

改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について

令和3年11月

国土交通省住宅局

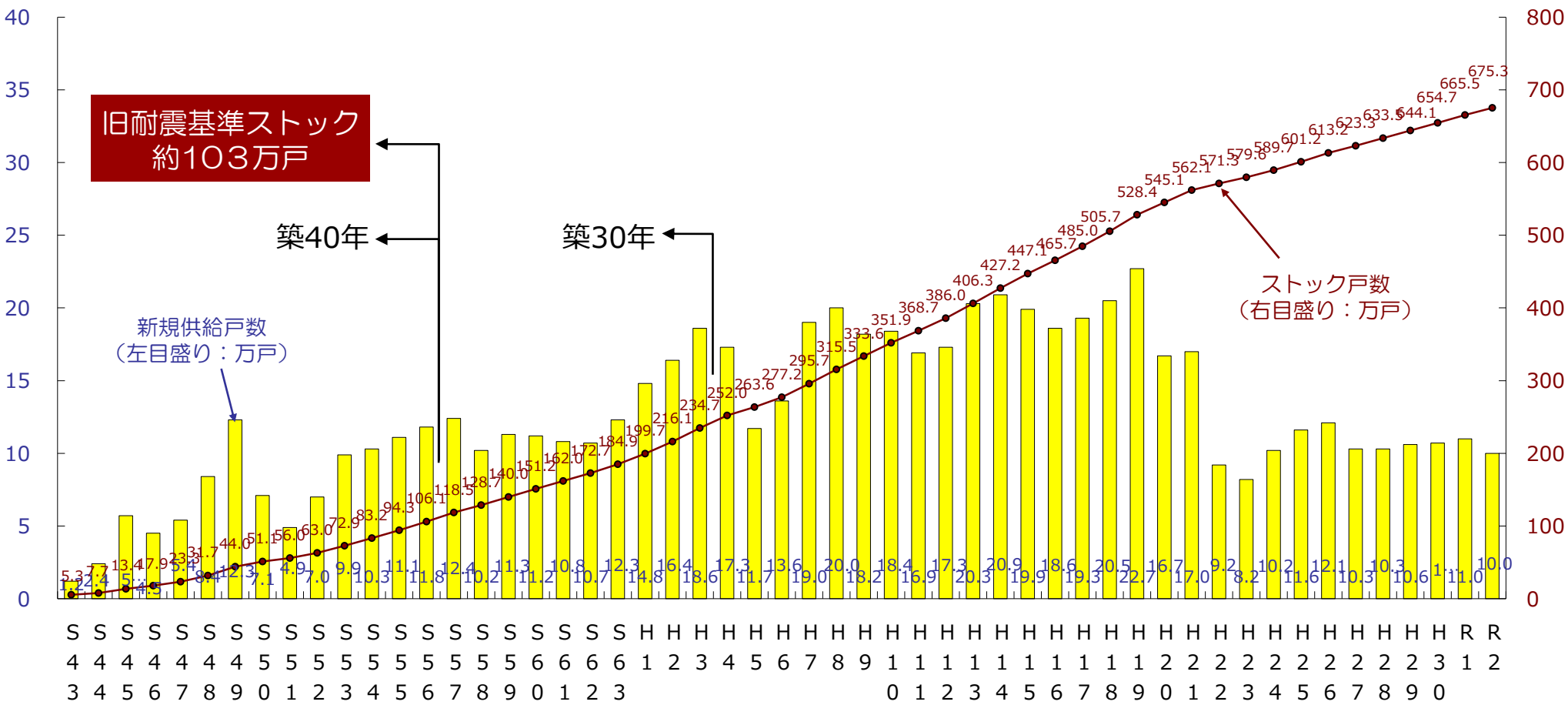
参事官（マンション・賃貸住宅担当）

矢吹 周平

①マンションの現状・課題

分譲マンションストック戸数

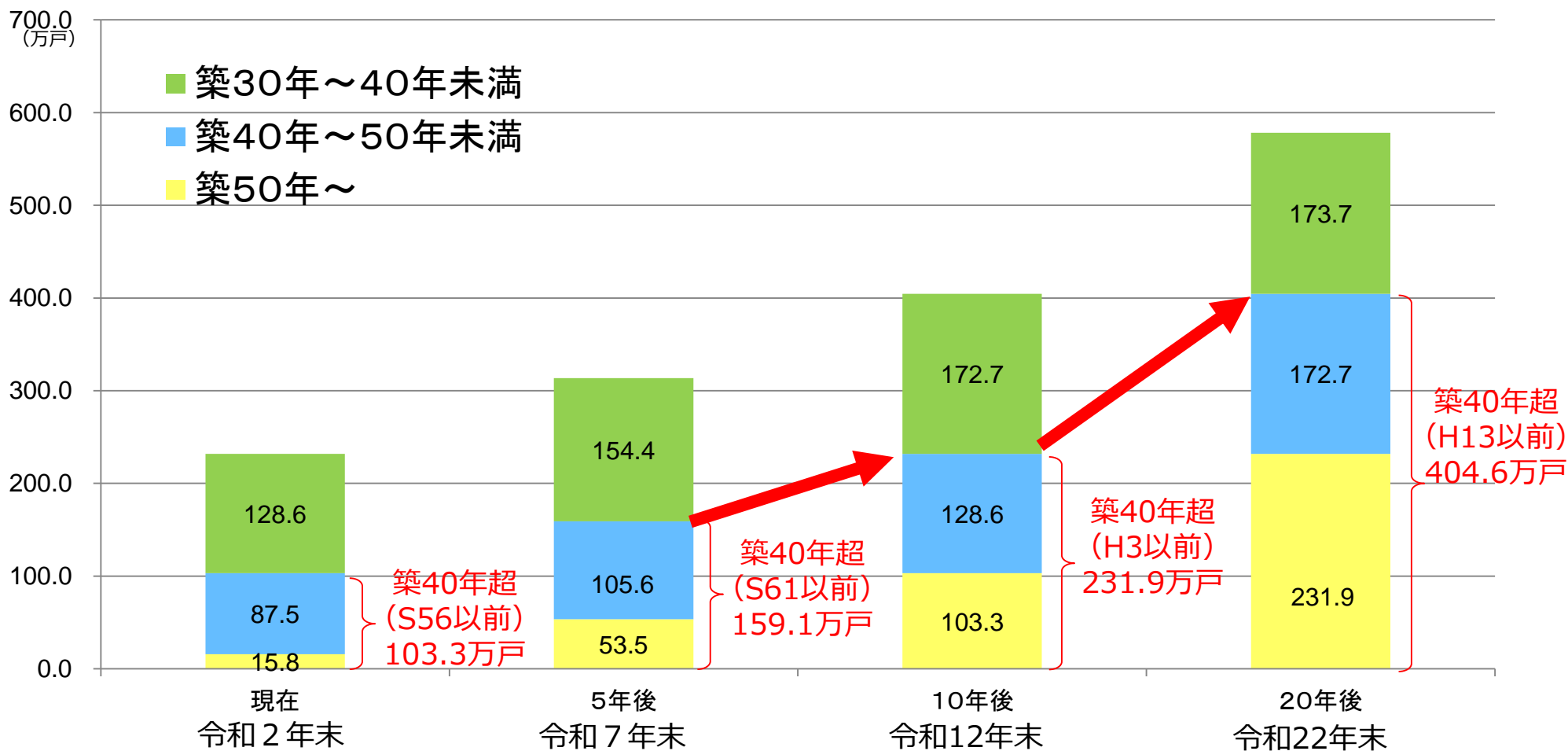
○ 令和2年末のマンションストック総数は、**675万戸**。
 ○ 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員（2.33）をかけると、**1,573万人**が居住。



