

# マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正について

## 【資料目次】

	ページ
1 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要・・・・・・・・・・	1
2 マンション建替事業の認可について・・・・・・・・・・	4
3 マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針の概要・・・・・・・・	6
4 区分所有法及びマンション建替え円滑化法の一部改正法の概要・・・・・・・・	8
5 マンションの建替えに関する支援措置・・・・・・・・・・	10
6 平成15年度予算におけるマンション建替えに係る支援制度の拡充・・・・	12

平成15年1月22日  
マンション建替えフォーラム

国土交通省住宅局市街地建築課長  
宇 都 宮 啓 史

# マンションの建替えの円滑化等に関する法律の概要

【平成 14 年 12 月 18 日施行】

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とする新たな法制度として整備。

## 〔背景〕

- \* マンションストックの総数は全国で約 400 万戸、約 1000 万人が居住。
- \* 今後、老朽化したマンションが急増し、居住環境や防災面などで問題が深刻化。  
建築後 30 年以上のマンション 17 万戸(平成 13 年) 約 100 万戸(平成 23 年)  
マンション建替えの円滑化が、都市の再生と居住環境向上の観点から急務。

## 〔現行制度における課題〕

- \* 建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で、意思決定や契約行為等が円滑にできない。
- \* 区分所有権や抵当権などの関係権利を、再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない。

## < 本法律の概要 >

### 1. マンション建替事業の主体

#### マンション建替組合の設立

建物区分所有法に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が、都道府県知事の認可を受けて、法人格を有するマンション建替組合を設立できるものとする。  
(第 9 条関係)

#### 運営・意思決定ルールの明確化

マンション建替組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する規定を設けることにより運営・意思決定ルールを明確化し、合意形成や事業実施の円滑化を図る。  
(第 18 条～第 43 条関係)

#### 民間事業者等の能力の活用

民間事業者等が組合員として参加できるものとする(参加組合員制度)などにより、民間事業者等のノウハウ、資金力等を活用できるようにする。  
(第 17 条関係)

### 2. マンション建替事業の仕組み

#### マンション建替組合による権利の買取り等

マンション建替組合は、建替え決議に反対した区分所有者に対し区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする。

(第 15 条関係)

- \* 現行の区分所有法に、建替え決議に賛成した各区分所有者等が決議に反対した区分所有者に対し、その権利を時価で売り渡すべきことを請求することができる規定がある。

## 権利変換手法による関係権利の円滑な移行

- ・ マンション建替組合は、総会の議決（5分の4以上）により権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けることとし、認可を受けた計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利が再建されたマンションに円滑に移行できるようにする。

（第57条～第78条関係）

### \* 権利変換

事業施行前後の権利変動の内容を定めた計画の認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一斉に移行させる法的手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられている。

- ・ マンション建替組合は、権利変換計画についての総会の議決に反対した区分所有者に対し区分所有権等を時価で売り渡すべきことを、当該議決に反対した区分所有者は、マンション建替組合に対し区分所有権等を時価で買い取るべきことを請求することができるものとする。

（第64条関係）

## 登記の一括処理

建替えに伴い必要となる登記を一括して申請できる不動産登記法の特例措置を講じる。

（第93条関係）

## 公的関与による事業の適正な実施の確保

地方公共団体による技術的援助や監督により事業の適正な実施を確保。

（第97条～第101条関係）

- \* 現行の区分所有法に基づくマンション管理組合や建替えを行う団体は、その設立に認可等を要しない一方、公的監督等の対象となっていない。

## 3. その他

### 個人施行による事業実施

マンション建替組合のほか、区分所有者又はその同意を得た者（個人施行者）も、マンション建替事業を施行することができる。

（第45条～第54条関係）

### 建替えに参加しない者に対する居住安定のための措置

国、地方公共団体等は、高齢者など建替えに参加することが困難な者に対して、基本方針に従い、公共賃貸住宅への優先入居などの居住安定のための措置を講じる。

（第90条関係）

### 防災や居住環境面で著しい問題のあるマンションの建替えの促進

保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション（具体的な基準は国土交通省令で規定）について、市町村長が建替えを勧告できるものとする。

