

マンションの建替えに向けた合意形成に関する マニュアル

平成15年1月

国 土 交 通 省

このマニュアルについて

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の制定に伴い、同法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定めることとされている「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」が公表されました。この中において、「マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項」に関して、国及び地方公共団体が取り組むべき事項の一つとして、「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」と規定されています。

本マニュアルは、この国が作成することとしている合意形成の進め方に関する指針として作成したものです。

マンションの建替えの検討にあたっては、建替えと修繕その他の方法における改善効果と所要費用等を比較するなどして建替えの必要性を確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要があります。管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、建替えの検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、区分所有者の意向の反映に努める必要があります。このようにして、建替えの決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら進めていくことが重要です。

また、建替え決議の成立後においては、建替組合の設立、建替事業における権利の移行のための権利変換計画の策定等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされます。

このように、マンション建替えの実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要です。

このため、このマニュアルはマンション建替えに向けた合意形成を円滑に進めるための手引き書として、国土技術政策総合研究所における研究成果を踏まえて作成したものです。

建替えの検討を行う管理組合や、管理組合から協力を要請された専門家の方々において、このマニュアルを有効に活用され、マンション建替えが円滑に実施されることを願います。

目次

第1章 建替え決議までの合意形成の進め方

概論:建替え決議までの合意形成の基本的進め方	1
1.ステップ 準備段階:建替えの提起のための検討	
- 1 有志による勉強会の発足【手順A】	4
- 2 建替え情報の収集【手順B】	5
- 3 建替えに関する基礎的検討【手順C】	6
- 4 建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意【手順D】	7
2.ステップ 検討段階:建替え構想の検討	
- 1 管理組合における検討組織の設置【手順A】	12
- 2 専門家の選定【手順B】	14
- 3 建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討【手順C】	18
- 4 建替え推進決議(建替えを計画することの合意)【手順D】	20
3.ステップ 計画段階:建替え計画の策定	
- 1 管理組合における計画組織の設置【手順A】	24
- 2 専門家(及び事業協力者)の選定【手順B】	26
- 3 建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正【手順C】	32
- 4 非賛成者等への対応【手順C】	37
- 5 関係地方公共団体及び近隣住民との協議【手順C】	39
- 6 建替え決議(建替え計画を前提とした建替えの合意)【手順D】	41

第2章 建替え決議後の合意形成の進め方

概論:建替え決議後の建替事業の基本的進め方	45
1.ステップ 建替え組合の設立段階	
- 1 建替組合の設立	48
- 2 管理組合の解散と修繕積立金の清算	53
2.ステップ 権利変換段階	
- 1 建替え不参加者への売渡請求	54
- 2 権利変換計画の策定・認可	56
- 3 権利変換	61
3.ステップ 工事実施段階	
- 1 実施設計の確定と建替え工事の実施	62
4.ステップ 再入居と新管理組合の設立段階	
- 1 再入居と新管理組合の設立	65

参考 マンション建替えに関する資料・各論

資料A	法律からみたマンション建替えの手法	66
資料B	事業手法からみたマンション建替えの手法	71
資料C	既往のマンション建替え実現事例	73
資料D	団地型マンションの建替えについて	75
資料E	既存不適格マンションへの対応と容積率の割増し制度等	83
資料F	マンション建替えに利用可能な補助制度	87
資料G	マンション建替えに利用可能な融資制度	89
資料H	マンション建替えに係る税制特例	91
資料I	マンション建替えの円滑化等に関する法律の概要	99
資料J	マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針	101
資料K	マンション建替組合「定款」の作成例	104
資料L	マンション建替組合「事業計画」の作成例	116
資料M	売渡請求及び買取請求における「時価」の算定の考え方	121
資料N	「工事請負規程」の作成例	122
資料O	権利変換により権利を失う者に対する補償の算定方法	124
資料P	権利変換において定めるべき価額又はその概算額の算定方法	125
資料Q	権利変換計画の作成例	127

第1章 建替え決議までの合意形成の進め方

個人の戸建て住宅では、所有者一人の意志によって建替えを実現することができます。しかし、マンションでは、物理的に一体の建物を多くの区分所有者が所有しているため、共同して意志決定を行うことが必要であり、個人の意志で自由に建替えを行うことはできません。マンション建替えを成功に導いていくためには、区分所有者の皆さん(管理組合)が主体となって、建替え計画に対する合意を適切な手順で形成していくことが重要になります。

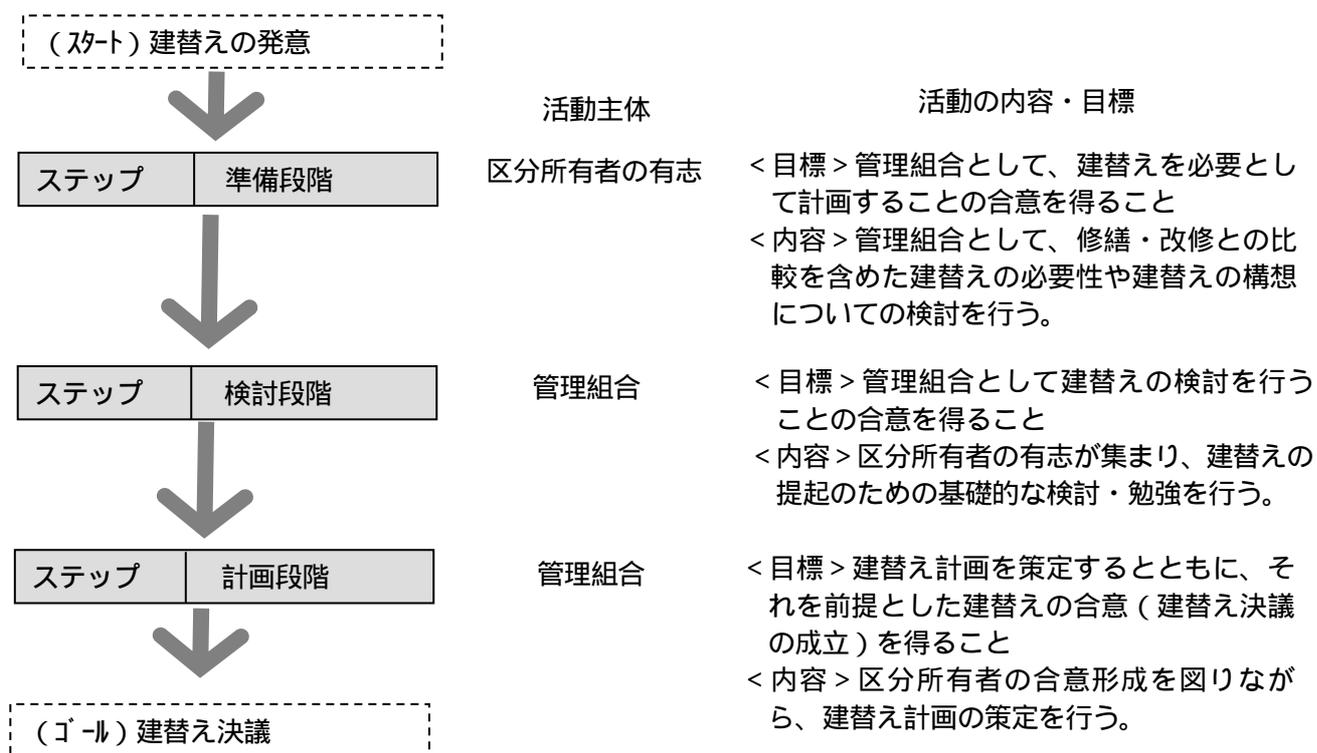
このため、「第1章 建替え決議までの合意形成の進め方」においては、建替えを検討する管理組合の方々と管理組合を支援する専門家の方を対象として、建替えの合意形成を進める現場で、「合意形成はどんなプロセスを踏んで進めるの?」「合意形成を進める上で考える点や注意する点は?」「専門家はどのように関わればよいの?」といった観点から、建替え決議までの合意形成の進め方の手順、各手順での考え方や留意点等のポイントを説明します。

概論：建替え決議までの合意形成の基本的進め方

マンション建替えについての合意形成をどのようなプロセスを進めていけば良いのでしょうか。はじめに、建替え決議までの合意形成の基本プロセスについて説明します。

合意形成の段階 - 3つの段階

マンション建替えの実現に向けては、建替え決議までの合意形成を適切に行うことがまず重要になります。そのプロセスは、建替えの提起のための検討を行う「準備段階」、建替え構想の検討を行う「検討段階」、建替え計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。



ステップ 準備段階: 建替えの提起のための検討

<目標> 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標です。

<内容> 一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階です。有志による自主的な勉強会として行われます。

管理組合の集会（総会）において、建替えを検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式の検討組織を設置して管理組合としての検討が開始されます。

ステップ 検討段階: 建替え構想の検討

<目標> 「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」が検討段階での目標です。

なお、検討の結果、建替えではなく、修繕・改修を行うことが管理組合として決議されることもあります。

<内容> 管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替えを必要として、建替え計画を策定することについての合意が得られれば、次の段階として、建替え決議に向けた建替え計画の検討が開始されます。

ステップ : 計画段階: 建替え計画の策定

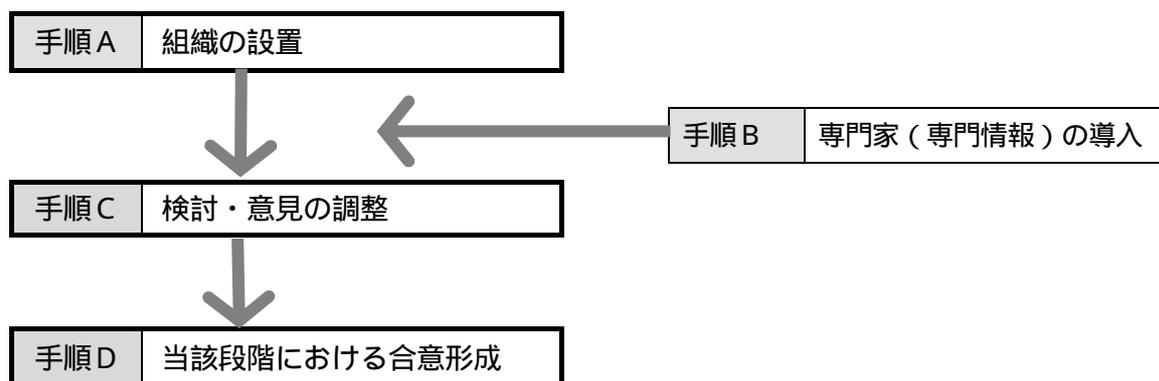
<目標> 「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替えの合意(建替え決議)を得ること」が計画段階での目標です。

<内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画を本格的に検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替え計画を前提として建替え決議がされれば、いよいよ建替事業に着手することとなります。

合意形成の活動 - 4つの手順

建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行います。



手順A : 活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置します。

手順B : 必要な情報を収集し、専門家を選定してその協力を得ます。

手順C : 区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行います。

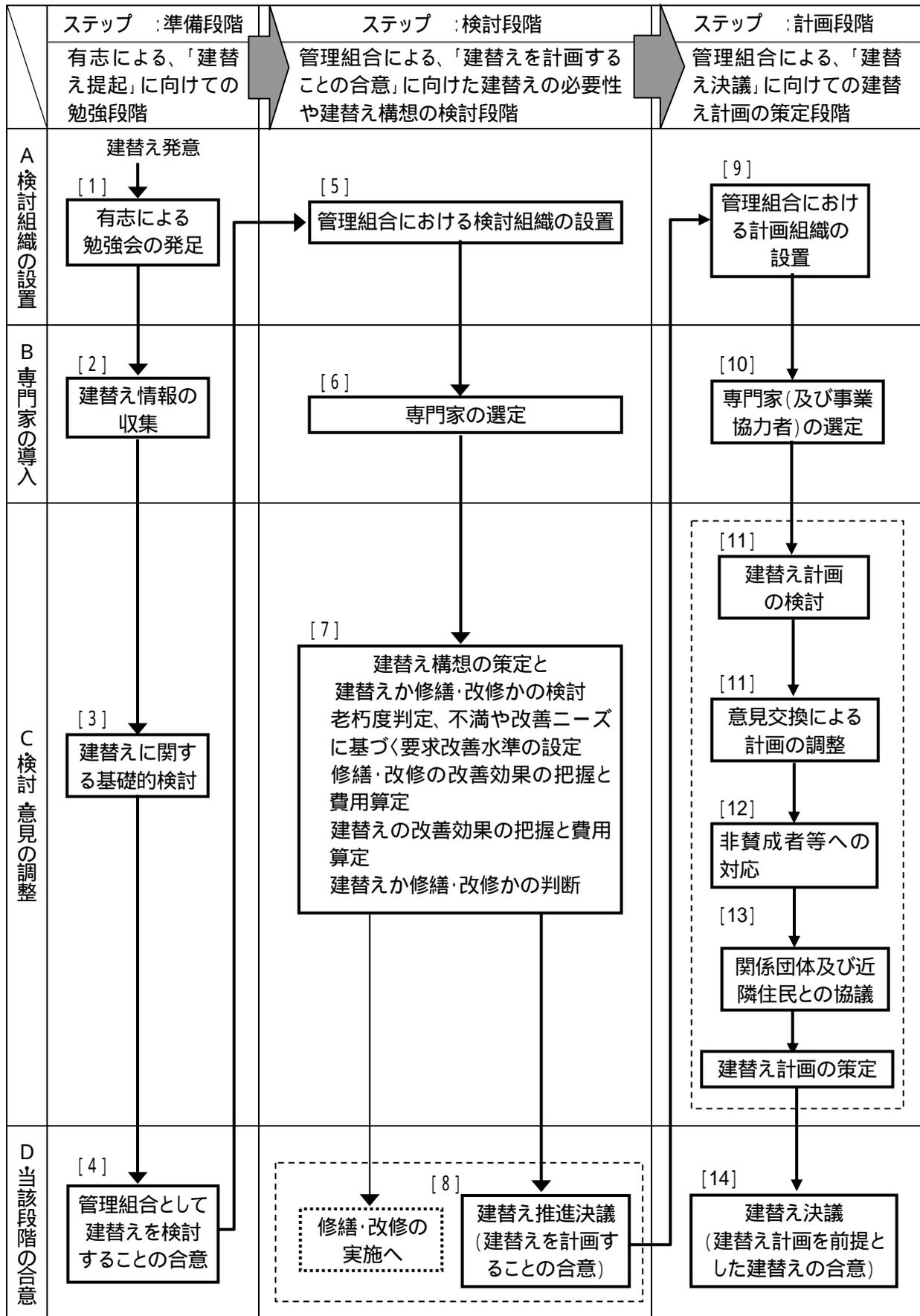
手順D : 当該段階における目標である合意を形成します。

建替え決議までの合意形成の基本プロセス

建替え決議までのプロセスにおいては、各段階で[組織の設置 専門家(専門情報)の導入 検討・意見の調整 当該段階における合意形成]という4つの手順が行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、[準備段階 検討段階 計画段階]と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要です。

