

平成26年11月18日

まちづくり委員会資料

平成26年第4回定例会提出予定議案の説明

議案第144号

川崎市手数料条例の一部を改正する条例の制定について

まちづくり局

目 次

議案第144号

【川崎市手数料条例の一部を改正する条例】

- 川崎市手数料条例の一部を改正する条例 改正概要・・・・・・・・・・ 1

- 参考資料
 - ・川崎市手数料条例の一部を改正する条例 新旧対照表・・・・・・・・ 2
 - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律（抄）・・・・・・・・ 8
 - ・マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（抄）・・・・ 12

川崎市手数料条例 改正概要（まちづくり局関係）

1 改正概要

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部が改正（平成26年6月25日公布、同年12月24日施行）され、耐震性不足の認定を受けたマンションについて、建替えにより新たに建築されるマンションの容積率の緩和特例の許可が設けられた。

この法改正に伴い、容積率に関する特例の許可の審査に対する手数料を設けるため、手数料条例の一部改正を行う。

※手数料額：16万円、施行期日：平成26年12月24日

2 法律改正の概要

南海トラフ巨大地震や首都直下型地震等の巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、法律が改正され、4/5以上の賛成によりマンション及びその敷地を売却することを可能とするマンション敷地売却制度と容積率の緩和特例が新たに設けられた。

<現行制度と新たな措置>

	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	・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	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>新たな措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 </div>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

3 容積率の緩和特例の概要

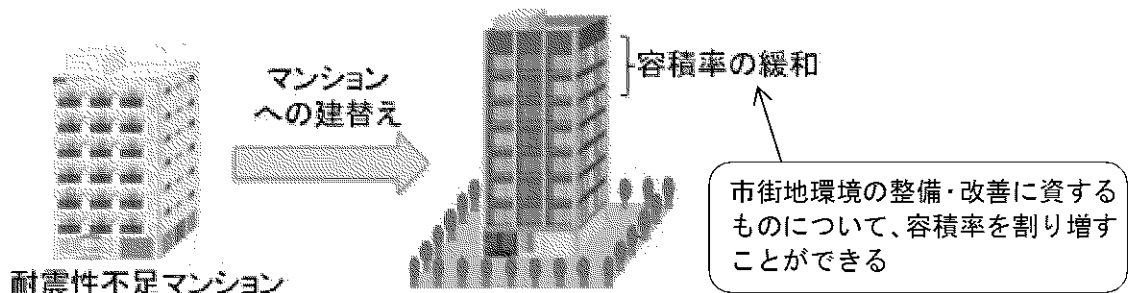
耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和できるものとする。

(1) 一定の敷地面積を有すること

最低限の敷地面積を用途地域ごとに設定（300㎡以上～）

(2) 市街地環境の整備・改善に資するものであること

- ・一般に開放された公開空地の整備
- ・地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献



川崎市手数料条例の一部を改正する条例 新旧対照表 (まちづくり局関係)

