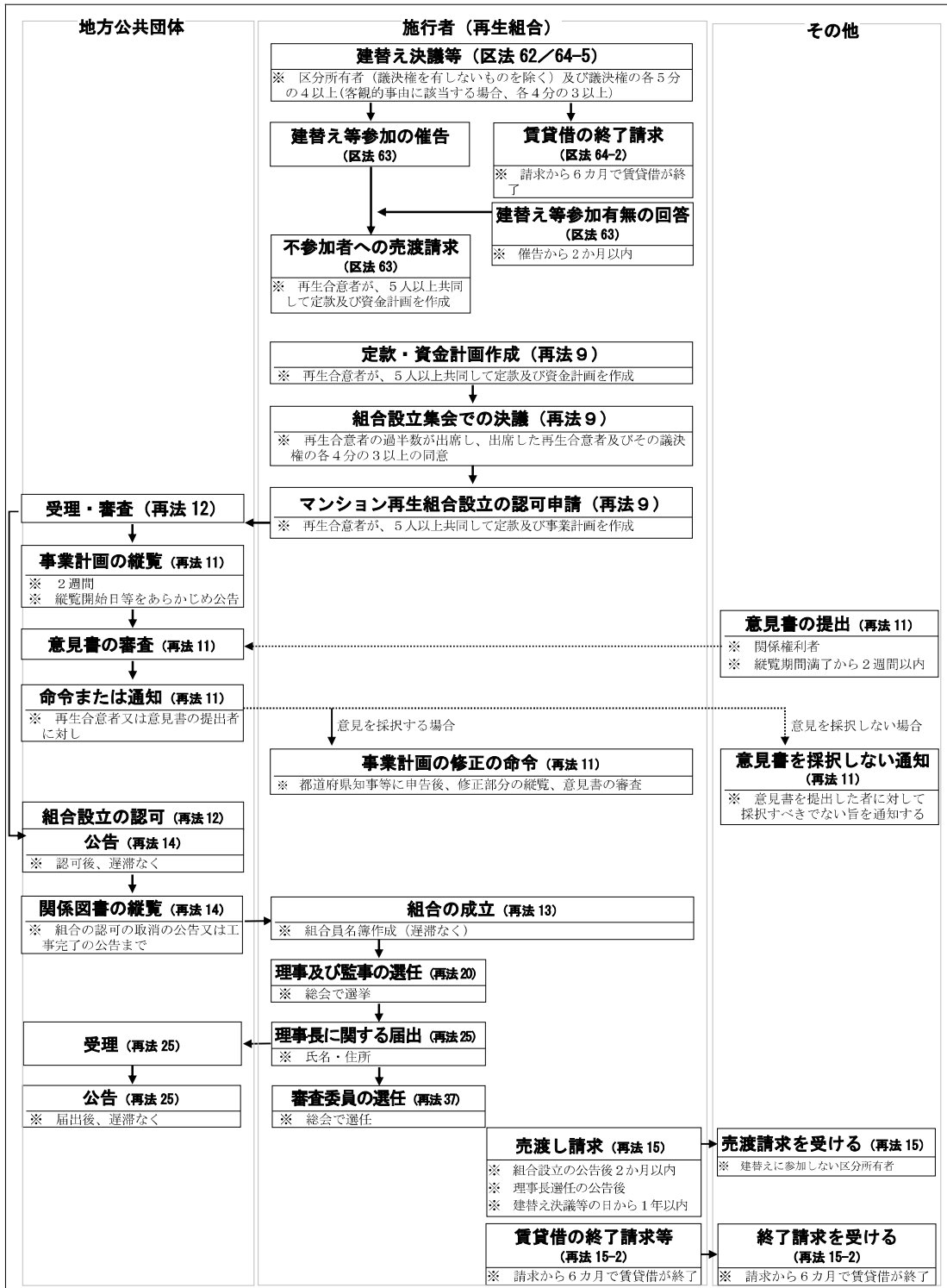
- ①賃貸されている専有部分の区分所有者
 - ②建替え決議等に賛成した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ③建替え決議等の内容により建替え等に参加する旨を回答した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ④②③の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者
- これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション再生組合についても、賃貸借の終了請求を行うことが認められている（再法 15-2）。

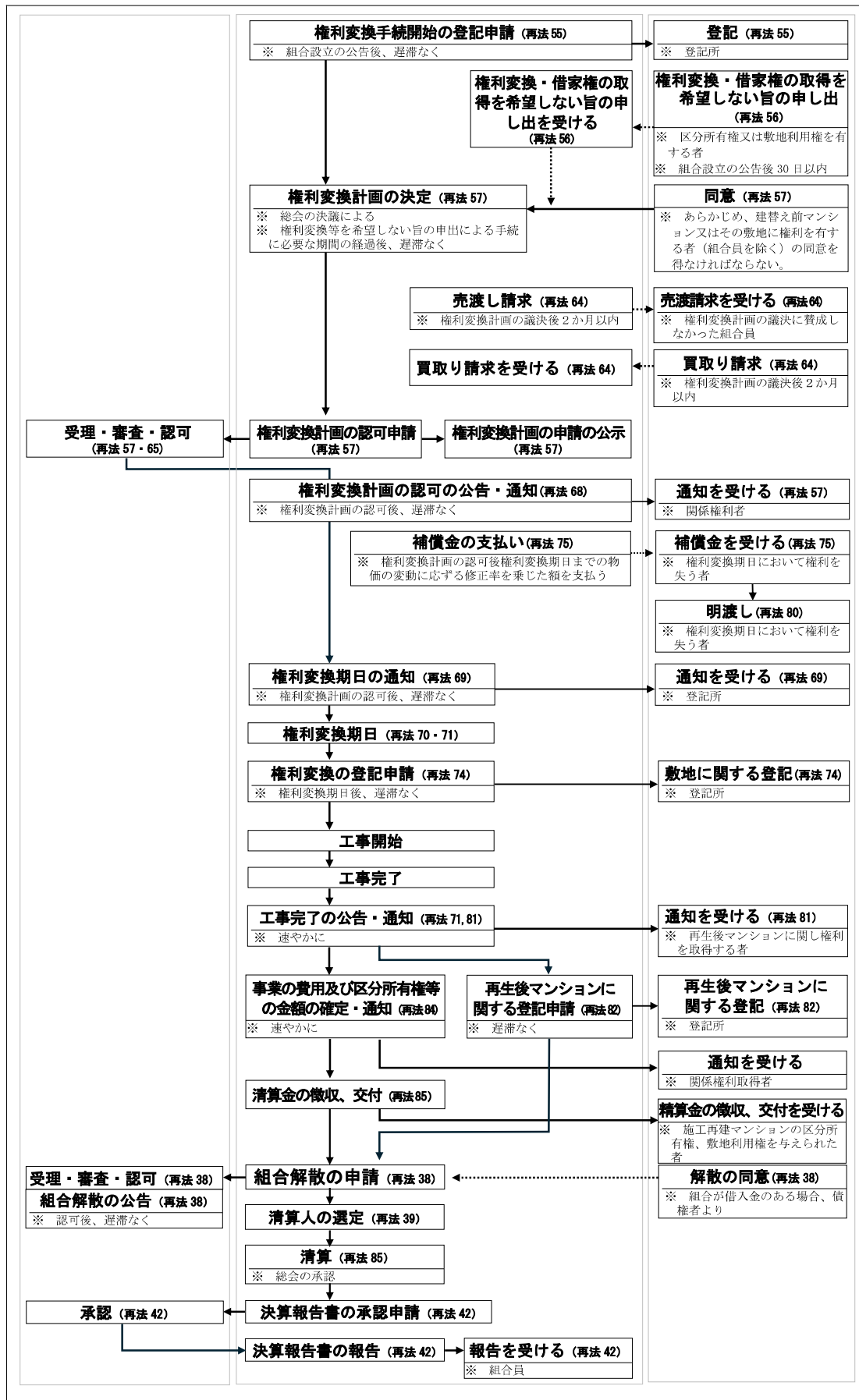
2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

