

マンションの建替えに向けた合意形成に関する マニュアル（概要版）

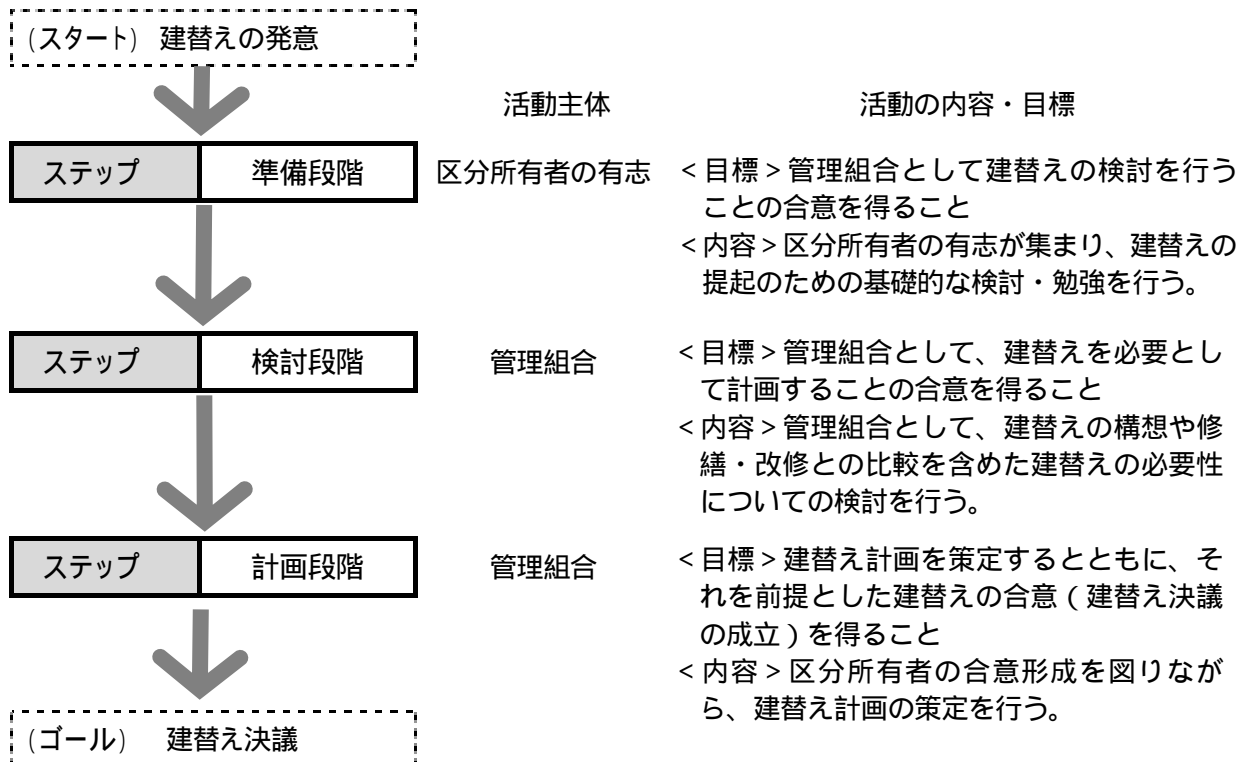
（注）この概要マニュアルは、国土交通省国土技術政策総合研究所・主任研究官・長谷川洋の責任において作成したものです。

概論：建替え決議までの合意形成の基本的進め方

マンション建替えについての合意形成をどのようなプロセスを進めていけば良いのでしょうか。はじめに、建替え決議までの合意形成の基本プロセスについて説明します。

合意形成の段階 - 3つの段階

マンション建替えの実現に向けては、建替え決議までの合意形成を適切に行うことがまず重要になります。そのプロセスは、建替えの提起のための検討を行う「準備段階」、建替え構想の検討を行う「検討段階」、建替え計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要です。各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、以下のようになります。



ステップ 準備段階: 建替えの提起のための検討

<目標> 有志による勉強会での検討成果を踏まえて、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標です。

<内容> 一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階です。有志による自主的な勉強会として行われます。

管理組合の集会（総会）において、建替えを検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式の検討組織を設置して管理組合としての検討が開始されます。

ステップ 検討段階: 建替え構想と建替えの必要性の検討

<目標> 「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」が検討段階での目標です。

なお、検討の結果、建替えではなく、修繕・改修を行うことが管理組合として決議されることもあります。

<内容> 管理組合として、建替え等による改善の必要性や建替えの構想、修繕・改修との比較等による建替えの必要性について検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替えを必要として、建替え計画を策定することについての合意が得られれば、次の段階として、建替え決議に向けた建替え計画の検討が開始されます。

ステップ : 計画段階: 建替え計画の策定

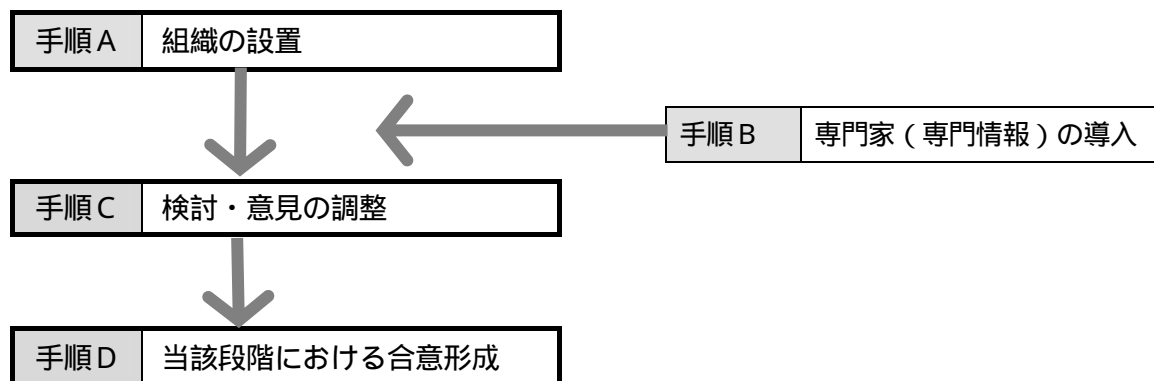
<目標> 「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替えの合意(建替え決議)を得ること」が計画段階での目標です。

<内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画を本格的に検討する段階です。

管理組合の集会(総会)において、建替え計画を前提として建替え決議がされれば、いよいよ建替事業に着手することとなります。

合意形成の活動 - 4つの手順

建替え決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順を行います。



手順A : 活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置します。

手順B : 必要な情報を収集し、専門家を選定してその協力を得ます。

手順C : 区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行います。

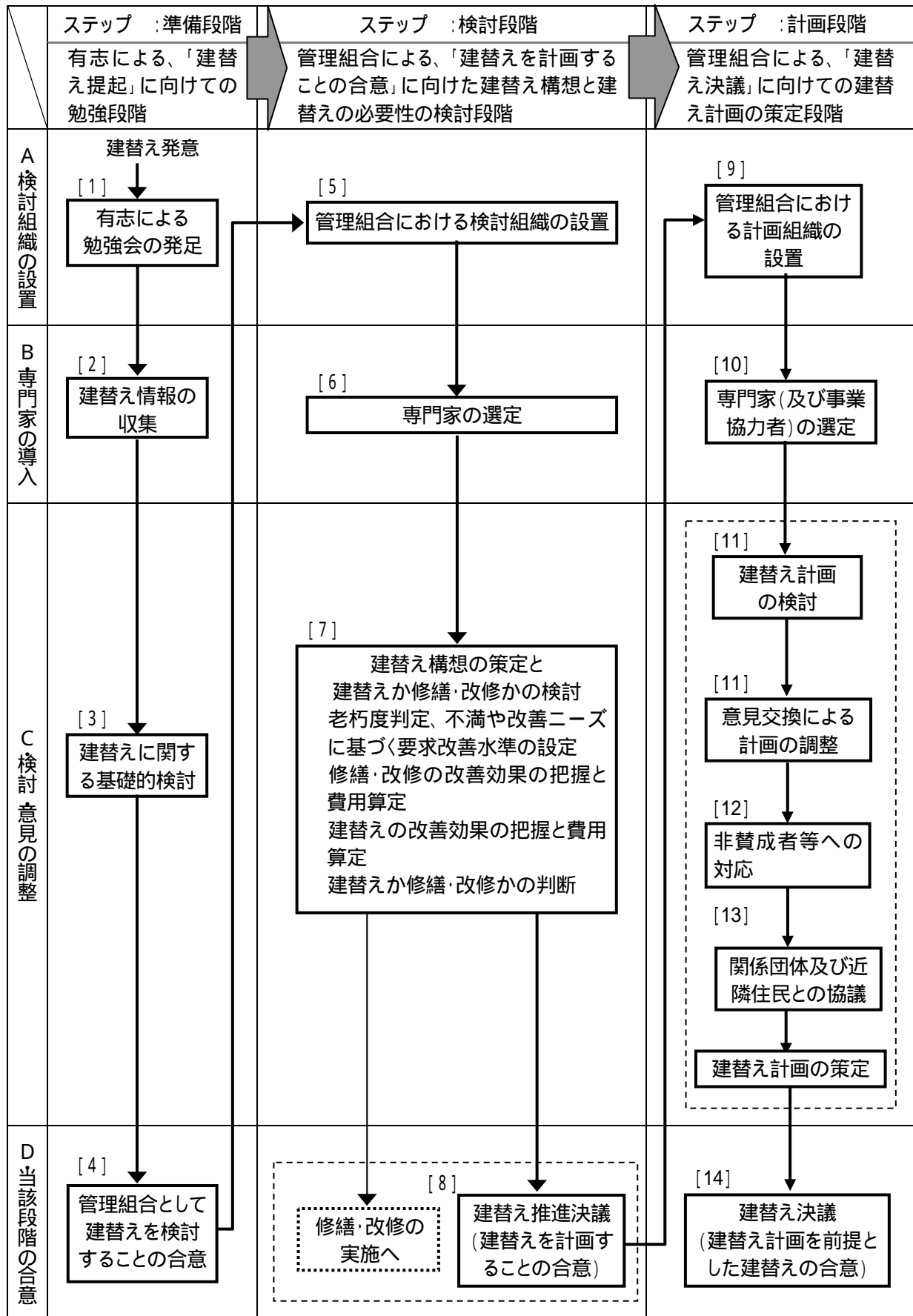
手順D : 当該段階における目標である合意を形成します。

建替え決議までの合意形成の基本プロセス

建替え決議までのプロセスにおいては、各段階で[組織の設置 専門家(専門情報)の導入 検討・意見の調整 当該段階における合意形成]という4つの手順が行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、[準備段階 検討段階 計画段階]と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要です。

以上の手順と段階に基づいて、建替えの発意から建替え決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると次頁のフロー図のようになります。

建替え決議までの合意形成の基本プロセス



1. ステップ 準備段階：建替えの提起のための検討

[1] 有志による勉強会の発足【手順A】

- ・一部の区分所有者が建替えを発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、建替えに関する自主的な勉強会が開始される。勉強会を設置するにあたっては勉強会の目的を明確にし、また、管理組合理事会と良好な関係を築きながら活動を行います。

[2] 建替え情報の収集【手順B】

- ・勉強会では、建替えに関する情報について、書籍や新聞などの既存の資料を収集し、基礎的な知識や先行する事例の情報などを把握する。この他に、管理会社や知り合いの建築・不動産などの専門家に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられる。建替えが実現した事例で中心的に関わっていた人から経験談を聞くことも、合意形成のイメージをつかむのに役立つと考えられます。
- ・できる限り積極的に動いて、幅広い情報を収集して、建替えについての基礎知識を身につけることが大切です。

[3] 建替えに関する基礎的検討【手順C】

- ・収集した基礎的情報を参考にして、どのような建替えができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。自分達のマンションの現状を考え、なぜ建替えを必要とするのか、建替えによってどのような住宅をつくりたいのかという希望などについて話し合います。また、建替えを進める上でのクリアすべき問題点を整理しておく必要があります。

現在のマンションの状況、住宅・住環境に対する不満・問題点
建替えを必要とする理由、建替え以外の修繕・改修の可能性
当該マンションの敷地に関する法規制は
建替えはどのように進めていくのか、どのような課題をクリアしていく必要があるか 等

