

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について
(技術的助言)

(平成19年12月25日付 国住マ第32号 国土交通省住宅局市街地建築課長通知)

標記については、以下のとおり都道府県等の担当主務部局長宛に通知されましたのでご紹介致します。

平成19年5月30日に「規制改革推進のための第1次答申」が規制改革会議において決定され、また、平成19年6月22日に「規制改革推進のための3か年計画」が閣議決定されたところであり、これらの中で、別添のとおり、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「法」という。)第89条の円滑かつ適確な運用について、周知徹底することが求められている。

こうした趣旨に鑑み、今般、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

下記事項に留意し、マンションの管理組合、区分所有者等の建替え関係者に対して、広くその趣旨及び内容の周知を図るとともに、法の円滑かつ適確な運用を図られるようお願いする。

また、各都道府県担当主務部局長におかれては、貴管内市町村(指定都市、中核市及び特例市を除く。)に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

法第89条は、マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者(以下「従前の権利者」という。)の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない旨規定している。

一方で、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、法第11条第1項に規定する隣接施行敷地の所有権又は借地権については、失われ又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定されることとなる。また敷地利用権が借地権である施行マンションの敷地の所有権(以下「施行マンションの底地権」という。)については、当該権利の上に施行再建マンションの敷地利用権が設定されることとなる。このように権利変換の処分によって、権利を失うか、自らの土地の使用について制約を受けることとなるため、施行者は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者の同意を得なければならないものとされている。

したがって、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者については、従前の権利者と同様の立場であると考えられ、これらの者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合においては、施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利について、公募によらずに譲渡することが可能であると解されるので、適確な運用を図られたい。

なお、マンション建替組合によるマンション建替事業において組合員全員の同意がある場合等特別の事由があるときには、これに限らず、公募によらずに譲渡することが可能であると解される。

また、必要に応じ、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者については、参加組合員として、事業に参加することも、マンション建替事業を円滑に実施するための一つの方法であると考えられる。

(別添1)

規制改革推進のための第1次答申 ―規制の集中改革プログラム― (抄)
(平成19年5月30日規制改革会議)

II. 各重点分野における規制改革

2 イノベーション・生産性向上

(3) 住宅・土地分野

【具体的施策】

⑧マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

イ 隣接地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者の取扱い

隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底すべきである。

【平成19年措置】

(別添2)

規制改革推進のための3か年計画(抄)
(平成19年6月22日閣議決定)

II 重点計画事項

5 住宅・土地

(14) マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

② 隣接地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者の取扱い【平成19年措置】

隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。

III 措置事項

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
⑭マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化 (国土交通省)	b 隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。		平成19年措置		