【注】 1. ここでいうマンションは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 2. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に各年末時点の戸数を推計した。
 3. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した。

築40年を超えるマンションの増加

- 築40年超の高経年マンションは103万戸（マンションストック総数の約15%）。
- 10年後には2.2倍の232万戸、20年後には3.9倍の405万戸に急増。



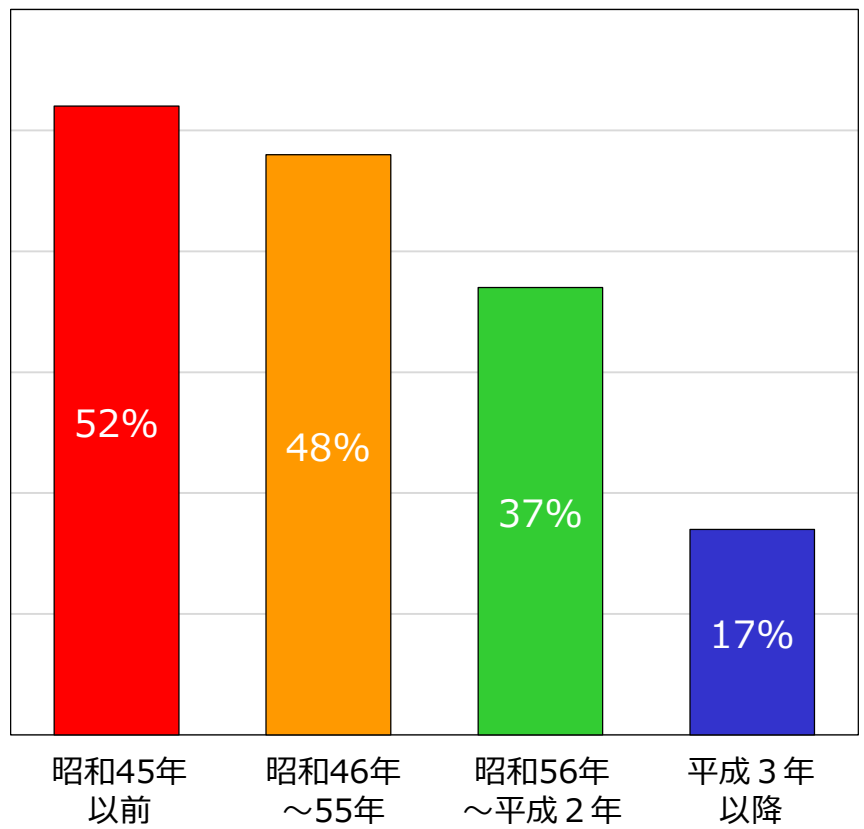
【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計

