

この法律案要綱は、国土交通省作成した要綱をもとに、横書きに改めたほか、一部編集を行っているので、原文と相違している場合があることに留意されたい。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律案要綱

第一 目的

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こと。(第1条関係)

第二 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ものとする。(第3条関係)

第三 基本方針

一 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、これを公表しなければならないものとする。

二 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。

- 1 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
- 2 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 3 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
- 4 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
- 5 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項
- 6 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
- 7 その他マンションの建替えの円滑化等に関する事項 (第4条関係)

第四 マンション建替事業の施行者

マンション建替組合及びマンションの区分所有者又はその同意を得た者(以下「個人施行者」という。)は、マンション建替事業を施行することができるものとする。(第5条関係)

第五 マンション建替組合

一 マンション建替組合(以下「組合」という。)は、法人とすること。(第6条関係)

二 建物の区分所有等に関する法律第64条の規定により同法第62条の建替え決議の内容によりマンションの建替え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、その後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。)は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができることとし、この場合、申請者は建替え合意者

の4分の3以上の同意（同意した者の同法第38条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の4分の3以上となる場合に限る。）を得なければならないものとする。（第9条関係）

三 都道府県知事は、二の認可の申請があつたときは、市町村長に、当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならないものとし、施行マンション等について権利を有する者から当該事業計画について意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、必要な措置を講じなければならないものとする。（第11条関係）

四 都道府県知事は、二の認可の申請があつた場合において、定款又は事業計画の決定手続又は内容等が法令に違反するものではなく、施行マンション及び施行再建マンションの住戸の数、施行再建マンションの規模、構造及び設備等が一定の基準に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ものとする。（第12条関係）

五 組合は、・の認可により成立し、都道府県知事は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとする。（第13条及び第14条関係）

六 組合は、・の公告の月から2月以内に、建替えに参加しない区分所有者に対し、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ものとする。（第15条関係）

七 施行マンションの建替え合意者はすべて組合の組合員とするとともに、事業に参加することを希望する者を参加組合員とすることができるものとする。（第16条及び第17条関係）

八 その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項に関し、所要の規定を設けるものとする。（第18条から第43条まで関係）組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の適用について、特例措置を設けるものとする。（第44条関係）

第六 個人施行者

一 個人施行者としてマンション建替事業を施行しようとする者は、施行マンションとなるべきマンション等について権利を有する者の同意を得て、規準又は規約及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないものとする。（第45条関係）

二 都道府県知事は、一の認可の申請があつた場合において、定款又は事業計画の決定手続又は内容等が法令に違反するものではなく、施行マンション及び施行再建マンションの住戸の数、施行再建マンションの規模、構造及び設備等が一定の基準に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ものとする。（第48条関係）

三 都道府県知事は、・の認可をしたときは、遅滞なく、施行者の氏名又は名称等を公告しなければならないものとする。（第49条関係）

四 その他施行者の変動、権利義務の移転、審査委員、事業の廃止及び終了等に関し、所要の規定を設けるものとする。（第50条から第54条まで関係）

第七 権利変換手続

一 権利変換手続の開始

イ 施行者は、第五の五又は第六の三の公告等があつたときは、遅滞なく、登記所に、

施行マンションの区分所有権等について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があった後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権等を有する者は、これらの権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならないものとする。 (第55条関係)

ロ 第五の五又は第六の三の公告等があったときは、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は借家権を有する者は、その公告があった日から起算して30日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望しない旨を申し出ることができるものとする。 (第56条関係)

二 権利変換計画

イ 施行者は、施行マンション等について権利を有する者の同意を得て、権利変換計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないものとし、この場合において、担保権者等については、その同意を得ることができない理由等を添えて認可を申請することができるものとする。 (第57条関係)

ロ 権利変換計画においては、施行再建マンションの配置設計、事業施行前後の権利の内容、権利変換期日等について定めるものとする。 (第58条第1項関係)

ハ 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、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ものとする。 (第64条関係)

ニ その他権利変換計画の作成の基準等に関し、所要の規定を設けるものとする。 (第58条第2項から第63条まで関係)

