

規制の事前評価書

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：新設、改正（拡充、緩和）、廃止

担当部局：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

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行の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、管理組合から管理事務の委託を受けるための新たな契約を締結する前に区分所有者等及び管理組合の管理者等に対し、当該契約の内容及びその履行に関する事項であって重要なもの（以下「重要事項」という。）を記載した書面を交付し、説明を行うことについて義務を課している。

また、現行制度では、マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等（当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合にあっては、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、契約内容を記載した書面を交付することについて義務を課している。

こうしたマンション管理業者による重要事項の説明等の手続きについては、当該説明等の業務の実態に鑑み、以下（1）及び（2）の2項目の規制について、合理化あるいは簡素化が必要となっている。

（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

現行制度では、新たに建設されたマンションについては、分譲当初（最初の区分所有者への引き渡し当初）は区分所有者が順次入居してくるため管理組合が実質的に機能しておらず、重要事項の説明等の手続きを現実に進めようとする、分譲当初の少数の区分所有者の意見が契約内容に反映されてしまうことなど不都合が生じるため、建設工事の完了の日から1年を経過するまでの間に管理組合と管理業者との間で契約期間が満了する場合に限り、管理業者による重要事項の説明や書面の交付の義務を不要とする特例措置を講じている。

一方、近年、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」のマンションが増加しているが、その分譲時期については、マンションの建設工事の完了の日から1年を経過した後となる場合があり、この場合、

現行制度の特例措置は適用されないため、分譲当初で管理組合が実質的に機能していないことにより、少数の区分所有者の意見が契約内容に反映されてしまうことなど不都合が生じる場合があるため、当該規制について合理化が必要である。

このため、今般の法改正により、分譲・再分譲した場合、一定期間内に、管理組合を構成する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、その期間は、重要事項の書面交付・説明の義務を除外することとする。

しかるに、今回の改正により、このような規制の合理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。

(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

現行制度は、上述のとおり、重要事項説明時及び契約成立時において、マンション管理業者が、区分所有者等及び管理組合の管理者等に対し、重要事項等を記載した書面を交付し、説明を行うことを義務付けている。

一方、ITの活用推進は政府でも取り組む施策であり、法令で対面・書面交付が義務付けられている手続きについて電磁的方法の利活用への見直しが求められている中、今後、マンション管理業者から、

- ・メール等の電磁的記録により重要事項等を提供し、交付の相手方である区分所有者等及び管理組合の管理者等の承諾を得た上で、
- ・区分所有者等及び管理組合の管理者等に対する説明について、
- ・説明を担当する管理業務主任者は会社内にいながら、当該説明者のいる会社と説明会場との間をテレビ会議システムでつなぎ
- ・区分所有者等及び管理組合の管理者等が、説明会場において重要事項等を画面上で確認可能なタブレット端末を用いて、テレビ会議システムによりリアルタイムで質疑可能な環境を構築し説明を行いたい

というニーズが示された場合であっても、法令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実現することが不可能であることは合理性に欠けるといった課題がある。

さらには、マンション管理業者は、区分所有者等に対して重要事項の説明を行う場合、管理業務主任者をして説明させる必要があるが、年度末など一時期に集中して複数の管理組合の区分所有者等に対して説明を行わなければならないことも想定されることから、それぞれ離れた場所にある各説明会場への移動に要する時間を短縮し、マンション管理業者の繁忙期における説明業務をいかに効率化するかについての課題も生じている。

このため、今般の法改正により、重要事項を記載した書面及び契約成立時の契約内容を記載した書面の交付にあたっては、現行の書面に加えて、書面交付の相手方の承諾を得た上で、ITを活用し、電磁的記録による提供を代替措置として認めることとする。

しかるに、今回の改正により、このような規制の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。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

[課題及びその発生原因]

(1) いわゆる「完成売り」マンションやリノベーションマンションにおいて、区分所有者等の入居状況により分譲当初で管理組合が実質的に機能しておらず、重要事項の説明が実質的に意味をなさない状態であるにも関わらず、これらのマンションにおいては、マンション管理業者が分譲当初から重要事項の説明等を行わなくてはならない不合理な事態が生じている。

その原因については、管理組合が実質的に機能を発揮するまでの間に、管理事務の受託期間が満了する暫定的な管理契約については、重要事項の説明等を不要とする法の趣旨に鑑み、「完成売り」マンションやリノベーションマンションの分譲の実態を十分に踏まえた規定となっていないことによるものである。

(2) また、重要事項等を記載した書面の交付については、IT化の進展により、区分所有者等や管理組合の管理者等の選択により、区分所有者等に新たな負担を強いることなく、メールや電子掲示板の活用等による提供に代替可能であるにも関わらず、マンション管理業者は、必ず書面交付を行わなければならない不合理な状態が継続している。

その原因については、IT化の進展に対応した合理的な提供を可能とする措置が講じられていないことによる。

[規制緩和の内容]

(1) 現行のマンション管理業者による重要事項の説明及び書面の交付に係る規制について、新築マンションと同様にリノベーションマンション等も特例措置の対象とし、マンションの分譲・再分譲に通常要すると見込まれる期間は、重要事項の説明や書面の交付を不要とする。

(2) 現行のマンション管理業者による重要事項説明時及び契約成立時の書面の交付に係る規制について、相手方の承諾を得た場合は、書面の交付に代わる措置として電子的方法による提供を認めることとする。併せて、マンション管理業者による重要事項の書面交付・説明を担う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規定を追加する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化(少なくとも定量化は必須)

(1) に記載する規制の合理化措置については、遵守費用は発生しない。

(2) に記載する規制の簡素化措置については、当該規制緩和に係る遵守費用として、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。

