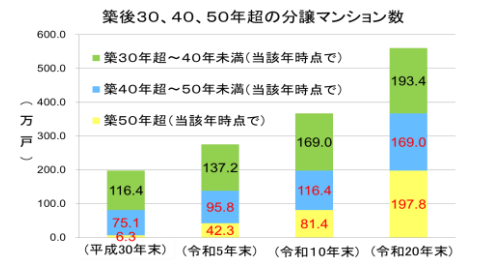


背景・必要性

- ◆ **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

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 【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

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）

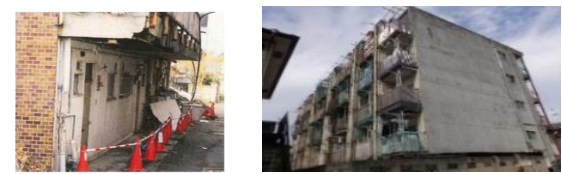
- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

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 【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

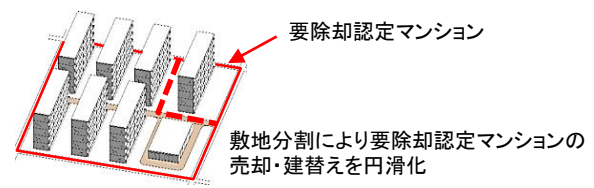
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

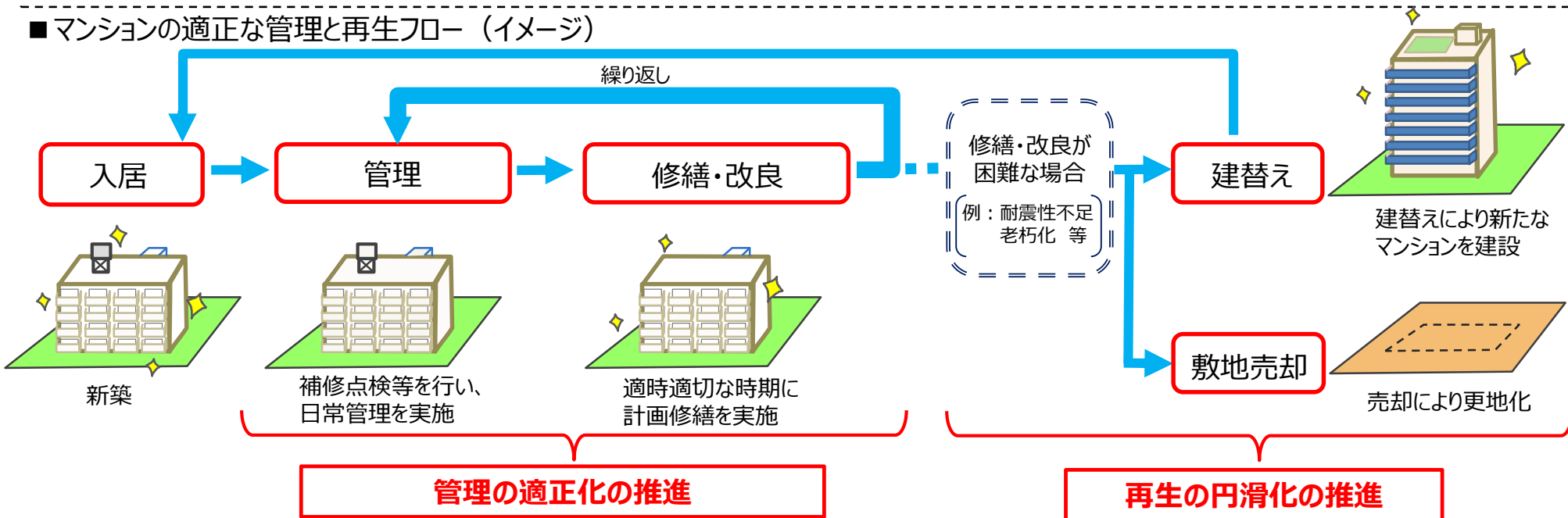
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



マンション建替円滑化法の改正

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
- 築40年超のマンションは現在81万戸、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急増する見込み
- 旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが94万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件（約19,200戸）にとどまる
- 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

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



- ・ 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、
- ・ 老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応が必要

<マンションの管理の適正化の推進>

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
(マンション管理適正化推進計画制度、指導・助言等、管理計画認定制度)

<マンションの再生の円滑化の推進>

- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
- 団地における敷地分割制度の創設

○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

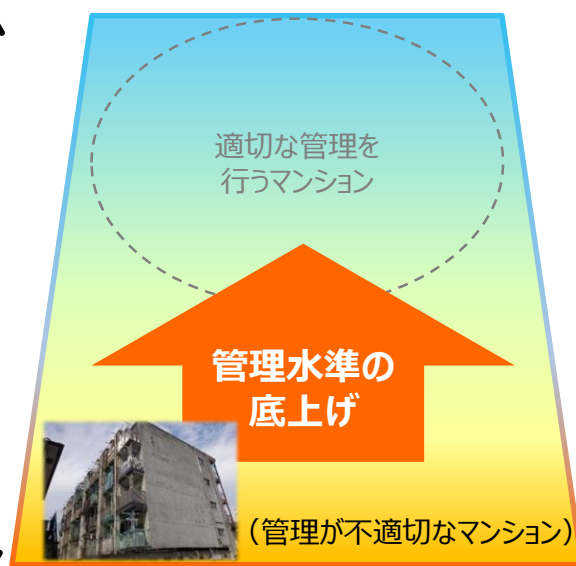
- ・専門家の派遣
- ・セミナーの開催
- ・相談窓口の設置 等

<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

○ 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

※ マンション敷地売却事業…マンション所有者から構成される特別な組合に区分所有権等を集約し、当該組合から買受人(デベロッパー)にマンションとその敷地を一括で売却する事業

◆マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする

■ マンション敷地売却事業の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし(全員合意(民法))	適用あり 【マンション建替円滑化法】 (4/5の合意)
<p>対象の拡大</p> <p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション等を適用対象とする(合意要件を4/5に緩和)</p>	

※ 建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

(外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例

<外観>

<1階廊下天井>

外壁が崩壊等した事例

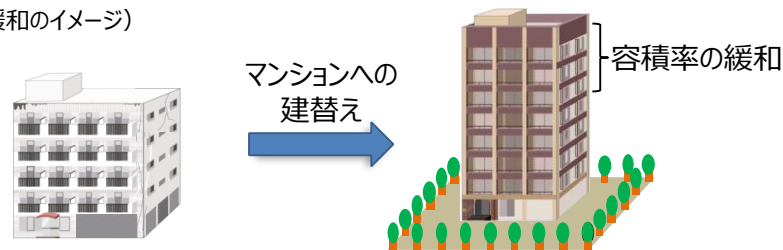
容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 耐震性が不足するものに加え、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

■ 容積率緩和特例の適用対象

耐震性あり	耐震性なし
適用なし	適用あり 【マンション建替円滑化法】
<p>対象の拡大</p> <p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする</p>	

(容積率緩和のイメージ)



○ 団地型マンションの再生の円滑化のため、団地における敷地分割制度を創設

(除却の必要性に係る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)

◆マンション建替円滑化法の改正

団地における敷地分割制度の創設

- 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の場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割のイメージ)

