

マンションの建替え等の円滑化に向けて

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下

現 状

- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業の場合、建替え後のマンションの各住戸の面積は、原則として、一定の世帯人数を想定して設定された住戸面積基準(原則、50㎡以上(単身者向け住戸については25㎡以上))に適合させる必要がある⁽¹³⁵⁾。
- 近年、マンションに住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であることを踏まえると、建替え後に引き続き居住する世帯の人数も減少することが見込まれ、マンション建替円滑化法の制定時(2002年)と比較して、社会状況の変化が見られる⁽¹³⁶⁾。
- 2003年のマンション建替円滑化法施行規則の改正により、住戸面積基準が一部緩和され、地方公共団体が「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」は、住戸面積基準を50㎡以上から30㎡以上まで引き下げを行うことを可能とする特例が設けられたものの、国土交通省の調査によると、当該特例に関する運用にはばらつきがあり、また、積極的に活用されていない実態もある。^{(137) (138)}
- さらに、2011年の同法施行規則の改正により、住戸面積基準について更なる緩和規定が設けられ、地域の住宅事情により必要があると認められる場合においては、従来までの住戸面積基準である原則50㎡以上の基準や特別な事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める場合の30㎡以上の基準によらず、地域の住宅事情を勘案して都道府県知事等が独自に面積基準を設定することが可能となる特例が設けられたものの、同特例を活用して独自に基準を整備している地方公共団体は確認されていない。
- 建替えに際して50㎡以上の住戸面積の確保が求められることで、建て替えにあたっての区分所有者の費用負担が著しく増加する場合⁽¹³⁹⁾や、容積率の制限等により建替え後の各住戸の床面積を十分に確保できない場合等では、この住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているとの指摘がある。

(135): 建替え後の住戸の面積基準と考え方【参考資料集164頁】

(136): 共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移(住宅・土地統計調査)【参考資料集165頁】

(137): 単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象(国土交通省調査)【参考資料集167頁】

(138): 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象【参考資料集168頁】

(139): 建替え事業における還元率の推移(建替え年次別)(平成28年マンションの再生手法及び合意形成に係る検討調査(国土交通省))【参考資料集166頁】

建替え後の住戸の面積基準と考え方

■ 建替え後の住戸の面積基準と考え方（マンション建替円滑化法施行規則第15条）

面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
○マンション建替円滑化法において、 <u>権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。</u> ○住戸面積基準については、 <u>マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。</u>	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下

現 状

- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業の場合、建替え後のマンションの各住戸の面積は、原則として、一定の世帯人数を想定して設定された住戸面積基準(原則、50㎡以上(単身者向け住戸については25㎡以上))に適合させる必要がある⁽¹³⁵⁾。
- 近年、マンションに住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であることを踏まえると、建替え後に引き続き居住する世帯の人数も減少することが見込まれ、マンション建替円滑化法の制定時(2002年)と比較して、社会状況の変化が見られる⁽¹³⁶⁾。
- 2003年のマンション建替円滑化法施行規則の改正により、住戸面積基準が一部緩和され、地方公共団体が「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」は、住戸面積基準を50㎡以上から30㎡以上まで引き下げを行うことを可能とする特例が設けられたものの、国土交通省の調査によると、当該特例に関する運用にはばらつきがあり、また、積極的に活用されていない実態もある。⁽¹³⁷⁾⁽¹³⁸⁾
- さらに、2011年の同法施行規則の改正により、住戸面積基準について更なる緩和規定が設けられ、地域の住宅事情により必要があると認められる場合においては、従来までの住戸面積基準である原則50㎡以上の基準や特別な事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める場合の30㎡以上の基準によらず、地域の住宅事情を勘案して都道府県知事等が独自に面積基準を設定することが可能となる特例が設けられたものの、同特例を活用して独自に基準を整備している地方公共団体は確認されていない。
- 建替えに際して50㎡以上の住戸面積の確保が求められることで、建て替えにあたっての区分所有者の費用負担が著しく増加する場合⁽¹³⁹⁾や、容積率の制限等により建替え後の各住戸の床面積を十分に確保できない場合等では、この住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているとの指摘がある。

(135): 建替え後の住戸の面積基準と考え方【参考資料集164頁】

(136): 共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移(住宅・土地統計調査)【参考資料集165頁】

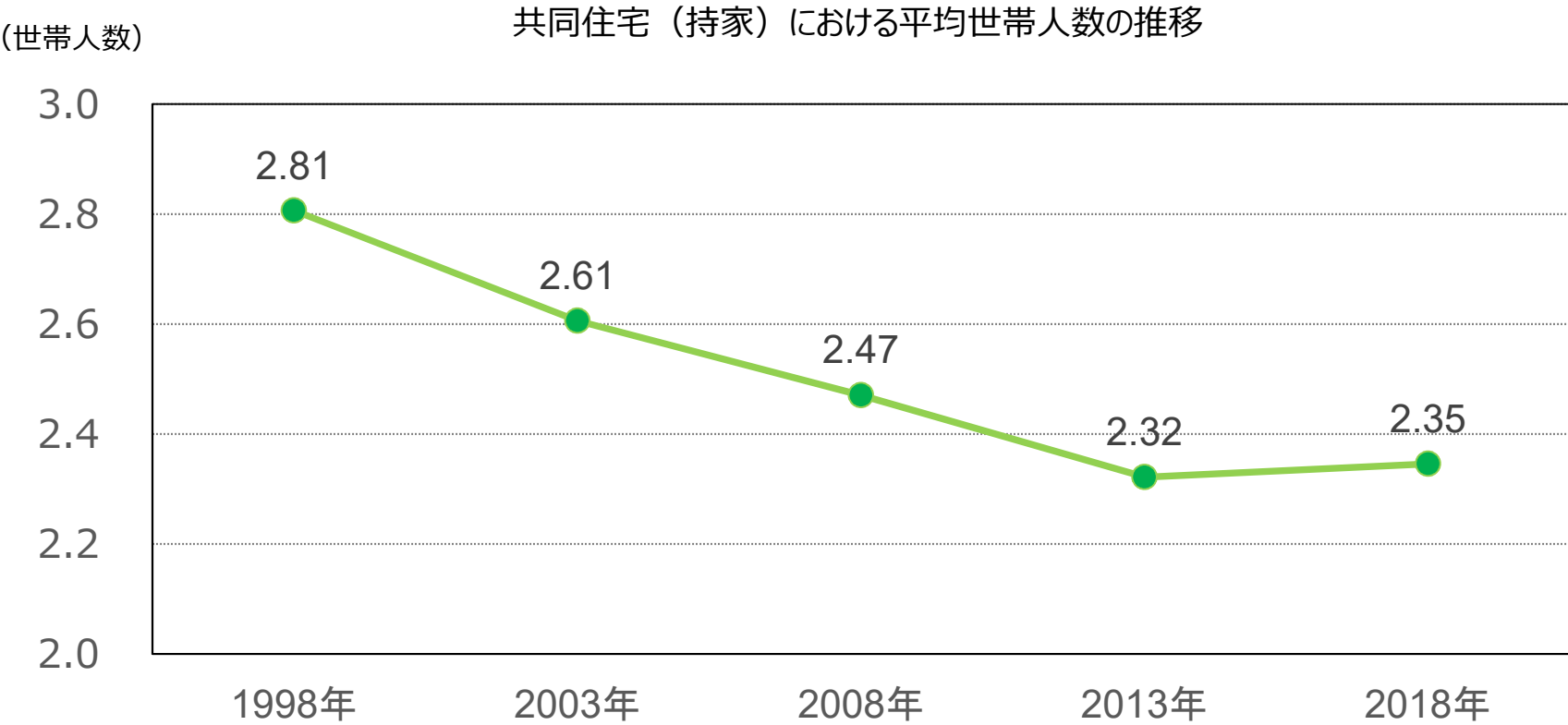
(137): 単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象(国土交通省調査)【参考資料集167頁】

(138): 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象【参考資料集168頁】

(139): 建替え事業における還元率の推移(建替え年次別)(平成28年マンションの再生手法及び合意形成に係る検討調査(国土交通省))【参考資料集166頁】

共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移

○ 共同住宅（持家）に住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であり、1998年と比較すると0.5人減少している。

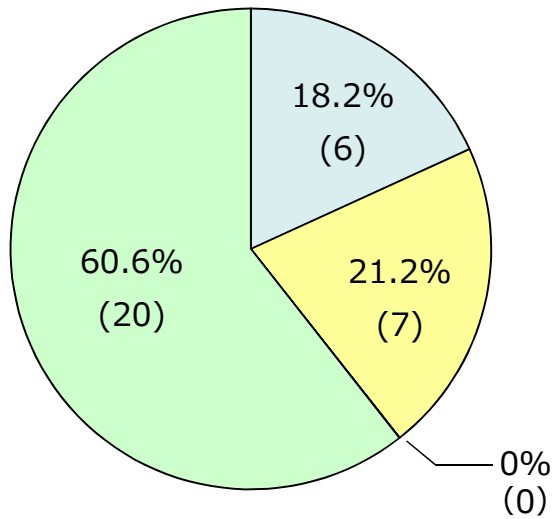


【出典】住宅・土地統計調査

単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積について、単身者の居住の用に供する住戸は、25㎡以上とされているところ。
 - 一方、この単身者用の面積基準の適用にあたっては、地方公共団体によって、権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがあるとの指摘あり。(例えば、権利床のみに適用とした運用の場合、区分所有者が単身者向けの賃貸用としたい場合も50㎡以上の面積を求めることとなる。)
- ※ 権利床とは、建替え後に従前区分所有者が居住を予定している住戸
 賃貸用権利床とは、建替え後に従前区分所有者が賃貸を予定している住戸
 保留床とは、建替えによって新たに分譲された住戸

建替え実績のある地方公共団体における
 単身者用住戸(25㎡以上)の適用対象
 (N=33)



■ 権利床のみ ■ 権利床と賃貸用
 ■ 権利床と保留床 ■ 権利床、賃貸用、保留床

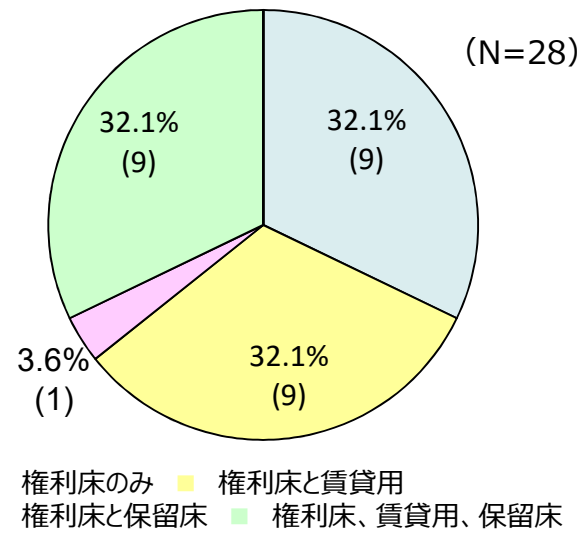
■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング

- 25㎡以上の基準は、建替え前から居住している高齢区分所有者などで広い住戸面積を要しない方への救済措置と考えているため、権利床の場合のみを適用対象としている。
- 地域に単身者用住戸を増やしたい意向はなく、このため賃貸用権利床や保留床については、原則として50㎡以上の住戸面積を求めている。
- 区分所有者の金銭負担を軽減し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って25㎡の基準を適用している。
- 単身者が居住することの証明として、誓約書や分譲マンションのチラシ、住民票等の提出を求めているが、何を求めるのが適切かわからない。
- 住み替わりがあった場合に担保することができないため、基準に実効性がない。

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象

- マンション建替円滑化法では、建替え後の住戸面積について、「特別の事情によりやむを得ないと認められる」住戸は、30㎡以上に緩和することができるかとされているところ。
- 一方、この特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の適用にあたっては、地方公共団体によって権利床のみに適用するか、賃貸用権利床や保留床も含めて適用するかなど、運用にばらつきがあるとの指摘あり。
- また、特別な事情の判断方法についても、運用にばらつきがあるとの指摘がある。

