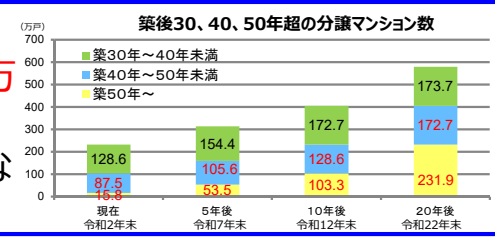


マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

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

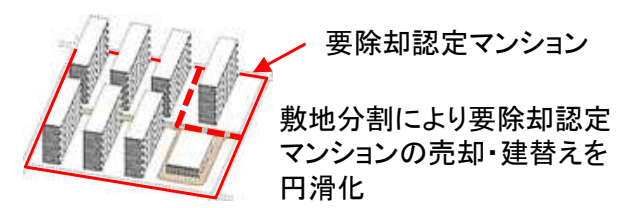
マンション建替円滑化法の改正

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)



- 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; margin-top: 10px;"> <p>対象の拡大</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

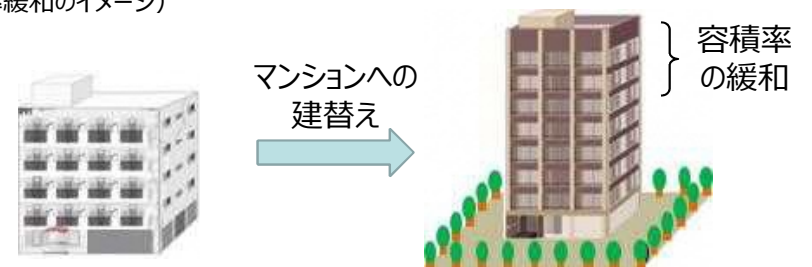
容積率の緩和特例の適用対象の拡大 【法105条】

- 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; margin-top: 10px;"> <p>対象の拡大</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

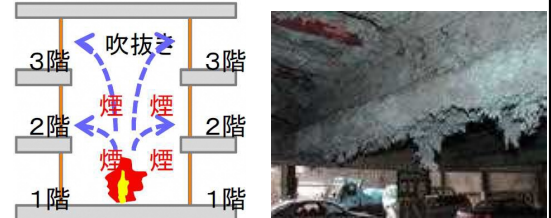
例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション



【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)