- ・検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切となります。

[4] 管理組合として検討することの合意【手順D】

(1) 勉強会から理事会への建替えの提起

- ・建替えのおおよそのイメージなど、勉強会での成果を示して、管理組合として建替えを正式に検討してみてはどうかという問題提起を、勉強会から管理組合理事会に対して行います。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・理事会は、管理組合として建替えを検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、建替え検討を必要とする理由等を示した上で、管理組合の集会(総会)における議案として、次の検討段階における「検討組織の設置」や「活動費用の拠出方法」について提起します(次表参照)。

	議事内容	議事資料	議決の 多数決割合
議案1: 組織の設置 について	建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための組織を管理組合理事会の諮問機関として設置すること	組織の運営 細則案	区分所有者 及び議決権 の各過半数 以上
議案2: 検討資金の 拠出につい て	管理費から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること ・ その額は年間 として 修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替えの必要性や建替えの構想等を検討するための資金を修繕積立金から拠出すること 別添のように管理規約を変更すること ・ 修繕積立金を取崩して拠出する額は年間 として	管理規約 (修繕積立 金等の使 途)の変更 案	区分所有者 及び議決権 の各4分の3 以上(規約変 更の必要が なければ過 半数)

< 検討資金の拠出について >

- ・ 区分所有法は管理組合の建替え決議による建替え制度を用意しており、建替え決議に際しては、建物の設計の概要や建替え費用の概算額等を定めることとしていることなどから、建替え計画の検討も広義の管理組合活動であると考えられます。このため、建替え決議に向けた計画検討に要する費用を管理組合予算(管理費・修繕積立金)から拠出する場合とが考えられます。
- ・ 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(区分所有法39条)による過半数の議決で決することになります。
- ・ 一方、修繕積立金は、管理組合予算の中でも、建物の存続を前提にその適切な修繕の実施のために積み立てられている資金ですから、それを建替えの検討のために使用することができるのかどうか法的には問題となりますが、この点については、建替えのための調査検討に、修繕積立金を取り崩しても適法である旨の判決が出ています。

建替え決議に向けては「建物の設計の概要」「建替え費用の概算額」を定めなければならない(区分所有法62条2項)ことから、その検討費用を修繕積立金から支出することは、区分所有法自体が予定していることとして、「集会(総会)決議に基づき、建替え決議の議案作成のために必要なコンサルタント費用及び基本設計料に充てるために修繕積立金を取り崩すことは適法である。」旨の高裁判決が示され(大阪高裁平成12年5月2日)、確定しています。

ただし、修繕積立金を実際に使用するためには、管理規約(修繕積立金の使途)の変更を必要とする場合があります。当該マンションの管理規約において、修繕積立金の使途がどのような規定になっているかを確認してください。中高層共同住宅標準管理規約では、修繕積立金を建替え検討のために支出することができるように明記されていませんので、これにならって作られている管理規約では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により管理規約(修繕積立金の使途)を変更して、建替えのために修繕積立金を使用することができるようにする必要があります。

なお、建替え検討のために修繕積立金を使用することができることが明記されている管理規約の場合は、規約の変更は必要ありません。しかし、この場合であっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要します。

マンション建替え・修繕検討委員会「設置運営細則」例

マンションにおける建替えへの関心の高まりに鑑み、建替え等による改善の必要性、建替え構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性の検討を行うため、マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、マンション建替え・修繕検討委員会(以下「検討委員会」と称す)を、次の規約のもとに設置する。

第1条(検討委員会の目的)

検討委員会は、建替えの構想や修繕・改修との比較による建替えの必要性に関する検討を行い、管理組合に対して建替えの必要性に関する提案並びに関連する合意形成に係る活動を行うことを目的とする。

第2条(基本姿勢)

検討委員会は、建替え等の改善の必要性、建替え構想や修繕・改修との比較等に関する検討について、区分所有者の理解と協力の下に推進する。

第3条(構成)

1. 検討委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長(1名)、副委員長(名)、会計(名)、会計監事(名)の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は 年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

第4条(権限)

1. 検討委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建替え等の改善の必要性についての調査・検討に関する事項
 - 二 建替え構想等の検討に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較検討に関する事項
 - 四 区分所有者の合意形成の促進に関する事項
 - 五 専門家の選定準備に関する事項
 - 六 関係地方公共団体等との協議に関する事項
 - 七 建替えの必要性・建替え構想の提案に関する事項
 - 八 その他、検討委員会の活動目的の遂行に係る事項
2. 委員長は、理事会に対し、建替えの検討に関する事項に関して管理組合集会(総会)の招集を請求することができる。

第5条(検討委員会の招集及び議決)

1. 検討委員会は委員長が招集する。ただし、委員は / 以上の多数により、委員長に対し、検討委員会の開催を請求することができる。
2. 検討委員会は / 以上の出席をもって成立とし、 / 以上の賛成(委任状を含む)をもって議決する。

第6条(管理組合への報告義務等)

1. 検討委員会は、管理組合に対して、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え等による改善の必要性に関する事項
 - 二 建替え構想に関する事項
 - 三 建替えと修繕・改修との比較に関する事項
2. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告し、管理組合集会の議決を求めなければならない。
 - 一 専門家への業務委託に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の活動の実施に係る重要事項
3. 検討委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
 - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、検討委員会の運営に係る重要事項

第7条(会計)

1. 検討委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会(総会)の議決を経て、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。
2. 会計は、検討委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に検討委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

2. ステップ 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討

[5] 管理組合における検討組織の設置【手順A】

- ・ 検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員を選出する。メンバー選定にあたっては、できる限り様々な立場の区分所有者を組織のメンバーに含めることが望ましい。また、建替えだけでなく、修繕・改修に関心を持つ区分所有者をも含めて組織する必要があります。
- ・ 組織の運営にあたっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要となります。

[6] 専門家の選定【手順B】

- ・ 専門家の選定にあたって、依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、まずは候補者を抽出する。検討組織(区分所有者)が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられます。

区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援を行うこと
 建物診断を行い、修繕・改修による改善可能性についての検討を行うこと
 建替えの事業性、区分所有者の意向等を考慮しながら、建替えの構想を検討すること
 建替えと修繕・改修との比較検討に対する専門的支援を行うこと

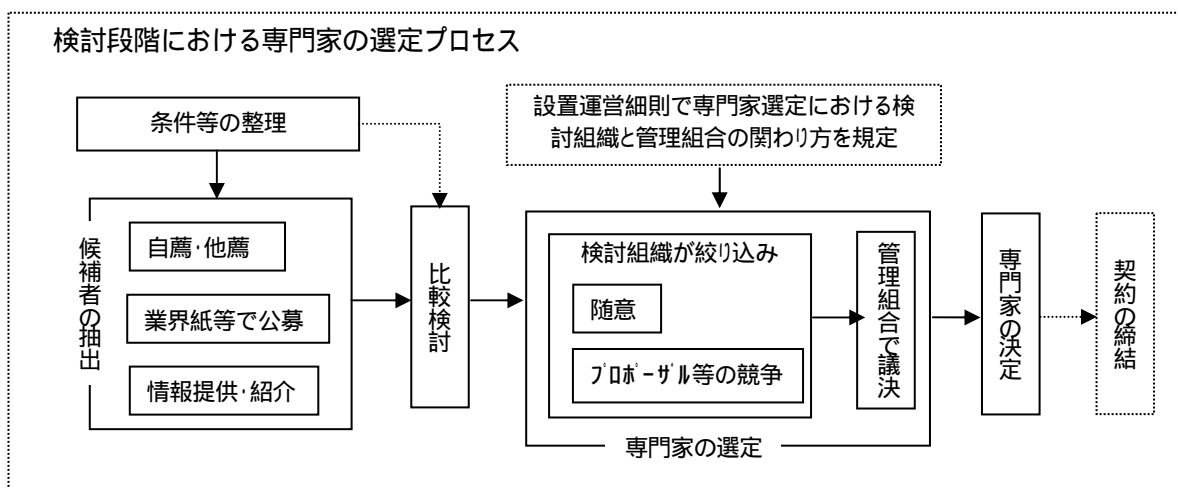
- ・ マンションの建替えは日常の管理の延長上にあることから、当該マンションの管理会社を有効に活用することがまず考えられる。その他に、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することが考えられます。特に、上記に関する業務では、建物診断や修繕・改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等に協力を求めることが考えられます。また、上記に関する業務では、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。
- ・ 候補者の抽出方法としては、区分所有者や建替えを経験した管理組合等から推薦を受ける方法、業界紙で公募する方法、公共団体等から情報提供を受ける方法等があります。

公共団体等から情報提供を受ける方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理、建築、まちづくり等の技術、経験を有する専門家の派遣を行なっている自治体もあります。まずは、地元自治体に確認してみることが考えられます。 ・ 建替え検討に係る専門家については、次の公益法人において情報を得ることも可能です。 			
	専門分野	資格等	所管の公益法人	連絡先
	管理	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03(3222)1516(代表)
		区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03(3500)2721(代表)
	建築設計 建物診断	建築士 建築設備士	(財)建築技術教育普及センター	http://www.jaeic.or.jp/ TEL: 03(3505)6166(代表)
		建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03(3453)9591(代表)
		特殊建築物調査資格者	(財)日本建築防災協会	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/ TEL: 03(5512)6451(代表)
		建築設備検査資格者	(財)日本建築設備・昇降機センター	http://www.beec.or.jp/www/ TEL: 03(3591)2426(総務部)
	権利調整	再開発コーディネーター 再開発プランナー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/index.htm TEL: 03(3437)0261(代表)

- ・ 候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考える専門家を選ぶ。候補者の中から相手方を選択し随意にこれと契約を結ぶ方法と、プロポーザル等の競争により選定する方法とがある。
- ・ 専門家の選定にあたっては、その手続きを透明性・公開性のあるものにするのが非常に重要であり、検討組織と管理組合の関わり方については、事前に定めておく必要がある。

専門家の選定方法

	考え方と留意点								
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 競争によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法です。 ・ 抽出した業者の名から過去の経験・実績を任意に判断して1者(社)を選んだり、推薦を受けた1者(社)を随意に決定する方法です。その選定理由を区分所有者に説明できるよう明確にしておくことが必要となります。 								
プロポーザル等の競争により選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 候補者の競争により選定する方法で、マンション建替えの検討の場合は、単に入札して価格を競うよりは、価格を一定にして提案内容を競う、あるいは価格と業務内容を一体的に競うプロポーザル方式が適していると考えられます。 ・ プロポーザル方式は、計画者の理念や発想、技術力や経験、プロジェクトに臨む体制等を含めた提案書を抽出した数社の専門家に提出してもらい、それらを比較、評価して最も適切であるとする専門家を選ぶ方法です。 ・ 様々なアイデアを募るという観点からは効果的な方法と言えますが、選定プロセスが複雑になり時間を要する場合があります。 ・ プロポーザル方式の実施に先立ち、業務の依頼内容、候補者に要求する資格、候補者の中から業者を特定する基準等をあらかじめ区分所有者内で定めておき、公表する必要があります。評価項目と特定基準の一例として、次のようなものが考えられます。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">評価項目</th> <th>評価の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 提案</td> <td>・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等</td> </tr> <tr> <td>2. 技術力</td> <td>・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等</td> </tr> <tr> <td>3. 体制</td> <td>・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	評価の基準	1. 提案	・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等	2. 技術力	・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等	3. 体制	・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等
評価項目	評価の基準								
1. 提案	・ 課題に対する提案の的確性、独創性、実現性 等								
2. 技術力	・ 過去の業務実績、当該分野の保有技術者及び有資格者数 等								
3. 体制	・ 検討体制と協力者の能力・資格・経験、基本的な業務スタンス 等								