改正後	改正前
<p>○川崎市手数料条例 昭和 25 年 3 月 29 日条例第 6 号</p> <p>第 1 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号) 第 227 条の規定により徴収する手数料は、別に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。</p> <p>第 2 条 手数料は、次の種別に従い、請求、交付又は検査の際、請求者から徴収する。 (略)</p> <p><u>(251) マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (平成 14 年法律第 78 号) 第 105 条第 1 項の規定に基づくマンションの容積率に関する特例の許可の申請に対する審査 1 件につき 160,000 円</u></p> <p><u>(252) 道路法 (昭和 27 年法律第 180 号) 第 47 条の 2 第 2 項の規定により道路管理者が行う同条第 1 項の規定に基づく特殊車両の通行許可の申請に対する審査 1 通行経路につき 200 円</u></p> <p><u>(253) 道路、河川、水路、堤とう敷その他市有地と民有地との境界査定 1 件につき 1 筆 600 円に筆数が 1 増すごとに 200 円を加えた額</u></p> <p><u>(254) 海難に関する証明書の交付 1 件につき 300 円</u></p> <p><u>(255) 租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号) 第 28 条の 4 第 3 項第 5 号イ、第 63 条第 3 項第 5 号イ若しくは第 68 条の 69 第 3 項第 5 号イ又は第 31 条の 2 第 2 項第 14 号ハ若しくは第 62 条の 3 第 4 項第 14 号ハに規定する宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査</u> ア 造成宅地の面積が 0.1 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 86,000 円 イ 造成宅地の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のとき。 1 件に</p>	<p>○川崎市手数料条例 昭和 25 年 3 月 29 日条例第 6 号</p> <p>第 1 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号) 第 227 条の規定により徴収する手数料は、別に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。</p> <p>第 2 条 手数料は、次の種別に従い、請求、交付又は検査の際、請求者から徴収する。 (略)</p> <p>(新規)</p> <p><u>(251) 道路法 (昭和 27 年法律第 180 号) 第 47 条の 2 第 2 項の規定により道路管理者が行う同条第 1 項の規定に基づく特殊車両の通行許可の申請に対する審査 1 通行経路につき 200 円</u></p> <p><u>(252) 道路、河川、水路、堤とう敷その他市有地と民有地との境界査定 1 件につき 1 筆 600 円に筆数が 1 増すごとに 200 円を加えた額</u></p> <p><u>(253) 海難に関する証明書の交付 1 件につき 300 円</u></p> <p><u>(254) 租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号) 第 28 条の 4 第 3 項第 5 号イ、第 63 条第 3 項第 5 号イ若しくは第 68 条の 69 第 3 項第 5 号イ又は第 31 条の 2 第 2 項第 14 号ハ若しくは第 62 条の 3 第 4 項第 14 号ハに規定する宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査</u> ア 造成宅地の面積が 0.1 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 86,000 円 イ 造成宅地の面積が 0.1 ヘクタール以上 0.3 ヘクタール未満のとき。 1 件に</p>

改正後	改正前
つき 130,000 円	つき 130,000 円
ウ 造成宅地の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 190,000 円	ウ 造成宅地の面積が 0.3 ヘクタール以上 0.6 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 190,000 円
エ 造成宅地の面積が 0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 260,000 円	エ 造成宅地の面積が 0.6 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 260,000 円
オ 造成宅地の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 390,000 円	オ 造成宅地の面積が 1 ヘクタール以上 3 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 390,000 円
カ 造成宅地の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 510,000 円	カ 造成宅地の面積が 3 ヘクタール以上 6 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 510,000 円
キ 造成宅地の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 660,000 円	キ 造成宅地の面積が 6 ヘクタール以上 10 ヘクタール未満のとき。 1 件につき 660,000 円
ク 造成宅地の面積が 10 ヘクタール以上のとき。 1 件につき 870,000 円	ク 造成宅地の面積が 10 ヘクタール以上のとき。 1 件につき 870,000 円
(256) 租税特別措置法第 28 条の 4 第 3 項第 6 号、第 63 条第 3 項第 6 号若しくは第 68 条の 69 第 3 項第 6 号又は第 31 条の 2 第 2 項第 15 号ニ若しくは第 62 条の 3 第 4 項第 15 号ニに規定する住宅の新築が優良な住宅(中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が 1,000 平方メートル未満のものを除く。)の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査	(255) 租税特別措置法第 28 条の 4 第 3 項第 6 号、第 63 条第 3 項第 6 号若しくは第 68 条の 69 第 3 項第 6 号又は第 31 条の 2 第 2 項第 15 号ニ若しくは第 62 条の 3 第 4 項第 15 号ニに規定する住宅の新築が優良な住宅(中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が 1,000 平方メートル未満のものを除く。)の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査
ア 新築住宅の床面積の合計が 100 平方メートル以下のとき。 1 件につき 6,200 円	ア 新築住宅の床面積の合計が 100 平方メートル以下のとき。 1 件につき 6,200 円
イ 新築住宅の床面積の合計が 100 平方メートルを超え 500 平方メートル以下のとき。 1 件につき 8,600 円	イ 新築住宅の床面積の合計が 100 平方メートルを超え 500 平方メートル以下のとき。 1 件につき 8,600 円
ウ 新築住宅の床面積の合計が 500 平方メートルを超え 2,000 平方メートル以下のとき。 1 件につき 13,000 円	ウ 新築住宅の床面積の合計が 500 平方メートルを超え 2,000 平方メートル以下のとき。 1 件につき 13,000 円
エ 新築住宅の床面積の合計が 2,000 平方メートルを超え 10,000 平方メートル	エ 新築住宅の床面積の合計が 2,000 平方メートルを超え 10,000 平方メートル

