



## STEP 3 建物の再生の進め方に対する推進決議を行う

住民意向調査を踏まえて建物の再生の進め方に対する提案をします。特に、「一括建替え」か「棟別再生」、もしくは当面は維持修繕のみの「現状維持」とするのか、方針を定めて説明します。

### 【この段階の目標】

立案した建物の再生の進め方に対する区分所有者の理解を深め、管理組合の総会（集会）において、建物再生に向けた推進決議をすることが目標です。

注）詳細な建築図面の作成や事業費の算定は多額の費用を要しますので、推進決議を経て計画費が予算化されるまでは困難と考えられます。この段階では、区分所有者の多数が納得できる基本的な改修・建替えのルール of 提案に重点を置いた検討とするのがよいでしょう。

### 1 建物の再生の進め方を検討する

アンケート結果や立地条件等を踏まえて、「一括建替え」、「棟別再生」、あるいは当面は現状維持とするのか、現在の団地において適切な建物の再生の進め方を検討します。

### 2 建物の再生計画を立案する

①で検討した再生の進め方に従って、おおよその再生計画を立案します。一括建替えでは建物イメージや費用負担の目安等を作成し、棟別再生では各棟が建替えや改修を行う場合のルール等も作成します。



### この段階での「推進決議」とは？

改修や建替えの実施を決議することではなく、それらに向けた活動を推進する（修繕積立金等から計画作成費の拠出をする場合はその旨の決議を含む）ことです。

### 3 区分所有者に再生計画案を説明する

これまで行ってきた検討結果を踏まえて、配布資料の作成や説明会を行います。また、区分所有者からの意見を参考に再生計画案の再検討を行い、推進決議において多数の賛成が得られるようにします。

### 4 建物再生の推進を決議する

管理組合の総会で、建物の改修または建替えに向けた活動の推進を決議します。その中で、予算と組織を決議します。原則として、区分所有者および議決権の3/4以上の賛成を得ることを目指します。

## 1. 建物の再生の進め方を検討する

建物の再生では、団地内のすべての建物を一斉に建替える「一括建替え」と、1棟ごとに合意のできたところから改修や建替えを実施する、あるいは修繕のみを実施することを選択する「棟別再生」、団地全体として維持修繕のみ行うこととする「現状維持」の3通りの建物の再生の進め方が考えられます。団地の立地や経済情勢、及び区分所有者の意向等を踏まえて、団地として、どのように進めるのかを検討する必要があります。

**Q** わたしたちの団地では「現状維持」の要望が大勢でしたが、今後、どのようにすればよいでしょうか？

**A** 建物の現状維持を選択する場合は、長期修繕計画の確実な履行について管理組合で再確認するとよいでしょう。なお、住民の高齢化や空き家の増加などに対して区分所有者の不安がある場合は、第3部に示す、福祉サービスの充実や空き家の有効利用等の方法を検討することが有効と考えられます。

**Q** わたしたちの団地では「一括建替え」と「棟別再生」のどちらが適しているか、どのように判断すればよいでしょうか？

**A** 一般に「一括建替え」は都心部や駅前など立地条件がよく、比較的小規模な団地で採用しやすい方式であると言われていています。一方、「棟別再生」は郊外部にある、比較的大規模な団地での採用が考えられる方式であると言われていています。以下の表を参考に検討して下さい。

国土交通省「マンション建替え実務マニュアル」を参考にして作成

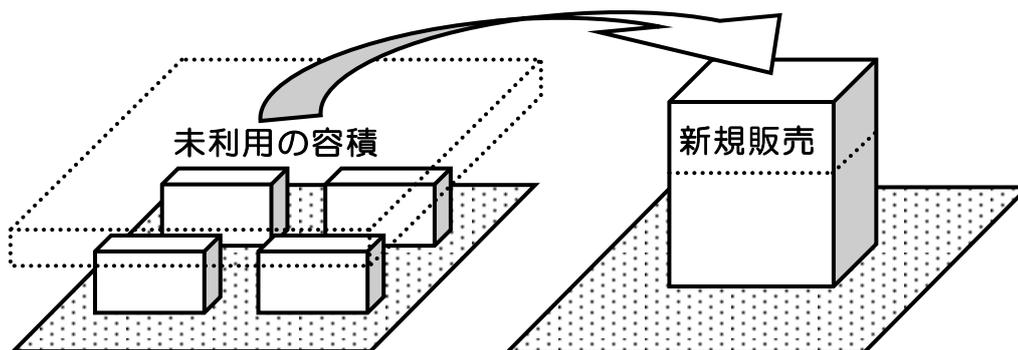
		一括建替え	棟別再生
メリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>建物や広場の配置の計画的な再編（まとまった広場、駐車場、共用施設等の確保）が容易である。</li> <li>建物の容積率を高めやすいため、区分所有者の費用負担軽減の可能性が高いなど相対的に事業性が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>棟ごとに再生方針を選択できるため、多様な区分所有者要望を並立しやすい。</li> <li>合意ができたところから機動的に改修や建替えが行える。</li> <li>保留床の分譲が必要な場合、販売時期が分散するため販売しやすい。</li> </ul>
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者数が多くなるため団地全体での合意形成が難しい。</li> <li>大量の仮住居が必要な場合がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替えの場合、北側棟への配慮から容積率を高めにくく事業性が相対的に低い。</li> <li>改修、建替え棟と修繕のみの棟の間で、希望者の住戸交換・住替えが必要になることが多い。</li> </ul>
どちらを採用するかの判断の視点	団地の規模（合意形成）	区分所有者数や団地を構成する棟数が相対的に少ない場合に適する。	区分所有者数や団地を構成する棟数が相対的に多い場合に適する。
	立地条件（事業性）	都心部や駅前などマンションの市場環境が良好な立地で、保留床の販売価格と処分性が高い場合に適する。	郊外などで販売価格が低めか、または容積率に余裕がなく、自己費用負担ありによる改修、建替えが前提となる場合に適する。
	事業期間（事業性）	相対的に短期間で事業の完了が見込まれる場合に適する。	段階的な建替えが必要など、事業が長期化することが見込まれる場合に適する。
	区分所有者の意向（合意形成）	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地全体の4/5以上の合意が得られる見込みがある場合に適する（一般的には、建替えの費用負担が無いが、または低額で済む場合が多い）。</li> <li>一括建替えによる団地空間の再編への要望が強い場合に適する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用負担ありでも改修や建替えを希望する区分所有者が多い場合に適する。</li> <li>修繕、改修、建替え等の多様な要望があり団地全体で一本化が難しい場合に適する。</li> <li>建物再生を実施する時期が揃わないが、順次進めたい要望が強い場合に適する。</li> </ul>

Q 大規模な団地では「一括建替え」が容易ではないと聞きましたが何故でしょうか？

A 一括建替えの実現には、団地全体の4/5以上の多数の賛成が必要です。このような多数の賛成が得られるためには、合意形成すべき区分所有者の数ができるだけ少ないことが条件になります。さらに、多数の区分所有者の合意を得やすくするためには、区分所有者の費用負担を軽減することが必要になります。費用負担を軽減する仕組みは、下図の「等価交換」と呼ばれる方法によります。この方法は、大きな容積のマンションに建替えをし、新たに生み出した保留床を分譲して建替え費用をまかなうことで、建替え参加者の費用負担を軽減する方法です。このため、この方法が採用できる団地は、未利用の容積があり、保留床を高く販売できる好立地の場所に限られます。住宅需要の非常に高い地域以外では、保留床（マンション戸数）を高い価格で同時に販売することが難しいため、費用負担の軽減を前提にした一括建替えの実現は容易ではないと考えられています。

- ・ 未利用の容積を活用し、大きな容積のマンションに建替え
- ・ 新規販売用の住戸をつくり、その売却収入を事業費に充てるため、建替えに参加する区分所有者の負担が低減

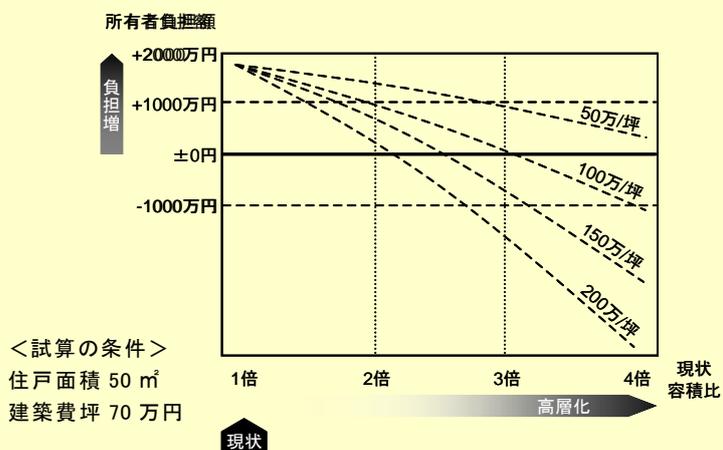
条件：未利用の容積があること  
新規住戸の販売のための市場性のある地域に立地していること、等



出典：「マンション建替えマニュアル」国土技術政策総合研究所監修

区分所有者の負担額は、容積を何倍に増やせるかと地価の関係で、ある程度決まります。

図は、千葉大学・小林研究室による試算です。この図によると、地価が100万円/坪で容積率を3倍にできると、ほぼ負担ゼロで建替えができます。この数値は、過去に一括建替えに成功した事例の数値に近いので信頼性は高いと思われます。\*



\*建築基準法等による制限により容積率を図に示す値まで増やすことができない場合があります。

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP3

Q 一括建替えを選択する場合、どのような点に気をつける必要がありますか？

A 一括建替えは、区分所有法第70条に基づき、敷地を共有する団地の集会で区分所有者数及び議決権の各4/5以上、かつ、各棟について同じく2/3以上の賛成により行うことができますが、同法に基づく一括建替えが適用できる団地は以下のように条件が定められています。また、事業が相対的に大規模となるため、全体に配慮した計画を作成する必要があります。

**① 法律上確認すべきこと(区分所有法第70条に基づく一括建替えが適用できる団地)**

- 1) 団地内のすべての建物が区分所有建物であること
- 2) 敷地が全建物の共有であること
- 3) 団地内のすべての建物を団地の管理対象としていること

以上3つの条件を満たしていること。この条件を満たさない場合は、棟別再生の方法により、全棟を建替える必要があります。

**② 建替え期間中の団地住民の仮居住先等の確保**

建替えでは建替え期間中(1～2年程度)に一時的に住む場所(仮居住用の住宅)が必要となりますが、一括建替えではそのための住宅が相対的に多数に上るため、その確保の方法を検討する必要があります。また、建替えに参加しない団地の住民の住宅の確保についても検討を行います。

**③ 団地内外の環境変化への配慮**

一括建替えでは建物の高層化・大型化が想定されるため、建替えに伴う団地外への環境の変化(日照、景観等)についても考慮する必要があります。また、団地内の居住環境が大きく変化することが予想されるため、これまでの環境に慣れ親しんだ住民(特に高齢者)がとまどいなく、建替え後も継続して住み続けられるよう、共用部分を含めて計画上の配慮を行います。これまでの例では、特徴的なデザインの新しい建物への継承や、樹木の保存等が行われています。

Q 棟別再生を考える場合、どのような点に気をつける必要がありますか？

A 棟別再生は、建替えについては区分所有法第62条に基づき、建替えを行う棟については区分所有者数及び議決権の各4/5以上、かつ区分所有法第69条に基づき、敷地を共有する団地における議決権(土地の持分の割合)の各3/4以上の賛成が必要になります。一方、建物の改修については、その内容により多数決の要件が変わると考えられます(51頁～53頁を参照)。また、以下の点に留意して検討を行ってください。

**① 法律上確認すべきこと**

団地は、建築基準法第86条1項に定める一団地認定を受けていることが一般的です。建替え等で建物を大きくする場合は、日照等、その認定基準を満たすことが必要です。

**② 将来、別の棟が再生を行う権利の侵害への配慮について**

棟別再生では、ある棟が大型の建物に建替えや増築を行った場合、その団地に対する容積率の制限から、将来別の棟が建替えや増築を検討した場合、希望した広さの建物にすることができなくなる可能性があります。このような「容積率先喰いの問題」への配慮が必要です。

**③ 団地の環境について配慮すべきこと**

団地は建設時、日照のほか、公園、緑地、商店施設等を含めて団地全体を一体のものとして良好な環境となるよう設計されています。しかし、棟別再生を無秩序に進めると全体としての環境を損なう恐れがあります。そのため、団地の将来像を想定しつつ、公園や集会所も含めて棟別再生のルールを定めて進めることが大切です。

**④ 団地内の電気・ガス・水道設備について配慮すべきこと**

建替えや改修によって、電気容量等を増やしたい場合、既存の団地内幹線では容量が不足する場合があります。この場合は、幹線の改修工事をしたり、敷地外から直接導入したりする必要がありますので、その費用負担について検討する必要があります。

**⑤ 住戸交換について配慮すべきこと**

棟別再生では、修繕・改修・建替えを希望する者が、団地内で住戸交換することが必要になる場合があります(詳細は49頁を参照)。これを円滑に進めることが、各棟での合意形成を進めるための鍵になると考えられます。この場合の住戸交換ルールや費用負担について検討する必要があります。

Q ブロック別再生は、どのような場合に選択されるのでしょうか？

A 次の二つの場合が考えられます。

- ① 一括建替えの検討の結果、ブロック別再生が選択される場合  
立地や容積率の余裕から自己負担を軽くした建替えが可能で、相当数の区分所有者が賛同しているが、法律で定める特別多数決の条件を満たすことが難しい場合は、団地内に建替えブロックを設定することで建替えができる場合があります。
- ② 棟別再生の検討の結果、ブロック別再生が選択される場合  
棟別再生の過程で隣接する数棟が合意し、ブロック別再生に発展する場合です。

Q 隣接して別の団地がありますが、気をつけることはありますか？

A 下記のように様々な可能性がありますので、いずれかに当てはまる場合は、再生の進め方を検討する際に十分に配慮することが必要です。

- ① 複数の団地をまとめて建築基準法上の一団地認定を受けている  
複数の団地を合わせて、建築基準法第 86 条1項に定める一団地の総合設計制度の認定(一団地認定)を受けていることがあります。この場合は、一つの団地内の合意形成だけでは、建替え等ができない場合がありますので注意してください。なお、現時点では、一団地認定を解除するためには、土地所有者全員の合意が必要とされています。このため、一団地認定を受けたまま、その変更という形で進める例が多くなると考えられます。後者の場合は、他の所有者の同意は必要としませんが(建築基準法 86 条 2 項)、他団地や他棟との関係で支障がないことについて(日照や通路の確保等)、千葉市から認定を受けることが条件になります。
- ② 都市計画法上の一団地の住宅施設になっている※  
都市計画法 11 条に定める「一団地の住宅施設」として建設された団地は、良好な住環境を維持するために周辺より低い容積率が設定されているなど、きびしい都市計画制限を受けている場合があります。こうした条件は、広域の都市計画の観点から指定されているため、その変更は当事者の同意だけではできないとされています。このため、建替え等で容積率を高めたい場合は、区域内の土地所有者の同意を得つつ、千葉市の承認をえて都市計画法に定める地区計画に移行することが必要と考えられます。  
※千葉市では、一団地の住宅施設に指定されている団地は報告されていません。
- ③ 電気・ガス・上下水道・共用施設等が共有になっている  
電気、ガス、上下水道等の供給管が、隣接した団地等と共有になっている場合があります。さらに、浄化槽や給水塔の敷地、公園等、共用施設の敷地が、隣接団地の土地所有者との共有となっている場合があります。これらの場合は、建替え等に際して共用関係を解消することが必要になることが多いと考えられますので、隣接団地の所有者と早めに協議することが大切です。

Q UR都市機構(旧・日本住宅公団)の賃貸住宅と隣接する場合の相談先を教えてください。

A 千葉市においては、UR都市機構(旧・日本住宅公団)の賃貸団地との間で、一団地認定や供給管の共用が行われている分譲団地があります。

団地の再生にあたって、UR都市機構(旧・日本住宅公団)との協議・調整が必要になる場合は、検討の早い段階で下記に相談することが望ましいと言えます。

UR 都市機構 問合わせ先  
千葉地域支社 業務部マンション再生支援チーム (電話)043-296-7657

## 2. 建物の再生計画を立案する

一括建替えと棟別再生、あるいは現状維持のうち、どのように建物の再生を進めるのかを区分所有者が判断できるよう、それぞれの方式に合わせた建物の再生計画を立案します。なお、建物の再生の進め方については、検討委員会が望ましい方式を提案することはあっても、その決定はあくまでも管理組合の集会において区分所有者が行うということに留意する必要があります。

再生計画には、今後、具体的な事業計画を策定していく際の前提となる団地の再生目標、建替えや改修の場合の実施ルール、権利関係の調整方法、大まかな概算費用と費用負担の考え方、再生後の管理の考え方等を盛り込んでおくとよいでしょう。

なお、この段階は「再生推進決議」の前ですので、推進決議を得るために必要な基本方針を明確にすることを中心課題にすることが有効と考えられます。このため、再生に要する費用についても、詳細な建築図面に基づいた見積りではなく、あくまでもボリュームスタディ（大まかな建物の想定）程度に基づく概算費用の算定に留まるのが一般的です。

**Q 「一括建替え」の検討を行う場合、建替え計画の立案では、どのようなことを検討すればよいですか？**

**A** 団地の一括建替えは、基本的に単棟型のマンションの建替え計画と同様の考え方になります。建替え計画では、一般に以下のような内容を立案して、この後の「建替え推進決議」に向けた成果とすることが考えられます。

### ① 一括建替えの必要性について

- ・建物の老朽化の状態や、必要な修繕費用について整理する。
- ・これまで実施した区分所有者意向調査の結果をまとめる。
- ・以上を通して、一括建替えの実現に向けて検討することの必要性、及び、建替えにより何を指すのか(例えば、高齢期まで住み続けられる快適な環境の実現等)についてまとめる。

### ② 建替えの基本的な事業方針について

- ・一括建替えでは、区分所有者の費用負担の軽減が課題となることから、建替えにより、どの程度高容積化し、費用負担を軽減できるか検討します。なお、法定容積率までに余裕があっても、敷地形状や日影規制等によって大きな建物が建てられない場合があります。このため、建物の概要設計を行うことが必要になります。
- ・建替え非参加者への対応についても検討しておくとい良いでしょう。
- ・上記の検討成果を踏まえて、一括建替えの事業目標をまとめます。例えば、「〇〇程度の費用負担での建替えを目標にする」「そのために容積率(または戸数)を〇倍程度に引き上げる」等です。なお、この目標に無理があると、実施計画の段階でデベロッパーが見つからずに頓挫しますので、慎重に検討します。

### ③ 事業の実現可能性を判断することが可能な客観的な資料

- ・保留床の分譲というリスクが伴うため、周辺のマンション市場の現状など、事業が成立し得ることを示す資料が求められます。団地の建替えは長期間に及ぶ可能性があるため、正確な判断は難しいと予想されますが、できる限り関連資料を集めることが大切です。

### ④ 建築計画の基本方針や重視すべき点について

- ・建物の問題点や区分所有者の要望を踏まえて、建築計画の基本方針を検討します。住戸の性能、集会所・駐車場等の考え方、あるいは高齢者への配慮事項を示すことが一案です。
- ・なお、一般に建替えで高層化されるため、従来の環境に慣れ親しんだ区分所有者にも理解されるように、廊下やバルコニー、屋上、エレベーターの計画イメージを検討することも大切です。

⑤ 今後の計画の進め方の大まかなスケジュール

- ・計画期間の長期化は、前提となる経済情勢が大きく変化する可能性があるため、節目となる「推進決議」や「建替え決議」をいつ頃までに行うかの目安が必要と考えられます。
- ・一般的には、推進決議の後に、デベロッパーの参画を求めることになります。その選定方法について、あらかじめ検討しておくことが望ましいでしょう。

Q 「棟別再生」を検討する場合、再生計画の立案では、どのようなことを検討すればよいですか？

A 棟別再生では、棟ごとに再生方法を立案し、合意形成のできた棟から順次再生を行っていきます。このため、団地全体としての最終的な姿を描くのではなく、個別棟の再生が団地全体の環境を悪化させることのないように、あるいは先に行われた棟の再生が、後から別の棟が再生を行う際の障害になることがないように、あらかじめ棟別再生のルールを設定することが重要です。以下のような内容が考えられます。

① 棟別再生の必要性と目的について

- ・建物の老朽化の状態や、必要な修繕費用について整理する。
- ・これまで実施した区分所有者意向調査の結果をまとめる。
- ・以上を通して、今後、棟別再生の実現に向けて検討することの必要性、及び、再生により何を指すのか(例えば、多様な要望を満たしつつ快適な環境を実現する等)についてまとめる。

② 棟別再生の基本的な事業方針について

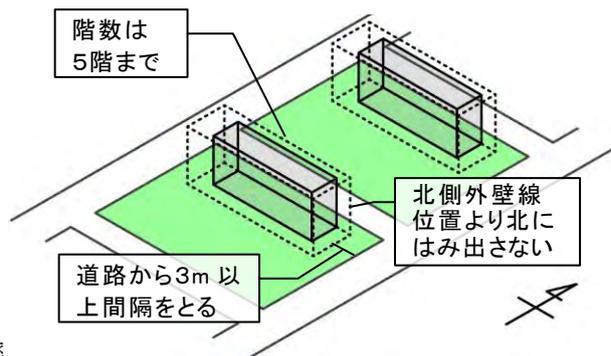
- ・棟別再生で実施が予定される再生方法をまとめます。例えば、建替え、エレベーター増築、部屋の増築、等です。合わせて、STEP2の3(26頁)で検討した大まかな費用を整理しておきます。
- ・一般的に、改修・建替え費用の自己負担が生じます。その基本的な考え方を整理します。例えば、「費用は当該棟が負担する」「修繕積立金を棟別に分割した金額を使用できる」等です。
- ・再生非参加者(住戸交換による転出者)に対する配慮についても検討しておくといでしょう。

③ 棟別再生ルールの基本方針について

- ・この段階で最も重要なことは、棟別再生ルールの概要を検討して、再生推進決議に向けて合意形成を図ることです。そのために、下記の項目について検討することが重要となります。

A) 建物の建設可能範囲に関するルール

棟ごとに建替えや増築を行った場合、他棟の日照条件を極度に悪化させたり、プライバシーを侵害したりするようなことは避ける必要があるため、右図のような考え方で、棟ごとに利用可能な空間の範囲を再生ルールとして、あらかじめ設定しておくことが望まれます。



建物の建設可能範囲設定の例

B) 容積率等の利用に関する調整

先に建替えた棟が団地全体に対する容積率の多くを使ってしまい、後の棟の再生が制限される、いわゆる「容積率の先喰い」が起きないように、棟ごとに利用できる容積率の上限を、あらかじめ設定しておくことが望まれます。

C) 団地内の通路・広場・駐車場・設備幹線などの位置等についての確認

団地内の共用空間や施設等について、どの程度の変更を認めるかを取り決めます。特に、「団地内でのころがし方式の建替え」(86頁参照)を想定する場合は、最初に空地进行を潰すことになる可能性を検討しておくことが必要になります。また、団地内通路については、ある棟の建替えや増築が、他棟の通行や、車両の通行の障害となることがないように配慮します。

### 3. 区分所有者へ再生計画案を説明する

これまで行ってきた検討結果を踏まえて、検討委員会は団地の再生計画案のとりまとめを行い、区分所有者に説明します。また、その結果、区分所有者から上がってきた意見について、内容を検討のうえ再生計画案に適宜反映させます。

**Q 再生計画案の説明資料のとりまとめはどのように行えばよいですか？**

**A** これまで検討してきたことを説明資料としてまとめます。とりまとめは、検討委員会が、専門家（コンサルタント）等のアドバイスを受けながら担当することが一般的です。また、一般区分所有者への説明を行う前に、必要に応じて理事会や区分所有者の有志と一緒にワークショップ（共同勉強会）を開催し、建物の模型等を用いながらイメージを共有し、再生計画案や説明資料を詰めていくことも有効です。

#### トピックス：ワークショップとは

あるテーマについて話し合うときに、参加者が共同で様々な作業を行う中で、それぞれが考えていること、思っていることを発見し、お互いの意見を交換して理解しあうための方法です。この方法によって、普段は気づかなかった意見が引き出され、参加者の間で意見を共有することができます。

意見を付箋に書いて整理する方法、選択肢を示す旗を掲げて全体の意見を確認する方法、図面や模型を作りながら考える方法など、様々なものがあります。実際に行う際には、ワークショップに詳しい専門家（コンサルタント）の力を借りるのがよいでしょう。

**Q 区分所有者への説明はどのように行えばよいですか？**

**A** 説明会だけではなく、管理組合により配布される定期刊行物、回覧、掲示板、アンケート等を活用して、随時行うことが大切です。この段階で重要と考えられることは、委員会側と一般区分所有者が、直接意見交換できる場の設定です。特に、内容の理解が不十分であったり、反対意見があったりする区分所有者が、気軽に意見交換できるような場が必要です。このため、戸数の多い団地では、棟ごとに担当者を決めて個別説明したり、棟ごとに説明会を開催したりするなどして、意見交換が十分にできるような方法をとることも効果的です。

**Q 区分所有者への説明における注意点は何か？**

**A** 次の点に注意することが大切と考えられます。

1. まず理事会に説明して大筋の賛同を得ること

委員会は、まず理事会に再生計画案を報告し、適宜修正を加えながら賛同を得ます。

2. 事業の実施を決定することの説明ではないこと

この段階の目標は、「推進決議」をとることにあります。これにより、必要な検討費用を予算化でき、管理組合としてデベロッパー等との正式交渉が開始できると考えられます。事業の実施を決定するのは、次の段階に進んでからであり、法的な拘束力を持つ「建替え決議」、「改修に係る決議」の段階です。従ってこの段階における説明は、あくまで本格的な検討を開始することについて承認を求めるものです。

3. 不在所有者に対しても説明を徹底すること

不在所有者は、団地再生に関する意識が団地内に居住する区分所有者と異なる場合があり、また、情報不足や理解不足に陥りやすいため、再生計画案の説明資料の送付だけではなく、普段、団地内で配布を行っている印刷物を送付することや、定期的に手紙、電話、FAX 等で連絡を行うなど、日頃から意思疎通に努めることが大切です。

## 4. 建物の再生推進を決議する

建物の再生の進め方に対する区分所有者の理解が深まり、団地として建替えや改修の必要性が認識された場合、理事会は検討委員会からの報告を受けて、今後、管理組合として建物の再生を推進していくことを決めるための「推進決議」を総会に提案します。

**Q 「推進決議」の目的とは何でしょうか？**

**A** 二つの目的があります。一つは、再生方法に関する基礎的な検討を踏まえ、管理組合としてどのように再生を進めてゆくか中間段階での意思確認をすることです。これにより、これまでの検討委員会を、法的拘束力をもつ建替え決議等の実施に向けて詳細な計画を検討する組織（以下、計画委員会）に衣替えします。この場合は、普通決議（区分所有法 39 条）で構わないと考えられますが、建替え決議などの 4/5 以上というハードルを考えれば、この段階で相当割合の賛同をとることが望ましいといえます。もう一つは、詳細な検討と合意形成活動を進めるための費用を予算化することです。修繕積立金を取り崩すために規約の変更が必要な場合は、3/4 以上の特別多数決で決議する必要があります。

なお、棟別再生を推進する場合は、今後、再生を検討する棟ごとに計画組織（以下、棟委員会）を設置する必要があります。このため、棟委員会の設置方法についてもこの段階で議決しておきます。

**Q 「推進決議」では具体的に何を議決するのですか？**

**A** 理事会は、「団地の建物再生の推進に関する事項」を総会の議案としてとりまとめ、管理組合として、一括建替えまたは棟別再生に向けた実施計画の策定を行うことを決議します。具体的には、議決を受ける必要があるのは以下の2点です。

**1. 改修(または建替え)決議に向けた計画を検討する組織の設置に関する事項**

再生方針に基づき、最終的に、一括建替え決議、各棟の建替え決議、改修(共用部分の変更)の決議などを行う必要があります。このためのより具体的な計画を検討する組織の設置について決議します。

**2. 改修(または建替え)決議に向けた計画の検討に要する資金の拠出に関する事項**

上記の具体的な計画の検討に要する資金の拠出方法(修繕積立金の取り崩し等)と金額を決議します。

**Q 計画を検討する組織（計画委員会・棟委員会）は何をするのですか？**

**A** 委員会は具体的な実施計画を検討する組織です。また、専門家・事業協力者（デベロッパー等）などの選定と区分所有者の合意形成に係る活動等も担います。委員会の設置は、「設置運営細則」案を作成して議決を得て行います。

次頁に、棟別再生の場合の計画委員会・棟委員会の設置運営細則の例を示します。

### 集会上に提起する議案例と多数決要件

	議案内容	関連議事資料	多数決要件
議案 1: 委員会設置について	改修(または建替え)の決議に向けた具体的計画を策定するための「計画委員会」を管理組合理事会の下に設置すること	計画委員会の設置運営細則案	区分所有者及び議決権の各過半数(3/4 以上が望ましい)
議案 2: 検討資金の拠出について	修繕積立金から拠出する場合 ・ 再生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。(規約に定めがない場合は規約の変更) ・ その額は年間〇〇とすること。	規約の変更案	区分所有者及び議決権の各 3/4 以上

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP3

### 棟別再生計画委員会「設置運営細則」の例

〇〇団地の棟別再生を推進する決議が成立したことに鑑み、棟別再生の実現に向けた具体的計画等を検討・立案するため、〇〇団地管理組合内に、理事会の諮問機関として、〇〇団地棟別再生計画委員会（以下「計画委員会」と称す）を、以下の規約の元に設置する。

#### 第1条（委員会の目的）

計画委員会は、棟別再生の具体的計画等を検討・立案し、各棟の再生事業の実施に対する団地としての承認決議（以下、「承認決議」と称す）の成立に向けた活動を行うとともに、各棟の建替え決議または改修決議の成立を支援する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、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）、4条（委員会の招集及び議決）

省略（検討委員会と基本的な考え方は同じ）

#### 第5条（計画委員会の権限）

1. 計画委員会は、次の事項を行うものとする。
  - 一 棟別再生計画の策定に関する事項
  - 二 棟別再生事業に関する区分所有者の合意形成及び住戸交換の調整等に関する事項
  - 三 棟別再生計画の策定等にかかる専門家・事業協力者の選定に関する事項
  - 四 棟別再生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 改修または建替えの実実施計画を策定する棟（以下、再生実施棟と呼ぶ）の計画策定及び合意形成の支援に関する事項
  - 六 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6条（管理組合への報告義務等）

1. 計画委員は、管理組合に対して、下記の事項を報告しなければならない。
  - 一 棟別再生計画の策定及び合意形成に関する事項
  - 二 再生実施棟の計画策定及び合意形成に関する事項
  - 三 各年度の事業報告及び会計報告
  - 四 その他、計画委員の活動に関して理事会が求める事項
2. 計画委員会は、管理組合理事会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理事会の承認を求めなければならない。
  - 一 専門家又は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

#### 第7条（棟委員会の設置）

1. 再生実施棟は、当該棟の区分所有者及び議決権の各過半数以上の賛同を得て、計画委員会の下部組織として、当該棟の再生計画の策定、並びに合意形成に関わる活動を行う組織（以下「棟委員会」という）を設置することができる。
2. 棟委員会は、計画委員会に対して、当該棟の再生計画策定及び合意形成の状況、並びに住戸交換希望者の状況を随時報告するものとする。
3. 計画委員会は、当委員会の予算内で、再生実施棟の計画策定及び合意形成のために業務委託費を割り当てることができる。なお、棟委員会が当該予算を用いて専門家又は事業協力者に業務委託する場合は、第6条2項に定める承認条件に準じるものとする。

#### 第8条（会計）

省略（検討委員会と基本的な考え方は同じ）

参考：「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（国土交通省）を参考に作成

棟別  
再生

## STEP 4

## 実施計画を策定し合意形成を行う

棟別再生の推進決議の成立を受け、団地全体での建物の再生の進め方と各棟の再生方法を策定し、区分所有者の合意形成を図ります。

## 【この段階の目標】

建物の再生（改修または建替え）を、多数の賛成を得て決議することが目標です。建替えであれば、その棟の4/5以上の賛成による建替え決議と団地全体の3/4以上の賛成による建替え承認決議が必要になります。改修は、改修の内容で異なりますので、マニュアル本文の51～53頁に紹介した決議の成立条件を参考にしてください。

1

棟別再生の実施計画を  
策定する 団地

団地の計画委員会※<sup>1</sup>は住民意向調査の結果等を踏まえ、専門家（コンサルタント）の協力を得て、団地全体の改修または建替えの実施計画案を策定します。この案を、住民との意見交換を通して適宜修正しながら最終案を固めます。

2

再生実施棟へ  
棟委員会を設置する 団地  
と棟

計画委員会は最初に改修または建替えを希望する区分所有者の多い棟について、棟委員会※<sup>2</sup>の設置を支援します。過半数の賛成が得られた棟では、棟委員会を発足させます。

3

再生実施棟の事業計画を  
作成する 棟

棟委員会は、専門家（コンサルタント）の協力を得て、区分所有者の意向を把握しつつ、改修または建替えの設計図面等を作成し、必要な費用の見通しをつけます。



4

関係者の  
合意形成を図る 団地  
と棟

再生実施棟の改修または建替え決議、及び団地全体による承認決議の成立に向けて、区分所有者の合意形成を図ります。周辺棟への日照等の影響に配慮した検討や、団地内での住戸交換の可能性を検討するとよいでしょう。

