

マンションの再生等に係るマニュアル等の見直し(各論)

マンション再生等に係るマニュアル等の見直しに向けて検討・整理すべき論点

	論点	関係する マニュアル等
1.	再生等手法の比較検討・合意形成の進め方	①
2.	「建物の更新（一棟リノベーション）」の対象工事	①②
3.	客観的事由の判定方法	①②③④⑨
4.	集会決議の円滑化のための新たな措置の活用 （国内管理人、所在不明者の除外決定、財産管理人）	②③④⑥
5.	賃貸借の終了請求（手続き・補償）	②③④⑥
6.	売渡し請求における時価の考え方	②③④⑥⑦
7.	マンション再生事業等における登記手続	②③④⑥⑦
8.	マンション再生事業等に関する認可	⑧
9.	要除却認定の見直し	⑨

【論点1】再生等手法の比較検討・合意形成の進め方①

・改正法により、マンションの再生等に向けた多様な手法を選択することが可能になることを踏まえ、再生等の手法を比較し判断するための考え方と合意形成の進め方を示す。

■マンション再生等手法の比較検討・合意形成マニュアルの策定にあたっての基本的な考え方

①比較検討しながら合意形成を進めることの意義・必要性

- ・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、**共同して意思決定を行うことが必要**。その際、**様々な立場や意向のある区分所有者を考慮**して検討を進めることが必要。
- ・多数の賛成を得るためには、また、少数反対者の利益を不当に害することのないようには、特定の手法で**再生等を進めることの必要性・合理性**が求められる。再生等決議のための集会の招集通知においても賛否を判断するための情報提供が必要。
- ・このため、一つの手法ありきで検討を進めるのではなく、他の手法も含めた比較検討を行うことが重要。

①マニュアルの位置付け・役割

- ・改正法により、マンションの再生等に向けた多様な事業を選択することが可能になることを踏まえ、**その検討の入口の資料**として位置付ける。
- ・管理組合として、**いずれかの再生等で計画することを合意(推進決議)**することをゴールとする。
- ・管理組合のほか、検討の初動期に管理組合から相談を受けるマンション管理士や管理業者などマンション再生の専門家以外の関係者にとっても、再生等の検討・支援にあたり参考にできる分かりやすい内容とする。

②マニュアルの概要・全体像

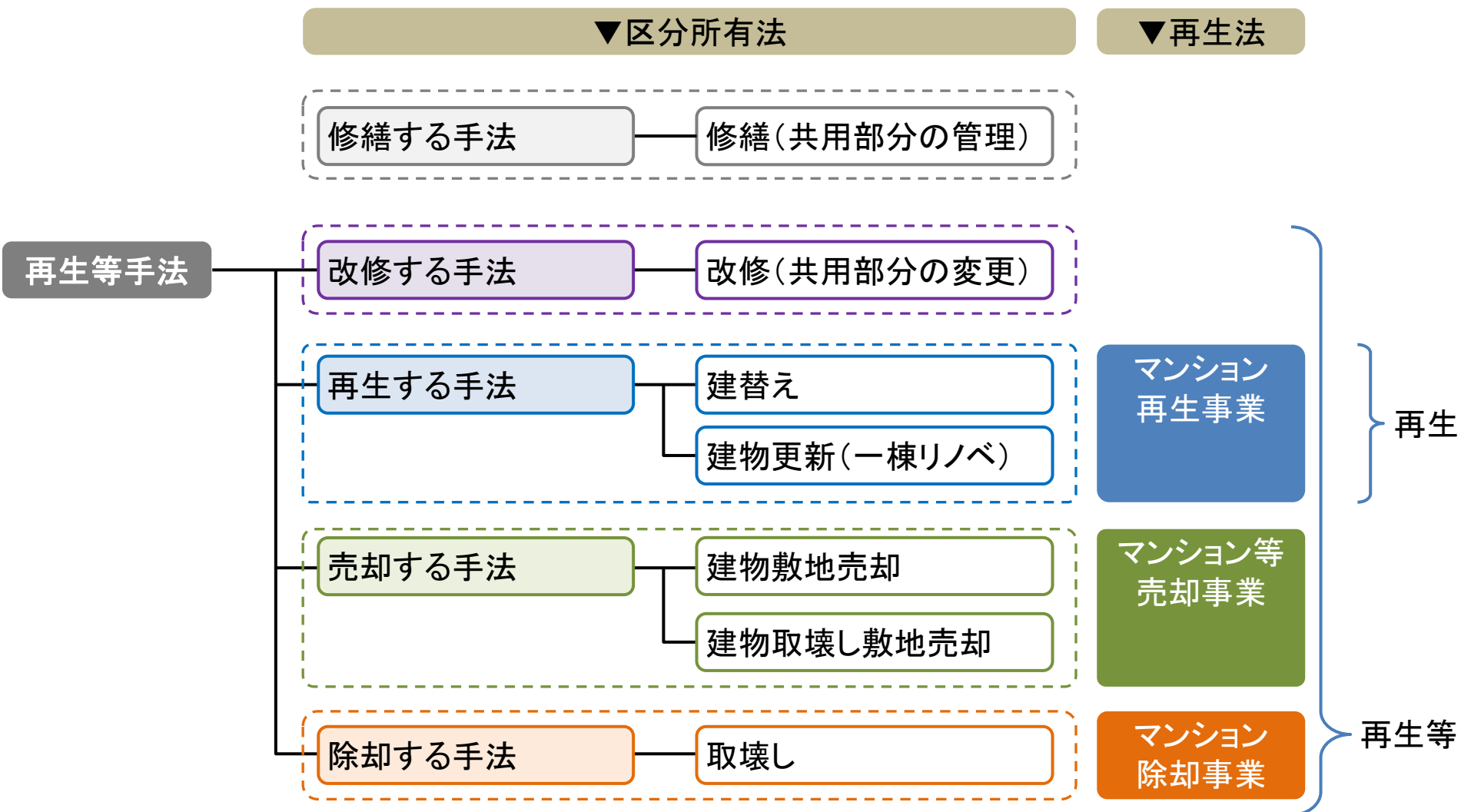
- ・比較検討の対象となり得る**マンション再生等の全手法の概略、その特質を解説**する。
- ・マンションの状況や区分所有者の意向を踏まえ、**再生等の手法を比較し判断するための考え方と、合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等**を解説する。