改正後	改正前
<p>以下のとき。 1件につき 35,000円 オ 新築住宅の床面積の合計が10,000平方メートルを超え50,000平方メートル以下のとき。 1件につき 43,000円 カ 新築住宅の床面積の合計が50,000平方メートルを超えるとき。 1件につき 58,000円</p>	<p>以下のとき。 1件につき 35,000円 オ 新築住宅の床面積の合計が10,000平方メートルを超え50,000平方メートル以下のとき。 1件につき 43,000円 カ 新築住宅の床面積の合計が50,000平方メートルを超えるとき。 1件につき 58,000円</p>
<p>(257) 租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ、第63条第3項第7号イ又は第68条の69第3項第7号イに規定する宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査 1件につき 86,000円</p>	<p>(256) 租税特別措置法第28条の4第3項第7号イ、第63条第3項第7号イ又は第68条の69第3項第7号イに規定する宅地の造成が優良な宅地の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査 1件につき 86,000円</p>
<p>(258) 租税特別措置法第28条の4第3項第7号ロ、第63条第3項第7号ロ若しくは第68条の69第3項第7号ロの規定に基づく優良住宅又は第31条の2第2項第15号ニ若しくは第62条の3第4項第15号ニの規定に基づく優良住宅(中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が1,000平方メートル未満のものに限る。)の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査 ア 新築住宅の床面積の合計が100平方メートル以下のとき。 1件につき 6,200円 イ 新築住宅の床面積の合計が100平方メートルを超え500平方メートル以下のとき。 1件につき 8,600円 ウ 新築住宅の床面積の合計が500平方メートルを超え2,000平方メートル以下のとき。 1件につき 13,000円 エ 新築住宅の床面積の合計が2,000平方メートルを超え10,000平方メートル以下のとき。 1件につき 35,000円 オ 新築住宅の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるとき。 1件につき 43,000円</p>	<p>(257) 租税特別措置法第28条の4第3項第7号ロ、第63条第3項第7号ロ若しくは第68条の69第3項第7号ロの規定に基づく優良住宅又は第31条の2第2項第15号ニ若しくは第62条の3第4項第15号ニの規定に基づく優良住宅(中高層の耐火共同住宅でその用に供される土地の面積が1,000平方メートル未満のものに限る。)の新築が優良な住宅の供給に寄与するものであることについての認定の申請に対する審査 ア 新築住宅の床面積の合計が100平方メートル以下のとき。 1件につき 6,200円 イ 新築住宅の床面積の合計が100平方メートルを超え500平方メートル以下のとき。 1件につき 8,600円 ウ 新築住宅の床面積の合計が500平方メートルを超え2,000平方メートル以下のとき。 1件につき 13,000円 エ 新築住宅の床面積の合計が2,000平方メートルを超え10,000平方メートル以下のとき。 1件につき 35,000円 オ 新築住宅の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるとき。 1件につき 43,000円</p>

