

区分所有法等改正のポイント

—前編・マンション再生の円滑化—

今年5月の通常国会で、区分所有法を含むマンション関係法の改正が行われ、一部を除き来年4月1日施行となります。

マンションは、国民の1割以上が利用する居住方法ですが、建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、管理や建替え等の再生には大きな課題が生じています。今回の改正は、これらの問題に対応することを大きな柱とした大改正となっています。

そこで、法制審議会区分所有法制部会委員で、「コンメンタール区分所有法」の執筆者の一人である鎌野邦樹・早稲田大学名誉教授にもご執筆いただき、今月号では再生の円滑化、次号では管理の円滑化のポイントについて解説をお届けします。

弁護士業務改革委員会 マンション部会

CONTENTS

〈前編・マンション再生の円滑化〉

- 第1 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」—前編「再生の円滑化」について 3頁
- 第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 5頁
- 第3 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 8頁
- 第4 マンションの再生等の円滑化に関する法律 10頁

〈後編・マンション管理の円滑化〉* 2026年1・2月合併号掲載予定

- 第1 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律」—後編「マンションの管理における課題」について
- 第2 集会の決議一般を円滑化するための仕組み
- 第3 区分所有建物の管理に特化した管理制度
- 第4 その他の管理の円滑化に資する仕組み
- 第5 マンション管理適正化法

関係法令、条文の表記について

- ・「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」
第1については、改正前の条文を「改正前〇条」、改正後の条文を「改正法〇条」と表記する。
第2以降は、改正後の条文を「新区分所有法〇条」と表記する。
- ・「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災区分所有法）」
改正後の同法を「改正被災区分所有法〇条」と表記する。
- ・「マンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生法／マンション再生円滑化法）」
（今回の改正で「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」から名称見直し）
条文は「再生円滑化法〇条」と表記する。
- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」
改正後の条文を「改正管理法〇条」と表記する。

第1

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための
建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」
― 前編「再生の円滑化」について

早稲田大学名誉教授 鎌野 邦樹

1 はじめに

令和7年(2025年)5月23日に、第217回通常国会(常会)での国土交通委員会の審議を経て、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が成立した(公布は同年5月30日、施行は令和8年(2026年)4月1日)。今日では、区分所有建物の多くはマンションであり、多くの国民にとってはマンションが最も重要な財産である住宅であることから、法務省所管の「区分所有法」等と、国土交通省所管の「マンション2法」について、「老朽化マンション等の管理と再生の円滑化等」という括りで、マンション関連法が一括して国土交通委員会で審議された。

本稿では、「老朽化マンション等の管理と再生の円滑化等」のうち、「老朽化マンション等の再生の円滑化等」を検討する。なお、本稿は、ジュリスト第1614号掲載の筆者の「区分所有法の再生と円滑化」(42～48頁)と重複する部分がある。

2 マンションの現況と
区分所有法の改正

(1) マンションの現況

国土交通省の統計では、2023年末時点でマンションは704.3万戸あり、旧耐震基準(1981年以前)の建築後約40年以上の建物が137万戸、10年後には274万戸、20年後には464万戸になるとされる(ただ、10年後や20年後のマンションは、新耐震基準の建物である)。

また、国土交通省が5年ごとに実施している『令和5年度マンション総合調査』によると、1984年以前に建設されたマンションの世帯主は、70歳以上

が55.9%、60歳代が20.39%を占めるとされ、また、永住志向の割合は、1980年度は21.7%であったが、2023年度には60.4%と大きく増加した。すなわち、今後は、マンションの経年ないし老朽化と共に、マンションの居住者の高齢化も進み(いわゆる「2つの古い」)、また、居住者の多くは、当該マンションに永住することを望んでいる。

(2) 法務大臣の法制審議会への諮問内容

法務大臣から法務省法制審議会区分所有法制部会に対する諮問第124号の内容は、次の3点であった。①区分所有建物の管理の円滑化、②建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化、③大規模な災害を受けた区分所有建物の再生の円滑化である。