三 権利の変換

イ 施行者は、二イの認可を受けたとき等は、遅滞なく、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ものとする。 (第68条関係)

ロ 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得するものとする。 (第70条関係)

ハ 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権は、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得するとともに、施行マンションについて借家権を有していた者は、施行再建マンションの部分について借家権を取得するものとする。 (第71条関係)

ニ 施行マンションの区分所有権等について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権等の上存するものとする。 (第73条関係)

ホ 施行者は、権利変換期日後、遅滞なく、施行再建マンションの敷地につき、権利変換後の土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もの

すること。(第74条関係)

- ヘ 施行者は、施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの等に対し、その補償として、権利変換期日までに、補償金を支払わなければならないものとする。(第75条関係)

四 施行マンション等の明渡し

施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション等を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができることとする。同時に、当該明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続させることができるものとする。(第79条及び第80条関係)

五 工事完了等に伴う措置

イ 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を公告し、施行再建マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならないものとする。(第81条関係)

ロ 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション等について必要な登記を申請しなければならないものとする。(第82条関係)

ハ 権利変換計画において施行再建マンションの区分所有権が与えられるように定められた者と借家が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならないものとし、イの公告の日までに、当該協議が成立しないときは、施行者は、家賃の額等について裁定することができるものとする。同時に、当該裁定に不服がある者は、訴えをもってその変更を請求することができるものとする。(第83条関係)

ニ 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、施行再建マンションの区分所有権等の価額を確定し、当該価額と当該権利とを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権等の価額との差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとする。(第84条及び第85条関係)

第八 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

施行者並びに国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保等に努めなければならないものとする。(第90条関係)

第九 マンション建替事業の監督等

施行者に対する監督、資金の融通等及び技術的援助の請求について所要の規定を設けるものとする。(第97条から第101条まで関係)

第十 危険又は有害なマンションの建替えの促進のための特別の措置

一 市町村長は、保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンション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ものとする。(第102条関係)

二 当該勧告を受けたマンション（以下「勧告マンション」という。）の賃借人又は転出区分所有者等は、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ものとする。（第103条関係）

三 勧告マンションの住戸の賃貸人は、勧告マンションの施行者等と共同して、当該住戸の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、勧告マンションの施行者等は、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ものとする。（第104条及び第112条関係）

四 市町村長は、三の認定の申請があつた場合において、その規模、構造及び設備並びに家賃が妥当な水準の代替住宅が、賃貸人等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等一定の基準に適合すると認めるときでなければ認定をしてはならないものとする。（第105条関係）

五 認定を受けた賃借人居住安定計画又は転出区分所有者居住安定計画に代替住宅として位置付けられた公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第2項に規定する賃貸住宅、高齢者の居住の安定の確保に関する法律第49条第1項に規定する賃貸住宅及び市町村が勧告マンションの賃借人又は転出区分所有者に転貸するために借り上げた住宅（以下「市町村借上住宅」という。）について、入居の特例、家賃の減額等の措置を講ずるものとする。（第118条から第121条第2項まで関係）

六 市町村が、四により市町村借上住宅の家賃の減額を行ったときは、国は、その減額に要する費用の一部を補助することができるものとする。（第121条第3項関係）

七 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の賃貸人は、賃借人に移転料を支払わなければならないこととするとともに、当該移転料の支払いに要する費用について市町村及び国が補助することができるものとする。（第122条及び第123条関係）

八 認定を受けた賃借人居住安定計画に係る賃貸住戸の賃貸人が当該住戸について賃貸借の更新の拒絶の通知又は解約の申し入れをする場合においては、借地借家法第28条等の規定は、適用しないものとする。（第124条関係）

第十一 雑則

不服申立て、都道府県知事の権限に属する事務に係る大都市等の特例等について所要の規定を設けるものとする。（第125条から第131条まで関係）

第十二 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。（第132条から第141条まで関係）

第十三 その他

その他所要の規定の整備を行うものとする。

第十四 附則

一 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内で政令で定める日から施

- 行するものとする。 (附則第1条関係)
- 二 その他経過措置等について所要の規定を設けるものとする。 (附則第2条及び第3条関係)