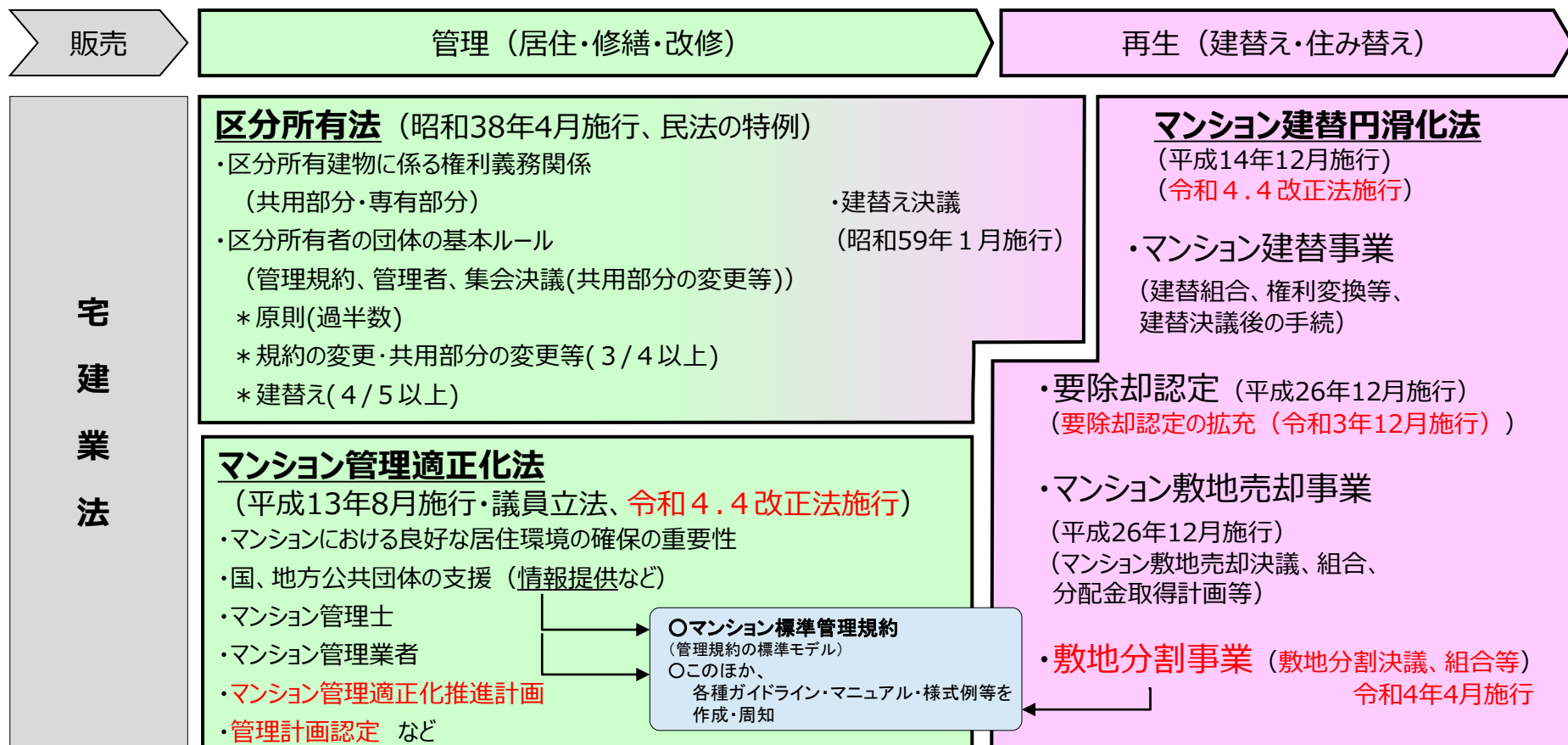


マンション関係法の概要等

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する**基本ルールは区分所有法**で定めている。
- 管理業者などの民間による**適正な管理を促進するための仕組みがマンション管理適正化法**、建替えやマンション敷地売却事業等の**再生手法がマンション建替円滑化法**において設けられている。

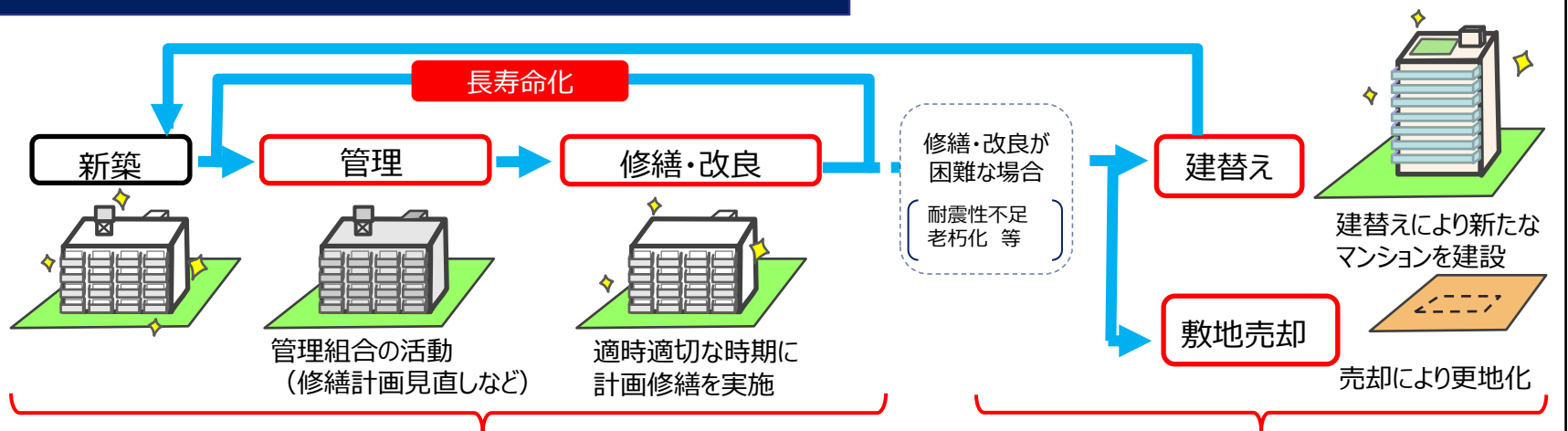


※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

マンション政策の方向性

- 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

＜R2年法改正事項・R4年4月施行＞

※ マンション管理適正化法

- ・ 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- ・ 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- ・ **長寿命化促進税制**の創設（R5年）
⇒ 必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた合意形成を促進

