

# 1. 法定建替え（準備段階～検討段階～計画段階）

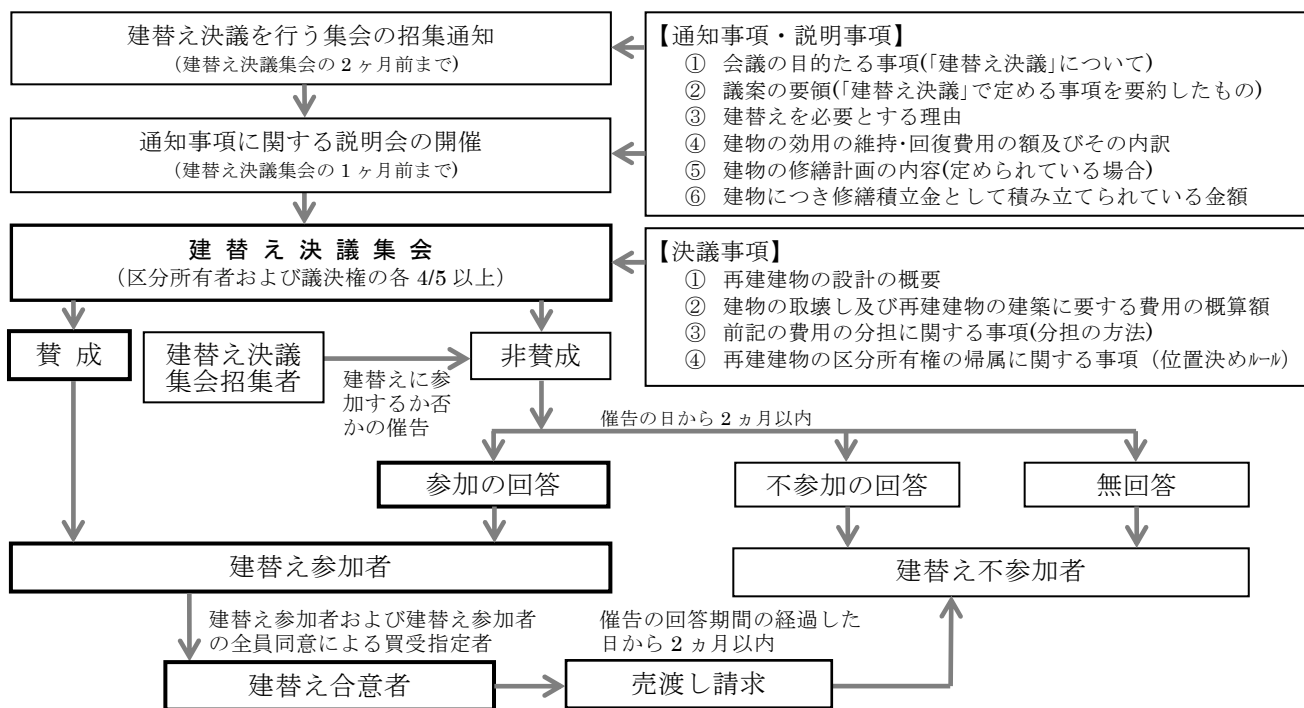
**□準備段階** 区分所有者の有志が建替えに関する情報を収集し、現在のマンションに対する不満や改善要望を把握します。建替えのメリット等についての基礎的な検討を踏まえ、管理組合が中心となって「建替えを検討する」ことの方針を決めます。

**□検討段階** 管理組合内に建替え検討委員会等の検討組織を設けると共に、専門家を導入して「建替え計画（素案）」と「修繕・改修計画」を立案します。この「建替え計画（素案）」と「修繕・改修計画」を比較検討し建替えが望ましいと理事会等が判断した場合は、その結果を区分所有者に周知徹底し、「建替えを計画する」ことの合意（任意の決議ですが、一般的には「建替え推進決議」と呼びます。）を得ます。

**□計画段階** 管理組合内部の検討組織を建替え計画委員会等の計画組織に再編すると共に、事業協力者を選定し、引き続きコンサルタント等の専門家に委託して本格的な「建替え計画（案）」を立案します。

区分所有者との調整の上、建替え実施に向けて概ねの区分所有者等の同意が得られると判断できれば、区分所有法に基づく「建替えを実施する」ことの合意（建替え決議）を行うこととなります。

建替え決議から売渡し請求までは、次のような流れになります。



## ● 建替え計画とは？

- ・ 建替え計画とは、各段階での設計の概要や権利変換のモデルを含む計画の総称です。
- ・ 建替え決議の段階では、新しいマンションの設計の概要、現在のマンションの資産額と新しいマンションの各住戸の概算額が分かる権利変換モデル、新しいマンションの住戸選定の取得ルール等が一般的には示されますので、これらを参考に建替え決議の賛否を判断することになります。

## 【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では管理組合に対し準備、検討、計画の各段階に応じた適切な目標設定を行い、建替えの組織づくりや計画内容、合意形成などへの準備を行い、建替え決議を円滑に実施できるように支援します。

- ・ 建替え検討委員会など検討組織の構成や進め方への支援
- ・ 再生の選択肢についての判断材料となる資料の検討や整理
- ・ 区分所有者への意向調査と調査結果の分析・課題などの抽出
- ・ 行政や関係機関との事前協議
- ・ 区分所有者向けの説明会や集会の実施の支援
- ・ 事業協力者や専門家などの選定の支援

など