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の適用対象 (N=28)



■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング (①特別の事情の適用対象)

- 従前区分所有者の金銭負担を勘案し、合意形成の円滑化を図るため、権利床と賃貸用権利床に限って基準を適用している
- 賃貸用や保留床の場合、区分所有者の居住に関してやむを得ないと認められる特別な事情がないため、従前からの所有で建替え後も居住する住戸(権利床)のみを対象としている。

■ 地方公共団体へのアンケート・ヒアリング (②特別の事情の判断方法)

- 高齢かつ資金負担が困難な世帯に対して適用を認めている。
- 技術的助言の例示に加えて、資金負担が耐えられない世帯の類型として、個別の理由を考慮し、子育て世帯にも適用を認めている事例がある。
- 「特別の事情」の判断に際して、住民票や源泉徴収等まで確認を行い、資金負担に耐えられないことの適用を判断している。
- マンション建替えにあたり区分所有者に追加の資金負担があることのみをもって、資金負担に耐えられない場合に、該当すると判断した事例がある。

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下

現 状

- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業の場合、建替え後のマンションの各住戸の面積は、原則として、一定の世帯人数を想定して設定された住戸面積基準(原則、50㎡以上(単身者向け住戸については25㎡以上))に適合させる必要がある⁽¹³⁵⁾。
- 近年、マンションに住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であることを踏まえると、建替え後に引き続き居住する世帯の人数も減少することが見込まれ、マンション建替円滑化法の制定時(2002年)と比較して、社会状況の変化が見られる⁽¹³⁶⁾。
- 2003年のマンション建替円滑化法施行規則の改正により、住戸面積基準が一部緩和され、地方公共団体が「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」は、住戸面積基準を50㎡以上から30㎡以上まで引き下げを行うことを可能とする特例が設けられたものの、国土交通省の調査によると、当該特例に関する運用にはばらつきがあり、また、積極的に活用されていない実態もある。^{(137) (138)}
- さらに、2011年の同法施行規則の改正により、住戸面積基準について更なる緩和規定が設けられ、地域の住宅事情により必要があると認められる場合においては、従来までの住戸面積基準である原則50㎡以上の基準や特別な事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める場合の30㎡以上の基準によらず、地域の住宅事情を勘案して都道府県知事等が独自に面積基準を設定することが可能となる特例が設けられたものの、同特例を活用して独自に基準を整備している地方公共団体は確認されていない。
- 建替えに際して50㎡以上の住戸面積の確保が求められることで、建て替えにあたっての区分所有者の費用負担が著しく増加する場合⁽¹³⁹⁾ や、容積率の制限等により建替え後の各住戸の床面積を十分に確保できない場合等では、この住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているとの指摘がある。

(135): 建替え後の住戸の面積基準と考え方【参考資料集164頁】

(136): 共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移(住宅・土地統計調査)【参考資料集165頁】

(137): 単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象(国土交通省調査)【参考資料集167頁】

(138): 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象【参考資料集168頁】

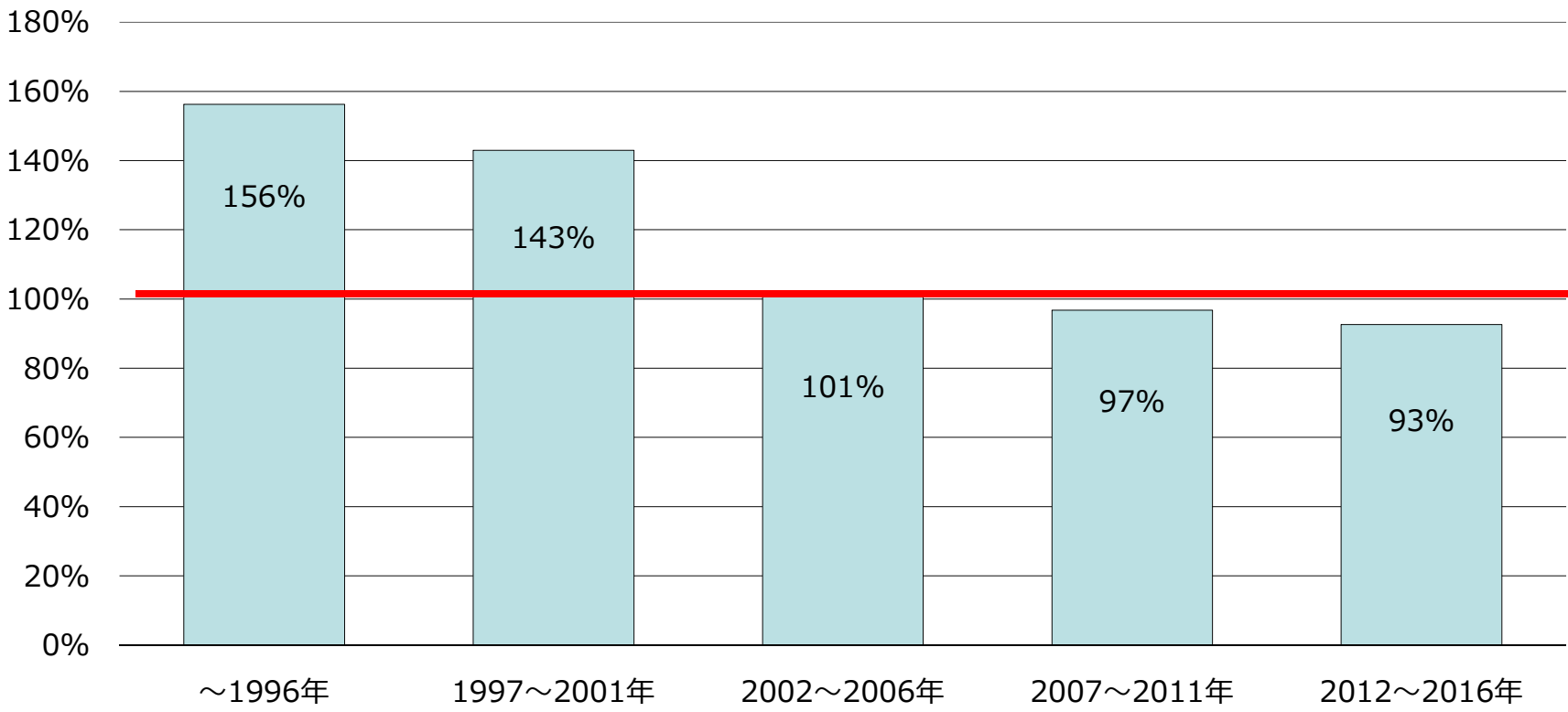
(139): 建替え事業における還元率の推移(建替え年次別)(平成28年マンションの再生手法及び合意形成に係る検討調査(国土交通省))【参考資料集166頁】

建替え事業における還元率の推移

○ 近年の建替え事業における還元率※は100%を下回るとともに、減少傾向であることを踏まえると、建替え前の住戸が50㎡に満たない場合においては、区分所有者に大きな費用負担が生じる可能性あり。

※ 建替え前のマンションで所有していた専有部分の面積に対し、建替え後に無償で取得できる面積の割合。

建替え事業における還元率の推移（再建マンション建替え年次別）



【出典】：マンションの再生手法及び合意形成に係る調査検討（H28）

3.2 マンションの建替え等の円滑化

課題

- 今後も世帯人数の減少が見込まれるなか、現行の住戸面積基準が適切な水準となっているかの検証が必要。
- 住戸面積基準は、地方公共団体により一定の緩和や独自基準の設定が可能であるが、十分に活用されていない。

<今後の施策の方向性>

- 建替え事業における住戸面積基準のあり方について、地方公共団体等の意見の把握を進めた上で、当該基準の必要性も含めて検討を行う。

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保

現 状

- 建替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、居住者の高齢化が進行しており、国土交通省の調査によると、こうした高齢区分所有者等にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する⁽¹⁴⁰⁾。
- デベロッパー等の事業協力者においては、こうした区分所有者等の建替えに伴う仮移転への負担や不安等の解消のため、相談窓口を設置し、仮移転先の物件の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴¹⁾。一方、大規模なマンションの建替えにあたっては、区分所有者の希望する条件等も考慮した上で、大量の仮移転先を確保しなければならない場合も存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在する。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、建替え期間中の仮移転先を提供する取組等が行われているほか、住宅供給公社や都市再生機構（UR）が協力して、賃貸住宅の提供を行う取組等も行われている⁽¹⁴²⁾⁽¹⁴³⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業では、買受人に対して、売却前のマンションに代わる住居等の提供又は斡旋に関する「代替建築物提供等計画」の作成を法令で義務づけており、同計画に基づき居住者の移転に関する意向調査、代替建築物の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴⁴⁾。

課 題

- 建替えに際しての区分所有者等の住居確保が円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

<今後の施策の方向性>

- 支障事例の分析（転居困難者の属性・理由など）や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。

(140): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(141): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(142): 建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組【参考資料集171頁】

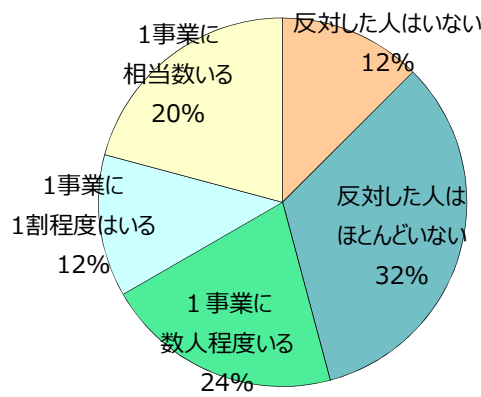
(143): 東京都の建替え中の仮移転に対する支援策(東京都)(第5回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(144): マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画【参考資料集172頁】

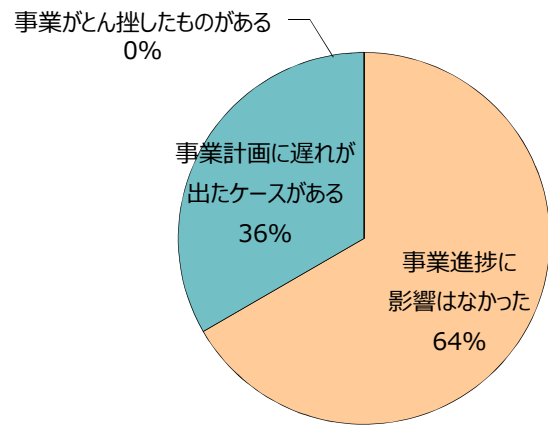
建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート

■ 再開発コーディネーター協会に所属する建替えコンサルタント等 25社を対象に、建替えに伴う区分所有者の仮移転に関するアンケートを実施（2023年3月）。アンケートは、各社の担当者が携わった案件のうち、区分所有者も多く、仮移転先の確保が難しいと考えられる大規模（100戸以上）のマンションを念頭に回答を依頼。（n=25社）

