

資料3 マンション建替え事例（円滑化法）

平成14年6月の円滑化法制定を受け、下記に示す通り、円滑化法を活用したマンション建替えの事例は平成21年10月までに約50件存在し、そのうち27件は事業完了している。

円滑化法による建替事業認可地区一覧【平成21年10月現在】

	マンション名	所在地	進捗状況
1	諏訪町住宅	東京都新宿区	事業完了
2	第5レジデンス・サンシャイン	宮城県仙台市	事業完了
3	萩中住宅	東京都大田区	事業完了
4	桜新町グリーンハイツ2号館	東京都世田谷区	事業完了
5	小笹団地50号棟・51号棟	福岡県福岡市	事業完了
6	赤坂コーポラス	東京都港区	事業完了
7	野方団地	東京都中野区	事業完了
8	大宮スカイハイツ	埼玉県さいたま市	事業完了
9	上作延第三住宅	神奈川県川崎市	事業完了
10	ベルエール多摩川	神奈川県川崎市	事業完了
11	金王高桑ビル	東京都渋谷区	工事完了
12	新赤坂マンション	東京都港区	事業完了
13	新蒲田住宅	東京都大田区	事業完了
14	国領住宅	東京都調布市	事業完了
15	富士マンション	新潟県新潟市	事業完了
16	上尾スカイマンション	埼玉県上尾市	事業完了
17	高野台サブ近隣センター	大阪府吹田市	事業完了
18	下高宮住宅1・2	福岡県福岡市	事業完了
19	稲毛台住宅	千葉県千葉市	事業完了
20	野毛山住宅	神奈川県横浜市	事業完了
21	グランドステージ溝の口	神奈川県川崎市	事業完了
22	グランドステージ池上	東京都大田区	事業完了
23	藤沢コーポラス	神奈川県藤沢市	権利変換認可済
24	天城六本木マンション・ホームネット	東京都港区	権利変換認可済
25	広町住宅	東京都中野区	事業完了
26	町田山崎住宅	東京都町田市	工事完了
27	帝塚山団地住宅	大阪府阿倍野区	事業完了
28	グランドステージ川崎大師	神奈川県川崎市	事業完了
29	グランドステージ稲城	東京都稲城市	工事完了

	マンション名	所在地	進捗状況
30	グランドステージ東向島	東京都墨田区	事業完了
31	井口鈴が台K棟・L棟・M棟・N棟	広島県広島市	工事完了
32	グランドステージ住吉	東京都江東区	工事完了
33	グランドステージ赤羽	東京都北区	事業完了
34	グランドステージ千歳烏山	東京都世田谷区	事業完了
35	林町住宅	東京都文京区	権利変換認可済
36	初台サンハイツ	東京都渋谷区	権利変換認可済
37	宝塚第3コーポラス	兵庫県宝塚市	権利変換認可済
38	ゼファー月島	東京都中央区	権利変換認可済
39	港南台うぐいす住宅	神奈川県横浜市	権利変換認可済
40	大京町住宅	東京都新宿区	権利変換認可済
41	下連雀	東京都三鷹市	権利変換認可済
42	かみさく7・8号棟	神奈川県川崎市	権利変換認可済
43	エビスマンション	東京都渋谷区	権利変換認可済
44	グランドステージ藤沢	神奈川県藤沢市	権利変換認可済
45	花咲団地	神奈川県横浜市	設立認可済
46	深谷第三住宅	大阪府豊中市	設立認可済
48	京浜駅前共同ビル	神奈川県川崎市	権利変換認可済
47	美竹ビル	東京都渋谷区	設立認可済
49	五番町マンション	東京都千代田区	設立認可済

