

# 建替え等に関するテーマの検討

---

- ① 区分所有関係の解消・再生を進める必要があるマンションの類型
- ② 建替え事業における住戸面積基準のあり方
- ③ 非現地への住み替えの円滑化
- ④ 隣接施行敷地を取り込む建替えの円滑化
- ⑤ 借地権型マンションの建替えの円滑化
- ⑥ 将来のマンションの解体を見据えた取り組み
- ⑦ 定期借地権マンションについて
- ⑧ 団地型マンションの再生円滑化
- ⑨ 法制審議会等における区分所有建物の再生円滑化に係る検討状況
  - ・ 建替え決議要件の緩和(単棟)
  - ・ 建替え決議要件の緩和(団地)
  - ・ 建替え決議がされた場合の賃借権の取扱い
- ⑩ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き

## ①区分所有関係の解消・再生を進める必要があるマンションの類型

- マンション建替円滑化法では、耐震性不足など一定の類型のマンションの建替え等の推進を図るため、容積率緩和や多数決によるマンション敷地売却事業等の特例を設けているところ。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、特例の対象に、従来までの耐震性不足のほか、火災安全性が不足しているものや、外壁等の剥落の危険性のあるマンションなどの新たな類型が追加（2021年12月施行）されたところ。
- 法制審議会では、建替え決議の緩和を行う区分所有建物の類型案として、耐震性不足のほか、火災安全性不足、外壁剥落危険性等の類型が議論がされているところ。

### ■ マンション建替円滑化法において特例が設けられているマンションの類型

生命・身体への影響の観点	住宅の基本的機能の不足の観点
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震性不足</li> <li>・ 火災安全性不足</li> <li>・ 外壁等剥落危険性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配管設備腐食等</li> <li>・ バリアフリー不適合</li> </ul>

### ■ マンションの類型と特例制度の適用関係

	容積率緩和	敷地売却事業	敷地分割
耐震性不足	○	○	○
火災安全性不足	○	○	○
外壁剥落等危険性	○	○	○
配管設備腐食等	○	—	—
バリアフリー不適合	○	—	—

### ■ 地方公共団体による一定の類型へのマンション建替え円滑化に向けた取り組み

- 名古屋市では、令和4年2月より、耐震性不足のマンション等の建替えを促進する観点から、愛知県建築物耐震改修促進計画で指定された耐震診断義務付け道路（第1次緊急輸送道路）沿いの一定の高さを超える耐震性不足のマンション等を対象に、従来のマンション建替型総合設計制度等による容積率割り増しに加えて、更に容積率を割り増す緩和特例を創設。

## 論点

- 区分所有関係の解消・再生を進める必要があるマンションとして、どのような観点（災害による被害の発生や拡大防止、管理不全による外部不経済の防止、まちづくりなど）や類型が必要と考えられるか。

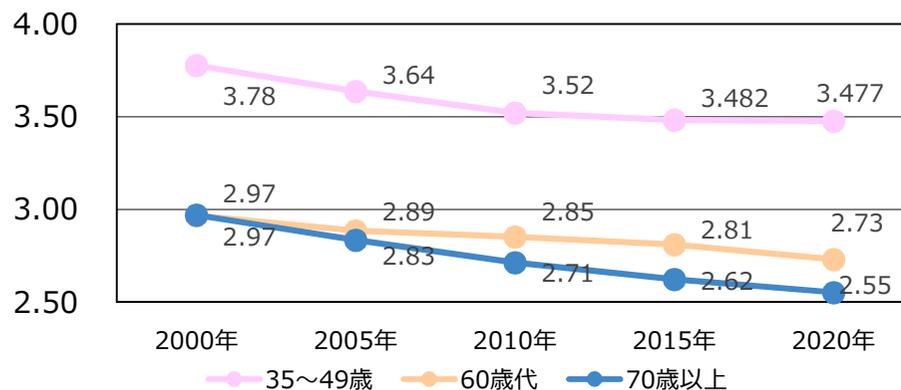
## ②建替え事業における住戸面積基準のあり方

- マンション建替円滑化法に基づく建替事業の場合、建替後のマンションの住戸面積は、一定の世帯人数を想定して設定された面積基準（原則、50㎡（単身者向け住戸については25㎡）など）に適合させる必要があるところ。
- 近年、マンション購入世帯（30代後半～40代）の世帯人数が減少傾向にあることや、建替え時期を迎えるマンションに現に居住している世帯主の多くは高齢者であるとともに、世帯人数が減少傾向にあるなど、法制定当初から社会状況の変化が見受けられる。
- 50㎡以上の面積を確保することで、区分所有者の費用負担が著しく増加するケースや、容積制限超過等による既存不適格で建替え後の床面積を十分に確保できない場合などのケースでは、当該基準が隘路となり、本来、円滑な建替えが望まれるマンションの建替えを困難にしているケースがあるとの指摘あり。

### ■ 建替後の住戸の面積基準と考え方

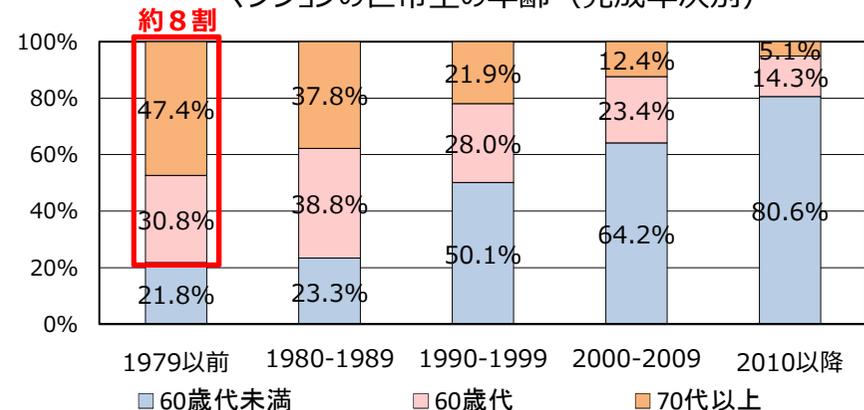
面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ マンション建替円滑化法において、権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。</li> <li>○ 住戸面積基準については、マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。</li> </ul>	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

(世帯人数) 平均世帯人数（単身世帯を除く）の推移



【出典】：国勢調査

マンションの世帯主の年齢（完成年次別）



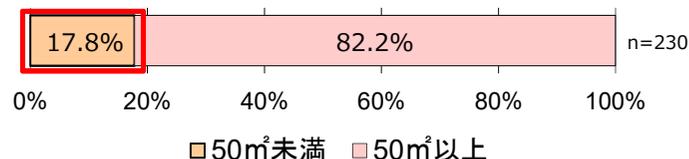
【出典】：平成30年度マンション総合調査

# 面積基準の確保の困難性

- 築40年以上の建替え時期を迎えるマンションでは、50㎡未満の住戸が2割程度存在。また、新築で供給されるマンションにおいても、50㎡未満の住戸が一定供給されている。
- 近年の建替え事業における還元率（※）は100%を下回るとともに、減少傾向であることを踏まえると、建替え前の住戸が50㎡に満たない場合においては、区分所有者に大きな費用負担が生じる可能性あり。また、50㎡以上の住戸においても、世帯人数・構成等により50㎡を要しない世帯が存在することが想定される。

※ 建替え前のマンションで所有していた専有部分の面積に対し、建替え後に無償で取得できる面積の割合。

築40年以上のマンションストックの住戸面積



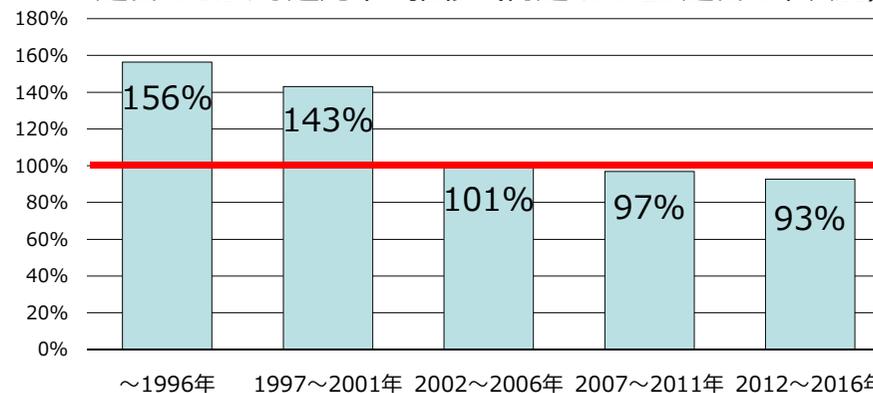
出典：平成30年度マンション総合調査

2021年度の首都圏の新築契約マンションの住戸面積



【出典】：2021年首都圏新築マンション契約者動向調査（リクルート）

建替えにおける還元率の推移（再建マンション建替え年次別）



【出典】：マンションの再生手法及び合意形成に係る調査検討（H28）

## ■ 面積要件に関する事業者へのヒアリング

- 建替え前の住戸が50㎡に満たない場合において、面積要件を満たすためには、各区分所有者の負担金が大きくなってしまふとともに、計画の自由度が下がってしまう。また、十分な保留床が確保できずにディベロッパーが参加できない場合には、建替えを断念したケースがある。
- 20㎡に満たない投資用マンション等において、建築規制等により建替え後のマンションの規模を大きくできない場合には、建替えを行うことができないため、マンション敷地売却事業へ方針を切り替えたケースがある。
- マンション購入時は、親子4人世帯であっても、建替え時には夫婦のみの2人世帯となっていることもあり、必要な床面積は異なる。例えば、従前マンションの住戸規模程度まで緩和するなど、柔軟な基準が望ましい。

## 論点

- 社会情勢の変化や、建替え時期を迎えるマンションの居住者の実情等を踏まえて、建替え後のマンションの住戸面積基準のあり方はどのようにあるべきか。

## (参考)建替え後の住戸面積基準における地方公共団体の取り扱いについて

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸の面積について、原則として50㎡としつつ、「単身者向け」については、25㎡以上、「特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸」(※)については30㎡以上、「住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合」については、都道府県知事等が定める面積以上が規定されているところであるが、地方公共団体によって取り扱いが異なる場合があるなどの指摘あり。

※ 「特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸」については、「マンション建替えの円滑化等に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について（平成15年11月26日）」において、一定の例示が示されているところ。

- ① 施行マンションに居住する高齢者のみからなる世帯等が従前資産額をもって取得できる住戸の床面積が50㎡に満たず、これを50㎡以上とするための資金負担に耐えられないことが明確である場合
- ② 施行マンションが容積制限超過等による既存不適格マンション又は各戸の床面積が小さいマンションであり、容積割増に関する制度（総合設計制度等）の適用や隣接施行敷地の取り込みにより最大限効率的な事業計画としても、施行再建マンションの床面積を十分に確保できないことにより、各戸の床面積を50㎡以上とすることが困難である場合

### ■ 「単身者向け」25㎡以上の基準に係る地方公共団体の取り扱いの例（国土交通省アンケートより）

- 建替え後の住戸が、自己居住用の場合に限って、同規定を適用している。（自己居住用以外の場合は、50㎡以上を求めている。）
- 建替え後の住戸が、自己居住用の場合のほか、賃貸用住戸、保留床住戸の場合についても、同規定を適用している。