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）

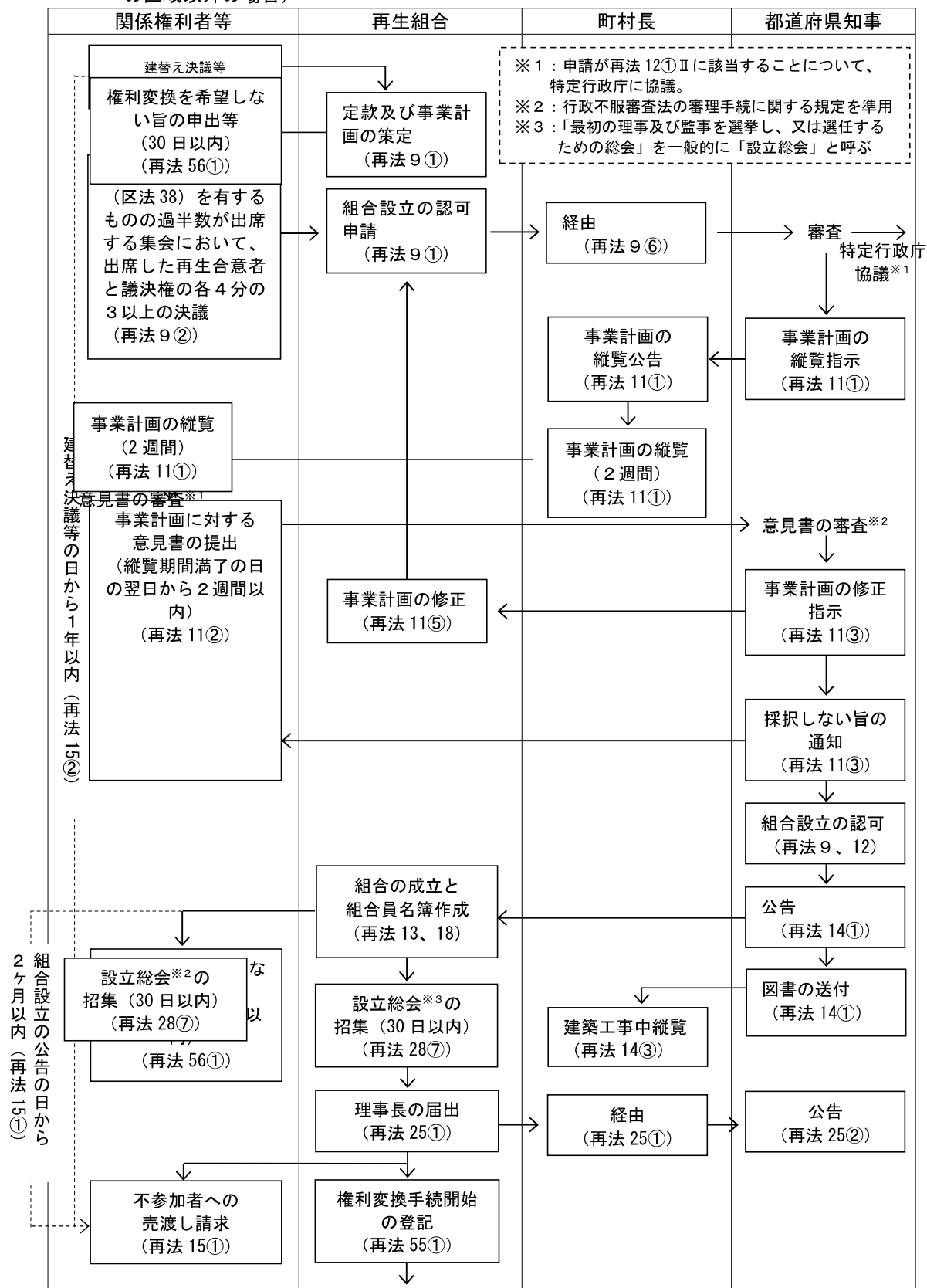
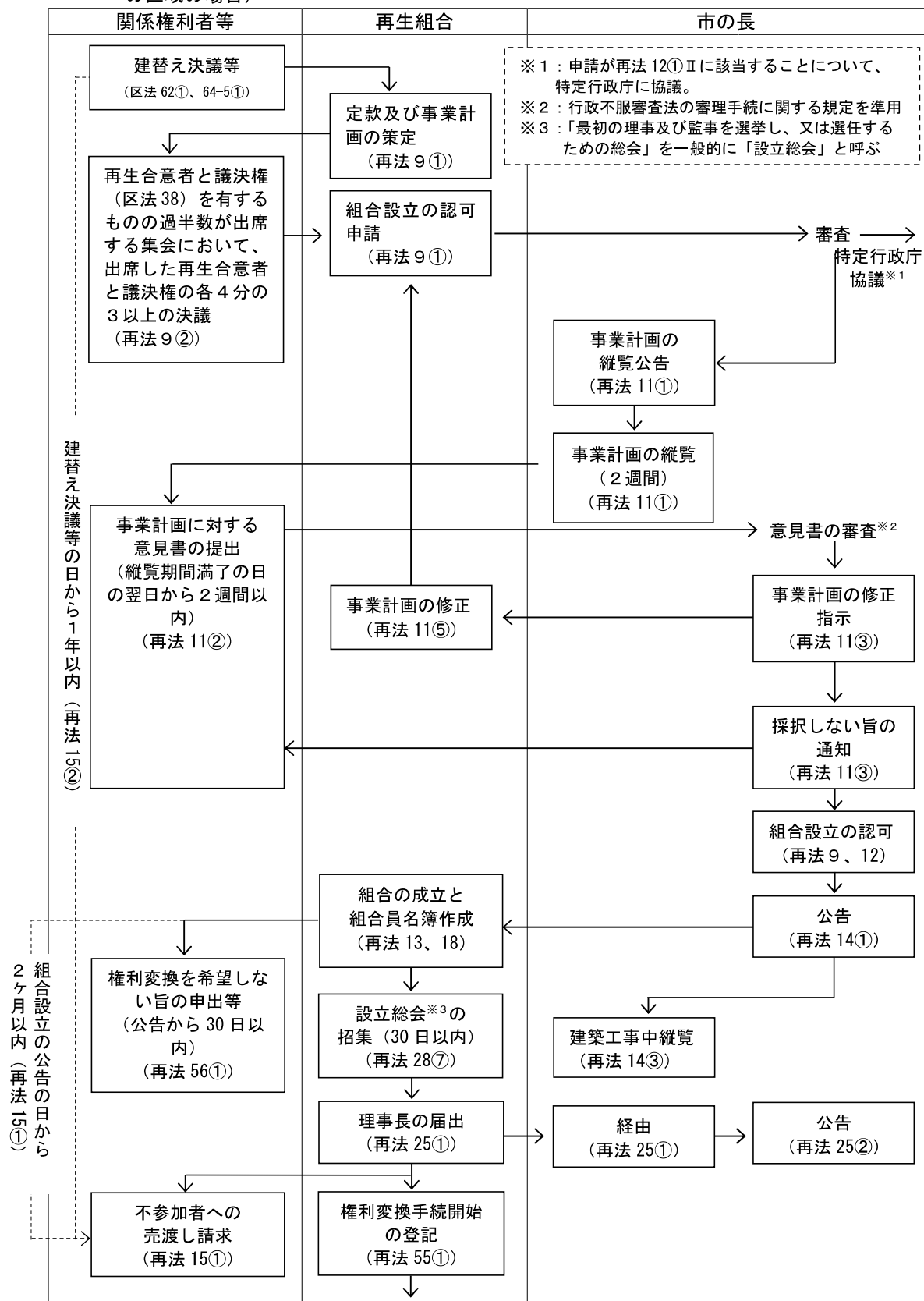


