

# まちづくり委員会資料

## 1 令和7年第4回定例会提出予定議案の説明

### （1）議案第181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

**資料1** 川崎市手数料条例の一部を改正する条例 概要

**資料2** 川崎市手数料条例の一部を改正する条例 新旧対照表

**参考資料1** マンションの建替え等の円滑化に関する法律 新旧対照表

**参考資料2** 建築基準法施行令 新旧対照表

**参考資料3** 「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法（国土交通省作成）」（抜粋）

**参考資料4** 「建築物に係る防火関係規制の見直し等について（国土交通省作成）」

**参考資料5** 川崎市手数料条例第2条第246号の2及び第246号の3に関する建築基準法等の内容

まちづくり局

## 川崎市手数料条例の一部を改正する条例 概要

### 1 条例の趣旨

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）」による「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部改正（令和7年5月30日公布、令和8年4月1日施行）及び「建築基準法施行令の一部を改正する政令」（令和7年政令第310号）による「建築基準法施行令」の一部改正（令和7年9月3日公布、令和7年11月1日施行）に伴い、「川崎市手数料条例」（以下「条例」という。）において、従来からある容積率の特例制度に加え建築物の高さに関する特例制度が創設されたことに伴う手数料の拡充及び所要の整備等を行う。

### 2 川崎市手数料条例の改正に係る上記法令の改正内容

#### (1) 条例の改正に係るマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正内容

老朽化したマンションの管理及び再生の円滑化等を図る観点から、新たな再生手法として、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等が、建替えと同様に、多数決決議により可能となった。また、耐震性不足等で建替え等を行う場合、容積率のほか特定行政庁の許可による高さ制限の特例が創設される等の改正が行われた。

#### (2) 条例の改正に係る建築基準法施行令の改正内容

建築物における木材利用の促進等を図るため、建築物の防火・避難関係規定等を見直す建築基準法施行令の一部を改正する政令が公布され、建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定が追加される等の改正が行われた。

### 3 条例の一部改正の内容

#### (1) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴うもの

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い、法律名の変更、容積率に関する許可について条例内で引用する条文の条ずれといった所要の整備のほか、高さの特例制度の創設に伴う手数料の拡充を行うもの

表1：手数料条例の改正内容（条例第2条第275号）

改正前		改正後	
項目	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	項目	マンションの再生等の円滑化に関する法律
容積率に関する許可の条項	第105条第1項	容積率又は各部分の高さに関する許可の条項	第163条の59第1項

## (2) 建築基準法施行令の改正に伴うもの

建築基準法施行令の一部改正に伴い、条例内で引用している条文の項ずれが生じたため、所要の整備を行うもの

表2：手数料条例の改正内容（条例第2条第246号の2及び第246号の3）

建築基準法施行令(改正前)	建築基準法施行令(改正後)
第137条の12 <u>第6項</u>	第137条の12 <u>第11項</u>
第137条の12 <u>第7項</u>	第137条の12 <u>第12項</u>



## 4 施行期日

令和8年4月1日より施行する。ただし、建築基準法施行令の一部改正に基づく条例の改正（条例第2条第246号の2及び第246号の3）については、公布の日から施行する。

## 川崎市手数料条例の一部を改正する条例 新旧対照表

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。ただし、第278号の手数料については、月ごとに徴収することができる。</p> <p>(246)の2 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）<u>第137条の12第11項</u>の規定に基づく大規模の修繕又は大規模の模様替の認定の申請に対する審査 1件につき 27,000円</p> <p>(246)の3 建築基準法施行令<u>第137条の12第12項</u>の規定に基づく大規模の修繕又は大規模の模様替の認定の申請に対する審査 1件につき 27,000円</p> <p>(275) <u>マンションの再生等の円滑化に関する法律</u>（平成14年法律第78号）<u>第163条の59第1項</u>の規定に基づくマンションの<u>容積率又は各部分の高さ</u>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</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。ただし、第278号の手数料については、月ごとに徴収することができる。</p> <p>(246)の2 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）<u>第137条の12第6項</u>の規定に基づく大規模の修繕又は大規模の模様替の認定の申請に対する審査 1件につき 27,000円</p> <p>(246)の3 建築基準法施行令<u>第137条の12第7項</u>の規定に基づく大規模の修繕又は大規模の模様替の認定の申請に対する審査 1件につき 27,000円</p> <p>(275) <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律</u>（平成14年法律第78号）<u>第105条第1項</u>の規定に基づくマンションの<u>容積率</u>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</p>

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）（第三条関係）

（傍線の部分は改正部分）

		改 正 案	現 行
		マンションの再生等の円滑化に関する法律	マンションの建替え等の円滑化に関する法律
		目次	目次
	第一章 総則（第一条—第四条の二）	第一章 総則（第一条—第四条）	第一章 総則（第一条—第四条）
	第二章 マンション再生事業	第二章 マンション建替事業	第二章 マンション建替事業
	第一節 施行者	第一節 施行者	第一節 施行者
	第一款 マンション再生事業の施行（第五条）	第一款 マンション建替事業の施行（第五条）	第一款 マンション建替事業の施行（第五条）
	第二款 マンション再生組合	第二款 マンション建替組合	第二款 マンション建替組合
	第一目 （略）	第一目 （略）	第一目 （略）
	第二目 設立等（第九条—第十五条の四）	第二目 設立等（第九条—第十五条）	第二目 設立等（第九条—第十五条）
	第三目（第五目）（略）	第三目（第五目）（略）	第三目（第五目）（略）
	第三款 （略）	第三款 （略）	第三款 （略）
	第二節 権利変換手続等	第二節 権利変換手続等	第二節 権利変換手続等
	第一款 権利変換手続	第一款 権利変換手続	第一款 権利変換手続
	第一目（第三目）（略）	第一目（第三目）（略）	第一目（第三目）（略）
	第二款・第三款 （略）	第二款・第三款 （略）	第二款・第三款 （略）
	第四目 再生前マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）	第四目 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）	第四目 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）
	第五目 （略）	第五目 （略）	第五目 （略）
	第二節 マンション再生事業の監督等（第九十七条—第一百三条）	第三節 マンション建替事業の監督等（第九十七条—第一百一条）	第三節 マンション建替事業の監督等（第九十七条—第一百一条）
	第三章 マンション等売却事業	第三章 除却する必要のあるマンションに係る特別の措置	第三章 除却する必要のあるマンションに係る特別の措置
	第一節 除却等計画（第一百四条—第一百八条）	第一節 除却の必要性に係る認定等（第一百二条—第一百五条の二）	第一節 除却の必要性に係る認定等（第一百二条—第一百五条の二）
	第二節 マンション等売却組合	第二節 マンション敷地売却決議等（第一百六条—第一百八条）	第二節 マンション敷地売却決議等（第一百六条—第一百八条）

第一款	通則（第一百九条—第一百十二条）
第二款	設立等（第一百十三条—第一百二十四条）
第三款（第五款）	（略）
第四款	分配金取得手続等
第五款	分配金取得手続（略）
第一款	分配金取得手續
第一目（第三目）	（略）
第二款	売却等マンション等の明渡し（第一百五十五条）
第三款	区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務（第一百五十五条の二）
第四款	雜則（第一百五十六条—第一百五十九条）
第五款	マンション等売却事業の監督等（第一百六十条—第一百六十三条の二—第一百六十三条の五）
第六款	設立等（第一百六十三条の六—第一百六十三条の十七）
第七款	管理（第一百六十三条の十八—第一百六十三条の二十九）
第八款	解散（第一百六十三条の三十—第一百六十三条の三十一）
第九款	税法上の特例（第一百六十三条の三十二）
第一款	補償金支払手続等
第二款	補償金支払手續
第三款	補償金支払手続開始の登記（第一百六十三条の三十）

第一款	通則（第一百六条—第一百十九条）
第二款	設立等（第一百二十条—第一百二十四条）
第三款（第五款）	（略）
第四款	分配金取得手續
第五款	分配金取得手續（略）
第六款	売却マンション等の明渡し（第一百五十五条）
第七款	雜則（第一百五十六条—第一百五十九条）
第八款	マンション敷地売却事業の監督等（第一百六十条—第一百六十三条の二—第一百六十三条の五）

(三)

第二目 换金支払計画 (第一百六十三条の三十四—第一百六十三の三十九)

第三目 换金の支払等 (第一百六十三条の四十—第一百六十三条の四十五)

第四目 除却マンション等の明渡し (第一百六十三条の四十六)

第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務 (第一百六十三条の四十七)

第三款 総則 (第一百六十三条の四十八—第一百六十三条の五十)

第三節 マンション除却事業の監督等 (第一百六十三条の五十二—第一百六十三条の五十五)

第四章の二 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置

第一節 除却等の必要性に係る認定等 (第一百六十三条の五十六—第一百六十三条の六十一)

第二節 敷地分割決議等 (第一百六十三条の六十二—第一百六十三条の六十三)

第五章 (第七章) (略)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、マンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業、除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置及び敷地分割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、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民

(四)

第一条 换金支払計画、換金の支払等、除却マンション等の明渡し、区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務、マンション除却事業の監督等

第二目

第三目

第四目

第二款

第三款

第三節

第四章の二

第一節

第二節

第五章 (第七章) (略)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要のあるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割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、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の

の生命、身体及び財産の保護を図り、もつ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、当該各号に定めるところによる。

一・二 (略)

三 マンションの更新 現に存する一又は二以上のマンションについて、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。)第六十四条の五第一項に規定する建物の更新を行うことをいう。

四 マンションの再建 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であつた土地(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。

五 再生マンション マンションの建替え若しくはマンションの再建により新たに建築されたマンション又はマンションの更新がされた後のマンションをいう。

六 マンション建替事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

七 マンション更新事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

八 マンション再建事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの再建に関する事業及びこれに附帯する事業(マンション一括建替等事業を除く。)をいう。

九 マンション一括建替等事業 この法律で定めるところに従つて団地内建物(区分所有法第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る

保護を図り、もつ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・二 (略)

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。)で定めるところに従つて行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

五 マンション更新事業 この法律(第三章を除く。)で定めるところに従つて行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

(新設)

(新設)

(新設)

。以下同じ。) の全部について行われる次に掲げる事業及びこれらに附帯する事業をいう。

イ 団地内建物の一部が滅失した場合におけるマンションの建替え及びマンションの再建に関する事業

ロ 団地内建物の全部が滅失した場合におけるマンションの再建に関する事業

十一 施行者 マンション建替事業、マンション更新事業、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業(以下「マンション再生事業」と総称する。)を施行する者をいう。

十二 建替前マンション 現に存するマンションであつて、マンション建替事業又はマンション一括建替等事業(マンションの再建のみを行うものを除く。)を施行するものをいう。

十三 更新前マンション 現に存するマンションであつて、マンション更新事業を施行するものをいう。

十四 再建敷地 減失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地であつて、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業を施行するものをいう。(削る)

五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。

(新設)

(新設)

(新設)

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。

(新設)

九 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。

十 マンション敷地売却 現に存する(又は二以上の)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。

十一 マンション除却敷地売却 現に存する(又は二以上の)マンションを除却とともに、当該マンションの敷地(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。

二十九 敷地売却 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であつた土地（マンションの敷地利用権が借地権であつたときは、その借地権）を売却することをいう。

三十 (略)

三十一 マンション除却敷地売却事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンション除却敷地売却に関する事業をいう。

三十二 敷地売却事業 この法律で定めるところに従つて行われる敷地売却に関する事業をいう。

三十三 売却敷地 減失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地であつて、敷地売却事業を実施するものをいう。

三十四 マンションの除却 現に存するマンションを除却することをいう。

三十五 マンション除却事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの除却に関する事業をいう。

三十六 除却マンション 現に存するマンションであつて、マンション除却事業を実施するものをいう。

三十七 敷地分割 団地内建物の団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

二十八 (略)

二十九～三十七 (略)

三十～三十七 次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める建物については

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  
九 | (新設)  
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。  
(新設)  
(新設)  
(新設)  
(新設)  
(新設)  
(新設)  
(新設)  
十一 | 敷地分割 団地内建物（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。）第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。  
十二 | (二十一) (略)

「マンションとみなして、この法律を適用する。」

一 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、団地内建物の全部を除却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第四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。以下この号において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合 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「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を除却するとともに、同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。

二 区分所有法第七十条第一項に規定する団地内建物敷地売却決議（以下単に「団地内建物敷地売却決議」という。）の内容により、団地内建物及びその敷地（当該団地内建物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当該団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）につき一括して、その全部を売却する場合 現に存する団地内建物（マンションを除く。）

三 区分所有法第八十四条第一項に規定する一括建替え等決議（以下単に「一括建替え等決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を除却するとともに、同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。以下この号において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合 減失した団地内建物（マンションを除く。）及び現に存する団地内建物（マンションを除く。）並びに新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）

四 区分所有法第八十五条第一項に規定する一括敷地売却決議（以下単に「一括敷地売却決議」という。）の内容により、減失した団地内建物の敷地等（当該団地内建物が所在していた土地及び当該団地内建物が滅失した当時において区分所有法第五条第一項の規定により当該団地内建物の敷地とされていた土地を

いう。) 又はこれに關する権利につき一括して、その全部を売却する場合　滅失した団地内建物 (マンションを除く。)

(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、マンションの更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要のあるマンションに係る敷地分割 (以下「マンションの再生等」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、マンションの再生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 マンションの再生等の円滑化を図るため講すべき施策の基本的な方向

二 マンションの再生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 マンション再生事業その他のマンションの建替え、マンションの更新又はマンションの再建に関する事業の円滑な実施に関する事項

四 再生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又はマンションの更新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借家権者 (借家権を有する者をいう。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生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 (削る)

(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のあるマンションに係るマンション敷地売却若しくは敷地分割 (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す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借家権者 (借家権を有する者をいう。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 除却する必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項

<p>六 マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業（以下「マンション等売却事業」と総称する。）その他のマンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却の円滑な実施に関する事項</p>
<p>七 売却マンション又は除却敷地売却マンション（以下「売却等マンション」と総称する。）に居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項</p>
<p>八 マンション除却事業その他のマンションの除却の円滑な実施に関する事項</p>
<p>八の二 除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項</p>
<p>八の三 除却等（第一百六十三条の五十六第一項に規定する除却等をいう。第三章第一節において同じ。）をする必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項</p>
<p>九 （略）</p>
<p>九の二 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項</p>
<p>十 その他マンションの再生等の円滑化に関する重要事項</p>
<p>3・4 （略）</p>
<p>（助言、指導等）</p>
<p>第四条の二 都道府県（市の区域内にあつては、当該市）は、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化を図るために必要な助言及び指導をることができる。</p>
<p>2 都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）は、マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは</p>
<p>七 項 マンション敷地売却事業その他の除却する必要の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</p>
<p>八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項</p>
<p>九 （略）</p>
<p>十 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</p>
<p>3・4 （略）</p>
<p>（新設）</p>
<p>九 （略）</p>
<p>十 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</p>
<p>3・4 （略）</p>
<p>（新設）</p>

、マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置を実施すべきことを勧告することができる。

3| 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

4| 都道府県知事等は、第二項の規定による勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。

5| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

6| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報の提供を求めることができる。

7| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。

8| 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

第七項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 第二章 マンション再生事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション再生事業の施行

第五条 マンション再生組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション再生事業を施行することができる。

2 次の各号に掲げる者は、一人で、又は数人共同して、当該各号に定めるマンション又は土地についてマンション再生事業を施行することができる。

一 マンションの区分所有者又はその同意を得た者 当該マンション

二 減失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地の敷地共有持分等（区分所有法第七十二条に規定する敷地共有持分等をいい、マンションの一の専有部分を所有するための敷地利用権に係るものに限る。以下同じ。）を有する者又はその同意を得た者 当該マンションの敷地であつた土地

#### 第二款 マンション再生組合

### 第一目 通則

#### （定款）

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

（略）

## 第二章 マンション建替事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

2 マンションの区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該マンションについてマンション建替事業を施行することができる。

#### 第二款 マンション建替組合

### 第一目 通則

#### （定款）

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

（略）

二 建替前マンション若しくは更新前マンション（以下「再生前マンション」と総称する。）の名称及びその所在地又は再建敷地の所在地

三 マンション再生事業の範囲

四 (十二) (略)

（名称の使用制限）

第八条 組合は、その名称中にマンション再生組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション再生組合という文字を用いてはならない。

第二目 設立等

（設立の認可）

第九条 次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は、再生決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。）の内容によりマンション再生組合を設立することができる。

第五項において同じ。）ことに、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

二 施行マンションの名称及びその所在地

三 マンション建替事業の範囲

四 (十二) (略)

（名称の使用制限）

第八条 組合は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いてはならない。

第二目 設立等

（設立の認可）

第九条 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものと含む。以下「建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができる。

一 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建替え決議の内容により当該マン

（新設）

ションの建替えを行う旨の同意をしたものと含む。)

二 区分所有法第六十四条の五第三項において準用する区分所有

法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の五第一項に規定する建物更新決議（以下単に「建物更新決議」という。）の内容によりマンションの更新を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建物更新決議の内容により当該マンションの更新を行う旨の同意をしたものと含む。）

三 区分所有法第七十条第五項において準用する区分所有法第六

十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものと含む。第三十条第一項第一号ロにおいて「一括建替え合意者」という。）

四 区分所有法第七十五条第九項において準用する区分所有法第

六十四条の規定により区分所有法第七十五条第一項に規定する再建決議（以下単に「再建決議」という。）の内容によりマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地

共有持分等を有する者であつてその後に当該再建決議の内容により当該マンションの再建を行う旨の同意をしたものと含む。

（新設）

（新設）

（新設）

2

五 区分所有法第八十四条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え等決議の内容によりマンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等を有する者であつてその後に当該一括建替え等決議の内容により当該マンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の同意をしたものと含む。）

前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、次の

2

前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、組

各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第九条の五までの規定により、集会を開き、当該集会において、再生合意者の過半数の者であつて当該各号に定めるものが出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

一 建替え決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

二 建物更新決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

三 一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンション 区分所有法第七十条第三項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の過半数を有する者

四 再建決議に係る減失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

五 一括建替え等決議に係る団地内の二以上のマンション（減失したマンションを含む。） 区分所有法第八十四条第二項の議決権の過半数を有する者

3 次の各号に掲げる者は、当該各号に定める場合には、前項の規定による集会の決議をすることができない。

一 前項第三号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該二以上のマンションを構成するいづれか一以上のマンションにつき、その区分所有権を有する再生合意者の三分の一を超える者又は区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

二 前項第五号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該二以上のマンションを構成するいづれか一以上のマンションにつき、その区分所有権若しくは敷地共有持分等を有する再生合意者の三分の一を超える者又は区分所有法第

合の設立について、建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

三十八条（区分所有法第七十三条において準用する場合を含む。）の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

（削る）

4

前項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の再生合意者とみなす。

5 二以上の再生決議マンション等に係る再生合意者は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、同項中「次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は、一とあるのは「二以上の」と、「三と」にあるのは「に係る次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は」とする。

6 第一項の規定による認可の申請は、再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

4

第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。

前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。

6 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンション）であつて一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。

7 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

(集会の招集)

第九条の二 再生合意者の五分の一以上の者であつて議決権（前条第二項各号に規定する議決権をいう。第九条の四において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。

2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を再生合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれららの事項を再生合意者に通知して、集会を招集することができる。

(招集手続の省略)

第九条の三 集会は、再生合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第九条の四 集会に出席しない再生合意者は、書面又は代理人をもつて、議決権を行使することができる。

2 集会に出席しない再生合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。）により議決権を行使することができる。

3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第九条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 代理人は、同時に五人以上の再生合意者を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しな

(新設)

(新設)

ければならない。

6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第九条の五 第九条第二項の規定による集会の決議は、再生合意者の特定承継人及び集会の決議後に再生合意者となつた者に対しても、その効力を生ずる。

(事業計画)

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、再生前マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンションの部分をいう。以下同じ。）の状況又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議、再建決議又は一括建替え等決議（以下「再生決議」と総称する。）の内容に適合したものでなければならぬ。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、再生前マンションとなるべきマンションの敷地又は再建敷地となるべき土地（これらに隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該再生前

(新設)

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンションの部分をいう。以下同じ。）の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、建替え決議又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）の内容に適合したものでなければならぬ。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、施行マンションとなるべきマンションの敷地（これに隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該マンションの敷地の所在地が町村の区

マンションとなるべきマンションの敷地又は当該再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させねばならない。ただし、当該申請に關し明らかに次条第一項各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないと認めるときは、この限りでない。

再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。ただし、更新前マンションとなるべきマンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者については、この限りでない。

4 3 (略)  
前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第二十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンションの再生等の円滑化に関する法律第四条の二第二項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。  
(略)

（認可の基準等）

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認め

域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならぬ。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきないと認めるときは、この限りでない。

2 施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行  
敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦  
覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了  
の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知  
事等に意見書を提出することができる。

4 3 (略)

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審  
査法（平成二十六年法律第六十八号）第二章第三節（第二十九条  
、第三十条、第三十二条第二項、第二十八条、第四十条、第四十  
一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場  
合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県  
知事等（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第九条第一  
項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第  
三十二条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、  
第三十九条並びに第四十二条第一項及び第二項中「審理員」とあ  
るのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

（認可の基準）

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認め

るときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

四 再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができる事が確実であること。

五 再生前マンションがある場合にあつては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあつては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

六 再生前マンションがある場合にあつては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行う事が、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

七 再生後マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

八 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

九 (略)

十 当該マンション再生事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

十一 (略)

十二 都道府県知事等（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）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。）である都道府県知事等を除く。）は、次に掲げる事

るときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 (新設)

三 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができる事が確実であること。

四 施行マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

五 施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、その建替えを行う事が、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

六 施行再建マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

七 施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

八 (略)

九 当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

十 (新設)