③作業方針

- ・「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」及び「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」を統合しつつ、多様な手法を選択することが可能となることを踏まえた内容に見直し。

【論点1】再生等手法の比較検討・合意形成の進め方②

■比較検討の対象となり得る再生等手法



※ 団地が対象となる「一括建替え」等や、建物の滅失が前提の「再建」・「敷地売却」については、『⑥団地型マンション再生等マニュアル』、『⑦被災マンション再生等の解説』でそれぞれ取り扱う予定。

【論点1】各再生手法等の比較検討・合意形成の進め方③

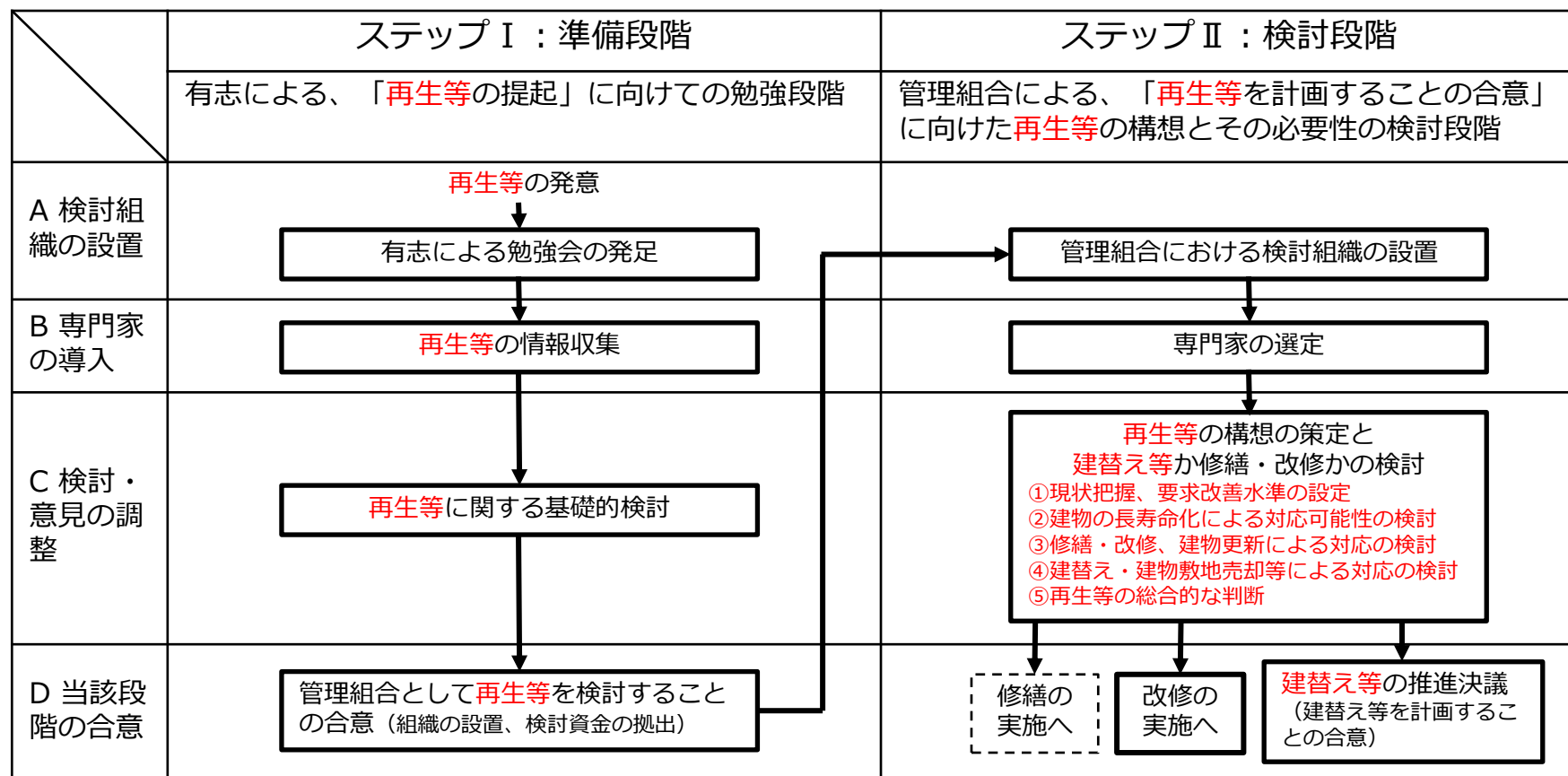
■マニュアル全体の構成

(1) マンション再生等の概略の解説

- ・比較検討の対象となり得るマンション再生等の全手法の概略、その特質を解説

(2) 推進決議までの合意形成の進め方の解説

- ・『マンションの建替えの合意形成に関するマニュアル』を基に、「建替え」だけでなく「再生等」に対象を拡大し、推進決議までの各段階において、合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等を解説



【論点1】再生等手法の比較検討・合意形成の進め方④

ステップⅡ 検討段階：再生等の構想の策定と建替え等か修繕・改修かの検討

1. マンションの老朽度
& 区分所有者ニーズ
⇒ 要求改善水準の設定

- ① 現状把握、要求改善水準の設定
- (1) マンションの老朽度の判定
 - (2) 現マンションに対する不満やニーズ、現地での居住継続意向の把握
