

これまでの主な取組

マンションの適正管理及び再生に関する現行の法令体系

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている

販売

居住 管理 修繕 改修

建替え・住み替え

宅
建
業
法

マンション管理適正化法（平成13年8月）

- ・マンションにおける良好な居住環境の確保の重要性
- ・国によるマンション管理適正化指針の策定義務(3条)
- ・管理組合等の努力規定(4条)
- ・国、地方公共団体の支援(5条)
- ・マンション管理士
- ・マンション管理業者 など

マンション建替法（平成14年12月）

- ・マンション建替事業
(建替組合、権利変換等、建替決議後の手続)
- ・マンション敷地売却事業（平成26年12月）
(マンション敷地売却決議、組合、分配金取得計画等)

区分所有法(昭和38年4月、民法の特例)

- ・区分所有建物に係る権利義務関係
(共有部分・専有部分)
- ・区分所有者の団体の基本ルール
(管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等))
 - * 原則(過半数)
 - * 規約の変更・共用部分の変更等(3/4以上)
 - * 建替え(4/5以上)

※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

マンション管理適正化法の概要（平成12年12月成立、平成13年8月施行）

目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴い、マンションの重要性が増大
- ⇒ マンションにおける良好な居住環境の確保
- 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

①管理組合によるマンション管理の適正化の確保

…国による適正化指針の策定義務、管理組合等の努力義務、国・地公体の支援

②マンション管理士制度の創設

③マンション管理業の適正化

…登録制度の創設、管理業者の団体の指定

④マンション管理適正化推進センターの指定

⑤設計図書の交付義務付け

マンション管理士制度の概要①

○ 「マンション管理士」とは

国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く）とする者【法2条5号】

※ 名称の使用制限

マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。【法43条】

★マンション管理士の義務等

信用失墜行為の禁止【法40条】

講習受講義務【法41条】

秘密保持義務【法42条】

マンション管理士等の登録数

- マンション管理士登録数 …25,098人(H30年度末)
 - ・マンション管理士の法定講習・マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者
(「登録講習機関」)が行う講習を受けなければならない。
(登録講習機関により法定講習を実施)

- マンション管理業者登録数 … 1,989者(H30年度末)
- マンション管理業務主任者登録数 …77,783人(H30年度末)

- マンション管理適正化推進センター
 - ・受付相談数 …9,347件(H30年度)
 - ・基礎セミナー …全国48回、2,308人受講(H30年度)
主なテーマ:長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインについて、
管理組合の運営について、標準管理規約改正について等

マンション標準管理規約

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」^(※)

- マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会(管理組合総会)で定め(特別決議)、区分所有者全員が遵守

※区分所有法第30条に基づき、マンション等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

マンション標準管理規約改正(H28)の主要項目

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条)

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条)

○災害時の管理組合の意思決定

災害時における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条)

H28マンション管理適正化指針及び標準管理規約の改正の全体概要①

経緯・背景

- マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている。
- このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会^(※)」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめた((※)座長:福井秀夫政策研究大学院大学教授)。

1. マンション管理適正化指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))

(1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記
○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

(2) 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記
○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))

(1) 選択肢を広げるもの
○外部の専門家の活用
○議決権割合

(2) 規定の明確化による適正な管理
○コミュニティ条項等の再整理
○管理費等の滞納に対する措置

(3) 社会情勢を踏まえた改正
○暴力団等の排除規定
○災害時の管理組合の意思決定
○管理状況などの情報開示

(4) その他所要の規定の改正

- パブリック・コメントを、平成27年10月21日～11月19日で実施。
- 単棟型を平成28年3月14日に、団地型及び複合用途型を平成28年3月31日に改正。

2. マンション標準管理規約の改正案の主要項目

(1) 選択肢を広げるもの

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条)

○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条)

(2) 適正な管理のための規定の明確化

○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第32条、第27条)

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条)

(3) 社会情勢を踏まえた改正

○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第19条の2)

○災害時の管理組合の意思決定

災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条)

○管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条)

(4) その他所要の規定の改正を実施

外部専門家活用ガイドラインの策定(H29.6)

本ガイドラインは、住宅政策上の重要な課題となる管理不全になることが懸念されるマンションを典型的なケースとして念頭に置き、外部専門家を管理組合の理事長として活用する場合の留意事項等を示すもの。今後、外部専門家の活用状況も参考にガイドラインの改定等を検討予定。

念頭に置いているマンションの例

- 東京都、築35年、総戸数40戸（単棟型）もともと自己居住中心であった住居専用のマンション
- 不在住戸（賃貸化・空き家化）の割合が約50%
60歳以上区分所有者が約40%
- 管理運営上の課題：
 - － 役員のなり手不足（日常的に連絡調整等の業務がある理事長のなり手がなく、月例の理事会に出席する一般理事・監事のなり手はある等）
 - － 管理費・修繕積立金の値上げが必要、滞納が増加
 - － 長期修繕計画がなく、計画修繕が行われていない
- 管理方式：管理事務は管理業者に全面委託

外部専門家の活用方式

- 理事会は残置
- 外部専門家は、管理者（理事長）に就任
- マンション管理士
(例：業務経験5年、類似マンションでの顧問実績5件、事務所に所属など)

外部専門家の活用方法の具体例

候補者の選任方法

- 相談会・専門家団体を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者から、候補者をピックアップ。
- まずは顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長就任の必要性が高いと判断されれば、導入。
- 総会決議で、選任、契約、報酬、関係規定（規約・細則等）を決定。

留意事項の例

- ◆ 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止
 - 外部専門家に対する監視体制の構築
 - ・ 理事会への定期書面報告（チェック）、派遣元の事務所による内部監査等
 - 外部専門家の権限の制限
 - ・ 外部専門家には理事会での議決権を与えないこと、一定金額以上の契約の理事会承認必須化
 - 解任を可能としておくための対応
 - ・ 管理規約条文における（理事長）固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の1/5→1/10等の緩和、業務引継ぎの義務付け
 - 外部管理者と管理組合の利益相反への対応
 - ・ 利益相反取引の報告・承認手続き、リベートの收受等の禁止（違約金も規定）

- ◆ 金銭の保全措置
 - 口座の適切な管理
 - ・ 派遣元による銀行印の保管、理事長印と銀行印の分離、キャッシュカードの作成禁止、理事長1人で現金化が困難な方式で修繕積立金を運用
 - 出納業務の不実施
 - ・ 出納業務の対象外化、現金取扱禁止
 - 適切な財産管理状況の把握
 - ・ 通帳・会計帳簿の原本の監事による定期確認

- 保険・補償
 - 【過失】
 - ・ 賠償責任保険への加入
 - 【故意】
 - ・ 派遣元事務所による補償
 - ・ 資格者団体等による保険等

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン(平成20年6月)

