

# 建替えに係る現行の法令・施策 ①マンションに関する主な制度・施策の経緯

○マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和。  
 ○さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

## 区分所有建築物に係る基本的な制度 ※区分所有法

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

昭和58年

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更: 全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
- ・建替え: 規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

平成6年

- ・共用部分の変更: 3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
- ・建替え: 過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

〔 優良建築物等整備事業  
(マンション建替えタイプ) (平成6年創設) 〕

平成12年

## マンションの管理 ※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

平成14年

● 区分所有法 改正

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

平成15年

- ・共用部分の変更: 形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更
- ・建替え: 過分の費用要件を削除

平成16年

〔 標準管理規約 改定(マンション標準管理規約に改称、平成14年の区分所有法改正を受けた改定) 〕

平成20年

〔 長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドライン 等の策定 〕

平成23年

〔 標準管理規約 改定  
(役員の資格要件の緩和を行うことなど) 〕

平成25年

〔 耐震改修促進法 改正  
(耐震改修に係る決議要件の緩和など) 〕

平成26年

● **マンション建替法 改正**  
(売却制度、容積率の緩和特例など)

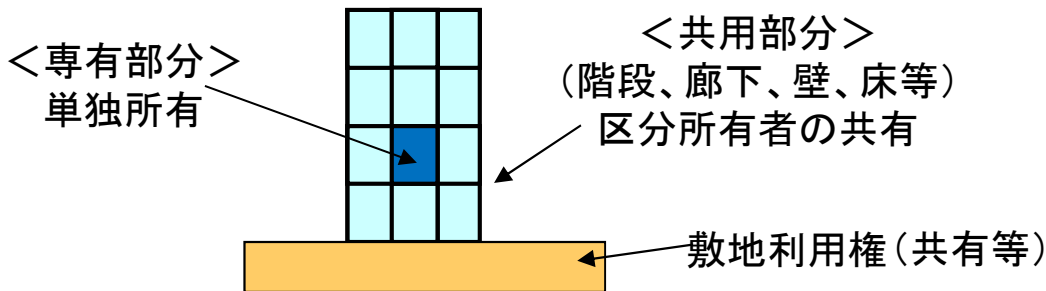
平成27年

〔 標準管理規約 改定  
(コミュニティ条項削除、外部専門家の活用など) 〕

- 区分所有法は民法の特別法として、マンションを含む区分所有建築物の所有関係や、建物及びその敷地の共同管理について規定。
- 同法は、建替えの意思決定方法についても規定。

【主な規定内容】

- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 原則として、専有部分と共用部分・敷地利用権を分離して処分することはできない。
- 区分所有者全員で団体(いわゆる管理組合)を構成。
- マンション管理の基本ルールとして規約(管理規約)を定めることができる。
- 共用部分の変更等は、集会の決議で決する。
- 建替え決議をすることができる。



＜民法と区分所有法との関係＞

	民法	区分所有法
共用部分の各共有者の持分	相等しいものと推定。 ※当事者の合意等があれば、それにより決まる。	その有する <b>専有部分の床面積の割合</b> による。 ※議決権も当該割合による。
共用部分の使用	各共有者は <b>持分に</b> 応じた <b>使用</b> ができる。	各共有者は( <b>持分に関わらず</b> )用方に従って使用できる。
共用部分の保存行為	<b>各共有者</b> がすることができる。	<b>各共有者</b> がすることができる。管理規約で <b>別段の定め</b> も可能(例:管理組合の理事長に実施させる)。
共用部分の管理	各共有者の持分の価格に従い、その <b>過半数</b> で決する。	区分所有者及び議決権の <b>過半数</b> で決する。管理規約で <b>別段の定め</b> も可能(例:理事会で決定)。
共用部分の変更	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	区分所有者及び議決権の <b>3/4以上</b> (形状又は効用の著しい変更を伴わないものは <b>過半数</b> )で決する。 ※共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾が必要。
マンションの建替え	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	区分所有者及び議決権の <b>4/5以上</b> で決議。
共用部分の分割請求	各共有者はいつでも <b>分割請求</b> が可能。	分割請求をすることは <b>できない</b> 。
区分所有関係の解消	共有者の <b>全員の同意</b> が必要。	規定なし。 ⇒ 民法の規定に戻る。

