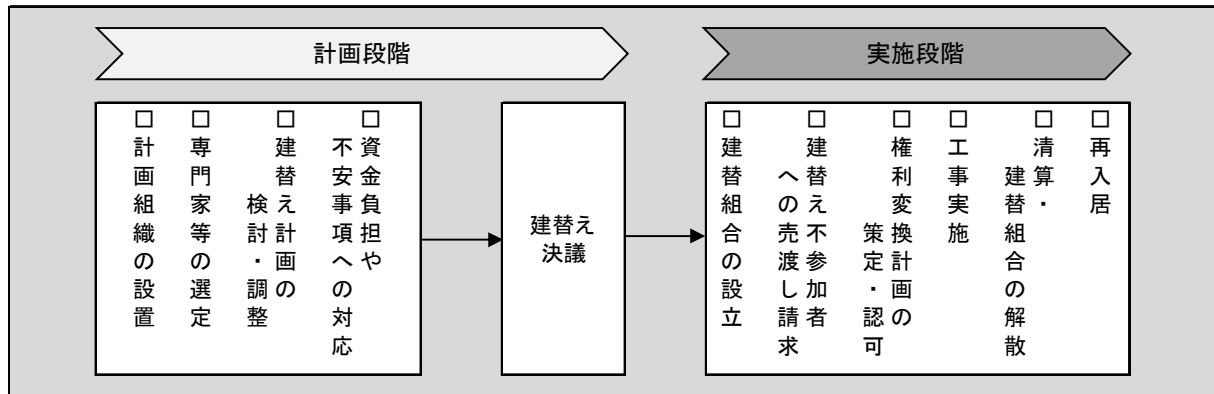


## 建替え



ここでは、建替え円滑化法に基づく建替え（組合施行・単棟型）について、説明します。

※旧マンション=建替え前のマンション      新マンション=建替え後のマンション

※必要に応じて、除却の必要性に係る認定の申請も検討しましょう。

### 【計画段階】



#### □ 計画組織の設置

具体的な建替え計画の検討を行う、計画組織を設置します。建替え決議の成立を目標に、理事会と協力しながら計画を策定します。組織のメンバーは検討組織と同様に、様々な年齢層や立場の区分所有者を含めるようにしましょう。スムーズな合意形成をするために、検討内容や会議は全区分所有者に公開して、情報発信するなど、オープンな運営をすることが大切です。

#### □ 専門家・事業協力者の選定

建替え決議に向けて合意形成を進めていくためには、建替え計画の作成や区分所有者の個別状況への対応など、様々な手続きが必要となります。このため、専門的な知識や経験を持つコンサルタントの協力が必要です。検討段階にかかわった専門家に引き続き依頼する場合も考えられます。

また、現在の規模よりも大きなマンションに建替えることができる場合は、余った床（保留床）が生まれるため、保留床の販売力を有する事業協力者（デベロッパー）の協力も必要となります。保留床をデベロッパー等に売却することで、資金負担を軽減できることもあります。

協力を受ける専門家が決定したら、検討組織の場合と同様の考え方で、管理組合（計画組織）と専門家の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要があります。

#### 【事業協力者の役割】

事業協力者とは、新マンションに保留床が生まれる可能性がある場合に、保留床を買い取り、販売を行う住宅販売会社やデベロッパー等のことを言います。マンション建替事業は、多額の事業費や専門的な知識・経験を要することから、建替え円滑化法では、旧マンションの区分所有者ではないデベロッパー等が「参加組合員」として外部から建替事業に参加することができる制度が設けられています。

## □ 建替え計画の検討・調整

建替え計画は、区分所有者全員が納得できるような計画を作ることが大切です。

まず、アンケートやヒアリング等により、個々の区分所有者の意向や要望を事前に把握します。意向把握は、マンション全体の計画に関するものと、個々の世帯に関するものとを分けて、それに応じた意向把握の方法や質問内容を設定することが大切です。意向把握の方法については、専門家とよく相談の上、マンションの状況に合った方法を選定して実施しましょう。