### ■ 「特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸」30㎡以上の基準に係る地方公共団体の取り扱いの例（国土交通省アンケートより）

- 建替え後の住戸が、自己居住用に限って、同規定を適用している。（自己居住用以外の場合は、50㎡以上を求めている。）
- 建替え後の住戸が、自己居住用のほか、賃貸用、保留床についても、同規定を適用している。
- 平成15年通知で例示①について、
  - ・ 高齢者のみからなる世帯以外の世帯に対して適用してよいか分からない。
  - ・ 資金負担に耐えられないことが明確である場合の判断基準が分からない。
- 平成15年通知で例示②について、
  - ・ 各戸の床面積が小さいマンション以外のマンションに対して適用してよいか分からない。

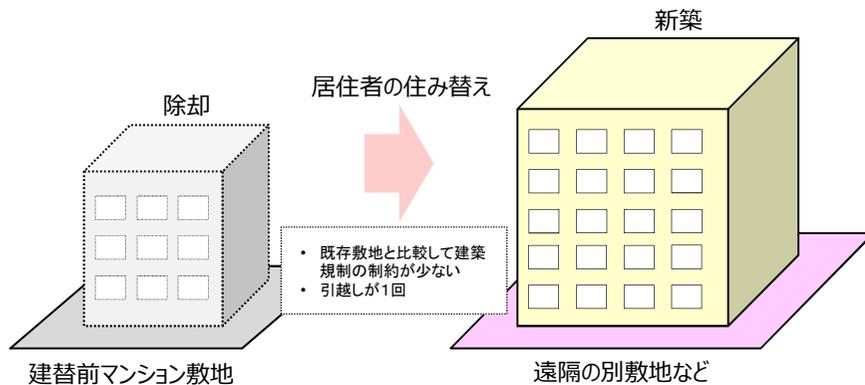
### ■ 「住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合」に関する地方公共団体の基準の策定状況

- 基準を策定している地方公共団体はない。

### ③非現地への住み替えの円滑化

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、既存マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことについては認められていない。
- 一方、建築規制のため既存敷地では建替えに際して十分な規模を確保することが困難なケースが多く存在することや、2度の引越しが高齢区分所有者等にとって過度な負担となるなどの課題の解消の観点から、非現地による建替えに関する要望があるところ。
- マンション敷地売却事業では、マンション及び敷地を売却した上で、非現地に新築されるマンションへ任意に入居することで、実質的に非現地のマンションへ住み替えることは可能。

#### ■ 非現地での建替えのイメージの例



#### ■ 区分所有法における建替えの考え方

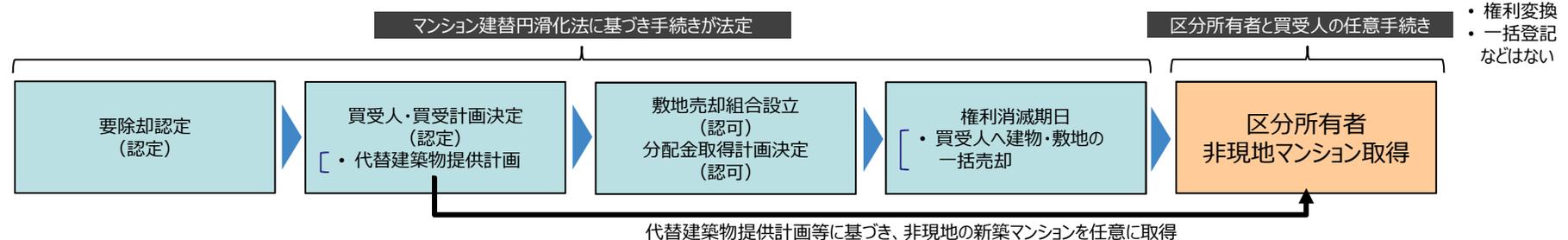
建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（抄）  
（建替え決議）

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、**当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議**（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2～8 略

⇒ **既存マンション敷地と一部でも重なっている土地であれば、建替え可能。**

#### ■ 非現地による建替えをマンション敷地売却事業により実現する場合の例



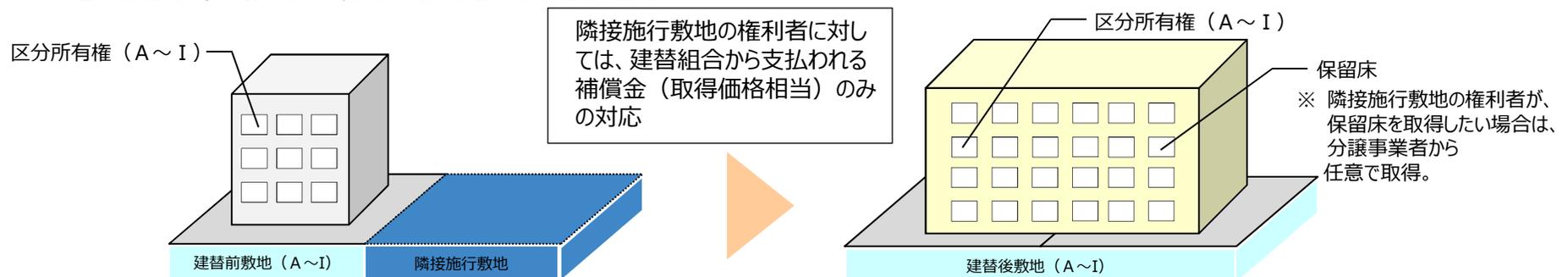
### 論点

- 高経年マンションの区分所有者が集団で非現地への住み替えを行うことのニーズを踏まえ、事業の円滑化を図る方策が必要と考えられるか。

## ④隣接施行敷地を取り込む建替えの円滑化

- 建築規制のため既存敷地のみでは建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難なケースにおいて、隣接する敷地を取り込むことは、建替えの事業性を向上させることから建替えを推進する上で有効な手段となっている。
- 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により保留床を取得することができる仕組みとなっていない。

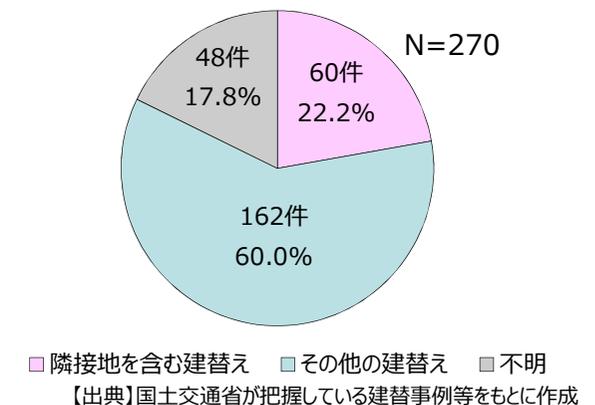
### ■ マンション建替事業における隣接施行敷地を取り込む建替え



### ■ 隣接施行敷地を取り込む建替えに関する事業者へのヒアリング

- 隣接施行敷地の権利者は、金銭による補償のみが規定されており、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業へ協力するメリットが乏しい。
- 隣接施行敷地を取り込む建替えを行う場合、事業協力者が、建替え決議前に隣接地を取得しておくケースもあるが、この場合、実際に決議が成立するかは不透明な状況で、事業協力者はリスクを負担することとなる。

隣接施行敷地を含む建替えの実施状況



## 論点

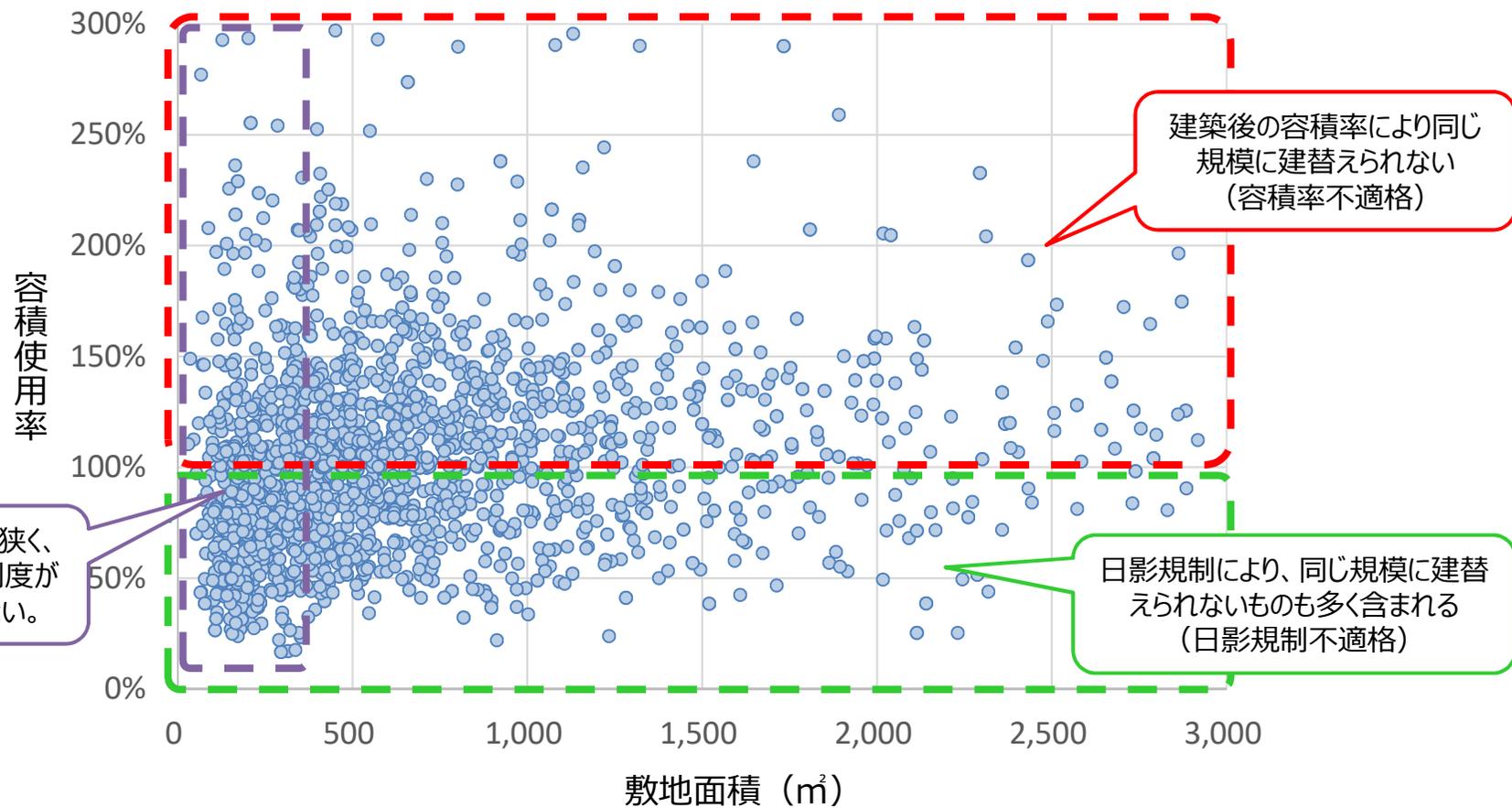
- 隣接施行敷地を取り込むマンションの建替えの円滑化のため、どのような方策が考えられるか。

## (参考)既存不適格等の建替えが困難なマンションについて(東京都資料)

区分所有法制研究会(第4回)(2021.7.30)東京都提出資料

- 敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い。
- 非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、まちづくりと連携した再生が有効。

### 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)



※調査対象は、旧々耐震基準(1971年以前)のマンション(団地型マンションを除く。)約2,200棟  
※容積使用率:使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

