

マンション管理適正化法の改正概要

※本とりまとめの対象とする「マンション」…おおむね二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

マンションストックの状況

- 全国のマンションのストック数は約655万戸^(※1)、1,500万人超が居住都市部等を中心になく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198万戸、20年後には367万戸となる見込み^(※1)
- マンションの建替は累計244件、約19,200戸^(※2)に留まる

※1 平成30年末時点 ※2 平成31年4月時点

マンションの特殊性

- 維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要
- 区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要の専門的知識や経験を必ずしも有していない
- 適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きい

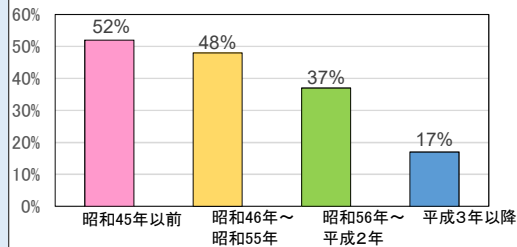
■ 管理不全マンションの例



マンションの管理に関する現状と課題

- 高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足
⇒高経年マンションにおける区分所有者の高齢化、非居住化による管理組合の役員の担い手不足等の課題

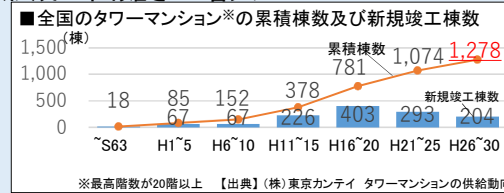
■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合（建築時期別）



【出典】平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）

- マンションの大規模化等

⇒マンション管理の専門化・複雑化による合意形成の困難さの増大



※最高階数が20階以上 【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

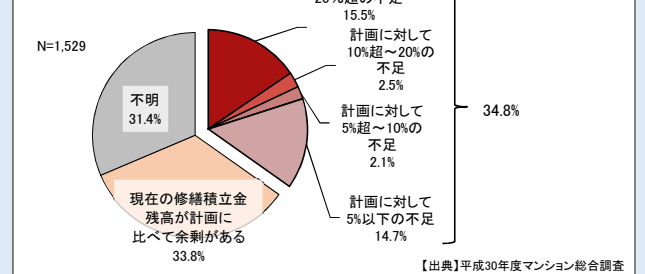
- 既存住宅流通量の増加、管理情報の不足
⇒管理状況等に対する情報ニーズの高まり

■ 既存マンション流通量は過去30年で1.76倍に
(平成元年: 4.5万戸 ⇒ 平成30年: 7.9万戸)

【出典】住宅・土地統計調査（総務省）

- 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足
⇒適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等により必要な修繕がなされない懸念

■ 修繕積立金の積立状況

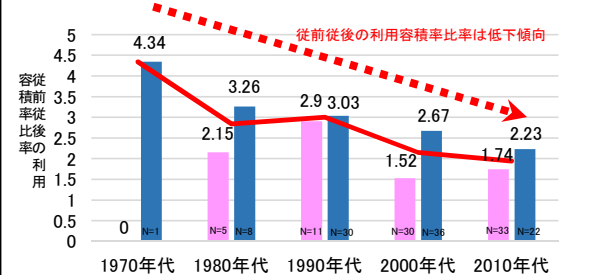


【出典】平成30年度マンション総合調査

マンションの再生に関する現状と課題

- 建替事業における事業採算性の低下
⇒区分所有者の経済的負担が増加

■ 建替後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率[※]



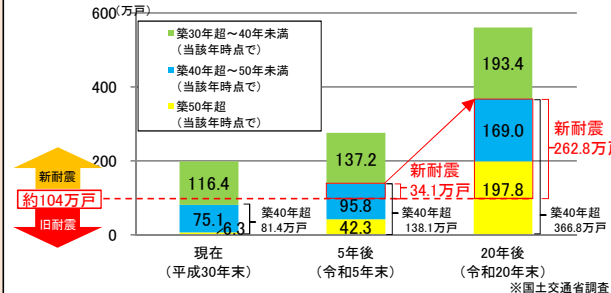
※計算方法
(従前従後の利用容積率比率) = (建替後の利用容積率) / (建替前の利用容積率)