資料4 建替えに関する専門家

マンション建替えに関連する専門家には、下表のような多様な職種がある。

主な専門分野	資格等	関連団体 ^注	ホームページアドレス 連絡先	建替えにおける 主な業務内容
管理全般	マンション管理士	(財)マンション管理センター	http://www.mankan.or.jp/ TEL: 03 (3222) 1516 (代表)	区分所有法・マンション建替え円滑化法等に関する助言、建替え全般に係る助言・指導等
	区分所有管理士	(社)高層住宅管理業協会	http://www.kanrikyo.or.jp/ TEL: 03 (3500) 2721 (代表)	修繕との比較等の建替えの必要性の判断
建物診断 修繕・改修 建築設計	建築士	(社)日本建築士会連合会	http://www.kenchikushikai.or.jp/ TEL: 03 (3456) 2061 (代表)	修繕との比較等の建替えの必要性の判断、建替え計画の作成、設計業務、工事の監理等
	建築設備士	(社)建築設備技術者協会	http://www.jabmee.or.jp/ TEL: 03 (3456) 6641 (代表)	建替え計画の作成等 (建築設備関連)
	建築積算資格者	(社)日本建築積算協会	http://www.bsij.or.jp/ TEL: 03 (3453) 9591 (代表)	建替えに係る工事費の積算
建替え	マンション建替えアドバイザー	(社)再開発コーディネーター協会	http://www.urca.or.jp/ TEL: 03 (3437) 0261 (代表)	マンション建替え計画案(施設計画・資金計画)の作成と合意形成、法手続き全般(建替え決議、建替組合、事業計画、権利変換計画作成他)
法務	弁護士	日本弁護士連合会	http://www.nichibenren.or.jp/ TEL: 03 (3580) 9841 (代表)	区分所有法、マンション建替円滑化法等に関する助言等
税務・会計	税理士	日本税理士会連合会	http://www.nichizeiren.or.jp/ TEL: 03 (5435) 0931 (代表)	建替えに係る税務に関する助言・税務書類の作成等
行政手続き	行政書士	日本行政書士会連合会	http://www.gyosei.or.jp/ TEL: 03 (3476) 0031 (代表)	行政に提出する書類の作成、権利義務・事実承認に関する書類の作成等
監査・会計	公認会計士	日本公認会計士協会	http://www.jicpa.or.jp/ TEL: 03 (3515) 1120 (総務課)	建替えに係る税務、組合の会計に関する助言等
登記等	土地家屋調査士	日本土地家屋調査士会連合会	http://www.chosashi.or.jp/ TEL: 03 (3942) 0050 (代表)	敷地境界確認、表示登記の申請等
	司法書士	日本司法書士会連合会	http://www.shiho-shoshi.or.jp/ TEL: 03 (3359) 4171 (代表)	区分所有権の移転等に関する登記の申請等
不動産鑑定	不動産鑑定士	(社)日本不動産鑑定協会	http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ TEL: 03 (3434) 2301 (代表)	区分所有権等の価額の評価

注：各地に関連団体がある場合は全国組織を記載

資料5 その他資料

1. 技術的助言

これまでに、国土交通省より、マンションの建替えの円滑化等に関する法律などの規定の運用に関して技術的助言が示されている。以下に、当マニュアル内で参照すべきとした技術的助言を提示する。

■平成19年12月25日付 国住マ第32号

「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）」

■平成20年3月31日付 国住マ第43号

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第57条第3項及び第65条の規定の運用について（技術的助言）」

■平成20年9月9日付 国都開第10号

「都市計画法第33条第1項第14号の規定に係る開発許可制度のマンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言）」



国 住 マ 第 3 2 号
平成19年12月25日

都道府県
指定都市
中核市
特例市

担当主務部局長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長



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）

平成19年5月30日に「規制改革推進のための第1次答申」が規制改革会議において決定され、また、平成19年6月22日に「規制改革推進のための3か年計画」が閣議決定されたところであり、これらの中で、別添のとおり、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）第89条の円滑かつ適確な運用について、周知徹底することが求められている。

こうした趣旨に鑑み、今般、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

下記事項に留意し、マンションの管理組合、区分所有者等の建替え関係者に対して、広くその趣旨及び内容の周知を図るとともに、法の円滑かつ適確な運用を図られるようお願いする。

また、各都道府県担当主務部局長におかれては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び特例市を除く。）に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

法第89条は、マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者（以下「従前の権利者」という。）の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない旨規定している。

一方で、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、法第11条第1項に規定する隣接施行敷地の所有権又は借地権については、失われ又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定されることとなる。また敷地利用権が借地権である施行マンションの敷地の所有権（以下「施行マンションの底地権」という。）については、当該権利の上に施行再建マンションの敷地利用権が設定されることとなる。このように権利変換の処分によって、権利を失うか、自らの土地の使用について制約を受けることとなるため、施行者は、権利変換計画の認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者の同意を得なければならないものとされている。

したがって、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者については、従前の権利者と同様の立場であると考えられ、これらの者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合においては、施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利について、公募によらずに譲渡することが可能であると解されるので、適確な運用を図られたい。

なお、マンション建替組合によるマンション建替事業において組合員全員の同意がある場合等特別の事由があるときには、これに限らず、公募によらずに譲渡することが可能であると解される。

また、必要に応じ、隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は施行マンションの底地権を有する者については、参加組合員として、事業に参加することも、マンション建替事業を円滑に実施するための一つの方法であると考えられる。

(別添1)

規制改革推進のための第1次答申－規制の集中改革プログラム－(抄)
(平成19年5月30日規制改革会議)

II. 各重点分野における規制改革

2 イノベーション・生産性向上

(3)住宅・土地分野

【具体的施策】

⑧マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

イ 隣接地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者の取扱い

隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底すべきである。

【平成19年措置】

(別添2)

規制改革推進のための3か年計画(抄)

(平成19年6月22日閣議決定)

