

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新旧対照条文

〇〇	マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）	1
〇〇	地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（附則第三条関係）	54

改 正 案	現 行
<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律</p> <p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第四条）</p> <p>第二章 マンション建替事業</p> <p>第一節 施行者</p> <p>第一款 マンション建替事業の施行（第五条）</p> <p>第二款 マンション建替組合</p> <p>第一目 通則（第六条―第八条）</p> <p>第二目 設立等（第九条―第十五条）</p> <p>第三目 管理（第十六条―第三十七条）</p> <p>第四目 解散（第三十八条―第四十三条）</p> <p>第五目 税法上の特例（第四十四条）</p> <p>第三款 個人施行者（第四十五条―第五十四条）</p> <p>第二節 権利変換手続等</p> <p>第一款 権利変換手続</p> <p>第一目 手続の開始（第五十五条・第五十六条）</p> <p>第二目 権利変換計画（第五十七条―第六十七条）</p> <p>第三目 権利の変換（第六十八条―第七十八条）</p> <p>第四目 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）</p> <p>第五目 工事完了等に伴う措置（第八十一条―第八十九条）</p> <p>第二款 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務（第九十条）</p> <p>第三款 雑則（第九十一条―第九十六条）</p> <p>第三節 マンション建替事業の監督等（第九十七条―第一百一条）</p>	<p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律</p> <p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第四条）</p> <p>第二章 施行者</p> <p>第一節 マンション建替事業の施行（第五条）</p> <p>第二節 マンション建替組合</p> <p>第一款 通則（第六条―第八条）</p> <p>第二款 設立等（第九条―第十五条）</p> <p>第三款 管理（第十六条―第三十七条）</p> <p>第四款 解散（第三十八条―第四十三条）</p> <p>第五款 税法上の特例（第四十四条）</p> <p>第三節 個人施行者（第四十五条―第五十四条）</p> <p>第三章 マンション建替事業</p> <p>第一節 権利変換手続</p> <p>第一款 手続の開始（第五十五条・第五十六条）</p> <p>第二款 権利変換計画（第五十七条―第六十七条）</p> <p>第三款 権利の変換（第六十八条―第七十八条）</p> <p>第四款 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）</p> <p>第五款 工事完了等に伴う措置（第八十一条―第八十九条）</p> <p>第二節 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務（第九十条）</p> <p>第三節 雑則（第九十一条―第九十六条）</p> <p>第四章 マンション建替事業の監督等（第九十七条―第一百一条）</p> <p>第五章 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</p>

第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

第一節 除却の必要性に係る認定等（第二百二条―第二百五条）

第二節 マンション敷地売却決議等（第二百六条―第二百八条）

第三節 買受人（第二百九条―第二百十四条）

第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方

第四章 マンション敷地売却事業

第一節 マンション敷地売却組合

第一款 通則（第一百六条―第一百九条）

第二款 設立等（第二百十条―第二百十四条）

第三款 管理（第二百十五条―第二百十六条）

第四款 解散（第二百十七条・第二百十八条）

第五款 税法上の特例（第二百三十九条）

第二節 分配金取得手続等

第一款 分配金取得手続

第一目 分配金取得手続開始の登記（第四百十条）

第二目 分配金取得計画（第四百十一条―第四百十六条）

第三目 分配金の取得等（第四百十七条―第四百十四条）

第四目 売却マンション等の明渡し（第四百十五条）

第二款 雑則（第二百五十六条―第二百五十九条）

第三節 マンション敷地売却事業の監督等（第一百六十条―第一百六十三条）

第五章 雑則（第一百六十四条―第一百六十九条）

第六章 罰則（第一百七十条―第一百七十九条）

附則

ための特別の措置

第一節 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告等（第二百二条・第二百三条）

第二節 賃借人居住安定計画の認定等（第二百四条―第二百十一条）

第三節 転出区分所有者居住安定計画の認定等（第二百十二条―第二百十六条）

第四節 賃借人等の居住の安定の確保等に関する措置（第二百七条―第二百二十四条）

第六章 雑則（第二百二十五条―第二百三十一条）

第七章 罰則（第二百三十二条―第二百四十一条）

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 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。

(定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 三 (略)

四 マンション建替事業 この法律(第三章を除く。)で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

五 七 (略)

八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地(マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却することをいう。

九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業をいう。

十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。

十一 十八 (略)

十二 (略)

第十三条 (国及び地方公共団体の責務)  
国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は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(以下「マンションの建替え等」という。)の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、マンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換、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等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、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。

(定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 三 (略)

四 マンション建替事業 この法律(第五章を除く。)で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

五 七 (略)

(新設)

(新設)

(新設)

八 十五 (略)

九 (略)

第十三条 (国及び地方公共団体の責務)  
国及び地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 三 五 (略)

六 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

七 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

八 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

九 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

3・4 (略)

## 第二章 マンション建替事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

2 (略)

### 第二款 マンション建替組合

#### 第一目 通則

第六条 第八条 (略)

## 第二目 設立等

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 三 五 (略)

六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

(新設)

(新設)

七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

3・4 (略)

## 第二章 施行者

### 第一節 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

2 (略)

### 第二款 マンション建替組合

#### 第一款 通則

第六条 第八条 (略)

## 第二款 設立等

第九条～第十四条 (略)

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第十五条 (略)

2 (略)

3 区分所有法第六十三条第五項から第七項まで(区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

第三目 管理

第十六条～第三十三条 (略)

(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第九条第二項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合について、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンション群がある場合について、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンションがある場合について、第十一条の規定は事業計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)の認可の申請があつた場合について、第九条第七項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第九条第二項中「建替え合意者の」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションの建替え合意者(新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションが二以上ある場合にあつては、当該二以上の建替え決議マンションごとの建替え合意者)の」と、同条第四項中「、一括建替

第九条～第十四条 (略)

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第十五条 (略)

2 (略)

3 区分所有法第六十三条第五項から第七項まで(区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

第三款 管理

第十六条～第三十三条 (略)

(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第九条第二項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合について、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンション群がある場合について、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンションがある場合に、第十一条の規定は事業計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)の認可の申請があつた場合に、第九条第七項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第二項中「建替え合意者の」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションの建替え合意者(新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションが二以上ある場合にあつては、当該二以上の建替え決議マンションごとの建替え合意者)の」と、同条第四項中「、一括建替え合意者」とあるのは、「新たに施行



第二節 権利変換手続等

第一款 権利変換手続

第一目 手続の開始

第五十五条・第五十六条 (略)

