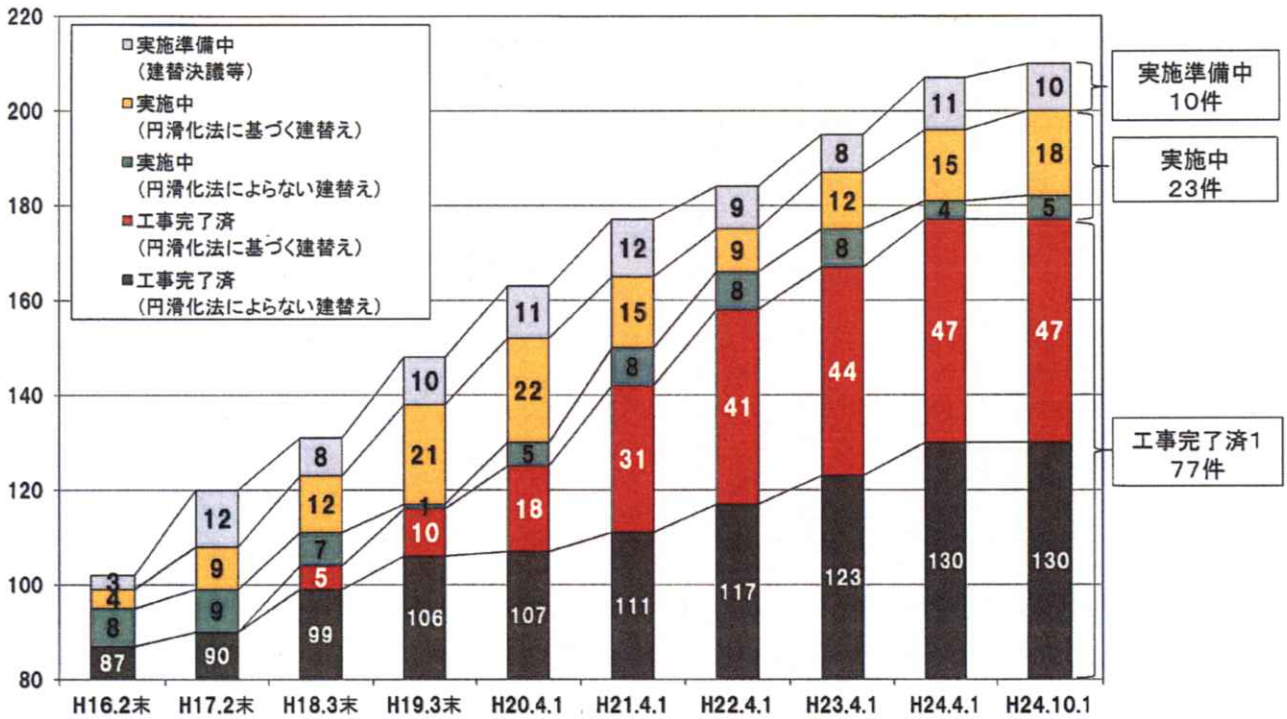


マンション建替え事業について 実施状況



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え(計109件)は、円滑化法による建替え(1件)を除き含まない

マンション建替えの円滑化等に関する法律(省令改正)

国土交通省令第30号(平成23年3月31日公布、平成24年4月1日施行)

改正前

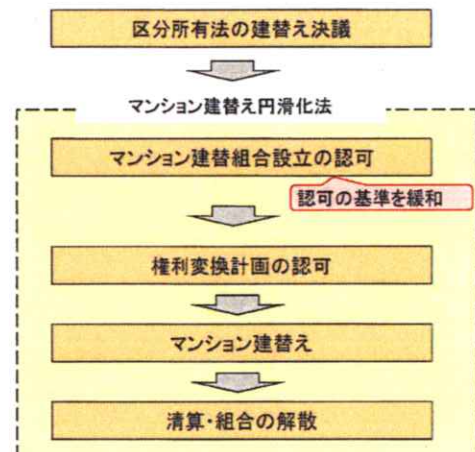
○マンション建替え円滑化法の適用の対象となるマンション建替えの要件として、建替え後のマンションの住戸面積や居室数の基準が定められており、これらを満たさないマンションへの建替えは、同法の適用対象外となっている。

