

第3章 全棟一括建替え（計画・実施段階）

検討段階において全棟再生による建替え（全棟一括建替え）を目指して計画段階に進むことを決定した団地では、この後、区分所有者の合意形成を重ねながら、**団地建替え計画の立案**を目指していきます。

そして、**区分所有法 70 条団地一括建替え決議**を経て、団地全体で建替え合意を整え、団地の建替え事業の実施に着手することになります。



全棟一括建替えの計画・実施段階は、次の手順で進めていきます

3-1 計画立案に向けた準備

この段階からは、団地の全棟一括建替えの実現を目的とした組織、そのための専門家の協力が必要になります。そのための準備を行います。

1. 計画組織（建替え計画委員会等）の設立

2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

3-2 団地建替え計画素案の作成

検討段階の成果である団地再生方針をもとに、**事業手法や事業実施に係るスケジュール**などをあらかじめ検討し**建替え計画素案**としてまとめ、次の事業協力者の選定に備えます。

合意への
取り組み

意向調査等
(建替え意向)

1. 計画立案に対する事前の意向把握

2. 建替えの事業化に係る検討

3. 団地建替え計画素案の作成

3-3 事業協力者等の募集と選定

保留床の建設・売却を伴う事業では、**ディベロッパー等の事業協力**を得る必要があります。そのような事業協力者等の募集を行い、選定します。

合意への
取り組み

集会に
おける決定
(事業者選定)

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備

2. 事業協力者の選定

3-4 団地建替え計画の立案

選定された事業協力者等の協力を得ながら、団地一括建替え決議の実行と団地建替えへの合意に向けて、**建替え計画の立案**作業を行います。団地内の説明会や意向聴取等を重ねて合意形成を図りつつ、また、関係地方公共団体等や近隣住民との調整も重ね、計画の立案を目指します。

合意への
取り組み

意向調査等
(建替え意向)

1. 団地建替え計画案の作成

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

4. 団地建替え計画の立案

**3-5
区法 70 条団地
一括建替え決議
と建替えの合意**

団地建替え計画に基づいた団地建替えを実施するために、**区分所有法 70 条に基づく団地一括建替え決議**を行います。この手続きを経て、**団地全体で建替えの合意**に至ります。

合意への
取り組み
集会に
おける決議

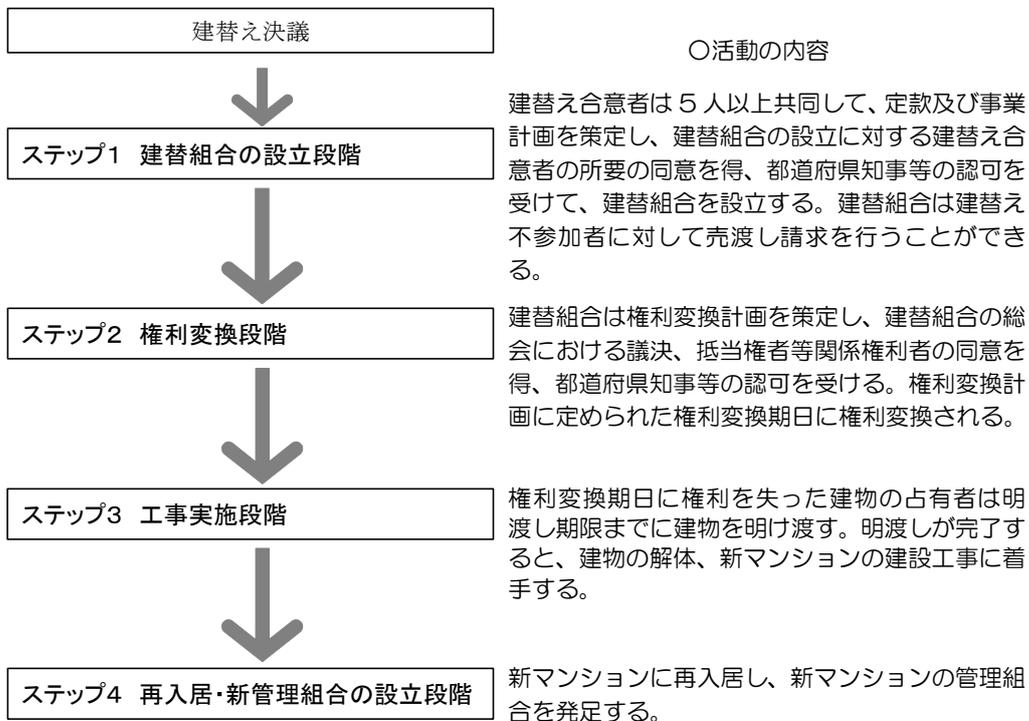
**3-6
団地建替え事業
の実施**

建替えの合意に基づいて、建替え事業に着手します。

※建替え事業をマンション建替え円滑化法に基づいて実施する場合の概ねのステップは以下の通りです。

■マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

建替えの主要な事業化方式には、**第1部導入編 第2章 2-4 建替えによる団地型マンションの再生 4. 建替えの事業化手法** (56 頁) の説明のように、マンション建替え円滑化法（「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」）に基づく法定事業、同法に基づかない任意事業があります。このうち、法定事業（マンション建替組合施行）の場合の実施プロセスは、以下のように概ね4つのステップ(段階)になります。



「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」より

3-1 計画立案に向けた準備

1. 計画組織（団地建替え計画委員会等）の設立

団地再生構想を立案するまでの検討段階を担ってきた検討組織（例：団地再生検討委員会）から、新たな目的に向けて組織を改組します。

検討段階では団地再生の実施手法や方式などの選択を行うために検討を重ねてきましたが、この計画段階からは「全棟一括」による「建替え」の実現を目指して、建替え計画立案に係る作業や団地全体の合意形成のために様々な活動を進めていくことになります。組織の設置目的がこれまでの組織とは異なりますので、設置細則（組織の設置目的、権限など）や名称を見直して改めることが適切な場合もあるでしょう。

これまでの検討組織を改組し、新たな計画組織としてスタートすることや、設置細則の改正や、組織の活動費用の予算化などを含めて、団地集会における決議を経て、決定します。

2. 計画・実施段階におけるコンサルタント等の専門家の選定

検討段階までの間、専門的な技術や知見を要する作業について委託してきた外部の専門家にも、これまでとは異なる役割が求められることになるため、この段階の目的に応じた新たな専門家を選定することが必要になる場合もあります。