法制審議会区分所有法制部会は、法務大臣からの諮問を受け、令和4年(2022年)9月に第1回会議を開催し、令和5年(2023年)12月まで16回の会議を開催し、令和6年(2024年)1月の会議で「要綱案」を、同年2月の法制審議会総会で「要綱」を承認し、令和6年(2024年)の通常国会(常会)に法案を提出する予定であった。しかし、諸般の事情から法案提出は見送られ、結局、令和7年(2025年)の通常国会(常会)に法案が提出された。そして、上記の法制審議会区分所有法制部会とほぼ併行して、国土交通省において「今後のマンション政策の在り方に関する検討会」が開催された。なお、区分所有法と国土交通省所管の「マンション管理適正化法」と「マンション再生法/マンション再生円滑化法」との関係については、マンション管理適正化法およびマンション再生法は、「マンション」に関する特別法たる行政法であるから、区分所有者の権利・義務関係を定める私法の一般法たる「区分所有法」に矛盾・抵触することはできない。

3 区分所有建物の再生の円滑化

(1) 建替え以外の選択肢の創設

従来は、区分所有法上、従来の再生の方法は、建替えしか存在しなかったが、それ以外に「建物敷地の一括売却」等や、「一棟リノベーション（建物の更新）」という新たな再生の選択肢が創設された。そして、建替え、建物敷地一括売却等、一棟リノベーションについては、区分所有法の集会における特別多数決議で決せられるが、その後の組合の設立や権利変換計画の決定手続等については、従来どおり、「マンション」に限定して「マンション再生法／マンション再生円滑化法」によって規律される。

(2) 建替えの実績

国土交通省の資料では、阪神・淡路大震災等の政令指定災害115件を除く、老朽化等を理由とする建替えの実績は、2024年4月1日時点で297件である。建替えまでの平均築年数は、単棟型で37.7年、団地型で43.5年である。そして、建替え後には、単棟型では、平均して、53戸から84戸に、各住戸面積が62.2㎡から74.1㎡に、階数が7.1階から12.3階に増加し、団地型では、平均して、133戸から221戸に、各住戸面積が51.9㎡から72.4㎡に、階数が4.6階から9.9階に増加する。

他方、建替え後の容積を100とした場合に、1970年代の建替え前の余剰容積が77、1990年代は60.8であったのに対し、2020年代は34.1とのことである。以上は、いずれも比較的十分であった余剰容積を生かし、各区分所有者の費用負担が比較的少額であったため、集会において区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で合意形成が調い、建替えが成立した事案である。各区分所有者の平均費用負担額については、1996年以前は343.5万円であったが、2017年から2021年には1941万円に増加している。

以上の事実に加えて實際上重要な事項は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し区分所有権および敷地利用権を

時価で売り渡すべきことを請求する買受指定者（改正前63条4項）の存在が不可欠であり、通常はデベロッパーがこれを担う。これなしでは、建替え参加者だけで不参加者の権利を買い取ることになり、形成権としての売渡請求権の行使の前後の確定において混乱を生じさせてしまう。実際には、ほぼ例外なくデベロッパーがこれを担うが、デベロッパーとしては、当然のこととして、余剰容積を活用して住戸数を増やし販売するという「事業性・市場性」を重視せざるを得ない。「事業性・市場性」がない場合にはデベロッパーの参入は見込めず、これがないときには實際上、建替えはほぼ困難である。なお、これまでの建替えの成功事案の76%は、最寄りの鉄道駅まで徒歩10分以内の距離にあり「事業性・市場性」において立地は重要な要素である。

4 改正法における建替えの円滑化

(1) 「5分の4以上」要件の維持と客観的要件がある場合

建替え決議に関する改正法62条1項については、「集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で」との規律が維持された。

ただ、改正法同条2項において、「建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中の「5分の4」とあるのは、「4分の3」とする。」として、次の①から⑤までの5つの場合は、「4分の3以上の多数で」建替えができるものとした。

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき（1号）
- ② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき（2号）
- ③ 外壁、外装その他これらに類する建物の部分が

剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき（3号）

④ 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定められるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき（4号）

⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき（5号）

法制審議会では、「5分の4の以上」（80%以上）を維持すべきであるという意見と、①から⑤までの事由がない場合でも「4分の3の以上」（75%以上）に下げるべきであるという意見があった。最終的には、改正法同条2項に掲げる①から⑤の事由がない

場合にまで現行の要件を下げるべきではないとの理由で、原則「5分の4以上」が維持された。

（2）賃借権の終了請求

改正法64条の2第1項は、建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者等または賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができるものと定め、同2項は、その請求があったときは、当該専有部分の賃借権は、その請求があった日から6月を経過することによって終了すると定め、同3項は、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないと定めた。賃借権が終了する根拠は、集会の決議によって所有権たる区分所有権等が売渡請求権の行使によって失われるのに、賃借権はなぜ特別に保護されるのかといった理由に基づいている。

第2

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

弁護士業務改革委員会 マンション部会 部会長 奥島 健二（58期）

1 改正の概要

今回の改正では、必要な建替えを迅速に実施できるように、一定の客観的事由（第1の4(1)①～⑤のいずれかに該当する場合）が存在する場合に建替え決議の要件が緩和されたほか、既存躯体を活かして実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション」や、建物・敷地の一括売却決議、建物取壊し後の敷地売却決議等、建替え以外の再生手法を、建替えと同等の要件で実現可能とする制度が創設された。

建替え要件の緩和により、実行可能な建替えの促進が期待されるほか、建替えが困難な事例についても、区分所有関係を解消するための多様な手法が整備されたことにより、高経年マンションが管理不全のまま放置されることを未然に防ぐ効果が期待される。

2 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

建替えを円滑化するための仕組みについては、第

1の4(1)参照。本項ではその他の方策について説明する。

今回の改正では、建物・敷地の一括売却や建物取壊し等、従来は区分所有者全員の同意を必要としたために、事実上実現困難であった以下の決議が、一定の多数決で可能とされた。これによって、区分所有関係の解消や再生を図るための選択肢が大きく拡充された。

建替えの要件が緩和されたとはいえ、現実には、建替えを選択できるマンションは限られていることに鑑みれば、今後は、以下の制度が積極的に利用される可能性が高い。

- ① 建物更新決議（新区分所有法64条の5）
- ② 建物敷地売却決議（新区分所有法64条の6）
- ③ 建物取壊し敷地売却決議（新区分所有法64条の7）
- ④ 建物取壊し決議（新区分所有法64条の8）

以上のうち、①の建物更新決議は、いわゆる一棟リノベーションについて定めた規定である。一棟リノベーションとは、既存構造躯体を維持しながら、共用部分と全ての専有部分に大規模な形状変更を施し、実質的に建替えと同様の性能・機能を確保する工事をいい、建替えに比べて費用負担を抑えつつ、耐震性や設備性能を大幅に向上できるとして、近時注目が集まっている。

①～④のいずれの決議についても、原則として、区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要であるが（②及び③については、これに加えて当該敷地利用権の持分（議決権を有しないものを除く）の価格の各5分の4以上の賛成が必要）、建替え決議と同様の一定の客観的事由がある場合には、決議要件が各4分の3以上に緩和される。

3 団地の管理・再生を円滑化するための仕組み

(1) 改正の背景と概要

我が国には、約5,000の団地（約200万戸）が存

在するところ（国交省「住宅団地の実態調査」平成25年末現在）、老朽化等により、建替えや区分所有関係の解消の必要性が高まっているにもかかわらず、旧区分所有法下では、団地内建物の建替えに極めて高い要件が課されており、団地内建物の建替え等はほとんど行われていなかった。そこで、新区分所有法では、団地の再生を容易にするため、次の改正及び制度の創設がなされた。

(2) 一括建替え決議の要件緩和

従来、団地内建物の一括建替えには、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上という全体要件に加え、棟ごとに、区分所有者・議決権の各3分の2以上の賛成が必要とされていたところ、これらの要件を満たすのは容易ではなく、決議の成立は、事実上不可能であった。

改正法では、全体要件は、原則として各5分の4以上を維持しつつ（新区分所有法70条1項）、全ての建物に、一定の客観的事由がある場合には、各4分の3以上に緩和した（新区分所有法70条2項、62条2項各号）。

各棟要件については、旧区分所有法では、各3分の2以上の賛成が必要とされていたのに対し、いずれかの棟で建替えに反対する者が3分の1を超えない限り決議の効力を認める扱いとした結果、決議の成立が容易になった（新区分所有法70条1項ただし書）。

(3) 一部建替え承認決議の要件緩和

従来、団地内の一部の建物の建替えについては、団地管理組合において議決権の4分の3以上の承認決議が必要であったところ、新区分所有法では、建替えの対象となる建物に一定の客観的事由がある場合、3分の2以上の賛成で足りるとした（新区分所有法69条）。

なお、(2)の一括建替え決議とは異なり、建替え承認決議では、出席者多数決が採用されている（新区分所有法69条1項）。

(4) 団地内建物・敷地の一括売却制度の創設

旧区分所有法下では、団地内建物・敷地を一括して売却するためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要であったが、新区分所有法では、団地一括建替え決議と同様の要件によって売却を可能とする制度が新設された（新区分所有法71条）。

