

# マンション管理適正化法・建替円滑化法の改正について

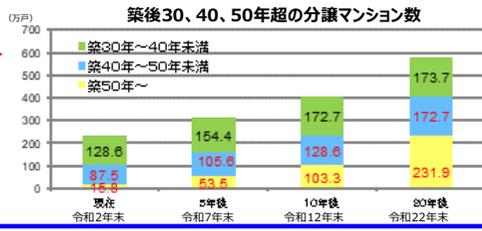
---

# 1. 法改正の概要・スケジュール

# 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

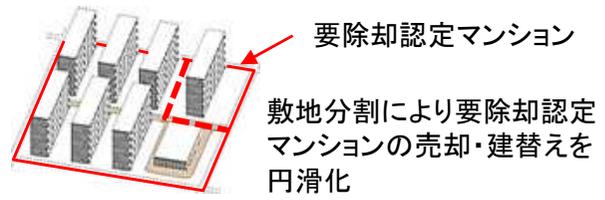
除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】

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



(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 【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

# 主な改正内容に係る法律、政省令、告示の公布状況について

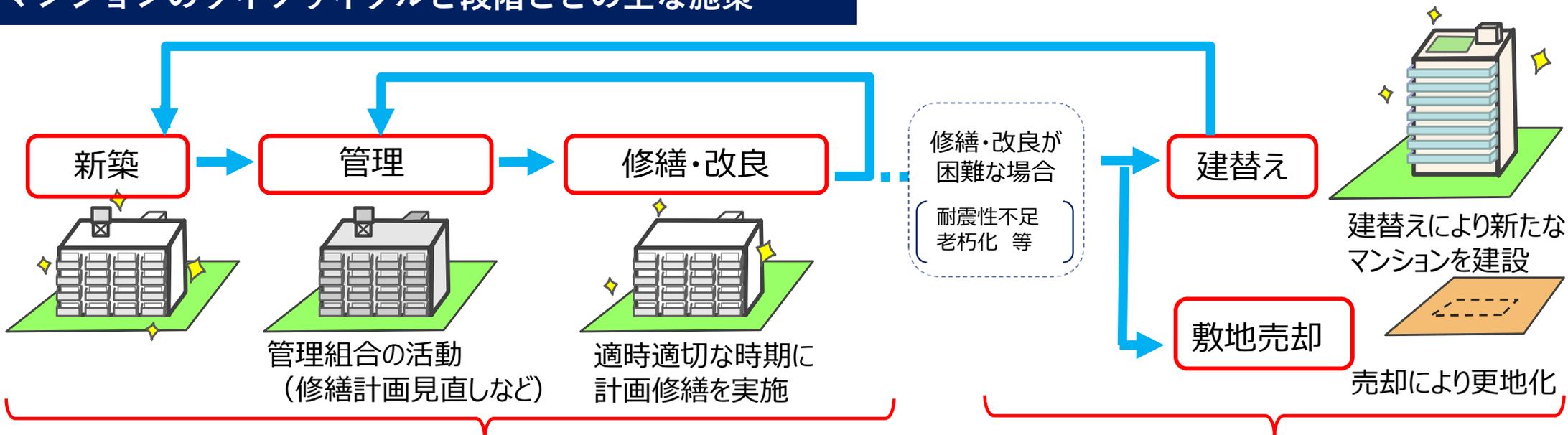
	マンション管理適正化法		マンション建替円滑化法	
改正内容 〈施行日〉	IT重説 〈R3.3.1〉	推進計画、管理計画認定、 助言・指導・勧告 〈R4.4.1〉	要除却認定（対象拡充） 〈R3.12.20〉	敷地分割 〈R4.4.1〉
法律	R2.6.24公布			
政令	R3.2.3公布 〔・IT重説を行う際の承諾に係る手続に関する規定 等〕	R3.9.27公布 〔・指定認定事務支援法人の指定の欠格事由に関する規定 等〕	-	R3.9.27公布 〔・敷地分割組合の特別議決事項に関する規定 等〕
省令	R3.2.3公布 〔・IT重説を行う際に使用する電磁的方法に関する規定 等〕	R3.11.1公布 〔・管理計画認定申請の手続等に関する規定 ・指定認定事務支援法人の指定の申請の手続等に関する規定 等〕	R3.12.15公布 〔・要除却認定申請の手続等に関する規定 ・敷地分割組合の設立・認可の手続等に関する規定 等〕	
告示	-	R3.9.28公布 〔・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（助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安及び管理計画認定の基準を含む）〕	R3.12.15公布 〔・マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針〕  R3.12.15公布 〔・要除却認定基準の追加〕	

マンション管理適正化法関係	公表等予定時期
<p>【改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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（平成20年6月策定）</li> <li>○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月策定）</li> <li>○改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（前回改訂：平成22年7月）</li> </ul>	<p>令和3年9月28日 公表済</p>
<p>【策定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン</li> <li>○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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン</li> </ul>	<p>令和3年11月30日 公表済</p>
マンション建替円滑化法関係	公表等予定時期
<p>【改訂】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンション敷地売却ガイドライン等 ・要除却認定基準の対象拡充等に伴い、関係箇所を改訂</li> </ul>	<p>令和3年3月25日 公表済</p>
<p>【策定】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○要除却認定実務マニュアル</li> <li>○団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン</li> </ul>	<p>令和3年12月15日 公表済</p>