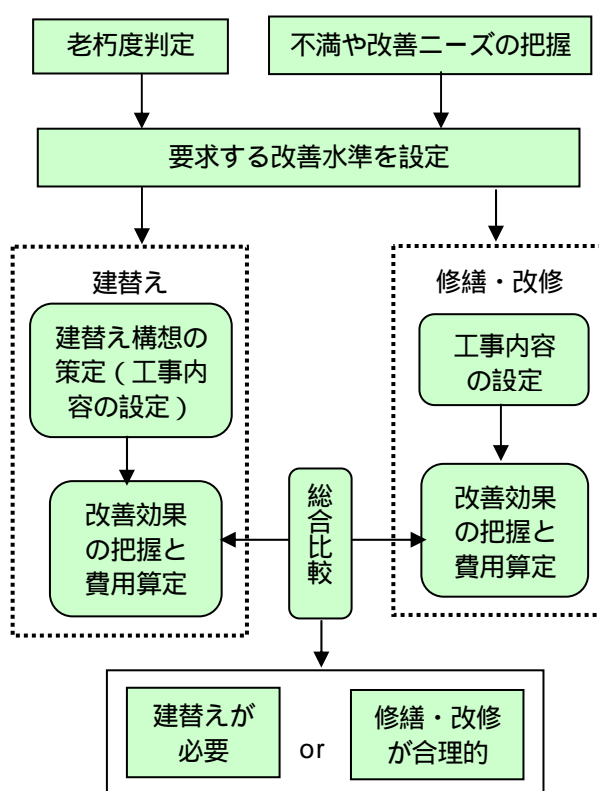


[7] 建替えか修繕・改修かの検討(建替えの必要性の確認)【手順C】

最初から「建替えありき」で建替えのみの検討を行うのではなく、区分所有者が期待する住宅の水準や住まい方を実現する上では、建替えと修繕・改修のどちらが必要であるかを検討することが重要です。こうした検討の段階を踏むことが、区分所有者の合意形成を円滑に進めることにもつながります。

手順としては、まず建物の老朽度を客観的に把握するとともに各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握します。それらを踏まえて、要求改善水準を設定します。その上で、建替えと修繕・改修とのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的にを行い、建替えの必要性を確認していきます。

平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替えの理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額を示すことが要件とされました([14]で後述)。建替えか修繕・改修かの費用対改善効果に基づく総合判断については、別途作成し公表している『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』を活用して行います。



現マンションの老朽度判定等と要求改善水準の設定

- ・ まず、当該マンションの老朽度判定を行い、現状とその将来予測を客観的に認識することが重要です。
- ・ 次に、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、修繕・改修では困難であるものの建替えを行う場合には期待する住宅の水準や住まい方等の改善ニーズを詳細に把握します。
- ・ その上で、建替えや修繕・改修により改善を要求する水準(「要求改善水準」という。)を設定します。

修繕・改修の改善効果の把握と費用算定

- ・ 当該マンションの老朽度判定結果と設定した要求改善水準をもとに、修繕・改修技術の適用可能性の確認等により修繕・改修工事の内容を設定します。それに基づいて、修繕・改修の改善効果を把握するとともに、適切な見積りにより所要費用の概算額を算定します。具体的には、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照して下さい。
- ・ こうした作業を行うにあたっては、当該マンションの管理会社、建物診断や修繕・改修工事を行う建築設計事務所、建設会社等に協力を求めることが考えられます。
- ・ なお、建替えと比較され得る修繕・改修手法としては、修繕工事による性能の回復・長命化、大規模改修による性能・機能の向上のほか、空住戸を活用した専有部分の2戸1戸化や増築による住戸面積の拡大などが考えられ、こうした修繕・改修の可能性についても十分に議論を行い、建替えと比較します。

建替え構想の策定及び改善効果の把握と費用算定

- ・ 次に、設定した要求改善水準や建替えに期待する水準をもとに、建替え構想を策定し、建替えの工事内容の設定を行います。どのような建替えができるかそのイメージを検討しますが、建替え構想の策定にあたっては、実現性や事業性を客観的に判断することも重要です。

建替え構想案として検討すべき内容(例)

(1) 基本的考え方

現マンションの問題点と改善ニーズ / 建替えの基本的考え方 / 空間の整備方針

(2) 建替え構想

配置計画図の構想イメージ / 建物計画の構想イメージ / 施設計画・共用部分計画の構想イメージ / 事業手法の考え方 / 事業性の分析・大まかな費用負担額(概算額) 等

- ・ 建替え構想(工事内容)に基づき、要求改善水準と照合させつつ建替えの改善効果を把握するとともに、建替え費用の概算額を大まかに把握します。具体的には、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照して下さい。
- ・ こうした作業を行うにあたっては、建築設計、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する、建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることが考えられます。

建替えか修繕・改修かの判断

- ・ 以上のようにして、建替えの場合と修繕・改修の場合の改善効果と所要費用を把握すると、それらを総合的に比較しながら、建替えの必要性を判断していきます。こうした費用対効果に基づく判断の考え方については、『マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の第 3 章を参照してください。
- ・ その判断については、検討組織が独断的に意見を集約して結論を提示したのでは、区分所有者から反発を受けるおそれがあります。検討組織が提示する判断は、検討結果に基づきこう考えるべきではないかという提案です。建替えを計画するかどうかの検討段階での最終的な判断は、検討結果の周知徹底に努めた上で、区分所有者全員で意見交換を十分に行之、管理組合の集会(総会)において決議するということを認識しておきましょう。集会における決議についての詳細は次の[8]を参照して下さい。
- ・ なお、次の計画段階の最終目標である建替え決議に際しては、平成14年12月に改正された区分所有法に基づき、修繕・改修等に要する概算費用と建替えに要する概算費用を算定して示すことが要件となります。建替え費用については、計画段階において検討する建替え計画に基づいて、より正確な建替え費用の額を算定することになりますが、修繕・改修費用の算定については、検討段階における老朽度判定等をふまえて設定された修繕・改修工事に関する検討成果を有効に活用することが適切です。

[8] 建替え推進決議(建替えを必要として計画するかどうかの合意)【手順D】

(1) 検討組織から理事会への建替え計画策定の提起

- ・ 検討成果の区分所有者全員への周知を図った上で、理事会に対して、検討段階の成果を示して、「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べき」との問題提起を行う。

(2) 理事会から管理組合集会への議案の提起

- ・ 理事会は検討組織と協力し合い、検討段階における建替えの必要性や建替え構想についての検討成果を踏まえて、「建替え計画の検討に関する事項」を集会の議案としてとりまとめ、管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画の検討を行うことを決議する。建替え推進決議と一般に称される。

- ・ 建替え推進決議は、区分所有法で定めている「建替え決議」の前段階として行う決議であり、区分所有法で定められている手続きではないが、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いくことが望ましい。このため、管理組合の集会(総会)における建替え推進決議に際しては、普通決議に比べて合意率を高めておくため、特別決議(4分の3以上)とすることが望ましいと考えられる。
- ・ 決議においては、組織の設置と活動資金の拠出について、準備段階から検討段階に進む際の議決と同様の手続きが必要である。

	議案内容	関連議事資料	議決の 多数決要件
議案1: 組織の設置 について	建替え決議に向けた建替え計画を検討するための「計画組織」を管理組合理事会の下に設置すること	計画組織の設置 運営細則案	区分所有者及び議決権の各過半数以上
議案2: 検討資金の 拠出について	管理費から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え計画を検討するための資金を管理費(管理組合運営費)から拠出すること。 ・ その額は年間 〇〇〇〇円 とすること。		区分所有者及び議決権の各過半数以上
	修繕積立金から拠出する場合 ・ 建替え決議に向けた建替え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。 ・ 修繕積立金を取り崩して拠出する額は年間 〇〇〇〇円 とすること。		区分所有者及び議決権の各4分の3以上

- ・ なお、検討組織に進む際に、建替え検討のために修繕積立金を使用することができるよう管理規約を変更してあっても、修繕積立金を取り崩すことについては、集会(総会)における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議を要する(中高層共同住宅標準管理規約(単棟型)45条、46条参照)ため、注意が必要である。
- ・ 實際上、4分の3から5分の4近くの区分所有者が建替えを行うことに概ね賛成している状況でないと、建替え決議に向けたその後の本格的な検討を行うことは難しいと言えます。このため、議案を提起する前に、区分所有者の多数が総論において建替えの推進に賛成という状況をつくり出す必要があります

マンション建替え計画委員会「設置運営細則」例

マンションの建替えを計画することが決議されたことに鑑み、建替え決議に向けて、建替え計画及び事業実現の具体的方策の検討・立案をするため、マンション管理組合内に、理事会の諮問機関として、マンション建替え計画委員会(以下「計画委員会」と称す)を、次の規約のもとに設置する。

第1条(計画委員会の目的)

計画委員会は、建替え計画の検討・立案を行い、建替え事業実現のための具体的方策等を提案し、建替え決議の成立に向けた合意形成を図るための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、建替え決議に向けて必要な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)

1. 計画委員会の委員は、区分所有者をもって構成することとし、管理組合理事会が選任する。
2. 委員長(1名)、副委員長(名)、会計(名)、会計監事(名)の役員を置き、役員は委員の互選により選任する。
3. 役員の任期は 年とし、再選を妨げない。
4. 委員長、副委員長、会計を含め全役員、委員は無報酬とする。

第4条(権限)

1. 計画委員会は、次の事項を行うものとする。
 - 一 建替え計画の策定に関する事項
 - 二 建替え事業に関する区分所有者の合意形成に関する事項
 - 三 建替え計画の策定等にかかる専門家・事業協力者の選定準備に関する事項
 - 四 建替え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 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5条(計画委員会の招集及び議決)

1. 計画委員会は委員長が招集する。ただし、委員は / 以上の多数により、委員長に対し、計画委員会の開催を請求することができる。
2. 計画委員会は / 以上の出席をもって成立とし、 / 以上の賛成(委任状を含む)をもって決定する。

第6条(管理組合への報告義務等)

1. 計画委員会は、管理組合に対し、次の事項についての検討成果を報告しなければならない。
 - 一 建替え計画と建替えの実現方策に関する事項
 - 二 建替え決議を行うための必要事項に関する事項
2. 計画委員会は、その運営にあたり、管理組合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集会の議決を求めなければならない。
 - 一 専門家及び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
3. 計画委員会は、その運営にあたり、管理組合に対して次の事項について報告しなければならない。
 - 一 事業報告・会計報告等に関する事項
 - 二 その他、計画委員会の運営に係る重要事項

第7条(会計)

1. 計画委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し、管理組合集会(総会)の決議を経て、管理組合予算(管理費又は修繕積立金の別)から支出することができる。
2. 会計は、計画委員会の金銭収支につき帳簿による記録を行うものとする。
3. 前項の収支については、会計監事の監査を受けなければならない。
4. 委員長は、毎年度毎に計画委員会の金銭収支について、帳簿に帳票類を添付して管理組合(理事会)に報告し、その承認を得ることとする。

3. ステップ 計画段階: 建替え計画の策定

[9]【手順A】 管理組合における計画組織の設置

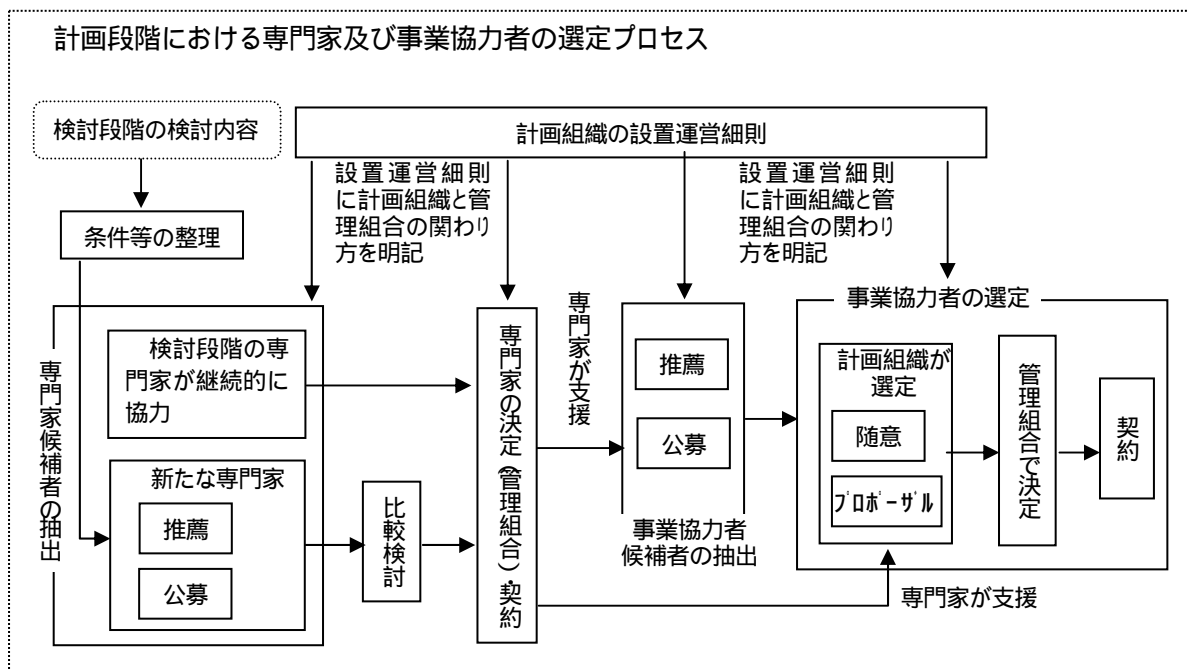
- 管理組合の集会(総会)で建替え決議に向けた検討を推進することが決議されたのを受け、建替え決議に向けて建替え計画の検討を行う計画組織(「建替え計画委員会」等の名称)を設置します。

[10]【手順B】 専門家(及び事業協力者)の選定

- 計画組織(区分所有者)が専門家に求める役割としては、一般的には次のような内容が挙げられます。

建替え事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
 建替え計画・事業計画等を作成する。
 事業協力者(デベロッパー)の選定について支援する。
 法律や税務等、専門領域に関する情報提供や助言を行う。

- 検討段階での建替え構想の検討について支援を得た専門家(建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント会社等)に引き続き協力を依頼するという方法が考えられる。一方、新たな専門家を選定する場合は、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形になります。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、適切な専門家を選ぶ。選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定します。
- また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替え事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する「デベロッパー」を選定してその協力を求める必要がある。専門家の協力を得ながら適切な手続きで選定する必要があります。



[11] 【手順C】 建替え計画の検討と意見交換による計画の調整・修正

適切な意向把握の実施

- ・ 建替え計画を策定する前に、建替えについての区分所有者の様々な意向を把握します

計画段階におけるアンケート・ヒアリング内容の一例

1. 建物全体に関する事項

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敷地の利用方針(高層でまとまった緑地 / 中層で住棟間の緑等) / 共用施設・設備 / 外構計画に関する希望 / 駐車場の希望・自動車の所有台数・将来の所有可能性 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な希望(住戸の売却等)

(2) 具体的な希望

希望する住戸の面積・間取り / 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

- ・ 意向把握にあたっては、専門家とよく相談の上、書面によるやりとりと直接のコミュニケーションなど、当該マンションや区分所有者の特性に合った適切な方法を選択して実施することが必要です。アンケートは幅広く全体的な意向を把握する場合には適していますが、プライバシーに関わる項目や具体的な意向についての「本当」のところを把握する場合には、アンケートのような書面で聞くよりもむしろ、直接会ってヒアリングをする方が適切な場合があります。
- ・ 事業性を踏まえながら建替え計画を策定することになるため、全員の意見や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峻別して把握することが重要です。
- ・ アンケート調査を行う場合は、専門家に全てを任せるのではなく、配布回収などの作業は、計画組織メンバーが居住者を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などが効果的です。

建替え計画の案の作成

- ・ 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。計画の策定は専門家の主たる役割となりますが、建替え計画の内容としては次のようなものとなります。

建替え計画の内容

計画の基本的考え方

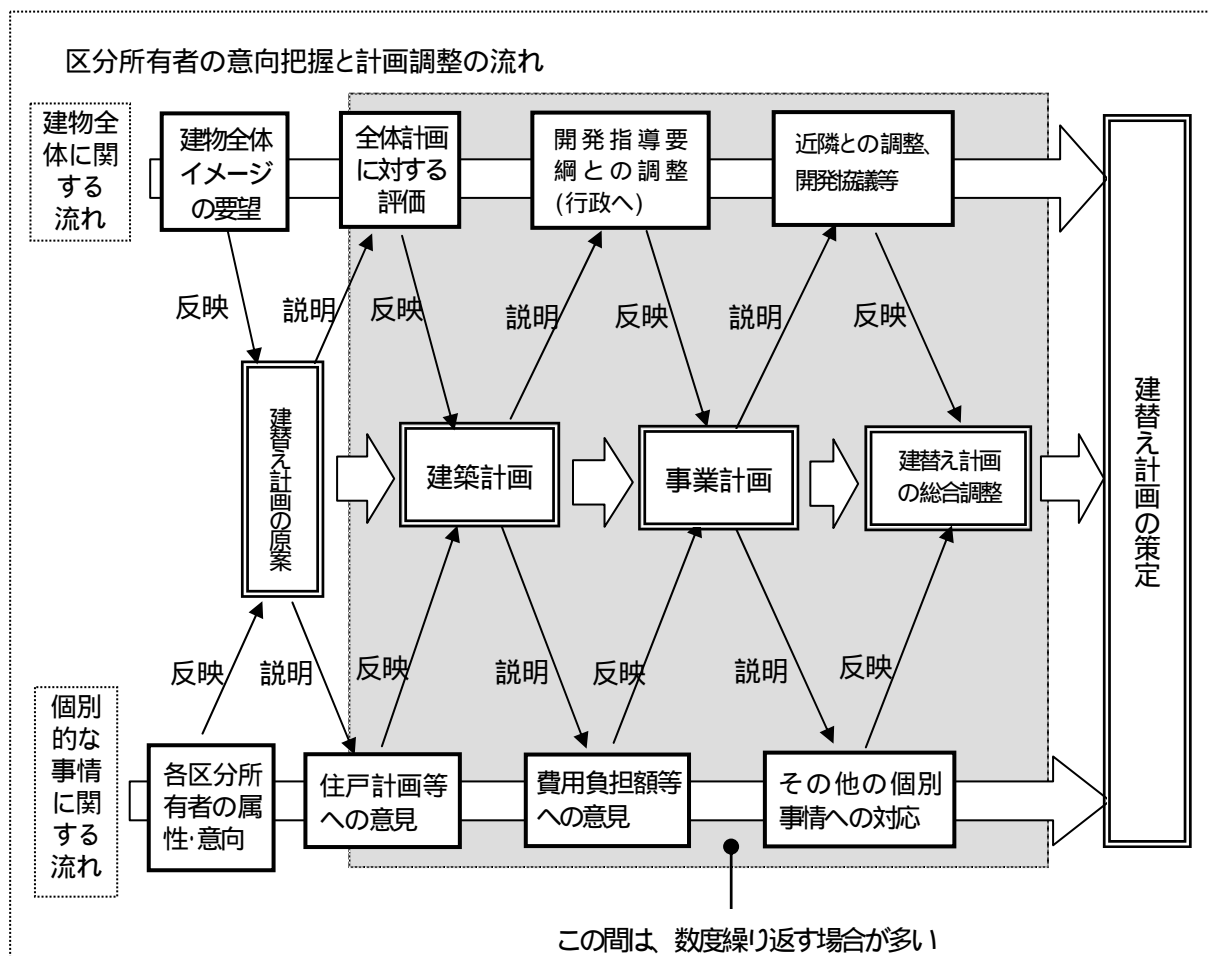
建替えの基本的考え方・空間の整備方針 / 計画の主要点・特徴

建築計画

建物位置図・配置図(レイアウト) / 建物立面図(各面)・断面図 / 1階平面図・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(自主建替え方式・全部譲渡方式・借地方式等 参考[資料B]参照) / 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



資金負担の軽減

- ・ 各区分所有者にとって最も強い関心事であり、また、建替えの合意形成を困難にしかねない最大の要因は、建替え費用の負担に関する問題と見て良いでしょう。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うよう働きかけることが大切になります。
- ・ 費用負担を軽減する様々な方法の検討や、各種の容積率の割増制度(参考【資料E】参照)、補助制度(参考【資料F】参照)、融資制度(参考【資料G】参照)等の適用可能性についての検討を行うことが重要です。専門家から情報提供を受けて一緒に検討しましょう。

< 個別対応 >

- ・ 融資による個別対応(死亡時一括返済の特別償還制度 等)
- ・ 費用負担困難者の従前権利のみを定期借家権に変換する事業手法

< 全体での対応 >

- ・ 容積率の割増制度や補助制度等の活用による全体事業費の低減
- ・ 借地マンションへの建替え方式の活用による全体事業費の低減

- ・ なお、所有者の資金負担の問題など、個人のプライバシーに関わる問題については、第三者である専

門家に対応を任せることが適切です。

[12] 【手順C】 個別事情・非賛成者への対応

- ・ 建替え決議の成立に向けて、建替え計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、各区分所有者の個別事情への対応や、非賛成者への対応が必要となります。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正確に把握します。賛成できない要因となっている問題に対しては、様々な可能性を検討したり、それが建築計画や事業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、できる限り多くの者が参加できるような計画とすることが大切です。
- ・ 個別事情に対応する場合は、第三者の専門家に対応した方が良い場合と、計画組織が対応した方が良い場合とがあるが、プライバシーに関する事項については第三者である専門家に任せるべきです。

[13] 【手順C】 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

- ・ 建替え計画を検討するにあたっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度などの関連制度適用や開発指導要綱についての協議が必要となる場合がある。また、建替えに伴い近隣住民への対応が必要となり、地方公共団体が近隣対策に関する指導要綱を設けている場合もあります。

[14] 【手順D】 建替え決議(建替え計画を前提とした建替えの合意)

- ・ 建替え計画の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により、区分所有法に基づく建替え決議を行い、建替え事業を実施するプロセスへと進みます。
- ・ 平成14年12月に区分所有法が改正され、建替え決議を行うための建物についての要件がなくなり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のみで建替えを決議することができるようになったことから、今後は、区分所有法に基づく建替え決議を行う場合が多くなると考えられます。

1) 建替え決議の集會に至る手順

- ・ 建替え決議の実施を目的とする集會を招集するときは、当該集會の開催日の2ヶ月前までに招集通知を発する必要がある。この期間は、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。
- ・ 招集通知には、會議の目的たる事項(「建替え決議について」という旨)と議案の要領(建替え決議で定めるべき事項(第62条第2項各号・後出2)参照))を示すほか、以下の事項も定めて示す必要があります。

建替えを必要とする理由

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

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

建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

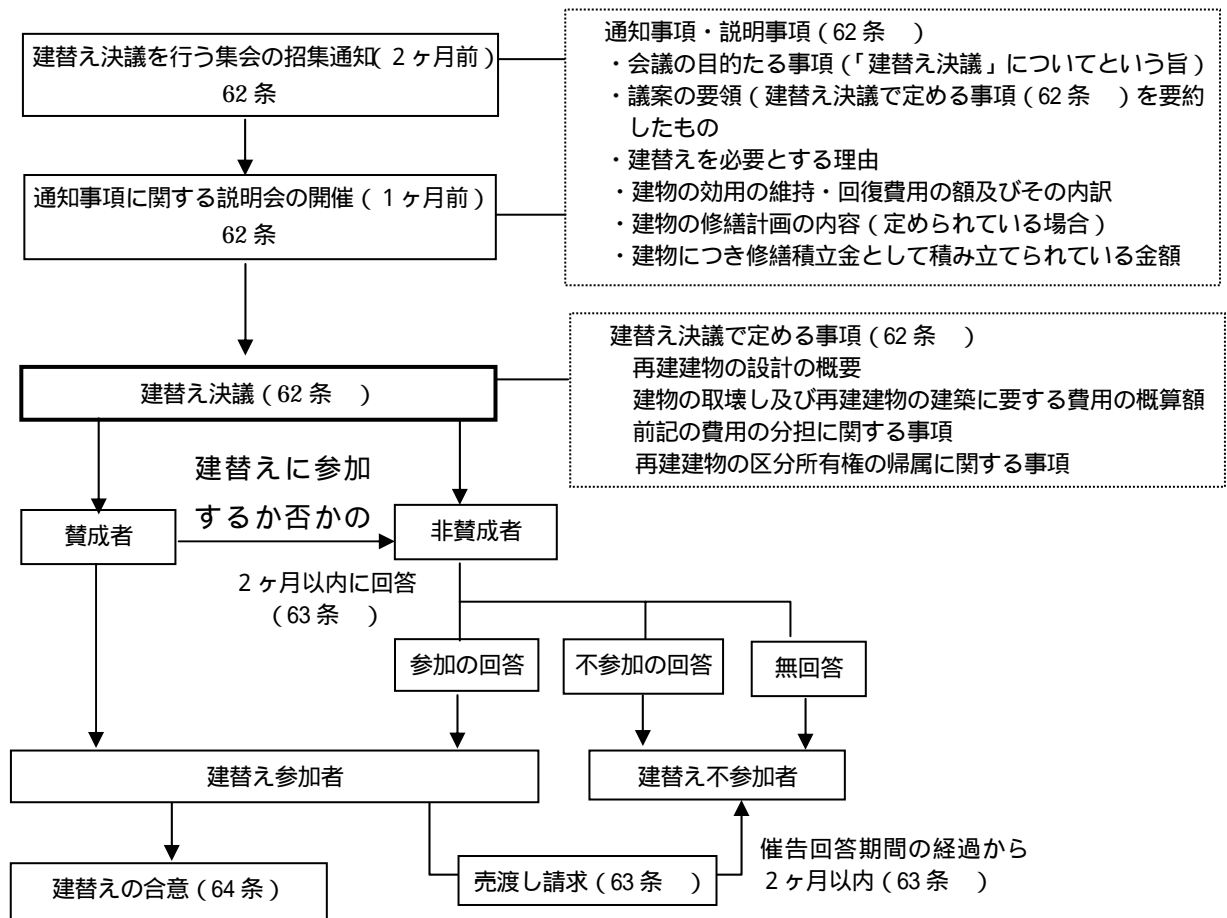
- ・ さらに、建替え決議の実施を目的とする集會の招集者は、当該集會の開催日の1ヶ月前までに、集會の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を開催する必要があります。建替えの場合と修繕・改修により建物の効用の維持又は回復をする場合との所要費用と改善効果等を比較した結果を示し、建替えを必要とする理由等を明確に説明することが重要となります。

