

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	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案
規制の名称	(1)マンション管理業者による重要事項の説明等に係る手続きの合理化・簡素化(第72条第1項、第72条第6項、第73条第3項、第109条関係)
規制の区分	規制の緩和
担当部局	国土交通省土地・建設産業局不動産課
評価実施時期	令和2年2月27日
規制の目的、内容及び必要性等	<p>「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理業者に対して、管理組合と新たに管理受託契約を締結する前には区分所有者等及び管理者等へ重要事項を記載した書面の交付と説明、また、管理組合と管理受託契約を締結した時には管理者等又は区分所有者等へ契約内容を記載した書面の交付を義務づけている。</p> <p>上記の重要事項の説明等の手続きについて、業務の実態に鑑み、以下のとおり規制の緩和を行う。</p> <p>(1)マンションの建設工事完了後1年間の暫定的な管理受託契約に対し、重要事項の書面交付・説明を不要とする特例措置に関する更なる合理化 賃貸マンション等をリノベーションした後に分譲するマンションやマンション完成後に販売を開始するいわゆる「完成売り」のマンションも分譲当初は管理組合が実質的に機能しておらず、分譲・再分譲後に区分所有者等が順次入居し、増加が見込まれる期間において終了する暫定的な管理受託契約については、区分所有者等への説明は実質的に意味をなさないことから、重要事項の書面交付・説明を不要とする。</p> <p>(2)重要事項説明時及び契約成立時における電磁的記録による重要事項等の提供を可能とすることによる手続きの簡素化 ITの活用推進は政府でも取り組む施策である中、管理受託契約の締結をしたマンション管理業者とマンション管理組合の間で合意の上、メール等の電磁的記録による重要事項等の提供やタブレット端末等を活用した説明が可能な場合であっても、現行法上、重要事項等を記載した書面の交付が義務づけられていることによりITを活用した重要事項等の提供が行えないといった合理性に欠ける課題に対応するため、電磁的記録による重要事項等の提供を可能とする。</p> <p>当該規制の合理化・簡素化措置を講じない場合、引き続き、マンション管理業者への不要な負担が継続されることとなる。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	<p>上記(1)の規制緩和については、遵守費用は発生しない。</p> <p>上記(2)の規制緩和については、マンション管理業者において電子的方法による提供を行うための体制構築に係る費用として、管理業務主任者が行う書面への記名押印について、引き続き、作成者の本人性を担保するため情報通信技術を用いた代替措置を講ずるための電子認証サービスを活用するための費用が発生する。</p>
(行政費用)	行政費用は発生しない。
直接的な効果(便益)の把握	<p>上記(1)の規制緩和については、マンション管理業者とリノベーションマンション等の管理組合が締結する暫定的な管理受託契約について、重要事項を記載した書面の交付に係る印刷費用や重要事項に係る説明に要する費用(遵守費用)が軽減される効果がある。</p> <p>上記(2)の規制緩和については、マンション管理業者が管理組合への重要事項等を記載した書面の交付に係る印刷費用(遵守費用)が軽減される効果がある。</p>
副次的な影響と波及的な費用の把握	副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	<p>行政費用は発生しない一方で、マンション管理業者において電子的方法による提供を行うための体制構築に係る一定の費用(遵守費用)が発生するものの、リノベーションマンション等においてのみ分譲当初において重要事項の説明及び書面を交付しなければならなかった不合理な状況が解消されるという効果が発生し、マンション管理業者において区分所有者等の承諾が得られた場合にも必ず書面を交付しなければならないとする負担が軽減されるという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p> <p>これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制の緩和は妥当である。</p>
代替案との比較	重要事項等の書面交付について、電磁的記録による提供を認めると同時に、説明について区分所有者等とのメールのやりとりのみで可能とする代替案は、区分所有者等の理解が十分深まらないこともあるため、区分所有者等とマンション管理業者との間で、後日、深刻なトラブル惹起といった望ましくない効果が発生するため当該規制案が妥当である。
その他関連事項	国土交通省と関係団体が連携を図り、関係団体において「マンション管理適正化法におけるIT活用等に係る社会実験」を令和元年9月から3か月間で実施した。その中で規制の対象となる事業者等に対し、アンケート調査の方法により意見等の聴取を行い、関係団体においてその検証結果をとりまとめた報告書を作成した。
事後評価の実施時期等	施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施。
備考	

