

マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則
(平成十四年十二月十七日国土交通省令第百十六号)
最終改正年月日:平成一七年三月二九日国土交通省令第二五号

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成十四年法律第七十八号)及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令(平成十四年政令第三百六十七号)の規定に基づき、並びにこれらの法令を実施するため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則を次のように定める。

第一章 施行者

第一節 マンション建替組合(第一条 第二十一条)

第二節 個人施行者(第二十二条 第二十九条)

第二章 マンション建替事業(第三十条 第四十八条)

第三章 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置

第一節 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告(第四十九条 第五十一条)

第二節 賃借人居住安定計画の認定等(第五十二条・第五十三条)

第三節 転出区分所有者居住安定計画の認定等(第五十四条・第五十五条)

第四節 賃借人の居住の安定の確保等に関する措置(第五十六条 第五十九条)

第四章 雑則(第六十条・第六十一条)

附則

第一章 施行者

第一節 マンション建替組合

(定款の記載事項)

第一条

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「法」という。)第七条第十二号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 審査委員に関する事項
- 二 会計に関する事項

(認可申請手続)

第二条

法第九条第一項の認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画を認可申請書とともに提出しなければならない。

(認可申請書の添付書類)

第三条

法第九条第一項の認可を申請しようとする者は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 認可を申請しようとする者が施行マンションとなるべきマンションの建替え合意者等であることを証する書類

二 施行マンションとなるべきマンションの全部又は一部が建替え決議マンションである場合においては、当該建替え決議マンションについて法第九条第二項の同意を得たことを証する書類及び当該建替え決議マンションについての建替え決議の内容を記載した書類

三 施行マンションとなるべきマンションの全部又は一部が一括建替え決議マンション群である場合においては、当該一括建替え決議マンション群について法第九条第四項の同意(一括建替え合意者の四分の三以上の同意及び一括建替え決議マンション群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をいう。次項第三号において同じ。)を得たことを証する書類及び当該一括建替え決議マンション群についての一括建替え決議の内容を記載した書類

四 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地がある場合においては、当該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ことが確実であることを証する書類

2 法第三十四条第一項の認可を申請しようとする組合は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 定款又は事業計画の変更について総会又は総代会の議決を経たことを証する書類

二 新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合においては、当該建替え決議マンションについて法第三十四条第二項において準用する法第九条第二項の同意を得たことを証する書類及び当該建替え決議マンションについての建替え決議の内容を記載した書類

三 新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合においては、当該一括建替え決議マンション群について法第三十四条第二項において準用する法第九条第四項の同意を得たことを証する書類及び当該一括建替え決

議マンション群についての一括建替え決議の内容を記載した書類

四 新たに施行再建マンションの敷地として追加しようとする隣接施行敷地がある場合においては、当該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ことが確実であることを証する書類

五 認可を申請しようとする組合が法第三十四条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

3 法第三十八条第四項の認可を申請しようとする組合は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 権利変換期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完成を明らかにする書類若しくは事業の完成が不能であることを明らかにする書類

二 認可を申請しようとする組合が法第三十八条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

(施行マンションの状況)

第四条

法第十条第一項の施行マンションの状況は、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 規模、構造及び設備
- 二 竣工年月日
- 三 維持管理の状況

(施行マンションの敷地の区域)

第五条

法第十条第一項の施行マンションの敷地の区域は、施行マンション敷地位置図及び施行マンション敷地区域図を作成して定めなければならない。

2 前項の施行マンション敷地位置図は、縮尺二万五千分の一以上とし、施行マンションの敷地の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第一項の施行マンション敷地区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、施行マンションの敷地の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(施行マンションの住戸の状況)

第六条

法第十条第一項の施行マンションの住戸の状況は、次に掲げる事項を記載しなけ

ればならない。

- 一 住戸の数
- 二 住戸の規模、構造及び設備
- 三 住戸の維持管理の状況

(施行再建マンションの設計の概要)

第七条

法第十条第一項の施行再建マンションの設計の概要は、設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計図は、次の表に掲げるものとする。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	五百分の一以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
二面以上の断面図	五百分の一以上	縮尺並びに施行再建マンション、床及び各階の天井の高さ

(施行再建マンションの敷地の区域)

第八条

法第十条第一項の施行再建マンションの敷地の区域は、施行再建マンション敷地位置図及び施行再建マンション敷地区域図を作成して定めなければならない。

2 第五条第二項及び第三項の規定は、前項の施行再建マンション敷地位置図及び施行再建マンション敷地区域図について準用する。

(資金計画)

第九条

法第十条第一項の資金計画は、収支予算を明らかにして定めなければならない。

(事業計画に記載すべき事項)

第十条

法第十条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 施行再建マンションの附属施設の設計の概要
- 二 施行再建マンションの敷地の設計の概要

(施行再建マンションの附属施設の設計の概要)