以上の手順と段階に基づいて、建替えの発意から建替え決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると次頁のフロー図のようになります。

建替え決議までの合意形成の基本プロセス

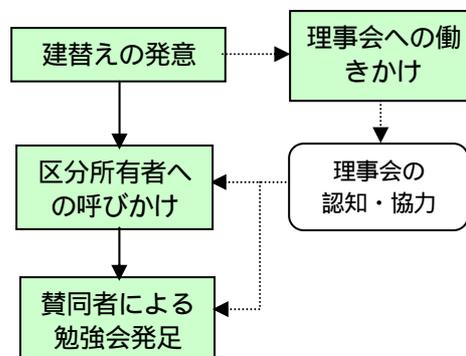


1. ステップ 準備段階：建替えの提起のための検討

ステップ 準備段階：建替え提起のための検討 [1] 有志による勉強会の発足 【手順 A】

一部の区分所有者が建替えを発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、建替えに関する自主的な勉強会が開始されるのが一般的です。できれば、理事会の支援のもとに広く参加者を募集して勉強会を設置することが望めます。

勉強会を設置するにあたっては勉強会の目的を明確にし、また、管理組合理事会と良好な関係を築きながら活動を行います。



勉強会の目的

- ・ 勉強会の目的は、区分所有者の有志が、建替えについての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に建替えについての検討を行うべきことを提起することです。多くの区分所有者から理解が得られるよう、建替えに関する情報収集やノウハウ等の蓄積を行います。

参加者の募集

- ・ 勉強会の発足と活動目的を広く区分所有者全体に伝え、興味を持つ多くの区分所有者の参加を得ることが大切です。
- ・ 管理組合の広報などを通じて、勉強会の設置に関する情報を発信することが大切になります。

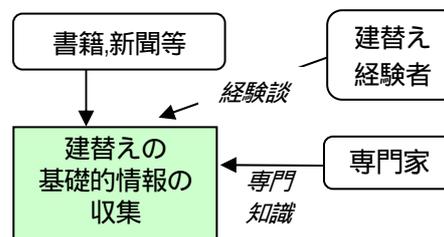
理事会の関わり方

- ・ 建替えの発意は、個々の区分所有者が今後のマンションでの生活をどのように向上させたいのかということを考える第一歩になります。理事会は、有志から建替え検討の発意があった場合には、活動の芽を摘んでしまうようなことはせずに、発意を受け入れることが大切です。勉強会にオブザーバー等として参加したり、直接的な対応ができない場合でも、全区分所有者に活動の情報提供をするなどの協力は行いましょう。
- ・ 理事会がなるべく早い段階から区分所有者の建替えに関する意見を吸い上げて、理事会主導のもとに有志による勉強会を設置するなど、建替えの検討スタートについての取り組みを行うことが望めます。

ステップ 準備段階：建替えの提起のための検討
[2] 建替え情報の収集 【手順B】

勉強会では、建替えに関する情報について、既存資料や先行事例の収集などを行います。この他に、知り合いの専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求められることも考えられます。できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集することが大切です。

こうして、建替えについての基礎知識を身につけます。



基礎的情報の収集

- ・ マンション建替えに関わる基礎的な情報を勉強会に参加している区分所有者たちで収集し、次のようなことについての基礎知識を身につける必要があります。

どのような建替えの方法があるのか (参考【資料A】【資料B】参照)
 建替えはどのように進めるのか
 これまでにどのような実現事例があるのか (参考【資料C】参照)
 どのような法規制があるか、当該マンションの法規制はどうなっているか 等

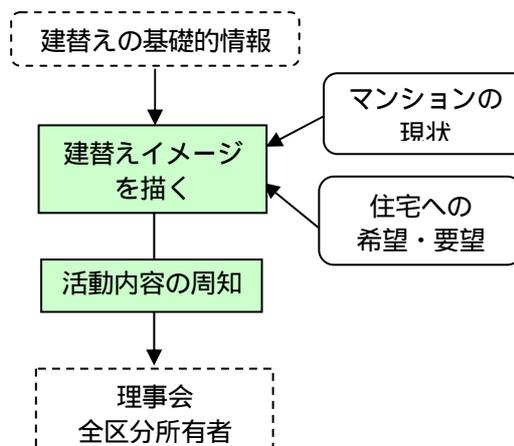
幅広い情報源にあたる

- ・ 情報収集を行う上では、幅広い情報源にあたる大切です。書籍や新聞、雑誌等の二次的な情報を入手するだけでなく、建替えを経験した管理組合役員等に直接話を聞いたり、建替え事例の見学会を行うなど、積極的に動いて情報を集めることが重要になります。これまでの建替え実現事例の概要については、参考【資料C】を参照して下さい。
- ・ 区分所有者にとって身近な存在である(当該マンションの管理を委託している場合の)管理会社に相談したり、情報提供を受けることが考えられます。また、知り合いや区分所有者の中に建築や不動産の専門家がいる場合には、そこから専門的な知識や情報を得ることが有効になると考えられます。
- ・ ただし、有志の勉強会の段階で、具体的な作業を依頼するなどして専門家に過度の負荷をかけたたり、報酬等のやりとりが生じてしまうのは、(建替えを希望しない者から後に)問題視される場合もあるため、十分注意して接するようにしましょう。
- ・ 基礎知識の習得のため、勉強会として外部の専門家等に相談する場合には、事前に勉強会の存在を理事会に認知してもらっておくことが望ましいでしょう。
- ・ なお、理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能と考えられますが、全くの有志による自主的活動の場合は、基本的に活動する有志の自弁にならざるを得ないと考えられます(ただし、後に正式な建替え検討が開始されるようになった段階で後払いすることなどは妨げません。管理組合においてその扱いを検討する必要があります)。

ステップ 準備段階：建替えの提起のための検討
[3] 建替えに関する基礎的検討 【手順C】

収集した基礎的情報を参考にして、どのような建替えができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。また、自分達のマンションの現状を考え、なぜ建替えを必要とするのか、建替えによってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて話し合います。こうしてはじめて、建替えのイメージが浮かび上がってくるようになります。

検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切です。



不満や改善ニーズの把握と建替えイメージの検討

- ・ 勉強会の参加者で、現在のマンションやその環境に対する不満を自由に話し合い、どのような住まいを必要とするのか、新しいマンションでどのような生活を送りたいのかといったビジョン(希望や要望、イメージ)を話し合い、共有化していくことが大切です。このビジョンを描き示すことが、他の区分所有者に建替えを考えてみようという気運を高めることにもつながります。
- ・ マンションの敷地に適用されている容積率等の都市計画・建築規制の内容を把握し、建替えによってどれくらいの大きさの建物を建てることができるのか、おおよそのイメージをつかんでおくことも大切です。
- ・ また、建替え費用の負担額は区分所有者にとって最も関心と不安のある事項です。勉強会の検討では、費用負担の予想額まで検討する必要はありませんが、ごく大まかにどれくらいの費用負担が発生するのかといった程度の事業のイメージをつかんでおくことが望ましいでしょう。
- ・ また、建替え以外の改善方法は考えられないのかなどについても検討しながら、建替えの必要性についての基礎的検討を行います。
- ・ 以上のような生活ビジョン・建替えイメージの検討に加え、建替えはどのような手順を踏んで進めていくのか、建替えを実現する上でどのような点がクリアすべき課題となるのかなどについて整理します。

理事会への報告

- ・ 建替えについての正式検討を管理組合の集会(総会)に諮るのは理事会ですから、勉強会はその最終的な検討成果を理事会に報告するだけでなく、検討途上においても、勉強会の検討状況について、適宜、理事会に報告しておくことが望まれます。

区分所有者への周知

- ・ 準備段階は、勉強会メンバー以外の区分所有者と建替えに関して具体的な意見を交わす段階ではありませんが、勉強会の活動状況を、適宜、全区分所有者に伝えておくことが良いでしょう。そうすることで、次の検討段階における検討をスムーズに進めることにもつながります。
- ・ 建替えを必要とする理由や検討している建替えのビジョン等について、冊子の配布などの形で全区分所有者に伝えていくことが考えられます。

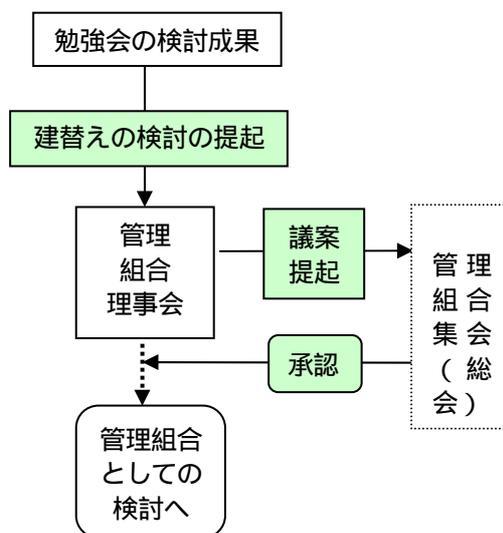
ステップ 準備段階：建替えの提起のための検討

[4] 建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意 【手順D】

建替えのおおよそのイメージなど、勉強会での成果を示して、管理組合として建替えを正式に検討してみてもどうかという問題提起を、勉強会から管理組合理事会に対して行います。

理事会は、管理組合として建替えを検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめた、管理組合の集会(総会)における議案として、建替え検討を必要とする理由等を示した上で、次の検討段階における検討組織の設置や活動費用の拠出方法について提起します。

集会(総会)において議決されると、管理組合として建替えを検討する段階に進みます。



(1) 勉強会から理事会への建替えの提起

理事会への提起

- ・ 勉強会は有志による任意の組織であり、管理組合に対する議案の発議権を持っていません。集会(総会)の招集権を有しているのは管理組合の管理者である理事長ですから、理事会に対して、勉強会の成果を示して、「管理組合として検討組織を設置して、建替えの検討に取り組むべき」との問題提起を行います。
- ・ 勉強会の成果が十分ではなく情報量が不足している段階では、提起をしても理解が得られない可能性があります。検討の成果をきちんと説明できるようになってから提起することが重要です。

検討成果の提示

- ・ 理事会に対して建替えの検討を提起するにあたり、勉強会の検討成果のポイントをとりまとめた資料を作成し、それをもとに理事会に対する説明を行います。特に、建替えの検討を行う必要がある理由等を的確に説明し、理解を得ることが大切です。
- ・ 例えば、次のような事項を簡潔に整理して、理解されるようにすることが必要です。

現在のマンションの状況、住宅・住環境に対する不満・問題点
建替えを必要とする理由と建替えのイメージ
建替え以外の修繕・改修による改善の可能性
建替えはどのように進めていくのか、どのような課題をクリアしていく必要があるか 等

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

議案の提起

- ・ 勉強会からの「管理組合として建替えの検討を行うべき」との提起を受けて、理事会で、管理組合として取り組むことの必要性が認められると、理事会が建替えの検討に関する事項を議案としてとりまとめ、管理組合の集会(総会)を招集します。年次集会(総会)の議案として取り上げられることが一般的です。

提起すべき内容

- ・ 管理組合として建替えの検討を行うことについて、集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的に以下の2点になります。