（第102条～第124条関係）

- \* 勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人等に関する居住安定のための措置を講じるとともに、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例を規定。



# マンション建替事業の認可について

## 1. 認可の内容

都道府県知事、指定都市、中核市、特例市の長による

(1) マンション建替組合の設立の認可(組合施行の場合)

(2) 個人施行の施行の認可

## 2. 認可の基準の概要

施行(従前)マンションの住戸の数: 5戸以上

施行再建マンションの住戸の数: 5戸以上

住戸の規模、構造及び設備の基準

住戸の規模: ・ 50 m<sup>2</sup>以上(単身者用の場合は、25 m<sup>2</sup>以上)

・ 2以上の居住室を有するものであること。

構造: 耐火構造又は準耐火構造

設備: 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び

浴室を備えたものであること。

指定都市・中核市・特例市の指定状況（平成15年4月1日以降予定）

	指定都市	中核市	特例市
要件	人口50万以上で政令で定める市	人口30万以上、面積100km <sup>2</sup> 以上で政令で定める市	人口20万以上で政令で定める市
都 市 名	札幌市 仙台市 <u>さいたま市</u> 千葉市 川崎市 横浜市 名古屋市 京都市 大阪市 神戸市 広島市 北九州市 福岡市	旭川市 秋田市 いわき市 郡山市 宇都宮市 <u>川崎市</u> <u>船橋市</u> 横須賀市 相模原市 新潟市 富山市 金沢市 長野市 岐阜市 静岡市 浜松市 豊橋市 <u>岡崎市</u> 豊田市 堺市 <u>高槻市</u> 姫路市 奈良市 和歌山市 岡山市 倉敷市 福山市 高松市 松山市 高知市 長崎市 熊本市 大分市 宮崎市 鹿児島市	函館市 八戸市 盛岡市 山形市 水戸市 前橋市 高崎市 川口市 所沢市 平塚市 小田原市 大和市 厚木市 福井市 甲府市 松本市 沼津市 富士市 春日井市 一宮市 四日市市 大津市 豊中市 吹田市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 岸和田市 尼崎市 明石市 加古川市 呉市 下関市 久留米市 佐世保市
計	13市	35市	36市

アンダーラインは平成15年4月1日に新たに移行予定の市  
特例市だった清水市は静岡市と合併

# マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針の概要

【平成 14 年 12 月 19 日告示】

1. マンション建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向  
区分所有者の自助努力に対する適切な支援としての施策の実施  
管理の適正化への要請と整合をもった施策の実施
  
2. マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項  
＜管理組合等が取り組むべき事項＞  
適切な情報提供の徹底、透明性の確保及び区分所有者の意向把握等に努める  
＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞  
国による区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針の作成  
国による建替えと修繕その他の対応との適切な比較検討のための指針の作成  
地方公共団体による相談・情報提供体制の整備  
建替え検討費用に対する助成
  
3. マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項  
＜施行者等が取り組むべき事項＞  
先行事例を参考とした区分所有権及び敷地利用権の時価の評価  
＜国及び地方公共団体が取り組むべき事項＞  
優良建築物等整備事業等の補助、公庫融資、公的債務保証等による資金面での支援及び技術的支援  
工事期間中の仮住居としての公共賃貸住宅の活用  
総合設計制度等の建築規制の特例制度の活用

#### 4.再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

##### < 施行者等が取り組むべき事項 >

耐久性、耐震性、バリアフリー対応等の良好な居住性能の確保の推進  
市街地の環境の向上に寄与する空地等の確保の推進  
福祉施設、子育て支援施設等の併設、空地整備の推進

##### < 国及び地方公共団体が取り組むべき事項 >

優良なマンション建替えに対して優良建築物等整備事業等の活用による必要な支援の実施

#### 5.マンションの建替えが行われる場合における従前マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

##### < 施行者等が取り組むべき事項 >

施行者による住宅のあっせん

##### < 国及び地方公共団体が取り組むべき事項 >

移転料の支払いへの支援  
公共賃貸住宅への優先入居  
都市再生住宅制度の活用等による従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策補助の実施