2) 建替え決議で定めるべき事項

- ・ 区分所有法に基づく建替え決議においては、建替え計画の概要として次の4つの事項を定めなければならない(区分所有法第62条2項)。

新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要
 建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
 前号に規定する費用の分担に関する事項
 再建建物の区分所有者の帰属に関する事項

区分所有法に基づく建替えの手続きフロー(平成14年改正後の内容)



概論 : 建替え決議後の建替え事業の基本的進め方

建替え計画を作成し、それに基づいて建替えを実施することについての建替え決議が成立すると、いよいよ事業実施段階に入ります。建替え計画に基づき、最終調整を行い、具体的な実施設計・事業実施計画を作成し、事業に着手することになります。

平成 14 年6月に制定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(「建替え円滑化法」)に基づいて、円滑な事業の実施をすることができます。

事業実施段階の活動主体と活動内容

- ・ 建替え円滑化法は、区分所有法に基づく建替え決議等が成立したマンションの建替えを円滑に推進することができるよう、マンション建替組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利の変換等の建替え実施過程における特別の法律関係(特別の権利・義務関係)を構成することができるように制定されたものです。
- ・ 建替え円滑化法では、マンション建替え事業の施行者として、建替組合による場合と個人施行者による場合との二つを設けています。

建替組合による施行

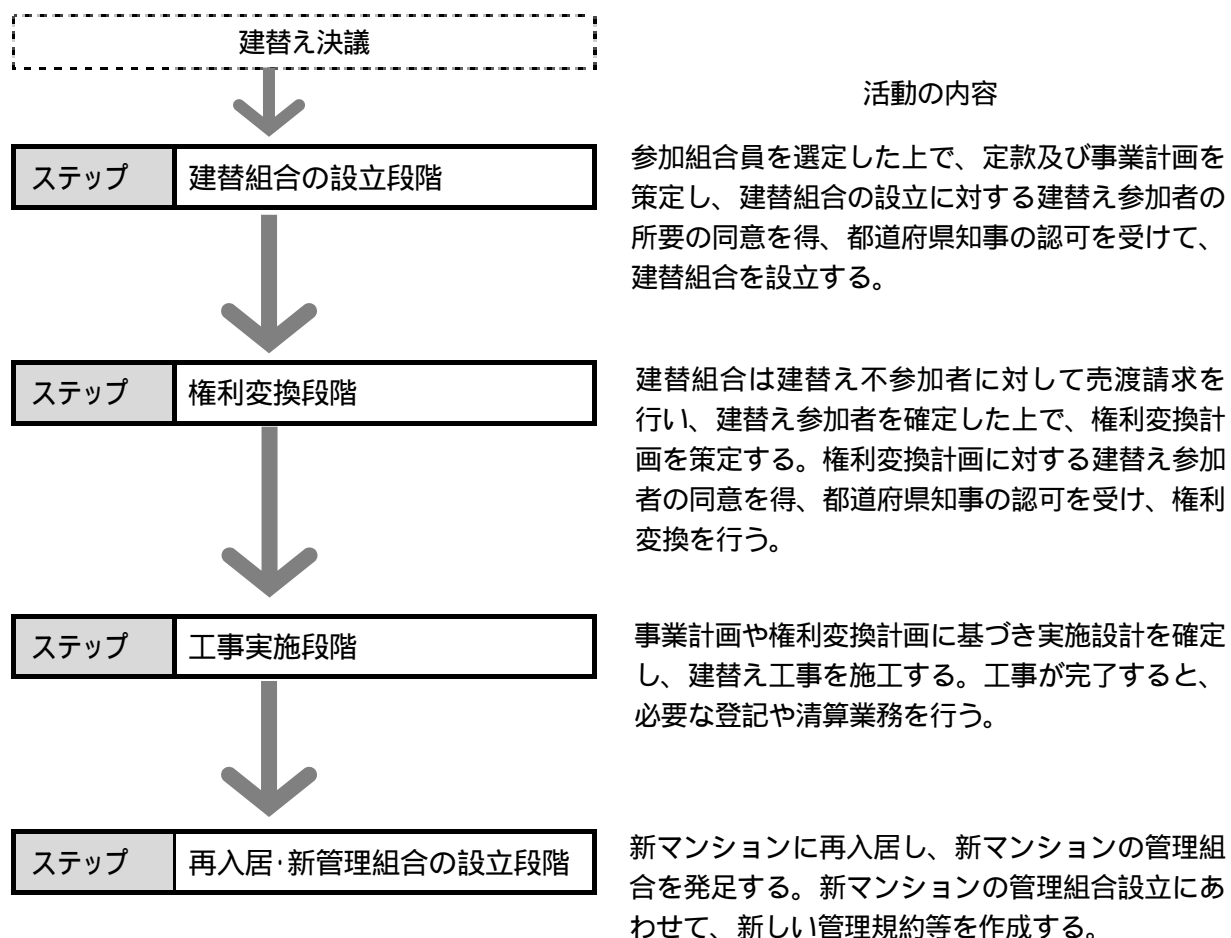
- ・ 区分所有法第62条の建替え決議により建替え(5以上の住戸を有するマンションへの建替えに限る。)を行う旨の合意をした者(以下「建替え合意者」という。)は、5人以上が設立発起人となって、定款及び事業計画を定め、マンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立について、都道府県知事の認可を申請することができます。この場合、建替組合設立の認可申請のためには、建替え合意者の4分の3以上の同意を得なければなりません。
- ・ 組合は、建替え合意者の全員(建替組合設立に同意しなかった建替え合意者も含む。)及び建替え前のマンションの区分所有者ではないが外部から新たに建替え事業に参加することを希望する者(参加組合員という。)が組合員となります。
- ・ 建替組合は、法人格を与えられ、建替え事業の期間中あたかも一つの主体として建替え事業の施行者となり、所定の手続きを行う権能を持つこととなります。
- ・ 主な建替組合の権能として、建替え合意者以外の区分所有者に対し区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができること、権利変換(建替え前のマンションの関係権利を建替え後の新マンションに移行させる法的手段)に関する計画を定めること、権利変換計画に同意しない組合員に対して区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきこと等を請求すること等ができます。

個人施行

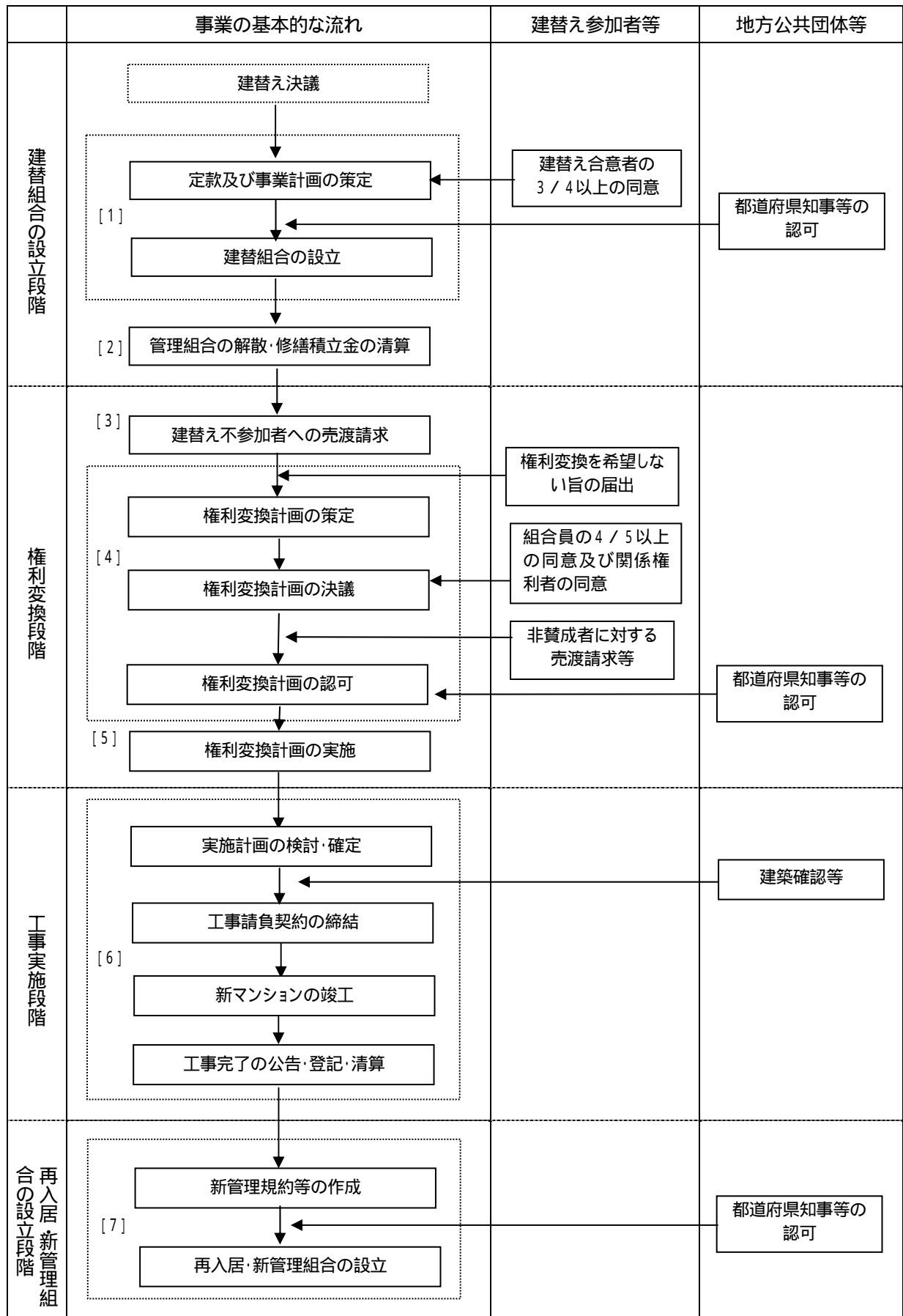
- ・ 区分所有法の建替え決議によらない全員一致の合意の場合、マンションの区分所有者又はこれらの者の同意を得た者(例えば、デベロッパー)は、建替えを行うマンション又はその敷地に権利を有する者全員の同意を得て、一人で又は数人で共同して、マンション建替え事業を施行することができます。
- ・ 以上のように、建替え円滑化法に基づく建替事業の施行は、建替組合による場合と個人施行者による場合とがありますが、区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、組合施行によるものが原則です。今後は、建替組合による事業実施が一般的になるものと考えられることから、本章では、組合施行による事業とその合意形成の進め方について説明します。

建替え円滑化法に基づく事業実施の4つのステップ

・建替え円滑化法(組合施行)に基づく建替え事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、以下のような4つのステップ(段階)に区分することができます。



マンション建替え円滑化法に基づく事業実施の基本プロセス



団地型マンションの建替えについて

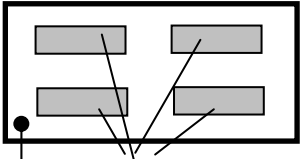
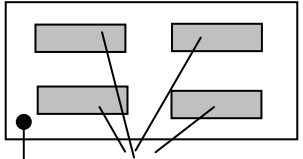
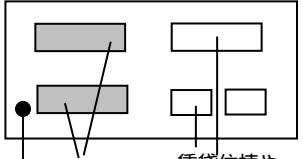
平成 14 年 12 月の区分所有法改正において、団地の建替えについて、第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」と第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」が新設されました。(平成 15 年 6 月までに施行される予定です。)

