

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案要綱

## 第一 題名

題名を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改めるものとする。 (題名関係)

## 第二 目的

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する。 (第一条関係)

## 第三 国及び地方公共団体の責務

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するものとする。 (第三条関係)

## 第四 基本方針

基本方針において定める事項に、次に掲げる事項を追加するものとする。

一 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

二 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

三 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

(第四条関係)

第五 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

一 除却の必要性に係る認定等

1 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する。

(第百二条関係)

2 1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ぬものとする。

(第百三条関係)

3 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する。

(第百四条関係)

## 二 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する。

(第百五条関係)

## 三 マンション敷地売却決議等

1 一の1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2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する事。 (第百六条及び第百七条関係)

2 一の1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する事。

3 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つ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する事。

4 3の買受人は、四の1の認定を受けた者でなければならないものとする事。

5 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續等について、所要の規定を整備するものとする事。  
(第百八条関係)

#### 四 買受人

1 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つた場合にこれを買ひ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する事。  
(第百九条関係)

2 都道府県知事等は、1の認定の申請があつた場合において、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する事。

イ 決議要除却認定マンションを買ひ受けた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ことが確實である事。

ロ 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い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。

ハ 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。  
(第百十条関係)

3 1の認定を受けた者(以下「認定買受人」という。)は、1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する事。  
(第百十三条関係)

4 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ることができるものとする事とともに、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する。 (第百十四条関係)

## 五 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する。

(第百十五条関係)

## 第六 マンション敷地売却事業

### 一 マンション敷地売却組合

1 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する。 (第百十六条関係)

2 組合は、法人とするものとする。 (第百十七条関係)

3 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つ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

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り。）を得なければならないものとする事。

（第二百十條關係）

4 都道府県知事等は、3の認可の申請があつた場合において、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する事。

イ 申請手続が法令に違反するものでない事。

ロ 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事。

ハ 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事。

ニ その他基本方針に照らして適切なものである事。

（第二百一十一條關係）



5 組合は、3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する事。 (第二百二十二条及び第二百二十三条関係)

6 組合は、5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する事。 (第二百二十四条関係)

7 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する事。 (第二百五条関係)

8 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する事。 (第二百二十六条から第三百三十八条まで関係)

9 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する事。 (第三百三十九条関係)

## 二 分配金取得手続

### 1 分配金取得手続開始の登記

組合は、一の5の公告があつたときは、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、当該登記があつた後においては、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する。こと。  
（第百四十条関係）

## 2 分配金取得計画

イ 組合は、一の5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する。こと。

（第百四十一条関係）

ロ 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する。こと。

- (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は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

（第四百四十二条関係）

ハ 分配金等の価額の算定基準

- (1) ロの(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する。

- (2) ロの(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する。

- (3) ロの(4)の価額は、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する。

（第四百四十三条関係）

ニ 都道府県知事等は、イの認可の申請があつた場合において、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する。

(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。  
(第四百四十四条関係)

ホ 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する。

(第四百四十五条及び第四百四十六条関係)

### 3 分配金の取得等

イ 組合は、2のイ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する。  
(第四百四十七条関係)

ロ 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、消滅するものとすること。

(第百四十九条関係)

ハ 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する事。

(第百五十条関係)

ニ 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する事。

(第百五十一条及び第百五十三条関係)

ホ 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つたときを除き、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する。

(第百五十二条及び第百五十四条関係)

#### 4 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する。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3のホ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する。

(第百五十五条関係)

#### 三 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する。

(第百六十条から第百六十三条まで関係)

#### 第七 危険又は有害な状況にあるマンションの建替への促進のための特別の措置の廃止

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する。

(旧第百二条から旧第百二十四条まで関係)

## 第八 雑則

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する。 (第百六十五条関係)

## 第九 その他

罰則等について所要の改正を行うものとする。

## 第十 附則

一 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 この法律による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律の施行の状況についての検討規定を設けるほか、この法律の施行に伴う所要の経過措置について規定するとともに、関係法律の一部を改正するものとする。

(附則第二条から第五条まで関係)