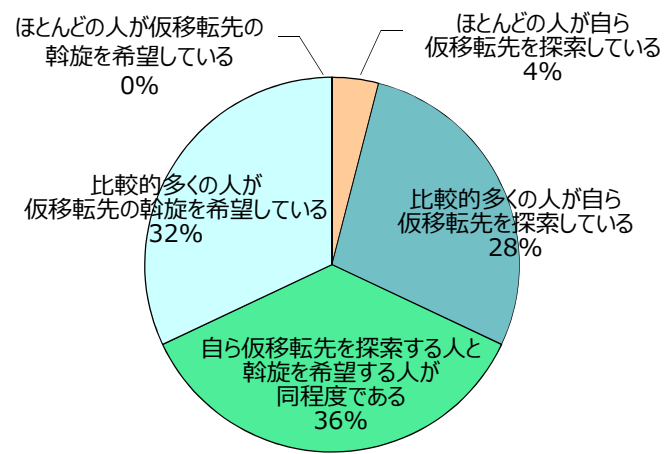
仮移転の困難性を主たる理由として建替え決議に反対する者



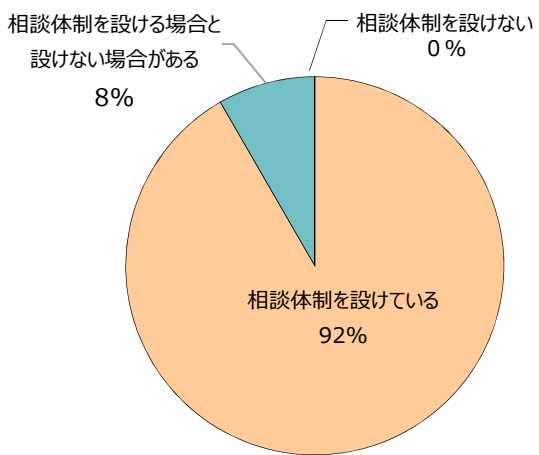
仮移転の困難性が原因による事業進捗への影響



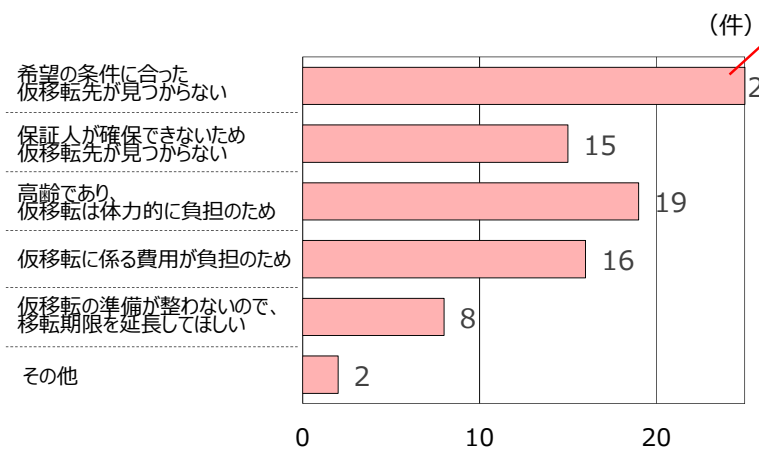
区分所有者の仮移転先の確保について



仮移転に関する相談窓口の設置有無



相談窓口への主な相談内容



希望仮移転先の主な条件（上位）

- 現在の立地と近い場所がよい
- 一定の賃料の範囲内の住戸がよい
- 特定の医療・福祉施設から近い立地がよい
- 学区が変わらない立地がよい
- 一定の間取り・面積が確保されている住戸がよい
- 駅近など利便性が高い立地がよい

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保

現 状

- 建替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、居住者の高齢化が進行しており、国土交通省の調査によると、こうした高齢区分所有者等にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する⁽¹⁴⁰⁾。
- デベロッパー等の事業協力者においては、こうした区分所有者等の建替えに伴う仮移転への負担や不安等の解消のため、相談窓口を設置し、仮移転先の物件の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴¹⁾。一方、大規模なマンションの建替えにあたっては、区分所有者の希望する条件等も考慮した上で、大量の仮移転先を確保しなければならない場合も存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在する。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、建替え期間中の仮移転先を提供する取組等が行われているほか、住宅供給公社や都市再生機構(UR)が協力して、賃貸住宅の提供を行う取組等も行われている⁽¹⁴²⁾⁽¹⁴³⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業では、買受人に対して、売却前のマンションに代わる住居等の提供又は斡旋に関する「代替建築物提供等計画」の作成を法令で義務づけており、同計画に基づき居住者の移転に関する意向調査、代替建築物の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴⁴⁾。

課 題

- 建替えに際しての区分所有者等の住居確保が円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

<今後の施策の方向性>

- 支障事例の分析(転居困難者の属性・理由など)や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。

(140): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(141): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(142): 建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組【参考資料集171頁】

(143): 東京都の建替え中の仮移転に対する支援策(東京都)(第5回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(144): マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画【参考資料集172頁】

建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組

- 千葉市では、2011年8月に独立行政法人都市再生機構（UR）千葉地域支社と締結した「千葉市と独立行政法人都市再生機構との包括的な連携によるまちづくりの推進に関する協定」の連携事項「賃貸住宅ストック等の再生・活用に関する事項」にもとづき、平成24年3月に市内に立地する分譲マンションの建替えの円滑化を目的として、「千葉市内のマンション建替えの支援に関する協定」を締結。
- 同協定にもとづき、以下の①仮住居等の情報提供、②建替え組合への負担軽減、③転出区分所有者等への負担軽減、を定めている。

■ 千葉市におけるマンションの建替えに伴う仮移転への支援の内容

① 仮住居等の情報提供

- マンションの建替えを予定している管理組合や建替組合が、居住者の仮住居、代替住宅のニーズを取りまとめて、千葉市に空室情報の提供を依頼することで、UR都市機構が保有する賃貸住宅の空室情報をまとめて提供。

② 建替え組合への負担軽減

- 建替組合が、居住者の仮住居としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、千葉県・茨城県内の住宅である場合に、敷金が減免。

③ 転出区分所有者等への負担軽減

- 建替えに伴い転出する居住者が、代替住宅としてUR都市機構の賃貸住宅を賃借する場合、対象となる賃貸住宅が（1）により空室情報の提供を受けた住宅であり、かつ、UR都市機構が実施する入居促進キャンペーン期間内に、千葉県・茨城県内の住宅に申込をした場合に、敷金の分割及び減額する制度が適用。
 - ※ 情報提供、敷金の負担軽減の対象となる管理組合、建替組合は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づいて建替えを予定している管理組合、建替組合に限る。

マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画

■ 代替建築物提供計画の例（マンション敷地売却事業参考様式（国土交通省作成））

〔区分所有者又は借家人の意向確認の状況〕

①意向確認の方法等

○年○月○日に当社が買受人となるべき者として選定された後に行った以下の調査により、現時点で、区分所有者計○人中○人（○％）、借家人○人中○人（○％）の意向を把握。

- 1) 区分所有者に対するアンケート
 - ・実施日：○年○月○日（配布）、○年○月○日（回収）
 - ・回収状況：区分所有者計○人中○人
- 2) 区分所有者のうち希望者に対する個別ヒアリング
 - ・実施日：○年○月○日～○年○月○日
 - ・実施状況：区分所有者○人
- 3) 賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握
 - ・実施日：○年○月○日～○年○月○日
 - ・把握状況：借家人計○人中○人

②意向確認の結果（区分所有者）

1) 意向総括表

- ・再建マンションへの再入居を希望 ○人
 - ・代替建築物の紹介を希望 ○人
 - ・自ら代替建築物を検索する予定 ○人
 - ・代替建築物は不要 ○人
 - ・その他 ○人
 - ・未回答／不明 ○人
- 計○人

2) 意向内訳（区分所有者）

住戸番号	区分所有者名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
101	○○○○	住宅（自用）	再入居	
102	○○○○	住宅（賃貸）	不要	
201	○○○○	住宅（自用）	紹介	

3) 今後の意向確認の予定（区分所有者）

・未回答者等に対しては、継続的にヒアリング等による意向把握を実施。

③意向確認の結果（借家人）

1) 意向総括表

- ・代替建築物の紹介を希望 ○人
 - ・自ら代替建築物を検索する予定 ○人
 - ・その他 ○人
 - ・未回答／不明 ○人
- 計○人

2) 意向内訳（借家人）

住戸番号	借家人名	用途（用法）	代替建築物の提供・あっせんに係る意向	備考
102	○○○○	住宅	自ら検索	

3) 今後の意向確認の予定（借家人）

・未回答又は不明の者に対しては、継続的に賃貸人である区分所有者を通じたヒアリング等による意向把握を実施。

〔代替建築物の提供等の具体的な方法〕

①基本的な方針

区分所有者や借家人の意向確認の結果を踏まえながら、現時点で把握された各自の意向は今後も変わり得ることを念頭に、要請のあった区分所有者や借家人に対し代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるようなものとする。代替建築物の提供・あっせんにあたっては、相談窓口を設置した上で、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行っていくことを基本とする。

②代替建築物の提供・あっせんに係る相談窓口の設置

1) 相談窓口の設置

- ・区分所有者や借家人からの代替建築物の提供・あっせんに係る相談や要請に適切に対応できるよう、相談窓口を○○に設置する。
- ・相談窓口の電話番号を明確にし、○曜日から○曜日の○時から○時の間、○名の職員により対応を行う。
- ・別途、メールでの問い合わせにも対応を行う。

2) 相談窓口の周知方法

- ・相談窓口の電話番号やメールアドレスについては、○○マンション再生ニュースや会報、掲示板等により周知する。

③代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法

1) 再建マンションへの優先入居（再入居）

- ・○○社が建設を行う再建マンションへの再入居を希望する区分所有者に対しては、希望する住戸位置や借入予定額等に応じた住戸規模等を考慮して、取得可能な住戸の選択肢を提示しながら、優先的に入居可能な住戸を決定する。
- ・再建マンションへの入居希望者の仮住居については、各自の意向に応じて、以下の2、3の方法等により斡旋する。

2) 不動産会社からの紹介（売買・賃貸）

- ・全国各地の物件情報を取扱う○○社の関連会社である○○社からの斡旋に加え、地元の不動産情報に詳しい不動産会社とも連携して、区分所有者や借家人の細かな要望を踏まえた物件を斡旋する。
- ・特に年金生活者等に対する賃貸住宅の斡旋に際しては、家賃債務保証の活用により、契約の円滑化を図る。

3) 公的賃貸住宅管理者との連携（公的賃貸）

- ・独立行政法人都市再生機構（UR）や○○住宅供給公社と連携し、UR賃貸住宅や公社賃貸住宅の募集情報等の提供を行う。
- ・特に低額所得者に対しては、上記のURや公社との連携のほか、公営住宅の募集情報等についても提供を行う。

4) その他

- ・高齢者でサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等への入居を希望する者など特別のサポートが必要な者に対しては、各関係機関・団体とも連携して、それぞれの希望に沿う形での物件の斡旋に努める。

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保

現 状

- 建替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、居住者の高齢化が進行しており、国土交通省の調査によると、こうした高齢区分所有者等にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する⁽¹⁴⁰⁾。
- デベロッパー等の事業協力者においては、こうした区分所有者等の建替えに伴う仮移転への負担や不安等の解消のため、相談窓口を設置し、仮移転先の物件の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴¹⁾。一方、大規模なマンションの建替えにあたっては、区分所有者の希望する条件等も考慮した上で、大量の仮移転先を確保しなければならない場合も存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在する。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、建替え期間中の仮移転先を提供する取組等が行われているほか、住宅供給公社や都市再生機構（UR）が協力して、賃貸住宅の提供を行う取組等も行われている⁽¹⁴²⁾⁽¹⁴³⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業では、買受人に対して、売却前のマンションに代わる住居等の提供又は斡旋に関する「代替建築物提供等計画」の作成を法令で義務づけており、同計画に基づき居住者の移転に関する意向調査、代替建築物の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴⁴⁾。

課 題

- 建替えに際しての区分所有者等の住居確保が円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

<今後の施策の方向性>

- 支障事例の分析（転居困難者の属性・理由など）や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。

(140): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(141): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(142): 建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組【参考資料集171頁】

(143): 東京都の建替え中の仮移転に対する支援策(東京都)(第5回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(144): マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画【参考資料集172頁】

