

平成14年12月19日
国住街第103号

都道府県知事
指定都市の長
中核市の長
特例市の長

殿

国土交通省住宅局長

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行について

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）は平成14年6月19日に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令（平成14年政令第367号。以下「令」という。）は平成14年12月11日に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「規則」という。）は平成14年12月17日にそれぞれ公布され、平成14年12月18日から施行されたところである。また、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（平成14年国土交通省告示第1108号。以下「基本方針」という。）は、平成14年12月19日に公表されたところである。

法は、法人格を有するマンション建替組合（以下「組合」という。）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して制定されたものであり、その施行に当たっては、その立法趣旨に従い、法の円滑かつ適切な運用を図ることが重要である。

したがって、下記事項に留意し、マンションの管理組合、区分所有者等の建替え関係者に対して、広くその趣旨及び内容の周知を図り、法の普及に努めるとともに、住宅、建築、都市関係部局の連携を図ることにより、法の円滑かつ適切な運用を図られるようお願いする。

また、都道府県におかれては、貴管下市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第1 基本方針

法第4条第1項に基づき国土交通大臣が定めた基本方針は、法に基づくマンション建替事業にとどまらず、その他のマンションの建替えに関する事業も対象として、マンションの建替えの当事者たる区分所有者及びその協力者たる専門家等が、マンションの建替えを進めるに当たって留意すべき事項、地方公共団体及び国がマンションの建替えに関し必要な施策を講ずる際に留意すべき事項等を示したものであること。

なお、法第12条第9号に規定する組合の設立の認可基準等において、「その他基本方針に照らして適切なものであること。」とされているところであるが、その趣旨は、基本方針に示された各事項を事業計画等に取り入れることを義務付けるものではなく、当該各事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意すること。

また、法第90条第1項及び第2項に規定する賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務において、施行者並びに国及び地方公共団体は、基本方針に従って、居住の安定の確保等に努めなければならないとされているところであるが、その趣旨は、これらの者が努めるべき居住の安定の確保等の内容を基本方針第五の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において示された内容を踏まえたものとするにあり、これらに留意すること。

これらを踏まえ、マンションに関する適切かつ円滑な施策の推進に努めること。

第2 マンションの建替えに関する情報提供、相談体制の整備

(1) 相談窓口等の整備

イ マンションの建替えに関する窓口を担当する部署を広報するとともに、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する情報提供及び相談体制の整備に努めること。

ロ 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者（以下「組合等」という。）は、法第101条に基づき、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長（以下「国土交通大臣等」という。）に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のために、それぞれマンション建替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とされているところであり、国土交通大臣等が組合等から当該技術的援助を求められた場合には、相談窓口その他の担当部署において、誠意をもった対応を心がける必要があること。

また、当該事務に関する国土交通大臣の権限については、地方整備局長、北海道開発局長及び沖縄総合事務局長に委任されていることに留意すること。

(2) 支援制度等に関する情報提供

イ 基本方針第二2八及び二に基づき作成した「マンションの建替えに向けた合意形成の進め方に関するマニュアル」及び「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」の普及に努めること。

ロ マンションの建替えのための補助制度、融資制度その他の支援制度に関する情報提供に努めること。

(3) 専門家の活用のための連携体制の整備

マンション管理、建築、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有するマンション管理士、一級建築士その他の専門家について組合等による活用が円滑にできる

よう、地方公共団体において、マンション管理に関する団体、建築関係の団体、建築又は都市計画関係のコンサルタントの団体等との連絡体制の整備を図ること。必要に応じ、マンションの建替えに関するアドバイザーの派遣制度その他の支援制度の構築に努めること。

第3 マンション建替事業及びその他のマンションの建替えに関する事業の適切な実施

(1) マンション建替事業の認可の手続等

イ 法第9条第1項の組合の設立の認可、法第45条第1項の個人施行者によるマンション建替事業の施行の認可、法第57条第1項の権利変換計画の認可等に関する手続に当たっては、迅速かつ適切な処理に努めること。

その際、法第9条第1項の組合の設立の認可の申請、法第25条第1項の理事長の氏名等の届出、法第34条第1項の定款又は事業計画の変更の認可の申請、法第38条第4項の組合の解散の認可の申請、法第45条第1項の個人施行の認可の申請、法第50条第1項の規準又は規約及び事業計画の変更の認可の申請、法第51条第3項の施行者の変動の認可の申請、同条第6項の施行者の変動の届出及び法第54条第1項のマンション建替事業の廃止及び終了の認可の申請は、施行マンションとなるべきマンション又は施行マンションの所在地の市町村長を経由して行わなければならないとされていることに留意すること。特に、当該マンションが2以上の市町村の区域にまたがって所在する場合にあっては、当該マンションが所在する2以上の市町村長をそれぞれ経由する必要があることに留意すること。これは、認可公告の後に、法第14条第3項(法第34条第2項において準用する場合を含む。)又は第49条第3項(法第50条第2項において準用する場合を含む。)の規定に基づいて、当該マンションが所在する2以上の市町村長が図書の送付を受け公衆の縦覧に供する必要があること等の理由により規定されているものであること。