【出典】国土交通省が把握している建替事例等から分析

- 新耐震マンションの高経年化

⇒基本的なインフラ機能を欠き、改修等が困難な老朽化マンション、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれのあるマンションが出現

■ 新耐震マンションの高経年化

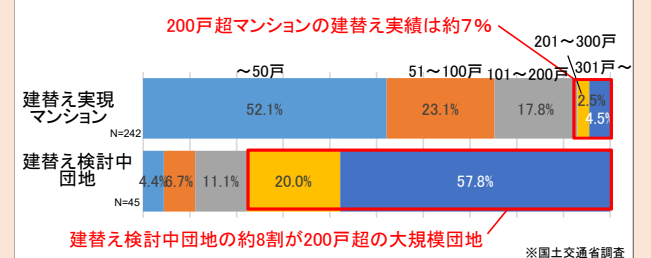


※国土交通省調査

- 大規模団地型マンションの高経年化

⇒入居者が同時期に高齢化することによる合意形成の一層の困難化、団地型マンション再生手法の多様化に対するニーズの増加

■ 建替え実現マンション(団地含む)と建替え検討中団地の戸数規模別割合



※国土交通省調査

居住・管理・修繕・改修

建替え・住み替え

マンションの管理の適正化の推進

○行政の役割の強化

地方公共団体

- ⇒区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンション管理適正化に関する施策を講じていくことが必要
- ⇒区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、管理が適正に行われていないマンションへ必要に応じて指導・助言、専門家の派遣等による支援を行う等、能動的に関与していくことが必要

国

- ⇒国及び地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に関する方針を明確化し、役割を強化すべき
- ⇒地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるべき
- ⇒地方公共団体によるマンションの実態の把握・専門家の派遣の取組等を支援すべき

○管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ⇒適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要
- ⇒工事発注の適切性の確保のための継続的な取組を行うべき
- ⇒長期修繕計画・修繕積立金に係るガイドラインの見直しを検討すべき
- ⇒大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレイヤーの拡大等）を図るべき

○専門家・専門機関の活用の促進

- ⇒地方公共団体と専門家・専門機関との一層の情報共有・連携や、管理が適正に行われていないマンションに対する専門機関の活用が図られることが望ましい

マンションの再生の円滑化の促進

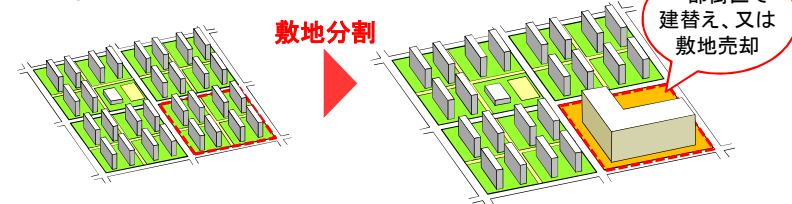
○建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- ⇒マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについては、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和等により、必要に応じてまちづくりの手法等も活用しながら、建替えの円滑化を促進すべき
- ⇒特に、外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについて、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要

○住宅団地における敷地分割の円滑化

- ⇒団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置し修繕・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要

(敷地分割のイメージ図)

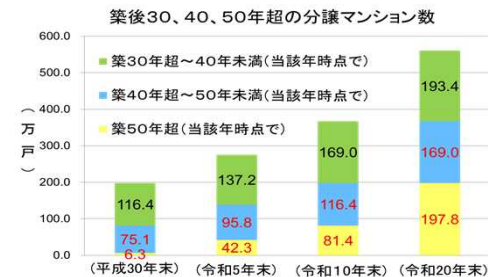


○行政による再生の円滑化のための取組の強化

- ⇒国は老朽化したマンションの長寿命化等を図る先導的な取組等を支援すべき
- ⇒地方公共団体は周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は地方公共団体に対する技術的支援を一層推進すべき