図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合）



2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可

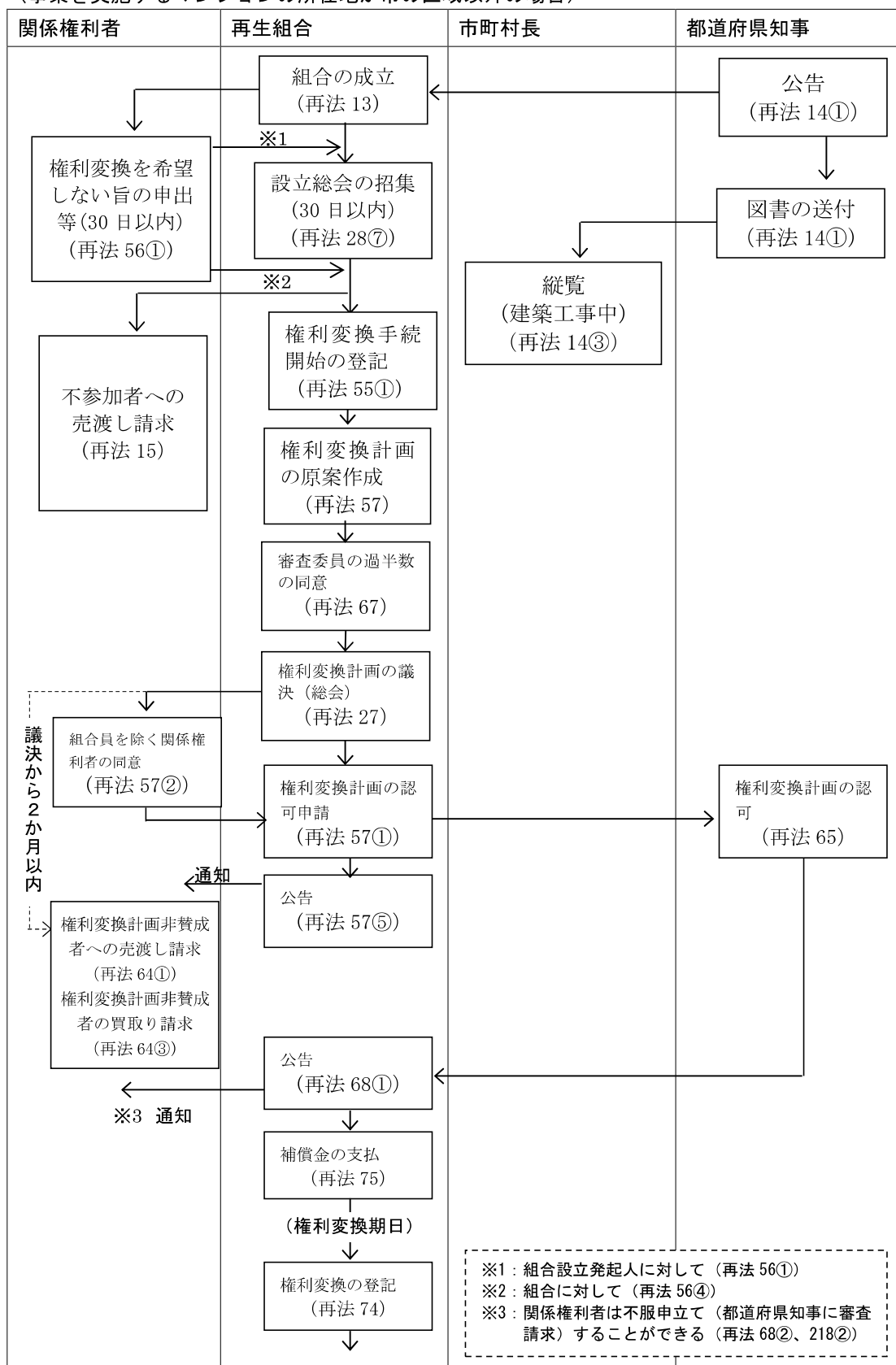
マンション再生円滑化法を適用しないマンション建替え等の場合、区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え等の後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。