(5) 団地内建物が一棟以上滅失した場合の対応

団地内建物の一部又は全部が滅失すると、当該建物の所有者であった者は、引き続き土地等に関する共有持分は有しているものの、建物の所有者ではなくなってしまうことから、滅失建物の所有者には、団地に関する区分所有法の規定が適用されなくなる結果、団地内の土地等の管理等を行う際、滅失建物の区分所有者との関係では、民法の原則に従ってその同意が必要となり、団地内の土地等についての意思決定が困難になることが想定されていた。

そこで、新区分所有法は、団地内の建物の全部又は一部が滅失した後も、滅失の日から起算して5年間は、団地建物所有者等が集会を開き、規約の制定や管理者の選任を行うことができることとした（新区分所有法78条）。

さらに、滅失建物の再建承認決議（新区分所有法82条）、残存建物の建替え承認決議（新区分所有法83条）、団地全体の一括建替え決議（新区分所有法84条）等、再生に向けた多様な選択肢が用意された。

3. 団地の再生の円滑化

○一括建替え決議の要件緩和

▶ 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の4/5）・各棟要件（棟ごとの2/3）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

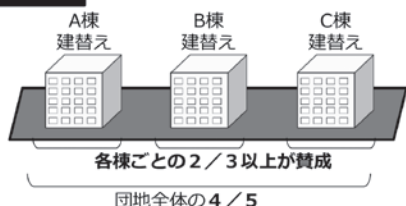
●全体要件の緩和

全ての建物に一定の客観的事由がある場合には全体の3/4に引き下げる

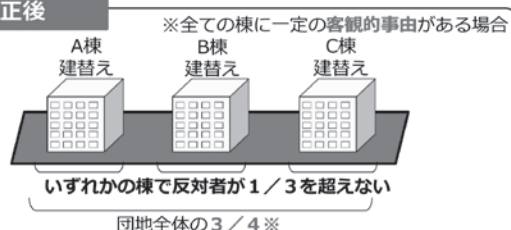
●各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに反対する者が1/3を超えない限り、一括建替えができることとする

現行



改正後



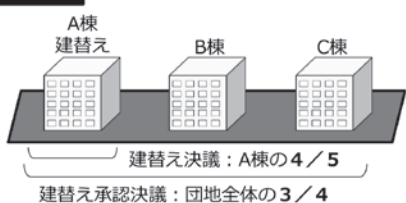
○一部建替え承認決議の要件緩和

▶ 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（3/4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

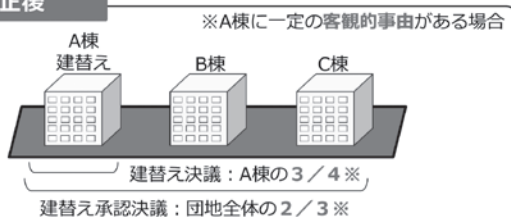
●建替え対象の建物に一定の客観的事由がある場合には2/3に引き下げる

※出席者の多数決による決議による

現行



改正後



18

第3

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

弁護士業務改革委員会 マンション部会 委員 島岡 真弓 (63期)

本項では、改正前被災区分所有法と、改正被災区分所有法に関する説明を行う。具体的には、改正の背景と従前の課題を説明した後、主な改正点である多数決要件の緩和と決議可能期間の延長を中心に解説する。

1 改正の背景と従前の課題

改正前被災区分所有法は、政令で指定された大規模災害によってマンションが大きな被害を受けた場合の再生手続きを定めていたが、いくつかの大きな課題を抱えていた。

最大の課題は、再生に向けた決議要件が非常に厳格であった点である。例えば、建物が「大規模一部滅失」した場合でも、建替え決議には区分所有者および議決権の各5分の4以上、復旧決議には各4分の3以上という、平時と変わらない高いハードルが課されていた。被災し、困難な状況に置かれた区分所有者にとって、この高い合意形成の壁は再生を阻害する大きな要因となっていたのである。

さらに、これらの決議を行える期間が「政令の施行の日から1年を経過する日まで」と非常に短く定められていたことも、区分所有者に大きな負担を強いていた。被災後の混乱の中で、生活の再建と並行して複雑な権利関係の調整や将来計画の検討を1年以内に行うことは、現実的に極めて困難であった。