 - (3) 要求改善水準の設定 ※大まかな費用についても検討

2. 「建物を残す」or
「建物を壊す」

- ② 建物の長寿命化による対応可能性の検討
- (1) 工事内容の検討（概略）
 - (2) 敷地条件における制約の確認
 - (3) 既存躯体における制約の確認
 - (4) 再生等の基本的な方向性の検討 ※大まかな費用についても検討

建物を残す
(長寿命化)

建物を壊す

3. 修繕・改修 or
建物の更新

- ③ 修繕・改修、建物更新による
対応の検討
- (1) 工事の対象範囲の検討
 - (2) 工事費目の検討
 - (3) 合意形成の流れ、留意点

⑤総合的に検討

4. 建替え or
建物敷地売却

- ④ 建替え又は建物敷地売却等による
対応の検討
- (1) 建替えに係る検討
 - (2) 客観的事由がある場合の多数決要件の緩和
 - (3) 建物敷地売却等に係る検討
 - (4) 建替えと建物敷地売却等の比較

修繕

改修

建物更新
(一棟リノベ)

建替え

建物敷地売却等

【論点2】「建物の更新(一棟リノベーション)」の対象工事

- ・新たな再生手法である建物更新（一棟リノベーション）について、どのような工事が対象なのか、想定される具体的な工事内容を例示する。

建物の更新：建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。（区分所有法第64条の5第1項）

■建物更新とは

- ・区分所有建物の構造躯体を維持しながら、一棟全体をスケルトン状態とし、共有部分と全ての専有部分を更新する工事。耐震性、機能性及び耐久性等の観点で建替えと同様の結果を得ることができるものを想定。

