

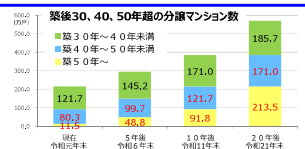
マンション政策の動向

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

国土交通省

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは平成30年末現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、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【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

マンション建替え円滑化法の改正

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【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



(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

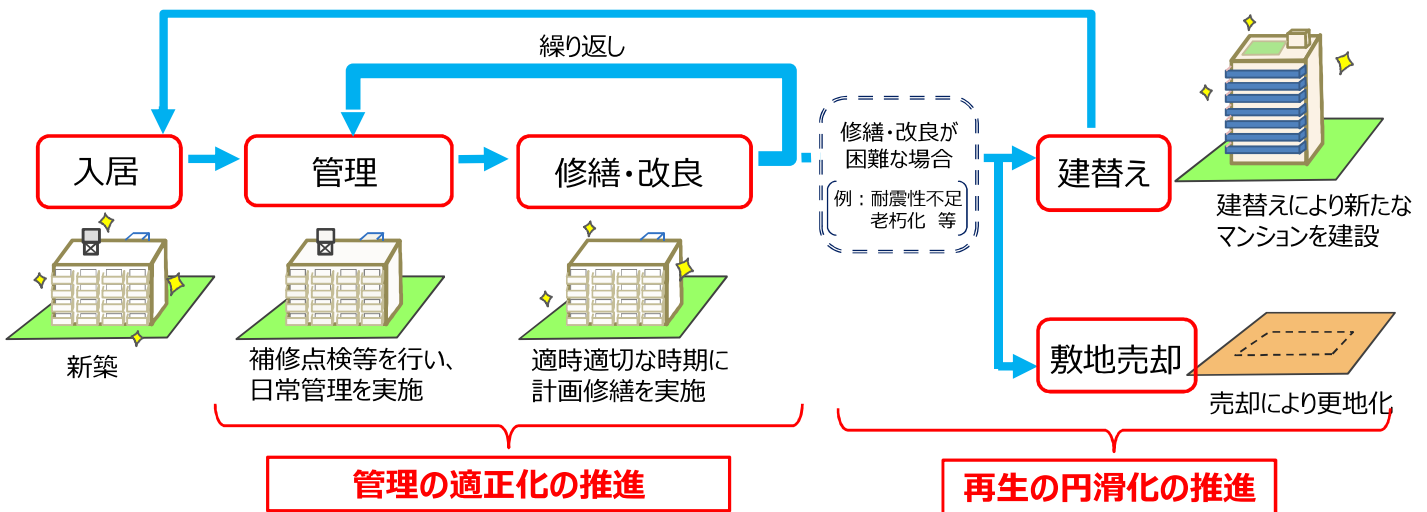
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

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

管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性

■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）の更なる円滑化**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