なお、当該規制の遵守費用については、規制の対象となるマンション管理業者は各社ごとに管理を受託する管理組合の数が異なるため、一律に定量的に把握することは困難であるが、民間事

業者によって提供される電子認証サービスに係る費用は事業者毎に異なるものの、現在想定している電子認証サービスをマンション管理業者が活用した場合、1年間で約10万円以上の費用が発生する。

- ④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意
どちらも当該緩和による行政費用は発生しない。

3 直接的な効果（便益）の把握

- ⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

当該規制の合理化・簡素化によって、マンション管理業者による重要事項の説明及び書面の交付業務について、業務の実態あるいはIT環境の変化に適合した規制緩和措置が講じられることにより、マンション管理業者の負担が軽減されるという効果が発生する。

なお、その効果については、マンション管理業者が管理を受託する管理組合の数、マンションに居住する区分所有者等の数等によって異なることから、一律に把握することは困難であるが、一定の仮定をおいた上で試算した遵守費用の軽減効果については、本評価書「⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計」欄に記載する。

- ⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

一定の仮定をおいた上で試算した遵守費用の軽減効果については、本評価書「⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計」欄に記載する。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

(1) マンション管理業者が1組のリノベーションマンション等の管理組合と管理受託契約を締結する(区分所有者等 61.9 戸(平均※))で構成する管理組合であって、重要事項説明時の書面を区分所有者等全員に交付し、説明会を開催しているもの)と仮定した場合、マンション管理業者が1組の管理組合へマンションの分譲・再分譲に通常要すると見込まれる期間において重要事項に係る書面の交付と説明会の開催を行う必要がなくなるため、1管理組合あたり約6千円の遵守費用が軽減される効果がある。

※一般社団法人マンション管理業協会調べ(平成31年4月1日)(当該協会会員が受託している全マンションの総戸数(6,077,730戸)を総組合数(98,146組合)で除した数)

平均給与額(年間)÷年間総労働時間(事業所規模30人以上)=(担当者の時給)

$$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474 \text{ (円)}$$

(担当者の時給(円))×(説明に要する時間(時間))×(リノベーションマンション等の管理組合と管理受託契約を締結したと仮定した管理業者数(組))=(説明に要する費用(円))

$$2,474 \times 0.3 \times 1 = 742 \text{ (円)}$$

(書面(重要事項説明時)1部の印刷に係る費用(円))=80円(円)

(書面(重要事項説明時)の印刷に係る費用(円))×(リノベーションマンション等の管理組合と管理受託契約を締結したと仮定した管理業者数(組))=(書面(重要事項説明時)の印刷に係る費用(円))

$$(80 \times 61.9) \times 1 = 4,952 \text{ (円)}$$

(説明に要する費用(円))+(書面(重要事項説明時)の印刷に係る費用(円))=(マンション管理業者が1組の管理組合へ書面の交付と説明を行う必要がなくなると想定される費用(円))

$$742 \text{ (円)} + 4,952 \text{ (円)} = 5,694 \text{ (円)}$$

(2) あるマンションの1つの管理組合の区分所有者等及び管理組合の管理者等から電子的な方法による提供について承諾を得た場合、区分所有者等 61.9 戸(平均※))で構成する管理組合であって、重要事項説明時の書面を区分所有者等全員に契約成立時の書面を管理者等に交付しているものと仮定すると、当該マンション管理業者が管理組合へ書面の交付を行う必要がなくなるため、1組あたり約5,000円の遵守費用が軽減される効果がある。

※一般社団法人マンション管理業協会調べ(平成31年4月1日)(当該協会会員が受託している全マンションの総戸数(6,077,730戸)を総組合数(98,146組合)で除した数)

(書面(重要事項説明時あるいは契約成立時)1部の印刷に係る費用(円))=80(円)

(当該マンションで書面(重要事項説明時あるいは契約成立時)の印刷に係る費用(円))
=(マンション管理業者が年間で書面の交付を行う必要がなくなると想定される費用(円))

=書面(重要事項説明時)1部の印刷に係る費用(円)×当該マンションの区分所有者等の平均戸数

+書面(契約成立時)1部の印刷に係る費用(円)×当該マンションの管理組合の管理者等の人数

$$(80 \times 61.9) + (80 \times 1) = 5,032 \text{ (円)}$$

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制の緩和により、マンション管理業者において電子的方法により重要事項を記載した書面を区分所有者等へ提供を行うための体制構築に係る一定の費用が発生するが、行政費用は発生しない。

一方、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ず、実質的に意味をなさない交付・説明を強いられるという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。

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。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

重要事項等の文書による交付について電磁的記録による提供を認めることとし、併せて、説明についても、区分所有者等とのメールでのやりとりで可とすることを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

当該緩和による遵守費用は、マンション管理業者に対し説明会の開催を不要とするため、メール対応に係る費用と説明会開催に係る費用との差分となる費用が軽減される。

・ 行政費用

当該緩和による行政費用は発生しない。

[効果（便益）]

代替案は、マンション管理業者の説明負担を軽減する効果が発生する一方、メールでのやりと

りに不慣れな区分所有者等がいた場合、マンション管理業者と十分なやりとりができず、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、深刻なトラブルが発生するおそれがある。

[副次的な影響及び波及的な影響]

当該規制の新設による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）の比較]

代替案においては、遵守費用は軽減され、行政費用は発生しない。一方、効果については後日の深刻なトラブル惹起のおそれがある。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、後日の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。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

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。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

所管行政庁、関係業者団体等への聞き取り等により、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握する。

規制の事前評価書

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：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：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

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現在、全国のマンションストックは約 655 万戸（平成 30 年末時点）であり、1,500 万人超が居住していると推計され、マンションは都市部等ではなくてはならない居住形態として定着しているところ、マンションの良好な居住環境を確保することは、国民生活の安定向上のために重要な課題となっている。

