

2014年3月25日 全6頁

# 耐震性不足のマンションの 建替え等を促進するための法改正

## マンション建替え円滑化法の改正

金融調査部 主任研究員  
堀内勇世

### [要約]

- 耐震性不足のマンションの耐震化の促進などのため、2014年2月28日、「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」が国会に提出された。
- 2013年6月14日に閣議決定された「規制改革実施計画」の中で、老朽化マンションの建替え等の促進について、年度内に検討し、結論を得るとされていたことを受けたものである。
- この法案では、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度（「マンション敷地売却制度」）を創設することなどが掲げられている。

## 1. マンション建替え円滑化法を改正する法案の提出

2014年（平成26年）2月28日、「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」（以下、「**改正法案**」）が閣議決定された後、国会に提出された<sup>(注1)</sup><sup>(注2)</sup>。この改正法案は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下、「**マンション建替え円滑化法**」）を改正し、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度（「**マンション敷地売却制度**」と呼ばれる）を創設することなどを内容とするものである。

(注1) 改正法案については、国土交通省が2014年2月28日に公表した「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について」を参照。  
国土交通省の以下のウェブサイトに掲載されている。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000110.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000110.html)

(注2) 改正法案の閣議決定前に、社会資本整備審議会建築分科会建築基準制度部会

の第11回の会合（2014年1月20日）において、マンション敷地売却制度を創設する旨が報告されている。例えば、議事録や、配布資料の「【資料4】 新たな老朽化マンションの再生促進策（案）について」など参照。なお、これらの資料は、国土交通省の以下のウェブサイトで見ることができる。

[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203\\_kentikukijyun.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_kentikukijyun.html)

また、2013年11月28日に開催された規制改革会議の「公開ディスカッション」においても議題とされていた。そのときの資料については、内閣府の以下のウェブサイトを参照。

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/discussion/131128/gidai2/agenda.html>

これは、2013年（平成25年）6月14日に閣議決定された「規制改革実施計画」<sup>(注3)</sup>を受けたものである。規制改革実施計画の中に、「老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。」<sup>(注4)</sup>と記載されていた。また、2013年度（平成25年度）に検討し結論を出すものとの目標が掲げられていた。この検討の中で、「我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられるところ、マンションの建替えはこれまで183件、約14,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。」<sup>(注5)</sup>と認識され、今回の改正法案が提出されている。

（注3） 規制改革実施計画については、内閣府の以下のウェブサイトを参照。

[http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/publication/p\\_index.html](http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/publication/p_index.html)

（注4） 規制改革実施計画の31ページからの引用である。

（注5） 前記の（注1）に示した「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について」からの引用である。

今後、改正法案が成立し運用されていく一方で、対象を広げて、老朽化マンション一般を対象にすることが検討されていくことも十分考えられる。

## 2. 改正法案の概要

改正法案の概要は、以下の通りである（6ページの図表参照）。

囲みの中は、国土交通省が公表した「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について」（（注1）参照）からの引用である。その下の説明は、筆者が付け

たものである。

また、改正法案どおりに改正された場合のマンション建替え円滑化法と、「建物の区分所有等に関する法律」（以下、「**区分所有法**」）などの関連条文を適宜挙げておく（注6）。

（注6）区分所有法は、分譲マンションなどの所有関係に関することなどが規定されている。マンションなどの建替えになどに関する規定は、（現行においても、）マンション建替え円滑化法だけでなく、区分所有法などにも存在している。

（1）耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4／5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。

マンション敷地売却の制度を利用するには、「**特定行政庁**」（注7）による耐震性不足の認定を受ける必要がある（マンション建替え円滑化法2条8号、102条）。

（注7）「建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁」と規定されている（マンション建替え円滑化法102条）。そして、建築基準法2条35号には、「建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。」と規定されている。