# 法改正も踏まえた今後のマンション政策の方向性

- ・ **適正な管理・修繕の推進**を通じ、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

- ・ 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  
※ 新築段階の管理水準を確認する仕組みも導入予定
- ・ 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き上げ (R2年法改正事項)

- ・ 長期修繕計画ガイドライン
- ・ 修繕積立金ガイドラインの改訂  
⇒ **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

- ・ 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 (R2年法改正事項)

## 2. 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

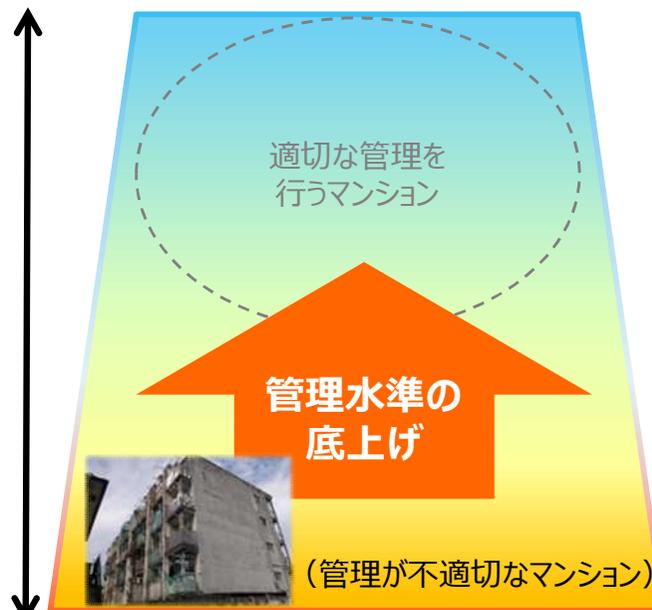
- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

※ 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

# マンション政策における地方公共団体の権限強化

- ・今後、築40年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある
- ・今般のマンション管理適正化法（マン管法）の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの1つ

## 【管理不全マンションへの対応事例】



■ 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸

2010年 建築基準法に基づく勧告

2013年 所有者に改善指導書送付

2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定

2019年 所有者に対して解体命令

2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

## 地方公共団体の権限強化

- ① 管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に
- ② マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に
  - \* 計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。
- ③ 個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）。
  - \* 認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。

# 基本方針・推進計画・管理適正化指針の関係

- 国は基本方針を策定し、マンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項を定める。
  - 市区等は基本方針に基づきマンション管理適正化推進計画（推進計画）を定めることができる。
  - 推進計画では市区等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）を定める。
- ※当該指針において市区等は、国の指針に加えて市区等の地域性を踏まえた**独自の指針を定めることも可能。**

【作成主体：国】

【法第3条】

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（基本方針）

マンション管理適正化指針

【作成主体：市区等】

【法第3条の2】

マンション管理適正化推進計画（推進計画）

都道府県等  
マンション管理適正化指針

市区等独自の  
管理適正化指針あり

市区等独自の  
管理適正化指針なし

国の管理適正化指針に加えて市区等の地域性を踏まえた観点や水準を記載。

国の適正化指針と同様の内容を市区等の管理適正化指針とする。

＜管理計画認定制度、助言・指導・勧告と基準となる指針等との関係＞

推進計画を作成する市区等

推進計画の作成に至らない市区等

管理計画認定制度

認定基準（法第5条の4）

省令

+

マンション管理適正化指針

+

都道府県等  
マンション管理適正化指針

※市区等独自の指針を定めた場合は、管理計画認定にあたり当該上乗せ基準についても審査が必要。

※制度適用  
なし

助言・指導・勧告

マンション管理適正化指針

+

都道府県等  
マンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針

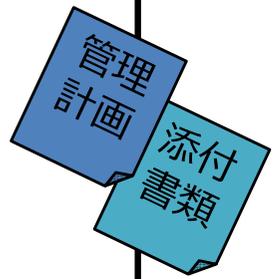
# マンションの管理計画認定制度の概要

- 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

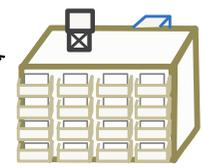
## <管理計画認定の流れ（イメージ）>

マンション管理適正化推進計画を作成した市区（町村は都道府県）

認定申請



認定申請を  
集会で決議

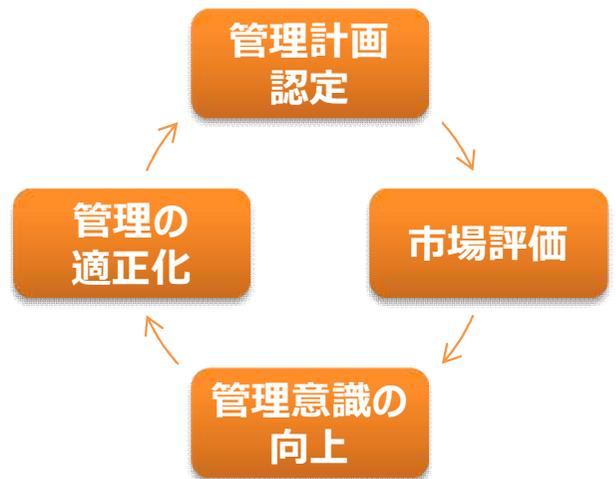


マンションの管理組合の管理者等

認定  
(5年毎の更新)