（1）役割と位置づけ、依頼内容等を再検討します

●事業化方式等によって異なる専門家に求められる役割と位置づけ

計画・実施段階において求められる専門家の役割は、建替えの事業手法やタイプ（保留床の建設・売却を伴う事業／伴わない事業、ディベロッパー等の事業協力を要する事業／要さない事業）に応じて異なると考えられます。

ディベロッパー等の事業協力を得る場合には、建替え計画の策定においては、事業協力者として予定されるディベロッパーからの情報提供や計画提案を受けて、計画立案を進めることになるため、ディベロッパーとの連携が求められることになります。

●依頼内容

計画・実施段階における専門家に対して求められる役割については、一般的には以下の内容があります。

- 1) 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。
- 2) 建替え計画・事業計画等を作成する。
- 3) 事業協力者（ディベロッパー）の選定について支援する。
- 4) 法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行う。

(2) 新たな専門家の選定の必要性について検討します

役割や依頼内容によっては、前の段階（検討段階）に関わった専門家に継続して依頼するという方法も考えられます。

1) 検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

検討段階における団地再生方針について理解しているという点では、状況をよく理解でき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立案の作業を進めることができます。

2) 新たな専門家を選定する

別の観点から計画を見直して、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。この場合には、新たな選定を適切な手順で行うことが必要です。

▶ 計画・実施段階における専門家の選定や契約等に関する詳細は、「**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**」の「**計画段階：建替え計画の策定**」の章を参照して下さい。



3-2 団地建替え計画素案の作成

検討段階において策定された団地再生方針に基づいて、具体的な建替えの事業化の方法、事業の実施時期やスケジュール等も含めた検討を行い、事業化に向けた概ねの建替え計画素案を作成します。これにより、次の事業協力者等の選定において、選定に参加する事業者に対して示すべき事業化の前提条件が整えられることになります。

建替え計画（素案）として、以下のような事項について検討し、とりまとめます。

【建替え計画（素案）として検討されるべき内容】

- 1) 建替え後の新しい団地全体の土地利用計画
- 2) 建替え後の新しい団地の建物、住宅等の設計の概要
- 3) 建替え事業の事業手法
- 4) 建替えに要する事業費用、費用負担の考え方や目安 等

1. 計画立案に対する事前の意向把握

意向調査等の実施により、区分所有者の建替えに対する意向を把握し、その結果を反映させながら計画の内容に修正を重ね、素案から案へ、案から合意のための計画へと積み上げていくことになります。

- 意向把握の方法としては主として、次の参考例のような内容のアンケート調査を全区分所有者に対して、繰り返し実施していくことが考えられます。
- アンケートのような書面による意向把握だけでなく、必要に応じてヒアリングのような面談方式、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどの方法も検討します。
- 実施方法については、専門家とも相談し調整すると良いでしょう。ただし、調査の実施主体は、あくまで管理組合自身ですから、計画組織のメンバー等が積極的に関与することも必要です。

【アンケート調査における確認事項の参考例】

1. 建物全体に関する事項

団地全体あるいは住棟の外観イメージ

建物の高さや敷地の利用方針（高層でまとまった緑地／中層で住棟間の緑等）

共用の附属施設や設備

外構計画に関する希望（歩行者・自動車動線、緑地やプレイロット等空地の配置）

駐車場の希望（自動車の所有台数の確認・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

2. 建替えの事業化に係る検討

(1) 建替えの事業手法の検討

建替えの代表的な事業手法については、**第1部第2章** 56 頁で紹介しています。事業手法の判断ポイントとしては、ディベロッパー等事業者の事業協力を要する事業とするのか、要しない事業とするのか、ということがあげられます。

事業協力を要する事業とする場合には、当該団地の立地がディベロッパーの事業協力を得られる市場性を有しているかどうかという点も非常に重要です。専門家からのアドバイスも得ながら、客観的な見地に立った検討を行うことが必要です。

■ 専門家からのアドバイス、事業者へのヒアリングを必ず行う

全棟一括建替えて、保留床を生み出し売却処分する手法による事業を想定するならば、その実現性は、当該団地が立地する周辺地域のマンションの市場性に左右されるといっても過言ではありません。従って、客観的に見て、想定している事業の実現が可能かどうか、専門家からのアドバイスを受けるとともに、事業に参画する意欲のあるディベロッパーが存在しているかどうか、事業者等にヒアリングを行い、判断しておくことが必要です。

(2) 建替えの想定スケジュール（事業の実施時期）

現在の計画に対する合意形成を進めて、いつ頃までに建替えの合意（区分所有法に基づく決議の実施）に至ることを目標とするか、さらに、事業をどのような手順で進め、現在の住宅からの仮移転、建設工事の着工や工事が完了して再入居するまでの大まかなスケジュールを想定しておきます。

3. 団地建替え計画素案の作成

以上の検討をふまえて、建替え計画素案を作成します。

(1) 団地内の区分所有者への説明

建替え計画素案を資料としてとりまとめ、説明会等を開催し、区分所有者に対して説明を行います。

(2) 素案に基づく事業化をめざすことについての確認

合意形成を円滑に進めていくためには、できるだけ計画が積み上げられていく段階ごとに集会等における決議、あるいはアンケート等の意向調査を経て、区分所有者からの確認を得ていくことが重要です。この建替え計画素案作成の段階でも、素案に基づく計画内容で更に検討を進めていくこと、その後の団地一括建替え決議による建替えの決定と合意を目指すこと等について、区分所有者から理解が得られているか確認しておく和良好的でしょう。

特に、ディベロッパー等の事業協力者の協力を得て行う事業を想定している場合には、次の手順として事業協力者等の募集と選定を行いますので、この素案を前提として、事業協力者等の募集に係る手続きに進んでよいかどうかの確認をしておくことが重要です。

あわせて、事業協力者等の選定方法と手順について検討を行い、確認しておくことも考えられます。

3-3 事業協力者等の募集と選定

ディベロッパー等事業者の事業協力を得て保留床の建設・売却を伴う事業では、建替え計画の資金計画の検討において、保留床の販売見込みや予定価格等の想定条件が必要です。そのため、建替え計画の立案作業に入る前の段階で、建替え事業の事業協力者等の募集を行い、選定します。

■事業協力者とは

事業協力者とは、建替え事業によって生まれる保留床（従前のマンションよりも戸数を増やす結果、売却可能な余剰の住宅）を取得して売却する業務を担う、一般的にはマンション等の開発を行うディベロッパーが中心になります。保留床の建設・売却を伴う事業では不可欠な存在といえます。