## (参考)「マンション建替型」総合設計(マンション建替円滑化法第105条、H26年創設)

- 「マンション建替型」総合設計は、耐震性不足等の老朽マンションの建替えを促進するため、要除却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、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率の割増しを行うことができるもの。
- 令和2年のマンション建替円滑化法の改正により、耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象として追加。

### ■ 制度のイメージ

「マンション建替型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：52団体  
 許可の実績：12件  
 (令和4年3月末時点)



### ■ 敷地面積の最低限度 (マンション建替法施行令第27条)

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
マンション建替型 総合設計	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」(建築基準法第59条の2)との比較

## (参考)「長期優良住宅型」総合設計(長期優良住宅法第18条、R4年創設)

- 「長期優良住宅型」総合設計は、認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率の割増しを行うことができるものである。

### ■ 制度のイメージ

「長期優良住宅型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：20団体  
 許可の実績： 0件  
 (令和4年3月末時点)



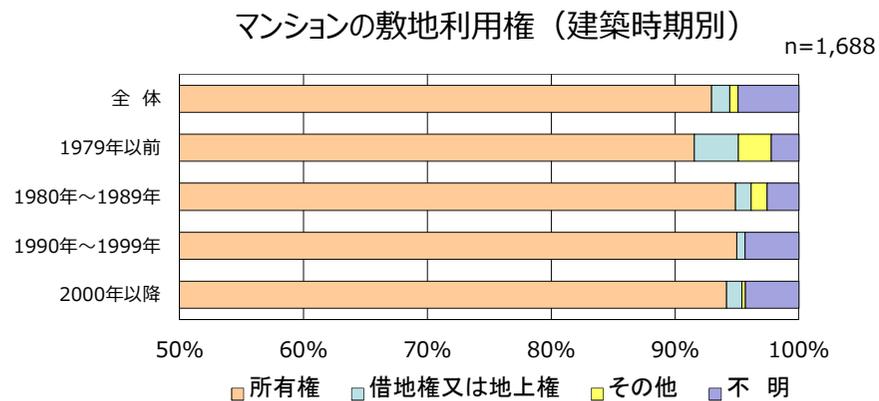
### ■ 敷地面積の最低限度 (長期優良住宅施行令第5条)

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
長期優良型 総合設計	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」(建築基準法第59条の2)との比較

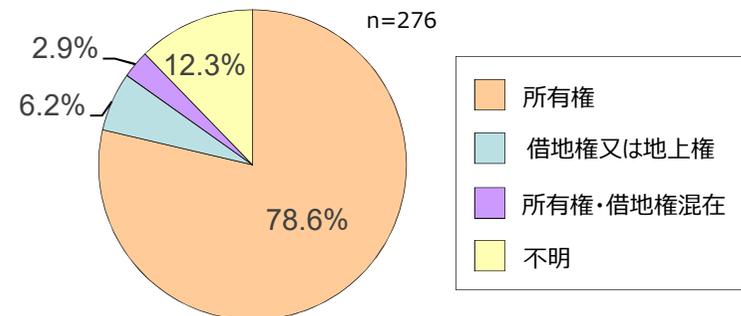
## ⑤借地権型マンションの建替え円滑化

- 1979年以前に建築されたマンションでは、借地権型のものが一定数存在しており、建替え時期を迎えた借地権型マンションの建替えも行われている。
- 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、区分所有者、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、建替え事業に参加できる仕組みとなっていない。



【出典】H30年度マンション総合調査

建替えが完了したマンションにおける従前マンションの敷地利用権



※ 隣接地との共同化建替えを行った事例については、それぞれの従前のマンションの敷地利用権をカウント

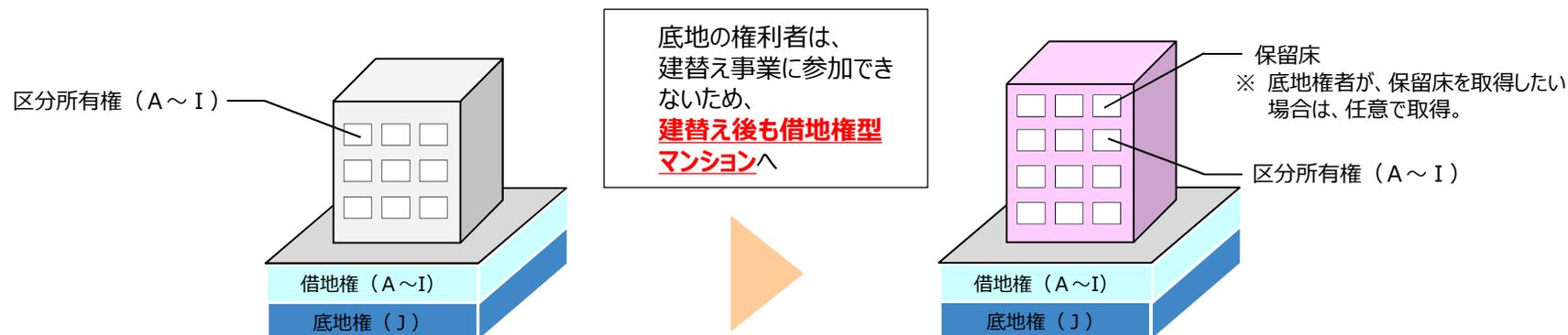
【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

### ■ 借地権型マンションの建替えに関する事業者へのヒアリング

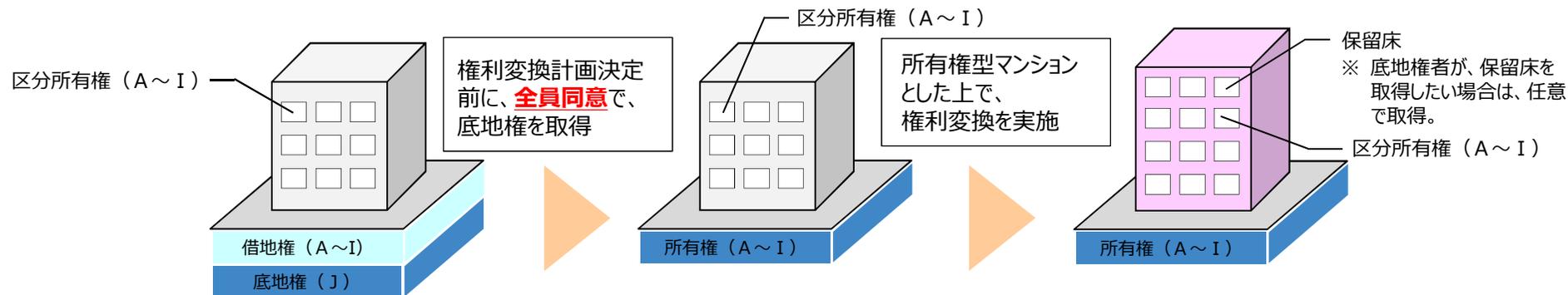
- 建替えを契機に借地権型のマンションを所有権型のマンションとするためには、一般的には、権利変換計画決定前に区分所有者が底地権を全員同意で取得しておく必要があり、手続きが煩雑。
- 底地の権利者は、建替え事業に参加することができないため、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業に協力するメリットが乏しい。
- 底地権者が自然人の場合、相続による権利複雑化や、敷地の収益性・処分性の観点から、建替えにあたって底借権を売却したいニーズはある。また、事業協力者としても、保留床は、所有権型マンションとして分譲できることが望ましい。

# マンション建替え事業における借地権型マンションの建替え

## ■ 現行のマンション建替事業における借地権型マンションの建替え



## ■ 借地権型マンションを建替えを契機に所有権型マンションにする場合の例



### 論点

- 建替えを契機に借地権型マンションを所有権型マンションとする建替事業の円滑化のため、どのような方策が考えられるか。

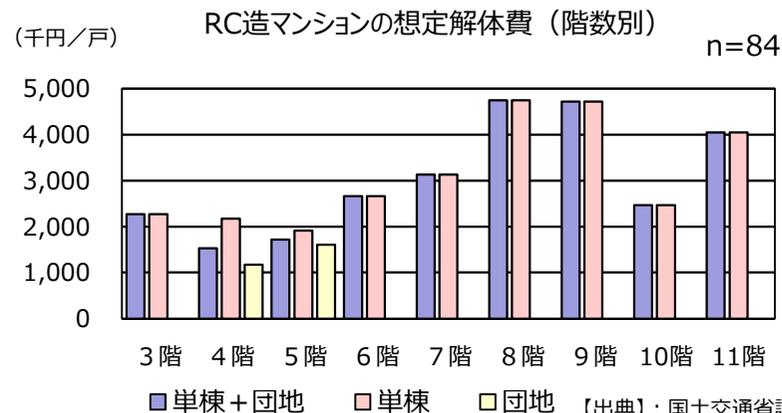
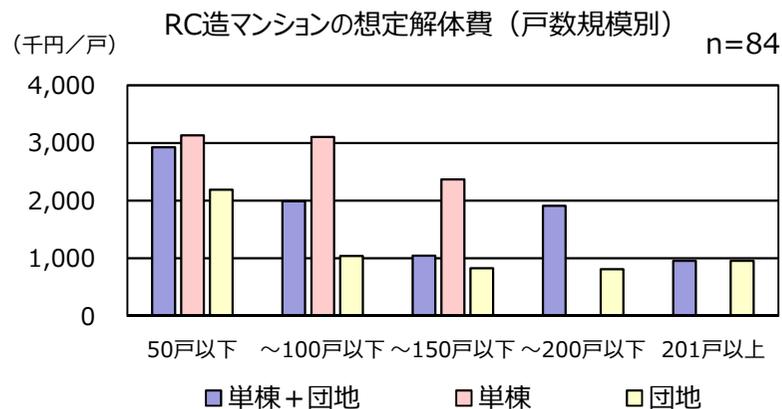
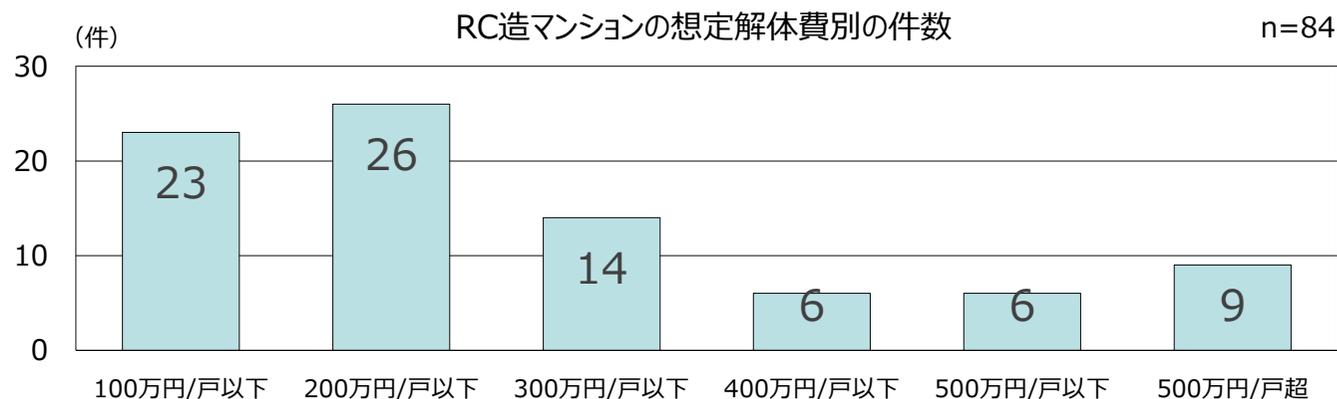
## ⑥ 将来のマンションの解体を見据えた取り組み