建替えの必要性や建替えの構想等を検討する組織の設置に関する事項

建替えの必要性や建替えの構想等の検討に要する資金の拠出に関する事項

検討組織の設置について

- ・ 建替えの必要性(建替えと修繕・改修等の改善との比較)や建替えの構想等を検討する組織は、理事会の諮問機関として設置されることが一般的であると考えられます。この場合、管理組合の集会(総会)における普通決議(「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)」39条)により、区分所有者及び議決権(区分所有法第38条に定める議決権で、一般的には専有部分の床面積の割合による。)の各過半数で議決することになります。
- ・ 検討組織の設置にあたって、組織の活動目的や果たすべき役割、メンバーの構成や任期、組織の権限や活動費用の拠出などに関する事項を明確にしておくことが必要です。組織の設置についての決議を得る際には、組織の「運営細則」案を作成し、議決を得る必要があります。検討組織の運営細則の例を12頁に示しておきます。
- ・ 検討組織には適切な名称をつけます。これまでの事例では、「マンションの将来を考える会」「マンション改善問題検討委員会」等の名称がよく用いられています。また、建替えの構想の検討を行う組織では「マンション建替え準備委員会」等の名称が用いられることがあります。このマニュアルでは、建替えと修繕・改修を並行して検討することができるように「マンション建替え・修繕検討委員会」という名称を提案しています。
- ・ なお、修繕・改修等によるマンションの改善問題などを検討している組織が既にある場合には、こうした組織を有効に活用することが効率的でしょう。新たに組織するのは、建替えの検討を目的とする組織とし、この組織と既にある修繕・改修等の改善問題を検討する組織の二つの組織が、理事会の下で連携して検討を行っていくことが効率的でしょう。また、区分所有者数の多い大規模マンション等でも、建替えと修繕・改修という異なった目的について検討する複数の組織を設置し、これらが理事会の下で連携して検討を行うことが考えられます。

検討資金の拠出について

- ・ 検討資金をどのように拠出するかは重要な問題です。建物の存続を前提としてその維持管理のために徴収されている管理組合予算を建替え検討のために利用することができるのかどうか問題となります。これについては、区分所有法は管理組合の建替え決議による建替え制度を用意しており、建替え決議に際しては、建物の設計の概要や建替え費用の概算額等を定めることとしていることなどから、建替え計

画の検討も広義の管理組合活動であると考えられます。このため、建替え決議に向けた計画検討に要する費用を管理組合予算から支出することが考えられます。

- ・ 管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。
- ・ 管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議(区分所有法 39 条)による過半数の議決で決することになります。
- ・ 一方、修繕積立金は、管理組合予算の中でも、建物の存続を前提にその適切な修繕の実施のために積み立てられている資金ですから、それを建替えの検討のために使用することができるのかどうか法的には問題となりますが、この点については、建替えのための調査検討に、修繕積立金を取り崩しても適法である旨の判決が出ています。

建替え決議に向けては「建物の設計の概要」「建替え費用の概算額」を定めなければならない(区分所有法 62 条2項)ことから、その検討費用を修繕積立金から支出することは、区分所有法自体が予定していることとして、「集会(総会)決議に基づき、建替え決議の議案作成のために必要なコンサルタント費用及び基本設計料に充てるために修繕積立金を取り崩すことは適法である。」旨の高裁判決が示され(大阪高裁平成 12 年5月2日)、確定しています。

ただし、修繕積立金を実際に使用するためには、管理規約(修繕積立金の使途)の変更を必要とする場合があります。当該マンションの管理規約において、修繕積立金の使途がどのような規定になっているかを確認してください。中高層共同住宅標準管理規約では、修繕積立金を建替え検討のために支出することができるように明記されていませんので、これにならって作られている管理規約では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により管理規約(修繕積立金の使途)を変更して、建替えのために修繕積立金を使用することができるようにする必要があります。

なお、建替え検討のために修繕積立金を使用することができることが明記されている管理規約の場合は、規約の変更は必要ありません。しかし、この場合であっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要します(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45 条、46 条参照)ので、注意が必要です。

- ・ 検討に必要とされる具体の金額について十分に検討し、その所要額を予算計上する必要があります。建替えの必要性や構想等の検討に必要な毎年度の所要経費について、管理組合の年次総会にかけて、年間費用として予算化します。
- ・ なお、管理組合の活動範囲として建替えの検討を行うことができることが明記されていない管理規約も多いと思われます。区分所有法には管理組合の建替え決議による建替え制度が設けられており、建替え決議を目的とする集会(総会)の招集者が管理者であること等から、管理規約に明記されていなくても管理組合が建替えについて検討することは本来業務であり差し支えないですが、修繕積立金の使途について管理規約を変更する際には、管理組合の活動範囲についても「建替えに関する事項」を追加するなどの規約整備を行っておくことが望ましいでしょう。

議案の提起理由の明示

- ・ 議案として議決すべき事項は、上述のように、「組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する

事項」についてですが、こうした議案を集会に提示するに際しては、管理組合として建替えの必要性や構想等を検討する必要がある理由を明確に示すことが必要です。

- ・ この場合、勉強会の検討成果を整理した資料を添付するなどして提起理由が簡明に区分所有者に理解されるようにすることが重要です。

(3) 検討組織の設置等の議決

- ・ 管理組合集会(総会)において、管理組合として建替えの検討を行う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議決します。議案例とその決議に要する多数決要件は、次のようになります。

	議案内容	関係議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための組織を管理組合理事会の諮問機関として設置すること。	検討組織の設置運営細則案 (11頁参照)	区分所有者及び議決権の各過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出について	管理費から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間 とすること。		区分所有者及び議決権の各過半数以上
	修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間 とすること。	管理規約(修繕積立金の使途)の変更案	区分所有者及び議決権の各4分の3以上

- ・ なお、円滑な議決を導くためには、マンションの現況や建替えの必要性、建替えイメージ等について簡潔に整理し、集会の前に配布し、説明会等を開催しておくことが効果的でしょう。

マンション建替え・修繕検討委員会「設置運営細則」例

マンションにおける建替えへの関心の高まりに鑑み、建替え等による改善の必要性、建替え構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性の検討を行うため、マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、マンション建替え・修繕検討委員会(以下「検討委員会」と称す)を、次の規約のもとに設置する。

第1条(検討委員会の目的)

検討委員会は、建替えの構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性に関する検討を行い、管理組合に対して建替えの必要性に関する提案並びに関連する合意形成に係る活動を行うことを目的とする。

第2条(基本姿勢)

検討委員会は、建替え等の改善の必要性、建替え構想や修繕・改修との比較等に関する検討について、区分所有者の理解と協力の下に推進する。

第3条(構成)

1. 検討委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長(1名)、副委員長(名)、会計(名)、会計監事(名)の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は 年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

第4条(権限)

1. 検討委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建替え等の改善の必要性についての調査・検討に関する事項
 - 二 建替え構想等の検討に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較検討に関する事項
 - 四 区分所有者の合意形成の促進に関する事項
 - 五 専門家の選定準備に関する事項
 - 六 関係地方公共団体等との協議に関する事項
 - 七 建替えの必要性・建替え構想の提案に関する事項
 - 八 その他、検討委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、理事会に対し、建替えの検討に関する事項に関して管理組合集会(総会)の招集を請求することができる。

第5条(検討委員会の招集及び議決)

1. 検討委員会は委員長が招集する。ただし、委員は / 以上の多数により、委員長に対し、検討委員会の開催を請求することができる。
2. 検討委員会は / 以上の出席をもって成立とし、 / 以上の賛成(委任状を含む)をもって議決する。

第6条(管理組合への報告義務等)

1. 検討委員会は、管理組合に対して、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え等による改善の必要性に関する事項
 - 二 建替え構想に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較に関する事項
2. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告し、管理組合集会の議決を求めなければならない。
 - 一 専門家への業務委託に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
 - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の運営に係る重要事項

第7条(会計)

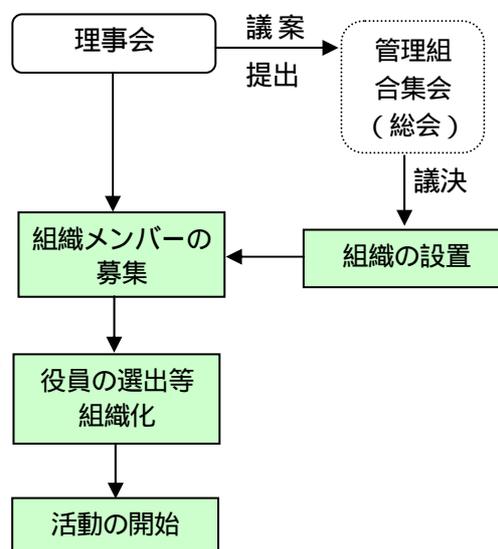
1. 検討委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会(総会)の議決を経て、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。
2. 会計は、検討委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に検討委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

2. ステップ 検討段階: 建替え構想の検討

ステップ 検討段階: 建替え構想の検討 [5] 管理組合における検討組織の設置 【手順 A】

理事会から建替え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、建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修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、管理組合として建替えについての正式検討を開始します。

検討組織の設置にあたっては、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ます。組織の運営にあたっては、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ります。



検討組織の目標

- ・ 合意形成を円滑に行うためには、最初から「建替えありき」で建替えのみを検討するのではなく、建替え等による改善の必要性、建替え構想の検討に加えて建替えと修繕・改修との比較を行うなどして建替えの必要性を確認し、その上で管理組合として建替えを計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・ こうした組織の活動目的を確認し、区分所有者に周知する必要があります。なお、検討の結果、管理組合として推進する方策として、建替えではなく修繕・改修が決議されることもあり得るということを理解し、周知しておく必要があります。

検討組織の適切な組織化

- ・ 検討組織のメンバーは、管理組合理事会が全区分所有者に周知して、公募などのオープンな形で参加者を募り、理事会が選任します。
- ・ メンバーの定員については、当該マンションの区分所有者数等によっても異なると思われますが、あまりにも多すぎると、組織内での意見の集約などが大変になりますので、10～15人程度が適切であると考えられます。ただし、メンバーは適宜交代が可能な形にすることが必要です。
- ・ メンバー選定にあたっては、幅広い年齢層の区分所有者や不在所有者・法人所有者など、できる限り様々な立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望ましいでしょう。年齢や居住実態によって、現マンションに対する不満や建替えの必要性についての考え方などが異なるからです。
- ・ なお、建替えの提起を受けて管理組合として検討を開始することから、勉強会メンバーなど建替えを希望する区分所有者を中心に組織が構成されるのが一般的ですが、検討組織の目的が建替えの必要性

や構想等を検討し、管理組合として建替えを計画するかどうかを決議することであることから、建替えだけでなく、修繕・改修に関心を持つ区分所有者をも含めて組織する必要があります。また、区分所有者の中に建築等の専門家がいる場合は、組織メンバーに加入してもらうことが効果的でしょう。専門的な立場から検討組織の活動に対して助言をもらい、外部専門家に委ねた業務の内容や成果物の妥当性などを検証してもらうことが期待できます。

- ・ 検討組織メンバーに対する報酬の扱いには注意が必要です。活動を担っているとはいえ、特定の区分所有者が利益を受けることに反感を覚える区分所有者が出るのが予想されます。特別の合意がない限り、基本的には無報酬とすることが無難でしょう。
- ・ メンバーの中から組織のリーダーである委員長を選びます。普段から管理組合活動を積極的に行うなど、メンバーの中心として各区分所有者から信頼を得ることのできる人を選ぶことが重要です。

組織のオープンな運営

- ・ 検討委員会の運営にあたっては、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す。
- ・ 組織が検討している内容や検討の予定等については、検討組織の「広報誌」を定期的に作成し、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的です。

検討段階における修繕の着実な実施

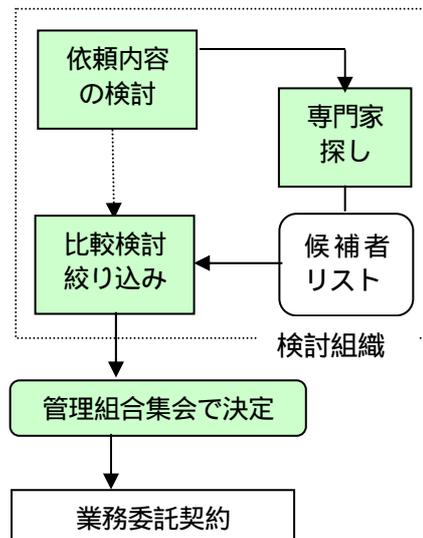
- ・ なお、管理組合として検討組織を設置して建替えを検討しているとは言え、修繕・改修との比較により建替えの必要性等を検討している段階であり、修繕・改修が選ばれ建替えが選択されない可能性も十分に考えられることから、計画的な修繕は着実に進行する必要があります。

ステップ 検討段階：建替え構想の検討
 [6] 専門家の選定 【手順B】

検討段階においては、建替え等による改善の必要性、建替えの構想や修繕・改修との比較等の検討を行います。

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りますが、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ります。そこで、外部(または区分所有者内部)の専門家の協力を得ながら検討を行います。

専門家の選定にあたって、まずは候補者選びを行います。依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、候補者を抽出します。その中から、最も相応しいと考える専門家を選びます。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が重要になります。専門家を選定し終わると、契約書を書面で交わすことが大切です。