したがって、この特定行政庁は市町村長や都道府県知事となる。

その上で、集会を開き決議することになるが、区分所有者等の4／5以上の賛成を得ることが必要となる（マンション建替え円滑化法108条）（注8）。区分所有者等の4／5以上と簡単に書いてあるが、少々複雑で、**区分所有者**（注9）の頭数と**議決権**（注10）の両方で4／5以上になるとともに、マンションの**敷地利用権**（その敷地の所有権もしくは借地権）の持分割合で4／5以上になることも求められている（マンション建替え円滑化法108条）。

（注8）現行において、マンション敷地売却のようなことをしようとすると、全員の賛成がない限りできない場合も存在する（例えば、全住人が他に住み替えて、マンションと敷地を一括して売り渡す場合）。（改正法案がそのまま成立した場合の）マンション建替え円滑化法108条ができると、耐震性不足などの要件を満たせば、そのような場合にも4／5以上という多数決のできるため、従来の建替え等より合意形成が容易になるといえる。

（注9）区分所有者とは、例えば分譲マンションで部屋を所有する者をさす（区分所有法2条2項）。

（注10）この議決権はマンションの規約に特別の定めがなければ、専有部分の床面積の割合で割り当てられる（区分所有法14条、38条）。なお**専有部分**とは、

例えば、ある区分所有者が所有する分譲マンションの部屋のことである。

(2) 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。

マンション敷地売却制度は、マンションと敷地を誰かに買い受けてもらい、耐震性不足のマンションを取り壊してもらうことが前提となっている（取り壊した後どうしなければならないとまでは規定されていないようだが、新しいマンションが建てられることが多いだろうと考えられている）。

その目的の達成のためにも、買い受けようとする者は、**買受計画**を作成し、「**都道府県知事等**」<sup>(注11)</sup>の認定を受けなければならない（マンション建替え円滑化法 109 条）。

（注 11）この「都道府県知事等」の定義については、マンション建替え円滑化法 9 条に規定が存在する。「都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）」と規定されている。

この買受計画には、代替建築物の提供等に関する計画も書き込まなければならない。つまり、どのようにして、住人に次の住居を提供したり、あっせんしたりするかについても書き込まなければならない（例えば、新しく建てるマンションへの再入居や他の住宅への住み替えをあっせんするなど）。

(3) 決議合意者は、決議合意者等の 3 / 4 以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。

マンション敷地売却制度を利用するに当たっては、マンション敷地売却制度の手続きを遂行するため法人格を持った「マンション敷地売却組合」を設立することが想定されている（マンション建替え円滑化法 116 条、117 条など）。

決議合意者等、つまり「(2)」の決議に合意した者等（例えば、決議に賛成した者や決議に賛成しなかったがマンション敷地売却に参加すると意思表示した者）の 3 / 4 以上の同意で、設立できるとされている（マンション建替え円滑化法 120 条）。

(4) 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。

決議に反対した区分所有者（で反対後もマンション敷地売却に参加しない旨を表明している者）に、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことをマンション敷地売却組合が請求できるとされている（マンション建替え円滑化法 124 条）。この請求を受けた者は売り渡すこと

を強制されることになる。

(5) 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。

マンション敷地売却を進めていく中で、マンション敷地売却組合は、分配金取得計画をつくり、都道府県知事等の認可を受けなければならない（マンション建替え円滑化法 141 条）。この分配金取得計画では、**権利消滅期日**などを定めなければならないとされている（マンション建替え円滑化法 142 条）。

権利消滅期日にマンション及びその敷地利用権はマンション敷地売却組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅するとされている（マンション建替え円滑化法 149 条）。なおその後（もしくは同時に）、マンション及びその敷地利用権は買受人に移転していくことが想定されていると考えられる。

(6) 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払うこととする。

「(5)」により権利移転や権利消滅が起こるが、その一方でこの分配金の支払いなどが定められている。

権利消滅期日までに、マンション敷地売却組合は、「(2)」の決議に合意した区分所有者に分配金を支払わなければならない（マンション建替え円滑化法 151 条）。ただし、担保権者がいる場合は、その分配金は供託される（マンション建替え円滑化法 152 条）。また、借家権者に対して補償金を支払うものとされている（マンション建替え円滑化法 153 条）。