- 今後老朽化が進むマンションのなかには、地理的な条件等によって、建替えにあたっての事業性に乏しいケースや、敷地の売却先が見つからないケースが想定される
- マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来するものであり、区分所有者の手によって除却が必要となる。
- 一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、解体費用を想定した積立が行われている事例も存在する。また、法制審議会においては、区分所有関係を解消する仕組みとして、全員合意によらない多数決による建物取壊し制度の必要性について議論がなされているところ。

### ■ マンションの想定解体費について（事例分析）

※ 国土交通省が把握しているマンション建替円滑化法に基づく建替え事例について、事業計画中の「建物除却費」をもとに分析。

サンプル数 (RC造)	84事例
全体平均 (戸あたり)	2,305千円
中央値 (戸あたり)	1,783千円
単棟平均 (戸あたり) (n=47)	3,111千円
団地平均 (戸あたり) (n=37)	1,281千円



■ 想定解体費に応じた戸あたり・月あたりの必要積み立て額

解体時期	解体費	100万円	300万円	500万円
築40年後(480月)		2,083 (円/月)	6,250 (円/月)	10,416 (円/月)
築50年後(600月)		1,667 (円/月)	5,000 (円/月)	8,333 (円/月)
築60年後(720月)		1,389 (円/月)	4,167 (円/月)	6,944 (円/月)
築70年後(840月)		1,190 (円/月)	3,571 (円/月)	5,952 (円/月)
築80年後(960月)		1,042 (円/月)	3,125 (円/月)	5,208 (円/月)

■ 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取り組みの例

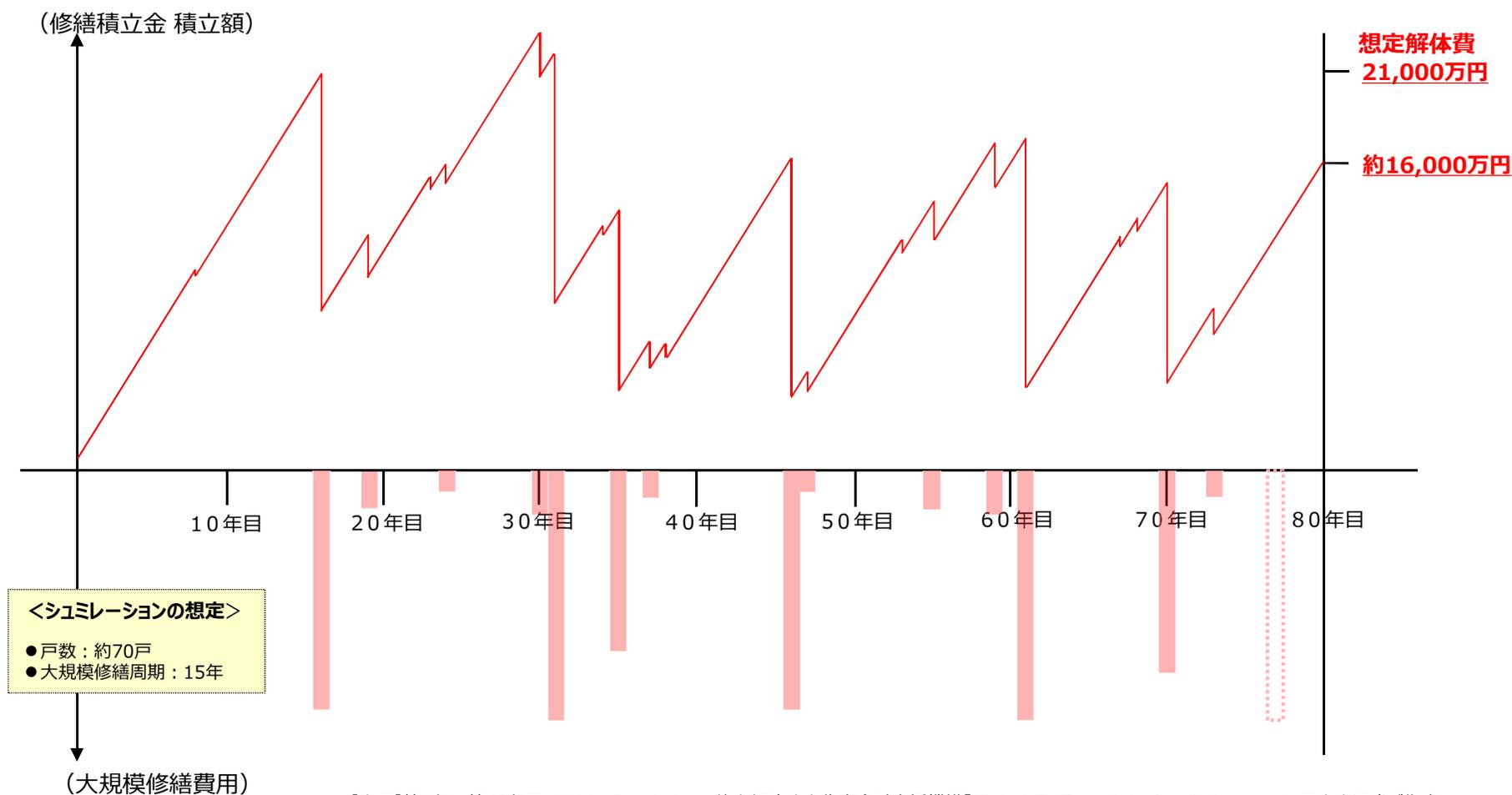
マンション名	: 高島平ハイツ
建築年	: 昭和49年(築48年)
総戸数	: 95戸
※ 令和4年6月に全国初のマンション管理計画認定を取得。	
○ 令和4年度の総会において、高島平ハイツを80年間使用(今後、30年超の使用)することを決定。	
○ あわせて、建築規制により建替えにあたっての区分所有者の負担を踏まえると、建替えが困難な可能性があることも想定し、将来の解体を見据えた取り組みを行うことを決定。	
○ 修繕積立金の一部(200万円/年)を災害時復旧積立金として積立てることとし、災害が発生しなかった場合は、マンションの解体費用に充当することを想定。最後の10年は、修繕積立金は、最低限の修繕費をのぞき、全て解体費に充当することとしている。	

論点

- 将来のマンションの解体を見据えた事前の取り組みが必要ではないか。

## (参考)解体費用の確保に係るシミュレーション

- 一定の条件を設定したシミュレーションで試算すると、修繕積立金を安定的に確保することが結果として解体費用の一部を確保することにつながると考えられる。  
(以下のケースでは、想定解体費を戸あたり300万円、70戸のマンションの解体に必要な金額を21,000万円と想定。5回目の大規模修繕工事の費用を解体費用にまわすことで、約16,000万円の解体費用が捻出できると考えられる。)



【出展】築1年～築40年目までのシミュレーションは、独立行政法人住宅金融支援機構「マンションライフサイクルシミュレーション」をもとに、国土交通省が作成。  
築41年目以降は、築1年～築40年目までを参考に、国土交通省が作成。

## ⑦定期借地権マンションについて

### ■定期借地権型マンションの一般的なメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション購入者は、<u>低価格で好立地なマンションを取得可能。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者は、<u>月々の地代や解体費の積立てなどランニングコストが高い。</u>また、<u>契約期日が近づくにつれて売却が難しくなる。</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>底地権利者は、<u>契約更新がなく、契約終了時に建物が除却されるため、安心して土地を貸せる。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>底地権利者は、<u>契約期間中は土地の売却ができない。</u></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><u>最終的に解体されるため、老朽化マンションの残置を防止。</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約期日が近づくにつれて居住者の管理意識が低下する可能性があり、<u>管理不全化のおそれ。</u></li> </ul>

### ■定期借地権型マンションの事例

#### <愛知県名古屋市>

建築年	2023年
借地権期間	2095年まで（72年）
想定居住可能期間	2093年まで（70年）
総住戸	67戸
階数	18階
専有面積	43.7m <sup>2</sup> ～137.74m <sup>2</sup>

#### <現在販売中の住戸の情報>

専有面積	45.09m <sup>2</sup> ～86.81m <sup>2</sup>
価格	3,730万円～8,000万円
修繕積立金（月）／（月・㎡）	7,850円～15,100円／月（約174円／月・㎡）
解体準備金（月）／（月・㎡）	5,876円～11,312円／月（約130円／月・㎡）
管理費（月）	10,690円～20,580円／月
地代（月）	9,407円～18,111円（3年ごと改定協議）
支払い額（月総額）	33,823円～65,103円

#### <大阪府大阪市>

建築年	2023年
借地権期間	2094年（71年）
想定居住可能期間	同上（解体期間含む）
総住戸	69戸
階数	13階
専有面積	67.66m <sup>2</sup> ～75.67m <sup>2</sup>

#### <現在販売中の住戸の情報>

専有面積	67.66m <sup>2</sup> ～75.67m <sup>2</sup>
価格	4,580万円～6,530万円
修繕積立金（月）（月・㎡）	6,770円～7,570円（約100円／月・㎡）
解体準備金（月）（月・㎡）	3,900円～4,360円（約58円／月・㎡）
管理費（月）	13,460円～15,060円
地代（月）	8,950円～10,010円
支払い月額（総額）	33,080円～37,000円

【出展】：不動産検索サイトに掲載されている情報をもとに国土交通省が作成。

## 論点

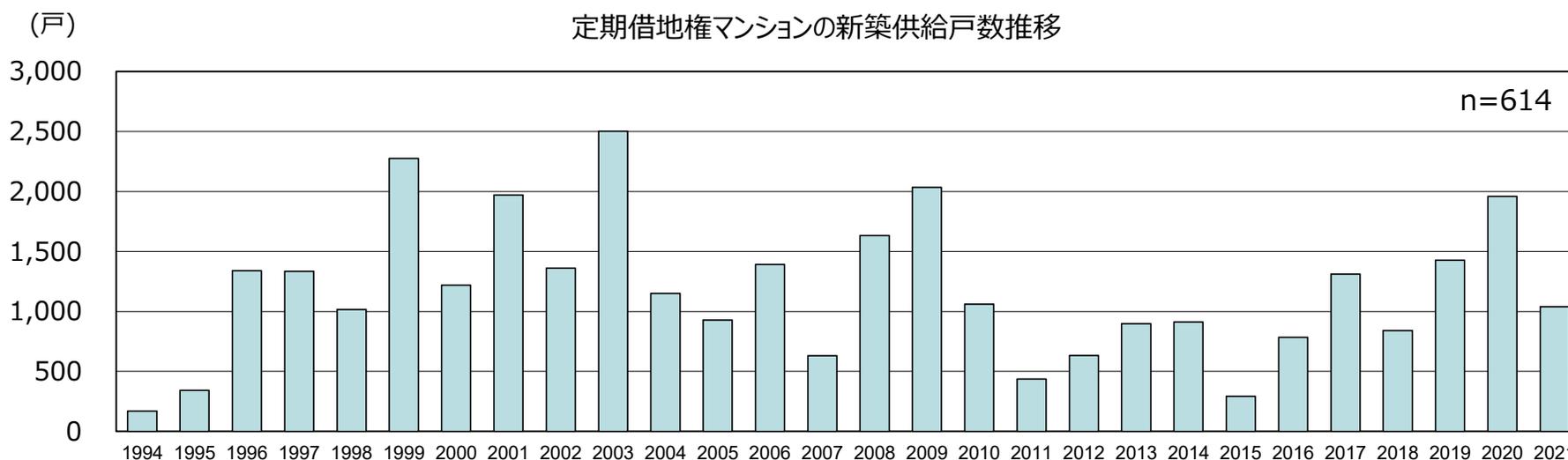
- 定期借地権マンションの維持管理・解体等に関するメリット・デメリットについてどのように考えるか。