一方、ディベロッパーの事業協力を得ずに行う自力再建方式の事業では、新しいマンションの建設工事を担う施工会社を選定することの方が重要になるといえるでしょう。

1. 事業協力者の募集に係る検討と準備

(1) 事業協力者の選定方式の検討

事業協力者の選定方式には「**随意方式**」と「**プロポーザル等による競争方式**」の2つがあります。

●随意方式

- ・競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意に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べて選定期間が短期ですませられることがメリットとはいえませんが、選定理由等を明らかにしておくことが不可欠ですので、区分所有者全員に対する説明や情報開示等が非常に重要となります。

●プロポーザル等による競争方式

- ・候補に挙げた数社に対して建替えの計画条件等を提示し、それに対応した事業計画の提案や保留床の販売予定価格等の回答を受け、審査を経て、最も適切と思われる社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利点がありますが、事前に**選定条件**や**評価基準**等を定めておく（それらに対して集会で確認・決定も必要でしょう）などの手続きと時間も要します。

➡ 建替え事業をマンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替組合施行」とする場合には、ここで選定する事業協力者が「参加組合員」として予定されることも想定されます。マンション建替え円滑化法に基づいて保留床の取得・処分を行うこととなる参加組合員は原則として公募が必要になりますので、この計画段階でも公募（プロポーザル等による競争方式）としておくことが本来望ましいでしょう。

(2) 候補者の抽出

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、あるいは、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などの方法により、事業協力者の候補者を抽出します。また、業界紙などで広く公募する方法も考えられます。

(3) 募集の実施に向けた作業

プロポーザル等の競争により選定する方式では、事業者募集に向けて、プロポーザルの条件の整理、提出書類の様式の作成といった作業を行います。その上で、募集要項をとりまとめて、候補者として抽出した事業者等に送付します。

2. 事業協力者の選定

事業者から提出された提案書を審査し、事業協力者の選定を行います。

(1) 専門家の関与と選定プロセスの公開性の確保

事業協力者からの提案を受け、区分所有者による計画組織、あるいは選定のための特別組織（選定委員会）のみで審査して選定するには労力がかかる上に限界もあります。専門家の協力を得ることが必要です。

(2) 団地集会における決定

提案書を審査して事業協力者の候補を選定することは計画組織（あるいは、選定のための特別組織）に委ねられた業務といえますが、事業の成立に大きな影響を及ぼす事業協力者の決定については、団地管理組合の集会において団地全体の区分所有者の賛同を得たうえで、決定されるべきといえます。

(3) 選定された事業協力者と協定等を締結します

選定された事業協力者と協定書、あるいは、覚書等を取り交わし、計画期間中の事業協力者の役割や業務に係る費用の負担等について、また、事業化の際の事業参画に係る条件等について双方で確認しておきます。

➡ 事業協力者の選定に関する詳細は「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」の「計画段階：建替え計画の策定」の章を参照して下さい。



3-4 団地建替え計画の立案

団地の建替え計画とは、区分所有者の建替えに合意する前提となる計画です。従って、区法 70 条による**団地内の建物の一括建替え決議**（全棟一括建替えの場合）において定めるべき事項、また、それに付随して示すべき資料に直接関連する内容を計画に反映させておくことが必要です。

●団地建替え計画の内容

建替え計画の内容として、以下のような内容を計画することが考えられます。

①計画の基本的な考え方

建替えの基本的考え方・空間の整備目標や方針／計画の主要点・特徴
住棟配置や環境形成の考え方

②団地の全体計画

団地全体の土地利用計画・計画容積率

③建築物の建築計画

各棟の建物位置図・配置図（レイアウト）

各棟の建物立面図（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（標準仕様書・仕上げ表）

構造計画

共用施設・設備の計画概要（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）

管理計画（管理区分）

④外構計画（外部環境）

緑化計画、空地（広場・歩道）計画

⑤附属施設等の計画

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

⑥事業計画等

事業方式／ディベロッパー等の事業協力者

事業スケジュール（工事行程計画）

資金計画（事業費総額、費用負担の方法・住戸別所要額）

住戸選定方式（位置決めのルール）

仮住居実施スケジュール

必要諸経費・税金等



1. 団地建替え計画案の作成

(1) 選定された事業協力者からの計画案の作成協力

保留床の建設・売却を伴う事業では、保留床の販売と予定価格の見込み方が資金計画に大きく影響します。そのため、前段で選定されたディベロッパーから資金計画に係る想定を提案してもらうことが必要です。

(2) 区分所有者の意向把握と計画調整の積み上げ

建替え計画素案の作成の段階でも実施しているように、区分所有者のアンケート調査等による意向把握を重ねて行い、計画に反映させます。また、各種調整（区分所有者の意向調整、行政との協議、近隣との調整等）もふまえて、それらの積み重ねにより、団地（棟）建替え計画の計画案を作成、策定へとつなげていきます。

2. 区分所有者間の合意形成、意向の調整

作成された計画案について説明会等を開催し、区分所有者が計画の内容を理解できるよう周知につとめます。そのうえで、アンケートや直接的なヒアリングを重ねて行い、また、区分所有者間の意見交換の場を設けるなどして、区分所有者からの評価や意見を聴取し、計画案への反映を検討していきます。

(1) 区分所有者の不安事項への対応

計画の具体化に伴い、個別事情を有する区分所有者等への対応の問題が顕在化してくることになります。主要な事項として、以下のような事項があげられます。個々に専門性の高い内容も含まれてきますので、適切な専門家等と相談しながら、適切な情報提供やアドバイスを積極的に得ることが必要でしょう。

- ・ 個別の費用負担額、費用負担が難しい場合の対応策
- ・ 建替え費用の借り入れ方策
- ・ 建替えに伴う税金
- ・ ローン残債・抵当権問題
- ・ 引っ越しや仮住居の費用、仮住居先の確保
- ・ 借家人の退去に伴う問題
- ・ 建替え後の新しい建物の維持管理費用 等々

(2) 建替えへの理解が得られていない区分所有者に対する対応

建替え合意に向けて、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、建替えへの理解が得られていない者への対応も重要です。そのような区分所有者に対しては、建替えに賛成できない理由や事情を正確に把握することが必要です。賛成できない要因となっている問題に対して、様々な可能性を検討する、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、決議の成立にかかわらず、できる限り多くの区分所有者が参加できるような計画とすることが大切です。

3. 関係地方公共団体等及び近隣住民との協議

団地の再生、それに伴う事業の計画立案には、地方公共団体等との協議が不可欠です。地方公共団体が目指す“まちづくり”との整合や「開発指導要綱」に基づく開発行為に対する行政指導等について協議が必要とされるほか、開発の内容に応じて近隣住民等への対応が求められる場合があります。下記に示すような団地特有の公法上の規制についての課題がある場合には、特に早い段階からの協議が欠かせません。

