

第2章 マンションの建替え

1 建替えの主な流れ

この章では、P14 の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として建替えを計画するという決議（建替え推進決議（P27））を行った後、管理組合における計画組織の設置から、建替事業により建設した新しいマンションへの再入居までの流れを説明します。

計画段階



管理組合における計画組織の設置
（「建替え計画委員会」など）（P30）

専門家（及び事業協力者）の選定（P30）

建替え計画の策定（P30）

建替え決議（P33）

実施段階



建替組合の設立（P36）

権利変換計画の策定・認可（P37）

新しいマンションの建設工事（P39）

清算・建替組合の解散（P39）

再入居（P39）

2 管理組合における計画組織の設置

建替え推進決議（P27）が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織（「建替え計画委員会」等の呼称）を設置します。

目的

建替え決議（P33）に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え計画を策定します。

主な活動内容

専門家（及び事業協力者）の選定（P22）

建替え決議に向けて合意形成を進めていくためには、建替え計画の策定や事業性の試算、区分所有者の個別状況に応じた対応、行政や近隣との協議などが必要となります。そのため、建築、まちづくり、権利調整など様々な専門知識や経験を持つ専門家の選定が必要不可欠となります。

計画段階の専門家として、検討段階で関わった専門家に引き続き協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある場合は、保留床の販売力を有する事業協力者を選定して協力を求める必要があります。

建替え計画の策定

説明会等で計画案を提示し、アンケートやヒアリング等により、計画案に対する区分所有者の評価や意見を整理します。その内容について説明会や意見交換会を行い、公開で議論した意見を踏まえ、計画を練り上げ、合意形成を図ります。

【建替え計画の内容】

①計画の基本的な考え方

②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

③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／事業協力者／実施スケジュール／必要諸経費・税金等

合意形成を円滑に進めるポイント



建替え費用や仮住居等への対応

建替え費用の負担は、区分所有者にとって最も強い関心事です。容積率の割増、補助金、融資制度等の適用可能性について、専門家から情報提供を受けながら検討するとともに、抵当権・借家権者への対応、建替え費用の融資、建替えに伴う税金、仮住居の確保等についても、区分所有者へ情報提供を行い、不安を解消することが重要です。

東京都では、マンション建替法に基づいて建替えを行うマンションの居住者で、建替工事中の仮住居の確保が困難な方に、仮住居として都営住宅を提供しています。（詳細は、P73 をご覧ください。）



借家権者への情報提供

建替事業は区分所有者を対象に行われるため、借家権者に情報が十分に伝わらない場合があります。建替え計画委員会等や貸主である区分所有者は、借家権者に適切な情報提供を行い、借家権者が進行状況をつかめるようにすることが重要です。

東京都における主な容積率割増の手法

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、地方公共団体の許可等により、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和する制度があります。

- ・高度利用地区
- ・再開発等促進区を定める地区計画
- ・総合設計制度
- ・マンション建替法に基づく容積率許可制度

（詳細は、P71 をご覧ください。）



～建替事業の手法～

建替えを行うための手法には、主に、マンション建替法による建替えと、同法に基づかない等価交換方式による建替えがあります（※）。

マンション建替法による建替えには、組合施行（区分所有者等が設立した建替組合が法に基づいて事業を実施）と個人施行（関係権利者全員の合意を得たデベロッパー等が法に基づいて事業を実施）の2つの方法があり、いずれも法に定められた手続を経て、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受け、建替事業を実施します。

等価交換方式による建替えは、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き、事業代行者が事業を実施します。建替えの手法は、それぞれのメリットや留意点、区分所有者の状況や意向などを踏まえて選択します。