第十一条

前条第一号の施行再建マンションの附属施設の設計の概要は、設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計図は、次の表に掲げるものとする。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
各階平面図	五百分の一以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要
二面以上の断面図	五百分の一以上	縮尺並びに施行再建マンションの附属施設、床及び各階の天井の高さ

(施行再建マンションの敷地の設計の概要)

第十二条

第十条第二号の施行再建マンションの敷地の設計の概要は、設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計図は、次の表に掲げるものとする。

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
平面図	五百分の一以上	縮尺、方位並びに施行再建マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置

(法第十二条第四号の国土交通省令で定める施行マンションの住戸の数)

第十三条

法第十二条第四号の国土交通省令で定める施行マンションの住戸の数は、五とする。

(法第十二条第六号の国土交通省令で定める施行再建マンションの住戸の数)

第十四条

法第十二条第六号の国土交通省令で定める施行再建マンションの住戸の数は、五とする。

(法第十二条第七号の国土交通省令で定める住戸の規模、構造及び設備の基準)

第十五条

法第十二条第七号の国土交通省令で定める施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準は次のとおりとする。

- 一 各戸が床面積(施行再建マンションの共用部分の床面積を除く。以下この号において同じ。)五十平方メートル(現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下この号において同じ。))がない者の居住の用に供する住戸にあっては、二十五平方メートル)以上であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。ただし、居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸(現に同居し、又は同居しようとする親族がない者の居住の用に供するものを除く。)にあっては、当該住戸の床面積を三十平方メートル以上とすることができる。
- 二 住宅金融公庫法(昭和二十五年法律第百五十六号)第二条第四号に規定する耐火構造の住宅又は同条第五号に規定する準耐火構造の住宅であること。
- 三 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

(公告事項)

第十六条

法第十四条第一項の規定による公告をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 事務所の所在地
 - 二 設立認可の年月日
 - 三 事業年度
 - 四 公告の方法
 - 五 権利変換又は借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限
- 2 法第三十四条第二項において準用する法第十四条第一項の規定による公告をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 事務所の所在地及び設立認可の年月日
 - 二 組合の名称、施行マンションの名称若しくはその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間又は事務所の所在地に関して変更がされたときは、その変更の内容
 - 三 前項第三号又は第四号に掲げる事項に関して変更がされたときは、その変更の内容
 - 四 新たに施行マンションを追加したときは、権利変換又は借家権の取得を希望しな

い旨の申出をすることができる期限

五 定款又は事業計画の変更の認可の年月日

(送付図書の表示事項)

第十七条

法第十四条第一項(法第三十四条第二項において準用する場合を含む。)の規定による送付をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 施行再建マンションの附属施設の設計の概要
- 二 施行再建マンションの敷地の設計の概要

(組合員名簿の記載事項)

第十八条

法第十八条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行令(以下「令」という。)第三条第一項の代表者を選任したときは、その者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地)
- 二 組合員名簿の作成又は変更の年月日

(電磁的記録)

第十八条の二

法第二十四条第六項の国土交通省令で定める電磁的記録は、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに記録したものとする。

(縦覧手続等を要しない事業計画の変更)

第十九条

法第三十四条第二項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 施行再建マンションの設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該施行再建マンションの延べ面積の十分の一を超える延べ面積の増減を伴わないもの
- 二 事業施行期間の変更
- 三 資金計画の変更
- 四 施行再建マンションの敷地の区域内の主要な給水施設、排水施設、電気施設又はガス施設の位置の変更

五 施行再建マンションの敷地の区域内の広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設又は通路若しくは消防用水利施設の位置の変更

(参加組合員の負担金及び分担金の納付)

第二十条

参加組合員が法第三十六条第一項の規定により納付すべき負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限及び各納付期限ごとの納付金額その他の負担金の納付に関する事項は、定款で定めるものとする。この場合において、最終の納付期限は、法第八十一条の公告の日から一月を超えてはならない。

2 参加組合員以外の組合員が賦課金を納付すべき場合においては、参加組合員は、分担金を納付するものとする。

3 分担金の額は、参加組合員の納付する負担金の額及び参加組合員以外の組合員が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)の区分所有権又は敷地利用権の価額を考慮して、賦課金の額と均衡を失しないように定めるものとし、分担金の納付方法は、賦課金の賦課徴収の方法の例によるものとする。

(決算報告書)

第二十一条

法第四十二条の決算報告書は、次に掲げる事項を記載して作成しなければならない。

- 一 組合の解散の時ににおける財産及び債務の明細
- 二 債権の取立及び債務の弁済の経緯
- 三 残余財産の処分の明細

第二節 個人施行者

(認可申請手続)

第二十二条

法第四十五条第一項の認可を申請しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を認可申請書とともに提出しなければならない。

(認可申請書の添付書類)