# (参考)定期借地権マンションの概要①

## ■ 定期借地権について（国土交通省HP「定期借地権の解説」をもとに作成。）

- 平成3年10月に現行の借地借家法が公布され、平成4年8月に施行し、定期借地権が創設。これにより、貸した土地が必ず戻り、期間満了時の立退料も必要なくなり、地主が安心して土地を貸すことができるようになった。具体的には、定期借地権について次の3つの特約を認めた。
  - (1) 契約の更新がない : 定期借地権は、旧法借地と違い契約の更新は一切なく、確実に契約関係が終了する。
  - (2) 建替による借地期間の延長がない : 旧法では、借地人が契約期間の途中で建物を建替えた場合、借地期間が建替えた時点から再度リセットされて契約期間が伸びてしまうという問題があった。定期借地権は、契約期間中に建替えがあっても当初定めた契約期間が満了すれば土地が返ってくることとなった。
  - (3) 建物買取請求権がない : 旧法では、契約期間満了で土地を返す条件として、借地人が保有していた建物を地主に買取を請求できたが、定期借地権はこの建物買取請求ができなくなった。基本のルールは、借地人が建物を収去し土地を原状回復して返還することになる。

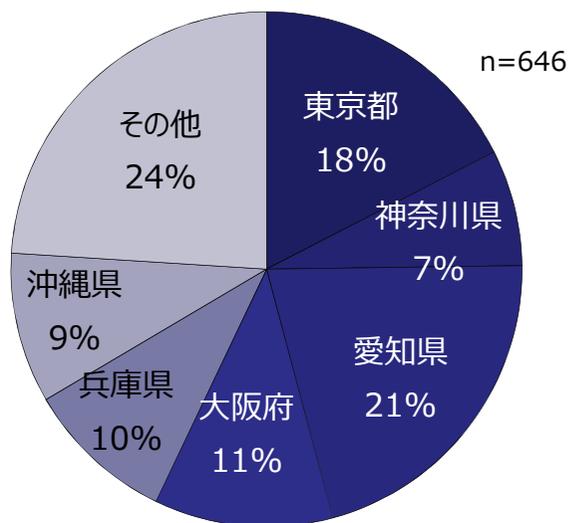
借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権 (借地借家法22条)	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ①契約の更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
	建物譲渡特約付借地権 (借地借家法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。口頭でも可。	建物譲渡による	[1]建物は地主が買取 [2]建物は収去せず土地を返還する [3]借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる。



【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

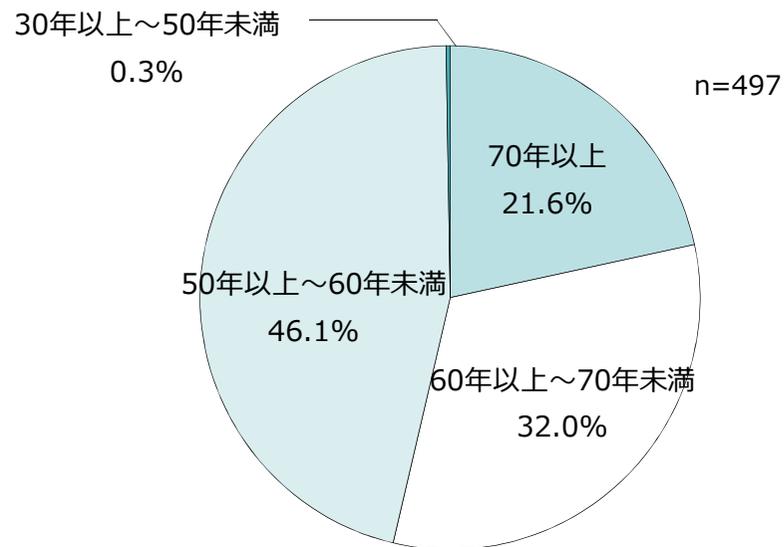
## (参考)定期借地権マンションの概要②

定期借地権マンションの立地



【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

定期借地権マンションの契約年数

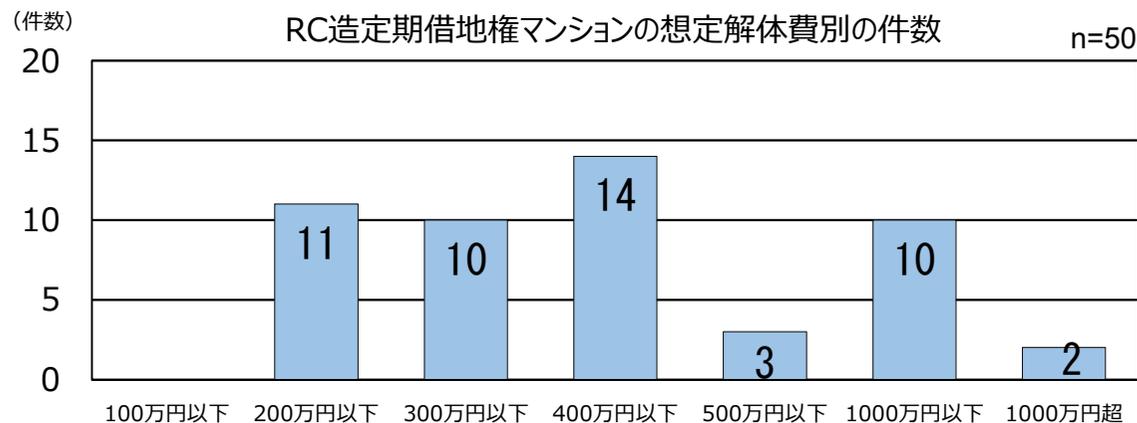


【出典】(株)東京カンテイのデータをもとに国土交通省で作成。

### ■ 定期借地権マンションの想定解体費について

※ 国土交通省が把握している定期借地権マンションについて、契約等に記載されている解体費をもとに分析。

サンプル数 (RC造)	50事例
平均住戸数 (n=50)	179戸
平均階数 (n=50)	12回
全体平均 (戸あたり)	4,228千円
中央値 (戸あたり)	3,250千円
単棟平均 (戸あたり) (n=41)	4,596千円
複数棟平均 (戸あたり) (n=9)	2,549千円



【出典】：国土交通省調査 (2022.11) 18

## ⑧ 団地型マンションの再生円滑化

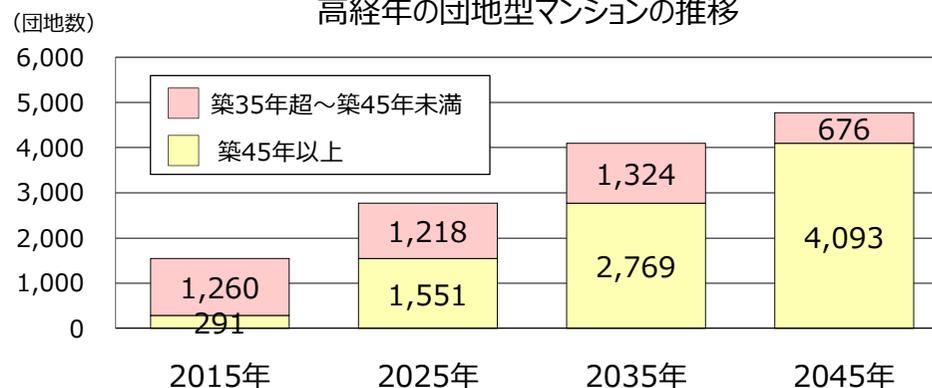
- 総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3（約5,000団地、約200万戸（2013年時点推計値））。今後、高経年の団地型マンションについても増加が見込まれる。
- 令和4年4月より、多数決による団地型マンションの敷地分割制度が創設されたが、現時点で、実績はない。
- 団地の再生にあたっては、建築基準法に基づく一団地認定の取り消しが課題となっていたが、「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン（平成30年3月）」により、特定行政庁が職権で取消しできることが明確化された。令和4年3月末時点で、17件の実績。

総マンションストック数に占める団地型マンションの割合  
(2013年時点推計)



