

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

建替え決議までの 合意形成の進め方に関するマニュアル

専門家・事業協力者向け編

このマニュアルは、マンション建替えを検討している管理組合から協力・支援を要請された専門家や事業協力者向けに作成しています。

マンション建替えの現場で、「管理組合に対してどのような情報を提供すれば良いのか?」、「どのようなスタンスで管理組合に対して支援・協力をすれば良いのか?」、「建替えに関する法律や支援制度等の情報は?」といった疑問が起こった際のヒントになるよう、専門家による進め方の注意点や確認事項、建替えに関する個別専門的な情報等を整理したものです。

専門家・事業協力者が建替えを検討する管理組合を支援する際の参考書として、本マニュアルを活用していただければ幸いです。

従来の建替え実現事例では、費用対効果の観点からみて建替えが非常に有利であったため、建替えと修繕・改修等の比較が十分になされないままに建替えが選択されてきた傾向にありました。しかし、今後の自己負担が前提となる建替えでは、最初から建替えありきで検討を行ったのでは、区分所有間の合意を得ることは難しくなることが予想されます。また、平成 14 年に改正された新区分所有法では、建替え決議を目的とする集会の招集を通知するときは、「建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳」等の事項についても通知しなければならないことが規定されました。

こうしたことから、合意形成を円滑にすすめる建替え決議を行うにあたっては、建替え費用と修繕・改修費用を算出して比較を行い、建替えの必要性を検討することが重要になります。検討組織に対して、こうした手順を行うよう十分に説明して下さい。

意向把握の適切な実施

- ・ この段階では、建替えへの賛否を直接的に尋ねるような段階ではまだありません。アンケートやヒアリングを行う場合は、まずは各区分所有者が自分たちのマンションの現状について、どのような不満を持っているのか、何を問題と考えているのか等、本音を引き出すような工夫をして下さい。

幅広い検討と検討内容の周知

- ・ 意向把握の結果を受けて、区分所有者が現在の住宅に対してどのような不満を持っているか、その解決のためにどのような対策が必要だと感じているかを整理するようにします。その上で、建替えとそれ以外の改善方策(大規模改修や増築など)のメリット・デメリット、当該マンションにおける実現可能性などの情報を整理して分かりやすい形で提示するようにします。

建替えの必要性の客観的判断

- ・ 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・改修についての所要費用と改善効果を比較することが重要です。その手引きとして『建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』が公表されています。
- ・ 管理組合から当初選定された建替えを専門家が、建物診断や改修工事の見積等を専門としない場合は、こうした業務を専門とする別の専門家に業務を依頼するよう、管理組合に対して助言するようにします。修繕・改修費用の算定を適切に実施しなければ、その後の合意形成や建替え決議も円滑に実施することができないことに留意して下さい。

適切な意見交換

- ・ 建替えや他の改善手法によって実現することのできる住まい方、暮らし方について自由に意見交換し、区分所有者の気運を高めていくような環境作りに配慮して下さい。
- ・ 改善・再生方法に関して区分所有者内で意見が割れたような場合、それぞれの意見の相違点や対立点、及び共通する部分を整理して明確にし、これを比較できるような形で全ての情報を示して相互の理解を得るように努めて下さい。

建替えの必要性が確認されると、マンションの置かれた現状を把握して、各区分所有者が希望している事項や計画上の制約などを整理しながら、実際にどのような建替えができるのか、どのような建替えイメージになるのかを検討し、それらを基本構想として取りまとめていきます。専門家にはこうした作業の実施が大いに期待されます。

意向把握の適切な実施

- ・ 基本構想の作成に向けては、建替えに関する区分所有者の意向調査を何度も実施します。アンケートや直接的なヒアリング、ワークショップの開催など様々な方法を駆使して、各区分所有者の「本心」を引き出すようにします。
- ・ 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、初期の構想検討段階であっても注意深く耳を傾け、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。

不安事項として考えられる内容(例)

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事業に参加できる方法はあるのか 【資料B、E、F、G】参照

費用負担を軽減するために、容積率の割増制度、補助事業制度の適用等は可能か【資料E、F】参照

建替え費用の借入れは可能か 【資料G】参照

建替えに伴う税金は 【資料H】参照

引っ越しや仮住居の費用はどのようになるのか

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

建替え後の現在の環境(豊富な緑など)の変化は 等

幅広いアイデアの検討 - 計画内容と事業性とのバランス

- ・ 建替えによって実現することのできる新たな生活のビジョンについて検討し、区分所有者が「建替えをやってみよう」と夢を抱けるような生活像、建物像を提示するようにします。
- ・ ただし、実現性をあまり考慮せずに期待するビジョンばかりを描き過ぎると、建替え推進決議後になって事業化の目処が立たなくなることがあります。当該マンションの置かれた状況を把握し、建替えの可能性や問題点(どのような条件で建替えることができるか、そのマンションの特性から想定される課題は何か)等を、あらかじめ認識しておく必要があります。

検討段階で必要される事業性の判断

公法上の規制の適格状態: 公法上の既存不適格が否か、既存不適格マンションの場合にはどのような対策が考えられるのか、建替え条件はどのようになるのか

団地における建替えの可能性: 特に大規模団地の場合、団地全体の建替えが可能か、それとも棟単位で部分的な建替えを行うことが合理的であるか

マンションの立地による市場性: 保留床を生み出した場合に、どの程度の販売性が見込めるのか 等

- ・ 実現性のある程度重視して検討しながら、取り入れられる区分所有者の希望やビジョンはできる限り拾い上げていき、ビジョンと実現性とのバランスの取れた構想を検討することが大切です。

計画段階に向けた条件の整理

- ・ この段階の構想計画はあくまでも、次の計画段階における本格的な検討へと進むための目安となるものです。区分所有者の意向として、絶対に実現を望む条件、できれば実現を望む事項などを整理しておくことが必要です。また、都市計画・建築規制や市場性などの観点からマンションの置かれた計画条件を整理しておくことも必要です。
- ・ こうして整理した事項が、その後の計画段階において、建替え決議に向けた基本計画を作成する上での前提条件となります。また、区分所有者の組織が計画段階で事業協力者を選定する場合においても役に立ちます。

検討内容の周知

- ・ 検討してきた内容や当該マンションの建替えにおいてクリアすべき課題等についての説明会を何度も開催し、区分所有者の理解を高めていきます。説明にあたっては、一般の区分所有者にとって分かりやすい形で資料を提示し、説明するように心がけます。
- ・ 特に、建物の計画内容や事業性の判断などの専門的知識が必要となる部分について、誤解や疑念を生まないように、分かりやすい言葉で、分かりやすく説明するための工夫が必要です。使用する専門用語などについても分かりやすい解説などが必要でしょう。
- ・ 検討段階で示す計画や事業条件は、確定したものではなく、あくまでもその時点における構想や概算であること、次の段階での本格的な検討過程や建替えを取り巻く環境の変化により、事業条件が変化することがあることを周知し十分に理解を得るようにします。

適切な意見交換の実施

- ・ 検討組織メンバー以外の一般の区分所有者に建替えへの関心を高めていく仕掛けづくりが合意形成を進める上での大きなポイントになります。個々の区分所有者の建替えに対する要望やビジョンを引き出し、新しい生活のイメージとして提示するのを助ける「ファシリテーター」としての役割を積極的に担い、区分所有者の主体的な関わりを促すような気運づくりを行っていくことが望ましいと考えられます。
- ・ 計画内容の理解が十分でない区分所有者や異なった意見を持つ区分所有者が、気軽に意見をぶつけたり質問ができるような意見交換会を開催するなど、効果的な意見交換方法をとるようにします。また、こうした取り組みを積極的に行うよう検討組織に対してアドバイスを行って下さい。

検討した建替え構想計画の内容を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、建替えを目指すという方針を区分所有者全体で確認する決議を行い、着実に合意のレベルを高めていくようにします。以下の点について、検討組織に適切なアドバイスを行って下さい。

建替え方針の確認と意味の明確化

- ・ 合意を着実に高めていくためには、検討段階における検討成果を受けて、建替えを推進するという方針を区分所有者全体で確認する手続き（一般に「建替え推進決議」と言います。）を行くことが望ましいと考えられます。こうした手続きを踏むことを検討組織にアドバイスし、実施するように働きかけて下さい。
- ・ 建替え方針を決定したからといって建替えの実施が決まったわけではないことを周知し、この決議の意味について十分な理解を得るようにします。

提示する資料と承認を受けるべき事項

- ・ 決議に際しては、検討してきた建替えの必要性や合理性、構想イメージや事業性の予測等の内容を簡潔に整理して分かりやすい形で提示するようにします。
- ・ また、次の計画段階では、より実行力の伴った「推進組織」を設置し、事業実現の方策について検討を進めることとなります。建替え推進の中心となる組織の設置、専門家・事業協力者の選定や建替え計画の策定委託、委託費用や推進組織の活動費用の拠出、等を周知し集会の承認を受けることが必要になります。こうした点についても十分に説明・助言して下さい。