【建替組合設立(又は個人施行の実施)の認可の基準】

※マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則第15条

- ・建替え後の各住戸の床面積が、50㎡以上(年齢、所得その他の特別の事情によりやむをえないと認められる住戸は30㎡以上。単身者は25㎡以上)
- ・居室数が、2以上。

(参考)マンション建替え円滑化法による建替えのながれ



最低住宅面積等の緩和

- マンション建替組合の設立の認可権者である都道府県知事等が、地域の住宅事情の実態に応じて、現行の最低住宅面積を緩和することができることとする。
- 居室数要件については、撤廃する。

1. マンションの現状
2. マンション標準管理規約について
3. マンションの耐震改修について
4. マンションの建替えについて
5. マンション建替え法の一部改正法案について

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。

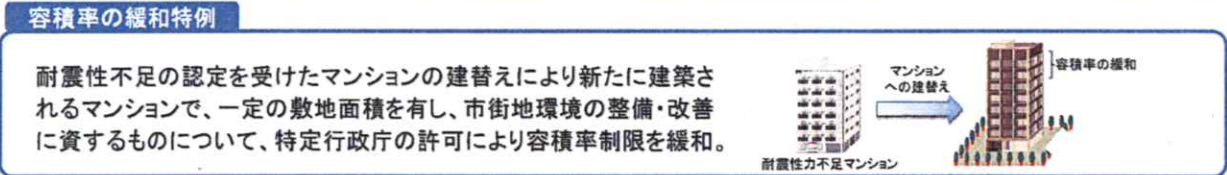
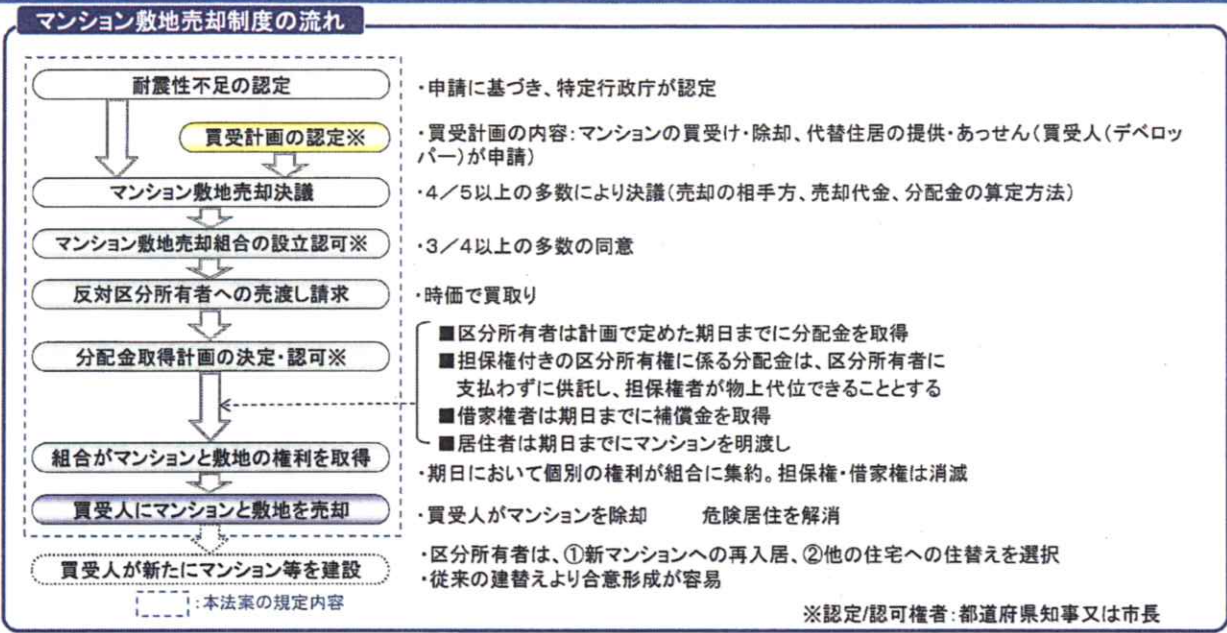
目的・背景

・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	・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	・ 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と建替えとの比較

— 実線: 法案又は法律の規定内容
- - - 点線: 実体上の手続き