■共用部分について

【構造上主要な部分】

- ・柱、梁、壁、床等のいわゆる構造躯体。

【効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）】

- ・構造躯体の維持・回復工事（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策）のほか、現状維持にとどまらない積極的に価値を増進させるような改修工事（耐震性の向上など）も含む。

【形状の変更】

- ・共用部分の状態や工事の内容によって、法的な評価が異なるが、以下のいずれの場合でも対象になり得る。
 - （1）保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書）
 - （2）共用部分の管理（形状又は効用の著しい変更を伴わない変更を含む。）（区分所有法第18条第1項本文）
 - （3）共用部分の変更（区分所有法第17条第1項）

■専有部分について

【形状、面積又は位置関係の変更】

- ・典型的には、構造躯体の維持・回復工事に伴って行われる、内壁を撤去するなどした上で改装をする工事や、専有部分の壁を取り去って二つの専有部分を一つの専有部分とする工事等を想定
- ・ここでの「変更」とは、一般的な用語における変更を意味しており、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を広く対象とすることを想定。

（例えば、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置するケースでも、専有部分の形状が一旦変わることになるため、「形状の変更」に当たるものと解される。）

【論点2】「建物の更新(一棟リノベーション)」の対象工事

工事の内容の例	区分所有法上の扱い
① 【配管の全面更新】 [共用部分] ● 共用部分の配管の更新 [専有部分] ● 全ての専有部分の配管の更新	[共用部分] ✓ <u>共用部分の管理</u> (第18条第1項本文) [専有部分] ✓ <u>共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等</u> (第18条第4項)
② 【耐震改修+共用部分の全面更新】 [共用部分] ● 耐震改修（ブレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等） ● 共用部分の配管の更新 ● 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 [専有部分] ● 全ての専有部分の配管の更新	[共用部分] ✓ <u>共用部分の変更</u> (第17条第1項) ✓ <u>共用部分の管理</u> (第18条第1項本文) [専有部分] ✓ <u>共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等</u> (第17条第3項、第18条第4項)
③ 【躯体の維持・回復】 [共用部分] ● 躯体（壁・柱・床など）の維持・回復（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策） [専有部分] ● 上記工事に伴い必要となる専有部分の内装・床材の張替え（壁紙張替え、フローリング張替え等）	[共用部分] ✓ <u>共用部分の管理</u> (第18条第1項本文) ※ 工事の規模・程度によっては、保存行為や変更となる場合もあり得る [専有部分] ✓ <u>共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等</u> (第18条第4項)
④ <u>【いわゆる一棟リノベーション】</u> [共用部分] ○ <u>躯体（壁・柱・床など）の維持・回復（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策）耐震改修（ブレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等）</u> ● 共用部分の配管の更新 ● 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 [専有部分] ○ <u>全ての専有部分の変更（区画や間取り変更、内壁の新調）</u> ● 全ての専有部分の配管の更新 ● 全ての内装・床材の張替え（壁紙張替え、フローリング張替え等） ● 専有部分のオプション工事（キッチン、トイレ、ユニットバス更新等）	[共用部分] [専有部分] ✓ <u>建物更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。）</u> (第64条の5第1項) ※ 左表の○は「建物更新」に該当するために必須の要素。

【論点2】「建物の更新(一棟リノベーション)」の対象工事

・あわせて、建築基準法との関係（建築確認が必要かどうか、既存不適格建築物の場合に現行規定が遡及適用されるかどうか）についても整理。

建築基準法上の分類		建築確認の 要否	既存不適格 に対する 現行規定の適用
増築	・既存建築物の延べ面積を増加させること →一棟リノベにより（外壁の位置が変わり）床面積が増加する場合や増床する場合に該当	必要	遡及適用される （多くの規定で緩和あり）
改築	・建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等により滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ること →一棟リノベの場合、基本的には該当しない	必要	
大規模の修繕・ 模様替	・建築物の主要構造部（壁・柱・床・梁・屋根・階段）の一種以上について行う過半の修繕・模様替 ・「修繕」とは、既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事 ・「模様替」とは、おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような建築物の部分に対する工事 ・部材の断面構成要素のうち一部でも残るのであれば、修繕・模様替には該当しない →一棟リノベは構造躯体を維持するため、基本的には該当しないが、内壁を撤去し改装するような場合は該当し得る	必要	遡及適用される （ほとんどの規定で緩和あり）
その他の 修繕・模様替等	・上記によらない修繕・模様替や修繕・模様替にも該当しない工事 →一棟リノベの多くが、これに該当すると想定	不要	遡及適用されない

