

# 令和2年マンション関連法改正について

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長 立岩 里生太

## 1. はじめに

我が国におけるマンション<sup>1</sup>のストック数は約666万戸（令和元年末時点）にのぼり、国民の1割以上、1,500万人超が居住している。また、マンションは全国に広く分布し、都市部等を中心になくはならない重要な居住形態となっている（図1参照）。このため、マンションの管理や再生については、これまでも法制上の措置をはじめとした様々な施策を講じてきた。

一方、築40年超のマンションは現在の約92万戸から10年後には約2.3倍の約214万戸、20年後には約4.2倍の約385万戸と急増することが見込まれている（図2参照）。また、マンションの建替え実績は254件、約19,900戸（令和2年4月時点）に留まっているところである（図3参照）。

区分所有者は、マンションの管理や再生に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を有していない場合も多く、管理組合による自主的な取組に委ねるだけでは、必ずしも適正な対応が期待できない。また、マンションが適切に管理されない場合、戸建て住宅に比べて、その規模ゆえに周辺的生活環境に与える影響が大きく、外壁の剥落など看過できないほどの外部不経済を発生させるような状況に至った場合には、行政代執行による対応など膨大な財政負担等が発生するおそれがある。

このような現状において、マンションの管理については、次のような課題が挙げられる。

区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）の進展に伴い、管理組合の担い手が不足することによって、総会の運営や決議、維持修繕に必要な修繕積立金の確保が困難となり、建物・設備の老朽化が一層進行する。

マンションの大規模化等に伴いマンション管理の専門化・複雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど管理組合の総会への区分所有者の出席率が下がる傾向があるなど修繕や建替え等の合意形成が困難となる。

既存住宅流通量が拡大する中、新たにマンションを購入する者にとっては、購入を検討しているマンションの管理が適正に行われているか否か、今後どのように管理されていく予定なのかは重要な情報である一方、そのような情報の把握は必ずしも容易ではない。

適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立がなされなかった結果、適時適切な大規模修繕工事が実施できず、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生する。

また、マンションの再生についても、次の

1 おおむね、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。

ような課題が挙げられる。

これまでの建替え事例を検証すると、建替え前後の利用容積率の比率が低下傾向にあり、今後、老朽化したマンションの建替え等においては、区分所有者の経済的負担が増加する可能性がある。

これまでの建替え事例は小規模な場合が多い一方、今後、より大規模な団地の建替えも検討時期に入ることとなる。

こうしたことから、マンションの管理の適正化の推進及び建替え等の円滑化をこれまで以上に図るため、都道府県等（市の区域にあっては当該市（特別区を含む）、町村の区域にあっては原則都道府県。以下同じ。）によるマンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画の認定制度、マンションの除却の必要性に係る認定の対象拡充、団地における敷地の分割を多数決によって可能とする制度の創設等を内容とした今回の法改正に至ったものである。

## 2. マンション政策小委員会のとりまとめ

上記課題に対応するためにマンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等ストック活用の時代における新たなマンション政策のあり方を検討することを目的として、令和元年9月12日に社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に「マンション政策小委員会（委員長：横浜市立大学齊藤広子教授）が設置された。同小委員会においては、マンションを取り巻く現状と課題を踏まえ、当面取り組むべき施策の方向性として、令和2年2月12日に以下を骨子とする「とりまとめ」

がなされた<sup>2</sup>。

### 【マンションの管理の適正化の推進について】

#### 行政の役割の強化

- ・地域における建築・住宅行政の中心的な役割を果たしている地方公共団体が計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を実施するとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を実施
- ・国は、国及び地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針を明確化し、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するための必要な措置を実施 等

#### 管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ・適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導
- ・適正な管理を行うマンションに対するインセンティブ付与についての検討 等
- 専門家・専門機関の活用の促進
- ・管理が適正に行われていないマンションに対する管理に関する専門的知見を有する関係機関による支援
- ・地方公共団体による管理組合への外部専門家の派遣や、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対する国の支援 等

