

# マンション関係法等の改正について

---

長崎県土木部住宅課

令和2年6月24日改正（施行：令和2年6月～令和4年4月）

- ①管理の適正化
  - 国・自治体による方針策定 NEW
  - 自治体による認定 NEW
  - 自治体による指導助言 NEW
- ②建替えの促進
  - 除却認定対象の拡大 追加
  - 敷地分割制度 NEW

長崎県においても、方針策定について検討中 ←

→マンション行政について、広くご意見を頂きたい

トップ > 地域のニュース > 廃墟マンション解体費は1億1800万円 所有者9人に請求へ 滋賀・野洲市が代執行

地域

## 廃墟マンション解体費は1億1800万円 所有者9人に請求へ 滋賀・野洲市が代執行

2020年7月1日 10:44



【資料写真】廃墟となっていた解体前の空きマンション

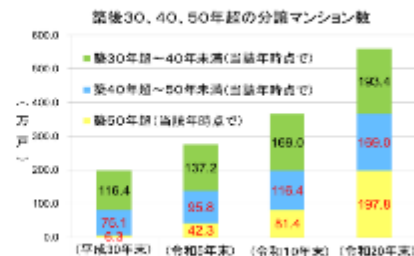
滋賀県野洲市は29日、今月末に行政代執行での解体を終える空き家マンション（同市野洲）の解体工事費が、1億1800万円となることを明らかにした。市は7月18日に代執行の終了宣言を行った後、所有者9人に費用を請求するとしている。

同マンションは空き家対策特別措置法に基づき今年1月に解体を始めた。工事費は当初、約1億円としていたが、建物内部の崩壊が想定以上に進んでいたため施工方法を見直し、3月26日までとしていた工期も6月末まで延長。これに伴い費用は約1700万円の増額となった。

市は費用を所有者らに請求するが、全額回収の見込みは立っていない。回収できなかつた分は、建築基準法に基づく勧告を放置していた責任があるとして、滋賀県にも費用を請求するとしている。

## 背景・必要性

- ◆築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、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

### マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

### マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

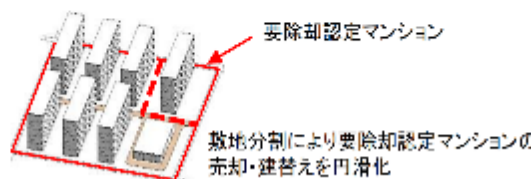
- ①**外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ②**バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



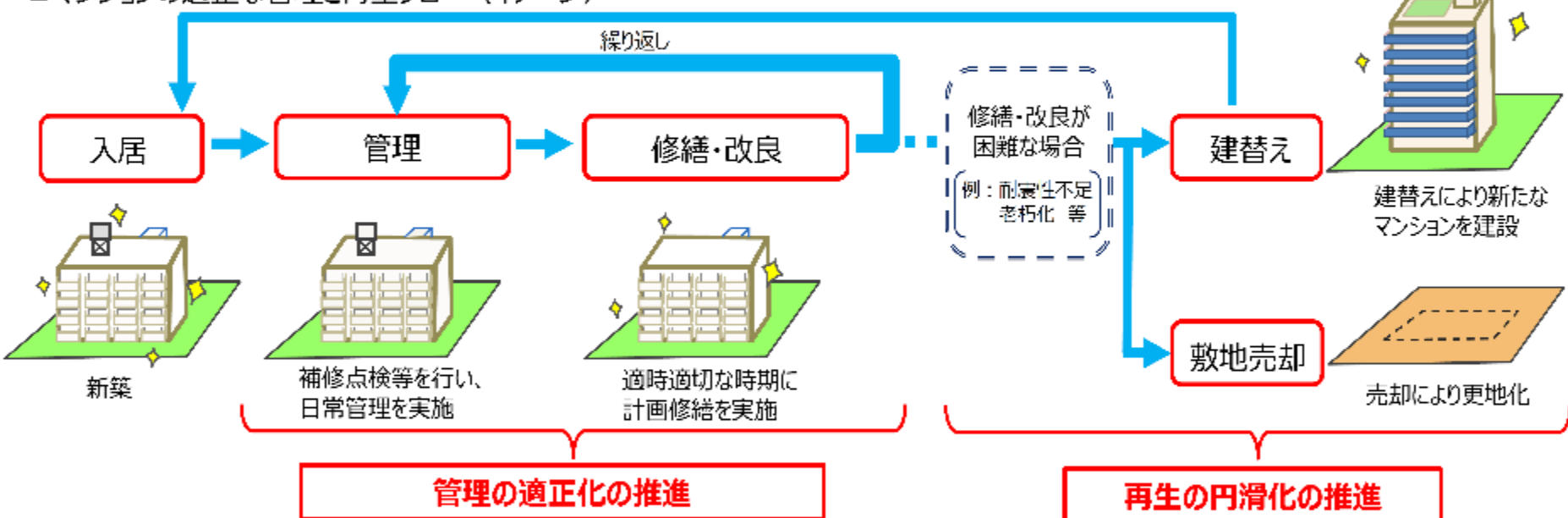
（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