把握した区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証しつつ建替え計画の案を策定します。その上で、区分所有者に説明会やアンケート、ヒアリング等を重ねて行い、案に対する各区分所有者の評価や意見を整理します。区分所有者全員で意見交換を行い、計画案の調整・修正を繰り返し行いましょう。

### 【建替え計画の内容】

- ・ 計画の基本的考え方  
建替えの基本的考え方・空間の整備方針／計画の主要点・特徴
- ・ 建築計画  
建物位置図・配置図／建物立面図・断面図／各階平面図／各住戸間取り図・各住戸面積表／住宅の設備・仕様の概要／共用施設・設備の概要
- ・ 事業計画  
事業方式／事業費総額・住戸別所要額／住戸選定方式（位置決めルール）／仮住居／デベロッパー等の事業協力者／実施スケジュール／必要諸経費・税金等

## □ 資金負担や不安事項への対応

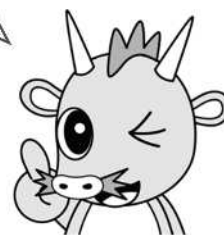
資金負担は、各区分所有者にとって強い関心事であり、建替えの合意形成を困難にしかねない最大の要因と考えられます。事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらおうよう働きかけることが大切です。専門家から情報提供を受けながら、資金負担を軽減する方法や制度等の適用可能性について検討していきましょう。

また、借家権者等への対応の仕方や抵当権への対応方法、仮住居先の確保等、資金負担以外の不安事項についても、専門家の協力を得ながら解消することが重要です。

### ★非賛成者への対応

建替え決議の成立に向けて、合意形成を進めるためには、非賛成者への対応が重要になります。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聞き取り、正確に把握しましょう。

賛成できない要因となっている問題が、計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行い、できる限り多くの区分所有者が参加できるような建替え（計画）とすることが大切です。



## □ 建替え決議

計画がほぼ固まり、区分所有者の理解も可能な限り得られた段階で、区分所有法の規定に基づき、建替え決議を行います。区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替えを決議することができます。建替え決議を行うタイミングは専門家のアドバイスを聞きながら、十分に検討しましょう。

全員の同意が得られることが理想ですが、少数（5分の1未満）の非賛成者の存在を前提として建替えを行うケースも考えられます。直前に計画説明会を実施した上で、アンケート調査を行う等して、賛否を確認しておくといでしょう。

### 【建替え決議までの手順】

#### 招集通知の発出

建替え決議の実施を目的とする総会を招集するときは、当該総会の開催日の2カ月前までに以下の事項を通知しましょう。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の効用の維持又は回復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

#### 説明会の開催

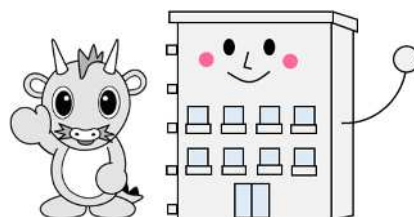
建替え決議の実施を目的とする総会の招集者は、総会の開催日の1カ月前までに、招集通知の記載事項に関する説明会を開催しましょう。

#### 総会の開催・建替え決議の実施

区分所有法に基づく建替え決議では、建替え計画の概要として、以下の4つの事項について定めましょう。

- ① 新マンションの設計の概要
- ② 旧マンションの取り壊し及び新マンションの建築に要する費用の概算額
- ③ ②の費用の分担に関する事項
- ④ 新マンションの区分所有者の帰属に関する事項

※建替え決議に際して提示する必要のある事項は上記のとおりですが、計画段階に検討した成果を整理し、建替え決議後の事業実施段階で検討を必要とする事項についても、事前に確認できるようにしておくといでしょう。