5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR2末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

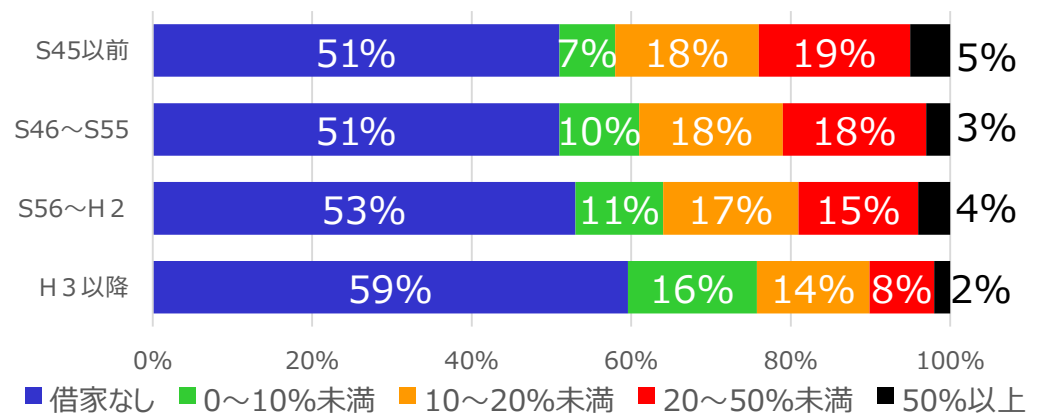
区分所有者の高齢化・非居住化

- 経年とともに、**区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）**が進行。
- **管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の議決が困難**になる等の課題が発生。

