第3章 マンション再生円滑化法

1　マンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生円滑化法）

マA　管C

⑴　目的（１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の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。マンションの再生等を円滑に進めるための仕組みを規定している。

CHECK

これにより老朽化マンション等の再生が促進され、安全で良好な住環境の確保が期待される。

⑵　定義（２条）

マンション	２以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。
マンションの建替え	現に存する１又は２以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む）にマンションを新たに建築することをいう。
マンションの更新	現に存する１又は２以上のマンションについて、区分所有法に規定する建物の更新を行うことをいう。
マンションの再建	１又は２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った土地（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。
再生マンション	マンションの建替えも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。
マンション建替事業	この法律で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。
マンション更新事業	この法律で定めるところに従って行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。
マンション再建事業	この法律で定めるところに従って行われるマンション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。
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って団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る）の全部について行われる以下の事業及びこれらに附帯する事業をいう。 ・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 ・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
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（**マンション再生事業**）を施行する者をいう。
建替前マンション	現に存するマンションであって、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。
更新前マンション	現に存するマンションであって、マンション更新事業を施行するものをいう。

2　マンション再生事業

(1)　マンション再生事業の施行

区分所有法の建替え決議等（①建替え決議、②建物更新決議、③一括建替え決議（団地）、④再建決議、⑤一括建替え等決議（団地））が成立し、建替え等に合意したとみなされた区分所有者等（**再生合意者**）は、**マンション再生組合**を設立することができる。

この組合には法人格が認められるため（６条１項）、建替え等の実務を円滑に行うことができるようになる。

CHECK

マンション再生事業

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え等事業の総称。

(2)　マンション再生組合

ア　設立

(ア)　設立要件（９条）

マンション再生組合の設立要件は以下となる。

(a)　再生合意者**５人以上が共同**して、**定款**及び**事業計画**を定める。

(b)　再生合意者の**過半数**の者であって議決権の**過半数**を有する者が**出席**し、**出席した**再生合意者及びその議決権の**各４分の３**以上の多数の決議

※　ただし(1)③、(1)⑤については、③の各棟ごとに、その区分所有権を有する再生合意者の３分の１を超える者又は議決権の合計の３分の１を超える議決権を有する者が反対した場合、⑤の各棟ごとに、区分所有権もしくは敷地共有持分等を有する再生合意者の３分の１を超える者又は議決権の合計の３分の１を超える議決権を有する者が反対した場合は決議をすることができない。

(c)　都道府県知事等の認可※

※　マンション再生組合は、都道府県知事等の認可によって成立し、法人格を取得する。

区分所有法の管理組合法人とは異なり、法人設立の登記は行われない。

CHECK

個人施行

マンションの区分所有者又はその同意を得た者（デベロッパー等）等が、一人で、又は数人共同して行うものもある。