確認の方法と議決

- ・ 計画段階における建替えの討費用を修繕積立金から支出する場合には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議をもって規約の変更を行うことが必要になります。また、優良建築物等整備事業による（建替え決議に向けた）調査設計計画費の補助を受けることを想定している場合は、8割以上の賛成が得られていることが適用要件になりますので注意が必要です。
- ・ 次の計画段階に進むためには、これ以上の総論的賛成が実質的に必要になることを周知し、建替え検討を行うことに対する総論賛成が得られるような取り組みを行います。
- ・ ここでの非賛成者に対しては、その後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にしていくということをよく説明し、理解を得るようにして下さい。

その他の確認すべき事項

- ・ 計画策定の過程で、検討した構想の内容が変更される可能性があることを周知しておくことが必要です。この場合、構想内容のうちどの事項を重視し基本的に変えないものとするか、変更する場合にはどの程度の幅は認めるかといった部分についても考えておくことが大切です。
- ・ 次の計画段階における推進組織の活動目的や役割、組織の権限（専決事項）、役員構成や定員及び任期、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、推進組織の規約を作成することが重要となります。検討段階に関わった専門家による支援が期待されます。

管理組合(推進組織)が中心となって、建替え決議に向けて建替え計画を作成しながら合意形成を支援する専門家・事業協力者を選定します。この段階においては、先の検討段階で協力していた専門家が、推進組織による判断・選出のサポートを行うことが考えられます。

選定条件を整理し、候補者から提示された計画内容や経験等を評価し、また事業協力者自体の能力や安定性を判断することは、専門的知識を持たない推進組織のメンバーだけではたいへんなことです。検討段階で支援協力した専門家の関与が大いに期待されます。専門家が関わる場合には、以下のような点に留意して下さい。

候補者選定に対する協力

- ・ 計画段階における専門家・事業協力者の候補者を選ぶにあたって、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。検討段階に関わった専門家がこうした条件の整理を支援することが期待されます。
- ・ プロポーザルやコンペを行うに際しては、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ならないのかを推進組織に伝え、これらの事項をプロポーザルやコンペ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。
- ・ 専門家・事業協力者の候補に計画提案を依頼するにあたっては、計画が満たすべき基本要件を設定することが必要です。検討段階で検討した区分所有者の意見・要望を受けて、最低限満たすべき要件をまとめ、明確に示す必要があります。
- ・ 区分所有者の推進組織から、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。推進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推進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、また専門家間の癒着などが問題視されることも危惧されます。

新たな専門家・事業協力者の選定

- ・ 新たに選定する専門家・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、推進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。
- ・ 区分所有者が事前に提示した専門家の判断基準や計画条件に対して、提示された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、計画提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専門家・事業協力者を推薦したり、区分所有者の判断の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。

計画段階において選定された専門家・事業協力者は、建替え決議の成立に向けて、その専門的知識・技能を活かして適切な計画を策定するほか、推進組織の活動をサポートし、区分所有者間で合意形成上の問題が起きないように助言・支援を行っていきます。

幅広いアイデアの検討 - 計画内容と事業性とのバランス

- ・ 各区分所有者の意向と実現性・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、結果的に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。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げ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たし、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。【資料D】【資料E】を参照して下さい。

意向把握の適切な実施

- ・ この段階では、建替え合意(建替え決議)に向けて、実現性を伴った計画を策定していきます。目的に応じて、様々な区分所有者の意向把握を行います。

アンケートによる区分所有者全体の意向の確認 事業の可能性・合意形成の課題を把握する。

計画設計条件につながる意向の把握 建築物の条件を固め、基本設計につなぐ。

個別ヒアリングなどによる個別事情の聴取 区分所有者の個々の事業参加意向や可能性を見極め、個別対応や反対者対応に適切につなぐ。

- ・ 各区分所有者の建替え参加意志の確認や事業費用の負担・資金計画に関してなど、区分所有者の個別事情や経済性が大きく関係する事項についても「本心」を聞き出すようにしていく必要があります。また、抵当権の有無・種類・抵当権総額、借借人の家賃・居住期間・合意解約の可能性(不在所有者の場合)などについて、正確に把握する必要があります。
- ・ プライバシーに関わる項目は、アンケートのような書面で聞くよりもむしろ、直接あって話をすることが適切な場合もあります。専門家・事業協力者による相談会を開催し、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が必要になります。

区分所有者意向の反映

- ・ 区分所有者の意見や要望を可能な限り採り入れながら、最も全員の合意を得られやすい計画を策定していきます。マンションの特性(規模・立地等)や区分所有者の特性・意向等に応じた、様々な建替えの方法や可能性を提案していくことが必要になります。

- ・特に、自己負担を伴う建替え事業では、個々の区分所有者の意向や費用負担能力等にあわせた住戸計画や建替え計画が求められるなど、区分所有者が納得して費用負担できるような計画案を作成することが必要になります。

検討内容の周知と意見交換

- ・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[5]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、各部分で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。

意向の調整方法

- ・計画の変更や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必要です。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危険性があるので注意が必要です。
- ・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、推進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。

建替え計画を検討するにあたっては、関係地方公共団体に対して、建替えについての協力を求めたり、各区分所有者の意向や費用負担能力などを判断して、補助金や関連制度、各地方公共団体で定めている制度等の適用の可能性についての協議を行うことが必要となる場合があります。また、多くの地方公共団体では開発指導要綱などを定めており、これらの規定との調整を図る必要があります。さらに、道路、上下水道等の公共施設を管理している各部署との協議を進め、建替え事業に対する理解を得ることが必要となります。このほか、周辺住民との協議を行うことも必要になります。

様々な可能性の検討

- ・ 補助金の導入（[資料F]参照）や関連制度の適用可能性（[資料E]参照）の検討が考えられます。こうした助成・制度等の適用について地方公共団体と協議中の段階で計画検討を行う場合は、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検討を進めることが必要となります。

建替え計画に対する地方公共団体等との協議

- ・ 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、宅地開発に伴う造成工事の技術基準などのほか、事業者に対して道路や公園などの公共施設整備を法律で定められた基準以上に課すものや、学校・保育園の用地確保を求めるもの、開発協力金などの負担を課すものなどがあります。また、計画内容を示し、道路や上下水道等の公共インフラや緑化等の担当部署との協議を行う必要がある場合もあります。
- ・ こうした開発指導要綱の内容は、建替えの事業性に大きく影響を及ぼすことになります。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。
- ・ 開発指導要綱は、本来は新規開発を対象とするものであるため、建替えについては、従前の住戸数に相当する分の新たな負担金や用地提供などについては免除をしてもらう等の、区分所有者の立場に立って交渉を行なうことが必要となります。
- ・ 団地において、「一団地認定（建築基準法 86 条）」を受けている場合は、建替えにあたってその変更手続きが必要となる場合があります。また、「一団地の住宅施設（都市計画法 11 条）」の適用を受けている場合は、周辺よりも低い容積率が指定されていることが多く、建替えにあたって都市計画の変更についての協議を行うことが必要になる場合もあります。早い段階から、担当部署と相談、協議を始めることが必要となります。

推進組織の積極的な関わりを求める

- ・ 関係地方公共団体との事前相談・折衝等については専門的な部分が多いため、専門家が中心となって協議を進めがちです。
- ・ しかし、協力の取り付けなどの基本的な部分については推進組織が主体的に関わるのが大切です。建替えは区分所有者が主体的に取り組んで行なう「住まいづくり・まちづくり」であるという熱意を行政の担

当者に示すよう、推進組織に助言を行って下さい。

近隣住民への対応・配慮

- ・ マンションの建替えにあたっては、関係公共団体との協議だけでなく、近隣住民との協議も必要とされることがあります。日照・眺望、電波障害や工事車両の通行による騒音等への配慮などにより、近隣住民の理解を得ることが重要と考えられます。最近では多くの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るので、早い段階から確認を行う必要があります。
- ・ 近隣対策に関する指導要綱に基づき手続きを進めることが必要な場合、近隣の基本同意の可能性を十分に検討し、スケジュールに余裕を持って協議を行うことが必要になります。
- ・ 近隣住民への説明・対応にあたって、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、今後も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。可能であれば、検討の過程で計画案を周辺住民に対してもいち早く提示し、意見や要望を受けた上で、それらに配慮した計画をつくることが理想的です。
- ・ 規模の大きな団地等の場合には、団地内や区分所有者の生活のみを考えるのではなく、団地の地域における位置付けや意味合いを検討し、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。