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。

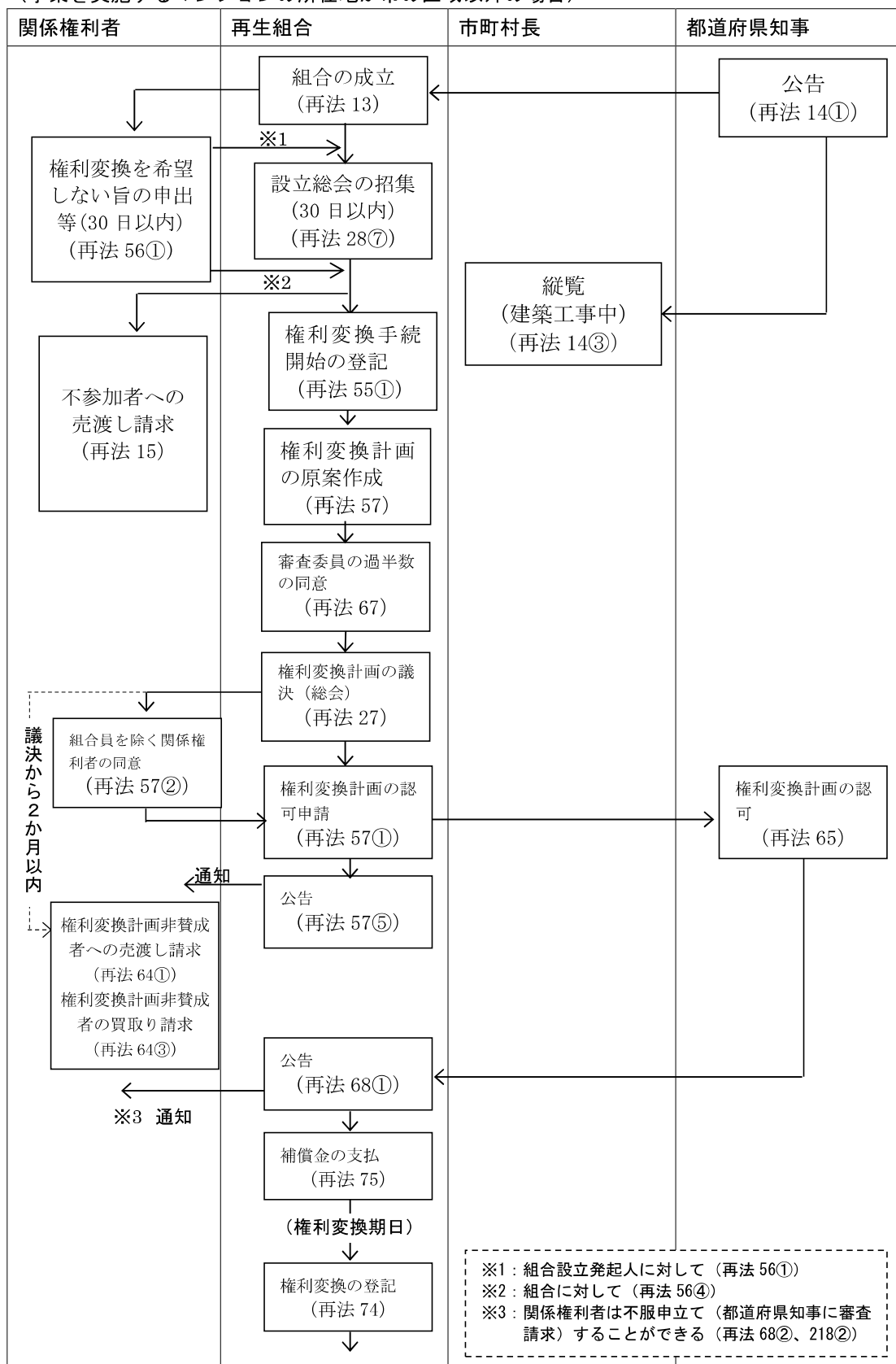
こういった課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、再生前マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、再生後マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

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)