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

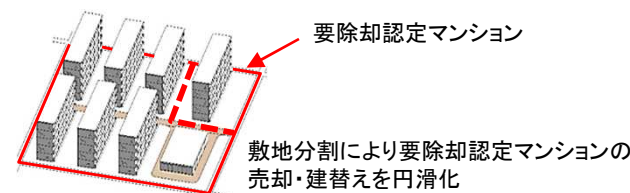
- ①**外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②**バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(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【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

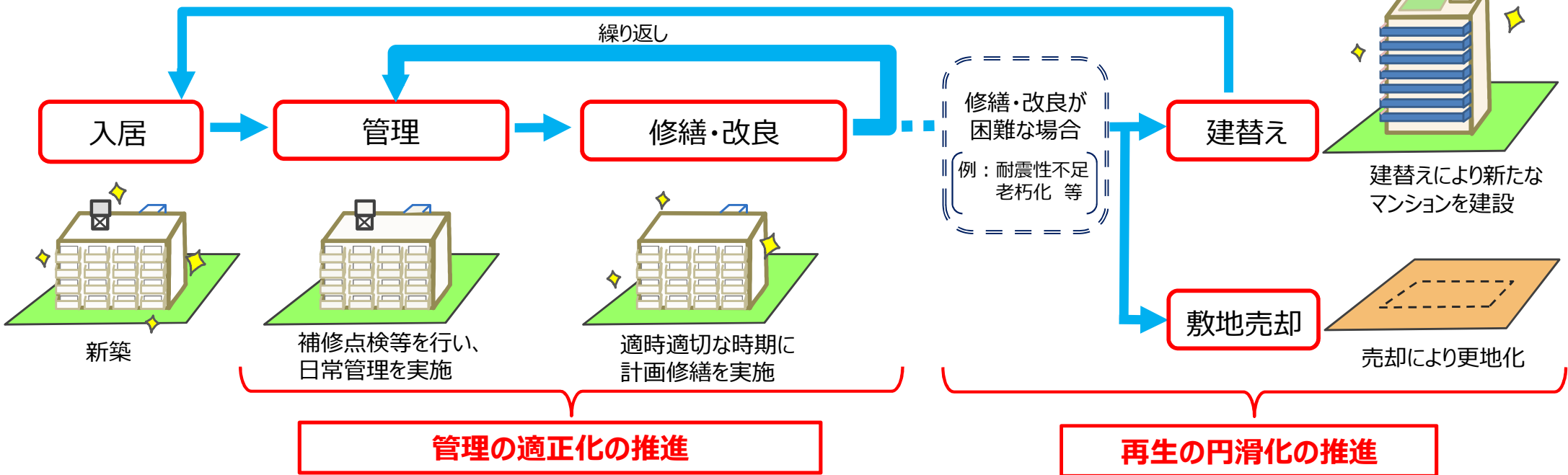


マンション管理適正化法の改正

マンション建替円滑化法の改正

- 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

○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

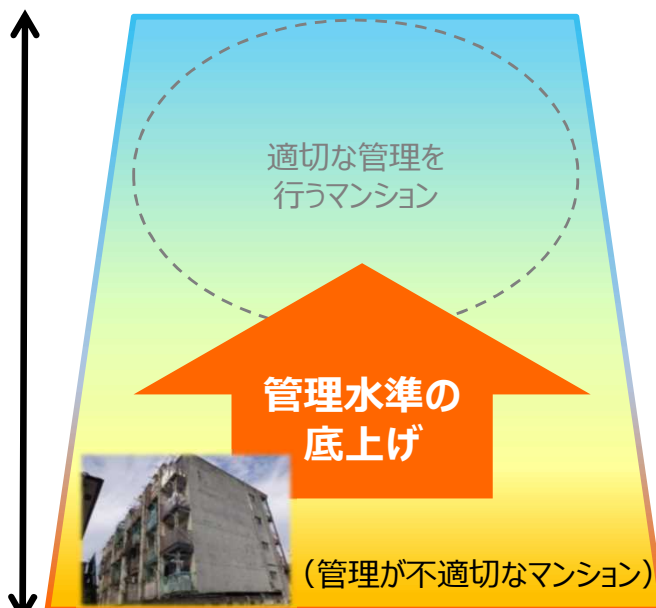
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 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