また、施行マンションとなるべきマンション又は施行マンションが、指定都市、中核市又は特例市(以下「指定都市等」という。)とその隣接する指定都市等以外の市町村の区域にまたがって所在する場合にあっては、前述の認可の申請等を行う場合には、指定都市等の長に対して申請するとともに、併せて隣接する指定都市等以外の市町村長を経由して都道府県知事に申請する必要があることに留意すること。

ロ 法第10条第2項において「事業計画は、建替え決議の内容に適合したものでなければならない。」とされているところであるが、この規定は、建替え決議を前提に組合が設立される観点から、建替え決議において定められる新たに建築する建物の設計の概要等に照らして、設計の概要等が著しく異なるものとなっていないことを確認するためのものであること。

ハ 法第45条第1項又は法第50条第1項の認可手続に当たっては、法第45条第2項(法第50条第2項において準用する場合を含む。)に規定する関係権利者の同意が得られていることの確認を適切に行うこと。その際、「その権利をもって認可を申請しようとする者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。」とされているところであるが、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗できない者とは、自己が同意を得なければならない者であると認可を申請しようとする者に主張できない者であり、具体的には、使用貸借、間借り、一時使用を行っている者等が考えられること。

また、法第45条第3項(法第50条第2項において準用する場合を含む。)において、「区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利(以下「区分所有権等以外の権利」という。)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、第一項の規定による認可を申請することができる。」とされているところであるが、区分所有権等以外の権利を有する者とは、先取特権、質権、抵当権等の権利を有する者が考えられること。

二 法第57条第1項後段（法第66条において準用する場合を含む。）の権利変換計画の認可手続に当たっては、法第57条第2項（法第66条において準用する場合を含む。）に規定する関係権利者の同意が得られていることの確認を適切に行うこと。その際、「その権利をもって施行者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。」とされているところであるが、その権利をもって施行者に対抗することができない者とは、自己が同意を得なければならない者であると施行者に主張できない者であり、具体的には、使用貸借、間借り、一時使用を行っている者等が考えられること。

法第57条第3項（法第66条において準用する場合を含む。）において、「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は、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。」とされているところであるが、損害を与えないようにするための措置とは、損害賠償責任保険又は履行保証保険の付保、必要額の供託等が考えられること。

法第57条第4項（法第66条において準用する場合を含む。）において「区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。」とされているところであるが、区分所有権等以外の権利を有する者とは、先取特権、質権、抵当権等の権利を有する者が考えられること。

（2）権利の変換

権利変換計画においては、施行マンションの従前居住者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権の価額とこれらの権利に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額に著しい差額が生じないこととする旨のいわゆる等価原則を採用していないことから、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額に差が生じる場合があることを前提に、その差額は法第85条の清算金の徴収又は交付によって調整することとしていることに留意すること。

（3）隣接施行敷地

隣接施行敷地を含めたマンション建替事業を個人施行により施行する場合にあっては、法第48条第3号の認可基準において「隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。」とされている。この規定は、隣接施行敷地に建築物等が存在している場合に、マンション建替事業の事業外において、当該建築物等の除却費を隣接施行敷地所有者等が負担することにより、施行マンションと合わせて当該建築物等を一括して施行者が除却する手法については許容していることに留意すること。

なお、建物の区分所有等に関する法律及び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（平成14年法律第140号）により、建替え決議における敷地の同一性要件の緩和に伴い、組合についても、隣接施行敷地を含めたマンション建替事業の施行が可能となるが、同法施行までの間は、組合は隣接施行敷地を含めたマンション建替事業の施行ができないことに留意すること。

(4) 仮住居対策

マンション建替事業及びその他のマンションの建替えに関する事業（以下「マンション建替事業等」という。）の施行に伴い必要となる再建マンションの建設期間中の仮住居の確保は、施行者等の責務により行うことが原則であるが、地方公共団体においても、地域の実情を踏まえつつ、適宜、公営住宅等公共賃貸住宅の活用やその他の多様な支援を行うための必要な措置を講ずるよう努めること。