第二十三条

法第四十五条第一項の認可を申請しようとする者は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 認可を申請しようとする者が施行マンションとなるべきマンションの区分所有者であるときはその旨を証する書類
- 二 認可を申請しようとする者が法第四十五条第二項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
- 三 施行マンションとなるべきマンションの全部又は一部が建替え決議マンションである場合においては、当該建替え決議マンションについての建替え決議の内容を記載した書類
- 四 施行マンションとなるべきマンションの全部又は一部が一括建替え決議マンション群である場合においては、当該一括建替え決議マンション群についての一括建替え決議の内容を記載した書類
- 五 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地がある場合においては、当該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ことが確実にすることを証する書類

2 法第五十条第一項の認可を申請しようとする個人施行者は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 認可を申請しようとする個人施行者が法第五十条第二項において準用する法第四十五条第二項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
- 二 新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合においては、当該建替え決議マンションについての建替え決議の内容を記載した書類
- 三 新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合においては、当該一括建替え決議マンション群についての一括建替え決議の内容を記載した書類
- 四 新たに施行再建マンションの敷地として追加しようとする隣接施行敷地がある場合においては、当該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ことが確実にすることを証する書類
- 五 認可を申請しようとする個人施行者が法第五十条第三項において準用する法第三十四条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

3 法第五十四条第一項の認可を申請しようとする個人施行者は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 事業の完成が不能であることを明らかにする書類又は事業の完成を明らかにす

る書類

二 認可を申請しようとする個人施行者が法第五十四条第二項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

(規準又は規約の記載事項)

第二十四条

法第四十六条第九号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 審査委員に関する事項
- 二 会計に関する事項

(事業計画)

第二十五条

第四条から第九条までの規定は、法第四十七条第一項の事業計画について準用する。

第二十六条

法第四十七条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 施行再建マンションの附属施設の設計の概要
- 二 施行再建マンションの敷地の設計の概要
- 2 第十一条の規定は前項第一号の施行再建マンションの附属施設の設計の概要について、第十二条の規定は前項第二号の施行再建マンションの敷地の設計の概要について、それぞれ準用する。

(公告事項)

第二十七条

法第四十九条第一項の規定による公告をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 マンション建替事業の名称
- 二 事務所の所在地
- 三 施行認可の年月日
- 四 施行者の住所
- 五 事業年度
- 六 公告の方法
- 七 権利変換又は借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限
- 2 法第五十条第二項において準用する法第四十九条第一項の規定による公告をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 マンション建替事業の名称及び事務所の所在地並びに施行認可の年月日

二 施行者の氏名若しくは名称、施行マンションの名称若しくはその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間又は前項第一号、第二号、第五号若しくは第六号に掲げる事項に関して変更がされたときは、その変更の内容

三 新たに施行マンションを追加したときは、権利変換又は借地権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限

四 規準若しくは規約又は事業計画の変更の認可の年月日

3 法第五十一条第三項後段の規定により定められた規約について認可した場合における同条第七項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 マンション建替事業の名称及び事務所の所在地並びに施行認可の年月日

二 法第五十一条第三項後段の規定により規約について認可した旨及びその認可の年月日

4 法第五十一条第七項の規定による届出を受理した場合における同条第七項の国土交通省令で定める事項は、マンション建替事業の名称及び事務所の所在地並びに施行認可の年月日とする。

5 法第五十四条第三項において準用する法第四十九条第一項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 マンション建替事業の名称及び施行認可の年月日

二 マンション建替事業の廃止又は終了の認可の年月日

(送付図書の表示事項)

第二十八条

法第四十九条第一項(法第五十条第二項において準用する場合を含む。)の規定による送付をする場合における国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 施行再建マンションの附属施設の設計の概要

二 施行再建マンションの敷地の設計の概要

(施行者の変動の届出)

第二十九条

法第五十一条第六項の規定による届出をしようとする施行者は、施行者変動届出書に、当該変動の原因である一般承継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の一般承継以外の事由による承継があったことを証する書類を添付して、都道府県知事に提出しなければならない。

第二章 マンション建替事業

(権利処分承認申請手続)

第三十条

法第五十五条第二項の規定により権利の処分について承認を得ようとする者は、別記様式第一の権利処分承認申請書を施行者に提出しなければならない。

2 前項の権利処分承認申請書には、権利処分承認申請書に署名した者の印を証する印鑑証明を添付しなければならない。

(権利変換を希望しない旨の申出等の方法)

第三十一条

法第五十六条第一項の規定による申出をしようとする者は、別記様式第二の権利変換を希望しない旨の申出書に、自己が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あることを証する書類を添付して、これを施行者に提出しなければならない。この場合において、その申出について同条第二項の同意を得なければならないときは、同項の同意を得たことを証する書類も添付しなければならない。

2 法第五十六条第三項の規定による申出をしようとする者は、別記様式第三の借家権の取得を希望しない旨の申出書に、自己が施行マンションについて借家権を有する者であることを証する書類を添付して、これを施行者に提出しなければならない。