・ **長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン改訂**

- ⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
- ※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

＜R2年法改正事項・R4年4月全面施行＞

※ マンション建替円滑化法

- ・ マンション敷地売却制度や**容積率緩和制度**の**対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化

※新たに建替え等を円滑化するマンション
・ 火災安全性不足 ・ 外壁等剥落危険性
・ 配管設備腐食等 ・ バリアフリー不適合

- ・ 団地における敷地分割制度の創設
⇒ 団地における建替え等を円滑化

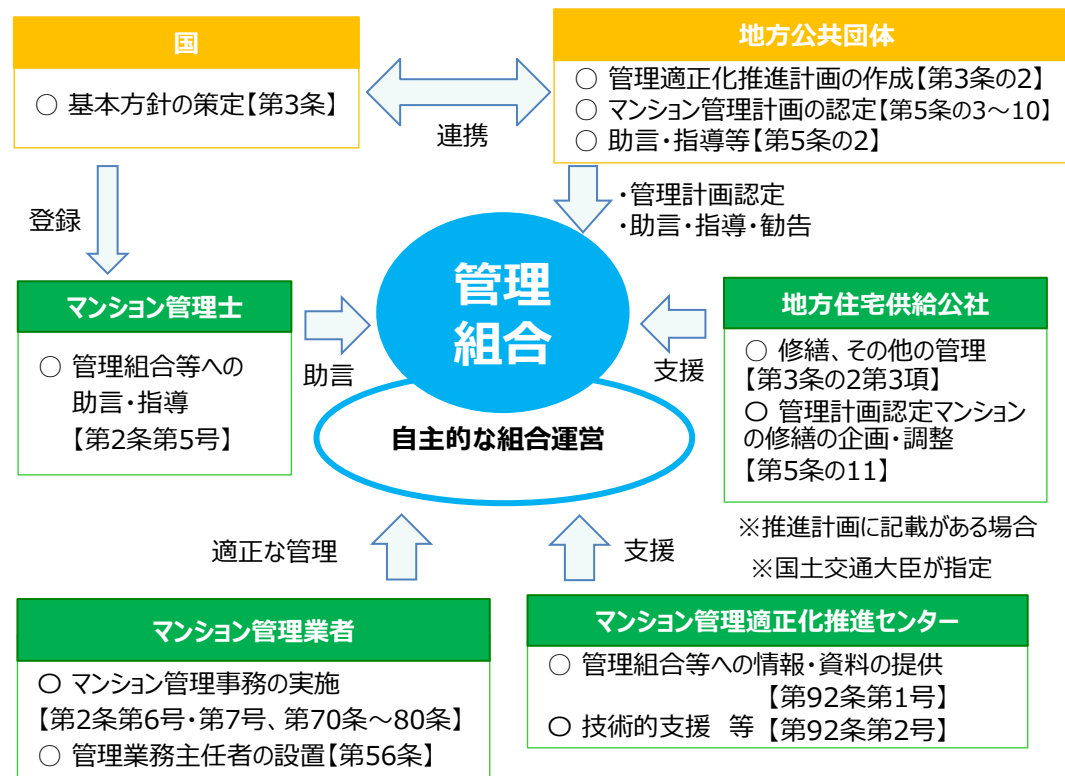
目的

- ◆ 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、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大
- ◆ マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る
⇒ 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展に寄与

主な措置

- ✓ **国による基本方針の策定**【第3条】
- ✓ **地方公共団体による管理適正化の推進**
(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
【第3条の2】 【第5条の3～10】 【第5条の2】
- ✓ **管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定**【第5条】
- ✓ **マンション管理士制度の創設**【第2条第5号】
- ✓ **マンション管理業の適正化**【第44条～第90条】
(登録制度の創設【第44条～第55条】、
管理業者の団体の指定【第95条～第102条】)
- ✓ **マンション管理適正化推進センターの指定**
【第91条～第94条】
- ✓ **設計図書の交付義務付け**【第103条】
- ✓ **地方住宅供給公社による業務特例の制定**
【第3条の2第3項・第4項、第3条の3、第5条の11】

<各主体の主な役割>



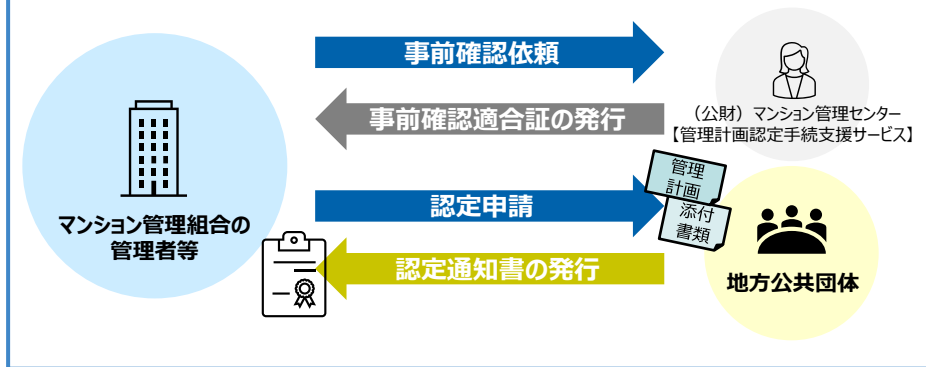
マンションの管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、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、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。

※市区。町村部は都道府県。

- ◆ 令和6年9月末時点における認定実績は1,253件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

(1) 修繕その他管理の方法

- ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等



(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
- ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上