- 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】 (4/5の合意)
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">対象の拡大</div> 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）	

※ 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

<外観> <1階廊下天井>

<外観>

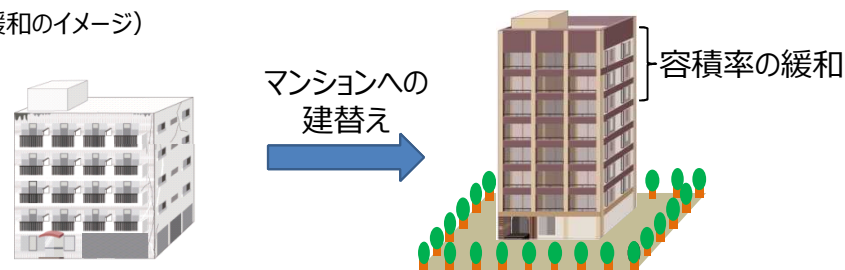
容積率の緩和特例の適用対象の拡大

- 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】
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">対象の拡大</div> 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	

(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)

◆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

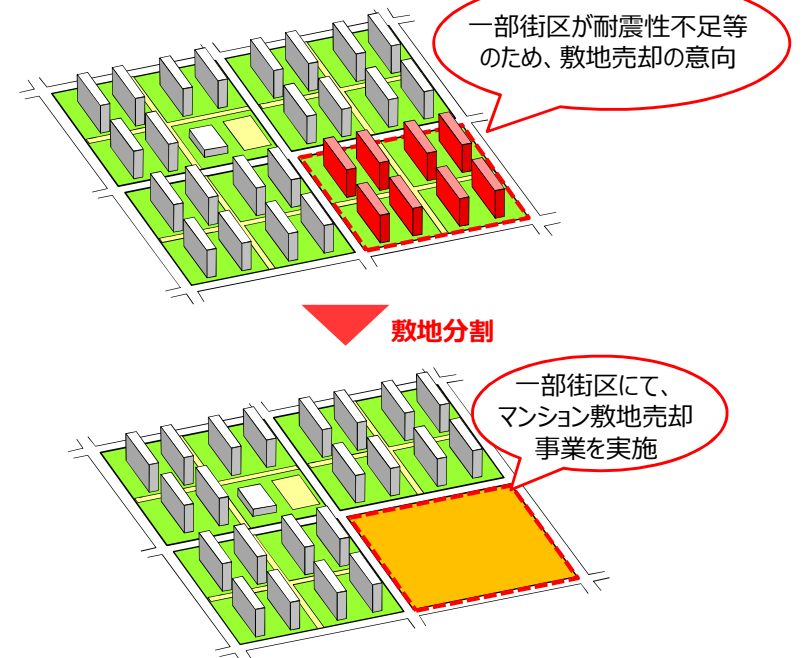
■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

全員同意 【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)



改正後	改正前
<p>(基本方針)</p> <p>第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。</p> <p>2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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に関する基本的な指針（以下「<u>マンション管理適正化指針</u>」という。）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が必要となきにおける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（前号に掲げる事項を除く。） 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 次条第一項に規定する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 <p>3・4 (略)</p>	<p>(マンション管理適正化指針)</p> <p>第三条 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、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（以下「<u>マンション管理適正化指針</u>」という。）を定め、これを公表するものとする。</p> <p>(新設)</p>

改正後	改正前
<p>(管理組合等の努力)</p> <p>第五条 <u>管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、<u>マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。</u>）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>(助言、指導等)</p> <p>第五条の二 <u>都道府県等は、<u>マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）</u>に対し、<u>マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。</u></u></p> <p>2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、<u>管理組合の運営が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ことを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、<u>マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。</u></u></p>	<p>(管理組合等の努力)</p> <p>第四条 管理組合は、<u>マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。</u></p> <p>2 (略)</p> <p>(新設)</p>

