

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(3)の内容のみになります。(1)(2)(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)	第2章	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. 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もよい。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。

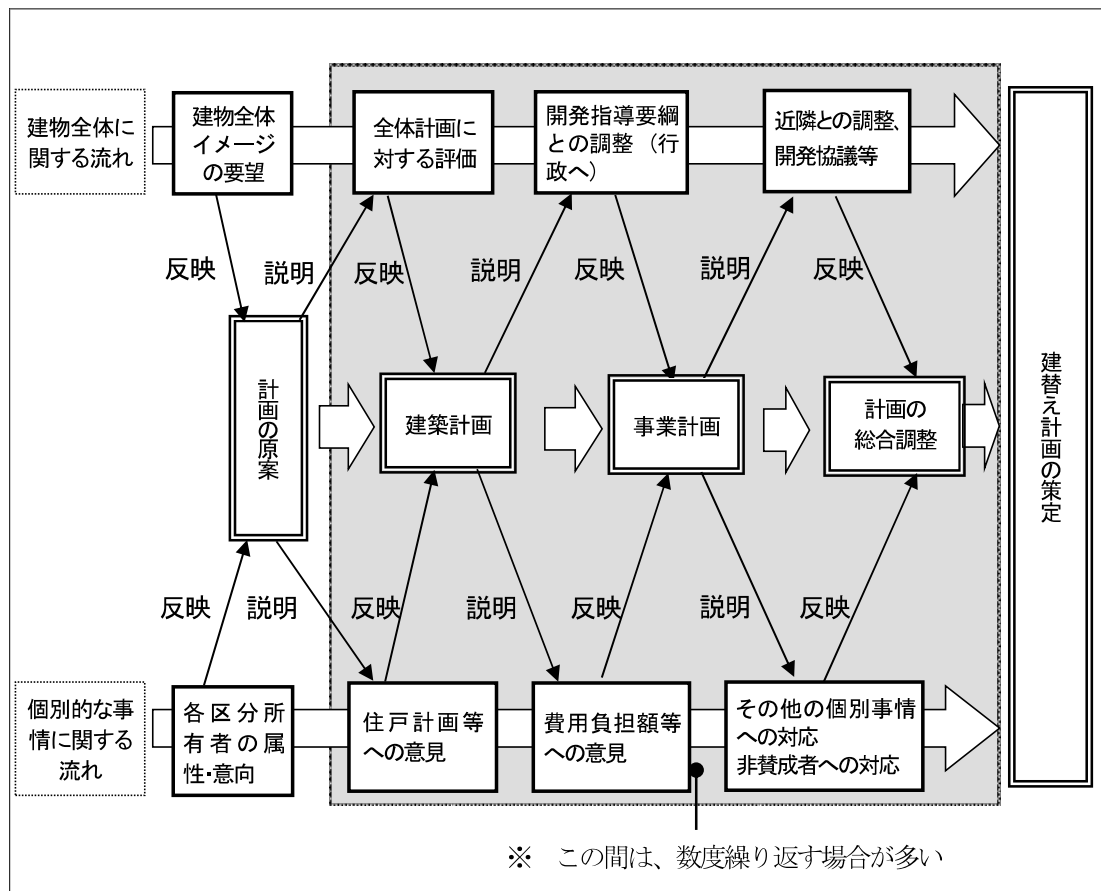
表 2-21 専門家の関わり方のポイント

- | |
|---|
| <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。

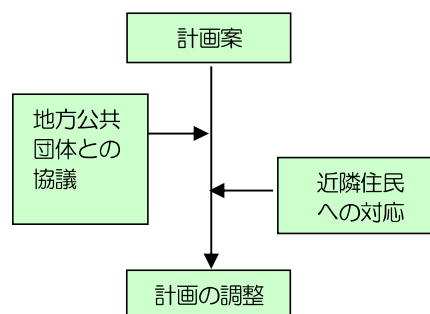
また、不在区分所有者への対応、認知症の疑いがある者等への対応、相続が発生している場合への対応等も重要な課題である。こうした未賛同者等への対応は、「第5章 区分所有者の個別対応や関係権利者との調整等に係る実務」を参照のこと。

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。