- 【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
    - ・総会を定期的を開催していること 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

# 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(概要)

## 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・指導及び勧告を行う判断基準の目安と管理計画認定の基準

助言・指導及び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）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</u></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>・<u>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</u></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>・<u>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</u></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> <p>※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと紐づけている内容</p>
○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>

# 長期修繕計画ガイドライン等の改訂（概要）

## ■ガイドラインの概要

- ・長期修繕計画の作成または見直しにあたっての指針を示すもの（主に管理組合向け）
- ・**長期修繕計画に必要な要素（※1）を示したうえで、修繕工事項目（※2）等について様式を設けることで、適切な大規模修繕工事が行われる長期修繕計画の策定を促すもの。**

※1 ①建物・設備の概要、②調査診断の概要、③長期修繕計画の内容（計画期間、修繕項目・周期・工事費、収支計画等） ④修繕積立金の額など  
 ※2 修繕工事項目として、屋根防水、床防水、外壁塗装等、給排水設備、立体駐車場設備など19項目を列挙

## ■主な見直しの内容

- ①望ましい長期修繕の計画期間として、**現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。**
- ②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。  
 ※ 現行のガイドラインの参考例：外壁の塗装塗替え：12年 → 12～15年、空調・換気設備の取換：15年 → 13～17年など
- ③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うにあたっての有効性などを追記。
  - ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
  - ・エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

## 長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

（現行）

計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準となっています。

## 修繕周期の記載の例

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 （参考）	修繕周期 （参考）	想定している修繕方法等 （参考）
<b>I 仮設</b>				
<b>1 仮設工事</b>				
①共通仮設	修繕周期の参考例 12～15年（現行：12年）	仮設	12～15年	仮設事務所、資材置き場等
②直接仮設		仮設	12～15年	枠組足場、養生シート等
<b>II 建物</b>				
<b>4 外壁塗装等</b>				
①躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	12～15年	ひび割れ・欠損・爆裂補修

## ■ ガイドラインの概要

- ・修繕積立金額の目安を㎡単価で示すとともに、積立方法（均等積立方式と段階増額積立方式）について解説することで、適切な修繕積立金額の設定や理解を促すもの（主に新築マンションの購入予定者向け）
- ・事例に基づいて修繕積立金の額の目安を示すとともに、修繕積立金の積立方法について解説を行っているもの。

## ■ 主な見直しの内容

- ①適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、**目安とする修繕積立金の㎡単価を更新。**
- ②ガイドラインのターゲットとして、既存マンションも対象に追加し、**修繕積立金額の目安に係る計算式を見直し。**  
※計算式の変更点：既存マンションにおける長期修繕計画の見直し等に用いられることを想定し、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更

## 専有面積当たりの修繕積立金額の目安

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

## 修繕積立金額の目安との比較方法

（現行）

$$\text{購入予定のマンションの修繕積立金額の目安 (円/月) [Y]} = \text{専有床面積当たりの修繕積立金額の目安 (円/㎡・月) [A]} \times \text{購入予定のマンションの専有床面積 (㎡) [X]}$$

※現行のガイドラインで示す修繕積立金額の目安[A]に、購入予定のマンションの専有床面積[X]を乗じて得られた額[Y]を、分譲事業者から提示された修繕積立金額と比較して水準の適切さを判断

（改訂後）

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月) [Z]} = \frac{\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円) [A]} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円) [B]}}{\text{マンションの総専有床面積 (㎡) [X]} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月) [Y]}}$$

※長期修繕計画書に記載されている修繕積立金の残高[A]に計画期間全体で集める修繕積立金の総額[B]を加算して、月額の㎡単価で除して得られた金額[Z]を、左記の改訂版ガイドラインで示す修繕積立金額の目安と比較して水準の適切さを判断

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準となっています。

## ■ マニュアルの概要

・主として大規模修繕や改修の検討を行うマンションの管理組合向けに、改修工事（※）の進め方とともに、工事種別ごとの工事内容や工法等を解説するもの

（※）外壁仕上げ工事、屋根防水工事、給排水設備工事、エレベーター設備改修工事など

## ■ 主な見直しの内容

### ① 専門家等の関わり方

管理組合による適切な工事発注の観点から、現行版に記載している「責任施工方式」と「設計・監理方式」に加えて、管理組合を中立的な立場からサポートするCMR（コンストラクションマネージャー）と呼ばれる専門家を導入した「CM方式」などについて追記。

### ② 施工会社の選定方法

施工会社を選定する方法には、複数の候補会社からの提案等に基づき選定する方式と、特定の1社からの提案を精査し選定する方式があり、これらの方式の特徴などについて新たに記載。

