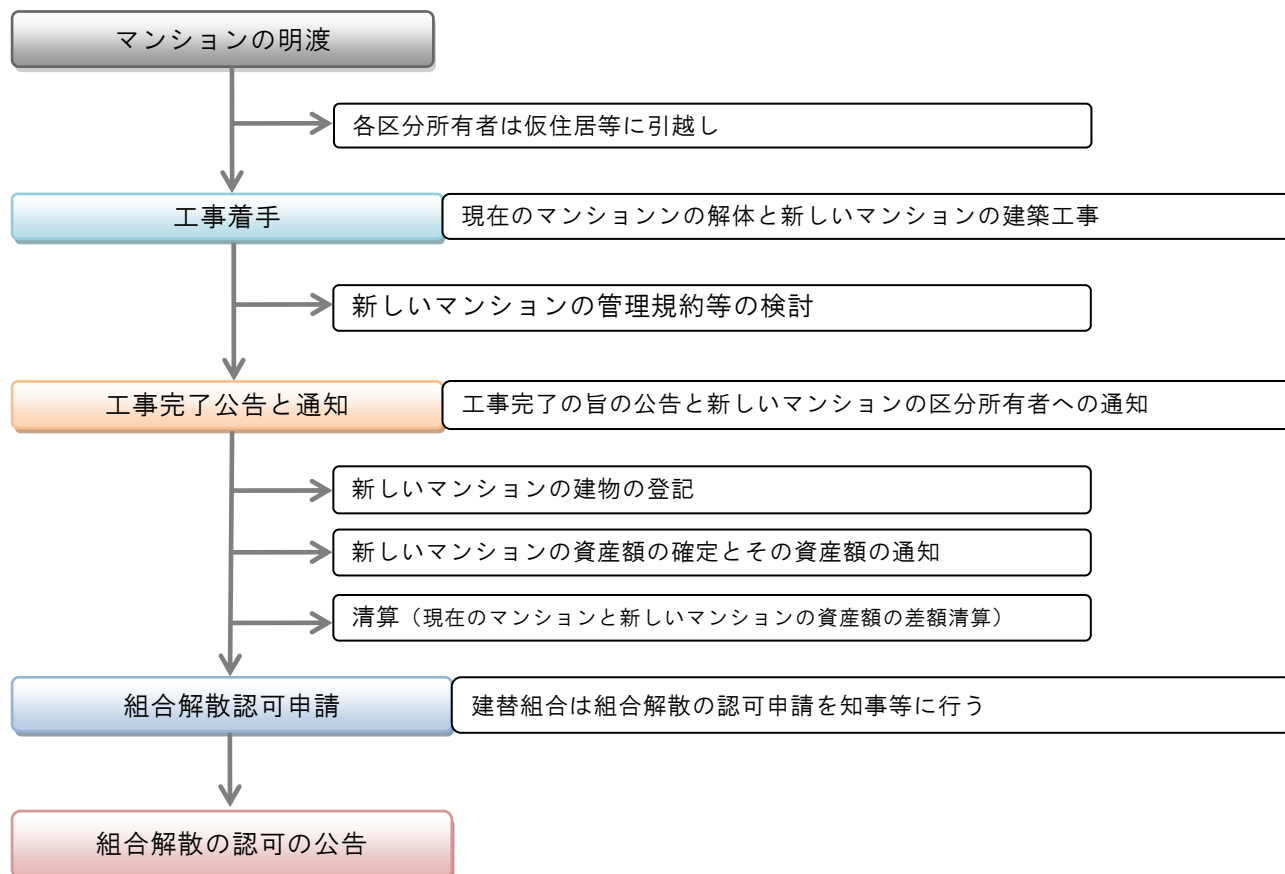


4. マンション建替法による建替え（工事段階～組合解散段階）

□工事および組合解散の手続き

各区分所有者が現在のマンション等を明渡しした後、建替組合は新しいマンションの建築工事に着手します。権利変換を受ける各区分所有者は、工事期間中は仮住居等での生活になります。工事の完了後、建替組合は新しいマンションの資産額を確定して、従前資産額との差額を清算し、建替組合を解散します。

明渡しから組合解散までの手続きは、次のようになります。



● 工事期間中における設計変更は？

- ・工事期間中に新しいマンションの設計に変更等が生じた場合は、必要に応じ事業計画や権利変換計画の変更手続きを行います。

● 新しいマンションの管理規約は？

- ・最終的な新しいマンションの設計が概ね定まった段階で、新しいマンションの管理規約を検討します。
- ・管理規約とは、マンションの管理または使用に関する事項を定めたものです。国土交通省の「マンション標準管理規約」に準拠して作成するのが一般的です。

※管理規約の決定は、新しいマンションの区分所有者で管理組合を設立し、区分所有法に基づき4分の3以上(区分所有権および議決権)の特別多数決議で規約を設定する方法と、マンション建替法に基づく建替組合で4分の3以上(組合員の議決権および持分割合)の特別多数決議を得るとともに、2週間の公衆の縦覧等の手続きを経て知事等の許可を得る方法があります。

【URCA マンション建替えアドバイザーの役割】

この段階では建替事業が円滑に進むように建替組合の活動を支援します。

- ・工事施工業者選定のための工事請負規定の作成および施工業者選定についての助言
- ・工事期間中の設計変更による権利変換計画変更の各種変更手続き業務支援
- ・工事完了時における収入金及び支出金の各項目の整理と各区分所有者に対する清算業務支援
- ・借家条件について調整がつかない場合、借家条件について裁定のための資料作成業務支援 など