

A-3 テキスト マンション再生の実務について 目次

※ このテキストは(1)-1の内容のみになります。(1)-2と、(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)-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。

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

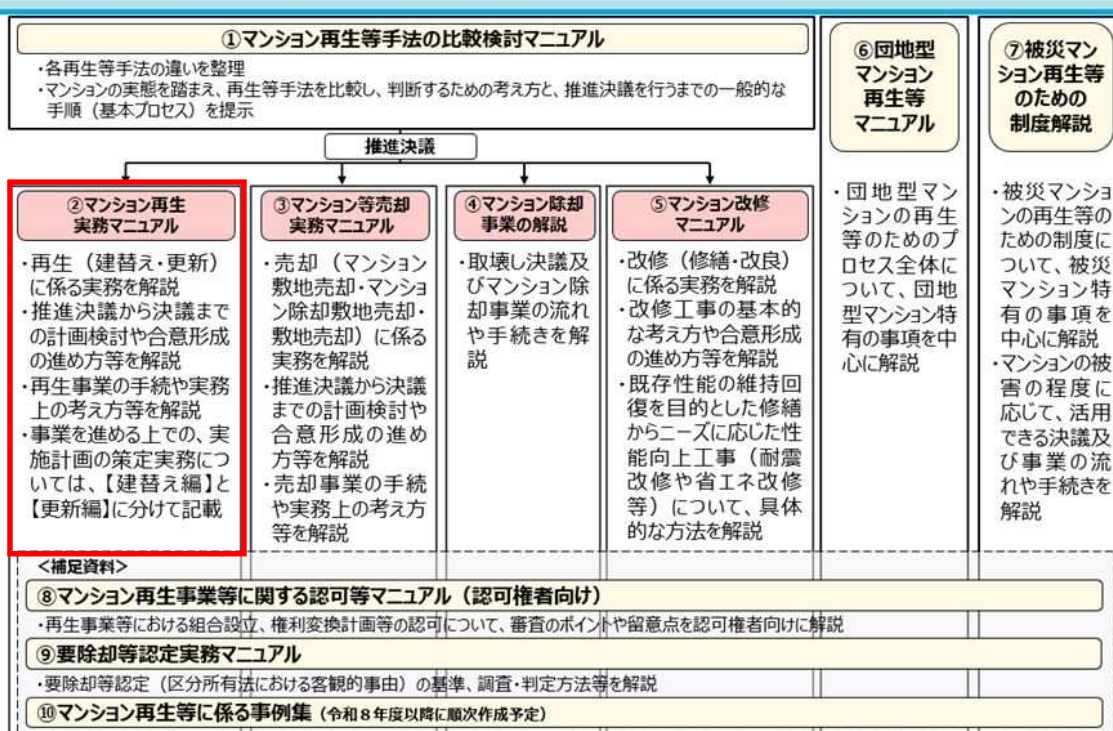
建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

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)



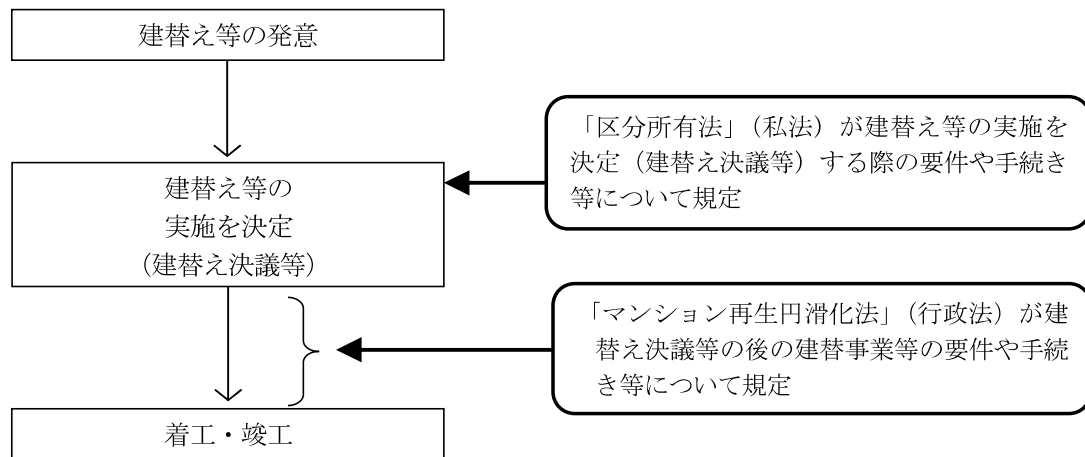
1. 2 マンションの再生に係る法律

(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