(1) 地方公共団体等との協議

- 地方公共団体がマンションの建替え等に利用が可能な補助制度や支援制度を設けている場合があります。また、建築計画の条件に関わる総合設計制度等の各種制度の活用が可能な場合もあります。
- 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になります。
- 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、コンサルタント等の専門家や事業協力者の協力が不可欠ですが、建替えの主体は区分所有者自身であるということをお忘れず、外部に任せがちにならないように留意しましょう。
- 団地型マンションに関連する主な公法上の規制として、
 - ・ **建築基準法 86 条の一団地認定（総合的・連担建築物設計）**
 - ・ **都市計画法による「一団地の住宅施設」の都市計画決定**があります（詳細は、**第 1 部導入編** 10・11 頁を参照）。

建築基準法 86 条の一団地認定により存立している団地では、建替えや増築等の行為の際には、特定行政庁から計画変更の認定を受ける必要があります。また、「一団地の住宅施設」の都市計画決定がなされている団地では、建替えに際して「一団地の住宅施設」の廃止とそれに伴い「地区計画」の都市計画決定が必要とされることになります。

いずれの規制についても、認定や都市計画決定されている範囲、当該団地に対する規制の内容等によって課題や協議すべき事項も異なってきますので、コンサルタント等の専門家とよく話し合い、できるだけ早期に関係機関との協議を開始すべきといえます。

(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。

4. 団地建替え計画の立案

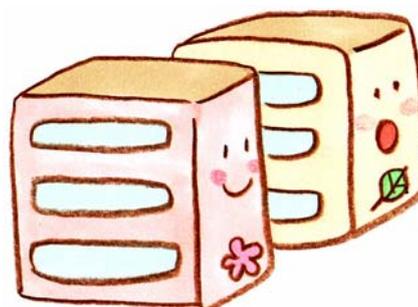
これまでの合意形成と各種調整の結果をふまえ、建替えの合意に向けて、団地（棟）建替え計画をとりまとめます。その上で、建替えの合意に向けた手続きへと入っていきます。

（１）合意の状況を見極める

全棟一括建替えの場合は、区法70条に基づいて、団地内の区分所有者及び議決権の5分の4以上での決議が必要ですが、同時に各棟で区分所有者及び棟の議決権の3分の2以上の賛成という要件もあります。この要件に対して、団地全体で、各棟で、合意が整っているかどうかを決議実行の前に見極めておく必要があります。

（２）建替えの合意に向けた手続きを確認する

建替えの合意に向けて、区分所有法に基づく建替えに係る決議についての手続きと手順、実行スケジュール等を確認しておきましょう。特に決議の成立後、建替えの合意に至るまでの手続きとして、決議非賛成者に対する対応（催告、売渡し請求等）を法に基づいて実施していかなくはなりませんので十分に確認しておきましょう。



3-5 区法 70 条団地一括建替え決議と建替えの合意

団地一括建替えの場合、団地内の区分所有者の合意形成が十分に整えられたことが確認できたら、**区分所有法第 70 条**に基づく「**団地内の建物の一括建替え決議**」の実施に進みます。

●団地一括建替え決議の目的と効果

一括建替え決議に賛成しなかった者には、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設けられます。建替え参加者等は、その段階で不参加の回答をした者及び回答をしなかった者に対して、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すよう請求することができます。このようにして、建替え参加者によって建替えを実施していくことになります。

●区分所有法第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の成立要件

団地内の区分所有者
(区分所有者数及び議決権数 ※1) の
5分の4以上の決議
⇒ただし、各棟の区分所有者(区分所有者数、及び
議決権数)の**3分の2以上の賛成**があること



※1：当該決議の議決権は規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合による

※適用要件等詳細は、**第 1 部第 2 章の 2-3. 建替えによる団地型マンションの再生**を参照。

1. 区分所有法 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」の手順と定めるべき事項

団地内の建物の一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には 1 棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