#### 6.危険又は有害なマンションの建替えの促進に関する事項

##### < 国及び地方公共団体の取り組むべき事項 >

市町村におけるマンションストックのデータベースの整備による危険又は有害な状況にあるマンションの把握

#### 7.その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

##### < 施行者等の取り組むべき事項 >

建替え決議から着工までの間の適正な管理  
再建マンションの適正な管理規約の作成  
マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等の適正な処理

# 区分所有法及びマンション建替え円滑化法の一部改正法の概要

【平成14年12月11日公布】

## 改正の狙い

分譲マンションの急増・老朽化の進展に対応するため**管理の適正化と建替えの一層の円滑化**を図る。

- ・分譲マンションの総戸数 = 約400万戸
- ・築30年超のマンション = 17万戸  
10年後には約100万戸

## 改正法の概要

### 管理の適正化

大規模修繕（外壁の補修等）の決議要件の緩和（区分所有法第17条）

4分の3の決議



2分の1の決議

### 建替えの円滑化

#### 1 建替え決議要件の見直し（区分所有法第62条）

建替え要件の明確化等

過分の費用

+

5分の4の決議



5分の4の決議

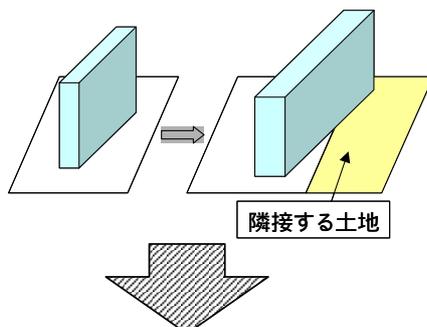
・集会の1週間前までに招集通知

・集会の2ヶ月前までに招集通知

・通知の際の提供情報の充実

・集会の1ヶ月前までに説明会の開催

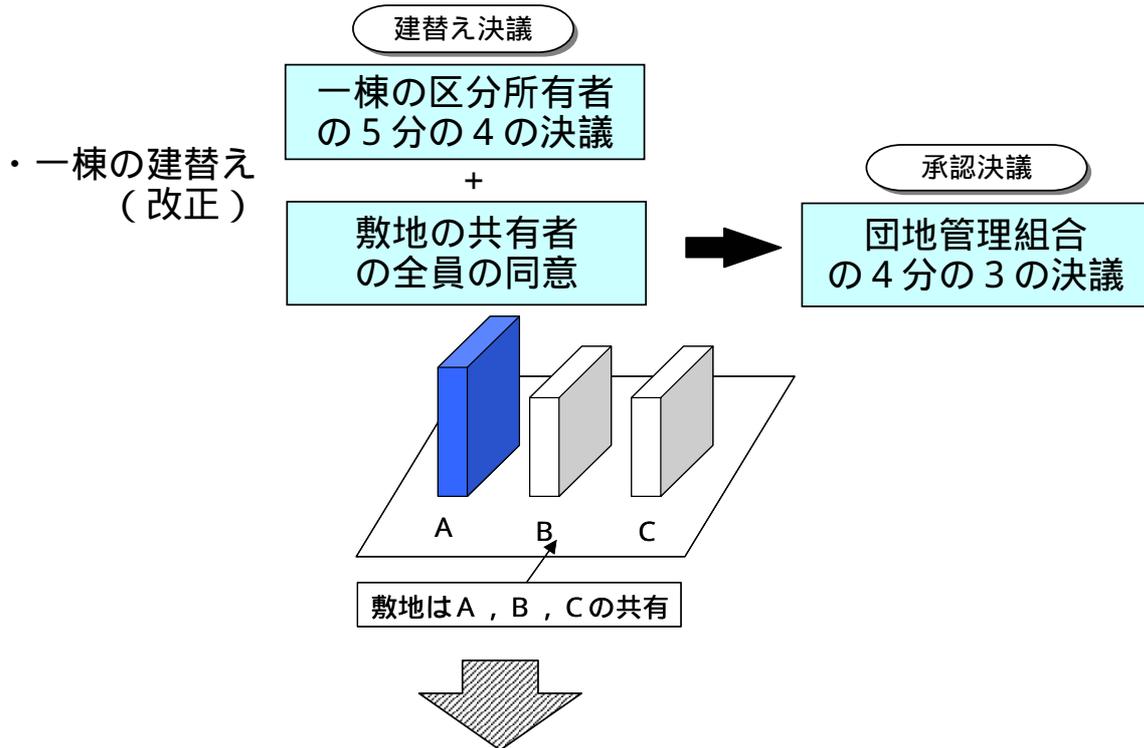
