

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）

（平成14.6.19）最近改正 令和2.6.24 法62号

（目 的）

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、マンション敷地売却事業及び敷地分割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、老朽化したマンションの損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とされています。

1. 除却の必要性に係る認定等

（1）除却の必要性に係る認定（法第102条第1項）

マンションの管理者等（区分所有法の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法の規定による集会において指定された区分所有者）又は区分所有法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、建築基準法に規定する特定行政庁に対し、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ます。

（2）認定の基準（法第102条第2項）

特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとされています。

- 一 地震に対する安全性が基準に適合していないと認められるとき。
- 二 火災に対する安全性が基準に適合していないと認められるとき。
- 三 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基準に該当すると認められるとき。
- 四 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして基準に該当すると認められるとき。
- 五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の基準に適合していないと認められるとき。

（3）要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力（法第103条）

前条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りません。

（4）容積率の緩和（法第105条）

耐震性不足及び外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるものやバリアフリー性能が確保されていない等により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されています。

2. マンション敷地売却決議等

（1）区分所有者集会の特例（法第106条）

第102条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）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ます。

（2）マンション敷地売却決議（法第108条）

特定要除却認定を受けた場合において、特定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5分の4以上の多数で、当該特定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。)をすることができます。

(3) 買受計画の認定(法第109条)

マンション敷地売却決議が予定されている特定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った場合にこれを買受けようとする者は、当該特定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特定要除却認定マンション(以下「決議特定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(決議特定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っせんをいう。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ます。

(4) マンション敷地売却決議の届出(法第112条)

認定買受人は、マンション敷地売却決議があったときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければなりません。

3. 敷地分割決議等

(1) 団地建物所有者集会の特例(法第115条の2)

特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地(当該特定要除却認定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)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者(以下「特定団地建物所有者」という。)は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会を開くことができます。

(2) 敷地分割決議(法第115条の4)

特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議(敷地分割決議)をすることができます。