【論点3】客観的事由の判定方法

- ・建替え決議等の多数決要件を引き下げられる客観的事由の基準について、その内容や確認方法を解説。
- ・当該基準は、再生法の要除却等認定の基準と同内容とする予定であるため、決議にあたって、要除却等認定を活用することも考えられる旨を記載。

○建替え決議の要件緩和

- ▶ 建替え決議の多数決要件（4 / 5）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

- **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**に加え、原則的な多数決割合は現行規定（4 / 5）を維持しつつ、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**3 / 4 に引き下げる**

※客観的事由 下の①～⑤のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

○基準の詳細は法施行までに法務省令で規定
(**要除却認定基準※と同様**の内容とする予定)
※改正前のマンション建替法第102条

【論点4】集会決議の円滑化のための新たな措置の活用

・今回の改正で追加された集会決議の円滑化のための新たな措置（**国内管理人、所在不明者の除外決定、所有者不明専有部分財産管理制度**）について、建替え決議等における活用方法や留意点を記載。

○国内管理人

- ▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
- ▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設
 - ※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**
 - ※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要
 - ※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

国内管理人の権限

- ①保存行為・利用改良行為
- ②集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ③管理費等の区分所有者の債務の弁済

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

- ▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

所在等不明区分所有者 → **必要な調査を尽くしても**氏名等や所在が不明な区分所有者

（例）住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

【論点4】集会決議の円滑化のための新たな措置の活用

(再掲) 今回の改正で追加された集会決議の円滑化のための新たな措置（**国内管理人、所在不明者の除外決定、所有者不明専有部分財産管理制度**）について、建替え決議等における活用方法や留意点を記載。

○ 所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

- ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

● **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

※ 管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却可能（→ 売却代金は所在等不明区分所有者のために供託）

管理人の権限

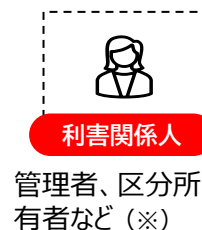
● 専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため、

- ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
- ② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
- ③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産

の管理・処分をすることが可能

- ※ ㊦保存行為、④専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
- ※ 管理処分権は管理人に専属
- ※ 裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能

管理人の選任の流れ



※ 個別の事案に応じて裁判所により判断される

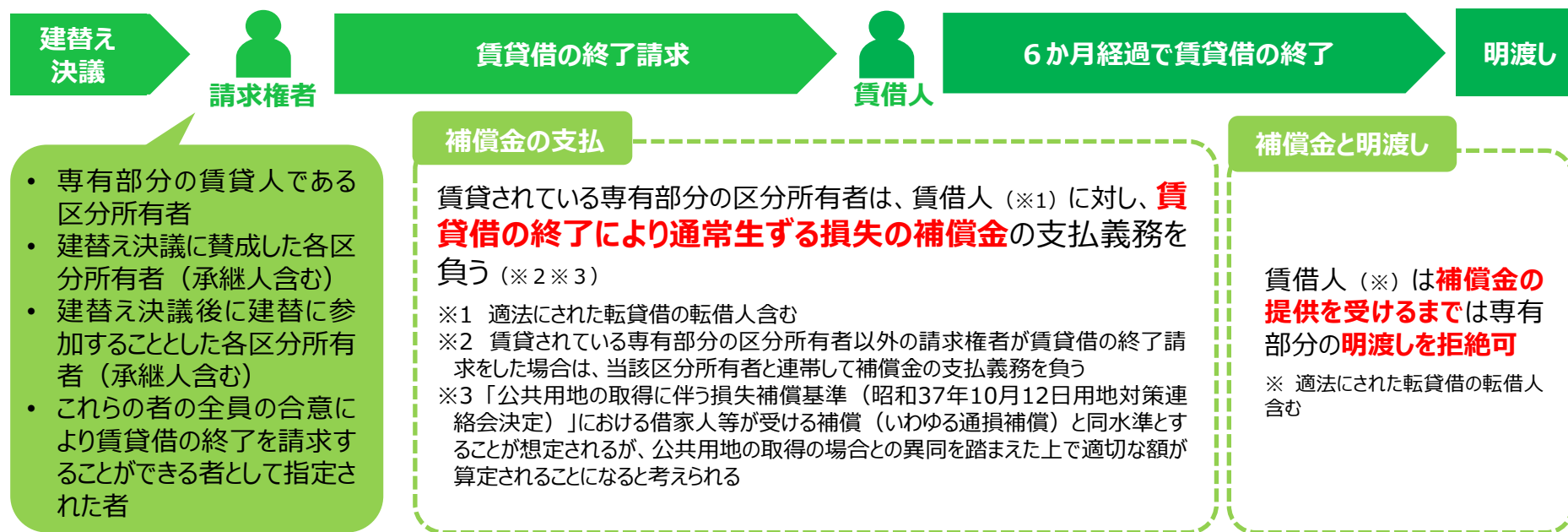
【論点5】賃貸借の終了請求(手続き・補償)