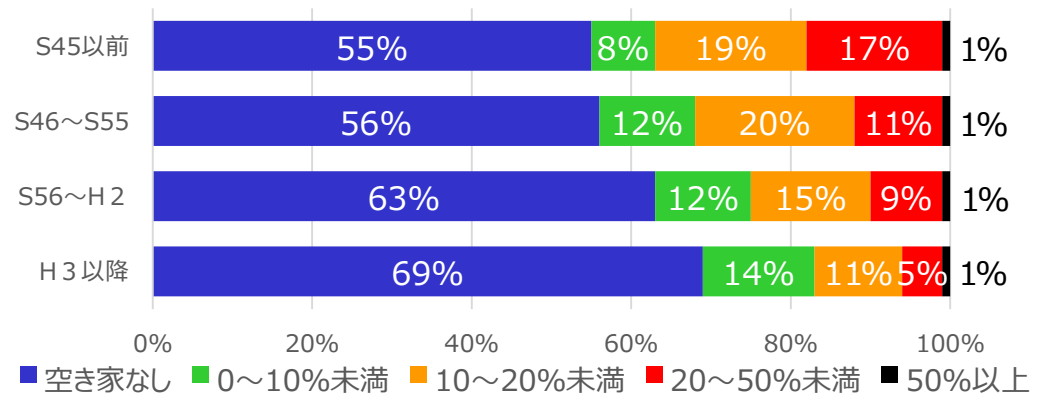
■ マンション居住者が60歳以上のみの世帯の割合
－ 建築時期別



■ マンション内の借家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）



■ マンション内の空き家の割合 - 建築時期別（棟数ベース）

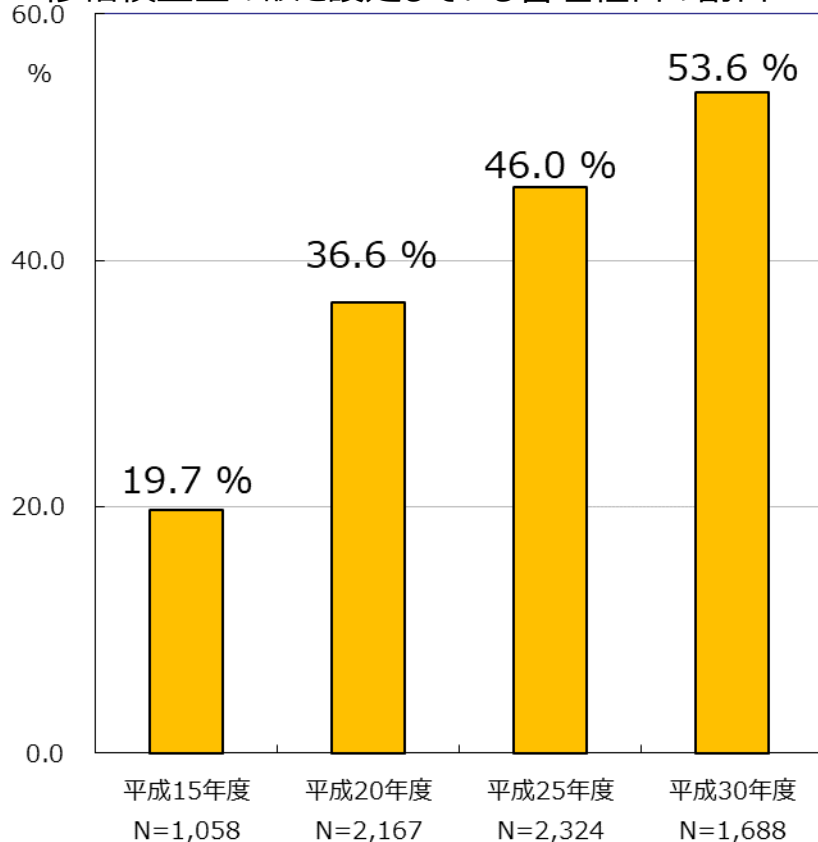


【出典】平成25年度住宅・土地統計調査

適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

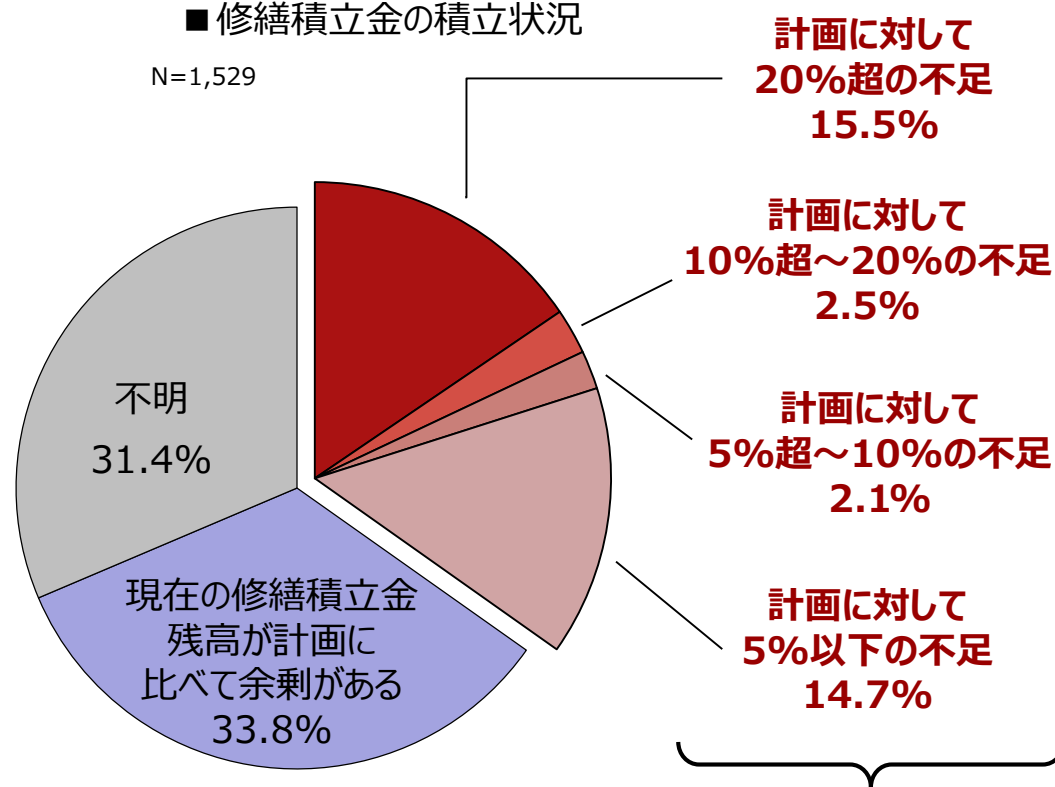
- **適切な修繕積立金額**（計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額）を設定しているマンションの割合は増加しているものの、平成30年度においても**54%**にとどまっている。
- **積立額が計画に比べて不足しているマンションが35%**。

■ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき
修繕積立金の額を設定している管理組合の割合



■ 修繕積立金の積立状況

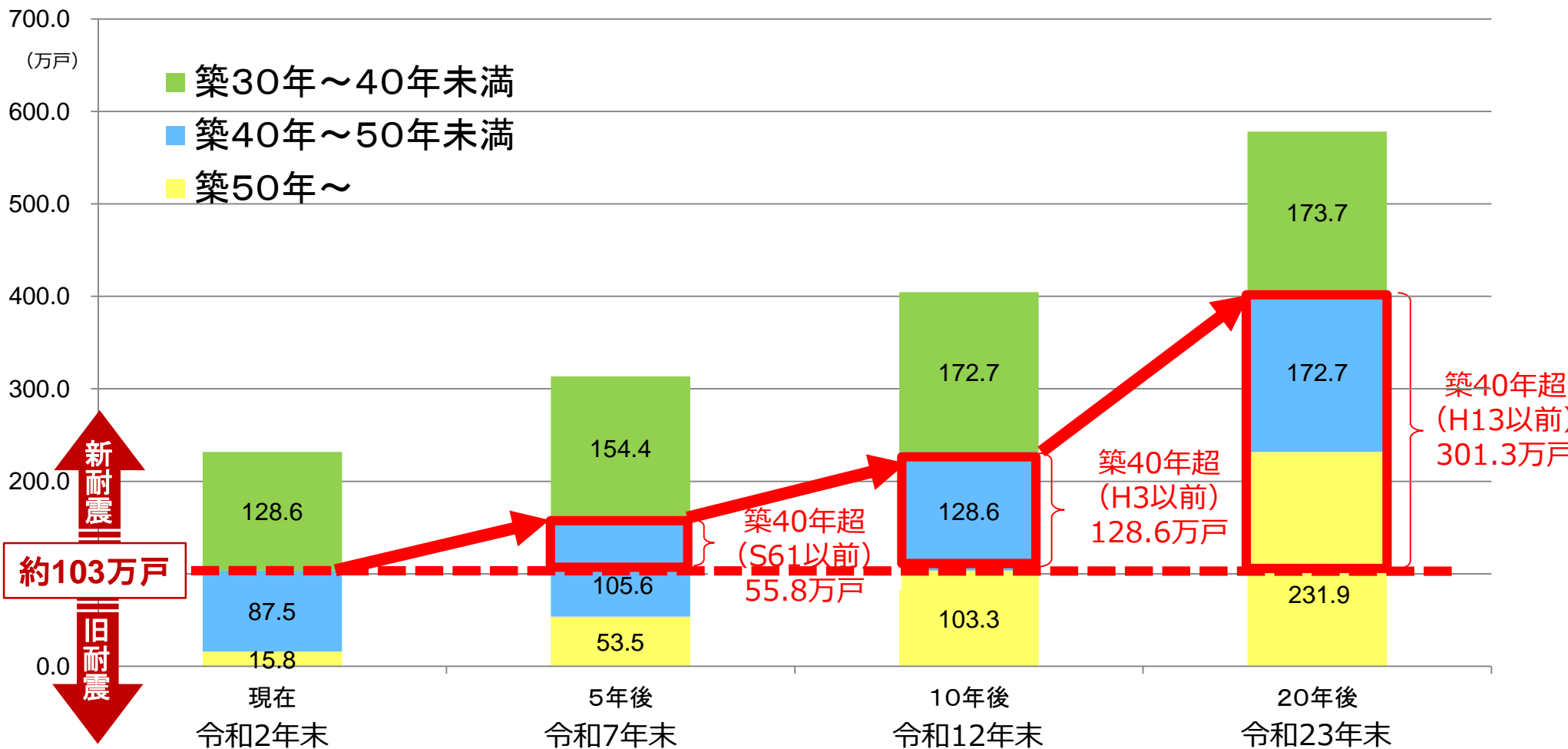
N=1,529



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

新耐震基準マンションの高経年化

- 築40年超の新耐震基準マンションが5年後には56万戸。
- 10年後にはその2.3倍の129万戸、20年後にはその5.4倍の301万戸に急増。

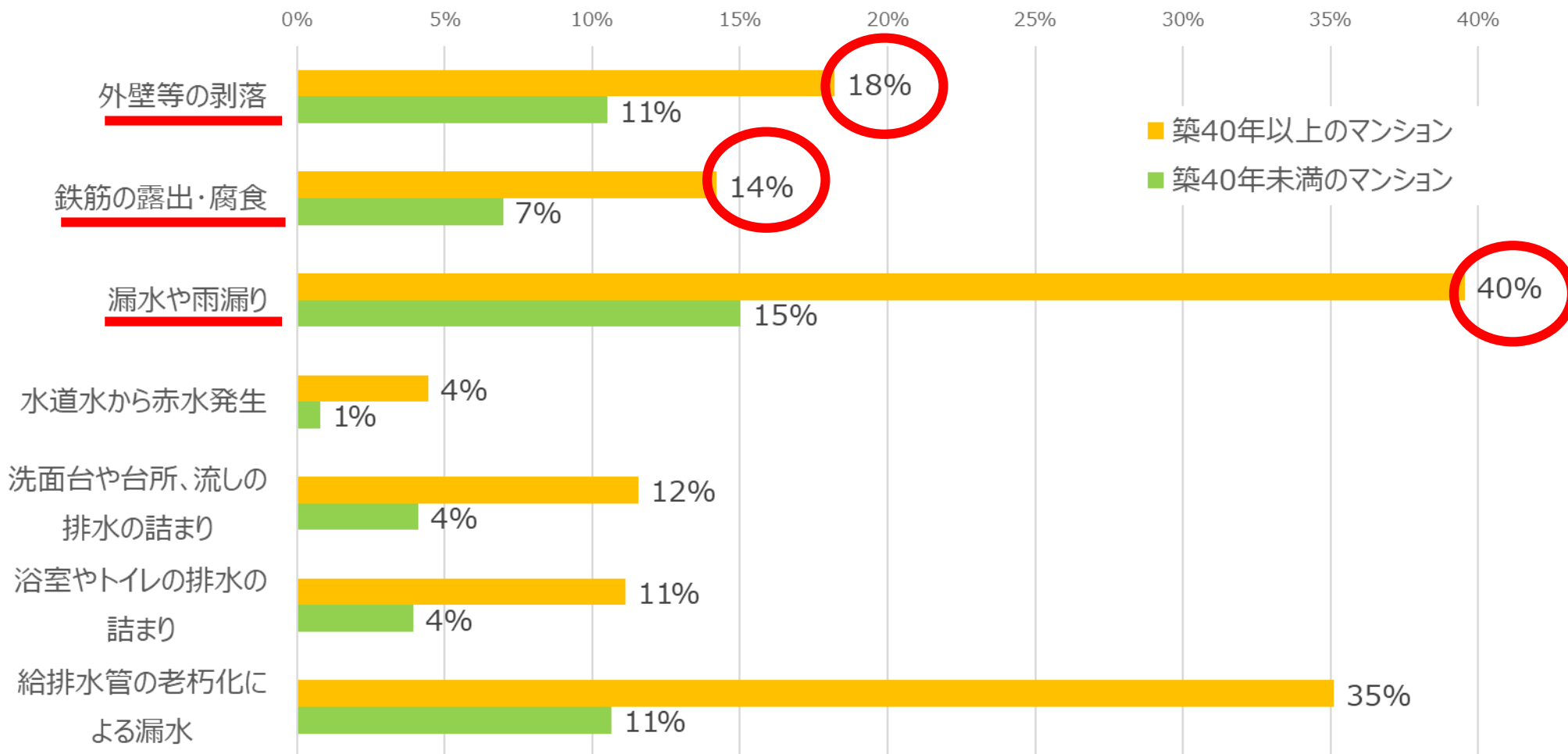


【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計

5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年超の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。