II 重点計画事項

5 住宅・土地

(14) マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

② 隣接地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者の取扱い【平成19年措置】

隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。

III 措置事項

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
⑭ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化 (国土交通省)	b 隣接施行敷地所有者及び借地型マンションにおける底地所有者が建替後マンションの区分所有権等を取得するためには、参加組合員として事業に参加するか、組合員全員の同意を得て特定分譲を受けることが必要であると考えられているため、当該の者にマンション建替え事業に参画するインセンティブが働いていない。このため、組合員全員の同意がない場合においても、円滑化法に基づき、区分所有権者等と同等に特定分譲を受けることができる旨を周知徹底する。		平成19年措置		



国 住 マ 第 4 3 号
平成 2 0 年 3 月 3 1 日

都道府県
指定都市
中核市
特例市

担当主務部局長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長



マンションの建替えの円滑化等に関する法律第 5 7 条第 3 項及び第 6 5 条の
規定の運用について（技術的助言）

平成 1 9 年 5 月 3 0 日に「規制改革推進のための第 1 次答申」が規制改革会議において決定され、また、平成 1 9 年 6 月 2 2 日に「規制改革推進のための 3 か年計画」が閣議決定されたところであり、これらの中で、別添のとおり、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 1 4 年法律第 7 8 号。以下「法」という。）第 5 7 条第 3 項の円滑かつ適確な運用について、周知することが求められている。

こうした趣旨に鑑み、権利変換計画の認可の手続の円滑化を図る観点から、法第 5 7 条第 3 項における「損害を与えないようにするための措置」の具体的な内容等について、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 5 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

下記事項に留意し、権利変換計画の認可の申請があった場合においては、法第 6 5 条において「損害を与えないようにするための措置」が適切に講じられているなど同条各号のいずれにも該当すると認めるときは権利変換計画の認可をしなければならないと規定されていることを踏まえ、迅速かつ適切に認可の手続を行うものとされたい。また、マンションの管理組合、区分所有者等の建替え関係者に対して、広くその趣旨及び内容の周知を図るとともに、法の円滑かつ適確な運用を図られるようお願いする。

なお、各都道府県担当主務部局長におかれては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び特例市を除く。）に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

1. 法第 5 7 条第 3 項の規定に基づく同条第 1 項の権利変換計画の認可の申請において「損害を与えないようにするための措置」を記載した書面が必要とされる理由

マンション建替事業に係る権利変換計画の認可の申請において、区分所有権等以外の権利（法第 4 5 条第 3 項に規定するものをいう。以下同じ。）を有する者から当該権利変換計画について

同意を得られない場合に、同意を得られない理由のみならず、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面の添付が必要とされているのは、以下の2つの理由によるものである。

- ① 市街地再開発事業及び防災街区整備事業とは異なり、権利変換期日前後の権利の価額の間に著しい差額が生じないように権利変換計画を定めなければならない旨の規定に基づくいわゆる等価原則をとっておらず、権利変換期日後の施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額（以下「従後の価額」という。）がこれを与えられる者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額（以下「従前の価額」という。）より小さくなることも許容される。
- ② 市街地再開発事業及び防災街区整備事業とは異なり、事業代行制度が設けられていないため、事業の完成が制度的に担保されておらず、施行マンションの除却後に事業が頓挫することがあり得る。

したがって、「損害を与えないようにするための措置」として、①等価原則をとっていないこと、②事業が頓挫することがあり得ることに起因して、区分所有権等以外の権利を有する者の権利を侵害することとならないような措置が講じられる必要がある。

2. 区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利による分類

区分所有権等以外の権利は、その権利の種別又はその権利が目的とする権利により以下のとおり分類することができる。

(1) 権利の種別による分類

区分所有権等以外の権利については、登記が可能なものとして、以下の権利が挙げられる。

- ① 担保権等の登記（法第58条第1項第5号に規定するものをいう。以下同じ。）に係る権利
 - a) 先取特権、質権又は抵当権（以下「抵当権等」という。）
 - b) 仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め等の登記又は処分の制限の登記（以下「仮登記等」という。）に係る権利
- ② 担保権等の登記に係る権利以外の権利（以下「その他の権利」という。）
建築物の所有を目的としない地上権若しくは賃借権、永小作権、地役権又は採石権

(2) 目的とする権利による分類

- ① 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とするもの
- ② 敷地利用権が借地権である施行マンションの敷地の所有権（以下「底地権」という。）を目的とするもの
- ③ 隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とするもの

3. 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とする担保権等の登記に係る権利を有する者から同意を得られないときにおける権利変換計画の認可

区分所有権等以外の権利を有する者の多くは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とする担保権等の登記に係る権利を有する者であると考えられる。

当該権利者から同意を得られないときにおける法第57条第3項の規定に基づく同条第1項の権利変換計画の認可の申請に係る法第65条第3号の規定に基づく判断においては、施行マ

マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者（以下「区分所有者等」という。）について、権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合と、権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられる場合とで確認すべき点が異なるものとなる。

(1) 権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合

区分所有者等から権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合において、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について抵当権等を有する者については、法第76条第3項の規定に基づく補償金の供託及び法第77条の規定に基づく物上代位によって当該抵当権等が侵害されることのないよう措置されている。

