

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(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)-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

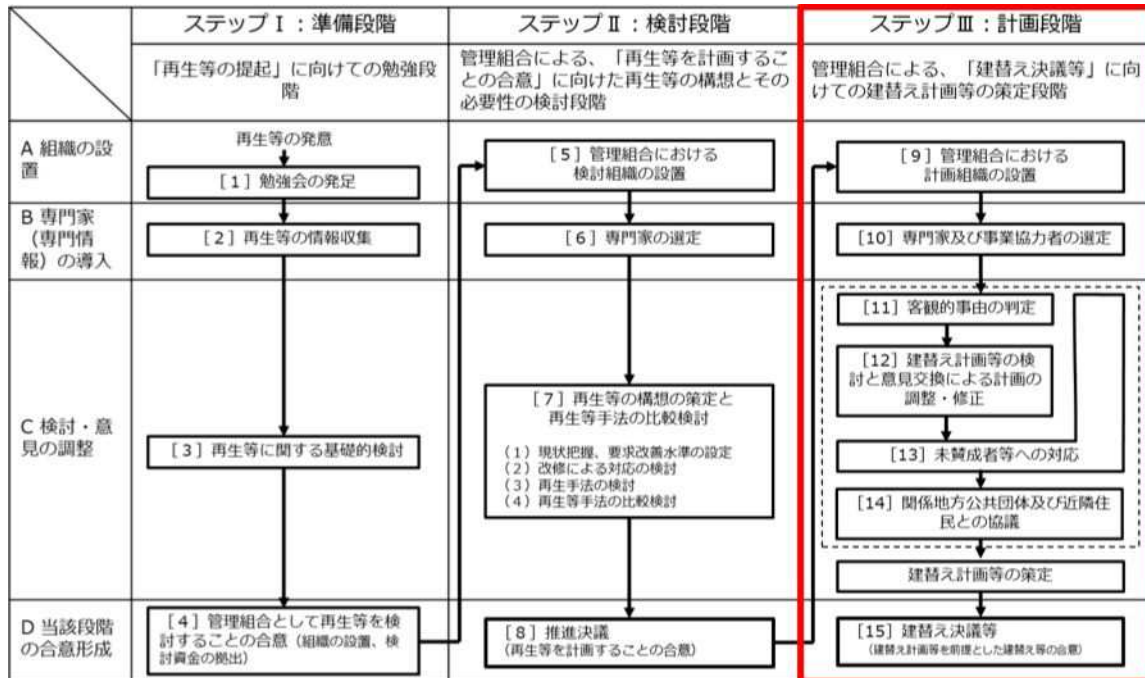
マンション再生実務マニュアル（国土交通省）から抜粋

※ 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。

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。

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

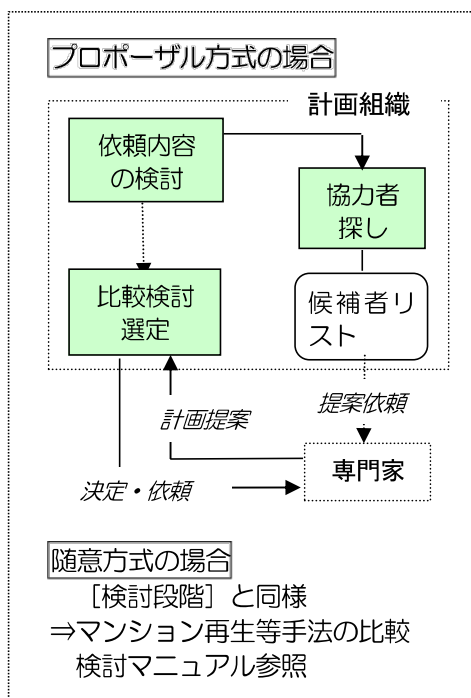


表 2-4 専門家と事業協力者の役割と関係

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。