

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正について

1 マンションの建替えの円滑化等に関する法律の目的等

(1) 目的

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及びマンション敷地売却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その他の被害から国民の生命、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を目的とするものである。

(2) マンションの定義

この法律において規定されるマンションとは、二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住用に供する専有部分のあるものをいう。

2 法改正の趣旨

耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる必要があるため。

3 法改正の主な概要

- (1) 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、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。
- (2) 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。

4 関係条例等の規定整備

法改正により、特定行政庁の許可による容積率制限が可能となり、その際は建築審査会の同意が必要と定められている。

そこで、中野区建築審査会条例の改正を行う必要があるため、平成27年第1回定例会に提案する予定である。

また、関係部署との連携体制や必要な規程等の整備を順次行っていく予定である。

5 施行期日

平成26年12月24日

●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案

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

目的・背景

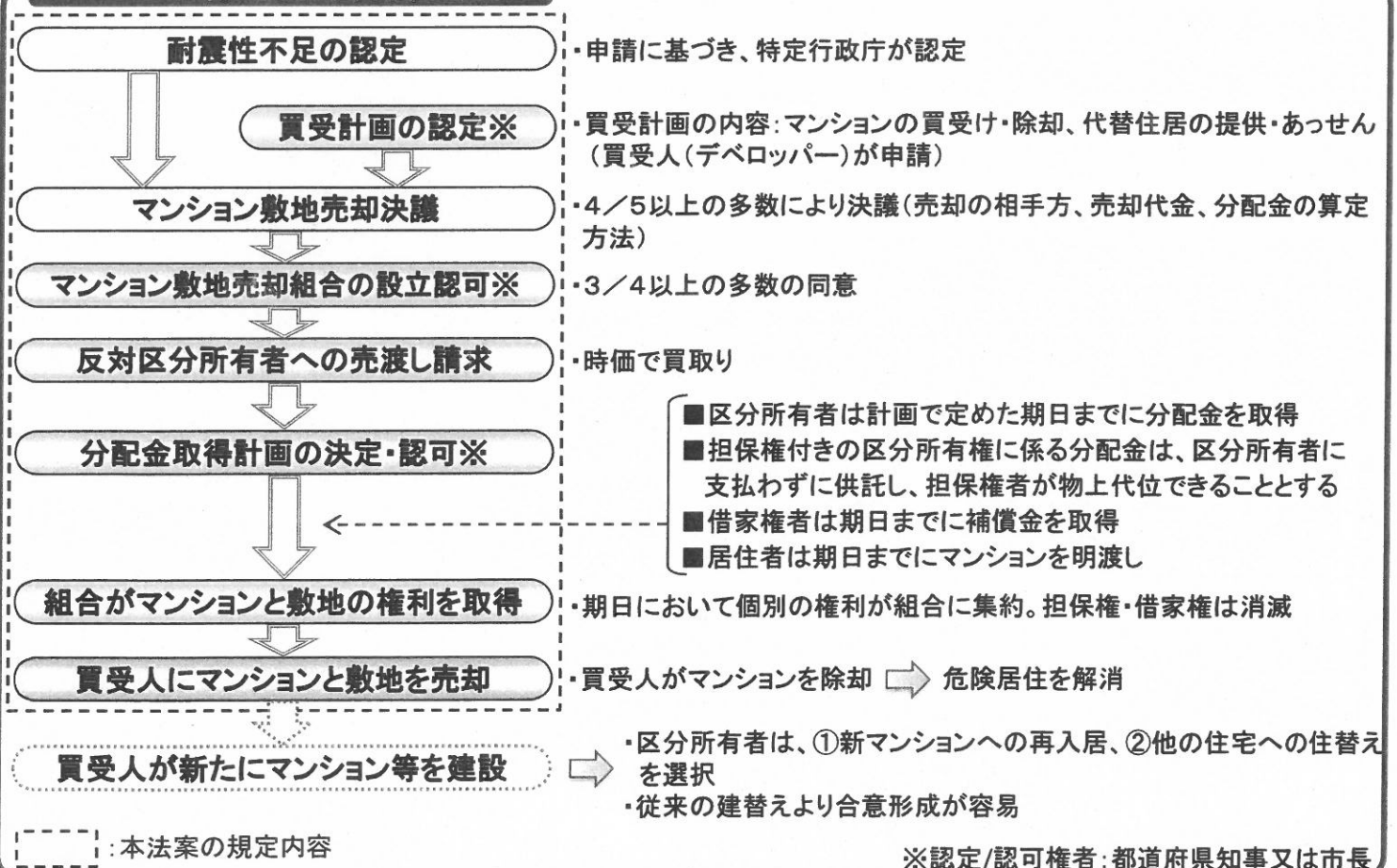
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。
一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

現行制度と今回の改正案

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成	本法案で措置 ・ マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成
取壊して 住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	・ 容積率の緩和特例

マンション敷地売却制度の流れ



容積率の緩和特例

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。

