

3. 耐震化支援手法の特色

耐震化に向けた計画立案・合意形成の肝は、意向・希望の確認作業を初動段階から丁寧に実施することにあると考えます。具体的には、①世帯単位でのアンケート調査の実施、②全体での意見交換会・説明会の開催、③わかりやすい広報ニュースの発行、④個別具体的な疑問やニーズに答えるヒアリング・よろず相談の実施に取り組んでいく中で、信頼関係を得て、各種提案につなげていきます。

4. 耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類

(1) 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

- ① 建物劣化診断調査
建築意匠、給排水等設備、電気設備などについて専門家による診断調査の実施
- ② 耐震診断調査
住宅形式により1次診断、2次診断を実施
- ③ 区分所有者意向調査の実施
各人の将来計画に対する漠然とした意向、現在の住まいに対する評価（満足していること、不満なこと、改善したいこと）、将来に対する希望・不安、これからの暮らしに対する意見・要望（資産売却or居住継続意向、生活に必要な面積・間取り、必要な住環境確保のために出せる金額）、理事会及び検討委員会に対する要望・意見などをアンケート、個別面談等により専門家が聴取
- ④ (仮称)青空会議の実施
これからどのような暮らしをしたいかということについての井戸端会議や意見交換会（これらの総称として「青空会議」とした）を実施。屋外での会合だけではなく、屋内での勉強会や事例見学会、よろず相談会など適宜開催

(2) 建替え構想等の検討に関する事項

- ① 専門家による老朽度判定と要求改善水準の設定
建物劣化診断調査の結果から、国土交通省が示す「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」に基づき、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5つの基本項目の各細項目について老朽度判定を実施
アンケート調査か個別面談から、今後の暮らしに求められる住宅の水準を設定して、建替えコンセプト及び修繕改修のグレードの設定を行う（要求改善水準の設定）
- ② 建替えコンセプトづくり検討会の開催
アンケート調査や個別面談の結果を踏まえて、建替え計画のコンセプトづくりや、建替え事業を推進していくための課題、建替え事業実施後の生活イメージなどを共有するための検討会を開催
建替え事業に関する法律（改正区分所有法、円滑化法、民法）に規定されている建替え手法や先例について専門家によるわかりやすい資料による解説
- ③ 建替えモデル案の作成
個別意向や建替えコンセプトづくり検討会で話し合われた内容を踏まえて、敷地条件調査、市場調査なども実施の上、皆様のご意向をできるだけ反映した建替えモデル案を作成
【建替えモデル案の内容】
 - ・建替えコンセプト（将来像、事業手法、設計上事業推進上の配慮点など）
 - ・建替え基本プラン（平面図、立面図、断面図、住戸間取り例）
 - ・事業収支計画
 - ・個別負担額モデル（等価交換モデル）
 - ・事業スケジュールの5点セットこの建替えモデル案に関する説明会での疑義や要請、以後の理事会・専門委員会での検討経過を踏まえた修正を経て、建替えと修繕・改修の比較で対象とする建替え基本計画としてまとめる
- ④ 修繕改修工事案の作成
要求改善水準を満足させるために必要となる修繕改修工事費用を工種ごとに見積もり、最低限の修繕改修案から向こう15～20年は生活に不安のない程度の大規模な修繕改修案（耐震改修案を含む）を作成して、建替えと修繕・改修の比較で対象とする修繕改修工事案を取りまとめる

(3) 建替えと修繕・改修との比較検討に関する事項

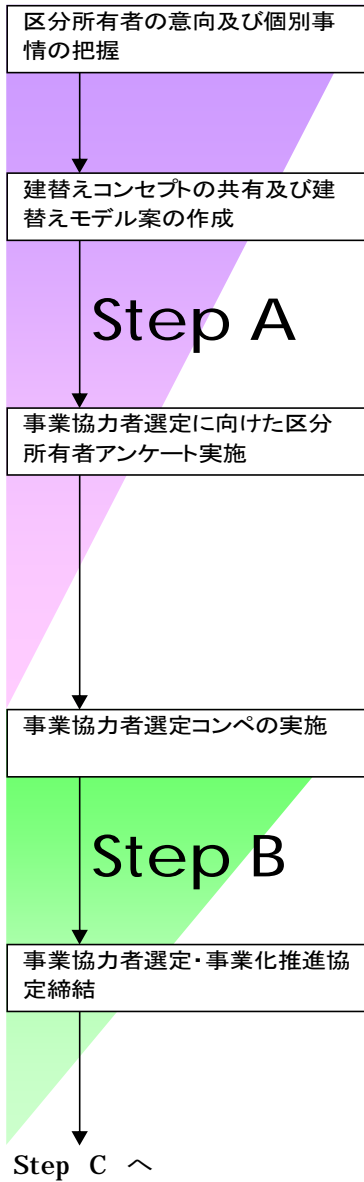
建替え基本計画案と修繕改修工事案の内容のほか、皆様がお知りになりたい建替えの場合と修繕改修の場合の違い、かける費用に対する改善効果をできる限りイラストなどを用いてわかりやすい資料としてとりまとめ、説明会・第2次アンケートの実施・よろず相談会などを経て、建替えか修繕・改修かの判断を臨時総会での議決により行う（再生方針決議）

