

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)-2の内容のみになります。(1)-1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	第1章 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。

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

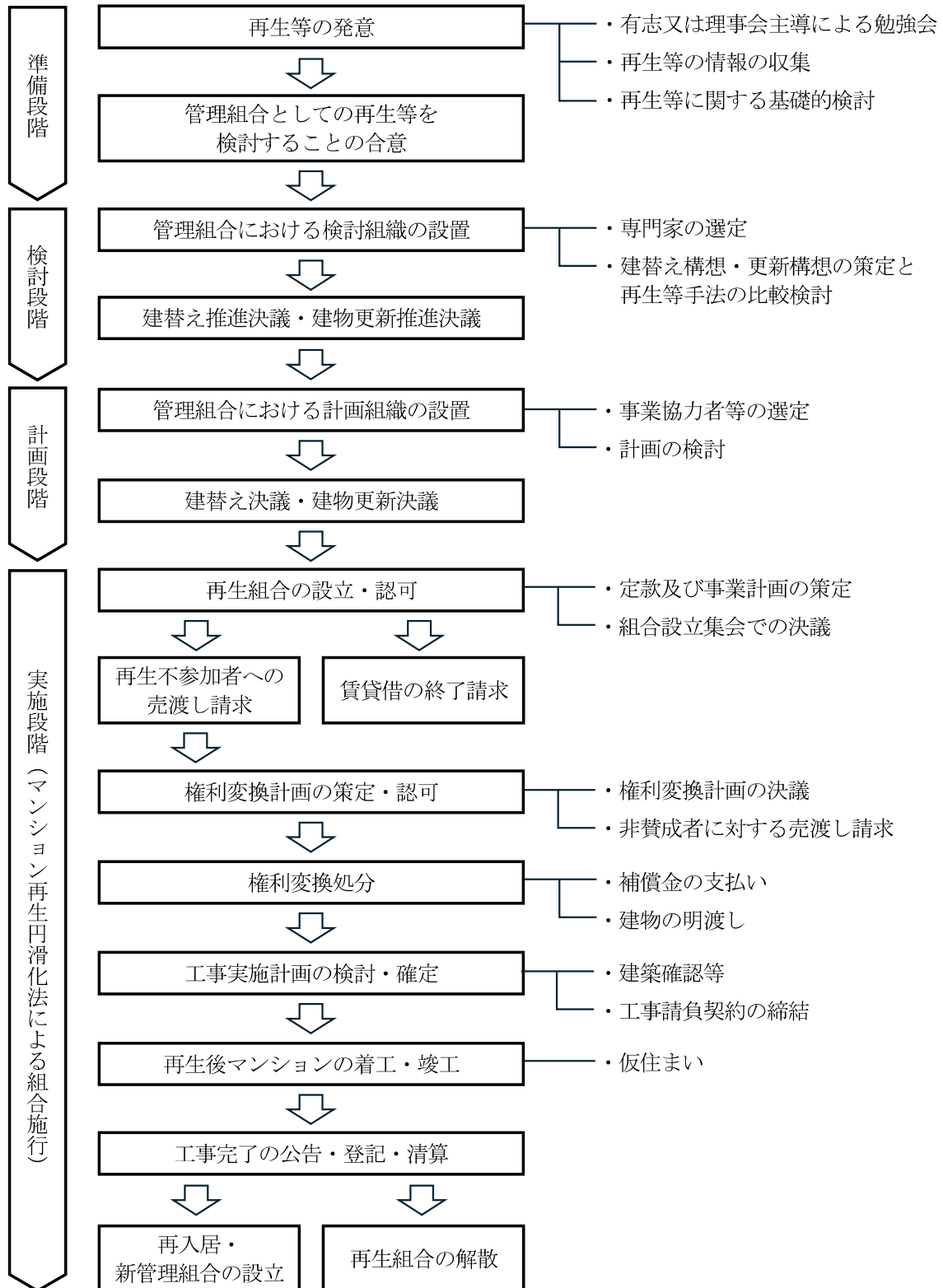
再生等事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