<ポイント>

- ①管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「**標準的な様式**」を策定した。
- ②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、**標準的な「推定修繕工事項目」(大項目(4)中項目(19)、小項目(50))**を示した。
- ③修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「**均等積立方式**」により**修繕積立金の額を算出**することとした。

推定修繕工事項目(大項目、中項目)

大項目	中項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	III 設備
9 排水設備	
10 ガス設備	
11 空調・換気設備等	
12 電灯設備等	
13 情報・通信設備	
14 消防用設備	
15 昇降機設備	
16 立体駐車場設備	
IV 外構・その他	
	18 調査・診断、設計、 工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月)

主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の日安を示した。

1 修繕積立金の額の日安

$$Y = AX + (B)$$

Y: 購入予定のマンションの修繕積立金の額の日安

A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額(下表)

X: 購入予定のマンションの専有床面積(m²)

(B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

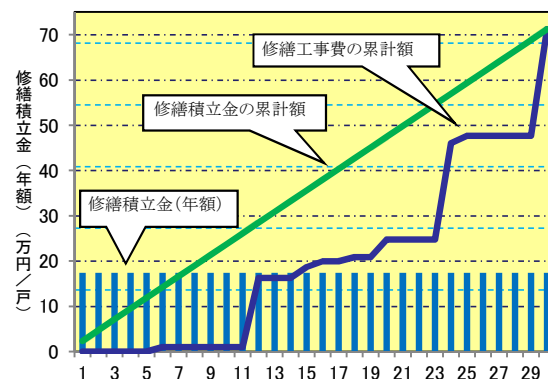
○専有床面積当たりの修繕積立金の額 (A)

建物の階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000m ² 未満	218円/m ² ・月	165円～250円/m ² ・月
	5,000～10,000m ²	202円/m ² ・月	140円～265円/m ² ・月
	10,000m ² 以上	178円/m ² ・月	135円～220円/m ² ・月
【20階以上】		206円/m ² ・月	170円～245円/m ² ・月

2 修繕積立金の積立方法

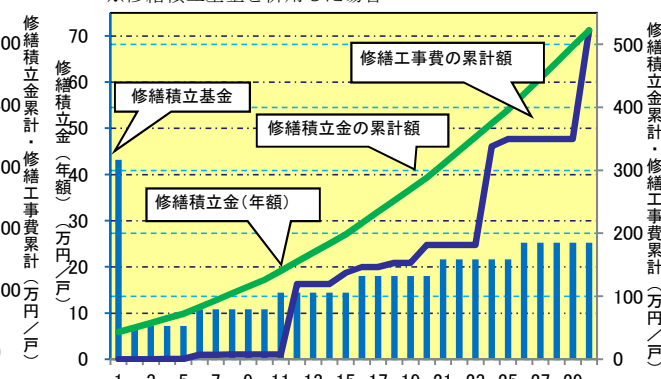
- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と段階増額積立方式がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】



【段階増額積立方式】

※修繕積立基金を併用した場合



マンション大規模修繕工事について

マンション大規模修繕工事とは

- 分譲マンションでは、12年程度の修繕周期で大規模な修繕工事（長期修繕計画に基づく計画修繕工事やグレードアップのための改修工事）を行うことが一般的（長期修繕計画作成ガイドライン等による）

《マンション大規模修繕工事の発注等についての留意事項》

- 一部のマンション大規模修繕工事において、施工会社の選定に際して、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されており、国土交通省より管理組合等への注意喚起と相談窓口の案内を実施

- 詳細は次のとおり

「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」（平成29年1月）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

※ 上記通知において、大規模修繕工事の発注において「利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例」や「施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した事例」といった参考となる取組みを例示

〔マンション管理組合・区分所有者のみなさまへのご案内〕

国のガイドライン等について

大規模修繕工事により計画的な修繕を行いつつ、マンションの資産価値を維持・向上させるためには、将来予想される修繕工事等を計画し、これに基づいた修繕積立金の額を設定し、積み立てることが必要

【国土交通省HPにおいて上記の基本的な考え方を公表】

- マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
- 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

相談窓口について

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを実施

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
(電話番号) 住まいのダイヤル
0570(016)100
※施工費用については「見積チェックサービス」(無料)
- (公財) マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談
03(3222)1519

マンション大規模修繕工事に関する実態調査について

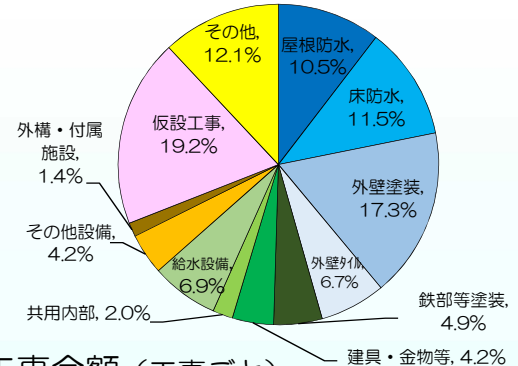
1. 概要と調査のねらい

- マンション大規模修繕工事の適正な発注等に資するため、大規模修繕工事及び大規模修繕工事の設計コンサルタント業務についての実態調査を実施（134社944サンプルを集計）
- 大規模修繕工事の「工事内訳」「工事金額」、設計コンサルタント業務の「業務内訳」「業務量」等についてのデータを統計的に整理したものであり、管理組合等における適正な工事発注等のために活用されることを期待
- また、マンションの戸数規模別の詳細なデータもあわせて整理しており、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事及び設計コンサルタント業務の内容を参照することで、自らの工事等の相対的な位置づけを確認することも可能
- 管理組合等においては、適正な工事発注等のために本実態調査の結果を有効活用するとともに、必要に応じて大規模修繕工事に関する公的な相談窓口を活用することが可能

2. 大規模修繕工事について

- 大規模修繕工事の工事内訳（工事金額ベース）
 - ・ 外壁関係（外壁塗装及び外壁タイル）24.0%
 - ・ 防水関係（屋根防水及び床防水）22.0%、仮設工事 19.2%
 - ・ 工事回数による特徴
 - 2回目では給水設備が増加（1回目2.1%⇒2回目10.5%⇒3回目以上4.2%）
 - 3回目以上では建具・金物が増加（1回目1.1%⇒2回目3.4%⇒3回目以上11.6%）

