

平成 26 年 12 月 24 日

国住街第 148 号

国住マ第 64 号

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律等の施行について  
(技術的助言)

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成 26 年法律第 80 号)、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令(平成 26 年政令第 283 号)、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令(平成 26 年国土交通省令第 90 号)及び関連する告示は、いずれも平成 26 年 12 月 24 日から施行されることとなった。

今回の改正の運用について、地方自治法第 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。

なお、貴職におかれては、貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

**第 1 改正の趣旨**

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題となっている。一方で、現在のマンションストック総数約 601 万戸(平成 25 年末時点)のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約 106 万戸となっているが、これまでのマンションの建替えの実績は累計で 196 件、約 15,500 戸(平成 26 年 4 月時点)に留まっている。

このような背景から、地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講じたものである。

**第 2 改正の概要**

**一 題名(題名関係)**

題名を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改めた。

**二 目的(マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「法」という。)第 1 条関係)**

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとした。

### 三 国及び地方公共団体の責務（法第3条関係）

除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めることを国及び地方公共団体の責務に追加した。

### 四 基本方針（法第4条関係）

基本方針において定める事項に、次に掲げる事項を追加した。

- 1 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項
- 2 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項
- 3 売却マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保に関する事項

### 五 除却する必要があるマンションに係る特別の措置（法第102条から法第115条まで関係）

#### 1 除却の必要性に係る認定等

イ 耐震診断が行われたマンションの管理者等は、特定行政庁に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができるものとし、特定行政庁は、当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をするものとした。

ロ イの認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならないものとした。

ハ 都道府県知事等は、要除却認定マンションの区分所有者に対し、要除却認定マンションの除却について必要な指導及び助言並びに指示ができるものとし、その指示を受けた要除却認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができるものとした。

#### 2 容積率の特例

要除却認定マンションの建替えにより新たに建築される敷地面積が政令で定める規模以上のマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、建築基準法の容積率制限を緩和することができるものとした。

#### 3 マンション敷地売却決議等

イ 1のイの認定を受けた場合においては、要除却認定マンションの区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができるものとし、区分所有者集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項がロの決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならないものとした。

ロ 1のイの認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で

有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができるものとした。

- ハ マンション敷地売却決議においては、買受人となるべき者の氏名又は名称、売却による代金の見込額及び売却によって各区分所有者が取得することができる金銭（以下「分配金」という。）の額の算定方法に関する事項を定めなければならないものとした。
- ニ ハの買受人は、4のイの認定を受けた者でなければならないものとした。
- ホ マンション敷地売却決議を目的とする区分所有者集会の手続等について、所要の規定を整備するものとした。

#### 4 買受人

イ マンション敷地売却決議が予定されている要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があった場合にこれを買受けようとする者は、当該要除却認定マンションごとに、マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンション（以下「決議要除却認定マンション」という。）の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等（決議要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。）に関する計画（以下「買受計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができるものとした。

ロ 都道府県知事等は、イの認定の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとした。

- (1) 決議要除却認定マンションを買受けの日から決議要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。
- (2) 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議要除却認定マンションが買受けられ、かつ、除却されることが確実であること。
- (3) 代替建築物提供等計画が当該決議要除却認定マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

ハ イの認定を受けた者（以下「認定買受人」という。）は、イの認定を受けた買受計画（以下「認定買受計画」という。）に従い、決議要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならないものとした。

ニ 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求められることができるものとするとともに、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従って決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができるものとし、認定買受人がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができるものとした。

#### 5 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務

国及び地方公共団体は、基本方針に従って、決議要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとした。

## 六 マンション敷地売却事業（法第 116 条から法第 163 条まで関係）

### 1 マンション敷地売却組合

イ マンション敷地売却組合（以下「組合」という。）は、マンション敷地売却事業を実施することができるものとした。

ロ 組合は、法人とするものとした。

ハ マンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができるものとし、この場合、認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者はマンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならないものとした。

ニ 都道府県知事等は、ハの認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとした。

(1) 申請手続が法令に違反するものでないこと。

(2) 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。

(3) 当該マンション敷地売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

(4) その他基本方針に照らして適切なものであること。

ホ 組合は、ハの認可により成立し、都道府県知事等は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとした。

ヘ 組合は、ホの公告の日から二月以内に、マンション敷地売却に参加しない区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権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した。

ト 売却マンションのマンション敷地売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とするものとした。

チ その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項に関し、所要の規定を設けるものとした。

リ 組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の適用について、特例措置を設けるものとした。

### 2 分配金取得手続

イ 分配金取得手続開始の登記

組合は、1のホの公告があったときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所

有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があった後においては、組合員は、売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、組合の承認を得なければならないものとした。

ロ 分配金取得計画

(1) 組合は、1のホの公告後、遅滞なく、都道府県知事等の認可を受けて、分配金取得計画を定めなければならないものとし、当該認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却マンションの敷地利用権が賃借権であるときは、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得なければならないものとした。

(2) 分配金取得計画においては、次に掲げる事項等を定めなければならないものとした。

- 1) 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権
- 2) 組合員が取得することとなる分配金の価額
- 3) 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額
- 4) 売却マンション又はその敷地の明渡しにより3)に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額
- 5) 権利消滅期日

(3) 分配金等の価額の算定基準

- 1) (2)の2)の価額は、マンション敷地売却決議において定めた算定方法により算定した価額とするものとした。
- 2) (2)の3)の価額は、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とするものとした。
- 3) (2)の4)の額は、売却マンション又はその敷地の明渡しにより通常受ける損失として政令で定める額とするものとした。