### 【マンションの再生の円滑化の促進について】

#### 建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- ・耐震性の不足するマンションは、引き続

2 「とりまとめ」の詳細については、以下のホームページを参照。

概要：<http://www.mlit.go.jp/common/001329149.pdf>

本文：<http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf>

き、耐震改修や建替え等の円滑化に必要な取組を推進する一方、耐震性はあるものの、基本的なインフラ機能を欠いており、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについても建替事業等の成立のためのインセンティブ付与（市街地環境に支障がない範囲での容積率の緩和等）

住宅団地における敷地分割の円滑化

- ・住宅団地における全員合意によらない敷地分割を可能とする仕組みの構築

専門家・専門機関の活用の促進

- ・マンション管理・再生に関する専門的知見を有する専門家・関係機関の活用や専門家の育成、関係機関と連携した相談体制の強化 等

行政による再生の円滑化のための取組みの強化

- ・マンションの再生に係る検討から長寿命化までの課題を解決する先導的な取組みに対する国による必要な支援の実施
- ・マンションの再生事業の円滑化のための国による必要な施策の実施
- ・地方公共団体によるマンション周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用の実施、国による地方公共団体に対する一層の技術的支援の推進

### 3. マンションの管理の適正化に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律について

この「とりまとめ」を踏まえて、令和2年2月28日に「マンションの管理の適正化に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化

に関する法律の一部を改正する法律案」が閣議決定、国会審議を経て同年6月16日に成立、同月24日に公布（以下、今回の改正法を「本改正法」という。）されたところである（図4参照）。

築40年超のマンションストックが急増していく中、「とりまとめ」では、まずはそれらをしてできるだけ長く活用するよう努め適切に維持管理を行うこと、その上で維持管理が困難なストックについては居住者や周辺の居住環境の悪化などの問題が生じる前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われることが必要であるとされており、本改正法においてもマンションの管理の適正化と建替え等の円滑化について総合的な対策を進めることとしている。

以下、本改正法の内容について簡単に解説する。

#### マンション管理適正化法の改正概要

##### 【国による基本方針の策定】

現行のマンション管理適正化法では国土交通大臣が管理組合向けのマンション管理適正化指針を策定することとされているが、本改正法では地方公共団体の役割を強化することとしており、

- ・地方公共団体の役割について法律上明確化する必要があること
- ・地方公共団体の役割の強化に合わせて、これまで以上に国、地方公共団体等が緊密に連携しつつ、各取組みを一体的に進める必要性が増しており、その旨を法律上明確化する必要があること

から、マンション管理適正化指針の記載事項を拡充し、行政の施策等を盛り込んだ総合的な行政方針として「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」（基本方針）を新たに法定化することとした（3条）。そ

の記載内容としては、

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- ・マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

等が規定されており、具体的な内容については現在、「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」（座長：横浜市立大学齊藤広子教授）を設置し、ご議論いただいている<sup>3</sup>。

#### 【都道府県等によるマンション管理適正化の推進】

築40年超のマンションの急増やマンションの大規模化等によって区分所有者の合意形成の困難さが増しており、管理組合の自主的な取組だけでマンション管理の適正化を図ることには一定の限界がある。現在でもマンションが多く分布する地方公共団体を中心に管理組合向けのセミナーや相談会の開催、専門家の派遣等が行われているが、本改正法ではマンション管理に関する地方公共団体の関与を法定化することでその取組を後押しし、マンションの管理の適正化の推進の底上げを図ることとした。

具体的には、都道府県等が、

基本方針に基づき、その区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（推進計画）を作成できる（3条の2）

管理組合に対して助言・指導及び勧告できる（5条の2）

推進計画を作成した場合、マンションの

管理計画の認定ができる（5条の3）

こととした。

なお、これらの措置の主体を都道府県等としているのは、マンションという居住環境に係る施策については、より地域の実態を把握している基礎自治体が担うことが望ましい一方、町村については一般的に市区に比べればマンションが少ないことや事務の執行能力を考慮し、市の区域にあっては当該市として、町村の区域は原則都道府県が主体となることとしている。他方、リゾートマンションが多く所在する町村などが希望する場合は手上げ方式によりこれらの事務主体となることも可能である（104条の2）。