専門家への依頼内容の明確化と依頼方式の設定

- ・ 専門家を選定するにあたっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。
- ・ 検討段階において、検討組織(区分所有者)が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられます。

区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
 建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

- ・ 専門家に委託する業務が明確になった時点で、依頼方式を設定します。
- ・ 依頼方式としては、上記業務の ~ を総合して一括依頼する方式(総合一括依頼方式)、 ~ の業務を分割して依頼する方式(分割依頼方式)と、これらを併用して、専門性の高い あるいは の業務についてのみより専門的能力を有する者に分割して依頼するとともに、 あるいは の周辺業務を含む業務全般にわたって総合的に依頼する方式(併用方式)とが考えられます。なお、総合一括依頼方式をとった上で、当該依頼専門家から あるいは の専門性の高い業務をより専門的能力を有する者に再依頼させるという応用方法も考えられます。
- ・ 総合一括方式やこれに準ずる方式の場合は、1者が(提携会社の協力を得る場合も想定される)全業務を担当するため、選定作業が容易である反面、建替えか修繕・改修かの判断をどちらかに誘導されるなど判断を適切に行う上での問題が懸念される場合もあります。一方、分割依頼方式の場合は、複数者を選定する煩雑さがありますが、修繕・改修による改善可能性の検討と建替えによる改善可能性の検討を異なる専門家が行うことにより、判断を中立的かつ適切に行うことができるというメリットが期待できます。

専門家の選定

専門家の候補者の抽出

- ・ 依頼方式が設定されると、それに応じて専門家の候補者を抽出します。
- ・ マンションの建替えは日常の管理の延長上にあることから、当該マンションの管理会社を有効に活用することがまず考えられます。その他に、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することが考えられます。特に、上記 に関する業務では、建物診断や修繕・改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等に協力を求めることが考えられます。また、上記 に関する業務では、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。
- ・ 具体的な専門家選定にあたり、まず候補者を抽出する方法としては、以下のようないくつかの方法が考えられます。

専門家候補者の抽出方法

方法	考え方と留意点																														
推薦を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者から、実績や経験を有する専門家の推薦を受ける方法 ・ 建替えを経験した管理組合等から専門家の推薦を受ける方法 																														
業界紙で公募する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業界紙などで広く公募する方法です。公募に当たっては、公募の条件を、選定方法等を明確に提示することが必要となります。以下のような公募条件が考えられます。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>< 総合的業務 > を依頼する場合(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理や建替えの仕組みを熟知していること 建物診断や修繕・改修に関する知識・経験を有していること 過去にマンション建替えの検討や合意形成の支援を行った実績があること <p>< 建替え構想の策定 > を依頼する場合(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> マンション市況の的確な判断を行うノウハウを有していること 過去に分譲マンションの建替え事業の計画策定に関わった実績があること、特に、同タイプ・同一規模以上(都心単棟型/都心団地型/郊外団地型など)のマンション建替えの検討を行った経験等があること </div>																														
公共団体等から情報提供を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理、建築、まちづくり等の技術、経験を有する専門家の派遣を行なっている自治体もあります。まずは、地元自治体に確認してみることが考えられます。 ・ 建替え検討に係る専門家については、次の公益法人において情報を得ることも可能です。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>専門分野</th> <th>資格等</th> <th>所管の公益法人</th> <th>連絡先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">管理</td> <td>マンション管理士</td> <td>(財)マンション管理センター</td> <td>http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03(3222)1516(代表)</td> </tr> <tr> <td>区分所有管理士</td> <td>(社)高層住宅管理業協会</td> <td>http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03(3500)2721(代表)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">建築設計 建物診断</td> <td>建築士</td> <td rowspan="2">(財)建築技術教育普及センター</td> <td rowspan="2">http://www.jaeic.or.jp/ TEL: 03(3505)6166(代表)</td> </tr> <tr> <td>建築設備士</td> </tr> <tr> <td>建築積算資格者</td> <td>(社)日本建築積算協会</td> <td>http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03(3453)9591(代表)</td> </tr> <tr> <td>特殊建築物調査資格者</td> <td>(財)日本建築防災協会</td> <td>http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL: 03(5512)6451(代表)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築設備検査資格者</td> <td>(財)日本建築設備・昇降機センター</td> <td>http://www.beec.or.jp/www/ TEL: 03(3591)2426(総務部)</td> </tr> <tr> <td>権利調整</td> <td>再開発コーディネーター 再開発プランナー</td> <td>(社)再開発コーディネーター協会</td> <td>http://www.urca.or.jp/index.htm TEL: 03(3437)0261(代表)</td> </tr> </tbody> </table>	専門分野	資格等	所管の公益法人	連絡先	管理	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03(3222)1516(代表)	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03(3500)2721(代表)	建築設計 建物診断	建築士	(財)建築技術教育普及センター	http://www.jaeic.or.jp/ TEL: 03(3505)6166(代表)	建築設備士	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03(3453)9591(代表)	特殊建築物調査資格者	(財)日本建築防災協会	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL: 03(5512)6451(代表)		建築設備検査資格者	(財)日本建築設備・昇降機センター	http://www.beec.or.jp/www/ TEL: 03(3591)2426(総務部)	権利調整	再開発コーディネーター 再開発プランナー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/index.htm TEL: 03(3437)0261(代表)
専門分野	資格等	所管の公益法人	連絡先																												
管理	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03(3222)1516(代表)																												
	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03(3500)2721(代表)																												
建築設計 建物診断	建築士	(財)建築技術教育普及センター	http://www.jaeic.or.jp/ TEL: 03(3505)6166(代表)																												
	建築設備士																														
	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03(3453)9591(代表)																												
	特殊建築物調査資格者	(財)日本建築防災協会	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL: 03(5512)6451(代表)																												
	建築設備検査資格者	(財)日本建築設備・昇降機センター	http://www.beec.or.jp/www/ TEL: 03(3591)2426(総務部)																												
権利調整	再開発コーディネーター 再開発プランナー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/index.htm TEL: 03(3437)0261(代表)																												

専門家の選定方法

- ・ 候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。マンションの特性や自分たちの目指す方向性を理解し、その実現を支援してくれる専門家を選定することが重要です。そのためには、求める検討イメージをある程度明確にした上で、公募条件を設定する必要があります。その上で、専門家の考え方や過去の業務内容等を比較し、合致すると思われる専門家を選ぶことが大切です。
- ・ 候補者の名から選定する方法としては、候補者の中から相手方を選択し随意にこれと契約を結ぶ方法と、プロポーザル等の競争により選定する方法とがあります。

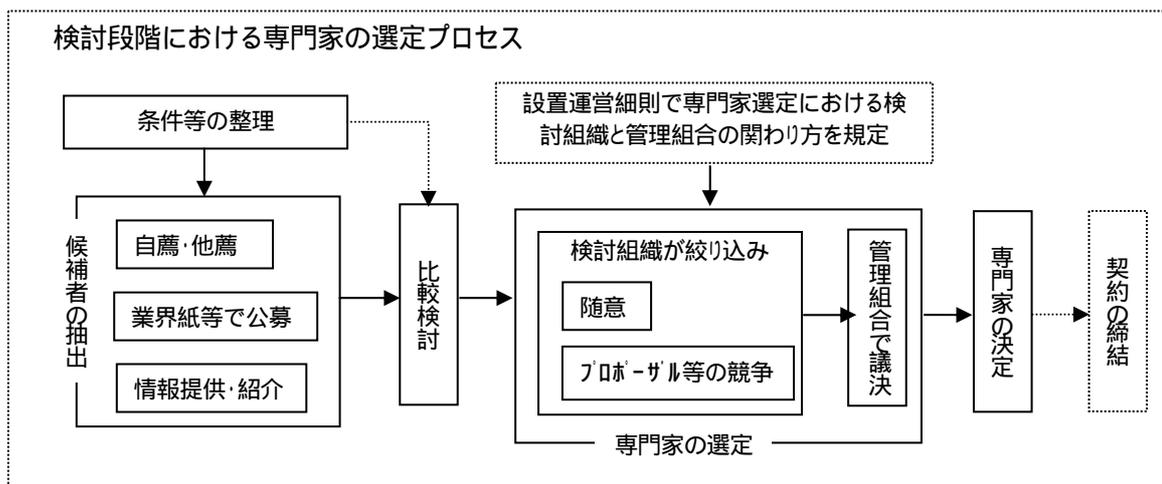
専門家の選定方法

	考え方と留意点								
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法です。 ・ 抽出した業者の名から過去の経験・実績を任意に判断して1者(社)を選んだり、推薦を受けた1者(社)を随意に決定する方法です。その選定理由を区分所有者に説明できるよう明確にしておくことが必要となります。 								
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 候補者の競争により選定する方法で、マンション建替えの検討の場合は、単に入札して価格を競うよりは、価格を一定にして提案内容を競う、あるいは価格と業務内容とを一体的に競うプロポーザル方式が適していると考えられます。 ・ プロポーザル方式は、計画者の理念や発想、技術力や経験、プロジェクトに臨む体制等を含めた提案書を抽出した数社の専門家に提出してもらい、それらを比較、評価して最も適切であるとする専門家を選ぶ方法です。 ・ 様々なアイデアを募るといった観点からは効果的な方法と言えますが、選定プロセスが複雑になり時間を要する場合があります。 ・ プロポーザル方式の実施に先立ち、業務の依頼内容、候補者に要求する資格、候補者の中から業者を特定する基準等をあらかじめ区分所有者内で決めておき、公表する必要があります。評価項目と特定基準の一例として、次のようなものが考えられます。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">評価項目</th> <th>評価の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 提案</td> <td>・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等</td> </tr> <tr> <td>2. 技術力</td> <td>・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等</td> </tr> <tr> <td>3. 体制</td> <td>・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	評価の基準	1. 提案	・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等	2. 技術力	・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等	3. 体制	・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等
評価項目	評価の基準								
1. 提案	・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等								
2. 技術力	・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等								
3. 体制	・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等								

- ・ なお、区分所有者の中に専門家がいる場合、知識や情報を入手しやすく、区分所有者の立場に立った検討が行える等の利点があることは効果的ですが、一方で、区分所有者である専門家が支援を行うことを快く思わない者が管理組合内に存在する場合があります。癒着であるなどの批判を受けまい、その選定については特に透明性を確保するとともに、具体的な作業を担う場合の報酬の扱いを明確にし、区分所有者間に不信感が生じ合意形成に支障を来たすことがないように注意することが必要となります。

選定の手続き

- ・ 専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにすることが重要です。その手順が適切でない場合には、後に管理組合内で問題視されることにもなりかねません。



- 専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方については、設置運営細則であらかじめ決めておくことが必要です。11頁の例では、検討組織が選考して絞り込んだ専門家を(理事会を通して)管理組合に推薦し、その集会(総会)で決定する例を示しています。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられます。

専門家の選定における検討組織と管理組合の関わり方

検討組織が1者(社)を選考し、管理組合の集会(総会)で説明を行い、普通決議(区分所有法39条)で承認を与える方法

…一般的な方法で手続きも相対的に容易です。11頁に示した検討組織の設置運営細則でもこの例を示しています。ただし、癒着であるとの非難を受けないよう、選定理由等については一般の区分所有者に十分説明することが必要となります。業者の評価についての「比較表」を作成するなどして、分かりやすい説明資料を示すことが効果的です。

区分所有者全員の投票で選ぶ方法

…区分所有者全員が直接に関わることで、建替えを自らの問題として捉えるようになり、その後の計画策定により積極的に関与することが期待できますが、手続きが煩雑になります。区分所有者が共通の価値に基づいて判断ができるように、各候補者の評価を整理した「比較表」を作成すること等が効果的でしょう。

専門家との業務委託契約

- 専門家が決定したら、専門家と管理組合の役割分担や依頼業務内容、契約期間、業務委託費や契約内容の遂行が不可能になった場合の対処等について、両者で確認の上、書面での契約を交わすことが重要です。契約書の中では、次のような点について確認し明記することが大切です。

専門家との業務契約書(含む仕様書)において確認すべき事項

契約の履行期限(例:単年度/複数年/建替え推進決議が成立するまで等)

業務委託料(契約額)と委託料の支払(支払日・支払方法)

業務の具体的内容(例)

建替え検討委員会の運営に関する指導・助言/区分所有者の意向把握と個別対応/マンションの老朽度判定/建替え構想の立案/建替えと修繕・改修との比較/関係機関等との協議

