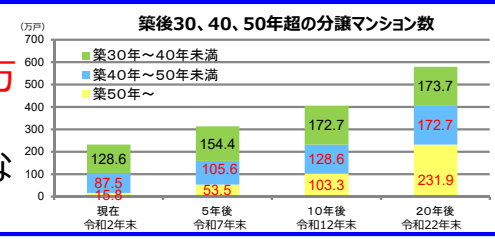


# マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

## 背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、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 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】  
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 【令和4年4月1日施行】  
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

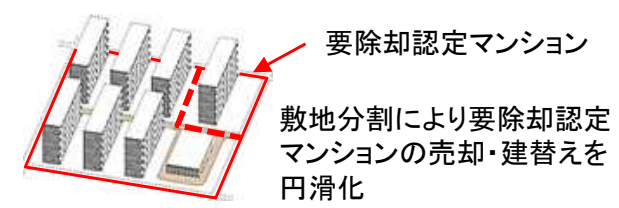
マンション建替円滑化法の改正

### 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 【令和3年12月20日施行】  
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
- 団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】  
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



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



# マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

## ◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

### 助言、指導及び勧告

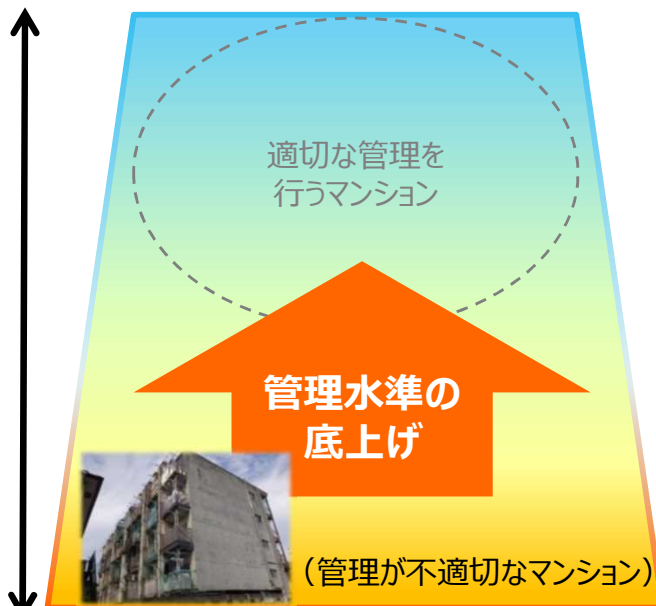
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
  - ・管理組合の実態がない
  - ・管理規約が存在しない
  - ・管理者等が定められていない
  - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
  - ・専門家の派遣
  - ・セミナーの開催
  - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

### マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
  - ・マンションの管理状況の実態把握方法
  - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