なお、居住者は権利消滅期日までにマンションをマンション敷地売却組合に明渡さなければならない（マンション建替え円滑化法 155 条）。

(7) 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとする。

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、都道府県知事等の許可により容積率制限を緩和されるとされている（マンション建替え円滑化法 105 条）。なお、マンション敷地売却制度を利用した場合だけに限定されていない。

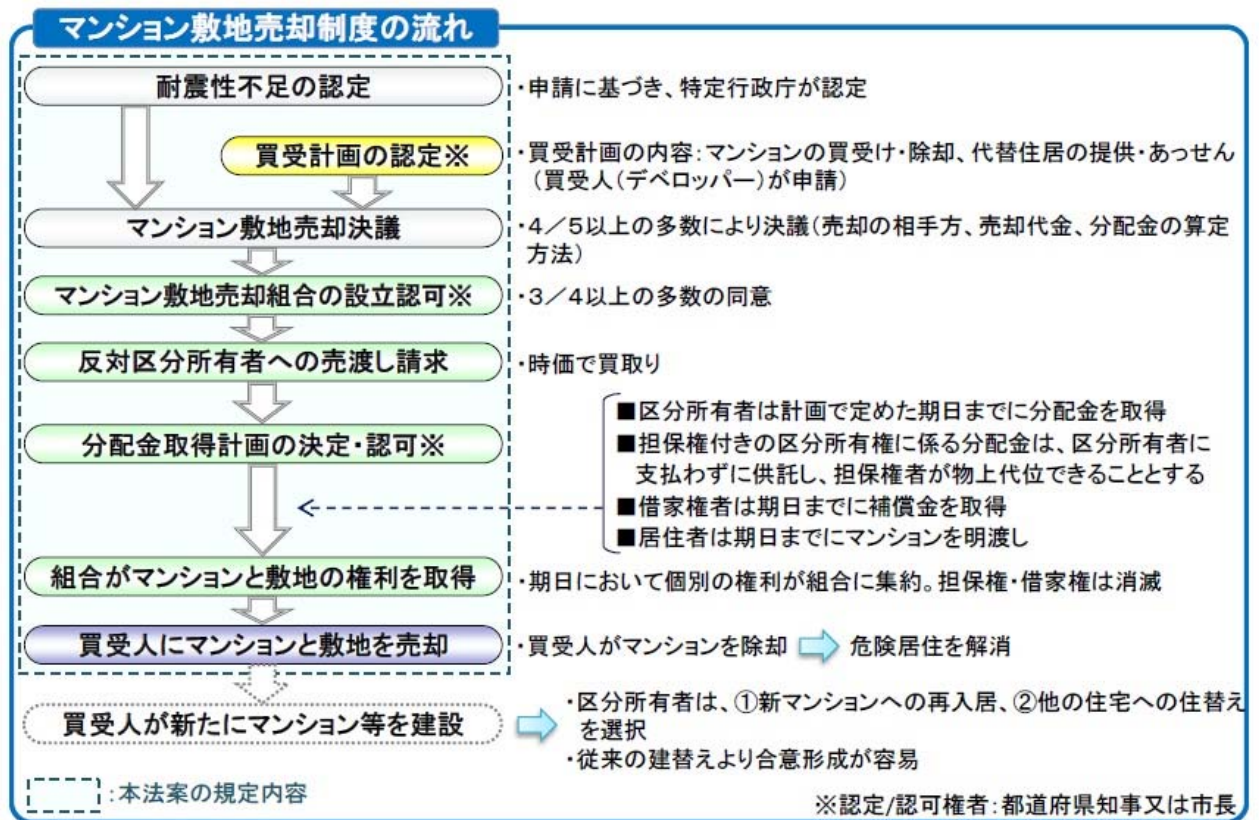


### 3. マンション敷地売却制度の流れ

以下に、改正法案に関して国土交通省が作成した「概要」<sup>(注12)</sup>から、「マンション敷地売却制度の流れ」の図表を引用する。

(注12) 前記の(注1)の国土交通省のウェブサイトに添付資料としてリンクが張られている。

図表 マンション敷地売却制度の流れ



(出所) 国土交通省作成資料