第二目 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 (略)

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者（第九十四条第三項において単に「団地建物所有者」という。）

二 (略)

3・4 (略)

第五十八条～第六十三条 (略)

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 (略)

2 区分所有法第六十三条第六項及び第七項（区分所有法第七十条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 (略)

第六十五条～第六十七条 (略)

第三章 マンション建替事業

第一節 権利変換手続

第一款 手続の開始

第五十五条・第五十六条 (略)

第二款 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 (略)

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者（以下単に「団地建物所有者」という。）

二 (略)

3・4 (略)

第五十八条～第六十三条 (略)

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 (略)

2 区分所有法第六十三条第六項及び第七項（区分所有法第七十条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 (略)

第六十五条～第六十七条 (略)



第三目 権利の変換

第六十八条～七十一条 (略)

(区分所有法の規約とみなす部分)

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分(以下この条において単に「団地共用部分」という。)と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで(区分所有法第六十七条第三項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項(区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。)の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

第七十三条・第七十四条 (略)

(補償金)

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告(以下この条において「権利変換計画公告」という。)の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場

第三款 権利の変換

第六十八条～七十一条 (略)

(区分所有法の規約とみなす部分)

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分(以下この項において単に「団地共用部分」という。)と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで(区分所有法第六十七条第三項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項(区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。)の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

第七十三条・第七十四条 (略)

(補償金)

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告(以下「権利変換計画公告」という。)の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、そ

合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一・二 (略)

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金(利息を含む。以下この款において同じ。)の支払に代えてこれを供託することができる。

一 三 (略)

2 (略)

3 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利(以下「先取特権等」という。)の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利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。

4・5 (略)

第七十七条・第七十八条 (略)

第四目 施行マンション等の明渡し

第七十九条・第八十条 (略)

第五目 工事完了等に伴う措置

第八十一条〜第八十五条 (略)

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利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、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

の修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一・二 (略)

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金(利息を含む。以下同じ。)の支払に代えてこれを供託することができる。

一 三 (略)

2 (略)

3 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者のすべ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。

4・5 (略)

第七十七条・第七十八条 (略)

第四款 施行マンション等の明渡し

第七十九条・第八十条 (略)

第五款 工事完了等に伴う措置

第八十一条〜第八十五条 (略)

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利の目的となつていたときは、これらの権利者のすべ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、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五

2 (略)

第八十七条～第八十九条 (略)

第二款 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 (略)

第三款 雑則

第九十一条～第九十四条 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書(組合にあつては、組合員名簿を含む。次項において同じ。)をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

第九十六条 (略)

第三節 マンション建替事業の監督等

(報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律(次章を除く。以下この節において同じ。)の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 (略)

項の規定は、この場合について準用する。  
2 (略)

第八十七条～第八十九条 (略)

第二款 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 (略)

第三節 雑則

第九十一条～第九十四条 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書(組合にあつては、組合員名簿を含む。以下同じ。)をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

第九十六条 (略)

第四章 マンション建替事業の監督等

(報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律(第五章を除く。以下この章において同じ。)の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 (略)

(削る)

第五章 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

(削る)

第一節 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告等

(削る)

第九十九条 (危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告)

第一百零二条 市町村長は、構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものとして国土交通省令で定める基準に該当する住戸が相当数あり、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションで国土交通省令で定める基準に該当するものの区分所有者に対し、当該マンションの建替えを行うべきことを勧告することができる。

2 前項に規定するマンションの一部の区分所有者は、市町村長に対し、当該マンションの他の区分所有者に対し、同項の規定による勧告をするよう要請することができる。

3 第一項の規定による勧告をした市町村長は、速やかに、都道府県知事にその旨を通知しなければならない。

4 第一項の規定による勧告をした市町村長は、当該勧告に係るマンション(以下「勧告マンション」という。)又はその敷地について質権、借家権、使用貸借による権利若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利又は担保権等の登記に係る権利を有する者があるときは、速やかに、これらの者にその旨を通知しなければならない。ただし、過失がなくてこれらの者を確知することができないときは、この限りでない。

5 市町村長は、第一項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの保安上の危険性又は衛生上の有害性に係る事項に関する報告を求め、又はその職員に、マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

(削る)

- 6 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 7 第五項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(代替建築物の提供又はあつせん)

第百三条 勧告マンションの賃借人は、市町村長に対し、当該勧告マンションに代わるべき建築物又はその部分(以下この条において「代替建築物」という。)の提供又はあつせんを要請することができる。

- 2 勧告マンションの賃借人は、当該勧告マンションに係るマンションの建替え(以下「勧告マンションの建替え」という。)が行われる場合において、当該勧告マンションの賃借人の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんすることが困難であるときは、市町村長に対し、当該代替建築物の提供又はあつせんを要請することができる。

- 3 勧告マンションの建替えが行われる場合において、当該勧告マンションの転出区分所有者は、市町村長に対し、代替建築物の提供又はあつせんを要請することができる。

- 4 施行者その他の勧告マンションの建替えを行う者(以下「勧告マンション建替実施者」という。)は、当該勧告マンションの転出区分所有者の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんすることが困難であるときは、市町村長に対し、当該代替建築物の提供又はあつせんを要請することができる。

- 5 前各項の規定による要請を受けた市町村長は、当該勧告マンションの賃借人又は転出区分所有者の利用に供すべき代替建築物を提供し、又はあつせんするよう努めなければならない。

## 第二節 賃借人居住安定計画の認定等

(賃借人居住安定計画の認定)

第百四条 勧告マンションの住戸の賃借人(以下この章において「住戸賃借人」という。)の一人又は数人は、勧告マンション建替実施者と共同して、当該住戸に居住している賃借人(以下この章

(削る)

(削る)

において「住戸賃借人」という。)の意見を求めて、国土交通省令で定めるところにより、当該勧告マンションについて、当該住戸賃借人の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画(以下「賃借人居住安定計画」という。)を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

2 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあつては、前項の認定の申請は、当該勧告マンションの区分所有者(当該勧告マンションが建替え決議マンションである場合にあつては建替え合意者、当該勧告マンションが一括建替え決議マンション群に属するマンションである場合にあつては一括建替え合意者又は当該勧告マンションの区分所有者)の全員が共同してしななければならない。

