

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(5)の内容のみになります。(1)から(4)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)	第2章	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. 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とることで足りるが、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