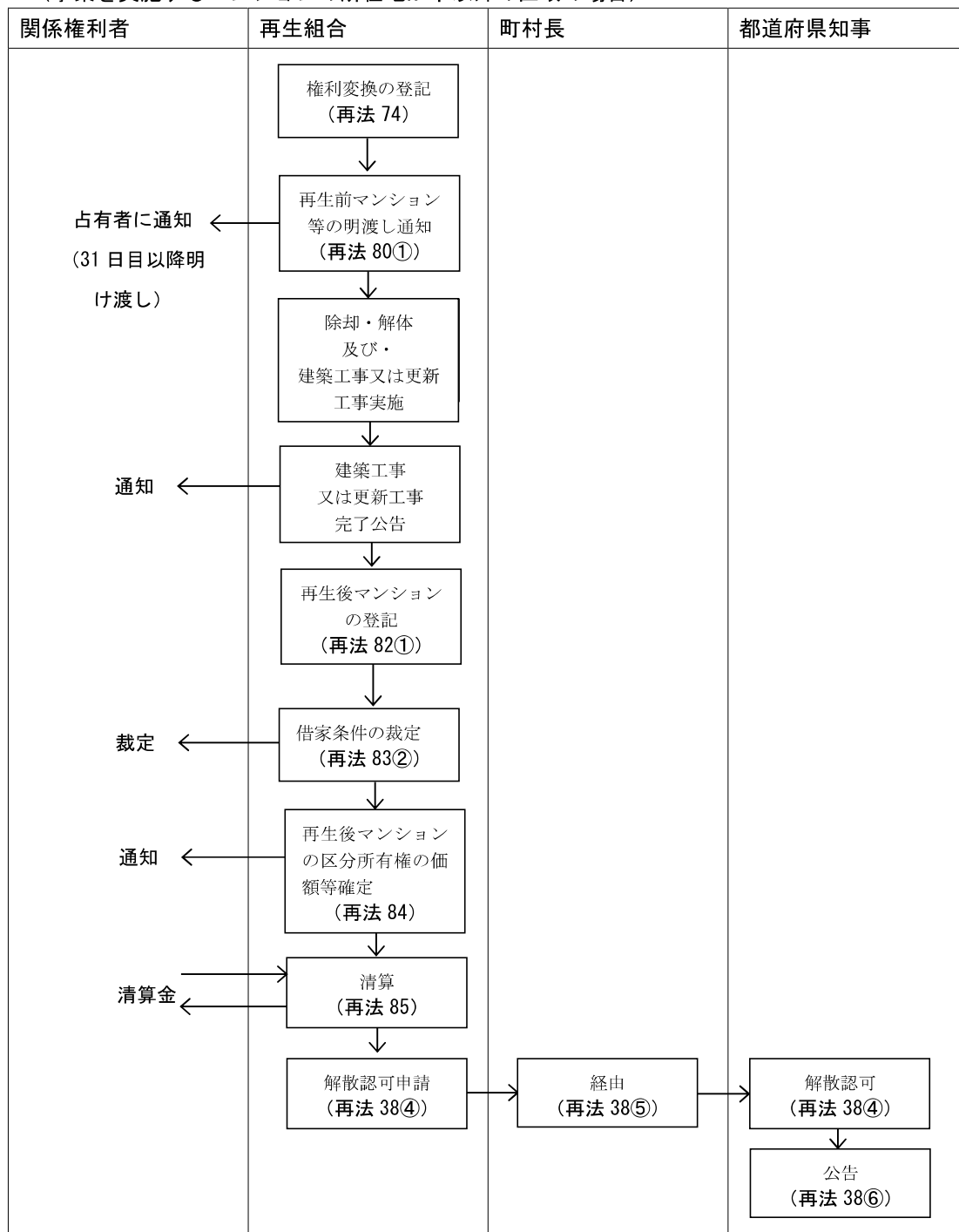


2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで

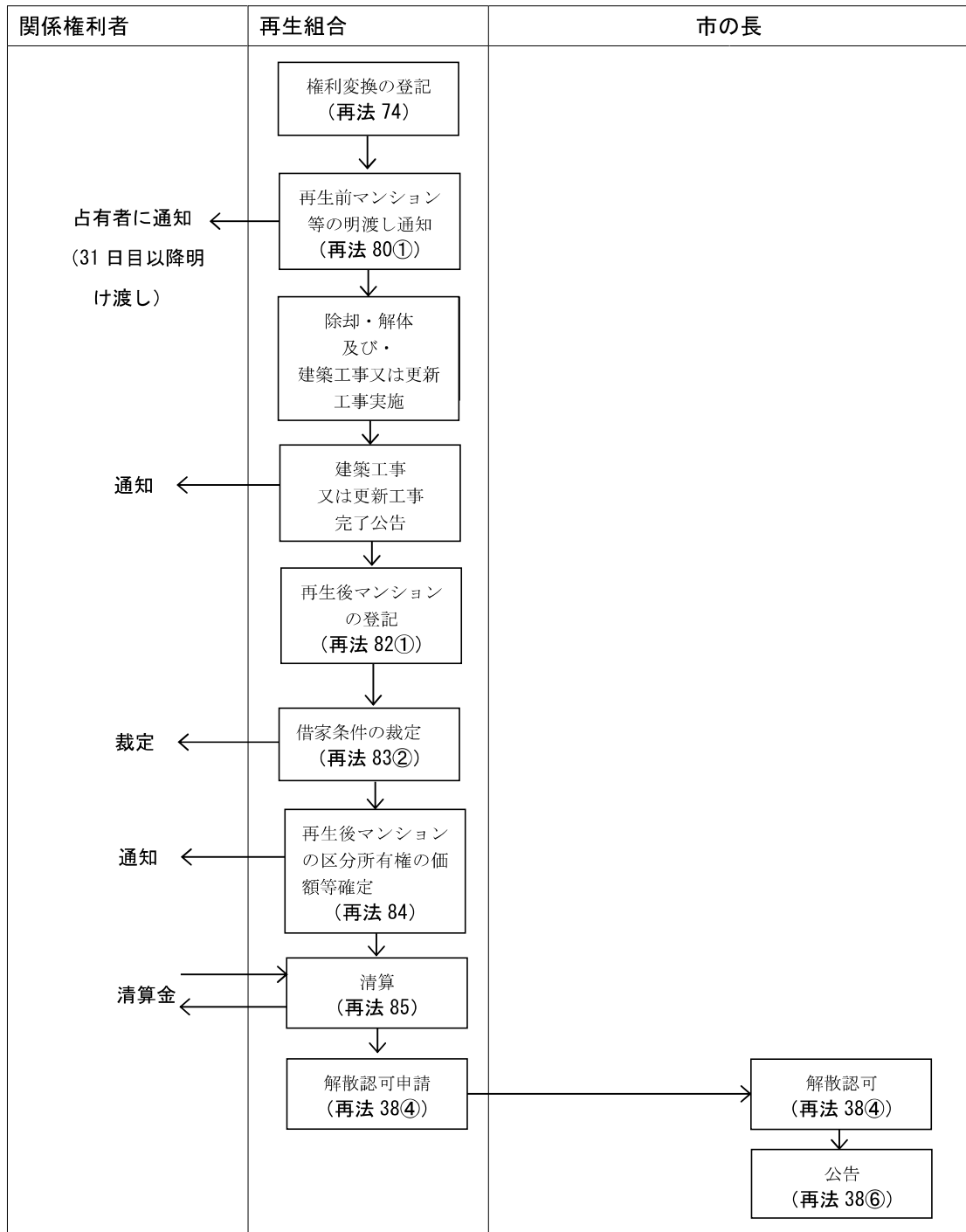
ここでは、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画認可後、再生前マンション等の占有者に対する明渡しの請求、再生前マンションの除却（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築工事又は更新工事を経て再生組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

