

「マンション建替え実務マニュアル(案)」に対するパブリックコメントの募集に寄せられた主な意見等とそれへの対応

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
101 頁～ 2.2.3 建替え決議と円滑化法適用の留意点	・この項目のタイトルを「建替え後の敷地の設定」とするのはどうか。	・第1章で、区分所有法に基づく建替え決議及び円滑化法の解説を行っており、2.2.3では、様々な属性のマンションに対するこの二つの法律を適用の考え方や留意点等を示しており、敷地関係の記述が中心ではありますが、必ずしも「建替え後の敷地の設定」の問題を扱っているものではありません。このため、原文のままとさせていただきます。
101 頁 3～ 5 行目	・「しかし、建替え決議を行うにあたっては、再建後のマンションの敷地を拡大・縮小させる、団地においては一括建替えか棟別建替えを比較判断するなど、当該マンションの計画条件などに応じた適切な手法を <u>選択</u> しなければならない。」の記述について、「 <u>選択</u> できるようになった」と記述した方が良いのでないか。	・現実には選択をして決議をすることになるため、原文のままとさせていただきます。
101～123 頁	・101 から 123 頁の内容が、重複している部分も多いので、一体的に整理した方がよいのでないか。	・101 から 123 頁については、「建替え決議と円滑化法を適用する上での留意点」と「事業性向上の検討」とに分けて記述をしているため、両方に重複して記述されている項目もありますが、「2.2.3 建替え決議と円滑化法を適用する上での留意点」は、様々な属性のマンションに対して区分所有法及び円滑化法を適用する上での留意点を記述したものであり、また、「2.2.4 事業性向上の検討」はマンション建替えの検討の重要な要素になる事業性を高める方法について解説したものであり、そもそもの記述の目的が異なります。このため、原文のままとさせていただきます。

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
112～113 頁 団地内の道路等の移設や新設等を伴う建替え	<p>・団地内の道路の移設、新設等の付け替えに、現実に地方公共団体が対応してくれるケースがあるのか。可能性の低いケースはその旨を記載して欲しい。</p>	<p>・団地内の道路の移設、新設等の付け替えに対する地方公共団体の対応や方法は、それぞれの地方公共団体の考え方によって様々であると考えられ、現実に可能性が低いと断定することはできません。</p> <p>・このため、ご指摘の趣旨を踏まえ、1) 柱書きを次のように修正致しました。</p> <p>「団地内の道路等の移設や新設等を必要とする団地型マンションの建替えにおいては、まずは団地内の道路等の移設や新設等の可能性について地方公共団体と十分に協議する必要がある。可能な場合の方法としては、マンション建替え事業には、市街地再開発事業とは異なり公共施設の整備に関する定めがないことから、道路等の付け替えを都市計画法に基づく開発行為として行うことが考えられる。</p> <p>円滑化法に基づく道路等の土地に関する権利の交換は、建替え前に道路等のうち施行再建マンションの敷地となる部分を隣接施行敷地として取り込み、施行マンションの敷地のうち従後道路となる敷地を保留敷地として譲渡する方法により行うこととなるので、こうした具体の対応方法等についても、地方公共団体との事前協議が必要である。」</p>
118 頁 (3)2)保留敷地の処分について	<p>・保留敷地の処分は、どのようなマンションの場合を想定しているのか例示して欲しい。</p>	<p>・ご指摘を踏まえ、2) 一段落目を次のように加筆修正致しました。</p> <p>「郊外に立地する大規模な団地型マンションなどでは、余剰容積が十分にあっても、市場性の点でマンションとしての保留床処分の見込みがない場合がある。こうした団地型マンションでは、戸建て住宅用地、商業用地、駐車場などの土地利用として、施行マンションの敷地の一部を保留敷地として処分できる場合がある。」</p>
128 頁 行政協議等について	<p>・一団地の住宅施設に係る説明が中心になっているが、129 頁の内容についての説明も必要ではないか。</p>	<p>・129 頁の表に行政協議事項の項目と内容を例示していることから、本文での具体的な記述は極力避け、次のように修正して対応させていただきます。</p> <p>「マンションの建替えに向けては、次頁に示すような内容について、関係行政機関と十分に協議をする必要がある。協議をするにあたっては、具体的な計画案を提示するとともに、手続きに必要な期間を見極めつつ、建替え事業のスケジュールに時間的余裕を持って進める必要がある。特に都市計画に一団地の・・・(以下修正なし)」</p>