一方、マンションの良好な居住環境を確保する上で大事なマンションの適正な管理については、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マンションの特殊性により管理組合の自主的な適正な管理を期待できない。このような中、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 197.8 万戸になるなど、建築後長い年数が経過したマンション（以下「高経年マンション」という。）が急増することが見込まれているが、高経年マンションは区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）の進行、役員の担い手不足による管理組合の機能不全（大規模修繕や建替えのための合意形成が困難、維持修繕に必要な修繕積立金を確保できない等）等の課題を抱えているものが多い。また、近年ではタワーマンション等の大規模マンションの供給が進んでいるが、マンションの規模が大きくなるほど集会への区分所有者の出席率が下がる傾向にあるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さに拍車をかけている。

これらの特殊性や課題により、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、その結果、本来適正な維持管理がなされていれば発生を相当程度避けられる鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化による漏水、マンションの外壁の剥落といった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。

このため、今般のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正において、マンションの存する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こと

とし、

(1) 都道府県等において、国の定める基本方針に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定できること

(2) 管理組合が作成する管理計画を都道府県等が認定する制度を創設すること
といった措置を講ずることとする。

上記(2)の認定制度については、マンションの管理者等からの申請に基づき、マンションの修繕その他の管理の方法、資金計画、管理組合の運営の状況等を記載した一定水準以上の管理計画を上記(1)のマンション管理適正化推進計画を策定した都道府県等のみが認定することとする。また、当該認定は5年ごとの更新制とするとともに、認定された管理計画(以下、「認定管理計画」という。)に基づいた管理について、都道府県等による報告徴収、報告徴収に対する報告拒否又は虚偽報告に係る罰則、都道府県等による改善命令、改善命令に違反した場合等における認定取消しを通じ、その適正な実施を監督することとする。

また、認定制度の創設に伴い、規制合理化が可能な以下2項目の手続きについて

(ア) 管理計画の認定を受けたマンションの区分所有者から長期優良住宅の認定計画の実施者としての地位を承継する場合の手続きの緩和(管理計画認定マンションの区分所有者と認定を受けた長期優良住宅建築等計画の実施者は、マンションの維持保全について同等程度に適切な能力と体制を備えていると考えられるため)

(イ) 管理計画の認定を受けたマンションに係る管理受託契約の更新手続きにおける重要事項説明に関する緩和(管理組合の管理者等は認定管理計画に基づく管理の実施を通じ、重要事項について、一定の理解度を有していると考えられるため)

といった規制緩和措置を講ずることとしている。

しかるに、今般の法改正による認定制度の創設及び創設に伴い規制合理化が可能な制度に関する手続き面における規制緩和を行わない場合、マンションの良好な居住環境が確保されない状態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状態が引き続き継続するとともに、一定の基準を満たす者に対しては規制を緩和することが可能な措置について、不要な規制を課すこととなる。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討(新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性)

[課題及びその発生原因]

区分所有者等によるマンションの適正な管理がなされず、マンションの良好な居住環境が確保されない状態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状態が生じている。

その原因は、区分所有者から構成される管理組合は役員の交代や、売買による区分所有者の入れ替わりが頻繁になる場合も多く、多様な区分所有者が管理に関する共通した意識を持って管理水準を維持・向上させていくことが難しいことに加え、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ことにより、各管理組合におけるマンションの自主的な取組が自発的に進むことは期待することが困難である一方で、こうした取組を誘導する仕組みがないことによる。

[規制以外の政策手段の内容]

原因を解決するにあたっては、国がマンションの管理の適正化に係るガイドラインを充実化し、周知徹底を図り、自発的な管理の適正化の取り組みを促すことが考えられる。しかし、区分所有者間の合意形成の困難さや専門的知識不足といったマンションの特殊性に鑑みると、ガイドラインの充実化や周知徹底により、管理組合が自発的にマンション管理の適正化の取り組みを進めることに繋がることは必ずしも期待できない。

[規制の内容]

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、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。また、認定の実効性を担保する観点から、当該認定の有効期限を5年とし、更新を求めるとともに、認定管理計画に基づく管理の状況について、都道府県等による報告徴収、報告徴収に対する報告拒否又は虚偽報告に係る罰金の賦課、都道府県等による改善命令、改善命令に違反した場合等における管理計画の認定取消し等の措置を講ずることとする。

さらに、当該認定を受けた管理組合の管理者等は、以下の認定の効果を受けられることとする規制合理化措置を講ずる。

- (1) 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する。
- (2) 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、当該管理組合に管理者等がおかれている場合は、管理者等はマンション管理業者から重要事項について記載した書面の交付と説明を受けなければならないとされているところ、当該マンションが管理計画の認定を受けている場合であって、管理者等が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する。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

本規制新設に係る遵守費用として、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。なお、これらの費用は、計画作成・申請にあたって管理組合が、管理会社やマンション管理士等の専門家のサポートを活用するか否かにより変わるものであり、また、認定申請手数料は、申請先となる各地方公共団体が定めるものであるため、一律に定量的に把握することは困難であるが、管理計画はマンションにおける理事会等において検討された後、必要に応じて専門家等の確認を経て、総会で決議されることとなると想定されることから、平均的な役員数は6.9人（理事の平均人数が5.7人※1、監事の平均人数が1.2人※1）であることから、理事会において管理計画を