【出典】：国土交通省調査

高経年の団地型マンションの推移



【出典】：国土交通省調査

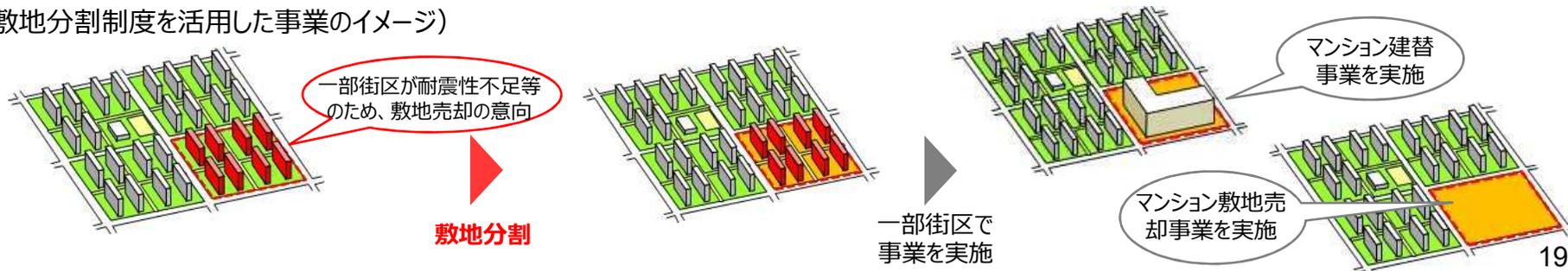
### ■ 団地型マンションの敷地分割制度の創設（令和4年4月）

全員同意 【民法】

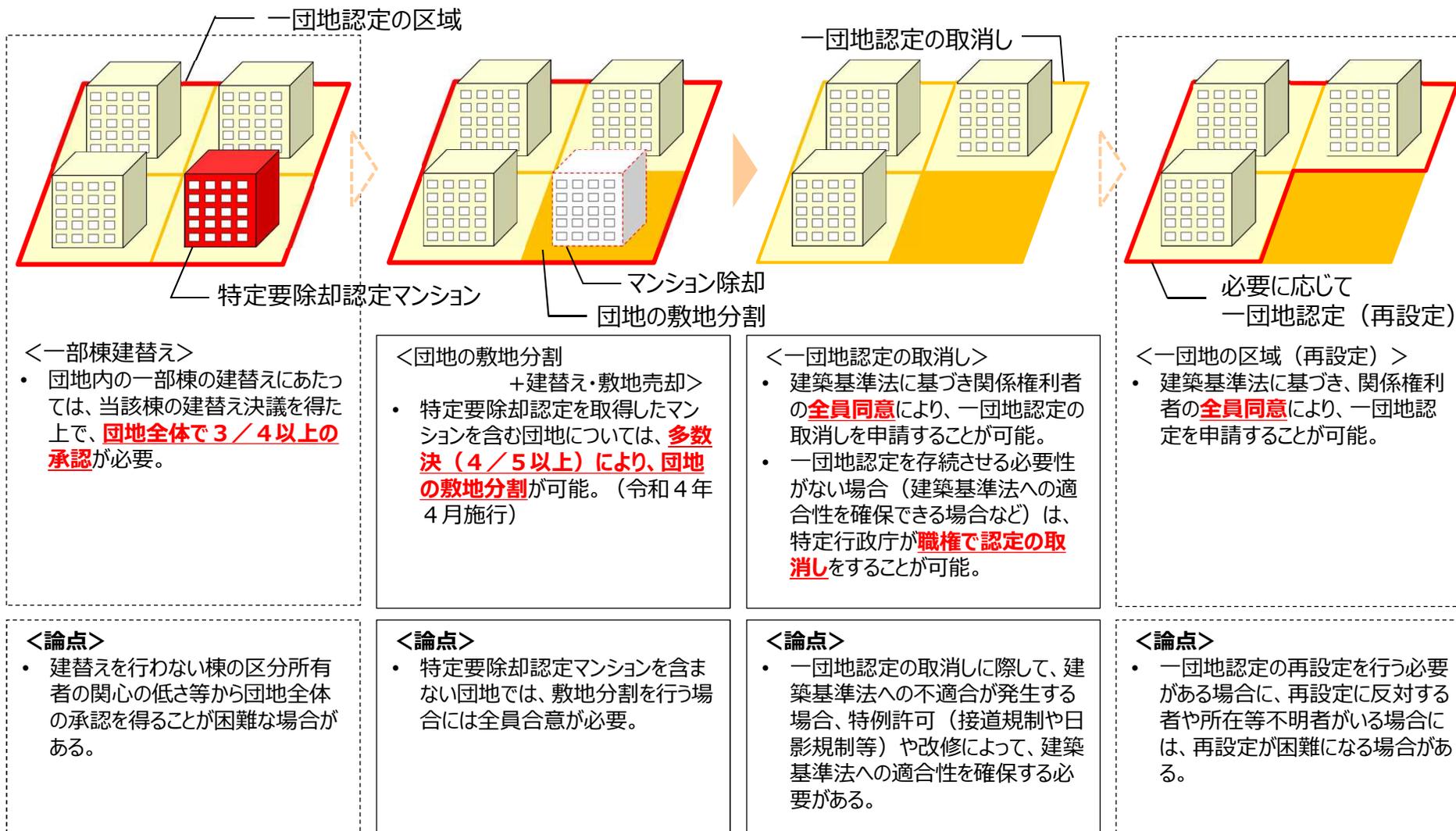
要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に。

(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



■ 団地型マンションの再生に関する論点の例（一部棟建替え、敷地分割、一団地認定）



論点

- 高経年の団地型マンションの増加を踏まえ、団地型マンションの再生に関する更なる円滑化方策が考えられないか。

## (参考)一団地認定<建築基準法>

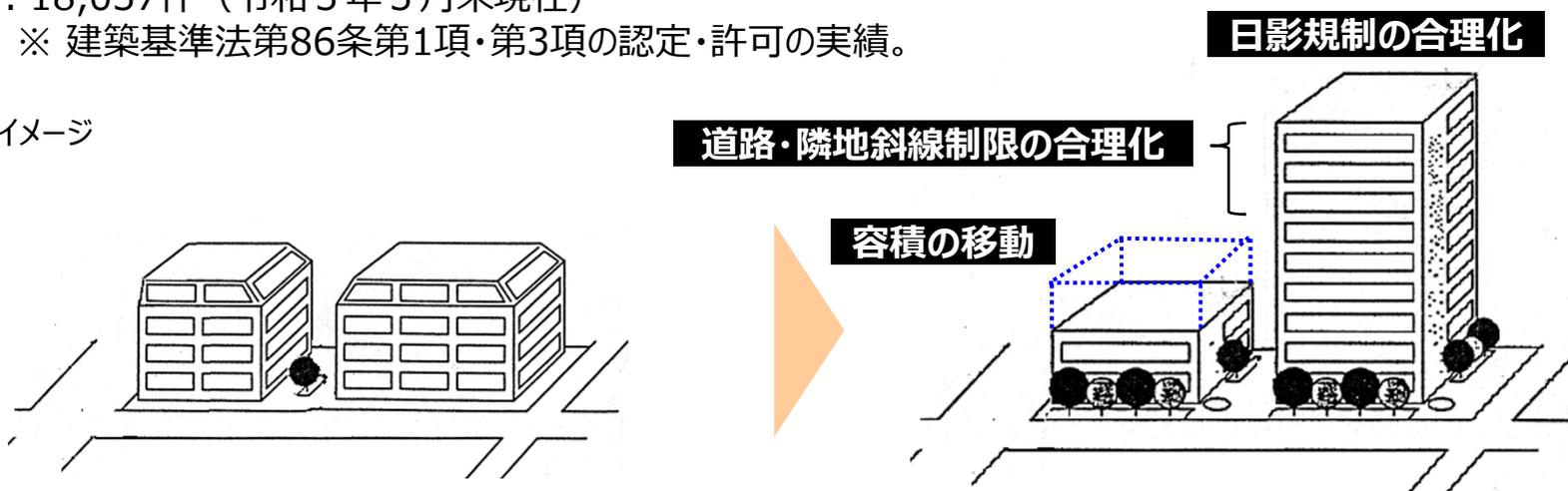
- 一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。
- 一団地認定の申請、取消しにあたっては、関係権利者（敷地の所有権又は借地権を有する者）の全員の同意を要する。

### ■ 制度の活用実績

実績：18,037件（令和3年3月末現在）

※ 建築基準法第86条第1項・第3項の認定・許可の実績。

### ■ 制度のイメージ



### ■ 一の敷地とみなされることによる制限の合理化の例

特例の対象（法律）	合理化の例
接道義務（第43条）	接道していない敷地と接道している敷地を一の敷地とみなし、本来接道していない敷地に建築可能。
容積率（第52条）	区域内の未利用の容積率を他の建築物に配分。
日影規制（第56条の2）	区域内における敷地の境界線によらず、区域内の個別の建築物の状況を勘案して日影規制を適用。

## (参考)建築基準法第86条第1項等に基づく 一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(概要)

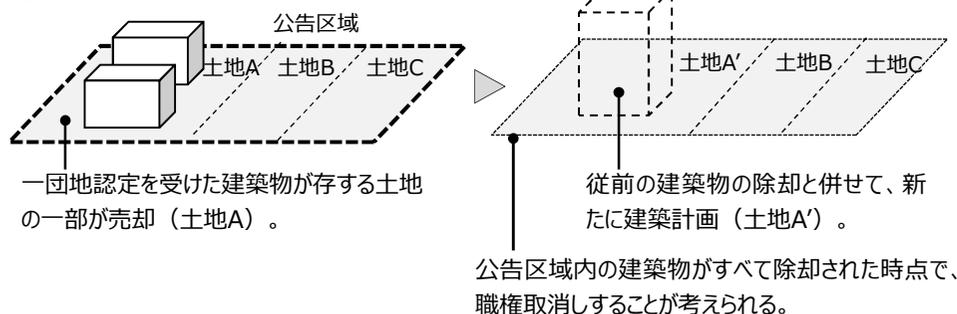
- 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点や一団地認定の取消しの事例を示したガイドラインを策定。  
※ 平成29年8月以降、住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）において、内容を検討し、平成30年3月に策定。

### 職権取消しの手続きにかかるケーススタディ

- 公告区域内の建築物がすべて除却された場合
- 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合
- マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合

公告区域内の建築物がすべて除却されることが見込まれる場合の例

【イメージ】



### 建築基準法への適合状況確認のケーススタディ

- 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき特例対象規定の例

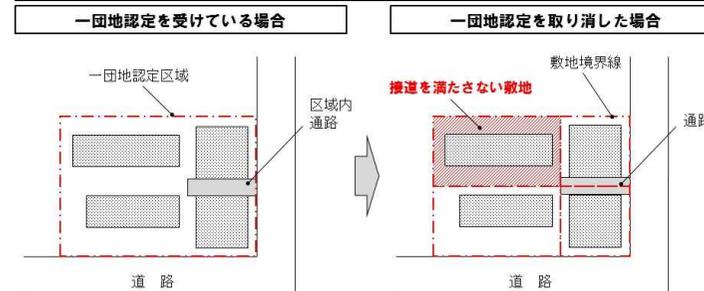
#### 敷地等と道路との関係（法第43条）

【規定の概要】

建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。（第1項）  
地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合、条例で、必要な制限を付加することができる。（第2項）

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】

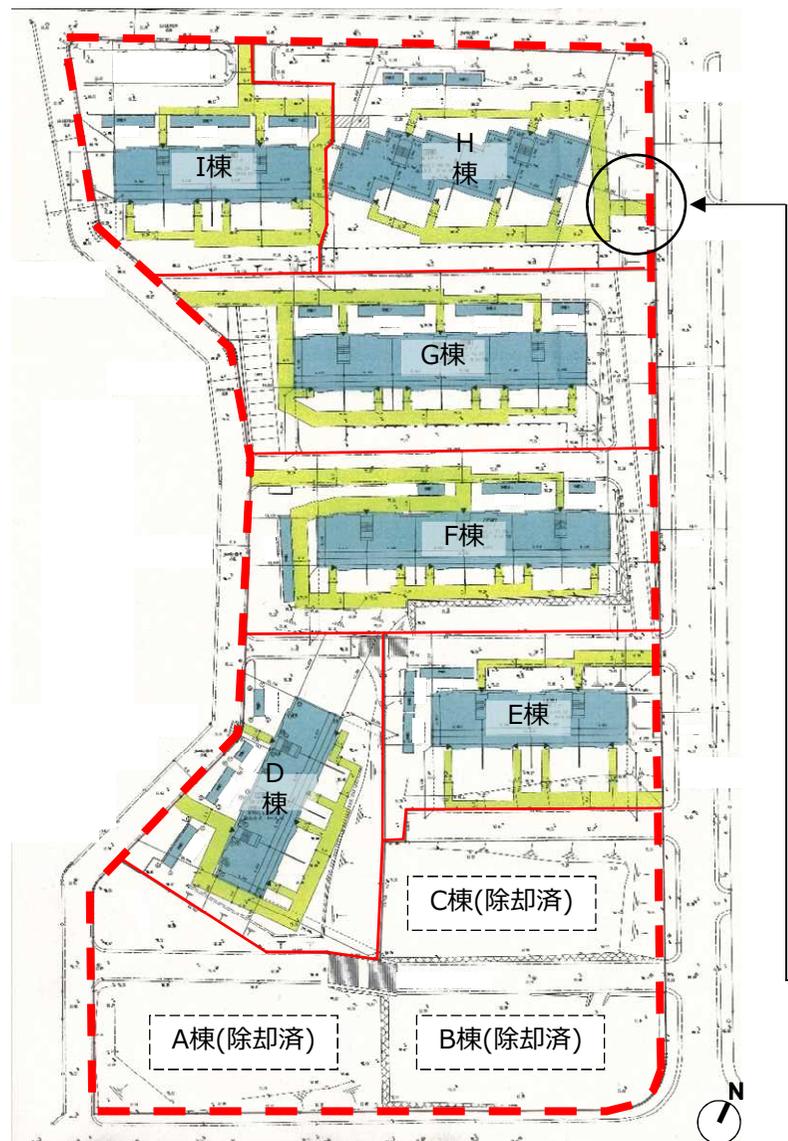
○ 道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