改正後	改正前
<p>(259) 租税特別措置法第 41 条の 19 の 2 第 1 項の規定に基づく同項に規定する耐震改修をした家屋に該当する旨の証明書の交付 1 件につき 300 円</p>	<p>(258) 租税特別措置法第 41 条の 19 の 2 第 1 項の規定に基づく同項に規定する耐震改修をした家屋に該当する旨の証明書の交付 1 件につき 300 円</p>
<p>(260) 租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 19 条第 11 項又は第 38 条の 5 第 9 項に規定する住宅用地の譲渡に該当するものであることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 47,000 円</p>	<p>(259) 租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 19 条第 11 項又は第 38 条の 5 第 9 項に規定する住宅用地の譲渡に該当するものであることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 47,000 円</p>
<p>(261) 租税特別措置法施行令第 19 条第 12 項第 4 号又は第 38 条の 5 第 10 項第 4 号に規定する譲渡予定価額に関する申出に対する審査 1 件につき 43,000 円</p>	<p>(260) 租税特別措置法施行令第 19 条第 12 項第 4 号又は第 38 条の 5 第 10 項第 4 号に規定する譲渡予定価額に関する申出に対する審査 1 件につき 43,000 円</p>
<p>(262) 租税特別措置法施行令第 20 条の 2 第 13 項又は第 38 条の 4 第 22 項に規定する要件に該当する事業であることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 31,000 円</p>	<p>(261) 租税特別措置法施行令第 20 条の 2 第 13 項又は第 38 条の 4 第 22 項に規定する要件に該当する事業であることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 31,000 円</p>
<p>(263) 租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 2 項、第 39 条の 7 第 9 項又は第 39 条の 106 第 2 項に規定する要件に該当する事業であることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 32,000 円</p>	<p>(262) 租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 2 項、第 39 条の 7 第 9 項又は第 39 条の 106 第 2 項に規定する要件に該当する事業であることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 32,000 円</p>
<p>(264) 租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項、第 39 条の 7 第 11 項又は第 39 条の 106 第 4 項に規定する事情があることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 24,000 円</p>	<p>(263) 租税特別措置法施行令第 25 条の 4 第 16 項、第 39 条の 7 第 11 項又は第 39 条の 106 第 4 項に規定する事情があることについての認定の申請に対する審査 1 件につき 24,000 円</p>
<p>(265) 租税特別措置法施行令第 41 条各号又は第 42 条第 1 項に規定する個人の新築又は取得をした家屋がこれらの規定に規定する家屋に該当するものであることについての証明の申請に対する審査 1 件につき 1,300 円</p>	<p>(264) 租税特別措置法施行令第 41 条各号又は第 42 条第 1 項に規定する個人の新築又は取得をした家屋がこれらの規定に規定する家屋に該当するものであることについての証明の申請に対する審査 1 件につき 1,300 円</p>
<p>(266) 地方税法附則第 15 条の 9 第 1 項の規定に基づく同項に規定する耐震改修が行われた住宅が地方税法施行令(昭和 25 年政令第 245 号)附則第 12 条第 24 項に掲</p>	<p>(265) 地方税法附則第 15 条の 9 第 1 項の規定に基づく同項に規定する耐震改修が行われた住宅が地方税法施行令(昭和 25 年政令第 245 号)附則第 12 条第 24 項に掲</p>

改正後	改正前
<p>げる基準に適合する旨の証明書の交付 1件につき 300円</p>	<p>げる基準に適合する旨の証明書の交付 1件につき 300円</p>
<p>(267) その他の公文書又は図面の謄本又は 抄本の交付 1件につき 300円</p>	<p>(266) その他の公文書又は図面の謄本又は 抄本の交付 1件につき 300円</p>
<p>(268) その他の公文書又は図面（市長が別 に定めるものを除く。）を閲覧に供する事 務 1件につき 300円</p>	<p>(267) その他の公文書又は図面（市長が別 に定めるものを除く。）を閲覧に供する事 務 1件につき 300円</p>
<p>(269) その他の証明又は証明書の交付 1 件につき 300円</p>	<p>(268) その他の証明又は証明書の交付 1 件につき 300円</p>
<p>第2条の2 計量法第20条第1項の規定に より同項に規定する指定定期検査機関（以 下「指定定期検査機関」という。）が行う 定期検査を受けようとする者は、当該定期 検査に係る前条第19号に規定する手数料 を当該指定定期検査機関に納付しなければ ならない。</p>	<p>第2条の2 計量法第20条第1項の規定に より同項に規定する指定定期検査機関（以 下「指定定期検査機関」という。）が行う 定期検査を受けようとする者は、当該定期 検査に係る前条第19号に規定する手数料 を当該指定定期検査機関に納付しなければ ならない。</p>
<p>2 前項の規定により指定定期検査機関に 納付された手数料は、当該指定定期検査機 関の収入とする。</p>	<p>2 前項の規定により指定定期検査機関に 納付された手数料は、当該指定定期検査機 関の収入とする。</p>
<p>第3条 同じ事項の証明を、2通以上請求す る者及び数人に列記してその者に対する 証明を請求する者には、1通又は1人ごと に第2条の手数料を徴収する。ただし、本 籍、住所又は居所が同じ場合の家族に対 して、同一事項を証明する場合は、この定め によらない。</p>	<p>第3条 同じ事項の証明を、2通以上請求す る者及び数人に列記してその者に対する 証明を請求する者には、1通又は1人ごと に第2条の手数料を徴収する。ただし、本 籍、住所又は居所が同じ場合の家族に対 して、同一事項を証明する場合は、この定め によらない。</p>
<p>第4条 奥書、認証等名義のいかんを問わ ず、文書をもって事実を認証するものは、 第2条の証明とみなし、手数料を徴収す る。</p>	<p>第4条 奥書、認証等名義のいかんを問わ ず、文書をもって事実を認証するものは、 第2条の証明とみなし、手数料を徴収す る。</p>
<p>第5条 第2条第267号のその他の公文書 又は図面の謄本又は抄本の交付その他多 額の費用を要するもの及び同条の規定に より難いものについては、その実費に相当 する手数料を徴収することができる。</p>	<p>第5条 第2条第266号のその他の公文書 又は図面の謄本又は抄本の交付その他多 額の費用を要するもの及び同条の規定に より難いものについては、その実費に相当 する手数料を徴収することができる。</p>
<p>第6条 閲覧手数料は、数種の公文書、図面 を1回閲覧させる場合においても、その種 類ごとに各別に1件として徴収する。</p>	<p>第6条 閲覧手数料は、数種の公文書、図面 を1回閲覧させる場合においても、その種 類ごとに各別に1件として徴収する。</p>
<p>第7条 次の各号のいずれかに該当すると</p>	<p>第7条 次の各号のいずれかに該当すると</p>