今回の改正は、こうした課題を解決し、被災した区分所有者が迅速かつ円滑に生活再建を果たせるよう、再生に関する意思決定の仕組みをより現実的かつ合理的なものにすることを目的とするものである。

2 主な改正点①： 多数決要件の抜本的緩和

今回の改正で最も重要な点は、被災マンションの

再生に関する各種決議の多数決要件が、一律で「3分の2以上」にまで引き下げられたことである。これにより、合意形成のハードルが大幅に下がり、迅速な意思決定が可能となる。この緩和は、建物単体（棟単位）の再生と、団地全体の再生の両方に適用される。

(1) 棟単位での再生

ア 建物が滅失（全部滅失）した場合

政令で定める災害によって建物が全壊した場合、その敷地の共有者（元の区分所有者）は、集会における議決権の3分の2以上の多数の賛成によって、建物を再建する旨の「再建決議」や、敷地を売却する旨の「敷地売却決議」を行うことができるようになった（改正被災区分所有法2条）。これらは、同時に改正された区分所有法で新設された決議（新区分所有法75条、76条）の特例と位置づけられる。

イ 建物が大規模一部滅失した場合

建物が大規模な損壊を受けたものの全壊には至らなかった場合についても、再生のための主要な決議要件が3分の2以上に緩和された（改正被災区分所有法5条2項）。対象となるのは、従来の「建替え決議」だけでなく、今回の区分所有法改正で新たに創設された以下の再生手法に関する決議も含まれる。

- 建替え決議（新区分所有法62条）
- 建物更新決議（新区分所有法64条の5）
- 建物敷地売却決議（新区分所有法64条の6）
- 建物取壊し敷地売却決議（新区分所有法64条の7）
- 取壊し決議（新区分所有法64条の8）

これにより、被災状況や区分所有者のニーズに応じて、建替えだけでなく、大規模修繕（更新）や敷地売却といった多様な選択肢を、緩和された要件の下で検討できるようになったのである。

(2) 団地単位での再生

団地内の建物が被災した場合についても、棟単位の再生と同様に、円滑化のための多数決要件の緩和が図られている。

ア 団地内建物が大規模一部滅失した場合

- 建替え承認決議：被災した特定の棟の建替えを団地全体で承認する「建替え承認決議」は、集会に出席した団地建物所有者の議決権の3分の2以上の多数で可決できるようになった（改正被災区分所有法7条）。
- 一括建替え決議：団地内の全ての区分所有建物が被災し、団地全体で一括して建て替える「一括建替え決議」では、全体の決議要件（全体要件）が、団地内建物の区分所有者および議決権の各3分の2以上に引き下げられた（改正被災区分所有法8条）。

イ 団地内建物が滅失（全部滅失）した場合

団地内の建物の一部または全部が滅失した場合にも、再生を円滑化するための特例が設けられた。

- 再建承認決議：滅失した建物の再建を承認する決議は、出席者の議決権の3分の2以上の多数で可能となった（改正被災区分所有法9条1項）。
- 建替え承認決議：ある建物が既に滅失している状況で、別の建物が政令災害で大規模一部滅失した場合、その建替えを承認する決議も、出席者の議決権の3分の2以上で可決できるようになった（改正被災区分所有法9条2項）。
- 建替え・再建の一括承認決議：ある建物が滅失し、別の建物が大規模一部滅失した場合に、両方の再生（再建と建替え）を一括で承認する決議も、出席者の議決権の3分の2以上で可能となった（改正被災区分所有法9条3項）。
- 一括建替え等決議・一括敷地売却決議：団地内の全ての区分所有建物が滅失または大規模一部滅失（災害によりその団地内の一以上の区分所有建物が滅失した場合に限る）した場合の「一括建替え等決議」や、全ての区分所有建物が滅失した場合の「一括敷地売却決議」の全体要件も、区分所有者等および議決権の各3分の2以上の賛

成に緩和された（改正被災区分所有法10条）。

3 主な改正点②： 決議可能期間の大幅な延長

前述の通り、改正前は1年と非常に短かった決議可能期間も大幅に延長された。改正被災区分所有法では、建物が滅失した場合、大規模一部滅失した場合、そして団地建物が被災した場合のいずれにおいても、再生に関する各種決議は、「当該政令の施行の日から6年を超えない範囲で、当該政令で定める期間」に限り行うことができるとされた（改正被災区分所有法2条、5条ないし10条）。これにより、決議期間は最長で6年まで確保されることになり、被災した区分所有者は、生活再建に一定の目途を立てた上で、腰を据えて建物の将来について十分に議論し、合意形成を図るための時間的猶予を得られることとなる。また、通算して6年を超えない範囲であれば、政令によって当初定められた期間を延長することも可能となり、より柔軟な対応が期待できる。