このうち、の推進計画については、

- ・マンションの管理の適正化に関する目標
- ・マンションの管理の状況を把握するために当該地方公共団体が講ずる措置に関する事項
- ・マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等指針）

等を記載することとし、推進計画を作成した場合には、地方住宅供給公社が委託により建設時から一定期間が経過したマンションの修繕その他の管理業務を行うことができることとした。

また、マンション管理適正化指針に加え都道府県等指針に則して管理組合の管理者等に対する助言・指導及び勧告を実施することや、マンションの管理計画の認定制度を実施する際の認定基準にマンション管理適正化指針に加え都道府県等指針に照らして適切な事項を追加することができることとした。

3 「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」の詳細については、以下のホームページを参照。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000043.html)

の助言等については、都道府県等が必要に応じて管理組合に対して助言・指導（管理規約の策定や見直し、管理者の設置、集会の開催等の提案等）を行うとともに、管理組合の運営がマンション管理適正化指針や都道府県等指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、これらの指針に則した管理を行うよう勧告をすることができることとしており、管理組合の運営等への地方公共団体による関与を可能とした。

しかし、この助言等の対象とならないマンションについても将来的に管理不全に陥り外部不経済を生じさせるような状況を未然に防止する必要がある一方、都道府県等が区域内すべてのマンションに助言等を行うことは現実的ではないことから、各管理組合による自主的な取組を誘導するための施策が必要である。

そこで、として、推進計画を作成した都道府県等は管理組合が作成する個々のマンションの管理計画（マンションの管理方法、資金計画、管理組合の運営の状況等を記載したもの）について、一定水準以上のものを認定することができることとした。認定を取得したマンションが市場で評価されることにより、区分所有者全体の適正な管理への意識の向上や管理水準の維持が期待される（図5参照）。

認定は5年ごとの更新制とするとともに、認定管理計画に基づいた管理について都道府県等が報告徴収・改善命令等を通じて監督することとした。

この認定を受けた場合には、

- ・地方住宅供給公社が委託により管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができることとする（5条の11）
- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条において、同法に基づく長期優良

住宅建築等計画の認定を受けた者が有していた地位を承継する場合には、所管行政庁の承認が必要とされているところ、管理計画認定マンションの区分所有者から当該地位を承継する場合には所管行政庁への届出で足りることとする（5条の12）

- ・従前の管理受託契約と同一の条件での契約の更新の際、管理者等は書面の交付に加えてマンション管理業者から重要事項について説明を受けなければならないとされているところ、管理計画認定を受けたマンションの管理者等が説明を要しない旨の意思表示をした場合には書面の交付を受けるのみで足りることとする（72条3項）

という法的効果が生じることとした。

また、マンションの管理計画を認定する事務が都道府県等の事務として追加されるところ、認定基準への適合性の判断にあたっては、都道府県等の事務負担の軽減の観点から、審査業務を都道府県知事等（市の区域内にあっては当該市の長。以下同じ。）が指定する法人に委託できることとし、指定法人には守秘義務を課すこととした（5条の13）。

#### マンション建替え等円滑化法の改正概要

##### 【除却の必要性に係る認定対象の拡充】

現行のマンション建替え等円滑化法によるマンション敷地売却制度は耐震性不足のマンションのみを対象としているが、新耐震基準に基づき建築されたマンションも令和2年には築40年を迎え、今後は新耐震マンションについても老朽化が懸念されるようになる。また、古いマンションでは居住者の高齢化率も高く、築50年超のマンションでは半分以上が高齢者のみの世帯となっている。

このような建物と居住者の「2つの高齢化」

が進む老朽化マンションにおいては、構造・設備の劣化・破損による危険性や居住者の高齢化に伴うマンションの利用上の危険性が生じており、実際に経年劣化による外壁等の落下や高齢者等の火災時の逃げ遅れなどによる被害も発生している。

そのため、国民の生命・身体への危険からの保護を図るという観点から耐震性が不足するマンションに加えて、次の・に該当するものを新たに要除却認定の対象として、マンション敷地売却制度を利用できることとした。