各手法の特徴

	マンション建替法による建替え (組合施行)	等価交換方式による建替え
建替え の流れ	建替え決議（区分所有法）	
	建替組合の設立	事業代行者と個別に等価交換契約を締結
	権利変換計画の策定・認可	
	建替組合がマンションの権利を取得	事業代行者が土地・建物の権利を取得
	新しいマンションの建設	
	新しいマンションに権利が移行	事業代行者から土地・建物の再譲渡を受ける
メリット	・新しいマンションへの関係権利の確実な移行等を前提に、多数決や認可等による着実な建替えの実施が可能	・建替えに関する全員合意を前提にしており、手続等の制約が少ないため、場合によっては迅速な建替えの実施が可能
留意点	・権利調整や手続に時間を要する場合がある。	・建替え合意者が反対者に転じた場合等は、事業が中断するおそれがある。 ・事業代行者の経営状況等の信頼性によるところがある。

※このほか、耐震性不足のマンション等では、敷地売却制度を活用して建替えを実施することも可能です（詳細は P44 をご覧ください。）。5分の4以上の多数による決議で、買受人にマンションとその敷地を売却し、買受人がマンションの建替え、代替建築物の提供やあっせんを実施します。区分所有者は売却までしか関与できない一方で、建替組合による権利調整の負担軽減が期待できます。また、複数棟の団地における土地の共有者のみで施行する市街地再開発事業により団地型マンションを建て替える場合、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、組合員の3分の2以上の多数による決議で建て替えることが可能となりました。

3 建替え決議

建替え決議とは、区分所有法に基づく、建替えを実施することの合意です。

区分所有者への説明会や意見交換などにより、建替え計画の内容がほぼ固まり、区分所有者の理解も可能な限り得られた段階で、建替え決議を行います。

また、単棟型マンションの場合と団地型マンションの場合では、建替え決議で定める事項や成立要件等が異なるので注意が必要です。

建替え決議までの手続

建替え決議集会の準備 (区分所有者の確定・議決権の確認等)

集会開催日の2か月以上前

招集通知の发出

通知
事項

集会開催日の1か月以上前

説明会の開催

説明
事項

※ 説明会の開催通知は、1週間以上前の发出で足りるが、集会の招集通知に併せて通知することが望ましい。

集会の開催

建替え決議の実施

決定
事項

【建替え決議集会の招集通知の通知事項・説明会の説明事項】

- ①会議の目的たる事項
- ②議案の要領（建替え決議で定める事項の要約）
- ③建替えを必要とする理由
- ④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に要する費用の額及びその内訳
- ⑤建物の修繕計画の内容（計画が定められている場合）
- ⑥修繕積立金として積み立てられている金額

【建替え決議で定める事項】

- ①再建建物（新しいマンション）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
- ③②の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

【建替え決議時に確認することが望ましい事項】

建替え決議で定める事項は上記のとおりですが、実際には計画段階で検討した成果を整理するとともに、建替え決議後の実施段階において検討を必要とする次のような事項についても確認しておくことが望まれます。

- 建替事業の手法
- 実施段階における参加組合員、専門家の参画・選定方法
- 建設会社の選定方法
- 建替え不参加者への売渡し請求の方法

建替え決議の成立要件

○単棟型マンションの場合

成立要件



区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{4}{5}$ 以上の賛成

○団地型マンションの場合

団地型マンションには、「全棟一括建替え」と「棟別建替え」の2つの建替え方式があり、それぞれ適用できる団地の要件や建替え決議の方法が異なります。

①全棟一括建替え …団地内の全ての建物を一括して建て替える方式

【一括建替え決議（区分所有法第70条）が可能な団地の要件】

1. 団地内建物の全部が区分所有建物であること（賃貸マンションなどの非区分所有建物がある場合は不可）。
2. 団地内建物の敷地が区分所有者の共有にあること。
3. 規約により、各区分所有建物の管理を団地管理組合が一括して行うことが定められていること。