(3) 管理組合の運営状況

- ・ 総会を定期的に行っていること 等

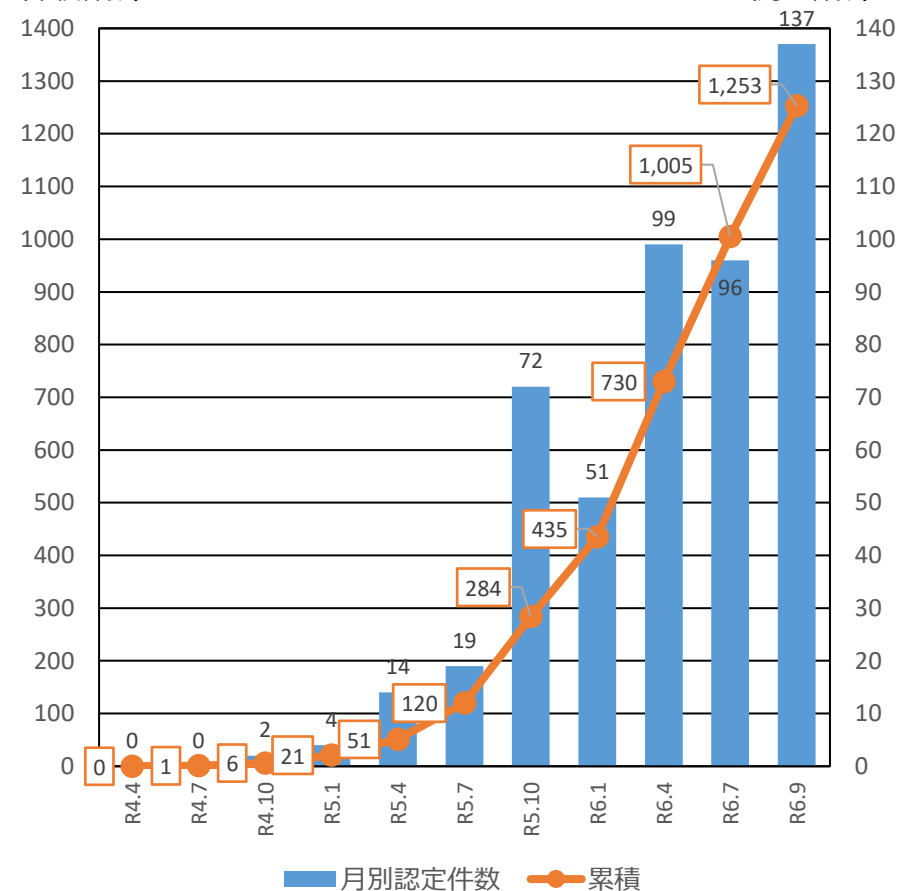


(4) その他

- ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

(累積件数)

(月別件数)



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

管理計画認定基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

○長期修繕計画及び資金計画の作成等

- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

○管理組合の運営に関する事項

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）
- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - 緊急時等における専有部分の立入り
 - 修繕等の履歴情報の保管
 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている

○その他

- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

管理計画認定制度のインセンティブ

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債※における利率上乗せ

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.550%	0.500%

【参考：試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）※
（管理計画認定を受けていないマンション）（管理計画認定マンション）
約250万円 → 約275万円
+ 約25万円

※ マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

※ 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.550%、管理計画認定を受けていないマンションは0.500%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



マンションの廃墟化

本特例措置のねらい

(※)「工事の要件」を参照

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

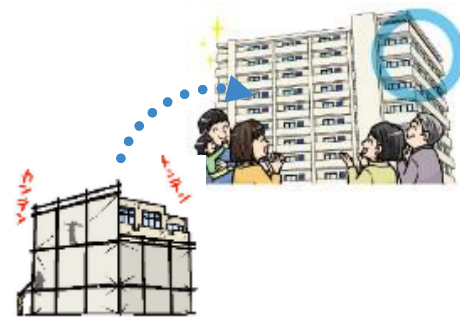
工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を**全て実施**すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること

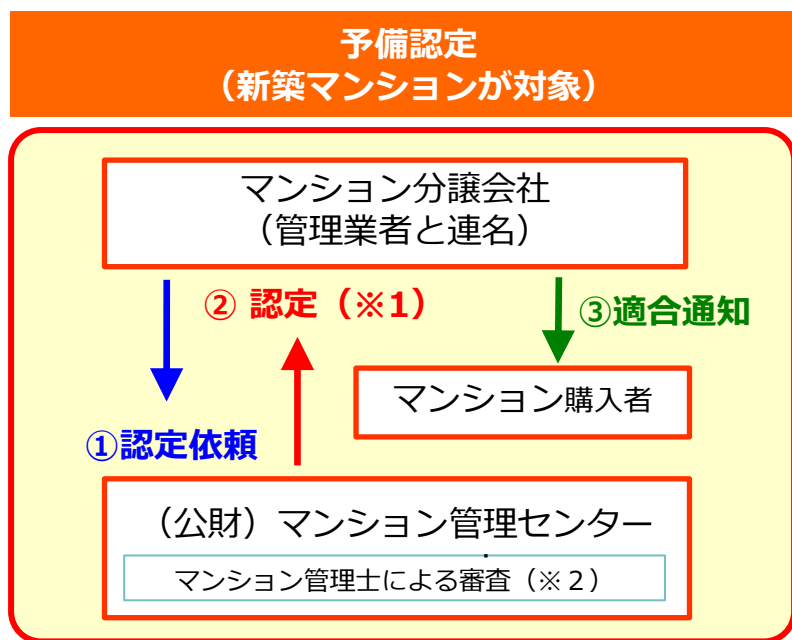


マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6~1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

予備認定の概要

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく**管理計画認定制度**の施行と併せ、**一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設**。（**予備認定**。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始）
 - ※ 令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定
- 令和6年9月末時点の認定実績は1,565件。2022年度における予備認定の取得率は約50%。