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(3) 建替え事業における建築規制に基づく制約

現 状

- 建築基準法では、調和のとれた市街地環境の整備を目的として、敷地に対する建蔽率や容積率、高さに関する制限、日影規制等のいわゆる形態規制が設けられており、具体の基準については、地域のまちづくりの方針を踏まえ、地方公共団体において定められている。
- 東京都の調査によると、都内の1971年以前に建築されたマンション約2,200棟のうち、建築後に制定された容積率の基準に適合しないマンションが約半数存在し、また、容積率の基準に適合している場合であっても、建築後に制定された日影規制等の基準に適合しないマンションも多くあるとの結果がある⁽¹⁴⁵⁾。
- 2014年にマンション建替円滑化法を改正し、要除却認定を受けたマンションについては、建替え等を促進する公益性が高いことを踏まえ、容積率緩和の特例制度(「マンション建替型総合設計」)を設けているところ⁽¹⁴⁶⁾。
- また、地方公共団体では、マンションの建替えに際して、一定の要件のもと、形態規制を緩和等している事例が存在する⁽¹⁴⁷⁾⁽¹⁴⁸⁾⁽¹⁴⁹⁾。

課 題

- マンションの建築後に建築基準法の形態規制が制定された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから、事業性や合意形成の確保が困難な場合があり、この解消が必要。

<今後の施策の方向性>

- 形態規制の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重な検討を要することを前提としつつ、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど必要な施策の検討を行う。

(145):高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)【参考資料集174頁】

(146):マンション建替型総合設計の概要【参考資料集175頁】

(147):地方公共団体における取組例(日影規制に関する許可)【参考資料集176頁】

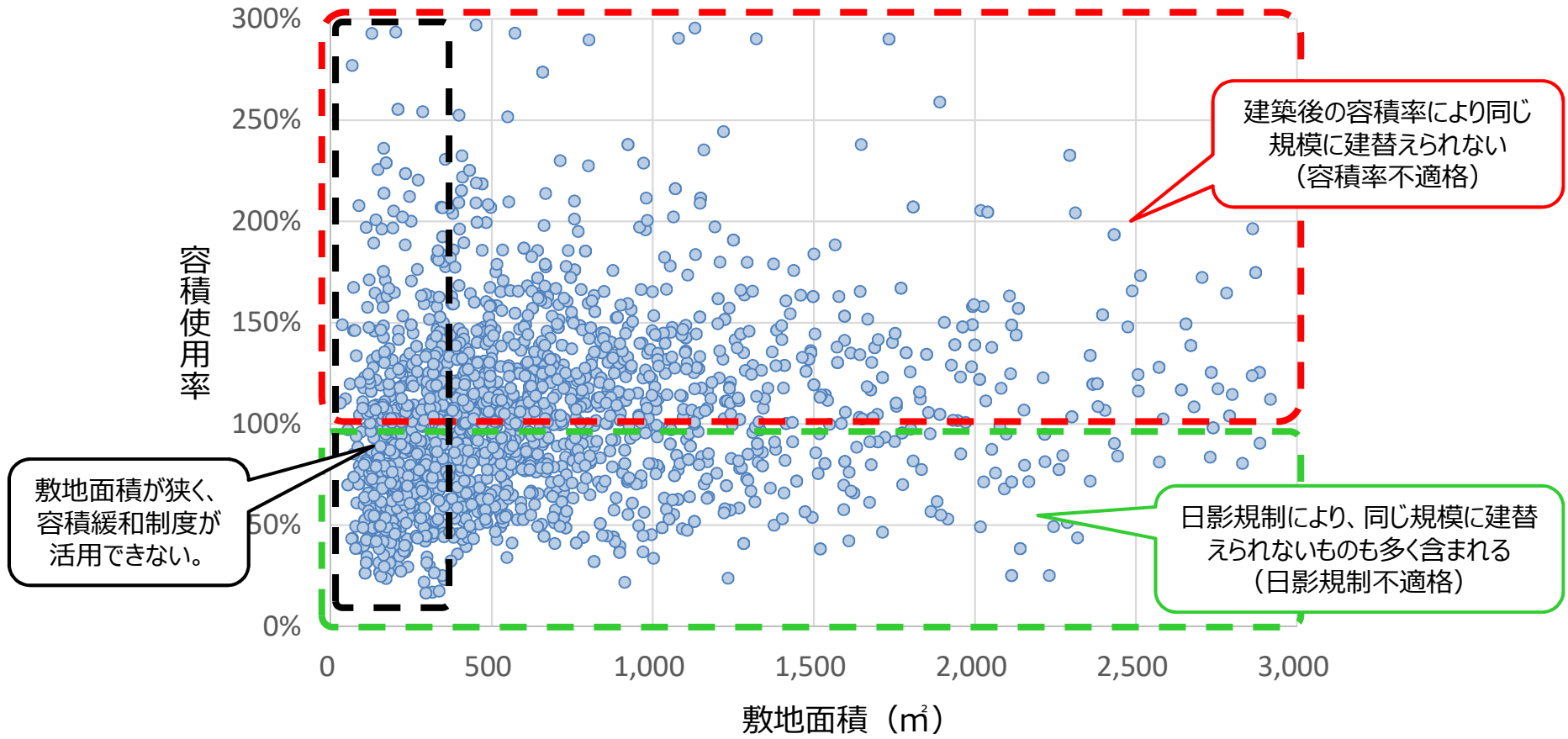
(148):地方公共団体における取組例(総合設計制度による容積率の緩和)【参考資料集177頁】

(149):地方公共団体における取組例(高度地区による高さ制限の適用除外)【参考資料集178頁】

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)

○ 敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い。

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況 (東京都)



※調査対象は、旧々耐震基準 (1971年以前) のマンション(団地型マンションを除く。)約2,200 棟
※容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(3) 建替え事業における建築規制に基づく制約

現 状

- 建築基準法では、調和のとれた市街地環境の整備を目的として、敷地に対する建蔽率や容積率、高さに関する制限、日影規制等のいわゆる形態規制が設けられており、具体の基準については、地域のまちづくりの方針を踏まえ、地方公共団体において定められている。
- 東京都の調査によると、都内の1971年以前に建築されたマンション約2,200棟のうち、建築後に制定された容積率の基準に適合しないマンションが約半数存在し、また、容積率の基準に適合している場合であっても、建築後に制定された日影規制等の基準に適合しないマンションも多くあるとの結果がある⁽¹⁴⁵⁾。
- 2014年にマンション建替円滑化法を改正し、要除却認定を受けたマンションについては、建替え等を促進する公益性が高いことを踏まえ、容積率緩和の特例制度(「マンション建替型総合設計」)を設けているところ⁽¹⁴⁶⁾。
- また、地方公共団体では、マンションの建替えに際して、一定の要件のもと、形態規制を緩和等している事例が存在する⁽¹⁴⁷⁾⁽¹⁴⁸⁾⁽¹⁴⁹⁾。

課 題

- マンションの建築後に建築基準法の形態規制が制定された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから、事業性や合意形成の確保が困難な場合があり、この解消が必要。

<今後の施策の方向性>

- 形態規制の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重な検討を要することを前提としつつ、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど必要な施策の検討を行う。

(145):高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)【参考資料集174頁】

(146):マンション建替型総合設計の概要【参考資料集175頁】

(147):地方公共団体における取組例(日影規制に関する許可)【参考資料集176頁】

(148):地方公共団体における取組例(総合設計制度による容積率の緩和)【参考資料集177頁】

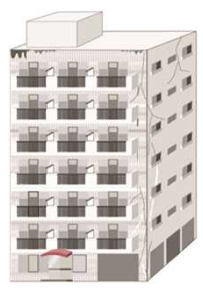
(149):地方公共団体における取組例(高度地区による高さ制限の適用除外)【参考資料集178頁】

マンション建替型総合設計の概要

- 「マンション建替型」総合設計は、耐震性不足等の老朽マンションの建替を促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替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、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率の割増しを行うことができるもの。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生じるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象として追加。

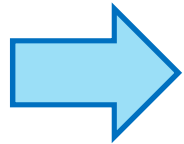
■ 制度のイメージ

「マンション建替型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：52団体
 許可の実績：12件
 (令和4年3月末時点)



耐震性不足等マンション

要除却認定マンションの建替え
 + 特定行政庁の許可



「マンション建替型」総合設計

容積率の緩和

■ 敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
マンション建替型 総合設計	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

- 名古屋市では、2022年2月より、耐震性不足のマンション等の建替えを促進する観点から、愛知県建築物耐震改修促進計画で指定された耐震診断義務付け道路（第1次緊急輸送道路）沿いの一定の高さを超える耐震性不足のマンション等を対象に、従来のマンション建替型総合設計制度等による容積率割り増しに加えて、更に容積率を割り増す緩和特例を創設。

■ 名古屋市総合設計制度指導基準 [マンション建替型総合設計] における容積率制限緩和の特例

5 耐震診断義務付け路線の沿道建築物建替え

(1)適用の条件

①略

② 以下のいずれかに該当するものであること。

ア. 対象沿道建築物の建替えを行う場合

イ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地について所有権等（地上権、賃借権を含む。）を有する2人以上の者が一体的な建築計画により建築物を共同で使用するもので、共同化された敷地が不整形なものでなく、優良なものである場合

ウ. 対象沿道建築物を除却し、その敷地を含む2以上の敷地を集約した敷地における計画で、土地の有効利用に資するものである場合

③ 略

(2)容積率の割増し

$$V = \{ (h - a) \times l \} / A$$

ただし、 $(h - a)$ が対象路線の幅員を超える場合、「 $(h - a)$ 」とあるのは、「対象路線の幅員」とする。

V : 割増容積率 (%)

h : 対象沿道建築物の高さ (m)

a : 対象沿道建築物の部分から対象路線までの水平距離 (m)

l : 対象沿道建築物の対象路線に面する範囲で本市が適当と認めた長さ (m)

A : 敷地面積 (㎡)

(3)割増の上限

$$V = V_0 / 50 + 50$$

V₀ : 基準容積率 (%)

地方公共団体における取組例(高度地区による高さ制限の適用除外)

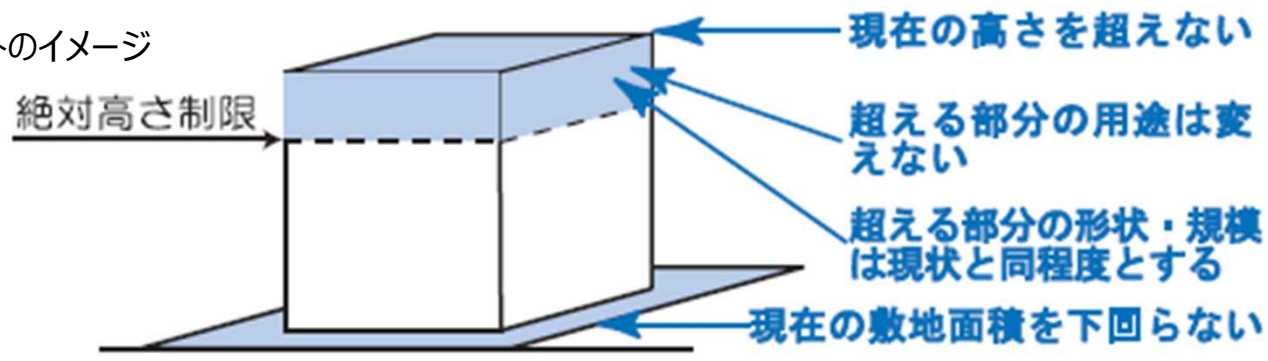
- 目黒区では、区全域の97%が5階建て以下の建物である現状を踏まえ、中低層建物が中心の良好な住環境を維持していくため、第一種中高層住居専用地域等の容積率200%の地域において、絶対高さの制限を17mと定めている。
- 一方で、当該規制がかかる前に建築された建物において、老朽建物の円滑な再生等を図るため、一定の要件を満たした建替えについては、基準を適用除外としている。

■ 東京都市計画高度地区の変更 (目黒区決定)

2 既存不適格建築物等に対する適用除外

- (1) 略
- (2) この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度 (以下「絶対高さ制限」という。) を定める都市計画を告示する日において、現に存する建築物 (建築の工事が完了していると区長が認めたものに限る。) で、かつ本号の規定を適用する際に現に存するもののうち、その高さが絶対高さ制限を超えるもの (絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。) に関し、次のアからエまでのいずれにも該当すると区長が認めた場合は、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、当該規定は適用しない。
 - ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。
 - ウ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の形状及び規模と同程度であること。
 - エ 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途は、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える建築物の部分の用途と同じであること。