また、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について仮登記等に係る権利を有する者については、法第56条第2項の規定に基づき、区分所有者等が権利変換を希望しない旨の申出を行う場合に同意を求めるとされており、当該仮登記等に係る権利が侵害されることのないよう措置されている。

このように、区分所有者等から権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合、担保権等の登記に係る権利を有する者（以下「担保権者等」という。）の権利が侵害されることのないよう法の規定が整備されているところである。

したがって、貴職による権利変換計画の認可の際には、「損害を与えないようにするための措置」として、法第76条第3項において対象としている権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、法に基づき補償金の供託が予定されており、かつ、当該補償金の支払に係る利子及びその決定方法が権利変換計画において明確になっていること又は権利変換を希望しない旨の申出について仮登記等に係る権利を有する者の同意を得ていることを確認すれば足りるものである。

(2) 権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられる場合

区分所有者等が権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を取得する場合、担保権等の登記に係る権利は区分所有者等が取得する施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に移行する。この場合における①等価原則をとっていないこと、②事業が頓挫することがあり得ることに対応した「損害を与えないようにするための措置」はそれぞれ以下のとおりである。

① 等価原則をとっていないことに対応した措置

権利変換計画において、従後の価額が従前の価額と比較して小さくならないよう定められる場合、等価原則をとっていないことに対応した措置は不要である。

従後の価額が従前の価額と比較して小さくなるよう定められる場合についても、従後の価額と従前の価額との差額分の清算金について、補償金の場合と同様に、法第86条において供託及び物上代位に関する規定が設けられており、抵当権等については権利が侵害されることのないよう法の規定が整備されているところである。したがって、貴職による権利変換計画の認可の際には、「損害を与えないようにするための措置」として、法第86条第1項において対象としている権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、法の規定に基づく清算金の供託が予定されていることを確認すれば足りるものである。

担保権等の登記に係る権利の種別が仮登記等に係る権利である場合には、清算金の供託の措置が講じられるとしても、従後の価額が従前の価額と比較して小さくなることによ

て権利の侵害が生じるおそれがある。この場合には、「損害を与えないようにするための措置」として、権利の価額が減少する分について、マンション建替事業により施行者が取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権若しくは保留敷地に関する権利又は参加組合員が取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下「保留床等」という。）の上に従前の仮登記等に係る権利と同じ種別の権利を設定するか、保留床等を当該権利者に譲渡する等の措置を講じることが求められる。貴職による権利変換計画の認可の際には、認可の申請時において施行者に対し、保留床等の処分の計画等について記載した書面の添付を求め、「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

② 事業の頓挫に対応した措置

マンション建替事業については事業代行制度が設けられていないため、施行マンションの除却後に事業が頓挫することがあり得る。このため、担保権等の登記に係る権利を有する者から同意を得られないときについて、事業が頓挫した場合にもこれらの未同意者が損害を被ることのないようにするための措置又は事業が頓挫することのないよう事業の完成を確実なものとするための措置が講じられる必要がある。

事業の頓挫に対応した具体的な措置としては、以下のものが考えられる。

- A) 事業が頓挫した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対し、損害賠償責任を負うことをあらかじめ約すること
 - B) 事業が頓挫した場合、区分所有者等が被担保債務の弁済又は別の不動産への権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに被担保債務の弁済を行うこと等をあらかじめ約すること
 - C) 施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける又は履行保証保険を付保すること
 - D) 金融機関から事業施行のための融資についてあらかじめ確約を受けること
 - E) 事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険機能を付保すること
- 原則として、AからEの措置のうち、事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置としてA又はBの措置を講じることが適切である。

A又はBの措置により難しい場合においては、事業が頓挫することのないよう事業の完成を確実なものとするための措置としてC及びDの措置を講じることとするのが適切である。この場合、施行者の事務的な過失等による損害賠償が生じることについて事業の完成を確実なものとするため、C及びDの措置に加え、Eについて当該賠償責任を補償する保険を合わせて付保することが望ましい。

なお、Eの措置を事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置として活用するためには、事業が頓挫した場合の賠償責任を補償対象に含めるか、事業の頓挫に係る免責事項について別の保険機能が確保されていることが必要である。

貴職による権利変換計画の認可の際には、認可の申請時において施行者に対し、これらAからEのうち講じることとする措置について記載した書面の添付を求め、「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

なお、AからEの措置の詳細については、別紙1のとおりであるので参考とされたい。

このほか、区分所有者等又は施行者等の第三者が既に被担保債務の弁済等を行っており、単に登記のみが残っている場合には、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、

被担保債務の弁済を証明する書面等の添付を求め、担保権者等の権利に関し「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

また、区分所有者等又は施行者等の第三者が被担保債務の残債すべてについて弁済を予定しているが、担保権者等がその受領を拒んでいる場合には、権利変換計画の認可の申請時に残債についての供託を証明する書面等の添付を求め、担保権者等の権利に関し「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