議題として検討に要する総所要時間を合計で1時間、認定申請書類の作成等にあたる役員が1人、その所要時間を0.5時間とし、また、当該役員が総会決議後に認定申請書を提出する場合、その移動所要時間を0.5時間と仮定すると、理事会における検討の所要時間は

$$6.9 \times 1 + 1 \times 1 = 7.9 \text{ (時間)}$$

と推定できる。

次に、平均的なマンションの1管理組合あたりの総戸数は61.93戸※2であり、また、総会の平均出席率（委任状及び議決権行使書提出を除く。）は32.9%※1であることから、総会において管理計画を議題として決裁に要する総所要時間を1時間と仮定すると、総会における検討の所要時間は

$$61.93 \times 0.329 \times 1 = 20.37497 \approx 20.4 \text{ (時間)}$$

と推定できる。

管理計画は5年おきの認定の更新の際に見直されることが想定されるところ、本規制案は施行から5年後に見直すことから分析対象期間を5年とすると、分析対象期間中は1回管理計画の作成が行われ、更新はされないと仮定できる。また、管理計画に変更が生じた場合の関係書類の作成にあたる役員を1人、所要時間を0.5時間、また、認定申請書の提出のための移動所要時間を0.5時間と仮定する。

管理計画の作成等にあたっては、1管理組合あたり

$$(7.9 + 20.4) \times 1 + 1 \times 1 = 29.3 \text{ (時間)}$$

の時間費用が発生すると考えられ、管理計画の作成等に要する費用は72488円と想定される。

※1…出典：平成30年度マンション総合調査（国土交通省）

※2…出典：令和1年マンション管理受託動向調査結果報告書（マンション管理業協会）

$$\left[\begin{array}{l} \text{平均給与額（年間）} \div \text{年間総労働時間（事業所規模30人以上）} = \text{（役員の時給）} \\ 4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \approx 2,474 \text{（円）} \\ \text{（役員の時給（円））} \times \text{（認定申請書類の作成等に要する時間（時間））} = \text{認定申請書類の作成} \\ \text{等に要する費用（円）} \\ 2,474 \times 29.3 = 72488.2 \approx 72488 \text{（円）} \end{array} \right.$$

④ 規制緩和（規制合理化を含む）の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

認定制度の創設に係る行政費用として、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。当該費用については、地方公共団体におけるマンションの棟数や認定申請数により異なるため、定量的に把握することは困難である。

なお、管理計画の認定を行う地方公共団体は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限定することとしているため、全ての地方公共団体において認定事務に係る行政費用が発生するわけではない。

規制合理化に係る行政費用のうち、長期優良住宅に係る費用については、承認が届出となることに伴い、承認すべき内容を確認するための作業が不要となるため、仮に承認作業に担当者一人あたり 30 分要し、承認の決定に上司 3 人が関与し、一人あたり 10 分の時間を要するとすると、2,632 円軽減される。

平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）＝（担当者、上司の時給）

$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \approx 2,474$ （円）

（担当者の時給（円））×（承認の作業に要する時間（時間））＝承認作業に要する費用（円）

$2,474 \times 0.5 = 1,370$ （円）

（上司一人分の時給（円））×（承認の決定に要する時間（時間））×（承認作業に関する人数）
＝承認に要する費用（円）

$2,474 \times 0.17 \times 3 = 1,261.74 \approx 1,262$ （円）

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

マンションの管理が適正に行われず、外壁の剥落等、居住者のみならず周辺地域の第三者の生命・身体に多大な影響を及ぼし、住宅政策の観点から看過できないほどの問題が発生するような状態に至った場合には、建築基準法等に基づく行政代執行による対応が想定されるが、これには膨大な社会的なコストを要する。

今般の規制案では運用により、認定を受けたマンションについて、認定申請時に申請者である管理組合の管理者等の同意を得た上で各自治体で公表すること等が考えられるため、マンションの購入検討者が、購入予定のマンションが認定マンションであることが把握可能となり、適正に管理されたマンションが選好され、積極的に購入されることが期待できるため、区分所有者に対し自らの保有するマンションの資産価値向上に関するインセンティブを与えることが可能となり、管理組合による自主的な取組みが誘導される。

加えて、認定管理計画に基づき管理組合の管理者等による認定マンションの適切な管理が確保されるよう、認定を行った都道府県等が報告徴収等の措置を講じることとしている。

これにより、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。

なお、これらの効果は各地方公共団体におけるマンションの数やマンション購入検討者の数等により異なることから、効果の一律の定量的な把握は困難であるが、国土交通省が把握しているマンション建替事業の事例では、建替えの対象となる既存のマンション一戸あたりの解体費用は 200～300 万円／戸となることが多く（※）、仮にやむを得ず行政代執行を行う場合には、同様のコストが生じると考えられる。行政代執行は、義務者に対し行政代執行に要した費用を請求することができる制度であるが、実際には費用を回収することができないケースもあるため、こうした費用が削減される効果が発生する。

規制合理化に伴う手続き面における規制緩和については、長期優良住宅に係る費用について、遵守費用、行政費用が軽減され、管理受託契約における更新手続きに係る費用について、遵守費用が軽減される効果が発生する。

(※) マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき実施されたマンション建替事業の事例(15件)における、既存マンションの除却費や戸数から算出。

⑥ 可能であれば便益(金銭価値化)を把握

上記のとおり当該規制緩和案の効果については定量的に把握することは困難であり、このため一律に金銭価値化することも困難であるが、一般的な解体費用については上記効果において記載のとおりである。

⑦ 規制緩和(規制合理化を含む)の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

(1) 記載の規制合理化

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、遵守費用が軽減される。

申請費用が自治体によって異なることから軽減額を一律に示すことは困難であるが、仮定として、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の地位の承継の承認申請費用について、手数料を3,000円と仮定すると、1件あたり3,000円だった手数料が、届出の場合には無料になる等の軽減が考えられる。