業を行う組合の設立についての第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

一 区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた建替え決議に係るマンション（第一百六十三条の五十六第一項に規定する要除却等認定（以下この条から第一百六十三条の十一までにおいて単に「要除却等認定」という。）を受けたものを除く。）に係るマンション建替事業

二 区分所有法第六十四条の五第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション更新事業

三 区分所有法第七十条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた一括建替え決議に係る団地内の（二以上のマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション建替事業

#### （認可の公告等）

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他の国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 · 3 (略)

#### （認可の公告等）

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他の国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2 · 3 (略)

(区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等)

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十三条第三項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において読み替えて準用する場合を含む。）又は区分所有法第七十五条第九項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項前段に規定する建替え、建物の更新又は再建に参加しない旨を回答した区分所有者又は敷地共有持分等を有する者（それらの承継人を含み、その後に再生合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で充り渡すべきことを請求することができる。建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議又は一括建替え等決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に再生合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、再生決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）の規定は第一項の規定による請求（次に掲げる決議に係るものを除く。）があつた場合について、区分所有法第六十三条第七項及び第八項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十五条第九項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は第一項の規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十三条第三項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で充り渡すべきことを請求することができる。建替え決議等があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、建替え決議等の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、第一項の規定による請求があつ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七項中「第五項」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第十五条第一項」と読み替えるものとする。

場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

一 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号。以下「被災区分所有法」という。）第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十二条第一項の規定によりされた建替え決議

二 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議

（賃貸借の終了請求）

第十五条の二 組合（マンションの再建のみを行うものを除く。）

は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

3 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第五条第一項に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第十五条の二第二項」と読み替えるものとする。

（使用貸借の終了請求）

第十五条の三 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法（明治二十九年法律第八十九

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

号) 第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。) について準用する。

(配偶者居住権の消滅請求)

第十五条の四 第十五条の二第一項及び第二項の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合(民法第千三十五条规定)

ただし書に規定する場合を除く。)について準用する。

2 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第十五条の二第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者(当該専有部分の区分所有者を除く。)」とあるのは「組合(マンションの再生等の円滑化に関する法律第五条第一項に規定する組合をいう。)」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第十五条の四第一項において準用する同法第十五条の二第二項」と読み替えるものとする。

## 第二目 管理

(組合員)

第十六条 再生前マンション又は再建敷地の再生合意者(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、全て組合の組合員とする。  
2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地其有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション再生事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員と

(新設)

## 第三目 管理

(組合員)

第十六条 施行マンションの建替え合意者等(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、すべて組合の組合員とする。  
2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員と

して、組合の組合員となる。

(組合員名簿の作成等)

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2・3 (略)

(組合員の権利義務の移転)

第十九条 再生前マンションについて組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部について組合に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

(理事長の氏名等の届出及び公告)

第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

2・3 (略)

(総会の招集)

第二十八条 (略)

2・3 (略)

4 前項の場合において、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することができるときは、組合員は、同項の規定

して、組合の組合員となる。

(組合員名簿の作成等)

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2・3 (略)

(組合員の権利義務の移転)

第十九条 施行マンションについて組合員の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部について組合に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

(理事長の氏名等の届出及び公告)

第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

2・3 (略)

(総会の招集)

第二十八条 (略)

2・3 (略)

4 前項の場合において、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通

定による書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなす。

## 558 (略)

### (特別の議決)

第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて次の各号に掲げる組合の区分に応じ当該各号に定める割合（以下この条において「持分割合」という。）の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその持分割合の各四分の三以上で決しなければならない。

一 次号に掲げる組合以外の組合 次のイ及びロに掲げる組合の区分に応じ、当該イ及びロに定める割合

イ ロに掲げる組合以外の組合 組合の専有部分が存しないものとして算定した再生前マンションについての区分所有法第十四条に定める割合

ロ 一括建替え合意者のみにより設立された組合 組合の持分が存しないものとして算定した再生前マンションの敷地（二

二 マンションの再建に関する事業を含むマンション再生事業を施行する組合 組合の持分が存しないものとして算定した再生前マンションの敷地又は再建敷地（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の割合

2 権利変換期日以後における前項の規定について、同項中「組合の持分」とあるのは「組合及び参加組合員の持分」と、同項第一号中「再生前マンション」とあるのは「再生後マンション」とする。

省令で定めるものをいう。以下同じ。）により議決権及び選挙権を行使することが定款で定められているときは、組合員は、同項の規定による書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなす。

## 558 (略)

### (特別の議決)

第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合（組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第十四条に定める割合（一括建替え合意者のみにより設立された組合にあつては、組合の持分が存しないものとして算定した施行マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合）をいう。第三項において同じ。）の各四分の三以上で決する。

2 権利変換期日以後における前項の規定について、同項中「組合の」ことあるのは「組合及び参加組合員の」と、「施行マンション」とあるのは「施行再建マンション」とする。

ン」と、同号イ中「組合の専有部分」とあるのは「組合及び参加組合員の専有部分」と、同項第二号中「再生前マンションの敷地又は再建敷地（これら」とあるのは「再生後マンションの敷地（これ」とする。

3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決しなければならない。

4 再生前マンション（組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンションが二以上ある場合にあっては、その全ての再生前マンション）について、次の各号に掲げるいずれかの決議があつた場合における前項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

一 区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた建替え決議

二 区分所有法第六十四条の五第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議

三 区分所有法第七十条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた一括建替え決議

5 再生前マンション又は再建敷地（組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンションが二以上ある場合、組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンションが一以上及び再建敷地が一以上ある場合又は組合が施行するマンション再生事業に係る再建敷地が二以上ある場合にあっては、その全ての再生前マンション又は再建敷地）について、次の各号に掲げるいずれかの決議があつた場合における第三項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とする。

一 被災区分所有法第二条の規定により読み替えて適用される区分所有法第七十五条第一項の規定によりされた再建決議

二 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用さ

3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決する。  
(新設)



ヨンとなるべきマンションの敷地又は当該再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンションの敷地又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同条第二項中「再生前マンションとなるべきマンション若しくは新たに再生前マンションとなるべき土地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンション若しくはその敷地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンション若しくはそれらの敷地」と、「再建敷地となるべき土地」とあるのは「再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同項ただし書中「更新前マンションとなるべきマンション」とあるのは「更新前マンション又は新たに更新前マンションとなるべきマンション」とあるのは「再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同項ただし書中「更新前マンションとなるべきマンション」とあるのは「更新前マンション又は新たに更新前マンションとなるべきマンション」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に從前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の再生前マンション、一以上の再生前マンション及び再建敷地若しくは二以上の再建敷地の数を縮減しようとする場合において、マンション再生事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならぬ。

4 第十五条から第十五条の四までの規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに再生前マンション又は再建敷地を追加した場合について準用する。この場合において、第十五条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者又は敷地共有持分等」とあるのは「新たに追加された再生前マンションの区分所有者又は新たに追加された再建敷地の敷地共有持分等」と、同条第三項中「第十五条

ヨンとなるべき一括建替え決議マンション群が二以上ある場合にあつては、当該二以上の「一括建替え決議マンション群」との「一括建替え合意者」と、「一括建替え決議マンション群」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群」と、同条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション」と、「施行マンション」と、第十二条第一項中「施行マンションとなるべきマンション」とあり、及び「当該マンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、同条第一項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に從前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の再生前マンション、一以上の再生前マンション及び再建敷地若しくは二以上の再建敷地の数を縮減しようとする場合において、マンション再生事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならぬ。

4 第十五条の規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合について準用する。この場合において、同条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者」とあるのは「新たに追加された施行マンションの区分所有者」と、同条第三項中「第十五条第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条第一項」と読み替えるものとする。

第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条规定」と読み替えるものとする。

(経費の賦課徴収)

第三十五条 (略)

2 賦課金の額は、組合員の有する再生前マンション(権利変換期日以後においては、再生後マンション)の専有部分の位置、床面積等又は組合員の有する再建敷地の敷地共有持分等の地積若しくはその割合等を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

(参加組合員の負担金及び分担金)

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション再生事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 (略)

第四目 解散

(解散)

第三十八条 (略)

2・4 (略)

5 前項の規定による認可の申請は、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならぬ。

6・7 (略)

(経費の賦課徴収)

第三十五条 (略)

2 賦課金の額は、組合員の有する施行マンション(権利変換期日以後においては、施行再建マンション)の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

(参加組合員の負担金及び分担金)

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 (略)

第四目 解散

(解散)

第三十八条 (略)

2・4 (略)

5 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならぬ。

6・7 (略)

第四十四条 組合は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション再生組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション再生組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション再生組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション再生組合及び）」とする。

2 (略)

### 第三款 個人施行者

#### (施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション再生事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあっては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあっては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション再生事業について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならぬ。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 更新前マンションとなるべきマンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあっては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあっては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外にマンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならぬ。ただし、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

(新設)

二 その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗すること

ができない者

3 前項の場合において、再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）又は再建敷地となるべき上地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地共有持分等、敷地又は土地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第六項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

（規準又は規約）

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあっては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

一 再生前マンションの名称及びその所在地又は再建敷地の所在地

二 マンション再生事業の範囲

三一九 （略）

（事業計画）

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、再生前マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

（新設）

3 前項の場合において、施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

（規準又は規約）

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあっては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

一 施行マンションの名称及びその所在地

二 マンション建替事業の範囲

三一九 （略）

（事業計画）

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地に再生決議があるときは、事業計画は、当該再生決議の内容に適合したものでなければならない。

(認可の基準等)

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地に再生決議があるときは、当該再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

六 第十二条第一項第四号から第十一号までに該当すること。

2 都道府県知事等(特定行政庁である都道府県知事等を除く。)

は、第十二条第二項各号に掲げる事業に申し第十四条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

(施行の認可の公告等)

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの敷地の区域、事業施行期間その他の国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなけ

2 施行マンションとなるべきマンションに建替え決議等があるときは、事業計画は、当該建替え決議等の内容に適合したものでなければならない。

(認可の基準)

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

(新設)

二 (略)

五 第十二条第三号から第十号までに掲げる基準に適合すること。

(新設)

(施行の認可の公告等)

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他の国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなけ

ればならない。

2・3 (略)

(規準又は規約及び事業計画の変更)

第五十条 (略)

2 第九条第六項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第六項及び第四十八条第一項第二号中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、第四十五条第二項及び第三項中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、第四十五条第二項及び第三項中「再生前マンションとなるべきマンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「再生前マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンション若しくはそれらの敷地」と、「再建敷地となるべき土地」とあるのは「再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同条第二項第一号中「更新前マンションとなるべきマンション」とあるのは「更新前マンション又は新たに更新前マンションとなるべきマンション」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもつて」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもつて」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に關し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の再生前マンション、一以上の再生前マンション及び再建敷地若しくは二以上の再建敷地の数を縮減しようとする場合について準用する。

(施行者の変動)

第五十一条 (略)

2 再生前マンションについて個人施行者の有する区分所有権若し

2・3 (略)

(規準又は規約及び事業計画の変更)

第五十条 (略)

2 第九条第七項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「施行マンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもつて」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもつて」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に關し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンションの数を縮減しようとする場合について準用する。

(施行者の変動)

第五十一条 (略)

2 施行マンションについて、個人施行者の有する区分所有権又は

くは敷地利用権又は再建敷地について個人施行者の有する敷地共同持分等の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一部承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション再生事業において、前二項の規定により施行者が数人となつたときは、そのマンション再生事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション再生事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション再生事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の一般承継以外の事由による承継があつたことにより施行者が一人となつたときは、そのマンション再生事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション再生事業となるものとする。この場合において、当該マンション再生事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション再生事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等の一般承継以外の事由による承継があつたことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となつた者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなつた者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区

敷地利用権の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一部承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション建替事業において、前二項の規定により施行者が数人となつたときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション建替事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があつたことにより施行者が一人となつたときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、当該マンション建替事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション建替事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等の一般承継があつたことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となつた者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなつた者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由

域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならぬ。

## 7・8 (略)

### (施行者の権利義務の移転)

第五十二条 個人施行者について一般承継があつたときは、その施行者がマンション再生事業に関して有する権利義務（その施行者が当該マンション再生事業に関し、行政の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。）は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部についてマンション再生事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

### (マンション再生事業の廃止及び終了)

第五十四条 個人施行者は、マンション再生事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション再生事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション再生事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第六項並びに第四十九条第一項（図書の送付に係る部分を除く。）及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第六項中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンション又は再建敷地」と、第四十九条第一項中

して行わなければならない。

## 7・8 (略)

### (施行者の権利義務の移転)

第五十二条 個人施行者について一般承継があつたときは、その施行者がマンション建替事業に関して有する権利義務（その施行者が当該マンション建替事業に関し、行政の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。）は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部についてマンション建替事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

### (マンション建替事業の廃止及び終了)

第五十四条 個人施行者は、マンション建替事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション建替事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション建替事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第七項並びに第四十九条第一項（図書の送付に係る部分を除く。）及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション」と、第四十九条第一項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しく

「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもつて」とあるのは「マンション再生事業の廃止又は終了をもつて」と読み替えるものとする。

## 第二節 権利変換手続等

### 第一款 権利変換手続

#### 第一目 手続の開始

##### （権利変換手続開始の登記）

第五十五条 施行者は、第十四条第一項の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告（個人施行者が施行するマンション再生事業にあっては、その施行についての認可の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告）があつたときは、遅滞なく、登記所に、次に掲げる権利について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 再生前マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は再建敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）

二 隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）（以下「隣接施行敷地権」という。）

三 再生前マンションの敷地又は再建敷地の所有権（当該再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を除く。）を権利変換計画の対象としようとする場合にあっては、当該所有権（以下「施行底地権」という。）

2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者（組合が施行するマンション再生事業にあつては、組合員に限る。）又は当該登

は事業計画をもつて」とあるのは「マンション建替事業の廃止又は終了をもつて」と読み替えるものとする。

## 第二節 権利変換手続等

### 第一款 権利変換手続

#### 第一目 手続の開始

##### （権利変換手続開始の登記）

第五十五条 施行者は、次に掲げる公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）並びに隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 組合が施行するマンション建替事業にあっては、第十四条第一項の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

二 個人施行者が施行するマンション建替事業にあっては、その施行についての認可の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有する者（組合が施行するマンション建替事業にあつては、組合員に限る。）又は当該登

つては、組合員に限る。）、当該登記に係る隣接施行敷地権を有する者又は当該登記に係る施行底地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならぬ。

### 355 (略)

#### (権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、再牛前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第二項並びに第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記若しくは处分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 第十五条の二第一項（第十五条の四第一項において準用する場合を含む。）（これらの規定を第三十四条第四項において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十四条の二第一項（区分所有法第六十四条の四において準用する場合を含む。）（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第二項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求を受けた者（以下「被請求借家権者」という。）以外の再生前

記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならぬ。

### 355 (略)

#### (権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権又は敷地利用権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記若しくは处分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 施行マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

（略）

5 4 第一項の期間経過後六月以内に次条第五項の規定による公告がされないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第五項の規定による公告がされないときも、同様とする。

6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに再生前マンション又は再建敷地を追加した場合においては、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に次条第五項の規定による公告がされないときは、当該六月の期間経過後」のあるのは、「新たな再生前マンション又は再建敷地の追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があつたときは、その公告があつた日から起算して」とする。

（略）

## 第二目 権利変換計画

（権利変換計画の決定及び認可）

第五十七条（略）

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあつては総会の議決を経るとともに再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者

5 4 第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第二項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第一項後段の規定による認可が行われないときも、同様とする。

6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合においては、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われないときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな施行マンションの追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があつたときは、その公告があつた日から起算して」とする。

（略）

## 第二目 権利変換計画

（権利変換計画の決定及び認可）

第五十七条（略）

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあつては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施

の同意を得、個人施行者にあつては再生前マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である建替前マンションの建替えを行うことができるとき

は、当該建替前マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者

二 区分所有法第八十一条の規定により同条第一項に規定する特定滅失建物であるマンション（以下この号及び第四号において「特定滅失マンション」という。）の所在していた土地におけるマンションの再建を行うことができるときは、当該特定滅失マンションの所在していた土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物（滅失した建物を含む。次号及び第四号において同じ。）の団地建物所有者等（区分所有法第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。次号及び第四号において同じ。）

三 区分所有法第八十二条の規定により同条第一項に規定する特定建物である建替前マンション（以下この号及び次号において「特定マンション」という。）の建替えを行うことができるときは、当該特定マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者等

（新設）

行者にあつては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者

（新設）

五 被請求借家権者又は第十五条の三（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する第十五条の二第一

（新設）

項若しくは区分所有法第六十四条の三（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する区分所有法第六十四条の二第一項の規定による請求を受けた者（次条第三項において「被請求借家権者等」という。）

六 更新前マンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者

七 (略)

3・4 (略)

5 第一項後段の規定による認可を申請したときは、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

(権利変換計画の内容)

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 再生後マンションの配置設計

二 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、当該権利に対応して、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等及びその価額

四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等に対応して与えられこととなる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額

五 隣接施行敷地権を有する者で、当該隣接施行敷地権に対応して再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

(新設)

3・4 (略)

(権利変換計画の内容)

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 施行再建マンションの配置設計

二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられこととなるものの氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額

四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられこととなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額

(新設)

六	前号に掲げる者が有する隣接施行敷地権及びその価額	(新設)
五	第五号に掲げる者に前号に掲げる隣接施行敷地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額	(新設)
八	施行底地権を有する者で、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えることとなるものの氏名又は名称及び住所	(新設)
九	前号に掲げる者が有する施行底地権及びその価額	(新設)
十	第八号に掲げる者に前号に掲げる施行底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額	(新設)
十一	第三号、第六号及び第九号に掲げる権利について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記又は処分の制限の登記(以下「担保権等の登記」と総称する。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利	(新設)
十二	前号に掲げる者が再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利	(新設)
十三	再生前マンションについて賃借権を有する者(被請求借家権者を除く。)(その賃借権を有する者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者)又は再生前マンションについて配偶者居住権を有する者(被請求借家権者を除く。)から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、再生後マンションについて賃借権を与えることとなるものの氏名又は名称及び住所	(新設)
十四	前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる再生後マンションの部分	(新設)
十五	再生前マンションについて配偶者居住権を有する者(被請求借家権者を除く。)(その配偶者居住権を有する者が賃借権を設定している場合を除く。)で、当該配偶者居住権に対応して、施行再建マンションについて配偶者居住権を与えら	(新設)

五	第三号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記又は処分の制限の登記(以下「担保権等の登記」と総称する。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利	(新設)
六	前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利	(新設)
七	施行マンションについて賃借権を有する者(その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者)又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、施行再建マンションについて賃借権を与えることとなるものの氏名又は名称及び住所	(新設)
八	前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる施行再建マンションの部分	(新設)
九	施行マンションについて配偶者居住権を有する者(その者が賃借権を設定している場合を除く。)で、当該配偶者居住権に対応して、施行再建マンションについて配偶者居住権を与えら	(新設)

て、再生後マンションについて配偶者居住権を与えることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間

十六 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる再生後マンションの部分

十七 施行者が再生後マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

十八 再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等並びにその価額

十九 隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げる者の氏名又は名称及び住所、その隣接施行敷地権並びにその価額又は減価額を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えない者

イ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に對応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えない者

ロ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行

行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えない者

二十一 施行底地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該施行底地権を失い、かつ、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えないものの氏名又は名称及び住所、その施行底地権並びにその価額

れることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間

十一 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる施行再建マンションの部分

十二 施行者が施行再建マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

十三 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額

(新設)

(新設)

(新設)

二十一 組合の参加組合員に与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

二十二 第四号、第七号、第十号及び前号に掲げるもののほか、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法

二十三 再生前マンションの敷地又は再建敷地であった上地で再生後マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法

二十四 （略）

二十五 権利変換期日、再生前マンション又は再建敷地の明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期

二十六 （略）

二 再生前マンション若しくはその敷地に関する権利若しくは再建敷地の敷地共有持分等又は隣接施行敷地権に関する争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第十五条第九項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

3 被請求借家権者等がいるときは、第一項第二十五号の権利変換期日は、被請求借家権者等に係る請求があつた日から六月を経過した日以降となるよう定めなければならない。

4 区分所有法第六十三条第六項（区分所有法第六十四条の五第三

十四 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

十五 第四号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法

十六 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法

十七 （略）

十八 権利変換期日、施行マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期

十九 （略）

2 施行マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権に関する争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第十五条第九項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

（新設）

3 区分所有法第六十三条第六項（第十五条第三項（第三十四条第

項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。) (これらの規定を第十五条第三項(第三十四条第四項において準用する場合を含む。)において準用する場合を含む。)の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許された区分所有者がいるときは、第一項第二十五号の再生前マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるよう定めなければならない。

#### (区分所有権及び敷地利用権等)

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者に対しては、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるよう定めなければならない。組合の定款により再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるよう定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権は、次に掲げる事項とそれらの者に与えられる再生後マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないよう定めなければならない。

- 一 再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者が有する再生前マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等
- 二 再建敷地の敷地共有持分等を有する者が有する再建敷地の敷地共有持分等の地積又はその割合等

四項において準用する場合を含む。)において準用する場合を含む。)又は区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十三条第六項(第十五条第三項(第三十四条第四項において準用する場合を含む。)において準用する場合を含む。)の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許された区分所有者がいるときは、第一項第十八号の施行マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるよう定めなければならない。

#### (区分所有権及び敷地利用権等)

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者に対しては、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるよう定めなければならない。組合の定款により施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるよう定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権は、それらの者が有する施行マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等とそれらの者に与えられる施行再建マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないよう定めなければならない。

- (新設)

(新設)

三 隣接施行敷地権を有する者が有する隣接施行敷地権に係る土地の地積等

(新設)

