

●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

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

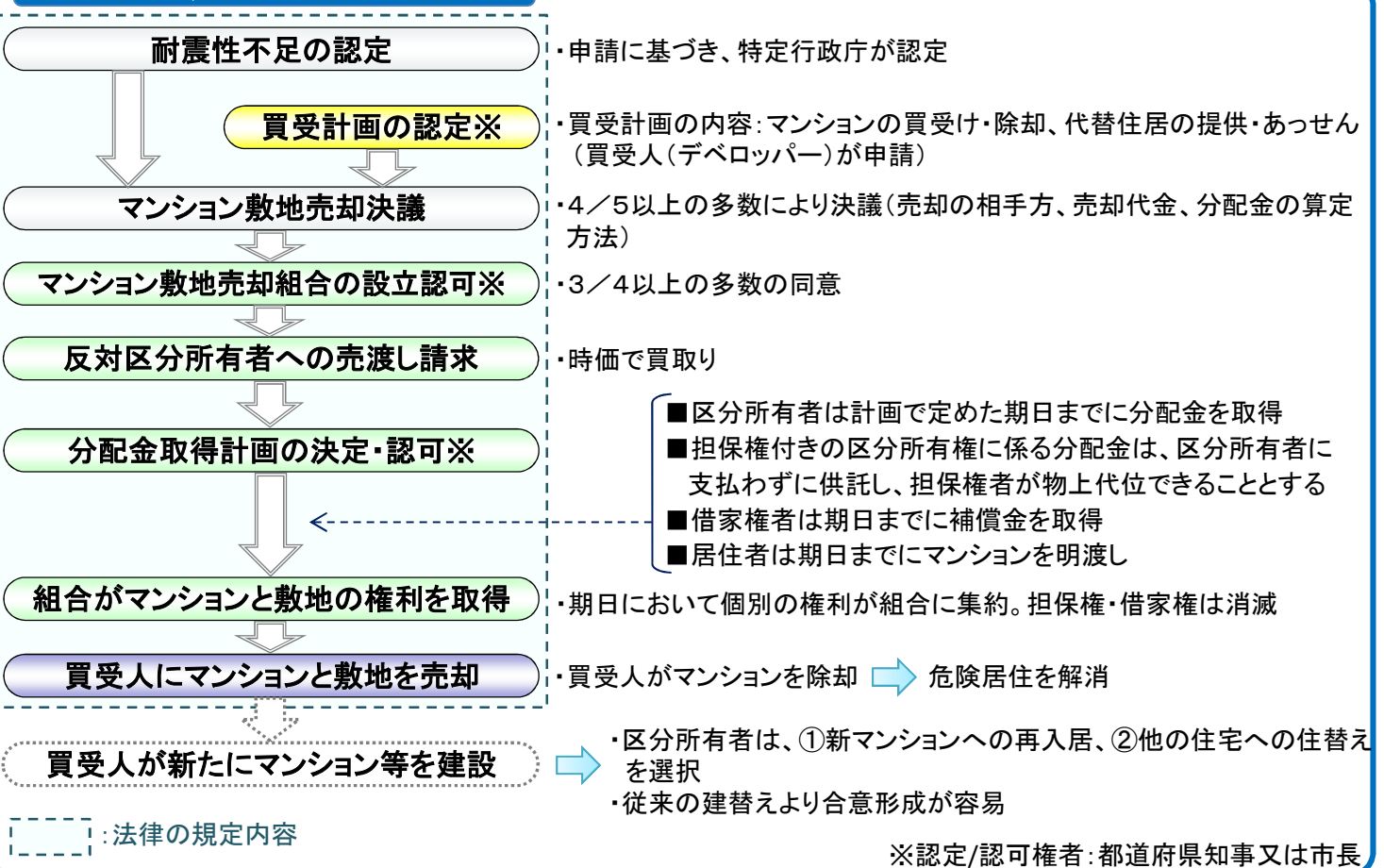
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒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

	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	H25改正で措置 ・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	本改正で措置 ・ マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・ 容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

マンション敷地売却制度の流れ



容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。