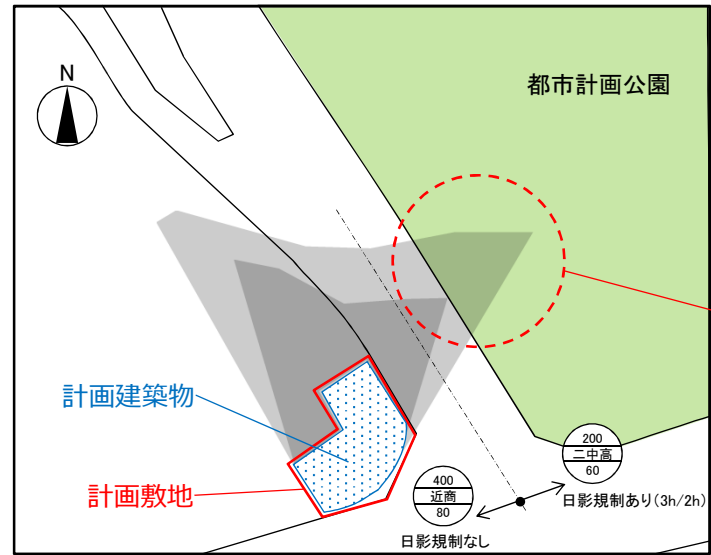
高さ制限適用除外のイメージ



地方公共団体における取組例(日影規制に関する許可)

○ 国土交通省では、2018年の技術的助言において、建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さ）の制限に係る運用について、同法ただし書きを適用して日影規制を適用除外している事例や、地区計画を定めること等により、個別に日影規制の対象区域から除いている事例、それまで日影規制の対象区域としていた区域の一部を見直した事例等について、紹介している。

■ 建築基準法第56条の2のただし書きの規定を適用した事例



- <計画建築物の概要>
- ・ 建物用途 : 共同住宅ほか
 - ・ 工事種別 : 新築
 - ・ 延べ面積 : 約2,500㎡
 - ・ 最高の高さ : 約35m

不適格な日影が生ずる土地は、都市計画公園の斜面地であり、公園利用者の立ち入りが無いこと等を理由に法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づく許可を行った。

- 2時間以上日影になる部分
- 3時間以上日影になる部分

※ 上図は説明のため簡素化しています。

建築基準法 (抄)

第五十六条の二 別表第四 (イ) 欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表 (ロ) 欄の当該各項 (四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの) に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表 (ハ) 欄の各項 (四の項にあつては、同項イ又はロ) に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表 (ニ) 欄の (一)、(二) 又は (三) の号（同表の三の項にあつては、(一) 又は (二) の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。**ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。**

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (3) 建替え事業における建築規制に基づく制約

現 状

- 建築基準法では、調和のとれた市街地環境の整備を目的として、敷地に対する建蔽率や容積率、高さに関する制限、日影規制等のいわゆる形態規制が設けられており、具体の基準については、地域のまちづくりの方針を踏まえ、地方公共団体において定められている。
- 東京都の調査によると、都内の1971年以前に建築されたマンション約2,200棟のうち、建築後に制定された容積率の基準に適合しないマンションが約半数存在し、また、容積率の基準に適合している場合であっても、建築後に制定された日影規制等の基準に適合しないマンションも多くあるとの結果がある⁽¹⁴⁵⁾。
- 2014年にマンション建替円滑化法を改正し、要除却認定を受けたマンションについては、建替え等を促進する公益性が高いことを踏まえ、容積率緩和の特例制度(「マンション建替型総合設計」)を設けているところ⁽¹⁴⁶⁾。
- また、地方公共団体では、マンションの建替えに際して、一定の要件のもと、形態規制を緩和等している事例が存在する⁽¹⁴⁷⁾⁽¹⁴⁸⁾⁽¹⁴⁹⁾。

課 題

- マンションの建築後に建築基準法の形態規制が制定された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから、事業性や合意形成の確保が困難な場合があり、この解消が必要。

<今後の施策の方向性>

- 形態規制の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重な検討を要することを前提としつつ、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど必要な施策の検討を行う。

(145):高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)【参考資料集174頁】

(146):マンション建替型総合設計の概要【参考資料集175頁】

(147):地方公共団体における取組例(日影規制に関する許可)【参考資料集176頁】

(148):地方公共団体における取組例(総合設計制度による容積率の緩和)【参考資料集177頁】

(149):地方公共団体における取組例(高度地区による高さ制限の適用除外)【参考資料集178頁】

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(4) 団地型マンションの再生円滑化

現 状

- マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約3分の1（約228万戸）。マンションストック全体の傾向と同様に、今後、高経年の団地型マンションの増加が見込まれる⁽¹⁵⁰⁾。
- 団地型マンションの再生の円滑化にあたっては、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」⁽¹⁵¹⁾における議論を踏まえ、一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等についてまとめたガイドライン⁽¹⁵²⁾や、団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等をまとめたマニュアル⁽¹⁵³⁾を作成・公表しているところ。
- また、2020年にマンション建替円滑化法を改正し、団地の敷地分割制度を創設したほか、現在、法制審議会において、団地型マンションの一括建替え決議要件の緩和、多数決による敷地分割請求、多数決による敷地の一部売却、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却などの検討⁽¹⁵⁴⁾がなされているところ。
- 一方で、団地型マンションの再生にあたって、一団地認定の取消しを行う際の合意形成が困難であるといった指摘や、都市計画手続きに時間を要すること等から市街地再開発事業の活用が限定的であるといった指摘がある。

(150): 団地型マンションのストック数の推移【参考資料集179頁】

(151): 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(2014年7月～2016年1月)
住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)(2017年8月～2019年8月)

(152): 「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(平成30年3月)」(国土交通省)

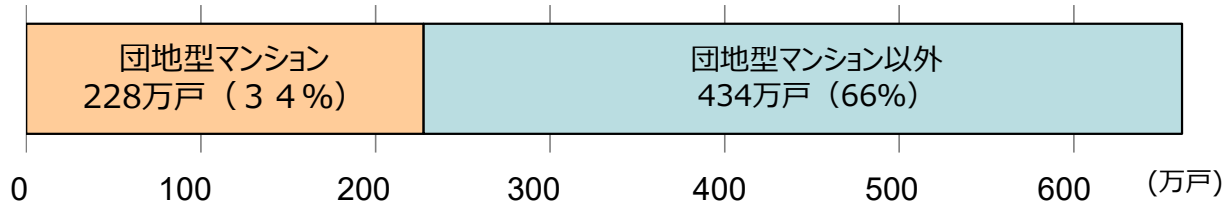
(153): 「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル(平成30年3月)」(国土交通省)

(154): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

団地型マンションのストック数の推移

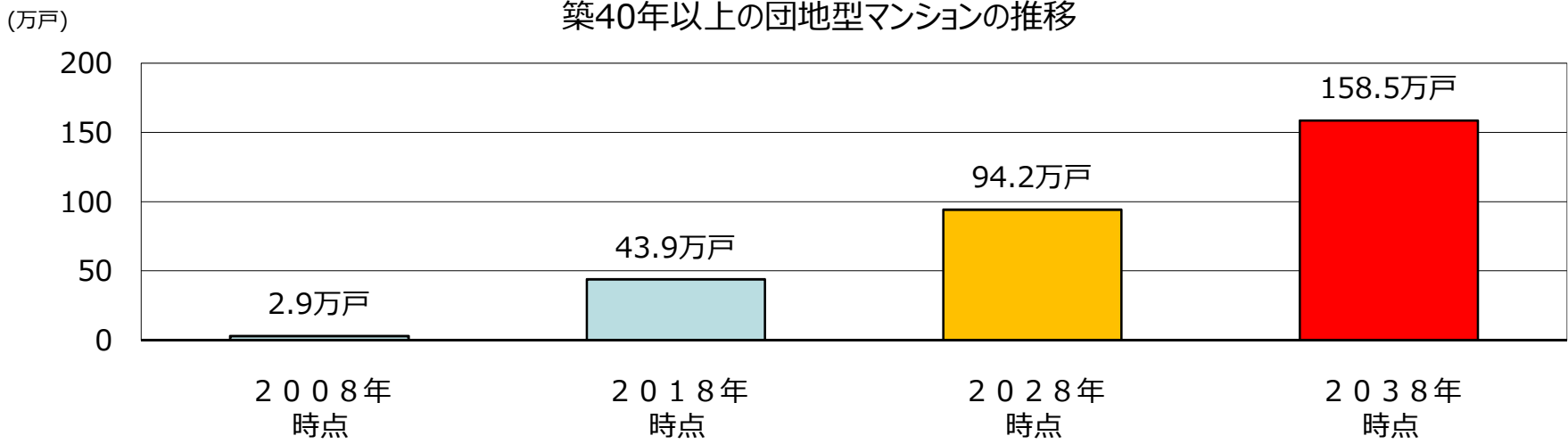
- マンションストックのうち、団地型マンションの割合は、約 1 / 3 を占める。
- また、築40年以上のマンションは、10年後には約2.1倍、20年後には約3.6倍に急増する見込み。

総マンションストック数に占める団地型マンションの戸数と割合



(出典) 住宅土地統計調査をもとに国土交通省で推計。

築40年以上の団地型マンションの推移



(出典) 住宅土地統計調査をもとに国土交通省で推計。

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(4) 団地型マンションの再生円滑化

現 状

- マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約3分の1（約228万戸）。マンションストック全体の傾向と同様に、今後、高経年の団地型マンションの増加が見込まれる⁽¹⁵⁰⁾。
- 団地型マンションの再生の円滑化にあたっては、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」⁽¹⁵¹⁾における議論を踏まえ、一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等についてまとめたガイドライン⁽¹⁵²⁾や、団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等をまとめたマニュアル⁽¹⁵³⁾を作成・公表しているところ。
- また、2020年にマンション建替円滑化法を改正し、団地の敷地分割制度を創設したほか、現在、法制審議会において、団地型マンションの一括建替え決議要件の緩和、多数決による敷地分割請求、多数決による敷地の一部売却、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却などの検討⁽¹⁵⁴⁾がなされているところ。
- 一方で、団地型マンションの再生にあたって、一団地認定の取消しを行う際の合意形成が困難であるといった指摘や、都市計画手続きに時間を要すること等から市街地再開発事業の活用が限定的であるといった指摘がある。

(150): 団地型マンションのストック数の推移【参考資料集179頁】

(151): 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(2014年7月～2016年1月)

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)(2017年8月～2019年8月)

(152): 「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(平成30年3月)」(国土交通省)

(153): 「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル(平成30年3月)」(国土交通省)

(154): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ

https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2 マンションの建替え等の円滑化

課題

- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。

<今後の施策の方向性>

- 団地型マンションの再生円滑化に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政における運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進めた上で、必要な施策の検討を行う。
- あわせて、団地型マンションの再生において具体的に課題解決が実現できた優良事例を収集し、他の事業の参考となるよう横展開を図る。

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等

現 状

- マンション建替円滑化法では、耐震性不足など一定の種類のマンションで除却する必要がある旨の認定を受けたもの(要除却認定マンション)の建替え等の推進を図るため、容積率緩和や多数決によるマンション敷地売却事業等の特例を設けている。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、要除却認定マンションの対象に、従来までの耐震性不足のほか、火災安全性が不足しているものや、外壁等の剥落の危険性のあるマンションなどの新たな類型を追加(2021年12月施行)したところ⁽¹⁵⁵⁾。※要除却認定の実績は60件。うち、新たに拡充した種類の認定実績は3件(2023年4月)
- あわせて、要除却認定マンションのうち、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性のあるマンション(特定要除却認定マンション)を対象に、多数決によるマンション敷地分割事業を創設(2022年4月施行)したところ⁽¹⁵⁶⁾。
※ 敷地分割事業の実績は0件(2022年12月)
- 法制審議会では、建替え決議要件の緩和を行う区分所有建物の類型案として、耐震性不足のほか、火災安全性不足、外壁剥落危険性等の類型が検討されている⁽¹⁵⁷⁾。