成立要件



方式の特徴

メリット

- 団地全体の計画的・効率的な再編（まとまった広場、駐車場、集会所等の確保）が容易

デメリット

- 棟別建替えに比べて区分所有者数が多くなるため、合意形成が難しくなる。

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合によります。

②棟別建替え

…団地内の一部の建物のみを建て替える方式

【棟別建替え決議（区分所有法第69条）が可能な団地の要件】

1. 団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であること。
2. 建替えを予定する建物の敷地が団地建物所有者の共有にあること。

成立要件



方式の特徴

メリット

- 団地内で再生の意向が分かれた場合、建替えを必要とした建物だけで建替えが行える。

デメリット

- 団地全体の計画的・効率的な再編（まとまった広場、駐車場、集会所等の確保）が困難

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 規約に別段の定めがあっても、土地の持分割合によります。

※3 建て替える棟の建替えが、他の建物の建替えに特別の影響を及ぼすときは、団地全体の議決権の4分の3以上の賛成に加えて、特別の影響を受ける建物の区分所有者が有する議決権合計のうち、4分の3以上の議決権を有する者が賛成している（特別の影響を受ける建物が区分所有建物ではない場合は、その所有者が賛成している）ことが必要です。なお、特別の影響を及ぼすときは、建て替える棟の床面積が建替えにより大幅に増大し、将来、他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合が、これに当たると考えられます。

Q 決議の成立要件における「区分所有者」の人数とは？

A 専有部分の所有者の人数です。ただし、一人で数個の専有部分を所有している場合や数人で一個の専有部分を共有している場合は、一人と計算されます。

数人で一個の専有部分を共有している場合は、議決権を行使する者を一人指定することが区分所有法で規定されています。このため、共有者間で、意思表示する内容をあらかじめ決めた上で、行使する者を定める必要があります。

4 建替事業の実施

ここでは、マンション建替法に基づき実施される建替事業（組合施行）の手続について説明します。

STEP 1 建替組合の設立

建替組合とは、マンション建替法に基づき、区長又は市長（町村部は都知事）の認可を受け設立される、マンション建替事業（以下「建替事業」という。）の施行者です。法人格を有し、独立した法的な主体として、工事請負契約や資金の借入れ等の各種契約の締結ができます。

建替え合意者^{*1}は、5人以上共同して定款（建替組合の運営ルール）と事業計画（建物計画や資金計画等）を定めた上で、建替組合の設立認可を申請します。申請に当たっては、定款と事業計画について、建替え合意者及びその議決権^{*2}の各4分の3以上の同意^{*3}が必要となります。

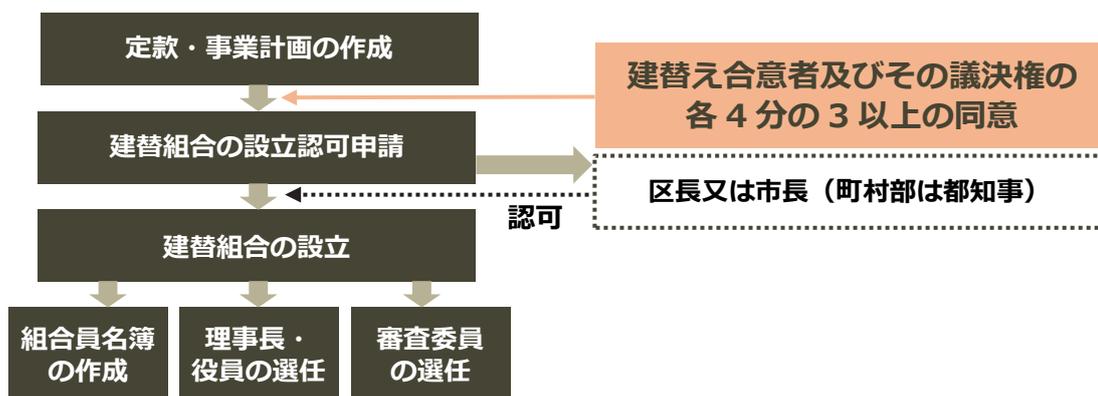
建替組合の設立が認可されると、建替え合意者は、設立への賛否にかかわらず全員が組合員になります。また、定款で定めることにより、デベロッパー等の民間事業者を参加組合員として、組合員にすることも可能です。