### 職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点の例

- 新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認する。
- 建築計画の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることがないように適宜情報共有を図る。
- 既に更地になっている土地の部分についても、将来的な土地利用に配慮し、明らかに接道等の要件を満たしていない場合がないよう確認しておく。 等

## (参考)一団地認定の職権取り消しの事例



   旧一団地認定区域   
    敷地境界線   
  建築物   
  敷地内通路

### 【一団地認定の概要】

認定日：昭和48年3月14日

認定取消し日（公告日）：平成29年4月10日

A～C棟（除却済）：賃貸、D～I棟（一筆共有）：分譲

### 【一団地認定の経緯】

- H棟における接道（法第43条）及び敷地内通路（法第40条に基づく条例により規定）※について、不適合となるため一団地認定を受けた。

※・共同住宅の敷地内には、屋外への出口から道路等に通ずる幅員が1.5m以上の通路を設けなければならない。  
 ・2以上の出口が共有するときは、幅員を3mとしなければならない。



### 【一団地認定取り消しの経緯】

- A～C棟部分の敷地を事業者売却。事業者が当該敷地に戸建て住宅を計画。その後の管理・運用のしやすさや地価への影響を考え一団地認定の職権取消しを検討。
- H棟東側の道路へ通ずる敷地内通路の位置を現地で確認し、接道及び敷地内通路の基準に適合させた。
- また、現況確認を行い、D～I棟についても一団地認定を取り消しても建築基準法の違反がないことを確認したため、職権による取り消しを行った。

## ⑨法制審議会等における区分所有建物の再生円滑化に係る検討状況 ～建替え決議要件の緩和(単棟)～

### ■ 法制審議会区分所有法制部会（令和4年11月21日）第2回資料中の「建替え決議の多数決の割合の緩和」（抄）

A案	● 多数決の割合を、区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に単純に引き下げるものとする。
B-1案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものととして法令で定める一定の年数を経過した場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。
B-2案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が、 ㊦ 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政省令等で定める基準に適合していない ㊧ 火災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政省令等によって定める基準に適合していない ㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する と認められる場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。
B-3案	● 原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。
C案	● 【A案】及び【B案】とは別に、区分所有者全員の合意により、多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

(注1) 【A案】を採る場合には、原則的な多数決割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げた上で、その特則として、【B案】の要件を満たすときは、多数決割合を【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

(注2) 【B案】は、いずれも択一的なものではなく、両立し得るものである。

(注3) いずれの案についても、本文とは別に、多数決の割合を過半数に引き下げる考え方もある。

(注4) 別途、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することを可能とする仕組みにつき、建替え決議の円滑化という観点からも検討する。

## 論点

- 法制審議会等における建替え決議要件（単棟）の見直しの検討状況を踏まえ、マンションの建替え実務の観点から留意すべき事項はあるか。

## ⑨法制審議会等における区分所有建物の再生円滑化に係る検討状況 ～建替え決議要件の緩和(団地)～

- 区分所有法制に関する研究報告書（令和4年9月区分所有法制研究会）中の「団地内建物の建替え等を円滑化する仕組み」（抄）  
＜団地一括建替えの全体要件＞

A案	● 多数決の割合を区分所有者及び議決権の【4分の3】【3分の2】以上に単純に引き下げるものとする。
B案	● 団地内の建物の全部について、次のア又はイの客観的事由がある場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。 ア 建築完了時から相当の長期間が経過したものと法令で定める一定の年数を経過したこと イ ①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政省令等によって定める基準に適合していない ②火災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政省令等によって定める基準に適合していない ③外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められること ● また、団地内の建物の全部について、次の(ウ)の客観的事由がある場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。 ウ 政令で指定された災害により大規模一部滅失をしたこと
C案	● 団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

### ＜団地一括建替えの各棟要件＞

A-1案	● 多数決の割合を【過半数】に単純に引き下げるものとする。
A-2案	● 各棟要件を単純に撤廃するものとする。
B-1案	● 全体要件の【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件の賛成の割合を【過半数】に引き下げるものとする。
B-2案	● 全体要件の【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件を撤廃するものとする。
C案	● 団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げ、又は撤廃することができるものとする。
D案	● 各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする。

（注1）全体要件・各棟要件のいずれについても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの対象とする方向で引き続き検討すべきである。

（注2）全体要件の【A案】～【C案】の多数決の割合については、一定割合の反対がないことを要件とする考え方もある。

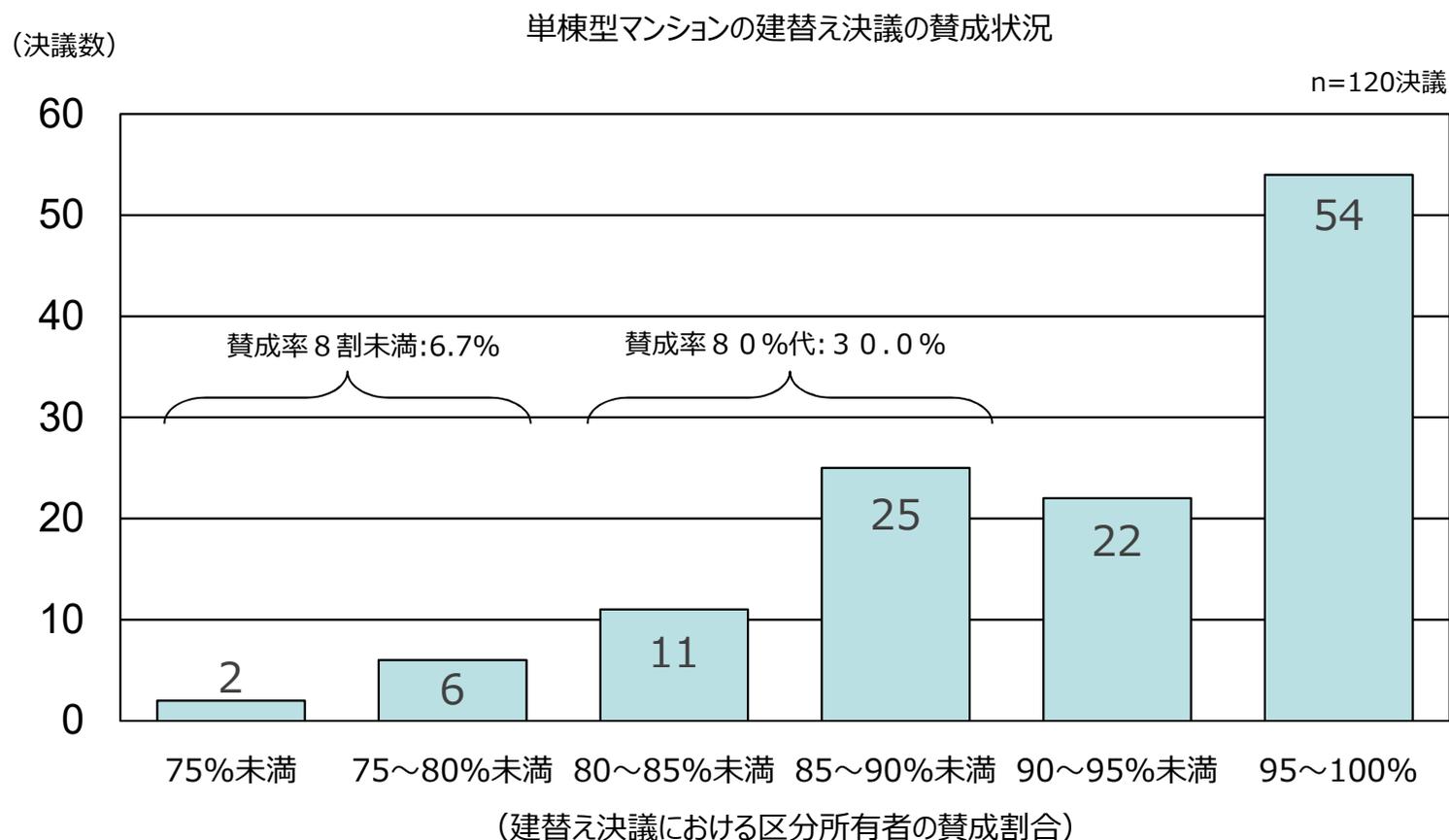
（注3）全体要件の割合を、単純に【過半数】に引き下げる案については、慎重に検討すべきである。

## 論点

- 法制審議会等における建替え決議要件（団地）の見直しの検討状況を踏まえ、マンションの建替え実務の観点から留意すべき事項はあるか。

# 建替え決議の状況①

- 国土交通省が実施したアンケート調査によると、建替え決議 120 件のうち、賛成率が 4 / 5 未満（80%未満）の決議は、約 7%となっている。
- 建替え実務の現場では、合意形成を十分に行い、決議が可決される見込みがある状態で建替え決議を実施していることから、多くの事例で決議が成立している。

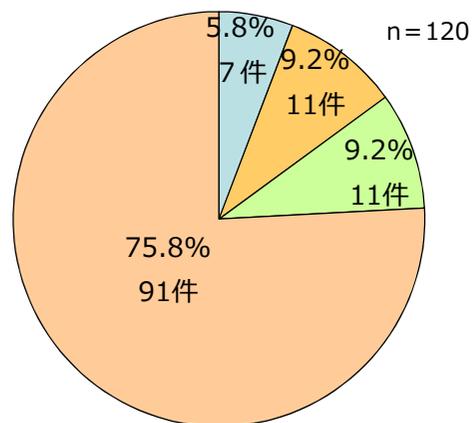
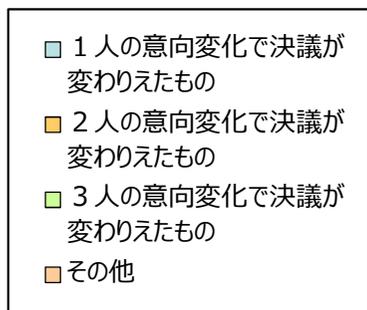


※ 単棟型マンション建替え事例について、関係事業者向けに、建替え決議の実施状況に関するアンケートを実施。回答があった事例について分析。

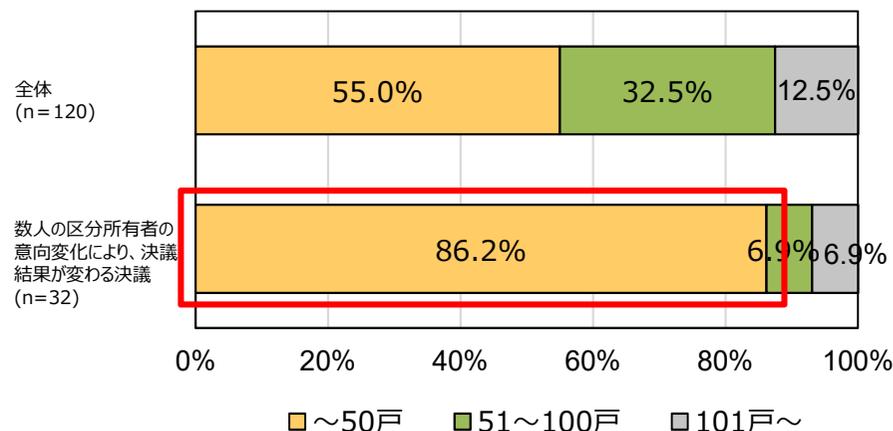
## 建替え決議の状況②

- 小規模なマンションにおいては、少数の区分所有者が賛成・反対の意向を変更すると、決議の結果（可決・否決）が変わるケースが一定割合存在。また、大規模なマンションにおいては、建替推進決議から、建替え決議までに要する期間が長期化する傾向にあるなど、建替え決議要件を満たすことは容易でない。