・賃貸借の終了請求を行う場合の手続き（留意点）や、通損補償の額の考え方について解説する。

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

- ▶ 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

- 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設



【論点5】賃貸借の終了請求(手続き・補償)

(参考)

- ・現行のマンション敷地売却事業では、組合が定める分配金取得計画において、売却マンション等の明け渡しによって通常生じる損失を受ける権利者に対する補償金を記載することとされている。
- ・この、通損補償の内容は、省令第67条第2項において、具体的な項目が列記されるとともに、基本方針では「用対連基準に準じた適正な額として算定しなければならない」と定められている。

(マンション敷地売却事業における通損補償の内容)

移転料	1) 物件の移転料 (省令67条2項一号) 2) 物件が移転困難な場合等の物件の正常な取引価格 (省令67条2項二号)
-----	--

+

営業補償	3) 営業廃止の補償 (省令67条2項三号) 4) 営業一時休止の補償 (省令67条2項四号) 5) 仮営業の補償 (省令67条2項五号) 6) 営業規模縮小の補償 (省令67条2項六号)
------	---

+

借家人補償	7) 借家人に対する補償 (省令67条2項七号)
-------	--------------------------

+

移転雑費	8) その他 (移転雑費等) (省令67条2項八号)
------	----------------------------

【論点6】売渡し請求における時価の考え方

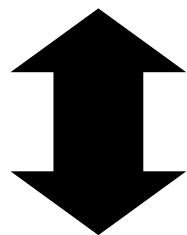
- ・建替え時の売渡し請求における「時価」は、売渡し請求を行使した時点における、建替えを予定した場合の区分所有権及び敷地利用権の客観的な取引価格である。
- ・具体的な算定方法は、東京高裁判決・平成16年7月14日、最高裁判決・平成16年11月25日（上告棄却、上告受理申立て不受理）を基に、以下の考え方が一般的に定着している。

①

建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額

○建替計画を前提とした開発法による価格に準じた算定方法

- ・近傍類似地域の新築マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の現存建物の取壊し費用及び再建建物の建築に要する費用等を控除して算出



①と②を比較衡量

②

再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格から現存建物の取壊し費用を控除した額

○取壊し最有効の場合の評価方法に準じた算定方法

- ・近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出

【論点6】売渡し請求における時価の考え方

・区分所有法改正により、建替え以外の決議を行った場合にも「時価」による売渡し請求が可能になったことを踏まえ、それぞれの決議における「時価」の算定方法を検討。

各決議における「時価」の算定方法（たたき台）

建替え 	① 建替え が完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から 建替え に要した経費を控除した額	② 再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格 から現存建物の取壊し費用を控除した額	—
一棟リノベ 	① 一棟リノベ が完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から 一棟リノベ に要した経費を控除した額	—	③ 当該建物敷地の最有効使用を前提とした建物敷地の価格
再建 	① 再建 が完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から 再建 に要した経費を控除した額	② 再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格	—
建物敷地売却 	—	② 当該敷地の最有効使用を前提とした敷地の更地価格 から現存建物の取壊し費用を控除した額	③ 当該建物敷地の最有効使用を前提とした建物敷地の価格
建物取壊し敷地売却 	—	② 当該敷地の最有効使用を前提とした敷地の更地価格 から現存建物の取壊し費用を控除した額	—
敷地売却 	—	② 当該敷地の最有効使用を前提とした敷地の更地価格	—
取壊し 	—	② 当該敷地の最有効使用を前提とした敷地の更地価格 から現存建物の取壊し費用を控除した額	—