建替え決議における敷地の同一性要件等を緩和



- ・建替組合による建替事業について、隣接地も含めた事業施行を可能とする。  
(マンション建替え円滑化法第11条、第12条、第57条など)

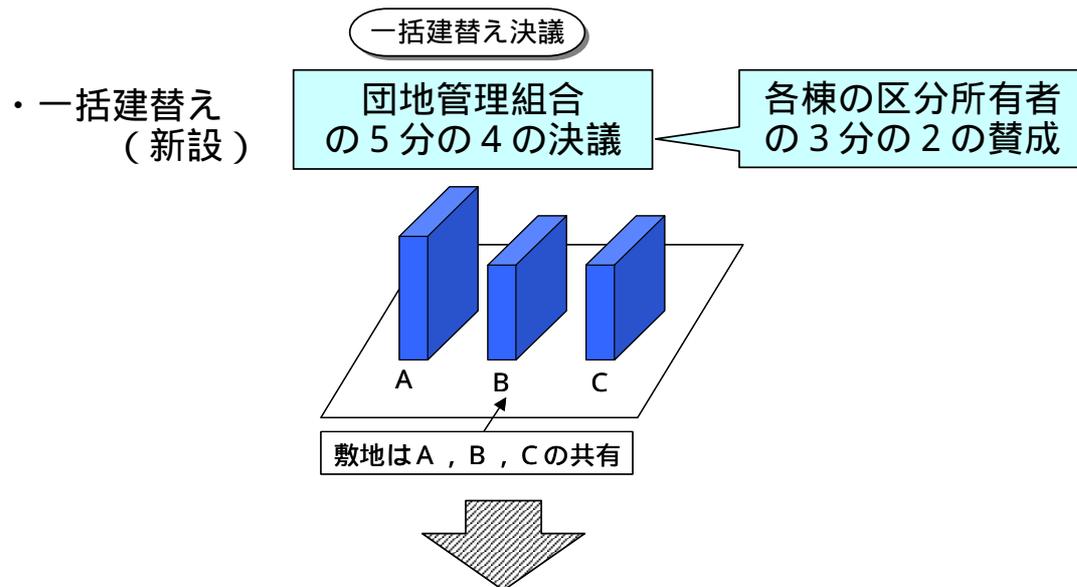
## 2 団地内マンションの建替えの円滑化

### 団地内の建物の建替え承認決議の導入（区分所有法第69条）



- ・ 権利変換計画について同意を得る必要がある対象者から、建替え承認決議を行った団地建物所有者(B, C)を除外する。  
(マンション建替え円滑化法第57条など)

### 団地内の建物の一括建替え決議の導入（区分所有法第70条）



- ・ 一括建替え決議を前提とした建替組合の設立を認める。  
(マンション建替え円滑化法第9条など)

# マンションの建替えに関する支援措置

## 1 補助

### 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）

#### [ 制度の概要 ]

一定の要件（区分所有者 10 人以上）等を満たすマンションの建替えに対して、国が地方公共団体を通じて補助

#### [ 補助対象 ]

調査設計計画（建替え決議の前でも補助を実施。） 土地整備（動産移転料を含む） 共同施設整備に要する費用

#### [ 補助率 ] 国 1 / 3、地方 1 / 3

（工事費に係る補助は、国と地方の合計で全体の工事費の 15～20%程度となる。）

### 都市再生住宅制度

#### [ 制度の概要 ]

一定の戸数要件（50 戸以上）等を満たすマンション建替事業に係る従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借上げる場合等に、共同施設整備費補助、家賃対策補助を実施。