## 専門家等の関わり方

方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等の関わり方	
			設計	施工
責任施工方式（※）	建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。	建築士を有する施工会社等	○	○
設計・監理方式（※）	建築士を有する設計事務所・施工会社・管理会社等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的・技術的・実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式。	建築士を有する設計事務所等	○	（工事監理）
CM方式 （Construction management）	CMRと呼ばれる専門家が、技術的な中立性を保ちつつ管理組合の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計内容の検討や工事発注方式の検討、工事監理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメントを業務委託する方式。	設計会社・施工会社以外の第三者（コンストラクションマネージャー）	（アドバイス）	（工事監理）
ECI方式 （Early Contractor Involvement）	設計段階から施工会社に設計の協力を依頼し、施工会社の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該施工会社と工事請負契約をする方式。	高層マンション工事等の高度な技術力を有する施工会社	（アドバイス）	○

（※）すでに現行版マニュアルに記載している方式

# 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの改訂(概要)

## 専門家等の関わり方

選定方法について新たにマニュアルに記載しました。

### <複数の候補会社から選定する方式>

見積合わせ方式	○条件提示型：見積の提出を求める際に、管理組合からあらかじめ一定の具体的な条件を提示する
	○提案型：施工会社からの提案にある程度の自由度を持たせる（※）
競争入札方式	○価格競争型：価格のみで発注先を決める
	○総合評価型：価格と価格以外のいくつかの要素（工事实績、技術資格者数、会社概要等）で発注先を決める（※）

#### ※プロポーザル方式（総合評価型）

管理組合が必要と考える条件のみ提示して各施工会社に価格以外も含めた企画提案を求め評価し、施工会社を選定する「見積合わせ方式（提案型）」や「競争入札方式（総合評価型）」をプロポーザル方式と呼ぶことがあります。

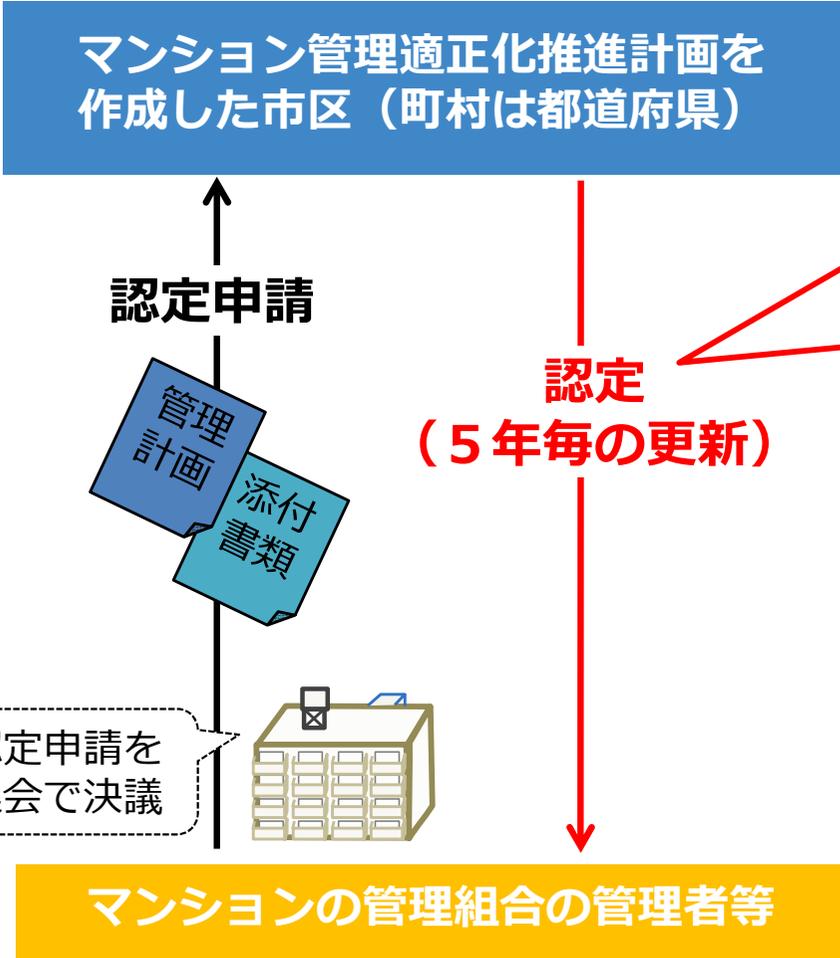
### <特定した1社の候補会社から選定する方式>

特命随意契約方式	推薦を受けるなどした特定の1社から見積の提出を求め、内容を精査し発注先を決める
----------	---

# マンションの管理計画認定制度の概要

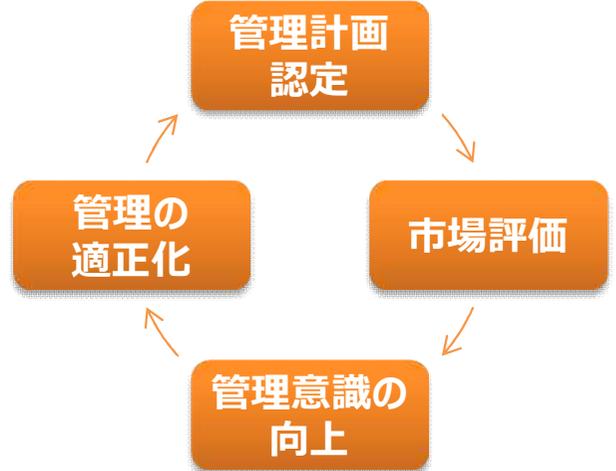
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能
  - 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ措置を講じる。
- ※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ

## <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
    - ・総会を定期的を開催していること 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

- ・令和2年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より、マンションの管理計画認定制度が創設され、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長が、認定に係る事務を行うことになる（令和4年4月1日から施行）。
- ・当該認定等に係る事務の円滑化を図るため、認定基準の確認方法を記載した「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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を作成したところ（令和3年11月）。

## <ガイドラインの概要>

### 認定制度に関する事項

- ・マンションの類型ごとの申請主体（複合用途型や団地型など）
- ・管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する場合や、他の団体の管理の評価サービスを利用する場合の手続き
- ・指定認定事務支援法人に委託する場合の留意点 等

### 主な認定基準

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・管理規約に修繕等の履歴情報の保管などの規定が定められている
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・長期修繕計画の修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
- ・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

※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より抜粋

### 認定基準に関する事項

- ・認定基準を確認するために必要な書類
  - 例①：「管理者等が定められていること」は「管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し」をもって確認すること
  - 例②：「管理費と修繕積立金の区分経理」は「集会で決議された貸借対照表と収支計算書」をもって確認すること
  - 例③：「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」は「長期修繕計画の写し」をもって確認すること 等
- ・審査における留意点
  - 例：建替えが予定されているマンションについては、長期修繕計画等でその時期を確認すること（この場合、30年以下の長期修繕計画でも認定を可能とする） 等

### その他

- ・新築マンションを対象とした予備認定制度の概要、各種様式 等

# 助言・指導及び勧告に関するガイドラインの概要

- ・令和2年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より、都道府県等は、管理組合の管理者等に対し、その運営や経理に関して必要な助言・指導を行うことが可能となり、さらに管理等が著しく不適切である場合は勧告を行うことが可能となった（同法第5条の2。令和4年4月1日から施行）
- ・この都道府県等の指導・助言及び勧告を効果的に行う観点から、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等を内容とする「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2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を定めたところ（令和3年11月）

## 準備行為

- ・マンション管理適正化推進計画の策定（任意）
- ・アンケートや条例に基づく届出制度による実態の把握
- ・台帳の整備やチェックシートの作成



## 助言等の実施

- ・求める措置の具体的内容（※）と実施期限を定めること
- ・求める措置を講じた場合、都道府県等に報告すること
- ・助言・指導については口頭も許容されるが、勧告については書面を用いて行うことが望ましいこと（参考書式も掲載）

### 【※管理者等に求める措置の具体例】

- ・管理者の選任、年1回の集会開催
- ・マンション標準管理規約の内容に準拠した管理規約の設定
- ・管理費及び修繕積立金の区分経理
- ・国交省の長期修繕計画作成ガイドラインを参照しながら長期修繕計画を作成又は見直すこと



## フォローアップ

- ・継続的に経過観察を行い、実態を把握すること
- ・勧告に係る措置を講じない場合は、専門家派遣などの積極的な働きかけを行うこと

## 【勧告を行う場合の参考様式】

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号  
 〇〇 〇〇 殿

〇年〇月〇日  
 〇〇第〇〇号  
 都道府県知事等名 印  
 (担当 〇〇部〇〇課)

### 勧告書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第5条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、下記マンションの管理者等に対して必要な対策を講じるように指導してきたところであるが、現在に至っても改善がなされておらず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針(及び〇〇市マンション管理適正化指針※)に照らして著しく不適切であると認められることから、下記のとおり必要な措置を講ずるよう、同条第2項の規定に基づき勧告する。

※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。

### 記

1. 対象となるマンション  
 所在地：〇〇市××町×丁目×番地×号  
 管理者等の住所及び氏名：〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇〇〇
2. 勧告に係る措置の内容  
 (何をどのようにするのか、具体的に記載)
3. 勧告に至った事由  
 (当該マンションの管理状況がどのようなもので、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのように著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載)
4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇  
 連絡先：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
5. 措置の期限 〇年〇月〇日

## 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- ・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
- ・管理規約が存在しない
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・修繕積立金が積みたてられていない