3 法第五十六条第五項又は第六項の規定による申出の撤回をしようとする者は、別記様式第四の権利変換を希望しない旨の申出撤回書又は別記様式第五の借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書を施行者に提出しなければならない。

(権利変換計画又はその変更の認可申請手続)

第三十二条

法第五十七条第一項後段の認可を申請しようとする施行者は権利変換計画に、法第六十六条において準用する法第五十七条第一項後段の認可を申請しようとする施行者は権利変換計画のうち変更に係る事項に、次に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事に提出しなければならない。

一 法第六十七条の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類

二 認可を申請しようとする施行者が組合である場合においては、権利変換計画の決定又は変更についての総会の議決を経たことを証する書類

三 法第五十七条第二項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

四 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。)第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物(以下単に「特定建物」という。)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、同項に規定する建替え承認決議を得たことを証する書類

五 法第六十一条第二項の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類

(権利変換計画に関する図書)

第三十三条

法第五十八条第一項第一号に掲げる施行再建マンションの配置設計は、配置設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の配置設計図は、施行再建マンションの各階平面図に専有部分及び共用部分の配置及び用途を表示したものと並びに施行再建マンションの敷地の平面図に各施行再建マンションの敷地の区域を表示したものとする。

3 法第五十八条第一項第二号から第十七号までに掲げる事項は、別記様式第六の権利変換計画書を作成して定めなければならない。

(権利変換計画に定めるべき事項)

第三十四条

法第五十八条第一項第十七号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第七十五条の補償金(利息相当額を含む。)の支払期日及び支払方法
- 二 施行再建マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分

(施行再建マンションの区分所有権等の価額の概算額)

第三十五条

法第五十八条第一項第四号に掲げる施行再建マンションの区分所有権の価額の概算額は、マンション建替事業に要する費用の額を当該区分所有権に係る施行再建マンションの専有部分の床面積等に応じて按分した額(以下「費用の按分額の概算額」という。)を償い、かつ、法第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日(以下「基準日」という。)における近傍同種の建築物の区分所有権の取引価格等を参酌して定めた当該区分所有権の見込額(この項において「市場価額の概算額」という。)を超えない範囲内の額とする。この場合において、費用の按分額の概算額が市場価額の概算額を超えるときは、市場価額の概算額をもって当該区分所有権の価額の概算額とする。

2 前項の費用の按分額の概算額は、付録第一の式によって算出するものとする。

3 法第五十八条第一項第四号に掲げる施行再建マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする。

(施行再建マンションの部分の標準家賃の概算額)

第三十六条

法第五十八条第一項第九号の概算額は、費用の按分額の概算額の償却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金並びに公課(国有資産等所在市町村交付金を含む。以下同じ。)を加えたものとする。

2 前項の償却額を算出する場合における償却方法は、費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法とする。

3 第一項の修繕費の年額は、昇降機を共用する場合にあっては、費用の按分額の概算額(昇降機の整備に係るものを除く。)に百分の一・二を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に費用の按分額の概算額のうち昇降機の整備に係るものの額に百分の三を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあっては、費用の按分額の概算額に百分の一・二を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

4 第一項の管理事務費の年額は、昇降機を共用する場合にあっては、費用の按分額の概算額に百分の〇・五を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額に当該昇降機の運転に要する費用の年額に当該施行再建マンションの部分に係る当該昇降機の共有持分の割合を乗じて得た額を加えた額とし、昇降機を共用しない場合にあっては、費用の按分額の概算額に百分の〇・五を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

5 第一項の地代に相当する額は、基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内において定めなければならない。

6 第一項の貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金の年額は、同項の償却額、修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料及び公課の年額を合計した額に百分の二を超えない範囲内において施行者が定める数値を乗じて得た額とする。

(都道府県知事の認可を要しない権利変換計画の変更)

第三十七条

権利変換計画の変更のうち法第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 法第五十八条第一項第二号又は第七号に掲げる事項の変更

- 二 法第五十八条第一項第五号又は第十号から第十二号までに掲げる事項のうち氏名若しくは名称又は住所の変更
- 三 法第五十八条第一項第十三号に掲げる事項のうち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の変更
- 四 法第五十八条第一項第十四号に掲げる事項のうち保留敷地の所有権又は借地権の明細の変更
- 五 前四号に掲げるもののほか、権利変換計画の変更で、当該変更に係る部分について利害関係を有する者の同意を得たもの

(審査委員の同意を要しない権利変換計画の変更)

第三十八条

権利変換計画の変更のうち法第六十七条の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 法第五十八条第一項第二号、第七号、第十三号又は第十四号に掲げる事項の変更
- 二 法第五十八条第一項第五号又は第十号から第十二号までに掲げる事項のうち氏名若しくは名称又は住所の変更