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と認められるマンション

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マンション

また、耐震性が不足するマンションについては建替えにあたって容積率の緩和特例を設けて、事業採算性の向上や区分所有者の負担軽減を図っているところであるが、上記の・により要除却認定を受けたマンションについてもその対象に加えた。

さらに、政策的に次の・に該当するマンションについても新たに要除却認定の対象とした(102条)。

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マンション

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律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マンション

これらはマンション敷地売却制度を利用することはできないが、容積率の緩和特例については適用されることとした(図6参照)。なお、法律上、からに該当するマンションを「要除却認定マンション」、からに該当するマンションを「特定要除却マンション」としている。

また、除却を促進する観点から、に該当するマンションの区分所有者には除却の努力義務が課されており(103条)除却に係る都道府県知事等による指導及び助言並びに指示、さらに正当な理由なく指示に従わなかった場合の公表(104条)の対象となっていたが、からまでに該当するマンションの区分所有者についても同様の努力義務を課し、指導や公表の対象とした。

#### 【団地における敷地分割制度の創設】

現行の区分所有法及びマンション建替え等円滑化法において、共有物の処分行為に多数決原理が認められているのは、マンション建替事業とマンション敷地売却事業のみとなっている。したがって、団地における一部住棟の建替えや敷地売却のために敷地の分割が必要となる場合、民法の原則に則り、全員合意が必要とされていた。

ここで団地の現状についてみると、全国には約5,000団地があり、戸数ベースではマンションストック総数の3分の1を占める約200万戸となっている<sup>4</sup>。また、築45年超となる団地は2015年現在で約300団地となっているが、20年後には約2,800団地と急増することが見込まれている。

一方、マンションの建替え実績は、単棟マンションも含めて、上述のとおり累計約19,900戸に留まっており、かつ、これらの約8割が100戸以下の小規模なものだった。しかし、今後は大規模な団地の建替えが検討時期に入っていくことが予想されており、実際、建替えを検討している団地の約8割が200戸超のものである。

そのような大規模な団地では住棟間で建築時期や管理状況の違いから建替え時期等についての意向が異なり、全棟一括ではなく一部住棟だけでの建替え等が必要になる場合がある。しかし、団地における一部住棟についてマンション敷地売却事業を実施しようとする、その敷地が他の住棟の区分所有者等との共有物であるため、まずは、他の住棟も含めた全員合意による敷地分割が必要となり、マンション敷地売却事業の実施は極めて困難となる。

そこで、団地において特定要除却認定マンションを除却するためであれば、その公益性から本来、全員合意が必要となる敷地の分割を5分の4以上の多数決（敷地分割決議）で行うことができることとした（115条の4（図7・8参照））。

具体的には、マンション建替事業やマンション敷地売却事業と類似のスキームで、団地内の特定要除却認定マンションの敷地を共有する団地建物所有者による敷地分割決議、決議賛成者による敷地分割組合の設立、団地内の敷地等の権利に関する「敷地権利変換計画」の作成等により、行政認可の下で敷地分割の権利変換を行う「敷地分割事業」を実施することができることとした。

#### 4 . おわりに

本改正法は、公布から1年半以内に施行する項目と2年以内に施行する項目が中心となっており、除却の必要性に係る認定対象の拡充については令和3年12月、都道府県等によるマンション管理適正化の推進や敷地分割制度については令和4年4月の施行を見込んでいる。