履行期間の遅滞を認めるか否か/遅滞を認める場合の遅滞料の支払い

受託者(専門家)/委託者(管理組合)、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い

契約当事者間に紛争が生じた場合の処理

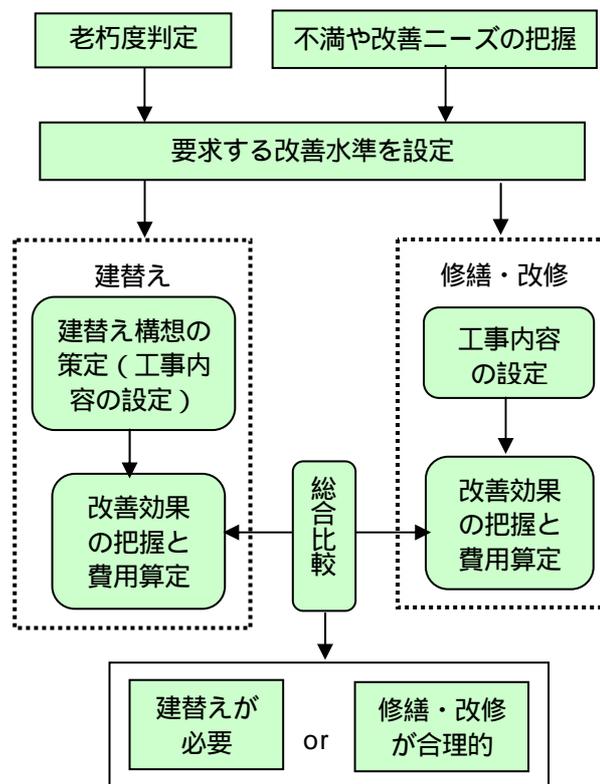
ステップ 検討段階：建替え構想の検討

[7] 建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討 【手順C】

最初から「建替えありき」で建替えのみの検討を行うのではなく、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、建替えと修繕・改修のどちらが必要であるかを検討することが重要です。こうした検討の段階を踏むことが、区分所有者の合意形成を円滑に進めることにもつながります。

手順としては、まず建物の老朽度を客観的に把握するとともに各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握します。それらを踏まえて、要求改善水準を設定します。その上で、建替えと修繕・改修とのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、建替えの必要性を確認していきます。

平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替えの理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額を示すことが要件とされました（[14]で後述）。建替えか修繕・改修かの費用対改善効果に基づく総合判断については、別途作成し公表している『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』を活用して行います。



現マンションの老朽度判定等と要求改善水準の設定

- ・ まず、当該マンションの老朽度判定を行い、現状とその将来予測を客観的に認識することが重要です。
- ・ 次に、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、修繕・改修では困難であるものの建替えを行う場合には期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを詳細に把握します。
- ・ その上で、建替えや修繕・改修により改善を要求する水準（「要求改善水準」という。）を設定します。

修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

- ・ 当該マンションの老朽度判定結果と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修技術の適用可能性の確認等により修繕・改修工事の内容を設定します。それに基づいて、修繕・改修の改善効果を把握するとともに、適切な見積りにより所要費用の概算額を算定します。具体的には、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照して下さい。
- ・ こうした作業を行うにあたっては、当該マンションの管理会社、建物診断や修繕・改修工事を行う建築設計事務所、建設会社等に協力を求めることが考えられます。
- ・ なお、建替えと比較され得る修繕・改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化、大規模改修による性能・機能の向上のほか、空住戸を活用した専有部分の2戸1戸化や増築による住戸面積の拡

大などが考えられ、こうした修繕・改修の可能性についても十分に議論を行い、建替えと比較します。

建替え構想の策定及び改善効果の把握と費用算定

- ・ 次に、設定した要求改善水準や建替えに期待する水準をもとに、建替え構想を策定し、建替えの工事内容の設定を行います。どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替え構想の策定にあたっては、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。

建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ / 建替えの基本的考え方 / 空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ / 建物計画の構想イメージ / 施設計画・共用部分計画の構想イメージ / 事業手法の考え方 / 事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

- ・ 建替え構想(工事内容)に基づき、要求改善水準と照合させつつ建替えの改善効果を把握するとともに、建替え費用の概算額を大まかに把握します。具体的には、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照して下さい。
- ・ こうした作業を行うにあたっては、建築設計、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。

建替えか修繕・改修かの判断

- ・ 以上のようにして、建替えの場合と修繕・改修の場合の改善効果と所要費用を把握すると、それらを総合的に比較しながら、建替えの必要性を判断していきます。こうした費用対効果に基づく判断の考え方については、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照してください。
- ・ その判断については、検討組織が独断的に意見を集約して結論を提示したのでは、区分所有者から反発を受けるおそれがあります。検討組織が提示する判断は、検討結果に基づきこう考えるべきではないかという提案です。建替えを計画するかどうかの検討段階での最終的な判断は、検討結果の周知徹底に努めた上で、区分所有者全員で意見交換を十分に行い、管理組合の集会(総会)において決議するということを認識しておきましょう。集会における決議についての詳細は次の[8]を参照して下さい。
- ・ なお、次の計画段階の最終目標である建替え決議に際しては、平成14年12月に改正された区分所有法に基づき、修繕・改修等に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。建替え費用については、計画段階において検討する建替え計画に基づいて、より精確な建替え費用の額を算定することになりますが、修繕・改修費用の算定については、検討段階における老朽度判定等をふまえて設定された修繕・改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。

専門家の関わり方のポイント

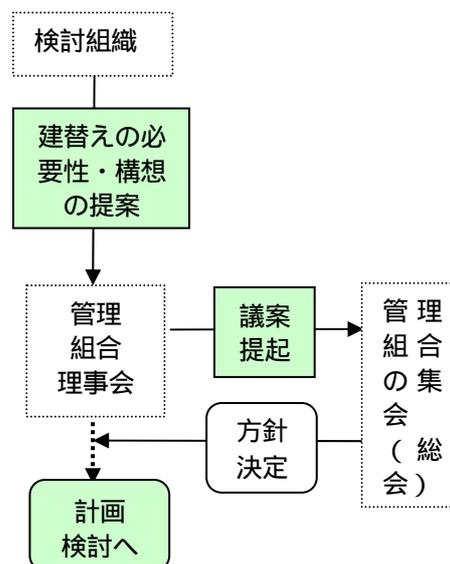
- ・ 建替えの必要性を判断するためには、建物診断を実施し、建替えと修繕・改修それぞれについての改善効果と所要費用とを比較することが重要です。
- ・ こうした作業については、専門家の協力が必要不可欠です。『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』が別途作成、公表されていますので、専門家は、このマニュアルに基づき、管理組合に対する支援を行ってください。

ステップ 検討段階：建替え構想の検討

[8] 建替え推進決議（建替えを計画することの合意） 【手順D】

建替えと修繕・改修それぞれの場合の改善効果と所要費用の比較結果を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、検討段階の最終目的である建替えを計画するかどうかの合意形成を行います。建替えを選択する場合、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行うこととなります。これを一般に「建替え推進決議」と称します。区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいと考えられます。

決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、活動費用の拠出について議案として提起します。また、建替えの必要性について検討成果をとりまとめて示します。



(1) 検討組織から理事会への建替え計画策定の提起 検討成果のとりまとめと区分所有者への周知

- 検討段階における検討の成果をとりまとめて、区分所有者全員に周知を図る必要があります。事前に、最終成果についての説明会を開催することが効果的でしょう。提示すべき内容として次のようなものが考えられます。

建替え推進決議に先だって提示すべき資料(例)

- (1) 建替えの必要性(修繕・改修との比較結果等)
- (2) 建替え構想(空間の整備方針 / 配置計画 / 建物計画 / 施設計画・共用部分計画 / 事業性の分析・採用する事業手法 / 専門家・事業協力者の参画 等)

- なお、建替え構想は、次の計画段階においてより現実的諸条件の下で建替え計画として検討する過程で、所要の変更・調整は行われるものであり、その旨は全区分所有者の理解を得ておくことが必要です。

専門家の関わり方のポイント

- 専門家は、検討組織が検討成果をとりまとめる作業の支援を行う場合、検討してきた建替えの必要性、構想イメージや事業性の見通し等の内容を整理して分かりやすい形でとりまとめられるよう、支援するようにします。

理事会への提起

- 理事会の諮問機関として設置された検討組織では、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていくべき」との提起を行います。
- なお、修繕・改修が相当と判断される場合は、「修繕・改修による改善の検討を行っていくべき」との提起を行います。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起 建替え推進決議とその位置づけ

- ・ 建替えの必要性についての検討を重ね、大多数の区分所有者の理解が得られてきた段階で、理事会の諮問機関である検討組織は、理事会に対して「修繕・改修との比較検討の結果、建替えを計画する必要があること」を提起します。
- ・ これを受けて、理事会は検討組織と協力し合っ、検討段階における建替えの必要性や建替え構想についての検討成果を踏まえて、「建替え計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画の検討を行う」ことを決議します。これを一般に「建替え推進決議」と呼びます。
- ・ 建替え推進決議は、区分所有法で定めている「建替え決議」の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、建替え決議に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。このため、管理組合の集会(総会)における建替え推進決議に際しては、普通決議(過半数)に比べて合意率を高めておくため、特別決議(4分の3以上)とすることが望ましいと考えられます。

なお、建替え推進決議を行ったからといって、建替えの実施が決まったわけではありません。この決議の意味を周知して誤解がないよう区分所有者の理解を得ることが重要です。

提起すべき内容

- ・ 集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的には以下の2点になります。

建替え決議に向けて、建替え計画について検討する組織の設置に関する事項
建替え決議に向けた建替え計画の検討に要する資金の拠出に関する事項

計画組織の設置について

- ・ 計画段階では、建替え決議に向けた本格的な検討を行う組織として「計画組織」を設置することになります。この計画組織についても、検討組織と同様、理事会の諮問機関として理事会の下に設置されるのが一般的です。このため、管理組合の集会(総会)における普通決議(区分所有法39条)により、区分所有者及び議決権の各過半数で決することになります。
- ・ 計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員構成や任期、専門家の参画・選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について明確にする必要があります。計画組織の設置については、組織の「設置運営細則」案を作成して議決を得て行います。参考までに、23頁に建替え計画組織の設置運営細則の例を示しています。

検討資金の拠出について

- ・ 管理組合予算から拠出する場合、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方や予算計上については、前述の検討段階に進むための「[4]建替えの検討の提起と管理組合として建替えを検討することの合意」の場合と同じですので、8頁～10頁を参照して下さい。
- ・ なお、優良建築物等整備事業(参考[資料F]参照)という補助制度においては、建替え計画を検討する上で調査設計計画費等の補助を受けることも可能です。この補助を受けるためには、集会の議決において、建替えの推進について区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が得られていることが要件となります。

(3) 計画組織の設置等の議決

- ・ 管理組合集会(総会)において、管理組合として建替え決議に向けた建替え計画の検討を行うための計画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等について議決します。
- ・ 集会に提起する議案例とその議決に必要な多数決要件は次のようになります。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議に向けた建替え計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること	計画組織の設置 運営細則案 (23頁参照)	区分所有者及び議決権の各過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出について	管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間 〇〇〇〇 とすること。		区分所有者及び議決権の各過半数以上
	修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間 〇〇〇〇 とすること。		区分所有者及び議決権の各4分の3以上

- ・ 實際上、4分の3から5分の4近くの区分所有者が建替えを行うことに概ね賛成している状況でないと、建替え決議に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において建替えの推進に賛成という状況をつくり出す必要があります
- ・ 建替え推進決議は、建替え決議に向けて、建替えを計画していくことを決議するものであるため、この段階で賛成できない区分所有者がいたとしても、上記の割合の賛成が得られていれば次の計画段階へと進むことが可能です。ただし、計画段階の最終目標となる建替え決議については、区分所有者の5分の4以上の賛成が必要となりますので、この検討段階の非賛成者については、次の計画段階において本格的に建替え計画を検討する中で理解を得られるような話の進め方をしていくことが重要であり、決議にあたってはそのことを確認しておくことが大切です。

専門家の関わり方のポイント

- ・ 専門家には、建替え計画組織の設置運営細則の作成を支援することが大いに期待されます。計画段階における計画組織の活動目的や役割、組織の権限、役員の構成、専門家の選定方法や活動費用の拠出等に関する事項について、組織メンバーと話し合い内容を固めます。

マンション建替え計画委員会「設置運営細則」例

マンションの建替えを計画することが決議されたことに鑑み、建替え決議に向けて、建替え計画及び事業実現の具体的方策の検討・立案をするため、マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、マンション建替え計画委員会(以下「計画委員会」と称す)を、次の規約のもとに設置する。

第1条(計画委員会の目的)

計画委員会は、建替え計画の検討・立案を行い、建替え事業実現のための具体的方策等を提案し、建替え決議の成立に向けた合意形成を図るための活動を行うことを目的とする。

第2条(基本姿勢)

計画委員会は、建替え決議に向けて必要な各種業務を区分所有者の理解と協力の下に推進する。

第3条(構成)

1. 計画委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長(1名)、副委員長(名)、会計(名)、会計監事(名)の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は 年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

第4条(権限)

1. 計画委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建替え計画の策定に関する事項
 - 二 建替え事業に関する区分所有者の合意形成に関する事項
 - 三 建替え計画の策定等にかかる専門家・事業協力者の選定準備に関する事項
 - 四 建替え事業に必要な関係地方公共団体等との協議に関する事項
 - 五 その他、計画委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、必要により、理事会に対し、管理組合集会(総会)の招集を請求することができる。

第5条(計画委員会の招集及び議決)

1. 計画委員会は委員長が招集する。ただし、委員は / 以上の多数により、委員長に対し、計画委員会の開催を請求することができる。
2. 計画委員会は / 以上の出席をもって成立とし、 / 以上の賛成(委任状を含む)をもって決定する。

第6条(管理組合への報告義務等)