### 管理計画認定制度

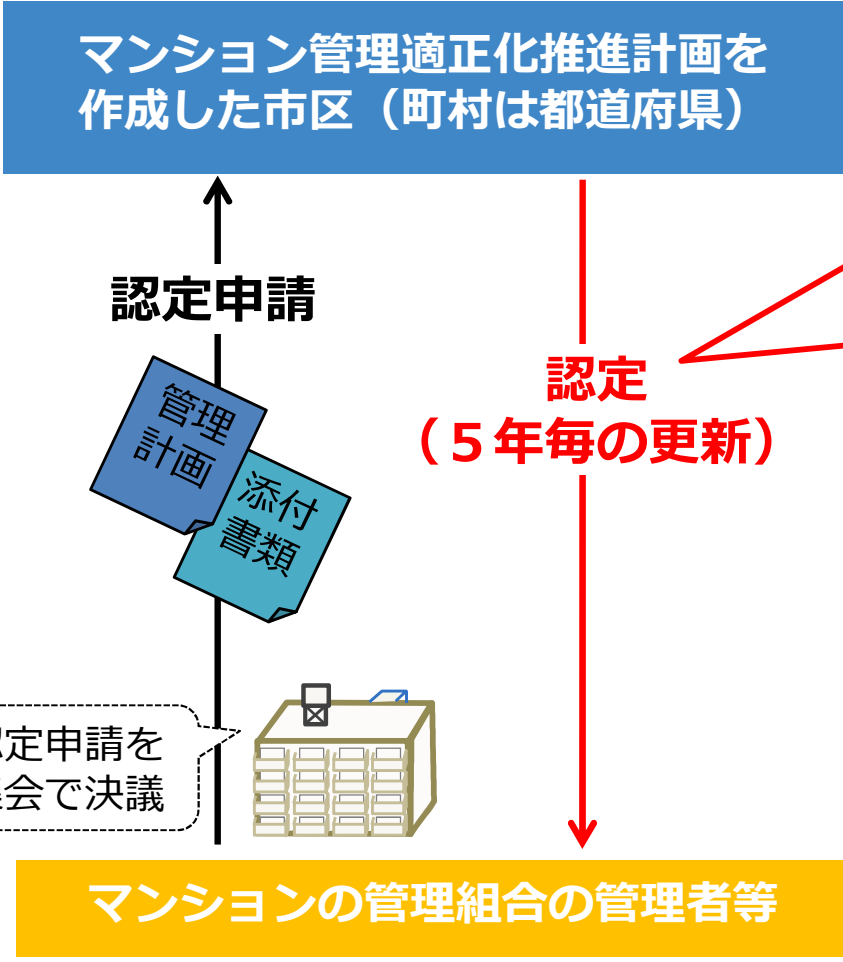
計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
  - ・修繕その他の管理の方法
  - ・資金計画
  - ・管理組合の運営状況 等

# マンションの管理計画認定制度の概要

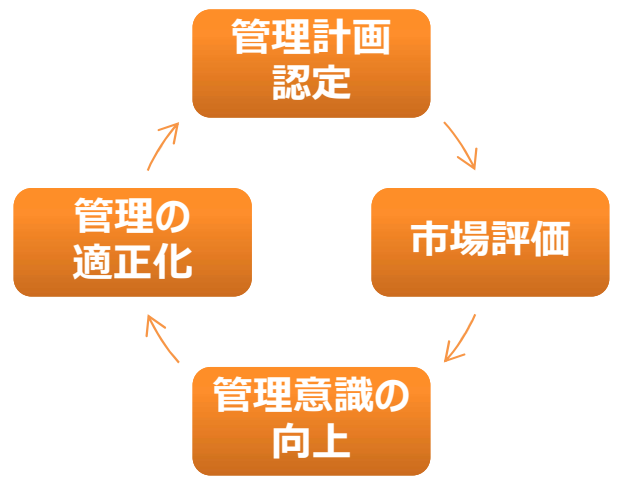
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ措置等を講じる。  
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ

## <管理計画認定の流れ（イメージ）>



- ### 【認定基準（主なもの）】
- (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期間以上あること 等
  - (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
    - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
  - (3) 管理組合の運営状況
    - ・総会を定期的開催していること 等
  - (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

## <管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待**される

## 概要

**前文** マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

### 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準をそれぞれ別紙1及び別紙2に記載。

### 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

### 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

### 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

## 助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安 (基本方針 別紙 1)	管理計画認定の基準 (基本方針 別紙 2、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)
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的に行われている</li> </ul>
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>長期修繕計画（標準様式準拠）</u>の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li> <li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
○その他	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・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</li> </ul>

# 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)の創設

○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制度**を創設。  
 (予備認定制度。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から制度開始)