(2) 記載の規制合理化

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。軽減の程度を一律に示すことは困難であるが、管理受託契約を更新する管理組合の管理者等を1人と、重要事項の説明の所要時間を0.3時間と仮定すると、1件あたり

$$1 \times 0.3 = 0.3 \text{ (時間)}$$

の時間費用軽減が発生すると考えられ、軽減される費用は742円と想定される。

$$\text{平均給与額(年間)} \div \text{年間総労働時間(事業所規模30人以上)} = \text{(役員の時給)}$$

$$4,407,000 \div 1,781 = 2,474.45 \div 2,474 \text{ (円)}$$

$$\text{(役員の時給(円))} \times \text{(認定申請書類の作成等に要する時間(時間))} = \text{認定申請書類の作成等に要する費用(円)}$$

$$2,474 \times 0.3 = 742 \text{ (円)}$$

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制案による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制案には、認定制度の遵守費用及び行政費用が発生する。一方、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。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

管理組合の管理者等が作成した管理計画の認定事務について、都道府県等におけるマンション管理適正化推進計画の作成状況の有無にかかわらず、全ての都道府県等において行うこととすることを代替案とする。

[費用]

・ 遵守費用

認定申請する各管理組合に対し、規制案と比べ、追加的な費用は発生しない。

・ 行政費用

全ての都道府県等において、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行政費用が発生する。

[効果（便益）]

全ての都道府県等において、マンションの管理組合の管理者等が管理計画を作成し、都道府県

等の認定を受けることが可能になる。一方で、マンション施策に係る実施体制が整っていない都道府県等においては、管理計画の認定を行った後の監督等の措置が講じることができない等、認定を行ったとしてもその実効性が担保されない可能性が生じる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

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）の比較]

規制案と同程度の費用が発生し、効果については、認定を行ったとしてもその実効性が担保できない場合もある。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案と同程度の費用が発生する一方、効果については実効性が担保できない場合もある。よって、規制案を採用することが妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

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月に取り組むべき施策の方向性をとりまとめた。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

マンション管理組合の管理者等、区分所有者、地方公共団体への聞き取り等により、費用、効果（便益）等を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：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（第 102 条関係）

規制の区分：新設、改正（拡充、**緩和**）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 2 年 2 月 2 7 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マン建法」という。）では、耐震性が不足しているマンション（以下「耐震不足マンション」という。）に限り、特定行政庁による「除却する必要がある」旨の認定（以下「要除却認定」という。）を受けることができるとともに、当該認定を受けたマンションとその敷地の売却について、本来は区分所有者全員の合意を要するところ、5 分の 4 以上の多数決決議によって可能とする「マンション敷地売却制度」が設けられている。また、マンションの建替えの要件については、区分所有法において、全員同意を要さず、5 分の 4 以上の合意による決議で可能とされているところ、当該マンションの建替えについても一層円滑化するため、要除却認定を受けた場合には、建替後のマンションについて容積率を緩和する特例を設け、建替えに係る事業採算性の向上及び区分所有者の負担軽減を図っている。

現在のマンション敷地売却制度の対象となっている耐震不足マンションとは、主に旧耐震基準に基づき建築されたマンションをその射程としているが、新耐震基準に基づき建築されたマンションも令和 2 年には築 40 年を迎え、今後このような高経年化した新耐震マンションは急増すると見込まれる。また、高経年のマンションでは居住者の高齢化率も高く、築 50 年超のマンションは半分以上が高齢者世帯となっている。このように、建物と居住者の「2 つの高齢化」が進む老朽化マンションにおいては、①適正な管理がなされていないマンションにおいて高経年化に伴うマンションの構造・設備の劣化・破損の危険性や、②居住者の高齢化に伴うマンションの利用上の危険性が生じており、実際に、経年劣化による外壁等の剥落や高齢者等の火災時の逃げ遅れ等による被害も発生している。

こうした被害を防止し、国民の生命・身体への危険からの保護を図る必要があるが、現行制度の規定のままでは、経年劣化により外壁等の剥落の恐れがあるマンションや火災に対する安全性を欠いたマンションとその敷地の売却について、区分所有者全員の同意をとる必要があり、合意形成に困難が伴うことから、こうしたマンションの除却が困難となる状況が継続することとなる。

また、上記のような生命・身体に危険を及ぼすマンション以外の高経年マンションの中には、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ないものの、居住環境として著しく不適當であるため政策的に除却を円滑化すべきマンションとして、バリアフリ

一基準に適合しないマンションや、住宅における基本的条件であるインフラ（給排水、エレベーター等）が適正に確保できていないマンションが相当数存在している。

このようなマンションは居住ニーズも低く、最終的には空き家や管理不全となって外部環境に悪影響を及ぼすおそれが高いため、その建替えを円滑化する必要があるが、現行のままだと容積率規制によって従前のマンションと同規模のものの建築が困難となる場合等があり、建替えが困難な状況が継続することとなる。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

建物と居住者の「2つの高齢化」が進む老朽化マンションにおいては、①適正な管理がなされていないマンションにおいて高経年化に伴うマンションの構造・設備の劣化・破損の危険性や、②居住者の高齢化に伴うマンションの利用上の危険性が生じており、経年劣化による外壁等の剝落や高齢者等の火災時の逃げ遅れ等による被害が発生している。

その原因としては、区分所有者の高齢化・非居住化の進行による管理組合の機能不全や修繕積立金不足等に起因した適正な維持管理が行われていないことに加え、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が困難であるというマンションの特殊性により、老朽化したマンションの建替事業等の実施に係る意思決定が困難であることによる。

〔規制以外の政策手段の内容〕

原因を解決するにあたっては、マンションの建替組合等において上記の状況を打開し、自発的な老朽化マンションの再生が行われることを促す施策として、国がマンションの建替え等に係る区分所有者間の合意形成に係るノウハウ等を集めたベストプラクティス集を提供することが考えられる。しかし、これらの施策だけでは区分所有者間の合意形成を進め、建替事業等を円滑に実施することが困難である場合も想定されるため、建替組合等による老朽化マンションの再生の取組が進むことが必ずしも期待できず、当該規制緩和案の採用が妥当である。

〔規制の内容〕

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、以下のマンションを加えることとする。

（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

- ① 外壁等の剝落により被害が生じるおそれがあるもの
- ② 火災時に特に大きな被害が生じるおそれがあるもの

（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適當であるため政策的に除却を円滑化すべきマンション

- ③ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に係る国土交通大臣が定める基準に適合しないも

の

④ 老朽化した給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当するもの

さらに、従来の耐震不足マンションに加えて、①②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、③④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。

（※）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。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

本規制緩和による特例措置の適用を受けようとするマンションの管理組合において、要除去認定の申請を行うための費用が発生する。申請を行うためには、老朽化等に係る基準に適合しているかどうかについて確認する必要があり、極めて専門的な知見を要するため、建築士等の専門家のサポートを活用することが想定される。なお、当該費用は、認定申請を行おうとするマンションごとに規模等が異なるため、定量的に把握することは困難であるが、老朽化等に係る基準に適合しているかどうかについて診断するための費用が、マンションの耐震診断を行うための費用と同等である等の一定の仮定をおいた場合、当該費用は約 3,750,000 円と推計される（※1）。

（※1）マンションの耐震診断に係る費用の推計

①耐震診断の費用（単価）：1,250 円／㎡（※2）

②建替えが実施されたマンションの延床面積の平均値：約 3,000 ㎡（※3）

①×②＝約 3,750,000 円

（※2）出典：一般財団法人日本建設業連合会ホームページ

（https://www.nikkenren.com/kenchiku/taishinka/about_5.html）より、鉄筋コンクリート造の耐震診断の費用（現地調査費用を含む）は 500 円／㎡～2,000 円／㎡程度となっており、便宜的に中央の値をとったもの

（※3）出典：国土交通省住宅局によるマンションの建替え実績の調査（対象期間：昭和 61 年度～平成 30 年度）から、建替えが実施された単棟型のマンションの延床面積の平均値を算出

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

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。なお、当該行政費用は、認定申請数等により異なるため、定量的に把握することは困難であるが、増加する事務は人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する行政費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果（便益）の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

マンションの管理や再生が適正に行われず、外壁の剝落等、居住者のみならず周辺地域の第三者の生命・身体に多大な影響を及ぼし、住宅政策の観点から看過できないほどの問題が発生するような状態に至った場合には、建築基準法等に基づく行政代執行による対応が想定されるが、これには膨大な社会的なコストを要する。

今般の規制緩和案により、耐震性不足のマンションのみならず、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できるため、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になる。

なお、これらの効果はマンションの分布数や認定申請数により異なるため、定量的に把握することは困難であるが、国土交通省が把握しているマンション建替事業の事例では、建替えの対象となる既存のマンション一戸あたりの解体費用は200～300万円／戸となることが多く（※）、仮にやむを得ず行政代執行を行う場合には、同様のコストが生じると考えられる。

行政代執行は、義務者に対し行政代執行に要した費用を請求することができる制度であるが、実際には費用を回収することができないケースもあるため、こうした費用が削減される効果が発生する。

（※）マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき実施されたマンション建替事業の事例（15件）における、既存マンションの除却費や戸数から算出。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり当該規制緩和の効果については定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難であるが、発生する便益の金額については、上記⑤に記載のとおりである。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

- ⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制緩和による副次的な影響及び波及的な影響として、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。

5 費用と効果（便益）の関係

- ⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制緩和には、遵守費用として要除却認定の申請に係る費用が発生し、行政費用として認定申請の確認・認定に係る費用が発生する。一方、当該規制緩和により、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る。また、副次的な影響及び波及的な影響として、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。

これらのことから、効果が費用を上回ると考えられるため当該規制緩和は妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

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。

[費用]

・ 遵守費用

認定の申請に係る遵守費用が増加する。

・ 行政費用

認定申請の確認・認定に係る行政費用が増加する。

[効果（便益）]

より広範な高経年マンションについて、マンション敷地売却制度の対象となるため、老朽化したマンションの除却が進み、当該規制緩和に比べて効果が広範に及ぶ一方で、4/5以上の多数決議によってマンションとその敷地の売却が可能となるため、生命・身体に危険が及んでいるとはいえない高経年マンションの再生においては、当該決議に合意しない区分所有者に対して

は、過大な私権制限を課すこととなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

当該規制の緩和による副次的な影響及び波及的な影響として、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）の比較]

当該規制緩和により、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等だけでなく、バリアフリー性能が確保されていない高経年マンション等についても除却が円滑化される効果がある。一方で、多数決決議に合意しない区分所有者に対しては、過大な私権制限が生じる可能性がある。また、副次的な影響及び波及的な影響として、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。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、規制案より過大な私権制限に係る費用が増加することとなり、また、多数決決議に合意しない区分所有者に対し過大な私権制限が生じるので、当該規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

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。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

マンションの建替組合等の管理者等、区分所有者、地方公共団体への聞き取り等により、費用、効果（便益）等を把握する。

規制の事前評価書

法律又は政令の名称：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（第 168 条、第 190 条、第 213 条等）

