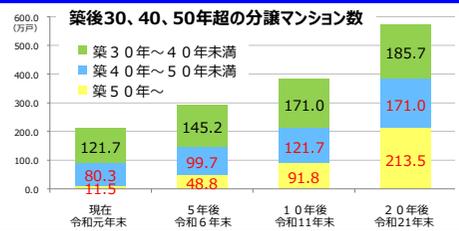


マンション建替円滑化法の改正概要

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令和元年末現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、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 【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

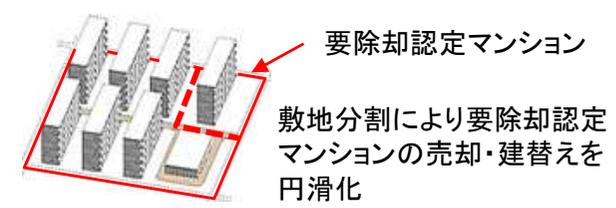
マンション建替円滑化法の改正

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 【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)

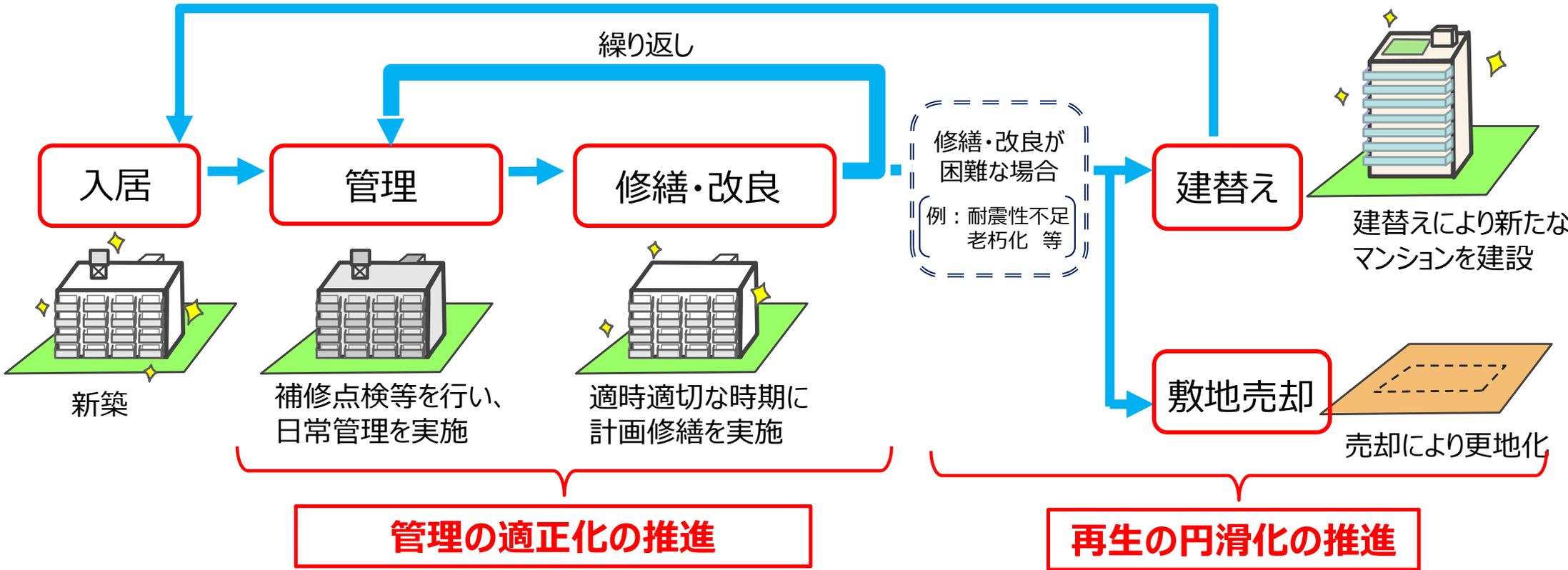


団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

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

管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性

■ 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）の更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

要除却認定の対象拡大 【マンション建替円滑化法の改正】

- 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**

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【法102条2項】

マンション敷地売却事業の対象の拡大 【法108条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落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】
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p>対象の拡大</p> <p>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等を適用対象とする（合意要件を 4 / 5 に緩和）</p> </div>	適用あり （4/5の合意）

※ 建替えは耐震性の有無にかかわらず4/5の合意で実施可能

（外壁等の剥落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

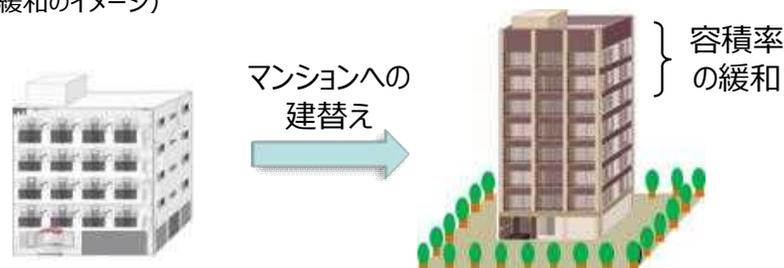
容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落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】
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p>対象の拡大</p> <p>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、バリアフリー性能が確保されていないマンションなどを容積率緩和特例の適用対象とする</p> </div>	適用あり