要除却認定マンション  
 敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等ではなくてはならない居住形態として定着
- 築40年超のマンションは現在81万戸、10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、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
- 旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが94万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件（約19,200戸）にとどまる
- 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

## ■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



- ・ 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、
- ・ 老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応が必要

### <マンションの管理の適正化の推進>

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進  
(マンション管理適正化推進計画制度、指導・助言等、管理計画認定制度)

### <マンションの再生の円滑化の推進>

- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
- 団地における敷地分割制度の創設



- 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

※ マンション敷地売却事業…マンション所有者から構成される特別な組合に区分所有権等を集約し、当該組合から買受人（デベロッパー）にマンションとその敷地を一括で売却する事業

◆マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

マンション敷地売却事業の対象の拡大

- 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】
<b>対象の拡大</b>	適用あり (4/5の合意)
<p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれが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>	

※ 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

(外壁の剥落等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

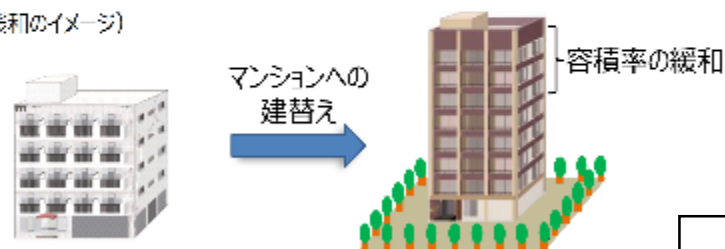
容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 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】
<b>対象の拡大</b>	適用あり
<p>外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の適用対象とする</p>	

(容積率緩和のイメージ)



○ 団地型マンションの再生の円滑化のため、団地における敷地分割制度を創設

(除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む場合に限り)

※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)

◆マンション建替円滑化法の改正

団地における敷地分割制度の創設

- 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

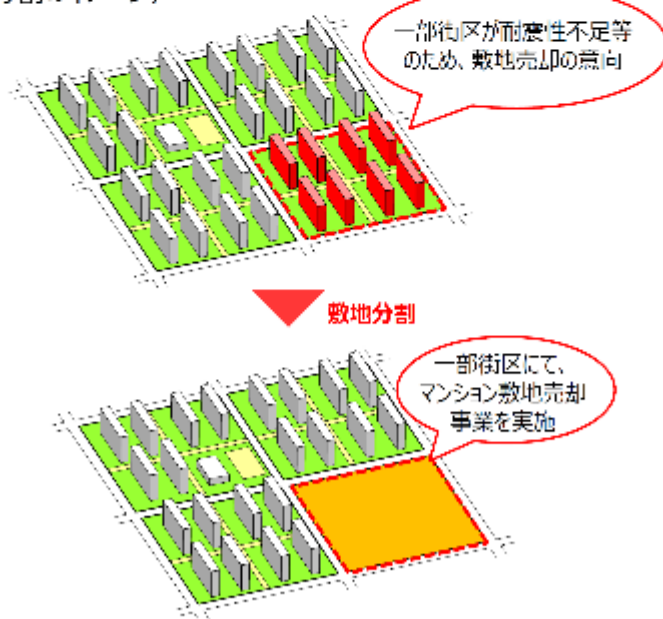
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 (旧法)

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の場合、4 / 5 の合意による敷地分割を可能に

(敷地分割のイメージ)