規制の区分：新設、改正（拡充、緩和）、廃止 ※いずれかに○印を付す。

担当部局：住宅局市街地建築課

評価実施時期：令和 2 年 2 月 2 7 日

1 規制の目的、内容及び必要性

① 規制を実施しない場合の将来予測（ベースライン）

現行のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マン建法」という。）では、耐震性が不足しているマンション（以下「耐震不足マンション」という。）に限り、特定行政庁による「除却する必要がある」旨の認定（以下「要除却認定」という。）を受けることができるとともに、当該認定を受けたマンションとその敷地の売却について、本来は区分所有者全員の合意を要するところ、5 分の 4 以上の多数決決議によって可能とする「マンション敷地売却制度」が設けられている。また、マンションの建替えの要件については、区分所有法において、全員同意を要さず、5 分の 4 以上の合意による決議で可能とされているところ、当該マンションの建替えについても一層円滑化するため、建替後のマンションについて容積率を緩和する特例を設け、建替えに係る事業採算性の向上及び区分所有者の負担軽減を図っている。

現在、全国のマンションストック総数約 655 万戸のうち、敷地が概ね 50 戸以上の複数棟の区分所有者によって共有されている団地型マンションは約 5,000 団地、戸数ベースでは約 200 万戸とその 3 分の 1 を占めており、築 45 年超となる高経年化した団地は約 300 団地（2015 年）であるものの、20 年後には約 2,800 団地（2035 年）と今後急増することが見込まれている。一方、マンション全体の建替え実績は、累計で約 19,200 戸に留まっており、かつ、これらの約 8 割が 100 戸以下の小規模なものであったが、今後は大規模な団地型マンションの建替えが検討時期に入っていくことが予想されており、実際、建替えを検討している団地型マンションの約 8 割が 200 戸超のものである。

しかし、大規模な団地型マンションでは街区ごとに建築時期が異なる等の理由で建替え時期の意向が異なるため、団地全体ではなく街区ごとに一部建替えを行う必要があるところ、建替えを行う街区の区分所有者の事業費負担軽減のため余剰敷地を売却するという建替え手法を講じるには、民法（明治 29 年法律第 89 号）に基づき、共有者全員の合意による敷地分割が必要となり、多数の区分所有者のいる大規模な団地型マンションにおける建替事業は極めて困難である。また、5 分の 4 以上の多数決決議による敷地売却を可能とする「マンション敷地売却制度」の売却対象は、マンションとその敷地であるところ、例えば、団地内の一部の団地型マンションとその敷地を売却する場合、当該敷地は他棟の区分所有者等との「共有物」であるため、上述の余剰敷地の売却と同様、共有者全員の合意による敷地分割が必要となり、マンション敷地売却事業の実施は極めて困難である。

そのため、今般の法改正により、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。

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
- ・当該計画の認可を受けた旨の公告及び関係権利者への通知を行うこと
- ・登記所への敷地分割事業の敷地権利変換期日の通知を行うこと
- ・敷地権利変換計画で定められたとおり、敷地権利変換期日において、敷地に関する権利変換が行われ、その後遅滞なく当該組合が一括して敷地権利変換後の土地及び権利について必要な登記を申請すること

という手続きを取ること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。

なお、敷地分割組合については、強制的に区分所有者等の有する権利を変換させるという公権力の行使を含んだ敷地分割事業を行うことができる法人としており、都道府県知事等の認可の下、敷地分割組合の設立や敷地権利変換計画を定め、敷地権利変換に関する手続きを進めることとし、敷地分割決議に反対する者の権利が不当に害されるおそれがないよう措置を講ずるものである。

しかるに、今般の法改正による措置を講じない場合、団地型マンションの建替えや、団地内の要除却認定マンションの除却を円滑に実施することが困難な状態が続いてしまい、居住環境の悪化を招く蓋然性が高まるほか、居住者や周辺住民等の生命・身体にも危害を及ぼす蓋然性が高まることとなる。

（※）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。

② 課題、課題発生の原因、課題解決手段の検討（新設にあつては、非規制手段との比較により規制手段を選択することの妥当性）

〔課題及びその発生原因〕

大規模な団地型マンションでは街区ごとに建築時期が異なる等の理由で建替え時期の意向が異なるため、団地全体ではなく街区ごとに一部建替えを行う必要があるところ、区分所有者の事業費負担軽減のため余剰敷地を売却するという建替え手法を講じることは極めて困難である。その原因については、多数の区分所有者のいる大規模な団地型マンションにおいて、共有者全員の合意による敷地分割が必要となることによる。

また、例えば団地内の一部のマンションとその敷地を売却する場合、マンション敷地売却事業の実施は極めて困難である。その原因については、マンション敷地売却制度の売却対象は、マンションとその敷地であるところ、当該敷地は他棟の区分所有者等との「共有物」であるため、共有者全員の合意による敷地分割が必要となることによる。

[規制以外の政策手段の内容]

原因を解決するにあたっては、上記の状況を打開し、全員合意による敷地分割が行われることを促す施策として、例えば、敷地分割に係る区分所有者間の合意形成に係るノウハウ等ベストプラクティス集を提供することが考えられる。しかし、これらの施策だけでは全員合意による敷地分割の実施の円滑化は困難であるため、当該規制緩和案の採用が妥当である。

[規制の内容]

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。

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
- ・当該計画の認可を受けた旨の公告及び関係権利者への通知を行うこと
- ・登記所への敷地分割事業の敷地権利変換期日の通知を行うこと
- ・敷地権利変換計画で定められたとおり、敷地権利変換期日において、敷地に関する権利変換が行われ、その後遅滞なく当該組合が一括して敷地権利変換後の土地及び権利について必要な登記を申請すること

という手続きを取ること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。

2 直接的な費用の把握

③ 「遵守費用」は金銭価値化（少なくとも定量化は必須）

本規制緩和によって、敷地分割に合意した者において、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。敷地分割組合を組織するためには、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必要があるが、また、敷地分割組合の設立が認可された後、敷地権利変換計画を定め、認可を申請することが必要となるが、専門的な知見を要するため、建設コンサルタント等の専門家のサポートを活用することが想定される。