<大規模修繕工事の工事内訳>

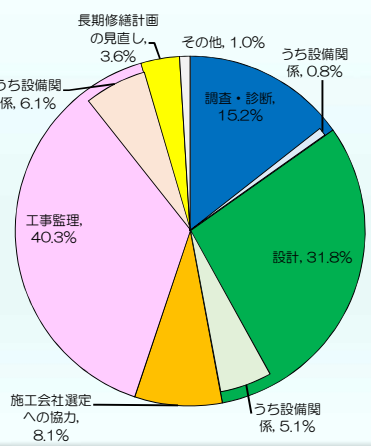


- 大規模修繕工事金額（工事ごと）
 - 【戸あたり】
 - 75万円～100万円；30.6%、100万円～125万円；24.7%
 - 【㎡あたり】
 - 10,000円～15,000円；41.1%、5,000円～10,000円；31.8%
- ※大規模集修繕工事：計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）
 ※大規模修繕工事金額：直接工事費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない）

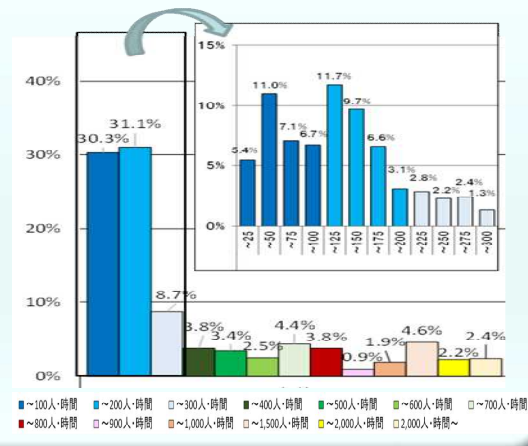
3. 設計コンサルタント業務について

- 設計コンサルタント業務の業務内訳（人・時間ベース）
 - ・ 調査、診断；15.2%
 - ・ 設計；31.8%
 - ・ 施工会社選定への協力；8.1%
 - ・ 工事監理；40.3%
 - ・ 長期修繕計画の見直し；3.6%
 - ・ 工事回数による大きな違いはない。
 - 業務量（人・時間）
 - ・ 100～200人・時間；31.1%
 - ・ ～100人・時間；30.3%
- ※設計コンサルタント業務は個別性が高くバラツキがあるため、データを参照しつつ、必要に応じて公的な相談窓口を活用することも有効

<設計コンサルタント業務の業務内訳>



<設計コンサルタント業務量>



※調査結果をマンションの戸数規模別に集計し、管理組合等において自らと同規模のマンション群における大規模修繕工事、設計コンサルタント業務量等を大規模修繕工事の検討において参照することが可能

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について(通知)

マンションの管理の適正化に関する指針(H28.3改正)抜粋

6 発注等の適正化
管理業務等の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある。

悪質な設計コンサルタントの存在が指摘

本来、マンションの大規模修繕工事等を適切な情報を基に透明な形で進めていくための役割を持つ設計コンサルタントであるが、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されている。

国土交通省からマンション関係団体に対し、通知を发出(H29.1.27)

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

通知抜粋

1. 現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。しかしながら、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。(指摘事例1)

2. 課題解決に向けた取組の実現

設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。(取組事例2)このような取組みを参考に、適切に行っていただくことが、マンションの管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

3. 相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスをを行っています。設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。

<相談窓口>

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
(電話番号)住まいるダイヤル …0570(016)100

○(公財)マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
(電話番号)建物・設備の維持管理のご相談 …03(3222)1519

<指摘事例1 >

一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

<取組事例2 >

設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補5社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して1社に絞り込み、定期総会で承認。
施工会社は、専門紙で公募し、5社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が1社に絞り込み、臨時総会で承認。

電話相談の一環として、リフォーム工事を契約する前の、消費者からの「リフォームの見積書を事業者から取得したが、妥当かどうか不安」などの相談について、希望に応じて相談者から見積書の送付を受け、助言を行っている。(平成22年度から開始)

■相談の内容

原則として契約前見積書に記載されている数量や単価などをチェック(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