建替え決議の成立に向けて、各区分所有者の個別事情への対応や、非賛成者への対応が必要となります。専門家・事業協力者に求められる役割が特に大きい部分です。

建替え資金の負担

- ・ 専門家・事業協力者は、各種融資制度の紹介や情報提供などを行い、区分所有者の資金調達を支援していくことが必要になります。また、必要に応じて、ファイナンシャルプランナーなどの支援を受けて、各区分所有者の資金計画を作成するなどの対応を行うことも望めます。
- ・ 事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になる場合、費用負担を低減する事業手法の導入や、容積率の割増制度の適用可能性、要綱制度や補助・融資制度等の様々な可能性を提案し、検討するようにして下さい。

< 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) 【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 等

< 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 【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 【資料B】参照 等

非賛成者への対応

- ・ 賛成できていない区分所有者については、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し、状況に応じた対応策を講じることが重要です。
- ・ 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、整合性をもって解決することができる場合は、区分所有者全体で議論をして意見を調整するような雰囲気を作り出し、積極的な対応を行うことが望ましいと考えられます。

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(建替え後に再設定することや第一順位とすることを条件として)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、全部譲渡方式の場合にデベロッパーに譲渡した土地の評価額を受け取り、これで一旦抹消したケース、部分譲渡方式の場合に残りの土地に付け替えたケース(抵当額が少額の場合)、個人事業者等の場合は他の不動産への付け替えをしたケース、等が報告されています。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、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(以下、「建替え円滑化法」という。)では、建替え決議(全員合意)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。

- ・ これにより、抵当権者の同意が得られやすくなると考えられますが、事業実施前後の関係権利の移行についての「権利変換計画」を作成の上、抵当権者の同意を得ることが基本的に必要になります。早期の段階から金融機関等の抵当権者と交渉をはじめておくことが、権利変換計画の作成をスムーズに進める上で必要になります。
- ・ また、区分所有者に対しては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。

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、賃借人がいる場合は、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、建替え前の現マンションに借家権を有する者は、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部分について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、法56条3項に基づき権利変換を希望せず新マンションに借家権を与えられない者は、法75条1号に基づき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。
- ・ 借家人の同意も得やすくなることが期待されますが、抵当権の場合と同様、関係権利の移行に関する「権利変換計画」を定め、借家権者の同意を得ることが基本的に必要となります。
- ・ 建替え事業は区分所有者を対象にして行われるため、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。推進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

- ・ 自力で仮住居を確保することができない者に対しては、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なうことが望まれます。

計画の内容が固まり、区分所有者の理解も最大限に得られた段階で、区分所有者間で建替えの合意の確認を行います。今後は区分所有法に基づく建替え決議(第62条)を行う場合が一般的になると考えられます。

建替え決議の手続きに瑕疵がないかどうかのチェックを行うことが、専門家・事業協力者に大いに求められます。

建替え決議の意味の明確化

- ・ 建替え決議の意味と、決議に賛成しなかった区分所有者等のその後の手続きについて、瑕疵がないように区分所有者の理解が十分に得られるように説明して下さい。【資料A】を参照して下さい。

建替え決議(合意の確認)のタイミング

- ・ 建替え決議をどのタイミングで行うかをよく考え、推進組織メンバーにアドバイスをします。区分所有法で定められている建替え決議に向けた法的手続きに入る前に、策定した基本計画についての説明会を実施します。その際に、アンケート調査を行うなどして、直前における賛否の状況を確認しておくなどの"票読み"作業が必要となります。

承認を受けるべき事項と建替え決議の手順

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議では、建替え決議の実施を目的とする集会を招集するための手続きや、招集通知で通知すべき事項、建替え決議時に提示し決議すべき項目などが定められています。
- ・ 法律の内容や解釈を十分に理解し、建替え決議の実施に瑕疵がないよう、管理組合理事会や推進組織に適切なアドバイスを行う必要があります。

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

建替え決議後の 合意形成の進め方に関するマニュアル

建替え決議又は全員一致による合意が成立すると、建替えに参加する区分所有者などが、具体の事業実施のための様々な計画を作成しながら最終的な実施設計を確定し、これに基づいて工事請負会社と契約を締結して建替え事業を行います。

こうした事業の進め方については、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下、「建替え円滑化法」という。)の規定に基づいて行うことができます。

「建替え決議後の合意形成の進め方マニュアル」では、建替え円滑化法の解説を行いながら、それに基づいた建替え決議(合意形成)後の事業実施の進め方、合意形成の進め方について説明します。

建替え決議後の事業実施過程の基本的進め方

建替えの基本計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての建替え決議(区分所有法による法定建替えの場合)、もしくは全員一致の建替え合意(区分所有法によらない任意建替えの場合)が成立すると、いよいよ最終的な事業実施に向けた段階に入ります。合意が得られた基本計画に基づき、最終調整を行ない、具体的な実施設計・事業実施計画を作成し、事業に着手することになります。

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」に基づいて、事業を実施することができます。

事業実施段階の基本的活動

事業実施段階における活動主体、活動目的、主な活動内容を整理すると次のようになります。

活動主体

建替えに参加する区分所有者によって建替組合等が構成され、その執行部(役員会など)が活動の中心を担います。この団体は、建物の存続を前提として、その維持管理を行なうことを目的とする管理組合とは異なる団体です。建替え参加者が最終確定した時点(区分所有法64条による「建替えに関するみなし合意」の成立)で、精算業務など一部の活動を除いて従来の管理組合は消滅することとなります。

活動目的

建替え事業の実施計画を決定し、事業請負契約を締結し、事業に着手することを最終的な目的とします。

主な活動内容

活動の内容(手順)としては、建替え参加者による組織として建替組合が結成されます。建替え後の建物における住戸位置の選定が行われ、住戸の配分が決まった段階で各自の住戸プランの希望等を取り入れながら、専有部分(住戸)及び共用部分に関する実施設計が行われます。また、事業実施に向けて、抵当権者や借家権者の最終的な同意を取り付けます。実施計画が最終的に確定すると、事業の実施に関する契約等が結ばれ、仮住居への移転等の手続きが行われる。以上を踏まえて、現建物の解体撤去及び新建物の建設工事に着手します。

マンション建替え円滑化法に基づく事業実施段階の基本プロセス

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下、「円滑化法」という。)は、区分所有法に基づく建替え決議が成立したマンション、もしくは全員一致で建替えを行なう旨の合意をしたマンションについて、法人格を有するマンション建替組合の成立、権利変換手続きによる関係権利の変換等のマンションの建替え実施の円滑化等に関する措置を講ずるとともに、組合による事業の運営・実施ルールを法律上明確化することにより、マンション建替えの円滑化を図ることを目的とするものです。

同法では、マンション建替え事業の施行者として、建替組合による場合と個人施行者による場合の二つを設けています。

(1)建替組合による組合施行

- ・ 区分所有法第62条の建替え決議の内容により建替え(一定戸数以上の住戸を有するマンションへの建

替えに限る。)を行なう旨の合意をした者(以下「建替え合意者」という。)は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けてマンション建替組合(以下「組合」という。)を設立することができます。この場合、組合設立の申請者は、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければなりません。

- ・ 組合は法人とし、建替え合意者のすべて及び事業に参加することを希望する者(参加組合員という。)全員が組合員となります。一方、組合は、建替え合意者以外の区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができます。
- ・ 施行者は、権利変換(建替えマンションの関係権利を建替え後の新マンションに一斉に移行させる法的手段)に関する計画を定め、都道府県知事の認可を受けます。権利変換計画の作成に当たっては、組合施行の場合は、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上の多数による議決が必要です。また、抵当権者や借家権者等の関係権利者の同意を得る必要があります(同意を得ることができない場合は、その理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えてを認可を申請することができます。)
- ・ 組合は、権利変換計画に同意しない組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきこと等を請求することができます。また、権利変換を希望しない旨を申し出た者、権利変換期日において従前権利を失う者等に対しては、その補償として、権利変換期日までに、一定の補償金を支払う必要があります。

(2)個人施行

- ・ 区分所有法によらない全員一致の合意の場合、マンションの区分所有者又はこれらの者の同意を得た者は、建替えを行なうマンション又はその敷地に権利を有する者の同意を得て、一人で又は数人で共同して、マンション建替え事業を施行することができます。この場合、全員の同意を得て規準又は規約及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受ける必要があります。
- ・ 具体的には、個人施行者のケースとして次のような場合が想定されます。

区分所有者の1人が代表者となり残りの全員から同意を得た場合
区分所有者のうち数名が代表者となり残りの全員から同意を得た場合
区分所有者の全員からデベロッパー1社が同意を得た場合
区分所有者の全員から企業グループ数社が同意を得た場合

