

マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る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施行規則の一部を改正する省令案の概要について

令和3年10月
国土交通省

I. 背景

令和2年6月24日に公布された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（令和2年法律第62号。以下「改正法」という。）により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）が改正されました。

改正法のうち、マンションの除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）に関する規定は令和3年12月20日から、敷地分割制度に関する規定は令和4年4月1日から施行することとされており、今般、その施行に向けて必要となる省令の整備を行うこととしています。

II. 改正の概要

① マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「規則」という。）の一部改正

- (1) 法第102条第2項第2号から第5号までのいずれかに該当することにより要除却認定を受けようとする場合において必要となる申請書の様式を定めるとともに、添付書類を次のとおりとします。
 - (i) 要除却認定の申請を決議した集会の議事録の写し
※ 規約で別段の定めをしている場合には、当該規約の写し及びその定めるところにより認定の申請をすることを証する書類を求めることとします。
 - (ii) 次に掲げる事項を記載した書類
※ 当該書類には以下の事項を記載することとします。
 - (a) 当該マンションの所在地
 - (b) 当該マンションの規模及び構造
 - (c) 当該マンションが法第102条第2項第2号から第5号までのいずれかに該当する理由
 - (d) 当該マンションが法第102条第2項第2号から第5号までのいずれかに該当することについて調査を行った者の氏名その他の当該者に関する情報
 - (iii) (ii)の(c)に掲げる事項を証する書類
 - (iv) 当該マンションの平面図その他の当該マンションが法第102条第2項第2号から第5号までのいずれかに該当することを証するものとして特定行政庁が規則で定める書類
- (2) 法第102条第2項第4号の規定に基づき、マンションの給水、排水その他の配管設備のうち、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものは、マン

ションの専有部分又は共用部分の直下階の専有部分の天井裏に設ける配管設備であって、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大臣が定めるものとします。

- (3) 敷地分割組合の定款に記載する事項について規則第1条を準用することとし、審査委員に関する事項及び会計に関する事項を記載することとします。
- (4) 敷地分割組合の設立の認可の申請をしようとする者は、都道府県知事等に認可申請書とともに定款及び事業計画を提出しなければならないこととします。
- (5) 敷地分割組合の設立の認可の申請をしようとする者は、以下の書類を認可申請書に添付しなければならないこととします。
 - ・ 認可を申請しようとする者が分割実施敷地となるべき土地の敷地分割合意者であることを証する書類
 - ・ 分割実施敷地となるべき土地について法第168条第2項の同意を得たことを証する書類及び当該土地についての敷地分割決議の内容を記載した書類
- (6) 敷地分割組合の定款又は事業計画の変更の認可を申請しようとする者は、以下の書類を認可申請書に添付しなければならないこととします。
 - ・ 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
 - ・ 認可を申請しようとする敷地分割組合が法第183条第3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
- (7) 敷地分割組合の解散の認可を申請しようとする者は、以下の書類を認定申請書に添付しなければならないこととします。
 - ・ 敷地権利変換期日前に敷地分割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了を明らかにする書類若しくは事業の完了が不能であることを明らかにする書類
 - ・ 認可を申請しようとする敷地分割組合が法第186条第3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
- (8) 敷地分割事業の事業計画に記載する事項について以下のとおり定めます。
 - (i) 団地内建物の状況として、以下の事項を記載しなければならないこととします。
 - ・ 規模、構造及び設備
 - ・ 竣工年月日
 - ・ 維持管理の状況
 - (ii) 分割実施敷地の区域は、分割実施敷地位置図及び分割実施敷地区域図を作成して定めなければならないこと等とします。
 - (iii) 敷地分割の概要として、以下の事項を記載しなければならないこととします。
 - ・ 特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
 - ・ 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
 - ・ マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