■見積書や図面の送付

希望に応じて、見積書や図面などの送付を受け、資料からわかる範囲でチェック
相談者が見積書を適切に判断するための助言と情報の提供

■利用できる方

消費者等

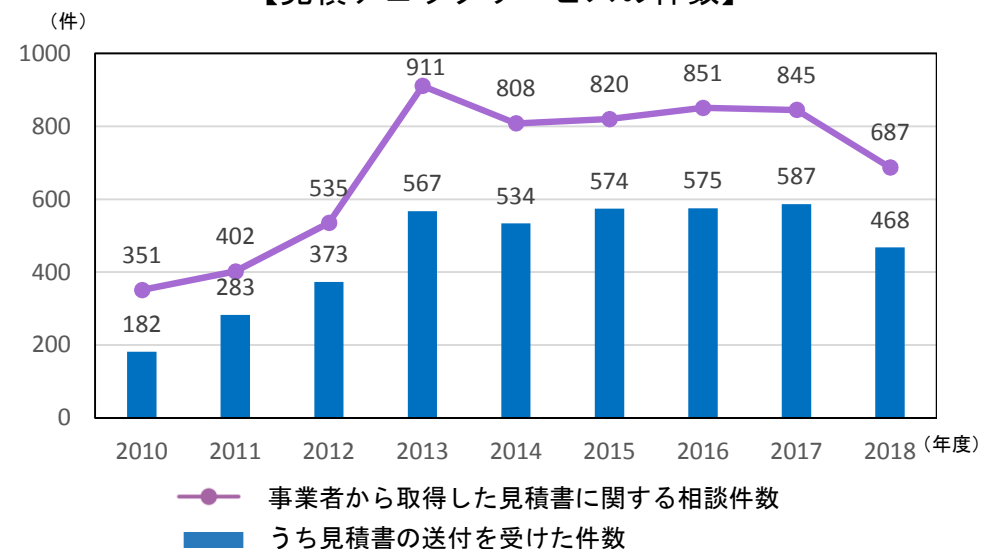
■情報提供ホームページ

財団ホームページの「住宅リフォーム見積チェックシステム」(<http://www.checkreform.jp/>)で情報提供

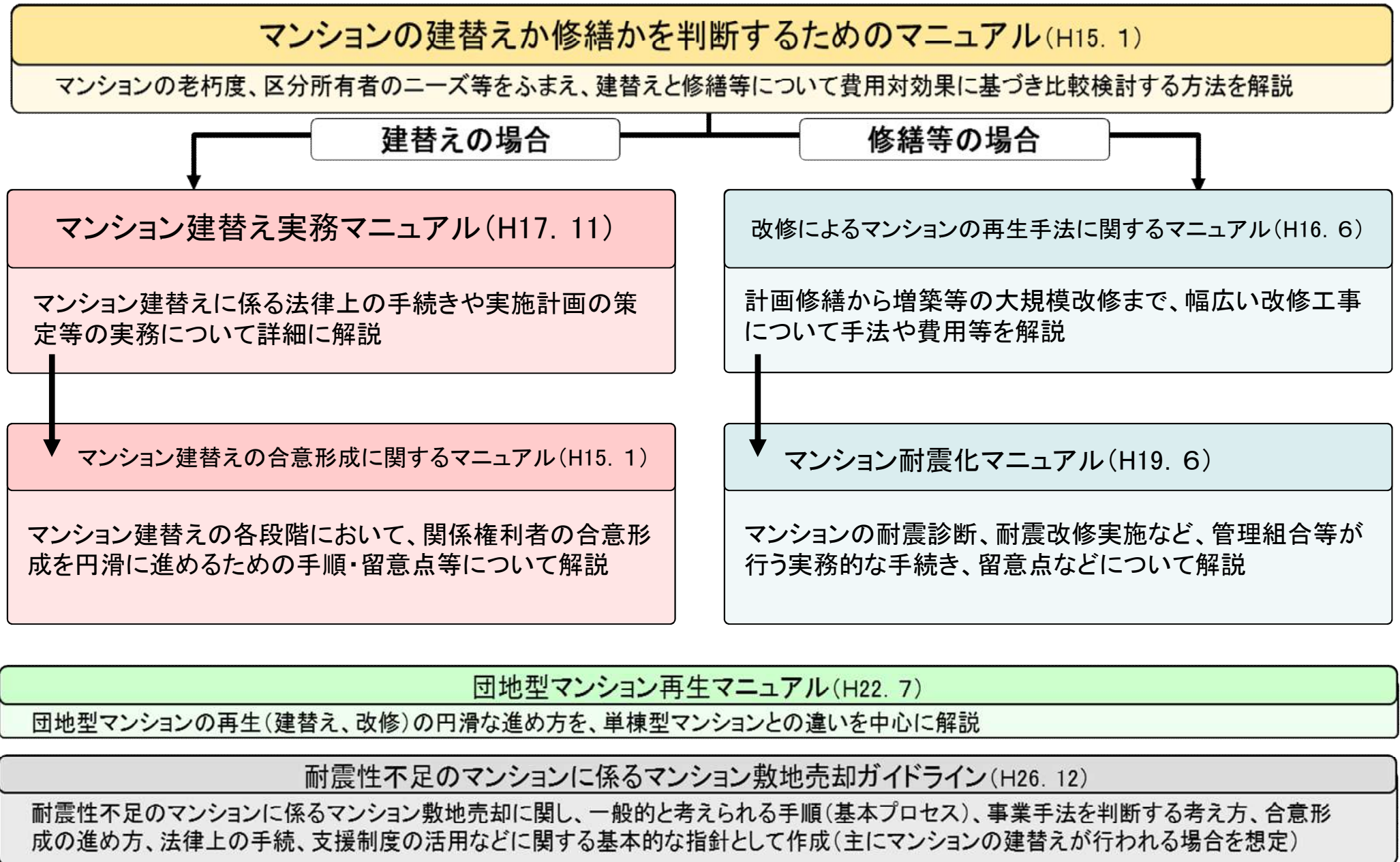
■助言内容例

- ✓ 現場確認は行われているか。
- ✓ 数量は適正に拾われているか。
- ✓ 工事範囲、工事箇所等は明確か。
- ✓ 材料等の仕様は明示されているか。
- ✓ 技術的な問題点はないか。
- ✓ 材料等の市場価格データ等

【見積チェックサービスの件数】



マンションの建替え・修繕等に関するマニュアル



H25耐震改修促進法の改正 ①概要

< 予算関連法律、公布：平成25年5月29日、施行：同年11月25日 >

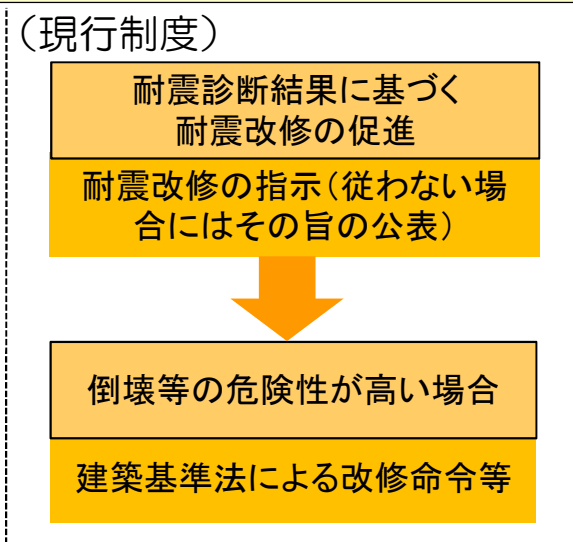
(1) 建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等	平成27年末まで
地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物	地方公共団体が指定する期限まで
都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物	



(※) 東日本大震災後のA市役所の損傷状況



全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

(2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

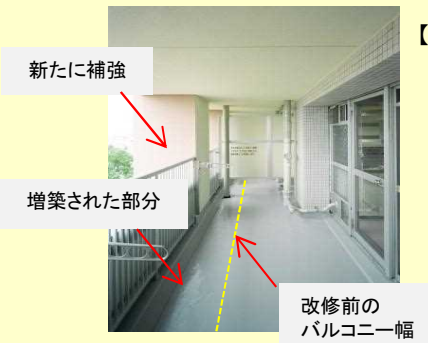
○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。



【新たに認定対象となる増築工事の例】

基準適合認定建築物

この建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項の規定に基づき、耐震関係規定又は地盤に対する安全上これ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ると認められます。

建築物の名称
 建築物の位置
 認定番号
 認定年月日
 認定者

【表示の様式】

H25耐震改修促進法の改正 ②区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○区分所有建築物の耐震化に係る意思決定の円滑化を図るため、耐震性が不足しているとして行政庁に認定された建物については、区分所有者の定数及び議決権の過半数の決議により、建物の共用部分の大規模な耐震改修を行うことを可能とする。(H25耐震改修促進法の改正)

耐震改修に対する区分所有法の適用関係の整理

○改正前の整理

集会の決議要件※1	耐震改修工事の例※2
3/4	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事（基本的構造部分への加工が大きいもの）
過半数	<ul style="list-style-type: none"> ・柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付ける補修 ・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事（基本的構造部分への加工が小さいもの）



耐震改修については決議要件を全て過半数とする。

※1 区分所有者の定数(頭数)及び議決権(共用部分の持分の割合)

※2 マンション標準管理規約コメント

マンションの耐震改修の一例



外付けフレームを設置



補強壁を設置



受水槽室の壁に筋かいを設置



柱に炭素繊維シートの巻き付け

※上記のほか、耐震改修により増築をすることがやむを得ないと所管行政庁が認めた場合における、容積率、建ぺい率の特例措置を創設。

改修に係る支援制度 ①優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

老朽マンション等の既存の建築ストックについて、耐震性の確保等に加え、バリアフリー化や省エネ改修等、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