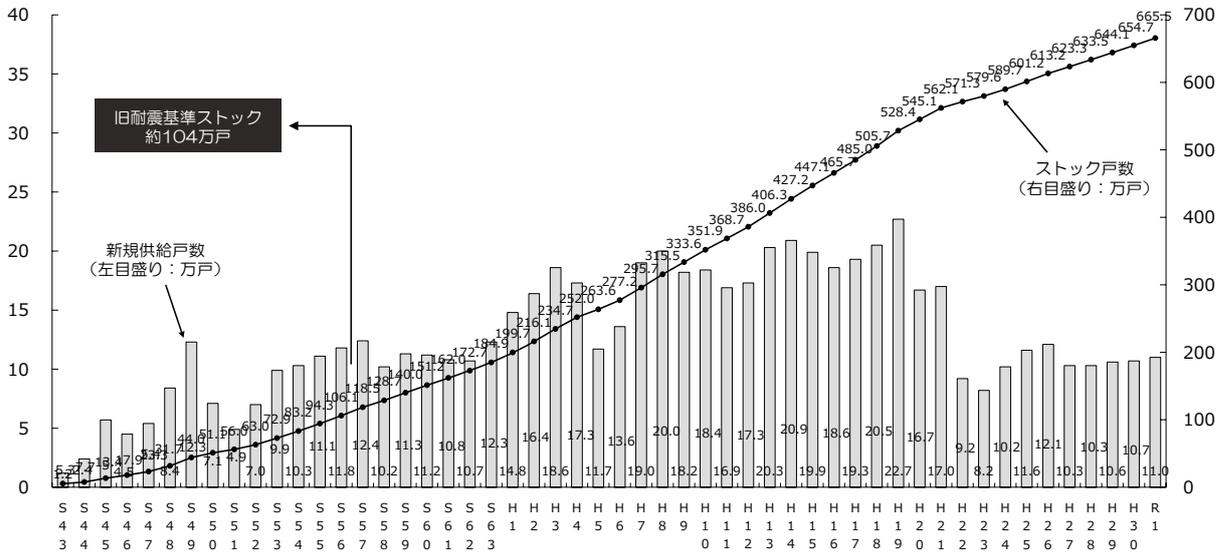
また、「とりまとめ」でも指摘されていたように、マンションの老朽化により生じる課題は、今後さらに顕在化していくことが見込まれている。国土交通省においては、今後もマンションストックの状況を継続的に把握し、必要な施策を講じてまいりたい。

---

4 ここという「団地」は、同一敷地内に計画的に建てられている2棟以上の共同住宅群で、分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの。

## (図1) 分譲マンションストック戸数

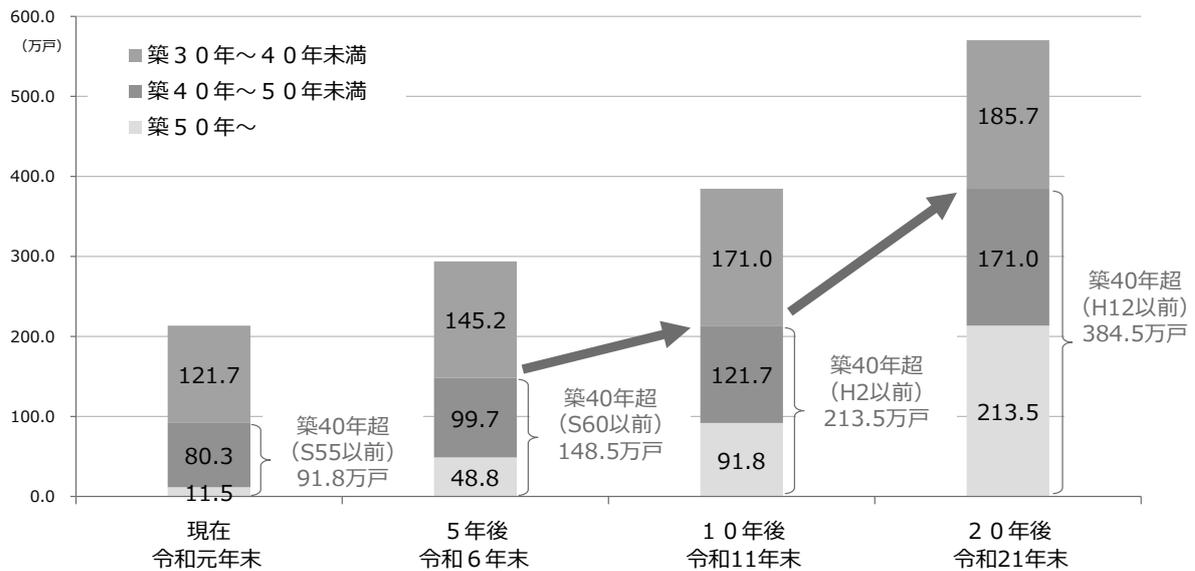
- 令和元年末のマンションストック総数は、666万戸。
- 平成27年国勢調査による1世帯あたり平均人員(2.33)をかけると、1,551万人が居住。