なお、当該遵守費用は、団地型マンションごとに規模等が異なるため、定量的に把握することは困難であるが、例えば①敷地分割組合の設立及び認可の申請に係る費用が、建替事業における

建替組合の設立及び認可の申請に係る費用と同等である等一定の仮定をおいた場合、当該費用は約1,564,000円と推計される(※1)。また、例えば②敷地権利変換計画の策定及び認可の申請に係る費用が、建替事業における権利変換計画の策定及び認可の申請に係る費用と同等であると仮定した場合、当該費用は約2,541,500円と推計される(※2)。

(※1) 建替事業における建替組合の設立及び認可の申請に係る費用の推計
①建設コンサルタントへの業務委託費(単価): 39,100円/日(※3)
②業務量: 40.0人・日(※4)
①×②=1,564,000円

(※2) 建替事業における権利変換計画の策定及び認可の申請に係る費用の推計
①建設コンサルタントへの業務委託費(単価): 39,100円/日(※3)
②業務量: 65.0人・日(※4)
①×②=2,541,500円

(※3) 出典:「平成31年度 設計業務委託等技術者単価」

(※4) 出典:「マンション建替事業に於けるコーディネーター及びコンサルティング業務に関する業務基準及び標準的業務量」(社団法人 再開発コーディネーター協会)

④ 規制緩和の場合、モニタリングの必要性など、「行政費用」の増加の可能性に留意

本規制緩和によって、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。なお、当該行政費用は、認可申請数等により異なるため、定量的に把握することは困難であるが、増加する事務は人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する費用は軽微であると想定される。

3 直接的な効果(便益)の把握

⑤ 効果の項目の把握と主要な項目の定量化は可能な限り必要

マンションの管理や再生が適正に行われず、外壁の剝落等、居住者のみならず周辺地域の第三者の生命・身体に多大な影響を及ぼし、住宅政策の観点から看過できないほどの問題が発生するような状態に至った場合には、建築基準法等に基づく行政代執行による対応が想定されるが、これには膨大な社会的なコストを要する。

今般の規制緩和案により、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。

また、都道府県知事等の認可の下、敷地分割組合の設立や敷地権利変換計画を定め、敷地権利変換に関する手続きを進めることにより、敷地分割事業を適正に実施できるという効果が発生する。

なお、これらの効果はマンションの分布数や認定申請数により異なるため、定量的に把握することは困難であるが、国土交通省が把握しているマンション建替事業の事例では、建替える対象となる既存のマンション一戸あたりの解体費用は200～300万円／戸となることが多く（※）、仮にやむを得ず行政代執行を行う場合には、同様のコストが生じると考えられる。

行政代執行は、義務者に対し行政代執行に要した費用を請求することができる制度であるが、実際には費用を回収することができないケースもあるため、こうした費用が削減される効果が発生する。

（※）マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき実施されたマンション建替事業の事例（15件）における、既存マンションの除却費や戸数から算出。

⑥ 可能であれば便益（金銭価値化）を把握

上記のとおり当該規制緩和の効果については定量的に把握することは困難であり、このため金銭価値化も困難である。

⑦ 規制緩和の場合は、それにより削減される遵守費用額を便益として推計

当該規制緩和による遵守費用の変動は生じない。

4 副次的な影響及び波及的な影響の把握

⑧ 当該規制による負の影響も含めた「副次的な影響及び波及的な影響」を把握することが必要

当該規制緩和による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

5 費用と効果（便益）の関係

⑨ 明らかとなった費用と効果（便益）の関係を分析し、効果（便益）が費用を正当化できるか検証

当該規制緩和には、組合の設立に係る遵守費用や都道府県知事等による認可に係る行政費用が発生する。一方、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ため当該規制緩和は妥当である。

6 代替案との比較

- ⑩ 代替案は規制のオプション比較であり、各規制案を費用・効果（便益）の観点から比較考量し、採用案の妥当性を説明

[代替案の内容]

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。

[費用]

・ 遵守費用

敷地分割制度の対象が増加するため、組合の設立に係る遵守費用は増加する。

・ 行政費用

敷地分割制度の対象が増加するため、都道府県知事等による認可に係る行政費用は増加する。

[効果（便益）]

居住者等の生命・身体に危害を及ぼす恐れのある特定要除却認定マンションのみならず、住宅の基本的性能を欠いて外部環境に悪影響を及ぼす可能性のある要除却認定マンションについても敷地分割制度の対象となるため、老朽化したマンションの除却が進み、当該規制緩和案に比べて効果が広範に及ぶように見受けられる。一方で、4/5以上の多数決決議によって敷地分割が可能となるため、生命・身体に危険が及んでいるとはいえない高経年マンションにおいて、当該決議に合意しない区分所有者に対しては、過大な私権制限を課すこととなる。

[副次的な影響及び波及的な影響]

当該規制緩和による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）の比較]

当該規制緩和により、より広範な高経年マンションについて、敷地分割制度の対象となるため、団地型のマンションの再生に資する効果がある。一方で、多数決決議に合意しない区分所有者に対しては、過大な私権制限が生じる可能性がある。また、副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。

[規制案と代替案の比較]

代替案は、多数決決議に合意しない区分所有者に対して、過大な私権制限に係る費用が増加することとなり、また、多数決決議に合意しない区分所有者に対し過大な私権制限が生じるので、当該規制案が妥当である。

7 その他の関連事項

⑪ 評価の活用状況等の明記

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。

8 事後評価の実施時期等

⑫ 事後評価の実施時期の明記

当該規制については、施行から5年後に事後評価を実施する。

⑬ 事後評価の際、費用、効果（便益）及び間接的な影響を把握するための指標等をあらかじめ明確にする。

敷地分割組合の管理者等、区分所有者、地方公共団体への聞き取り等により、費用、効果（便益）等を把握する。