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。

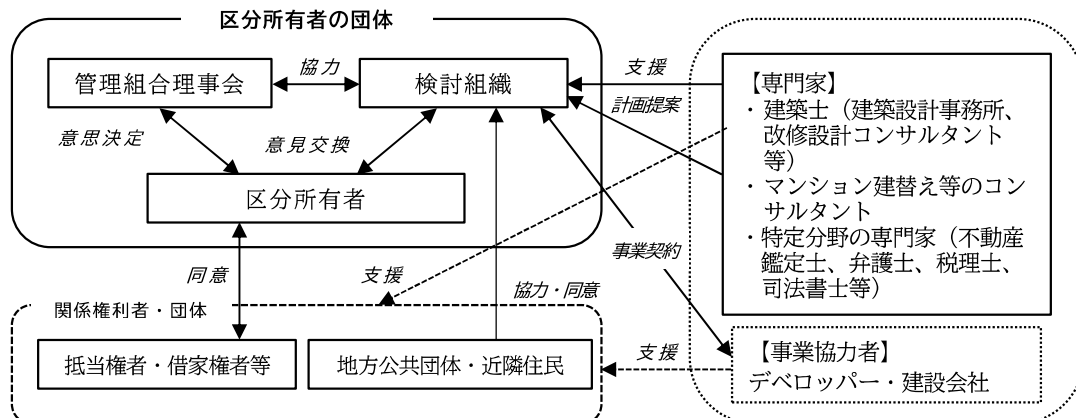
(4) 各段階での検討主体、検討体制

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。

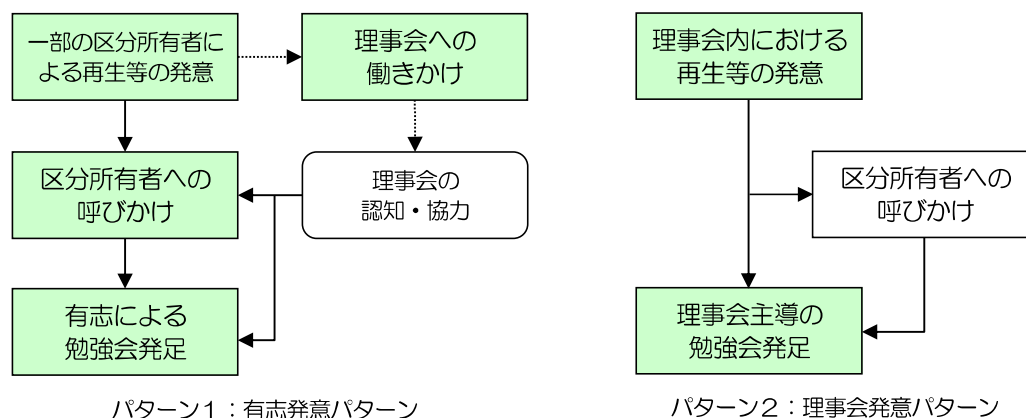
2) 各段階での検討組織体制

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

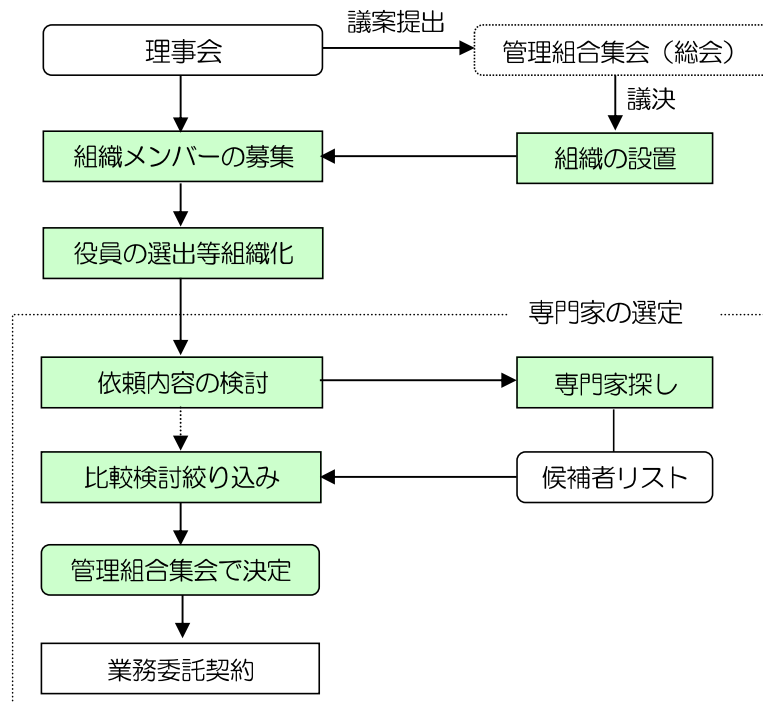


いずれのパターンにおいても、勉強会の設置に当たってはその目的を明確にするとともに、1つ目のパターンで進める場合においても、管理組合や理事会と良好な関係を築きながら活動を行っていくことが肝要である。また、以上の2パターンのほか、大規模修繕の実施に向けて設立した専門委員会（修繕委員会など）における検討をきっかけに、再生等に係る勉強会を発足することもある。

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。