改正後	改正前
<p>(管理計画の認定)</p> <p>第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、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（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。</p> <p>2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画 三 当該マンションの管理組合の運営の状況 四 その他国土交通省令で定める事項 <p>(認定基準)</p> <p>第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 <u>マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。</u> 二 <u>資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。</u> 三 <u>管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。</u> 四 <u>その他マンション管理適正化指針及び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こと。</u> 	<p>(新設)</p>

マンション管理・再生は新時代へ

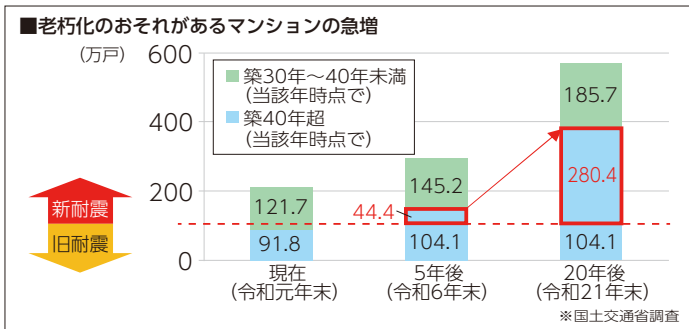
マンション管理適正化法・建替円滑化法が改正されます（令和2年6月24日改正法公布）

ポイント

- マンション管理に関する認定制度がスタートします
- マンションの再生手法が充実されます

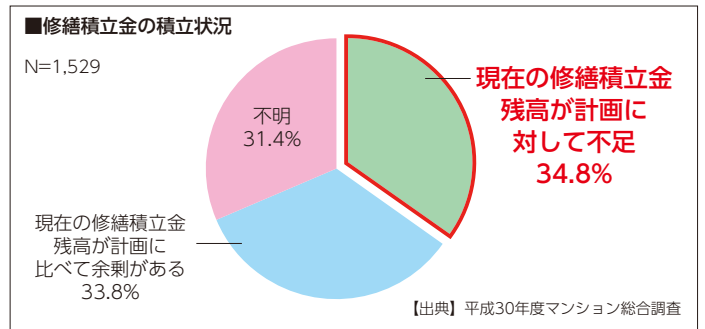
●新耐震マンションも老朽化のおそれ

築後40年以上となるマンションが急増し、耐震性が確保されているものであっても適切な管理がなされないと、居住者・近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれが出てきます。



●修繕積立金の不足

修繕積立金が計画に対して不足しているマンションは3割を超えており、必要な修繕がなされないことが懸念されます。



マンション管理適正化法の改正概要（公布後2年以内施行）

改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

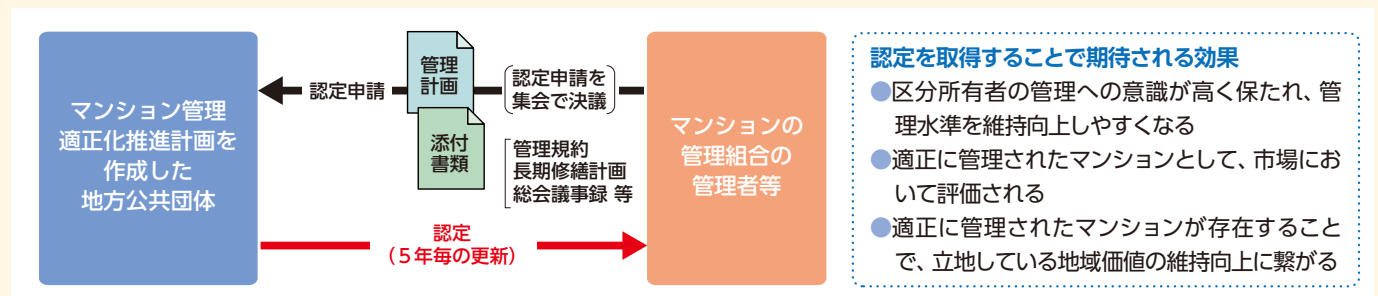
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区（町村は原則都道府県）となります。