5

再生実施棟の  
改修または建替えを決議する 団地  
と棟

再生実施棟で概ね賛成が得られる見通しがついた段階で、その棟の建替え決議と、団地としてその棟の計画を認めるための建替え承認決議を行います。

※1 計画委員会：主に団地全体の計画、合意形成活動を行う組織

※2 棟委員会：主に棟の計画、合意形成活動を行う組織

## 1. 棟別再生の実実施計画を策定する

団地として「棟別再生」の推進を決議し計画委員会を発足させた後で、最初に行うことは、専門家（コンサルタント）の選定および業務発注です。専門家（コンサルタント）は、計画委員会と相談しながら実施計画を作成します。この作業と並行して、第一期の再生実施棟を定めるために、その棟の区分所有者等と事前交渉を進めます。

**Q** 専門家(コンサルタント)をどのように選べばよいですか。また、どのような業務を依頼すべきでしょうか。

**A** 棟別再生の場合、一般に建替えを希望する棟があった場合でも、デベロッパー（マンション事業者）が事業として計画を行うことは困難であるため、特に専門家（コンサルタント）の役割が重要になります。これまで担当してきた専門家（コンサルタント）に継続して依頼することが一般的ですが、諸事情で新規に選定する場合があります。いずれの場合も、推進決議までの作業とは区別し、依頼する業務内容を明確にして新規に契約することが大切です。内容としては、下記のような事項が基本となります。

- |  |
|--|
| <p>① <b>棟別再生の実実施計画を策定する</b><br/>これまでの区分所有者意向調査などを踏まえて、建物の改修または建替えの標準設計図を作成しつつ、棟別再生ルールの詳細な内容や、事業実施までの段取りを詰めます。</p> <p>② <b>第一期の再生実施棟を定めるための現状把握と合意形成の支援を行う</b><br/>改修または建替えを希望する区分所有者の多い棟について、現状や区分所有者の意向を把握し、団地全体の合意形成を支援します。</p> <p>③ <b>再生実施棟の具体的計画を策定する</b><br/>再生実施棟の建築図面の作成、建築費用や諸費用の見積もり、一人一人の経済状況の把握と各戸を負担額の算定、等を行います。</p> <p>④ <b>再生実施棟の合意形成を支援する</b><br/>住戸交換の調整を進めつつ、再生実施棟の区分所有者の合意形成を支援します。</p> |
|--|

一般的には、①②は計画委員会、③④は棟委員会が担当する内容になります。専門家（コンサルタント）に委託する場合には、業務内容と費用を明確に区分することが必要でしょう。

**Q** 棟別再生の実実施計画とはどのようなものでしょうか？

**A** 次のような内容が基本となります。

- |  |
|--|
| <p>① <b>棟別再生ルールと標準的な建築設計図</b><br/>棟別再生ルールの詳細な内容です。STEP3の2(36頁)の段階と異なることは、改修や建替えの標準設計図を作成して、棟別再生のルール等が適切であることを確認することです。また、隣り合う複数棟を一緒にして大きな建物に建替えたり、ころがし方式(次頁および86頁)で建替えたりすることが可能なように、様々なケースを想定して、棟別再生ルールを検討します。<br/>また、団地の中で、建替え推進ブロックを定める場合は、その計画を含みます。</p> <p>② <b>再生事業の手順：第一期に再生を実施する棟の選択</b><br/>最初に改修または建替えを進める棟を検討します。そのために、その棟の区分所有者との交渉を踏まえる必要があります。なお、現状維持・改修・建替えが、ある程度ブロックとしてまとまることが望ましいと考えられますので、なるべく団地のブロック分けが可能になるように第一期の再生実施棟を定めます。</p> <p>③ <b>団地の将来イメージ</b><br/>棟別再生の途中段階でのイメージ、あるいは最終形のイメージを表現したものを検討します。</p> <p>④ <b>住戸交換の考え方(詳細は49～50頁)</b><br/>住戸交換する場合の条件や費用負担の方法等についての基本方針を検討します。</p> |
|--|

Q 団地の中でどの棟を第一期の再生事業の対象とすればよいですか？

A 次の三つの条件を考慮しましょう。なお、第一期の再生実施棟は、一棟の場合もあれば、複数棟を同時に対象とする場合もあります。

① 区分所有者意向調査において希望者が多い棟を選定する

これまで行ってきたアンケート等の意向調査の結果を踏まえて、改修や建替えを希望する区分所有者が多数存在する棟を対象とします。目安としては、棟内の区分所有者及び議決権の 3/4 以上の希望者がいると、その後の事業が円滑に進みやすいと考えられます。

② 住戸交換協力者により希望者が多数を占める可能性がある棟を選定する

一般的には、意向調査の段階で、改修や建替えの希望者が棟の多数を占めることは少ないでしょう。この場合は、団地内の別棟に引っ越してもよいと考える区分所有者(これを住戸交換協力者とよびます)により、希望者が多数を占めるようにできないか検討します。

例えば、二つの棟で、建替え希望者が 1/2、エレベーター増築希望者が 1/2 の場合、両棟で互いに希望者が入替われば、両棟で意思が統一されます。現状は、住戸交換に費用がかかるなど課題は多くありますが、検討してみる価値はあるでしょう。

また、住戸交換を、円滑に行うために、下図のような「ころがし方式」を採る事も考えられます。例えば、空地に新棟を建設→建替え希望者が引っ越す→その空いた住戸に現状維持希望者や改修希望者が引っ越す→改修棟の工事を実施する、というように、移転しながら順次、建替えを進めていきます。このような方法であれば、仮住居の確保が不要で引っ越しが1回で済むため、合意形成が円滑に進みやすいと考えられます。

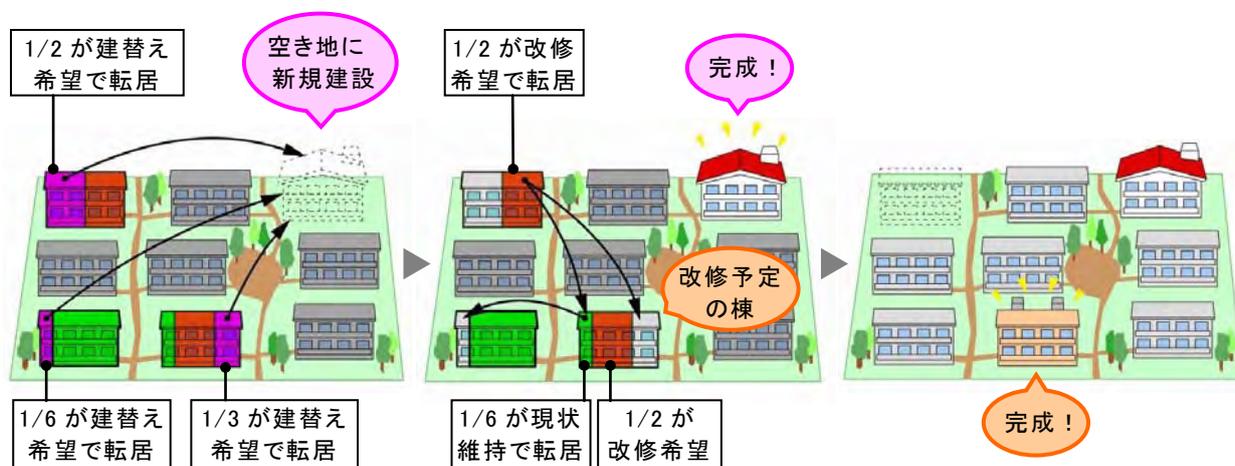
③ 団地をブロック分けできるように選定する

棟別再生では、団地のどの棟も、最後は(時期は遠い将来になるかもしれませんが)建替えできる可能性を確保しておくことが必要です。そうしないと、現状維持を選択した棟が、徐々に管理の質の低下を招く恐れがあるからです。従って、棟別再生における「現状維持・改修・建替え」の選択は、建替えに至るまでの年数の差であると位置づけることが一案と考えられます。

しかし、その時期の差が数十年にわたるため、団地景観の調和の観点からは、現状維持・改修・建替えが、ある程度ブロックとしてまとまっていた方が望ましいと言えます。

この観点から、第一期の再生実施棟については、ブロック分けができるように、建替え棟、改修棟、現状維持棟が、互いに近接しないように選定するとよいでしょう。もちろん、この段階で、団地のブロック分けを明確にできればよいのですが、一般的には合意形成をより困難にします。このため、互いに近接させないという方針を確認して進めることが有効です。

ころがし方式+住戸交換による再生



## 2. 再生実施棟を定めて棟委員会を設置する

最初に改修または建替えを行う棟を対象とし、その棟の区分所有者の多数の賛同を得て、その棟委員会を発足させます。委員会発足のためには当該棟の過半数の賛同を得ればよいと考えられますが、その後の合意形成を考えると、3/4以上の賛同を得ることが望ましいでしょう。

**Q 団地の計画委員会は、棟委員会の設置にどう関わればよいですか？**

**A** 団地管理組合が棟別の再生を決議することはできませんが、棟別再生に向けた棟委員会の設置については、団地の計画委員会が主導して進めることが望ましいでしょう。専門家と協力して、機運の高い棟などを第一期の再生実施棟として選定し、その棟の区分所有者への説明、住戸交換協力者との調整、棟委員会メンバーの選定作業、などを進めます。もちろん、棟側から再生計画が持ち上がり、団地全体には承認だけを求めるといった場合もあります。そのようなプロセスは、震災で一部の棟だけが被害を受けた場合や、もともと棟別に建物の維持管理を進めてきた団地の場合にみられます。

**Q 他棟から再生実施棟に参加を希望する住戸交換協力者は、棟委員会のメンバーになることはできますか？**

**A** その棟の改修または建替えを決議できるのは、その棟の区分所有者です。従って、委員会メンバーも、その棟の区分所有者で構成することが原則です。このため、所有権を交換する前の住戸交換協力者をメンバーとするのは、住戸交換の覚書を交わし、その相手の転出予定の区分所有者の代理という立場とするのが望ましいでしょう。

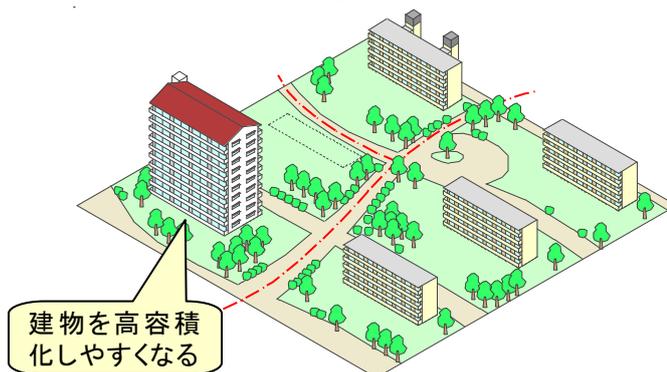
**Q 意向調査等の結果、建替えを希望する区分所有者が多い棟のうち、2棟が近接していることがわかりました。このような場合、どのような検討が必要ですか？**

**A** 1棟ごとに単独で建替えを計画するよりも、2棟共同で計画を行うことにより、よりよい環境を生み出したり、費用負担を軽減できたりする場合があります。

このような場合、計画委員会は2棟間の意見の調整を行い、2棟を1棟にまとめる共同型建替え、あるいは2棟のままで総合的に配置計画を進める協調型建替えを提案し、2棟合同の棟委員会の設置を促すことも一案です。