## 【実施段階】



### □ 建替組合の設立

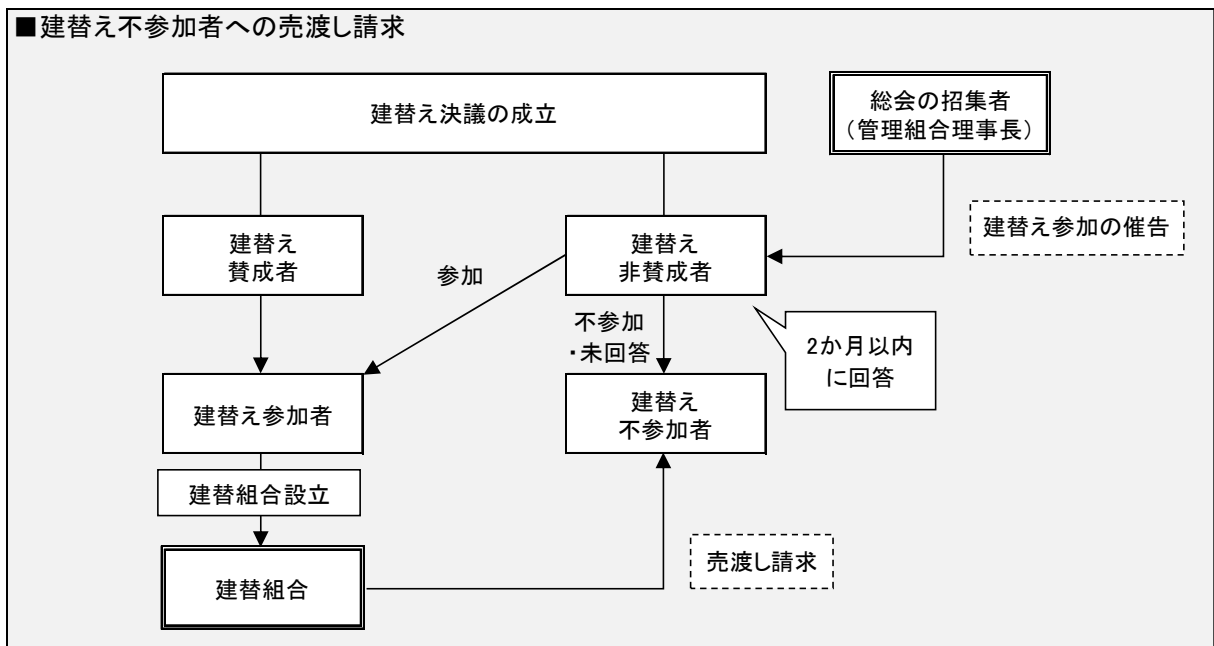
建替え円滑化法に基づき建替え事業を実施するため、マンション建替組合（以下、建替組合という。）を設立します。建替え合意者5人以上が設立発起人となり、定款及び事業計画を定めた上で、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に建替組合設立認可の申請をします。申請をするにあたっては、定款及び事業計画について、建替え合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。

建替組合の設立が認可されると、建替組合に法人格が与えられ、独立した一つの主体として建替え事業の施行者となり、工事発注契約や権利変換の実施等が可能となります。建替えに参加する区分所有者全員及び参加組合員が建替組合の構成員となります。

建替組合の活動は、定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定等、専門的なことが多いため、活動を支援する専門家の協力が必要となります。権利変換等に関する経験・知識を有する建築設計事務所、建築都市計画系コンサルタント等の専門家に協力を得るとよいでしょう。実施段階で新たに選定することも考えられますが、建替え決議における建替え計画との連続性を確保する必要から、計画段階に協力を得た専門家に引き続き支援を求めることが考えられます。建替え決議の際に確認しておくといよいでしょう。

### □ 建替え不参加者への売渡し請求

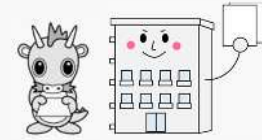
建替え決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、事業に参加するか否かを回答するよう、書面で催告します。催告を受けた人は、2ヵ月以内に回答する必要があります。その結果、建替組合（もしくは、建替え参加者個人、又は、建替え参加者全員の合意により選任された買受指定者）は不参加者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。この手続きにより、旧マンションの権利が建替え参加者で全て保有されることになります。