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	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案
規制の名称	(2)マンションの管理計画の認定制度の創設(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の12、第72条第3項関係)
規制の区分	規制の新設、緩和
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課、住宅生産課、土地・建設産業局不動産課
評価実施時期	令和2年2月27日
規制の目的、内容及び必要性等	マンションにおいては、価値観や経済力が異なる区分所有者間における管理の実施に関する合意形成が困難であることや区分所有者が管理に必要な専門知識を必ずしも有していないといった特殊性から、マンションの適正な管理や建替えの合意形成がなされず、マンションの良好な居住環境の確保がされない事例や、居住者のみならず周辺地域の第三者の生命・身体に危険を生じさせる事例が各地で発生している状況にある。そのため、都道府県等の地方公共団体の役割を強化し、マンション管理の適正化の推進を図る観点から、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、管理組合の管理者等が作成した管理計画を認定することができることとする。当該認定については、都道府県等による報告徴収や改善命令等により適正な実施を監督することとし、また、当該認定を受けた管理組合の管理者等は一定の規制緩和を受けられることとする。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	マンション管理組合の管理者等について、管理計画の作成及び当該計画の認定申請に係る費用が、当初の申請時と5年ごとの認定更新の際に発生する。
(行政費用)	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において、マンション管理組合が作成した管理計画の認定事務に係る費用が発生する。また、認定を受けた場合の規制緩和として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定を受けた者が有していた地位を承継する場合には、所管行政庁の承認が必要とされているところ、当該認定を受けた者が管理計画の認定を受けているマンションの区分所有者である場合にあっては、当該認定を受けた者から当該地位を承継する場合には、所管行政庁への届出で足りることとしているため、行政費用の減額が想定される。
直接的な効果(便益)の把握	マンションの管理水準が維持・向上され、第三者の生命・身体に影響が及ぶことや、行政代執行等の社会コストが生じることを防ぐことが可能になる。また、適正な管理状況について、マンション購入検討者が認識することができるようになる。また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に係る認定効果について、管理計画の認定を受けているマンションについては、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定の地位の承継にあたって、所管行政庁の承認ではなく届出で足りることとするため、手数料の減額が想定される。また、管理計画の認定を受けているマンションの管理組合が、従前の管理受託契約と同一の条件でマンション管理業者との管理受託契約を更新する際に、当該管理組合の管理者等がマンション管理業者からの重要事項に関する説明を要しない旨の意思表示をした場合には書面の交付を受けるのみで足りることとなることで、管理者等の重要事項の説明を受けるための私的な時間の拘束、説明日程や場所に関するマンション管理業者との調整の手間が少なくなるため、当該管理者等の負担軽減や機会費用等の遵守費用が相当程度低減されることが見込まれる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	認定制度の遵守費用及び行政費用が発生するものの、当該認定によって、マンションの適正管理に係る管理組合による自主的な取組みが誘導されることにより、マンションの管理水準が維持・向上され、マンションが将来的に管理不全に陥り外部不経済が発生することが未然に防止されるため、第三者の生命・身体に影響が及ぶことや、行政代執行等の膨大な社会コストの発生を防ぐことが可能になるという効果が発生する。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。これらのことから、効果が費用を上回ると考えられることから、当該規制案の採用は妥当である。
代替案との比較	全ての地方公共団体において、管理計画の認定事務を行えることとするとも考えられるが、マンション施策の実施体制が整っていない地方公共団体において認定の実効性が担保されなくなる可能性があるため、当該規制案を採用することが妥当である。
その他関連事項	関係者による議論の場として、社会資本整備審議会住宅地分科会の下に、令和元年9月にマンション政策小委員会を立ち上げ、地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実等について検討を行い、令和2年2月に改正の方向性をとりまとめた。