(4) 都道府県知事等は、(1)の認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとした。

- 1) 申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 2) マンション敷地売却決議の内容に適合していること。
- 3) 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。
- 4) その他基本方針に照らして適切なものであること。

(5) その他分配金取得計画の変更等に関し、所要の規定を設けるものとした。

ハ 分配金の取得等

(1) 組合は、ロの(1)の認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利

者に関係事項を書面で通知しなければならないものとした。

- (2) 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅するとともに、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅するものとした。
- (3) 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならないものとした。
- (4) 組合は、権利消滅期日までに、組合員に対し、分配金を支払わなければならないものとし、売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、補償金を支払わなければならないものとした。
- (5) 担保権の目的物について分配金又は補償金を支払うときは、担保権者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならないものとし、先取特権、質権又は抵当権を有する者は、当該供託された補償金に対してその権利を行うことができるものとするとともに、その他の分配金及び補償金の供託に関し所要の規定を設けるものとした。

## ニ 売却マンション等の明渡し

売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならないものとした。ただし、分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金若しくは補償金の支払若しくはハの(5)の供託がないとき又は売渡し請求の代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでないものとした。

## 3 マンション敷地売却事業の監督等

組合に対する監督、資金の融通等及び技術的援助の請求に関し、所要の規定を設けるものとした。

## 七 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置の廃止（旧法第102条から旧法第124条まで関係）

危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告制度等を廃止するものとした。

## 八 雑則（法第165条関係）

マンション敷地売却組合がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができるものとした。

## 第3 今後の運用方針等

法の施行に当っては、今回の改正が地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図ることを目的としていることに鑑み、認定・許可・認可等に関する手続に当っては迅速かつ適切な処理に努めるとともに、このほか以下の点に留意して運用されたい。

### 一 マンションの建替え等に関する情報提供、相談体制等の整備について

- 1 マンションの区分所有者、管理組合、借家人等が利用できる相談窓口として、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいのダイヤル」（電話番号：0570-016-100）においてマンションの建替えやマンション敷地売却等に関する相談受付を開始するとともに、平成27年1月より住まいのダイヤルで受けた電話相談のうち、法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合について、弁護士・建築士による無料の対面相談を開始することから、これらの普及に努めること。（別添参照）
- 2 別途作成した「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」及び「マンション敷地売却関連書式・支援制度集」の普及に努めること。

## 二 法第102条第1項の除却の必要性に係る認定について

除却の必要性に係る認定については、認定の申請に係るマンションが「地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合しないと認めるとき」（法第102条第2項）に認定を行うものであり、耐震性不足のマンションについて耐震改修を行うか除却を行うかの判断については、あくまで区分所有者が主体的に行うものであることに留意すること。

## 三 法第105条第1項の規定による容積率の特例の許可について

容積率の特例の許可については、別途通知した「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について（平成26年12月5日国住街第145号）」を参考に、各地域における耐震性不足のマンションの立地状況等を踏まえ、当該マンションの除却・建替えの必要性等を勘案し、積極的に活用を図ること。

## 四 法第109条第1項の買受計画の認定について

- 1 買受計画の認定については、買受計画の認定基準である「買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること」（法第110条第二号）や「代替建築物提供等計画が当該決議要除却認定マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること」（法第110条第三号）等の確認を行う上で必要な範囲内において、あらかじめ管理組合等とその内容や手続の進め方等について十分に調整を行った旨が確認される書類（管理組合等の代表者による確認書や買受計画に係る事項について決議をした管理組合等の総会の議事録）や資金計画の収入の確実性が確認される書類（収入項目に応じ、自己資金の場合は財務諸表、借入金の場合は金融機関の融資意向表明書や関心表明書等）等により確認を行うことが考えられること。
- 2 買受計画に記載される代替建築物提供等計画については、区分所有者や借家人に対して代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるような計画が求められるものであり、個々の区分所有者及び借家人の再入居又は転出先の具体的な予定等を記載するものではないことに留意して、「マンション敷地売却関連書式・支援制度」で示す買受計画の記載例も参考に確認を行うこと。
- 3 認定買受人に対して義務付けている代替建築物の提供等については、買受計画に定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で区分所有者又は借家人の希望に最も近い代替建築物の提供等を行うことが基本となるが、市場に存在しない代替建築物の要請や一般的な取引慣行にそぐわない売買代金や家賃等の減

額の要請など、区分所有者や借家人から過度な要請があった場合の対応までは義務付けられるものではないことに留意して、認定買受人に対する監督を適切に行うこと。

#### 五 法第 120 条第 1 項の規定によるマンション敷地売却組合の設立の認可について

組合の設立の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（法第 121 条第四号）とされているが、その趣旨は、基本方針に示された事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意すること。

#### 六 法第 141 条第 1 項後段の規定による分配金取得計画の認可について

- 1 分配金取得計画の認可については、分配金取得計画の認可基準である「申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと」（法第 144 条第一号）の確認を行う上で必要な範囲内において、価額の算定に関する資料や明渡しにより法第 142 条第 1 項第四号に掲げる者が受ける損失の額の明細を示す書類等による確認を行うことが考えられること。
- 2 分配金取得計画の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（法第 144 条第四号）とされているが、その趣旨は、基本方針に示された事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意すること。



## 住まいるダイヤルによる相談サービス

### 電 話 相 談

○安心して利用できる相談窓口です。

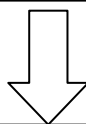
住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

○一級建築士の相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

住まいるダイヤル 0570-016-100 (通話料は有料)

受付時間 10:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始除く)



マンションの建替えやマンション敷地売却等について法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

### 専 門 家 相 談

○弁護士・建築士による無料の対面相談です。

各都道府県にある弁護士会※で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施  
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、管理組合、借家人等の方がご利用いただけます。