○マンション建替法では、行政の認可手続き等により、事業実施の公平性・確実性を高めている。

**マンション建替法の建替え**

**区分所有法の建替え**

**建替え決議【区分所有法62条】**

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

**マンション建替組合の設立認可【マン建法9条】**

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

**反対区分所有者への売渡し請求【マン建法15条】**

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

**権利変換計画の決定・行政認可【マン建法55条～】**

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

**組合がマンションの権利を取得【マン建法71条】**

- 期日において権利が一斉に変動

**建替事業**

(都道府県知事等の監督【マン建法97条～】)

**反対区分所有者への売渡し請求**

【区分所有法63条】

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の一例

**区分所有権の売却**

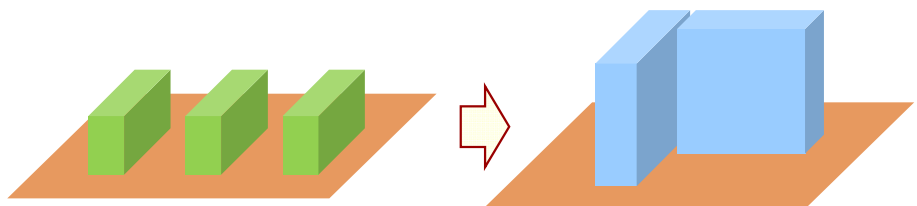
- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却  
⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

**建替事業**

＜ 団地内の全ての建物を建替える場合＞  
（区分所有法第70条）

一括建替え決議

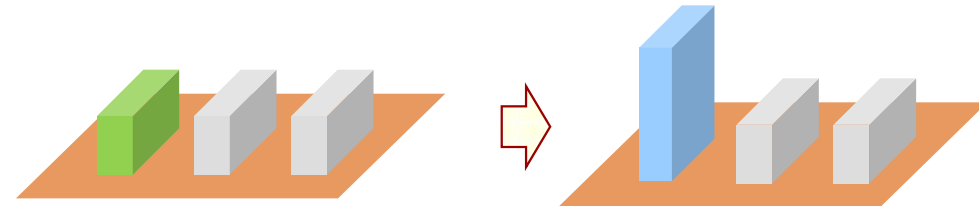
団地全体の区分所有者数及び議決権（土地持分）の**5分の4以上**の決議  
及び各棟の区分所有者数及び議決権の**3分の2以上**の賛成



＜ 団地内の1棟（又は複数棟）を建替える場合＞  
（区分所有法第69条）

建替え決議

建替える棟の区分所有者数及び議決権の**5分の4以上**の決議



承認決議

団地全体の議決権（土地持分）の**4分の3以上**の決議

+

＜一括建替え決議を行える団地の条件＞

- ① 団地内建物の全部が専有部分のある建物であること  
⇒ 区分所有建物ではない建物が団地内に存在する場合、一括建替え決議ができない。
- ② 団地内建物の敷地が団地内区分所有者で共有されていること  
⇒ テラスハウスなどで住宅の直下部分の土地を各住宅が単独所有する場合、一括建替え決議ができない。
- ③ 全棟一括管理規約が定められていること  
⇒ 棟単位で管理がなされ、団地全体の管理組合・規約が存在しない場合、一括建替え決議ができない。

平成26年6月25日公布、平成26年12月24日施行

○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、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