4. 3. 以外の場合において、同意を得られないときにおける権利変換計画の認可

(1) 権利の種別が「その他の権利」である場合

2. (1) ②のその他の権利については、マンション建替事業において権利が変換されることとならないため、法第70条第4項の規定に基づき権利変換期日後もなお敷地に関する権利として存することとなる。そもそも施行者は、その他の権利を侵害することのないよう事業を施行しなければならず、その上で、権利変換計画についてその他の権利を有する者の同意を得るよう努めるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画についてその他の権利を有する者の同意を得られないときは、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、事業の実施によりその他の権利を有する者の権利を侵害することとならないような計画となっていること及び建築工事期間中においてもその他の権利を有する者の権利の保全が図られる計画となっていることを確認できる書面の添付を求め、マンション建替事業の計画内容により「損害を与えないようにするための措置」がとられていることを確認することとされたい。

例えば、電線に係る区分地上権がある場合において、当該権利を侵害することのないような施行再建マンションの配置設計となっていることや、通行に係る地役権がある場合において、工事期間中も通行が確保されること等について貴職において適切に確認されたい。

(2) 底地権を目的とする権利である場合

底地権を目的とする担保権等の登記に係る権利については、権利変換計画の認可の申請前に、担保権者等との調整により当該権利の抹消等の手続が行われることが望ましい。当該権利の抹消等の手続が困難であり、権利変換計画の認可の申請時に当該権利が存したままとなる場合には、底地権を有する者の同意と合わせて担保権者等からも当該計画についての同意を得られるように努めるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画について担保権者等の同意を得られないときは、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、底地権の価額が確保されることを確認できる書面（地代の増額等が確認できる借地契約に関する書面、底地権の価額が確保されることについての専門家による意見書（又は評価書）等）の添付を求め、底地権の価額が確保されることにより「損害を与えないようにするための措置」がとられていることを確認することとされたい。

(3) 隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とする権利である場合

隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とする担保権等の登記に係る権利について、権利変換期日後も残存することは望ましくない。このため、権利変換計画の認可の申請前に、担保権者等との調整により当該権利の抹消等の手続が行われるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画について担保権者等の同意を得られないときは、

権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、以下のとおり「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

隣接施行敷地の所有権又は借地権に係る権利の喪失又は価額の減少については補償金の供託及び物上代位に関する規定が整備されているため、抵当権等を有する者の権利に関しては、3.(1)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

仮登記等に係る権利を有する者の権利に関しては、権利の喪失又は価額の減少に対応した補償金の供託の措置が講じられるとしても、権利の侵害が生じるおそれがあるため、3.

(2)①の仮登記等に係る権利の場合と同様に「損害を与えないようにするための措置」を確認するとともに、事業の頓挫に対応した措置について、3.(2)②と同様に「損害を与えないようにするための措置」を確認することとされたい。

5. 売渡し請求、買取り請求又は任意取得により、施行者又は参加組合員等の事業協力者若しくは建替え合意者が区分所有権又は敷地利用権を有する者となることにおける権利変換計画の認可

売渡し請求、買取り請求又は任意取得により、施行者又は参加組合員等の事業協力者若しくは建替え合意者が施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を取得する場合がある。

当該区分所有権又は敷地利用権について債務の弁済を担保するための抵当権等がある場合には、当該区分所有権又は敷地利用権を取得した者が抵当権消滅請求等を行うことにより権利の処理が行われることが多いものと考えられる。しかし、抵当権消滅請求等まで至っていない場合等においては、権利変換計画の認可の申請時において抵当権等が存したままとなっていることがあり得る。また、売渡し請求等を行ったものの、仮登記等に係る権利が存したままとなっていることもあり得る。

このような場合において、当該区分所有権又は敷地利用権を取得した者が権利変換を希望しない旨の申出を行うときは、3.(1)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるときは、3.(2)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

なお、区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利の分類ごとの「損害を与えないようにするための措置」の概要を別紙2にとりまとめたので、参考とされたい。