3 第一項の認定を申請しようとする者は、その者及び賃借人居住安定計画に係る住戸賃借人(以下「計画賃借人」という。)以外に当該勧告マンション又はその敷地(これに隣接する土地を合わせて再建マンションの敷地とする場合における当該土地(以下「隣接再建敷地」という。)を含む。)について権利を有する者があるときは、賃借人居住安定計画についてその同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 第一項の認定を申請しようとする勧告マンション建替実施者が組合であるときその他勧告マンションが建替え決議マンション又は一括建替え決議マンション群に属するマンションであるときは、当該建替え決議マンション群である勧告マンション又は当該一括建替え決議マンション群に属するすべてのマンションの区分所有者

二 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である勧告マンションの建替えを行うことができるときは、当該勧告マンションの所在する土地(これに関する権利を含む。)の共有者である団地内建物の団地建物所有者

三 第一項の認定を申請しようとする勧告マンション建替実施者が個人施行者であるときは、第四十五条第二項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)の規定により同意を得た者

四 その権利をもって第一項の認定を申請しようとする者に対抗することができない者

4 前項の場合において、同項の規定により同意を得なければならぬこととされている者のうち、区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の認定を申請することができる。

5 賃借人居住安定計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 勧告マンションの位置

二 計画賃貸借人に賃貸している住戸（以下「計画賃貸住戸」という。）の数

三 計画賃貸住戸の規模、構造及び設備並びに家賃

四 計画賃貸借人の氏名、住所及び世帯構成

五 計画賃貸住戸の従前の管理の状況

六 計画賃貸借人に提供する計画賃貸住戸に代わるべき住宅（再建マンションの部分）を当該計画賃貸住戸に代わるべき住宅として提供する場合には、当該計画賃貸住戸が明け渡された日から再建マンションの部分を提供する日までの間に必要となる仮住居を含む。以下この章において「賃借人代替住宅」という。）の規模、構造及び設備、家賃並びに所在及び地番

七 計画賃貸借人により計画賃貸住戸が明け渡された日から勧告マンションを除却する日までの間における当該計画賃貸住戸の管理に関する事項

八 勧告マンションを除却する予定時期

九 勧告マンションの建替えに関する事業の概要及び資金計画

十 第一項の認定を申請した日から当該勧告マンションを除却する日までの間における勧告マンションの計画賃貸住戸以外のそれぞれの部分の管理に関する事項

十一 その他国土交通省令で定める事項

6 第一項の認定の申請をしようとする勧告マンション建替実施者が施行者である場合においては、当該申請は、第九条第一項又は第四十五条第一項の事業計画を添えてしなければならない。この場合においては、賃借人居住安定計画には、前項第九号に掲げる事項を記載することを要しない。

(削る)

7 第一項の認定の申請をしようとする勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、当該申請が権利変換計画公告の日以後であるときは、当該申請は、権利変換計画（権利変換計画の変更があったときは、その変更後のもの。次項、次条第一項第五号及び第七条第二項において同じ。）を添えてしなければならない。

8 第一項の認定の申請をした勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、当該申請の日から当該申請に対する処分の日までの間に権利変換計画公告があったときは、当該申請者は、速やかに、権利変換計画を市町村長に通知しなければならない。

（賃借人居住安定計画の認定基準）

第百五条 市町村長は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る賃借人居住安定計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときでなければ、賃借人居住安定計画の認定をしない。

一 賃借人居住安定計画に係る住戸賃貸人（以下「計画賃貸人」という。）が、計画賃貸住戸の修繕その他賃貸人としてなすべき義務を履行してきていること。

二 計画賃借人ごとに、前条第五項第三号及び第四号に掲げる事項その他計画賃借人に関する状況を勘案して、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の賃借人代替住宅が、計画賃借人の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されることが確実であること。

三 前条第一項の認定の申請を受けた日から勧告マンションが除却される日までの間に、当該勧告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。

四 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあっては、勧告マンションの建替えに関する事業の資金計画が当該事業を遂行するため適切なものであり、当該勧告マンションの建替えが行われることが確実であること。

五 前条第一項の認定の申請をする勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、賃借人居住安定計画の認定の日前に権利変換計画公告があったときは、賃借人居住安定計画の内



(削る)

容が権利変換計画の内容に適合するものであること。

- 2 市町村長は、前条第一項の認定をしようとする場合において、当該賃借人居住安定計画に公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下「公営住宅」という。）、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）」第十八条第二項に規定する賃貸住宅（以下「特定公共賃貸住宅」という。）又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住安定確保法」という。）第四十五条第一項に規定する賃貸住宅（以下「高齢者向け公共賃貸住宅」という。）であつて都道府県が管理するものが賃借人代替住宅として定められているときは、あらかじめ、当該賃借人代替住宅を示して当該都道府県の同意を得なければならない。
- 3 市町村長は、前条第一項の認定をしようとするときは、あらかじめ、当該賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅を示して計画賃借人の意見を聴かなければならない。

（賃借人居住安定計画の認定の通知）

- 第百六条 市町村長は、第百四条第一項の認定をしたときは、速やかに、当該認定に係る賃借人居住安定計画（以下「認定賃借人居住安定計画」という。）に定められた賃借人代替住宅を示して、当該認定をした旨を計画賃借人に通知しなければならない。この場合において、認定賃借人居住安定計画において賃借人代替住宅が再建マンション以外に定められている計画賃借人に対しては、賃借人代替住宅への入居を希望する旨を申し出ることができる期間（以下この章において「賃借人入居申出期間」という。）を併せて示さなければならない。

- 2 前項の場合において、認定賃借人居住安定計画に都道府県が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅又は高齢者向け公共賃貸住宅が賃借人代替住宅として定められているときは、市町村長は、速やかに、当該認定賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅及び賃借人入居申出期間を示して、当該賃借人居住安定計画の認定をした旨を当該都道府県に通知しなければならない。

(削る)

(賃借人居住安定計画の変更等)

第七十七条 第四百四条第一項の認定を受けた者（以下「認定賃借人等」という。）は、認定賃借人居住安定計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、関係する住戸賃借人の意見を求めて、国土交通省令で定めるところにより、市町村長の認定を受けなければならない。

2 認定賃借人等である勧告マンション建替実施者が施行者である場合において、第四百四条第一項の認定を受けた日以後に権利変換計画公告があり、かつ、権利変換計画の内容が認定賃借人居住安定計画の内容に適合していないときは、認定賃借人等は、前項の認定を申請しなければならない。

3 第四百四条第二項から第八項まで及び前二条の規定は、第一項の場合について準用する。

(報告の徴収)