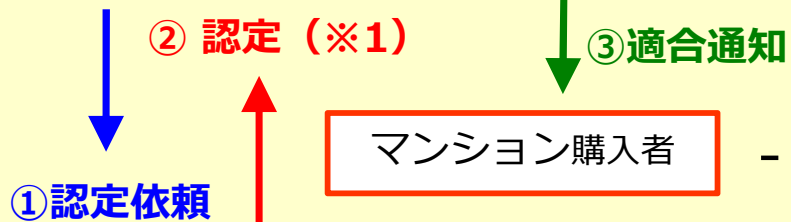
※推進計画作成の有無を問わず、全国で認定を可能とする仕組みとする(令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定)

○予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資の**フラット35の金利引き下げ措置**を講じる(当初5年間:年0.25%の引き下げ)

## <制度のイメージ図>

### 予備認定制度 (新築マンションが対象)

マンション分譲会社  
(管理会社と連名)



マンション管理センター

### 法律に基づく管理計画認定制度 (既存マンションが対象)

(※2)

管理組合

①事前確認依頼

②事前確認適合通知

マンション管理センター

③計画認定の申請・認定証発行

地方公共団体

※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約や長期修繕計画案等を審査。

※2 管理計画の認定を受けるにあたっては管理組合から別途の申請が必要。

# 【参考】適切なマンション管理への住宅金融支援機構による金利引下げ等

## 1. 【フラット35】維持保全型の創設による金利引下げ（令和4年4月）

【令和4年4月の適合証明交付分より】

### ■ 支援内容

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%

当初5年間▲0.25%による総返済額軽減効果：約38万円

【試算例】借入額3,000万円（融資率9割以下）、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済無、借入金利年1.30%の場合

### ■ 利用条件

次の①～⑥のいずれかに該当する住宅であること。

- ①管理計画認定マンション（既存）④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと）  
②予備認定マンション（新築）⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅  
③長期優良住宅 ⑥安心R住宅

※ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の新築住宅は金利引下げの対象外です。

### ● 管理計画認定マンションの概要

- マンション管理適正化法に基づき、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より、適切な管理計画を有するマンションとして認定を受けたマンション。

対象マンション	既存
制度の根拠	マンションの管理の適正化の推進に関する法律
対象地域	推進計画を作成している市区等
認定主体	推進計画を作成している市区等

### ● 予備認定マンションの概要

- 新築分譲段階で適切な管理計画案を有するマンションとして、（公財）マンション管理センターから認定を受けたマンション。

対象マンション	新築
制度の根拠	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（告示）
対象地域	全国（R7～推進計画作成エリアに限定を予定）
認定主体	（公財）マンション管理センター

## 2. マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

【令和4年10月の借入申込受付分より】

- 管理計画認定マンションについて、金利引下げを行います。

### ■ 支援内容

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%

## 3. マンションすまい・る債※における利率上乗せ制度の創設

【令和5年度募集分より】

- 管理計画認定マンションの管理組合の場合に、マンションすまい・る債※の利率を上乗せする制度を創設します。

※ 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。

# 【参考】適切なマンション管理への住宅金融支援機構による技術的支援

## 1. 「大規模修繕の手引き」を作成しました！

- マンション管理組合が、管理会社や施工会社等のパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための手引きを作成しました。

### 活用が想定されるケース

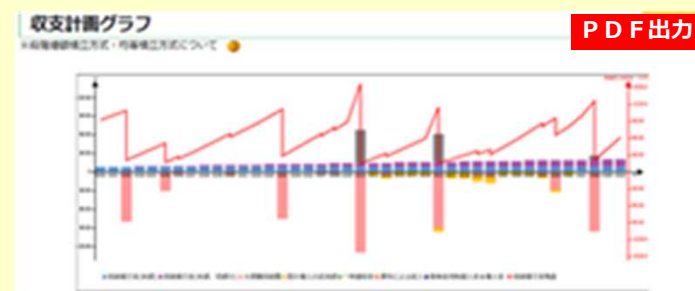
- ・ 大規模修繕工事の流れや概要を理事会で勉強
  - ・ 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料
  - ・ 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料
- 等



