

5 マンション建替え事業の流れ

マンションの建替えは、区分所有者全員の合意に基づいて実施する方法以外に区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の多数の賛成によって成立する建替え決議に基づいて実施する方法があります。建替え決議が成立すると、その決定内容を円滑に実現できるようにするために制定された「マンション建替え円滑化法」に基づいてマンション建替え事業を円滑に実現することが可能です。

ポイント

マンション建替え事業は大きく4つの段階に分かれています。このうち特に重要なのが建替え決議の成立に至るまでの着実な合意形成です。

(1) 準備段階

区分所有者の有志あるいは理事会がマンション再生の基礎的な検討を開始し、管理組合として正式にマンション再生の検討を開始することを決定する段階。

(2) 検討段階

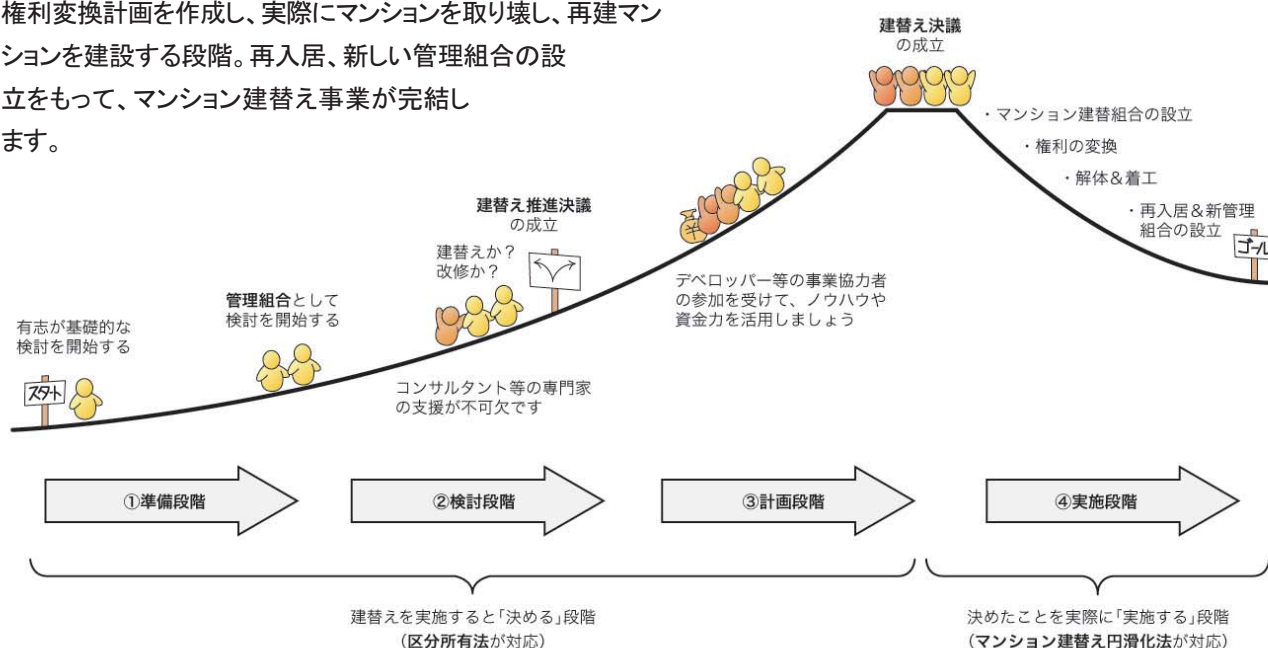
耐震診断やアンケート調査等を実施してマンションの現状や区分所有者の意向を把握するとともに、専門家の支援を受け、建替えか、それとも修繕・改修か、費用対効果等の比較検討を行い、マンション再生の方法を決定する段階。

(3) 計画段階

再生の方法として建替えが選択された場合に、デベロッパー等の事業協力者の参加を受けて、建替えの具体的な計画や費用負担を明確にし、区分所有法に基づく建替え決議によって建替えの実施を決定する段階。