※1 建替え決議において建替えを行うことに合意した者（催告に対し、建替えに参加する旨の回答をした者も含む。）等

※2 単棟型マンションの建替え及び団地型マンションにおける棟別建替え決議に基づく建替えの場合は、P34の※1によります。一括建替え決議に基づく建替えの場合は、規約に別段の定めがあっても、敷地の持分割合によります。

※3 一括建替え決議に基づく建替えの場合は、上記の4分の3以上の同意に加え、各棟ごとに、建替え合意者及びその議決権（P34の※1）の各3分の2以上の同意を得る必要があります。

建替組合の設立までの流れ



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に書面で催告します。催告に対して、建替えに参加する旨の回答をすることもできます。一方、2か月以内に回答しない区分所有者及び参加しない旨を回答した区分所有者は、不参加者となります。

建替組合は、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（売渡し請求）することができます。ただし、売渡し請求は、建替組合の設立認可の公告^{*1}日（その日が催告回答期間の満了日以前である場合は、催告回答期間の満了日）から2か月以内かつ建替え決議から1年以内に行う必要があります。

権利変換を希望しない旨の申出等

建替えには合意したものの、建替事業には参加しない区分所有者は、建替組合の設立認可の公告^{*1}から30日以内であれば、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。また、借家権者も、同期間に新しいマンション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す。

STEP2 権利変換計画の策定・認可

権利変換計画とは、建替え前のマンションの区分所有者や借家権者等の権利が、新しいマンションにどのように移行するかを定めた計画のことです。

権利変換計画を策定するには、総会における組合員の議決権^{*2}及び持分割合^{*3}の各5分の4以上の同意が必要です。また、審査委員^{*4}の過半数の同意、組合員以外の権利者（借家権者や抵当権者等）の同意が必要となります。

権利変換計画が認可されると、権利変換計画に定められた日（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。

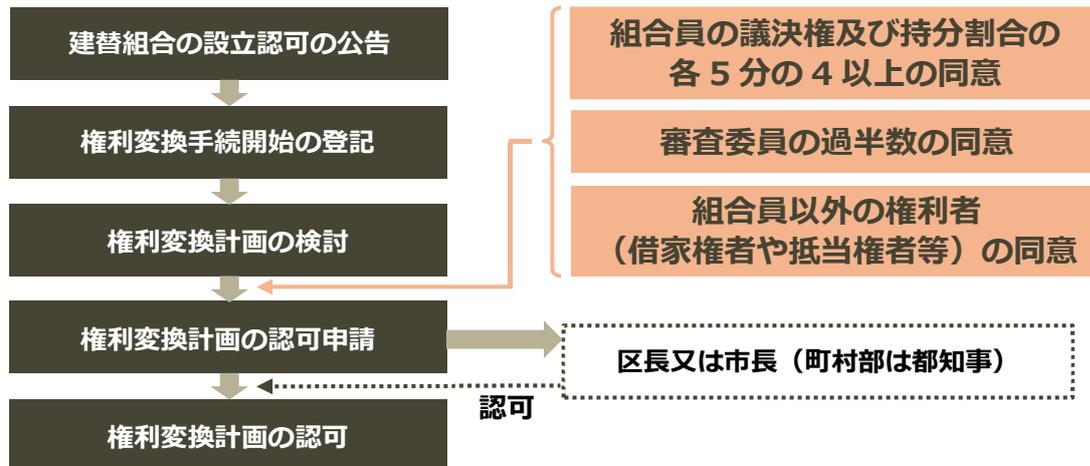
※1 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。

※2 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権を持ちます。

※3 規約に別段の定めがない限り、建替組合の専有部分を除いて算定した、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※4 土地及び建物の権利又は評価について特別の知識・経験を持ち、権利変換計画の決定などに中立的に関与する第三者として、建替組合の設立後に、総会で3人以上選任します。

策定・認可の流れ



合意形成を円滑に進めるポイント

💡 適切な住戸の位置決め

権利変換計画には、新しいマンションにおける住戸の位置が記載されます。計画の策定に当たっては、関係権利者の要望を適切に把握し、できる限りそれが反映できるよう配慮しつつ、公平な手続で住戸の位置決めを行うことが大切です。

💡 借家権者、抵当権者への対応

権利変換計画の認可を受けるためには、借家権者や抵当権者など、組合員以外の関係権利者の同意を得る必要があります。そのため、建替え決議前の段階から、借家権者や抵当権者に対して建替えについての情報提供を行い、交渉を始めておくことが必要です。

権利変換計画に同意しない組合員等への売渡し請求と建替組合への買取り請求

建替組合は、権利変換計画の議決に同意しなかった組合員に対し、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（売渡し請求）することができます。また、同意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（買取り請求）することもできます。

これにより、建替組合は円滑な事業の実施が可能になるとともに、同意しなかった組合員等は意に反する権利変換計画に拘束されずに済みます。

STEP3 新しいマンションの建設工事

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、住戸の仕様などの最終調整を行い、設計を確定します。それに基づいて、建替組合と建設会社の間で工事請負契約を締結します。



建設会社の選定や契約内容については、定款や工事請負規程等においてルールを定め、組合員の合意の下、適正に手続を進める必要があります。

STEP4 清算・建替組合の解散

建替工事が完了したときは、建替組合は、工事完了の公告*を行い、確定した清算金の額を関係権利者に通知します。

新しいマンションの権利の価額が建替え前のマンションより高い場合は、その差額が建替え参加者の負担する費用となり、建替組合に支払うことになります。一方、新しいマンションの権利の価額が建替え前のマンションより低い場合は、建替組合がその差額を、建替え参加者に支払うことになります。

※ 区長又は市長（町村部は都知事）が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く一般に知らせること。



STEP5 再入居

新しいマンションが竣工し、工事完了後の手続が全て終了すると、建替事業は完了です。

工事期間中に仮住居等に移転していた建替え参加者が再入居し、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、新しいマンションの管理がスムーズに開始されるように、建替工事の進捗状況に合わせて、新しい管理規約や管理体制、管理費等について検討しておくことが重要です。