改正後	改正前
<p>きは、手数料を減額し、又は免除することができる。</p> <p>(1) 官公署からの請求によるとき。</p> <p>(2) 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）による保護を受けている者からの請求によるとき。</p> <p>(3) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。</p> <p>第 8 条 既納の手数料は、請求事項の変更又は取消しの場合においても、これを還付しない。ただし、第 2 条第 185 号、第 241 号ア、第 243 号ア、第 247 号ア、第 249 号ア及び第 250 号の手数料は、建築基準法第 6 条第 5 項に規定する構造計算適合性判定が行われなかったときは、その全部又は一部を還付することができる。</p> <p>第 9 条 この条例の施行について必要な事項は、市長がこれを定める。</p> <p>附 則</p> <p>1 この条例は、昭和 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>2 証明閲覧謄本及其他手数料ニ関スル条例は、廃止する。</p>	<p>きは、手数料を減額し、又は免除することができる。</p> <p>(1) 官公署からの請求によるとき。</p> <p>(2) 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）による保護を受けている者からの請求によるとき。</p> <p>(3) その他市長が減額又は免除を適当と認めるとき。</p> <p>第 8 条 既納の手数料は、請求事項の変更又は取消しの場合においても、これを還付しない。ただし、第 2 条第 185 号、第 241 号ア、第 243 号ア、第 247 号ア、第 249 号ア及び第 250 号の手数料は、建築基準法第 6 条第 5 項に規定する構造計算適合性判定が行われなかったときは、その全部又は一部を還付することができる。</p> <p>第 9 条 この条例の施行について必要な事項は、市長がこれを定める。</p> <p>附 則</p> <p>1 この条例は、昭和 25 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>2 証明閲覧謄本及其他手数料ニ関スル条例は、廃止する。</p>

■マンションの建替え等の円滑化に関する法律（抄）

平成14年6月19日 法律第78号
改正：平成26年6月25日 法律第80号

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって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ことを目的とする。