4 まとめ

今回の被災区分所有法の改正は、大規模災害時におけるマンション再生手続きを、現実的かつ実効性の高いものへと大きく転換させるものである。「多数決要件の3分の2への緩和」と「決議可能期間の最長6年への延長」という2つの大きな柱により、これまで多くの被災マンションが直面してきた合意形成の困難さが大幅に軽減され、迅速で多様な再生の道が開かれることとなる。

この改正は、区分所有法の同時改正によって、建替えだけでなく建物更新（リノベーション）や敷地売却といった新たな再生手法が導入されたことと連動しており、被災マンションが取りうる選択肢を広げ、その円滑な実現を法的に後押しするものである。

今後、激甚化・頻発化する自然災害に備え、この新しい法制度が被災者の迅速な生活再建と、安全で安心な居住環境の回復に大きく貢献することが期待される。

第4

マンションの再生等の円滑化に関する法律

弁護士業務改革委員会 マンション部会 委員 土屋 賢司 (59 期)

1 新たな再生手法に対応する
事業手続の整備

(1) 3つの事業類型

今回の法改正の大きな柱は、新区分所有法で新たに創設された多様な再生手法について、その実行を担保するための具体的な事業手続を整備した点にある。

これにより、これまで区分所有者全員の同意が必要で事実上困難だった再生手法についても、定められた多数決決議を経て、法的な枠組みに則って進められるようになった。

具体的には、新区分所有法の各決議に対応して、以下の3つの事業類型とそれに伴う組合設立、権利変換等の手続が定められた。

(2) マンション再生事業

建替え決議、一括建替え等決議、建物更新（一棟リノベーション）決議、再建決議があった場合に、これらの合意者によって「マンション再生組合」を設立し（再生円滑化法9条）、事業を施行する。

事業計画や権利変換計画について都道府県知事等の認可を受け（再生円滑化法45条、57条）、権利変換期日をもって再生前マンションの権利を再生後マンションの権利へと変換し、工事に着手することとなる。

特に、新たな選択肢である一棟リノベーション工事の事業手続が法的に明記された。

(3) マンション等売却事業

建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議等があった場合に、これらの合意者によって「マンション等売却組合」を設立する（再生円滑化法113条）。

組合は、事業に反対する区分所有者等から区分所有権等を時価で買い取った上で（売渡し請求）、権利関係を一体化し、買受人に売却する（再生円滑化法121条）。

売却によって得られた代金は、分配金取得計画に基づき（再生円滑化法140条）、各区分所有者等に分配される。

(4) マンション除却事業

建物取壊し決議があった場合に、「マンション除却組合」を設立する（再生円滑化法163条の6）。

この事業は、建物を除却することのみを目的とし、組合は反対者から区分所有権等を買い取った後、建物を除却し、清算手続を経て解散する。除却後の敷地は、区分所有者等の共有財産として残る。

2 事業性向上と再生の円滑化

老朽化マンションの再生における大きな課題の一つが、建替え等の事業性の確保とされている。今回の改正では、これを支援するための規定が定められた。

(1) 隣接地等の権利変換

従来、建替えにあたって隣接地を取得しても、その土地は権利変換の対象外であり、隣接地の権利者は金銭補償を受けることしかできなかった。これが、隣接地の所有者の協力インセンティブを削ぎ、敷地拡大による事業性向上の障壁となっていたとされる。

再生円滑化法では、隣接地の所有権や借地権、また借地権マンションにおける底地の所有権などを権利変換の対象に加えることが可能となった（再生円滑化法58条、60条）。

これにより、隣接地や底地の権利者が、建替え後の新しいマンションの区分所有権を取得できるようになり、容積率の確保や保留床の創出が容易になるなど、より柔軟で事業性の高い再生計画が期待されている。

(2) 高さ制限の緩和

耐震性不足等により要除却等認定を受けたマンションの建替え・更新事業においては、特定行政庁の許可を前提として、現行の容積率の特例制度に加え、建築基準法の高さ制限（斜線制限等）の特例が新たに設けられた。

