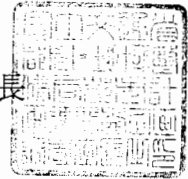


国都開第10号  
国住マ第29号  
平成20年9月9日

各都道府県  
各指定都市  
各中核市  
各特例市 開発許可担当課長 殿

国土交通省都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室長



国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長



都市計画法第33条第1項第14号の規定に係る開発許可制度の  
マンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言）

貴職におかれましては、平素より開発許可・マンション政策行政の円滑かつ適正な運用にご尽力頂き、感謝いたします。

都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条第1項第14号の規定に係る開発許可事務のマンション建替えに関連する運用について考え方の整理をしたので、今般、同号の規定に係る開発許可事務の運用について、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します。

なお、都道府県におかれましては、貴団体の区域内に存する地方自治法第252条第17の2第1項に基づく事務処理市町村（全部及び一部）にも、ご連絡されますよう、願います。

## 記

マンション等の区分所有建物の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第62条又は第70条の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数（但し、同法第70条の規定に基づく一括建替え決議の場合には、各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって議決権の合計の3分の2以上の議決権を有する者が賛成した場合でなければならない。）で、建替え決議又は一括建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）をすることができる。

さらに、建替え決議が成立した場合においては、区分所有法第63条第4項（一括建替え決議にあつては、区分所有法第70条第4項において準用する同法第63条第4項。以下同じ。）の規定に基づき、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者等に対して時価で区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができる。この売渡請求権はいわゆる形成権とされており、売渡し請求の意思表示が相手方に到達すると直ちに時価による売買契約が成立したものとされる。これによって、建替え決議が成立し、売渡し請求が行われた場合は、少数の反対があり、いまだ反対者に権利の公示方法としての登記が残存しているとしても、売渡請求権行使者は反対者の区分所有権及び敷地利用権を取得することとなり、建替え参加者（建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者をいう。以下同じ。）のみが区分所有者であるという状態が形成される。その上で、区分所有法第64条（一括建替え決議にあつては、区分所有法第70条第4項において準用する同法第64条）の規定に基づき、建替え参加者の間に、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意が成立したものとされることにより、建替えが実現されることとなる。

このため、都市計画法第33条第1項第14号の運用にあたっては、区分所有法第63条第4項の規定に基づく売渡し請求を受けている者について、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意されたい。

なお、都市計画法第33条第1項第14号において「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること」と規定しているが、ここで関係権利者の相当数の同意で足りることとしているのは、開発行為の枢要な部分において実施されることが確実に

あると認められれば許可の判断にあたっては十分であると認められるからである。また、同号については、相当数の同意を得ていることと規定されており、開発許可制度運用指針Ⅲ－５－８においても、関係権利者の相当数の同意について、3分の2以上の同意があれば「相当数の同意を得ていること」に該当すると解しており、関係権利者の全員の同意を求めることは、法の要求するところではないことを踏まえ、法の趣旨に反する運用が行われることのないよう、適正な事務の執行に努められたい。