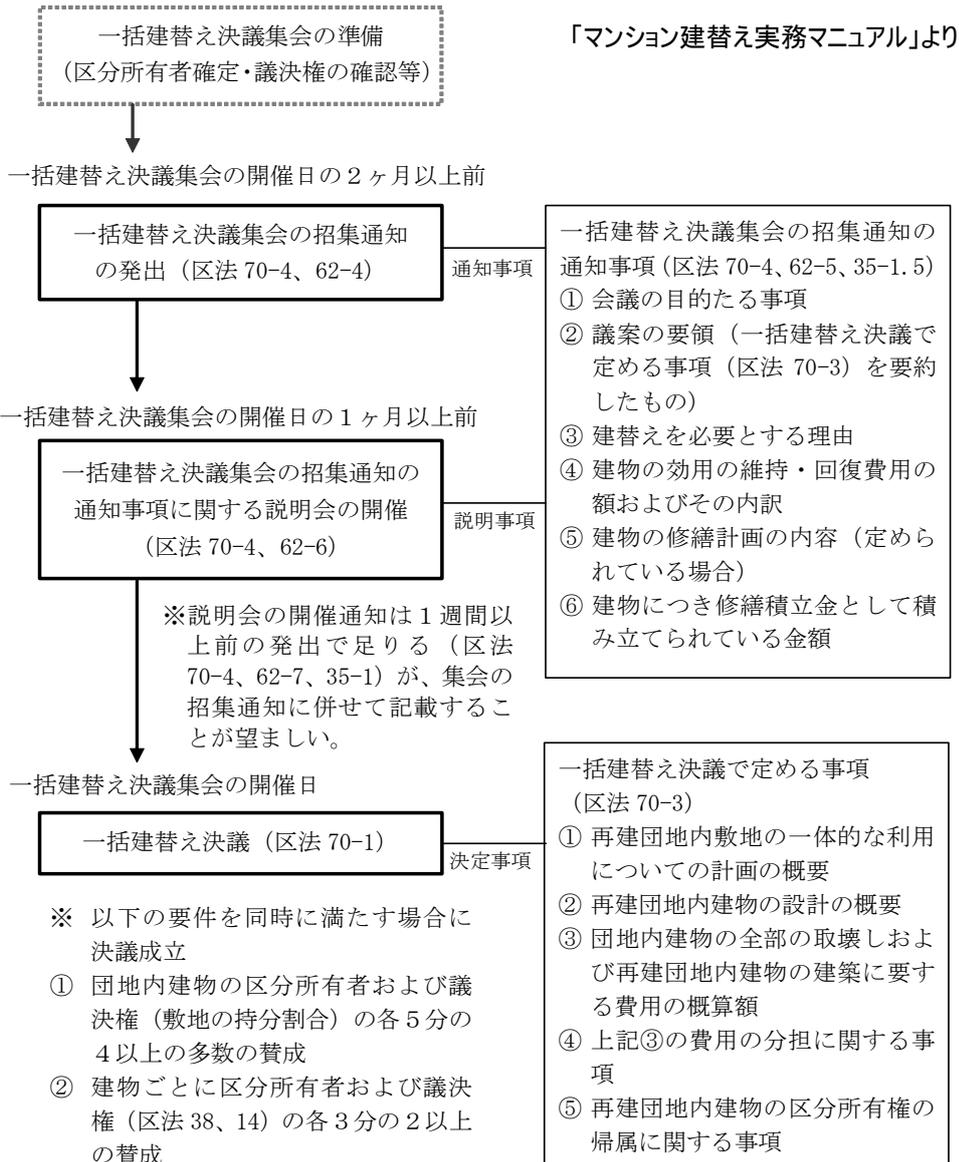
(1) 集会の開催通知および説明会の開催

1 棟の区分所有建物の建替え決議と同様、団地内の建物の一括建替え決議事項を会議の目的とする集会を開催するにあたっては、区分所有法上の管理者(一般的には団地管理組合の理事長としている場合が多い)は、その 2 ヶ月前までに当該団地内の区分所有者全員に対して招集通知を発出しなくてはなりません。また、同集会の 1 ヶ月前までに、団地内の区分所有者に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。

(2) 集会において定める事項

団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、1 棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている四つの事項(区分所有法 62 条②)に加えて、「**再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要**」を定める必要があります。

■団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き（区法 70 条関係）



（3）決議実施時に同時に確認しておくべき事項

区分所有法上、団地一括建替え決議において議案の要領として示すべきもの、決議で定めべき事項とされている内容ではないものの、決議成立後の建替え事業の着手を円滑に進めるためにも、以下のような内容を決議集会において確認しておくことが考えられます。

- ① 計画で前提としている建替えの事業方式
- ② 事業協力者（計画段階で既に選定された事業者）の位置づけ
- ③ 事業着手以降の専門家の活用
- ④ 建設会社の選定方法
- ⑤ 建替え不参加者への売渡し請求の方法（スケジュール、売渡し請求を行う者）

■決議で取り壊せるのは、共用部分と専有部分

団地一括建替え決議によって取り壊して、建替えることを決定することができるのは、建物の専有部分と共用部分、団地内の附属施設である団地共用部分です。

あらためて登記簿を確認すると、集会所や団地全体のインフラ施設（給水施設など）等が団地規約共用部分ではなく、区分所有者等全員による民法上の共有物として登記されている建物があります。そのような建物は、区分所有法に基づく団地一括建替え決議による取り壊しの対象にはあたりません。そのような物件がある場合には、予め、規約を改正して団地の規約共用部分として位置づけ、規約共用部分としての登記もしておきます。

2. 一括建替え決議の成立後の手続き

一括建替え決議の成立後の手続きも、基本的には1棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。

(1) 建替え参加の催告

- ①建替え決議成立後、遅滞なく、その集会の招集者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（またはその承継人）に対し、決議のとおり行われる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なければなりません。催告の相手方を特定するためにも、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する必要があります。
- ②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。集会の建替え決議に反対したからといって、不参加の回答をしなければいけないということはありません。回答は口頭あるいは書面のどちらでも可能です。ただし、期間内に建替えに参加するか否かを回答しなかった者は、建替えに参加しない旨を回答した者とみなされます。
- ③建替え決議に賛成した区分所有者は、やむを得ない事情等により自己の区分所有権及び敷地利用権を第三者に譲渡し離脱する場合以外は、必ず建替えに参加しなければなりません。

(2) 売渡し請求の実施

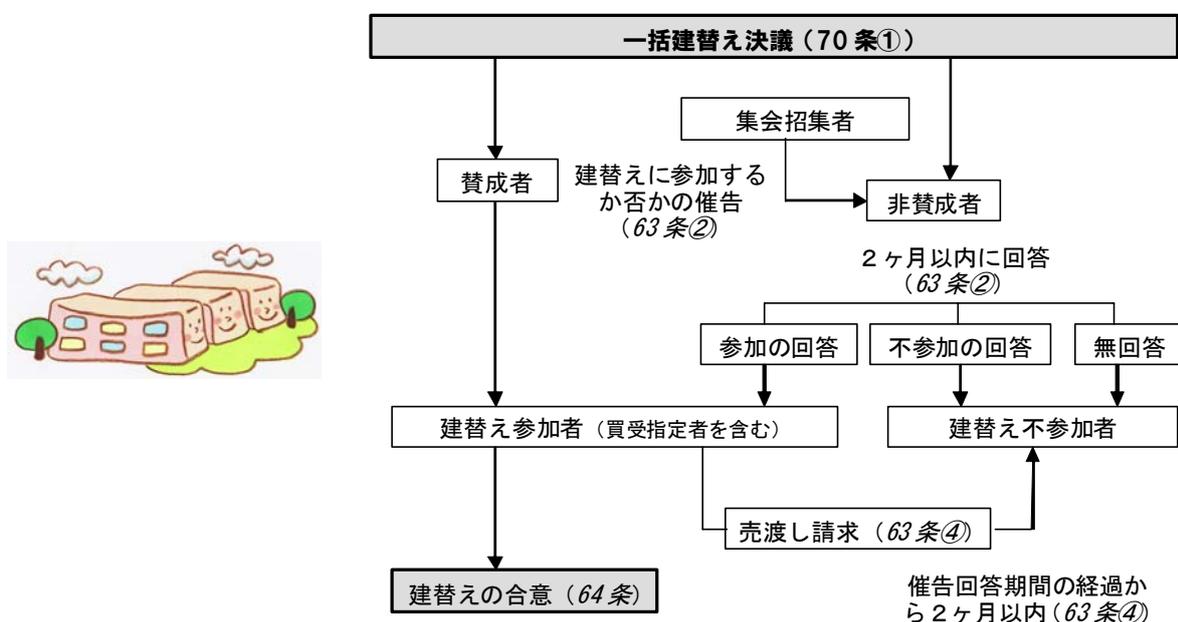
- ①上記の催告の結果、建替え参加者が確定します。建替え参加者及び買受指定者は、催告期間の満了から2ヶ月以内に、単独または共同して建替えの不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を「時価」で売り渡すよう請求することができます（売渡し請