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
126 頁・139 頁・140 頁 建替え費用の分担の方法について	<p>・「費用の分担は建替え後の専有部分の割合が一般的」とあるが、現実には、階数や位置により価格差が受けられていることから、この一文を削除して欲しい。</p>	<p>・126 頁は、記述にあるとおり、法務省民事局が編集した「文献 2」の内容を整理して記したものであり、建替え決議の際に定めるべき「費用の分担の方法」の考え方を最初に示したものであることから、削除することはできません。しかし、ご指摘のとおり、建替え費用の分担が、建替え後の取得すべき専有部分の割合のみにより決まるわけではなく、専有部分の位置別効用比が考慮されていることがより一般的であることから、次のような一文を補足することにより対応致しました。</p> <p>「文献 2 によると、各項目の内容は以下のとおりである。なお、再建建物の費用の分担の基準については、現実的には取得する専有部分の大きさのみによって決定するわけではなく、140 頁に示す方法が一般的であると考えられる。」</p> <p>・139 頁・140 頁の記述については、ご指摘の趣旨を踏まえ、次のように修正致しました。</p> <p>「 建替え前の資産評価の方法</p> <p>施行マンションの資産評価については、各専有部分の大きさ(原則的には土地持ち分)を基本としつつも、位置効用比や購入時の価格比等を参考にするなど、各マンションの個別事情等を考慮した評価方法の検討が必要となる場合がある。」</p> <p>「 費用負担の基準</p> <p>建替え前後の資産評価を実額で提示する場合は、区分所有者が負担する費用は、建替え後の資産評価額から建替え前の資産評価額を差し引いたものとなる。</p> <p>建替え後の各住戸の資産評価額は、専有部分の床面積の大きさ、住戸の位置する階数、方位等を考慮して定められるのが一般的である。</p> <p>なお、標準還元床面積に増し床する場合の費用負担額については、・・・(以下修正なし)。」</p>
152～153 頁 共有者全員への催告	<p>・「催告および売渡し請求を共有者全員に対して行なうことが適当である」と記されているが、これを「行うことが望ましい」程度の表現にして頂きたい。</p>	<p>・ご指摘を踏まえ、「行うことが望ましい」という表現に改めました。</p>

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
178 頁 底地権者との調整について	借地権の権利変換はどうなるかについて記述して欲しい。	<p>借地権設定型マンションの建替えにおける借地権の権利変換については、既に 178 頁本文の 6 ～ 10 行目に記述しておりますが、より分かりやすくするため、2.5.3 柱書きを次のように修正致しました。また、それに伴い、図の修正もおこないました。</p> <p>「借地権設定型のマンションの建替えにあたっては、施行マンションが取り壊されても、その敷地利用権は当然に消滅するものではない。しかし、下図のように建物が新しいものに建て替わり借地権者も変動する場合には、権利変換によってその敷地利用権自体が根本的に変わることになるため、底地権者である賃貸人との間の借地関係の見直しが必要となる。</p> <p>この点について、円滑化法では、「権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建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べきものが取得する（円法 70 条 1）」と規定し、借地権の権利変換については、借地権がいったん消滅し、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されるものとしている。・・・（以下修正なし）」</p> <p>上記に関連して、（ 1 ）底地権者との事前調整の必要性についても、次のように修正致しました。</p> <p>「借地権設定型のマンションの建替えにあたっては、底地権者は建替え決議の直接の当事者とはならず、底地権自体は権利変換の対象とはならない。しかし、前述のとおり借地権の権利変換については、借地権がいったん消滅し、施行再建マンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されることから、最終的には権利変換について底地権者の同意が必要となる。底地権者の協力なしに建替えを実現することは困難であることから、建替え事業を進めていく上では計画の検討段階から底地権者と十分な協議を行いつつ、建替えについての基本的な同意を得て事業化検討を行うことが必要である。」</p>