四 施行底地権を有する者が有する施行底地権に係る再生前マンションの敷地又は再建敷地の地積等

3

権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるよう定められるもの以外の再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するよう定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、再生前マンションの区分所有者から当該再生前マンションについて貸借権の設定を受けている者（その者が更に貸借権を設定しているときは、その貸借権の設定を受けている者）又は再生前マンションについて配偶者居住権を有する者から貸借権の設定を受けている者に対するは、第一項の規定によりそれぞれ当該再生前マンションの区分所有者に与えられることとなる再生後マンションの部分について、貸借権が与えられるよう定めなければならない。ただし、再生前マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる再生後マンションの部分について、貸借権が与えられるよう定めなければならない。

5

権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、再生前マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が貸借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該再生前マンションの区分所有者に与えられることとなる再生後マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。ただし、再生前マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、貸借権が与えられるよう定めなければならない。

5

権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が貸借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。ただし、再生前マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。したときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる再生後マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。

3

権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるよう定められるもの以外の施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するよう定めなければならない。

4

権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有者から当該施行マンションについて貸借権の設定を受けている者（その者が更に貸借権を設定しているときは、その貸借権の設定を受けている者）又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から貸借権の設定を受けている者に対するは、第一項の規定によりそれぞれ当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、貸借権が与えられるよう定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、貸借権が与えられるよう定めなければならない。

5

権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が貸借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるよう定めなければならない。

6 前項の場合においては、権利変換計画は、再生前マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者に対し与えられることとなる再生後マンションの部分についての配偶者居住権の存続期間が当該再生前マンションの配偶者居住権の存続期間と同一の期間となるよう定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第六十一条 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権に応じて与えられるものとして定められた再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又はその敷地の所有権（敷地利用権を除く。）の上に存するものとして定めなければならない。

2 (略)

(再生前マンションの区分所有権等の価額の算定基準)

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第六号、第九号又は第十八号から第二十号までの価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額として定める相当の価額とする。

(再生後マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準)

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号、第七号、第十号又は第十七号の概算額は、国土交通省令で定める

6 前項の場合においては、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者に対し与えられることとなる施行再建マンションの部分についての配偶者居住権の存続期間が当該施行マンションの配偶者居住権の存続期間と同一の期間となるよう定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第六十二条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる施行マンションの区分所有権又は敷地利用権に応じて与えられるものとして定められた施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとして定めなければならない。

2 (略)

(施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準)

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第十二号又は第十三号の価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項（同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の規定による三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

(施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準)

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号又は第十一号の概算額は、国土交通省令で定めるところにより、マ

ところにより、マンション再生事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

（権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかつた組合員に対する売渡し請求等）

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があつたときは、組合は、当該議決があつた日から二月以内に、当該議決に賛成しなかつた組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2 区分所有法第六十三条第七項及び第八項（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 組合において、権利変換計画について総会の議決があつたときは、当該議決に賛成しなかつた組合員は、当該議決があつた日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で買い取るべきことを請求することができる。

（認可の基準）

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 （略）

二 再生前マンション又は再建敷地に再生決議があるときは、当

マンション建替事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない。

（権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかつた組合員に対する売渡し請求等）

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があつたときは、組合は、当該議決があつた日から二月以内に、当該議決に賛成しなかつた組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2 区分所有法第六十三条第七項及び第八項（これらの規定を区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」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第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 組合において、権利変換計画について総会の議決があつたときは、当該議決に賛成しなかつた組合員は、当該議決があつた日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

（認可の基準）

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 （略）

二 施行マンションに建替え決議があるときは、当該建替え決

該再生決議の内容に適合していること。

### 三五 (略)

#### (権利変換計画の変更)

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第五項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第二項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 権利の変換

#### (権利変換期日等の通知)

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更（権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、再生前マンション又は再建敷地の所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

#### (敷地に関する権利の変換等)

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、再生前マンションの敷地利用権、再建敷地の敷地共有持分等及び施行底地権は失われ、再生後マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地権は、失われ、又はその上に再生後マンションの敷地利用権が設定される。

該議等の内容に適合していること。

### 三五 (略)

#### (権利変換計画の変更)

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第四項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第二項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 権利の変換

#### (権利変換期日等の通知)

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更（権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

#### (敷地に関する権利の変換等)

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地の所有権又は借地権は、失われ、又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。

権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、  
保留敷地に関しては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該  
各号に定める権利を施行者が取得する。

一 当該保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用  
権又は再建敷地の敷地共有持分等が所有権である場合 当該保  
留敷地の所有権

二 当該保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用  
権又は再建敷地の敷地共有持分等が借地権である場合 次のイ  
及びロに掲げる場合の区分に応じ、当該イ及びロに定める権利  
イ 再生前マンションの敷地又は再建敷地の所有権（当該再生  
前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を  
除く。）を権利変換計画の対象としている場合 当該保  
留敷地の所有権

ロ イに掲げる場合以外の場合 当該保留敷地の借地権

再生前マンションの敷地又は再建敷地及び隣接施行敷地に關す  
る権利で前三項及び第七十三条の規定により権利が変換されるこ  
とのないものは、権利変換期日以後においても、なお従前の土地  
に存する。この場合において、これら  
の権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷  
地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地  
権が担保権等の登記に係る権利の目的となつたときは、権利  
変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権  
利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないもの  
とする。

（再生前マンションに関する権利の変換）

第七十一条 権利変換期日において、再生前マンションは、施行者  
に帰属し、再生前マンションを目的とする区分所有権以外の権利  
は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、  
保留敷地に関しては、当該保留敷地についての従前の施行マントンの  
敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権で  
あるときはその借地権を、施行者が取得する。

（新設）

（新設）

施行マンションの敷地及び隣接施行敷地に關する権利で前三項  
及び第七十三条の規定により権利が変換されることのないものは  
、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この  
場合において、これらの権利のうち地  
役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷地利用権が担保  
権等の登記に係る権利の目的となつていたときは、権利変換期日  
以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該  
担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

（施行マンションに関する権利の変換）

第七十一条 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に  
帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、  
この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

再生後マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事又は更新工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに再生後マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

被請求借家権者以外の再生前マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事又は更新工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、再生後マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において再生後マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた再生後マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで（これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた再生後マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画中その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若

施行再建マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

施行マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで（これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画中その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について

しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又はその敷地の所有権（敷地利用権を除く。）の上に存するものとする。

#### （権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

#### （補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に応じる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息をしたものと支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

一 再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。

#### （権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

#### （補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に応じる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息をしたものと支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

一 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

二 隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げるもの

イ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

ロ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

三 施行底地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該施行底地権を失い、かつ、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えないもの

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款（第八十一条第四項第四号を除く。）において同じ。）の支払に代えてこれを供託することができる。

一（四）（略）

2・3 （略）

4 前三項の規定による供託は、再生前マンション又は再建敷地の所在地の供託所にしなければならない。

（略）

第四目 再生前マンション等の明渡し

（占有の継続）

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき再生前マンションを占有していた者及びその

二 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるもの

（新設）

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款において同じ。）の支払に代えてこれを供託することができる。

一（四）（略）

2・3 （略）

4 前三項の規定による供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならない。

（略）

第四目 施行マンション等の明渡し

（占有の継続）

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき施行マンションを占有していた者及びその

の承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を設定された者及びその承継人についても、同様とする。

(再生前マンション等の明渡し)

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション再生事業に係る工事のため必要があるときは、再生前マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。

2 (略)

3 第五十九条第四項の規定は、同項の相当の期限を許与された区分所有者に対する第一項の規定による明渡しの期限について準用する。

4 第一項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

一 第七十五条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払又は第七十六条の規定による供託がない場合

二 第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第七十条第九項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求を受けた者について当該請求を行つた者による代金の支払又は提供がない場合

三 第六十四条第三項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による請求を行つた者について当該請求を受けた者

承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を設定された者及びその承継人についても、同様とする。

(施行マンション等の明渡し)

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。

2 (略)

3 第五十九条第三項の規定は、同項の相当の期限を許与された区分所有者に対する第一項の規定による明渡しの期限について準用する。

4 第一項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、第七十五条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは第七十六条の規定による供託がないとき、第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第九項において準用する場合を含む。）の規定による請求を受けた者による代金の支払若しくは提供がないとき、又は第六十四条第三項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による請求を行つた者について当該請求を受けた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

による代金の支払又は提供がない場合

四 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者につ

いて当該規定による提供がない場合

イ 第十五条の二第三項又は第十五条の四第二項（これらの規定を第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

ロ 区分所有法第六十四条の二第三項（区分所有法第六十四条の四において準用する場合を含む。）（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条において準用する場合を含む。）

## 第五目 工事完了等に伴う措置

### （建築工事等の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、再生後マンションの建築工事又は更新工事（マンションの更新をするための工事をいう。次条第一項において同じ。）が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により再生後マンションに關し権利を取得する者に通知しなければならない。

### （再生後マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、遅滞なく、再生後マンション及び再生後マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 再生後マンションに関する権利については、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

### （借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利交換計画において再生後マンションの区分所有権

## 第五目 工事完了等に伴う措置

### （建築工事の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により施行再建マンションに關し権利を得する者に通知しなければならない。

### （施行再建マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 施行再建マンションに関する権利については、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

### （借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利交換計画において施行再建マンションの区分所有

が与えられるように定められた者と当該再生後マンションについて第六十条第四項本文の規定により貸借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

## 257 (略)

### (再生後マンションの区分所有権等の価額等の確定)

第八十四条 施行者は、マンション再生事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその貸借権を取得した者（施行者の所有する再生後マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により貸借権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が貸貸する再生後マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

### (清算)

第八十五条 前条の規定により確定した再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権の価額（第七十条第二項の規定により敷地利用権が設定された隣接施行敷地権にあっては、その減価額）とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

権が与えられるように定められた者と当該施行再建マンションについて第六十条第四項本文の規定により貸借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

## 257 (略)

### (施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定)

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその貸借権を取得した者（施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により貸借権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が貸貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

### (清算)

第八十五条 前条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地の権又は施行底地権が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利者らの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定五項の規定は、この場合について準用する。

2 (略)

(先取特権)

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる再生後マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

3 2 (略)

第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従つてした登記は、民法第三百三十八条第一項前段の規定に従つてした登記とみなす。

(施行者が取得した権利の処分)

第八十九条 マンション再生事業により施行者が取得した再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有していた者、第七十条第二項の規定により敷地利用権が設定された隣接施行敷地権を有する者若しくは隣接施行敷地権を有していた者、施行底地権を有していた者又は再生前マンションについて借家権を有していた者(被請求借家権者を除く。)の居住又は業務の用に供するため特に必要がある

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

2 (略)

(先取特権)

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる施行再建マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

3 2 (略)

第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従つてした登記は、民法(明治二十九年法律第八十九号)第三百三十八条第一項前段の規定に従つてした登記とみなす。

(施行者が取得した権利の処分)

第八十九条 マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

る場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

### 第一款 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従つて、再生前マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。  
2 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、再生前マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### 第三款 雜則

#### (処分、手続等の効力)

第九十一条 再生前マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）若しくは再建敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再生後マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規準若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなす。新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対しても手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してもしたものとみなす。

#### (代位による分筆又は合筆の登記の申請)

第九十二条 施行者は、マンション再生事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる。

### 第一款 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従つて、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。  
2 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### 第三款 雜則

#### (処分、手続等の効力)

第九十一条 施行マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は施行再建マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規準若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなす。新たにこれらの者となつた者に対しても手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してもしたものとみなす。

#### (代位による分筆又は合筆の登記の申請)

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる。

(不動産登記法の特例)

第九十三条 再生前マンション及びその敷地又は再建敷地並びに再生後マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の特例を定めることができる。

(施行者による管理規約の設定)

第九十四条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、再生後マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション再生事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2 (略)

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、再生後マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあっては、マンション再生事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション再生事業に関する簿書（組合にあっては、組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第九十六条 施行者は、マンション再生事業の施行に関し書類を送

(不動産登記法の特例)

第九十五条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

第九十六条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2 (略)

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあっては、マンション建替事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書（組合にあっては、組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第九十六条 施行者は、マンション建替事業の施行に関し書類を送

付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

## 2 (略)

### 第三節 マンション再生事業の監督等

#### (報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に對し、その施行するマンション再生事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション再生事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション再生事業の施行の促進を図るために必要な措置を命ずることができる。

3 都道府県知事又は市町村長は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の四第一項に規定するマンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）に必要な協力を要請することができる。

#### (組合に対する監督)

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション再生事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又

付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

## 2 (略)

### 第三節 マンション建替事業の監督等

#### (報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に對し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律（次章を除く。以下この節において同じ。）の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施行を図るために必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション建替事業の施行の促進を図るために必要な措置を命ずることができる。

#### (新設)

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又

は会計の状況を検査することができる。

257 (略)

(個人施行者に対する監督)

**第九十九条** 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション再生事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利交換計画に違反すると認めるときその他の監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるとときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利交換期日前に限り、その施行者に対するマンション再生事業の施行についての認可を取り消すことができる。

3 (略)

4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション再生事業の廃止をもつて第三者に対抗することができる。

(資金の融通等)

**第一百条** 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション再生事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

**第一百一条** 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となる者、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション再生事業の施行の準備又は施行のため

は会計の状況を検査することができる。

257 (略)

(個人施行者に対する監督)

**第九十九条** 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利交換計画に違反すると認めるときその他の監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるとときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利交換期日前に限り、その施行者に対するマンション建替事業の施行についての認可を取り消すことができる。

3 (略)

4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション建替事業の廃止をもつて第三者に対抗することができる。

(資金の融通等)

**第一百条** 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション建替事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

**第一百一条** 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となる者、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のため

に、それぞれマンション再生事業に専門的知識を有する職員の技術的援助を求める事ができる。

2

(略)

(削る)

(削る)

第一百二条及び第一百三条

削除

2

(略)

第三章 除却する必要の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)

第一百二条 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。第一百五条の二において同じ。）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号）第二条第三十五号に規定する特定行政（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。

特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

- 一 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られるとき。
- 二 当該申請に係るマンションが火災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られるとき。
- 三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類

する建物の部分（第一百八条第六項第二号ハ(1)において「外壁等」という。）が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準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られるとき。

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）

1 | 第百四条 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らすらとができる。

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つたときは、その旨を公表することができる。

(削る)

(削る)

(容積率の特例)

第百五条 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。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）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ことができる。

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一項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(削る)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第一百五条の二 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十二条第一項に規定する業務のほか、第一百二条第一項の認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

第二節 マンション敷地売却決議等

(削る)

**(区分所有者集会の特例)**  
第一百六条 第百二条第一項の認定（同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）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。

(削る)

**(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 特定要除却認定を受けた場合において、特定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、当該特定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。

- 1 買受人（第一百二十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、組合から特定要除却認定マンションを買い受けける者）となるべき者の氏名又は名称
- 2 売却による代金の見込額
- 3 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ぬ。

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定めなければならない。

5| 第一項に規定する決議事項を會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| 先却を必要とする理由

二| 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ| 特定要除却認定マンションが第一百二条第二項第一号に該当する場合

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第二条第二項に規定する耐震改修(2)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

ロ| 耐震改修に要する費用の概算額

(1) 特定要除却認定マンションが第一百二条第二項第二号に該当する場合

(2) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

ハ| 特定要除却認定マンションが第一百二条第二項第三号に該当する場合

(1) (1)の改修に要する費用の概算額

(2) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

2) (1)の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つ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、同条第四項から第六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七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第一百八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二十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(円滑化法第一百二十条第一項の規定により組合(円滑化法第一百十六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、円滑化法第一百四十九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

(削る)

(削る)

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、同条第八項中「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「マンション敷地充却を」と読み替えるものとする。

### 第三節 買受人

#### (買受計画の認定)

第一百九条 マンション敷地充却決議が予定されている特定要除却認定マンションについて、マンション敷地充却決議があつた場合にこれを買い受けようとする者は、当該特定要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地充却決議がされた特定要除却認定マンション（以下「決議特定要除却認定マンション」という。）の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等（決議特定要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。）に関する計画（以下「買受計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2) 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。  
一 決議特定要除却認定マンションを買い受けた日から決議特定要除却認定マンションの管理に関する事項  
二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却の予定期定期定要除却認定マンションを除却するまでの間ににおける当該決議  
三 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画  
四 代替建築物の提供等に関する計画（次条第三号において「代替建築物提供等計画」という。）

五 決議特定要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項

六 その他国土交通省令で定める事項

(削る)

(買受計画の認定基準)

第一百十条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 決議特定要除却認定マンションを買い受けた日から決議特定要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議特定要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。

二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議特定要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。

三 代替建築物提供等計画が当該決議特定要除却認定マンションの区分所有者又は借家権者の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

(買受計画の変更)

第一百十一条 第百九条第一項の認定を受けた者（以下「認定買受人」という。）は、買受計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならぬ。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(マンション敷地売却決議の届出)

第一百十二条 認定買受人は、マンション敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならぬ。

(削る)

い。

(除却等の実施)

(削る)

第一百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画（第百十一条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。）に従い、決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第一百四条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従つて決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対し、当該認定買受計画に従つてこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することができ

る。

第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務

第一百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、決議特定要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(削る)

(削る)

(削る)

## 第五節 敷地分割決議等

(削る)

(削る)

(削る)

**(団地建物所有者集会の特例)**  
第一百十五条の二 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地（当該特定要除却認定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）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会（区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に関するものをいう。以下同じ。）を開くことができる。

**(団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例)**

第一百十五条の三 区分所有法第六十六条において準用する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。

**(敷地分割決議)**

第一百十五条の四 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができる。

2 前項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用

する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。

3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならぬ。

一 除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

二 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

三 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

四 敷地分割に要する費用の概算額

五 前号に規定する費用の分担に関する事項

六 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

4 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物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団地建物所有者集会を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する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、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しぬければならない。

6 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において準用する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 特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方

三 マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

7 第五項の団地建物所有者集会を招集した者は、当該団地建物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特定団地建物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中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第一百五条の二に規定する特定団地建物所有者をいう。以下同じ。）」と、同項ただし書中「伸縮する」とあるのは「伸長する」と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

9 敷地分割決議をした団地建物所有者集会の議事録には、その決議についての各特定団地建物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 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

(除却等計画の認定)

第一百四条 第百十三条第二項第一号に規定する売却決議マンション又は同項第三号に規定する売却決議マンション群（以下この節において「売却決議マンション等」と総称する。）を買い受けようとする者は、当該売却決議マンション等ごとに、国土交通省令で定めるところにより、当該売却決議マンション等の除却等に関する計画（以下「除却等計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

- 2 除却等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。  
一 売却決議マンション等を買い受けた日から売却決議マンション等の除却等をする日までの間における当該売却決議マンション等の管理に関する事項  
二 売却決議マンション等の除却等の予定時期  
三 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画  
四 売却決議マンション等の除却等をした後の土地の利用に関する事項

五 その他国土交通省令で定める事項

(除却等計画の認定基準)

第一百五条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

- 一 売却決議マンション等を買い受けた日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、当該売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実であること。  
二 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が当該除却等を遂行するため適切なものであり、当該売却決議マンション等の除却等がされることが確実であること。

(新設)

(新設)

(除却等計画の変更)

第一百六条 第百四条第一項の認定を受けた者（以下「認定買受人」という。）は、除却等計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(除却等の実施)

第一百七条 認定買受人は、第百四条第一項の認定を受けた除却等計画（前条第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下「認定除却等計画」という。）に従い、売却決議マンション等の除却等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第一百八条 都道府県知事等は、認定買受人に對し、認定除却等計画に係る売却決議マンション等の除却等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定除却等計画に従つて売却決議マンション等の除却等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定除却等計画に従つてこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。

(新設)

(新設)

第一節 マンション等売却組合

第一款 通則

(マンション等売却事業の実施)

(マンション敷地売却事業の実施)

第一百九条 マンション等売却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション等売却事業を実施することができる。

第一百十条 （略）

第一百十七条 （略）

（定款）  
第一百十一条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。  
一 （略）  
二 売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地

三（十） （略）

（定款）  
第一百十八条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。  
一 （略）  
二 売却マンションの名称及びその所在地

三（十） （略）

（名称の使用制限）

第一百十二条 組合は、その名称中にマンション等売却組合という文字を用いなければならない。  
2 組合でない者は、その名称中にマンション等売却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

（設立の認可）

第一百十三条 次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は、売却決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。第五項において同じ。）ごとに、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。  
一 区分所有法第六十四条の六第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の六第一項に

（設立の認可）  
第一百二十条 第百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十四条の規定によりマンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計

（定款）  
第一百十六条 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。）は、マンション敷地売却事業を実施することができる。

規定する建物敷地売却決議（以下単に「建物敷地売却決議」という。）の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建物敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものとみなされた者）の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。）

二 区分所有法第六十四条の七第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の七第一項に規定する建物取壟し敷地売却決議（以下単に「建物取壟し敷地売却決議」という。）の内容によりマンション除却敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建物取壟し敷地売却決議の内容により当該マンション除却敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。）

三 区分所有法第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十四条の規定により団地内建物敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該団地内建物敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。）

四 区分所有法第七十六条第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第七十六条第一項に規定する敷地売却決議（以下単に「敷地売却決議」という。）の内容により敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であつてその後に当該敷地売却決議の内容により当該敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。）

五 区分所有法第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括敷地売却決議の内容により敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であつてその後に当該一括敷地売却決議の内容により

当該敷地売却を行う旨の同意をしたものと含む。)

前項の規定による認可を申請しようとする売却合意者は、次の各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第百七条までの規定により、集会を開き、当該集会において、売却合意者の過半数の者であつて当該各号に定めるものが出席し、出席した売却合意者及びその議決権（第一号又は第二号に掲げるマンションに係る売却合意者にあつては、その議決権及び敷地利用権の持分の価格）の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

一 建物敷地売却決議に係るマンション（以下「売却決議マンション」という。）区分所有法第三十八条の議決権及び敷地利用権の持分の価格の過半数を有する者

二 建物取壟し敷地売却決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権及び敷地利用権の持分の価格の過半数を有する者

三 団地内建物敷地売却決議に係る団地内の二以上のマンション（以下「売却決議マンション群」という。）区分所有法第七十一条第三項において準用する区分所有法第六十九条第一項の議決権の過半数を有する者

四 敷地売却決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

五 一括敷地売却決議に係る団地内の二以上の滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地 区分所有法第八十五条第二項の議決権の過半数を有する者

次条の各号に掲げる者は、当該各号に定める場合には、前項の規定による集会の決議をすることができない。

一 売却決議マンション群に係る売却合意者 前項の集会において、売却決議マンション群を構成するいずれか一以上のマンションにつき、その区分所有権を有する売却合意者の三分の一を

前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

（新設）

超える者又は区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

二 前項第五号に掲げる土地に係る売却合意者 同項の集会において、当該二以上の滅失したマンションを構成するいずれか一以上のマンションにつき、区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

4| 前三項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の売却合意者とみなす。

5| 二以上の売却決議マンション等に係る売却合意者は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、同項中「次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は、」とあるのは「二以上の」と、「うとに」とあるのは「に係る次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は」とする。

（集会の招集）

第一百四十四条 売却合意者の五分の一以上の者であつて議決権（前条第二項各号に規定する議決権をいう。第一百十六条において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。

2| 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を売却合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を売却合意者に通知して、集会を招集することができる。

（招集手続の省略）

第一百五十五条 集会は、売却合意者全員の同意があるときは、招集の

3| 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

（新設）

前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第一百六条 集会に出席しない売却合意者は、書面又は代理人をも

つて、議決権を行使することができる。

2 集会に出席しない売却合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第一百十三条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 代理人は、同時に五人以上の売却合意者を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならない。

6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第一百七条 第百十三条第二項の規定による集会の決議は、売却合意者の特定承継人及び集会の決議後に売却合意者となつた者に対しても、その効力を生ずる。

(認可の基準等)

第一百八条 都道府県知事等は、第一百十三条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

(新設)

第一百二十二条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

(認可の基準)

		一 (略)
		二 (新設)
	一 (略)	二 (略)
四	マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあつては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。	三 (略)
五	当該マンション等売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。	四 (新設)
六	マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）が第百六十三条の五十六第二項各号のいずれにも該当しないと認められること。	三 (新設)
七	(略)	四 (新設)
2	都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、次の各号に掲げる事業を行う組合の設立についての第百十三条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が当該各号に定める規定に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。	三 (新設)
一	次に掲げる事業 前項第二号	四 (略)
イ	区分所有法第六十四条の六第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の六第一項の規定によりされた建物敷地売却決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション敷地売却事業	五 (略)
ロ	区分所有法第六十四条の七第三項において読み替えて準用	六 (略)

する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の七第一項の規定によりされた建物取壊し敷地売却決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却敷地売却事業ハ区分所有法第七十一条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた団地内建物敷地売却決議に係る団地内の二以上のマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション敷地売却事業二一売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）に係るマンション敷地売却事業 前項第六号

（組合の成立）  
第一百十九条 組合は、第一百十三条第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第一百二十条 都道府県知事等は、第一百十三条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 (略)

（区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等）

第一百二十一条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項、第七十六条第三項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十四条の

（組合の成立）  
第一百二十二条 組合は、第一百二十条第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第一百二十三条 都道府県知事等は、第一百二十条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 (略)

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）

第一百二十四条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が第一百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、第一百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項に規定するマンション敷地売却に参加しない旨を回答し

六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項又は区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項前段に規定する売却又は取廻しに参加しない旨を回答した区分所有者又は敷地共有持分等を有する者（それらの承継人を含み、その後に売却合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

建物敷地売却決議、建物取廻し敷地売却決議又は団地内建物敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に売却合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、売却決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定は第一項の規定による請求（次に掲げる決議に係るもの）を除く。）があつた場合について、区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項、第七十六条第三項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第七項及び第八項の規定は第一項の規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百二十一項第一項」と読み替えるものとする。

一 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用さ

た区分所有者（その承継人を含み、その後にマンション敷地売却合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。マンション敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後にマンション敷地売却合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、マンション敷地売却決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項から第八項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第六項中「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に」と、「建替え決議」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（以下単に「マンション敷地売却決議」という。）」と、同条第七項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取廻しの工事に着手しない」とあるのは「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。以下同じ。）及びその敷地（売却マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第二十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）の円滑化法第百十六条に規定す

れる区分所有法第六十四条の六第一項の規定によりされた建物

二 敷地売却決議  
被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の七第一項の規定によりされた建物取壊し敷地売却決議

(賃貸借の終了請求)

第一百二十二条 組合(敷地売却のみを行う組合を除く。)は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

3 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者(当該専有部分の区分所有者を除く。)」とあるのは「組合(マンションの再生等の円滑化に関する法律第百九条に規定する組合をいう。)」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第一百二十二条第二項」と読み替えるものとする。

(使用貸借の終了請求)

第一百二十三条 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合(民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。)について準用する。

(配偶者居住権の消滅請求)

第一百二十四条 第百二十二条第一項及び第二項の規定は、専有部分

る組合への帰属(以下単に「組合への帰属」という。)がない」と、「第五項」とあるのは「円滑化法第一百二十四条第一項」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「組合への帰属がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替えるものとする。

(新設)

(新設)

に配偶者居住権が設定されている場合（民法第千三十五条第一項）に規定する場合を除く。）について準用する。

2 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第一百二十二条第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第一百九条に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第一百二十四条第一項において準用する同法第一百二十二条第二項」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

#### （組合員）

第一百二十五条 売却等マンション又は売却敷地の売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第一百三十三条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第一百二十条第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「売却等マンション」と、「再建敷地」とあるのは「売却敷地」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

#### （組合員）

第一百二十五条 売却マンションのマンション敷地売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第一百三十三条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第一百二十条第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と読み替えるものとする。

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第一百二十九条 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第一百三十三条第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第一百三十三条」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第一百三十条 第百二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて敷地利用権の持分又は敷地共有分等の価格の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその敷地利用権の持分又は敷地共有分等の価格の各四分の三以上で決しなければならない。

(定款又は資金計画の変更)

第一百三十四条 (略)

2 第百十三条第二項から第四項まで及び第一百四条から第一百十七条までの規定は組合が定款及び資金計画を変更して新たに売却等マンション又は売却敷地に追加しようとするマンション又は土地がある場合について、第二十八条及び第二十九条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第二百二十三条第二項中「前項の規定による認可を申請しようとする」とあるのは「組合が第二百三十四条第一項の規定による認可の申請をしようとするときは、新たに売却等マンション又は売却敷地となるべき次の各号に掲げるマンション又は土地に係る」と、「次の」とあるのは「当該」と、第二百二十九条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第二百三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第一百二十九条 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第一百二十九条第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第一百三十三条」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第一百三十条 第百二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各四分の三以上で決する。

(定款又は資金計画の変更)

第一百三十四条 (略)

2 第百二十二条及び第二百二十三条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第二百三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

であった者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは資金計画を変更しようとする場合又は定款及び資金計画の対象とされた二以上の売却等マンション、一以上の売却等マンション及び売却敷地若しくは二以上の売却敷地の数を縮減しようとする場合において、マンション等売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならぬ。

4 第百二十一條から第百二十四条までの規定は、組合が定款及び資金計画を変更して新たに売却等マンション又は売却敷地を追加した場合について準用する。この場合において、第百二十一條第一項中「前条第一項」とあるのは「第百三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者又は敷地共有持分等」とあるのは「新たに追加された売却等マンションの区分所有者又は新たに追加された売却敷地の敷地共有持分等」と、同条第三項中「第百二十一條第一項」とあるのは「第百三十四条第四項において準用する同法第百二十一條第一項」と読み替えるものとする。

(新設)

（経費の賦課徴収）  
第一百三十五条（略）  
2 賦課金の額は、分配金（マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却によつて各区分所有者又は各敷地共有持分等を有する者が取得することができる金額をいう。以下同じ。）の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。  
3・4（略）

（経費の賦課徴収）  
第一百三十五条（略）

2 賦課金の額は、分配金の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

第五款 税法上の特例

第一百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみ

第一百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみ

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション敷地売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

第五款 税法上の特例

なす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等〔〕」とあるのは「公益法人等〔マンション等売却組合及び〕」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人〔マンション等売却組合を含む。〕」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション等売却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等〔〕」とあるのは「公益法人等〔マンション等売却組合及び〕」とする。

## 2 (略)

### 第三節 分配金取得手続等

#### 第一款 分配金取得手続

##### 第一目 分配金取得手続開始の登記

第一百四十条 組合は、第一百二十条第一項の公告又は第一百三十四条第二項において準用する第一百二十条第一項の公告（新たな売却等マンション又は売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可に係るものに限る。次条第一項において同じ。）があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

## 3 (5) (略)

なす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等〔〕」とあるのは「公益法人等〔マンション敷地売却組合及び〕」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人〔マンション敷地売却組合を含む。〕」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション敷地売却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等〔〕」とあるのは「公益法人等〔マンション敷地売却組合及び〕」とする。

## 2 (略)

### 第二節 分配金取得手続等

#### 第一款 分配金取得手続

##### 第一目 分配金取得手続開始の登記

第一百四十条 組合は、第一百二十三条第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

## 3 (5) (略)

## 第二目 分配金取得計画

## 第二目 分配金取得計画

### (分配金取得計画の決定及び認可)

第一百四十二条 組合は、第百二十条第一項の公告又は第百三十四条第二項において準用する第百二十条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が賃借権であるときは、売却等マンションの敷地又は売却敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもつて組合に対抗することができない者については、この限りでない。

### (分配金取得計画の内容)

第一百四十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

#### 一 (略)

二 組合員が売却等マンションについて有する区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地について有する敷地共有持分等

#### 三 (略)

四 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）又は売却敷地に関する権利（組合員の有する敷地共有持分等を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について有する権利並びにその価額の価額

### (分配金取得計画の決定及び認可)

第一百四十二条 組合は、第百二十三条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却マンションの敷地利用権が賃借権であるときは、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもつて組合に対抗することができない者については、この限りでない。

### (分配金取得計画の内容)

第一百四十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

#### 一 (略)

二 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権

#### 三 (略)

四 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額

五 第百五十五条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六〇八（略）

2 売却等マンションに關する権利若しくはその敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等に關して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第百二十二条第一項（第百三十四条第四項において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）

第一百四十三条 前条第一項第三号の価額は、マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却に係る分配金にあつては区分所有法第六十四条の六第二項第三号若しくは第七十一条第四項第三号又は第六十四条の七第二項第五号の算定方法により算定した価額と、敷地売却に係る分配金にあつては敷地売却による代金に各組合員の有する敷地共有持分等の価格の割合を乗じて得た価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第百二十条第一項の公告の日（新たに売却等マンション又は売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可があつたときは、第百三十四条第二項において準用する第百二十条第一項の公告の日。第百五十三条において同じ。）における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

五 第百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六〇八（略）

2 売却マンションに關する権利又はその敷地利用権に關して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第五項又は第百二十四条第一項の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）

第一百四十三条 前条第一項第三号の価額は、第百八条第二項第二号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第百二十三条第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

める相当の価額とする。

3 前条第一項第五号の額は、第百五十五条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

(認可の基準)

第一百四十四条 都道府県知事等は、第一百四十二条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 売却決議の内容に適合していること。

三 売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等について先取特権等を有する者の権利を不當に害するものでないこと。

四 認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションにあつては、当該認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。

五 (略)

第二目 分配金の取得等

(権利消滅期日等の通知)

第一百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日)に係るものに限る。以下この条において同じ。の認可を受けたとき、又は第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却等マンション又は売却敷地の所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

3 前条第一項第五号の額は、第百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

(認可の基準)

第一百四十四条 都道府県知事等は、第一百四十二条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 マンション敷地売却決議の内容に適合していること。

三 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権について先取特権等を有する者の権利を不當に害するものでないこと。

(新設)

四 (略)

第三目 分配金の取得等

(権利消滅期日等の通知)

第一百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日)に係るものに限る。以下この条において同じ。の認可を受けたとき、又は第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却等マンション又は売却敷地の所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第一百四十九条 権利消滅期日において、売却等マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却等マンションを目的とする所有権以外

並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等は、組合に帰属し、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

(権利売却の登記)

第一百五十三条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第一百五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。施行者は」とあるのは「第一百九条に規定する組合(以下単に「組合」という。)は

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第一百四十九条 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

(権利売却の登記)

第一百五十三条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関する場合は、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができるない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第一百五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権又は敷地利用権について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第一百六条に規定する組合(以下単に「組合」という。)は

組合」という。」は「と、同項第三号及び第四号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつている場合において、」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「再牛前マンション又は再建敷地」とあるのは「売却等マンション又は売却敷地」と、同条第五項中「取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十二条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### （補償金）

第一百五十三条 組合は、売却等マンション若しくはその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）又は売却敷地に関する権利（組合員の有する敷地共有持分等を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第一百四十二条第一項第四号の価額（売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者にあっては、当該価額と同項第五号の額の合計額）に第一百二十二条第一項の公告の日から第一百四十七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告（以下「分配金取得計画公告」という。）の日までの期間に応する修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間に応する修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画で定めることによる利息を付したもの支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める

と、同項第三号及び第四号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつている場合において、」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「再牛前マンション」とあるのは「売却マンション」と、同条第五項中「取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十二条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### （補償金）

第一百五十三条 組合は、売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第一百四十二条第一項第四号の価額（売却マンション又はその敷地を占有している者にあっては、当該価額と同項第五号の額の合計額）に第一百二十三条第一項の公告の日から第一百四十七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告（以下「分配金取得計画公告」という。）の日までの期間に応する修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間に応する修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画で定めることによる利息を付したもの支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

方法によって算定するものとする。

(補償金の供託等についての規定の準用)

第一百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款（次条第五号を除く。）において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第一百九条に規定する組合（以下単に「組合」という。）」は「と、同項第三号並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第一百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第一百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第一項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

第四目 売却等マンション等の明渡し

第一百五十五条 売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者（売却等マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）は、権利消滅期日（区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第六項（これらの規定を第二十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならない。ただし、分配金取得計画公告の日（翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金の支払を受けるべき者について第一百五十二条の規定による支払若しくは

(補償金の供託等についての規定の準用)

第一百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第一百六十二条に規定する組合（以下単に「組合」という。）」は「と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第一百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第一項及び第五項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

第四目 売却マンション等の明渡し

第一百五十五条 売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日（第一百八条第十項及び第二百二十四条第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならない。ただし、分配金取得計画公告の日（翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金の支払を受けるべき者について第一百五十二条の規定による支払若しくは

等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を明け渡さなければならぬ。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。  
一 分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していらない場合

二 分配金の支払を受けるべき者について第百五十一条の規定による支払又は第百五十二条において準用する第七十六条の規定による支払又は第百五十二条において準用する第七十六条の規定による支払がない場合

三 第百五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払又は前条において準用する第七十六条の規定による支払がない場合

四 第百二十二条第一項（第百三十四条第四項において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求を受けた者について当該請求を行つた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

五 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合

イ 第百二十二条第三項又は第百二十四条第二項において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

ロ 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する次に掲げる規定  
(1) 区分所有法第六十四条の二第三項  
(2) 区分所有法第六十四条の四において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合  
等の責務

（新設）

第一百五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき、第百五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは前条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき又は第百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは第百二十四条第一項の規定による請求を受けた者について当該請求を行つた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

第一百五十五条の二 組合は、基本方針に従つて、売却等マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に努めなければならない。

(新設)

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、売却等マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### 第三款 雜則

#### 第一款 雜則

##### (処分、手続等の効力)

第一百五十六条 売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他行為は、新たに他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの人となつた者に対してしたものとみなす。

##### (不動産登記法の特例)

第一百五十七条 売却等マンション及びその敷地並びに売却敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

##### (関係簿書の備付け)

第一百五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション等売却事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

##### (書類の送付に代わる公告)

第一百五十九条 組合は、マンション等売却事業の実施に関し書類を

##### (処分、手続等の効力)

第一百五十六条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

##### (不動産登記法の特例)

第一百五十七条 売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

##### (関係簿書の備付け)

第一百五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション等売却事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

##### (書類の送付に代わる公告)

第一百五十九条 組合は、マンション敷地売却事業の実施に関し書類を

送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。

2 (略)

第四節 マンション等売却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第一百六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション等売却事業に關し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション等売却事業の円滑な実施を図るために必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション等売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

(組合に対する監督)

第一百六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション等売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 (7) (略)

(資金の融通等)

を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。

2 (略)

第三節 マンション敷地売却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第一百六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション敷地売却事業に關し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション敷地売却事業の円滑な実施を図るために必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション敷地売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(新設)

(組合に対する監督)

第一百六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション敷地売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 (7) (略)

(資金の融通等)

第一百六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション等売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百六十三条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション等売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション等売却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

2 (略)

第四章 マンション除却事業

第一節 マンション除却組合

第一款 通則

(マンション除却事業の実施)

第一百六十三条の二 マンション除却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション除却事業を実施することができる。

(法人格)

第一百六十三条の三 組合は、法人とする。

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

2 (略)

第一百六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション敷地売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百六十三条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション敷地売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション敷地売却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

組合の名称	除却マンションの名称及びその所在地
事務所の所在地	事業に要する経費の分担に関する事項
役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に 関する事項	組合の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に 関する事項
総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
事業年度	事業年度
公告の方針	公告の方針
その他国土交通省令で定める事項	その他国土交通省令で定める事項

(設立の認可)

第一百六十三条の六 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の八第一項に規定する取壟し決議（以下単に「取壟し決議」という。）の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該取壟し決議の内容により当該マンションの除却を行う旨の同意をしたものと含む。以下「取壟し合意者」という。）は五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めることにより、都道府県知事等の認可を受け

(新設)

(新設)

(新設)

て組合を設立することができる。

- 2| 前項の規定による認可を申請しようとする取壟し合意者は、次  
条から第百六十三条の十までの規定により、集会を開き、当該集  
会において、取壟し合意者の過半数の者であつて区分所有法第三  
十八条の議決権の過半数を有するものが出席し、出席した取壟し  
合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立す  
る旨の決議をしなければならない。
- 3| 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共  
有に属するときは、その数人を一人の取壟し合意者とみなす。

(集会の招集)

- 第一百六十三条の七 取壟し合意者の五分の一以上の者であつて議決  
権（前条第一項に規定する議決権をいう。第一百六十三条の九にお  
いて同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を招集するこ  
とができる。
- 2| 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに  
、会議の日時、場所及び目的である事項を取壟し合意者に通知し  
なければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までに  
これらの事項を取壟し合意者に通知して、集会を招集するこ  
とができる。

(新設)

- (招集手続の省略)
- 第一百六十三条の八 集会は、取壟し合意者全員の同意があるときは  
、招集の手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

- 第一百六十三条の九 集会に出席しない取壟し合意者は、書面又は代  
理人をもつて、議決権を行使することができる。
- 2| 集会に出席しない取壟し合意者は、国土交通省令で定めるところ  
により、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書

(新設)

面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3| 前二項の規定により議決権を行使する者は、第一百六十三条の六

第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4| 代理人は、同時に五人以上の取壊し合意者を代理することができない。

5| 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならない。

6| 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第一百六十三条の十 第一百六十三条の六第二項の規定による集会の決議は、取壊し合意者の特定承継人及び集会の決議後に取壊し合意者となつた者に対しても、その効力を生ずる。

(認可の基準等)

第一百六十三条の十一 都道府県知事等は、第一百六十三条の六第一項

の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 取壊し決議が、当該取壊し決議の要件を満たしてされたものであること。
- 三 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- 四 マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の

(新設)

(新設)

居住環境の改善のために必要であること。

五 当該マンション除却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壟し決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却事業を行う組合の設立についての第一百六十三条の六第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

（組合の成立）

第一百六十三条の十二 組合は、第一百六十三条の六第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第一百六十三条の十三 都道府県知事等は、第一百六十三条の六第一項

（新設）

の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、除却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは賃金計画をもつて、組合員その他の第三者に対抗することができない。

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求等）

第一百六十三条の十四 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の日前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項に規定する取壊しに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に取壊し合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有

（新設）

権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができ。取壊し決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に取壊し合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、取壊し決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定は第一項の規定による請求（被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議に係るものを除く。）があつた場合について、区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第七項及び第八項の規定は第一項の規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」第一百六十三条の十四第一項」と読み替えるものとする。

（貸貸借の終了請求）

第一百六十三条の十五 組合は、専有部分の貸借人に対し、貸貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の貸貸借

（新設）

は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

3 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の二に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の十五第二項」と読み替えるものとする。

（使用貸借の終了請求）

第一百六十三条の十六 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

（配偶者居住権の消滅請求）

第一百六十三条の十七 第百六十三条の十五第一項及び第二項の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第千三百五十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

（新設）

2 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第一百六十三条の十五第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の二に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の十七第一項において準用する同法第一百六十三条の十五第二項」と読み替える

ものとする。

### 第三款 管理

#### (組合員)

第一百六十三条の十八 除却マンションの取壟し合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第一百六十三条の六第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第一百六十三条の十三第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「除却マンション」と、「若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等」とあり、及び「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」とあるのは「又は敷地利用権」と読み替えるものとする。

#### (役員)

第一百六十三条の十九 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

3 第二十一条から第二十五条まで（同条第一項後段を除く。）の規定は、組合の役員について準用する。この場合において、第二十二条第一項中「三年」とあるのは、「一年」と読み替えるものとする。

#### (新設)

#### (新設)

#### (新設)

(総会の組織)

第一百六十三条の二十 組合の総会は、総組合員で組織する。

(新設)

(総会の決議事項)

第一百六十三条の二十一 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

一 定款の変更

二 資金計画の変更

三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

四 経費の収支予算

五 予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

六 賦課金の額及び賦課徴収の方法

七 補償金支払計画及びその変更

八 組合の解散

九 その他定款で定める事項

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第一百六十三条の二十二 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第一百六十三条の六第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第一百六十三条の二十三」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第一百六十三条の二十三 第一百六十三条の二十一第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて持分

(新設)

(新設)

割合（除却マンションについての区分所有法第十四条に定める割合をいう。以下この条において同じ。）の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその持分割合の各四分の三以上で決しなければならない。

（総代会）

- 第一百六十三条の二十四 組合員の数が五十人を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。
- 2 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあっては、二十人以上であることをもつて足りる。
- 3 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。
- 一 理事及び監事の選挙又は選任
- 二 前条の規定に従つて議決しなければならない事項
- 4 第二十八条第一項から第六項まで及び第八項並びに第二十九条（第三項ただし書を除く。）の規定は組合の総代会について、第三十一条第五項の規定は総代会が設けられた組合について、それぞれ準用する。

（総代）

- 第一百六十三条の二十五 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあつては、その役員）のうちから選挙する。
- 2 総代の任期は、一年を超えない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 第二十二条第二項及び第二十三条の規定は、組合の総代について準用する。この場合において、同項中「前項本文」とあるのは、「第一百六十三条の二十五第一項」と読み替えるものとする。

（新設）

(議決権及び選挙権)

第一百六十三条の二十六 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

3 組合員及び総代は、定款で定めるところにより、前項の規定による書面をもつてする議決権及び選挙権の行使に代えて、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することができる。

4 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない。

5 第二項又は第三項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第一百六十三条の二十二及び第一百六十三条の二十四第四項において準用する第二十九条第一項の規定の適用については、出席者とみなす。

6 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。

7 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

8 前項の場において、電磁的方法により議決権及び選挙権を使用することが定款で定められているときは、代理人は、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(定款又は資金計画の変更)

第一百六十三条の二十七 組合は、定款又は資金計画を変更しようとするとときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第百六十三条の十一及び第一百六十三条の十三の規定は、前項の

(新設)

(新設)

規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第百六十三条の二十七第一項の規定による認可がつた際に従前から組合員であった者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション除却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(経費の賦課徴収)

第一百六十三条の二十八 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として組合員に對して金銭を賦課徴収することができ

る。  
2 賦課金の額は、組合員の有する除却マンションの専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。

3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもつて組合に對抗することができない。

4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠つたときは、定款で定めるところにより、その組合員に對して過怠金を課すことができる。

(新設)

(審査委員)

第一百六十三条の二十九 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員三人以上を置く。

2 審査委員は、土地及び建物の権利關係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断ができる者の中から総会で選任する。

3 前二項に規定するもののほか、審査委員に關し必要な事項は、

(新設)

政令で定める。

第四款 解散

(解散)

第一百六十三条の三十 組合は、次に掲げる理由により解散する。

一 設立についての認可の取消し

二 総会の議決

三 事業の完了又はその完了の不能

2 前項第二号の議決は、権利消滅期日前に限り行うことができる

ものとする。

3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもつて組合員以外の第三者に対抗することができない。

(組合の解散及び清算についての規定の準用)

第一百六十三条の二十一 第三十八条の二から第四十二条までの規定は、組合の解散及び清算について準用する。

第五款 税法上の特例

(新設)

(新設)

第一百六十三条の二十二 組合は、法人税法その他法人税に関する法

(新設)

(新設)

令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」であるのは「公益法人等（マンション除却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション除却組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション除却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション除却組合及び）」とする。

組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

## 第二節 捐贈金支払手続等

### 第一款 捐贈金支払手続等

（新設）

（新設）

（新設）

- 第一百六十三条の二十三 組合は、第一百六十三条の十二第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、除却マンションの区分所有権について、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない。
- 2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る除却マンションの区分所有権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。
- 3 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。
- 4 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。
- 5 権利消滅期日前において第一百六十三条の三十第五項の公告があ

つたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、補償金支払手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

## 第二目 補償金支払計画

### (補償金支払計画の決定及び認可)

第一百六十三条の二十四 組合は、第一百六十三条の十三第一項の公告後、遅滞なく、補償金支払計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、補償金支払計画について、あらかじめ、総会の議決を経なければならない。

### (補償金支払計画の内容)

第一百六十三条の二十五 補償金支払計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 組合員の氏名又は名称及び住所
- 二 組合員が除却マンションについて有する区分所有権
- 三 除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる除却マンションについて有する権利並びにその価額
- 四 第一百六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより前号に掲げる者（除却マンションを占有している者に限る。）が受けける損失の額
- 五 補償金の支払に係る利子又はその決定方法
- 六 権利消滅期日
- 七 その他国土交通省令で定める事項

### (新設)

### (新設)

2 除却マンションに関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対し）て第一百六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者（当該請求をした者）に属するものとして補償金支払計画を定めなければならない。

（補償金の価額の算定基準）

第一百六十三条の三十六 前条第一項第三号の価額は、第一百六十三条の十三第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

2 前条第一項第四号の額は、第一百六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

（認可の基準）

第一百六十三条の二十七 都道府県知事等は、第一百六十三条の三十四第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は補償金支払計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 二 取壟し決議の内容に適合していること。
- 三 除却マンションの区分所有権について先取特権等を有する者の権利を不當に害するものでないこと。
- 四 除却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。
- 五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（新設）

(補償金支払計画の変更)

第一百六十三条の二十八 第一百六十三条の三十四第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、補償金支払計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

(審査委員の関与)

第一百六十三条の三十九 組合は、補償金支払計画を定め、又は変更しようとするとき（国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得なければならぬ。

第三目 据置金の支払等

(補償金支払計画に基づく組合の処分)

第一百六十三条の四十 組合は、補償金支払計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は補償金支払計画について第一百六十三条の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2| 2| 補償金支払計画に基づく組合の処分は、前項の通知をすることによつて行う。

3| 3| 補償金支払計画に基づく組合の処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

(権利消滅期日等の通知)

第一百六十三条の四十一 組合は、補償金支払計画若しくはその変更（権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第一百六十三条の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

めるところにより、除却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第一百六十三条の四十二 権利消滅期日において、除却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有する目的としない建物となり、除却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

(権利消滅の登記)

第一百六十三条の四十三 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。  
2 権利消滅期日以後においては、除却マンションに関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(補償金)

第一百六十三条の四十四 組合は、除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第一百六十三条の三十五第一項第三号の価額（除却マンションを占有している者にあつては、当該価額と同項第四号の額の合計額）に第一百六十三条の十三第一項の公告の日から第一百六十三条の四十第一項の規定による補償金支払計画又はその変更に係る公告（以下「補償金支払計画公告」という。）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該補償金支払計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき補償金支払計画で定めるところによる利息を付したもの

(新設)

(新設)

を支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

(補償金の供託等についての規定の準用)

第一百六十三条の四十五 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款（次条第一項第四号を除く。）において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第一百六十三条の二に規定する組合（以下単に「組合」という。）は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第一百六十三条の三十五第二項」と、一権利変換計画」とあるのは「補償金支払計画」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「除却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百六十三条の四十四」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

第四目 除却マンション等の明渡し

(新設)

(新設)

第一百六十三条の四十六 除却マンションを占有している者（除却マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）は、権利消滅期日（区分所有法第六十四条の八第二項において準用する区分所有法第六十三条第六項（第一百六十三条の十四第三項において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあつては、当該期限の日）までに、組合に除却マンションを明け

渡さなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- 一 補償金支払計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していらない場合
  - 二 第百六十三条の四十四の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払又は前条において準用する第七十六条の規定による供託がない場合
  - 三 第百六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行つた者による代金の支払又は提供がない場合
  - 四 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合
    - イ 第百六十三条の十五第三項又は第百六十三条の十七第二項において準用する区分所有法第六十四条の二第三項
    - ロ 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する次に掲げる規定
- (1) 区分所有法第六十四条の二第三項
- (2) 区分所有法第六十四条の四において準用する区分所有法第六十四条の二第三項
- 2 組合は、権利消滅期日後マンション除却事業に係る工事のため必要があるときは、除却マンションの敷地を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。
- 3 前項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して三十日を経過した後の日でなければならない。
- 4 第二項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限までに、組合に明け渡さなければならない。ただし、第百六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行つた者による代金の支払又は提供がないと

きは、この限りでない。

**第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務**

(新設)

**第一百六十三条の四十七** 組合は、基本方針に従つて、除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 國及び地方公共団体は、基本方針に従つて、除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

**第三款 雜則**

(新設)

**第一百六十三条の四十八** 除却マンションについて権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこの者がした手続その他の行為は、新たにこの者となつた者がしたものとみなし、従前のこの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこの者となつた者に対してしたものとみなす。

**(不動産登記法の特例)**

(新設)

**第一百六十三条の四十九** 除却マンションの登記については、政令で不動産登記法の特例を定めることができる。

**(関係簿書の備付け)**

**第一百六十三条の五十** 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション除却事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

(新設)

2 | 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があつたときは、組合  
は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(書類の送付に代わる公告)

第一百六十三条の五十一 組合は、マンション除却事業の実施に關し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。

2 | 前項の公告があつたときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

第三節 マンション除却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第一百六十三条の五十二 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション除却事業に關し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション除却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をることができる。

2 | 都道府県知事等は、組合に対し、マンション除却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

3 | 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

(組合に対する監督)

(新設)

(新設)

〔第一百六十三条の五十三〕 都道府県知事等は、組合の実施するマンシヨン除却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

(新設)

2 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

3 都道府県知事等は、前二項の規定により検査を行つた場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な限度において、組合のした処分の取消し、変更又は停止その他の必要な措置を命ずることができる。

4 都道府県知事等は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があつた日から起算して三十日を経過してもなお総会を招集しないときは、権利消滅期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。

5 都道府県知事等は、第一百六十三条の二十二において準用する第二十八条第三項の規定により組合員から総会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総会を招集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、総会を招集しなければならない。第一百六十三条の二十四第四項において準用する第二十八条第三項の規定により総代から総代会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総代会を招集しないときも、同様とする。

6 都道府県知事等は、第一百六十三条の十九第三項において準用す

る第二十三条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならぬ。第一百六十三条の二十五第三項において準用する第二十三条第一項の規定により、組合員から総代の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。

7 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、総会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の投票の方法が、この法律又は定款に違反することを理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(資金の融通等)

第一百六十三条の五十四 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション除却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百六十三条の五十五 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、マンション除却事業の実施の準備又は実施のために、マンション除却事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請することができる。

(新設)

(新設)

第一節 除却等の必要性に係る認定等

(除却等の必要性に係る認定)

第一百六十三条の五十六 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。第一百六十三条の六十において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁に対し、当該マンションの除却又は当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事（以下「除却等」という。）をする必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）を申請することができる。

（新設）

（新設）

- 2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。
- 一 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られるとき。
- 二 当該申請に係るマンションが火災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られるとき。
- 三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当

するに認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準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られるとき。

3 | 要除却等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。

（要除却等認定マンションの区分所有者の除却等の努力）

第一百六十三条の五十七 要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却等認定マンションについて除却等を行うよう努めなければならない。

（要除却等認定マンションの除却等に係る指導及び助言並びに指示等）

第一百六十三条の五十八 都道府県知事等は、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、要除却等認定マンションの除却等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、要除却等認定マンションの除却等がされていないと認めるときは、要除却等認定マンションの区分所有者に對し、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等認

（新設）

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つたときは、その旨を公表することができる。

(容積率等の特例)

第一百六十三条の五十九 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、要除却等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又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、特定行政が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（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又は各部分の高さは、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、第五十五条第一項、第五十六条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ことができる。

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一項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(新設)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第一百六十三条の六十 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第二百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、要除却等認定を申請しようとする者又は要除却等認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、マンションの除却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(新設)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う要除却等認定マンションの除却等資金の融資)

第一百六十三条の六十一 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、要除却等認定マンションの除却等に必要な資金を貸し付けることができる。

## 第二節 敷地分割決議等

(団地建物所有者集会の特例)

第一百六十三条の六十二 要除却等認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する要除却等認定マンションの敷地（当該要除却等認定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）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会（区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に係るもの）を開くことができる。

(敷地分割決議)

第一百六十三条の六十三 要除却等認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各四分の三以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができる。

2 団地内建物を構成するマンションが、被災区分所有法第一条の

(新設)

(新設)

(新設)

政令で定める災害により大規模一部滅失（被災区分所有法第一条に規定する大規模一部滅失をいう。）をし、かつ、要除却等認定を受けた場合において、当該マンションの除却の実施のために敷地分割決議をしようとするときは、当該政令で定める期間に限り、前項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の一」とする。

3 第一項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。

4 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 除却マンション敷地（敷地分割後の要除却等認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

二 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

三 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

四 敷地分割に要する費用の概算額

五 前号に規定する費用の分担に関する事項

六 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

5 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

6 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者集会を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する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

、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

7| 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において

準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一| 要除却等認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

二| 敷地分割後の当該要除却等認定マンションの除却の実施方法  
三| マンションの再生等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

8| 第六項の団地建物所有者集会を招集した者は、当該団地建物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特定団地建物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。

9| 区分所有法第三十五条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中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」(マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の六十二)に規定する特定団地建物所有者をいう。(以下同じ。)」と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

10| 敷地分割決議をした団地建物所有者集会の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

（敷地分割決議に賛成した各社は、既存の不動産の所有権を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

第五章 敷地分割事業

## 第一節 敷地分割組合

第二款 設立等

(設立の認可)

2 | 第百六十八条 第百六十三条の六十三第一項の規定により敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であつてその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたもの）を含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、次条から第百六十八条の五までの規定により、集会を開き、当該集会において、敷地分割合意者の過半数の者であつて第百六十三条の六十三第二項の議決権の過半数を有するものが出席し、出席した敷地分割合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

(集会の招集)

第百六十八条の二、敷地分割合意者の五分の一以上の者であつて議決権（第百六十三条の六十三第三項の議決権をいう。第百六十八条の四において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を

第五章 敷地分割事業

## 第一節 敷地分割組合

第二款 設立等

(設立の認可)

第百六十八条 第百十五条の四第十一項の規定により敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であつてその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものと含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、組合の設立について、敷地分割合意者の四分の三以上の同意（同意した者の第百十五条の四第二項の議決権の合計が敷地分割合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3  
(略)

新設

招集することができる。

2 | 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を敷地分割合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を敷地分割合意者に通知して、集会を招集することができる。

(招集手続の省略)

第一百六十八条の二 集会は、敷地分割合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第一百六十八条の四 集会に出席しない敷地分割合意者は、書面又は代理人をもつて、議決権を行使することができる。

2 | 集会に出席しない敷地分割合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3 | 前二項の規定により議決権を行使する者は、第一百六十八条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 | 代理人は、同時に五人以上の敷地分割合意者を代理することができない。

5 | 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならない。

6 | 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(新設)

(集会の決議の効力)

第一百六十八条の五 第百六十八条第二項の規定による集会の決議は、敷地分割合意者の特定承継人及び集会の決議後に敷地分割合意者となつた者に対しても、その効力を生ずる。

(事業計画の総覽及び意見書の処理)

第一百七十三条 (略)

2・3 (略)

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節(第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。)の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等(マンションの再生等の円滑化に関する法律第四条の二第二項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。)」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第一項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準)

第一百七十二条 都道府県知事等は、第一百六十八条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 敷地分割決議が、当該敷地分割決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

二 (略)

三 (新設)

(新設)

(事業計画の総覽及び意見書の処理)

第一百七十三条 (略)

2・3 (略)

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節(第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。)の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第九条第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。)」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準)

第一百七十二条 都道府県知事等は、第一百六十八条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること。

## 第三款 管理

## (組合員)

## 第一百七十四条 (略)

3 2 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第一百六十八条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第一百七十三条第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等」とあるのは「有する分割実施敷地持分（第一百七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。）」と、「その区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

## (特別の議決)

第一百七十九条 第百七十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物については、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。）の割合の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその分割実施敷地持分の割合の各四分の三以上で決しなければならない。

## 第三款 管理

## (組合員)

## 第一百七十四条 (略)

3 2 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第一百六十八条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「有する分割実施敷地持分（第一百七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。）」と、「その区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

## (特別の議決)

第一百七十九条 第百七十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物については、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。）の割合の各四分の三以上で決する。

## 第二節 敷地権利交換手続等

## 第二節 敷地権利交換手続等

### 第一款 敷地権利交換手続

#### 第三目 敷地権利交換

##### 第二目 敷地権利交換

###### (清算金の供託及び物上代位)

###### 第二百六条 (略)

2 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第一百六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）」とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

##### 3 (略)

###### 第三節 敷地分割事業の監督等

###### (組合に対する報告、勧告等)

###### 第二百十三条 (略)

3 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

###### (清算金の供託及び物上代位)

###### 第二百六条 (略)

2 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第一百六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）」とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

##### 3 (略)

###### 第三節 敷地分割事業の監督等

###### (組合に対する報告、勧告等)

###### 第二百十三条 (略)

###### (新設)

## 第六章 雜則

## 第六章 雜則

(審査請求)

第二百十八条 (略)

2 マンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合若しくは敷地分割組合（以下「組合」と総称する。）又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条规定の適用については、組合又は個人施行者の上級行政庁とみなす。

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第六項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項及び第三項並びに第一百七十三条第一項（第一百八十三条第二項において準用する場合を含む。）の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

(審査請求)

第二百十八条 (略)

2 マンション建替組合、マンション敷地売却組合若しくは敷地分割組合（以下「組合」と総称する。）又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条规定の適用については、組合又は個人施行者の上級行政庁とみなす。

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項及び第三項並びに第一百七十三条第一項（第一百八十三条第二項において準用する場合を含む。）の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第七章 罰則

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第一百六十条第一項、第一百六十三条の五十

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第一百六十条第一項又は第二百十三条第一

二 第一項又は第二百十三条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第一百六十条第二項、

第一百六十一条第三項、第一百六十三条の五十二条第二項、第一百六十一条第三項、第二百十三条第二項又は第二百四十四条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項、第一百六十一条第一項若しくは第二項、第一百六十三条の五十三条第一項若しくは第二項又は第二百四十四条第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十七条 第百八条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション再生組合がその受けた第九条第一項又は第三十四条第一項の認可に係るマンション再生事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション等売却組合がその受けた第二百十三条第一項又は第二百三十四条第一項の認可に係るマンション等売却事業以外の事業を営んだとき。

三 マンション除却組合がマンション除却事業以外の事業を営んだとき。

四 (略)

九 第二十四条第八項（第二百二十六条第三項、第一百六十三条の十九第三項及び第二百七十五条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第一百六十条第二項、

第一百六十一条第三項、第二百十三条第二項又は第二百四十四条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項、第一百六十一条第一項若しくは第二項又は第二百四十四条第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十七条 第百十四条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション建替組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業以外の事業を営んだとき。

(新設)

四 第二十四条第八項（第二百二十六条第三項、第一百六十三条の十九第三項及び第二百七十五条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

六 第二十八条第一項、第三項又は第六項（第三十一条第四項、第一百二十九条、第一百三十一条第四項、第一百六十三条の二十二、第一百六十三条の二十四第四項、第一百七十八条及び第一百八十条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して總会又は總代會を招集しなかつたとき。

七 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第一百三十四条第三項、第一百三十七条第三項、第一百六十三条の二十七第三項、第一百六十三条の三十第三項、第一百八十三条第三項又は第一百八十六条第三項の規定に違反したとき。

八 第四十一条又は第四十二条（これらの規定を第一百三十八条、第一百六十三条の三十一及び第一百六十三条の三十一及び第一百八十七条において準用する場合を含む。）に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

九 第四十一条（第一百三十八条、第一百六十三条の三十一及び第一百六十三条の三十一及び第一百八十七条において準用する場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

十 第九十五条第一項、第一百五十八条第一項、第一百六十三条の五十一第一項又は第二百十一条第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

十一 第九十五条第二項、第一百五十八条第二項、第一百六十三条の五十五第二項又は第二百十一条第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十二・十三 （略）

第二百三十条 第二十八条第七項（第一百二十九条、第一百六十三条の二十二及び第一百七十八条において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

五 第二十八条第一項、第三項又は第六項（第三十一条第四項、第一百二十九条、第一百三十一条第四項、第一百七十八条及び第一百八十六条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して總会又は總代會を招集しなかつたとき。

六 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第一百三十四条第三項、第一百三十七条第三項、第一百八十三条第三項又は第一百八十六条第三項の規定に違反したとき。

七 第四十一条又は第四十二条（これらの規定を第一百三十八条及び第一百八十七条において準用する場合を含む。）に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

八 第四十一条（第一百三十八条及び第一百八十七条において準用する場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

九 第九十五条第一項、第一百五十八条第一項又は第二百十一条第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

十 第九十五条第二項、第一百五十八条第二項又は第二百十一条第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十一・十二 （略）

第二百三十条 第二十八条第七項（第一百二十九条及び第一百七十八条において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

る。

第二百三十二条の二 第四条の二第七項の規定による報告をせず、

若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に對して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は、十万円以下の過料に処する。

(新設)

第二百三十二条 第八条第二項、第一百十二条第二項、第一百六十三条の五第二項又は第一百六十七条第二項の規定に違反してその名称中にマンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

第二百三十二条 第八条第二項、第一百十九条第二項又は第一百六十七条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

○ 建築基準法施行令の一部を改正する政令案 新旧対照条文  
建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十九号）（抄）

改  
正  
案

（防火区画）

第一百十二条 法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は第一百三十六条の二第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合する建築物で、延べ面積（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートルを超えるものは、床面積の合計（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートルを超えるものは、床面積の合計（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）千五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。以下同じ。）で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分でその用途上やむを得ないものについては、この限りでない。

一 剧場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の客席、体育館、工場その他これらに類する用途に供する建築物の部分  
二 階段室の部分等（階段室の部分又は昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）をいう。第十四項において同じ。）で一時間準耐火基準に適合する準

現  
行

（防火区画）

第一百十二条 法第二条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は第一百三十六条の二第一号ロ若しくは第二号ロに掲げる基準に適合する建築物で、延べ面積（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）が千五百平方メートルを超えるものは、床面積の合計（スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けた部分の床面積の二分の一に相当する床面積を除く。以下この条において同じ。）千五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。以下同じ。）で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分でその用途上やむを得ないものについては、この限りでない。

一 剧場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場の客席、体育館、工場その他これらに類する用途に供する建築物の部分  
二 階段室の部分等（階段室の部分又は昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）をいう。第十四項において同じ。）で一時間準耐火基準に適合する準

（傍線の部分は改正部分）

耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画されたもの  
前項の「一時間準耐火基準」とは、主要構造部である壁、柱、  
床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に掲げる基準に適合するも  
のとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は國土  
交通大臣の認定を受けたものであることとする。

一 次の表の上欄に掲げる建築物の部分にあつては、当該部分に  
通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞ  
れ同表の下欄に掲げる時間において構造耐力上支障のある変形  
、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

はり	壁		間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間
	柱	床		
外壁（耐力壁に限る。）	柱	床	間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間
一時間	一時間	一時間	一時間	一時間
はり	柱	床	間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間

はり	壁		間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間
	柱	床		
外壁（耐力壁に限る。）	柱	床	間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間
一時間	一時間	一時間	一時間	一時間
はり	柱	床	間仕切壁（耐力壁に限る。）	一時間

二 壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部  
分を除く。）、床及び屋根の軒裏（外壁によつて小屋裏又は天  
井裏と防火上有効に遮られているものを除き、延焼のおそれ  
のある部分に限る。）にあつては、これらに通常の火災による火  
熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間当該加熱面以外の面  
(屋内に面するものに限る。)の温度が可燃物燃焼温度以上に  
上昇しないものであること。

三 外壁（非耐力壁である外壁の延焼のおそれのある部分以外の部  
分を除く。）にあつては、これに屋内において発生する通常  
の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外  
の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後一時間屋外

耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画されたもの  
前項の「一時間準耐火基準」とは、主要構造部である壁、柱、  
床、はり及び屋根の軒裏の構造が、次に掲げる基準に適合するも  
のとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は國土  
交通大臣の認定を受けたものであることとする。

一 次の表の上欄に掲げる建築物の部分にあつては、当該部分に  
通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後それぞ  
れ同表の下欄に掲げる時間において構造耐力上支障のある変形  
、溶融、破壊その他の損傷を生じないものであること。

に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。

3

特定主要構造部を耐火構造とした建築物の二以上の部分が当該建築物の吹抜きとなつていて、他の一定の規模以上の空間が確保されている部分（以下この項において「空間部分」という。）に接する場合において、当該二以上の部分の構造が通常の火災時において相互に火熱による防火上有害な影響を及ぼさないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであるときは、当該二以上の部分と当該空間部分とが特定防火設備で区画されているものとみなして、第一項の規定を適用する。この場合において、同項ただし書中の「ものに」とあるのは、「もの又は第三項の規定が適用される建築物の同項に規定する空間部分に」とする。

4

法第二十一条第一項若しくは第二項（これらの規定を同条第三項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）若しくは法第二十七条第一項（同条第四項の規定によりみなして適用する場合を含む。以下この項及び次項において同じ。）の規定により第一百九条の五第一号に掲げる基準に適合する建築物（通常火災終了時間が一時間以上であるものを除く。）とした建築物、法第二十七条第一項の規定により第一百十条第一号に掲げる基準に適合する特殊建築物（特定避難時間が一時間以上であるものを除く。）とした建築物、法第二十七条第三項（同条第四項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）の規定により準耐火建築物（第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準（第二項に規定する一時間準耐火基準をいう。以下同じ。）に適合するものを除く。）とした建築物、法第六十一条第一項（同条第二項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）の規定により第一百三十六条の二第二号に定める基準に適合する建築物（準防火地域内にあるものに限り、第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適

に火炎を出す原因となる亀裂その他の損傷を生じないものであること。

3

特定主要構造部を耐火構造とした建築物の二以上の部分が当該建築物の吹抜きとなつていて、他の一定の規模以上の空間が確保されている部分（以下この項において「空間部分」という。）に接する場合において、当該二以上の部分の構造が通常の火災時において相互に火熱による防火上有害な影響を及ぼさないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであるときは、当該二以上の部分と当該空間部分とが特定防火設備で区画されているものとみなして、第一項の規定を適用する。この場合において、同項ただし書中の「ものに」とあるのは、「もの又は第三項の規定が適用される建築物の同項に規定する空間部分に」とする。

4

法第二十一条第一項若しくは第二項（これらの規定を同条第三項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）若しくは法第二十七条第一項（同条第四項の規定によりみなして適用する場合を含む。以下この項及び次項において同じ。）の規定により第一百九条の五第一号に掲げる基準に適合する建築物（通常火災終了時間が一時間以上であるものを除く。）とした建築物、法第二十七条第一項の規定により第一百十条第一号に掲げる基準に適合する特殊建築物（特定避難時間が一時間以上であるものを除く。）とした建築物、法第二十七条第三項（同条第四項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）の規定により準耐火建築物（第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準（第二項に規定する一時間準耐火基準をいう。以下同じ。）に適合するものを除く。）とした建築物、法第六十一条第一項（同条第二項の規定によりみなして適用する場合を含む。次項において同じ。）の規定により第一百三十六条の二第二号に定める基準に適合する建築物（準防火地域内にあるものに限り、第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適

合するものを除く。)とした建築物又は法第六十七条第一項の規定により準耐火建築物等(第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものを除く。)とした建築物で、延べ面積が五百平方メートルを超えるものについては、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画し、かつ、防火上主要な間仕切壁(自動スプリンクラー設備等設置部分(床面積が二百平方メートル以下の階又は床面積二百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けたものをいう。第一百四条第一項及び第二項において同じ。)その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。)を準耐火構造とし、次の各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

一 天井の全部が強化天井(天井のうち、その下方からの通常の火災時の加熱に対し、その上方への延焼を有効に防止することができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。次号及び第一百四条第三項において同じ。)である階

二 準耐火構造の壁又は法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、当該部分の天井が強化天井であるもの

5

法第二十一条第一項若しくは法第二十七条第一項の規定により第一百九条の五第一号に掲げる基準に適合する建築物(通常火災終了時間が一時間以上であるものに限る。)とした建築物、同項の規定により第百十条第一号に掲げる基準に適合する特殊建築物(特定避難時間が一時間以上であるものに限る。)とした建築物、法第二十七条第三項の規定により準耐火建築物(

合するものを除く。)とした建築物又は法第六十七条第一項の規定により準耐火建築物等(第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものを除く。)とした建築物で、延べ面積が五百平方メートルを超えるものについては、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画し、かつ、防火上主要な間仕切壁(自動スプリンクラー設備等設置部分(床面積が二百平方メートル以下の階又は床面積二百平方メートル以内ごとに準耐火構造の壁若しくは法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備その他これらに類するもので自動式のものを設けたものをいう。第一百四条第一項及び第二項において同じ。)その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。)を準耐火構造とし、次の各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

一 天井の全部が強化天井(天井のうち、その下方からの通常の火災時の加熱に対し、その上方への延焼を有効に防止することができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。次号及び第一百四条第三項において同じ。)である階

二 準耐火構造の壁又は法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画されている部分で、当該部分の天井が強化天井であるもの

5

法第二十一条第一項若しくは法第二十七条第一項の規定により第一百九条の五第一号に掲げる基準に適合する建築物(通常火災終了時間が一時間以上であるものに限る。)とした建築物、同項の規定により第百十条第一号に掲げる基準に適合する特殊建築物(特定避難時間が一時間以上であるものに限る。)とした建築物、法第二十七条第三項の規定により準耐火建築物(

第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物、法第六十一条第一項の規定により第一百三十六条の二第二号に定める基準に適合する建築物(準耐火地域内にあり、かつ、第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物又は法第六十七条第一項の規定により準耐火建築物等(第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物で、延べ面積が千平方メートルを超えるものについては、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計千平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。

6 前二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分で、天井(天井のない場合においては、屋根。以下この条において同じ。)及び壁の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料でしたものについては、適用しない。

## 一 体育館、工場その他これらに類する用途に供する建築物の部

### 二 第一項第二号に掲げる建築物の部分

7 建築物の十一階以上の部分で、各階の床面積の合計が百平方メートルを超えるものは、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計百平方メートル以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画しなければならない。

8 前項の建築物の部分で、国土交通大臣が定める基準に従い、当該部分の壁(床面からの高さが一・二メートル以下の部分を除く。次項及び第十四項第一号において同じ。)及び天井の室内に面する部分(回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下の条において同じ。)の仕上げを準不燃材料でし、かつ、その下地を準不燃材料で造ることその他これに準ずる措置が講じられたものは、特定防火設備以外の法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画する場合を除き、前項の規定にかかわらず、床面積の合計二

第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物、法第六十一条第一項の規定により第一百三十六条の二第二号に定める基準に適合する建築物(準耐火地域内にあり、かつ、第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物又は法第六十七条第一項の規定により準耐火建築物等(第一百九条の三第二号に掲げる基準又は一時間準耐火基準に適合するものに限る。)とした建築物で、延べ面積が千平方メートルを超えるものについては、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計千平方メートル以内ごとに一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。

6 前二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分で、天井(天井のない場合においては、屋根。以下この条において同じ。)及び壁の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料でしたものについては、適用しない。

## 一 体育館、工場その他これらに類する用途に供する建築物の部

### 二 第一項第二号に掲げる建築物の部分

7 建築物の十一階以上の部分で、各階の床面積の合計が百平方メートルを超えるものは、第一項の規定にかかわらず、床面積の合計百平方メートル以内ごとに耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画しなければならない。

8 前項の建築物の部分で、当該部分の壁(床面からの高さが一・二メートル以下の部分を除く。次項及び第十四項第一号において同じ。)及び天井の室内に面する部分(回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下の条において同じ。)の仕上げを準不燃材料でし、かつ、その下地を準不燃材料で造つたものは、特定防火設備以外の法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画する場合を除き、前項の規定にかかわらず、床面積の合計二

積の合計二百平方メートル以内ごとに区画すれば足りる。

9 第七項の建築物の部分で、国土交通大臣が定める基準に従い、当該部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造り、かつ、その下地を不燃材料で造ることその他これに準ずる措置が講じられたものは、特定防火設備以外の法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画する場合を除き、同項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに区画すれば足りる。

10 前三項の規定は、階段室の部分若しくは昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）、廊下その他避難の用に供する部分又は床面積の合計が二百平方メートル以内の共同住宅の住戸で、耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第七項の規定により区画すべき建築物にあっては、法第二条第九号の二口に規定する防火設備）で区画されたものについては、適用しない。

11 主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は第一百三十六条の二第一号口若しくは第二号口に掲げる基準に適合する建築物であつて、地階又は三階以上の階に居室を有するものの堅穴部分（長屋又は共同住宅の住戸でその階数が二以上であるもの、吹抜きとなつている部分、階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることができる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分をいう。以下この条において同じ。）については、当該堅穴部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。次項及び第十三項において同じ。）と準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する堅穴部分については、この限りでない。一避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる吹抜きとなつ

9

第七項の建築物の部分で、当該部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造つたものは、特定防火設備以外の法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画する場合を除き、同項の規定にかかわらず、床面積の合計五百平方メートル以内ごとに区画すれば足りる。

10 前三項の規定は、階段室の部分若しくは昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）、廊下その他避難の用に供する部分又は床面積の合計が二百平方メートル以内の共同住宅の住戸で、耐火構造の床若しくは壁又は特定防火設備（第七項の規定により区画すべき建築物にあっては、法第二条第九号の二口に規定する防火設備）で区画されたものについては、適用しない。

11 主要構造部を準耐火構造とした建築物（特定主要構造部を耐火構造とした建築物を含む。）又は第一百三十六条の二第一号口若しくは第二号口に掲げる基準に適合する建築物であつて、地階又は三階以上の階に居室を有するものの堅穴部分（長屋又は共同住宅の住戸でその階数が二以上であるもの、吹抜きとなつている部分、階段の部分（当該部分からのみ人が出入りすることができる便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分をいう。以下この条において同じ。）については、当該堅穴部分以外の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。次項及び第十三項において同じ。）と準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二口に規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する堅穴部分については、この限りでない。一避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる吹抜きとなつ

てている部分、階段の部分その他これらに類する部分で、国土交通大臣が定める基準に従い、その壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造つたもの

ことその他これに準ずる措置が講じられたもの

二 階数が三以下で延べ面積が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸のうちその階数が三以下で、かつ、床面積の合計が二百平方メートル以内であるものにおける吹抜きとなつてある部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分その他これらに類する部分

三 階を病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。次項において同じ。）又は児童福祉施設等（入所する者の寝室があるものに限る。同項において同じ。）の用途に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの（前項に規定する建築物を除く。）の堅穴部分については、当該堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、居室、倉庫その他これらに類する部分にスプリンクラー設備その他これに類するものを設けた建築物の堅穴部分については、当該防火設備に代えて、十分間防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後十分間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。第十九項及び第一百二十二条第四項第一号において同じ。）で区画することができる。

13 三階を法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途（病院、診療所又は児童福祉施設等を除く。）に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの（第十一項に規定する建築物を除く。）の堅穴部分については、当該堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で区画しなければならない。

二 階数が三以下で延べ面積が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸のうちその階数が三以下で、かつ、床面積の合計が二百平方メートル以内であるものにおける吹抜きとなつてある部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分その他これらに類する部分

三 階を病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。次項において同じ。）又は児童福祉施設等（入所する者の寝室があるものに限る。同項において同じ。）の用途に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの（前項に規定する建築物を除く。）の堅穴部分については、当該堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は法第二条第九号の二ロに規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、居室、倉庫その他これらに類する部分にスプリンクラー設備その他これに類するものを設けた建築物の堅穴部分については、当該防火設備に代えて、十分間防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後十分間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。第十九項及び第一百二十二条第四項第一号において同じ。）で区画することができる。

13 三階を法別表第一（イ）欄（二）項に掲げる用途（病院、診療所又は児童福祉施設等を除く。）に供する建築物のうち階数が三で延べ面積が二百平方メートル未満のもの（第十一項に規定する建築物を除く。）の堅穴部分については、当該堅穴部分以外の部分と間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）で区画しなければならない。

堅穴部分及びこれに接する他の堅穴部分（いすれも第一項第一号に該当する建築物の部分又は階段室の部分等であるものに限る。）が次に掲げる基準に適合する場合においては、これらの堅穴部分を一の堅穴部分とみなして、前三項の規定を適用する。

一 國土交通大臣が定める基準に従い、当該堅穴部分及び他の堅穴部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料でし、かつ、その下地を準不燃材料で造ることその他これに準ずる措置が講じられたものであること。

二 当該堅穴部分と当該他の堅穴部分とが用途上区画することができないものであること。

15 第十二項及び第十三項の規定は、火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物として、壁及び天井の仕上げに用いる材料の種類並びに消火設備及び排煙設備の設置の状況及び構造を考慮して國土交通大臣が定めるもの堅穴部分については、適用しない。

16 第一項若しくは第四項から第六項までの規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁（第四項に規定する防火上主要な間仕切壁を除く。）若しくは特定防火設備、第七項の規定による耐火構造の床若しくは壁若しくは法第二条第九号の二〇に規定する防火設備又は第十一項の規定による準耐火構造の床若しくは壁若しくは同号に規定する防火設備に接する外壁については、当該外壁のうちこれらに接する部分を含み幅九十センチメートル以上の部分を準耐火構造としなければならない。ただし、外壁面から五十センチメートル以上突出した準耐火構造のひさし、床、袖壁その他これらに類するもので防火上有効に遮られている場合においては、この限りでない。

17 前項の規定によつて準耐火構造としなければならない部分に開口部がある場合においては、その開口部に法第二条第九号の二〇に規定する防火設備を設けなければならない。

建築物の一部が法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三

堅穴部分及びこれに接する他の堅穴部分（いすれも第一項第一号に該当する建築物の部分又は階段室の部分等であるものに限る。）が次に掲げる基準に適合する場合においては、これらの堅穴部分を一の堅穴部分とみなして、前三項の規定を適用する。

一 当該堅穴部分及び他の堅穴部分の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げが準不燃材料でされ、かつ、その下地が準不燃材料で造られたものであること。

二 当該堅穴部分と当該他の堅穴部分とが用途上区画することができないものであること。

15 第十二項及び第十三項の規定は、火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物として、壁及び天井の仕上げに用いる材料の種類並びに消火設備及び排煙設備の設置の状況及び構造を考慮して國土交通大臣が定めるもの堅穴部分については、適用しない。

16 第一項若しくは第四項から第六項までの規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁（第四項に規定する防火上主要な間仕切壁を除く。）若しくは特定防火設備、第七項の規定による耐火構造の床若しくは壁若しくは法第二条第九号の二〇に規定する防火設備又は第十一項の規定による準耐火構造の床若しくは壁若しくは同号に規定する防火設備に接する外壁については、当該外壁のうちこれらに接する部分を含み幅九十センチメートル以上の部分を準耐火構造としなければならない。ただし、外壁面から五十センチメートル以上突出した準耐火構造のひさし、床、袖壁その他これらに類するもので防火上有効に遮られている場合においては、この限りでない。

17 前項の規定によつて準耐火構造としなければならない部分に開口部がある場合においては、その開口部に法第二条第九号の二〇に規定する防火設備を設けなければならない。

建築物の一部が法第二十七条第一項各号、第二項各号又は第三

項各号のいずれかに該当する場合においては、その部分とその他の部分とを一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従い、警報設備を設けることその他これに準ずる措置が講じられている場合においては、この限りでない。

19 第一項、第四項、第五項、第十項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第七項、第十項、第十一項又は第十二項本文の規定による区画に用いる法第二条第九号の二ロに規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備及び第十三項の規定による区画に用いる戸は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める構造のものとしなければならない。

一 第一項本文、第四項若しくは第五項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第七項の規定による区画に用いる法第二条第九号の二ロに規定する防火設備 次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

イ 常時閉鎖若しくは作動をした状態にあるか、又は随時閉鎖若しくは作動をできるものであること。

ロ 閉鎖又は作動をするに際して、当該特定防火設備又は防火設備の周囲の人の安全を確保することができるものであること。

ハ 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の通行の用に供する部分に設けるものにあつては、閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。

二 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

項各号のいずれかに該当する場合においては、その部分とその他の部分とを一時間準耐火基準に適合する準耐火構造とした床若しくは壁又は特定防火設備で区画しなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従い、警報設備を設けることその他これに準ずる措置が講じられている場合においては、この限りでない。

19 第一項、第四項、第五項、第十項又は前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第七項、第十項、第十一項又は第十二項本文の規定による区画に用いる法第二条第九号の二ロに規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備及び第十三項の規定による区画に用いる戸は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める構造のものとしなければならない。

一 第一項本文、第四項若しくは第五項の規定による区画に用いる特定防火設備又は第七項の規定による区画に用いる法第二条第九号の二ロに規定する防火設備 次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの

イ 常時閉鎖若しくは作動をした状態にあるか、又は随時閉鎖若しくは作動をできるものであること。

ロ 閉鎖又は作動をするに際して、当該特定防火設備又は防火設備の周囲の人の安全を確保することができるものであること。

ハ 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の通行の用に供する部分に設けるものにあつては、閉鎖又は作動をした状態において避難上支障がないものであること。

二 常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合のいずれかの場合に、自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

二 第一項第二号、第十項若しくは前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第十項、第十一項若しくは第十二項本文の規定による区画に用いる法第二条第九号の二口に規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備又は第十三項の規定による区画に用いる戸 次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものイ 前号イからハまでに掲げる要件を満たしているものであること。

ロ 避難上及び防火上支障のない遮煙性能を有し、かつ、常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合に自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

20 給水管、配電管その他の管が第一項、第四項から第六項まで若しくは第十八項の規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁、第七項若しくは第十項の規定による耐火構造の床若しくは壁、第十一項本文若しくは第十六項本文の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は同項ただし書の場合における同項ただし書のひさし、床、袖壁その他これらに類するもの(以下この条において「準耐火構造の防火区画」という。)を貫通する場合においては、当該管と準耐火構造の防火区画との隙間をモルタルその他不燃材料で埋めなければならない。

21 換気、暖房又は冷房の設備の風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合(国十交通大臣が防火上支障がないと認めて指定する場合を除く。)においては、当該風道の準耐火構造の防火区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、特定防火設備(法第二条第九号の二口に規定する防火設備によつて区画すべき準耐火構造の防火区画を貫通する場合にあつては、同号ロに規定する防火設備)であつて、次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受

二 第一項第二号、第十項若しくは前項の規定による区画に用いる特定防火設備、第十項、第十一項若しくは第十二項本文の規定による区画に用いる法第二条第九号の二口に規定する防火設備、同項ただし書の規定による区画に用いる十分間防火設備又は第十三項の規定による区画に用いる戸 次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものイ 前号イからハまでに掲げる要件を満たしているものであること。

ロ 避難上及び防火上支障のない遮煙性能を有し、かつ、常時閉鎖又は作動をした状態にあるもの以外のものにあつては、火災により煙が発生した場合に自動的に閉鎖又は作動をするものであること。

21 給水管、配電管その他の管が第一項、第四項から第六項まで若しくは第十八項の規定による一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床若しくは壁、第七項若しくは第十項の規定による耐火構造の床若しくは壁、第十一項本文若しくは第十六項本文の規定による準耐火構造の床若しくは壁又は同項ただし書の場合における同項ただし書のひさし、床、袖壁その他これらに類するもの(以下この条において「準耐火構造の防火区画」という。)を貫通する場合においては、当該管と準耐火構造の防火区画との隙間をモルタルその他不燃材料で埋めなければならない。

換気、暖房又は冷房の設備の風道が準耐火構造の防火区画を貫通する場合(国十交通大臣が防火上支障がないと認めて指定する場合を除く。)においては、当該風道の準耐火構造の防火区画を貫通する部分又はこれに近接する部分に、特定防火設備(法第二条第九号の二口に規定する防火設備によつて区画すべき準耐火構造の防火区画を貫通する場合にあつては、同号ロに規定する防火設備)であつて、次に掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受

けたものを国土交通大臣が定める方法により設けなければならぬ。

一 火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものであること。

二 閉鎖した場合に防火上支障のない遮煙性能を有するものであること。

22 建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分は、第一項又は第十一項から第十三項までの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

23 第百九条の二の二第三項に規定する建築物に係る第一項又は第十一項の規定の適用については、当該建築物の同条第三項に規定する特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなす。

#### (建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁)

第一百四条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁（自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の界壁を除く。）は、準耐火構造とし、第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

2 学校、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又はマーケットの用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁（自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。）を準耐火構造とし、第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

3 建築面積が三百平方メートルを超える建築物の小屋組が木造である場合においては、小屋裏の直下の天井の全部を強化天井とす

けたものを国土交通大臣が定める方法により設けなければならない。

一 火災により煙が発生した場合又は火災により温度が急激に上昇した場合に自動的に閉鎖するものであること。

二 閉鎖した場合に防火上支障のない遮煙性能を有するものであること。

22 建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分は、第一項又は第十一項から第十三項までの規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

23 第百九条の二の二第三項に規定する建築物に係る第一項又は第十一項の規定の適用については、当該建築物の同条第三項に規定する特定部分及び他の部分をそれぞれ別の建築物とみなす。

#### (建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁)

第一百四条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁（自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の界壁を除く。）は、準耐火構造とし、第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

2 学校、病院、診療所（患者の収容施設を有しないものを除く。）、児童福祉施設等、ホテル、旅館、下宿、寄宿舎又はマーケットの用途に供する建築物の当該用途に供する部分については、その防火上主要な間仕切壁（自動スプリンクラー設備等設置部分その他防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分の間仕切壁を除く。）を準耐火構造とし、第百十二条第四項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめなければならない。

3 建築面積が三百平方メートルを超える建築物の小屋組が木造である場合においては、小屋裏の直下の天井の全部を強化天井とす

るか、又は桁行間隔十二メートル以内ごとに小屋裏（準耐火構造の隔壁で区画されている小屋裏の部分で、当該部分の直下の天井が強化天井であるものを除く。）に準耐火構造の隔壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 法第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物

二 第百十五条の二第一項第七号に掲げる基準に適合する建築物

三 その各室及び各通路（避難上及び延焼防止上支障がないものとして国土交通大臣が定める室及び通路を除く。）について、壁（床面からの高さが一・二メートル以下の部分を除く。）及び天井（天井がない場合には、屋根）の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除き、天井がない場合においては小屋組を含む。）の仕上げ、排煙設備の設置の状況及び構造その他の事項に關し避難上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する建築物

四 その周辺地域が農業上の利用に供され、又はこれと同様の状況にあつて、その構造及び用途並びに周囲の状況に關し避難上及び延焼防止上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する畜舎、堆肥舎並びに水産物の増殖場及び養殖場の上家

5 4 延べ面積がそれぞれ二百平方メートルを超える建築物で耐火建築物以外のもの相互を連絡する渡り廊下で、その小屋組が木造であり、かつた行が四メートルを超えるものは、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならない。

5 4 第百十二条第二十項の規定は給水管、配電管その他の管が第一項の界壁、第二項の間仕切壁又は前二項の隔壁を貫通する場合に、同項第二十一項の規定は換気、暖房又は冷房の設備の風道がこれらの界壁、間仕切壁又は隔壁を貫通する場合について準用する。この場合において、同項中「特定防火設備」とあるのは、「第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火

るか、又は桁行間隔十二メートル以内ごとに小屋裏（準耐火構造の隔壁で区画されている小屋裏の部分で、当該部分の直下の天井が強化天井であるものを除く。）に準耐火構造の隔壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

一 法第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物  
二 第百十五条の二第一項第七号の基準に適合するもの  
(新設)

三 その周辺地域が農業上の利用に供され、又はこれと同様の状況にあつて、その構造及び用途並びに周囲の状況に關し避難上及び延焼防止上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する畜舎、堆肥舎並びに水産物の増殖場及び養殖場の上家

5 4 延べ面積がそれぞれ二百平方メートルを超える建築物で耐火建築物以外のもの相互を連絡する渡り廊下で、その小屋組が木造であり、かつた行が四メートルを超えるものは、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならない。

5 4 第百十二条第二十項の規定は給水管、配電管その他の管が第一項の界壁、第二項の間仕切壁又は前二項の隔壁を貫通する場合に、同項第二十一項の規定は換気、暖房又は冷房の設備の風道がこれらの界壁、間仕切壁又は隔壁を貫通する場合について準用する。この場合において、同項中「特定防火設備」とあるのは、「第一百九条に規定する防火設備であつて、これに通常の火災による火

熱が加えられた場合に、加熱開始後四十五分間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの」と読み替えるものとする。

6 建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分は、第三項又は第四項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(窓その他の開口部を有しない居室等)

第一百六条の二 法第三十五条(法第八十七条第三項において準用する場合を含む。第一百二十七条において同じ。)の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号に該当する窓その他の開口部を有しない居室とする。

一面積(第二十条の規定より計算した採光に有効な部分の面積に限る。)の合計が、当該居室の床面積の二十分の一以上のもの

二 開放できる部分(天井又は壁(床面から天井までの垂直距離に応じて国土交通大臣が定める部分に限る。)にある部分に限る。)の面積の合計が、当該居室の床面積の五十分の一(火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いる給気口及び排気口を有する場合にあつては、給気口の開口面積、排気口の高さ及び居室の床面積に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した割合)以上のもの。

2 ふすま、障子その他隨時開放することができるもので仕切られた二室は、前項の規定の適用については、一室とみなす。

(避難階段及び特別避難階段の構造)

第一百二十三条 屋内に設ける避難階段は、次に定める構造としなければならない。

熱が加えられた場合に、加熱開始後四十五分間当該加熱面以外の面に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたもの」と読み替えるものとする。

6 建築物が火熱遮断壁等で区画されている場合における当該火熱遮断壁等により分離された部分は、第三項又は第四項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

(窓その他の開口部を有しない居室等)

第一百六条の二 法第三十五条(法第八十七条第三項において準用する場合を含む。第一百二十七条において同じ。)の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号に該当する窓その他の開口部を有しない居室とする。

一面積(第二十条の規定より計算した採光に有効な部分の面積に限る。)の合計が、当該居室の床面積の二十分の一以上のもの

二 開放できる部分(天井又は天井から下方八十センチメートル以内の距離にある部分に限る。)の面積の合計が、当該居室の床面積の五十分の一以上のもの

2 ふすま、障子その他隨時開放することができるもので仕切られた二室は、前項の規定の適用については、一室とみなす。

(避難階段及び特別避難階段の構造)

第一百二十三条 屋内に設ける避難階段は、次に定める構造としなければならない。

一 階段室は、第四号の開口部、第五号の窓又は第六号の出入口の部分を除き、耐火構造の壁で囲むこと。

二 階段室の天井（天井のない場合にあつては、屋根。第三項第四号において同じ。）及び壁の室内に面する部分は、国土交通大臣が定める基準に従い、仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ることその他これに準ずる措置を講ずること。

三 階段室には、窓その他の採光上有効な開口部又は予備電源を有する照明設備を設けること。

四 階段室の屋外に面する壁に設ける開口部（開口面積が各々一平方メートル以内で、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。）は、階段室以外の当該建築物の部分に設けた開口部並びに階段室以外の当該建築物の壁及び屋根（耐火構造の壁及び屋根を除く。）から九十分センチメートル以上の距離に設けること。ただし、第一百二条第十六項ただし書に規定する場合は、この限りでない。

五 階段室の屋内に面する壁に窓を設ける場合においては、その面積は、各々一平方メートル以内とし、かつ、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものを設けること。

六 階段に通ずる出入口には、法第二条第九号の二口に規定する防火設備で第一百二条第十九項第二号に規定する構造であるものを設けること。この場合において、直接手で開くことができる、かつ、自動的に閉鎖する戸又は戸の部分は、避難の方向に開くことができるものとすること。

七 階段は、耐火構造とし、避難階まで直通すること。  
2 階段は、その階段に通ずる出入口以外の開口部（開口面積がい。

一 階段は、その階段に通ずる出入口以外の開口部（開口面積が

一 階段室は、第四号の開口部、第五号の窓又は第六号の出入口の部分を除き、耐火構造の壁で囲むこと。

二 階段室の天井（天井のない場合にあつては、屋根。第三項第四号において同じ。）及び壁の室内に面する部分は、仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ること。

三 階段室には、窓その他の採光上有効な開口部又は予備電源を有する照明設備を設けること。

四 階段室の屋外に面する壁に設ける開口部（開口面積が各々一平方メートル以内で、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。）は、階段室以外の当該建築物の部分に設けた開口部並びに階段室以外の当該建築物の壁及び屋根（耐火構造の壁及び屋根を除く。）から九十分センチメートル以上の距離に設けること。ただし、第一百二条第十六項ただし書に規定する場合は、この限りでない。

五 階段室の屋内に面する壁に窓を設ける場合においては、その面積は、各々一平方メートル以内とし、かつ、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものを設けること。

六 階段に通ずる出入口には、法第二条第九号の二口に規定する防火設備で第一百二条第十九項第二号に規定する構造であるものを設けること。この場合において、直接手で開くことができる、かつ、自動的に閉鎖する戸又は戸の部分は、避難の方向に開くことができるものとすること。

七 階段は、耐火構造とし、避難階まで直通すること。  
2 屋外に設ける避難階段は、次に定める構造としなければならない。

一 階段は、その階段に通ずる出入口以外の開口部（開口面積が

各々一平方メートル以内で、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。

（）から二メートル以上の距離に設けること。

二 屋内から階段に通ずる出入口には、前項第六号の防火設備を設けること。

三 階段は、耐火構造とし、地上まで直通すること。

3 特別避難階段は、次に定める構造としなければならない。

一 屋内と階段室とは、バルコニー又は付室を通じて連絡すること。

二 屋内と階段室とが付室を通じて連絡する場合においては、階段室又は付室の構造が、通常の火災時に生ずる煙が付室を通じて階段室に流入することを有効に防止できるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

三 階段室、バルコニー及び付室は、第六号の開口部、第八号の窓又は第十号の出入口の部分（第一百二十九条の十三の三第三項に規定する非常用エレベーターの乗降ロビーの用に供するバルコニー又は付室にあつては、当該エレベーターの昇降路の出入口の部分を含む。）を除き、耐火構造の壁で囲むこと。

四 階段室及び付室の天井及び壁の室内に面する部分は、国土交通大臣が定める基準に従い、仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ることその他これに準ずる措置を講ずること。

五 階段室には、付室に面する窓その他の採光上有効な開口部又は予備電源を有する照明設備を設けること。

六 階段室、バルコニー又は付室の屋外に面する壁に設ける開口部（開口面積が各々一平方メートル以内で、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。）は、階段室、バルコニー又は付室以外の当該建築物の部分に設けた開口部並びに階段室、バルコニー又は付

各々一平方メートル以内で、法第一条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。

（）から二メートル以上の距離に設けること。

二 屋内から階段に通ずる出入口には、前項第六号の防火設備を設けること。

三 階段は、耐火構造とし、地上まで直通すること。

3 特別避難階段は、次に定める構造としなければならない。

一 屋内と階段室とは、バルコニー又は付室を通じて連絡すること。

二 屋内と階段室とが付室を通じて連絡する場合においては、階段室又は付室の構造が、通常の火災時に生ずる煙が付室を通じて階段室に流入することを有効に防止できるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

三 階段室、バルコニー及び付室は、第六号の開口部、第八号の窓又は第十号の出入口の部分（第一百二十九条の十三の三第三項に規定する非常用エレベーターの乗降ロビーの用に供するバルコニー又は付室にあつては、当該エレベーターの昇降路の出入口の部分を含む。）を除き、耐火構造の壁で囲むこと。

四 階段室及び付室の天井及び壁の室内に面する部分は、仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ること。

五 階段室には、付室に面する窓その他の採光上有効な開口部又は予備電源を有する照明設備を設けること。

六 階段室、バルコニー又は付室の屋外に面する壁に設ける開口部（開口面積が各々一平方メートル以内で、法第二条第九号の二口に規定する防火設備ではめごろし戸であるものが設けられたものを除く。）は、階段室、バルコニー又は付室以外の当該建築物の部分に設けた開口部並びに階段室、バルコニー又は付

室以外の当該建築物の部分の壁及び屋根（耐火構造の壁及び屋根を除く。）から九十センチメートル以上の距離にある部分で、延焼のおそれのある部分以外の部分に設けること。ただし、第一百十二条第十六項ただし書に規定する場合は、この限りでない。

七、階段室には、バルコニー及び付室に面する部分以外に屋内に面して開口部を設けないこと。

八、階段室のバルコニー又は付室に面する部分に窓を設ける場合においては、はめごろし戸を設けること。

九、バルコニー及び付室には、階段室以外の屋内に面する壁に出入り口以外の開口部を設けないこと。

十、屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口には第一項第六号の特定防火設備を、バルコニー又は付室から階段室に通ずる出入口には同号の防火設備を設けること。

十一、階段は、耐火構造とし、避難階まで直通すること。

十二、建築物の十五階以上の階又は地下三階以下の階に通ずる特別避難階段の十五階以上の各階又は地下三階以下の各階における階段室及びこれと屋内とを連絡するバルコニー又は付室の床面積（バルコニーで床面積がないものにあつては、床部分の面積）の合計は、当該階に設ける各居室の床面積に、法別表第一（四欄）項又は四項に掲げる用途に供する居室にあつては百分の八、その他の居室にあつては百分の三を乗じたものの合計以上とすること。

#### （設置）

第一百二十六条の二 法別表第一（四欄）項から四項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が五百平方メートルを超えるもの、階数が三以上で延べ面積が五百平方メートルを超える建築物（建築物の高さが三十一メートル以下の部分にある居室で、床面積百平方メートル以内ごとに、間仕切壁、天井面から五十センチメ

室以外の当該建築物の部分の壁及び屋根（耐火構造の壁及び屋根を除く。）から九十センチメートル以上の距離にある部分で、延焼のおそれのある部分以外の部分に設けること。ただし、第一百十二条第十六項ただし書に規定する場合は、この限りでない。

七、階段室には、バルコニー及び付室に面する部分以外に屋内に面して開口部を設けないこと。

八、階段室のバルコニー又は付室に面する部分に窓を設ける場合においては、はめごろし戸を設けること。

九、バルコニー及び付室には、階段室以外の屋内に面する壁に出入り口以外の開口部を設けないこと。

十、屋内からバルコニー又は付室に通ずる出入口には第一項第六号の特定防火設備を、バルコニー又は付室から階段室に通ずる出入口には同号の防火設備を設けること。

十一、階段は、耐火構造とし、避難階まで直通すること。

十二、建築物の十五階以上の階又は地下三階以下の階に通ずる特別避難階段の十五階以上の各階又は地下三階以下の各階における階段室及びこれと屋内とを連絡するバルコニー又は付室の床面積（バルコニーで床面積がないものにあつては、床部分の面積）の合計は、当該階に設ける各居室の床面積に、法別表第一（四欄）項又は四項に掲げる用途に供する居室にあつては百分の八、その他の居室にあつては百分の三を乗じたものの合計以上とすること。

#### （設置）

第一百二十六条の二 法別表第一（四欄）項から四項までに掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が五百平方メートルを超えるもの、階数が三以上で延べ面積が五百平方メートルを超える建築物（建築物の高さが三十一メートル以下の部分にある居室で、床面積百平方メートル以内ごとに、間仕切壁、天井面から五十センチメ

一トール以上下方に突出した垂れ壁又ははりその他これらと同等以上に煙の上に煙の流動を妨げる効力のあるもので、準耐火構造であるもの（その下端から床面までの垂直距離が居室の床面積に応じ国土交通大臣の定める距離以上であるものに限る。）又は不燃材料で造り、若しくは覆われたもの（以下「防煙壁」という。）によつて区画されたものを除く。）、第一百六条の二第一項第二号に該当する窓その他の開口部を超える建築物の居室で、その床面積が二百平方メートルを超えるもの（建築物の高さが三十一メートル以下の場合に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が千平方メートルを超える建築物の居室で、その床面積が二百平方メートルを超過するもの（建築物の高さが三十一メートル以下の場合に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が千平方メートルを超える建築物の居室で、その床面積が二百平方メートルを超えるもの（建築物の高さが三十一メートル以下の場合に該当する窓その他の開口部を除く。）には、排煙設備を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 一 法別表第一(い)欄(1)項に掲げる用途に供する特殊建築物のうち、準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二に規定する防火設備で区画された部分で、その床面積が百平方メートル（共同住宅の住戸にあつては、二百平方メートル）以内のもの
- 二 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）、体育館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場（以下「学校等」という。）
- 三 階段の部分、昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）その他これらに類する建築物の部分
- 四 機械製作工場、不燃性の物品を保管する倉庫その他これらに類する用途に供する建築物で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない構造のもの
- 五 火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分として、天井の高さ、壁及び天

一トール以上下方に突出した垂れ壁その他これらと同等以上に煙の流動を妨げる効力のあるもので不燃材料で造り、又は覆われたもの（以下「防煙壁」という。）によつて区画されたものを除く。）、第一百六条の二第一項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室又は延べ面積が二百平方メートルを超える建築物の居室で、その床面積が二百平方メートルを超えるもの（建築物の高さが三十一メートル以下の場合に該当する窓その他の開口部を除く。）には、排煙設備を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 一 法別表第一(い)欄(1)項に掲げる用途に供する特殊建築物のうち、準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二に規定する防火設備で区画された部分で、その床面積が百平方メートル（共同住宅の住戸にあつては、二百平方メートル）以内のもの
- 二 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）、体育館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場（以下「学校等」という。）
- 三 階段の部分、昇降機の昇降路の部分（当該昇降機の乗降のための乗降ロビーの部分を含む。）その他これらに類する建築物の部分
- 四 機械製作工場、不燃性の物品を保管する倉庫その他これらに類する用途に供する建築物で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない構造のもの
- 五 火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分として、天井の高さ、壁及び天

井の仕上げに用いる材料の種類等を考慮して国土交通大臣が定めるもの

次に掲げる建築物の部分は、この節の規定の適用については、

それぞれ別の建築物とみなす。

一 建築物が開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二に規定する防火設備でその構造が第百十二条第十九項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたもので区画されている場合における当該床若しくは壁又は防火設備により分離された部分

二 建築物の二以上の部分の構造が通常の火災時において相互に煙又はガスによる避難上有害な影響を及ぼさないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものである場合における当該部分

(構造)

第一百二十六条の三 前条第一項の排煙設備は、次に定める構造としなければならない。

一 建築物をその床面積五百平方メートル以内ごとに、防煙壁で区画すること。

二 排煙機を設ける排煙設備の排煙口、風道その他煙に接する部分は、不燃材料で造ること。

三 排煙口は、第一号の規定により区画された部分（以下「防煙区画部分」という。）のそれぞれについて、当該防煙区画部分の各部分から排煙口の一に至る水平距離が三十メートル以下となるよう、天井又は壁（床面から天井までの垂直距離に応じて、排煙口を設けた場合に火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして国土交通大臣が定める部分に限る。）に設け、直接外気に接する場合を除き、排煙風道に直結すること。

井の仕上げに用いる材料の種類等を考慮して国土交通大臣が定めるもの

次に掲げる建築物の部分は、この節の規定の適用については、

それぞれ別の建築物とみなす。

一 建築物が開口部のない準耐火構造の床若しくは壁又は法第二条第九号の二に規定する防火設備でその構造が第百十二条第十九項第一号イ及びロ並びに第二号ロに掲げる要件を満たすものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの若しくは国土交通大臣の認定を受けたもので区画されている場合における当該床若しくは壁又は防火設備により分離された部分

二 建築物の二以上の部分の構造が通常の火災時において相互に煙又はガスによる避難上有害な影響を及ぼさないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものである場合における当該部分

(構造)

第一百二十六条の三 前条第一項の排煙設備は、次に定める構造としなければならない。

一 建築物をその床面積五百平方メートル以内ごとに、防煙壁で区画すること。

二 排煙設備の排煙口、風道その他煙に接する部分は、不燃材料で造ること。

三 排煙口は、第一号の規定により区画された部分（以下「防煙区画部分」という。）のそれぞれについて、当該防煙区画部分の各部分から排煙口の一に至る水平距離が三十メートル以下となるよう、天井又は壁（床面から天井までの垂直距離に応じて、排煙口を設けた場合に火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして国土交通大臣が定める部分に限る。）に設け、直接外気に接する場合を除き、排煙風道に直結すること。

五 四 排煙口には、手動開放装置を設けること。

前号の手動開放装置のうち手で操作する部分は、壁に設ける場合においては床面から八十センチメートル以上一・五メートル以下の高さの位置に、天井から吊り下げて設ける場合においては床面からおおむね一・八メートルの高さの位置に設け、かつ、見やすい方法でその使用方法を表示すること。

六 排煙口には、第四号の手動開放装置若しくは煙感知器と連動する自動開放装置又は遠隔操作方式による開放装置により開放された場合を除き閉鎖状態を保持し、かつ、開放時に排煙に伴い生ずる気流により閉鎖されるおそれのない構造の戸その他これに類するものを設けること。