(1) 団地の建替えの考え方

数棟の建物の全部又は一部が専有部分のある建物で、かつその数棟が敷地を共有する団地においては、各棟の建替えは1棟毎に判断します。専有部分のある建物(区分所有のマンション)である場合は、その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること、専有部分のある建物以外の建物(賃貸共同住宅や一戸建て住宅など)の場合は、その所有者の同意があることが必要となります。ただしこの場合、1棟の判断のみで建替えを行うことはできません。敷地を共有している以上、敷地共有者の一定の同意が必要となります。第 69 条「団地内の建物の建替え承認決議」にその手続きが規定されています。敷地共有者である団地内建物の所有者で構成される団体(団地建物所有者の団体)の集会において、議決権(「土地の持分割合」であることに注意が必要です。)の4分の3以上の多数による承認決議を必要とします。このように、敷地を共有する団地の建替えは、1棟毎に建替えを決定することが基本となります。

ただし、団地内建物の全部が専有部分のある建物(区分所有のマンション)で、その敷地が区分所有者全員の共有にある場合で、かつ、各棟を団地全体での一括管理の対象としている(第 68 条の規定により第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約が定められている)団地については、団地全体で団地の一括建替えを行うことができる特例が設けられています。第 70 条「団地内の建物の一括建替え決議」にその手続きが規定されています。団地の集会において、当該団地内建物の全ての区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内建物全部を一括して取り壊し、新たな建物を建築することができます。ただし、一括建替え決議において、各棟ごとに、それぞれのその区分所有者及び議決権(38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。

団地のタイプ別建替えの考え方

団地タイプ	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・団地全体で一括管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・全棟が区分所有マンション ・全棟で敷地共有 ・各区分所有マンションについては各棟がそれぞれ管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有マンションと賃貸住棟や一戸建てが敷地を共有
	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟も団地全体で一括管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>全棟が区分所有マンション 各棟は棟毎に個別管理 全棟で敷地を共有</p>	 <p>区分所有マンション 賃貸住棟や一戸建て住宅 全棟で敷地を共有</p>
建替えの考え方	<p>二つの方法が可能</p> <p>1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>団地全体の一括建替え決議(団地全体の 4/5 + 各棟の 2/3 以上の賛成<第 70 条></p>	<p>一つの方法のみ</p> <p>1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>	<p>一つの方法のみ</p> <p>1棟毎の建替え判断+3/4以上の団地の承認決議<第 69 条></p> <p>第 70 条に基づく団地の一括建替え決議は不可</p>

団地の建替えに関する区分所有法の規定(平成14年改正後)

【団地内の建物の建替え承認決議】

第69条 一団地内にある数棟の建物(以下この条及び次条において「団地内建物」という。)の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物(以下この条において「特定建物」という。)の所在する土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内建物の第65条に規定する団地建物所有者(以下この条において単に「団地建物所有者」という。)の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地(これに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議(以下「建替え承認決議」という。)を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地(当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。)に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が専有部分のある建物以外である場合 その所有者の同意があること。

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)の持分の割合によるものとする。

3 第1項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。ただし、同項第1号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4 第1項の集会を招集するときは、第66条において準用する第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に、同条第5項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)をも示して発しなければならない。ただし、この期間は、第66条において準用する第30条第1項の規約で伸長することができる。

5 第1項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物(以下この項において「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1項の集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者

6 第1項の場合において、当該特定建物が2以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第62条第1項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者(区分所有者に限る。)の前項に規定する合意があつたものとみなす。

【団地内の建物の一括建替え決議】

第70条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地(これに関する権利を除く。以下この項において同じ。)

若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第3項第1号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

- 2 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第2項中「当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。
- 3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
 - 二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要
 - 三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
 - 四 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - 五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 4 第62条第3項から第8項まで、第63条及び第64条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第62条第3項中「前項第3号及び第4号」とあるのは「第70条第3項第4号及び第5号」と、同条第4項中「第1項に規定する」とあるのは「第70条第1項に規定する」と、「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と「規約」とあるのは「第66条において準用する第30条第1項の規約」と、同条第5項中「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と同条第7項中「第35条第1項から第4項まで及び第36条」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項から第4項まで及び第36条」と、「第35条第一項ただし書」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項ただし書」と、同条第8項中「前条第6項」とあるのは「第61条第6項」と読み替えるものとする。

(2)「団地内の建物の一括建替え決議」について

上述したように、団地内の全棟が区分所有マンションであり、全棟で敷地を共有し、かつ、団地全体で一括管理(各棟の管理も団地全体で行う。)を行っている団地については、団地の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権(敷地の持分割合)の各5分の4以上の多数で、団地内の全棟を一括して取り壊し、新たな建物を建築する決議を行うことができます(区分所有法70条)。ただし、団地全体での5分の4以上の賛成に加え、全棟において区分所有者及び議決権(区分所有法38条に規定する割合)の各3分の2以上の賛成があることが条件となります。一棟でもこの条件に満たない棟があれば、団地内建物全体で5分の4以上の賛成があっても、一括建替え決議を実施することはできません。

団地内の建物の一括建替え決議を実施する場合の手続きについては、基本的には1棟の区分所有建物の建替え決議の手続きに準じて行います。そのフローは以下のようになります。

- ・ 1棟の区分所有建物の建替え決議と同様、団地内の建物の一括建替え決議事項を会議の目的とする集会を開催するにあたっては、管理者(一般的には団地管理組合の理事長)は、その2ヶ月前までに当該団地の団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)の全員に対して招集通知を出さなくてはなりません。また、同集会の1ヶ月前までに、団地建物所有者(団地内建物の区分所有者)に対して、招集通知に記載された事項についての説明会を開催する必要があります。
- ・ 団地内の建物の一括建替え決議を会議の目的とする集会においては、1棟の区分所有建物の建替え決議の際に定めることとされている四つの事項(区分所有法62条)に加えて、「再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要」を定める必要があります。

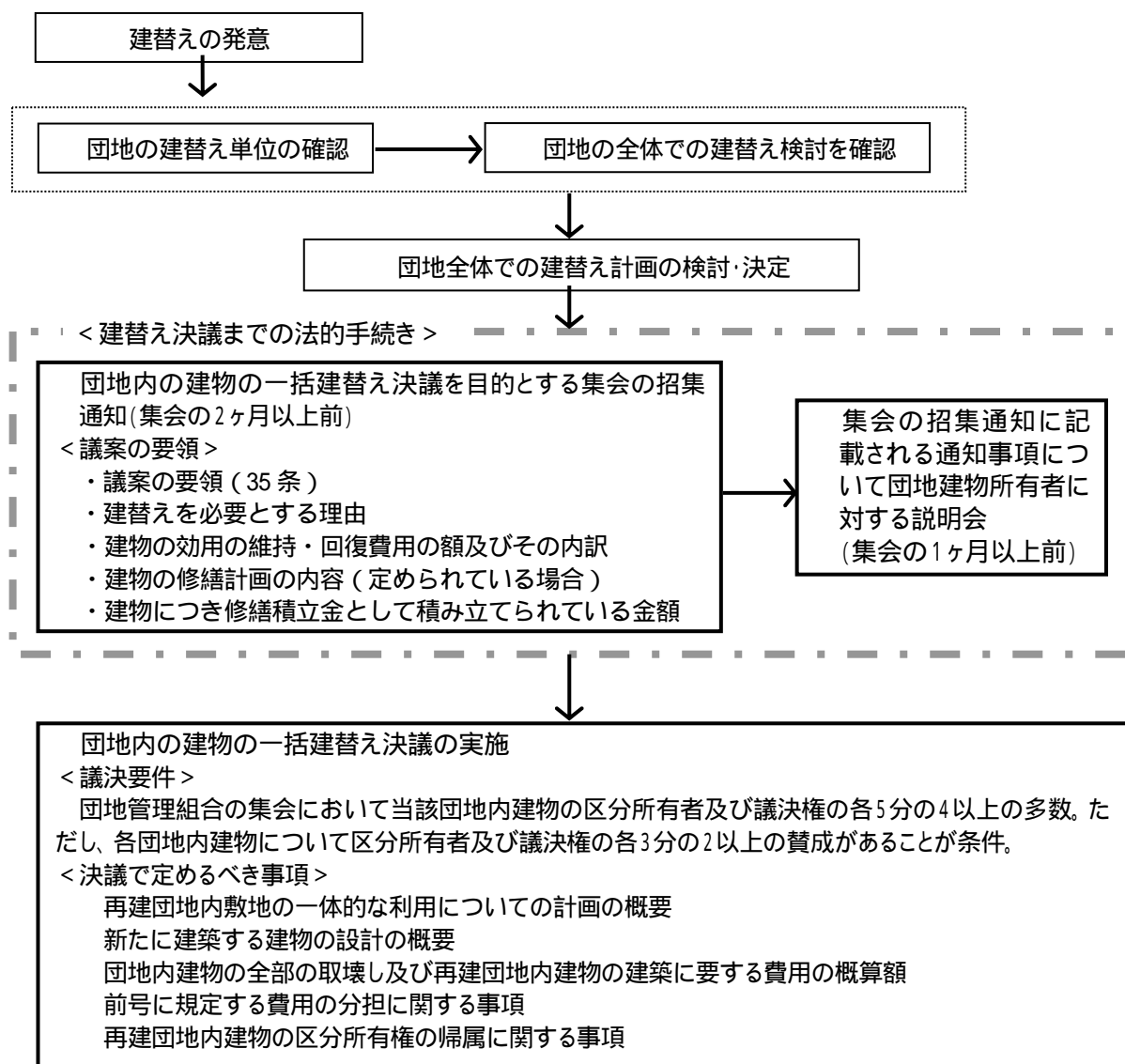
こうした団地の一括建替え決議制度を採用することのメリットとしては、団地全体の全面的な建替えを実施し、団地全体の空間を再編することが可能になることが挙げられます。1棟毎に判断する建替えに比べて、建

築計画の自由度が増大し、計画的な団地環境・屋外空間の形成を実現することができます。

この団地内建物の一括建替え決議による建替えにおいては、団地内建物全部を一括して取り壊して、新たな建物を建築する計画であることが条件となります。このため、団地内の一部住棟だけの建替えについては適用できません。一括建替え決議に反対する区分所有者は、売渡請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取られることとなりますが、建替え決議の日から2年以内に(正当な理由なしに)建物の取り壊しの工事に着手しなければ、売渡請求を受けて区分所有権等を売り渡した者が、今度は買主に対して権利を売り渡すよう請求することができますようになります(再売渡請求)。

このため、一括建替え決議を利用することに適した団地は、相対的に団地規模が小さく、団地の余剰容積を活用して新規販売用の住戸をつくった場合、それを一度に処分することができるマンション需要の大きい地域に立地している場合等であると考えられます。