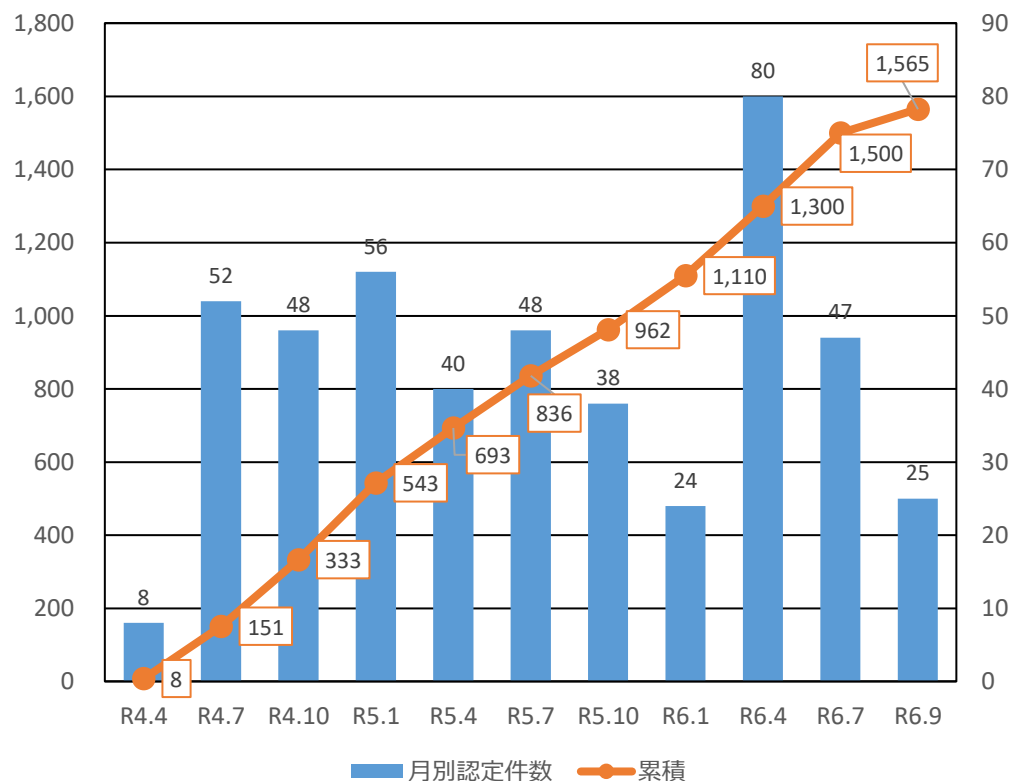
<仕組みのイメージ図>



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
 ※2 (公財) マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

(累積件数)

(月別件数)



【出典】予備認定件数：(公財) マンション管理センターHPより引用
 予備認定取得マンション戸数：(公財) マンション管理センター提供資料より作成
 分譲マンション供給戸数：建築着工統計 (月次)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の制定(平成13年8月1日施行)により、マンション管理業者に登録を義務付け、業務規制を課すことなどにより、マンションの良好な居住環境を確保。

※令和5年度末時点の登録マンション管理業者数:1,804業者

マンションの管理の適正化の推進に関する法律における定義

- ① マンション管理業(法第2条7号)
管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)
- ② 管理事務(法第2条6号)
マンションの管理に関する事務(事務管理業務、管理員業務、清掃業務、設備管理業務を含むもの)であって、以下の基幹事務①～③を全て含むもの
『基幹事務』 ①管理組合の会計の収入及び支出の調定
②出納
③マンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

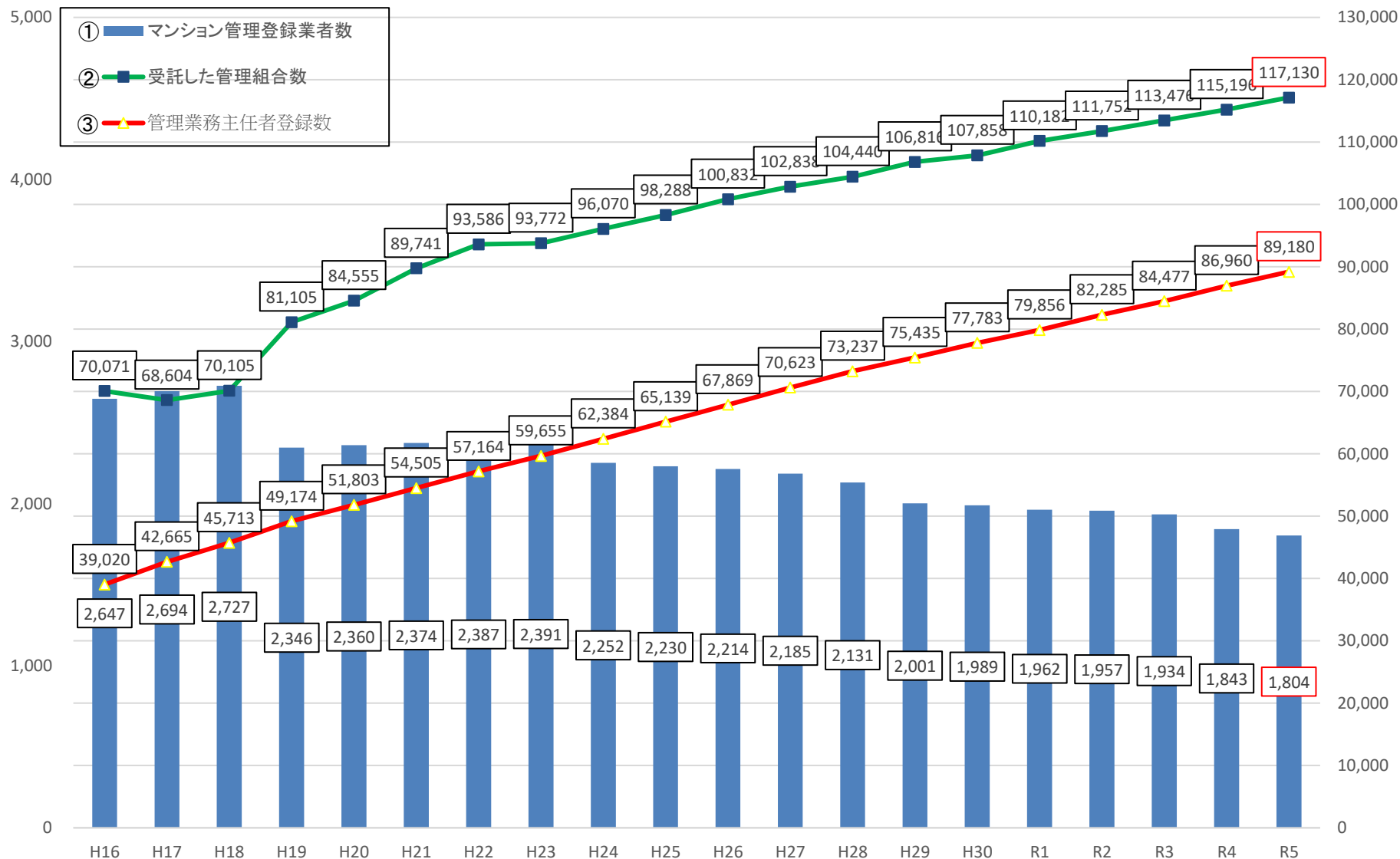
業務規制の概要

- ① マンション管理業を行うためには、国土交通大臣の登録が必要。
- ② 事務所ごとに専任の管理業務主任者を設置する義務。
- ③ 契約を締結する前の区分所有者に対する重要事項の説明義務(※オンライン重説が可能)。
『重要事項』
 - 商号、住所等のマンション業者に関する情報
 - 管理事務の内容及び実施方法(財産の管理方法を含む)
 - 管理事務の一部の再委託に関する事項(一括再委託は禁止)
 - 免責、契約期間、契約更新、契約解除に関する事項
 - 対象マンションの所在地、管理部分に関する事項
 - 管理事務に要する費用等に関する事項
 - 保証契約に関する事項
- ④ 契約内容を記載した書面(契約成立時書面)の交付義務(※電子書面交付が可能)。
- ⑤ 修繕積立金等の分別管理義務(保証措置の義務付け、保管口座の印鑑管理を禁止等)
- ⑥ 管理実績、財務諸表等の情報開示義務。
⇒ 違反業者に対しては、国土交通大臣の監督措置(指示、業務停止、登録取消)
なお、国土交通大臣の権限(登録・監督等)については、地方整備局長等へ委任。

マンション管理業者の登録数等の推移

(業者)

(人、組合)



※ マンション管理業登録処理システムより 引用

マンション建替円滑化法の概要

目的

マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

概要

マンション建替事業

区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。

- ・事業者等が区分所有者等の同意を得たうえで、個人施行とすることも可能
- ・要除却認定を受けてマンション建替事業を実施することで、特定行政庁の許可により容積率緩和特例を受けることも可能

＜除却する必要のあるマンションに係る特別の措置＞

- 要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー基準不適合による認定）
国土交通大臣が定める基準に適合しないと認められるとき“除却が必要なマンション”として特定行政庁が認定
- 建替時の容積率緩和特例
要除却認定を受けたマンションについて、建替え後に建設されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、特定行政庁の許可を受けて容積率を緩和

特定要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性による認定）を受けたマンションの建替え等のための事業制度

マンション敷地売却事業

- … マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。
マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

敷地分割事業

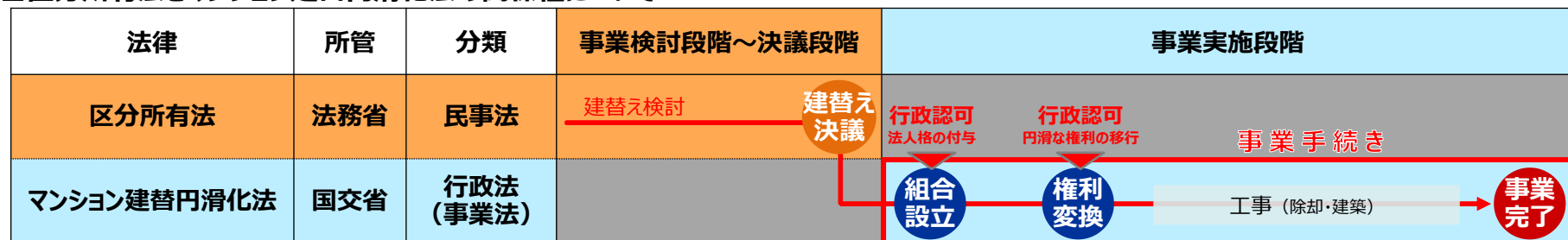
- … 団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。

マンション建替円滑化法の意義(事業手続きの必要性)

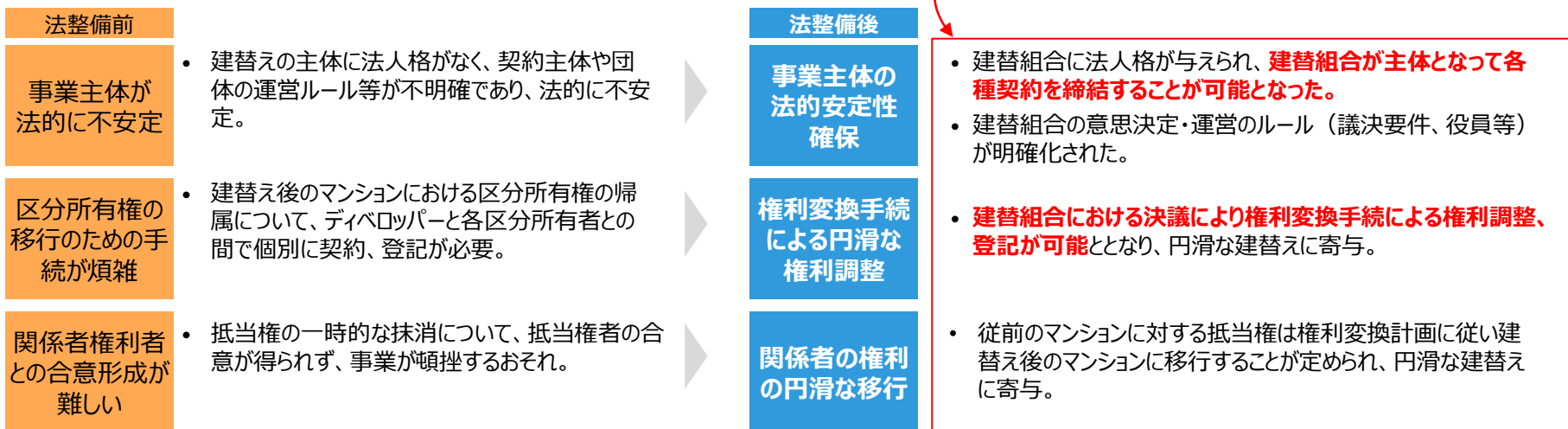
- 区分所有法は建替え決議の要件、手続き等を定める一方、決議後、建替えをどのように進めるについては規定しておらず、事業遂行にあたって課題あり。