(権利変換計画の公告事項等)

第三十九条

施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、次に掲げる事項を公告しなければならない。

- 一 マンション建替事業の名称
- 二 施行者の氏名又は名称
- 三 事務所の所在地
- 四 権利変換計画に係る施行マンションの敷地の区域及び施行再建マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称
- 五 権利変換期日
- 六 権利変換計画の認可を受けた年月日

2 施行者は、権利変換計画の変更の認可を受けたとき又は権利変換計画について第三十七条各号に掲げる軽微な変更をしたときは、次に掲げる事項を公告しなければならない。

- 一 前項第一号から第四号まで及び第六号に掲げる事項
 - 二 権利変換期日について変更がされたときは、その変更の内容
 - 三 権利変換計画の変更の認可を受けた年月日又は権利変換計画について第三十七条各号に掲げる軽微な変更をした年月日
- 3 法第六十八条第一項の規定により通知すべき事項は、権利変換計画の認可を受

けたときにあつては、第一項第一号から第四号までに掲げる事項及び権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分とし、権利変換計画の変更の認可を受けたとき又は権利変換計画につき第三十七条各号に掲げる軽微な変更をしたときにあつては、第一項第一号から第四号まで及び前項第三号に掲げる事項並びに権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分とする。

(権利変換期日等の通知)

第四十条

法第六十九条の規定による通知は、別記様式第七により行うものとする。

2 法第六十九条の国土交通省令で定める事項は、権利変換計画の認可を受けたときにあつては、前条第一項第一号から第四号まで及び第六号に掲げる事項とし、権利変換計画の変更の認可を受けたとき又は権利変換計画につき第三十七条各号に掲げる軽微な変更をしたときにあつては、前条第一項第一号から第四号まで及び同条第二項第三号に掲げる事項とする。

(補償金の支払に係る修正率の算定方法)

第四十一条

法第七十五条の規定による修正率は、総務省統計局が小売物価統計(指定統計第三十五号)のための調査の結果に基づき作成する消費者物価指数のうち全国総合指数(以下「全国総合消費者物価指数」という。)及び日本銀行が統計法(昭和二十二年法律第十八号)第八条第一項の規定により届け出て行う統計調査の結果に基づき作成する企業物価指数のうち投資財指数(以下単に「投資財指数」という。)を用いて、付録第二の式により算定するものとする。

(配当機関への通知)

第四十二条

第三十九条第三項の規定は、令第十七条第二項の規定により通知すべき事項について準用する。この場合において、第三十九条第三項中「法第六十八条第一項」とあるのは「令第十七条第二項」と、「その通知を受けるべき者」とあるのは「その通知を受けるべき配当機関」と読み替えるものとする。

(配当機関への補償金の払渡し)

第四十三条

施行者は、法第七十八条第一項(同条第四項において準用する場合を含む。)の規定により補償金を払い渡すときは、併せて、別記様式第八の補償金払渡通知書及び別記様式第九の権利喪失通知書を提出しなければならない。

(借家条件の裁定手続)

第四十四条

法第八十三条第二項の裁定の申立てをしようとする者は、別記様式第十の裁定申立書を施行者に提出しなければならない。

- 2 施行者は、裁定前に当事者双方の意見を聴かななければならない。
- 3 裁定は、文書をもってし、かつ、その理由を付さなければならない。
- 4 施行者は、裁定書の正本を当事者双方に送付しなければならない。

(令第二十二條第一項の費用の按分額)

第四十五条

令第二十二條第一項の費用の按分額は、付録第一の式によって算出するものとする。

(標準家賃の額の確定の補正方法)

第四十六条

令第二十二條第三項の標準家賃の概算額の補正は、第三十六条の規定の例により定めた標準家賃の月額から、施行再建マンションの部分について借家権を与えられることとなる者が施行マンションについて有していた借家権の価額を当該借家権の残存期間、近隣の同類型の借家の取引慣行等を総合的に比較考量して施行者が定める期間で毎月均等に償却するものとして算定した償却額を控除して行うものとする。

(事務所備付け簿書)

第四十七条

法第九十五条の規定により施行者が備え付けておかななければならない簿書は、次に掲げるものとする。

- 一 規準、規約又は定款
- 二 事業計画
- 三 配置設計図
- 四 権利変換計画書
- 五 マンション建替事業に関し、施行者が受けた行政庁の認可その他の処分を証する書類
- 六 組合にあっては、組合員名簿、総会及び総代会の会議の議事録並びに通常総会の承認を得た事業報告書、収支決算書及び財産目録
- 七 法第六十七条の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類

(書類の送付に代わる公告)

第四十八条

令第二十五条第一項で規定する国土交通省令で定める定期刊行物は、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙とする。

第三章 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置

第一節 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの勧告

(構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住戸の基準)