第八十条 市町村長は、認定賃借人等に対し、認定賃借人居住安定計画に係る計画賃借人（以下「認定賃借人」という。）の居住の安定の確保及び勧告マンションの建替えの状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第九十条 認定賃借人等の一般承継人又は認定賃借人等から勧告マンションの区分所有権その他当該認定賃借人居住安定計画の実施に必要な権原を取得した者は、市町村長の承認を受けて、当該認定賃借人等が有していた認定賃借人居住安定計画の認定に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第十十条 市町村長は、認定賃借人等が認定賃借人居住安定計画に従って認定賃借人の居住の安定を確保していないと認めるとき又は勧告マンションの建替えを行っていないと認めるときは、当該認定賃借人等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。ただし、勧告マンションの建替えを行うべき旨の命令は、当該勧告マンションから認定

(削る)

(削る)

(削る)

賃借人がすべて移転した場合に限り、することができる。

(賃借人居住安定計画の認定の取消し)

(削る)

第百十一条 市町村長は、前条ただし書に規定する場合以外の場合において、認定賃借人等が同条本文の規定による命令に違反したときは、賃借人居住安定計画の認定を取り消すことができる。

2 第百六条第一項前段及び第二項の規定は、市町村長が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(削る)

第三節 転出区分所有者居住安定計画の認定等

(削る)

(転出区分所有者居住安定計画の認定)

第百十二条 勧告マンション建替実施者は、勧告マンションに居住している区分所有者のうち当該勧告マンションの建替えに伴い転出区分所有者となる者がいるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該勧告マンションについて、当該転出区分所有者の居住の安定の確保及び当該勧告マンションの建替えに関する計画(以下「転出区分所有者居住安定計画」という。)を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

2 第百四条第二項の規定は、前項の認定の申請について準用する。

3 第一項の認定を申請しようとする者(認定賃借人等である者を除く。)は、その者以外に当該勧告マンション又はその敷地(隣接再建敷地を含む。)について権利を有する者があるときは、転出区分所有者居住安定計画についてその同意を得なければならぬ。

4 第百四条第三項ただし書及び第四項の規定は、前項の規定により同意を得る場合について準用する。この場合において、同条第三項ただし書第一号、第三号及び第四号並びに第四項中「第一項」とあるのは、「第百十二条第一項」と読み替えるものとする。

5 第一項の認定を申請しようとする者は、あらかじめ、その者以外の転出区分所有者居住安定計画に係る転出区分所有者であつて第三項及び前項において準用する第百四条第三項ただし書の規定により第三項の同意を得る必要のないもの(以下「同意を得ない

。計画転出区分所有者」という。)の意見を求めなければならない

6 転出区分所有者居住安定計画には、次に掲げる事項を記載しなければならぬ。

一 勧告マンシヨンの位置

二 転出区分所有者居住安定計画に係る転出区分所有者(以下「計画転出区分所有者」という。)が居住している住戸(以下「計画転出区分所有者住戸」という。)の数

三 計画転出区分所有者住戸の規模、構造及び設備

四 計画転出区分所有者の氏名、住所及び世帯構成

五 計画転出区分所有者に提供する計画転出区分所有者住戸に代わるべき住宅(以下この章において「転出区分所有者代替住宅」という。)の規模、構造及び設備、家賃並びに所在及び地番

六 勧告マンシヨンを除却する予定時期

七 勧告マンシヨンの建替えに関する事業の概要及び資金計画

八 第一項の認定を申請した日から当該勧告マンシヨンを除却する日までの間における勧告マンシヨンの部分のそれぞれの管理に関する事項

九 その他国土交通省令で定める事項

7 第百四条第六項の規定は、第一項の認定の申請について準用する。この場合において、同条第六項中「前項第九号」とあるのは、「第百十二条第六項第七号」と読み替えるものとする。

(転出区分所有者居住安定計画の認定基準)

第百十三条 市町村長は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る転出区分所有者居住安定計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときでなければ、転出区分所有者居住安定計画の認定をしてはならない。

一 計画転出区分所有者ごとに、前条第六項第三号及び第四号に掲げる事項その他計画転出区分所有者に関する状況を勘案して、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の転出区分所有者代替住宅が、計画転出区分所有者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されることが確実にあること。

(削る)

(削る)

二 前条第一項の認定の申請を受けた日から勧告マンションが除却される日までの間に、当該勧告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。

三 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合にあっては、勧告マンションの建替えに関する事業の資金計画が当該事業を遂行するため適切なものであり、当該勧告マンションの建替えが行われることが確実であること。

2 第二百五条第二項及び第三項の規定は、市町村長が前条第一項の認定をしようとする場合について準用する。この場合において、第二百五条第二項及び第三項中「賃借人居住安定計画」とあるのは「転出区分所有者居住安定計画」と、「賃借人代替住宅」とあるのは「転出区分所有者代替住宅」と、同項中「計画賃借人」とあるのは「同意を得ない計画転出区分所有者」と読み替えるものとする。

(転出区分所有者居住安定計画の認定の通知)

第百十四条 市町村長は、第百十二条第一項の認定をしたときは、速やかに、当該認定に係る転出区分所有者居住安定計画(以下「認定転出区分所有者居住安定計画」という。)に定められた転出区分所有者代替住宅及び当該転出区分所有者代替住宅への入居を希望する旨を申し出ることができる期間(以下この章において「転出区分所有者入居申出期間」という。)を示して、当該認定をした旨を計画転出区分所有者に通知しなければならない。

2 前項の場合において、認定転出区分所有者居住安定計画に都道府県が管理する公営住宅、特定公共賃貸住宅又は高齢者向け公共賃貸住宅が転出区分所有者代替住宅として定められているときは、市町村長は、速やかに、当該認定転出区分所有者居住安定計画に定められた転出区分所有者代替住宅及び転出区分所有者入居申出期間を示して、当該転出区分所有者居住安定計画の認定をした旨を当該都道府県に通知しなければならない。

(転出区分所有者居住安定計画の変更等)

第百十五条 第百十二条第一項の認定を受けた者(以下「認定建替実施者」という。)は、認定転出区分所有者居住安定計画の変更

(削る)

(削る)

(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、市町村長の認定を受けなければならない。

2 第百十二条第二項から第七項まで及び前二条の規定は、前項の場合について準用する。

(報告の徴収等)