課 題

- 改正法の施行から1年半程度しか経過しておらず、制度としての使い易さなどの検証が必要⁽¹⁵⁸⁾。

<今後の施策の方向性>

- マンション建替事業やマンション敷地売却事業のほか、新たに追加された類型により要除却認定を取得する場合や、敷地分割事業等を実施するにあたって、実務上の支障となっている事項があるか検証を行い、必要に応じて施策の検討やガイドライン・マニュアル等への反映を行う。
- マンション建替円滑化法の施行状況や、区分所有法制の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建替え等を進めるべきマンションの類型について、どのようなものがあり得るか検討を行う。

(155):要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(157):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(156):団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(158):改正マンション建替円滑化法の施行状況【参考資料集186頁】

○ 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大。

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【法102条2項】

マンション敷地売却事業の対象の拡大 【法108条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし (全員合意(民法))	
<div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">対象の拡大</div>	
外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする (合意要件を 4 / 5 に緩和)	適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small> (4/5の合意)

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例 外壁が崩壊等した事例

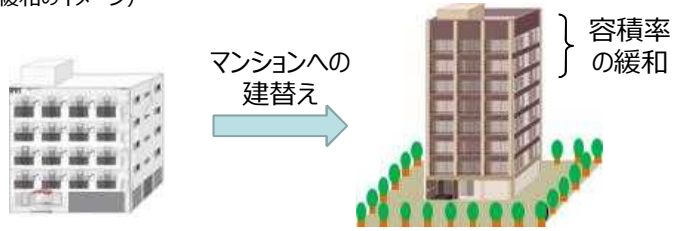
容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	
<div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">対象の拡大</div>	
外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする	適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small>

(容積率緩和のイメージ)



- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限る)

団地における敷地分割制度の創設【法115条の2～】

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

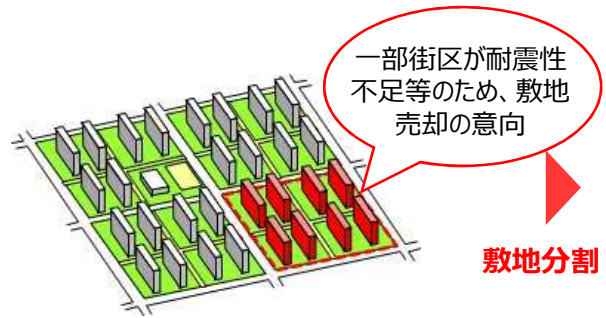
全員同意 【民法】



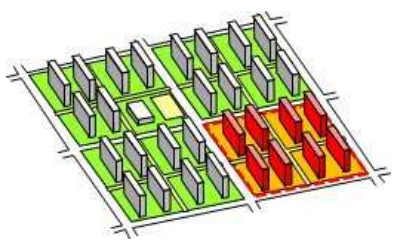
要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に

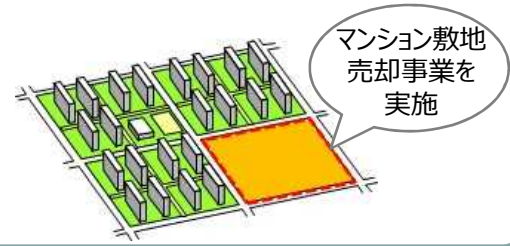
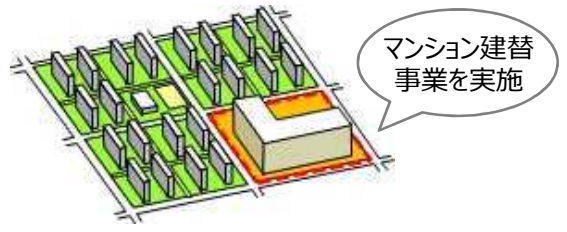
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



敷地分割



一部街区で事業を実施



3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等

現 状

- マンション建替円滑化法では、耐震性不足など一定の種類のマンションで除却する必要がある旨の認定を受けたもの(要除却認定マンション)の建替え等の推進を図るため、容積率緩和や多数決によるマンション敷地売却事業等の特例を設けている。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、要除却認定マンションの対象に、従来までの耐震性不足のほか、火災安全性が不足しているものや、外壁等の剥落の危険性のあるマンションなどの新たな類型を追加(2021年12月施行)したところ⁽¹⁵⁵⁾。※要除却認定の実績は60件。うち、新たに拡充した類型の認定実績は3件(2023年4月)
- あわせて、要除却認定マンションのうち、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性のあるマンション(特定要除却認定マンション)を対象に、多数決によるマンション敷地分割事業を創設(2022年4月施行)したところ⁽¹⁵⁶⁾。
※ 敷地分割事業の実績は0件(2022年12月)
- 法制審議会では、建替え決議要件の緩和を行う区分所有建物の類型案として、耐震性不足のほか、火災安全性不足、外壁剥落危険性等の類型が検討されている⁽¹⁵⁷⁾。

課 題

- 改正法の施行から1年半程度しか経過しておらず、制度としての使い易さなどの検証が必要⁽¹⁵⁸⁾。

<今後の施策の方向性>

- マンション建替事業やマンション敷地売却事業のほか、新たに追加された類型により要除却認定を取得する場合や、敷地分割事業等を実施するにあたって、実務上の支障となっている事項があるか検証を行い、必要に応じて施策の検討やガイドライン・マニュアル等への反映を行う。
- マンション建替円滑化法の施行状況や、区分所有法制の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建替え等を進めるべきマンションの類型について、どのようなものがあり得るか検討を行う。

(155): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(157): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(156): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(158): 改正マンション建替円滑化法の施行状況【参考資料集186頁】

■ 改正マンション建替円滑化法関連（2021年12月施行）

要除却認定の実績※ （ 2022年度末時点 ） ※ ①耐震性不足、②外壁剥落危険性、③火災安全性不足、④給排水管腐食、⑤バリアフリー不適合による認定の実績	52件
うち、①耐震性不足による認定の実績	49件
うち、②外壁剥落危険性、③火災安全性不足、④給排水管腐食、⑤バリアフリー基準不適合による認定の実績	3件

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等

現 状

- マンション建替円滑化法では、耐震性不足など一定の種類のマンションで除却する必要がある旨の認定を受けたもの(要除却認定マンション)の建替え等の推進を図るため、容積率緩和や多数決によるマンション敷地売却事業等の特例を設けている。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、要除却認定マンションの対象に、従来までの耐震性不足のほか、火災安全性が不足しているものや、外壁等の剥落の危険性のあるマンションなどの新たな類型を追加(2021年12月施行)したところ⁽¹⁵⁵⁾。※要除却認定の実績は60件。うち、新たに拡充した種類の認定実績は3件(2023年4月)
- あわせて、要除却認定マンションのうち、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性のあるマンション(特定要除却認定マンション)を対象に、多数決によるマンション敷地分割事業を創設(2022年4月施行)したところ⁽¹⁵⁶⁾。
※ 敷地分割事業の実績は0件(2022年12月)
- 法制審議会では、建替え決議要件の緩和を行う区分所有建物の類型案として、耐震性不足のほか、火災安全性不足、外壁剥落危険性等の類型が検討されている⁽¹⁵⁷⁾。

課 題

- 改正法の施行から1年半程度しか経過しておらず、制度としての使い易さなどの検証が必要⁽¹⁵⁸⁾。

<今後の施策の方向性>

- マンション建替事業やマンション敷地売却事業のほか、新たに追加された類型により要除却認定を取得する場合や、敷地分割事業等を実施するにあたって、実務上の支障となっている事項があるか検証を行い、必要に応じて施策の検討やガイドライン・マニュアル等への反映を行う。
- マンション建替円滑化法の施行状況や、区分所有法制の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建替え等を進めるべきマンションの類型について、どのようなものがあり得るか検討を行う。

(155):要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(157):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(156):団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(158):改正マンション建替円滑化法の施行状況【参考資料集186頁】

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(1) 非現地への住み替えの円滑化

現 状

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことは制度として用意されていない。
- 一方で、現在の敷地では、建築後に整備された形態規制等により、建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難な場合や、建替えに伴う2度の引越しが高齢区分所有者等にとって負担となる場合等への対応として、非現地への建替えを可能とする事業手続きの整備などの制度的措置に関する要望があるところ⁽¹⁵⁹⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業を活用することで、個々の区分所有者がマンション及び敷地を売却した上で、非現地に建設されるマンションを任意に購入し入居し、実質的に非現地への住み替えを実現することは可能⁽¹⁶⁰⁾。

課 題

- 非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性が必ずしも明らかではない。
- 現行のマンション敷地売却事業で制度的に実現は可能であるが、非現地への住み替えに伴う区分所有者の負担軽減についての要望がある⁽¹⁶¹⁾。

<今後の施策の方向性>

- 引き続き、非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性について把握を進めるとともに、非現地に住み替えを行う場合の区分所有者の負担軽減措置のあり方について検討を行う。

(159): マンションの円滑な再生に向けた国への要望事項等について(東京都住宅政策本部) (第4回区分所有法制研究会資料)

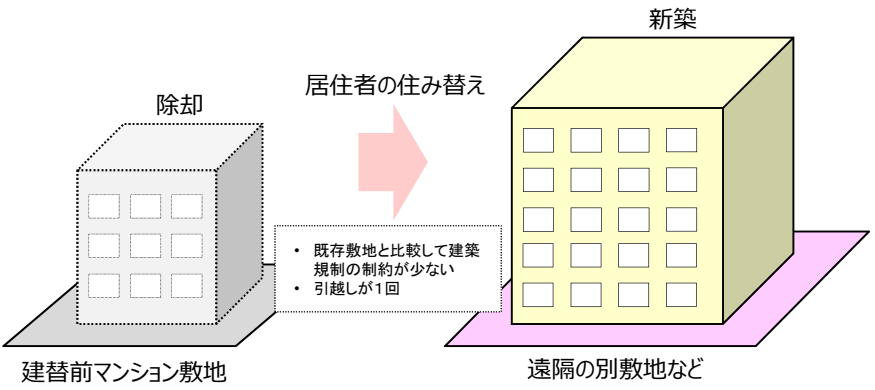
(161): 区分所有者の主な税負担の比較【参考資料集188頁】

(160): 非現地への住み替えに係る検討【参考資料集187頁】

非現地への住み替えに係る検討

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、既存マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことについては認められていない。
- 一方、建築規制のため既存敷地では建替えに際して十分な規模を確保することが困難なケースが多く存在することや、2度の引越しが高齢区分所有者等にとって過度な負担となるなどの課題の解消の観点から、非現地による建替えに関する要望があるところ。
- マンション敷地売却事業では、マンション及び敷地を売却した上で、非現地に新築されるマンションへ任意に入居することで、実質的に非現地のマンションへ住み替えることは可能。

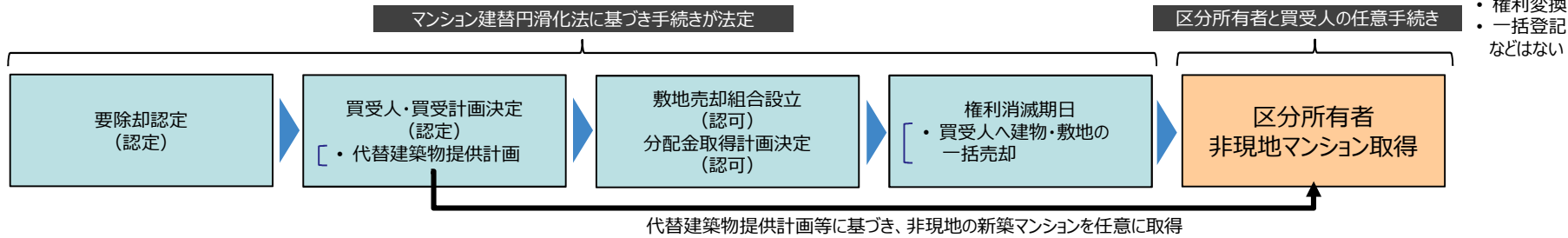
■ 非現地での建替えのイメージの例



■ 区分所有法における建替えの考え方

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）（抄）
 （建替え決議）
 第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、**当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨**の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。
 2～8 略
 ⇒ **既存マンション敷地と一部でも重なっている土地であれば、建替え可能。**