団地内の建物の一括建替え決議の基本フロー

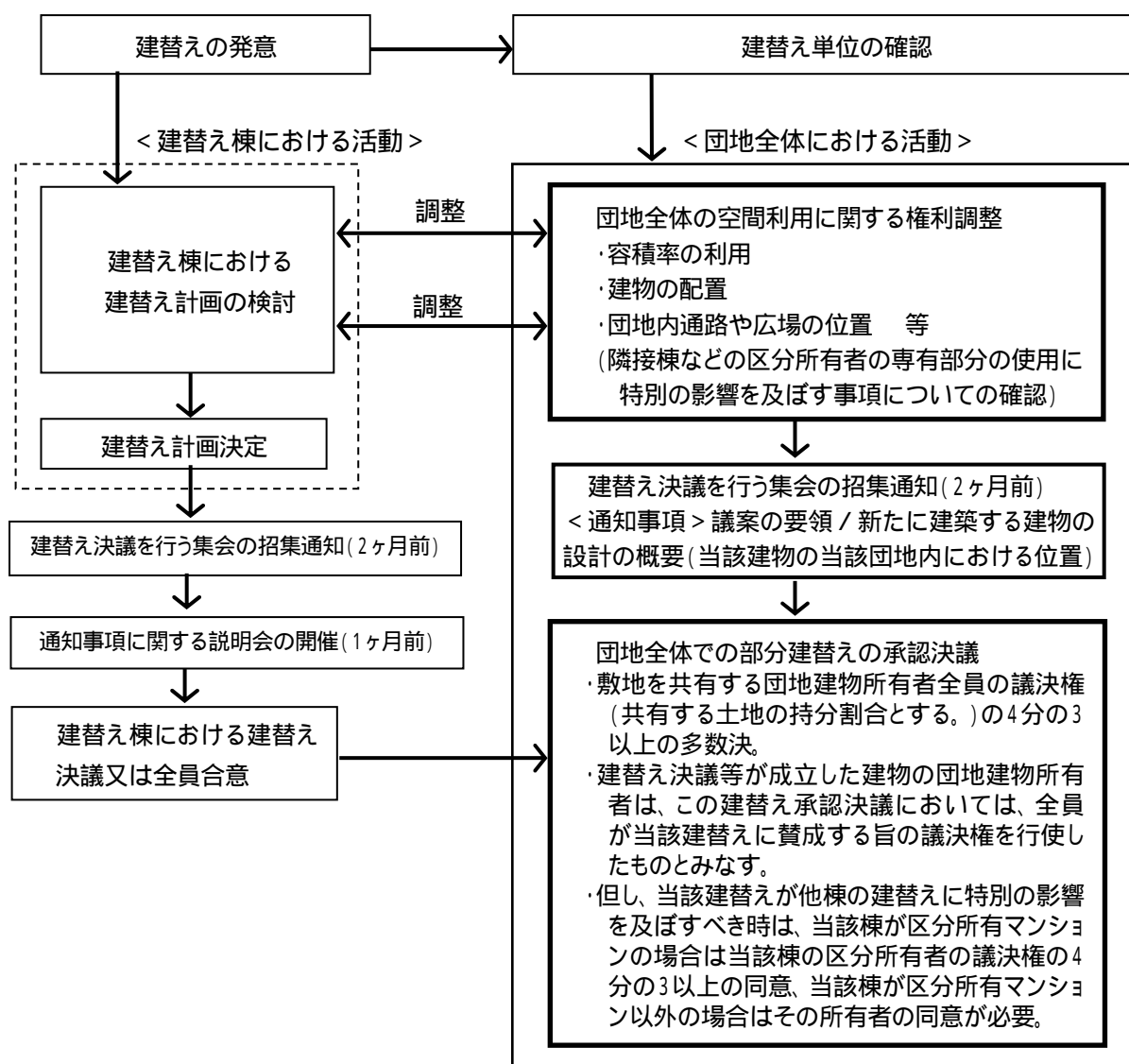


(3) 「棟毎の合意 + 団地内の建物の建替え承認決議」について

団地規模が大きくなるにつれ、一般的に多数の区分所有者の合意を形成することは難しくなります。合意形成を相対的に容易にするためには、団地の余剰容積率を活用して新規販売用の住戸をつくり建替え費用の軽減を図ることが一つの方法となります。しかし、販売用住戸を一度に大量に処分することが難しいマンション需要の相対的に小さな地域に立地する団地(例えば、郊外に立地する大規模団地など)では、このような方法を採用することは難しく、団地全体を一括して建替えることが現実的ではありません。

こうした団地では、区分所有法 69 条の規定に基づき、建替えの合意ができた棟から段階的に建替えを実施していく方法が現実的になります。その基本的な考え方や手続きは、以下ようになります。

団地内の建物の棟毎の建替えの基本的検討フロー



団地の建替え単位の確認

- ・ 区分所有法 69 条の規定に基づく団地の建替えは、1 棟毎に建替えの判断(区分所有建物の場合は建替え決議)を行うこととなります。

- ただし、団地内の一部の建物から建替え発意があった場合、理事会等を通して各棟の建替え意向を確認し、団地の建替え単位を確認することが望めます。隣接する棟が建替えの検討を行う場合は、複数棟の共同建替えについて検討することが効果的です(建替え決議は1棟毎に行います。)。これにより、1棟の単独建替えの場合に比べて、建築計画の自由度が増大することや、まとまった広場や緑地の確保、駐車場の効率的配置などが可能となり、計画的に良好な屋外空間を形成することが可能となります。
- また、当該棟が建替えの検討を始めたことを他の棟の団地建物所有者に伝え、団地の集会での建替え承認決議が円滑に行われるよう、当該建替えについての計画説明や意見交換が敷地を共有する団地建物所有者の間で十分に行われる必要があります。

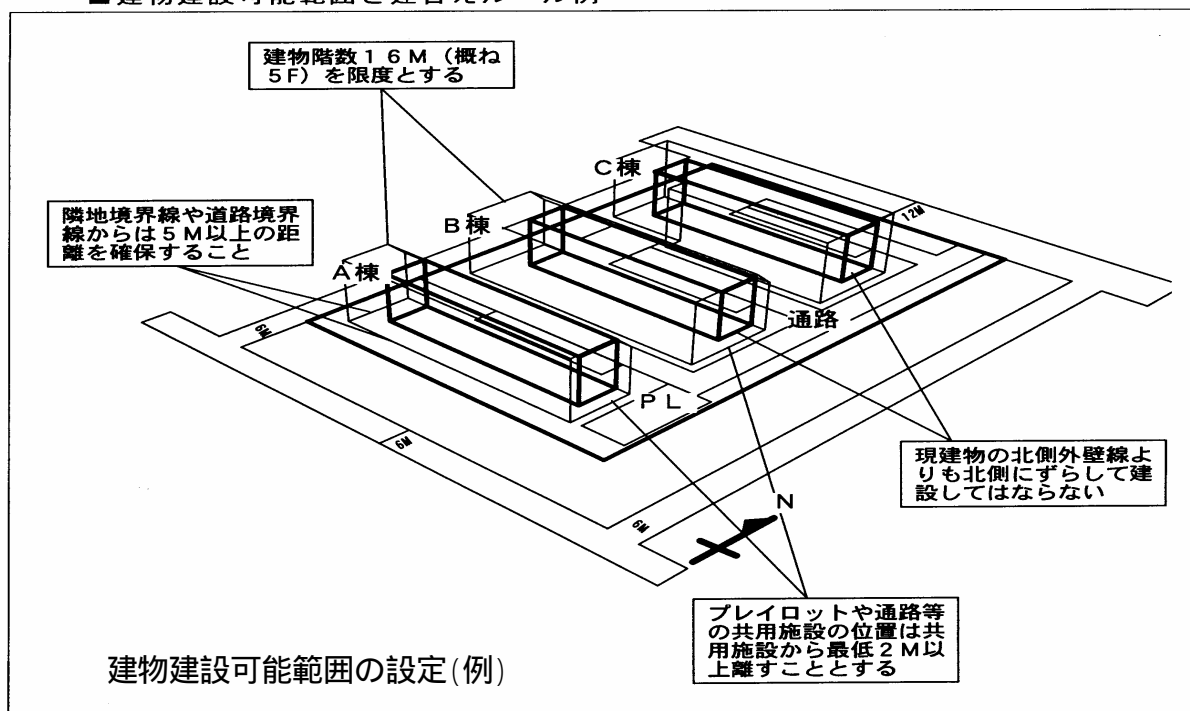
建替え棟の建替え計画の検討と団地全体の空間利用の調整

- 敷地を共有する団地(建築基準法86条の「一団地の総合的設計制度」の適用団地が多い。)は、団地全体で都市計画・建築規制を受け、容積率等の空間利用の権利を団地全体で共有していることとなります。先行して建替えを行う棟が、団地全体の容積を先喰いしたり、その他の棟が(敷地の持分等に照らして)不公平な建替えが強いられる結果となるような建替えは、承認が得られにくいものと考えられます。
- このため、一部の棟が先行して建替える際には、当該棟の建替え計画のみならず、その他の棟が建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要があります。具体的には、次のような事項について検討し、確認する必要があります。

建替え棟が余剰容積率の先喰いをしていないことの確認	【団地全体】
各棟の容積率利用の基準についての確認	【団地全体】
団地内通路や広場、駐車場などの位置等についての確認	【団地全体】
特定の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす事項	【隣接棟等】

- については、棟の区分所有者に属する敷地持分の総量に応じて「仮想敷地」を設定し、この仮想敷地単位で、団地全体の余剰容積率を配分していくことになると考えられます。先行的な部分建替え棟の建替え計画が、団地全体の余剰容積率を先喰いしてしまい、その結果、他棟の将来の建替え可能性・事業性を制限してしまうことは、合意がない限り許されるべきではないと考えられます。
- については、余剰容積率を各棟に均等に配分した上で、各棟の容積率の利用の基準を確認することが望めます。住棟周辺の道路配置や幅員、及び隣棟間隔などの高度利用を図る条件は棟毎に異なるため、容積率の先喰いをしないよう余剰容積率を各棟に均等に配分しても、敷地内の位置によって棟毎の実現容積率が異なることがあります。
- については、団地内通路や広場、駐車場などの位置等について、建替えに伴い変更を求めるのかどうかなどを確認します。特に、団地内通路の位置は、住棟の(北側)壁面線の位置の変更にも係わることとなるので確認が必要です。
- については、特定の住戸(区分所有者)において、受忍限度を超えるような不利益となる状況(例えば、日影等)が発生することがないような計画的な配慮が必要となります。各棟の公平な容積率利用等を前提とする建替えであっても、従前よりも建物が大きくなることで、隣接棟の区分所有者の専有部分の使用に対して、日照や眺望、プライバシー等の点で影響を及ぼすことがあります。
- 以上の事項について、団地内の各棟が建替えを行うことを前提とした場合の各棟の建替え後の範囲について、団地建物所有者の間で議論し、下図に示すような「建物建設可能範囲」を設定します。

■ 建物建設可能範囲と建替えルール例



- ・ 建替えを実施する棟の建替え計画は、団地全体での「建物建設可能範囲」の検討と調整を図りつつ検討を行います。団地管理組合の集会において、計画説明を行い、寄せられた意見を踏まえつつ、「建物建設可能範囲」で定めた位置や大きさの範囲に収まるように計画することが望めます。

当該棟の建替え決議と団地の承認決議

1) 当該棟の建替え決議

- ・ 建替え計画が定まり、当該棟の区分所有者の最大限の理解が得られた段階で建替え決議を行います。建替え棟の建替え決議と団地の承認決議のどちらを先に行うかについては、建替え決議を先に行うことが適切であると考えられます(実務的には、二つの決議を同日に前後して行うことが考えられます。)。建替え決議が成立した棟の団地建物所有者は、その建替えに承認を与える団地の承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものとみなされるからです。このため、建替え決議成立後に、当該建替えに対する団地承認決議が不成立にならないよう、事前の意見調整と他の棟に対する十分な計画的配慮が必要となります。
- ・ 建替え棟の建替え決議に至る手順は、1棟の区分所有建物の建替え決議の場合と同様です。建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の開催日の2ヶ月前までに開催通知を発する必要があります。また、集会の招集者は、当該集会の開催日の1ヶ月前までに、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を開催しなければなりません。
- ・ 団地内の建物のうち数棟が同時に建替えを行う場合であって、一括して団地の建替え承認決議を受けようとする場合には、この点についても当該棟の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を得ておく必要があります。

2) 団地の承認決議

- ・ 建替え棟に対する団地の承認決議については、敷地を共有する団地建物所有者(団地管理組合)の集

会において行います。この集会を招集するのは団地建物所有者の団体(団地管理組合)の管理者(通常は理事長)です。集会を招集する際には、当該集会の会日より2ヶ月以上前に、団地内のどの棟の建替えについて承認決議を求めるのかを示した第35条に規定する「議案の要領」と第69条第4項に規定する「新たに建築する建物の設計の概要」を示した招集通知を発する必要があります。この場合、他の棟の区分所有者は、建物を団地内のどのような位置に建築するかについて強い関心を抱くと考えられますので、新建物の団地内の位置関係についても明示して通知しなければならないものとされています。