第百十六条 第百八条から第百十一条までの規定は、認定転出区分所有者居住安定計画について準用する。この場合において、第百八条から第百十一条までの規定中「認定賃貸人等」とあるのは「認定建替実施者」と、第百八条中「認定賃借人居住安定計画に係る計画賃借人(以下「認定賃借人」という。)」とあるのは「認定転出区分所有者居住安定計画に係る計画転出区分所有者(以下「認定転出区分所有者」という。)」と、第百十条中「認定賃借人の」とあるのは「認定転出区分所有者の」と、「認定賃借人が」とあるのは「認定転出区分所有者が」と、第百十一条第二項中「第百六条第一項前段及び第二項」とあるのは「第百十四条」と読み替えるものとする。

第四節 賃借人等の居住の安定の確保等に関する措置

(削る)

(公営住宅等への入居の申出)

第百十七条 第百六条第一項(第百七条第三項において準用する場合を含む。以下この節において同じ。)又は第百十四条第一項(第百十五条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知を受けた認定賃借人又は認定転出区分所有者は、それぞれ当該通知により示された賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が公営住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅又は市町村が認定賃借人若しくは認定転出区分所有者に転貸するため借り上げた住宅(公営住宅を除く。以下「市町村借上住宅」という。)である場合においては、それぞれ、賃借人入居申出期間内又は転出区分所有者入居申出期間内に、当該賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅への入居を希望する旨を当該住宅を管理する地方公共団体に申し出ることができる。

(削る)

(削る)

(公営住宅への入居)

第百十八条 前条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が公営住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該公営住宅を管理する地方公共団体は、公営住宅法第二十二条第一項及び第二十五条第一項の規定にかかわらず、その者を当該公営住宅に入居させるものとする。

一 公営住宅法第二十三条各号に掲げる条件に該当する者  
二 次に掲げる条件に該当する者

イ 当該申出をした者の収入が公営住宅法第二十三条第一号イの政令で定める金額以下で当該公営住宅を管理する地方公共団体が条例で定める金額を超えないこと。

ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。

2 前項に規定する公営住宅を管理する地方公共団体は、同項に規定する者(認定賃借人に限る。)を公営住宅に入居させる場合において、その者が従前賃借していた認定賃借人居住安定計画(第一百七十七条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下この節において同じ。)に定められた計画賃貸住戸(以下「認定賃貸住戸」という。)の家賃を当該公営住宅の家賃が超えることとなり、その者の家賃負担の軽減を図るため必要があると認めるときは、公営住宅法第十六条第一項、第二十八条第二項又は第二十九条第五項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該公営住宅の家賃を減額することができる。

3 公営住宅法第十六条第五項の規定は、前項の規定により家賃を減額する場合について準用する。

(特定公共賃貸住宅への入居)

第百十九条 第百十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が特定公共賃貸住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該特定公共賃貸住宅を管理する地方公共団体は、その者を当該特定公共賃貸住宅に入居させるものとする。

(削る)

(削る)

- 一 特定優良賃貸住宅法第十八条第二項に規定する国土交通省令で定める基準のうち入居者の資格に係るものに該当する者
  - 二 次に掲げる条件に該当する者
    - イ 当該申出をした者の収入が国土交通省令で定める金額以下で当該特定公共賃貸住宅を管理する地方公共団体が条例で定める金額を超えないこと。
    - ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。
  - 2 地方公共団体は、前項に規定する者を入居させた特定公共賃貸住宅の家賃については、公営住宅法第十六条第二項の例により算定した近傍同種の住宅の家賃以下で条例で定める額とするものとする。
  - 3 第一項に規定する地方公共団体は、同項に規定する者（認定賃借人に限る。）を特定公共賃貸住宅に入居させる場合において、その者が従前賃借していた認定賃貸住戸の家賃を当該特定公共賃貸住宅の家賃が超えることとなり、その者の家賃負担の軽減を図るため必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、当該特定公共賃貸住宅の家賃を減額することができる。
- (高齢者向け公共賃貸住宅への入居)
- 第二百十条 第一百七十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が高齢者向け公共賃貸住宅である場合において、当該申出をした者が次の各号のいずれかに該当する者であるときは、当該高齢者向け公共賃貸住宅を管理する地方公共団体は、その者を当該高齢者向け公共賃貸住宅に入居させるものとする。
- 一 高齢者居住安定確保法第四十五条第一項第三号に規定する入居者の資格に該当する者
  - 二 次に掲げる条件に該当する者
    - イ 賃貸住宅の入居者又は国土交通省令で定める同居者が国土交通省令で定める年齢以上で当該高齢者向け公共賃貸住宅を管理する地方公共団体が条例で定める年齢以上であること。
    - ロ その他当該地方公共団体が条例で定める条件に該当すること。



(削る)

2 前条第三項の規定は、前項に規定する者（認定賃借人に限る。）を高齢者向け公共賃貸住宅に入居させる場合について準用する。

(市町村借上住宅への入居)

第百二十一条 第百十七条の規定による申出に係る賃借人代替住宅又は転出区分所有者代替住宅が市町村借上住宅である場合においては、当該市町村借上住宅を管理する市町村は、当該申出をした者を当該市町村借上住宅に入居させるものとする。

2 第百十九条第二項の規定は前項に規定する者を、同条第三項の規定は前項に規定する者（認定賃借人に限る。）を市町村借上住宅に入居させる場合について準用する。

3 国は、市町村が前項において準用する第百十九条第三項の規定により市町村借上住宅の家賃を減額する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(移転料の支払)

第百二十二条 賃借人居住安定計画の認定を受けた住戸賃借人（以下「認定賃借人」という。）は、認定賃借人が認定賃貸住戸から認定賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅への住居の移転（当該認定賃借人居住安定計画において再建マンションの部分賃借人代替住宅として定められている場合にあつては、当該認定賃借人居住安定計画に定められた仮住居から当該賃借人代替住宅への移転を含む。）をする場合においては、当該認定賃借人に対して、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、通常必要な移転料を支払わなければならない。

(費用の補助)

第百二十三条 市町村は、認定賃借人（国土交通省令で定める認定賃借人を除く。）に対して、前条の規定による移転料の支払に要する費用の全部又は一部を補助することができる。

2 国は、市町村が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の

(削る)

(削る)

(削る)

第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置  
第一節 除却の必要性に係る認定等

(除却の必要性に係る認定)

第百二条 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第二条第一項に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等(区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会(以下「区分所有者集会」という。))において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第三十五号に規定する特定行政庁(以下単に「特定行政庁」という。)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。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、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。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等(当該特定行政庁である都

一部を補助することができる。

(賃貸借契約の更新拒絶等)

第百二十四条 認定賃貸人が認定賃借人に対し認定賃貸住戸について賃貸借の更新の拒絶の通知(条件を変更しなければ更新をしない旨の通知を除く。)をする場合においては、借地借家法(平成三年法律第九十号)第二十六条第二項及び第二十八条の規定は、適用しない。

2 認定賃貸人が認定賃借人に対し認定賃貸住戸について賃貸借の解約の申入れをする場合においては、借地借家法第二十七条第二項及び第二十八条の規定は、適用しない。

(新設)

(新設)

道府県知事等を除く。)にその旨を通知しなければならない。

(要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力)

第三百三条 前条第一項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。

(新設)

1 (要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等

第四百四条 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をすることができる。

(新設)

2 道府県知事等は、要除却認定マンションの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。

3 道府県知事等は、前項の規定による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。

(容積率の特例)

第五百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係る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、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(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)、容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。)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の容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

(新設)

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第

一項及び第二項並びに第九十四条から第九十六条までの規定は、前項の規定による許可について準用する。

第二節 マンション敷地売却決議等

(区分所有者集会の特例)

第百六条 第百二条第一項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。

(新設)

(区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第百七条 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する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。

(新設)

(マンション敷地売却決議)

第百八条 第百二条第一項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。

(新設)

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならぬ。

一 買受人(第百二十条第一項の規定により組合(第百十六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。))が設立された場合にあつては、組合から要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 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

3 前項第一号に掲げる者は、次条第一項の認定を受けた者でなければならぬ。

4 第二項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

- 5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集會を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならぬ。
- 6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。
  - 一 売却を必要とする理由
  - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第二項に規定する耐震改修（次号において単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 第五項の区分所有者集會を招集した者は、当該区分所有者集會の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明會を開催しなければならない。
- 8 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明會の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 9 マンション敷地売却決議をした区分所有者集會の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第三項から第五項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建築物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンション

ンをいう。以下同じ。)及びその敷地(マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第十七号に規定する借地権(以下単に「借地権」という。)であるときは、その借地権。以下同じ。)についての権利の移転(円滑化法第二百十条第一項の規定により組合(円滑化法第十六条に規定する組合をいう。以下同じ。)が設立された場合にあつては、円滑化法第四百九条の規定による売却マンション(円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。)及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。)がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

### 第三節 買受人

#### (買受計画の認定)

第九十九条 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い受けようとする者は、当該要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、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。

## 2

- 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一 決議要除却認定マンションを買い受けた日から決議要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議要除却認定マンションの管理に関する事項
  - 二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期
  - 三 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

(新設)

(新設)

画

四 代替建築物の提供等に関する計画（次条第三号において「代替建築物提供等計画」という。）

五 決議要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項

六 その他国土交通省令で定める事項

（買受計画の認定基準）

第一百十條 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号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。

一 決議要除却認定マンションを買い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いことが確実にあること。

二 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にあること。

三 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。

（買受計画の変更）

第一百十一條 第九條第一項の認定を受けた者（以下「認定買受人」という。）は、買受計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

（マンション敷地売却決議の届出）

第一百十二條 認定買受人は、マンション敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

（新設）

（新設）

（新設）

(除却等の実施)

第百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画(第百十一条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。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。

(報告の徴収等)

第百十四条 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。

2 都道府県知事等は、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。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた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。

第四節 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

第百十五条 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。

第四章 マンション敷地売却事業

第一節 マンション敷地売却組合  
第一款 通則

(マンション敷地売却事業の実施)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)



第一百六条 マンション敷地売却組合（以下この章において「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。

（新設）

（法人格）

第一百七条 組合は、法人とする。

（新設）

2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第四条及び第七十八条の規定は、組合について準用する。

（定款）

第一百八条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

（新設）

- 一 組合の名称
- 二 売却マンションの名称及びその所在地
- 三 事務所の所在地
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項
- 六 総会に関する事項
- 七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 八 事業年度
- 九 公告の方法
- 十 その他国土交通省令で定める事項

（名称の使用制限）

第一百九条 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。

（新設）

2 組合でない者は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

（新設）

（設立の認可）

第二百二十条 第一百八条第十項において読み替えて準用する区分所有

（新設）

法第六十四条の規定により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合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、国土交通省令で定めるところにより、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。

- 2 前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条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。
- 3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

（認可の基準）

第二百十一条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号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。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（組合の成立）

第二百十二条 組合は、第二百十条第一項の規定による認可により成立する。

（新設）

（新設）

(認可の公告等)

第二百二十三條 都道府県知事等は、第二百二十條第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは資金計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第二百二十四條 組合は、前条第一項の公告の日(その日が第八條第十項において準用する区分所有法第六十三條第二項の期間の満了の前であるときは、当該期間の満了の日)から二月以内に、第八條第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三條第四項に規定するマンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含み、その後にマンション敷地売却合意者となったものを除く。)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。マンション敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含み、その後マンション敷地売却合意者となったものを除く。)の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、マンション敷地売却決議の日から一年以内になければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三條第五項から第七項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三條第五項中「建替えに」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「円滑化法」という。)(第二條第一項第八号に規定するマンション敷地売却に」と、「建替え決議」とあるのは、「円滑化法第八條第一項に規定するマンション敷地売却決議(以下単に「マンション敷地売却

(新設)

(新設)

決議」という。)と、同条第六項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション(円滑化法第二条第十号に規定する売却マンションをいう。以下同じ。)及びその敷地(売却マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第十七号に規定する借地権(以下単に「借地権」という。)であるときは、その借地権)の円滑化法第百十六条に規定する組合への帰属(以下単に「組合への帰属」という。)がない」と、「第四項」とあるのは「円滑化法第二百二十四条第一項」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「組合への帰属がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事に着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

(組合員)

- 第百二十五条 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。
- 2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。
- 3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第百二十条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第百二十三条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と読み替えるものとする。

(役員)

第百二十六条 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

(新設)

(新設)

(新設)

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

3 第二十一条から第二十五条まで（同条第一項後段を除く。）の規定は、組合の役員について準用する。この場合において、第十二条第一項中「三年」とあるのは、「一年」と読み替えるものとする。

（総会の組織）

第二百二十七条 組合の総会は、総組合員で組織する。

（総会の決議事項）

第二百二十八条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならぬ。

- 一 定款の変更
- 二 資金計画の変更
- 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- 四 経費の収支予算
- 五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
- 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
- 七 分配金取得計画及びその変更
- 八 組合の解散
- 九 その他定款で定める事項

（総会の招集及び議事についての規定の準用）

第二百二十九条 第二十八条の規定は組合の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第五項中「第九条第一項」とあるのは「第二百二十条第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第二百三十条」と読み替えるものとする。

（特別の議決）

第二百三十条 第二百二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各四分の三以上で決する。

(総代会)

第三百三十一条 組合員の数が五十人を超える組合は、総会に代わつてその権限を行わせるために総代会を設けることができる。

2 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあっては、二十人以上であることをもつて足りる。

3 総代会が総会に代わつて行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

一 理事及び監事の選挙又は選任

二 前条の規定に従つて議決しなければならない事項

4 第二十八条第一項から第四項まで及び第六項並びに第二十九条(第三項ただし書を除く。)の規定は組合の総代会について、第三十一条第五項の規定は総代会が設けられた組合について、それぞれ準用する。

(総代)

第三百三十二条 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員(法人にあっては、その役員)のうちから選挙する。

2 総代の任期は、一年を超えない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第二十一条第二項及び第二十三条の規定は、組合の総代について準用する。この場合において、同項中「前項本文」とあるのは、「第三百三十二条第一項」と読み替えるものとする。

(議決権及び選挙権)

第三百三十三条 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

3 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、そ

(新設)

(新設)

(新設)

の組合員は、議決権を有しない。

4 第二項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第二百二十九条及び第三百三十一条第四項において準用する第二十九条第一項の規定の適用については、出席者とみなす。

5 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。  
6 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならぬ。

(定款又は資金計画の変更)

第三百三十四条 組合は、定款又は資金計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第二百二十一条及び第二百二十三条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三百三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション敷地売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(経費の賦課徴収)

第三百三十五条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、分配金の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもつて組合に對抗することができない。

4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠ったときは、定款で定めるところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる。

(新設)

(新設)

(審査委員)

- 第三百三十六条 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員三人以上を置く。
- 2 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。
- 3 前二項に規定するもののほか、審査委員に関し必要な事項は、政令で定める。

#### 第四款 解散

(解散)

第三百三十七条 組合は、次に掲げる理由により解散する。

- 一 設立についての認可の取消し
- 二 総会の議決
- 三 事業の完了又はその完了の不能
- 2 前項第二号の議決は、権利消滅期日前に限り行うことができるものとする。
- 3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。
- 4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。
- 5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。

(組合の解散及び清算についての規定の準用)

第三百三十八条 第三十八条の二から第四十三条までの規定は、組合の解散及び清算について準用する。

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)



第五款 税法上の特例

第三百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項及び第二項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション敷地売却組合を含む。）」と、同条第三項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合及び）」とする。

2 組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

第二節 分配金取得手続等

第一款 分配金取得手続

第一目 分配金取得手続開始の登記

第四百四十条 組合は、第二百二十三条第一項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。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る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、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。

4 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。

5 権利消滅期日前において第三百三十七条第五項の公告があつたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、分配金取得手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

第二目 分配金取得計画

(分配金取得計画の決定及び認可)

第四百十一条 組合は、第二百三十三条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による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。ただし、その所有権をもって組合に対抗することができない者については、この限りでない。

(分配金取得計画の内容)

第四百十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 組合員の氏名又は名称及び住所  
二 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

三 組合員が取得することとなる分配金の価額

四 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

五 第五百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（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

六 補償金の支払に係る利子又はその決定方法

七 権利消滅期日

八 その他国土交通省令で定める事項

2 売却マンションに関する権利又はその敷地利用権に関して争い

(新設)

(新設)

(新設)

がある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第八十条第十項において準用する区分所有法第六十三条第四項又は第二百二十四条第一項の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）

第四百十三条 前条第一項第三号の価額は、第八十条第二項第三号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第二百二十三条第一項の公告の日における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。

3 前条第一項第五号の額は、第二百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

（認可の基準）

第四百四十四条 都道府県知事等は、第四百四十一条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号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。

- 一 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。
- 二 マンション敷地売却決議の内容に適合していること。
- 三 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。
- 四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（分配金取得計画の変更）

第四百四十五条 第四百四十一条第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、分配金取得計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

（新設）

（新設）

（新設）

(審査委員の関与)

第百四十六条 組合は、分配金取得計画を定め、又は変更しようとするとき(国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。)は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

第三目 分配金の取得等

(分配金取得計画に基づく組合の処分)

第百四十七条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は分配金取得計画について第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、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。

2 分配金取得計画に基づく組合の処分は、前項の通知をすることによって行う。

3 分配金取得計画に基づく組合の処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

(権利消滅期日等の通知)

第百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第百四十九条 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。

2 権利消滅期日において、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

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

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。

(権利売却の登記)

第百五十条 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。

2 権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関する登記は、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(分配金)

第百五十一条 組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに、第百四十二条第一項第三号の分配金を支払わなければならない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第百五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権又は敷地利用権について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。

この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第百十六条に規定する組合(以下単に「組合」という。)」は」と、同項第二号及び第三号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつている場合において」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、同条第五項中「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五

(新設)

(新設)

(新設)

条」とあるのは「第二百五十一条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

(補償金)

第五百五十三条 組合は、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、権利消滅期日までに、第四百四十二条第一項第四号の価額(売却マンション又はその敷地を占有している者にあつては、当該価額と同項第五号の額の合計額)に第五百二十三条第一項の公告の日から第四百四十七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告(以下「分配金取得計画公告」という。)の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき分配金取得計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

(新設)

(補償金の供託等についての規定の準用)

第五百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金(利息を含む。以下この款において同じ。)の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第十六条に規定する組合(以下単に「組合」という。)は」と、同項第二号及び第三号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第四百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第五百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替える

(新設)

ものとする。

第四目 売却マンション等の明渡し

第一百五十五条 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（第八十条第十項及び第二百二十四条第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあつては、当該期限の日）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ぬ。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、分配金の支払を受けるべき者について第五十一条の規定による支払若しくは第五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき、第五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは前条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき又は第八十条第十項において準用する区分所有法第六十三条第四項若しくは第二百二十四条第一項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

第二款 雑則

（処分、手続等の効力）

第五十六条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

（不動産登記法の特例）

第五十七条 売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

(関係簿書の備付け)

第百五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があったときは、組合は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(新設)

(書類の送付に代わる公告)

第百五十九条 組合は、マンション敷地売却事業の実施に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2 前項の公告があったときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

(新設)

### 第三節 マンション敷地売却事業の監督等

(新設)