- (iv) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域は、除却マンション敷地位置図及び除却マンション敷地区域図並びに非除却マンション敷地位置図及び非除却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こと等とします。
 - (v) 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こととします。
 - (vi) (i) ~ (v) のほか、事業計画には以下の事項を記載することとします。
 - ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の各区域内にある団地内建物の附属施設の状況
 - ※ 具体的には以下の事項を記載することとします。
 - ・ 規模、構造及び設備
 - ・ 設置年月日
 - ・ 維持管理の状況
 - ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の状況
 - ※ 具体的には以下の事項を記載することとします。
 - ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の各区域内にある団地内建物、その附属施設及び通路の位置
 - ・ 維持管理の状況
- (9) 法第170条第2項の規定により、市町村長が縦覧に供した事業計画に対して関係権利者から意見書が提出された場合の当該意見書に係る審理の方法として、行政不服審査法施行令（平成27年政令第391号）第8条に定める方法により、口頭意見陳述の期日における審理を行う場合には、審理関係人の意見を聴いて、当該審理に必要な装置が設置された場所であつて都道府県知事等が相当と認める場所を、審理関係人ごとに指定して行う方法を定めます。
- (10) 都道府県知事等が公告する事項を以下のとおり定めます。
- (i) 敷地分割組合の設立の認可をした際の公告事項
 - ・ 事務所の所在地
 - ・ 設立認可の年月日
 - ・ 事業年度
 - ・ 公告の方法
 - (ii) 敷地分割組合の定款又は事業計画の変更の認可をした際の公告事項
 - ・ 事務所の所在地及び設立認可の年月日
 - ・ 敷地分割組合の名称、分割実施敷地に係る団地の名称、事業実施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
 - ・ 事業年度又は公告の方法に関して変更がされたときは、その変更の内容
 - ・ 定款又は事業計画の変更の認可の年月日
- (11) 都道府県知事等が敷地分割組合の設立の認可をした際に関係市町村長へ送付する図書の表示事項を以下のとおり定めます。
- ・ 団地内建物の状況
 - ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の各区域内にある団地内建物の附属施設の状況

- ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の状況
- (12) 敷地分割組合の組合員名簿に記載する事項について規則第 18 条を準用することとし、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号。以下「令」という。）第 38 条第 1 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）並びに組合員名簿の作成又は変更の年月日を記載することとします。
- (13) 敷地分割組合における理事長が事業報告書等に添付する監事の意見書に代わる電磁的記録について規則第 18 条の 2 を準用することとし、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します。
- (14) 事業計画の変更のうち、以下の変更については縦覧の手続等を要しない軽微な変更とします。
- ・ 事業実施期間の変更
 - ・ 資金計画の変更
- (15) 清算人が作成する敷地分割組合に係る決算報告書について規則第 21 条を準用することとし、以下の事項を記載することとします。
- ・ 敷地分割組合の解散の時における財産及び債務の明細
 - ・ 債権の取立及び債務の弁済の経緯
 - ・ 残余財産の処分の明細
- (16) 敷地分割組合の組合員が敷地権利変換手続開始の登記の後に必要となる団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分する際の敷地分割組合への承認申請手続について規則第 30 条を準用することとし、権利処分承認申請書の様式を定めるとともに、権利の処分について承認を得ようとする者及び権利の処分の相手方のマイナンバーカードその他の本人確認書類を添付することとします。
- (17) 敷地権利変換計画の認可を申請しようとする敷地分割組合は敷地権利変換計画に、敷地権利変換計画の変更の認可を申請しようとする敷地分割組合は敷地権利変換計画のうち変更に係る事項に、以下の書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事等に提出しなければならないこととします。
- ・ 法第 198 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
 - ・ 敷地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
 - ・ 法第 190 条第 2 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
 - ・ 法第 194 条第 2 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
- (18) 敷地権利変換計画に定める除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域は、これらの敷地の平面図に各団地内建物の配置を表示したものを作成して定めなければならないこととするとともに、法第 191 条第 1 項第 2 号から第 14 号までに掲げる事項は、敷地権利変換計画書を作成して定めなければならないこととします。
- (19) 法第 191 条第 1 項第 14 号の敷地権利変換計画で定める事項は、敷地分割後の