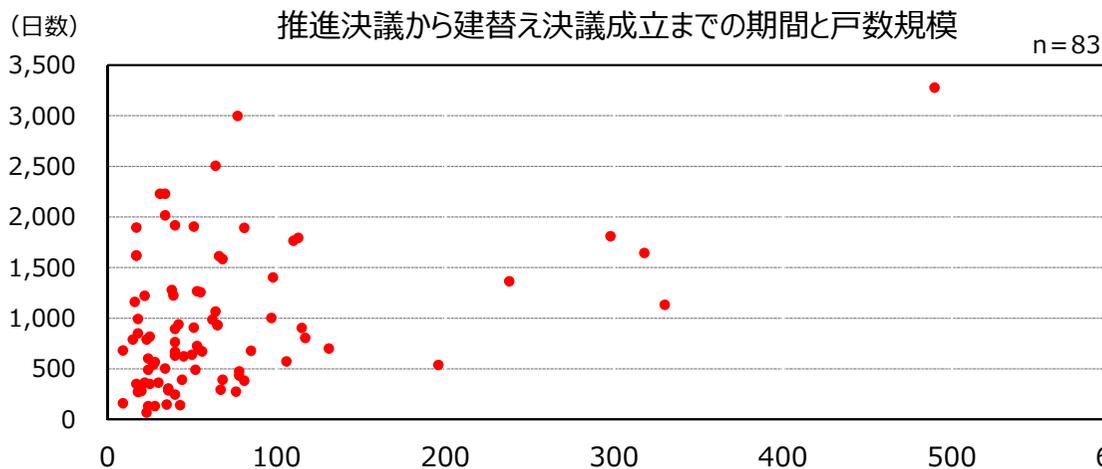
数人の区分所有者の意向の変更により  
決議結果が変わる決議



戸数規模別の内訳



【出典】：国土交通省調査（2022.10）

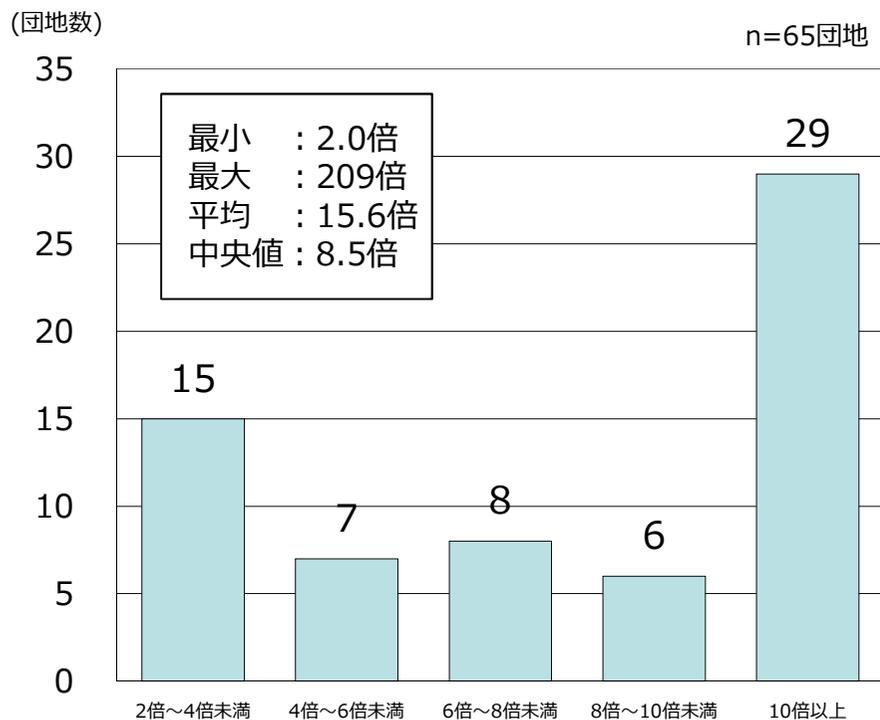


【出典】：国土交通省調査（2022.11）

# 団地型マンションにおける棟別決議の状況

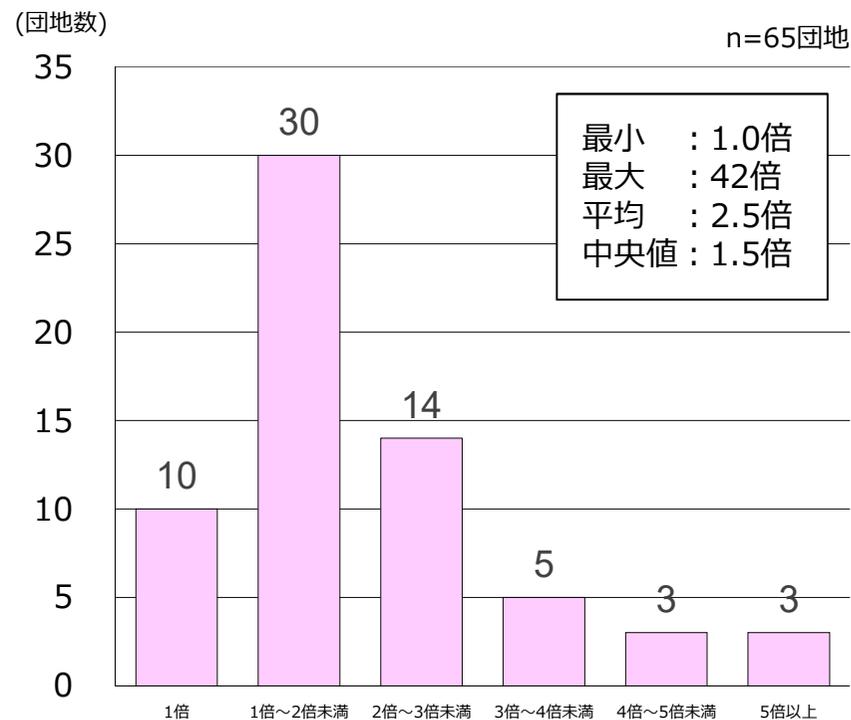
- 団地型マンションの一括建替えの実績によると、全体決議と比較して棟別決議では、1の区分所有者が決議に与える影響度合いが大きく、平均で15.6倍となっている。
- また、同一団地内の各棟決議間においても、1の区分所有者が決議に与える影響度合いに差が見られ、平均2.5倍となっている。

全体決議と棟別決議における1の区分所有者が決議に与える影響度合いの比



※ 1 住戸、1 区分所有者と仮定し、全体決議における1の区分所有者あたりの影響度合い（100%÷全住戸数）と、棟別決議における1の区分所有者あたりの影響度合い（100%÷棟戸数）の最大値を比較。

同一団地内の各棟別決議における1の区分所有者が決議に与える影響度合いの比



※ 1 住戸、1 区分所有者と仮定し、棟別決議における最小の1の区分所有者あたりの影響度合いと、最大の1の区分所有者あたりの影響度合いを比較。

## ⑨法制審議会等における区分所有建物の再生円滑化に係る検討状況 ～建替え決議がされた場合の賃借権の取扱い～

### ■ 区分所有法制に関する研究報告書（令和4年9月区分所有法制研究会）中の「建替え決議された場合の賃借権等の消滅」（抄）

A案	● 建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の賃貸借は終了するものとするが、建替え決議から賃貸借の終了時期までの期間は【6か月】を下ってはならないものとする。
B案	● 建替え決議があったときは、一定の請求権者は、専有部分の賃借人に対し、一定の手続により、補償金を支払って賃借権消滅請求をすることができ、一定の時点で賃借権は消滅するものとする。
C案	● 建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、正当事由等に関する借地借家法（平成3年法律第90号）の規律（第26条第2項、第27条第2項、第28条）は、適用しないものとする。

（注1）【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

（注2）【A案】及び【B案】については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても同様の規律を設けるという考え方がある。

### 論点

- 法制審議会等における借地権消滅の検討状況を踏まえ、マンションの建替え実務の観点から留意すべき事項はあるか。

## (参考)マンション建替円滑化法における建替事業とマンション敷地売却事業の補償の考え方

建替え事業	マンション敷地売却事業
<p>■ 建替え事業における借家人に対する補償の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ マンション建替え事業では、<u>借家人に対する通損補償に対する規定はなく、原則として各権利者間における個別の対応。</u></li> <li>○ 借地借家法において、賃貸借の解約の申入れ等を行う際には、正当事由が必要とされており、<u>正当事由の補充要因として、立退料</u>が考えられるところ。<u>立退料に定まった算定方法はなく、裁判所の裁量</u>で、事案に応じて、移転のための実費・損失の補償額や借家権価格などを考慮して、様々な方法により算出されている。</li> </ul> <p>(参考) 立退料算定方法の例 (「(改訂版)建物賃貸借 (大成出版社)」を参考に記載。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 居住用賃貸借では、<u>移転のための実費及び移転に伴って生じる損失を基準として算出する方式 (実費・損失方式)</u> が一般的に用いられている。</li> <li>○ 具体的には、<u>引越しその他の移転費用、転居後の賃料と現賃料との差額</u>、事業用建物では、これらに加え、従前建物に投下した資本の回収分、保証金等の事業開始のための初期費用、休業補償、営業減収などが想定される。</li> <li>○ 裁判例 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引越し料その他の移転実費、転居後の賃料と現賃料の差額の2年分程度を基準として、その他本件に現れた事情を総合的に考慮して算出する額</li> <li>・ 移転に伴う諸費用の補償に見合う額とするのが相当というべきであり、1年分の賃料差額、1年分の営業減収に相当する額、保証金等の金利その他の移転の実費等の額</li> </ul> </li> </ul>	<p>■ マンション敷地売却事業における借家人に対する補償の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ マンション敷地売却事業では、賃借人に対して、<u>通損補償を行うことを規定。</u></li> <li>○ 同法施行規則において<u>具体的な補償項目を規定</u>しており、具体的な<u>算出方法は、用対連基準に準</u>じることとしている。</li> </ul> <p>&lt;補償項目&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動産移転料</li> <li>・ 営業廃止補償</li> <li>・ 営業休止補償</li> <li>・ 仮店舗補償</li> <li>・ 営業規模縮小補償</li> <li>・ 借家人補償</li> <li>・ 移転雑費</li> </ul>

## ⑩区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き

- 法制審議会において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについて検討が行われているところ。
- マンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議後の事業の円滑化を図るため、行政認可のプロセスなどを含め、建替え事業を安定的に進めるための事業手続きを定めているところ。

### ■ 法制審議会で議論が行われている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

売買等による所有者の変更
  建替え等による新たな建築物

<p><b>&lt;建物敷地売却制度&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;建物取壊し敷地売却制度&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;建物取壊し制度&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;再建制度&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;敷地売却制度&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;一棟リノベーション工事&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事</li> </ul>	
<p><b>&lt;（参考）建替え（区分所有法）&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者及び議決権の各 4 / 5 以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度</li> </ul>	
<p><b>&lt;（参考）マンション敷地売却事業（マン建法）&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者及び議決権の各 4 / 5 以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度</li> </ul>	

### 論点

- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが創設された場合、それらの事業を安定的に進めるための事業手続きを検討するにあたり、留意すべき事項はあるか。

# 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに関する事業手続き(たたき台)



※ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについては、法制審議会における議論を踏まえ変更の可能性があるため、事業手続きの検討にあたっては、これらの動向を踏まえながら検討を行っていく必要がある。