七 排煙風道は、第一百五条第一項第三号に定める構造とし、かつ、防煙壁を貫通する場合においては、当該風道と防煙壁とのすき間をモルタルその他の不燃材料で埋めること。

八 排煙口が防煙区画部分の床面積の五十分の一以上の開口面積を有し、かつ、直接外気に接する場合を除き、排煙機を設けること。

九 前号の排煙機は、一の排煙口の開放に伴い自動的に作動し、かつ、一分間に、百二十立方メートル以上で、かつ、防煙区画部分の床面積一平方メートルにつき一立方メートル（二以上の防煙区画部分に係る排煙機にあつては、当該防煙区画部分のうち床面積の最大のものの床面積一平方メートルにつき二立方メートル）以上の空気を排出する能力を有するものとすること。

十 電源を必要とする排煙設備には、予備電源を設けること。

十一 法第三十四条第二項に規定する建築物又は各構えの床面積の合計が千平方メートルを超える地下街における排煙設備の制御及び作動状態の監視は、中央管理室において行うことができるものとすること。

十二 前各号に定めるもののほか、火災時に生ずる煙を有效地に排出することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法

五 四 排煙口には、手動開放装置を設けること。

前号の手動開放装置のうち手で操作する部分は、壁に設ける場合においては床面から八十センチメートル以上一・五メートル以下の高さの位置に、天井から吊り下げて設ける場合においては床面からおおむね一・八メートルの高さの位置に設け、かつ、見やすい方法でその使用方法を表示すること。

六 排煙口には、第四号の手動開放装置若しくは煙感知器と連動する自動開放装置又は遠隔操作方式による開放装置により開放された場合を除き閉鎖状態を保持し、かつ、開放時に排煙に伴い生ずる気流により閉鎖されるおそれのない構造の戸その他これに類するものを設けること。

七 排煙風道は、第一百五条第一項第三号に定める構造とし、かつ、防煙壁を貫通する場合においては、当該風道と防煙壁とのすき間をモルタルその他の不燃材料で埋めること。

八 排煙口が防煙区画部分の床面積の五十分の一以上の開口面積を有し、かつ、直接外気に接する場合を除き、排煙機を設けること。

九 前号の排煙機は、一の排煙口の開放に伴い自動的に作動し、かつ、一分間に、百二十立方メートル以上で、かつ、防煙区画部分の床面積一平方メートルにつき一立方メートル（二以上の防煙区画部分に係る排煙機にあつては、当該防煙区画部分のうち床面積の最大のものの床面積一平方メートルにつき二立方メートル）以上の空気を排出する能力を有するものとすること。

十 電源を必要とする排煙設備には、予備電源を設けること。

十一 法第三十四条第二項に規定する建築物又は各構えの床面積の合計が千平方メートルを超える地下街における排煙設備の制御及び作動状態の監視は、中央管理室において行うことができるものとすること。

十二 前各号に定めるもののほか、火災時に生ずる煙を有效地に排出することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法

を用いるものとすること。

2 前項の規定は、送風機を設けた排煙設備その他の特殊な構造の排煙設備で、通常の火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものについては、適用しない。

(大規模な木造等の建築物の敷地内における通路)

第一百二十八条の二 主要構造部の全部が木造の建築物（法第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物を除く。）でその延べ面積が千平方メートルを超える場合又は主要構造部の一部が木造の建築物でその延べ面積（主要構造部が耐火構造の部分を含む場合で、その部分とその他の部分とが耐火構造とした壁又は特定防火設備で区画されているときは、その部分の床面積を除く。以下この条において同じ。）が千平方メートルを超える場合においては、その周囲（道に接する部分その他避難上及び消火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分を除く。）に避難上及び消火上有効なものとして国土交通大臣が定める基準に適合する通路を設けなければならない。

2 同一敷地内に二以上の建築物（耐火建築物、準耐火建築物及び延べ面積が千平方メートルを超えるものを除く。）がある場合で、その延べ面積の合計が千平方メートルを超えるときは、延べ面積の合計千平方メートル以内ごとの建築物に区画し、その周囲（道又は隣地境界線に接する部分その他避難上及び消火上支障がないものとして国土交通大臣が定める部分を除く。次項において同じ。）に避難上及び消火上有効なものとして国土交通大臣が定める基準に適合する通路を設けなければならない。

3 耐火建築物又は準耐火建築物が延べ面積の合計千平方メートル以内ごとに区画された建築物を相互に防火上有効に遮つてある場合においては、これらの建築物については、前項の規定は、適用しない。ただし、これらの建築物の延べ面積の合計が三千平方メートル以内ごとに区画された建築物を相互に防火上有効に遮つてある場合においては、これらの建築物については、前項の規定は、適用しない。ただし、これらの建築物の延べ面積の合計が三千平方メートル以内ごとに区画された建築物を相互に防火上有効に遮つてある場合においては、これらの建築物については、前項の規定は、適用しない。

を用いるものとすること。

2 前項の規定は、送風機を設けた排煙設備その他の特殊な構造の排煙設備で、通常の火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものについては、適用しない。

(大規模な木造等の建築物の敷地内における通路)

第一百二十八条の二 主要構造部の全部が木造の建築物（法第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物を除く。）でその延べ面積が千平方メートルを超える場合又は主要構造部の一部が木造の建築物でその延べ面積（主要構造部が耐火構造の部分を含む場合で、その部分とその他の部分とが耐火構造とした壁又は特定防火設備で区画されているときは、その部分の床面積を除く。以下この条において同じ。）が千平方メートルを超える場合においては、その周囲（道に接する部分を除く。）に幅員が三メートル以上の通路を設けなければならない。ただし、延べ面積が三千平方メートル以下の場合における隣地境界線に接する部分の通路は、その幅員を一・五メートル以上とすることができる。

2 同一敷地内に二以上の建築物（耐火建築物、準耐火建築物及び延べ面積が千平方メートルを超えるものを除く。）がある場合で、その延べ面積の合計が千平方メートルを超えるときは、延べ面積の合計千平方メートル以内ごとの建築物に区画し、その周囲（道又は隣地境界線に接する部分を除く。）に幅員が三メートル以上の通路を設けなければならない。

3 耐火建築物又は準耐火建築物が延べ面積の合計千平方メートル以内ごとに区画された建築物を相互に防火上有効に遮つてある場合においては、これらの建築物については、前項の規定は、適用しない。ただし、これらの建築物の延べ面積の合計が三千平方メートル以内ごとに区画された建築物を相互に防火上有効に遮つてある場合においては、これらの建築物については、前項の規定は、適用しない。

一トルを超える場合においては、その延べ面積の合計三千平方メートル以内ごとに、その周囲に同項の国土交通大臣が定める基準に適合する通路を設けなければならない。

4

前三項の規定にかかわらず、通路は、次の各号の規定に該当する渡り廊下を横切ることができる。ただし、通路が横切る部分における渡り廊下の開口の幅は二・五メートル以上、高さは三メートル以上としなければならない。

一 幅が三メートル以下であること。

二 通行又は運搬以外の用途に供しないこと。

5 前各項の規定による通路は、敷地の接する道まで達しなければならない。

(制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室)

第一百二十八条の三の二 法第三十五条の二 (法第八十七条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。) の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号のいずれかに該当するもの (天井の高さが六メートルを超えるものを除く。) とする。

一 床面積が五十平方メートルを超える居室で窓その他の開口部の開放できる部分 (天井又は壁 (床面から天井までの垂直距離に応じて国土交通大臣が定める部分に限る。) にある部分に限る。) の面積の合計が、当該居室の床面積の五十分の一 (火災時に生ずる煙を有効に排出することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いる給気口及び排気口を有する場合にあつては、給気口の開口面積、排気口の高さ及び居室の床面積に応じて国土交通大臣が定める方法により算出した割合) 未満のもの

二 法第二十八条第一項ただし書に規定する温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室で同項本

一トルを超える場合においては、その延べ面積の合計三千平方メートル以内ごとに、その周囲 (道又は隣地境界線に接する部分を除く。) に幅員が三メートル以上の通路を設けなければならない。

4

前各項の規定にかかわらず、通路は、次の各号の規定に該当する渡り廊下を横切ることができる。ただし、通路が横切る部分における渡り廊下の開口の幅は二・五メートル以上、高さは三メートル以上としなければならない。

一 幅が三メートル以下であること。

二 通行又は運搬以外の用途に供しないこと。

5 前各項の規定による通路は、敷地の接する道まで達しなければならない。

(制限を受ける窓その他の開口部を有しない居室)

第一百二十八条の三の二 法第三十五条の二 (法第八十七条第三項において準用する場合を含む。次条において同じ。) の規定により政令で定める窓その他の開口部を有しない居室は、次の各号のいずれかに該当するもの (天井の高さが六メートルを超えるものを除く。) とする。

一 床面積が五十平方メートルを超える居室で窓その他の開口部の開放できる部分 (天井又は天井から下方八十センチメートル以内の距離にある部分に限る。) の面積の合計が、当該居室の床面積の五十分の一未満のもの

二 法第二十八条第一項ただし書に規定する温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室で同項本

文の規定に適合しないもの

(適用の範囲)

第一百二十九条の三 この節の規定は、建築物に設ける次に掲げる昇降機に適用する。

一人又は人及び物を運搬する昇降機（次号に掲げるものを除く。）並びに物を運搬するための昇降機（労働安全衛生法施行令（昭和四十七年政令第三百十八号）第一条第九号に規定する簡易リフトを除く。第三号において同じ。）でかごの水平投影面積が一平方メートルを超える、又は天井の高さが一・二メートルを超えるもの（以下「エレベーター」という。）

二 エスカレーター

三 物を運搬するための昇降機で、かごの水平投影面積が一平方メートル以下で、かつ、天井の高さが一・二メートル以下のもの（以下「小荷物専用昇降機」という。）

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる昇降機については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 特殊な構造又は使用形態のエレベーターで国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の六、第百二十九条の七、第百二十九条の八第二項第二号、第百二十九条の九、第百二十九条の十第三項及び第四項並びに第百二十九条の十三の三の規定

二 特殊な構造又は使用形態のエスカレーターで国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の十二第一項の規定

三 特殊な構造又は使用形態の小荷物専用昇降機で国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の十三の規定

(基準時)

第一百三十七条 この章において「基準時」とは、法第三条第一項（

文の規定に適合しないもの

(適用の範囲)

第一百二十九条の三 この節の規定は、建築物に設ける次に掲げる昇降機に適用する。

一人又は人及び物を運搬する昇降機（次号に掲げるものを除く。）並びに物を運搬するための昇降機でかごの水平投影面積が一平方メートルを超える、又は天井の高さが一・二メートルを超えるもの（以下「エレベーター」という。）

二 エスカレーター

三 物を運搬するための昇降機で、かごの水平投影面積が一平方メートル以下で、かつ、天井の高さが一・二メートル以下のもの（以下「小荷物専用昇降機」という。）

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる昇降機については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 特殊な構造又は使用形態のエレベーターで国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の六、第百二十九条の七、第百二十九条の八第二項第二号、第百二十九条の九、第百二十九条の十第三項及び第四項並びに第百二十九条の十三の三の規定

二 特殊な構造又は使用形態のエスカレーターで国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の十二第一項の規定

三 特殊な構造又は使用形態の小荷物専用昇降機で国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの 第百二十九条の十三の規定

(基準時)

第一百三十七条 この章において「基準時」とは、法第三条第一項（

法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この  
条、第百三十七条の八、第百三十七条の九及び第百三十七条の十  
二第七項において同じ。」の規定により法第二十条、法第二十一  
条、法第二十二条第一項、法第二十三条、法第二十五条から法第  
二十七条まで、法第二十八条の二、法第三十条、法第三十四条第  
二項、法第三十五条、法第三十六条、法第四十三条第一項、法第  
四十四条第一項、法第四十七条、法第四十八条第一項から第十四  
項まで、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第  
七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項  
、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二  
第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法  
第五十八条第一項、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六  
十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二  
項、法第六十条の二の二第一項から第三項まで、法第六十条の三  
第一項若しくは第二項、法第六十一条、法第六十二条、法第六十  
七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一  
項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について、法第  
三条第二項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が  
改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、法第四  
十八条第一項から第十四項までの各項の規定は同一の規定とみな  
す。）の適用を受けない期間の始期をいう。

（外壁関係）

第一百三十七条の二の四 法第三条第二項の規定により法第二十三条  
の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第八十六条の  
七第一項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の  
各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。  
一次のイ及びロに該当するものであること。  
イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるもの  
であること。

法第八十六条の九第一項において準用する場合を含む。以下この  
条、第百三十七条の八、第百三十七条の九及び第百三十七条の十  
二第二項において同じ。」の規定により法第二十条、法第二十一  
条、法第二十二条第一項、法第二十三条、法第二十五条から法第  
二十七条まで、法第二十八条の二、法第三十条、法第三十四条第  
二項、法第三十五条、法第三十六条、法第四十三条第一項、法第  
四十四条第一項、法第四十七条、法第四十八条第一項から第十四  
項まで、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第  
七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項  
、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二  
第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法  
第五十八条第一項、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六  
十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二  
項、法第六十条の二の二第一項から第三項まで、法第六十条の三  
第一項若しくは第二項、法第六十一条、法第六十二条、法第六十  
七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一  
項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物について、法第  
三条第二項の規定により引き続きそれらの規定（それらの規定が  
改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、法第四  
十八条第一項から第十四項までの各項の規定は同一の規定とみな  
す。）の適用を受けない期間の始期をいう。

（外壁関係）

第一百三十七条の二の四 法第三条第二項の規定により法第二十二条  
の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第八十六条の  
七第一項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の  
各号のいずれかに該当する増築又は改築に係る部分とする。  
一次のイ及びロに該当するものであること。  
イ 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるもの  
であること。

ロ 増築又は改築に係る部分の外壁（法第二十三条に規定する準防火性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める外壁に限る。）が、第一百九条の十に掲げる基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁における延焼の危険性を増大させないものであること。

#### （防火地域関係）

第一百三十七条の十 法第三条第二項の規定により法第六十一条（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の(1)及び(2)に該当するものであること。

(1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が、第一百三十六条の二各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の(1)から(5)までに該当するものであること。

(1) 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分

ロ 増築又は改築に係る部分の外壁（法第二十三条に規定する準防火性能を有すべきものとして国土交通大臣が定める外壁に限る。）が、第一百九条の九に掲げる基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

二 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が基準時における延べ面積の二十分の一を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁における延焼の危険性を増大させないものであること。

#### （防火地域関係）

第一百三十七条の十 法第三条第二項の規定により法第六十一条（防火地域内にある建築物に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、増築及び改築については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める要件に該当する増築又は改築に係る部分とする。

一次号に掲げる建築物以外の建築物 次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ 次の(1)及び(2)に該当するものであること。

(1) 増築又は改築に係る部分が火熱遮断壁等で区画されるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が、第一百三十六条の二各号に定める基準（防火地域内にある建築物に係るものに限る。）に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するもので、国土交通大臣の定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

ロ 次の(1)から(5)までに該当するものであること。

(1) 工事の着手が基準時以後である増築及び改築に係る部分

の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、五十平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。

(2) 増築又は改築後における建築物の階数が二以下で、かつ延べ面積が五百平方メートルを超えないこと。

(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造であること。

(4) 増築又は改築に係る部分の外壁の開口部（法第八十六条の四各号のいずれかに該当する建築物の外壁の開口部を除く。〔5〕及び第一百三十七条の十二第十四項において同じ。）で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後二十分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。〔5〕及び同項において同じ。）を設けること。

(5) 増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備が設けられていること。

二 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの 前号イに該当するものであること。

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

第一百三十七条の十二 法第三条第二項の規定により法第二十条の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替について

の対象床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、五十平方メートルを超えず、かつ、基準時における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。

(2) 増築又は改築後における建築物の階数が二以下で、かつ延べ面積が五百平方メートルを超えないこと。

(3) 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏は、防火構造であること。

(4) 増築又は改築に係る部分の外壁の開口部（法第八十六条の四各号のいずれかに該当する建築物の外壁の開口部を除く。〔5〕及び第一百三十七条の十二第九項において同じ。）で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備（第一百九条に規定する防火設備であつて、これに建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後二十分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。〔5〕及び同項において同じ。）を設けること。

(5) 増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備が設けられていること。

二 木造の建築物のうち、外壁及び軒裏が防火構造のもの以外のもの 前号イに該当するものであること。

（大規模の修繕又は大規模の模様替）

第一百三十七条の十二 法第三条第二項の規定により法第二十条の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替について

は、当該建築物における当該建築物の構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

2 法第三条第二項の規定により法第二十二条第一項又は法第六十二条の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七

第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

3 法第三条第二項の規定により法第二十三条の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範

囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

4 法第三条第二項の規定により法第二十五条（外壁（延焼のおそれのある部分に限る。以下この項において同じ。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規

模の模様替については、当該木造建築物等における外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

5 法第三条第二項の規定により法第二十五条（軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。）に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該木造建築物等における屋根及び外壁以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

（新設）

は、当該建築物における当該建築物の構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

（新設）

6 法第三条第二項の規定により法第二十五条（屋根に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない木造建築物等についての法第八

十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該木造建築物等における屋根以外の部分に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

7 法第三条第二項の規定により法第二十六条、法第二十七条、法

（新設）

は、当該建築物における当該建築物の構造耐力上の危険性を増大させない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

第三十条、法第三十四条第二項、法第四十七条、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法第五十八条第一項、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二項、法第六十条の二の二第一項から第三項まで、法第六十条の三第一項若しくは第二項、法第六十七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

8 | 法第三条第二項の規定により法第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

9 | 一大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が法第二十八条の二第一号及び第二号に掲げる基準に適合するものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が第一百三十七条の四の二第三号の国土交通大臣が定める基準に適合するものであること。

4 | 法第三条第二項の規定により法第三十五条（第一百三十七条の六の二第一項又は第一百三十七条の六の三第一項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外

第三十条、法第三十四条第二項、法第四十七条、法第五十一条、法第五十二条第一項、第二項若しくは第七項、法第五十三条第一項若しくは第二項、法第五十四条第一項、法第五十五条第一項、法第五十六条第一項、法第五十六条の二第一項、法第五十七条の四第一項、法第五十七条の五第一項、法第五十八条第一項、法第五十九条第一項若しくは第二項、法第六十条第一項若しくは第二項、法第六十条の二第一項若しくは第二項、法第六十条の二の二第一項から第三項まで、法第六十条の三第一項若しくは第二項、法第六十七条第一項若しくは第五項から第七項まで又は法第六十八条第一項若しくは第二項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

3 | 法第三条第二項の規定により法第二十八条の二（同条第一号及び第二号に掲げる基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

4 | 一大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が法第二十八条の二第一号及び第二号に掲げる基準に適合するものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分が第一百三十七条の四の二第三号の国土交通大臣が定める基準に適合するものであること。

4 | 法第三条第二項の規定により法第三十五条（第一百三十七条の六の二第一項又は第一百三十七条の六の三第一項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外

壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないものとする。

10 法第三条第二項の規定により法第二十六条（第二百三十七条の六の四第一項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

11 法第三条第二項の規定により法第四十三条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

12 法第三条第二項の規定により法第四十四条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

13 法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（第二百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

14 法第三条第二項の規定により法第六十一条の規定の適用を受け

壁に係る大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、当該建築物の避難の安全上支障とならないものとする。

5 法第三条第二項の規定により法第二十六条（第二百三十七条の六の四第一項に規定する技術的基準に係る部分に限る。）の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における屋根又は外壁に係る全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

6 法第三条第二項の規定により法第四十三条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（当該変更後に当該建築物の利用者の増加が見込まれないものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

7 法第三条第二項の規定により法第四十四条第一項の規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の形態の変更（他の建築物の利便その他周囲の環境の維持又は向上のため必要なものを除く。）を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替であつて、特定行政庁が通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものとする。

8 法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕又は大規模の模様替については、当該建築物における当該建築物の用途の変更（第二百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わない全ての大規模の修繕又は大規模の模様替とする。

9 法第三条第二項の規定により法第六十一条の規定の適用を受け

ない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

一大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備を設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備が設けられているものであること。

(製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等)

第一百四十四条の二の二 第百三十八条第四項第一号から第四号までに掲げるものについては、第一百三十七条（法第四十八条第一項から第十四項までに係る部分に限る。）、第一百三十七条の七、第一百三十七条の十二第十三項及び第一百三十七条の十九第二項（第三号を除く。）の規定を準用する。この場合において、第一百三十七条の七第二号及び第三号中「床面積の合計」とあるのは、「建築面積」と読み替えるものとする。

(処理施設)

第一百四十四条の二の二 第百三十八条第四項第五号に掲げるもの（都市計画区域内にあるものに限る。）については、第一百三十条の二の三（第一項第一号及び第四号を除く。）及び第一百三十七条の十二第七項（法第五十一条に係る部分に限る。）の規定を準用する。

ない建築物についての法第八十六条の七第一項の政令で定める範囲は、大規模の修繕及び大規模の模様替については、当該建築物における次の各号のいずれにも該当する大規模の修繕及び大規模の模様替とする。

一大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備を設けるものであること。

二 大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備が設けられているものであること。

(製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等)

第一百四十四条の二の二 第百三十八条第四項第一号から第四号までに掲げるものについては、第一百三十七条（法第四十八条第一項から第十四項までに係る部分に限る。）、第一百三十七条の七、第一百三十七条の十二第八項及び第一百三十七条の十九第二項（第三号を除く。）の規定を準用する。この場合において、第一百三十七条の七第二号及び第三号中「床面積の合計」とあるのは、「建築面積」と読み替えるものとする。

(処理施設)

第一百四十四条の二の二 第百三十八条第四項第五号に掲げるもの（都市計画区域内にあるものに限る。）については、第一百三十条の二の三（第一項第一号及び第四号を除く。）及び第一百三十七条の十二第七項（法第五十一条に係る部分に限る。）の規定を準用する。