### <現行制度と今回の改正>

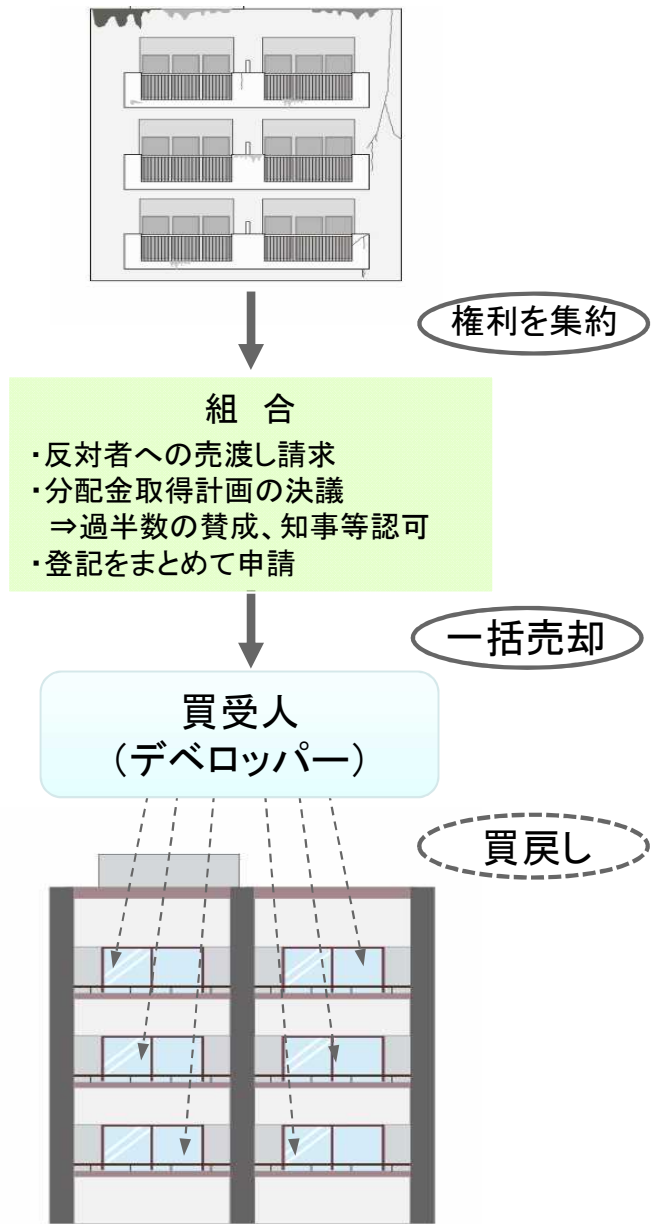
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成</li> </ul>	<b>H25改正で措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法の建替え(個別売却)</li> <li>・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成</li> </ul>	<b>マンション建替法改正で措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成</li> <li>・容積率の緩和特例</li> </ul>
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民法原則に基づき全員同意が必要</li> </ul>	

