

## マンションの建替えの円滑化等に関する法律

(平成一四年六月一九日法律第七八号)

### 一、提案理由(平成一四年四月五日・衆議院国土交通委員会)

扇國務大臣 ただいま議題となりましたマンションの建替えの円滑化等に関する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

マンションは、都市における住まいの形態として広く普及してきておりますけれども、今後、老朽化したマンションが急増することが見込まれており、都市の再生と良好な居住環境の確保を図る観点から、マンションの建てかえの円滑化が重要な課題となっております。

現在、マンションの建てかえについては、建てかえを行う団体の法的位置づけが明確でないこと、区分所有権等の関係権利を再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがないこと等の問題点が指摘されており、区分所有者みずからが主体となって建てかえ事業を円滑に進めるための制度の整備が急務となっております。

このような趣旨から、このたび、この法律案を提案することとした次第でございます。次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、建物の区分所有等に関する法律に基づく建てかえ決議がされた場合、建てかえに合意した区分所有者が法人格を有するマンション建てかえ組合を設立できるものとしております。

第二に、マンション建てかえ組合等が定めた権利返還計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利を再建されたマンションに円滑に移行させることができるものとしております。

第三に、マンションの建てかえに伴って借家権者等が転出することとなる場合につき、居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずることとしております。

第四に、保安上危険または衛生上有害な状況にあるマンションについて地方公共団体が建てかえを勧告できるものとしております。

その他、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案を提案する理由でございます。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議のほどをよろしくお願い申し上げます。

ありがとうございました。

### 二、衆議院国土交通委員長報告(平成一四年四月一八日)

久保哲司君 ただいま議題となりましたマンションの建替えの円滑化等に関する法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、マンションの建てかえの円滑化等に関する措置を講じようとするものであり、その主な内容は、

第一に、建物の区分所有等に関する法律に基づく建てかえ決議がされた場合、建てか

えに合意したマンションの区分所有者が、法人格を有するマンション建替組合を設立できること、

第二に、マンション建替組合及びマンションの区分所有者等は、マンション建てかえ事業を施行することができること、

第三に、マンション建てかえ事業を施行する者が定めた権利変換計画に従い、区分所有権、抵当権等の関係権利を再建されたマンションに移行させることができること、

第四に、マンションの建てかえに伴って借家権者等が転出することとなる場合につき、居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずること、

第五に、保安上危険または衛生上有害な状況にあるマンションについて、地方公共団体が建てかえを勧告できること

等であります。

本案は、去る五日の本会議において趣旨説明及び質疑が行われた後、同日本委員会に付託され、扇国土交通大臣から提案理由の説明を聴取し、十日に質疑に入り、十六日参考人からの意見聴取を行い、昨十七日質疑を終了しました。

質疑の中では、区分所有者等の合意形成の促進に関する具体策、従前居住者の居住安定の確保に関する具体策、危険または有害なマンションの建てかえ勧告の運用方法等について議論が行われました。

質疑終了後、採決いたしました結果、本案は全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対して附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

附帯決議（平成一四年四月一七日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一 マンションの建替えが円滑かつ適切に行われるよう本法の趣旨の周知徹底に努めること。
- 二 マンションの建替えに当たっての区分所有者等の合意形成の促進に関し、建替えに係る情報の提供が十分になされるよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 三 新築又は既存のマンションの耐久性を向上させるための技術開発及びその普及のために必要な措置を講ずるよう努めること。
- 四 健全な中古マンション市場の育成に留意し、良好に管理され防災や居住環境の面で良質なマンションが適切に評価されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。
- 五 マンションの建替えに参加することが困難な高齢者等の社会的弱者に対し、居住安定のために必要な措置を講ずるよう努めること。
- 六 マンションの建替えが良好な市街地環境の形成に資するよう必要な措置を講ずるよう努めること。

七 マンションの建替えに際して生ずる建設廃棄物が適正に処理されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。

八 マンションの建替えに民間事業者が参加できる措置を講じたことにかんがみ、居住者の意向が十分尊重されるよう必要な措置を講ずるよう努めること。

### 三、参議院国土交通委員長報告（平成一四年六月一二日）

北澤俊美君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過と結果を御報告を申し上げます。

本法律案は、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換計画に基づく関係権利の再建マンションへの変換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、参考人からの意見聴取を行うとともに、本法制定の目的とその社会的背景、マンション建替えについての合意形成の在り方とその促進方策、建替え決議の要件、売渡し請求権行使の際の時価の算定基準、建替えに参加が困難な高齢者等の居住の安定の確保方策、既存不適格マンションと団地型マンションの建替えの円滑化方策、危険又は有害なマンションの建替えのための勧告制度、マンションの耐久性の向上その他について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、採決の結果、本法律案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定をいたしました。

なお、本法律案に対して附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

#### 附帯決議（平成一四年六月一日）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、マンションの建替えが円滑かつ適切に行われるよう、本法の趣旨の十分な周知徹底を図ること。

また、本法がマンションの建替えを一律に促進するものであるとの誤解を生じさせることのないよう配慮すること。

二、マンションの建替えに当たり区分所有者等の合意形成が適切に促進されるよう、建替えと補修の選択に係る判断指針及び合意形成プロセス等に関するマニュアルを作成するとともに、国、地方公共団体、専門家等による相談・情報提供体制の整備を図られるよう努めること。

三、良質な住宅ストックの活用が重要であることにかんがみ、新築又は既存のマンションの耐久性を向上させるための技術開発及びその普及のために必要な措置を講ずるよう努めること。特に、再建マンションの長寿命化がなされるよう十分な配慮を行うこと。

- 四、健全な中古マンション市場の育成に留意し、良好に管理され防災や居住環境の面で良質なマンションが適切に評価されるよう、中古マンションに係る住宅性能表示制度の早期導入とその普及を図るなど必要な措置を講ずるよう努めること。
  - 五、マンションの建替えへの参加を容易にするため、死亡時一括償還融資制度の普及を図りつつリバースモーゲージ手法の一層の活用につき検討するとともに、建替えに参加が困難な高齢者等に対し、居住安定のために必要な措置が講じられるよう、地方公共団体に対する補助、技術的援助等をはじめとした適切な支援の拡充に努めること。
  - 六、マンション建替組合による売渡請求権の行使に際しての時価の算定基準については、今後の事例集積を重ねる等により、その明確化に資するよう努めること。
  - 七、マンションの建替えが良好な市街地環境の形成に資するよう必要な配慮をするとともに、既存不適格マンション、団地型マンション等の建替えが円滑に行われるよう、適切な措置を検討すること。
  - 八、循環型社会の形成の観点から、マンションの建替えに際して生ずる建設廃棄物の適正な処理に必要な措置を講ずるよう努めること。
  - 九、マンションの建替えに民間事業者が参加する場合においても、居住者の意向が十分尊重されるよう配慮すること。
  - 十、国土交通省と関係行政機関との十分な連携を行うことにより、マンションの管理、建替え等に係るマンション法制の有機的な運用が図られるようにすること。
- 右決議する。