(4) 実施段階

マンション建替え円滑化法に基づいて、マンション建替組合の設立や権利変換計画を作成し、実際にマンションを取り壊し、再建マンションを建設する段階。再入居、新しい管理組合の設立をもって、マンション建替え事業が完了します。



●事業の流れを詳しくご紹介します。

ポイント

結論を急がず、少しずつ段階を踏みながら必要な検討を重ねて着実な合意形成を図ることが大切です。そのために勉強会の開催や広報誌の発行等、積極的な情報共有が特に効果的です。

(1) 準備段階

準備段階の目的は、建替えや修繕・改修といったマンション再生について管理組合として正式に検討していくことへの合意を得ることです。

■ 理事会から管理組合集会へ議案を提起する

そのためには理事会が管理組合として正式にマンション再生を検討することの必要性を認め、検討に関する議案を取りまとめ、区分所有者の集会にて決議する必要があります。再生の検討を行うことについて集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは具体的には以下の2点になります。

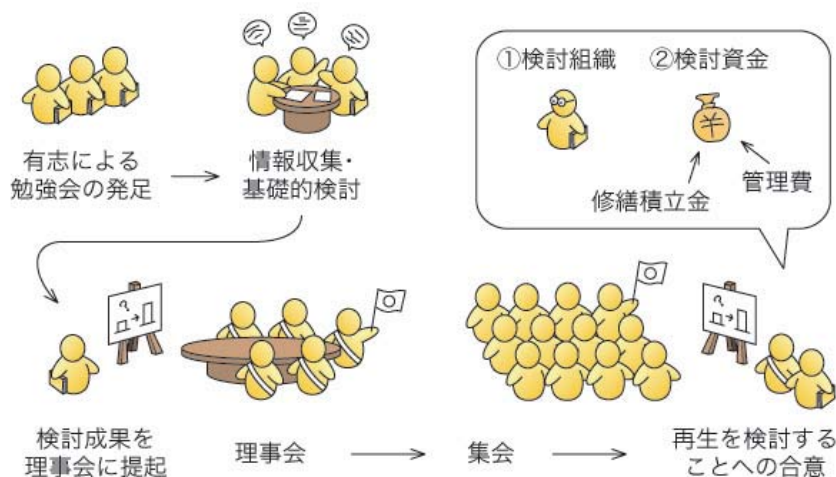
- 1) 検討組織の設置に関する事項
- 2) 検討に要する資金の拠出に関する事項

■ 検討資金の拠出について

管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議による過半数の議決で決することになります。一方、修繕積立金から拠出する場合は、管理規約(修繕積立金の用途)の変更が必要となる場合があります。この場合は、区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数の議決で決することになります。

■ 勉強会から理事会へ再生検討を提起する

準備段階は、一部の区分所有者がマンション再生を発意し、他の区分所有者へ働きかけ、これに賛同する有志が集まって勉強会等を発足することから始まるのが一般的です。しかし、勉強会は有志による任意の組織であり、議案の発議権を持っていません。そのため検討成果を理事会に提起し、理事会の理解を得て集会の決議へ発展させていく必要があります。



