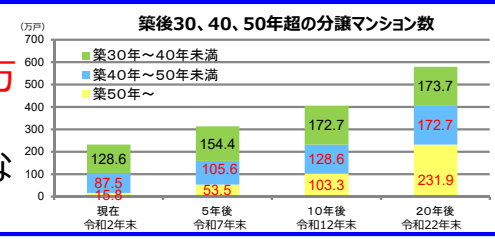


マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、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急増する見込み
- ◆ 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】

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

- 国による基本方針の策定 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】
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
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【令和4年4月1日施行】
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）
- **マンション管理適正化推進計画制度** …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）
 - **管理計画認定制度** …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
 - **管理適正化のための指導・助言等** …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

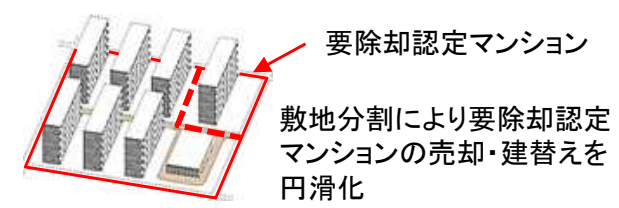
マンション建替え円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

- 除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】
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 **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**
 - ・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 **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例
- 団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】
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



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

○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策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

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

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）

助言、指導及び勧告

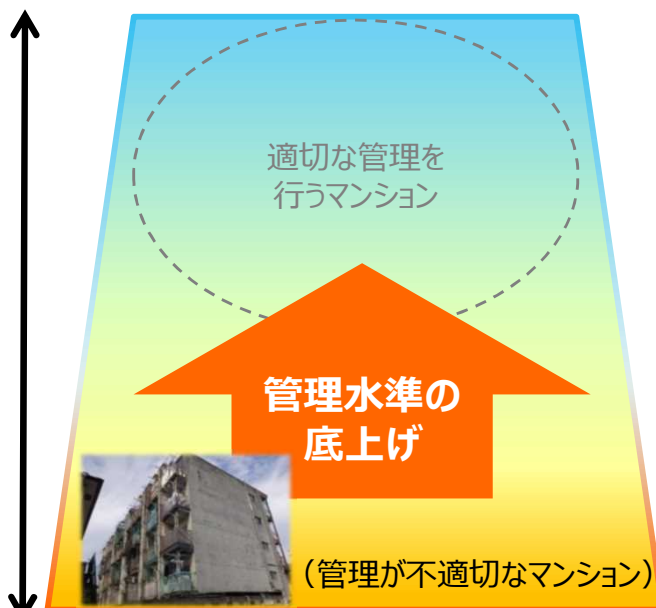
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
- ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
- ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
- ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

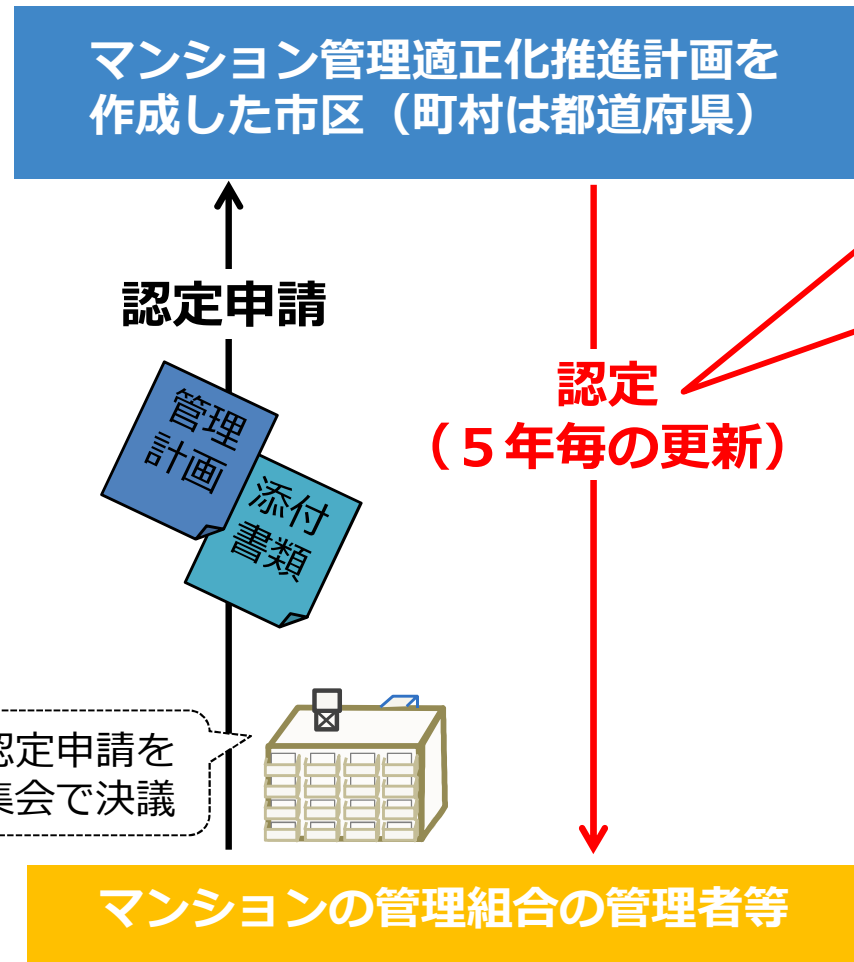
- ※ 認定の際に確認する事項
- ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