(組合に対する報告、勧告等)

第百六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション敷地売却事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション敷地売却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

(新設)

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション敷地売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(組合に対する監督)

第百六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション敷地売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に

(新設)

違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合



の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づき行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

3 都道府県知事等は、前二項の規定により検査を行った場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な限度において、組合のした処分の取消し、変更又は停止その他必要な措置を命ずることができる。

4 都道府県知事等は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があつた日から起算して三十日を経過してもなお総会を招集しないときは、権利消滅期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。

5 都道府県知事等は、第二百二十九条において準用する第二十八条第三項の規定により組合員から総会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総会を招集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、総会を招集しなければならない。第三百三十一条第四項において準用する第二十八条第三項の規定により総代から総代会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総代会を招集しないときも、同様とする。

6 都道府県知事等は、第二百二十六条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならない。第三百三十二条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により、組合員から総代の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。

7 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の

同意を得て、総会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の投票の方法が、この法律又は定款に違反することを理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(資金の融通等)

第六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション敷地売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第六十三条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション敷地売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション敷地売却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

第五章 雑則

第六十四条 (略)

(不服申立て)

第六十五条 次に掲げる処分については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

- 一 第九条第一項又は第三十四条第一項の規定による認可
- 二 第十一条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知

2 マンション建替組合若しくはマンション敷地売却組合(以下「組合」と総称する。)又は個人施行者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。

(削る)

(新設)

(新設)

第六章 雑則

第六十五条 (略)

(不服申立て)

第六十六条 次に掲げる処分については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

- 一 第九条第一項又は第三十四条第一項の規定による認可
- 二 第十一条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)の規定による通知

2 組合又は個人施行者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。

3 第六十四条第一項、第六十七条第一項、第六十一条第一項(第六十六条において準用する場合を含む。)、第六十二条第一項及び第

第百六十六条 (略)

(削る)

第百六十七条～第百六十九条 (略)

第六章 罰則

第百七十条 組合の役員、総代若しくは職員、個人施行者（法人である個人施行者にあつては、その役員又は職員）又は審査委員（以下「組合の役員等」と総称する。）が職務に関して賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。よつて不正の行為をし、又は相当の行為をしないときは、七年以下の懲役に処する。

2 組合の役員等であつた者がその在職中に請託を受けて職務上不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつたことにつき賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 組合の役員等がその職務に関し請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又はその供与を約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

4 犯人又は情を知つた第三者の收受した賄賂は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第百七十一条 前条第一項から第三項までに規定する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約束をした者は、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

2 (略)

第百七十二條 組合が次の各号のいずれかに該当する場合において

百十五條第一項の規定による処分不服がある者は、都道府県知事に対して審査請求をすることができる。

第百二十七條 (略)

第百二十八條 削除

第百二十九條～第百三十一條 (略)

第七章 罰則

第百三十二條 組合の役員、総代若しくは職員、個人施行者（法人である個人施行者にあつては、その役員又は職員）又は審査委員（以下「組合の役員等」と総称する。）が職務に関して賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。よつて不正の行為をし、又は相当の行為をしないときは、七年以下の懲役に処する。

2 組合の役員等であつた者がその在職中に請託を受けて職務上不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつたことにつき賄賂を收受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 組合の役員等がその職務に関し請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又はその供与を約束したときは、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

4 犯人又は情を知つた第三者の收受した賄賂は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第百三十三條 前条第一項から第三項までに規定する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約束をした者は、三年以下の懲役又は三百万円以下の罰金に処する。

2 (略)

第百三十四條 組合が次の各号のいずれかに該当する場合において

は、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項又は第六十条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項又は第六十一条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項又は第六十一条第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

#### 第七十三条 (略)

第七十四条 第一百四十一条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第七十五条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前三条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の刑を科する。

第七十六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション建替組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業以外の事業を営んだとき。

は、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項又は第九十八条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項又は第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

#### 第七十五条 (略)

第七十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

一 第八十条(第六十六条において準用する場合を含む。)の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第八十条(第六十六条において準用する場合を含む。)の規定による市町村長の命令(勧告マンションの建替えを行うべき旨の命令に限る。)に違反した者

第七十七条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前三条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第七十八条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

(新設)

三| 第二十四条第八項(第二百二十六条第三項において準用する場合を含む。)|の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

四| 第二十八条第一項、第三項又は第四項(第三十一条第四項、第二百二十九条及び第三百十一条第四項において準用する場合を含む。)|の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかつたとき。

五| 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第三百三十四条第三項又は第三百三十七条第三項の規定に違反したとき。

六| 第四十条又は第四十二条(これらの規定を第三百三十八条において準用する場合を含む。)|に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

七| 第四十一条(第三百三十八条において準用する場合を含む。)|の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

八| 第九十五条第一項又は第二百五十八条第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

九| 第九十五条第二項又は第二百五十八条第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十| 都道府県知事等又は総会若しくは総代会に対し、不実の申立てをし、又は事実を隠したとき。

十一| この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第七十七| 第七十七条 第二十八条第五項(第二百二十九条において読み替えて準用する場合を含む。)|の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

第七十八| 第七十八条 (略)

第七十九| 第七十九条 第八条第二項又は第一百九条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合又はマンション敷地売却組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

二| 第二十四条第八項の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

三| 第二十八条第一項、第三項又は第四項(第三十一条第四項において準用する場合を含む。)|の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかつたとき。

四| 第三十四条第三項又は第三十八条第三項の規定に違反したとき。

五| 第四十条又は第四十二条に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

六| 第四十一条の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

七| 第九十五条第一項の規定に違反して簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

八| 第九十五条第二項の規定に違反して簿書の閲覧を拒んだとき。

九| 都道府県知事等又は総会若しくは総代会に対し、不実の申立てをし、又は事実を隠したとき。

十| この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第三十九| 第三十九条 第二十八条第五項の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

第四十| 第四十条 (略)

第四十一| 第四十一条 第八条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。



○ 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（附則第三条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案		現行	
別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係）			
法律	事務	法律	事務
（略）	（略）	（略）	（略）
地方公共団体の議会の議員及び長の選挙に係る電磁的記録式投票機を用いて行う投票方法等の特例に関する法律（平成十三年法律第四百四十七号）	（略）	地方公共団体の議会の議員及び長の選挙に係る電磁的記録式投票機を用いて行う投票方法等の特例に関する法律（平成十三年法律第四百四十七号）	（略）
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）	（略）	マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）	（略）