第四十九条

法第百二条第一項の構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住戸(以下「居住不適当住戸」という。)の基準は、別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点を超えるときは、その最高評点)を合算したものが百以上であるものとする。

(法第百二条第一項の国土交通省令で定めるマンションの基準)

第五十条

法第百二条第一項の国土交通省令で定めるマンションの基準は、次に掲げるものとする。

- 一 マンションにおける居住不適当住戸の数が五十戸以上であること。
 - 二 マンション内の住戸の数に対する居住不適当住戸の数の割合が八割以上であること。
- 2 マンションが同一敷地に二以上存する場合にあっては、前項第一号中「マンション」とあるのは「二以上のマンション」と、同項第二号中「マンション」とあるのは「二以上のマンションごとにマンション」と読み替えるものとする。

(身分証明書の様式)

第五十一条

法第百二条第六項の規定により立入検査をする職員の携帯する身分証明書の様式は、別記様式第十一によるものとする。

第二節 賃借人居住安定計画の認定等

(賃借人居住安定計画の認定等の申請)

第五十二条

法第百四条第一項の認定を申請しようとする者は、別記様式第十二の賃借人居住安定計画認定申請書に、次に掲げる図書を添付して、これらを市町村長に提出しなければならない。

- 一 勧告マンションの位置を表示した付近見取図
- 二 縮尺、方位、勧告マンションの敷地の境界線及び境界内における勧告マンションの位置を表示した配置図
- 三 縮尺、方位及び間取並びに計画賃貸住戸の各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 四 計画賃借人に提供する計画賃貸住戸に代わるべき住宅(再建マンションの部分を当該計画賃貸住戸に代わるべき住宅として提供する場合にあっては、当該計画賃貸住戸が明け渡された日から再建マンションの部分を提供する日までの間に必要となる仮住居を含む。以下この章において「賃借人代替住宅」という。)の位置を示した付近見取図
- 五 縮尺、方位及び間取並びに賃借人代替住宅の各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 六 認定を申請しようとする者が勧告マンションの住戸の賃貸人であることを証する書類
- 七 勧告マンション建替実施者が施行者以外の者である場合においては、賃借人居住安定計画の認定を申請しようとする者が当該勧告マンションの区分所有者(当該勧告マンションが建替え決議マンションである場合にあっては建替え合意者、当該勧告マンションが一括建替え決議マンション群に属するマンションである場合にあっては一括建替え合意者又は当該勧告マンションの区分所有者)の全員であることを証する書類
- 八 法第百四条第一項の意見の概要を記載した書類
- 九 法第百四条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
- 十 **区分所有法** 第六十九条の規定により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、同条第一項に規定する建替え承認決議を得たことを証する書類

2 法第百七条第一項の認定の申請しようとする者は、別記様式第十二の賃借人居住安定計画変更認定申請書に、前項各号に掲げる図書のうち変更に係るものを添付して、これらを市町村長に提出しなければならない。この場合において、前項第八号中「第百四条第一項」とあるのは「第百七条第一項」と、前項第九号中「第百四条

第三項」とあるのは「第七十条第三項で準用する法第四十条第三項」と読み替えるものとする。

(賃借人居住安定計画の認定等の通知)

第五十三条

法第六十条第一項の規定による通知は、前条第一項の賃借人居住安定計画認定申請書及び図書の写しを添付してするものとする。

2 法第七十条第三項において準用する法第六十条第一項の規定による通知は、前条第二項の賃借人居住安定計画変更認定申請書及び図書の写しを添付してするものとする。

第三節 転出区分所有者居住安定計画の認定等

(転出区分所有者居住安定計画の認定等の申請)

第五十四条

法第十二条第一項の認定の申請をしようとする者は、別記様式第十三の転出区分所有者居住安定計画認定申請書に、次に掲げる図書を添付して、これらを市町村長に提出しなければならない。

- 一 勧告マンションの位置を表示した付近見取図
- 二 縮尺、方位、勧告マンションの敷地の境界線及び境界内における勧告マンションの位置を表示した配置図
- 三 縮尺、方位及び間取並びに計画転出区分所有者住戸の各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 四 計画転出区分所有者に提供する計画転出区分所有者住戸に代わるべき住宅(以下この章において「転出区分所有者代替住宅」という。)の位置を表示した付近見取図
- 五 縮尺、方位及び間取並びに転出区分所有者代替住宅の各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- 六 認定を申請しようとする者が施行者以外の勧告マンション建替実施者である場合にあっては、転出区分所有者居住安定計画の認定の申請をしようとする者が当該マンションの区分所有者(当該勧告マンションが建替え決議マンションである場合にあっては建替え合意者、当該勧告マンションが一括建替え決議マンション群に属するマンションである場合にあっては一括建替え合意者又は当該勧告マンションの区分所有者)の全員であることを証する書類
- 七 法第十二条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