## 2. 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」※をバージョンアップしました！

建物規模、築年数等に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」等をシミュレーションするツールを充実しました。

<試算結果のイメージ図>



### (1)シミュレーション想定規模の拡張

- 小規模物件に加え、比較的大規模な物件にも対応【現行：100戸】→【改正後：300戸】

### (2)EXCEL出力への対応

- シミュレーション試算結果の出力について、表計算ソフトへ対応

※その他、国の長期修繕計画ガイドライン改訂に併せて工事周期設定を見直しています。





- 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 <small>【マンション建替円滑化法】</small>
<div style="background-color: #00a651; color: white; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"><b>対象の拡大</b></div> <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>	<p>適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small></p> <p>（4/5の合意）</p>

※ 建替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

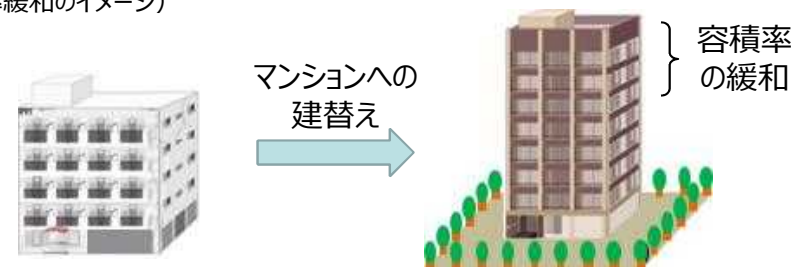
### 容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 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 <small>【マンション建替円滑化法】</small>
<div style="background-color: #00a651; color: white; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"><b>対象の拡大</b></div> <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>	<p>適用あり <small>【マンション建替円滑化法】</small></p>

（容積率緩和のイメージ）



# 追加される要除却認定の基準イメージ

## ■ 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】

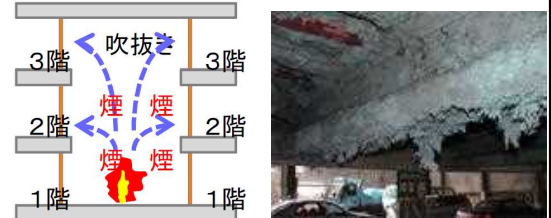
**外壁、外装材**その他これらに類する建物の部分が**剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれ**があるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション



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>
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