（容積率緩和のイメージ）



追加される要除却認定の基準

■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加①】【法102条2項3号】

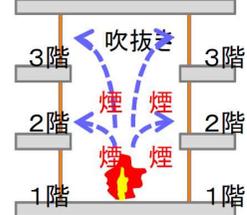
外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が**剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれ**があるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション



例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション

【追加②】【法102条2項2号】

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション



例：竪穴区画等の不適格であるマンション

■ 容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加③】【法102条2項4号】

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と認められるマンション



例：改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション

【追加④】【法102条2項5号】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション



例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション

要除却認定の種類と適用される制度の関係

除却の必要性に係る認定 <small>【法102条】</small>		容積率緩和の特例 <small>【法105条】</small>	マンション敷地売却事業 <small>【法108条～】</small>	団地における敷地分割事業 <small>【法115条の4～】</small>
特定要除却認定	耐震性の不足 <small>【法102条2項1号】</small>	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 <small>【法102条2項2号】</small>	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ <small>【法102条2項3号】</small>	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ <small>【法102条2項4号】</small>		○	—	—
バリアフリー基準への不適合 <small>【法102条2項5号】</small>		○	—	—

※ 赤字が拡充・新設

○マンション建替円滑化法の改正条文(除却の必要性に係る認定関係)

(除却の必要性に係る認定)

第二条 マンションの管理者等(中略)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(中略)に規定する特定行政庁(中略)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

新設

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分(中略)が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ず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と認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備(その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。)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と認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 (略)

特定要除却認定

(敷地売却・敷地分割の対象)

要除却認定

(容積率特例の対象)

団地における敷地分割制度の創設 【マンション建替円滑化法の改正】

○ 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

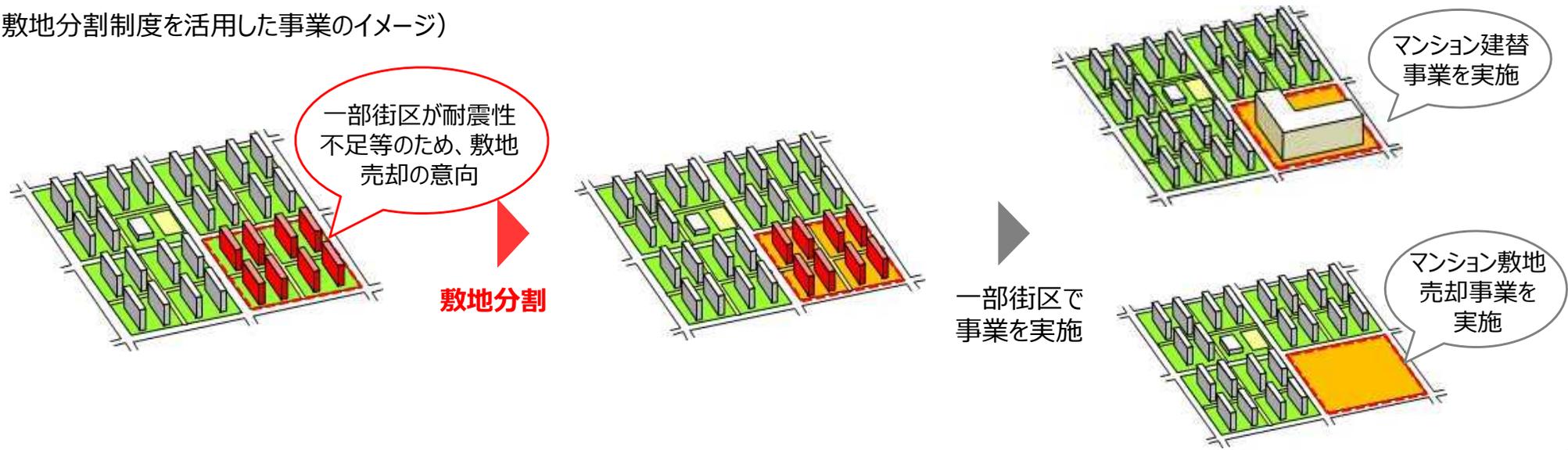
全員同意 【民法】



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)



主な改正内容の施行期日について(案)

施行期日	マンション管理適正化法	マンション建替円滑化法
公布日 < R 2.6 >	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体によるマンション管理適正化推進センターの技術的援助に対する協力に係る事項 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替事業、マンション敷地売却事業に係るマンション管理適正化推進センターへの協力要請に係る事項 ・要除却認定マンションに係るURによる建替え・マンション敷地売却のコーディネート業務に係る事項
公布から 9ヶ月以内 < R 3.3 >	<ul style="list-style-type: none"> ・ITを活用した重要事項説明書等の交付に係る事項 ・重要事項説明の特例措置の拡充に係る事項 ・企業活動からの暴力団員等の排除に係る事項 	
公布から 1年6ヶ月以内 < R 3.12予定 >		<ul style="list-style-type: none"> ・要除却認定の対象の拡充に係る事項 等
公布から 2年以内 < R 4.4 予定 >	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針及びマンション管理適正化推進計画に係る事項 ・管理計画の認定に係る事項 ・管理適正化のための助言・指導等に係る事項 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割事業に係る事項 等

改正マンション法の施行に向けたスケジュール