求権)。なお、買受指定者は、建替え参加者の「全員の合意」により選任される必要があります。買受指定者を決定した場合にも、建替え参加者は売渡し請求権を各自行使することは可能です。

②売渡し請求権を行使することができる期間は、催告が到達した日から2ヶ月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2ヶ月以内です。催告の到達の日が各不参加者ごとに異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者ごとに異なることになる点に注意が必要です。

③売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内で明け渡し期限の延期を裁判所に請求することができます。

④一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡し請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取られることとなりますが、建替え決議の日から2年以内に（正当な理由なしに）建物の取り壊しの工事に着手しなければ、その期間の満了の日から6ヶ月以内に、売渡し請求を受けて区分所有権等を売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができるようになります（再売渡し請求）。



➡ 一括建替え決議の成立後の手続き等に関する詳細は「マンション建替え実務マニュアル」の第1章 1.2「区分所有法に基づく建替え決議の手続き」を参照して下さい。

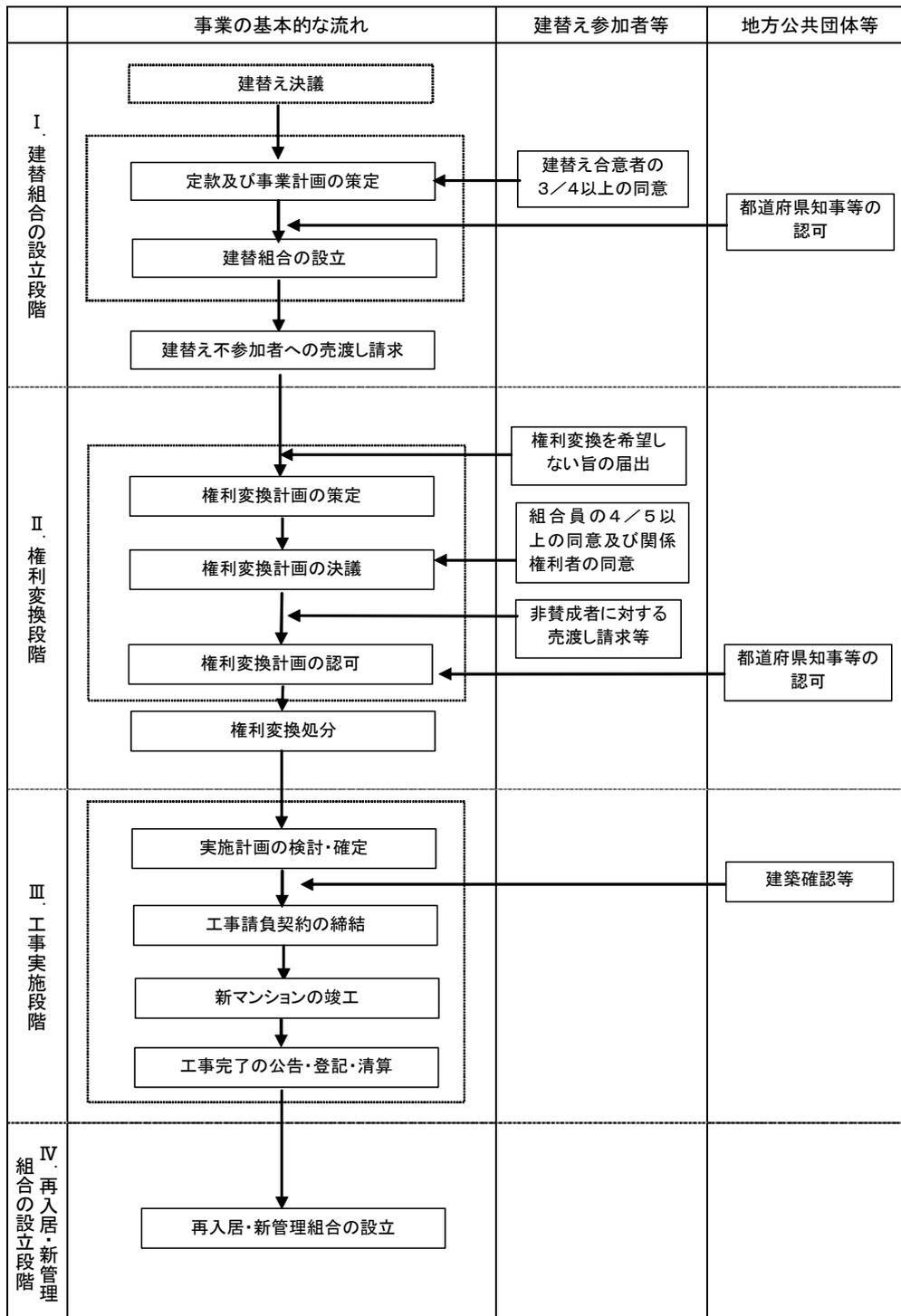
3-6 団地建替え事業の実施

区分所有法に基づく決議を経て、建替えの合意が図られると、いよいよ建替え事業の着手です。本マニュアルでは、マンション建替え円滑化法に基づくマンション建替組合施行の事業について、以下のプロセスでおおよその流れを説明しています。

➡ 事業の進め方や留意点は「マンション建替え実務マニュアル」で詳しく解説されていますので参照して下さい。

「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」より

□マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



1. マンション建替組合の設立

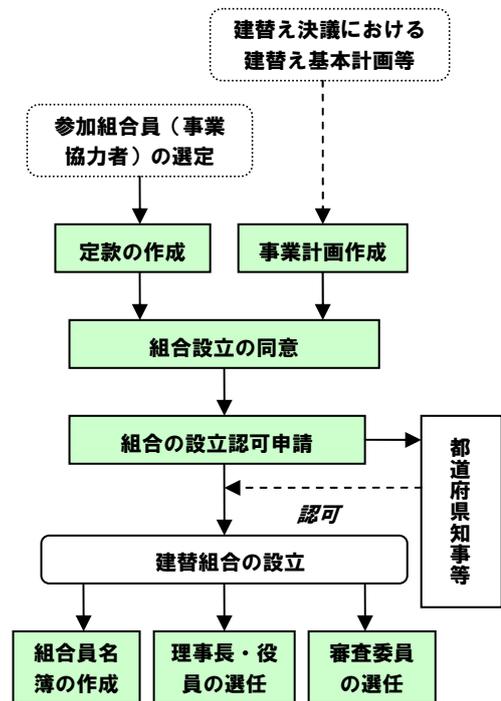
マンション建替組合は、事業の主体として建替事業の施行者となります。

(1) 建替組合の設立

建替組合は、建替え合意者5人以上が設立発起人となり、「定款」及び「事業計画」を定め、建替え合意者の4分の3以上の同意を得て、都道府県知事等の認可を受けて、設立します。