→ マンション建替円滑化法では、**組合設立、権利変換等の事業手続きについて措置**することにより、**建替えの円滑な実施に寄与**している。

■区分所有法とマンション建替円滑化法の関係性について



■マンション建替円滑化法整備前の課題と法整備による主な効果



マンション建替円滑化法により事業手続きが整備されたことにより、マンションの建替えを円滑に実施することが可能となった。

マンション建替円滑化法に基づく事業イメージ

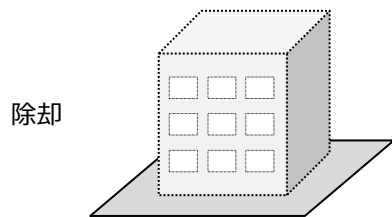
- 老朽化したマンションを再生する事業としては、**建替え又は敷地売却**という選択肢がある。
- 令和2年法改正により、**団地型マンションにおける事業の円滑化**を図る制度として、**敷地分割制度を創設**。

マンション建替事業

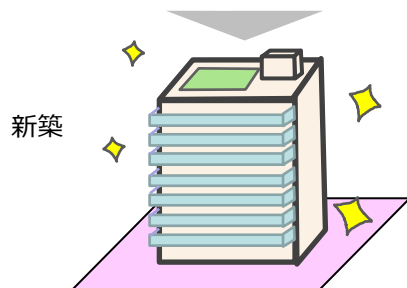
決議要件
5分の4

区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。

建替前マンション等（マンション及び敷地）



- ・原則として、建替前のマンション等の所有権は、建替組合に一旦移転した後に、建替後のマンション等の所有権へ権利を交換（＝権利変換）
- ・ただし、建替後のマンションの所有権取得を希望しない者は転出することも可能（＝転出者）



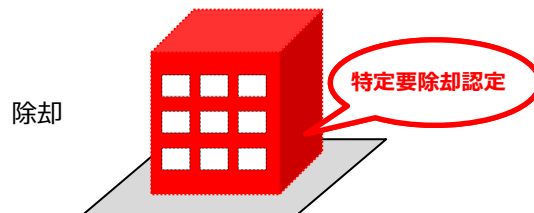
建替後マンション等

マンション敷地売却事業

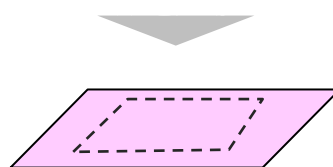
全員同意
↓
5分の4

マンションと敷地を一括で買受人（デベロッパー等）に売却。
マンションの除却や代替建築物の提供等は買受人が実施。建替えと異なり、建物除去後の土地利用について自由度が高い。

売却前マンション敷地



- ・原則として、売却前のマンション敷地の所有権は、敷地売却組合に一旦移転した後に、最終的には買受人に移転。
（建替前のマンションの所有者は、分配金を取得し、売却後の敷地を活用した建物等の所有者にはならない。）
- ・ただし、事業への参加を希望しない者は転出することも可能（＝転出者）



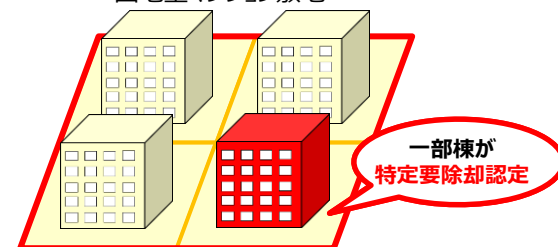
買受人が当該敷地において
新たに土地活用を実施

敷地分割事業

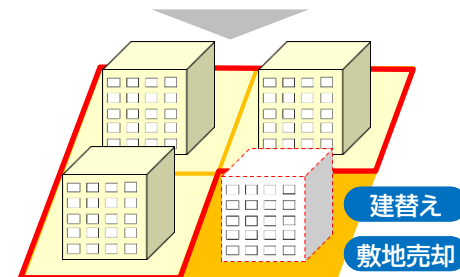
全員同意
↓
5分の4

団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
敷地分割後は、マンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。

団地型マンション敷地



- ・敷地分割事業は、建替前のマンションに係る専有部分及び建物共用部分に係る権利に変動は生じない。
- ・ただし、敷地分割により、土地の持分移転が生じる。



分割実施敷地等において
老朽化マンションの再生

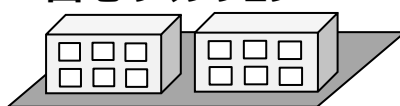
マンション建替えについて

現行制度のイメージ

単棟のマンション



団地のマンション



- ①耐震性の不足【法102条2項1号】
- ②火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】
- ③外壁等の剥落による危険【法102条2項3号】
- ④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【法102条2項4号】
- ⑤バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】

管理組合の管理者等

管理者（いない場合は区分所有者）
又は管理組合の理事



要除却認定の申請

特定行政庁

建築基準法第2条第35号

要除却認定

- ・区分所有者に対する除却の努力義務【法103条】
- ・除却に必要な指導・助言・指示・公表【法104条】
- ・容積率の緩和【法105条】
- ・URによる調査【法105条の2】

①建替え決議を行う場合



※要除却認定を受けない場合でも、
建替え決議は実施可能

区分所有法による決議

事業計画の認定

権利変換計画認可

建替事業の実施

権利変換の登記

建替事業

権利変換期日

建築工事の完了の公告日

＜従前の状態（施行マンション）＞

参加組員（資力・信用を有する
デベロッパー等）



事業に参画

E区分所有 E	F区分所有 F 担保権
C区分所有 C	D区分所有 D 借家権 借
A区分所有 A	B区分所有 B 配偶者 居住権 配

A～Fの共有

＜工事期間中＞

マンション建替組合
に一旦帰属

組合は施行マンションを
除却する権原を与えられる

A～F・Sの共有
（新たに取得）

＜建替え後の状態（施行再建マンション）＞

S区分所有 売却→事業 費に充当 S	S区分所有 売却→事業 費に充当 S
E区分所有 E	F区分所有 F 担保権
C区分所有 C	D区分所有 D 借家権 借
A区分所有 A	B区分所有 B 配偶者 居住権 配