これにより、特に都心部など高さ制限が厳しい地域において、建替え後の床面積を十分に確保しやすくなり、区分所有者の負担を軽減する効果が見込まれるとされている（再生円滑化法163条の59）。

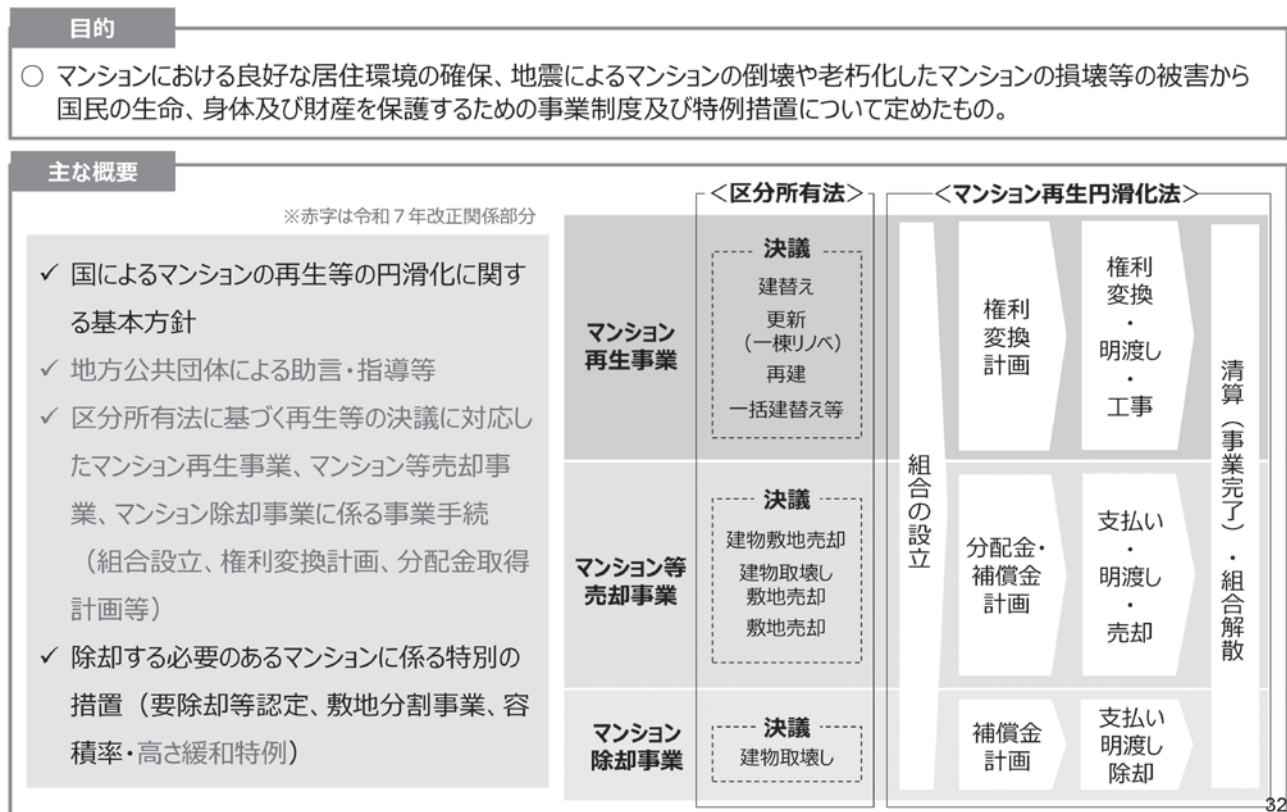
3 行政の関与強化

マンションの老朽化が周辺地域へ危険を及ぼすなどの社会問題となっていることを踏まえ、地方公共団体の権限も強化された。

マンションが著しく保安上危険となるおそれがある等と認められる場合、都道府県知事等は、マンション建替等円滑化指針に即し、区分所有者に対して建替え等の実施を勧告できるようになった（再生円滑化法4条の2第2項）。

さらに、勧告に正当な理由なく従わない場合にその旨を公表できる規定も新設され、行政によるより実効性のある働きかけが可能となった。

また、勧告を受けた区分所有者の合意形成を支援するため、専門家のあっせん等を行うよう努めることも規定された（再生円滑化法4条の2第3項）。



32

国土交通省住宅局＝法務省民事局「マンションの管理・再生の円滑化のための改正法」32頁