(4) 再生方針決議以降の支援業務

修繕改修の場合の工事内容の詳細決定、業者選定支援、組合の立場での施工監理等
建替えの場合の事業協力者選定支援、事業推進、合意形成（個別対応）、建替え決議支援、建替え実施支援（建替組合設立から解散までの一連のコンサルテーション）

※次ページ以降には、建替え決議までの流れ及びコンサルティング業務内容をフローで示しています。

【建替え決議までの流れ及びコンサルティング業務内容】



1. 区分所有者の意向及び個別事情の把握
 - (1) 第一次アンケート調査の実施
 - (2) 区分所有者全員との個別面談実施
 - (3) 登記簿謄本調査
2. 建替えコンセプトの共有及び建替えモデル案の作成
 - (1) 建替えワークショップ・勉強会の開催
 - (2) 個別相談会の開催
 - (3) 建替えモデル案の作成
 - (4) 建替えモデル案説明会の開催
 - (5) 関係官庁との事前協議
3. 事業協力者選定に向けた区分所有者アンケート実施
 - (1) 第二次アンケート調査の実施
 - (2) 個別面談の実施
4. 事業協力者選定コンペの実施準備
 - (1) 募集要項の作成協力
 - (2) 事業協力者候補者リスト作成協力
 - (3) 選定基準づくりへの助言
5. 事業協力者選定コンペの実施
 - (1) コンペ事務局支援
 - (2) 事業化推進協定書骨子案の作成
 - (3) 提案内容の比較資料整理及び委員会運営協力
 - (4) 説明会及びプレゼンテーション会等開催協力
 - (5) 事業協力者選定決議議案書作成協力
6. 事業化推進協定の締結
 - (1) 選定理由書及び事業化推進協定案の作成
 - (2) 関係当事者間での協定内容の協議・調整
 - (3) 事業化推進協定書の締結
(コンサルタントは立会人もしくは協定当事者として捺印)

ここで掲げる事業協力者とは、いわゆるマンション開発業者だけを想定しているものではなく、①中古買取販売業者、②戸建て分譲業者、③建設業者など事業手法に応じて必要となる協力者を指します。

建替え計画案の詳細検討・調整

Step C

建替え決議に向けた説明会開催

建て替え事業の実施決議(建替え決議)

7. 建替え計画案の詳細検討と関係当事者間の意向調整

- (1) 涉外・計画・契約関係・広報等専門部会の立上げ及び運営協力
- (2) 敷地確定測量・地盤調査の実施(基本設計業務と連動)
- (3) 権利者意向に基づく事業協力者との計画内容詳細協議
(基本設計、資金計画作成については、事業化推進協定の中で役割分担協議要)
- (4) 近隣との対話(情報提供)
- (5) 関係官庁との詳細事前協議

8. 区分所有者個別課題への対応

- (1) 区分所有者の確定作業(相続等整理)協力
- (2) 建替えに対する基本意向把握(再入居・転出・非賛成)
- (3) 区分所有者と賃借人との個別協議協力
- (4) 抵当権者との協議
- (5) 税務、融資、仮住まい先等相談会開催
- (6) 建替え非賛成者への理解協力を求める話し合い

9. 建替え計画詳細案説明会開催

- (1) 建替え計画詳細案(建替え決議のための4点セット)
- (2) 建替え事業スケジュール案
- (3) 建替え事業推進上の課題と対応策
- (4) 詳細案内容を踏まえた上での建替え意向把握(アンケート等)
(建替え決議を実行したときに否決されるような状況があれば、8→9を繰り返す必要あり)

10. 建替え事業の実施決議

- (1) 手続きの法的チェック(弁護士によるチェック)
- (2) 通知事項に関する説明会の開催(62条⑤)
- (3) 建替え決議(62条②) → 団地型の場合は、69条、70条
- (4) 催告手続き(63条②)
- (5) 売渡請求手続き(63条④)

5. 企業コンプライアンスとして定め公表している事項(事業者グループの場合は構成員も記入ください)

当社及び当社スタッフは、法令遵守は当然のこと、社会の一員として、顧客である皆様の期待と要求に応えられるように倫理観に強化に努めてまいります。

倫理観の基本を「ウソをつかない」「法令と各社内規程および社会規範を守る」「公私の区別をきちんとする」の3点と考え、社会に受け入れられる健全な法人及び自然人として、違法、不正なことは行わず、正しい倫理観に即した企業活動を行ってまいります。

6. 管理組合との業務委託の契約、覚書、協定書等の締結にあたり、法令遵守、個人情報の保護及び苦情等の対応について記載する事項(事業者グループの場合は構成員も記入ください)

○個人情報の保護

個人情報保護に関する誓約書(弊社ひな形・本文抜粋)

○○○○管理組合 理事長 殿

当社および当社スタッフとして貴殿から受託した業務に従事する者すべては、委託業務中に業務処理上知り得た個人情報につき機密を遵守する義務を負い、この義務は契約期間中及び契約終了後も継続し、貴殿の書面による承諾を得たときを除き、成果品を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡いたしません。また個人名を特定した情報は、貴殿の書面による求めがある場合を除き開示いたしません。以上の事項を厳守することを誓約いたします。

○苦情等の対応

苦情等に対して、当社は、当社の責任において、誠意をもって問題解決を図るように努めるとともに、誠実に顧客の皆様に対応してまいります。