団地共用部分の共有持分を与えられることとなる者の敷地分割前の団地共用部分の共有持分（団地共用部分がある場合に限る。）とします。

- (20) 敷地権利変換計画の変更のうち以下の変更は、都道府県知事等の認可を要しない軽微な変更とします。
- ・ 法第 191 条第 1 項第 2 号又は第 5 号に掲げる事項の変更
 - ・ 法第 191 条第 1 項第 8 号から第 10 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
 - ・ 上記のほか、敷地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
- (21) 敷地権利変換計画の変更のうち以下の変更は、敷地分割組合に置かれる審査委員の同意を要しない軽微な変更とします。
- ・ 法第 191 条第 1 項第 2 号又は第 5 号に掲げる事項の変更
 - ・ 法第 191 条第 1 項第 8 号から第 10 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
- (22) 敷地分割組合が公告する事項を以下のとおり定めます。
- (i) 敷地権利変換計画の認可を受けた際の公告事項
- (a) 敷地分割事業の名称
 - (b) 敷地分割組合の名称
 - (c) 事務所の所在地
 - (d) 敷地権利変換計画に係る分割実施敷地の区域に含まれる地域の名称
 - (e) 敷地権利変換期日
 - (f) 敷地権利変換計画の認可を受けた年月日
- (ii) 敷地権利変換計画の変更の認可を受けた際又は敷地権利変換計画について(20)の軽微な変更をした際の公告事項
- (a) (i)の(a)から(d)まで及び(f)に掲げる事項
 - (b) 敷地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
 - (c) 敷地権利変換計画の変更の認可を受けた年月日又は敷地権利変換計画について(20)の軽微な変更をした年月日
- (23) 法第 199 条第 1 項の規定により敷地分割組合が関係権利者に通知しなければならない事項は、敷地権利変換計画の認可を受けたときにあつては、(22) (i) の(a)から(d)までに掲げる事項及び敷地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、敷地権利変換計画の変更の認可を受けたとき又は敷地権利変換計画につき(20)の掲げる軽微な変更をしたときにあつては、(22) (i) の(a)から(d)まで及び(22) (ii) の(c)に掲げる事項並びに敷地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ます。
- (24) 敷地権利変換期日等の通知の方法及び通知事項について規則第 40 条を準用することとし、通知の様式を定めるとともに、敷地権利変換計画の認可を受けたときにあつては、(22) (i) の(a)から(d)まで及び(f)に掲げる事項を、敷地権利変換計画の変更の認可を受けたとき又は敷地権利変換計画につき(20)の掲げる軽微な変更をしたときにあつては、(22) (i) の(a)から(d)まで及び(22) (ii) の(c)に掲げる事項を通知することとします。

- (25) 法第 211 条第 1 項の規定により敷地分割組合が備え付けておかなければならない簿書を以下のとおり定めます。
- ・ 定款
 - ・ 事業計画
 - ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の平面図
 - ・ 敷地権利変換計画書
 - ・ 敷地分割事業に関し、敷地分割組合が受けた行政庁の認可その他の処分を証する書類
 - ・ 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
 - ・ 法第 198 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
- (26) 令第 42 条第 1 項に規定する定期刊行物について規則第 48 条を準用することとし、当該定期刊行物を時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙とします。
- (27) 都道府県知事等による公告の方法等を以下のとおり定めます。
- (i) 都道府県知事等による敷地分割組合の設立認可等に係る公告は、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こととします。
 - (ii) 都道府県知事等は、敷地分割組合の設立認可等に係る公告を行った際には、その公告の内容、分割実施敷地区域図によって表示した分割実施敷地の区域又は除却マンション敷地区域図によって表示した除却マンション敷地の区域及び非除却マンション敷地区域図によって表示した非除却マンション敷地の区域を、分割実施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 30 日間掲示しなければならないこととします。
 - (iii) 都道府県知事等又は敷地分割組合は、敷地分割組合の定款又は事業計画の変更認可等に係る公告を行った際には、その公告の内容を分割実施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 10 日間掲示しなければならないこととします。

- ② 国土交通省の所管する法令に係る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施行規則（平成 17 年国土交通省令第 26 号）の一部改正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（平成 16 年法律第 149 号）による民間事業者等が行う書面手続のオンライン化の適用対象として、敷地分割組合の行う書面の作成等の手続を追加します。

- ③ その他、改正法の施行に伴う所要の規定の整備

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

公布：令和 3 年 12 月中旬

施行：令和 4 年 4 月 1 日（要除却認定に関する規定は令和 3 年 12 月 20 日）