- 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

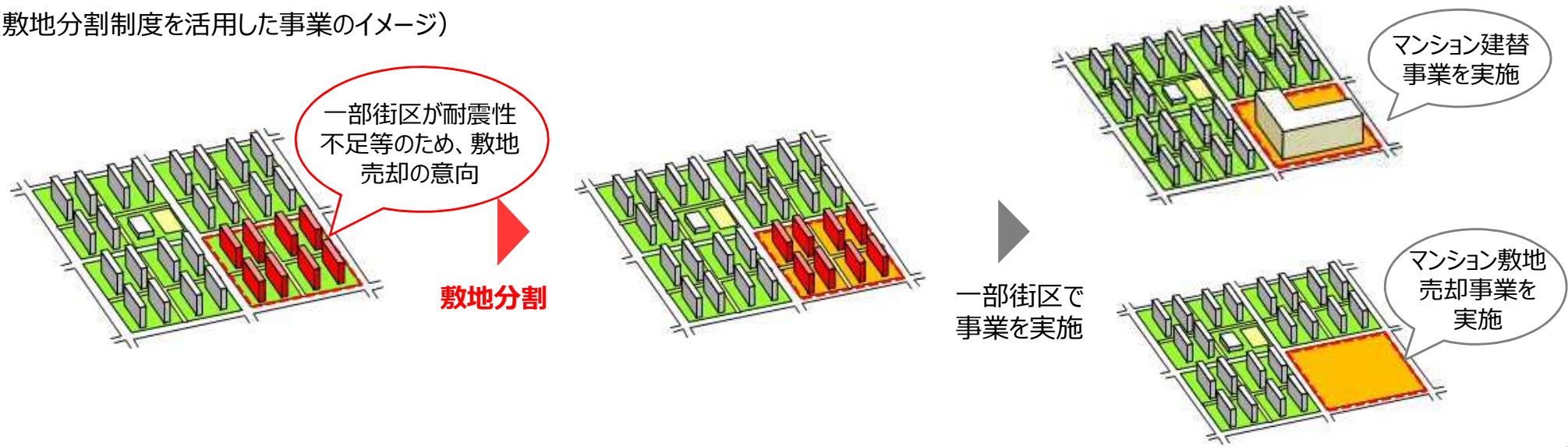
全員同意 【民法】



#### 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

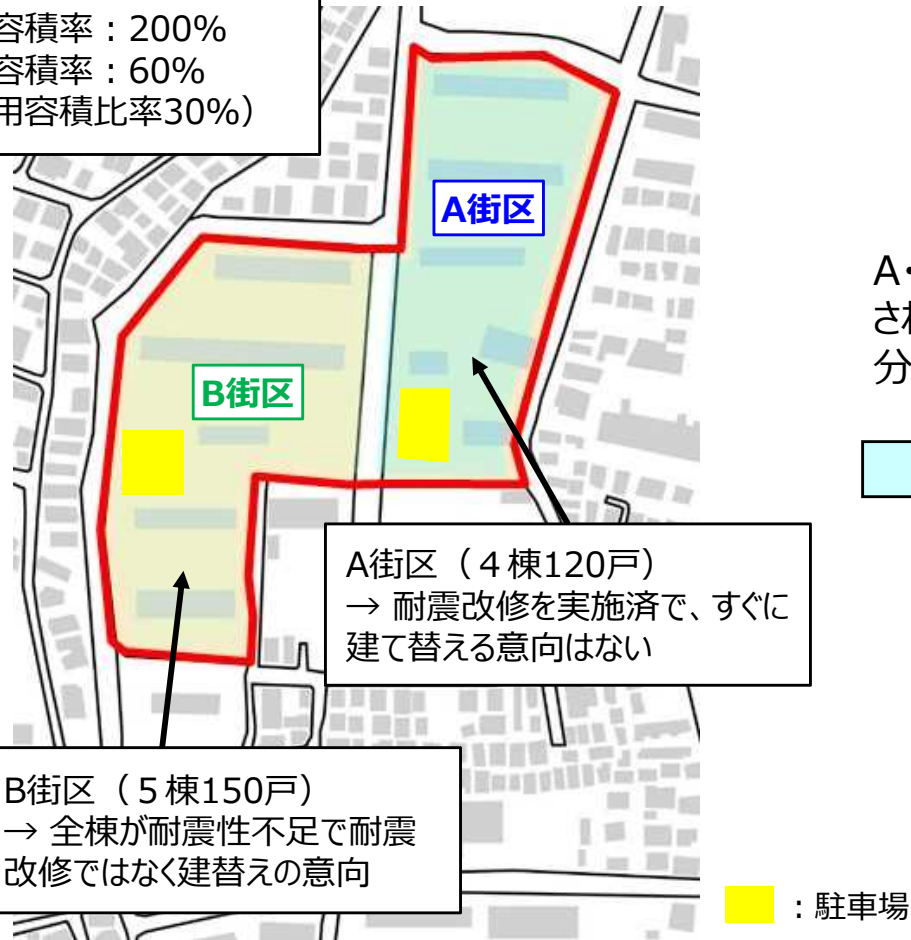
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



# 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。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- 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。