**Q 意向調査の結果、多くの区分所有者が建物の再生を希望していることがわかりましたが、その内容は、「エレベーター増設」「建替え」で割れてしまいました。また、建替えについては、専門家（コンサルタント）から高容積化により費用負担を軽減できるという指摘を受けました。このような場合、どのような計画を検討すべきでしょうか。**

**A** このような場合は、各棟が単独で事業を実施するよりも、希望する再生方法ごとに区分所有者をブロック別に集約したほうが、高容積化が容易になります。この場合は、棟委員会は設置せず、団地の計画委員会が引き続き担当することになると考えられます。



### 3. 再生実施棟の事業計画を作成する

各棟の棟委員会は、専門家（コンサルタント）に依頼して、棟別再生ルールに従って、その棟の（または複数棟共同による）改修または建替えの具体的な事業計画を策定します。この事業計画を、区分所有者との合意形成の過程で適宜修正しつつ最終案をとりまとめます。

#### Q 事業計画の内容はどのようなものですか？

A 下記の内容を含むものが一例です。その棟の区分所有者の要望を十分に把握して検討します。また、検討結果は、適宜わかりやすい形で、①その棟の区分所有者、②団地の計画委員会の両方に伝え、両者の意見を調整しながら計画を洗練していきます。

- ① 事業の基本方針  
事業の目的、建物計画の重視点、事業の方式（デベロッパーの参加を求めるか否か）等です。また、その棟の区分所有者の要望調査の結果を添付することもあります。
- ② 建物の設計図面と工事費用の見積もり  
建物の改修または建替えの建築図面一式です。なお、工事会社を決める前の段階ですので、工事費については概算になります。
- ③ 予定事業費と、そのうち区分所有者が負担する額  
工事費に諸経費を加えた事業費の総額です。そこから、団地からの修繕積立金の割戻額や、余剰住戸がある場合の販売収入等を差引き、区分所有者が負担する総額を示します。
- ④ 従前資産価値の把握  
主に建替えの検討において、建替えに参加しない区分所有者が存在した場合、住宅の買取りを行う必要があるため、現在の住宅の資産価値を把握します。
- ⑤ 各戸配分額の原案  
上記の事業費の総額を、各戸にどのように割り振るかを示します。上階と下階で、どの程度の差をつけるかなどを検討して、配分案を示します。
- ⑥ 住戸交換の考え方と転出者への補償費等  
住戸交換の方法、及び、引っ越し費用の負担方法（自己負担にするか否か）を示します。
- ⑦ 合意形成等の進め方、事業協力者の決め方の案  
合意形成を進める段取りや事業のスケジュールです。また、建替えで事業協力者（デベロッパー等）の協力を求める場合は、その選定方法について示します。
- ⑧ 住戸位置の選択方法（建替えの場合のみ）  
建替えの場合は、建替え後にどの住戸に入居するかの位置決めルールを示します。
- ⑨ 資金調達の方法  
住宅ローンの調達方法、自治体の補助の有無、等です。
- ⑩ 仮居住先について  
仮居住先が必要かどうか、必要な場合は、どのように対処するか、等です。
- ⑪ 完成後の維持管理方式  
事業の完成後は、建物の維持管理の全部または一部が、棟別に行われると考えられます。その場合の、管理費や修繕積立金の考え方と予想額を示します。

#### Q 再生実施棟に関わる専門家への委託費用は、どのように出しますか。

A この費用は、最終的には、その棟の事業費として計上します。しかし、棟委員会の発足時は、その棟の改修または建替え決議の前ですので費用の拠出は難しい場合が一般的です。その場合は、まず団地全体の再生検討費から拠出し、事業実施後に返却する（または各棟の修繕積立金相当分をあてる）方法が現実的と考えられます。

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP4・棟別

- Q 一人ひとりの区分所有者の要望はどのように把握すればよいですか。また、どのような内容を把握する必要がありますか。
- A アンケート調査を行ったり、直接会ってヒアリングしたりして、各区分所有者の要望等を詳しく把握します。これらの作業は、専門家にすべてを任せるのではなく、必要に応じて、委員会メンバーが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が効果的です。ただし、家族・経済状況のヒアリングは、各人のプライバシーに関わりますので、守秘義務を課した専門家に依頼して行うことが一般的です。以下は、調査で把握する内容の一例です。

### 一人ひとりの要望を把握するための調査内容の一例

#### ■ 改修の場合

##### 1. 建物に関する事項

(1) エレベーターの設置を検討する場合

期待する性能の水準、完全バリアフリー化の必要性、設置位置、等

(2) 部屋の増築を検討する場合

増築する部屋の数、広さ、間取り、室内空間イメージ、窓の数・位置、等

##### 2. 個別事情に関する事項

(1) 改修に対する基本的な意向

改修への賛否とその理由、どのような条件であれば改修に参加できるか(費用負担額など)、改修に参加しない場合の具体的希望(住戸交換による他棟への引越し可能性、住宅の売却など)

(2) 改修に関わる家族・経済状況

家族関係、定住または移住意向、住宅ローンの残額、費用の負担可能性、等

#### ■ 建替えの場合

##### 1. 建物に関する事項

(1) 建物全体に関するもの

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周囲の敷地の整備イメージ、駐車場の位置、等

(2) 具体的な希望

希望する住戸の面積、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. 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(住戸交換による他棟への引越しの可能性、住宅の売却の可能性、等)

(2) 建替えに関わる家族・経済状況

家族関係、定住または移住意向、仮住居あて、住宅ローン残額、費用の負担可能性、等

Q 把握した区分所有者の意向を計画に反映させるにあたり、注意すべき点はありますか。

A 事業計画は、一人ひとりの要望だけではなく、相互の調整・近隣の同意・経済的な条件・建築構造上の制約、等を総合して策定しますので、全員の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区別しながら把握することが重要です。

## 4. 関係者の合意形成を図る

各棟の改修または建替えを行うための決議の成立に向けて、関係者の合意形成を図ります。この場合の関係者とは、①再生実施棟の区分所有者、②再生実施棟の借家人や抵当権者等、③団地全体の承認決議を行うための団地の区分所有者、の三者が主なものです。この他に、団地外の近隣住民や自治体等が関わる場合があります。①②は棟委員会の担当、③は団地の計画委員会と棟委員会が協力して担当することが一般的です。

**Q 再生実施棟の区分所有者間で意見を調整するにはどうすればよいですか。**

**A** まず、改修または建替えの実施計画案を全員によく理解してもらうことが大切です。そのためには棟全体の説明会のほかに、階段室単位の説明会や、場合によっては個別訪問して説明を行うことも必要になります。これらの丁寧な説明を行うことにより、より建設的な意見交換や議論が可能となります。また、特定の区分所有者の意見が重視されているといった批判を避けるためにも、説明会は公開で行うことが原則です。

**Q 近隣住棟との間で意見を調整するにはどうすればよいですか。**

**A** 増築や建替えにより周辺住棟に日照やプライバシーの面で影響を与えることがあります。これについて、影響を受ける近隣住棟に丁寧に説明するとともに、個別交渉に加えて、団地の計画委員会が主導して、団地の棟別再生ルールとして、我慢する限度（受認限度）を明確にしていくことが大切です。また、隣接棟で共同建替え等を行うことで、このような問題を解決する方法も検討するとよいでしょう。

**Q 再生実施棟の非賛成者にはどのように対応したらよいでしょうか。**

**A** 次の三つの対応が重要と考えられます。なお、売却や住戸交換により転出することに合意している区分所有者は賛成者に含まれます。このため、非賛成者とは、建物の改修や建替えに参加せず、また転出にも賛同していない区分所有者を指します。

### ① 非賛成者の事情を把握し解決策を検討する

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。それらを解決するために、建築設計、事業計画、住戸交換などの方法を十分に検討し、できる限り多くの人、できれば全員が参加できるような計画とすることが大切です。

### ② 非賛成者の呼び方に配慮する

非賛成者は「反対者」という呼び方をせずに、「まだ賛成できていない人」として扱うようにすることが大切です。反対者と呼ばれると、その者が態度を硬化させ、賛成者と非賛成者の間で感情的な対立が生じたりする恐れがありますので、十分な配慮が必要です。

### ③ 丁寧に説得を進める

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。建物の再生事業は、みんなが協調しながら、「良好なすまい・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ことから働きかけることが望まれます。

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP4・棟別

Q 賛成できない理由としてはどのような理由があると考えられますか。

A 一般に次のような理由が考えられます。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 生活環境が変化することへの不安</li><li>② 費用負担が可能かどうかの不安</li><li>③ 高齢化に伴う体力や気力の低下</li><li>④ 引越しや仮居住先確保の大変さへの不安</li><li>⑤ 策定された建築計画・事業計画の内容への不満</li><li>⑥ 計画の策定に至る経緯や検討メンバーへの不満</li></ul> |
|--|

Q 各区分所有者が賛成できない理由を把握するためにはどうすればよいですか。

A 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（コンサルタント）が対応したほうがよい場合と、委員会メンバー等の住民自らが対応したほうがよい場合があります。とくに、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、団地住民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（コンサルタント）が守秘義務のもとに相談に乗ったりするなどの対応が必要になります。

Q 賛成できない理由に対応するにはどうすればよいですか。

A 建築設計や事業計画の工夫によって、できる限り対応するという姿勢が大切です。これらの対応により、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好ましい計画に変わる可能性もあります。

しかし、建築設計や事業計画の工夫では対応ができない理由については、丁寧に説明して賛成が得られるようにする一方で、住戸交換の方法等を検討することが重要になります。住戸交換については次頁で説明していますので参考にしてください。

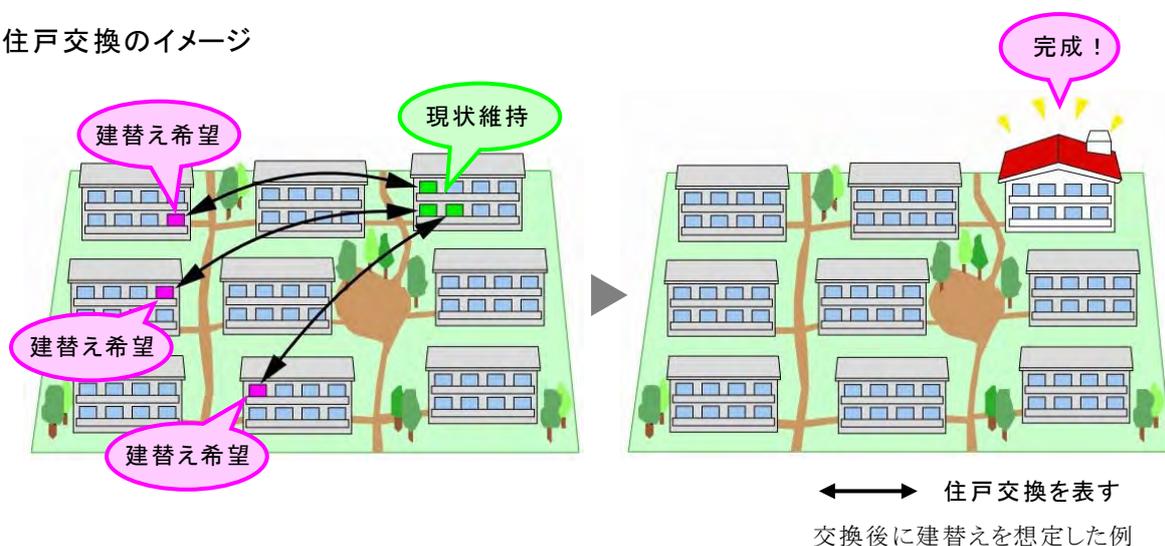
## 【住戸交換について】

## 1. 住戸交換とは

住戸交換とは、ある棟において建物の改修または建替えが検討されている場合、自分自身はその事業に参加する意思はないが、事業に協力するため、他棟からその棟に参加する意思を持つ者と、住宅の所有権の交換を行うことです。これは、同様な建物が複数ある団地型マンションの特徴を生かした方法と言えます。

