

マンションに関する法体系

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法で定めている。
- マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の仕組みがマンション管理適正化法、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替え事業やマンション敷地売却事業等の事業手続きがマンション建替円滑化法において設けられている。

販売

管理（居住・修繕・改修）

再生（建替え・除却）

宅
建
業
法

区分所有法（昭和38年4月施行、民法の特例）

・区分所有建物に係る権利義務関係
（共有部分・専有部分）

・区分所有者の団体の基本ルール
（管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等)）

・建替え決議

マンション管理適正化法（平成13年8月施行）

・国によるマンション管理適正化に関する基本方針
・管理計画認定制度
・地方公共団体による助言・指導・勧告制度
・マンション管理士制度
・マンション管理業者の登録制度

これらの法律以外にも、
・マンション標準管理規約
・長期修繕計画作成ガイドライン
・マンションの修繕積立金に関するガイドライン
などを作成

マンション建替円滑化法

（平成14年12月施行）

・マンション建替事業
（建替組合の設立、権利変換等の
建替決議後の手続）

・要除却認定

・マンション敷地売却事業
（敷地売却決議、敷地売却組合の設立、分配金
取得計画等）

・敷地分割事業（敷地分割決議、敷地分割
組合の設立、敷地権利変換計画等）

※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災区分所有法に規定

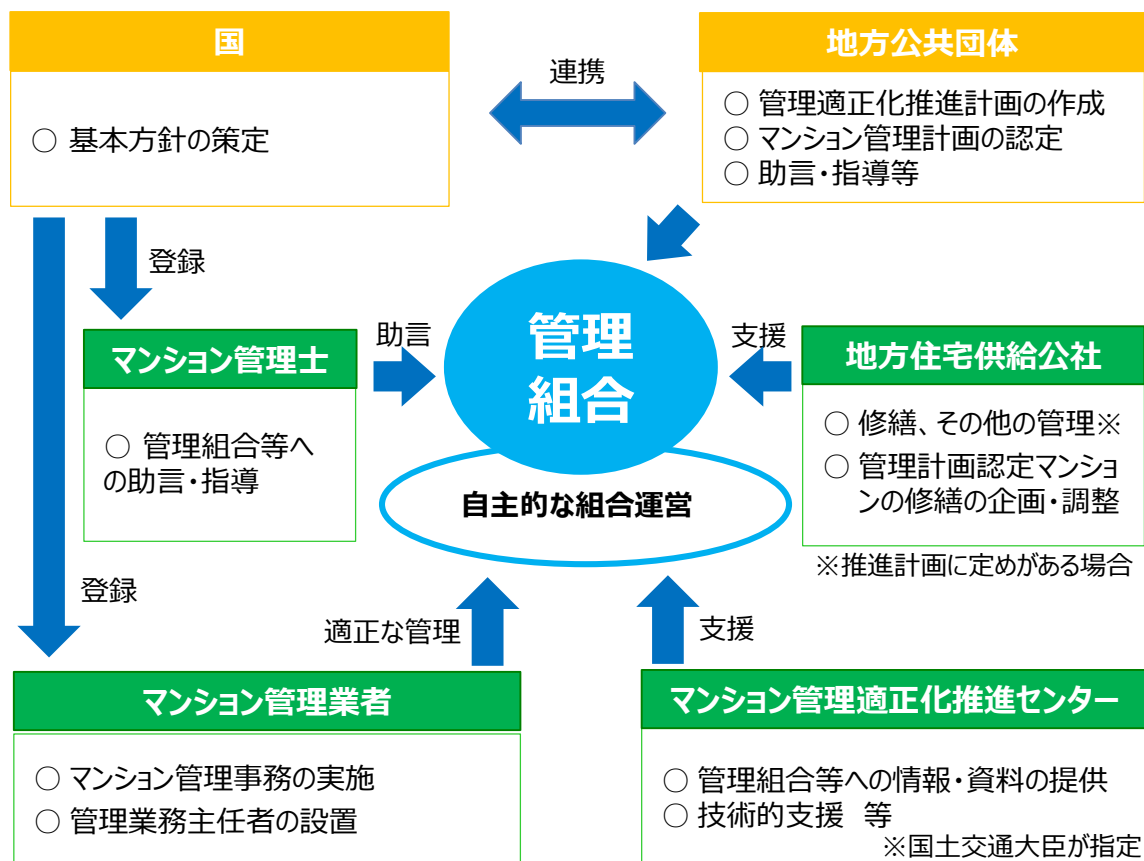
目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
- マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

主な概要

- ✓ 国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進
(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ マンション管理士制度
- ✓ マンション管理業者の登録制度
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定

＜各主体の主な役割＞



マンション建替円滑化法の概要(平成14年6月成立、同年12月施行)

概要

- マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

主な概要

マンション建替事業

- 区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により、建替えを実施。
- 行政の認可手続き等により、建替え事業の公平性・確実性を確保。

建替組合の設立（行政認可）

権利変換計画の決定（行政認可）

建替えの実施

除却の必要性があるマンションへの特例

- 要除却認定制度
 - 特定行政庁は、マンションの管理者等からの申請に基づき、当該マンションが国土交通大臣が定める基準（耐震性、火災安全性、外壁等の剥落危険性、配管設備の劣化に伴う衛生上の有害性、バリアフリー性の観点から定めた基準）に該当すると認められるときは、「除却が必要なマンション」として認定を行う。
 - 認定を受けたマンションについては、その建替えを行うにあたり、特定行政庁の許可を受けたうえで建替え後に建設されるマンションの容積率を緩和することが可能。
- 特定要除却認定
 - 上記の基準のうち、耐震性、火災安全性、外壁等の剥落危険性に関する基準に該当するものとして認定を受けたマンションについては、以下の事業が可能。

マンション敷地売却事業

… マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。
マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

敷地分割事業

… 団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業を実施。