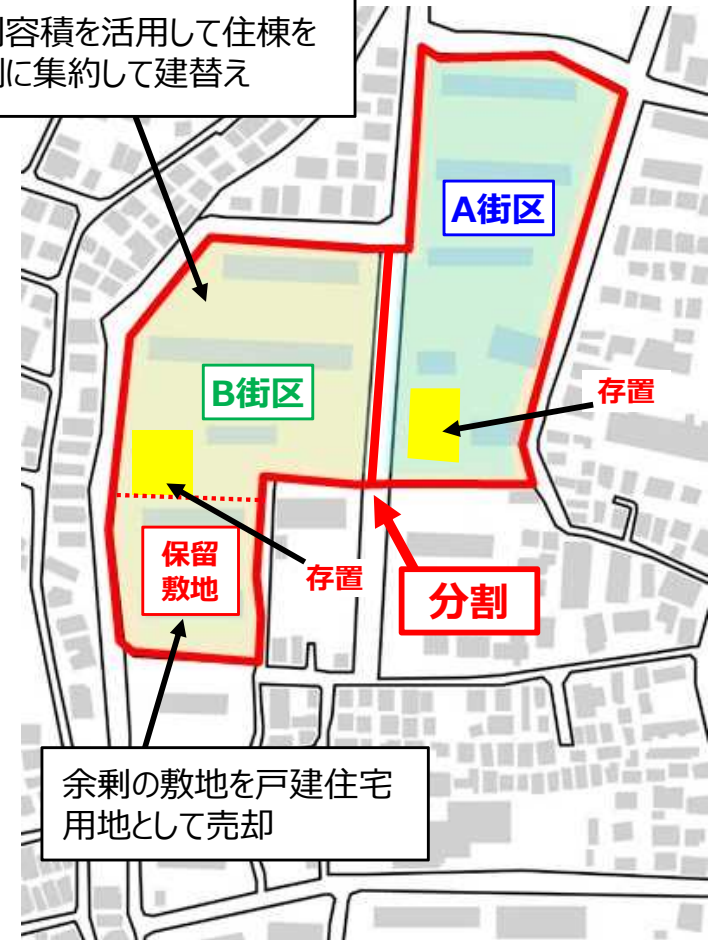
指定容積率：200%  
利用容積率：60%  
(利用容積比率30%)



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



# 要除却認定基準の概要

## 基本的な考え方

「**生命・身体への危険性がある**」又は「**住宅の基本的条件である生活インフラが不十分**」なマンションのうち、**簡易な修繕で改善することが困難**であり、**除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるもの**を対象とする。

分類		基準概要
生命・身体への危険性がある マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象	(参考) 耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上 <b>耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの</b> (Is値が0.6未満のもの)
	火災安全性不足	建築基準法の <b>防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの</b> (防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など)
	外壁等剥落危険性	<b>鉄筋に沿ったひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの</b> $\left[ (\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数} \geq 0.34 \text{ など} \right]$
住宅の基本的条件である生活インフラが不十分 容積率緩和特例の対象	配管設備腐食等	<b>スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの</b>
	バリアフリー不適合	建物出入口から <b>多数の者が利用する居室(集会室等)又は各住戸等に至る一の経路が、建築物移動等円滑化基準に準じた基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの</b> (階段・段を設けない(1階分の上下の移動に係る部分を除く)、廊下の幅が120cm以上 など)

# マンション再生手法の決議要件（法改正後）

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	—	全棟	一部棟
改修	対象棟の <b>3 / 4</b> 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合【区分所有法】又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合【耐震改修促進法】 <b>過半数</b>		
建替え	<b>4 / 5</b> 【区分所有法】	全体の <b>4 / 5</b> かつ各棟の <b>2 / 3</b> 【区分所有法】	対象棟の <b>4 / 5</b> かつ全体の <b>3 / 4</b> 【区分所有法】
マンション敷地売却	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 <b>4 / 5</b> 【マン建法】	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の <b>4 / 5</b> 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	<b>全員同意</b> 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の <b>4 / 5</b> 【マン建法】	—

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定【マン建法102条2項1～3号】