

ID: 5188

担当部署: まちづくり部 住宅課

処分の概要	組合設立の認可
法令名称 根拠条項	マンションの再生等の円滑化に関する法律 第9条
法令番号	平成14年法律第78号
【基準】 法第9条及び第12条の規定による。 (設立の認可) 第9条 次に掲げる者(以下「再生合意者」という。)は、再生決議マンション等(次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。第五項において同じ。)ごとに、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。 (1) 区分所有法第64条の規定により区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議(以下単に「建替え決議」という。)の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者(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ってその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。) (2) 区分所有法第64条の5第3項において準用する区分所有法第64条の規定により区分所有法第64条の5第1項に規定する建物更新決議(以下単に「建物更新決議」という。)の内容によりマンションの更新を行う旨の合意をしたものとみなされた者(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ってその後に当該建物更新決議の内容により当該マンションの更新を行う旨の同意をしたものを含む。) (3) 区分所有法第70条第5項において準用する区分所有法第64条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者(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ってその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。第30条第1項第1号ロにおいて「一括建替え合意者」という。) (4) 区分所有法第75条第9項において準用する区分所有法第64条の規定により区分所有法第75条第1項に規定する再建決議(以下単に「再建決議」という。)の内容によりマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者(敷地共有持分等を有する者であってその後に当該再建決議の内容により当該マンションの再建を行う旨の同意をしたものを含む。) (5) 区分所有法第84条第4項において準用する区分所有法第64条の規定により一括建替え等決議の内容によりマンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等を有する者であってその後に当該一括建替え等決議の内容により当該マンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の同意をしたものを含む。) 2 前項の規定による認可を申請しようとする再生合意者は、次の各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第9条の5までの規定により、集会を開き、当該集会において、再生合意者の過半数の者であって当該各号に定めるものが出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。 (1) 建替え決議に係るマンション 区分所有法第38条の議決権の過半数を有する者 (2) 建物更新決議に係るマンション 区分所有法第38条の議決権の過半数を有する者 (3) 一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンション 区分所有法第70条第3項において準	

用する区分所有法第69条第2項の議決権の過半数を有する者

(4) 再建決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地 区分所有法第73条において準用する区分所有法第38条の議決権の過半数を有する者

(5) 一括建替え等決議に係る団地内の二以上のマンション(滅失したマンションを含む。) 区分所有法第84条第2項の議決権の過半数を有する者

3 次の各号に掲げる者は、当該各号に定める場合には、前項の規定による集会の決議をすることができない。

(1) 前項第3号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該2以上のマンションを構成するいずれか1以上のマンションにつき、その区分所有権を有する再生合意者の3分の1を超える者又は区分所有法第38条の議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

(2) 前項第5号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該2以上のマンションを構成するいずれか1以上のマンションにつき、その区分所有権若しくは敷地共有持分等を有する再生合意者の3分の1を超える者又は区分所有法第38条(区分所有法第73条において準用する場合を含む。)の議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

4 前3項の場合において、マンションの1の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を1人の再生合意者とみなす。

5 2以上の再生決議マンション等に係る再生合意者は、5人以上共同して、第1項の規定による認可を申請することができる。この場合において、同項中「次に掲げる者(以下「再生合意者」という。)は、」とあるのは「2以上の」と、「ごとに」とあるのは「に係る次に掲げる者(以下「再生合意者」という。)は」とする。

6 第1項の規定による認可の申請は、再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

(認可の基準)

第12条 都道府県知事等は、第9条第1項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

(1) 申請手続が法令に違反するものでないこと。

(2) 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

(3) 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第3項に規定する都道府県知事等の命令を含む。)に違反するものでないこと。

(4) 再生後マンションの敷地とする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。

(5) 再生前マンションがある場合にあつては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあつては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

(6) 再生前マンションがある場合にあつては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

(7) 再生後マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

(8) 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

(9) 事業施行期間が適切なものであること。

- (10) 当該マンション再生事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- (11) その他基本方針に照らして適切なものであること。

標準処理期間

30日

備考

設定年月日

平成 27 年 7 月 1 日

最終変更年月日

令和 8 年 2 月 1 日