施行区域

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

対象事業

- 次の①～②のいずれかに該当する改修を行う事業を対象
- ① 10名以上の区分所有者が存するストック事業であり、60歳以上の高齢者（同居する者がいない者又は同居する者が親族等である者）の居住する世帯の割合が5割以上のストックの改修であること
 - ② 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物 ストックで行われる改修
 - ・官民連携の協議会が組織されていること
 - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

対象建物要件

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの（ただし、上記対象事業①のものに限る。）
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・耐用年数の2分の1以上を経過していること

国費率

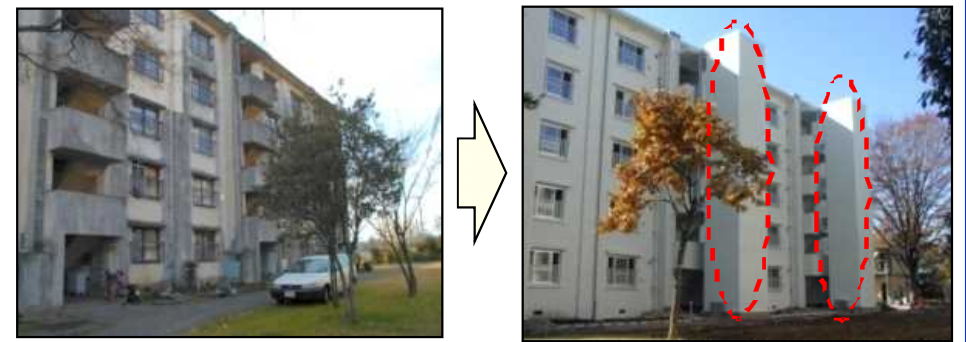
全体事業費の1/3以内（但し、地方公共団体が補助する額の1/2が上限）
⇒【最大： 地方2/3（うち 国1/3）、民間等（地元）1/3 】

補助対象

- 下記①～⑥のいずれかの改修に伴う次の費用が対象
- ・調査設計計画の作成に要する費用
 - ・共同施設整備費に要する費用
- | | | |
|--|---|---|
| ① バリアフリー改修
② 省エネ改修
③ 維持管理対策改修
④ 防災対策改修
⑤ 子育て支援対応改修 | } | ※：ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須
・耐震改修
・アスベスト改修 |
|--|---|---|

事業着手期限 左記対象事業のうち、①に該当するものについては、2022年（令和4年）3月31日までに着手した事業

事業イメージ



バリアフリー改修として、エレベーターを設置

改修に係る支援制度 ②マンション共用部分リフォーム融資(住宅金融支援機構)

1. 制度の概要

マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等に必要な資金を貸し付ける。

2. 融資条件

(1) 対象者

マンション管理組合(法人格のない管理組合も借入れ主体になることができる)

※一定の事項を定める管理規約が定められていること、マンション共用部分のリフォームをすることが総会で決議されていること、修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、管理費等と区分して経理されていること等の要件を満たす必要がある。

※管理組合が行う工事費の負担金として区分所有者が借りることができる。

(2) 融資限度額等

申込み	マンション管理組合		区分所有者※2
融資限度※1	工事内容に応じ 240～1,500万円/戸	工事内容に応じ 150～500万円/戸	工事内容に応じ 240～1,500万円/戸
返済期間	20年以内	20年以内	20年以内(年齢による最長返済期間の制限あり)
保証人	連帯保証人	(公財)マンション管理センター	不要※3
担保	区分所有者全員の所有する土地・建物に抵当権を設定	なし	当該区分所有者の所有する土地・建物に抵当権を設定

※1 対象となる工事費(区分所有者申込みの場合は区分所有者の方が負担する一時金)の100%が上限。ただし、区分所有者の方が高齢者向け返済特例制度を利用する場合は、一時金の100%が上限。

※2 マンション管理組合が工事を行う場合で、区分所有者の方が一時金を負担するときに利用できる融資。

※3 高齢者向け返済特例制度を利用する場合は(一財)高齢者住宅財団の保証が必要。

(3) 金利(金利水準はR1.10.1現在)※マンションすまいる債を積み立てているマンション管理組合は、融資金利からさらに0.20%引下げ。

申込み	償還期間	耐震改修以外	耐震改修
○マンション管理組合※	10年以内	0.55%	0.30%
	20年以内	0.74%	0.32%
○区分所有者	10年以内	0.90%	0.38%
	20年以内	1.09%	0.52%
	高齢者向け返済特例制度	0.76%	0.56%

改修に係る支援制度 ③耐震改修の支援策(令和元年度予算)

◇住宅・建築物安全ストック形成事業 <社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業(令和元年度予算)> ※地方公共団体の補助制度については、住宅・建築物がある地方公共団体にお問い合わせください。

住宅(共同住宅を含む)

- 耐震診断
 - ・民間実施:国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施:国1/2
- 耐震改修等、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・マンション(H31当初拡充事項)	国と地方で1/3
・その他	国と地方で23%

建築物

- 耐震診断
 - ・民間実施:国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施:国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)
- 耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物:国1/3 民間建築物:国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物(3階建て、かつ、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に係るものの以外)	公共建築物:国11.5% 民間建築物:国と地方で23%

◇耐震対策緊急促進事業等 <令和元年度予算:国費121億円(平成30年度予算:国費120億円)>

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援(令和4年度末まで)
 耐震診断、補強設計:国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修:国11.5%、1/3* ⇒ 1/3、2/5* ※防災拠点等
(不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等の耐震診断については、平成27年度末までの措置)
 (通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)
 (地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

住宅

- 所得税(R3.12まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(R2.3まで) 固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1/2に減額
(特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額)

建築物(耐震診断義務付け対象) <H26年4月1日より>

- 法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
- 固定資産税 2年間1/2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1~R2.3.31の間に耐震改修を行った場合)

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

- 融資限度額:1,500万円(住宅部分の工事費の100%が上限)
- 金利:償還期間10年以内0.38%、11年以上20年以内0.52%(R1.10.1現在)

マンション管理組合向け

- 融資限度額:原則として500万円/戸(共用部分の工事費の100%が上限)
- 金利:原則として償還期間10年以内0.30%、11年以上20年以内0.32%(R1.10.1現在)

長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

赤字：H31年度拡充

事業概要

【対象事業】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ① インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ② 工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
- ③ 日常的に使用する居室等の部分が、省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの

※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和
(①、②のみ適用)