外部不経済の発生

- 適切な管理・再生が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生。
- 管理不全マンションへの対応には、**多大な時間的・金銭的コスト**を要するおそれ。



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例

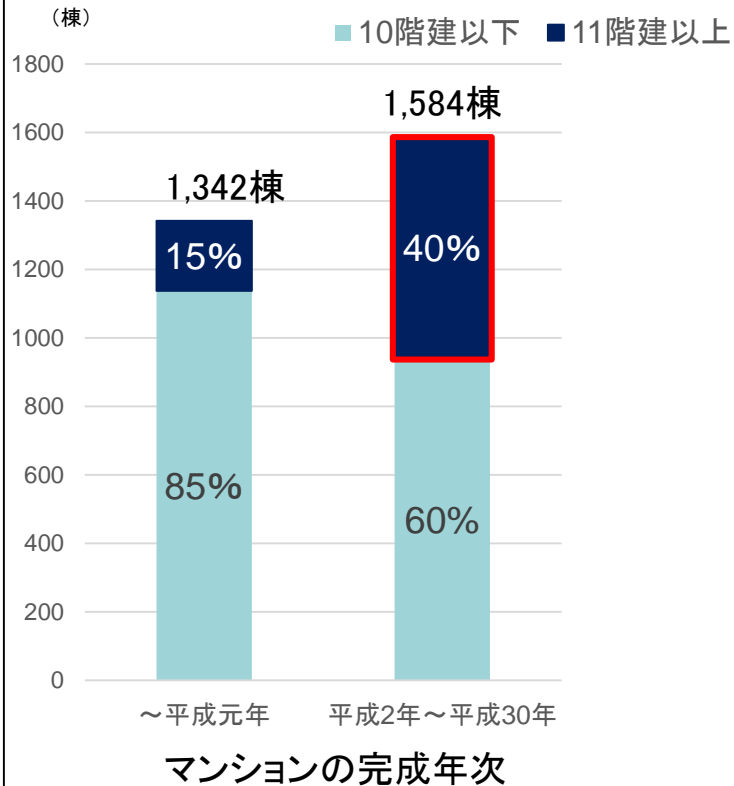


建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

マンションの大規模化等

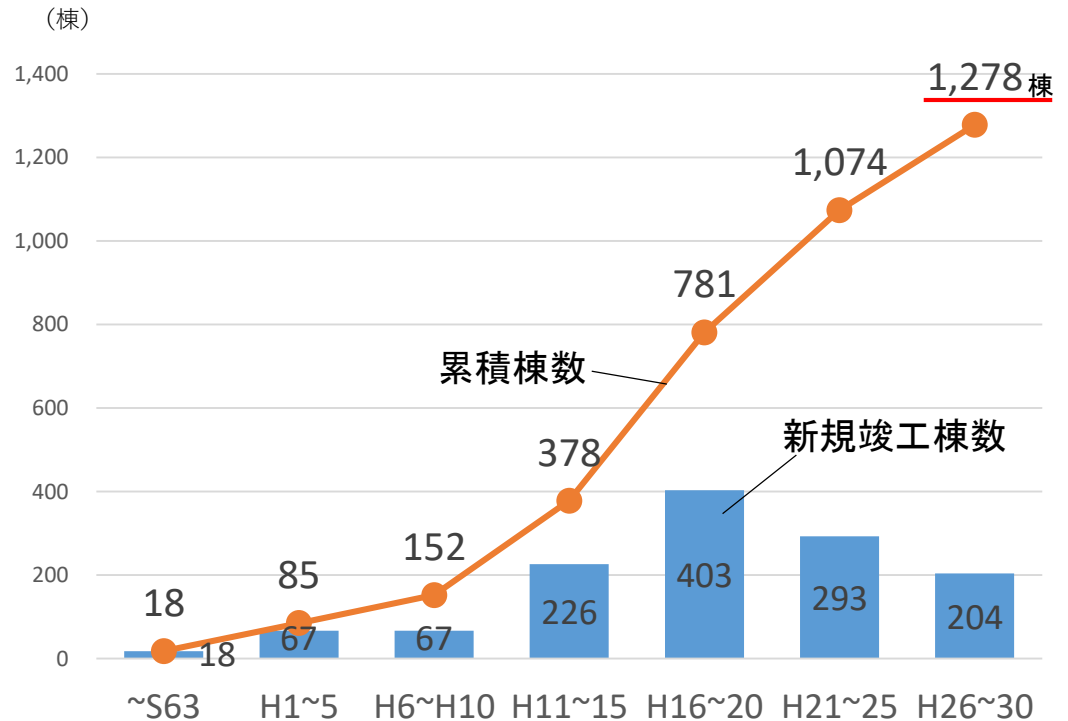
○ タワーマンションの出現に象徴される大規模化、設備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複雑化は従前に比べ格段に進んでいる。

