

国土交通大臣の定める基本方針

マンションの建替えに関する施策を適確に実施するため、以下の内容を盛り込んだ基本方針が策定されます。

- 施策の基本的な方向
- 合意形成の促進に関する事項
- 事業の円滑な実施に関する事項
- 良好な居住環境の確保に関する事項
- 居住の安定に関する事項
- 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

マンションの建替えに対する支援制度

- (1) 補助
 - 優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）
調査設計計画費（建替え決議の前を含む。）、土地整備費、共同施設整備費等に対する補助。
 - 都市再生住宅制度（従前居住者対策）
従前居住者用住宅として民間賃貸住宅を借り上げる場合の家賃対策等に対する補助。
- (2) 融資
 - 住宅金融公庫融資（都市居住再生融資）
調査設計費、除却費、土地費、建設費等に対する融資。（死亡時一括償還制度適用可）
- (3) 債務保証
 - 組合再開発促進基金による債務保証制度
マンション建替事業の事業資金の借入れに対する債務保証
- (4) 税制
 - 権利の変換や転出に伴う権利の譲渡等に係る所得課税、流通課税等の特例措置

●お問い合わせ先

国土交通省住宅局市街地建築課

マンションの建替えがスムーズに！

マンション建替え 円滑化法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（新法）



国土交通省

マンション建替事業主体

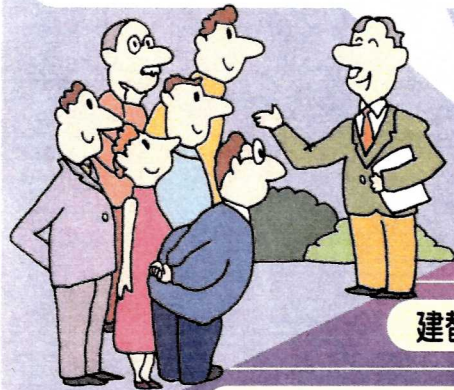
マンション建替組合の設立

- 区分所有法*に基づく建替え決議がされた場合、都道府県知事の認可を得て、**法人格を有するマンション建替組合**を設立できます。
- マンション建替組合の**運営・意思決定のルールが法律により明確化**され、合意形成や事業実施が円滑に行えるようになります。

* 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)

民間事業者等の参加

民間事業者等に参加してもらい、そのノウハウ、資金力等を活用できる、参加組合員制度が設けられています。



建替えの合意形成

建替え決議(区分所有法62条)

マンション建替組合の設立

権利変換計画の作成

権利の変換

建替え工事の実施

再建マンションへの入居

マンション建替事業のしくみ

権利変換手法による関係権利の円滑な移行

マンション建替組合が定めた**権利変換計画**に従い、区分所有権、抵当権等の**関係権利が再建されたマンションに円滑に移行**します。

* 権利変換
建替え前後の権利の変動の内容を定めた計画の都道府県知事による認可・公告等により、土地・建物に関する権利を一齐に移行させる手法で、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で用いられています。

マンション建替組合による権利の買取り

建替えに参加しない方から**マンション建替組合が区分所有権等の買取りを行う**ことができます。

登記の一括処理

建替えに伴い必要となる**登記を一括して申請**できる不動産登記法の特例措置が設けられました。



再建マンション
良好な居住環境・
都市の再生の実現



建替えに参加しない方の居住安定の確保

マンション建替組合は、高齢などにより建替えへの参加が困難な方の代替住宅の確保に努めることとされています。

また、国、地方公共団体も居住安定のために必要な措置を講じることとされています。

老朽マンション
居住環境への不満
耐震性への不安



○個人施行

マンション建替組合のほか、建替えについて区分所有者等の全員の同意がある場合は、区分所有者又はその同意を得たデベロッパーなども、マンション建替事業を施行できます。

○防災や居住環境の面で著しい問題のあるマンションについて、市町村長が建替えを勧告する制度。

勧告が行われたマンションの建替えについては、公共賃貸住宅の家賃減額や移転料に対する補助など借家人の方などに関する居住安定のための措置、借家契約の更新等に関する借地借家法の特例が設けられています。

* 「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)は、公布の日(平成14年6月19日)から6ヶ月以内に施行することとされており、具体的には政令で定められます。