マンション建替円滑化法の改正概要

改正内容① 建替えにあたっての容積率の緩和特例等の対象の拡大（公布後1年6か月以内施行）

これまで、耐震性が不足しているマンションに認められていた建替えにあたっての容積率の緩和特例等について、適用対象を外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションなどにも拡大します。

	容積率緩和の特例	マンション敷地売却事業
耐震性が不足しているマンション	○	○
火災に対する安全性が不足しているマンション	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション	○	○
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があるマンション	○	—
バリアフリー基準に適合していないマンション	○	—

イメージ



◀ 外壁等が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション



◀ 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があるマンション

※赤字が拡大部分

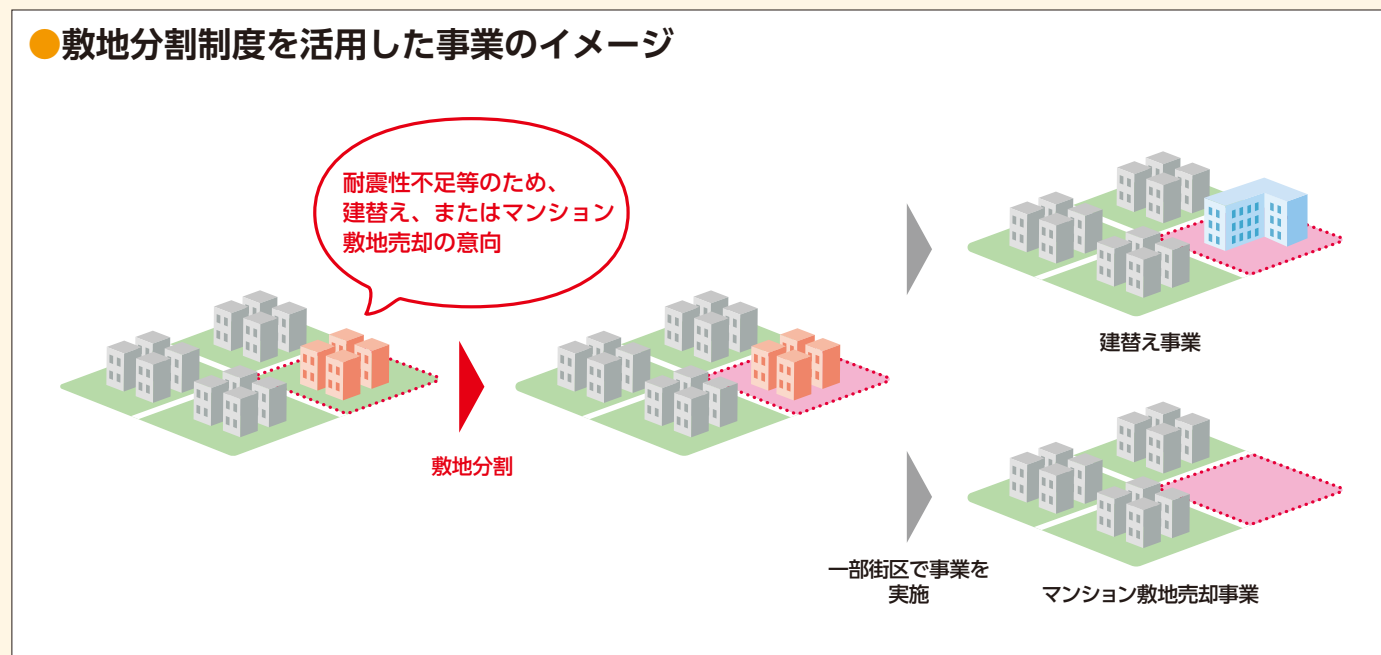
容積率の緩和特例：建替えにあたって、容積率の割増しを受けられます。

マンション敷地売却事業：通常、区分所有者全員の同意が必要なマンションと敷地の一括売却が4/5以上の同意で可能になります。

改正内容② 団地の敷地分割制度（公布後2年以内施行）

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が4/5以上の同意で可能になります。

●敷地分割制度を活用した事業のイメージ



※敷地分割制度を活用できるのは、耐震性不足・火災安全性不足・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションです。