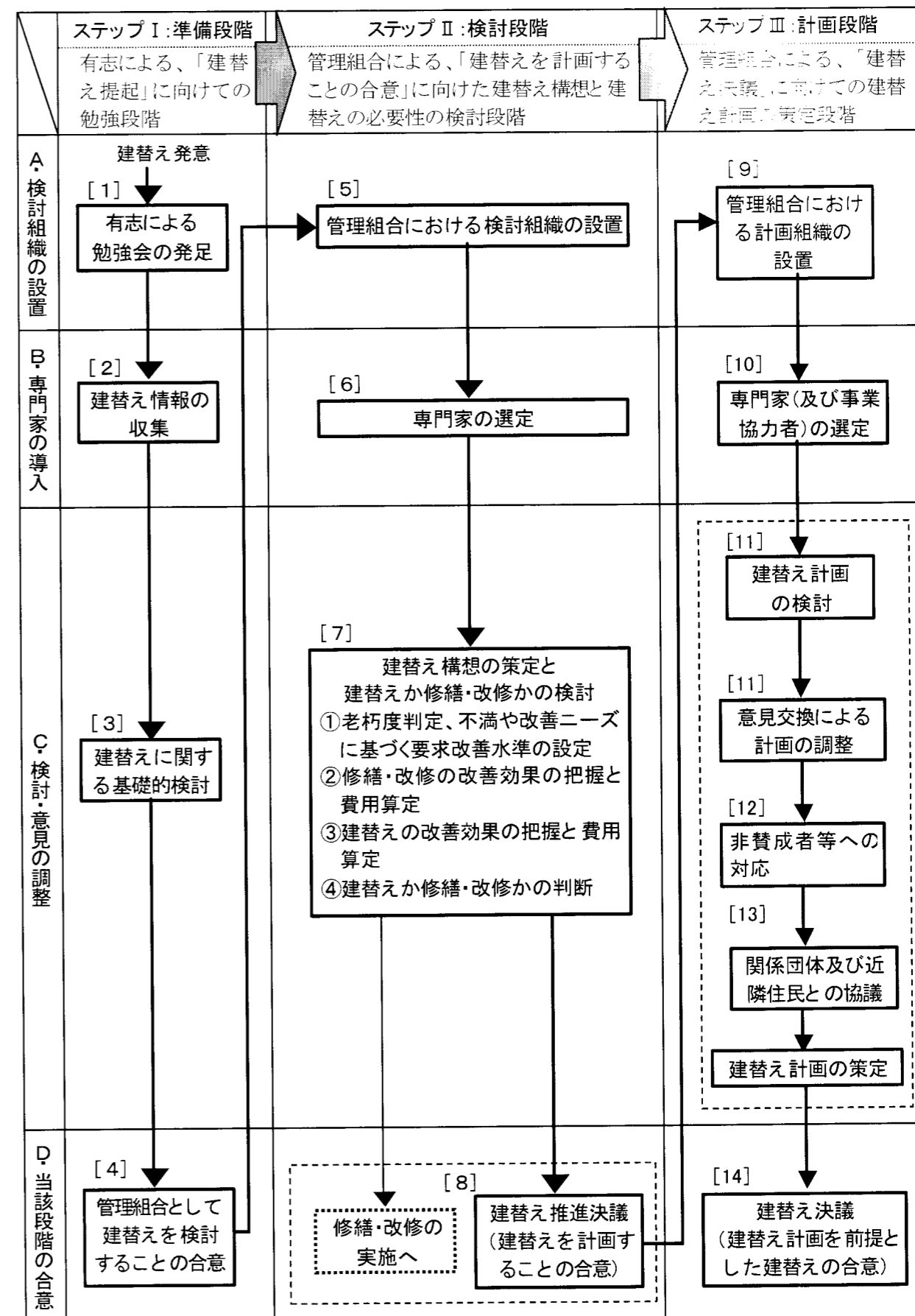


□建替え決議までの合意形成の基本プロセス



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

平成15年1月

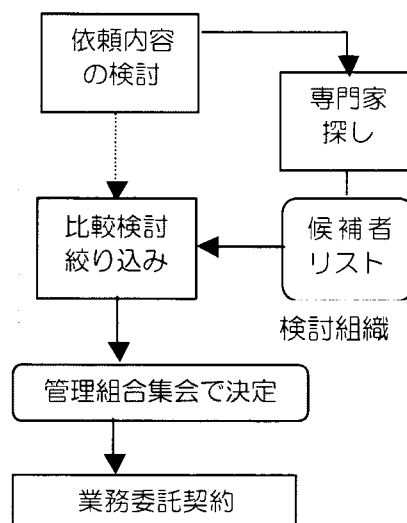
国土交通省

ステップII 検討段階：建替え構想と建替えの必要性の検討
 [6] 専門家の選定 【手順B】

検討段階においては、建替え等による改善の必要性、建替えの構想や修繕・改修との比較等の検討を行います。

こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となりますが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界があります。そこで、外部（または区分所有者内部）の専門家の協力を得ながら検討を行います。

専門家の選定にあたって、まずは候補者選びを行います。依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で、候補者を抽出します。その中から、最も相応しいと考える専門家を選びます。専門家の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することが重要になります。専門家を選定し終わると、契約書を書面で交わすことが大切です。



● 専門家への依頼内容の明確化と依頼方式の設定

- ・ 専門家を選定するにあたっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要があります。
- ・ 検討段階において、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。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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

- ・ 専門家に委託する業務が明確になった時点で、依頼方式を設定します。
- ・ 依頼方式としては、上記業務の①～④を総合して一括依頼する方式(総合一括依頼方式)、①～④の業務を分割して依頼する方式(分割依頼方式)と、これらを併用して、専門性の高い②あるいは③の業務についてのみより専門的能力を有する者に分割して依頼するとともに、②あるいは③の周辺業務を含む業務全般にわたって総合的に依頼する方式(併用方式)とが考えられます。なお、総合一括依頼方式をとった上で、当該依頼専門家から②あるいは③の専門性の高い業務をより専門的能力を有する者に再依頼させるという応用方法も考えられます。
- ・ 総合一括方式やこれに準ずる方式の場合は、1者が(提携会社の協力を得る場合も想定される)全業務を担当するため、選定作業が容易である反面、建替えか修繕・改修かの判断をどちらかに誘導されるなど判断を適切に行う上での問題が懸念される場合もあります。一方、分割依頼方式の場合は、複数者を選定する煩雑さがありますが、修繕・改修による改善可能性の検討と建替えによる改善可能性の検討を異なる専門家が行うことにより、判断を中立的かつ適切に行うことができるというメリットが期待できます。