このような住戸交換を行うことで、改修や建替えに向けての合意形成が進む可能性が広がると考えられます。団地の計画委員会および棟委員会は、各区分所有者の意向を可能な限り尊重するために、住戸交換が円滑に成立するよう支援します。

## 住戸交換のイメージ



## 2. 住戸交換の実施はできる限り少なくする

住戸交換は有効な方法ですが、それに伴う労力および費用も新たに発生するため、可能な限り住戸交換の戸数は少なくすることが求められます。そのため、住戸交換は、再生実施棟で十分に意見交換を行った上で、あと少しで合意形成に至る見込みがある場合において検討することが適当であると考えられます。

## 3. 住戸交換における課題とは

住戸交換を実施するためには、下記の課題を解決することが必要になります。

## ① 住戸交換に伴う金銭負担の問題

住戸交換においては、引越し費用、所有権の交換に伴う登記諸費用や不動産取得税、抵当権の移し替えの諸費用、引越し先の住宅のリフォーム費用等がかかります。

これらの費用を、自ら負担しなければならないとすると、住戸交換に同意することは困難になります。とくに、再生実施棟から事業に協力するために転出する区分所有者に対して費用負担を求めることは困難です。そのため、引っ越し費用や諸税、最低限のリフォーム費用については、再生事業に参加する区分所有者が負担する必要があると考えられます。しかし、このような費用が多額になると、再生事業の参加者にとっても負担となり事業性が低下することになります。これらの課題を解決することが必要です。

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP4・棟別

### ② 引っ越しへの抵抗感

高度成長期に建設された団地では、同一の間取り、専有面積を持つ住棟が多いのですが、それでも、団地内での位置や階数による居住環境の差、長年生活してきた場所への愛着から、引越しそのものに対する抵抗感あるいは労力の大きさが、住戸交換に対する阻害要因になると考えられます。

### 4. 住戸交換を円滑に行う方法

住戸交換を行う区分所有者の理解を深めることが基本ですが、さらに積極的に交換に応じられるようにするには、前述したような金銭負担を軽減することのほかに、住戸交換に応じることが、その区分所有者自身にとっても利益となるような誘因を組み立てる必要があると考えられます。

なお、再生実施棟に他棟から参加する区分所有者は、自らの要望が実現できるという誘因があります。ここで検討の必要があるのは、再生実施棟から転出する区分所有者です。誘因の例としては、下記が考えられます。

#### ① 上階（4・5階）から下階（1・2階）への移動

中層階段室型の団地の多くはエレベーターが設置されていないため、高齢者等にとって階段の昇降が大変という問題があります。そのため、高層階に住む高齢者等が転出を予定している場合、他棟の低層階との間であれば、住戸交換が成立しやすいと考えられます。（下図）

#### ② 団地内の位置や内装の状態などでメリットを出す工夫

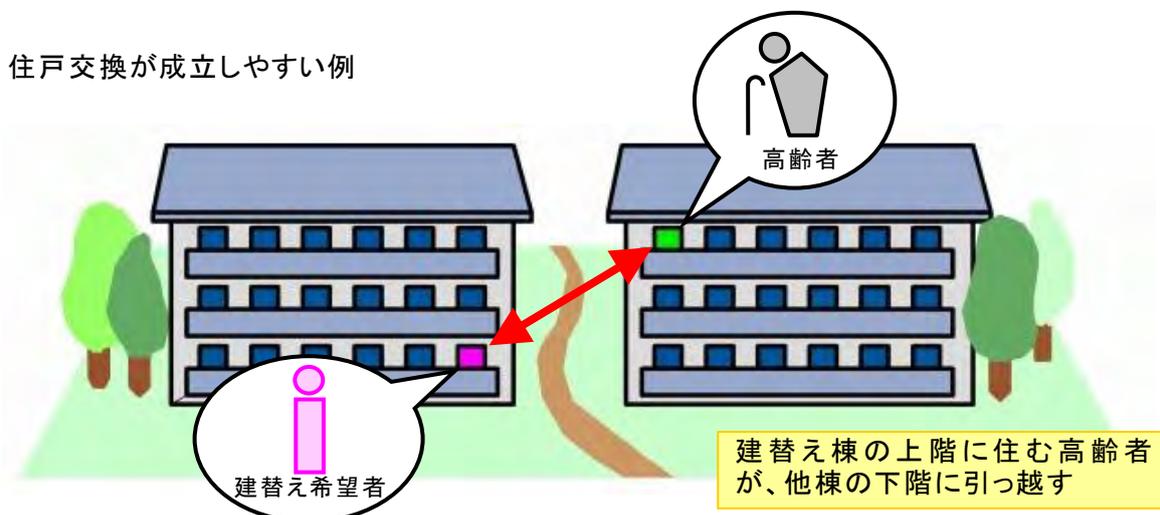
住戸交換で転出を求められる者が、団地内の利便性が高い場所や、内装の状態がよい住戸に転居できる場合は、誘因が働くと考えられます。また、このようなメリットを出すことが難しい場合は、再生事業に参加する区分所有者が負担できる範囲内で、金銭的に補償する方法も一案になります。

#### ③ 改修と建替えの希望者の間の住戸交換

エレベーター増設等の希望者と建替え希望者の間で住戸を交換すると、両方の棟が、それぞれ改修・建替えが実施できる場合は、各人の要望が実現でき、住戸交換は成立しやすいと考えられます。（STEP4の1、43頁参照）

その他、団地の実情に即して、様々な工夫をすることが住戸交換を円滑に進めるために必要になると考えられます。

#### 住戸交換が成立しやすい例



## 5. 再生実施棟の改修または建替えを決議する

建物の改修または建替えの計画内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解と合意が得られた段階で、法律で定められた決議を行います。決議には、①再生実施棟の区分所有者による決議、②団地全体の承認決議、の二つがあります。このため、団地の計画委員会と棟委員会が連携しながら、これらの決議を円滑に進めます。

**Q 改修または建替え決議には、どのような意味があるのですか？**

**A** 大規模な改修や建替えを実施するためには、区分所有法に定められた決議によって各区分所有者の参加を確実にすることが必要です。これにより、事業への不参加者に対して住戸の売渡し請求などの法的手段を行使できるようになるとともに、途中で状況が変わったから参加を取りやめるといような不確実さを排除し、事業を安定して実施することができます。

**Q 建替えを行うにはどのような決議と、どの程度の賛成が必要ですか？**

**A** 棟ごとの建替えは、区分所有法第62条及び69条に基づいて行います。建替えを行う棟の集会における区分所有者数及び議決権の各4/5以上の賛成による建替え決議（62条）に加え、団地の集会において議決権（土地の持分割合）の3/4以上の賛成による当該建替えの承認決議（69条）が必要とされています。

なお、近接棟に対する日照やプライバシーへの配慮、あるいは区分所有法第69条5項に定める「他棟の建替えへの特別の影響」（容積率の余裕を先に建替えた棟が使い切る問題等）への配慮については、「棟別再生ルール」としてまとめ（STEP3の2、36頁参照）、団地の集会において議決権の3/4以上の賛成により承認しておけば、各棟の建替えを円滑に進めることに一定の効果があるものと考えられます。

**Q 建替え決議のために準備する資料には、どのようなものがありますか？**

**A** 建替え棟において建替え決議を目的とする集会の招集通知に下記①の各事項を示す必要があります。また、集会においては、下記②の各事項を具体的に定めて決議する必要があります。（区分所有法第62条）

① 集会の招集通知には、会議の目的（「建替え決議」という旨）と議案の要領（下記②の各事項）を示すほか、以下の事項も定めて示さなければならないとされています。

1. 建替えを必要とする理由
2. 建物の建替えをしないとした場合における当該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
3. 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
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

② 建替え決議には、次の事項を定めなければならないとされています。

1. 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
2. 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
3. 前号に規定する費用の分担に関する事項
4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

また、建替え棟の建替え承認決議を目的とする団地管理組合の集会の招集通知（当該集会の2ヶ月前までに提出）においては、会議の目的、議案の要領に加え、建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む）を示さなければならないとされています。建替え後の新たな建物の大きさ・形状や団地内の位置は、団地建物所有

## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP4・棟別

者の大きな関心事ですので、図面等を適宜添付するなど、団地建物所有者が理解しやすいようにする配慮が必要となります。

### Q 建物の改修決議には、どの程度の賛成が必要ですか？

A エレベーター増設等の共用部分の改修は、一般的には、区分所有法第17条に定められた「共用部分の変更」にあたり、棟ごとの集会において区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数の賛成により行うことができると考えられています。ただし、3/4以上の賛成を得た場合でも、建替えのように売渡し請求等の手続きが定められていないため、非賛成者はそのまま住み続けることになり、改修費や維持費の負担について後々トラブルになる可能性があります。このため、できる限り区分所有者全員の賛同を求めるようにします。

なお、住戸の1室増築など、共用部分だけではなく専有部分の変更を伴う改修は、多数決ではなく増築対象者全員の賛成が必要になると考えられます。

### ※参考)

区分所有法第17条第2項において、共用部分の変更（区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議で決するもの）が、専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとされています。これにより、大規模な改修を行う際には、特定の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすか否かをよく検証し、できるだけ影響を及ぼさない方法を検討する、特別の影響を及ぼされる専有部分の区分所有者等に十分説明し承諾を得られるよう努力する、などの配慮が必要です。

### Q 住戸交換によって他棟から参加する者は、決議ではどのように扱われますか？

A 住戸交換者であっても、決議の時点までに所有権の交換を行っておらず、その棟の区分所有者になっていない者は決議には参加できません。しかし、決議が成立するかどうか分からない段階で所有権を交換したり、引っ越しを行ったりすることも現実的ではありません。そこで、次の方法が考えられます。

具体的には、建替えまたは改修決議の成立を条件として所有権の交換を行うという契約を交わし（これを停止条件付の契約といいます）、引っ越しは、工事の実施段階で行うという方法です。この場合、決議には、転出予定者が参加して賛成票を投じるという手続きになります。

### Q 決議に至る手続きはどのように進めればよいですか？

A 改修または建替え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、いよいよ決議を行なうこととなります。全員一致が望ましいのですが、やむを得ず多数決になる場合は、事前準備として「票読み」が必要になることがあります。区分所有法に基づく決議を行うまでの手続きは次のようになります。