建替組合の設立が認可されると、建替えに参加する区分所有者の全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合を運営するために、組合員名簿の作成、建替組合の理事長や役員を選任・届け出などの組織づくりを行います。また、審査委員3人以上を選任します。

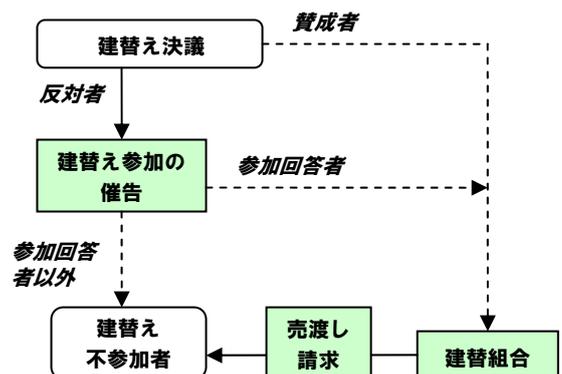


■建替組合の設立（区法70条団地一括建替え決議に基づく建替えの場合）

- ・区分所有法70条「団地内の建物の一括建替え決議」による全棟一括建替えの場合、団地内の全てのマンションで一つの建替組合を設立することになります。
- ・一括建替えに合意した区分所有者の4分の3以上の同意（同意した者の議決権の合計が一括建替え合意者全員の議決権の合計の4分の3以上 ※議決権は区分所有法第70条2項で準用する同69条2項で定める議決権）に加え、各棟ごとに、その区分所有権を有する一括建替え合意者の3分の2以上の同意（各棟ごと、同意した者の議決権の合計がそれぞれの区分所有権を有する一括建替え合意者の議決権の合計の3分の2以上 ※議決権は区分所有法第38条、第14条で定める議決権）を得る必要があります。

(2) 建替え不参加者に対する売渡し請求

建替組合は、建替えに参加しない区分所有者に対して、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。



建替組合による売渡し請求は、建替組合の設立認可の公告の日から2ヶ月以内に実施します。ただし、その公告の日が区分所有法第63条第2項の期間（催告が到達した日から2ヶ月）の満了の前であるときは、区分所有法第63条第2項の期間の満了の日から2ヶ月以内となります。また、建替組合による売渡し請求は、建替え決議等の日から1年以内に実施しなければなりません（民法15条）。

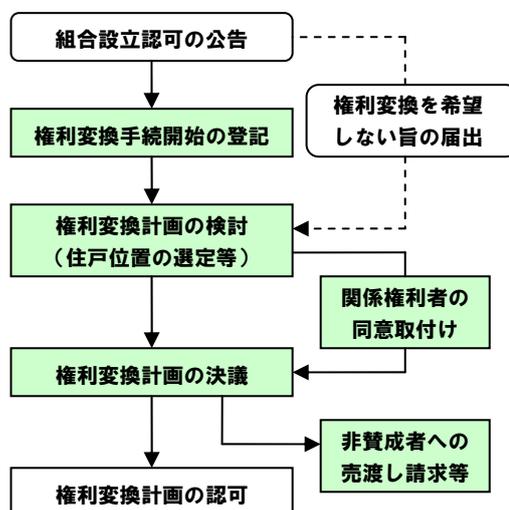
2. 権利変換計画の策定・認可及び権利の変換

権利変換とは、建替える前の旧マンションの区分所有権及び敷地利用権のほか、抵当権等の関係権利を、建替え後の新マンションに移行させるための手続きです。

(1) 権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前の旧マンションの区分所有者や借家人、抵当権者等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移行するのか、その権利関係を定める計画のことです。

この権利変換計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた期日において、旧マンションの関係権利が建替え後の新マンションに法的に一齐に移行することになります。



①権利変換手続き開始の登記

建替組合は、旧マンションの区分所有権や敷地利用権等の権利について権利変換手続き開始の登記の申請を行います（民法55条）。

②権利変換を希望しない旨の届出等

建替え前の旧マンションについて区分所有権及び敷地利用権を有する者は、建替組合の設立認可の公告の日から30日以内であれば、権利変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができません（民法56条）。

借家人においても、同期間に、権利変換後の借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができません（民法56条3項）。

③権利変換計画で定める内容

権利変換計画において定める内容についての詳細は「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」、「マンション建替え実務マニュアル」等を参照して下さい。

■適切な住戸の位置決め（住戸選定）

権利変換計画を定める上で、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決め（住戸選定）も重要なポイントです。住戸選定の方法（再建建物の区分所有権の帰属に関する事項）については、区分所有法の建替え決議を行う際に定めることが必要とされていますが、権利変換計画の策定段階において区分所有者の要望等が可能な限り反映できるよう配慮しつつ、公平な手続きで住戸の位置決めを行う方法を予め検討しておくことが大切です。

④審査委員の同意

権利変換計画を定めるには、審査委員の過半数の同意を得る必要があります（円法 67 条）。

⑤権利変換計画についての同意

権利変換計画については、集会における組合員の議決権及び持分割合（建替組合の専有部分が存しないものとして算定した旧マンションについての区法第 14 条に定める割合）の各5分の4以上の多数で決することになります（円法 30 条 3 項）。

なお、計画の認可を申請するときは、あらかじめ建替組合員以外で建替え前の旧マンション又はその敷地に権利を有する者からの同意を得る必要があります。また、隣接地を含めて事業を施行する場合には、建替え後の新マンションの敷地となる隣接地について権利を有する者の同意も得る必要があります。しかし抵当権者等については、同意が得られなくとも、その者の権利に関して損害を与えないよう措置を講じればよいものとされています（円法 57 条 2 項）。

※棟別建替えの場合、敷地の共有者である建替え実施棟以外の区分所有者からは、権利変換計画についての同意を得る必要はないものとされています（円法 57 条 2 項 1 号）。

⑥権利変換計画に賛成しなかった者に対する売渡し請求等

マンション建替え円滑化法では、組合が権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に対し、当該議決があった日から2月以内に当該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ることとしています。また反対に、当該議決に賛成しなかった組合員から組合に対し、当該議決があった日から2月以内に、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができることを認めています（円法 64 条）。