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。



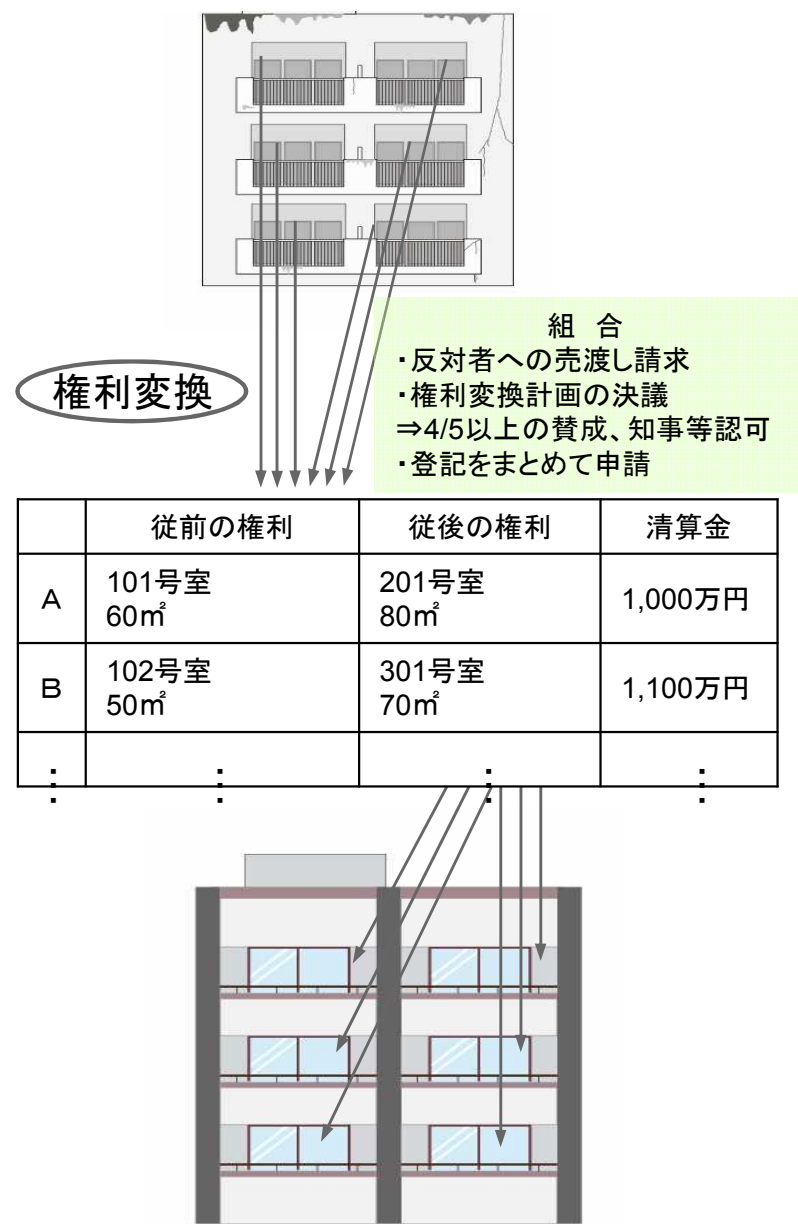
**マンション敷地売却制度 (今回創設)**

マンション敷地売却決議: 4/5以上



**マンション建替法の建替え**

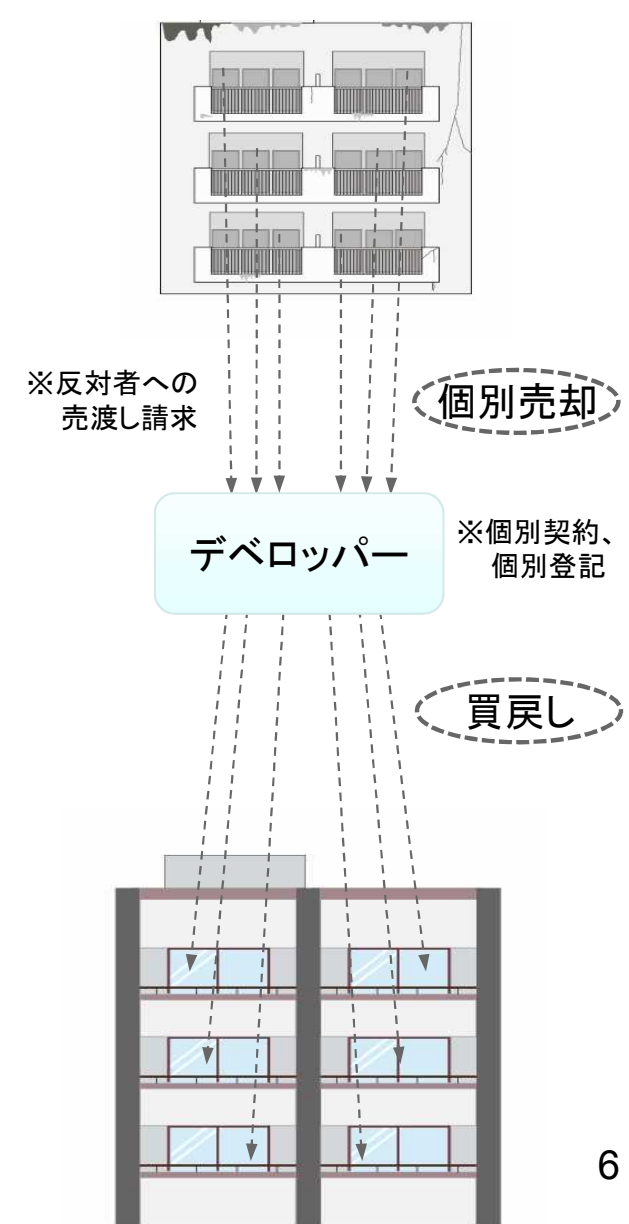
建替え決議(区分所有法): 4/5以上



**区分所有法の建替え**

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

— 実線: 法案又は法律の規定内容  
- - - 点線: 実体上の手続き



# H26マンション建替法の改正 ③従来の建替えとの違い

## マンション敷地売却制度 (今回創設)

### 耐震性不足の認定

- マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

### 買受計画の認定

- マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人(デベロッパー)が都道府県知事等に申請

### マンション敷地売却決議

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数で決議
- 売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

### マンション敷地売却組合の設立認可

- 決議合意者の3/4の同意で都道府県知事等に認可申請

### 反対区分所有者への売渡し請求

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

### 分配金取得計画の決定・行政認可

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 借家権者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期日までにマンションを明渡し

### 組合がマンションと敷地の権利を取得

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

### 買受人にマンションと敷地を売却

### 建物の除却(都道府県知事等の監督)

### 買受人が新たにマンション等を建設

## マンション建替法の建替え

### 建替え決議 (区分所有法62条)

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

### マンション建替組合の設立認可(マン建法9条)

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

### 反対区分所有者への売渡し請求 (マン建法15条)

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

### 権利変換計画の決定・行政認可 (マン建法55条～)

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

### 組合がマンションの権利を取得(マン建法71条)

- 期日において権利が一斉に変動

### 建替事業

(都道府県知事等の監督(マン建法97条～))