1. 建替えの場合

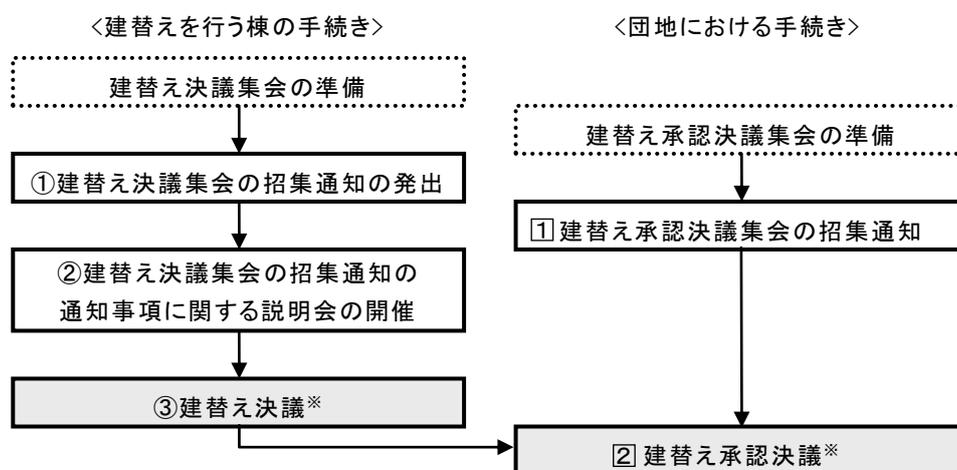
<建替えを行う棟の手続き>

- ① 建替え決議を目的とする集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を发出する。(区法 62-4)
- ② 建替え決議を目的とする集会の開催日の1ヶ月前までに招集通知に記載した通知事項に関する説明会を開催する。(区法 62-6)
- ③ 建替え決議の集会を開催する。(区法 62-1)

<団地における手続き>

- ① 建替え承認決議を目的とする集会の開催日の2ヶ月前までに招集通知を发出する。(区法 69-4)
- ② 建替え承認決議集会を開催する。(区法 69-1)

建替え決議までの流れ



※③と②を同一の日時・場所で行う場合もあります。

2. 改修の場合

<改修を行う棟の手続き>

- ① 共用部分の変更の決議を目的とする集会の開催日の1週間前までに招集通知を发出する。
- ② 共用部分の変更の決議の集会を開催する。

<団地における手続き>

- ・上記の改修実施棟における共用部分の変更が、エレベーターの設置等により土地の利用の変更を伴う場合は、団地管理組合の集会において承認(3/4以上の特別多数決議)を得る必要がある

Q 決議において注意することは何でしょうか？

A 専門家(コンサルタント)と相談して法的な手続きに瑕疵がないか確認します。特に、集会開催に至る手続き、権利者の確認(配偶者であっても区分所有者本人でない場合は委任状が必要です)、決議に必要な区分所有者及び議決権の算定方法、等の確認は十分に行います。

また、できる限り関係者の全員一致を目指し、やむを得ない場合は、不参加者に対して誠意をもって対応することが、棟別再生を成功させる鍵といえます。

Q 決議の成立後に必要な法的手続きはありますか？

A 建替えの場合は、決議成立後に、催告や売渡請求などの建替え非参加者を離脱させる手続きが法律で定められています。その内容は、一括建替えの場合と同じですので60頁を参照して下さい。一方、共用部分の変更による改修の場合は、決議が成立すると区分所有者全員が決議の結果に拘束されることになります。



一括  
建替

## STEP 4

# 一括建替え計画を策定し合意形成を行う

一括建替えの推進決議の成立を受け、これまで再生の検討を行ってきた委員会は、改めて計画委員会として体制を整え、区分所有者等関係者の合意形成を図りつつ、専門家（コンサルタント）や事業協力者（デベロッパー等）と協力して建替え計画を策定します。

### 【この段階の目標】

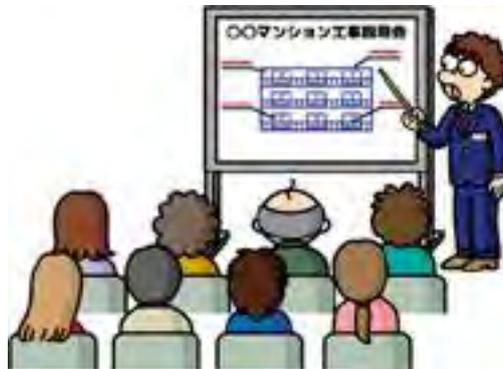
団地の一括建替えを所定の賛成を得て決議することが目標です。一括建替え決議には団地全体の4/5以上（各棟では2/3以上）の賛成が必要になります。

### 1 事業協力者を選定する

一括建替えのために計画委員会を設置します。そして、建替えの事業協力者（デベロッパー等）選定に向けて作業を開始します。事業協力者（デベロッパー等）は、建替えの成否を大きく左右しますので、慎重に選定することが大切です。

### 2 建替え事業計画を策定する

選定された事業協力者（デベロッパー等）の協力を得て、住民意向調査の結果やマンションの市場動向を確認しつつ、一括建替えの事業計画案を策定します。この案を区分所有者との意見交換を通して適宜修正しながら最終案を固めます。



### 3 関係者の合意形成を図る

一括建替え決議の成立に向けて合意形成を図ります。とくに、非賛成者については賛成できない理由を把握し、できる限り多くの人に参加できるようにします。また、借家人や抵当権者への対応も必要です。

### 4 一括建替えを決議する

建替え事業計画の内容がほぼ固まり、その計画に対して、区分所有者の理解と規定の賛成が得られる見通しがついた段階で集会を開き、一括建替えの決議を行います。

注）一括建替えの進め方は、単棟型マンションの建替えの場合と基本は同じです。関連マニュアルが多数出版されていますので（マニュアル本文の15頁）、ここでは簡単な説明にとどめます。

## 1. 事業協力者を選定する

団地として「一括建替え」の推進を決議し、建替え計画委員会を発足させた後で最初に行うことは、条件を設定することです。一括建替えでは、保留床の分譲を伴う計画が一般的ですので、事業協力者が参加する場合があります。

**Q 計画委員会はどのように組織すればよいですか？**

**A** 計画委員会は通常、これまで検討を行ってきた検討委員会のメンバーが中心になって組織されますが、一部の人のみで計画が行われているという印象を持たれないように、新たに公募などオープンな形で参加者を募ることが望ましいでしょう。

また、今後の建替え決議に向けて、区分所有者間の調整以外に、事業協力者、近隣住民、行政等との対外的な交渉も必要になるため、信頼を得られる人をリーダーとする必要があります。

**Q 一括建替えの計画での専門家（コンサルタント）の役割は何ですか？**

**A** 建替え事業計画は、通常、事業協力者が中心となって策定しますが、これまで検討を行ってきた専門家（コンサルタント）についても、引き続き関わる例が多いようです。その場合は、事業協力者との関係が曖昧にならないように委託内容を明確にすることが大切です。例えば、下記のような作業が考えられます。

なお、事業協力者の選定後は、専門家（コンサルタント）は、事業協力者から委託費を受けてコンサルティングを行う場合もありますので、ケース・バイ・ケースで委託内容を検討します。

- ① 事業協力者を選定するための条件の設定
- ② 建替え事業の進め方を計画委員会にアドバイスしつ合意形成を支援する
- ③ 事業協力者による建替え事業計画について管理組合の立場からアドバイスする
- ④ 法律・税務・建築等、専門領域に関する情報提供や助言を行なう。

**Q 一括建替えを行うときの事業協力者とは何ですか？**

**A** 一括建替えでは、高容積化により住戸数を増やし、保留床を分譲して事業費にあてる方法が一般的です。また、転出者の住戸を買取り、建替え後にそれを分譲することも必要です。このように、保留床の分譲を担うマンション事業者（デベロッパー等）のことを事業協力者と呼び、一括建替えを実現するために中心的役割を果たします。

**Q 事業協力者の選定はどのように行えばよいですか？**

**A** まず候補となるマンション事業者をリストアップします。その中から適切と考えられる業者を選定する方法として、大きく下記の二つがあります。後者のプロポーザル方式は、好立地でマンション分譲の条件が良い場合に採用されることが多いようです。

- ① 随意方式  
計画委員会が、専門家（コンサルタント）等の意見を参考にしつつ最も適切と考えられる事業協力者を選ぶ。
- ② プロポーザル方式  
複数候補者に建替え計画の概要や、区分所有者に対する条件（57頁に説明する還元率や仮住居の確保、等）を提出してもらい競争により選ぶ。

## 2. 建替え事業計画を策定する

計画委員会は、事業協力者（下図ではデベロッパー等）や専門家（コンサルタント）とともに、一括建替えの事業計画の策定を行います。策定にあたっては、区分所有者の意向を把握し、関係者との意見交換を繰り返し行うことで、事業性と区分所有者の意向のバランスがとれた計画にしていきます。

**Q 建替えの事業方式にはどのような方法がありますか？**

**A** 主に以下の3タイプの事業方法があります。

一括建替えでは、一般に大量の保留床の分譲が必要になりますので、事業協力者が参画する下記の①と②が中心になります。（なお、棟別建替えは、保留床の分譲が見込めない状況で行われることが多いため、③の自主再建方式が一般的になると考えられます。）

- ① **土地建物譲渡方式**  
事業協力者にマンションを全部または一部譲渡し、建替え後に再分譲を受ける方式です。等価交換に適した方式であるため、これまで多くの実例があります。ただし、一旦事業協力者に権利を譲渡するため、事業協力者が倒産した場合などの権利の保全に課題があります。また、本方式では区分所有者の全員合意が必要になります。
- ② **事業代行方式**  
土地は区分所有者が所有したままで、建築工事の発注、保留床の分譲などの業務を事業協力者等に委託する方式です。①と異なり事業協力者へ権利を譲渡しないため、権利保全上のリスクは発生しませんが、区分所有者の事務負担は大きくなります。
- ③ **自主再建方式**  
区分所有者からなる組織が事業主体となり、専門家(コンサルタント)の支援を得ながら全ての業務を行う方式です。保留床がほとんどない場合など、事業協力者の参画が見込めない場合に採用されます。

**Q 事業方式の決定に影響する要因はなんでしょう？**

**A** 区分所有者の全員同意が得られるかどうか、保留床の分譲がどの程度必要か、マンション建替え円滑化法（以下、建替え円滑化法）を適用するかどうか、等が影響します。なお、建替え円滑化法の成立（平成14年6月）以降は、この法律に従って建替えを進めることで、税の減免が受けられ、権利変換を円滑に行うことができます。そこで、下図では、建替え円滑化法が定める個人施行と組合施行との関係について整理しています。



なお、前頁で示した事業方式は、STEP5（61～70 頁）の事業実施段階では重要ですが、この段階では、建替え決議が成立する前ですので、全員同意か多数決かは未定です。従って、様々な方法が採用可能であることを確認しておけばよいでしょう。

**Q 建替え事業計画とはどのようなものですか？**

**A** 主要な内容としては、建物の図面一式（建物の配置図、各階の平面図、平面図、断面図等）と鳥瞰図（上から見た図）等の完成イメージ図、工事費及び諸経費の額、権利変換の内容（建替え前後の住宅評価額、敷地持ち分、還元率等）、事業期間の予定、仮住居確保の方法などです。

計画の策定にあたっては、区分所有者一人ひとりの要望はもちろん、マンション市場の状況、建築構造上や法規上の制約、近隣の状況等の諸条件を反映する必要があります。尚、一括建替えでは多くの場合、事業協力者（デベロッパー等）が中心になって作成します。