【論点7】マンション再生事業等における登記手続

- ・マンション再生事業等における不動産登記の手続きについて、事業の流れに沿って、必要な手続きを示すとともに、それぞれの手続における実務上の留意点を記載する。
- ・具体的には、既に建替事業における登記手続きが記載されている「建替え実務マニュアル」の内容を基に、建替え以外の事業についても、それぞれの事業に応じた登記手続を整理。

建替事業のスケジュールと登記手続（現行・建替え実務マニュアル）

区分所有者による建替えの発意



建替え推進決議



- ・施行マンションの権利関係調査（登記簿調査）

建替え決議



- ・建替え参加者による建替え不参加者への売渡し請求による所有権移転（区法 63 条）

建替組合設立認可



- ・建替組合による建替え不参加者への売渡し請求による所有権移転（円法 15 条）
- ・権利変換手続き開始の登記（円法 55 条）
- ・（権利変換登記前の）住所変更登記（※）

権利変換計画認可・権利変換期日



- ・権利変換の登記（円法 74 条）
- ・施行マンション滅失登記
- ・権利変換計画の変更による土地共有持ち分等の変更の登記（※）
- ・（円法 82 条登記前の）住所変更登記（※）

工事完了公告

- ・施行再建マンションに関する登記（円法 82 条）

※ 建替事業の状況に応じて実施。

建替事業以外も整理

底地の対応を追加

【論点8】マンション再生事業等に関する認可

・マンション再生事業等における組合設立認可や権利変換計画に係る認可等について、それぞれの事業ごとに、申請書類や認可基準を解説するとともに、審査のポイントや留意点を記載する。

建替組合設立認可申請のための書類の具体的内容（現行・建替え実務マニュアル）

← 建替事業以外も整理

申請種類	認可申請のための書類		資料1 建替え関連書式
組合設立認可 申請 (円法9条)	申請書関連書類 (円省2条、円省3条1号関係)	建替組合設立認可申請書 認可を申請しようとする者が建替え合意者であることの証明書※建替え決議 招集者が証明する 共有代表者確認書(申請者のうち共有持分の者がいる場合のみ) 円省15条1号に定める施行再建マンションの住戸の規模に満たない住戸を計 画する申入書(該当する場合のみ)	参考様式3―①
	定款関連書類 (円省2条関係)	定款 組合参加契約書の写し又は組合参加申出書※印鑑証明・代表者証明	書式例 定款例
	事業計画関連書類 (円省2条関係)	事業計画書 施行マンションの設計図 施行マンションの敷地位置図 施行マンションの敷地区域図 施行再建マンションの敷地位置図 施行再建マンションの敷地区域図 施行再建マンションの敷地の設計図 施行再建マンションの設計図(各階平面図・2面以上の断面図) 施行再建マンションの付属施設の設計図(各階平面図・2面以上の断面図)	書式例 事業計画例
	組合設立同意関連書類 (円省3条2号関係)	組合設立についての同意書	参考様式3―②
		建替え合意者集計表	参考様式3―⑤
		建替え合意者名簿	参考様式3―⑥
		組合設立同意者全員の印鑑証明	
		施行マンションの公図・土地建物登記簿謄本	
		区分所有法63条1項に基づく催告書(該当者がいる場合のみ)	
		区分所有法63条2項に基づく建替えに参加する旨の回答書(該当者がいる場 合のみ)	
売渡し請求権行使したことを証する書面(該当する場合のみ)			
買受指定者を指定したことを証する書面(該当する場合のみ)			
	管理規約		
建替決議等関連書類 (円省3条2号関係)	建替決議の内容 ・再建建物の設計の概要 ・建物の取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権の帰属に関する事項 建替決議をした総会の開催通知 建替え決議をした総会について通知した議案の要領 説明会の通知 説明会の資料 建替決議をした総会の議事録(謄本)※署名要(区法42条) 区分所有者集計表 区分所有者名簿	参考様式3―③ 参考様式3―④	
	隣接施行敷地がある場合 (円省3条4号関係)	隣接施行敷地における建築物その他の工作物の状況を示す図面 土地建物登記簿謄本 (建築物その他の工作物がある場合)除却または移転できることが確実である ことを証する書類	
	参加組合員の資料・信用 (円法12条9項関係)	参加組合員契約 参加組合員の会社概要や財務諸表等	

今後の施行規則改正を反映
(参考様式等も見直し)

組合設立要件の緩和を反映
(個別同意→集会決議)

【論点8】マンション再生事業等に関する認可

(続き)