## 区分所有法の建替え

### 反対区分所有者への売渡し請求 (区分所有法63条)

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

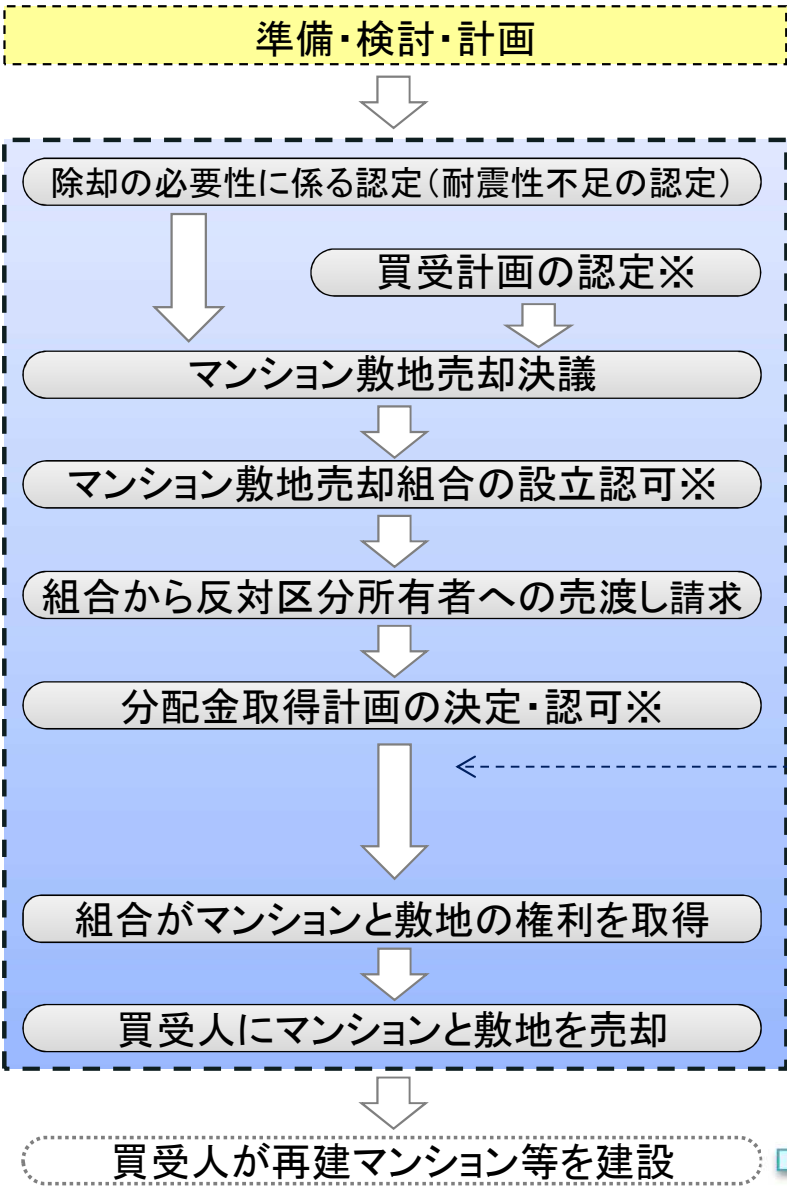
### 区分所有権の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却
- ⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

### 建替事業

## マンション敷地売却制度の流れ

マンション建替法の規定内容



- ・修繕・改修か建替えか売却か総合的に比較検討を行う
  - ※認定／認可権者：都道府県知事又は市長
- ・管理者等の申請で、耐震診断の結果により特定行政庁が認定
- ・マンションの買受け・除却、代替建築物の提供・あっせんを内容とする買受計画を都道府県知事等に申請(注：デベロッパー等が申請)
- ・4／5以上の多数で決議(買受人となるべき者、売却代金の見込額、分配金の算定方法を決議)
- ・3／4以上の多数の同意
- ・時価で買い取り
  - 組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い
  - 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
  - 組合は借家人等に対し権利消滅期日までに補償金を支払い
  - 居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し
- ・権利消滅期日において個別の権利が組合に集約
- ・担保権・借家権等は消滅
- ・買受人がマンションを除却
- ・区分所有者は、再建マンション等への再入居、他の住宅への住み替えなどを選択



○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。【法105条】

## ①一定の敷地面積を有すること【政令27条】

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域の指定のない区域	1,000㎡以上
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡以上
近隣商業地域、商業地域	300㎡以上

## ②市街地環境の整備・改善に資するものであること

○一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

(制度イメージ)