（定義等）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 マンション 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
 - 二 マンションの建替え 現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。
 - 三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。
 - 四 マンション建替事業 この法律（第三章を除く。）で定める
 - 五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。
 - 六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。
 - 七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。
 - 八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。
 - 九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業をいう。
 - 十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。
 - 十一 区分所有権 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。以下「区分所有法」という。）第二条第一項 に規定する区分所有権をいう。
 - 十二 区分所有者 区分所有法第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。
 - 十三 専有部分 区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。
 - 十四 共用部分 区分所有法第二条第四項 に規定する共用部分をいう。
 - 十五 マンションの敷地 マンションが所在する土地及び区分所有法第五条第一項 の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。
 - 十六 敷地利用権 区分所有法第二条第六項 に規定する敷地利用権をいう。
 - 十七 借地権 建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
 - 十八 借家権 建物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。
- 2 区分所有法第七十条第一項 に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、区分所有法第六十九条第一項 に規定する団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下「団地内建物」という。）の全部を除却するとともに、区分所有法第七十条第一項 に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号 に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向

二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

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

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

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（一時使用のための賃借をする者を除く。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項

六 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項

七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

八 売却マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保に関する事項

九 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

第二章 略

第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

第一節 除却の必要性に係る認定等

(除却の必要性に係る認定)

第一百零二条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第二条第一項に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等（区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をするものとする。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

(要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力)

第一百零三条 前条第一項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。

(要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等)

第一百零四条 都道府県知事等は、要除却認定マンションの区分所有者に対し、要除却認定マンションの除却について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 都道府県知事等は、要除却認定マンションの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。
- 3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(容積率の特例)

第二百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係る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、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

- 2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項並びに第九十四条から第九十六条までの規定は、前項の規定による許可について準用する。

第二節 マンション敷地売却決議等

(区分所有者集会の特例)

第一百六条 第二条第一項の認定を受けた場合においては、要除却認定マンションの区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

(区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第一百七条 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(マンション敷地売却決議)

第一百八条 第二条第一項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

- 2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 買受人（第二百十条第一項の規定により組合（第一百六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。）が設立された場合にあつては、組合から要除却認定マンションを買い受ける者）となるべき者の氏名又は名称
 - 二 売却による代金の見込額
 - 三 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭（以下「分配金」という。）の額の算定方法に関する事項
- 3 前項第一号に掲げる者は、次条第一項の認定を受けた者でなければならない。
- 4 第二項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。
- 6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第二項に規定する耐震改修（次号において単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 第五項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

- 8 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。
- 9 マンション敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。
- 10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があった場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第三項から第五項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第十七号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権。以下同じ。）についての権利の移転（円滑化法第百二十条第一項の規定により組合（円滑化法第百十六条に規定する組合をいう。以下同じ。）が設立された場合にあつては、円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

(以下略)

■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（抄）

平成14年12月11日 政令第367号
 改正：平成26年 8月20日 政令第283号

第一章 略

第二章 除却する必要のあるマンションに係る容積率の特例に係る敷地面積の規模

第二十七条 法第五条第一項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じて、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地域又は区域	都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	都市計画法第八条第一項第一号に掲げる第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	都市計画法第八条第一項第一号に掲げる近隣商業地域又は商業地域
敷地面積の規模 （単位平方メートル）	1,000	500	300

第三章 マンション敷地売却事業

第一節 マンション敷地売却組合

（代表者の選任等）

第二十八条 法第二百五条第二項の規定により一人の組合員とみなされる者は、そのうちから代表者一人を選任し、その者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）をマンション敷地売却組合（以下この章において「組合」という。）に通知しなければならない。

2 前項の代表者の権限に加えた制限は、これをもって組合に対抗することができない。

3 第一項の代表者の解任は、組合にその旨を通知するまでは、これをもって組合に対抗することができない。

（組合の役員等の解任請求）

第二十九条 第四条から第十二条までの規定は、法第二百六条第三項及び第三百二条第三項において準用する法第二十三条の規定による組合の理事若しくは監事又は総代の解任請求について準用する。この場合において、第十二条中「法第二十三条第二項（法第三十二条第三項において準用する場合を含む。）又は法第九十八条第六項」とあるのは、「法第二百六条第三項若しくは第三百二条第三項において準用する法第二十三条第二項又は法第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

（定款の変更に関する特別議決事項）

第三十条 法第三十条の政令で定める重要な事項は、次に掲げるものとする。

- 一 事業に要する経費の分担に関する事項の変更
- 二 総代会の新設又は廃止

（組合に置かれる審査委員）

第三十一条 第十四条の規定は、組合に置かれる審査委員について準用する。

（以下略）