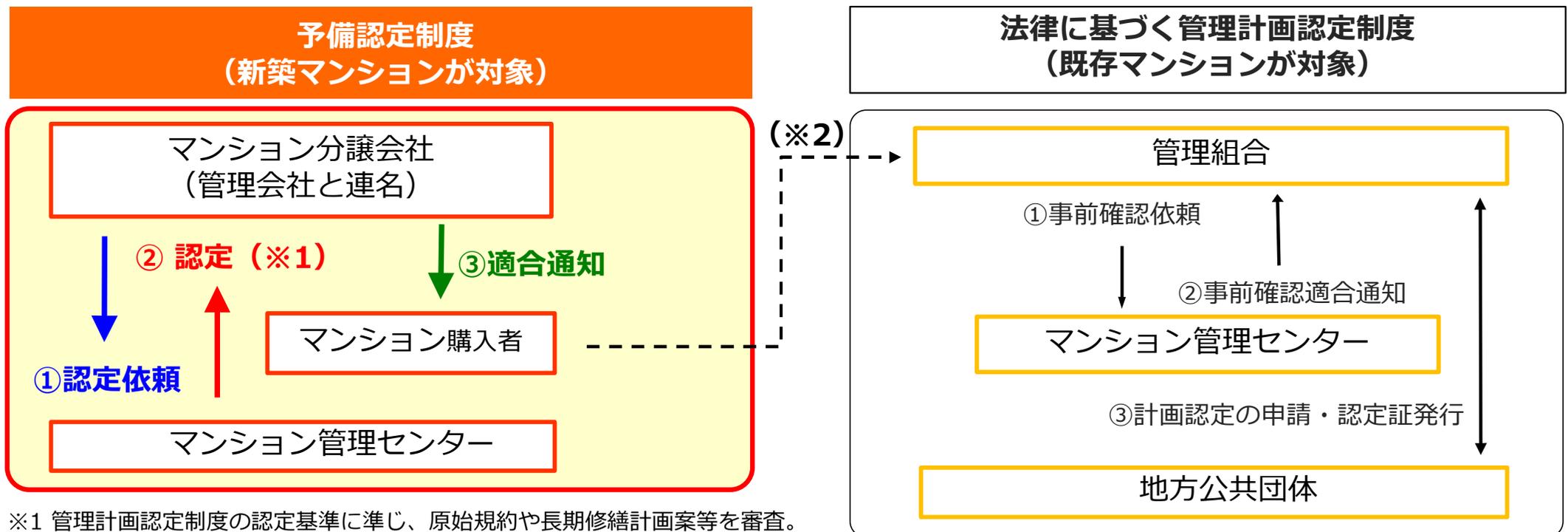
# 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)の創設

○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>



※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。

## 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。

# 【参考】マンション管理センターによる長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

マンション管理組合が、現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安(セカンドオピニオン)として利用できるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービス

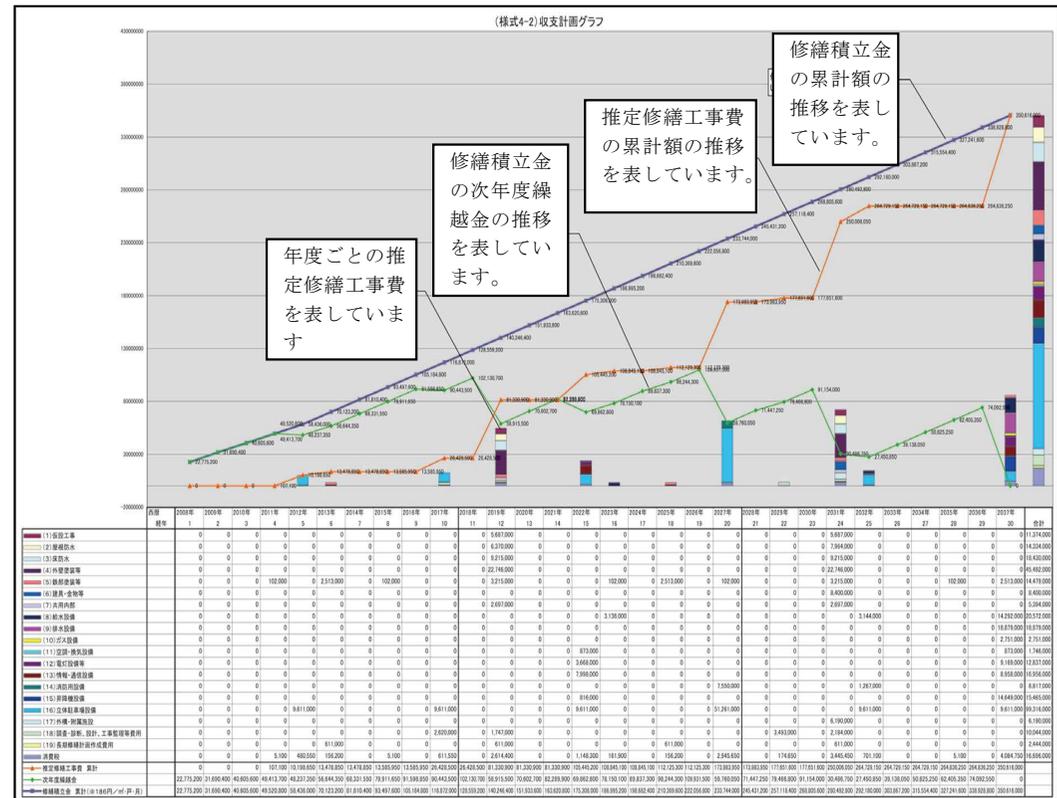
## ■ 利用方法

- ・建物・設備の概要(形態、仕様、修繕履歴、数量等)、会計の状況等を入力データ記入票に記入し、センターに提出
- ・センターから2週間程度で成果物(印刷物)が届きます。

## ■ 留意事項等

- ・国土交通省が策定した「長期修繕計画標準様式」、長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容
- ・標準モデルとして、6階建、30戸、平均専有面積75㎡のファミリータイプのマンションを設定しており、超高層、リゾートマンション等は対象外
- ・調査・診断を行わないため、建物・設備の個別性は考慮していない
- ・有料

## 成果物のイメージ(抜粋)



### 3. 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><b>対象の拡大</b></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