- ・ なお、集会の招集通知に記載される通知事項に関する説明会については、この団地の承認決議に際しては法的に必要とされません。しかし、団地の承認決議が円滑に成立するためには、(前述したように)建替え棟の建替え計画についての団地説明会を何度も開催し、事前の意見調整を行いながら、団地全体の「建物建設可能範囲」と整合した建替え計画を作成することが実務上は必要不可欠となります。
- ・ 集会においては、議決権の4分の3以上の多数により、当該建替えに対して承認を与えることになります。その議決権は各団地建物所有者の土地の持分割合になる点に留意する必要があります。この場合は、建替え合意(建替え決議等)が成立した建物の団地建物所有者は、この建替え承認決議においては、いずれも当該建替えに賛成する旨の議決権を行使したものととしてカウントされます。ただし、建替え決議に反対した区分所有者が団地内に他の区分所有権を有している場合には、その建物の敷地利用権に基づく議決権についてはこの限りではありません。
- ・ ただし、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべき時は、当該他棟が区分所有マンションである場合は当該他棟の区分所有者の議決権の4分の3以上の者が当該承認決議に賛成していること、当該他棟が区分所有マンション以外の建物である場合はその所有者の同意が得られていることが前提となります。その同意がない場合、団地建物所有者全員の議決権の4分の3以上の多数があっても承認決議は成立しません。
- ・ なお、当該建替えが他棟の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替えによって当該建替えの規模が拡大し、(各棟の敷地持分に応じて)他の建物に案分されるべき容積率等を侵害することなどにより、将来における他棟の公平な建替えが制限される場合に限定されます。先に示した、「建物建設可能範囲」で言えば、その定められた範囲を超えた大きな建物に建替えを行う場合に相当します。

団地内の一部の建替えにおける敷地持分の扱い

- ・ 団地内の一部の建物が建替えにより従前よりも規模や戸数が増加した場合、団地全体共用部分の共有持分や敷地の共有持分等は、一般的には、専有部分の床面積の割合に従って定められている場合が多いため、一部の建物の建替え後も均衡を維持するためには、建替え棟とそれ以外の棟との間で、各共有持分等の調整を行う必要が生じます。この場合、建替え棟が(建替えによって従前に比べて規模が増大した分に相当する)土地の権利を他棟から買い取ることになるため、団地建物所有者の「全員合意」を条件として、持分の売買、登記の変更などの作業が必要となります。
- ・ しかし、こうした全員合意を必要とする手続きは困難を伴うことが多いと考えられます。このため、建替え棟の区分所有者に従前に属した共有部分や土地の共有持分の総量を建替え後も一切変更しないことを条件として、建替え後の建物の各区分所有者の土地共用持分を従前の総量を基本として専有部分面積比となるように当該棟内部で相互間で売買し、登記するという方法が考えられます。

マンション建替えに利用可能な補助制度

市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等の促進の観点から、一定の要件を満たすマンション建替えについて、資金面で区分所有者の負担を軽減するための措置として、国の補助制度を適用することが可能です。優良建築物等整備事業、住宅市街地整備総合支援事業・都市再生住宅制度があります。これらの制度の適用にあたっては、建替え計画地の地元自治体において、適用の可能性や独自の要件の有無などの確認をする必要があります。

優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

制度概要	<p>市街地の環境改善、市街地における未利用地を活用した良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備について国と区市町村が補助(要綱補助)を行う制度。</p> <p>地元市区町村の協力がなければ国からの補助を受けることができない。各市町村で独自の基準を設けている場合もあるため、申請にあたっては、地元市区町村と協議を行う必要がある。</p>
対象地域要件	<p>次の要件のうち、いずれか1つ以上を満たす地域であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯等及び都市開発区域 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域、近郊整備地帯及び都市開発区域 ・中部圏開発整備法に規定する都市整備区域及び都市開発区域 ・地方拠点都市地域、市街地総合再生計画区域、中心市街地、人口5万人以上の市の区域等
基礎要件	<p>次の ~ の要件を満たす必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区の面積が概ね 500 m²以上であること(三大都市圏の場合) 一定の接道要件(原則6m道路に4m以上)及び空地要件を満たしていること 地上3階以上の耐火建築物、準耐火建築物の建設であること
マンション建替えタイプの補助内容と個別要件	<p>(1) 建替え決議等における調査設計計画費等に対する補助(平成14年度新設)</p> <p>調査設計計画費について、区分所有法62条1項の規定による建替え決議又は区分所有者全員の同意の取り付け以前であっても、集会の議決により建替えの推進について5分の4以上の賛成を得ている場合においては、補助の対象とする。</p> <p>< 補助対象 > 現況測量、現況調査、権利調査及び調整、敷地設計費、資金計画作成費</p> <p>< 補助額 > 建替え決議前における調査設計計画費等の補助には、以下の限度額を設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1棟あたり50戸以下のマンション 741千円/戸 ・1棟あたり50戸超のマンション 353千円/戸 <p>以上の戸当たり限度額に戸数を乗じた総額の2/3(国1/3、地方公共団体1/3、国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要)が補助対象の上限となる。</p>

(2) 建替え決議後における調査設計画費等に対する補助
 建替え決議等が行なわれた一定の要件を満たすマンション建替え事業に対して、国が地方公共団体を通じて補助を行う。
 < 基礎要件 >
 上記の基礎要件に加えて、マンション建替えタイプでは、以下の要件を満たす必要がある。
 市街地総合再生計画等の区域内の事業か、市街地整備事業に寄与する一定の事業。
 市街地総合再生計画等の区域外の場合は、ア) 道路拡幅・通路提供等を伴う事業、イ) 公開空地を確保する事業、ウ) 近隣環境に配慮した協調建替え事業に限られる。
 建替え前の建築物が区分所有者数 10 人以上で、法定耐用年数(47 年)の1/2以上を経過していること。(被災により建物に機能の低下を生じている場合も含む)
 建替え後の建築物は1/2以上の床を住宅用途とし、建替え前の戸数や延べ面積以上の住宅を供給すること
 建替え決議等がなされていること。(申請にあたっては、区分所有法 62 条第1項の規定に基づく建替え決議、又は区分所有者全員の総意による建替えの合意が得られていることが必要。同事業が円滑に進められることが確実であることが必要とされる。)

< 補助対象 >

調査設計画費	・事業計画策定費、地盤調査費、建築設計費など
土地整備費	・建築物除却費、整地費、補償費など
共同施設整備費	・空地整備費(通路、駐車施設、児童遊園、緑地、広場)
	・供給処理施設整備費(給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設)
	・共同施設整備費(テレビ障害防除施設、立体的遊歩道・人工地盤等、電気室・機械室、共用通行部分(廊下など)、駐車場、生活基盤施設(集会所など)、高齢者生活支援施設、備蓄倉庫・耐震性貯水槽、防音・防振工事費)

< 補助率 >
 2/3(国 1/3、地方公共団体 1/3)。国の補助を受ける場合は、地方公共団体の補助が必要。

都市再生住宅制度(従前居住者用住宅制度の拡充)

制度概要	<p>既存の従前居住者用住宅制度(住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業)を都市再生住宅制度として再編し、平成 14 年度に新設したもの。 マンションの建替えの円滑化等に関する法制度に基づく、一定の要件(1)を満たすマンション建替えに伴って住宅に困窮することとなる者(建替えに伴い転出する従前居住者)を都市再生住宅の入居対象者に追加する。</p>
補助内容	<p>マンションの建替え組合等民間事業者等が、賃借人等の居住の安定のため従前居住者用住宅として、住宅を建設又は借上げる場合の建設費、家賃対策費等を補助する。 < 補助率 > (建設)国1/3、地方1/3 (家賃対策)国1/2、地方1/2</p>

- 1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。
- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
 - ・地区面積:0.15ha 以上
 - ・戸数:50戸以上
 - ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上

マンション建替えに利用可能な融資制度

マンション建替えに係る住宅金融公庫の主な融資制度としては、事業者及び購入者に対する建設資金融資、購入資金融資として「都市居住再生融資」、また、購入者のうち高齢者に対する特別融資として、「都市居住再生融資における特別償還による融資」や「親子リレー返済」があります。詳細については最寄りの住宅金融公庫にお尋ね下さい。

住宅金融公庫による融資

(1) 事業者あるいは購入者(個人)に対する一般融資

都市居住再生融資(マンション建替え型)

制度概要	都市居住再生融資とは、住宅市街地における土地の合理的かつ健全な利用に寄与する住宅及び生活関連施設の計画的な共同・協調建替え、老朽住宅の建替え等、良好な居住環境の形成に貢献する事業を支援する融資制度である。事業対象に「マンション建替え型」が設けられている。初動期資金融資、事業者向けの建設資金融資、個人向けの購入資金融資で構成される。
マンション建替え型の事業要件	区分所有法に規定する区分所有権の目的たる建築物の部分で住宅の用に供されるものを有する建築物(以下「マンション」)が滅失し、又は取り壊された場合において、当該マンションの敷地に新たにマンションを建設すること。 新たに建築される建物の敷地面積が500㎡以上(「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づく場合は、三大都市圏について300㎡以上) 新たに建築される建物の地上階数が3以上 一定の空地条件を満たしていること 区分所有法第62条に基づく建替え決議、又は、区分所有者の全員合意による建替え合意がなされていること。(事業費補助を受ける場合) 法定耐用年数の3分の1を経過していること。(RC造住宅の場合16年)
融資対象	・初動期における調査設計計画費、土地・借地権取得費、補償費等の80% ・事業費(建設費、土地・借地権取得費、調査設計計画費、補償費等)の80%
融資条件	金利 : 基準金利 償還期間: 35年以内 融資額 : 実質融資率80% ・事業計画段階における事業者向けの「初動期資金融資」があり、調査設計費や転出者の権利の買い取りなど建替え事業実施に必要な初動期資金の早期交付が可能。事業実施段階においては、事業者向けの「建設資金融資」と個人向けの「購入資金融資」とがある。 ・建替え事業全体について、一体的に融資(基準金利)することが可能

(2) 購入者のうち高齢者に対する特別融資

都市居住再生融資における特別償還による融資

制度概要	都市居住再生融資の適用を受ける場合において、高齢者に対する償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法を元金について融資対象者の死亡時に一括返済、利息について毎月払いとする特別措置を講じる制度。
融資対象者	自ら居住するための共同建替え建築物内又はマンション建替え建築物内の住宅を建設又は購入する従前居住者である高齢者
融資額	最高1,000万円。(高齢者居住支援センター((財)高齢者住宅財団)による債務保証を要件とする。)
返済	元金: 貸付対象者(高齢者)の死亡時に一括償還、利子: 毎月払い

親子リレー返済

制度概要	住宅金融公庫から融資を受けられるのは、申込日現在の年齢が70歳未満の者でなければならない。ただし、申込本人が70歳以上の者であっても、親子リレー返済を利用される場合は、申し込むことができる。親子リレー返済とは、申込人が以下の全ての要件にあてはまる後継者をその者の同意を得て連帯債務者として指定し、その者が返済を継続していく制度である。
返済期間	年齢による最長返済期間「80歳 申込本人の申込時の年齢(1歳未満切り上げ)」における「申込本人」を「後継者」に置き換えて計算する。

債務保証制度

マンション建替え事業に係る必要な資金を民間金融機関から借り入れる場合、その調達を円滑化するため、既存抵当権抹消のための借入資金や建築物及び敷地の整備費用借入に対する債務保証が制度化されています。詳細については(社)全国市街地再開発協会(電話 03-3591-2361)にお尋ね下さい。

マンション建替え時の既存抵当権抹消資金に対する債務保証

保証対象	優良建築物等整備事業等を適用したマンション建替え事業において、デベロッパー等が区分所有者の委任を受けて、全部譲渡方式によるマンション建替え事業を行なうに際して、従前区分所有者の既存抵当権抹消費用として、従前区分所有者に貸し付ける場合の金融機関からの借入金に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当たり1億円 保証期間:原則5年以内 保証料:元本残高の0.3%/年 担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く)

マンション建替え時の建築物及び敷地の整備費用借入れ等に対する債務保証

保証対象	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づくマンション建替えのうち、一定の要件(1)を満たすものについては、建築物及び敷地の整備費用の借入れ等に対して、組合再開発促進基金による債務保証を行う。
保証条件	債務保証限度額:1件当たり10億円 保証期間:原則5年 保証料:元本残高の1%/年(公共団体がその2分の1を負担)、担保設定、連帯保証人の要求(保証額1千万円以下は除く) なお、調査設計計画費や資産買取費用等の初動期資金の借入れについては、抵当権抹消資金の場合と同じ保証条件となる。

- 1 建替え前のマンションが以下の全ての要件に適合すること。
- ・都市再開発法第2条の3第1項第1号の市街地又は同法同条第2項の地区の区域内
 - ・地区面積:0.15ha以上
 - ・戸数:50戸以上
 - ・建築後経過年数:減価償却の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数(RC造の集合住宅の場合は47年)の2/3以上