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. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消滅

区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定されている。この団体（3条団体）の消滅について、区分所有法には具体の規定が設けられていないが、管理組合法人の解散事由（区法55）に準じて考えれば、「建物の全部の滅失」、「建物に専有部分がなくなったこと」が、3条団体としての管理組合の消滅事由であると考えられる。マンション建替事業においては、建物を解体・除却するため、これに伴い従前のマンションの管理組合は消滅することとなる。

しかし、その時点でこの団体が直ちに消滅するのではなく、清算のために必要がある限りで存続し、清算手続を経て初めて消滅するものと解されている。この考え方のもと、権利能力なき社団としての管理組合としての対応について、マンション標準管理規約（単棟型）では、建替え等をする場合を念頭に、「管理組合の消滅時における残余財産の清算」を管理組合の業務と定めた上で（マンション標準管理規約（単棟型）第32条第14号）、消滅時の財産の清算についての取扱いを定めている（マンション標準管理規約（単棟型）第65条）。

表 2-70 マンション標準管理規約（単棟型）における管理組合の消滅に関する規定

（業務）	
第 32 条	管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
一～十三	（略）
十四	管理組合の消滅時における残余財産の清算
十五	（略）
（消滅時の財産の清算）	
第 65 条	管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共有部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。
【コメント】	
第 32 条関係	
⑪	マンション再生等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。
第 65 条関係 共有持分割合と修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。	

清算の方法について、マンション標準管理規約コメントでは、「各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい」とされているところ、実務的には、管理費等の残余財産の清算について決議を行った上で、清算手続を進めていくことが考えられる。具体の清算手続については、区分所有法第 55 条の 2 以降の管理組合法人の場合の清算手続に準じて行うことが考えられる。

2. 3. 6 マンション再生に関連する税制特例措置

本節では、マンション再生に関連する税制について整理する。なお、本情報については令和 8 年度のものであり、税法の内容は毎年改正・追加・廃止があるため、その時点で適用されている特例の内容については、事業の進捗状況に合わせて、必ずその都度専門家に確認していただきたい。

※ 登録免許税に係る税制措置については、2. 4. 4 登録免許税の免税措置 を参照。

※ 最新の情報は国土交通省 HP に掲載。

(1) 1) は、こちら

(1) 2) ～ (3) は、こちら

※ 本節における租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）の引用時の表記は、それぞれ「措法」「措令」とする。

(1) 所得税・法人税・個人住民税・法人住民税

1) 居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除

居住用財産の譲渡をした場合、その譲渡益から 3,000 万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法 35）。なお、所有期間の制限はない。

2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の 1,500 万円特別控除

地方住宅供給公社等によって住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合、その譲渡益から 1,500 万円の特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法 34-2、65-4）。

マンション再生事業に関しては、以下のいずれかに該当する場合において適用されることとなる（措法 34-2②XXⅡ、65-4①XXⅡ、措令 22-8⑤、39-5⑥）。

①権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、補償金（やむを得ない事情により申出をしたと認められる場合において当該申出に基づき支払われるものに限る。）を取得した場合

②売渡し請求（再法 15①、64①）又は買取り請求（再法 64③）により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

※ ①②の「やむを得ない事情」とは以下のいずれかに該当する場合である。

- ・申出人の有する再生前マンションが都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）上の地域地区の用途制限について既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合
- ・再生前マンションにおいて居住し、若しくは事業を営む申出人又はその同居同一生計者が、老齢又は身体上の障害のため、再生後マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

令和 10 年 12 月 31 日までの間、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡に該当する場合、その課税譲渡所得について軽減税率が適用される（措法 31-2、62-3）。

マンション再生事業に関しては、以下のいずれかに該当する場合において適用されるこ

となる（措法 31-2②X、62-3④X、措令 20-2⑦、38-4⑦）。

※ 再生後マンションの住戸の規模等が一定の基準を満たす場合に限定。

①売渡し請求（再法 15①、64①）又は買取り請求（再法 64③）により、マンション再生事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合

②権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、マンション再生事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合

③マンション再生事業の用に供するため隣接施行敷地を施行者に譲渡する場合で、当該マンション再生事業の再生前マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、再生後マンションの延べ床面積が再生前マンションの延べ床面積以上である場合

4) 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てるための交付金の総収入への不算入措置（※所得税・個人住民税のみ）

組合から賃貸借の終了請求を受けた者は、当該請求から 6 月が経過することにより賃貸借が終了し、賃貸借の終了により通常生じる補償金が支払われる（再法 15-2②③、区法 64-2③～⑤）。

また、組合から配偶者居住権の消滅請求を受けた者も、当該請求から 6 月が経過することにより配偶者居住権が消滅し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金が支払われる（再法 15-4①②、区法 64-2③～⑤）。

この補償金のうち、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合で、その交付を受けた金額をその交付の目的に従って資産等の移転等の費用に充てたときは、その費用に充てた金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入に算入しない（所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 44 条、所得税法施行令（昭和 40 年政令第 96 号）第 93 条）。

5) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

マンション再生円滑化法に基づく権利変換により再生後マンションに関する権利又は当該再生後マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなされる（措法 33-3⑥⑦、65①VI、措令 22-3⑧～⑩、39-2②⑤）。

なお、隣接施行敷地権者及び底地権者はマンション再生円滑化法に基づく権利変換の対象ではあるが、本特例措置の適用がないことに注意する必要がある。これらの者については、1) や既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37-5）、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36-2）、特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37）等の他の特例措置が適用できる可能性も残されているので、適用の可否について確認されたい。

（2）不動産取得税

1) マンション再生事業により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

施行者が要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）又はその敷地を取得した場合には、当該不動産の取得に関しては不動産取得税が非課税

措置となる（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 10 条第 5 項）。

（３）その他

- １）再生組合の非収益事業所得にかかる課税の非課税措置（再法 44①、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 6 条、地方税法第 24 条第 5 項、第 72 条の 5 第 1 項第 8 号、第 294 条第 7 項、第 701 条の 34 第 2 項）（※法人税・法人住民税・法人事業税・事業所税）
- ２）再生組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、再生組合の仕入税額控除についての特例措置、再生組合の申告期限についての特例措置（再法 44②、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）第 60 条第 3 項、第 4 項、第 8 項）（※消費税・地方消費税）

2. 4. 3 マンション再生事業における登記手続き

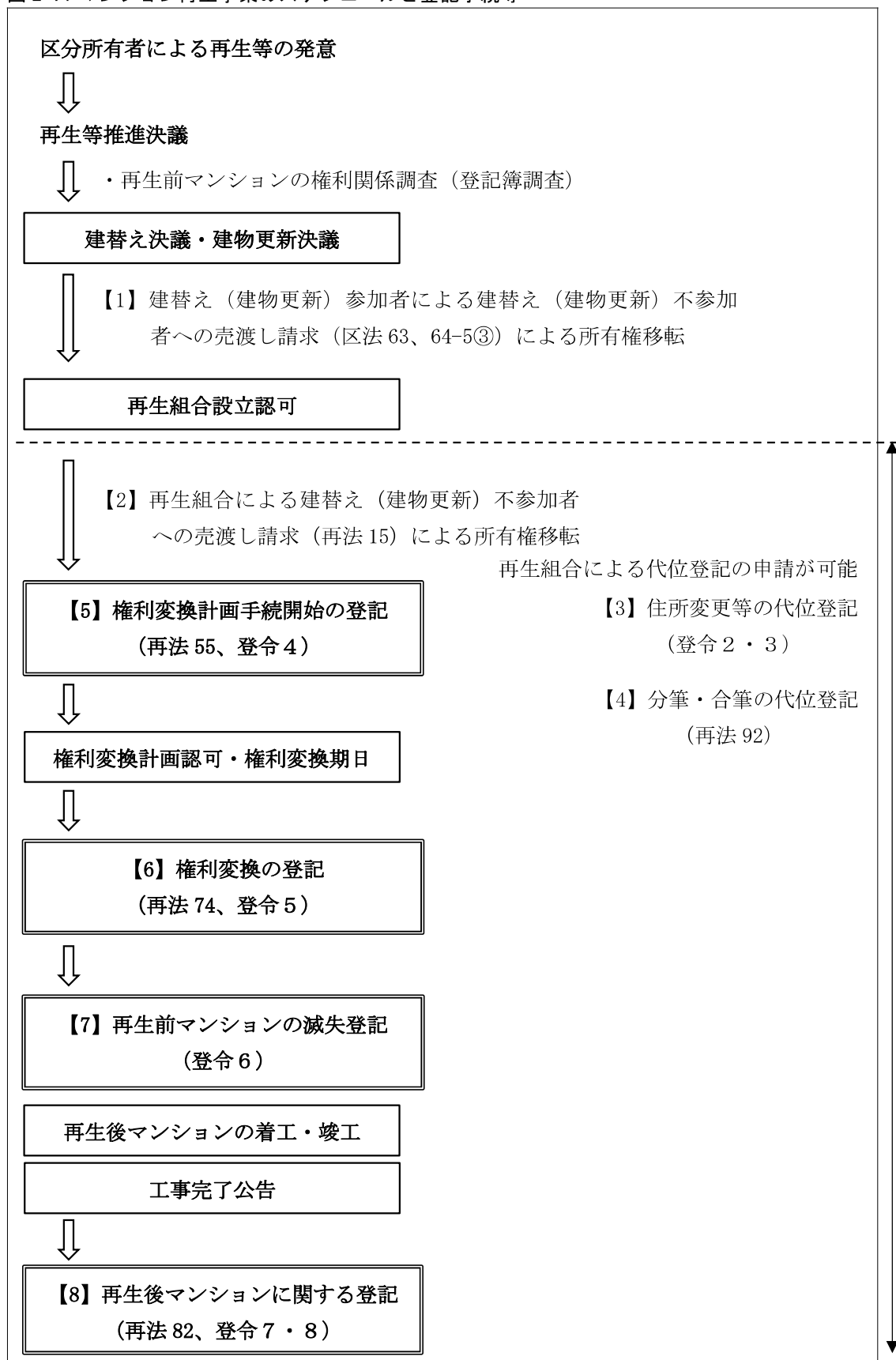
マンション再生事業を行う上で、不動産登記の申請が必要となることは言うまでもないが、権利変換の登記等を中心に再生組合による一括登記や代位登記等、一般の不動産登記手続きとは異なる特殊な登記を行う必要がある。

マンション再生円滑化法第 93 条で「再生前マンション及びその敷地又は再建敷地並びに再生後マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。」と規定されており、これを受けて、「マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（以下、この政令の条文の引用に当たっては、登令〇条〇項と記す。）」が制定されている。

この節では、不動産登記に関する手続きの概要を示すが、申請書類の作成方法や添付書類の要否などについては専門的知識が不可欠であるため、実務に当たっては司法書士や土地家屋調査士等の専門家に依頼することが必要である。