**Q マンションの建替えでよく聞く「還元率」とはなんですか？**

**A** 還元率とは、建替え前の住宅の広さに対する、建替え後に費用負担なしで再取得できる住宅の広さの比率です。例えば、建替え前は 50 m<sup>2</sup>の住宅が建替え後に 40 m<sup>2</sup>となる場合、還元率は 80%ということになります。還元率が 100%であれば、元の住宅と同じ広さの住宅が費用負担なしで新たに取得できるということです。これは、保留床の分譲によって費用負担の軽減をはかる等価交換方式において、各区分所有者のメリットをわかりやすく示す指標としてよく使われます。

還元率は、立地がよく法的容積率までの余裕がある場合に大きく、郊外立地や容積率の余裕が乏しい場合に小さくなります。

**Q 事業計画の作成作業における計画委員会の役割は何ですか？**

**A** 事業計画の作成作業は専門家（コンサルタント）等に委ねることが多くなりますが、計画委員会に求められる主な役割として以下の点が挙げられます。

- ① 一般の区分所有者の意見や希望を把握し、専門家(コンサルタント)等に伝える
- ② 専門家(コンサルタント)が作成する事業計画案を検討し、その内容をわかりやすく一般の区分所有者に伝える

このような「橋渡し」の役割が特に重要になります。団地の状況をよく知る計画委員会がこれらの役割を果たすことにより、多数の区分所有者が関わる一括建替えを円滑に進めることができます。

### 3. 関係者の合意形成を図る

一括建替えでは、できる限り多数の区分所有者が参加できるようにすることが求められます。また、区分所有者ではない借家人や、建替えにより居住環境に影響を受ける可能性のある近隣住民とも意見調整を行い、円滑に建替え事業が進められるようにします。

**Q 非賛成者にはどのように対応したらよいでしょうか。**

**A** 建築設計や事業計画の工夫によって、できる限り対応するという姿勢が大切です。なお、非賛成者への対応については、棟別再生で説明した内容と重複する点が多くありますので、47～48頁を参照してください。

**Q 一括建替えでの合意形成は棟別再生での合意形成とどこが異なりますか？**

**A** 以下の3点が主な相違点と考えられます。

**① 一括建替えでは費用負担の軽減が重要になる**

一括建替えの最大のメリットは、建物を高層化し保留床を売却することで費用負担の軽減を図ることができることです。立地条件が良好であれば、売却した資金を建替え費用に充て、建替えに伴う費用負担を小さくすることにより、できる限り多くの人が参加できる計画とすることができます。一方、棟別建替えでは、建物の高層化による費用負担の軽減は難しく、住戸交換等により区分所有者の選択肢を広げることで合意形成を図ることができます。

**② 一括建替えでは団地外への影響についての配慮が必要**

一括建替えでは、建物が高層化し、団地外の建物に対し、日照、眺望等に影響を与えることも想定されるため、これら周辺環境への配慮が必要になります。一方、棟別再生では、建替え、増築等による北側棟への日照の影響等、団地内の近隣棟への配慮が必要です。

**③ 一括建替えと棟別再生では決議要件が異なる**

一括建替えでは、団地一括建替え決議(各棟の2/3以上、団地全体の4/5以上)により建替えを決定します。一方棟別建替えでは当該棟での建替え決議(4/5以上)と団地全体での承認決議(団地全体の3/4以上)で決議を行うなど、再生方法により決議要件が異なります。

**Q 費用負担が難しい高齢者等に対応するにはどうすればよいですか？**

**A** 還元率がそれほど高くない場合、費用負担が難しい区分所有者への対応が課題になります。特に高齢者に対しては、売渡し請求により転出を求めることが困難な場合も多いと思われます。そのような場合、①小面積の住宅を計画し費用負担無しでの建替え参加を可能とする、②建替え後の建物に賃貸で住むことができる住宅を事業協力者(デベロッパー等)または建替え賛成者側が用意する、ことにより円満に同意が得られた例があります。

**Q 借家人への対応はどのようにすればよいですか？**

**A** 建替え円滑化法に基づく建替事業では、現マンションに借家権を有する者は、建替え後のマンションに新たな借家権が与えられることとなりますが、借家権者の同意が必要となることから、早い段階から借家人と協議をしておく必要があります。建替え決議は区分所有者だけの決議ですが、できれば借家人の同意も取り付けておくことが建替え決議成立後の事業を円滑に進める上では望ましいでしょう。貸主である区分所有者は、専門家(コンサルタント)のアドバイスを受けながら、建替えの進捗状況等の情報提供等を確実にいき、建替え後の借家契約の条件などについて協議を進めることが必要です。

## 4. 一括建替えを決議する

一括建替えの事業計画がほぼ固まり、多数の区分所有者の合意が得られる見通しがついた段階で、建替え計画の決定を行います。

**Q 一括建替えの決定方法は、その後の事業の進め方にどう影響しますか？**

**A 一括建替えの決定には、次の3つの場合があります。**

- ① 民法の原則に基づく全員合意による任意建替え
- ② 区分所有法第70条に基づく一括建替え決議において、全員合意が成立した場合
- ③ 同上の一括建替え決議において、多数決で決議が成立した場合

等価交換方式で事業協力者（デベロッパー等）に土地建物を一旦譲渡する場合及び事業協力者（デベロッパー等）が建替え円滑化法に基づく個人施行で事業を代行する場合は、全員合意が必要なため上記①か②になります。一方、③の場合は、建替え円滑化法に基づき、建替え合意者が建替組合を組織して事業を行う組合施行が原則になります。（56頁参照）

**Q 一括建替え決議の成立にはどの程度の賛成が必要ですか？**

**A 一括建替え決議が成立するためには、団地全体と団地内の各建物ごとに、以下の賛成が得られる必要があります。**

- ① 敷地を共有する団地管理組合の集会において、団地内建物の区分所有者数及び議決権（敷地の持分割合）の各 4/5 以上の多数の賛成
- ② 団地内の各建物ごとに、区分所有者数及び議決権の各 2/3 以上の賛成

団地全体では 4/5 以上の賛成が得られていたとしても、一棟でも 2/3 以上の賛成が得られていない建物があれば、一括建替え決議は不成立となることに注意が必要です。（不成立の建物だけを除いて、残りの建物で一括建替えをすることはできません）

**Q 一括建替え決議のために準備する資料には、どのようなものがありますか。**

**A 一括建替え決議を目的とする集会の招集通知において下記①の各事項を示し、一括建替え決議の集会においては、下記②の事項を定める必要があります**

- ① 集会の招集通知には、会議の目的（「建替え決議」という旨）と議案の要領（下記②の各事項）を示すほか、以下の事項も定めて示さなければならないとされています。
  1. 建替えを必要とする理由
  2. 建物の建替えをしないとした場合における当該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
  3. 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
  4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- ② 一括建替え決議の集会では、次の事項を定めなければならないとされています。
  1. 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
  2. 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
  3. 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
  4. 前号に規定する費用の分担に関する事項
  5. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

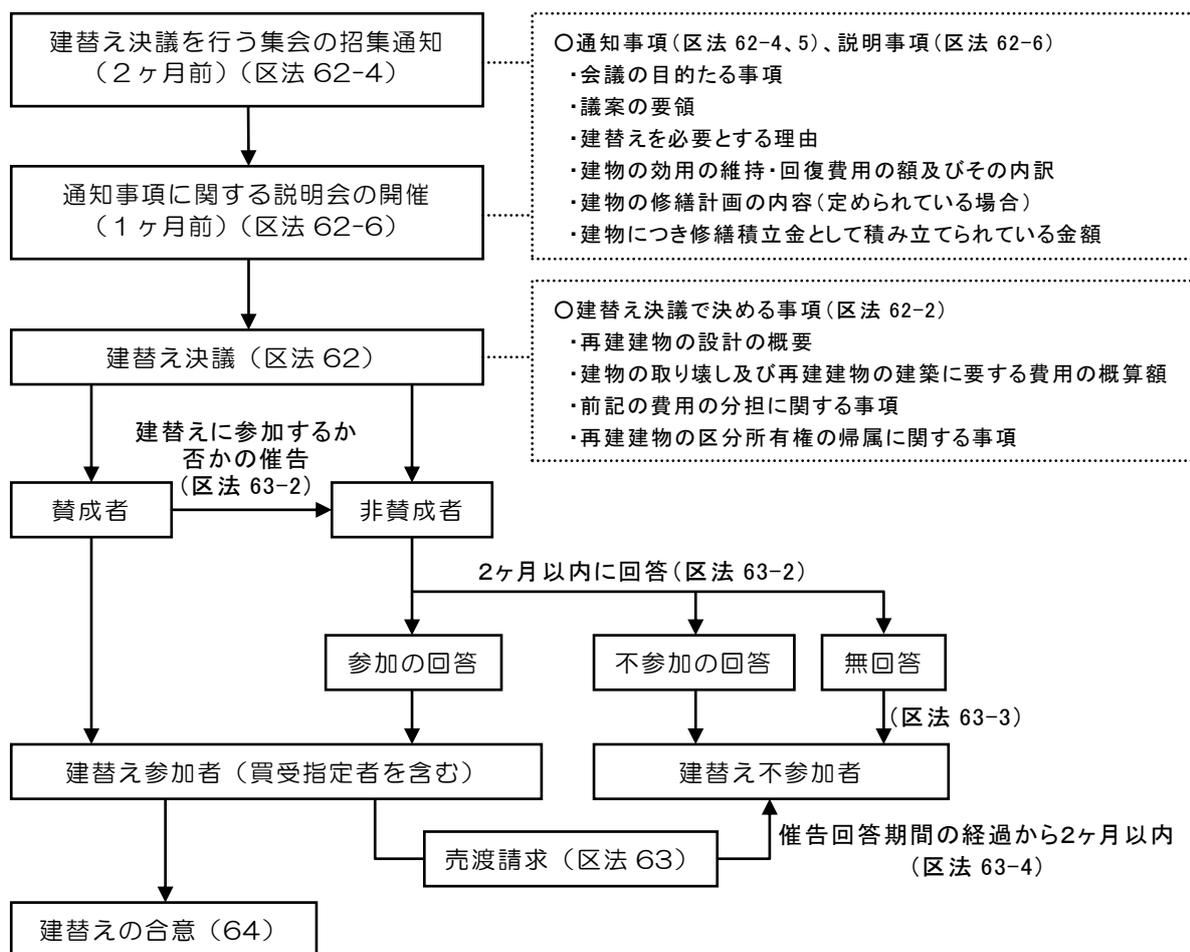
## 第2部 建物の再生に向けた活動 STEP4・一括

Q 一括建替え決議前後の手続きを教えてください。

A 一括建替え決議前後の手続きは、区分所有法の第62条、63条に定められています。その流れを下図に記しました。

以上の手続きを経て、①建替え決議の賛成者、②決議に反対したが催告により建替えに参加する旨の回答をした者、③非参加者から権利の売渡しを受けた者（買受指定者）、の3者が建替え合意者となります。その後は、建替え円滑化法に基づき建替え事業を進めます。

### 区分所有法に基づく建替えの手続きフロー



出典：「マンション建替えマニュアル」国土技術政策総合研究所監修

Q 建替えに合意しなかった（事業に参加しない）区分所有者はどうなりますか？

A 建替えに合意しなかった区分所有者は、建替え参加者またはその全員合意で指名された買受指定者に、区分所有権を時価で売り渡すことになります。これを「売渡請求」といい、買主（建替え合意者）の意思表示が売主（建替え非参加者）に到達した時点で売買契約は成立することになります。

なお、建替え円滑化法に基づき、組合施行で事業を行う場合は、建替組合が売渡請求をすることもできます。