

(別紙)

マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則(案)について

平成14年12月3日
国土交通省住宅局市街地建築課

1. 制定の背景

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容とするマンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「法」といいます。)が、第154回国会において成立し、平成14年6月19日に公布されたところです(平成14年法律第78号)。

今般、法の施行に伴い、定款記載事項のうち国土交通省令(以下「省令」といいます。)で定める事項、組合の設立認可の申請手続、事業計画の記載事項、認可基準のうち省令で定める事項等について定めるためにマンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則を制定することとします。

2. マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則案

第1 施行者

定款、規準又は規約の記載事項のうち省令で定める事項は、審査委員に関する事項及び会計に関する事項とする。

組合設立の認可を申請しようとする者は定款及び事業計画を、個人施行の認可を申請しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を認可申請書とともに提出しなければならないものとする。

組合設立の認可申請書の添付書類は、以下のとおりとする。

- ・認可を申請しようとする者が施行マンションとなるべきマンションの建替え合意者であることを証する書類
- ・法第9条第2項の同意を得たことを証する書類
- ・施行マンションとなるべきマンションについての建替え決議の内容を記載した書類

個人施行の認可申請書の添付書類は、以下のとおりとする。

- ・認可を申請しようとする者が施行マンションとなるべきマンションの区分所有者であるときはその旨を証する書類
- ・認可を申請しようとする者が法第45条第2項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
- ・施行マンションとなるべきマンションに建替え決議があるときは、当該マンションについての建替え決議の内容を記載した書類とする。

事業計画における記載事項は、それぞれ以下のとおりとする。

- ・施行マンションの状況・・・規模、構造及び設備、竣工年月日並びに維持管理の状況
- ・施行マンションの敷地の区域・・・施行マンション敷地位置図及び施行マンション敷地区域図
- ・施行マンションの住戸の状況・・・住戸の数、住戸の規模、構造及び設備並びに住戸の維持管理の状況
- ・施行再建マンションの設計の概要・・・各階平面図及び2面以上の断面図
- ・施行再建マンションの敷地の区域・・・施行再建マンション敷地区域図（個人施行の場合のみ）

認可基準のうち、省令で定める施行マンションの住戸の数は、5とする。

認可基準のうち、省令で定める施行再建マンションの住戸の数は、5とする。

認可基準のうち、省令で定める住戸の規模、構造及び設備に基準は、以下のとおりとする。

- ・各戸の専有部分の床面積が50㎡（単身者用の住戸にあつては25㎡）以上であり、かつ、2以上の居住室を有すること。
- ・耐火構造又は準耐火構造の住宅であること。
- ・各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること。

組合員名簿の記載事項のうち、省令で定める事項は、マンションの一の専有部分が数人の共有に属する場合における当該専有部分の代表者の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに組合員名簿の作成又は変更の年月日とする。

参加組合員が納付すべき負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数等負担金の納付に関する事項は定款で定めるものとともに、分担金の額は、参加組合員の納付する負担金の額等を考慮して、賦課金の額と均衡を失しないように定めるもの等とする。

施行者の変動により、届出をしようとする施行者は、施行者変動届出書に、当該変動の要因である承継があつたことを証する書面を添付して、都道府県知事に提出しなければならないものとする。

第2 マンション建替事業

権利変換手続開始の登記がなされた権利の処分について承認を得ようとする者は、権利処分承認申請書に印鑑証明を添付して施行者に提出しなければならないものとする。

権利の変換を希望しない旨の申出をしようとする者は、権利変換を希望しない旨の申出書に自己が施行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ることを証する書面を添付して、借家権の取得を希望しない旨の申出をしようとする者は、借家権の取得を希望しない旨の申出書に、自己が施行マンションについて借家権を有する者であることを証する書面を添付して、施行者に提出しなければならないものとする。

権利変換計画の認可を申請しようとする施行者は権利変換計画に、権利変換計画の変更の認可を申請しようとする施行者は権利変換計画のうち変更に係る事項に、以下の書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事に提出しなければならないものとする。