- ・ 権利変換計画の作成についても、個人施行の場合は建替えを行なうマンション又はその敷地に権利を有する者全員の同意を必要とします。なお、抵当権者や借家権者等については、その同意を得ることができない場合は、その理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて認可を申請することは可能です。

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

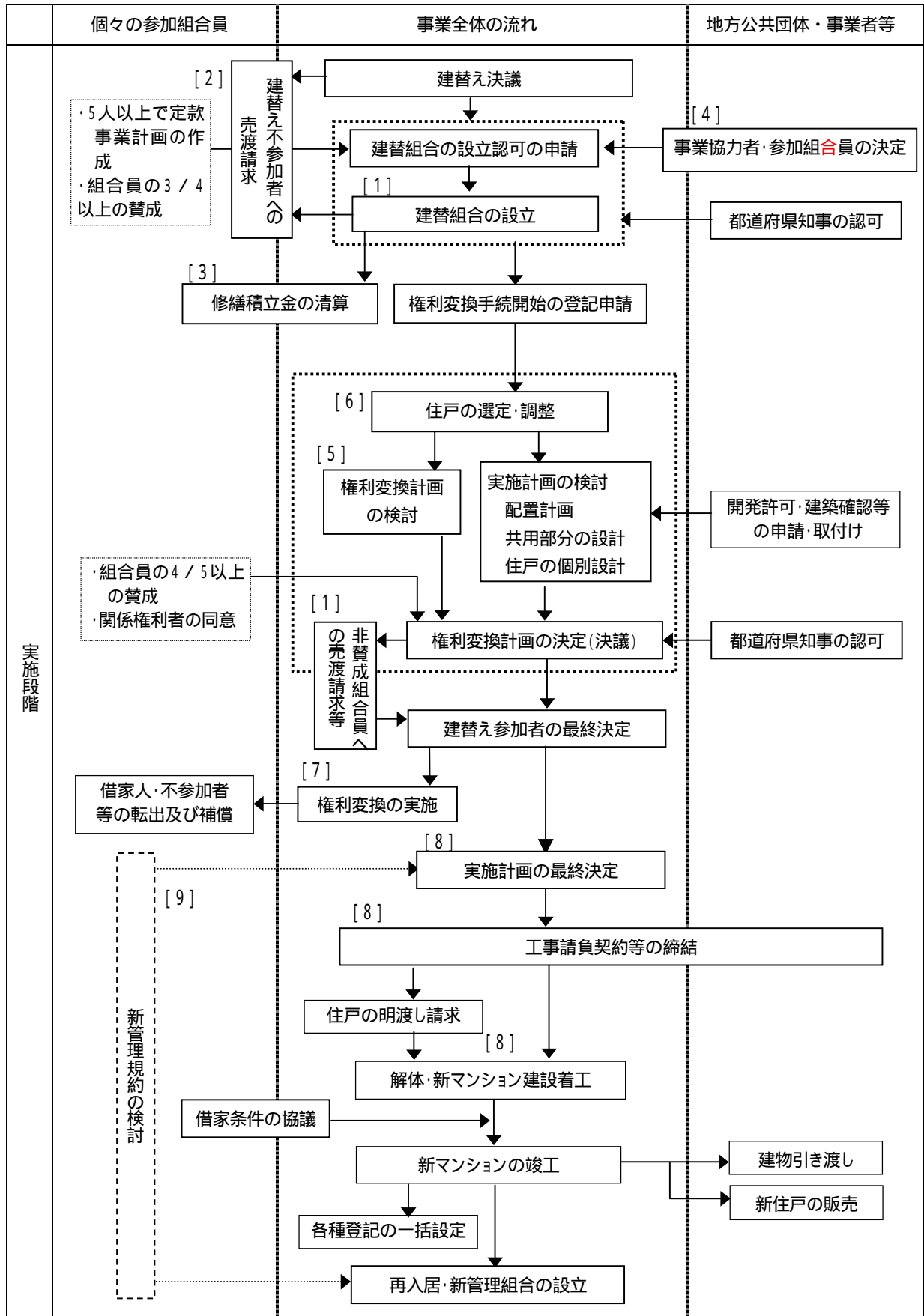
建替え決議後の 合意形成の進め方に関するマニュアル

建替組合向け編

区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、組合施行となるのが原則です。今後は、建替組合による事業実施が一般的になる者と考えられます。

「建替え決議後の合意形成の進め方マニュアル」では、「建替組合向けマニュアル」を作成し、組合施行による事業の進め方、合意形成の進め方について説明します。

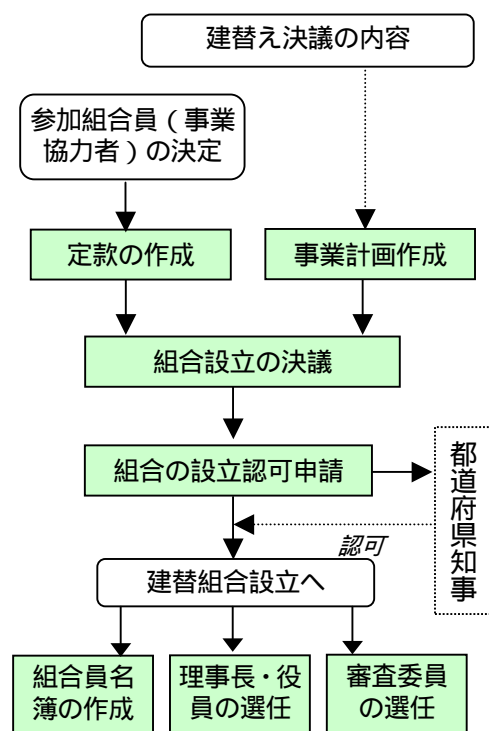
マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本フロー



マンション建替え円滑化法(組合施行)に基づいて事業を行うためには、まずは都道府県知事に対し、法人格を有する建替組合の設立認可の申請を行う必要があります。これが事業を行う出発点です。

組合設立の認可を申請するための手続きは次のようになります。まず、区分所有法第 62 条の建替え決議の内容により建替えを行なう旨の合意をした者は、5人以上が共同して(設立発起人)、「定款」及び「事業計画」を定めた上で、都道府県知事に認可の申請を行います。申請にあたっては、建替え合意者及びその議決権(区分所有法 38 条)の4分の3以上の同意を得る必要があります。

建替組合の設立が認可されると、建替え参加者の全員が組合の構成員となります。組合員名簿の作成、組合の理事長や役員を選任・届け出など、組合を運営するための組織づくりを行います。また、組合は、その総会において、審査委員3人以上を選任しておく必要があります。



定款の作成

- ・ 組合の「定款」には、次の事項を記載する必要があります(7条)。定款の作成例(雛形)は【資料J】を参照して下さい。

組合の名称:その名称中に「マンション建替組合」という名称を用いなければなりません。

施行マンションの名称及びその所在地

マンション建替事業の範囲

事務所の所在地

参加組合員に関する事項

事業に要する経費の分担に関する事項

役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項

総会に関する事項

総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項

事業年度

公告の方法

審査委員に関する事項、会計に関する事項(国土交通省令で定める事項)

- ・ 組合の定款を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を再び得る必要があります。十分に検討した上でその内容を定める必要があります。

事業計画の作成

- ・ 事業計画においては、次の事項を記載する必要があります。その内容は建替え決議の内容に適合したものとする必要があります。(10条) 事業計画の作成例(雛形)は、【資料K】を参照して下さい。

施行マンション(建替えを行う現存するマンション)の状況

「規模、構造及び設備」、「竣工年月日」、「維持管理の状況」について示します。

その敷地の区域及びその住戸(人の居住の用に供するマンションの部分)の状況

施行マンションの敷地の区域について

施行マンションの「敷地位置図(縮尺 1/25,000 以上とし、施行マンションの敷地の位置を表示した地形図)」及び「敷地区域図(縮尺 1/2,500 以上とし、施行マンションの敷地の区域並びにその区域を明らかに表示するのに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示)」について示します。

施行マンションの住戸の状況について

「住戸の数」「住戸の規模、構造及び設備」「住戸の維持管理の状況」について示します。

施行再建マンション(建替えにより新たに建築されるマンション)の設計の概要

以下の設計図を作成して定めます。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに施行再建マンション、床及び各階の天井の高さ

事業施行期間並びに資金計画(その他国土交通省令で定める事項)