■ マンションの階数別棟数と割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 全国のタワーマンション※の累積棟数及び新規竣工棟数

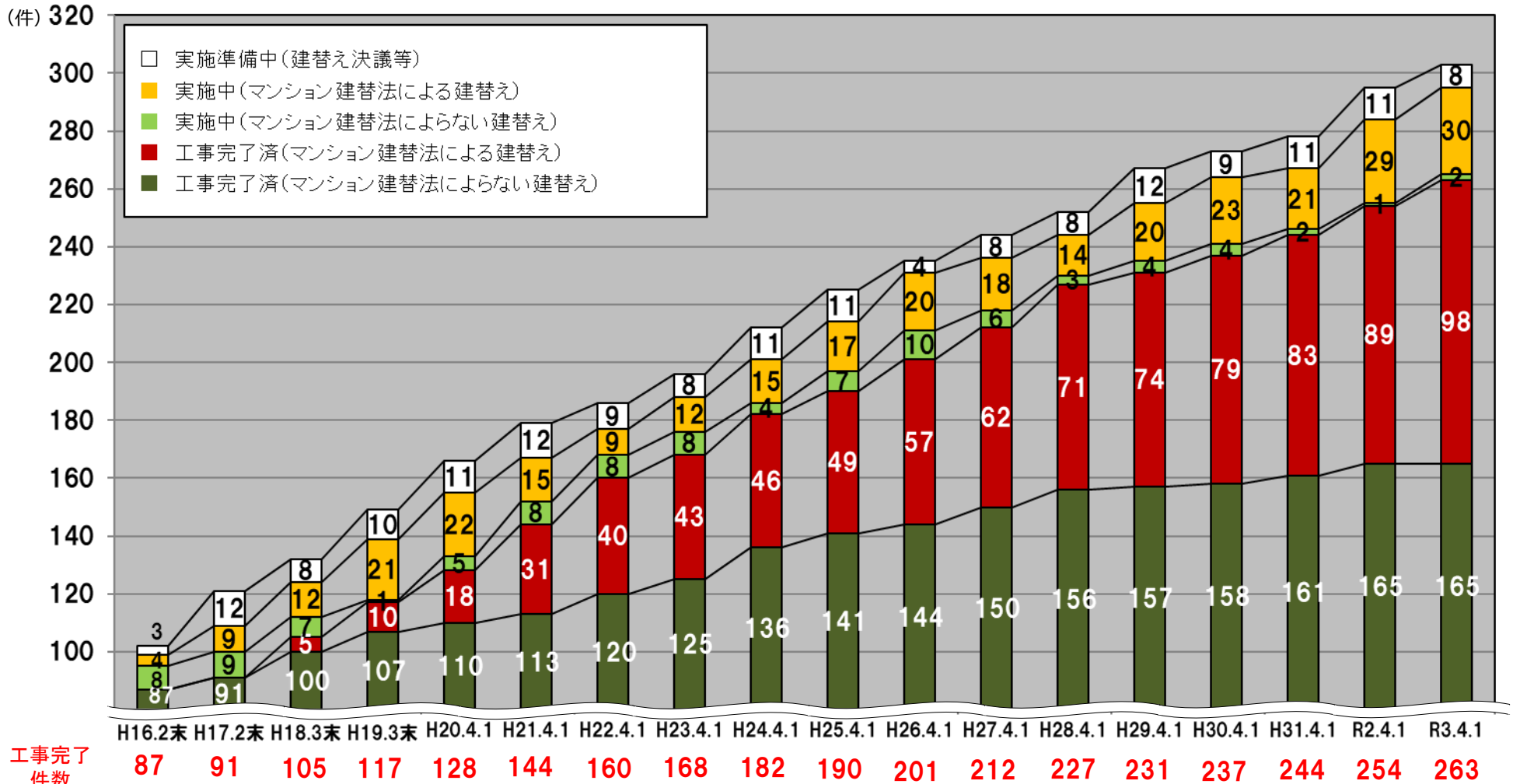


※最高階数が20階以上

【出典】(株)東京カンテイ タワーマンションの供給動向

マンション建替えの実施状況

○ マンション建替えの実績は累計で263件、約21,900戸（R.3.4.1時点）。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