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）

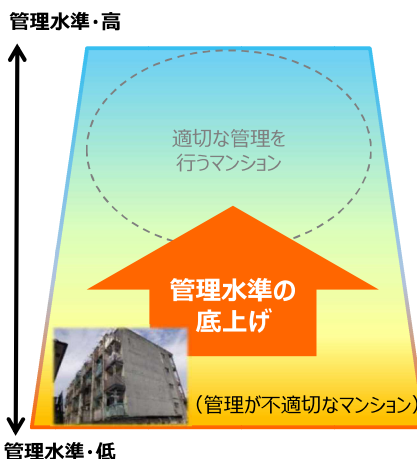
助言、指導及び勧告

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>



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

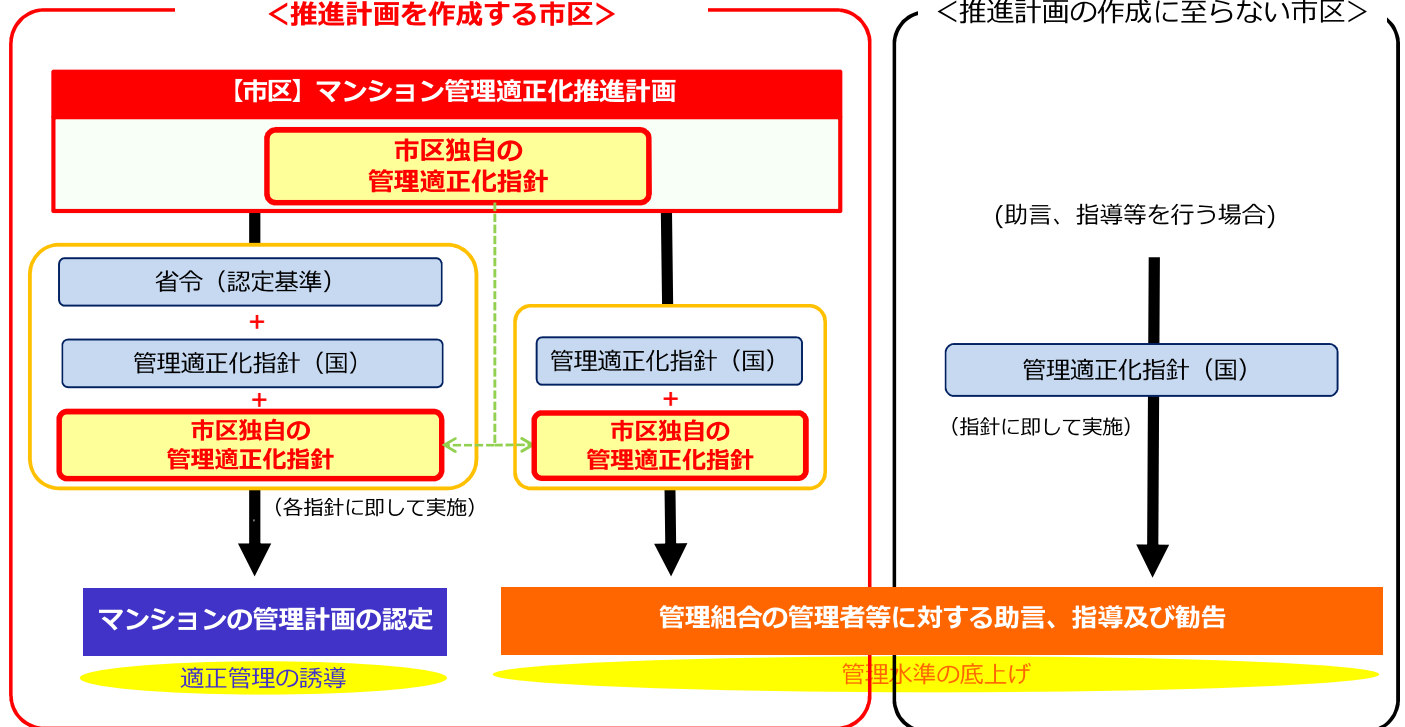
- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

【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＞

＜推進計画の作成に至らない市区＞



基本方針・管理適正化指針の骨子（案）

○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（骨子）（案）

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、地方公共団体等の役割

- (1) 管理組合及び区分所有者の役割
- (2) 国の役割
- (3) 地方公共団体の役割
- (4) マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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

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

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1) 管理組合の運営
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

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

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

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

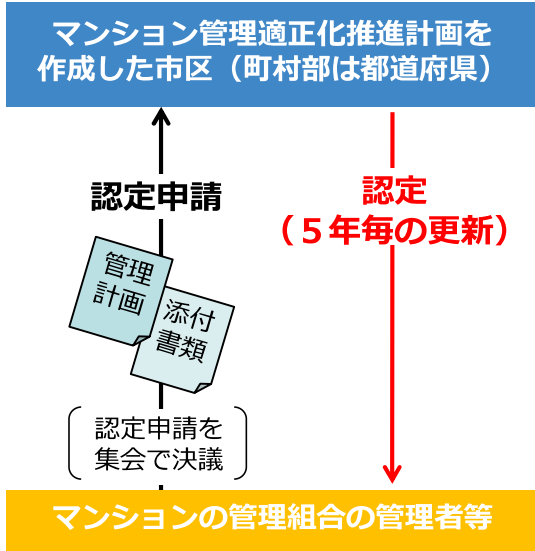
- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 計画期間
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

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

- 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の推進

マンションの管理計画の認定制度（イメージ）

<認定申請の内容と認定基準（イメージ）>



【管理計画の記載事項】 ※申請様式は今後省令にて定める

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況 等

【添付書類（案）】

- ・長期修繕計画
- ・修繕積立金の残高証明書
- ・総会・理事会議事録
- ・管理規約 等

【認定基準（素案）（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25年以上あること 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・理事会を定期的に開催していること 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**

【期待されるメリット】

認定を取得したマンションについては、

- ・適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- ・区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

といったことが想定され、売却・購入予定者のみならず、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される

【管理計画認定制度の運用に関する留意点】

・管理計画の認定を行う地方公共団体が公正で円滑な認定を行うことができるよう、明確で判断しやすい基準とすることが必要

改正マンション法の施行に向けたスケジュール