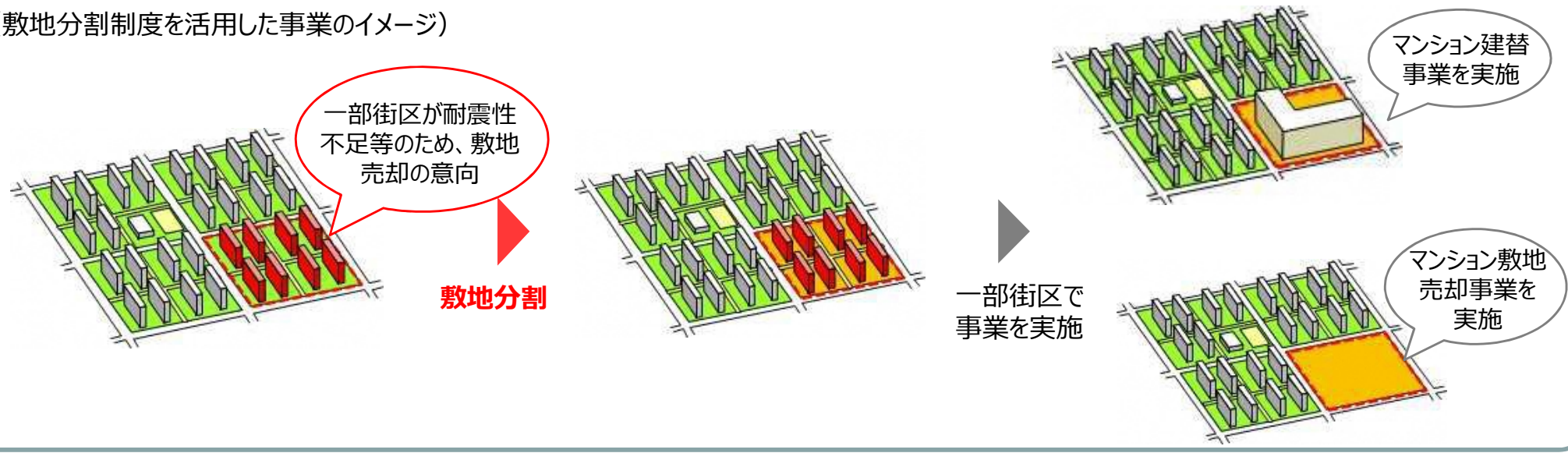
団地における敷地分割制度の創設 【法115条の2～】

- 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 <small>【民法】</small>	▶	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
--------------------------	---	--

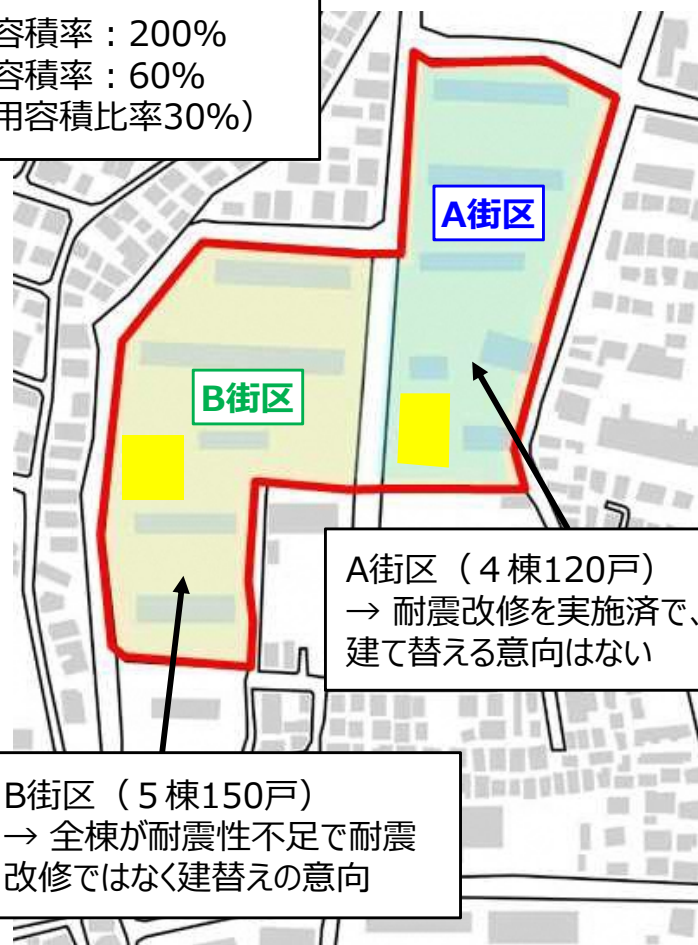
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



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街区のみ的一部建替えでは、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%)

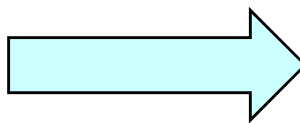


A街区（4棟120戸）
→ 耐震改修を実施済みで、すぐに
建て替える意向はない

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



余剰の敷地を戸建住宅
用地として売却

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 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 (Is値が0.6未満のもの)
	火災安全性不足	建築基準法の 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 (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	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 $\left[(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71) \div \text{調査箇所数} \geq 0.34 \text{ など} \right]$
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	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
	バリアフリー不適合	建物出入口から 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 (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 3 / 4 【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】 過半数		
建替え	4 / 5 【区分所有法】	全体の 4 / 5 かつ各棟の 2 / 3 【区分所有法】	対象棟の 4 / 5 かつ全体の 3 / 4 【区分所有法】
マンション敷地売却	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 4 / 5 【マン建法】	全員同意 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の 4 / 5 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	全員同意 【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 4 / 5 【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】