



ご存知  
ですか？

## マンションに住むということ No.4



東日本大震災、熊本地震。これから来るであろう南海トラフ巨大地震に首都直下地震  
そんなおそれが現実味を帯びている一方で、対策はどうかと見ると心配ばかりです。

区分所有法では、集会において区分所有者及び議決権総数の各5分の4以上の多数により建替え決議が  
でき、その決議では、再建建物の設計の概要等までは定められますが、区分所有法を使っての建替えはでき  
ません。そこで、マンションの建替え方法を具体的に定めたのがこの法律です。

### 3.「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下「円滑化法」)

建替えに合意した区分所有者は、マンション建替え組合を所定の手続きにより設立し、都道府県知事の認可  
を受けて建替え事業が施行され、その事業を円滑に実施するため組合は「法人」とされます。

また、国及び地方公共団体は、建替え事業の円滑化等を図るため、特に危険又は有害な状況にあるマンシ  
ョンの建替えを促進させる必要な施策を講じ、そのため住居を失う賃借人に対しては、居住の安定の確保に関  
する基本方針を定めなければならないとしています。

しかし、現実には610万戸ものストックのあるマンションのうち、旧耐震基準で建設されたものが100万戸以上  
もあり、この法律による建て替えはこれまで累計で300件にも足らず、耐震強度不足のマンションの建替え等の  
円滑化を図るべく、多数決によるマンション及びその敷地を売却できる制度も創設されました。

国土交通省も「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「耐震不足のマンションに  
係るマンション売却ガイドライン」を作成しました。

- ①「マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル」(H22/7 改定)
- ②「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」(H22/7 改定)
- ③「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」(H22/7 改定)
- ④「マンション建替え実務マニュアル」(H22/7 改定)
- ⑤「マンション耐震化マニュアル」(H22/7 改定)
- ⑥「団地型マンション再生マニュアル」(H22/7 作成)



そこで、円滑化法が平成26年に法律の名も含め一部変更されました。

- ①耐震性不足と認定されたマンションは、区分所有者等の4/5以上の賛成で、  
マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- ②決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、  
都道府県知事等の認定を受けることができることとし、これを決議で定める買受人の資格とする。
- ③決議合意者は、決議合意者等の3/4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びそ  
の敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- ④組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求  
できることとする。
- ⑤都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利  
用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借地権及び担保権は消滅する。
- ⑥組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払う  
とともに、借家権者に対して補償金を支払う。
- ⑦耐震性不足の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する。