マンション再生事業の実施時に必要となる登記関係の手続き等を事業の流れに沿って示すと、次図のようになる。

図 2-71 マンション再生事業のスケジュールと登記手続等



2. 5 再生事業に必要なその他の許認可等

マンション再生円滑化法に基づき建替事業等を行うに当たっては、再生組合設立の認可や権利変換計画の認可以外にも、必要に応じて取得する許認可等が存在し、また、マンション再生円滑化法以外の法令による許認可等を要する場合もある。こうした手続きに当たっては、その順序やタイミングを十分に調整して進めることが重要である。以下に関連する主な許認可等の手続きについて記載する。

2. 5. 1 除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）

要除却等認定の申請に係るマンションの調査・判定については、各認定項目に応じて一定の資格を有する者が行うことと定められている。このため、要除却等認定の申請に当たっては、該当する認定対象に応じた適切な専門家を選定し、当該専門家によりマンションの調査・判定が行われたことを証することが必要となる。

要除却等認定の申請に当たっては、当該認定の申請が管理組合の意思決定に基づくものであることを証することが必要となるため、管理組合の総会において、要除却等認定の申請に係る決議（普通決議）を得るか、管理規約で要除却等認定の申請に係る別段の定めをしておくことが必要である。

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。

要除却等認定申請手続きの方法、特定行政庁による審査手順等の詳細については、「要除却等認定実務マニュアル」を参照されたい。

2. 5. 2 建築確認と権利変換計画との関係

行政手続きに係る事前協議が概ね完了し、再生後マンションの計画に変更がない状態になった段階で、建築確認申請が行われる（更新の場合は、工事内容によっては、建築確認を要しないこともある）。

建築確認申請のための設計図（実施設計図面）は、権利変換計画の作成に当たってのベースとなるものであるため、建築確認と権利変換計画の作成は同じ時期に行われることとなる。

再生後マンションの計画は、建築確認をもって最終的に確定することとなるが、この間に設計変更が必要となった場合には、権利変換計画にも影響を及ぼすこととなるため、建築確認の申請図面に変更が生じないよう事前協議等を十分に行っておく必要がある。なお、権利変換計画の認可手続きと建築確認手続きには法的な関係はなく、それぞれの手続きは基本的には別個に行われるものであるが、行政庁によっては、権利変換計画の認可に当たって、先に建築確認を取ることを求めるところがあるので、あらかじめ確認しておくことが望ましい。

2. 5. 3 総合設計制度

建替事業の実現に向けて、建築基準法第 59 条の 2 による総合設計制度の活用が検討される場合がある。総合設計制度の許可については、建築審査会の同意が必要であり、事前協議や近隣住民への説明等に相当の期間を要するとともに、計画の変更が必要とされる場合もある。

総合設計の許可については、建築確認申請までに行うことで足りるが、一方で、建替え決議を行うためには、基本設計レベルでの具体的な建替え後のマンションの内容（建物の配置や構成、構造、ボリューム、設備概要や、概観イメージ、外構計画、各住戸の間取り、住戸内部の仕様レベル等を具体的に定めたもの）が求められるため、総合設計制度の活用を前提とした建替えの場合には、建替え決議を行う前提として、総合設計制度の活用について許可権者である特定行政庁と十分に協議を行って、建替事業において適用可能な容積率等を把握しておく必要があり、可能であれば許可を得ておくことが望ましい。

また、建替事業等の実現に向けて、マンション再生円滑化法第 163 条の 59 による容積率等の特例（いわゆる「マンション再生型総合設計制度」）の活用が検討される場合がある。この場合も、建築基準法に基づく総合設計制度を活用する際と同様の点について留意する必要がある。

2. 5. 4 開発許可

（1）開発許可に関する主な許可基準

都市計画法では、都市計画区域又は準都市計画区域内において一定以上の規模の開発行為（道路の移設などによる区画の変更や、現状地盤の切り盛り等による形質の変更）をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならないと規定されており（都計法 29①）、建替えに際し開発許可が必要となる場合がある（通常、更新の場合は、開発行為に該当しないものと考えられる。）。

開発行為に該当する建替えの場合には、道路や公園等の配置や設計が都市計画法で定める基準に適合していなければならない（都計法 33）。

開発区域内の道路については、原則として一定以上の幅員の道路が予定建築物等（開発区域内において予定される建築物等）の敷地に接するように配置されていることが必要となり、また、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していることが必要となる（都計法 33①Ⅱ、都計令 25Ⅱ・Ⅳ）。

また、公園については、原則として、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合には、開発区域に、開発区域の面積の 3 %以上の公園、緑地又は広場を設けることが必要となり、開発区域の面積が 5 ha 以上の場合には、面積が一箇所 300 m²以上で、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上の公園を設けることが必要となる（都計令 25Ⅵ・Ⅶ）。

(2) 申請等手続き

開発許可の申請には、開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければならないことに留意する必要がある（都計法 33①XIV）。

また、開発許可を受けるには申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることが必要であり（都計法 33①XII）、一般的には、管理組合においてこのようなことを証明することは困難であるため、事業協力者の資料及び信用をもって証明することとなる。

(3) 公共施設の移管

開発行為により設置された公共施設は、原則として、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとされているが、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとされているため（都計 39）、地方公共団体と協議・調整を行う必要がある。

開発行為により設置された公共施設の移管時期は、開発行為に係る工事が全て完了した後、地方公共団体による完了検査、当該工事が完了した旨の公告を経て、この公告の日の翌日に管理者に帰属することとなる（都計法 36・39）。なお、公共施設の移管日と権利変換期日を合わせる場合には、権利変換期日前に建替前マンションの解体が必要となり、この場合、関係権利者全員の合意が必要となるとともに、権利変換計画等における建替前マンションの評価等に影響が生じないような措置を講じる必要が生じる等影響があることから、できるだけ避けるよう、事前に十分協議しておく必要がある。

2. 5. 5 道路の廃止・新設

マンション建替事業における道路の付け替えは、権利変換期日において付け替える道路を廃止し、新たに整備される道路を新設することとして取り扱う必要があり、行政財産たる道路の位置付けが一時に失われる場合もある。また、道路の廃道・新設には議会承認が必要となることから、その取扱いや手続き等について、事前に地方公共団体と十分な協議を行う必要がある。

図 2-82 マンション再生円滑化法に基づく建替事業に伴う付け替えの考え方

