

7 マンション建替え編

Q95 「マンション建替え円滑化法」とはどのような法律ですか。

A この法律は、区分所有法第62条に定めるマンションの建替え決議がなされた後の事業段階における手続き等を定めた法律で、平成14年12月に施行されました。

この法律では、建替えを行う団体についての法的位置付けや運営ルール及びこの団体の意思決定に関することや契約行為などを定めるとともに、建替えで再建したマンションに、区分所有権や抵当権等の関係権利を円滑に移行させるための法的な仕組みなども定められています。

その主な項目としては、区分所有者が自ら主体となってマンションの建替事業を円滑に進めるため、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議が行われた後の、「マンション建替組合」の設立、再建マンションにおける権利関係の円滑な移行についての手続きである「権利変換手続」に関する規定、都道府県知事又は市町村長の一般的な監督権限に関する規定等です。

一方、区分所有法においては、建替事業における区分所有者間の紛争防止や適正な管理を十分に行えるようにするため、平成14年12月に、①建替え決議の要件等の合理化 ②建替え承認決議制度及び一括建替え決議制度の導入 ③共用部分の変更に関する決議要件の緩和等の改正が行われ、平成15年6月から施行されました。

また、マンション建替え円滑化法については、これら区分所有法の改正を受け、一括建替え決議が成立した場合の組合の設立等、所要の規定を整備するための一部改正が行われ、平成15年6月から施行されました。

●関連法等

区分所有法 第62条（建替え決議）

マンション建替え円滑化法

Q96 建替えを検討していますが、どのように進めれば良いですか。

A マンションは、建築後の日常管理や計画修繕を行っても、経年劣化の進行や機能・設備の陳腐化等に伴い、居住性の維持保全が困難になり、建替えを検討すべき時期が到来します。建替事業では、その要件、建替え参加者の確定、建替えに参加しない者の権利、建替え参加者の法律関係、建替事業の内容、建替え後の権利関係等、法律上の問題や手続き的に取り組まなければならないさまざまな課題を着実かつ迅速に解決しなければなりません。

建替事業の実施には、総会において、区分所有法第62条に定める5分の4の特別決議が必要ですが、区分所有者の価値観の違い等から、事業実施の大前提である合意形成には、非常に多くのエネルギーを費やします。

ここでは、その合意形成に向けた手順の概略を説明します。

建替えの発意から建替え決議に至るまでの基本的な合意プロセスを整理すると、①準備段階 ②検討段階 ③計画段階となります。

①準備段階

「管理組合としての建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とし、区分所有者有志が建替えに関する基礎的な検討（勉強会）が行われる段階です。

②検討段階

建替えを必要として計画することの合意を目標とし、管理組合として修繕・改修との比較等を含めた建替えの必要性や建替え構想等を検討する段階です。

標準管理規約第32条第4号では、「建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務」を管理組合の業務と定めています。

③計画段階

「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とし、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階です。

なお、建替え決議後のプロセスとしては、

- ①建替組合の設立
- ②権利変換計画の策定
- ③工事の実施
- ④再入居と新管理組合の設立 へと移行します。

このように、建替事業の実施には、合意形成と法定手続きが必要になるなど、経験と専門的な知識が要求されますので、具体的な事業の検討に際しては、初期の段階から、これまでに建替事業に取り組んだ経験を持つ協力会社に支援を求める必要があるでしょう。

なお、建替事業における合意形成の手順に関しては、国土交通省が平成15年1月に「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」を公表していますので、参考にされると良いでしょう。

- 「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」

区分所有法第62条に規定する建替え決議までの合意形成の基本的進め方と建替え決議後の合意形成の進め方とに区分して、合意形成に段階的に取り組む方法や事業実施の留意点などを説明しています。

- 「マンションの建替えか修繕かを判断するマニュアル」

マンション建替えの合意形成を図る検討段階で行われる、建替えか修繕・改修かを総合的に判断するための基本的検討事項を説明しており、ここでは、老朽度判定の基準、費用対改善効果での建替えか修繕・改修かの判断に対する考え方や進め方を解説しています。

- 関連法等

区分所有法 第62条（建替え決議）

マンション建替え円滑化法

標準管理規約 第32条第4号

「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」（平成15年1月）

「マンションの建替えか修繕かを判断するマニュアル」（平成15年1月）

Q97 建替えを検討する場合の費用は、どこから支出すれば良いでしょうか。

A 標準管理規約第28条では、建替えを検討する場合の費用を修繕積立金から支出できると定めています。

建替えを検討する準備段階では、建替えを提起するための基礎的な調査等を実施します。この調査の内容は、再建マンションの設計概要、マンション取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項などがあります。これらの調査等に要する費用を、修繕積立金から支出することができるとしています。また、各マンションの実態に応じ、管理費から支出する旨を管理規約に規定すれば、管理費から支出することもできます。