マンションの管理計画認定制度の概要

【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月1日施行】

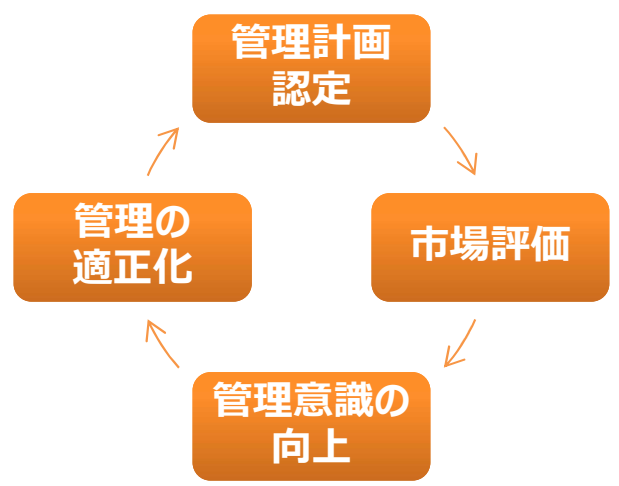
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。
- ※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置を講じることを予定。
【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



- ### 【認定基準（主なもの）】<令和3年9月28日公布>
- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
 - (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
 - (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に行っていること 等
 - (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者**にとってもメリットが期待される

- 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る) ※ 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、耐震性不足や外壁の剥落等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

