

令和 3 年 1 2 月 1 5 日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

**「要除却認定実務マニュアル」及び
「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定しました**

今般、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正を踏まえ、除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）及び団地の敷地分割事業の実務の円滑化の観点から、「要除却認定実務マニュアル」及び「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定しました。

1. 背景・経緯

○要除却認定の対象の拡充により、これまで耐震性が不足するマンションにのみ適用されたマンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象に外壁等の剥落の危険性があるマンション等が加わります。（令和3年12月20日施行）

○敷地分割事業の創設により、団地建物所有者の5分の4の合意により、特定要除却認定※を受けたマンションを含む団地の敷地を分割することが可能となります。（令和4年4月1日施行）

※改正後のマンション建替円滑化法第102条第2項第一号から第三号に係る認定

2. マニュアル及びガイドラインの概要

○「要除却認定実務マニュアル」は、拡充された要除却認定の基準、要除却認定申請のための建物等の調査・判定方法、マンションの管理者等による申請手続きの方法、特定行政庁による審査の確認・留意事項等を具体的に示すことにより、要除却認定の実務を円滑化することを目的としています。概要については、別紙をご参照下さい。

○「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」は、団地型マンションにおける敷地分割事業の手順や留意点等を示すことにより、敷地分割事業の円滑な実施を推進することを目的としています。概要については、別紙をご参照下さい。

【次のサイトで公表いたします】

◆（国交省ホームページ）https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

※『国土交通省HPトップページ』→『政策・仕事』→『住宅・建築』→『住宅』→『マンション政策』→『マンション建替え等・改修について』

◆（マンション管理・再生ポータルサイト）<https://2021mansionkan-web.com/>

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

高橋(宏)、高橋(祥)（内線39-915）、 代表：03-5253-8111

直通：03-5253-8509 、 FAX：03-5253-1631

- 令和2年6月のマンション建替円滑化法改正により、除却の必要性に係る認定（要除却認定）の対象が拡充され、これまで耐震性が不足するマンションのみに適用されていた「マンションの敷地売却制度」及び「容積率緩和特例制度」の対象に外壁等の剥落の危険性があるマンション等が加えられた（令和3年12月20日施行）。
- 要除却認定の実務を円滑化させるため、要除却認定の基準とマンションの調査・判定方法、要除却認定の申請手続き、特定行政庁による審査手順等を具体的に示した「要除却認定実務マニュアル」を策定（令和3年12月）。

基準の概要と調査・判定方法

- 追加された4類型（火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合）の基準と調査・判定方法について記載
- 図や写真等を用いながら建築士等による調査・判定のポイント等について分かりやすく解説

要除却認定の申請手続き

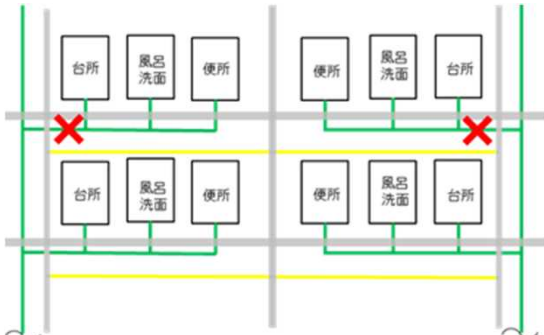
- 管理者等が認定申請するにあたって必要な手続き（専門家の選定、総会決議等）について解説
- 要除却認定の基準に適合していないこと又は該当することを証する書類の参考様式を掲載

要除却認定の審査手順

- 特定行政庁による審査手順、留意事項について解説



バルコニーにおける鉄筋に沿ったひび割れの例（外壁等剥落危険性）



排水横枝管が異なる住戸等のそれぞれの箇所で漏水

2箇所以上の漏水と判断される例（配管設備腐食等）

外壁等剥落危険性に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称																																																			
②該当する調査部位																																																			
③調査箇所の設定	調査部位の区分・調査箇所の設定図など																																																		
④劣化事象	【調査箇所別の結果】 <table><thead><tr><th>調査箇所 No.</th><th>劣化グレード</th><th>観察された劣化事象</th><th>備考</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr><tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr><tr><td>・</td><td>・</td><td>・</td><td>・</td></tr><tr><td>n</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> 【劣化事象の目視観察の結果】 <table><thead><tr><th>劣化グレード</th><th>観察された箇所数</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>箇所</td></tr><tr><td>B</td><td>箇所</td></tr><tr><td>合計</td><td>箇所</td></tr></tbody></table> 観察された劣化事象（グレードA、グレードB）の写真など			調査箇所 No.	劣化グレード	観察された劣化事象	備考	1				2				3				4				5				・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	・	n				劣化グレード	観察された箇所数	A	箇所	B	箇所	合計	箇所
調査箇所 No.	劣化グレード	観察された劣化事象	備考																																																
1																																																			
2																																																			
3																																																			
4																																																			
5																																																			
・	・	・	・																																																
・	・	・	・																																																
・	・	・	・																																																
n																																																			
劣化グレード	観察された箇所数																																																		
A	箇所																																																		
B	箇所																																																		
合計	箇所																																																		
⑤判定結果	【判定式】 【判定式により算出した値】 ≧ 【判定値】																																																		
⑥備考																																																			

外壁等剥落危険性に係る調査報告様式（参考様式）

- ・令和2年6月のマンション建替円滑化法改正により、団地における「敷地分割制度」が創設され、特定要除却認定※を受けたマンションを含む団地の場合には、これまで全員同意が必要であった敷地の分割について、団地建物所有者の5分の4の合意により実施することが可能となった（令和4年4月1日施行）。
- ※マンション建替円滑化法第102条第2項第1号～第3号に係る認定
- ・敷地分割事業の円滑な実施を推進するため、敷地分割事業の手順や留意点等を示した「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定（令和3年12月）。

○敷地分割の準備・検討から計画・実施に至るまでの基本的なプロセス及び各段階における留意点等を解説。

<敷地分割に係る基本的なプロセス>

<敷地分割制度を活用した事業のイメージ>

団地全体の再生に係る検討局面 (団地の再生に敷地分割が必要かどうかの検討)		敷地分割の実施に向けた検討局面 (敷地分割に必要な手続きに係る事項を検討)	
準備段階	検討段階	計画段階	敷地分割段階
(1)勉強会の発足 (2)情報の収集 ・団地再生方法の情報収集 ・専門家等への相談 (3)基礎的検討 ・団地再生の基本的イメージをつかむための検討 (4)管理組合における再生着手の合意形成	(1)管理組合における検討組織の設置 (2)専門家(コンサルタント等)の選定 (3)マンションの現状把握 ・建物老朽度の判定、改善要求水準の設定 (4)敷地分割の必要性の判断 (5)敷地分割の方針の決議 ・敷地分割に向けて本格的な検討を行う旨の決議	(1)管理組合における計画組織の設置 (2)デベロッパー等の選定 (3)要除却認定申請の決議 (4)除却の必要瀬に係る認定 ・特定要除却認定を受けるための調査等 (5)敷地分割決議 ・敷地分割の実施に向けた法定手続きの実施	(1)敷地分割組合の設立認可(認可申請、認可基準) (2)敷地権地変換計画の決定・認可(認可申請、認可基準) (3)敷地権利変換計画に基づく清算 (4)敷地分割、組合の解散 ・敷地権利変換後の土地及び権利についての登記 ・敷地分割組合の解散 (5)旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立