A～F・Sの共有

組合は権利者に、補償金の支払い

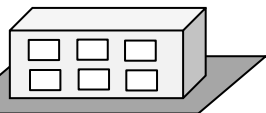
居住者は組合に、マンションを明渡し

区分所有権の取得、借家権・配偶者居住権の取得、担保権の移行は、権利変換計画に従い法律上保障。

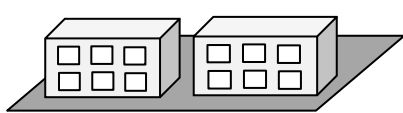
マンション敷地売却と敷地分割について

現行制度のイメージ

単棟のマンション



団地のマンション



- ①耐震性の不足 【法102条2項1号】
- ②火災に対する安全性の不足 【法102条2項2号】
- ③外壁等の剥落による危険 【法102条2項3号】

管理組合の管理者等

管理者（いない場合は区分所有者）
又は管理組合の理事

特定要除却認定の申請

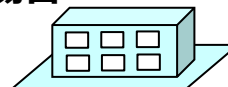
特定行政庁

建築基準法第2条第35号

特定要除却認定

- ・マンション敷地売却決議 【法108条・115条の4】
- ・マンション敷地分割決議
- ・区分所有者に対する除却の努力義務 【法103条】
- ・除却に必要な指導・助言・指示・公表 【法104条】
- ・容積率の緩和 【法105条】
- ・URによる調査 【法105条の2】

②マンション敷地売却決議を行う場合



買受計画の認定

決議

組合設立認可

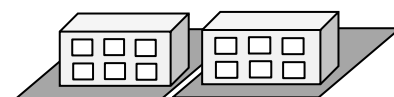
分配金取得計画認可

組合による権利取得

買受人に敷地売却

買受人によるマンション除却

③敷地分割決議を行う場合



決議

組合設立認可

権利変換計画認可

敷地分割の実施

権利変換の登記

マンション敷地売却による権利移転

組合がマンションと敷地の権利を取得

権利消滅期日

<従前の状態(施行マンション)>

E区分所有 E	F区分所有 F 担保権
C区分所有 C	D区分所有 D 借家権
A区分所有 A	B区分所有 B

A～Fの共有

マンション敷地売却組合 → 権利者

- ・区分所有者に対し分配金を支払い【法151条】
- ・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【法152条】
- ・借家人等に対し補償金を支払い【法153条】