資金計画については、収支決算を明らかにして示します。

- ・ なお、建替え計画の内容に適合するように作成した事業計画を変更しようとするときは、都道府県知事の認可を再び得る必要があります。

建替え参加者の4分の3以上の同意

- ・ 建替え参加者5人以上が共同して組合設立の認可申請をするにあたっては、「定款」及び「事業計画」について建替え合意者の同意を得る必要があります。建替え合意者及びその議決権(区分所有法38条の議決権)の各4分の3以上の多数で決することになります(9条、同2項)。この同意が得られなければ、マンション建替え円滑化法に基づいて、法人格を有する建替組合が事業を進めることができません。
- ・ 建替組合を設立しなければ、法人格を持たない民法上の組合(若しくは組合類似の関係)として事業を進めなければなりません。この場合、建替えに参加する区分所有者は工事請負会社と個別に契約を締結しなければなりません。建替え参加者の数が多くなると非常に煩雑になります。また、建替えを行う団体の運営・意志決定ルールについて特段の基準がないため、合意形成や事業実施に支障が生じたときの対応に苦慮することが多く、全員一致を原則として事業を進めなければなりません。
- ・ 一方、マンション建替え円滑化法により、建替組合を設立した場合には法人格が与えられることになり、建替え組合として工事発注契約が可能となります。また、組合運営のルールが明確化され、事業実施の円滑化が図られることとなります。
- ・ こうしたマンション建替え円滑化法のメリットを建替え参加者の間で十分に理解し、建替え決議後に建替組合の設立に対する同意が円滑に得られるような配慮が必要です。設立申請に必要とされる事業計画

は建替え決議の内容に適合したものとすることが必要です。このため、建替え決議に向けた計画が固まってきた段階から、定款や事業計画についての基本的検討を開始することが望ましいでしょう。

都道府県知事による認可

- ・ 都道府県知事は、建替組合から認可の申請があった場合は、申請の手続き、定款や事業計画の手続き・内容が法令に違反していないこと、建替え前の旧マンションの住戸数、建替え後の新マンションの住戸数や住戸の規模、構造、設備などが一定の基準を満たしていれば、認可をしなければならないこととされています(12条)。
- ・ こうしたことから、建替え後の新マンションの住戸の規模、構造、設備などが可能な限り基準を満たすよう計画するとともに、設立申請にあたっての手続きに瑕疵がないよう留意することが重要です。
- ・ なお、認可の具体的な基準は次の通りです(12条)。

申請手続が法令に違反するものでないこと。

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つては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。)に違反するものでないこと。

施行マンション(建替え前の現に存するマンション)の住戸の数が、5戸以上であること。

施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、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。

施行再建マンションの住戸の数が、5戸以上であること。

施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準が以下に適合するものであること。

各戸の専有部分の面積が50㎡以上(同居又は同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあつては25㎡以上)であり、かつ、2以上の居住室を有すること

耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅であること(住宅金融公庫法第2条第4号及び第5号に規定)

各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること

事業施行期間が適切なものであること。

当該マンション建替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。

その他基本方針に照らして適切なものであること。

組合員名簿の作成

- ・ 組合設立の公告があった後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所(法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地)並びに建替え合意者である組合員又は参加組合員の別等の事項を記載した組合員名簿を作成する必要があります(18条)。

理事長・役員等の選任

- ・ 組合には、役員として、理事長1人、理事3人以上、監事2人以上(理事及び監事の任期は3年以内)を置く必要があります。理事長は理事の互選により選任されます。また、理事及び監事は、組合員(法人にあつては、その役員)のうちから総会の選挙で選ばれることとなります(20条、21条、22条)。
- ・ 組合は、理事長の氏名及び住所を、施行マンション(建替え前の現マンション)の所在地の市町村長を経由して都道府県知事に届け出なければなりません(25条)。

- ・ 理事長は、毎事業年度1回通常総会を招集する必要があります。そのほか、必要があればいつでも臨時総会を招集することができます。また、組合員が総組合員の5分の1以上の同意を得て、会議の目的である事項や招集理由を記載した書面を組合に提示して集会の招集を請求したときは、理事長はその請求日から20日以内に臨時総会を招集する必要があります(28条)。

審査委員の選任

- ・ 組合は、この法律や定款で定める権限を行うための審査委員を3人以上を選任して置く必要があります。審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識・経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者を総会で選任します(37条)。
- ・ 建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、例えば一級建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士その他の専門家を適宜活用することが考えられます。

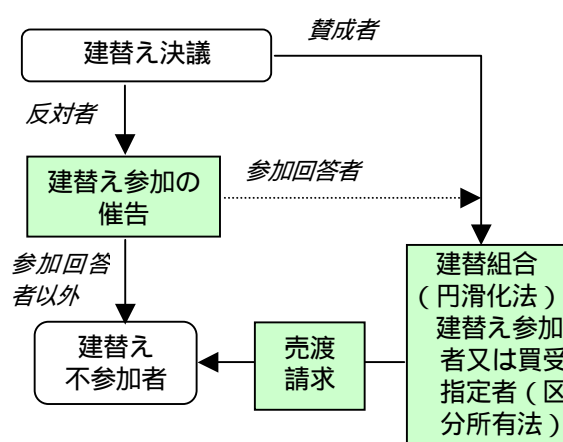
- 団地等における組合設立の範囲

- ・ 同一敷地上に複数棟のマンションが存する団地において、二以上のマンションが同時に建替えを行う場合は、マンションについて棟毎に建替え決議を行った上で当該マンション毎に一つの建替組合を設立する方法のほか、二以上のマンションで一つの建替組合を設立することもできます。ただし、後者の場合、組合の設立について各マンション毎に建替え合意者の4分の3以上の同意を得る必要があります。
- ・ 団地内の複数棟のマンションについて一括して建替えを行う場合は、全体で一つの建替組合を設立することができます。この場合、現行区分所有法では、全ての棟で62条の建替え決議が成立することが必要でしたが、平成14年12月の改正により、敷地が同一で、ひとつの団地管理組合で管理されているマンションである場合に限り、団地内の建物の一括建替え決議(70条)を行った上で、一の建替組合を設立することが可能となります。

その際、一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の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以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第70条2項で準用する同69条2項で定める議決権です。)に加え、各マンション毎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(各マンション毎に、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以上になる場合に限られます。議決権は区分所有法第38条で定める議決権です。)を得る必要があります。

建替え決議に賛成せず、建替え事業に参加しない区分所有者に対しては、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になりますが、マンション建替え円滑化法に基づいて、設立認可を受けた「建替組合」がこの売渡請求をすることができます。

なお、建替え決議成立後に売渡請求の対象者を確定する手続きについては、区分所有法の規定に従って行う必要があります。



売渡請求までの手続き

- ・ 建替え決議の成立後に、売渡請求の対象となる建替えに参加しない者を確定する手続きを行う必要があります。この手続きについては、以下のような区分所有法の規定に従って行う必要があります。

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。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るため、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。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。(区分所有法第 63 条)

売渡請求を行う者の確認

- ・ 区分所有法の規定に基づき、建替え決議に賛成しなかった者に対する催告の結果、建替え事業に参加しないことが確定した従前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します。
- ・ 円滑化法に基づき、設立認可を受けた建替組合がこの売渡請求権を行使することができます。従来の区分所有法の規定に基づき、建替え参加者個人、又は、建替え参加者全員の合意により選任された者(買受指定者)も売渡請求権を行使することができますが、円滑化法に基づく建替組合による売渡請求では、建替え参加者個人が買受費用を準備する必要もなく、限られた期間内に全員合意で買受指定者を選定するという作業もありません。手続きが非常に簡素化されメリットが大きいと考えられます。
- ・ しかし、売渡請求権は「形成権」と解釈されており、これは、売渡請求を行った者の意思が相手方(建替え不参加者)に到達した時点で(相手方の意思にかかわらず)契約が成立したものとみなされるものであるため、最初に売渡請求権を行使した者が時価で区分所有権等を買取ることになると考えられます。
- ・ 建替組合が売渡請求を行うことを想定していた場合に、建替え参加者個人が売渡請求を行い、事業の円滑な実施に支障を来すことも全く考えられないわけではありません。建替え決議を行う際に、建替え不

参加者が発生した場合、誰が具体的に売渡請求を行うことにするのかを確認しておくことが適切であると考えられます。

売渡請求の実施の手続き

- ・ 円滑化法に基づく売渡請求の手続きは次のようになります。

区分所有法 63 条の手続きに従い確定された建替え不参加者に対して建替組合が行う売渡請求は、建替組合設立の公告の日から 2 ヶ月以内に実施します。組合設立の公告の日については、都道府県知事が組合設立を認可した場合は、遅滞なく、組合の名称、施行マンション(建替えを行う現存するマンション)の名称及びその敷地の区域、**施行再建マンションの敷地の区域(平成 14 年改正で追加)**、事業施行期間等について公告する必要があることとされています。(14 条)

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、当該期間の満了の日から 2 ヶ月以内となります。また、組合による売渡請求は、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(15 条)。

売渡請求の「時価」について

- ・ 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売り渡すように請求することになりますが、この請求額は、売渡請求権が行使された時点の「時価」によります。
- ・ 不動産鑑定士等の専門家や参加組合員として参加しているデベロッパー(不動産評価部門)などに鑑定評価を依頼する必要があります。
- ・ なお、売渡請求の時価の考え方については、【資料 I】を参照して下さい。

建替え事業を行う建替組合は、建物の存続を前提として維持管理を行う管理組合とは全く異なる組織です。建替組合が設立され、売渡請求により、建替えに参加しない者が離脱し、区分所有法 64 条の建替え合意が成立した時点で、建物の存続を前提として、建物の維持管理のために徴収されてきた修繕積立金はその目的を失います。残額あればその清算を行います。

修繕積立金の清算

- ・ 建替え不参加者(及びその承継人)の全員が売渡し請求を受け、建物及び敷地に関する権利の全てが建替え参加者側に帰属したときに「建替え合意」(区分所有法 64 条)が成立します。この結果、区分所有建物の維持存続を前提として成立する管理組合は法律上消滅し、修繕積立金の目的も失われます。管理者(理事長)の業務は、修繕積立金に残額ある場合の清算業務を除いて終了することになります。
- ・ 修繕積立金を清算する場合、誰がその分配に預かることができるのかが問題となりますが、これについては、建替え決議をした時点での区分所有者全員であると考えることが適当ではないかと考えられます。以前の区分所有者にまで遡ってその負担に応じて配分することは、修繕積立金の法的性格からみて必要がないと考えられます。また、何よりも権利者の追跡や支出入の計算など大変煩わしい作業が必要となり実際上困難です。なお、建替え決議をした時点での区分所有者であれば、建替え決議に対する賛否にかかわらず配分に預かることができると考えるのが適当ではないかと考えられます。
- ・ 配分割合は各住戸の修繕積立金の負担割合に応じて定められます。区分所有法(第 19 条)や標準管理規約に示されており、一般的には共用部分に対する各住戸の持分に応じ分担されることとなります。
- ・ 修繕積立金の清算を行う時期については法律上の定めはありませんが、建替え事業の実施が確実になった時点で、できる限り速やかに行うことが適切であると考えられます。建替え決議後の売渡請求が完了し、区分所有法 64 条の建替え合意が成立した段階で、開催することが望ましいと言えるでしょう。できれば建替え決議の際に、修繕積立金の清算方法や管理組合の解散集会の開催時期等の事項についても確認しておくことが望ましいでしょう。
- ・ 一般的には上記のような考え方が適切であると考えられますが、従前の区分所有者の全員が建替えに参加する場合などは、全員の合意があれば、修繕積立金の残額を建替組合に適正に引き継ぎを行うことも不可能ではないと考えられます。

取り壊しまでの暫定期間の管理

- ・ 実際に建物が取り壊されるまでの暫定的な期間について、建替え参加者や占有の継続を許されている者が保有することになった建物や敷地についての一定の管理が必要になります。修繕積立金の必要はなくなったものの、エレベーターの作動や共用廊下の電気代等の管理費が必要になります。
- ・ その管理費については、別段の合意がない限り、従前の管理規約に基づき支払う必要があると解釈されていますが、現実には管理レベルも必要最低限に留まることになるでしょうから、その実費相当分を暫定的な居住者が負担することになると考えられます。
- ・ なお、建替え決議から着工までの間において、不法占拠や新たな権利設定等により円滑な事業実施に支障が生ずることのないよう、従前のマンション及びその敷地を適正に管理する必要があります。

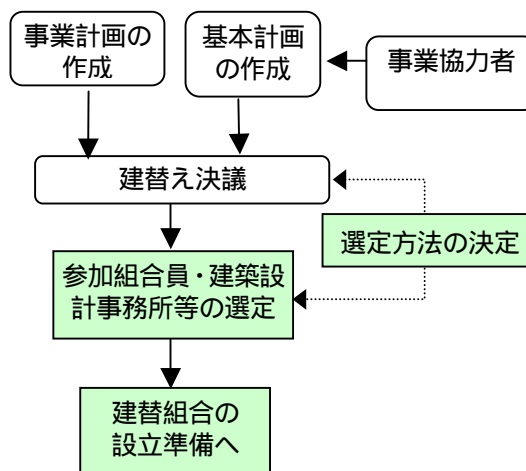
事業実施段階

参加組合員・事業協力者等の選定

[4]

建替え決議が成立すると、建替え参加者とともに建替え事業を実施する参加組合員（デベロッパー等）や建築設計を行う建築設計事務所、建設工事を請負う建設会社の選定を行う必要があります。

建替え決議前の計画段階に協力した事業協力者等がある場合は、そのまま関与することが一般的ですが、その点も含め事業協力者等の選定方法を確認することが大切です。建替え決議を行う際に、事業実施段階における事業協力者の選定方法や候補者について提示し、確認しておくことが効果的でしょう。



参加組合員の選定

- ・ マンションの建替え事業は、多額の事業費や専門的な知識・経験を要することから、それを区分所有者のみによって構成される組合が担っていくのには一定の限界があります。このため、円滑化法ではデベロッパー、建設会社等が「参加組合員」として建替組合に参加できる制度が設けられています（17条）。これにより、これらの者の資金力、建替えのノウハウ、豊富な情報量を活用しようとするものです。建替組合の設立認可の申請時に作成する「定款」において、参加組合員に関する事項を記載する必要があるため（7条）、その選定は、建替え参加者の4分の3以上の同意が事実上必要となります（9条2項）。
- ・ 保留床を設けることができる場合には、その販売を担当する住宅販売会社、デベロッパー等が参加組合員となることが考えられます。
- ・ 事業実施段階になって、新たに参加組合員を選定する場合と、建替え決議に向けて計画段階に事業協力者として協力したデベロッパー等が参加組合員となる場合が考えられます。後者の場合は、建替え決議の際にその旨を確認しておくことが効果的でしょう。

建築設計事務所、建設会社の選定

- ・ 事業実施の段階であるため、実施設計を行う建築設計事務所、建替え工事を実際に施工する建設会社を選定しなければなりません（建設会社が実施設計も行うこともあります）。計画段階において、デベロッパー、建設会社等の事業協力者が既に選定されており、建替え決議に向けた基本計画や事業計画案の作成等を担っている場合は、この事業協力者が事業実施段階における実施計画の策定や建設工事も担うことになるものと考えられます。こうしたことから、工事を請負う建設会社等の選定については、公正な方法によることが原則ですが、随意契約の方法も可能です。【資料M】を参考にしてください。

事業協力者（参加組合員・建築設計事務所・建設会社）の確認

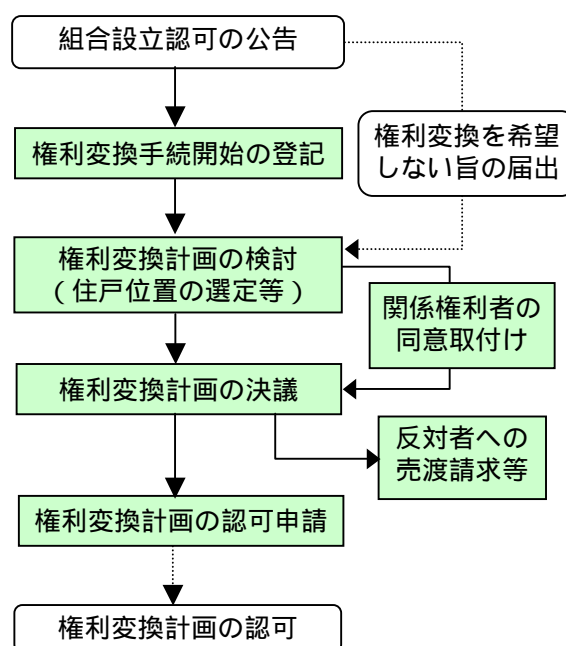
- ・ 参加組合員、建築設計事務所、建設会社等の選定にあたっては、公正な選定手続きを行う必要がありますが、上述のように、計画の連続性を確保する必要から計画段階に関与した事業協力者等が継続して参加する場合があると考えられます。建替え決議を行う集会においては、区分所有法で定められている決議事項に加え、事業実施段階における事業協力者等の参加組合員等としての選定方法について確認しておくことが望ましいでしょう。

建替組合が設立されると、組合は「権利変換計画」を定めます。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、抵当権等の権利が、建替え後の新マンションにどのように移動するのか、その内容を定めた計画のことです。この権利変換計画を、都道府県知事が認可することにより、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円滑に移行することになります。

権利変換計画の作成に係る手続きは次のようになります。まず、建替組合は、その設立認可の公告があった後、権利変換計画手続開始の登記を申請します。新マンションへの権利の変換を希望しない者は、組合設立認可の公告から30日以内にその旨を申し出る必要があります。

権利変換を希望する者が確定した後、権利変換計画の検討を行い、組合員の頭数と持分割合の各5分の4以上の多数で決定します。なお、組合は権利変換計画に賛成しなかった組合者に対して、区分所有権と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。また、賛成しなかった組合員も、自分の区分所有権と敷地利用権を組合に対して買取よう請求することができます。

こうして、作成した権利変換計画に基づいて権利変換を希望する者が最終的に確定します。決定した権利変換計画は、都道府県知事の認可・公告により、全ての関係権利者が計画内容に拘束されることとなります。こうして建替え前後の権利の移動を安定的に行うのです。



権利変換手続きの開始

- ・ 建替組合の設立認可の公告があった後、組合は、建替え前の現に存する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、権利変換手続開始の登記の申請を行う必要があります(55条)。
- ・ 建替えにより新マンションに変動することになる区分所有権等について、その事実を知らないで行われる取引を防止するためです。このため、この登記があった後は、組合の承認がない限り、区分所有権等の売買はできません。ただし、組合は、建替え事業に重大な支障を生ずることなど正当な理由がある場合を除いてはこの承認を拒むことはできません。

権利変換を希望しない旨の申出等

- ・ 建替えに参加することに合意したものの、事業計画を検討して確定する段階になって、事業計画の内容について賛成できない等の理由により、建替えへの参加を取りやめる者が出てくるかもしれません。建替え前の現に存する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、組合の設立認可の公告から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す(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(56条3項)。建替え前の現に存するマンションに居住していた借家人については、その賃貸人である区分所有者が建替えに参加しない場合でも、基本的に建替え後の新マンションに借家権が与えられることとなります。しかし、新マンションでは従前よりも家賃が高くなることが一般に考えられます。このため、借家人に対しては、借家権の取得を希望せず、補償金を受け取って転出することを選択することもできるようになっています(75条)。補償額の算定方法については、【資料N】を参照して下さい。

権利変換計画で定める内容

- ・権利変換計画においては、次の項目を定める必要があります(58条)。

1. 建替え後の新マンションの配置設計
2. 建替え前の旧マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、建替え後の新マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなる者の氏名又は名称及び住所
3. 前号に掲げる者が建替え前の旧マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額
4. 第2号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる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明細及びその価額の概算額 【資料O】
5. 第3号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め等の登記又は処分の制限の登記(以下「担保権等の登記」と総称する。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
6. 前号に掲げる者が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有することとなる権利
7. 建替え前の旧マンションについて借家権を有する者(その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)で、当該権利に対応して、建替え後の新マンションについて借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
8. 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる建替え後の新マンションの部分
9. 施行者が建替え後の新マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要 【資料O】
10. 建替え前の旧マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、建替え後の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ものの氏名又は名称及び住所、失われる建替え前の旧マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額
11. 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額
12. 組合の参加組合員に与えられることとなる建替え後の新マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所
13. 第4号及び前号に掲げるもののほか、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明細、その帰属及びその処分の方法
14. 建替え前の旧マンションの敷地であった土地で建替え後の新マンションの敷地とならない土地(以下「保留敷地」という。)の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法
15. 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
16. 権利変換期日、建替え前の旧マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期

17. その他国土交通省令で定める事項

- 一 法 75 条の権利変換期日において権利を失う者に対する補償金(利息相当額を含む)の支払期日及び支払方法
- 二 建替え後の新マンションの区分所有権を与えられることになる者に与えられることになる新マンションの共有部分の持分

- ・ 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮して定めなければなりません(59 条)。建替え参加者の旧マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等と、それらの者に与えられる建替え後の新マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定める必要があります(60 条2項)。
- ・ 上記 については、新マンションの配置、各階の住戸配置図や各専有部分の面積などが確認できる必要があります。建替え決議時に定めた設計の概要や建替組合設立時に作成した事業計画等に基づき、新マンションの設計の概要を示すことになります。
- ・ 上記 、 、 の概算額については、組合設立の認可の公告があった日から、30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(62 条)。また、上記 、 の概算額については、マンション建替え事業に要する費用、及び組合設立の認可の公告があった日から、30 日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされています(63 条)。
- ・ 権利変換計画において定めるべき価額の概算額の算定方法については、【資料O】を参照して下さい。また、権利変換計画書のフォーマットについては、【資料P】を参照して下さい。

権利変換計画についての同意

(1) 組合員の5分の4以上の同意と反対者に対する売渡請求等

- ・ 権利変換計画については、総会における組合員の議決権及び持分割合(組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第 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(30 条3項)。建替組合が建替えを行う場合、全員合意がなくても反対者が5分の1未満であれば決することになりますが、権利変換計画の作成にあたっては、全員の要望を適切に把握し、できる限りそれが反映されるような計画を作成することが大切です。
- ・ しかし、建替え後の新マンションの住戸位置等への不満から、権利変換計画案に納得できない組合員が出てくることも考えられます。これまでの建替え事例でも、住戸選定の結果を不服として、建替え事業そのものに反対し始めるような区分所有者が現れたケースも報告されています(住戸選定については[5]参照)。このため、円滑化法では、事業を円滑に推進するために、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(64 条)。
- ・ 売渡請求の場合も買取請求の場合も、その額は「時価」です。建替え決議に合意しなかった者に対

する売渡請求の場合(上記[3])と同様の方法で算定します。【資料I】を参照して下さい。

(2) 組合員以外の権利者の同意

- ・ 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についても、権利変換計画についての同意を得る必要があります(57条2項)。住宅を担保に融資を受けていた場合の抵当権者や借家権者などが考えられます。原則として、その全員の同意を得る必要があります。ただし、その者の同意が得られない正当な理由がある場合は、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置(賠償責任保険、履行保証保険の付保等)を記載した書面を添えて、都道府県知事の認可申請を行う必要があります(57条3項)。
- ・ 同意が得られない正当な理由としては、建替組合が適切な手順で何度も話を持ちかけても、相手側が話し合いに応じてくれない場合や理由もなく反対する場合などが想定されます。
- ・ こうしたトラブルが生じないように、建替え決議前の計画段階のうちから、抵当権者や借家権者に対しては、建替えについての情報提供を行い、交渉をはじめておくことが必要になります。

団地の一部建替えにおける同意の範囲

- ・ 敷地を共有する団地内の一部のマンションの建替えを行う場合、現行では、敷地共有者全員の同意を必要としていましたが、平成14年の区分所有法等の一部改正法(平成14年12月公布)により、当該施行マンションの所在する土地の共有者である団地建物所有者の4分の3以上の同意(議決権は土地の持分)を得ることで足りるとされ、権利変換計画については、改めて(建替え棟以外の)土地の共有者である団地建物所有者の同意を得る必要がなくなります。

隣接地を含めた建替えにおける同意の範囲

- ・ 区分所有法等の一部改正法において、新旧マンションで敷地の範囲を同一のものとする要件の緩和が行われ、これにより隣接地を含めた建替えを区分所有法に基づいて実施することが可能となり、建替組合が施行するマンション建替え事業においても隣接地を含めた施行が可能となる予定です。(個人施行については既に措置済み)
- ・ この場合、建替組合は、権利変換計画について、建替え後の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を得る必要があります。

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決定すれば、都道府県知事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は、次の認可の基準のいずれにも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(65条)。こうしたことから、認可申請にあたっての手続きに瑕疵がないよう留意することが重要です。

申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。

当該建替え決議の内容に適合していること。

権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。

区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。

その他基本方針に照らして適切なものであること。

権利変換計画を定める上で最も問題となりやすいものに、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)があります。住戸の選定方法(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、現実には、希望に外れた者が不満を持ち反対するケースも見られます。

計画の段階において各人の要望を十分に確認しそれを可能な限り反映した計画を作成すること、選定方法を十分に話し合い、公平な手続きで選定を進めることが大切になります。

意向を反映した計画の作成

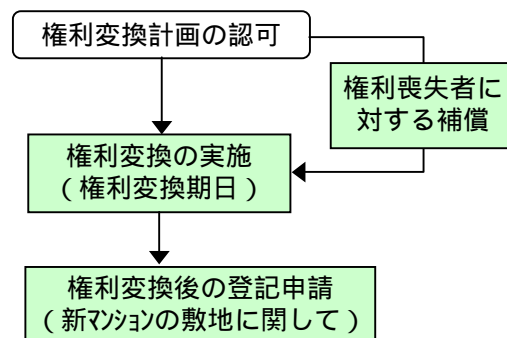
- ・ 住戸の位置や方位、大きさなどの要望を十分に確認し、できる限り多くの建替え参加者の要望が受け入れられる計画を作成することが大前提となります。
- ・ 新規売却用の住戸など保留床が多く生じる場合は、事業全体のゆとりの中で、住戸の広さやタイプ毎の戸数を余裕を持たせて計画することが可能です。しかし、保留床があまり生じない場合は、計画段階で聞いた各参加者の希望に合わせて、ぎりぎりの条件の中で住戸の広さやタイプ毎の戸数を設定せざるを得ません。こうした場合、実際に選定を行った結果が、計画段階の要望と全く違った結果が出てきて、希望と設定とが全く対応しないようなケースが生じないようにする必要があります。
- ・ 早い段階において、区分所有者の抱く希望と実際に実現・購入可能なものとの調整を図り、建替え後の住戸の現実的なイメージを固めるような作業が必要となります。また、建替え決議直前に改めて本人の希望する住戸の広さ等の確認を行うことが必要となります。

