

新たな老朽化マンションの再生促進策(案) ①概要

- 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。
 ⇒ 現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。
 一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。
- 老朽化マンションの建替え等を促進するため、新たにマンション敷地売却制度を創設するとともに、容積率の緩和特例を創設。
- 併せて、マンション敷地売却に係る支援措置（予算、税制）を整備するとともに、専門家による相談体制等を整備する。

<現行制度と今回見直し案>

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> H25改正で措置 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法による建替え（個別売却） ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5以上の賛成 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 今回見直し案 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・新制度によるマンション敷地売却 ⇒4/5以上の賛成 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ○危険居住を解消 ○買受人（デベロッパー）による新たなマンションの建設により、区分所有者は、①新マンションへの再入居、②他の住宅への住替えを選択 ○従来の建替えより合意形成が容易 </div>
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none"> 民法原則に基づき全員同意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の緩和特例

※平成26年度予算案、税制改正案において、マンション敷地売却に係る支援措置や専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。