

## 老朽化マンションの建替えの促進に係るこれまでの取組みについて

### 規制改革実施計画のフォローアップの結果について（平成 27 年 6 月 16 日公表）

・（第 1 期）規制改革実施計画（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）

|         |  |
|---------|--|
| 規制改革の内容 | 老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。 |
| 実施時期    | 平成 25 年度検討・結論  |
| 所管省庁    | 法務省、国土交通省  |

・実施状況（平成 27 年 3 月 31 日時点）

|           |  |
|-----------|--|
| 措置状況      | 措置済  |
| これまでの実施内容 | 規制改革実施計画（平成 25 年 6 月 14 日閣議決定）を踏まえ、国土交通省及び法務省において検討を行い、老朽化マンションの建替え等を促進するため、平成 26 年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を改正し、耐震性が不足したマンション及びその敷地の売却を 5 分の 4 以上の多数決により行うことを可能とするマンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の創設を行った。また、これに伴い耐震性不足の老朽化マンションの建替え等がさらに促進されることが見込まれることを踏まえ、専門家による技術的・法的な相談体制の整備を行った。 |
| 規制改革会議の評価 | 解決   |

### 規制改革に関する第 3 次答申～多様で活力ある日本へ～（平成 27 年 6 月 16 日公表）

・ p.35（4．投資促進等分野（2）重点的フォローアップ）

老朽化マンションの建替え等の促進

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正により、「マンション敷地売却制度」、「容積率の緩和特例」、「住まいるダイヤル」が設けられたことは、平成 25 年 6 月の規制改革実施計画を踏まえたものであり、建替えを促進する方向に機能すると期待されるものであることは評価できる。

一方、今回の改正の対象以外のマンションへの対応を含め、更なる円滑化策を推進すべきとの指摘がある。このため、規制改革会議として、新たな改革の方向性を取りまとめた（（3）ア）。

・ p.54（4．投資促進等分野（3）具体的な規制改革項目）

ア 老朽化マンションの建替え等の促進【平成 27 年度検討・結論】

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正（平成 26 年 12 月 24 日施行）により、耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の 5 分の 4 以上の賛成によりマンション及びその敷地の売却を新たに行えるようになった。また、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションに係る容積率の緩和特例が設けられた。しかしながら、老朽化マンションについて、建替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制の在り方等について引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと、特に、既存の老朽化マンションストックの多くを占め、更新のニーズの強い団地型のマンションについては、その再生のための施策の在り方について幅広く検討を行うことが求められている。

したがって、老朽化マンションについて、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正により創設されたマンション敷地売却事業等の活用も含めて、建替え、改修を含めた再生事業の推進に着実に取り組む。特に、老朽化した団地型マンションの建替え等に関し、団地内の合意形成を含めた権利調整や一団地に係る建築規制等について、事業法も含めて制度の在り方を検討し、結論を得る。

## (第3期)規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)

|         |  |
|---------|--|
| 規制改革の内容 | 老朽化マンションについて、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の改正により創設されたマンション敷地売却事業等の活用も含めて、建替え、改修を含めた再生事業の推進に着実に取り組む。特に、老朽化した団地型マンションの建替え等に関し、団地内の合意形成を含めた権利調整や一団地に係る建築規制等について、事業法も含めて制度の在り方を検討し、結論を得る。 |
| 実施時期    | 平成27年度検討・結論  |
| 所管省庁    | 国土交通省、法務省  |

## 第50回規制改革会議(平成27年10月15日)

(資料1・別紙(抄))

### 2. これまでの改革の総仕上げ(重点的フォローアップ)

過去3期の規制改革実施計画に盛り込まれた項目の確実な実現に向けたフォローアップを実施する。特に別添の項目については、改革の趣旨が損なわれることなく貫徹されるよう、「重点的フォローアップ項目」として、所管府省等関係者からのヒアリングなどを通じ、法制化に向けた検討の内容や運用状況等について粘り強くフォローアップする。

(これらの検討はWGを中心として行うが、特に必要なものについては本会議で審議することとする。)

(資料1・別添(抄))

<投資促進等分野>

老朽化マンションの建替え等の促進