【注】 1. ここでいうマンションは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
 2. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に各年末時点の戸数を推計した。  
 3. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した。

## (図2) 築40年を超えるマンションの増加

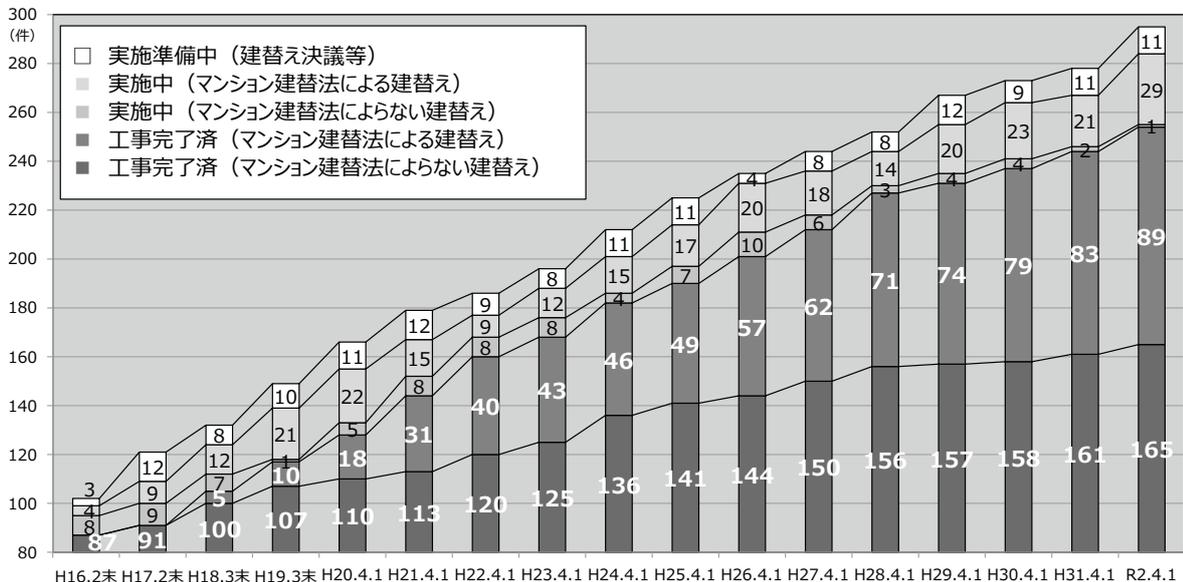
- 築40年超の高経年マンションは92万戸(マンションストック総数の14%)。
- 10年後には2.3倍の214万戸、20年後には4.2倍の385万戸に急増。



【出典】 現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計  
 5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

### (図3) マンション建替えの実施状況

○ マンション建替えの実績は累計で254件、約19,900戸にとどまる（R.2.4.1時点）。

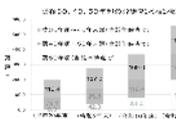


※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計  
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計113件）は含まない  
 ※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは10件、うちマンションの除却に至ったものは3件ある

### (図4) マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

#### 背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが増加する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



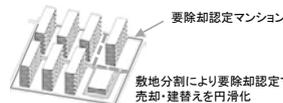
#### 法律の概要

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

改正マンション管理適正化法の改正	マンション管理の適正化の推進
	<p>国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】              国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定</p> <p>地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】              地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）              ○<b>マンション管理適正化推進計画制度</b>…基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）              ○<b>管理計画認定制度</b>…マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定              ○<b>管理適正化のための指導・助言等</b>…管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等</p>
改正マンション建替え等の円滑化法の改正	マンションの再生の円滑化の推進
	<p>除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】              除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加              ①<b>外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等</b>              ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に              ・建替時の容積率特例              ②<b>バリアフリー性能が確保されていないマンション等</b>              ・建替時の容積率特例</p> <p>団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】              上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設</p>