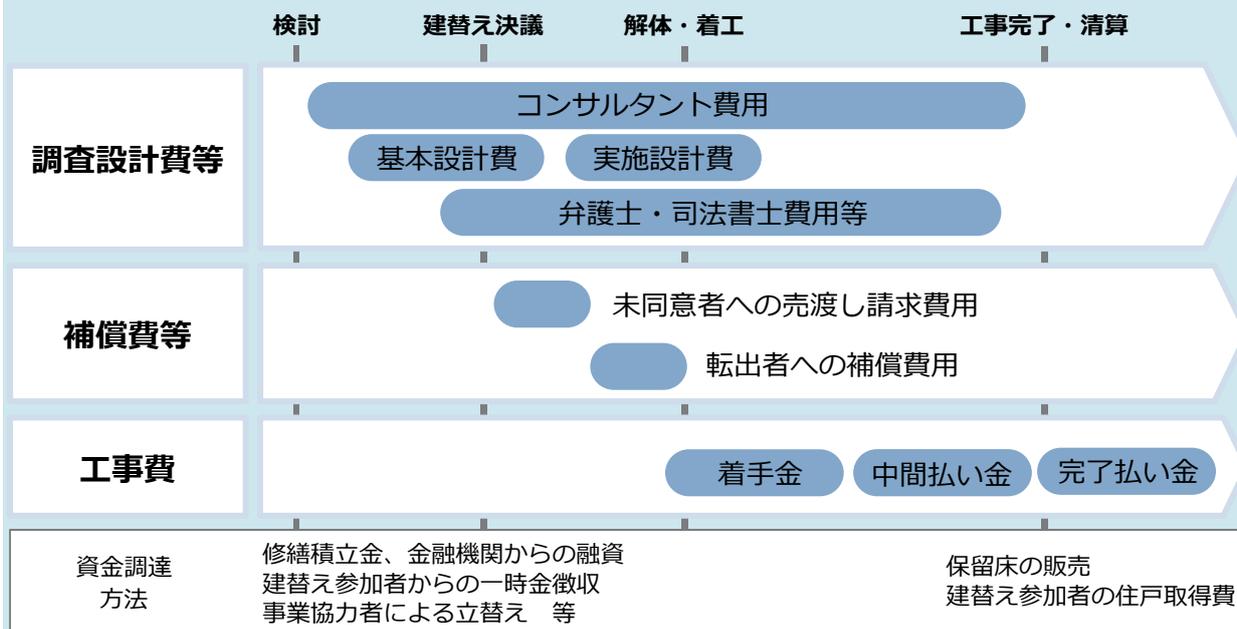


～資金計画について～

建替事業を円滑に実施する上で、資金計画は極めて重要です。専門家の協力を得ながら、事業の各段階でどのような費用負担が生じるか把握し、資金の調達方法について検討しましょう。

建替組合において、準備が必要な主な費用と支払い時期

建替事業に参加しない区分所有者や借家権者への補償費等の支払いについては、マンション建替法で規定されており、それぞれ支払時期が異なります。

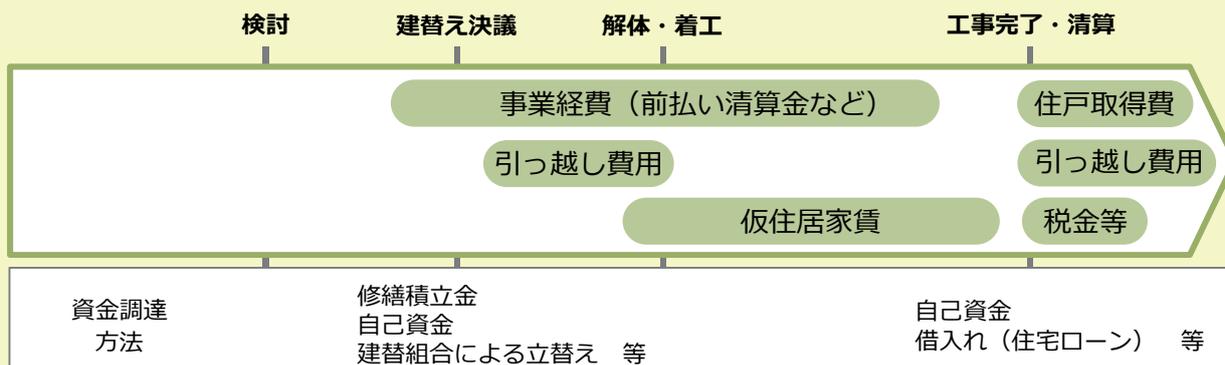


※ 上記は、スケジュールのイメージを示したものです。実際の支出項目等は事業により異なります。また、調査設計費等や工事費の具体的な支払い時期等は、専門家や工事請負業者等と協議して決定します。

区分所有者において、対応が必要な主な費用と支払い時期

建替事業では、各区分所有者が決められた費用を負担することが不可欠です。新しいマンションを取得するためには、建替え前のマンションとの差額相当の費用を負担することになります。

また、建替工事中の仮住居を確保するため、引っ越し費用や敷金、家賃が必要です。



※ 上記は、スケジュールのイメージを示したものです。実際の支出項目等は事業により異なります。