八 法第百十二条第五項の意見の概要を記載した書類

九 **区分所有法** 第六十九条の規定により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、同条第一項に規定する建替え承認決議を得たことを証する書類

2 法第百十五条第一項の認定の申請をしようとする者は、別記様式第十三の転出区分所有者居住安定計画変更認定申請書に、前項各号に掲げる図書のうち変更に係るものを添付して、これらを市町村長に提出しなければならない。この場合において、前項第七号中「第百十二条第三項」とあるのは「第百十五条第二項で準用する法第百十二条第三項」と、前項第八号中「第百十二条第五項」とあるのは「第百十五条第二項で準用する法第百十二条第五項」と読み替えるものとする。

(転出区分所有者居住安定計画の認定等の通知)

第五十五条

法第百十四条第一項の規定による通知は、前条第一項の転出区分所有者居住安定計画認定申請書及び図書の写しを添付してするものとする。

2 法第百十五条第二項において準用する法第百十四条第一項の規定による通知は、前条第二項の転出区分所有者居住安定計画変更認定申請書及び図書の写しを添付してするものとする。

第四節 賃借人の居住の安定の確保等に関する措置

(令第二十八条第一号の入居者の所得)

第五十六条

令第二十八条第一号に規定する所得は、入居者及び同居者(現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。))をいう。以下この条において同じ。)の過去一年間における所得税法(昭和四十年法律第三十三号)第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、市町村長が認定した額とし、以下この条において「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額とする。

一 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する控除対象配偶者(次号において「控除対象配偶者」という。)若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族(次号及び第三号において「扶養親族」という。)で入居者及び同居者以外のもの一人につき三十八万円

二 控除対象配偶者が所得税法第二条第一項第三十三号の二に規定する老人控除

対象配偶者である場合又は扶養親族が同項第三十四号の三に規定する老人扶養親族である場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円

三 扶養親族が所得税法第二条第一項第三十四号の二に規定する特定扶養親族である場合には、その特定扶養親族一人につき二十万円

四 入居者又は第一号に規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円(その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円)

五 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦又は同項第三十一号に規定する寡夫がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十七万円(その者の所得金額が二十七万円未満である場合には、当該所得金額)

(令第二十八条第一号の国土交通省令で定める基準)

第五十七条

令第二十八条第一号の国土交通省令で定める基準は、三十二万二千元とする。

(移転料の支払)

第五十八条

認定賃貸人は、認定賃貸住戸の法第百六条第一項の規定による通知を受けた居住者が当該認定賃貸住戸から認定賃借人居住安定計画に定められた賃借人代替住宅へその住居の移転(認定賃借人居住安定計画において再建マンションの部分が賃借人代替住宅として定められている場合にあつては、当該認定賃借人居住安定計画に定められた仮住居から当該賃借人代替住宅への移転を含む。)をする場合において当該認定賃貸人にその旨を申し出たときは、遅滞なく、その者に法第百二十二条の移転料を支払わなければならない。

(法第百二十三条第一項の国土交通省令で定める認定賃貸人)

第五十九条

法第百二十三条第一項の国土交通省令で定める認定賃貸人は、国及び地方公共団体とする。

第四章 雑則

(公告の方法等)

第六十条

法第十四条第一項(法第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、法第二

十五条第二項、法第三十八条第六項、法第四十九条第一項(法第五十条第二項及び法第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、法第五十一条第七項、法第六十八条第一項、法第八十一条又は法第九十九条第三項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 都道府県知事は、法第十四条第一項の公告、法第三十四条第二項において準用する法第十四条第一項の公告(施行マンションの敷地の区域又は施行再建マンションの敷地の区域を変更するものに限る。)、法第四十九条第一項の公告又は法第五十条第二項において準用する法第四十九条第一項の公告(施行マンションの敷地の区域又は施行再建マンションの敷地の区域を変更するものに限る。)をしたときは、その公告の内容、第五条第一項(第二十五条において準用する場合を含む。)の施行マンション敷地区域図によって表示した施行マンションの敷地の区域又は第八条第一項(第二十五条において準用する場合を含む。)の施行再建マンション敷地区域図によって表示した施行再建マンションの敷地の区域を、施行マンションの敷地又は隣接施行敷地(法第八十一条の建築工事の完了の公告の日以後にあっては、施行再建マンションの敷地。以下この条において同じ。)の区域内の適当な場所に、その公告をした日から起算して三十日間掲示しなければならない。

3 都道府県知事は、法第三十四条第二項において準用する法第十四条第一項の公告又は法第五十条第二項において準用する法第四十九条第一項の公告(これらの公告のうち施行マンションの敷地の区域又は施行再建マンションの敷地の区域を変更するものを除く。)をしたときは、その公告の内容を施行マンションの敷地又は隣接施行敷地の区域内の適当な場所に、その公告をした日から起算して十日間掲示しなければならない。