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
資 9 頁 委任状について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(代理人の記載なき場合は同総会の議長に一任することといたします)と併記して頂きたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘を踏まえ、(代理人の記載なき場合は同総会の議長に一任することといたします。)の表現を加えました。</li> </ul>
資 149 頁 参考 3 建 替えに関する 専門家	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士に関しては、建替えにおける主な業務内容に、「区分所有法、マンション建替え円滑化法等に関する助言等」を加え、一方、区分所有管理士の項はこれを全て削除する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本頁においては、各種資格制度による専門家が、マンション建替えにおいて、一般的にどのような業務を行うものかを示したものです。したがって、次の修正を行うこととしました。</li> <li>・マンション管理士については、ご指摘の趣旨を踏まえ、建替えにおける主な業務内容を次のように修正致しました。 「建替えに向けた管理規約の制定及び合意形成、区分所有法及びマンション建替え円滑化法等に係る助言等」</li> <li>・(社)高層住宅管理業協会の会員のための協会独自の資格制度である区分所有管理士を、マンション管理士と同様の職種のものとして位置づけることは不適切であるのご指摘については、確かに国家資格か否かといった資格の位置づけの相違もありますが、管理会社に管理委託をしているマンションの場合、建替えの初動期においてはその必要性等を管理会社に相談をする場合も多いものと考えられます。このため、区分所有管理士の項を削除することはせず、ご指摘の趣旨を踏まえ、建替えにおける主な業務内容を次のように修正致しました。 「修繕との比較等の建替えの必要性の判断」</li> <li>・また、区分所有管理士の建替えにおける主な業務内容の修正にあわせて、建築士の建替えにおける主な業務内容についても、次のように修正致しました。 「修繕との比較等の建替えの必要性の判断、建替え計画の作成、設計業務、工事の監理等」</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替えに関連する専門家に、法務・会計・行政手続きの専門家として、行政書士を加えて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の趣旨を踏まえ、行政書士を加えることとし、建替えにおける主な業務内容について、次のように致しました。 「行政に提出する書類の作成、権利義務・事実承認に関する書類の作成等」</li> </ul>

箇所	頂いたご意見	意見等への対応
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合の解散の考え方について記載して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本マニュアルに先立ち、管理組合やそれを支援する専門家が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順やノウハウを取りまとめたマニュアルとして、「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)(以下、合意形成マニュアルという。)」を公表しており、この53頁に「管理組合の解散及び建物の取り壊しまでの間の暫定管理の方法」についての記述があります。一方、本マニュアルは、区分所有法に基づく建替え決議及び円滑化法を適用しながら、事業計画を策定しマンション建替えを円滑に実現するためのノウハウを取りまとめたものがあります。こうしたマニュアルの目的の違いから、管理組合の解散の考え方については、先に公表した合意形成マニュアルを参照いただくこととし、本マニュアルでは記述しないことといたします。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>数棟の建物が連担するマンションにおける一棟の範囲についての考え方を明示して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>連担型マンションにおける1棟の範囲をどうみるかについては、被災時において建物の一部が大規模滅失等を受けた際に大きな問題となることが想定されますが、本マニュアルは、平時のマンション建替えを想定したマニュアルとして構成しております。このため、ご指摘の点も踏まえた被災時のマンション復興の円滑化法策については、今後の検討課題とさせていただきます。</li> <li>なお、連担型マンションにおいて、構造上及び機能上の独立性を有している建物については、それ自体で1棟の建物と見なすことができるという法律学者の解釈もありますが、こうした解釈が定説となっているわけではなく、一般的には、登記の実態に即して連担型マンションにおける1棟の範囲を確定することになると考えられます。</li> </ul>

ここで示す 頁はパブリックコメントの対象案における頁を指します。