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴・**長期修繕計画**の作成

○性能向上等 ○三世帯同居改修 ○**良好なマンション管理対応**

- ・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性
- ・バリアフリー性 ・可変性

省エネルギー性

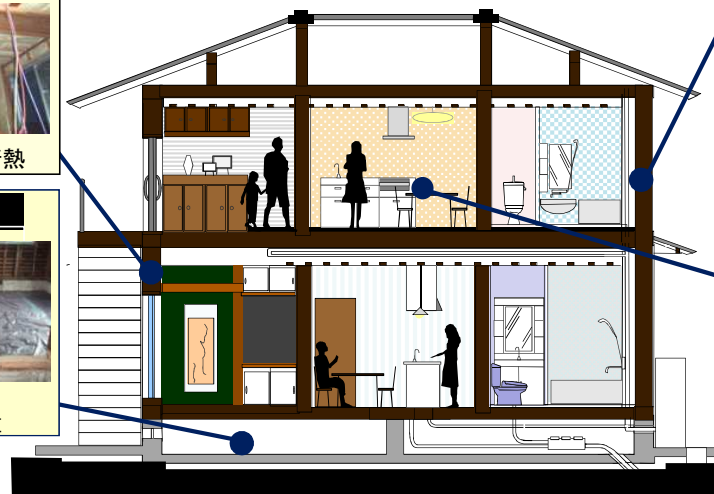


例) 外壁の断熱

劣化対策



例) 床下防湿・防蟻措置



耐震性



例) 軸組等の補強

三世帯同居改修



例) キッチン増設

良好なマンション管理対応

例) 管理の不用化等に寄与する改修

- ※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件
- ※ 良好なマンション管理対応工事については、①一定の要件を満たす長期修繕計画を作成すること、②評価委員会により良好なマンション管理に寄与するものとして認められた工事であることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

リフォーム税制(マンションの共用部分リフォームに係る主な特例措置)

所得税(投資型) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか+耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※ 長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※ 耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

固定資産税 ~H32.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額

マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、
(公財)マンション管理センターへ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**等に関するご相談は、
住まいるダイヤル(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターへ



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った！
どうしたらいいの？



専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話
相談

安心して利用できる相談窓口です。

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

一級建築士の相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる
ダイヤル

0570-016-100

受付時間 10:00～17:00（土、日、祝休日、年末年始を除く）
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分
8.5円（税別）で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりま
せんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家
相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

各都道府県にある弁護士会*で行います。*体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。

※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

平成27年1月からサービス開始

建替えに係る現行の法令・施策 マンションに関する主な制度・施策の経緯

○マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されている。
○さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

区分所有建築物に係る基本的な制度 ※区分所有法

昭和37年
昭和58年
平成6年
平成12年
平成14年
平成15年
平成16年
平成20年
平成25年
平成26年
平成27年
平成28年
平成29年
平成30年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行)

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更：3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
- ・建替え：過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

- ・共用部分の変更：全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
- ・建替え：規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

優良建築物等整備事業
(マンション建替えタイプ)(平成6年創設)

マンションの管理 ※マンション管理適正化法

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年成立、平成13年施行)

(マンション管理士制度、マンション管理業者の登録制度及びマンション管理適正化推進センターの指定など)

標準管理規約 改定(マンション標準管理規約に改称、平成14年の区分所有法改正を受けた改定)

長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドライン等の策定

標準管理規約 改定
(役員資格要件の緩和を行うことなど)

標準管理規約 改定
(コミュニティ条項再整理、外部専門家の活用など)

標準管理規約 改定
(住宅宿泊事業実施の可否の規定例等を追加)

標準管理規約 改定
(複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出等を追加)

マンションの建替え等 ※マンション建替法

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年成立、施行)

(組合の設立、マンション建替事業など)
マンション再生に係る各種マニュアルの整備(平成15年～)
建替えか修繕かの判断マニュアル
マンション建替え合意形成マニュアル等

耐震改修促進法 改正
(耐震改修に係る決議要件の緩和など)

● **マンション建替法 改正**
(売却制度、容積率の緩和特例など)

都市再開発法 改正
(土地の各共有者を一人の組合員とする規定など)

● **マンション建替法施行規則等 改正**
(複数棟型マンション敷地売却制度)

- ・共用部分の変更：形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更
- ・建替え：過分の費用要件を削除

● 被災マンション法 改正

- ・大規模一部滅失した区分所有建物の取り壊し決議や建物敷地売却決議等の制度を創設
- ・全部滅失した場合の敷地売却決議を創設

H26マンション建替法の改正

平成26年6月25日公布、平成26年12月24日施行

○南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

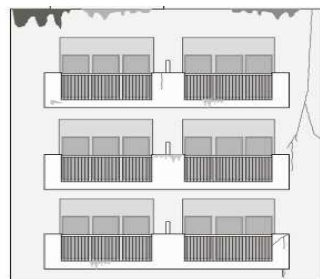
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none">・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 <ul style="list-style-type: none">・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	<ul style="list-style-type: none">・区分所有法の建替え(個別売却)・マンション建替法の建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	マンション建替法改正で措置 <ul style="list-style-type: none">・マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成・容積率の緩和特例
取壊して住替え	<ul style="list-style-type: none">・民法原則に基づき全員同意が必要	

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設

マンションの敷地売却・建替えの概要①

マンション敷地売却制度 (H26創設)

マンション敷地売却決議: 4/5以上



権利を集約

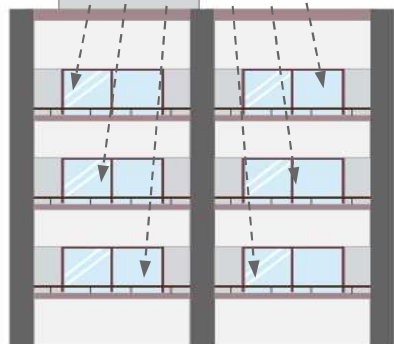
組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・分配金取得計画の決議
→過半数の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

一括売却

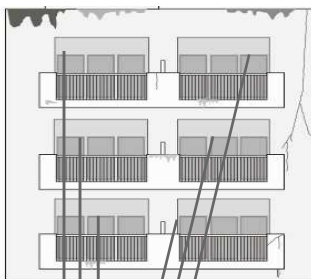
買受人
(デベロッパー)

買戻し



マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

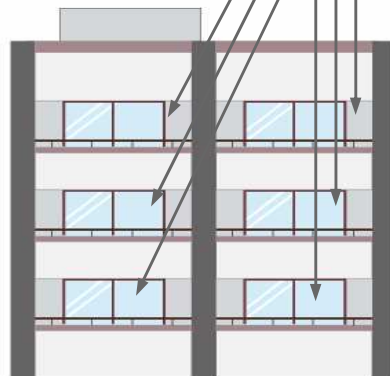


権利変換

組合

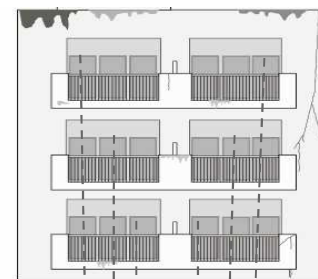
- ・反対者への売渡し請求
- ・権利変換計画の決議
→4/5以上の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