別紙1 事業の頓控に対応した措置について

事業の頓控に対応した措置	措置の性格	権利変換計画の認可の申請時に添付する書面例	留意事項
A: 事業が頓控した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対し、損害賠償責任を負うことをあらかじめ約すること	事業が頓控した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置	事業が頓控した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対する損害賠償責任を負うことを約する書面(施行者に対する上申書等)	参加組合員等の事業協力者がいる場合に有効である。 参加組合員等の事業協力者が必要な資力及び信用を有しているかの確認を合わせて行うことが適切である。 資力及び信用については、以下の方法で確認することが考えられる。 ・社債等についての格付け機関の格付け等級等を把握する ・事業協力者が建設業者である場合、建設業法に基づく経営事項審査における評点を把握する ・事業協力者の財務諸表等をもとに、専門家の意見を聴きながら、経常損益、自己資本額、キャッシュフロー等を分析する。(経営事項審査を参考にし、事業協力者の経営状況等を分析する方法も考えられる)
B: 事業が頓控した場合、区分所有者等が被担保債務の権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに被担保債務の弁済を行うこと等をあらかじめ約すること	事業が頓控した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置	事業が頓控した場合の担保権等の登記に係る権利の取扱いについて、区分所有者等が被担保債務の弁済又は別の不動産への権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに弁済すること等を約していることを証する書面、付け替え先の不動産の登記簿等	事業が頓控した場合の措置をあらかじめ定めることとなることから、区分所有者において残債の支払い能力(預金残高等)がある等当該措置の実効性が確認できるものでなければならぬ。 第三者については、個人の有する支払い能力又は法人の資力及び信用について確認を行うことが適切である。資力及び信用の確認については、上欄に準ずる。
C: 施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける又は履行保証保険を付保すること	事業の完成を確実なものとするための措置	施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける予定であること又は履行保証保険を付保する予定であることを説明した書面	権利変換計画認可申請段階では工事発注前であると考えられるため、施行者は、工事発注に当たって、例えば完成保証や履行保証保険の付保を工事請負契約の締結や入札時における条件とするなど、十分な調整を行うことが必要となる。 自主建替等で完成保証又は履行保証保険の締結が困難である場合は、これに準ずる措置として、工事施工予定者の経営状況が良好なこと及び出来高に応じた支払いを計画的に行うことが求められる。
D: 金融機関から事業施行のための融資についてあらかじめ融資を受けること	事業の完成を確実なものとするための措置	事業施行のための融資又は予約書の金融機関の確約書	自主建替等で借入れを行わない場合は、これに準ずる措置として、マンション建替事業の資金計画において自己資金による調達等資金の融通が整っていることを明確にすることが求められる。
E: 事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険機能が付保すること	事業の完成を確実なものとするための措置	事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険の契約書	C及びDの措置を講じる場合には、施行者の事務的な過失等による損害賠償が生じることについて事業の完成を確実なものとするため、当該賠償責任を補償する保険を合わせて付保することが望ましい。 なお、Eの措置を事業が頓控した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置として活用するためには、事業が頓控した場合の賠償責任を補償対象に含めるか、事業の頓控に係る免責事項について別の保険機能が確保されていることが必要である。

別紙2 区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利の分類ごとの「損害を与えないようにするための措置」概要

区分所有権等以外の権利の種別による分類	目的とする権利による分類	目的とする権利を有する者の意向	損害を与えないようにするための措置
担保権等の登記に係る権利(先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻し特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記に係る権利)	施行マンスションの区分所有権又は敷地利用権	権利変換を希望しない 権利変換(従前の価額より小さくならないとき) 権利変換(従前の価額より小さくなる時)	法律上の措置(補償金の供託) 事業の頓挫に対応した措置 事業の頓挫に対応した措置 ＜抵当権等の場合＞ ・法律上の措置(清算金の供託) ・事業の頓挫に対応した措置 ＜仮登記等に係る権利の場合＞ ・法律上の措置(清算金の供託) ・目的とする権利の価額の減少に対応した措置(保留床等への権利設定、保留床等の分譲等) ・事業の頓挫に対応した措置
	施行マンスションの敷地の底地権	— (当該権利の上に施行再建マンスションの敷地利用権が設定される)	(やむを得ず、同意を得られないときは、以下の方法による) ・底地権の価額が確保されること
その他の権利 (建物所有を目的としない地上権若しくは賃借権、永小作権、地役権又は採石権)	隣接施行敷地の所有権又は借地権 隣接施行敷地の所有権又は借地権	— (当該権利を失うか、当該権利の上に施行再建マンスションの敷地利用権が設定される)	(やむを得ず、同意を得られないときは、以下の方法による) ＜抵当権等の場合＞ ・法律上の措置(補償金の供託) ＜仮登記等に係る権利の場合＞ ・法律上の措置(補償金の供託) ・目的とする権利の喪失又は価額の減少に対応した措置(保留床等への権利設定、保留床等の分譲等) ・事業の頓挫に対応した措置 ・事業の実施によって、その他の権利を侵害することのないような計画となっていること ・建築工事期間中においてもその他の権利の保全が図られる計画となっていること ・事業の実施によって、その他の権利を侵害することのないような計画となっていること ・建築工事期間中においてもその他の権利の保全が図られる計画となっていること

(別添1)

規制改革推進のための第1次答申－規制の集中改革プログラム－（抄）
（平成19年5月30日規制改革会議）

II 各重点分野における規制改革

2 イノベーション・生産性向上

(3)住宅・土地分野

【具体的施策】

⑧マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

ア 抵当権者の同意

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知すべきである。【平成19年度検討・結論】

(別添2)

規制改革推進のための3か年計画(抄)
(平成19年6月22日閣議決定)

II 重点計画事項

5 住宅・土地

(14) マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

① 抵当権者の同意【平成19年度検討・結論】

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。

III 措置事項

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成19年度	平成20年度	平成21年度
⑭ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化 (国土交通省)	a マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。	重点・住宅 (14)	検討・結論		