■ 非現地による建替えをマンション敷地売却事業により実現する場合の例



区分所有者に係る主な税負担の比較

マンション建替円滑化に基づく建替え事業	
従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税

マンション敷地売却事業を活用して非現地へ住み替え	
従前マンションの処分に係る税	従後マンションの取得に係る税

建物の譲渡に係る
所得税+住民税
(譲渡税) (※1)

建物に係る
不動産取得税

建物の譲渡に係る
所得税+住民税
(譲渡税) (※2)

建物に係る
不動産取得税

土地の譲渡に係る
所得税+住民税
(譲渡税) (※1)


土地所有権移転登記
に係る
登録免許税 (※3)

土地の譲渡に係る
所得税+住民税
(譲渡税) (※2)

土地所有権移転登記
に係る
登録免許税

建物所有権保存登記
に係る
登録免許税

建物所有権保存登記
に係る
登録免許税

 マンション建替え事業に係る税の特例があるもの

- (※1) 権利変換による権利の変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。
- (※2) 長期譲渡所得金額 2000万円以下の部分に係る税率の軽減
(所得税15%→10%、住民税5%→4%)
- (※3) 権利変換者の土地に関する登記は原則として非課税。

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(1) 非現地への住み替えの円滑化

現 状

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことは制度として用意されていない。
- 一方で、現在の敷地では、建築後に整備された形態規制等により、建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難な場合や、建替えに伴う2度の引越しが高齢区分所有者等にとって負担となる場合等への対応として、非現地への建替えを可能とする事業手続きの整備などの制度的措置に関する要望があるところ⁽¹⁵⁹⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業を活用することで、個々の区分所有者がマンション及び敷地を売却した上で、非現地に建設されるマンションを任意に購入し入居し、実質的に非現地への住み替えを実現することは可能⁽¹⁶⁰⁾。

課 題

- 非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性が必ずしも明らかではない。
- 現行のマンション敷地売却事業で制度的に実現は可能であるが、非現地への住み替えに伴う区分所有者の負担軽減についての要望がある⁽¹⁶¹⁾。

<今後の施策の方向性>

- 引き続き、非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性について把握を進めるとともに、非現地に住み替えを行う場合の区分所有者の負担軽減措置のあり方について検討を行う。

(159): マンションの円滑な再生に向けた国への要望事項等について(東京都住宅政策本部) (第4回区分所有法制研究会資料)

(161): 区分所有者の主な税負担の比較【参考資料集188頁】

(160): 非現地への住み替えに係る検討【参考資料集187頁】

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化

現 状

- 隣接地を取り込むことで、建て替え事業の事業性が向上することがあり、特に建築規制によって既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、有効な手段になりうる⁽¹⁶²⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業において、隣接地を取り込む場合、隣接地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では隣接地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶³⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、隣接地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁴⁾。この運用にあたっては、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が隣地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁵⁾。

課 題

- 隣接地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 隣接地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、隣接地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。

(162):隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

(163):隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

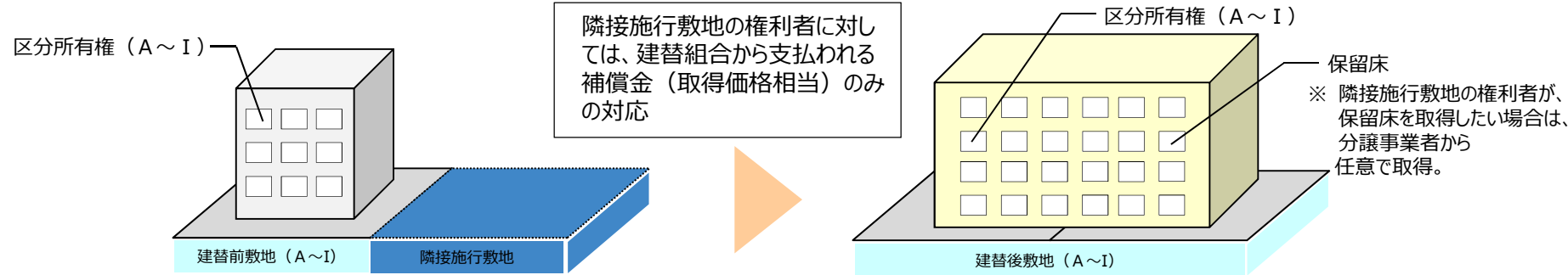
(164):「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」
(国住マ第32号平成19年12月25日)

(165):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討

- 建築規制のため既存敷地のみでは建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難なケースにおいて、隣接する敷地を取り込むことは、建替えの事業性を向上させることから建替えを推進する上で有効な手段となっている。
- 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により権利床を取得することができる仕組みとなっていない。

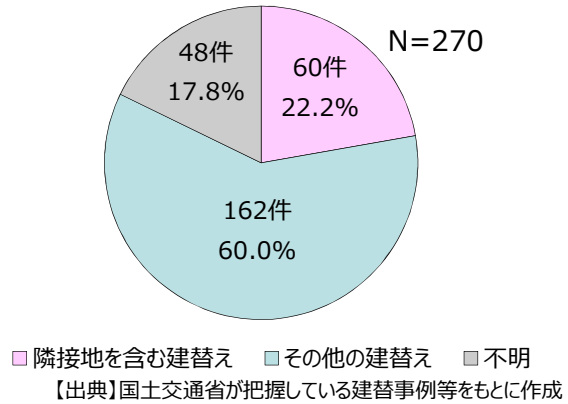
■ マンション建替事業における隣接施行敷地を取り込む建替え



■ 隣接施行敷地を取り込む建替えに関する事業者へのヒアリング

- 隣接施行敷地の権利者は、金銭による補償のみが規定されており、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業へ協力するメリットが乏しい。
- 隣接施行敷地を取り込む建替えを行う場合、事業協力者が、建替え決議前に隣接地を取得しておくケースもあるが、この場合、実際に決議が成立するかは不透明な状況で、事業協力者はリスクを負担することとなる。

隣接施行敷地を含む建替えの実施状況



3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化

現 状

- 隣接地を取り込むことで、建て替え事業の事業性が向上することがあり、特に建築規制によって既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、有効な手段になりうる⁽¹⁶²⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業において、隣接地を取り込む場合、隣接地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では隣接地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶³⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、隣接地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁴⁾。この運用にあたっては、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が隣地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁵⁾。

課 題

- 隣接地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 隣接地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、隣接地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。

(162):隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

(163):隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

(164):「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」
(国住マ第32号平成19年12月25日)

(165):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (3) 借地権マンションの建替えの円滑化

現 状

- マンションの敷地利用権として、借地権や地上権が設定されているマンションも一定数存在し、こうしたマンションも高経年化に伴い建替えが行われている事例がある。建替えコンサルタントに対するヒアリングによると、借地権マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについては、区分所有者、底地権利者、事業協力者に一定のニーズがある⁽¹⁶⁶⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業を行う場合、底地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では底地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶⁷⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、底地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁸⁾。この際、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が底地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁹⁾。

課 題

- 底地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 底地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、底地の権利者が建替え事業に参加しやすくなる方策について検討を行う。

(166):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(167):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(168):「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」
(国住マ第32号平成19年12月25日)

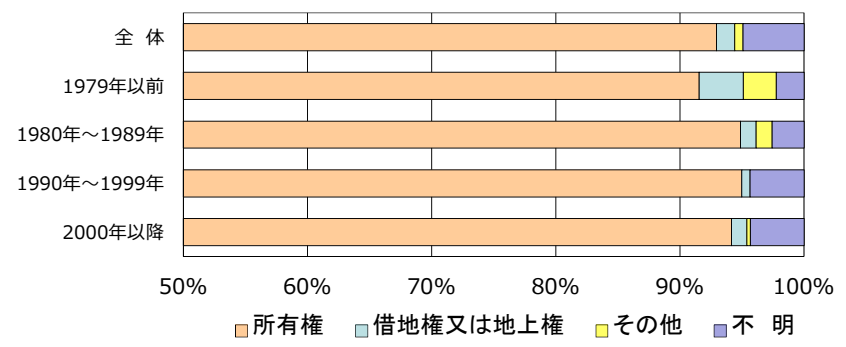
(169):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

借地権マンションの建替えに係る検討

- 1979年以前に建築されたマンションでは、借地権型のものが一定数存在しており、建替え時期を迎えた借地権型マンションの建替えも行われている。
- 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、区分所有者、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、建替え事業に参加できる仕組みとなっていない。

マンションの敷地利用権（建築時期別）

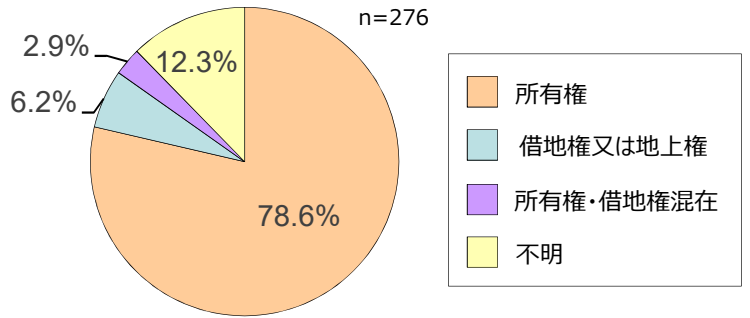
n=1,688



【出典】H30年度マンション総合調査

建替えが完了したマンションにおける従前マンションの敷地利用権

n=276



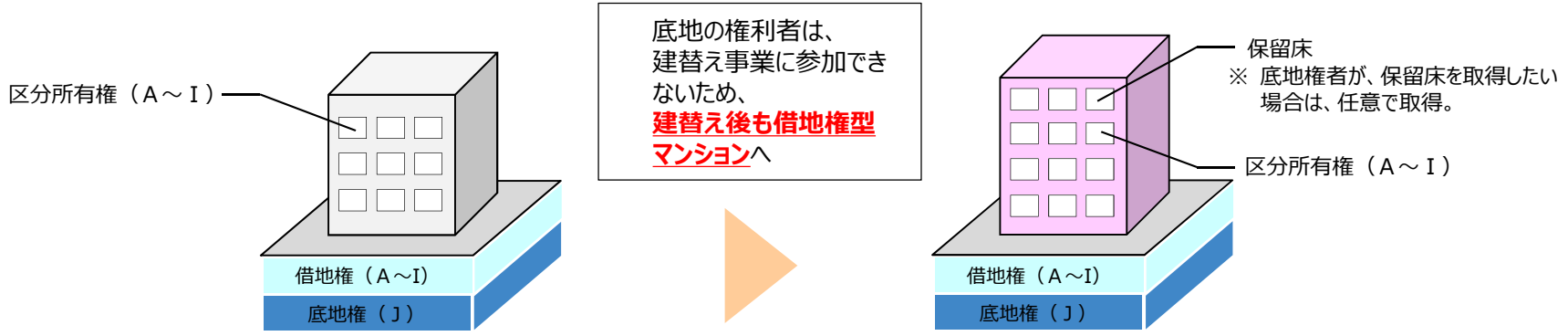
※ 隣接地との共同化建替えを行った事例については、それぞれの従前のマンションの敷地利用権をカウント