区分所有法の建替え

— 実線: 法案又は法律の規定内容
- - - 点線: 実体上の手続き



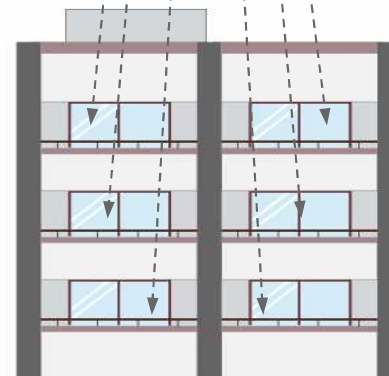
※反対者への
売渡し請求

個別売却

デベロッパー

※個別契約、
個別登記

買戻し



マンションの敷地売却・建替えの概要②

マンション敷地売却制度 (H26創設)

耐震性不足の認定

- マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

買受計画の認定

- マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人(デベロッパー)が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4/5以上の多数で決議
- 売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可

- 決議合意者の3/4の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・行政認可

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 借家権者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期日までにマンションを明渡し

組合がマンションと敷地の権利を取得

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

建物の除却(都道府県知事等の監督)

買受人が新たにマンション等を建設

マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法62条)

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可(マン建法9条)

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

反対区分所有者への売渡し請求(マン建法15条)

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・行政認可(マン建法55条～)

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

組合がマンションの権利を取得(マン建法71条)

- 期日において権利が一斉に変動

建替事業

(都道府県知事等の監督(マン建法97条～))

区分所有法の建替え

反対区分所有者への売渡し請求(区分所有法63条)

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却
- ⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

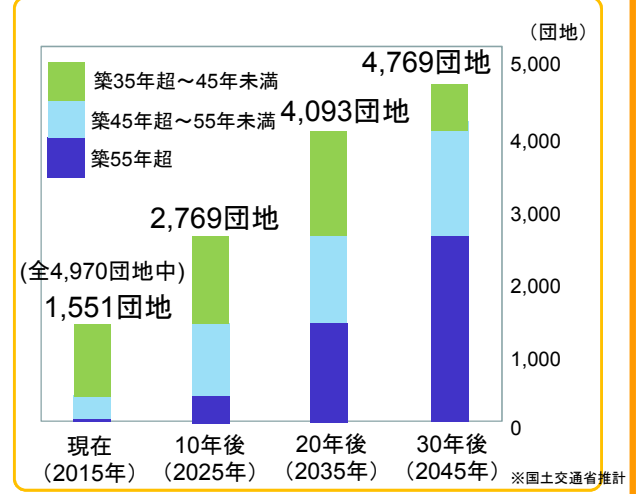
建替事業

住宅団地の再生 都市再開発法の改正

現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

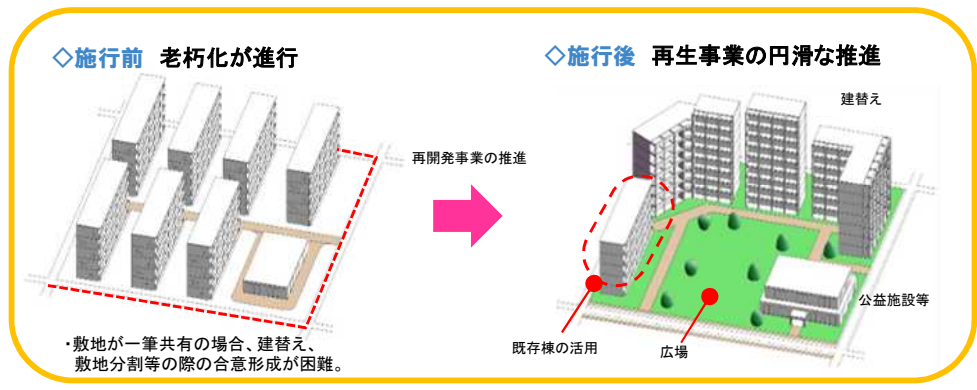
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



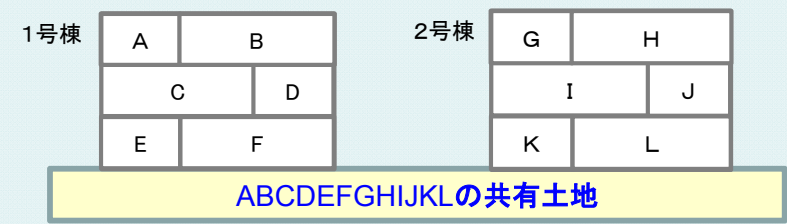
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

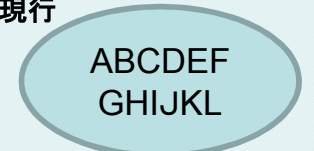
・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例



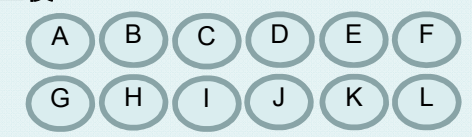
◇現行



A~L全員で1人の組合員

⇒ A~L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使に**A~Lの全員同意**が必要。

◇改正後



A~Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A~Lが個別に議決権を行使することが可能となり、**A~Lの3分の2以上の合意**で事業が可能となる。

H30 複数棟型のマンション敷地売却制度について

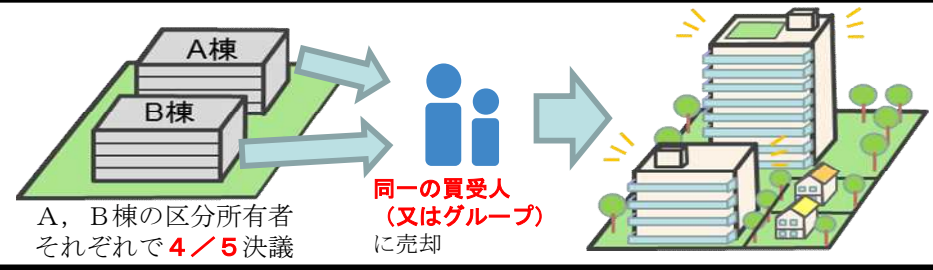
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、
- ③団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正

- ⇒一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地につき、一括してその全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上位置づけ
- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を記載する

■マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針（告示）改正

- ⇒手続きの同時一体性の確保や棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するために、関係主体が取り組むべき事項を措置
- 買受人は単独で又は共同して申請する
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

■耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 改訂

1. 準備・検討・計画段階
 - 計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進める
2. 除却の必要性の認定段階
 - 要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておく
3. 買受計画の認定段階
 - 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする
4. マンション敷地売却決議段階
 - マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
 - 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化

マンション再生に係る支援制度 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して助成。

【優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)】 : 5年間特例措置(H30~34年度)

○対象となるマンション建替えの要件

地域：三大都市圏等

地区面積：概ね1000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上、マンション建替法に基づく事業は300㎡以上)

空地面積：法定空地率+15~20%以上 (マンション建替法に基づく事業は空地要件の適用なし)

従前建物：倒壊の危険性があると判断された共同住宅、区分所有者10名以上

従後建物：地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上)※

※マンション建替法に基づく事業の場合、都道府県知事が別に定める基準によることができる。

決議要件：区分所有法62条1項の規定による建替え決議、マンション建替え円滑法108条の規定によるマンション敷地売却決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置等

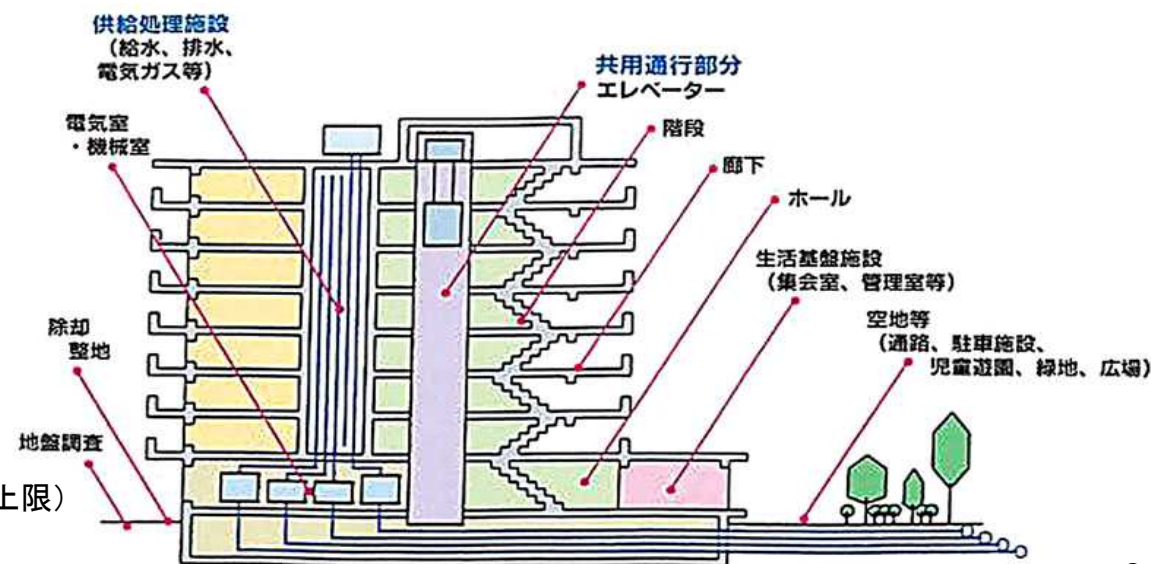
○交付対象事業費

- ・調査設計計画費
(基本構想作成費、基本計画作成費等)
- ・土地整備費
(建築物除却費、補償費等)
- ・共同施設整備費(共用通路部分、避難設備等)

○国費率等

全体事業費の1/3以内(但し、地方公共団体が補助する額の1/2が上限)

⇒【最大：地方2/3(うち国1/3)、民間等(地元)1/3】



再建マンションへの入居を希望し、購入資金に係る経済的負担が困難な高齢者

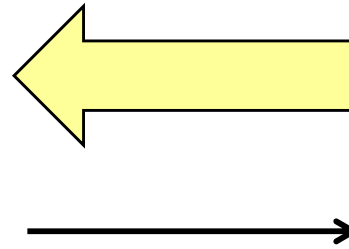
→住宅金融支援機構によるまちづくり融資(高齢者向け返済特例制度)



【融資条件】

- ・一定の要件を満たすマンションの建替え
- ・借入申込時に満60歳以上
- ・ご自身が居住する住宅を建設・購入する者 など

融資
〔保証ありコース:上限2,000万円〕
〔保証なしコース:上限5,000万円〕



住宅金融支援機構

【返済方法】

利息のみ毎月返済、元金
はお亡くなりになった時に
一括返済する等

<相談窓口>

住宅金融支援機構
まちづくり業務部 まちづくり再生支援室
マンション再生・再開発支援グループ

相談窓口の設置のご案内 住まいるダイヤルによる相談サービス



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った！
どうしたらいいの？



専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話相談

安心して利用できる相談窓口です。
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

一級建築士の相談員がお答えします。
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。

受付時間 10:00～17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く)
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

住まいるダイヤル 0570-016-100

↓
マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。 平成27年1月からサービス開始

各都道府県にある弁護士会*で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する区分所有者、借家人等の方。
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

マンションの建替えや敷地売却をお考えの方々、ご相談ください！

Step 1 まずはお電話でご相談ください！ 受付:10時～17時 (土日祝休日・年末年始は除く)

住まいるダイヤル 0570-016-100

一級建築士の相談員が電話でお答えします。 **相談は無料!** (ナビダイヤルの通話料) はかかりません。

※固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

Step 2 弁護士・建築士等の専門家による対面相談も無料で受けられます。

Topics これまでのマンション建替えの実施状況

平成28年4月時点の累計で、全国に227件のマンション建替えの実績があり、25件以上が建替え事業を実施・稼働中です。
建替えの実施状況は国土交通省のホームページをご覧ください。
<http://www.mhl.go.jp/common/001140059.pdf>
敷地売却事業の相談も徐々に出てきています。

この度の改正により、「マンション敷地売却制度」と「容積率の緩和特例」が創設され、マンションの再生に選択肢が広がりました。マンション建替法の詳細はこちら▶<http://tatekae-mansion.jp>

改正の目的・背景 南海トラフ巨大地震や首都圏下地盤など巨大地震の発生に備え、生命・身体・財産の保護の観点から、耐震性不足のマンションの耐震化が喫緊の課題となっております。

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にお答えします。安心してご利用ください。また、マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合は各都道府県にある弁護士会での無料の対面相談を受けることができます。ご利用いただける方はマンションの建替えやマンション敷地売却等に関する管理組合、区分所有者等の方で、デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させて頂く場合もあります。 ※体制が整った弁護士会から順次実施します。

発行/ マンション建替法広報事務局 国土交通省 マンション取組 推進

■ 広報用チラシ

※チラシの内容は変更される場合があります。