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



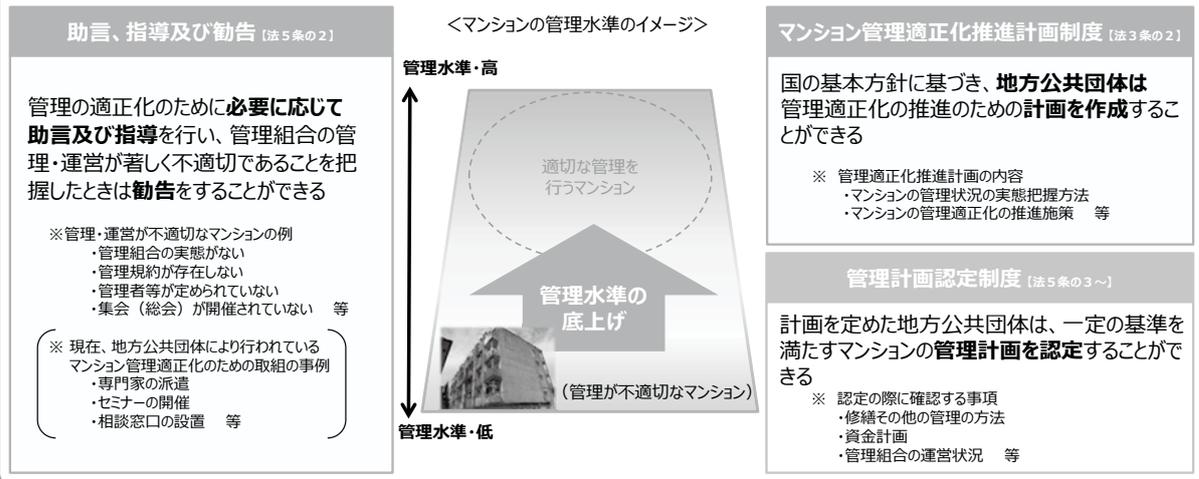
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

## (図5) マンション管理適正化法の改正概要

- マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の作成、指導・助言等の制度等を創設

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定【法3条】

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 ※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