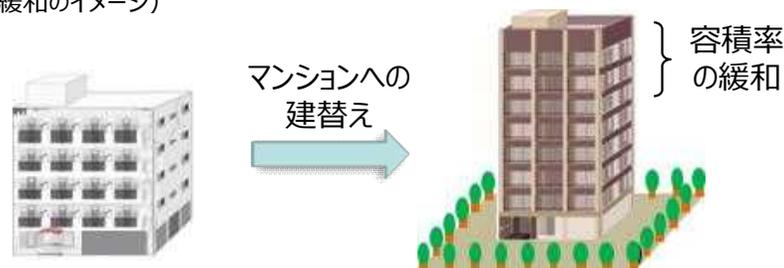
### 容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 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><b>対象の拡大</b></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】

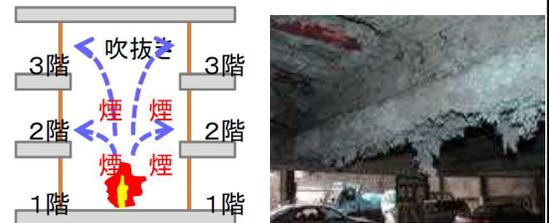
**外壁、外装材**その他これらに類する建物の部分が**剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれ**があるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション



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

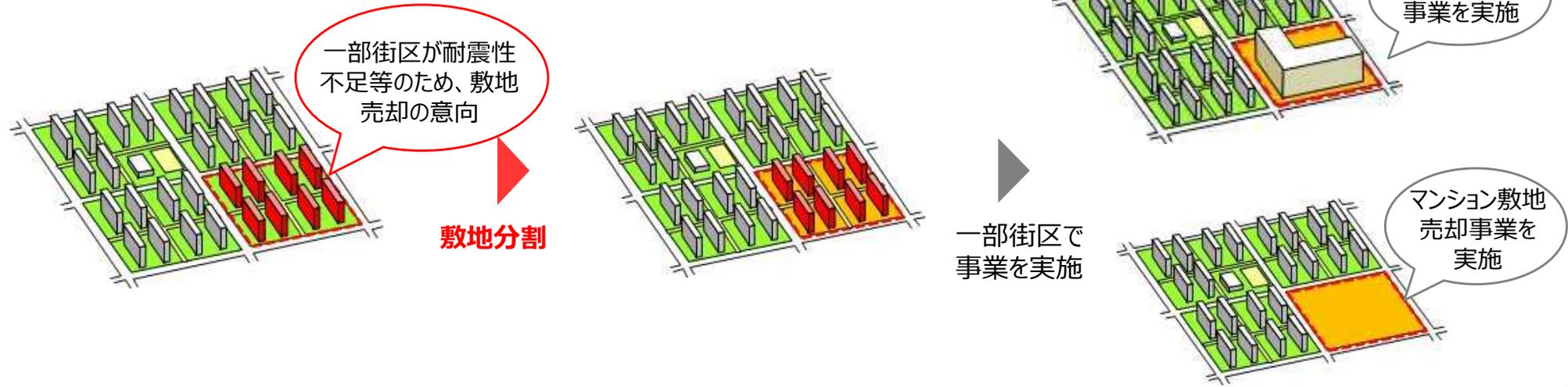
全員同意 【民法】



#### 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)



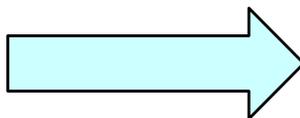
# 敷地分割事業の活用イメージ

- 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)

- ・令和2年6月のマンション建替円滑化法改正により、除却の必要性に係る認定（要除却認定）の対象が拡充され、これまで耐震性が不足するマンションのみに適用されていた「マンションの敷地売却制度」及び「容積率緩和特例制度」の対象に外壁等の剥落の危険性があるマンション等が加えられた（令和3年12月20日施行）。
- ・要除却認定の実務を円滑化させるため、要除却認定の基準とマンションの調査・判定方法、要除却認定の申請手続き、特定行政庁による審査手順等を具体的に示した「要除却認定実務マニュアル」を策定（令和3年12月）。

**基準の概要と調査・判定方法**

- ・追加された4類型（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）の基準と調査・判定方法について記載
- ・図や写真等を用いながら建築士等による調査・判定のポイント等について分かりやすく解説

**要除却認定の申請手続き**

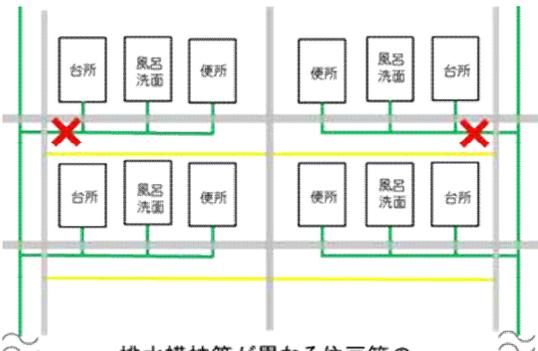
- ・管理者等が認定申請するにあたって必要な手続き（専門家の選定、総会決議等）について解説
- ・要除却認定の基準に適合していないこと又は該当することを証する書類の参考様式を掲載