事後評価の実施時期等	施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施。
備考	

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	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案
規制の名称	(3)除却の必要性に係る認定の対象の拡充(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条関係)
規制の区分	規制の緩和
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課
評価実施時期	令和2年2月27日
規制の目的、内容及び必要性等	高経年化等により生命・身体に危険を及ぼすマンション等の再生を一層円滑化する観点から、除却する必要がある旨の認定の対象となるマンションに、耐震不足マンションに加え、(ア)現行の耐震不足マンションと同様に、国民の生命・身体に危険を及ぼすおそれのある老朽化マンション、及び(イ)生命・身体に危害が及ぶおそれのあるマンションほどには除却の必要性が高くはないものの、居住環境として著しく不相当であるため政策的に除却を円滑化すべきマンションを加えることとする。 さらに、従来の耐震不足マンションに加えて、(ア)に該当するマンションについては「特定要除却認定マンション」として、新たにマンション敷地売却制度の対象とするとともに、建替え時の容積率制限の緩和の特例の対象とし、(イ)に該当するマンションについては「要除却認定マンション」として建替え時の容積率制限の緩和の特例の対象とする。
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	マンション管理組合において、要除却認定の申請を行うための遵守費用が発生する。
(行政費用)	特定行政庁に、マンションの管理組合による申請の確認・認定に必要な行政費用が発生する。
直接的な効果(便益)の把握	外壁等が剝離し落下することにより周辺に危険を生じさせるおそれのあるマンション等についても除却が円滑化されることが期待され、第三者の生命・身体に影響が及ぶことや、行政代執行等の社会コストが生じることを防ぐことが可能になる。
副次的な影響と波及的な費用の把握	外壁の剝落等が生じている老朽化したマンションの除却が円滑化されることによって、地域の景観等に悪影響を及ぼすことを防止することも想定される。
費用と効果(便益)の関係	一定の費用は発生するものの、外壁の剝落等により居住者等の生命・身体に危険を及ぼすおそれのあるマンションの除却が円滑化されるという大きな効果があり、当該規制緩和を行うことは妥当である。
代替案との比較	マンション敷地売却制度の対象となるマンションに、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加することも考えられるが、多数決決議に合意しない区分所有者に対して過大な私権制限が生じるため、本規制緩和案が妥当である。
その他関連事項	関係者による議論の場として、社会資本整備審議会住宅地分科会の下に、令和元年9月にマンション政策小委員会を立ち上げ、マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充等について検討を行い、令和2年2月に取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。
事後評価の実施時期等	施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施。
備考	

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	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案
規制の名称	(4)団地における敷地分割制度の創設(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第168条、第190条、第213条等関係)
規制の区分	規制の新設及び緩和
担当部局	国土交通省住宅局市街地建築課
評価実施時期	令和2年2月27日
規制の目的、内容及び必要性等	<p>団地型マンションの建替えやマンション敷地売却の円滑化により団地型マンションの再生を円滑化するため、団地型マンションの全部又は一部が特定要除却認定マンション(※)である場合に限り、本来全員合意が必要となる共有物たる敷地の分割を、多数決決議(5分の4)で行えることとする。</p> <p>また、当該多数決決議に基づく敷地分割の実施にあたっては、マンション建替事業やマンション敷地売却事業と同様に、敷地分割決議の合意者は、都道府県知事等の認可を受け、敷地分割組合を設立できることとし、認可された敷地分割組合は、組合設立に係る認可の公告を受け、敷地権利変換手続開始の登記を申請するとともに、敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受けること等を条件に敷地分割事業を実施することができることとする。</p> <p>(※)要除却認定を受けたマンションの中でも、特に居住者等の生命・身体に危険を生じさせるおそれがあるマンションのことであり、耐震性が不足しているもののほか、今般の法改正により、外壁等の剝離及び落下により被害が生じるおそれがあるもの及び火災時に大きな被害が生じるおそれがあるものを追加する。</p>
直接的な費用の把握	
(遵守費用)	敷地分割に合意した者において、定款及び事業計画を作成して敷地分割組合の設立を申請する等、敷地分割組合を組織し、敷地分割事業を実施するための遵守費用が発生する。
(行政費用)	敷地分割に合意した者が敷地分割事業を実施するために敷地分割組合の設立の認可を申請する際には、都道府県知事等に対して、敷地分割組合の設立を認可するための確認及び認可に必要な行政費用が発生する。
直接的な効果(便益)の把握	団地型マンションについても居住環境の向上のための建替えや要除却認定マンションの除却が円滑化されることが期待できるため、良好な居住環境が確立されるという効果が発生し、将来的に外部不経済が発生することが未然に防止され、第三者の生命・身体に影響が及ぶことや、行政代執行等の社会的コストが生じることを防ぐことが可能となる効果が発生する。
副次的な影響と波及的な費用の把握	副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。
費用と効果(便益)の関係	一定の費用は発生するものの、敷地分割制度の創設により、団地型マンションについて居住環境の向上のための建替えや特定要除却認定マンションの除却が円滑化されるという大きな効果があり、規制緩和を行うことは妥当である。
代替案との比較	特定要除却認定マンションのみならず、要除却認定マンション全体を敷地分割制度の対象とすることも考えられるが、多数決決議に合意しない区分所有者に対して過大な私権制限が生じるため、本規制緩和案が妥当である。
その他関連事項	関係者による議論の場として、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に、令和元年9月にマンション政策小委員会を立ち上げ、団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実等について検討を行い、令和2年2月に取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。

事後評価の実施時期等	施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施。
備考	