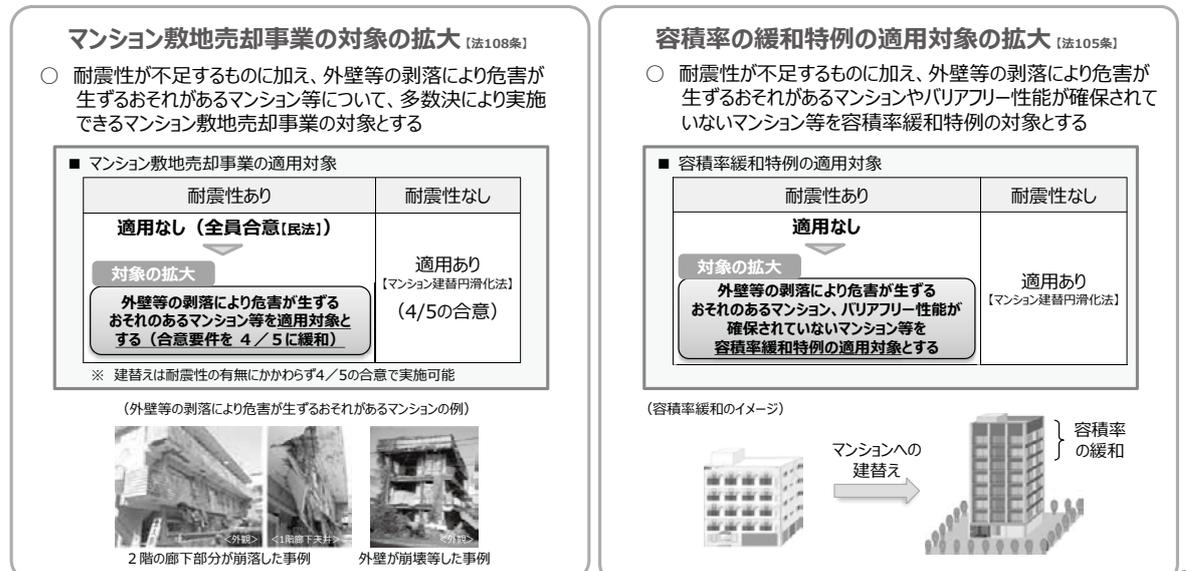


5

## (図6) 要除却認定の対象拡大【マンション建替円滑化法の改正】

- 老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、除却の必要性に係る認定対象を拡充し、マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象を拡大

除却の必要性に係る認定対象の拡充【法102条2項】



6

## (図7) 団地における敷地分割制度の創設【マンション建替円滑化法の改正】

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、団地における敷地分割制度を創設。  
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限り) ※ 総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3 (約5,000団地、約200万戸)

### 団地における敷地分割制度の創設【法115条の2～】

- 棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

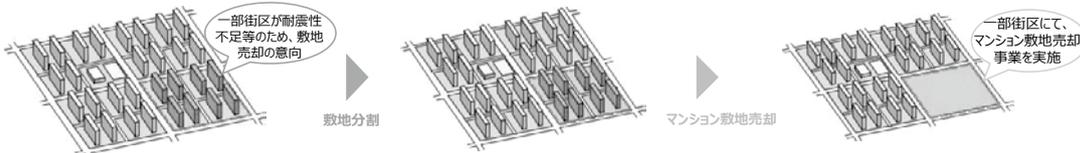
#### ■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【民法】

#### 要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション等の場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に

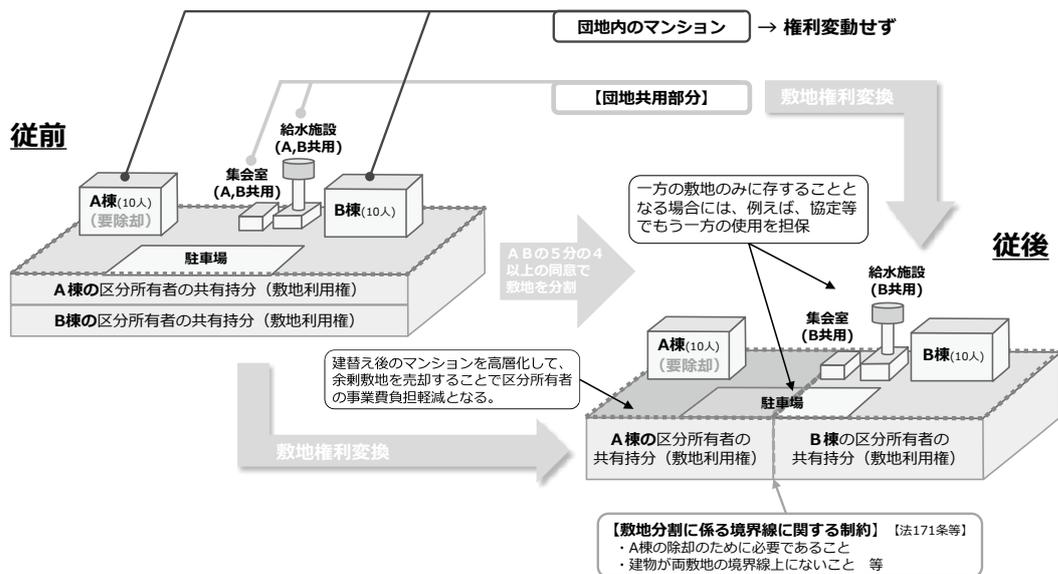
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



7

## (図8) 敷地分割の概念図

- 要除却認定を受けた A 棟を建替えて、高層化し、余剰敷地を売却するために、敷地分割を実施。
- 建物に関する権利は変動せず、従前、敷地全体に係っていた敷地利用権が権利変換によって分割。



8