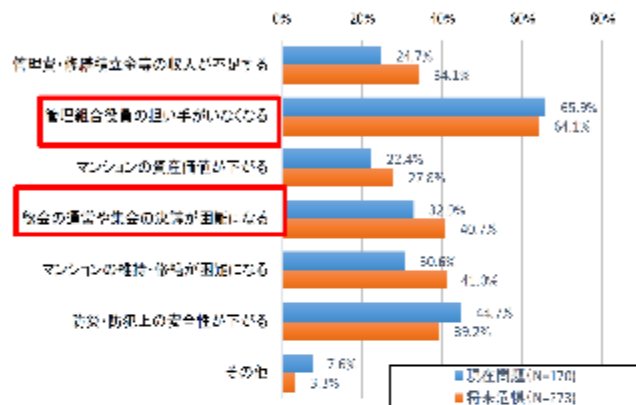
都市再生機構が、UR賃貸の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、**除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを実施。**

## マンションの課題

- ・区分所有者の高齢化、非居住化により、建替え等の**合意形成が困難**
- ・マンションの建替え等の**経験・専門的知識を区分所有者は有していない**

## URの特徴

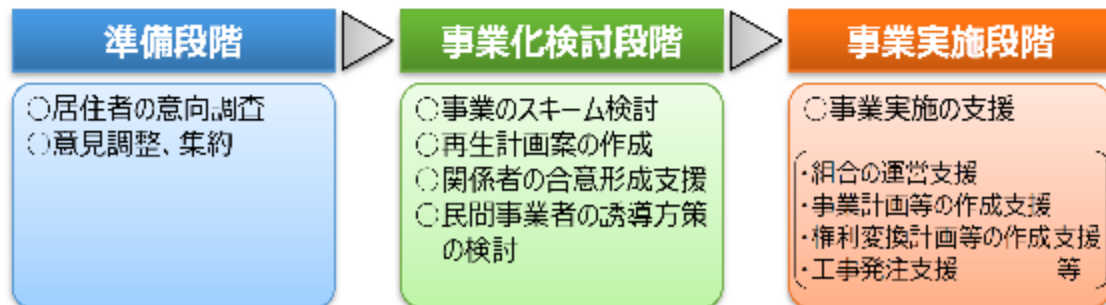
- ・UR賃貸の建替えや再開発等の経験により、関係者間の機運の醸成、意見集約、権利調整、事業スキームの構築等に関する**経験・ノウハウが豊富**
- ・公的機関としての**中立性・公平性**



【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

## マンション再生にURの経験・ノウハウ等を活用

### URのマンション再生コーディネート業務（調査、調整、技術の提供）



※URは、管理組合等から委託を受けコーディネート業務を実施



○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作成、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

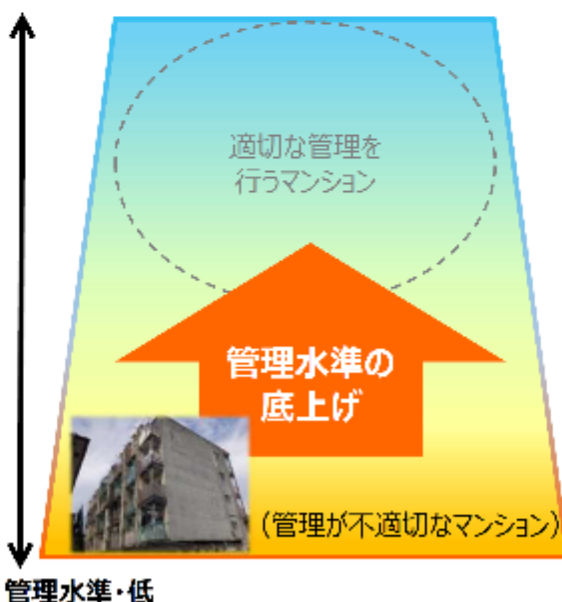
- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

※ 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作成**

※ 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

【国土交通大臣】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）

管理適正化指針（国）

＜推進計画を作成する市区＞

【市区】マンション管理適正化推進計画

市区独自の  
管理適正化指針

管理適正化指針（国）

市区独自の  
管理適正化指針

（各指針に即して実施）

マンションの管理計画の認定

適正管理の誘導

省令（認定基準）

管理適正化指針（国）

市区独自の  
管理適正化指針

管理組合の管理者等に対する助言、指導及び勧告

管理水準の底上げ

＜推進計画の作成に至らない市区＞

（助言、指導等を行う場合）

管理適正化指針（国）

（指針に即して実施）

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