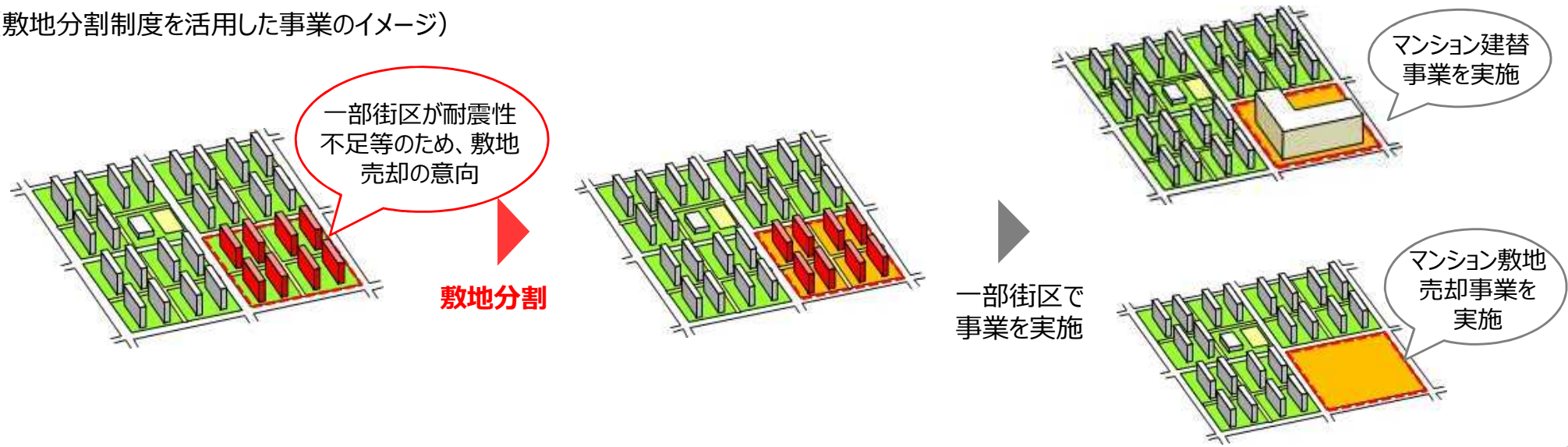
全員同意 【民法】



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などの場合、**4 / 5 の合意**による敷地分割を可能に

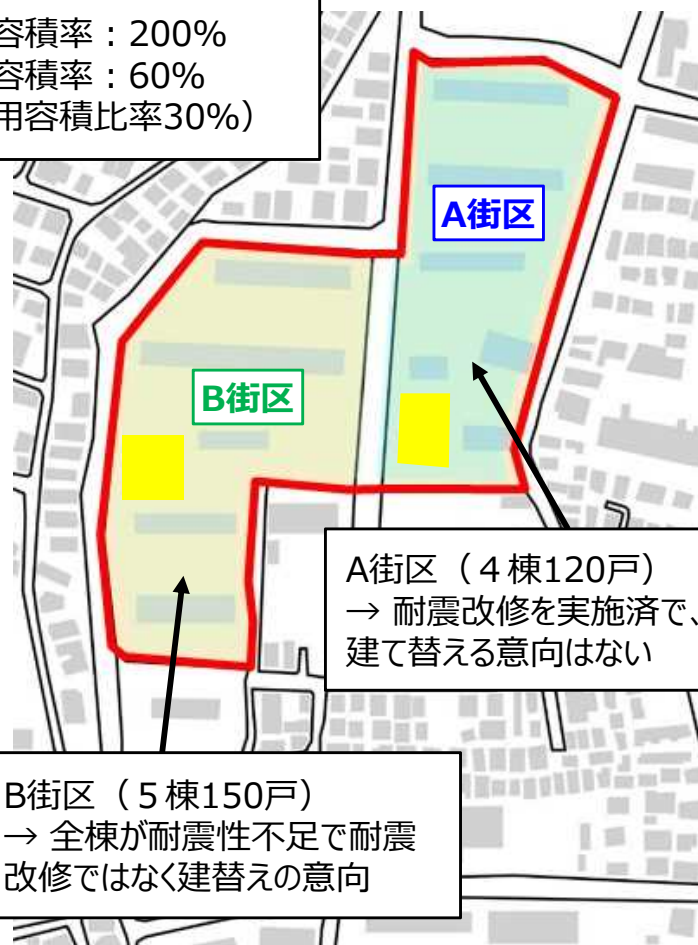
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



敷地分割事業の活用イメージ

- 敷地を共有する9棟（270戸）の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。

指定容積率：200%
利用容積率：60%
(利用容積比率30%)

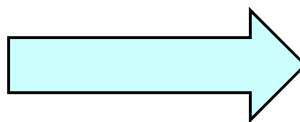


A街区（4棟120戸）
→ 耐震改修を実施済みで、すぐに
建て替える意向はない

B街区（5棟150戸）
→ 全棟が耐震性不足で耐震
改修ではなく建替えの意向

■ : 駐車場

A・B街区で共有
されている敷地を
分割



余剰容積を活用して住棟を
北側に集約して建替え



余剰の敷地を戸建住宅
用地として売却

マンション再生手法の決議要件（法改正後）

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	—	全棟	一部棟
改修	対象棟の 3 / 4 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合【区分所有法】又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合【耐震改修促進法】 過半数		
建替え	4 / 5 <small>【区分所有法】</small>	全体の 4 / 5 かつ各棟の 2 / 3 <small>【区分所有法】</small>	対象棟の 4 / 5 かつ全体の 3 / 4 <small>【区分所有法】</small>
マンション敷地売却	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 4 / 5 【マン建法】	全員同意 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の 4 / 5 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の 4 / 5 【マン建法】	—

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定【マン建法102条2項1～3号】