1. 計画委員会は、管理組合に対し、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え計画と建替えの実現方策に関する事項
 - 二 建替え決議を行うための必要事項に関する事項
2. 計画委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告し、その決定にあたっては管理組合集会の議決を求めなければならない。
 - 一 専門家及び事業協力者への業務委託に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 計画委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
 - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の運営に係る重要事項

第7条(会計)

1. 計画委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会(総会)の決議を経て、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。
2. 会計は、計画委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に計画委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

3. ステップ 計画段階：建替え計画の策定

ステップ	計画段階：建替え計画の策定
[9]	管理組合における計画組織の設置 【手順 A】

管理組合の集会(総会)で建替え決議に向けた検討を推進することが決議されたのを受け、建替え決議に向けて建替え計画の検討を行う計画組織(「建替え計画委員会」等の名称)を設置します。

計画組織の目標

- ・ 建替え計画組織は、建替え決議の成立に向けて、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します。各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え計画を策定し、それに基づいて建替え決議を成立させることが最終的な目標です。

管理組合理事会との関係

- ・ 建替え決議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、建替え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ます。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す。
- ・ 長年にわたって建替え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)の間では、建替え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ります。組織メンバーが専門的用語を使って感情的対立を生じさせるということや、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す。
- ・ 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になります。

計画組織の適切な組織化

- ・ 検討段階の検討組織の場合と同様、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します。この場合、検討組織で建替えを検討してきたメンバーなど、建替え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ると考えられますが、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しましょう。
- ・ 建替え決議に向けて対外的な交渉が必要となる段階です。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ります。
- ・ 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す。

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す。
- ・ 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」を定期的に作成し、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的です。

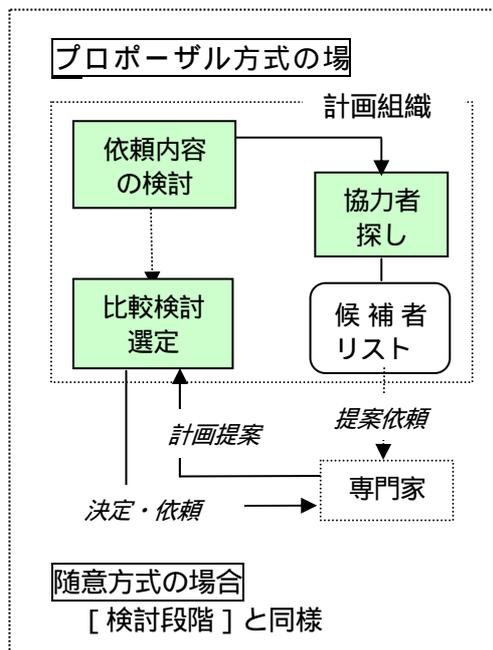
計画段階における修繕の実施

- ・ なお、管理組合として、建替え決議に向けた建替えの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ります。建替え計画の検討を行った結果建替え決議が成立しない(建替えが行われない)という可能性が全くないわけではありませんが、建替え推進決議を経て建替えの計画を推進している段階であることから、管理組合において十分に検討しつつ、建替えを行った場合でも無駄がないような形での修繕を実施することが大切です。

ステップ 計画段階：建替え計画の策定
[10] 専門家（及び事業協力者）の選定 【手順 B】

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ります。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ります。

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ります。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になります。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、適切な専門家を選びます。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になります。



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ります。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必要があります。

専門家と事業協力者の役割と関係

役割		建替え進め方・合意形成の支援	建替え計画の策定	
			-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		
	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		
保留床が生じるタイプ	デベロッパーとしての事業協力者	選定支援・協力依頼	専門情報提供・計画に反映	デベロッパー

(1) コンサルタントとしての専門家の選定

専門家への依頼内容の明確化

- ・ 専門家を選定するにあたっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。建替え決議に向けて、建替え計画を検討しながら合意形成を進める上で、計画組織(区分所有者)が専門家に求め

る役割としては、一般的には次のような内容が挙げられます。

建替え事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
建替え計画・事業計画等を作成する。
事業協力者（デベロッパー）の選定について支援する。
法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行う。

- ・ 建替え決議に向けて、事業性を踏まえた建替え計画を作成し、区分所有者の合意形成を行う必要があることから、上記 が専門家に求める中心的な役割となります。 は、説明集会の進め方や合意確認のための手続を支援したり、区分所有者の意向の把握方法、賛成できていない者への対応方法等、計画段階全般にわたって専門家の立場から合意形成を支援していく業務です。 は、区分所有者の意向を反映しながら建替え計画及びその事業計画を作成する業務です。こうした 、 の業務については、相互に関連させながら進めることが必要で、それらの推進のために、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等の協力を求めることが考えられます。
- ・ なお、 は、法律、税務、不動産登記等に関し、専門的な情報提供や助言を行う業務です。上記の専門家が対応する場合がありますが、必要に応じて、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等の有資格者に依頼することも考えられます。

専門家の選定

検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

- ・ 計画段階の専門家については、第一に、検討段階で建替え構想の検討について支援を得た専門家（建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等）に引き続き協力を依頼するという方法が考えられます。状況をよく知っている専門家が引き続いて参画することで、建替え構想との整合を図りながら一貫した考え方で計画の検討を進めることができます。

新たな専門家を選定する

- ・ 一方、別の観点から計画を見直しより良い計画にするために、新たな専門家の協力を得るという方法も考えられます。この場合は、検討段階における専門家の選定[6]の場合と同様、適切な手順で選定する必要があります。
- ・ 選定にあたっては、区分所有者が希望する建替えのイメージや、建替え構想をもとに基本的な計画条件を明確に提示する必要があります。

(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定

事業協力者の役割

- ・ 建替え計画やその事業計画を検討する過程で、建替え後の容積増や非参加区分所有者の権利分への対応等で保留床が生まれる可能性があるということになれば、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ります。マンション市況に関する専門的情報を求め、保留床の販売見込み、予定価格の検討等を行うことが、事業収支や建替えの負担額を計算する上で必要となるからです。
- ・ 保留床の生じる建替え事業においては、デベロッパーは、将来的に建替え後のマンションの保留床を一次取得する可能性があり、事業の成立に大きな役割を果たします。

事業協力者の候補者の抽出

- ・ まずは、事業協力者の候補者を抽出します。その方法としては、第一に、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に建替えを実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられます。もう一つは、業界紙などで広く公募する方法があります。

事業協力者の選定

- ・ 候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える事業協力者を選定します。候補者の中から選定する方法としては、随意方式による場合とプロポーザル等の競争による場合とがあります。

事業協力者の選定方法

選定方法	考え方と留意点
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 競争の方法によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法です。 ・ プロポーザル等による競争方式と比較すると、選定が短期間でできて効率的ですが、選定にあたっては、選ばれた事業協力者と計画組織の関係が癒着であるとの不信感をもたれないよう、区分所有者全員に対する選定理由の説明や情報開示等が重要になります。過去に各社がどのようなスタンスで事業を行っているかという情報を把握したり、その業者が実施した建替え事例の当時の管理組合役員などに、その評価をヒアリングすることなどが効果的です。
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 候補者の競争により選定する方法で、保留床の販売予定価格や事業計画の内容を競うプロポーザル方式等が考えられます。 ・ 候補者に挙げた数者(社)に対して、建替え条件を提示し、その課題に対応する回答案を提出してもらい、その中から最も適切と考えるものを選定する方法です。 ・ 具体的な取り組み態勢や事業計画案等を判断して選ぶことができるという大きな利点があり、また、区分所有者全員に対する選定理由の説明も随意方式に比べると容易です。ただし、事前に選定条件や評価基準等を定めておく必要があり、手続きが煩雑で相対的に労力と時間もかかります。また、条件が厳しい場合は業者側からは十分な検討がなされていない案が提出される場合もあり、注意が必要です。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>プロポーザル条件の取りまとめのポイント</p> <p>(1) 計画案を作成する上での建替え条件(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え構想を踏まえて、区分所有者が希望する建替え条件を分かりやすい形で提示することが重要です。例えば、次のような点についての考え方を整理する必要があります。 建替え後の希望する建物のイメージ 建替えの事業方式 希望する基本的な専有面積と間取りの条件 / 住宅・設備の性能 希望する敷地計画の考え方(駐車場や駐輪場の条件・集会(総会)所や共用施設等) 要綱制度(補助金)や関連制度の適用の考え方 等 <p>(2) プロポーザルへの提出書類(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え事業手法の考え方(事業方式・体制・スケジュール等) ・ 事業計画案(マンション市況の分析、事業性の予測、保留床の販売予定価格等) ・ 以下のような事業遂行上の条件への対応の考え方 新住居の選定方法をどうするか / 仮住居や引っ越しへの対応をどうするか / 抵当権者や借家権者への対応 / 任意転出者の住戸の買い取りについて / 建替えに伴う近隣対策・行政対応について / 建替えに伴う税金についての情報提供について / 再建建物の管理について </div>

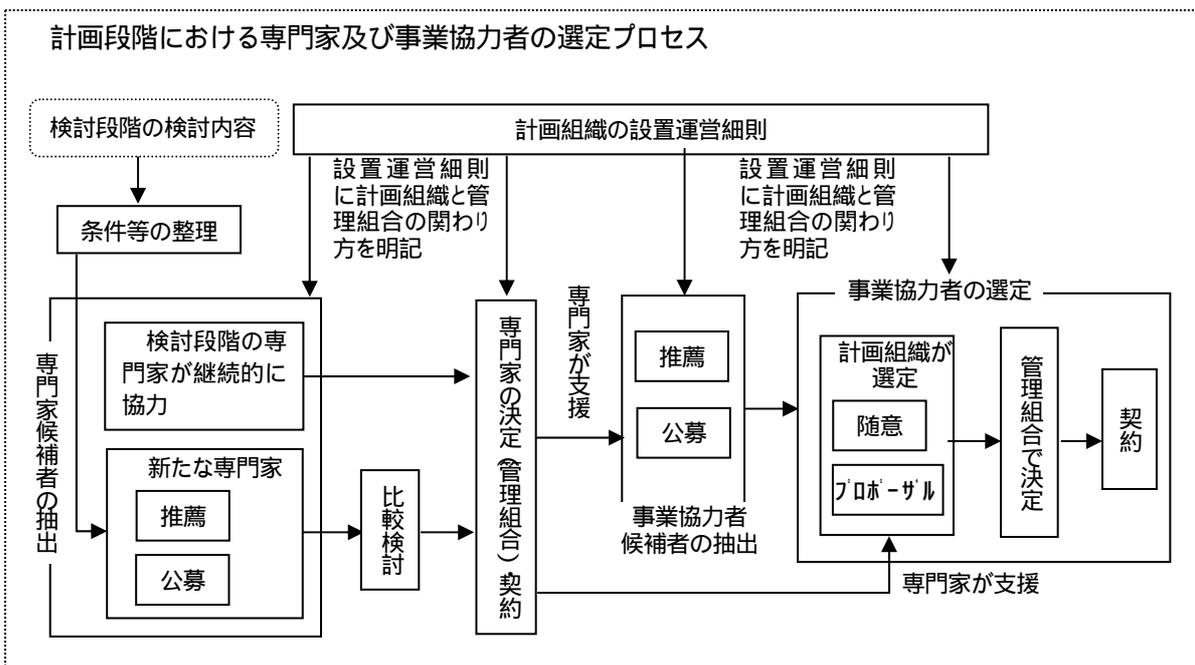
専門家の関わり方のポイント

- ・ 事業協力者を選定するにあたっては、協力を行っている専門家が支援を行うことが期待されます。まず、公募等により候補者を抽出するにあたって、区分所有者が希望する建替えのイメージや要望、当該マンションのおかれた都市計画・建築規制や市場性からみた計画条件などを整理しておき、これをもとに候補者を募ります。
- ・ 区分所有者の計画組織から、候補となる事業協力者について推薦を求められた場合、抽象的なアドバイスをするのか、具体的な業者名をあげるのかといった点についてはよく考えて下さい。計画組織が候補者を自らで探すということは大変であるため、推薦を受けることは計画組織の側から見れば非常に助かります。しかし一方で、専門家が推薦した業者が適切でなかった場合に問題になりかねず、また専門家と事業協力者との間の癒着などが問題視されることも危惧されます。
- ・ 一方、プロポーザルを行うに際しては、どのような準備が必要であり、手順としてどのようなことを踏まなければいけないのかを計画組織に伝え、これらの事項をプロポーザルの実施要項としてまとめる作業を支援することが期待されます。また、プロポーザルの依頼にあたっては、検討段階で検討した区分所有者の意見・要望や構想案をもとに、計画が満たすべき基本要件を設定し、明示する必要があります。

(3) 選定までの手順と契約の締結

選定方法の透明性の確保

- ・ まずは、専門家及び事業協力者の選定手順において共通する事項について述べます。
- ・ 候補者の中から専門家や事業協力者を選定する際に、計画組織と管理組合（各区分所有者）が選定にどのように関わるのかその役割分担について明確に定めておくことが大切です。特に専門家の選定については、検討段階の場合[6]と同様、各区分所有者（管理組合）がどのように選定に関わるのかという点などを明確にしておくことが重要です。23 頁の設置運営細則例では、計画組織が選考して絞り込んだ専門家を、管理組合の集会で承認（決定）する例を示しています。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられます。
- ・ 専門家や事業協力者選定に関する説明会や選定委員会を開催する際は、全区分所有者に開催日時を周知するなどして、手続きのプロセスを公開することが必要となります。