**要除却認定の審査手順**

- ・特定行政庁による審査手順、留意事項について解説



バルコニーにおける鉄筋に沿ったひび割れの例（外壁等剥落危険性）



排水横枝管が異なる住戸等のそれぞれの箇所でも漏水  
2箇所以上の漏水と判断される例（配管設備腐食等）

外壁等剥落危険性に係る調査報告書

調査年月日 年 月 日

①マンション名称				
②該当する調査部位				
③調査箇所の設定	調査部位の区分・調査箇所の設定図など			
④劣化事象	【調査箇所別の結果】			
	調査箇所 No.	劣化グ レード	観察された劣化事象	備考
	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	⋮			
	⋮			
	n			
	【劣化事象の目視観察の結果】			
	劣化グレード	観察された箇所数		
	A	箇所		
	B	箇所		
	合計	箇所		
	観察された劣化事象（グレードA、グレードB）の写真など			
⑤判定結果	【判定式】		【判定値】	
	【判定式により算出した値】		≧	
⑥備考				

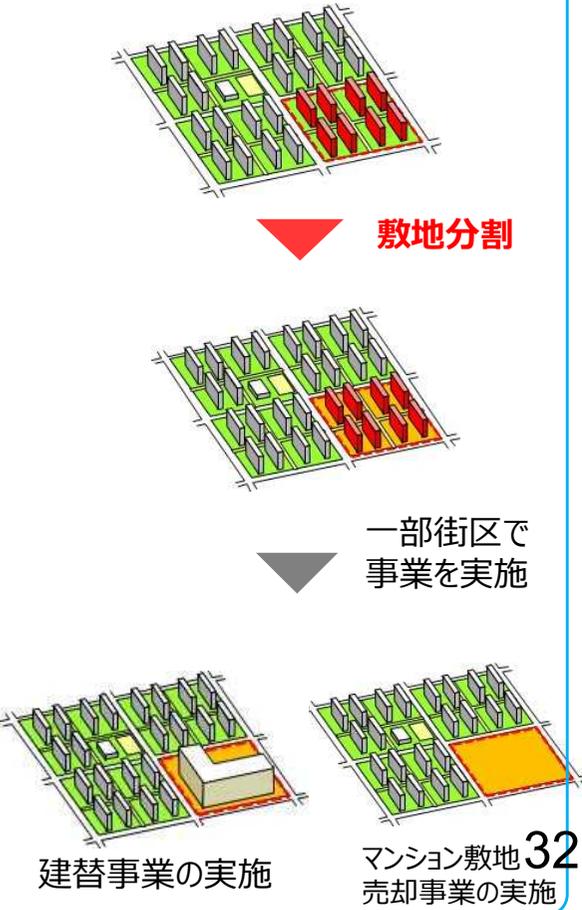
- ・令和2年6月のマンション建替円滑化法改正により、団地における「敷地分割制度」が創設され、特定要除却認定※を受けたマンションを含む団地の場合には、これまで全員同意が必要であった敷地の分割について、団地建物所有者の5分の4の合意により実施することが可能となった（令和4年4月1日施行）。  
※マンション建替円滑化法第102条第2項第1号～第3号に係る認定
- ・敷地分割事業の円滑な実施を推進するため、敷地分割事業の手順や留意点等を示した「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定（令和3年12月）。

○敷地分割の準備・検討から計画・実施に至るまでの基本的なプロセス及び各段階における留意点等を解説。

<敷地分割に係る基本的なプロセス>

<敷地分割制度を活用した事業のイメージ>

団地全体の再生に係る検討局面 (団地の再生に敷地分割が必要かどうかの検討)		敷地分割の実施に向けた検討局面 (敷地分割に必要な手続きに係る事項を検討)	
準備段階	検討段階	計画段階	敷地分割段階
(1)勉強会の発足 (2)情報の収集 ・団地再生方法の情報収集 ・専門家等への相談 (3)基礎的検討 ・団地再生の基本的イメージをつかむための検討 (4)管理組合における再生着手の合意形成	(1)管理組合における検討組織の設置 (2)専門家(コンサルタント等)の選定 (3)マンションの現状把握 ・建物老朽度の判定、改善要求水準の設定 (4)敷地分割の必要性の判断 (5)敷地分割の方針の決議 ・敷地分割に向けて本格的な検討を行う旨の決議	(1)管理組合における計画組織の設置 (2)デベロッパー等の選定 (3)要除却認定申請の決議 (4)除却の必要瀕に係る認定 ・特定要除却認定を受けるための調査等 (5)敷地分割決議 ・敷地分割の実施に向けた法定手続きの実施	(1)敷地分割組合の設立認可(認可申請、認可基準) (2)敷地権地変換計画の決定・認可(認可申請、認可基準) (3)敷地権利変換計画に基づく清算 (4)敷地分割、組合の解散 ・敷地権利変換後の土地及び権利についての登記 ・敷地分割組合の解散 (5)旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立



# 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> <small>【区分所有法】</small>	全体の <b>4 / 5</b> かつ各棟の <b>2 / 3</b> <small>【区分所有法】</small>	対象棟の <b>4 / 5</b> かつ全体の <b>3 / 4</b> <small>【区分所有法】</small>
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】