

マンション建替え円滑化法の概要

(法律の正式名称：マンションの建替えの円滑化等に関する法律)

マンション建替え円滑化法とは

- ・ マンションを建替えるとき、建替えを計画するときに関係する法律です。
- ・ マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手続きや方法が定められています。
- ・ 建替えに賛成する区分所有者からなるマンションを建替えるための団体(マンション建替組合とといいます)が建替えを進めるときの手続きが定められています。
- ・ マンションを所有する権利などを建替え後のマンションに移す仕組みが定められています。
- ・ マンションが老朽化して、火災や地震のときに安全でなくなるなど、住宅として不適当なマンションの建替えを促すために公共団体が係わる仕組みも定められています。

マンション建替え円滑化法の概要

マンションの所有者によるマンションを建替えるための団体「マンション建替組合」の設立

区分所有法による建替え決議がされた場合、建替えに賛成する区分所有者の3/4以上の賛成が得られ、建替えの計画(事業計画とといいます)とマンション建替組合の運営ルール(定款(ていかん)とといいます)を都道府県の知事が認めたとき「マンション建替組合」(以下「組合」といいます)を設立することができ、建替えに賛成する区分所有者や建替えに参加する民間事業者はこの組合の「組合員」となります。

組合には「法人格」があり、法人として工事の契約や必要な資金の借入などをすることができます。

組合は主に集会での多数決により、マンションの建替えを進めるために必要な事項を決めていきます。この意思決定のルールが法律に定められていることでマンションの建替えの合意形成を円滑に進めることができます。

マンションの区分所有権などを建替え後のマンションに移す「権利変

換」の仕組み

マンションを建替えるときは、そのマンションを取り壊した後新しいマンションを建設するのが一般的ですが、建替え前のマンションを取り壊した後もそれぞれの組合員の区分所有権などを消滅させず、建替え後のマンションに移行する仕組みが設けられています。これを「権利変換」といい、これまでのマンションの建替えにおいて課題であった、区分所有権が一時的に消滅するため、その区分所有権に担保を設定している金融機関の合意が得られないなどの課題が解消されました。

この権利変換の内容（権利変換計画といいます）は組合員の4 / 5以上の賛成と都道府県知事が認めることにより決められます。

組合による権利の買い取り

組合はマンションの建替えに賛成しない区分所有者の区分所有権などを買い取ることができます。またマンションの建替えに賛成しない区分所有者は組合に区分所有権などの買い取りを請求することができます。前者を「売渡し請求」、後者を「買取請求」と言います。

組合が行う一括登記

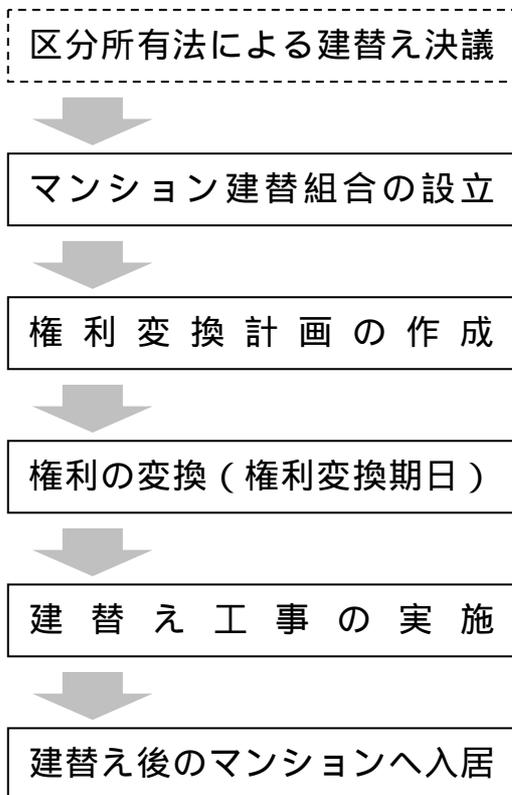
マンションの建替えをするときは、区分所有者それぞれの区分所有権などを建替えた後のマンションに移行することになるため、本来は、非常に複雑で数多くの登記をする必要があります。マンション建替え円滑化法では、組合は建替えに必要な登記を一括して行うことができるとされており、登記に関する煩雑さを避けることができます。

危険なマンションの建替え

火災や地震などへの安全性が十分でない、または住宅として著しく不適当なマンションには、市町村長がマンションを建替えるよう勧告することができます。

マンションの建替えの流れ

マンションの建替えは以下のように進みます。
詳細な流れは[こちら](#)をご覧ください。



マンション建替え円滑化法の改正経過など

当初法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年6月19日法律第68号)

施行：平成14年12月18日

平成14年改正

建物の区分所有等に関する法律及び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(平成14年12月11日法律第140号)

施行：平成15年6月1日

<主な改正内容>

- ・ 区分所有法の改正に伴う改正点

- 1) 敷地の同一性要件が緩和に伴い、組合施行でも隣接施行敷地を取り込んだ建替えを可能とした
- 2) 団地一括建替え決議に基づく団地の建替組合の設立を可能とした
- 3) 団地内の建物の建替え承認決議を行った場合は権利変換計画の同意対象者から建替えるマンションの区分所有者以外の団地内区分所有者を除外した