国都開第10号
国住マ第29号
平成20年9月9日

各都道府県
各指定都市
各中核市
各特例市 開発許可担当課長 殿

国土交通省都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室長



国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長



都市計画法第33条第1項第14号の規定に係る開発許可制度の
マンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言）

貴職におかれましては、平素より開発許可・マンション政策行政の円滑かつ
適正な運用にご尽力頂き、感謝いたします。

都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条第1項第14号の規定に
係る開発許可事務のマンション建替えに関連する運用について考え方の整理を
したので、今般、同号の規定に係る開発許可事務の運用について、地方自治法
（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言
として下記のとおり通知します。

なお、都道府県におかれましては、貴団体の区域内に存する地方自治法第2
52条第17の2第1項に基づく事務処理市町村（全部及び一部）にも、ご連絡
されますよう、お願いします。

記

マンション等の区分所有建物の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第62条又は第70条の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数（但し、同法第70条の規定に基づく一括建替え決議の場合には、各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって議決権の合計の3分の2以上の議決権を有する者が賛成した場合でなければならない。）で、建替え決議又は一括建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）をすることができる。

さらに、建替え決議が成立した場合においては、区分所有法第63条第4項（一括建替え決議にあつては、区分所有法第70条第4項において準用する同法第63条第4項。以下同じ。）の規定に基づき、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者等に対して時価で区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができる。この売渡請求権はいわゆる形成権とされており、売渡し請求の意思表示が相手方に到達すると直ちに時価による売買契約が成立したものとされる。これによって、建替え決議が成立し、売渡し請求が行われた場合は、少数の反対があり、いまだ反対者に権利の公示方法としての登記が残存しているとしても、売渡請求権行使者は反対者の区分所有権及び敷地利用権を取得することとなり、建替え参加者（建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者をいう。以下同じ。）のみが区分所有者であるという状態が形成される。その上で、区分所有法第64条（一括建替え決議にあつては、区分所有法第70条第4項において準用する同法第64条）の規定に基づき、建替え参加者の間に、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意が成立したものとされることにより、建替えが実現されることとなる。

このため、都市計画法第33条第1項第14号の運用にあたっては、区分所有法第63条第4項の規定に基づく売渡し請求を受けている者について、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意されたい。

なお、都市計画法第33条第1項第14号において「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること」と規定しているが、ここで関係権利者の相当数の同意で足りることとしているのは、開発行為の枢要な部分において実施されることが確実に

あると認められれば許可の判断にあたっては十分であると認められるからである。また、同号については、相当数の同意を得ていることと規定されており、開発許可制度運用指針Ⅲ－５－８においても、関係権利者の相当数の同意について、3分の2以上の同意があれば「相当数の同意を得ていること」に該当すると解しており、関係権利者の全員の同意を求めることは、法の要求するところではないことを踏まえ、法の趣旨に反する運用が行われることのないよう、適正な事務の執行に努められたい。

2. マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針

マンションの建替えの円滑化等に関する法律第4条第1項の規定に基づき、国土交通大臣が定めることとされている「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」が定められ、公表されている。当該方針の内容については以下の通りである。

□マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（平成14年国土交通省告示第1108号）

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利及び利用関係の複雑さなど、戸建住宅とは異なる多くの課題を有している。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれるが、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境の確保を図り、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ためには、適切な修繕等により既存ストックを有効に活用するとともにマンションの建替えの円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な事項を定めるものである。

第一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

マンションは今や我が国における主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが重要である。しかし、修繕等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合には、円滑に建替えを行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境を実現することが必要である。

マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、マンションの区分所有者等建替え関係者は、適切な役割分担の下で、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、積極的に建替えの円滑化に努力することが必要である。

しかし、マンションが建物の区分所有という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの建替えについては、適切に財政上の支援その他の多様な支援を行うこととする。

第二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

1 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理組合等が取り組むべき事項

イ 建替えの検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ 建替えの検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯に配慮した建替え計画の作成に留意する必要がある。

ハ 建替えと修繕その他の対応による所要費用、改善効果等を客観的に把握し、比較するよう努める必要がある。

ニ 建替えの検討に必要な費用について、各区分所有者の衡平な費用分担に配慮するとともに、管理費又は修繕積立金の充当について、明確に取決めを行うよう努める必要がある。

ホ 同一敷地に複数のマンションが存する場合において、一部のマンションを先行して建て替える際には、当該マンションの建替え計画のみならず、その他のマンションが建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要がある。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する窓口を整備するとともに、マンションの建替えに関する情報提供や相談体制の整備に努めることとする。