【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

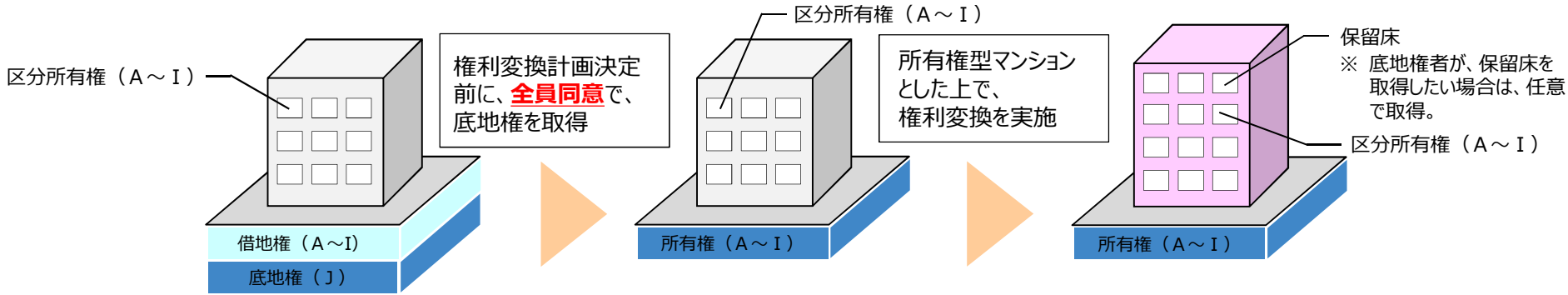
借地権型マンションの建替えに関する事業者へのヒアリング

- 建替えを契機に借地権型のマンションを所有権型のマンションとするためには、一般的には、権利変換計画決定前に区分所有者が底地権を全員同意で取得しておく必要があり、手続きが煩雑。
- 底地の権利者は、建替え事業に参加することができないため、権利変換の仕組みにより保留床を取得することができないなど、建替え事業に協力するメリットが乏しい。
- 底地権者が自然人の場合、相続による権利複雑化や、敷地の収益性・処分性の観点から、建替えにあたって底借権を売却したいニーズはある。また、事業協力者としても、保留床は、所有権型マンションとして分譲できることが望ましい。

■ 現行のマンション建替事業における借地権型マンションの建替え



■ 借地権型マンションを建替えを契機に所有権型マンションにする場合の例



3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (3) 借地権マンションの建替えの円滑化

現 状

- マンションの敷地利用権として、借地権や地上権が設定されているマンションも一定数存在し、こうしたマンションも高経年化に伴い建替えが行われている事例がある。建替えコンサルタントに対するヒアリングによると、借地権マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについては、区分所有者、底地権利者、事業協力者に一定のニーズがある⁽¹⁶⁶⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業を行う場合、底地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では底地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶⁷⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、底地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁸⁾。この際、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が底地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁹⁾。

課 題

- 底地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 底地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、底地の権利者が建替え事業に参加しやすくなる方策について検討を行う。

(166):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(167):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(168):「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」
(国住マ第32号平成19年12月25日)

(169):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備

現 状

- 法制審議会において、多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消の仕組みとして、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度、再建制度、敷地売却制度、一棟リノベーション決議などの創設について検討が行われている⁽¹⁷⁰⁾⁽¹⁷¹⁾。
- マンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議後の事業の円滑化を図るため、行政による認可のプロセスなどを含め、建替え事業を公平性・確実性をもって進めるための事業手続きを定めているところ。
- また、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災区分所有法」という。)では、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている⁽¹⁷²⁾。
- 一方、現行のマンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議を対象とした事業手続きは定められているが、被災区分所有法に基づく各種決議を対象とした事業手続きは定められていない。被災マンションの円滑な再建等のため、被災区分所有法に基づく決議に対応した事業手続きの整備の必要性が指摘されている。

課 題

- 法制審議会で検討が行われている新たな仕組みについて、建替え事業と同様に事業を円滑に進める観点からの事業手続きの検討が必要。また、被災区分所有法に基づく各種決議に対応した事業手続きの検討が必要。

<今後の施策の方向性>

- 法制審議会における検討状況や、マンションの再生等に係る実務者の意見、被災マンションの再生等の現状・課題等を踏まえつつ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する具体の事業手続き等について検討を行う。

(170):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html


(172):被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み【参考資料集195頁】

(171):区分所有建物の再生・区分所有関係の解消に関する事業手続き【参考資料集192頁】

区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続き

■ 法制審議会で議論が行われている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

売買等による所有者の変更
 建替え等による新たな建築物

<p><建物敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度 	
<p><建物取壊し敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度 	
<p><建物取壊し制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度 	
<p><再建制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度 	
<p><敷地売却制度></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度 	
<p><一棟リノベーション工事></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事 	
<p><(参考) 建替え(区分所有法)></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度 	
<p><(参考) マンション敷地売却事業(マン建法)></p> <ul style="list-style-type: none"> 要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度 	

被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み

- 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、区分所有者等の多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている。
- 一方、現在のマンション建替え法では、同法に基づく事業手続きは区分所有法に基づく建て替え決議を対象としており、被災区分所有法に基づく決議は対象としていないところ。被災マンションの円滑な再建等のため、事業手続きを定めることの必要性が指摘されているところ。

■ 被災マンションの再建等の仕組み（区分所有法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）



※ 大規模一部滅失とは、建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失した場合

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備

現 状

- 法制審議会において、多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消の仕組みとして、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度、再建制度、敷地売却制度、一棟リノベーション決議などの創設について検討が行われている⁽¹⁷⁰⁾⁽¹⁷¹⁾。
- マンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議後の事業の円滑化を図るため、行政による認可のプロセスなどを含め、建替え事業を公平性・確実性をもって進めるための事業手続きを定めているところ。
- また、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災区分所有法」という。)では、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている⁽¹⁷²⁾。
- 一方、現行のマンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議を対象とした事業手続きは定められているが、被災区分所有法に基づく各種決議を対象とした事業手続きは定められていない。被災マンションの円滑な再建等のため、被災区分所有法に基づく決議に対応した事業手続きの整備の必要性が指摘されている。

課 題

- 法制審議会で検討が行われている新たな仕組みについて、建替え事業と同様に事業を円滑に進める観点からの事業手続きの検討が必要。また、被災区分所有法に基づく各種決議に対応した事業手続きの検討が必要。

<今後の施策の方向性>

- 法制審議会における検討状況や、マンションの再生等に係る実務者の意見、被災マンションの再生等の現状・課題等を踏まえつつ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する具体の事業手続き等について検討を行う。

(170):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(171):区分所有建物の再生・区分所有関係の解消に関する事業手続き【参考資料集192頁】

(172):被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み【参考資料集195頁】

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備

現 状

- 法制審議会において、多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消の仕組みとして、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度、再建制度、敷地売却制度、一棟リノベーション決議などの創設について検討が行われている⁽¹⁷⁰⁾⁽¹⁷¹⁾。
- マンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議後の事業の円滑化を図るため、行政による認可のプロセスなどを含め、建替え事業を公平性・確実性をもって進めるための事業手続きを定めているところ。
- また、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「被災区分所有法」という。）では、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている⁽¹⁷²⁾。
- 一方、現行のマンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議を対象とした事業手続きは定められているが、被災区分所有法に基づく各種決議を対象とした事業手続きは定められていない。被災マンションの円滑な再建等のため、被災区分所有法に基づく決議に対応した事業手続きの整備の必要性が指摘されている。

課 題

- 法制審議会で検討が行われている新たな仕組みについて、建替え事業と同様に事業を円滑に進める観点からの事業手続きの検討が必要。また、被災区分所有法に基づく各種決議に対応した事業手続きの検討が必要。

<今後の施策の方向性>

- 法制審議会における検討状況や、マンションの再生等に係る実務者の意見、被災マンションの再生等の現状・課題等を踏まえつつ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する具体の事業手続き等について検討を行う。

(170):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(172):被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み【参考資料集195頁】

(171):区分所有建物の再生・区分所有関係の解消に関する事業手続き【参考資料集192頁】

3.2.3 自主建替えの円滑化

現 状

- 通常のマンション建替え事業は、余剰容積によって新たに生み出された余剰床を販売することで工事費等を一定程度賄うほか、デベロッパー等の事業協力者も利益を得る仕組みとなっている⁽¹⁷³⁾。
- 今後は必ずしも多くの余剰床を生み出すことができないマンションについても建替えを実施する必要性が生じることが想定されるが、そのようなケースでは事業協力者の参加が見込めないことが考えられる。
- この場合、豊富なノウハウや資金力を有するデベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがなく資金力に乏しい組合が自ら建替え事業を進めていく必要がある⁽¹⁷⁴⁾。
- 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。

課 題

- デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するために役立つノウハウ等が未整理となっている。
- 自主建替えが増加した場合、これらをサポートする人材の不足が懸念される。

<今後の施策の方向性>

- デベロッパー等の事業協力者が参加しない自主建替えにおける実態の把握や金融支援や専門家の活用のあり方に関する検討も踏まえ、自主建替えに関するマニュアルの整備等を進める。

(173):不動産協会資料((一社)不動産協会)(第3回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(174):自主建替えの円滑化に係る検討【参考資料集200頁】

- 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。
- 自主建替えは、デベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがない組合が自ら事業を進めていく必要がある。

■ 自主建替えの特徴

【出典】建替コンサルタント等へのヒアリングをもとに国交省で作成

	自主建替え（デベロッパー等不参加）	一般的な建替え（デベロッパー等参加）
資金確保	<ul style="list-style-type: none"> • 建替組合が事業資金を確保。 ※ 債務保証機関がないと融資を受けることが難しい場合あり。 	<ul style="list-style-type: none"> • デベロッパー等が事業資金を確保。 ※ デベロッパーは、抵当権等の担保設定をせずに、比較的容易に低利で資金調達できるケースが多い。
事業ノウハウ	<ul style="list-style-type: none"> • 組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要。 	<ul style="list-style-type: none"> • 建替えコンサルタントやデベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施。
保留床の処分	<ul style="list-style-type: none"> • 組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売。 ※ 組合自ら分譲する場合、宅建物取引業の免許が必要か否か個別に行政協議等が必要な場合あり。 • 建替組合は、事業完了後に消滅してしまうため、分譲敷地に瑕疵があった場合（地中埋設物や土壌汚染など）への対応に課題あり。 	<ul style="list-style-type: none"> • デベロッパーによる分譲販売。

<これまでの検討会における関連意見>

- 現在のマンションストックには、デベロッパーが関与しにくいマンションも多くある。今後はデベロッパーが関与しないマンションの最後の姿を考えていく必要があり、自主建替えが現実的に可能な仕組みが必要。
- 自主建替えにおいて問題となるのは、デフォルトリスク。各区分所有者が工事費を負担することになるため、一軒でも払えないとなることがリスクと捉えられ、ゼネコンに受注してもらえないといったことが考えられる。金融や費用縮減等に関する新しい制度ができると、自主建替えを検討するマンションも出てくるのではないかと。

3.2.3 自主建替えの円滑化

現 状

- 通常のマンション建替え事業は、余剰容積によって新たに生み出された余剰床を販売することで工事費等を一定程度賄うほか、デベロッパー等の事業協力者も利益を得る仕組みとなっている⁽¹⁷³⁾。
- 今後は必ずしも多くの余剰床を生み出すことができないマンションについても建替えを実施する必要性が生じることが想定されるが、そのようなケースでは事業協力者の参加が見込めないことが考えられる。
- この場合、豊富なノウハウや資金力を有するデベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがなく資金力に乏しい組合が自ら建替え事業を進めていく必要がある⁽¹⁷⁴⁾。
- 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。

課 題

- デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するために役立つノウハウ等が未整理となっている。
- 自主建替えが増加した場合、これらをサポートする人材の不足が懸念される。

<今後の施策の方向性>

- デベロッパー等の事業協力者が参加しない自主建替えにおける実態の把握や金融支援や専門家の活用のあり方に関する検討も踏まえ、自主建替えに関するマニュアルの整備等を進める。

(173):不動産協会資料((一社)不動産協会)(第3回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(174):自主建替えの円滑化に係る検討【参考資料集200頁】