(5) 支援措置

イ 区分所有者の建替えへの参加を促すとともに、マンション建替事業等の円滑な実施が可能となるよう、調査設計計画費、建設費等の負担の軽減を図るため、優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日建設省住街発第63号）の「マンション建替タイプ」による国庫補助の活用のための要綱の整備等その他必要な措置を講ずるよう努めること。

ロ 組合等の施行者が、組合再開発促進基金に基づく建設資金等に係る債務保証制度を活用できるよう、地方公共団体が保証料の2分の1を負担するため必要な措置を講ずるよう努めること。

(6) 既存不適格マンションの建替えの円滑化

既存不適格マンションの建替えを円滑に行うことができるよう、建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2第1項に規定するいわゆる総合設計制度による建築物の容積率制限又は建築物の高さ制限の緩和をはじめ、建築基準法第56条の2第1項ただし書の日影規制に係る特例許可制度等の活用など弾力的な対応に努めること。

(7) 団地型マンションの建替えの円滑化

団地型マンションの建替えが円滑に行うことができるよう、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく地区計画制度の活用等により良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等適切な対応に努めること。

また、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項に規定するいわゆる一団地の総合的設計又は同条第2項に規定するいわゆる連担建築物設計制度の認定を受けている団地について、当該認定を受けている区域の変更を伴わず、一部又は全部のマンションを建替える場合にあっては、同法第86条の2第1項の認定が必要となるが、当該認定の申請に際しては、同法第86条第6項の規定により公告された対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の同意を要するものではないことに留意すること。

第4 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

(1) 従前居住者用住宅対策

イ マンションの建替えを円滑に進めていくためには、高齢等の理由により転出する賃借人及び区分所有者の居住の安定の確保が重要であること。

ロ 地域の住宅事情等を勘案し、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居、民間賃貸住宅の活用等による都市再生住宅制度での対応等多様な支援に努めること。

(2) 都市再生住宅制度の活用

都市再生住宅制度においては、住宅市街地整備総合支援事業制度要綱（平成10年4月8日建設省住市発第13号）等に基づき、民間賃貸住宅の借上げに伴う家賃

減額に対する補助等の活用が可能とされているところであり、当該補助制度の活用が図られるよう補助要綱の整備等必要な措置に努めること。

第5 保安上危険又は衛生上有害な状況にあるマンションの建替えの促進

(1) 建替え勧告のための調査

法第102条第1項に規定する、市町村長が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て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制度の運用に当たっては、当該マンションの物理的な状況に加え、マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成に関する状況等を調査し、建替え勧告によって当該マンションの建替えが実施される可能性を総合的に勘案の上当該勧告を行うことが望ましいこと。

(2) 建替え勧告の要請

法第102条第2項においては、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、建替え勧告をするよう要請することができることとされているところであるが、当該要請がなされた場合においては、建替え勧告が居住不相当住戸の基準等に照らし適切に行われるべきことから、当該要請を行った区分所有者に対し、建替え勧告を行うため必要な資料の提出を求めることは可能と考えられること。

第6 大都市等の特例

法第128条及び令第30条の規定に基づき、法及び令中都道府県知事の権限に属する事務を指定都市等の長が行うこととされているところであるが、賃借人等転出者の居住安定のための公共賃貸住宅の活用、既存不適格マンションの建替えの円滑化のための措置、補助制度の活用等の点で都道府県知事との調整を要する場面が想定されるため、これらの事務の執行に際しては、都道府県知事と十分に調整を行うことが望ましいこと。

平成14年12月19日
国住街第104号

地方整備局長
北海道開発局長
沖縄総合事務局長 } 殿

国土交通省住宅局長

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行について

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）は平成14年6月19日に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令（平成14年政令第367号。）は平成14年12月11日に、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「規則」という。）は平成14年12月17日にそれぞれ公布され、平成14年12月18日から施行されたところである。また、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（平成14年国土交通省告示第1108号。）は、平成14年12月19日に公表されたところである。

法は、法人格を有する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して制定されたものであり、その施行に当たっては、その立法趣旨に従い、法の円滑かつ適切な運用を図ることが重要である。

法第101条においては、組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者（以下「組合等」という。）は、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のために、それぞれマンション建替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とされているところであり、当該事務に関する国土交通大臣の権限については、規則第54条の規定に基づき地方整備局長、北海道開発局長及び沖縄総合事務局長に委任されていることに留意されたい。組合等から当該技術的援助を求められた場合には、相談窓口その他の担当部署において、誠意をもった対応を心がける等当該事務の処理に当たり遺憾のないようにされたい。

なお、法の運用上の留意点等について、別添のとおり、都道府県知事等宛通知したので了知願いたい。