- ロ 国及び地方公共団体は、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する専門的な知識の普及に努めることとする。
- ハ 国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ニ 国は、管理組合等が建替えと修繕等との比較検討に当たって十分な検討を行うことが可能となるよう、建物の老朽度判定を含む当該検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ホ 国及び地方公共団体は、管理組合等が建替えのための検討を円滑に行うことが可能となるよう、当該検討費用について優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議後において建替えに関する事業の方法を円滑かつ迅速に決定するよう努めることとする。
- ロ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第六十三条第四項又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「法」という。）第十五条第一項若しくは同法第六十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、先事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。
- ハ 建替え工事期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあっせん又は提供に努めることとする。
- ニ 居住環境を改善するためにマンションの各戸の床面積を増やす場合等にあつては、隣接する土地を隣接施行敷地としてマンション建替事業の区域に組み入れる方法、隣接する土地をあらかじめ建物の区分所有等に関する法律第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該土地の地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行うことが望ましい。
- ホ 同一敷地に存する複数のマンションの建替えに当たっては、敷地の規模等を勘案の上、当該複数のマンションの建替えを目的とする一のマンション建替組合を設立することにより、効率的な建替えに努めることとする。
- ヘ マンション建替組合の組合員は、マンション建替事業の円滑な実施のためマンション建替組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、民間事業者（適切な民間事業者の参加が得られない場合は、地方住宅供給公社等の公的主体）の専門知識及び資金力の活用を図るため、参加組合員の制度又は区分所有者以外の者が区分所有者の同意を得て個人施行者となる制度の普及に努めることとする。
- ロ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する事業に対して、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、住宅金融支援機構による都市居住再生融資、組合再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援並びに技術的援助に努めることとする。
- ハ 国及び地方公共団体は、高齢者等の建替え資金の確保を容易にし、その建替えへの参加を支援するため、住宅金融支援機構による都市居住再生融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。
- ニ 地方公共団体は、工事期間中の仮住居の確保について、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用その他の多様な支援に努めることとする。
- ホ 地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化のため、必要に応じ、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率制限又は高さ制限の緩和、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に基づく地区計画制度の活用等により良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等適切な対応に努めることとする。
- ヘ 国は、マンション建替組合等による売渡請求権行使に当たっての時価の算定基準の明確化に資するよう、事例の集積に努めることとする。

第四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 事業計画の策定等に当たっては、従前の床面積、居住者の世帯構成、区分所有者の資金力等を総合的に考慮し、適切な住戸規模とするよう努めることとする。
- ロ 再建マンションについて、耐久性、耐震性、バリアフリー対応、防犯性等良好な居住環境を備えたものとなるよう努めることとする。
- ハ 市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えたものとなるよう努めることとする。
- ニ 必要に応じ、保育所、介護サービスを行う施設その他マンションの居住者の生活を支援する施設の併設に努めることとする。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、良好な居住環境を創出する優良なマンションの建替えに関する事業については、優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、市街地の環境の整備改善に資する空地等を備えるなど優良なマンションの建替えに関する事業については、建築基準法第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等建築規制の特例制度の積極的活用により必要な支援に努めることとする。

第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

マンション建替事業の施行者等は、代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 地方公共団体は、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。
- ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。
- ハ 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

1 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- イ 国及び地方公共団体は、マンションのデータベース等の整備により危険又は有害な状況にあるマンションの的確な把握に努めることとする。
- ロ 市町村長は、区分所有者に対する法第百二条第一項の規定による建替えの勧告を行うに当たっては、適切な情報提供及び助言に努めることとする。
- ハ 市町村長は、建替えの勧告に際して、建替えに伴って移転する賃借人や転出区分所有者の代替住宅等の提供、あっせん等居住の安定のための措置について都道府県知事及び公共賃貸住宅管理者との緊密な連携に努めることとする。
- ニ 国及び地方公共団体は、建替えの勧告を受けたマンションの建替えに対する支援の徹底に努めるとともに、必要に応じ、地方住宅供給公社等公的主体の活用にも努めることとする。

2 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 区分所有者は、建替えの勧告を要請する場合にあつては、法第百二条第一項に規定する勧告に際しての住戸の基準に照らし、適切に要請しなければならない。
- ロ 区分所有者等は、勧告のためあらかじめ市町村長が実施する立入検査等に積極的に協力しなければならない。
- ハ 勧告マンションの区分所有者等は、建替えの促進に努める必要がある。

第七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

1 区分所有者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議から着工までの間において、不法占拠、新たな権利設定等により円滑な建替えに支障が生ずることのないよう従前のマンション及びその敷地の適正な管理に努めることとする。
- ロ マンションの建替えに際しての従前のマンションの管理組合の財産の処分について、管理組合の総会において取決めを行うことが望ましい。

2 施行者等が取り組むべき事項

- イ 再建マンションにおける良好な管理の確保のため、標準管理規約を参考にしつつ、再建マンションの管理規約を適正に定めるよう努めることとする。
- ロ マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、再建マンション等の建設に当たってはリサイクル材を使用することが望ましい。

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

民間事業者を参加組合員等として選定する手続が公正に行われるようマンション建替組合を設立しようとする者等に対して適切に指導及び助言を行わなければならない。