事業協力者の選定にあたっての留意点

- ・ 次に、事業協力者の選定において特に注意すべき点について述べます。保留床の予定販売価格など事業の成立に影響を及ぼす事業協力者の選定においては、区分所有者から自分と関係のある業者の選定を求めてくる場合などがあります。事業協力者の選定基準を計画組織の中で話し合い、事前に区分所有者に周知しておくことが重要になります。
- ・ 区分所有者だけで事業協力者の候補者の中から1者(社)を比較して選ぶことは大変な作業です。協力を受けている専門家から、区分所有者の立場に立って専門的なアドバイスをもらうことが効果的になります。専門家との契約には、事業協力者の選定についての協力を受けることを明記しておくことが望ましいでしょう。

専門家の関わり方のポイント

- ・ 選定する事業協力者の候補者から提示された計画案などは、専門的知識を持たない区分所有者には、その意味が分かりにくく、適切な選定ができない可能性があります。計画提案などに関して、計画組織及び区分所有者が疑問に思ったり、理解できない部分があった場合には、分かりやすい形で説明することが求められます。
- ・ 事業協力者の候補者の実績や計画案を専門的な見地から客観的に評価することが求められます。必要に応じて「比較表」を作成するなどして、区分所有者が判断しやすい客観的資料を提示することが効果的です。
- ・ 区分所有者側から、事業協力者の計画案に対する評価を求められた場合には、客観的な観点で意見を示すことが必要であると考えられます。特定の計画案または事業協力者を推薦したり、区分所有者の判断をある方向に誘導するような発言は、慎んだ方が良いと思われます。

契約の締結

- ・ 協力を受ける専門家が決定したら、検討組織の場合と同様の考え方で、管理組合(計画組織)と専門家の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。
- ・ 専門家との契約の中で確認すべき事項は、次のような事項が想定されます。

専門家との業務契約書(含む仕様書)において確認すべき事項

契約の履行期限(例:単年度/複数年/建替え決議が成立するまで 等)

業務委託料(契約額)と委託料の支払(支払日・支払方法)

業務の具体的内容(例)

建替え計画委員会の運営に関する指導・助言 / 区分所有者の意向把握と合意形成の支援 / 建替え計画の策定 / 事業の実現方策の具体化 / 資金計画の作成 / 事業協力者の選定の支援 / 関係地方公共団体等との協議

履行期間の遅滞を認めるか否か / 遅滞を認める場合の遅滞料の支払い

受託者(専門家) / 委託者(管理組合)、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い

契約当事者間に紛争が生じた場合の処理 等

- ・ 事業協力者についても、専門家の場合と同様、管理組合(計画組織)と事業協力者の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。なお、事業協力者であるデベロッパーが、専門家の業務のうちの保留床の建設・販売などに関する事業性に関する業務を行う「下請的」役割で関わ

る場合は、専門家と事業協力者の間で両者の役割分担や委託費用の扱い等に関する契約を交わすことも考えられます。

・ なお、計画段階で協力を行う事業協力者が、建替え決議後の事業実施段階において実際に保留床の販売等を担当する業者となるのかどうかについては、契約段階でよく考えておく必要があります。建替え決議に向けては、再建建物の設計の概要や費用の負担に関する事項等を定めなければなりません。計画段階における事業協力者は、建替え決議の前提となる建替え計画の策定に大きな役割を果たすことから、建替え決議後の事業実施段階でも引き続き協力を求め、保留床の販売等を実際に担当してもらうことが考えられます。しかし、計画段階の事業協力者が常に事業実施段階でも自動的に事業協力者となることと契約上してしまうことは、事業を適切に進める上で望ましくはない場合も考えられます。管理組合において十分に検討する必要があります。

ステップ 計画段階：建替え計画の策定
[11] 建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正 【手順C】

建替え計画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ります。

事前の意向把握

- ・ 建替え計画を策定する前に、建替えについての区分所有者の様々な意向を把握します。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す。

計画段階におけるアンケート・ヒアリング内容の一例

1. 建物全体に関する事項

希望するマンションの外観イメージ / マンションの高さと敷地の利用方針(高層でまとまった緑地 / 中層で住棟間の緑等) / 共用施設・設備 / 外構計画に関する希望 / 駐車場の希望・自動車の所有台数・将来の所有可能性 等

2. 個別事情に関する事項

(1) 建替えに対する基本的な意向

建替えへの賛否とその理由 / どのような条件であれば建替えに参加できるか / 建替えに参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)

(2) 具体的な希望

希望する住戸の面積・間取り / 希望する住戸の位置・階数・方位 / 住戸プランに関する意見・希望 / 設備や仕様に関する意見・希望 / 費用負担の可能額と増減床面積の希望 等

- ・ 意向把握にあたっては、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す。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ますが、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ります。
- ・ 事業性を踏まえながら建替え計画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りません。そこで、意見や要望の把握にあたっては、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す。
- ・ 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す。

建替え計画の案の作成

- ・ 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の案を策定します。計画の策定は専門家の主たる役割となりますが、建替え計画の内容としては次のようなものとなります。

建替え計画の内容

計画の基本的考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備方針 / 計画の主要点・特徴

建築計画

建物位置図・配置図(レイアウト) / 建物立面図(各面)・断面図 / 1階平面図・各階平面図 / 各住戸間取り図・各住戸面積表 / 住宅の設備・仕様の概要 / 共用施設・設備の概要

事業計画

事業方式(自主建替え方式・全部譲渡方式・借地方式等 参考[資料B]参照) / 事業費総額・住戸別所要額 / 住戸選定方式(位置決めのルール) / 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

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ます。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ます。
- ・ 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ます。
- ・ 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ち、かつ事業としても成立する計画を策定することが必要になります。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ります。団地及び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での建替えの検討については、参考[資料D][資料E]を参照して下さい。

建替え計画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します。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きます。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しましょう。
- ・ 検討してきた内容について説明会を開催するにあたっては、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します。
- ・ 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ます。例えば、戸数の多い団地やマンションでは、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、各棟毎に代表者または担当者を決めて対応したり、棟毎あるいは階段室単位で説明会を開催するなどして、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になります。
- ・ 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、専門家からの的確な説明を受けることも大切です。

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す。個々の区分所有者との個別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ります。
- ・ 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ます。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しょう。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ます。
- ・ 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す。
- ・ 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すような調整を行うことが必要となります。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になります。
- ・ 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ます。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しょう。

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、建替えの合意形成を困難にしかねない最大の要因は、建替え費用の負担に関する問題とあって良いでしょう。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になります。
- ・ 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(参考【資料E】参照)、補助制度(参考【資料F】参照)、融資制度(参考【資料G】参照)等の適用可能性についての検討を行うことが重要です。専門家から情報提供を受けて一緒に検討しましょう。

< 個別対応 >

- ・ 融資による個別対応(死亡時一括返済の特別償還制度 等) (参考【資料G】参照)
- ・ 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

< 全体での対応 >

- ・ 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 (参考【資料E、F】参照)
- ・ 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 (参考【資料B】参照)

- ・ 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す。

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、賃借人への対応の仕方、建替え費用の融資、建替えに伴う税金、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え事業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、できる限り早くそれへ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必要です。

専門家の関わり方のポイント

- ・ 建替えに関して、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、それへの考え方や対応策について情報提供を行うようにします。次のようなものが想定されます。

費用負担額はどの程度か

費用負担が難しい区分所有者が建替えに参加できる方法はあるのか(参考[資料B、E、F、G]参照)

容積率の割増制度、補助事業制度の適用は可能か (参考[資料E、F]参照)

建替え費用の借り入れは可能か (参考[資料G]参照)

建替えに伴う税金は (参考[資料H]参照)

引っ越しや仮住居の費用はどうなるのか

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

ローン残債・抵当権問題は

賃貸世帯の立ち退きは

再建建物の管理費は 等

- ・ 特に、抵当権への対応方法や賃借人への対応の仕方については、平成14年12月に施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(「建替え円滑化法」)の規定に関わる部分ですので、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ります。建替え円滑化法の詳細については、第2章及び参考[資料I]を参照して下さい。
- ・ 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ります。

専門家・事業協力者の関わり方のポイント

抵当権の抹消

- ・ 抵当権がついている場合、そのままマンションを解体撤去することは抵当権の侵害にあたるため、何らかの形で抹消しておく必要があります。過去の条件に恵まれた建替え物件では、抵当権の単純抹消の同意を得ることができたケースもありましたが、デベロッパーが立て替え払いをして抹消し、新住戸取得後に建替え参加者がローンを組んで弁済したケース、デベロッパーに譲渡した土地の評価額で一旦抹消したケース、他の不動産への付け替えをしたケース(個人事業者の場合)等もありますが、いずれにしても、従来は抵当権の抹消は建替え事業を進める上での大きな制約になっていました。
- ・ そこで、建替え円滑化法では、建替え決議後に「権利変換」という行政処分により、抵当権をはじめとする建替え前の関係権利が建替え後のマンションに円滑に移行する法的仕組みが設けられました。
- ・ また、区分所有者の債務状況に応じた対応が必要となります。例えば、中古住宅を購入した入居期間の短い区分所有者の場合、建替えにより二重ローンを組む必要が生じる者も出てくるでしょう。計画の検討段階では債務状況を把握し、問題のあるケースでは建替えの必要性を詳しく説明し理解を求めることが必要になります。

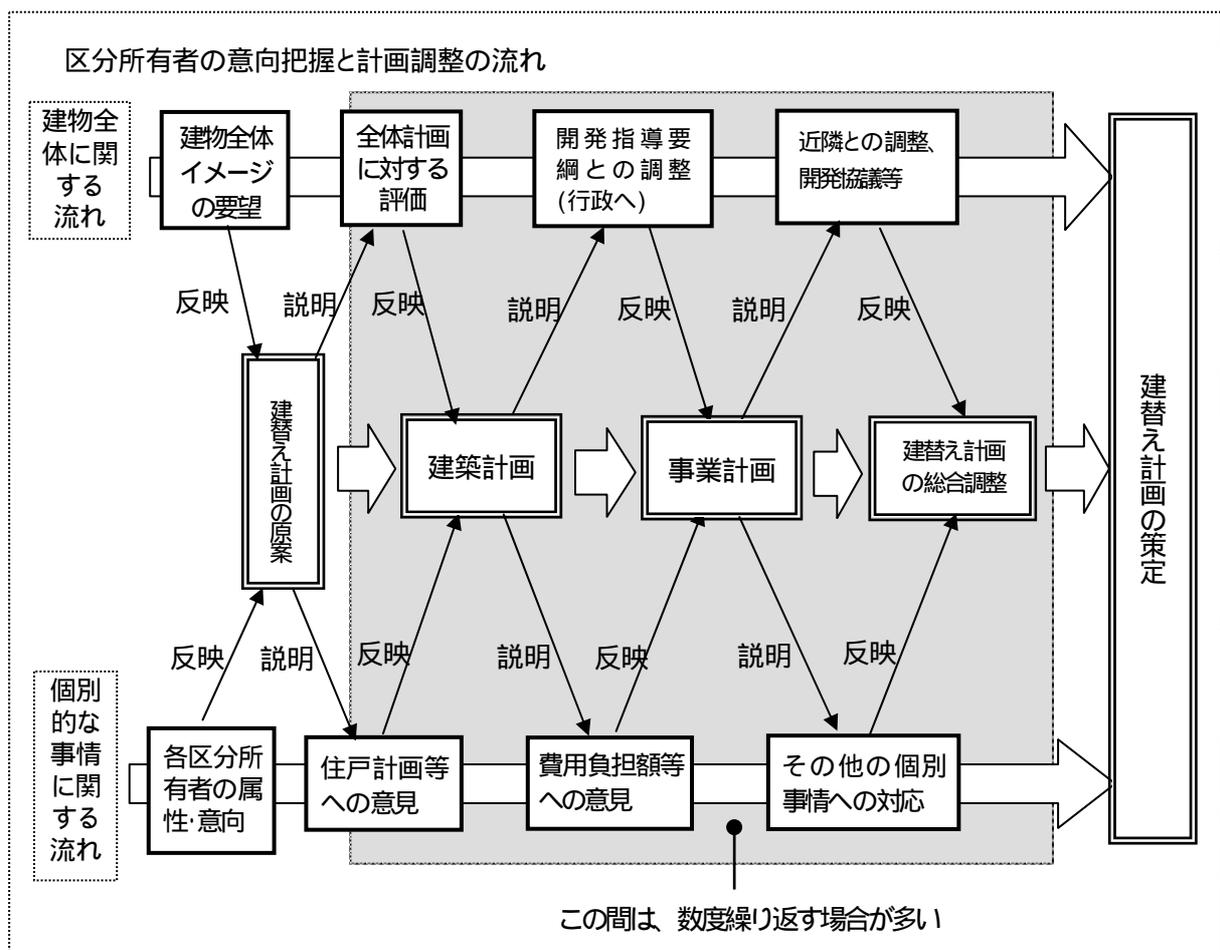
専門家・事業協力者の関わり方のポイント

借家人への対応

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議等の合意の拘束力は通常、借地借家法には及ばないと考えられています。このため、賃借人がある場合は、賃貸借契約を「合意解約」して立ち退いてもらう必要がありました。これに伴い、相応の立ち退き料の提供、敷金の全額返済、代替住居の提供、新建物への再入居の確約等の条件を提示することが必要となる場合もありました。
- ・ 建替え円滑化法により、現マンションに借家権を有する者は、権利変換により新マンションに新たな借家権を有することが法的に保証されるようになりました。また、新マンションに借家権を与えられない者は補償金を受けて転出することが、制度上可能となっています。
- ・ 建替え事業は区分所有者を対象に行われるため、検討過程の情報が賃借人には十分に伝わらない可能性があります。計画組織や大家である区分所有者に対して、賃借人への適切な情報提供を行うよう働きかけるとともに、広報等による情報提供の対象としても位置づけて正式な情報を伝達し、賃借人も建替えの進行状況がつかめるようにするようアドバイスして下さい。