## □ 権利変換計画の策定・認可

建替組合設立認可の公告後、建替組合は、旧マンションの区分所有者や借家権者等の権利が、新マンションにどのように移行するか、その権利関係を定めた「権利変換計画」を定めます。権利変換計画の策定にあたっては、できる限り全員の要望を反映できるように作成することが大切です。

### 【権利変換の流れ】



#### 権利変換手続き開始の登記

建替組合は、建替えにより新マンションに移行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、権利変換手続き開始の登記の申請を行います。

#### 権利変換を希望しない旨の申出

建替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。

#### 権利変換計画の検討・策定

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。特に、建替え後の新マンションにおける住戸の位置決めでは、関係権利者の要望を十分に確認し、公平な手続きで決めていくことが大切です。

#### 審査委員の同意

権利変換計画を定める場合は、審査委員の過半数の同意を得る必要があります。  
※審査委員は、組合設立時に3人以上選任します。

#### 権利変換計画の決議

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ち分割合の各5分の4以上の多数で決することになります。建替組合は、権利変換計画の議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。

また、当該議決に賛成しなかった組合員から建替組合に対し、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ます。

#### 権利変換計画の認可・権利変換

権利変換計画の決議後、建替組合は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に認可の申請を行います。権利変換計画が認可されると、計画に定めた権利変換期日において、旧マンションの関係権利が新マンションに法的に一斉に移行（権利変換）することになります。

建替組合は、権利変換に伴い当該マンションに関する権利を失う者に対して、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。

また、建替組合は、権利変換期日後、新マンションの敷地に関して、権利変換後の土地に関する権利について、登記の申請を行う必要があります。

## □ 工事実施

権利変換計画が決定し、最終的な建替え参加者が確定したら、住戸の個別設計などの最終調整を行い、全参加者の合意を得て実施設計を確定します。実施設計に基づいて建替組合と工事を実施する会社の間で工事請負契約を締結します。その後、住戸の明渡しを行い、完了すると旧マンションの解体、新マンションの着工に進みます。

## □ 清算・建替組合の解散

工事完了後は、工事完了の公告、新マンションに関する登記、清算業務を行います。権利変換計画に示した区分所有権等の価額は概算額なので、工事が完了した時は、当該事業に要した費用の額を確定し、清算業務を行う必要があります。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、旧マンションの価額とには差額があり、この差額に相当する金額が当該建替え参加者が負担する建替え費用になります。

以上の手続きをして、組合は解散します。組合の解散は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けなければならず、認可されたときは、その旨が公告されます。

## □ 再入居

新マンションが竣工し、工事完了後の手続きが全て終了すると、建替え事業が完了します。工事期間中に仮住居等に移転していた参加者は、再入居を行い、新しいマンションでの生活がスタートします。これに伴い、新たな管理組合が設立されます。建替え参加者は、新管理組合の設立までの間に、新しい管理規約や管理体制、管理組合費等についての検討を行い、新しいマンションの管理がスムーズに開始されるよう準備しておきましょう。

### ★建替え事業の手法

代表的な手法を御紹介します



建替えを行うための手法はいくつかあります。それぞれの手法の特徴や、区分所有者の状況などを踏まえ、適切な方法を選択しましょう。

#### 建替え円滑化法による建替え

建替え円滑化法による建替えには、「組合施行方式」と「個人施行方式」の2種類があります。どちらの場合も、建替え円滑化法に基づく手続きを経て、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けて事業を実施します。権利変換により、権利の円滑な移行が可能となることが特徴です。

#### 等価交換方式による建替え

建替え合意者全員が事業代行者（デベロッパー等）と個別に締結した等価交換契約等に基づいて、事業を実施する方法です。建替え円滑化法による建替えと比べ、手続きが少なく、場合によっては迅速な建替えが可能となります。

#### 敷地売却制度による建替え

要除却認定を受けたマンションが、建替え円滑化法に基づく敷地売却制度を活用して事業を実施する方法です。組合による権利関係の調整が不要で負担軽減が期待できます。