4 施行者は、法第六十八条第一項の公告をしたときは、その公告の内容及び第三十三条第一項の配置設計図によって表示した配置設計を施行マンションの敷地又は隣接施行敷地の区域内の適当な場所に、その公告をした日から起算して十日間掲示しなければならない。ただし、施行者が、権利変換計画の変更で配置設計の変更を伴わないものについて法第六十八条第一項の公告をしたときにおいては、第三十三条第一項の配置設計図によって表示した配置設計の掲示を要しない。

5 都道府県知事又は施行者は、法第五十一条第七項、法第八十一条又は法第九十九条第三項の公告をしたときは、その公告の内容を施行マンションの敷地又は隣接施行敷地の区域内の適当な場所に、その公告をした日から起算して十日間掲示しなければならない。

(権限の委任)

第六十一条

法第百一条に規定する国土交通大臣の権限は、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

附則 抄

(施行期日)

第一条

この省令は、法の施行の日(平成十四年十二月十八日)から施行する。

附則 (平成一五年一月一六日国土交通省令第三号)

この省令は、平成十五年一月十七日から施行する。

附則 (平成一五年五月二六日国土交通省令第六九号)

この省令は、建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行の日(平成十五年六月一日)から施行する。

附則 (平成一五年一〇月七日国土交通省令第一一一号)

この省令は、公布の日から施行する。

附則 (平成一六年一二月二七日国土交通省令第一一〇号) 抄

(施行期日)

第一条

この省令は、平成十七年一月一日から施行する。

附則 (平成一七年三月七日国土交通省令第一二号) 抄

(施行期日)

第一条

この省令は、公布の日から施行する。

附則（平成一七年三月二九日国土交通省令第二五号）

この省令は、民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行の日（平成十七年四月一日）から施行する。

付録第一（第三十五条、第四十五条関係）

$$C1 = CbA1 \div Ai + C' bRb1$$

C1は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額

Cbは、マンション建替事業に要する費用のうち、施行再建マンションの専有部分に係るもの

C' bは、当該施行再建マンションの整備に要する費用のうち、施行再建マンションの共用部分でRb1に対応するものに係るもの

A1は、その者が取得することとなる施行再建マンションの専有部分の床面積

Aiは、当該施行再建マンションの専有部分の床面積

Rb1は、その者が取得することとなる施行再建マンションの共用部分の共有持分の割合

備考 A1及びAiについては、施行再建マンションの専有面積の同一床面積当たりの容積、用途又は位置により効用が異なるときは、必要な補正を行うことができるものとする。

付録第二（第四十一条関係）

$$Pc' \div Pc \times 0.8 + Pi' \div Pi \times 0.2$$

備考

一 Pc、Pc'、Pi、Pi'は、それぞれ次の数値を表すものとする。

Pc 基準日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。

Pc' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の全国総合消費者物価指数の相加平均

Pi 基準日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、権利変

換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均とする。

Pi' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の三箇月の投資財指数の相加平均

二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値(その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。)を、当該月の指数とする。

三 $Pc' \div Pc$ 又は $Pi' \div Pi$ により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。

別表 構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住戸の基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
一 地震に対する安全性の程度(二の項に係るものを除く。)	(一)柱、はり、耐力壁その他地震に対する安全性の確保に係る部材	イ 地震に対する安全性が不足しているもの(構造の劣化又は破損によるものを除く。)	3.0	5.5
		ロ 地震に対する安全性が著しく不足しているもの(構造の劣化又は破損によるものを除く。)	5.5	
二 構造の劣化又は破損の程度	(一)床	たわみ若しくは変形が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	2.5	8.0
	(二)基礎、柱、はり、耐力壁その他地震に対する安全性の確保に係る部材	イ 変形若しくは不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出し腐食しているもの又はコンクリートの剥落が多くあるもの	4.0	

			ロ イに掲げる現象が著しいもの	8 0	
		(三)外壁	外壁の仕上げ材料の剥落が多くあるもの	2 5	
		(四)屋根	たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出し腐食しているもの	2 5	
		(五)漏水又は雨もり	その原因を特定できない漏水又は雨もりが著しいもの	2 5	
三	防火上又は避難上の構造	(一)外壁、開口部等	外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	3 0	6 0
		(二)防火区画、界壁等	防火上必要な防火区画、界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	3 0	
		(三)廊下、階段等	廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	3 0	

別記

様式第1 (第三十条関係)

様式第2 (第三十一条関係)

様式第3 (第三十一条関係)

様式第4 (第三十一条関係)

様式第5 (第三十一条関係)

様式第6 (第三十三条関係)

様式第7 (第四十条関係)

様式第8 (第四十三条関係)

様式第9 (第四十三条関係)

様式第10 (第四十四条関係)

様式第11 (第五十一条関係)

様式第12 (第五十二条関係)

様式第13 (第五十四条関係)