組合は権利者に、分配金・補償金の支払い

居住者は組合に、マンション・敷地を明渡し

- ・占有者はマンション・敷地を明渡し【法155条】

占有者 → マンション敷地売却組合

<権利消滅期日後の状態>

マンション敷地売却
組合に帰属

担保権消滅

借家権消滅

マンション敷地売却
組合に帰属

マンションと敷地*の所有権

→組合に帰属【法149条1・2項】

マンションを目的とする担保権・借家権等

→消滅【法149条1項】

敷地を目的とする担保権等

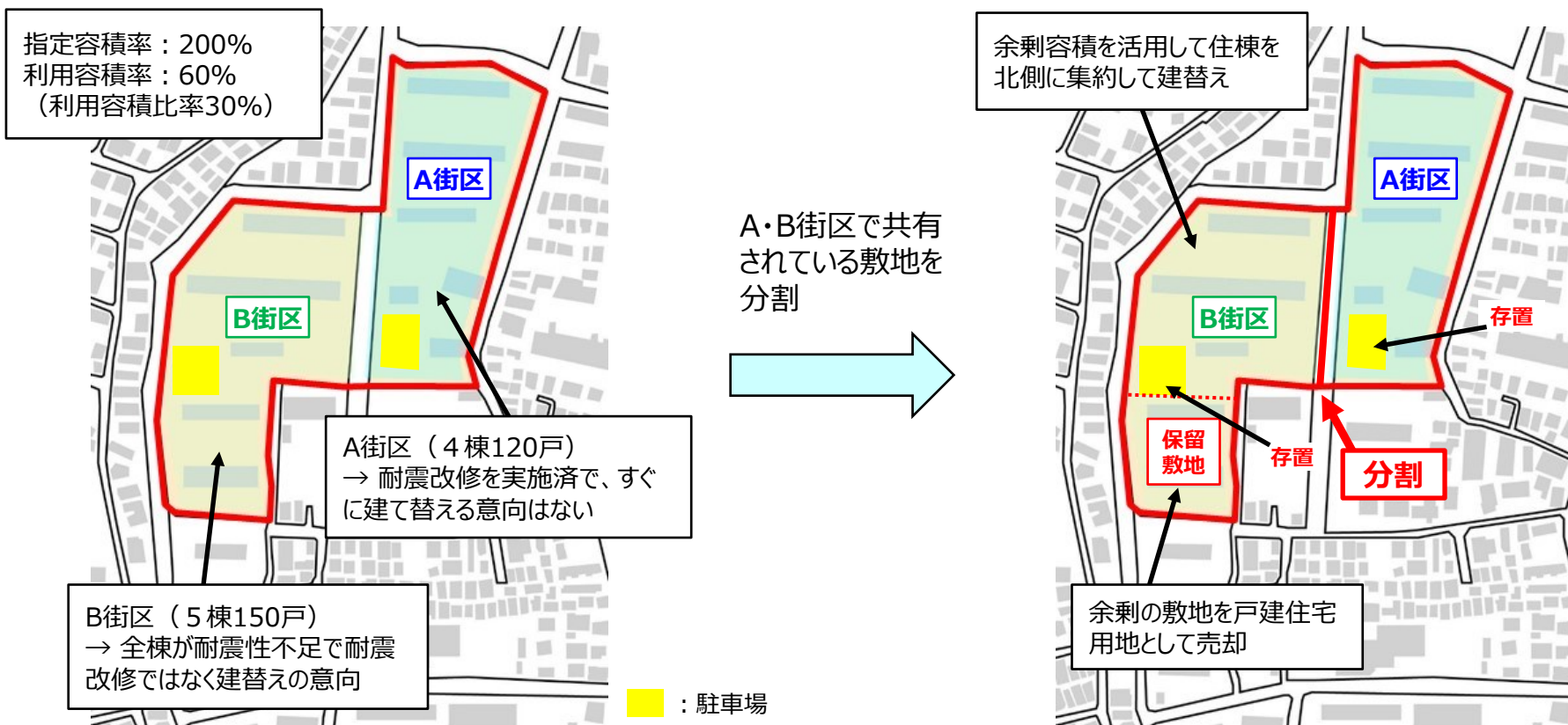
→消滅【法149条2項】

*敷地利用権が借地権の場合は、当該借地権が組合に帰属し、所有権(底地権)は存続。

【参考】敷地分割事業の活用イメージ

- 敷地を共有する9棟（270戸）の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。この場合は、団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。

- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。



A街区

B街区

A街区（4棟120戸）
→ 耐震改修を実施済で、すぐに建て替える意向はない

B街区（5棟150戸）
→ 全棟が耐震性不足で耐震
改修ではなく建替えの意向

: 駐車場

A・B街区で共有
されている敷地を
分割

余剰容積を活用して住棟を
北側に集約して建替え

存置

存置

分割

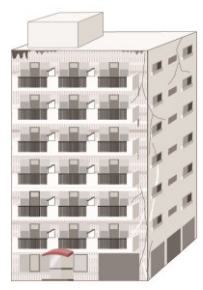
余剰の敷地を戸建住宅
用地として売却

マンション建替型総合設計の概要

- 「マンション建替型」総合設計は、耐震性不足等の老朽マンションの建替えを促進するため、要除却認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に、容積率の割増しを行うことができるもの。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、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じ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して追加。

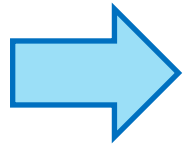
■ 制度のイメージ

「マンション建替型」総合設計の許可基準等を制定している特定行政庁数：55団体
許可の実績： 15件
(令和5年3月末時点)

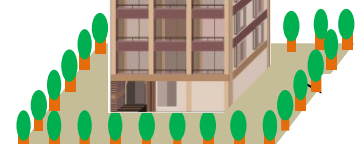


耐震性不足等マンション

要除却認定マンションの建替え
+ 特定行政庁の許可



容積率の緩和



「マンション建替型」総合設計

■ 敷地面積の最低限度（マンション建替法施行令第27条）

	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層住居 専用地域	第二種中高層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の 指定のない区域
マンション建替型 総合設計	1,000㎡				500㎡			1,000㎡	300㎡			500㎡		1,000㎡
(総合設計制度※)	(3,000㎡)				(2,000㎡)			(3,000㎡)	(1,000㎡)			(2,000㎡)		(2,000㎡)

※ 容積率の緩和に関する類似の制度である「総合設計制度」（建築基準法第59条の2）との比較

マンションストック長寿命化等モデル事業

マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

- 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]
 - 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討に対して支援
- 工事支援 [長寿命化等の工事実施段階]
 - 先導性の高い長寿命化等に向けた改修に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

- 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]
 - 管理水準の低いマンションが大規模修繕工事を実施するために地方公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対して支援
- 工事支援 [大規模修繕工事等の実施段階]
 - 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※ 補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識者委員会にて審査。

長寿命化改修について

- ・ 構造躯体の長寿命化
- ・ ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化
- ・ 省エネルギー性能の向上
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等の居住ニーズへの対応
- ・ 防災対策
- ・ 地域貢献機能の導入
- ・ 管理水準の適正化

など

建替えについて

- ・ 制約が多いマンションにおける建替え
- ・ 複合用途マンションの建替え
- ・ 団地型マンションの再生
- ・ 地域貢献機能の導入

など

補助事業者・補助率

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

○工事支援 [長寿命化の改修工事等の実施段階]

- 補助事業者
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検討会の目的

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

開催状況

2022年10月に第1回を開催し、これまで第11回まで開催。2023年8月10日にとりまとめ・公表。

委員等

(委員 ◎：座長)

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙実 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 神谷 宗宏 京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
- 【関岡 孝緒】
- 鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会事務局長
- 【広畑 義久 前 (一社)マンション管理業協会専務理事】
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理
- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事

- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 【曽根 邦友】
- 山崎 徳仁 (独)住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
- 【松村 収】

(関係行政機関)

- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産課
- 国土交通省不動産・建設経済局参事官付
- 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
- 国土交通省住宅局市街地建築課

(オブザーバー)

- 日本行政書士会連合会、全国市長会、国土技術政策総合研究所

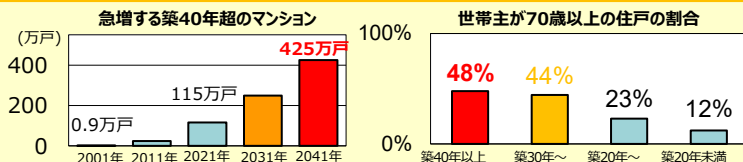
(事務局)

- 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

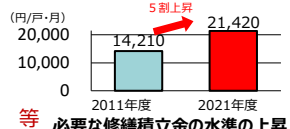
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

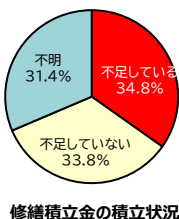
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
- ⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
- ⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
- ⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
- ⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
- ⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
- ⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
- ⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員の担い手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
- ⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
- ⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

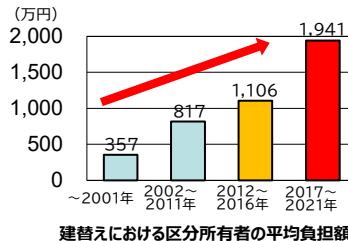
⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
- ⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
- ⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
- ⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
- ⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
- ⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
- ⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
- ⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
- ⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者(マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等)の関心を呼び起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。