#### [ 補助率 ] 共同施設整備費補助 国 1/3、地方 1/3 家賃対策補助 国 1/2、地方 1/2 等

## 2 融資

### 住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）

#### [ 融資対象 ]

調査設計費、除却費、土地費、建設費等（組合等の事業主体向け）  
再建マンションの取得費（個人向け）

#### [ 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%

- ・ 調査設計費や、転出者の権利の買取りなどについても融資可能
- ・ 高齢者は死亡時一括償還制度を利用可能

## 3 債務保証

### 組合再開発促進基金による債務保証制度

#### [ 保証対象 ]

一定の戸数要件（50 戸以上）等を満たすマンション建替事業等の事業資金の借入れ

#### [ 保証条件 ]

債務保証限度額 1 件当り 10 億円

保証期間 原則 5 年

担保設定、連帯保証人の徴求（保証額 1 千万円以下は除く）

保証料 元本残高に対し年 1%（公共団体がその 1 / 2 を負担することが条件）

## 4 税 制

### マンション建替事業の権利変換に伴う特例措置

- ・権利変換に伴う資産の取得について従前資産の譲渡がなかったものとみなす（所得税・法人税・住民税）
- ・権利変換に伴う登記に係る従前資産価額分の非課税措置（登録免許税）
- ・権利変換に伴う取得土地価額の5分の1相当額の控除（不動産取得税）
- ・権利変換に伴う取得土地についての非課税措置（特別土地保有税）（平成15年度より当分の間課税停止）
- ・権利変換に伴い取得する事業所に係る非課税措置（事業所税）（平成15年度に廃止）

### マンション建替事業に伴って転出する者に係る特例措置

- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合又は一定のマンション建替事業のために隣接施行敷地を譲渡し転出する場合の軽減税率（所得税・法人税：20% 4,000万円以下15%  
住民税：6% 4,000万円以下5%）
- ・やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除（所得税・法人税・住民税）
- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出し、事業を継続するために土地を取得したときの土地価額の5分の1相当額の控除（不動産取得税）
- ・マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出し、事業を継続するために土地を取得したときの非課税措置（特別土地保有税）（平成15年度より当分の間課税停止）
- ・やむを得ない事情により転出する場合の従前事業所床面積相当分控除（事業所税）（平成15年度に廃止）

### マンション建替事業の施行主体に係る特例措置

- ・マンション建替組合の非収益事業所得の非課税措置（法人税・事業税）
- ・施行者が売渡請求又は買取請求により取得する資産及び保留床に係る非課税措置（登録免許税）
- ・マンション建替組合の非収益事業に係る事業所の非課税措置（事業所税）

平成15年度予算におけるマンション建替えに係る支援制度の拡充

マンションの建替えを円滑化し都市の再生を図るため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業のうち平成19年度までに着手されるものについて、優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）、都市再生住宅制度及び住宅金融公庫融資の要件の緩和等を行う。

(1) 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）の拡充

	【現 行】	【改 正】
地区面積：	1 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上 (三大都市圏等は5 0 0 m <sup>2</sup> 以上)	3 0 0 m <sup>2</sup> 以上
空地面積：	総合設計制度の基準に準じた空地の確保(一般には法定空地率 + 20%の空地)	問わない (法定空地率の空地)

(2) 都市再生住宅制度の拡充

	【現 行】	【改 正】
対象地域：	都市再開発法に基づき再開発を進めるべきとされた市街地(1号市街地等)	三大都市圏等(優良建築物等整備事業(マンション建替タイプ)と同じ地域)
従前の地区面積：	1 5 0 0 m <sup>2</sup> 以上	3 0 0 m <sup>2</sup> 以上
従前の戸数：	5 0 戸	1 0 戸以上

(3) 住宅金融公庫の都市居住再生融資の拡充

	【現 行】	【改 正】
敷地面積：	5 0 0 m <sup>2</sup> 以上(三大都市圏にあっては3 0 0 m <sup>2</sup> 以上)	3 0 0 m <sup>2</sup> 以上
空地面積：	法定空地率 + 10%の空地	問わない (法定空地率の空地)