仮住居の確保

- ・ 専門家・事業協力者は、地域の不動産会社や関連会社と連携を図ることや、地方公共団体と協力して住居の斡旋等を行うことが望まれます。



ステップ 計画段階：建替え計画の策定 [12] 非賛成者等への対応【手順C】

建替え決議の成立に向けて、建替え計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、非賛成者への対応が必要となります。合意が得られていない区分所有者に対しては、賛成できない理由や事情を正確に把握します。賛成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たり、それが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い、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す。

非賛成者への対応

非賛成者への対応の仕方

- ・ 建替えに賛成でき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、「まだ賛成できていない者」として扱うようにしましょう。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ます。区分所有者間の意向や利害の調整を行う中で、非賛成者が存在する場合は、賛成者と非賛成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成者が同調して反対に回ってしまうようなことがないよう十分な配慮が必要です。
- ・ 早い段階では、非賛成者に対しては、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るよう努力することが大切です。建替えは区分所有者全員が協調しながら、主体的に「良好なすまいるまち」を作り出す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ます。

賛成できない理由の明確化

- ・ まだ賛成していない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ます。賛成できない理由について、何が根本的な問題となっているのか、その原因を明らかにすることが重要です。これまでの事例からすると、基本的に建替えの必要性は認めるが、生活環境の変化への不安や資金・体力面などプライバシーの点で賛成できない人、引っ越しや仮住まいが面倒で反対している人、計画の内容に満足しないため賛成できていない人、等がみられます。この他にも、建替えは必要ないと明確な信念を持って疑問を投げかける人、計画組織との間での感情的な対立から受け入れようとしない人などが見られます。それぞれについて取るべき対応の方法も異なってきます。
- ・ 賛成できない理由を正確につかむためには、第三者の専門家が対応した方が良い場合と、計画組織が対応した方が理由が明らかになる場合とがあります。状況に応じて役割分担を考えましょう。反対理由が個人のプライバシー（資金面、健康面等）に関わることや他人（計画組織）に知られたくないと想定される事項については、日頃から親しくしている区分所有者を介したり、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応が必要になります。

非賛成理由への対応

- ・ 建替えに賛成できない理由について、計画の変更や解決策の提示など、計画組織や専門家の努力によって解決が可能と見られる部分についてはできる限り対応するという姿勢が大切です。賛同できない要因となっている問題を建築計画や事業計画の中で解決することにより、当事者から賛同が得られるだ

けでなく、他の区分所有者にとってもより好ましい計画に変わる可能性もあります。

- ・ 一方、計画変更などでは対応が出来ない理由については、的確かつ丁寧な説明を行い、理解が得られるようにすることが必要になります。専門家の協力を得ながら進めることが大切です。

不在区分所有者への対応

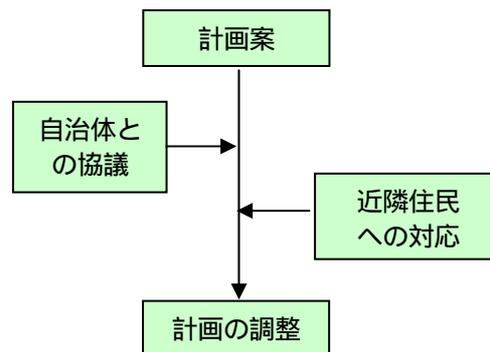
- ・ 不在区分所有者に対しては、積極的にコミュニケーションを図るようにしましょう。検討内容を伝える場合は、郵送のみとするのではなく、定期的に訪問したり電話で依頼する等の対応も考えましょう。
- ・ 賛成できない不在区分所有者については、自己居住していない理由や事情に応じて、どのような対応をとるかを専門家と共に考える必要があります。単に狭くて住めないために別の所に広い家を借りて人に貸しているのか、始めから資金運用のために購入したのか、賃料は運用益なのか、それとも賃料で生計を立てたり家計の一部に充てているのかなど、自己居住していない理由を明らかにすることが必要です。

ステップ 計画段階：建替え計画の策定

[13] 【手順C】 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

建替え計画を検討するにあたっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度などの関連制度適用や開発指導要綱についての協議が必要となる場合があります。

また、近隣住民への対応が必要となりますが、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ります。



関係地方公共団体との協議

- ・ マンション建替え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になります。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ようにします。
- ・ 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ます。開発指導要綱の内容は様々ですが、その内容は、建替えの事業性に大きく影響を及ぼすこととなります。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ります。
- ・ 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すが、できる限り計画組織が主体的に関わることが大切です。

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(参考[資料F]参照)や関連制度の適用可能性(参考[資料E]参照)について検討します。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ります。

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、電波障害や工事車両の通行による騒音等に関して近隣住民への対応も必要となります。
- ・ 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す。建替え事業は、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ようにしましょう。

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になります。
- ・ 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ます。
- ・ 規模の大きな団地等の場合には、まちづくりの視点から計画を検討することが望まれます。建替えを契機として、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」とすることも重要になります。

ステップ 計画段階：建替え計画の策定
[14] 建替え決議（建替え計画を前提とした建替えの合意）【手順D】

建替え計画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、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、区分所有法に基づく建替え決議を行い、建替え事業を実施するプロセスへと進むこととなります。

これまでの区分所有法では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により建替え決議(第62条)を行うためには、建物が老朽、損傷、一部の滅失等の状態にあること、建物の効用を維持又は回復(修繕・改修)するのに、建物価額に比べて過分の費用を要すること、等が要件とされており、その要件の具体的内容や判定基準が不明確であることから、区分所有法に基づく建替え事例は僅かしかありませんでした。

しかし、平成14年12月に区分所有法が改正され、建替え決議を行うための建物についての要件が必要なくなり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のみで建替えを決議できるようになりました。このため、今後は、区分所有法に基づく建替え決議を行う場合が多くなると考えられます。

建替え決議に至る手続きや建替え決議時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ますが、同時に、建替え決議の意味について十分に理解する必要があります。

建替え決議の意義

- ・ 建替え決議は、それが成立することにより、建替え事業に円滑に着手することができるために、建替えに参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権とを時価をもって売り渡すよう請求する権利を建替え参加者側に認めています。
- ・ すなわち、建替え決議に反対した者は、決議成立後に再度、建替えに参加するかどうかの意志決定をする機会がありますが、その段階で反対した場合は「建替え事業に参加しない者」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りません。このようにして、全ての区分所有権及び敷地利用権を建替え参加者に帰属させることにより、建替え参加者のみで建替えを円滑に実施することができるのです。
- ・ 建替え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す。

建替え決議を行うタイミング

- ・ 建替え決議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ります。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、建替え決議を行うということが望まれます。しかし、非賛成者の同意が得られる見込みが低いような場合、少数(5分の1未満)の非賛成者の存在を前提として建替え決議を行うケースも今後は予想されます。
- ・ 建替え決議に至るまでは、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すが、ある段階で建替え決議を行う場合は、その前にどれくらいの者が賛同するか、あるいは反対に回る可能性があるか、その"票読み"をしておくことが重要です。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ります。

建替え決議に至る手順と定めるべき事項

- ・ 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を行うこととなります。区分所有法の建替え決議を行うにあたっては、建替え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ます。
- ・ 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す。

建替え決議の集会に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要があります。この期間は、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。建替え決議以外の事項を議事とする集会の招集通知の発出期間(会日の1週間前まで)とは、時期が全く異なりますから注意が必要です。
- ・ 招集通知には、会議の目的たる事項(「建替え決議について」という旨)と議案の要領(建替え決議で定めるべき事項(第62条第2項各号・後出(2)参照))を示すほか、以下の事項も定めて示さなければならぬとされています。

建替えを必要とする理由

建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- ・ さらに、建替え決議の実施を目的とする集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を開催しなければならないとされています。また、事前に建替えの場合と修繕・改修により建物の効用の維持又は回復をする場合との所要費用と改善効果等を比較した結果を示し、建替えを必要とする理由等を明確にすることが必要です。

建替え決議で定めるべき事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議においては、建替え計画の概要として次の4つの事項を定めなければなりません(区分所有法第62条2項)。

新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要

建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

前号に規定する費用の分担に関する事項

再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

- ・ 上記の から の各号の基本的考え方については次のようになりますが、詳細については、参考【資料A】を参照して下さい。

< 再建建物の設計の概要 >

- ・ 再建建物の設計の概要としては、一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示して決議することになります。

< 建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額 >

- ・ 建替えに要する費用総額の概数を示すことにはなりますが、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額にすぎないため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅が許され、また適当であるとされています。

< 費用の分担に関する事項 >

- ・ 上記 で決定する建替え費用の総額を建替え参加者がどのような割合で分担するかについてのルールを定めておくこととされています。

< 再建建物の区分所有者の帰属に関する事項 >

- ・ 再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の精算をどうするか等に関して定めます。住戸取得については選定ルールを示すことで十分であるとされています。
- ・ 住戸位置の選定方法（選定ルール）については、各建替え参加者の利害に密接に関わることから問題となりやすい事項ですので、公平な手続きで行うよう定める必要があります。
- ・ 各参加者が希望住戸を選択し、抽選で公正に割り当てできるようにすることが望ましいと考えられますが、複数の希望がある場合の優先条件の付加、床の値付けや保留床の位置との関係、完成後のコミュニティ運営の問題等も考慮しなければなりません。各参加者がどのようなルールで選定に参加するかを十分に検討し合意する必要があります。
- ・ これまでの事例では、事前調査による位置や広さの希望をもとに計画し、価格差を設定したリストを示して各参加者から希望位置の申し出を受け、他に希望がなければ決定、重複した場合は抽選等により決定しているケースが多くなっています。中には、自己居住の区分所有者と不在区分所有者・法人が競合した場合には自己居住者優先のルールを設けたケースもありますが、この場合は不在区分所有者が不満を持ち調整に時間を要するケースが多いようです。
- ・ また、参加組合員であるデベロッパー等の関わりも問題となります。参加組合員は保留床買い取りの受け皿ではありますが、事業採算性を考慮してできるだけ旧区分所有者と同等の立場で住戸選定に参画したいと考えます。しかし、これまでの事例では、処分に苦心しているケースも見受けられますが、合意形成を円滑に図るため、参加組合員が余った住戸を引き受けざるを得ないことが多いようです。参加組合員としてデベロッパー等が参加する場合、その住戸選定上の扱いについての確認が必要です。

望まれる確認事項

- ・ 建替え決議に際して提示する必要のある事項は上記の通りですが、実際には、計画段階に検討した成果を整理するとともに、建替え決議後の事業実施段階において検討を必要とする事項についても事前に確認することができるようにしておくことが望まれます。次のような資料として簡潔に整理して提出する

ことが望ましいでしょう。

建替え決議時に確認することが望まれる事項

事業方式

事業実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法について

建設会社の選定方法について

建替え不参加者への売渡請求の方法について

建替え決議の非賛成者への催告と売渡請求

- ・ 区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成で建替え決議が成立すると、集会の招集者(管理組合理事長)は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対し、決議された建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告します。建替え決議をした集会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載しますので、これによって催告の相手方を特定します。(区分所有法第63条)
- ・ 催告を受けた者はその日から2ヶ月以内に参加の有無を回答しなければなりません。この場合、集会の建替え決議に反対したとしても、建替え決議の成立を契機に翻意し、建替えに参加する旨の回答をすることも考えられます。また、無回答者は、建替えに参加しない者とみなされます。詳細は、参考[資料A]を参照して下さい。この催告の結果、建替え参加者と不参加者が確定します。
- ・ 建替え決議に賛成した者及び催告を受けて建替えに賛成する旨の回答をした者が建替え参加者となりますが、この建替え参加者及び(その全員合意で指定された)買受指定者は、建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます(売渡請求権)。
- ・ こうした手続きにより、全ての区分所有権及び敷地利用権が建替え参加者に帰属することで、建替え事業に着手することができるようになります。
- ・ なお、建替え不参加者に対する売渡請求は、建替え円滑化法に基づいて、建替組合が行うこともできます。詳細は次の第2章の「[3]建替え不参加者への売渡請求」を参照して下さい。