(2) 検討段階

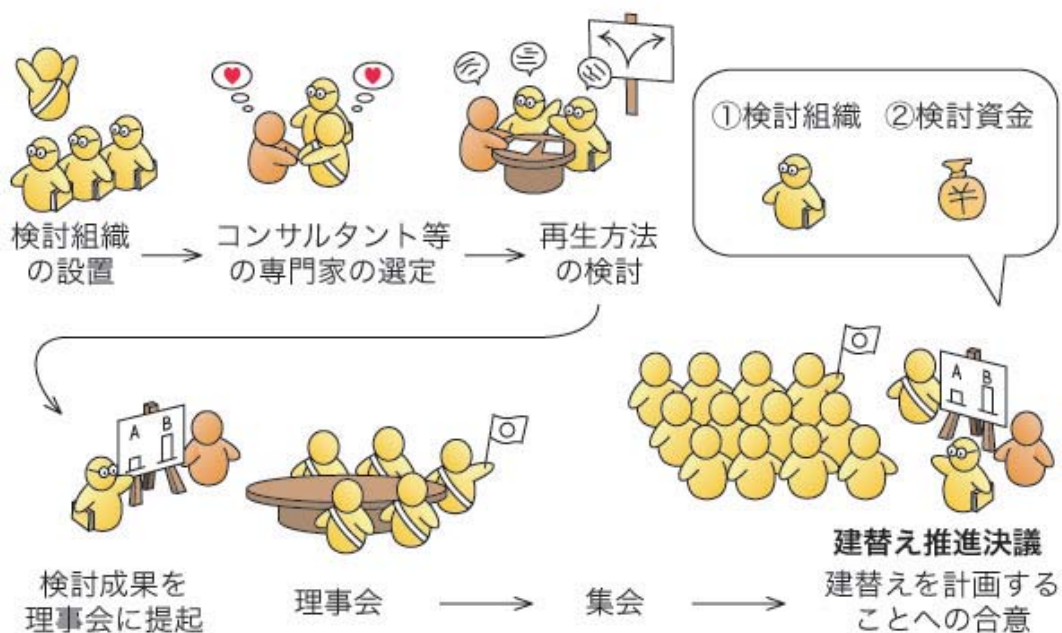
検討段階の目的は、マンション再生の方法について、建替えと修繕・改修のどちらが適切なのかを比較検討・判断し、(建替えと判断された場合)建替えを本格的に計画していくことへの合意を得ることです。

■ 建替え推進決議で再生の方法を一本化する

管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていくことを理事会が議案として提起し、区分所有者の集会において決議を行うことを一般的に「建替え推進決議」と称します。この決議は区分所有法で定められた必須の手続きではありませんが、こうした決議を行い、建替え決議に至る合意形成を着実に高めておくことは、これ以降の必要な手続きを円滑に行っていく上でも重要です。また、建替え推進決議の成立は、着実に合意が形成されていることを示すため、外部の専門家や事業協力者が当該マンションの建替え事業を支援していく際の参入判断の目安にもなります。なお、建替え推進決議は区分所有者及びその議決権の各過半数以上の多数の賛成により成立しますが、以降の手続きを考慮すれば、目安としてこの段階で各4分の3程度以上の賛同が得られていることが望ましいでしょう。

■ 正確な情報に基づいて十分な議論を

建替えか、修繕・改修かの判断は容易には定まりません。また、再生行為自体に無関心あるいは否定的な区分所有者も存在することでしょう。アンケートによる意向調査や耐震診断による建物の現状把握等を行い、外部の専門家の協力を得ながら再生の方法を検討し、十分な議論をした上で状況に応じた適切な判断を下す必要があります。