- ・ 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
- ・ 認可を申請しようとする施行者が組合である場合においては、権利変換計画の決定又は変更についての総会の議決を経たことを証する書類及び施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）の同意を得たことを証する書類
- ・ 認可を申請しようとする施行者が個人施行者である場合においては、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得たことを証する書類
- ・ 法第61条第2項の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類

権利変換計画における施行再建マンションの配置設計は配置設計図を作成して、その他の部分は権利変換計画書を作成して定めなければならないものとする。

権利変換計画のうち国土交通省令で定める事項は、補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法並びに施行再建マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる施行再建マンションの共用部分の持分とする。

施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用の額を施行再建マンションの専有部分の床面積等に応じて按分した額（以下「費用の按分額の概算額」という。）を償い、かつ、近傍同種の建築物の区分所有権の取引価格等を参酌して定めた当該区分所有権の見込額を超えない範囲内の額とする。

施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。

施行再建マンションの部分の標準家賃の概算額は、費用の按分額の概算額の償却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失

をうめるための引当金並びに公課を加えたものとする。

借家条件の裁定の申立てをしようとする者は、裁定申立書を施行者に提出しなければならないものとし、施行者は裁定前に当事者双方の意見を聴かなければならないもの等とする。

第3 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

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住戸（以下「居住不適当住戸」という。）の基準は、表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる表(に)欄に定める評点を表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点（その合計した評点が評定区分ごとの表(ほ)欄に掲げる最高評点を超えるときは、その最高評点）を合算したものが100以上であるものとする。

(い)		(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高 評点
一	地震に対する安全性の程度（二の項に係るものを除く。）	(-)柱、はり、耐力壁その他地震に対する安全性の確保に係る部材	イ 地震に対する安全性が不足しているもの（構造の劣化又は破損によるものを除く。）	30	55
			ロ 地震に対する安全性が著しく不足しているもの（構造の劣化又は破損によるものを除く。）	55	
二	構造の劣化又は破損の程度	(-)床	たわみ若しくは変形が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	25	80
		(二)基礎、柱、はり、耐力壁その他地震に対する安全性の確保に係る部材	イ 変形若しくは不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	40	
			ロ イに掲げる現象が著しいもの	80	
		(三)外壁	外壁の仕上げ材料の剥落が多くあるもの	25	
		(四)屋根	たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出し腐食しているもの	25	
		(五)漏水又は雨もり	その原因を特定できない漏水又は雨もりが著しいもの	25	
三	防火上又は避難上の構造	(-)外壁、開口部等	外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	60
		(二)防火区画、界壁等	防火上必要な防火区画、界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(三)廊下、階段等	廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	30	

法第102条第1項の国土交通省令で定めるマンションの基準は、以下のとおりとする。

- ・マンションにおける居住不適當住戸の戸数が50戸以上であること
- ・マンション内の住戸の数に対する居住不適當住戸の戸数の割合が8割以上であること

賃借人居住安定計画の認定を申請しようとする者は、賃借人居住安定計画認定申請書に、勧告マンションの位置を表示した付近見取図等を添付して、転出区分所有者居住安定計画の認定を申請しようとする者は、転出区分所有者居住安定計画認定申請書に、勧告マンションの位置を表示した付近見取図等を添付して、市町村長に提出するものとする。

市町村借上住宅の家賃の減額に要する費用の国の補助割合を2分の1とする入居者の所得の基準は32万2千円とし、入居者の所得金額は過去1年間における所得金額の合計から入居者の状況に応じ一定の額を控除した額を12で除して算出するものとする。

認定賃貸人は、認定賃貸住戸の居住者が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移転を申し出たときは、遅滞なく、その者に移転料を支払わなければならないものとする。

第4 その他

公告の方法、権限の委任等について所要の規定を設けるものとする。

本省令は、法の施行の日（平成14年12月18日）から施行するものとする。