選定方法の確認

- ・ 住戸位置の選定方法(選定ルール)については、公平な手続きで行うことが望めます。
- ・ 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設計し価格差を設定したりリストを示して、各参加者から希望位置の提示を受け、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、この場合は不在所有者が不満を持ち調整に時間を要しています。
- ・ 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あり、事業採算性を考慮すれば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、合意形成を円滑に図るためにも、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く、その処分に苦心しているケースも見受けられます。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。
- ・ 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。

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一定のルールに基づいて、一斉に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。

権利変換期日までに、権利変換に伴い権利を失う者に対して補償金を支払う必要があります。権利変換後は、新マンションの敷地に関して必要な登記を行います。



権利変換に伴い権利を失う者に対する補償

- ・ 建替え前の現に存するマンションに関する権利(区分所有権や借家権など)又は敷地利用権を有する者、隣接する土地の所有者(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、建替え後の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、補償金を支払わなければなりません(75条)。
- ・ 補償額の算定方法については、【資料0】を参照して下さい。

権利変換期日における権利変換

- ・ 敷地利用権については、権利変換期日において、建替え前の現に存するマンションの敷地利用権は失われ、権利変換計画に従い、建替え後の新マンションの敷地利用権を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敷地がある場合、その所有権又は借地権は、失われるか又は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土地に関しては、その所有権等を建替組合が取得することになります(70条)。
- ・ 権利変換期日において、建替え前の現に存するマンションは建替組合に帰属し、権利変換計画の定めるところに従い、建築工事の完了の公告の日に、再建される新マンションの区分所有権を与えられる者が新マンションの区分所有権を取得します。また、建替え前の現に存する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、再建される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(71条)。
- ・ 建替え前の現に存する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については、再建される新マンションが完成していなくとも、権利変換期日以後は、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。このような手続きを通じて、担保権者が保護され、円滑かつ安定的に事業を進めることになります(73条)。

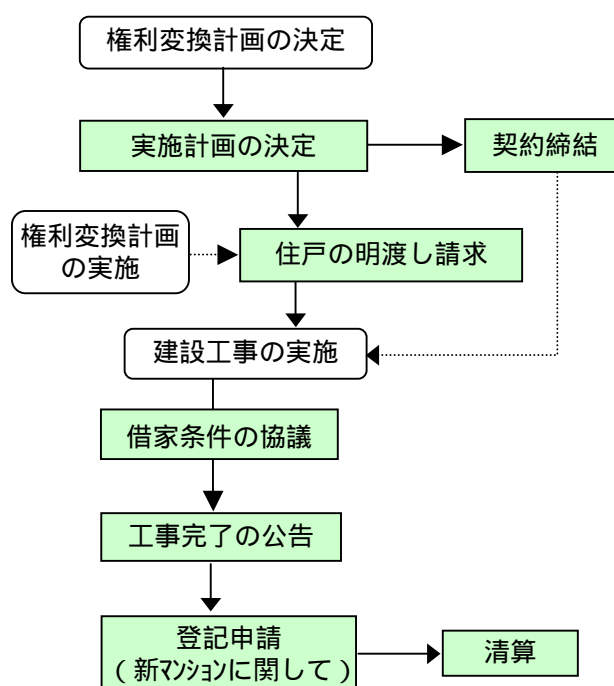
権利変換後の登記申請

- ・ 建替組合は権利変換期日後、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必要な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(74条)。

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定すると、住戸の個別設計や最終調整を行い実施設計を確定し、それに基づいて組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。その後、占有者等に対し、一定の期日までに住戸の明け渡しを行うよう請求します。明け渡しが完了すると、いよいよ旧マンションの解体・新マンションの着工になります。

建設工事中に、権利変換により区分所有権を与えられる者と借家権を与えられる者との間で借家条件の協議を行います。工事完了の公告までに協議が整わない場合には、審査員の過半数の同意を得て、組合が家賃等の裁定を行います。

工事完了後は、新マンションに関する登記申請などを行います。



実施設計の確定

- ・ 権利変換計画が決定すると、最終的な建替え参加者と各参加者の住戸位置等が確定します。この後、各区分所有者と確認をしながら、住戸の間取りについての軽微な変更(和室を洋室に、又その逆など)や内装のカラーパターンの決定、共用部分や共用施設等の最終調整を必要に応じて行い、全参加者の合意を得て実施設計を確定します。

契約の締結

- ・ 実施設計が確定し全参加者の同意が得られると、建設会社等と工事の請負契約を締結します。従来は、建替え参加者全員が個別に業者と契約を締結するケースがほとんどでしたが、建替組合に法人格が与えられたことにより、建替組合と建設会社等との間で1本の契約ですむことになります。
- ・ 契約内容については十分に確認することが必要です。

住戸の明け渡し

- ・ 建替え工事に向けて、占有・居住を継続している者は、その住戸の明け渡しを行う必要があります。
- ・ 権利変換期日において権利を失った従前の居住者は、建替組合が通知した明け渡し期限までの間は、従前の用法に従って、その占有を継続することができることになっていますが、明け渡しの請求があった場合には、その期限までに、住戸を明け渡す必要があります(79条)。
- ・ この明け渡しの期限は、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。明け渡し請求を行う場合は、スケジュールに余裕を満たせて行う必要があります(80条)。

借家条件の協議

- ・ 権利変換計画においては、旧マンションに居住していた借家人は、建替え後の新マンションに居住することができることとなります。新マンションに移る区分所有権と賃借人は、家賃その他の借家条件について協議する必要があります(83条)。
- ・ 建替え後の新マンションの建築工事の完了の公告の日までに、協議が成立しないときは、当事者の一方又は双方の申立てにより、建替組合が次の事項について裁定することができます(83条2項)。

賃借の目的

家賃の額、支払期日及び支払方法

敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

- ・ 賃借の目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、家賃の額については賃貸人の受けるべき適正な利潤を、その他の事項についてはその地方における一般の慣行を考慮して定める必要があります(83条3項)。【資料0】を参照して下さい。
- ・ なお、建替組合には3人以上の審査員を定めることとなっていますが、この組合の裁定に対しては、審査員の過半数の同意が必要となります(83条2項)。この裁定に不服がある者は、その裁定があった日から起算して60日以内に、訴えをもってその変更を請求することができます(83条6項)。

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、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(81条)。

(2) 新マンションに関する登記の申請

- ・ 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(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

- ・ マンション建替事業の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する必要があります。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差額があるときは、建替組合は、その差額に相当する金額を徴収又は交付するなどの清算業務を行う必要があります(85条)。

建替え参加者の間では、建替え後の新マンションの管理規約についての検討を開始します。管理規約の検討をどのタイミングで開始するかについて、建替え参加者の中で議論しておくことが重要になります。

管理規約の検討時期

- ・ 建替え後の新マンションの管理規約についてどのタイミングで検討を開始するのかを考える必要があります。過去の事例では、建替え合意(全員一致)後に、新マンションでのペット飼育を禁止する新管理規約の内容に反発して、建替え推進者が反対を表明するようになったケースも報告されています。
- ・ 建替え決議前の段階であれば時間をかけた議論や対応が考えられますが、新管理規約の問題から建替え決議に反対する者が現れるなど合意の過程が混乱する可能性があります。逆に遅すぎれば、既に始まっている事業に対して反対が表明されることとなり、対応が複雑になることが考えられます。
- ・ 問題となりそうな論点については、基本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れます。その上で、建替え決議後に、建替え工事の進捗状況にあわせて、新管理規約の検討を開始するのが適切であると考えられます。
- ・ なお、円滑化法では、施行者が、都道府県知事の認可を受け、施行再建マンション(建替え後の新マンション)やそれにかかる土地、付属施設(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。)等についての管理規約を定めることができると規定しています(94条)。この管理規約は、1棟のマンションにあっては区分所有法30条第1項の規約、団地の場合は区分所有法第66条において準用する同30条第1項の規約とみなされます。
- ・ 建替え後の新マンションにおける良好な管理の確保のため、新マンションの管理規約は、標準管理規約を参考にしつつ適正に定める必要があります。