(3) 計画段階

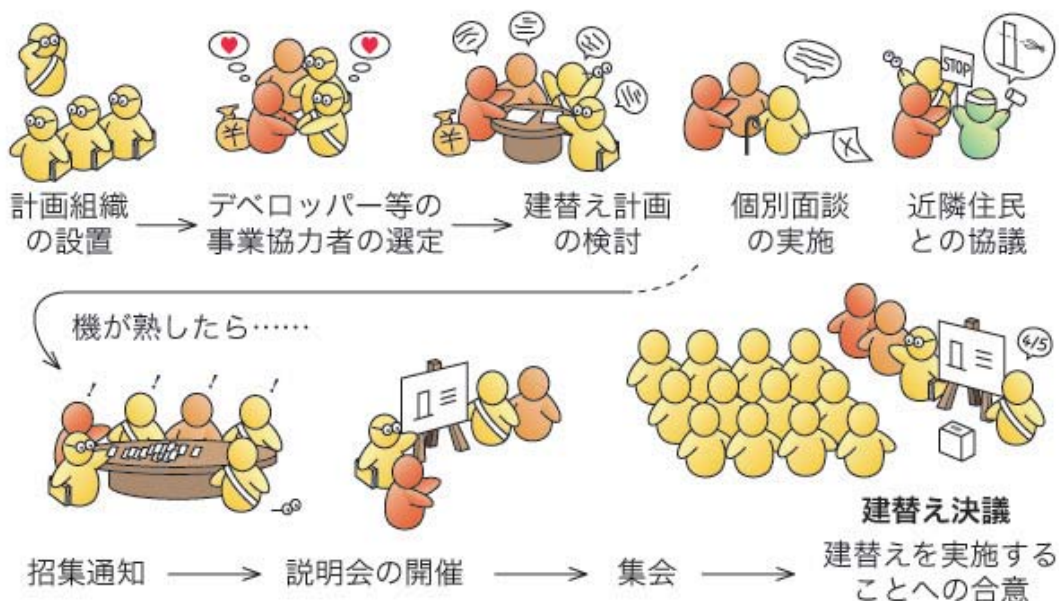
計画段階の目的は、建替え計画を策定し、その計画を前提としたマンション建替えを実際実施することへの合意（建替え決議の成立）を得ることです。

■ 最終的な合意を得るために

建替え実施の合意を得るためには、区分所有者の資産あるいは生活環境としてのマンションが、どのように生まれ変わるのかを建替え決議の前に明確に定めておく必要があります（建替え計画の策定）。加えて、その建替え計画が建替え決議後に計画通り実施されることの保証がなければ、建替えを実施することへの最終的な合意は得られません。そこで十分な議論の上に様々な意見・要望が反映された、実現可能な建替え計画が策定されることや、建替え計画が計画通り実現することを保証する存在としてデベロッパー等の事業協力者の協力・参加が重要になります。この事業協力者の参加に先だって、信頼のおける事業協力者の選定や建替え計画の策定を支援するコンサルタント等の専門家の協力が必要になります。

■ 最終的な合意を得るために

コンサルタント等の専門家やデベロッパー等の事業協力者は、マンション建替え事業の重要なパートナーです。したがって、これらのパートナーの選定にあたっては、経済的な条件のみで評価するのではなく、協力・信頼関係が構築できるかどうかという視点が非常に重要です。また、選定にあたっては、計画組織や理事会が責任をもって行い、区分所有者の集会にてその承認を得るという流れが適切です。事業協力者の選定等を集会における多数決投票で決めてしまうと、後に区分所有者間の対立関係を招きかねないので注意が必要です。



(4) 実施段階

実施段階の目的は、建て替え決議による建替え実施の決定を受けて、実際に建替え事業を実施し、新しいマンションへの再入居、新管理組合の設立を実現することです。

■「マンション建替え円滑化法」という新しい法律

区分所有法は、建替え決議(建替え実施の決定)については規定していますが、決議成立後の建替え事業の実施については何ら規定していません。しかし、実際の建替え事業においては、この段階で問題が発生し、事業を円滑に進めていくのが困難な状況になることが少なくありませんでした。この状況を改善するために、平成14年6月に「マンション建替え円滑化法」という新しい法律が施行され、建替え決議成立後の円滑な事業の実施が可能となりました。

■ マンション建替組合による建替え事業の実施

建替え決議が成立すると、建替え合意者5名以上が発起人となって、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を設立します。この建替組合が建替え事業の事業主体となって事業を進めていくのですが、組合員には建替え合意者以外に、建替え事業に参加することを希望する外部の主体を参加組合員として加えることが可能です。これによって、デベロッパー等の事業協力者が参加組合員として建替え事業を推進していきます。区分所有法に基づく受渡請求権の行使とは別に、マンション建替え円滑化法に基づいて売渡請求権を行使することも可能となり、円滑な事業の推進が可能となりました。