⑦権利変換計画の認可

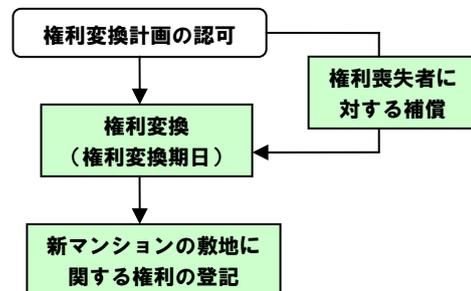
権利変換計画について上記の同意が得られ、計画が確定すれば、都道府県知事等に認可の申請を行います。認可の申請を受けた都道府県知事等は、認可基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされています（円法 65 条）。

（3）権利変換

権利変換計画が認可されると、権利変換期日において、区分所有権及び敷地利用権その他の関係権利が変換され、権利変換計画に定められた権利者に帰属することになります。

旧マンションに関する権利（区分所有権、敷地利用権、借家権など）を有する者、又は隣接する土地の権利を有する者（隣接地が建替え後の敷地となる場合）などで、権利変換期日において当該権利を失い、新マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられない者に対しては、権利変換期日までに、補償金を支払う必要があります（円法75条）。

権利変換期日後、建替組合は、遅滞なく、建替え後の新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について登記を申請する必要があります。権利変換期日以後、新マンションの敷地に関しては、この登記がされるまでの間は、他の登記をすることができません（円法74条）。



①敷地に関する権利の変換

権利変換期日において、権利変換計画に従って、旧マンションの敷地利用権は失われ、新マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられる者が取得することになります。また、建替え後の新マンションの敷地となる隣接施行敷地がある場合には、その所有権又は借地権は失われ、その上に新マンションの敷地利用権が設定されます。旧マンションの敷地で新マンションの敷地とならない保留敷地に関しては、その所有権等を施行者である建替組合が一旦取得することになります（円法70条）。

②施行マンションに関する権利の変換

権利変換期日において、旧マンションの区分所有権は施行者である建替組合に帰属し、区分所有権以外の権利は消滅することになります。

一方、新マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得します。また、建替え前の旧マンションに借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新マンションの部分について借家権を取得することになります（円法71条）。

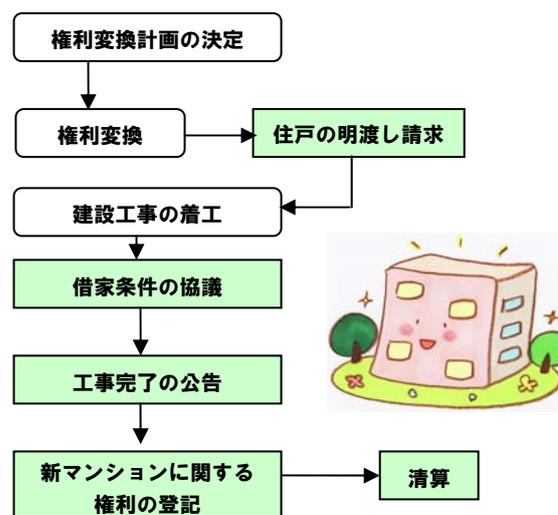
③抵当権等の移行

建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権に関する担保権等の権利は、権利変換期日以後、新マンションが完成していなくとも、権利変換計画の定めるところに従い、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされます（円法73条）。これにより、工事期間中においても、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業が進められることとなります。

3. 建設工事の実施

権利変換計画の決定以降、建設工事の着工までの間に、占有者等に対し、住戸の明渡しを行うよう請求します。明渡しの期限は、その請求をした日の翌日から30日を経過した後の日でなければなりません。明渡しが完了すると、旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

工事完了後は、工事完了の公告、新マンションに関する登記、事業の清算などを行い、建替え事業が完了します。



工事完了後の手続き

①工事完了の公告

建替え後の新マンションの建築工事が完了したときは、建替組合は、速やかに、その旨を公告し、新マンションに関し権利を取得する者に通知する必要があります(円法81条)。

②新マンションに関する登記

建替組合は、新マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、新マンション及び新マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければなりません。新マンションに関する権利については、この登記がなされるまでの間は、他の登記をすることはできません(円法82条)。

③新マンションの区分所有権等の価額等の決定と清算

権利変換計画には、旧マンションの区分所有権・敷地利用権等の価額と新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の概算額が示されていますが、実際には、マンション建替事業の工事の完了によって工事費用が確定されます。工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行わなければなりません(円法85条)。

確定した新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、これを与えられた者が有していた旧マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とには差額があり、新マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の方が大きい場合が通常です。この差額に相当する金額が当該建替え参加者が負担する建替え費用となり、建替組合に対して支払われ、建替事業の清算が行われることとなります。

4. 再入居と新管理組合の設立

新マンションが竣工し、工事完了後の登記や清算等の手続きが全て終了すると、建替え事業は完了です。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者が再入居して、新しいマンションにおける新たな管理が始まります。

建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新マンションの管理が円滑に始められるよう準備しておきます。

管理規約等の作成

建替え後の新マンションの管理についても建替え計画の検討段階であらかじめ意見交換をしておき、建替え後の共同生活のイメージについても、区分所有者間で共有しておくことが望ましいでしょう。

なお、マンション建替え円滑化法では、施行者である建替組合が、都道府県知事等の認可を受け、新マンションや土地、附属施設（マンション建替事業の施行により建設されたものに限られます。）についての管理規約を定めることができると規定されています（円法94条）。この管理規約は、1棟のマンションにあっては区法30条1項の規約、団地の場合は区法66条において準用する同30条1項の規約とみなされます。



■工区別建替えを採用した際に生じる暫定的な団地管理

建物や区分所有者の数が多く大規模な団地を全棟一括建替えとする場合、現在の建物を除却して、新しい建物の建設工事に着手する時期を、いくつかの異なる工区に分けて設定する場合も考えられます（工区別建替え）。そのような工区別建替えの方式を採用するということは、従前（建替え前）の建物が全て除却されるまでの期間、従後（建替え後）の新しい住棟が全て竣工するまでの期間が重なることも想定されることになります。

そうすると、

- ・従前の建物を管理する組織 ～既に建替え前の管理組合は解散しているものの、残余財産の管理や清算事務を行う暫定的な管理を行う組織の存在が考えられます
- ・従後の新しい建物を管理する組織 ～建替え後の新しい住棟の一部が竣工しているものの、全棟が竣工するまでの暫定新管理組合が必要と考えられます

というような2つの組織が並存して、暫定的な団地管理になることが考えられます。