改正後の再生組合認可基準（再生法第12条第1項）

①	申請手続が法令に違反するものでないこと。
②	(新設) 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。
③	定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあっては、前条第3項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。
④	再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。
⑤	再生前マンションがある場合にあっては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあっては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
⑥	再生前マンションがある場合にあっては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
⑦	再生後マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
⑧	再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
⑨	事業施行期間が適切なものであること。
⑩	当該マンション再生事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
⑪	その他基本方針に照らして適切なものであること。

← この要件の趣旨・確認方法を記載

以下の場合に、以下の事項を確認することを想定

① マンションが客観的要件に該当するものとして決議が行われた場合には、当該マンションが真に客観的要件に該当すること

→確認にあたり、特定行政庁への協議が必要（第12条第2項）

② 被災区分所有法の政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失又は全部滅失したものとして決議が行われた場合には、当該マンションが真に政令指定災害により大規模一部滅失又は全部滅失をしていること

【論点9】要除却認定の見直しについて①

・要除却認定の見直し（認定内容の拡充や認定を受けた場合の法的効果の変更）やマンション敷地売却事業の見直しについて、改正内容を解説を行った上で、実務面での対応について内容を充実させる。

改正前

マンションを**除却**する必要がある旨

①区分所有者に対する努力義務

②マンションの**建替え**を行う場合の
容積率の特例

③都市再生機構に対する業務委託

④マンション敷地売却決議が**実施可**
（特定要除却認定のみ）

⑤マンション敷地分割決議が**実施可**
（特定要除却認定のみ）

改正後

認定の要件を解消
する方法として、更新
（一棟リノベ）を追加

マンションの**除却又は更新**をする必要がある旨

①区分所有者に対する努力義務

②マンションの**建替え・更新**を行う場合の**容積率・高さ制限**の特例

③都市再生機構に対する業務委託

④住宅金融支援機構による**除却等の資金の融資**

⑤マンション敷地分割決議が**実施可**

認定内容

認定を受けた場合の法的効果

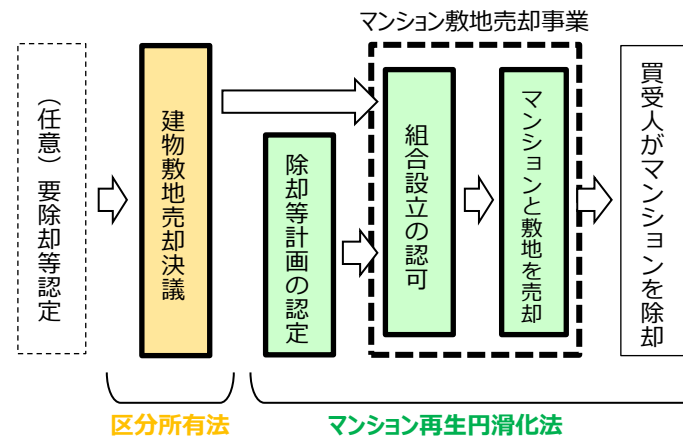
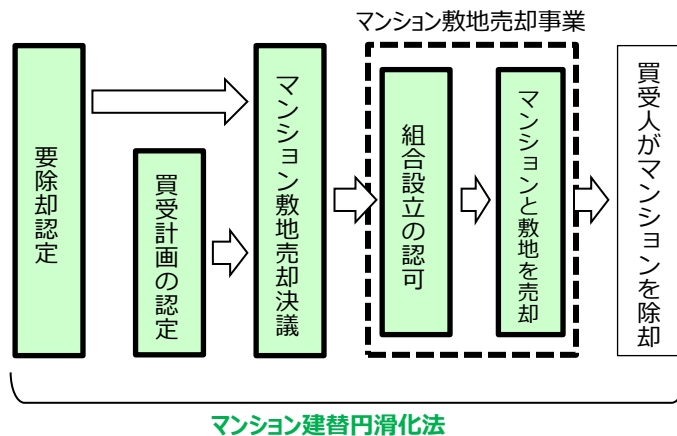
【論点9】要除却認定の見直しについて②

(マンション敷地売却事業の要件・手続き)

改正前

改正後

- ①耐震性不足
- ②火災安全性不足
- ③外壁等剥落危険性



- ④給排水管腐食等
- ⑤バリアフリー基準不適合

対象外
(区分所有者の全員同意が必要)

同上

- ①～⑤に該当しない

対象外
(区分所有者の全員同意が必要)