一定期間を経過したマンションの躯体の劣化や設備の老朽化の進行に伴い、通常の維持管理ではこれらの状況の変化に対応できないことと思われるケースが発生します。こうした場合に、建替えによる建物の更新が妥当かどうかについて、区分所有者にその内容を十分に説明し理解を得た上で、最終的には管理組合の一定の手続きを経て判断を下す必要があります。こうした過程のなかで、専門家等による技術的な調査、制度的手続きのアドバイスが、区分所有者間の合意形成には不可欠で、こうした経費へも修繕積立金を取り崩すことができると解されています。

●関連法等

標準管理規約 第28条及び同条コメント

Q98 総会で建替えの決議案を審議する予定ですが、どのような準備が必要ですか。

A 総会で建替えの決議案を審議し採決するためには、区分所有法で法的な要件が定められています。

これらの要件を満たすための議案及び資料を作成して、質疑に答える準備などをする必要があります。具体的には次の①及び②が区分所有法で規定されています。

①建替えの決議においては、次の事項を定めなければなりません。

(区分所有法第62条第2項)

- 一 新たに建築する建物（以下「再建建物」と言います。）の設計概要
- 二 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
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

②建替え総会の開催の1ヶ月前までに、建替え決議のための説明会を開催しなければなりません（区分所有法第62条第6項）。

この法定の説明会では、①の議案の要領に加え次の事項も事前に通知した上で、十分な説明と質疑応答及び議論を確保するものとして義務付けられました。

この説明会で説明する事項は次のとおりです（区分所有法第62条第5項）。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建替えをしないとした場合における現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。）に要する費用の額及びその内訳
- 三 現建物の修繕計画が定められているときには、当該計画の内容
- 四 現建物につき修繕計画があるときにはその金額

●関連法等

区分所有法 第62条（建替え決議）

Q99 建替え決議案を審議する場合、反対者がいたときはどのように対応すれば良いでしょうか。

A 建替え決議案を審議する場合、反対者や賛成の意思を表明していない区分所有者（両者をまとめて「非賛成者」）がいる場合は、慎重な対応が望まれます。

建替えについて、合意を得ていない区分所有者に対しては、積極的にコミュニケーションを図り、賛成できない理由や事情を正確に把握することが重要です。

その上で、賛成できない要因等を、建築計画や事業計画のなかで解決できるかを可能な限り検討することが肝要です。

こうした対応をすることにより、できる限り多くの区分所有者が建替えに賛同し参加することができる計画にまとめあげることが大切です。

建替え決議案を計画立案するに際しては、事前のアンケートや個別のヒアリングなどを数度にわたって実施し、各区分所有者の意思などを把握しておくことが必要です。

このアンケート等での調査により非賛成者の具体的な考えや動向を把握することで、今後の建替え計画の見直しや合意形成を進めるための対応案を検討します。建替え計画を進めると同時に、これらの非賛成者への対応が適切に行われたかどうか建替え決議の成立に大きく影響します。

●関連法等

区分所有法 第62条（建替え決議）

第63条（区分所有権等の売渡し請求等）

第64条（建替えに関する合意）

Q100 建替え決議が行われた場合、建替えを実施するまでにやるべきこととして、どのようなものがありますか。

A 管理組合の総会で建替え決議が承認された後、建替えの参加者と非参加者とを確定しなければなりません。

区分所有者全員が賛成して建替え決議が承認された時は、直ちに建替え工事に着手できますが、建替え決議が成立した場合であっても、一人でも反対者がいた時には、区分所有法第63条の定めるところにより、建替え決議に賛成した者が、建替えに不参加を表明した者等に対して売渡請求権を行使することによって反対者（不参加者）を排除し、全員賛成となった段階で建替え工事に着手できることとなります。手続きとしては次の手順を踏む必要があります。

〈建替え参加の催告〉

これは、建替え決議に賛成しなかった区分所有者（又はその继承人）に対して、建替えに参加するか否かの回答を書面で催告することです。

この催告により不参加者を確定します。この催告期間は2ヵ月とされています（区分所有法第63条第2項）。

〈売渡し請求権〉

2ヵ月の催告期間を経過した段階で、建替え決議に賛成した者は、建替えに不参加の表明をした者及び催告期間内に回答しなかった者に対して、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。この場合、売渡し請求は、この請求が相手方に到達した時点で売買契約が成立しますので、建替え不参加者の区分所有権及び敷地利用権は、売渡し請求権を行使した者に移転します。

なお、建替え決議後2年以内に正当な理由なしに建物の取壊しに着工しない場合は、この売渡し請求により区分所有権等を譲渡した者は、この権利を有する者に対して再売渡し請求ができます（区分所有権第63条第6項）。

〈建替え事業の実施〉

建替え決議後、建替え計画に基づき、最終調整を行い、具体的な実施設計や事業計画を作成するなどを行った後は、マンション建替え円滑化法に基づき、建替組合の設立手続などに着手することとなります。

● 関連法等

区分所有法 第62条（建替え決議）

第63条（区分所有権等の売渡し請求等）

第64条（建替えに関する合意）

マンション建替え円滑化法 第5条～第15条