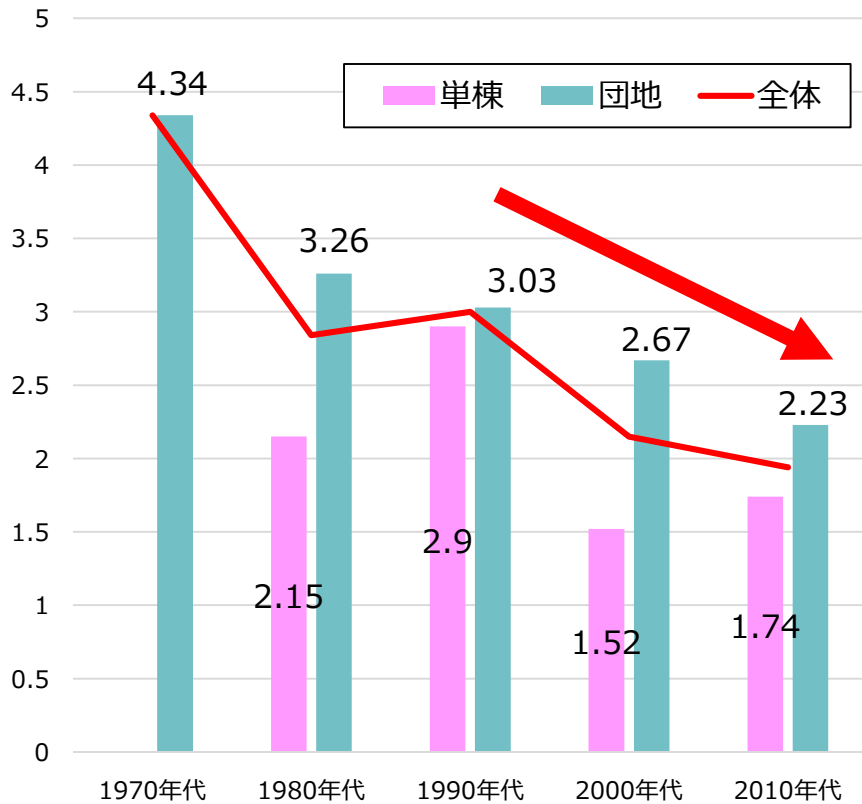
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計114件)は含まない

※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは14件、うちマンションの除却に至ったものは3件ある

建替事業における採算性の低下

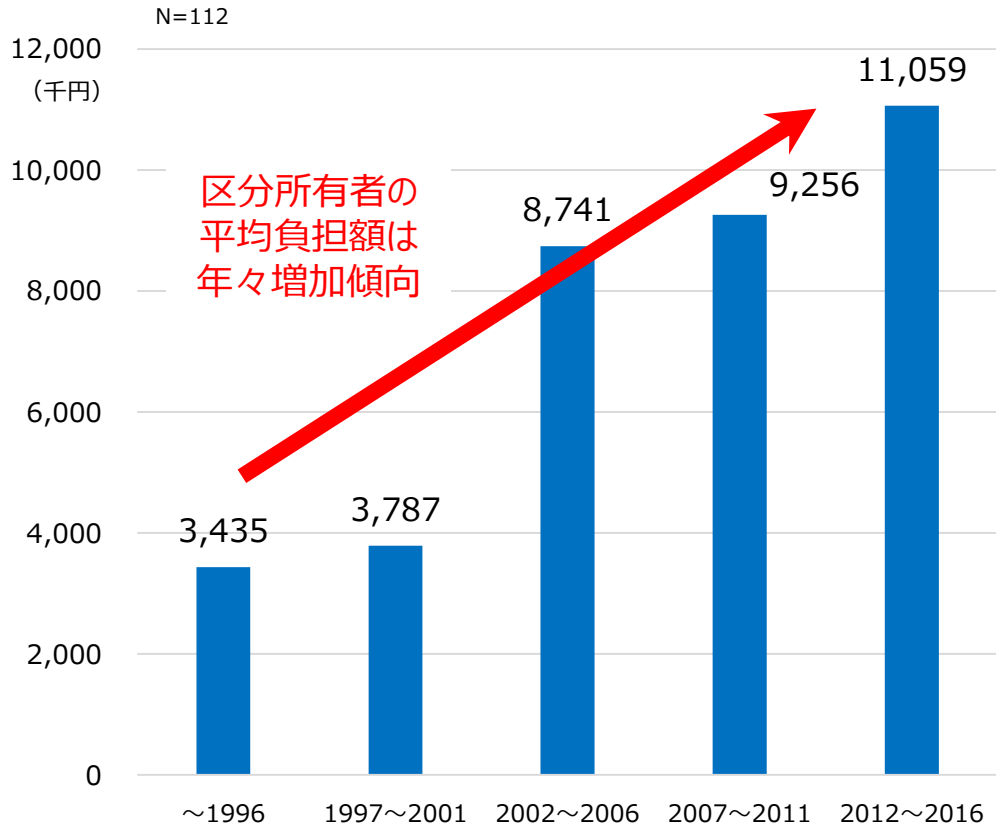
- 建替え実現事例の**従前従後の利用容積率比率**は低下傾向。
- マンション建替えにおける**区分所有者の平均負担額**は近年増加傾向にある。

■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率



※ 従前従後の利用容積率比率： $\frac{\text{（建替後の利用容積率）}}{\text{（建替前の利用容積率）}}$

■ 建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額

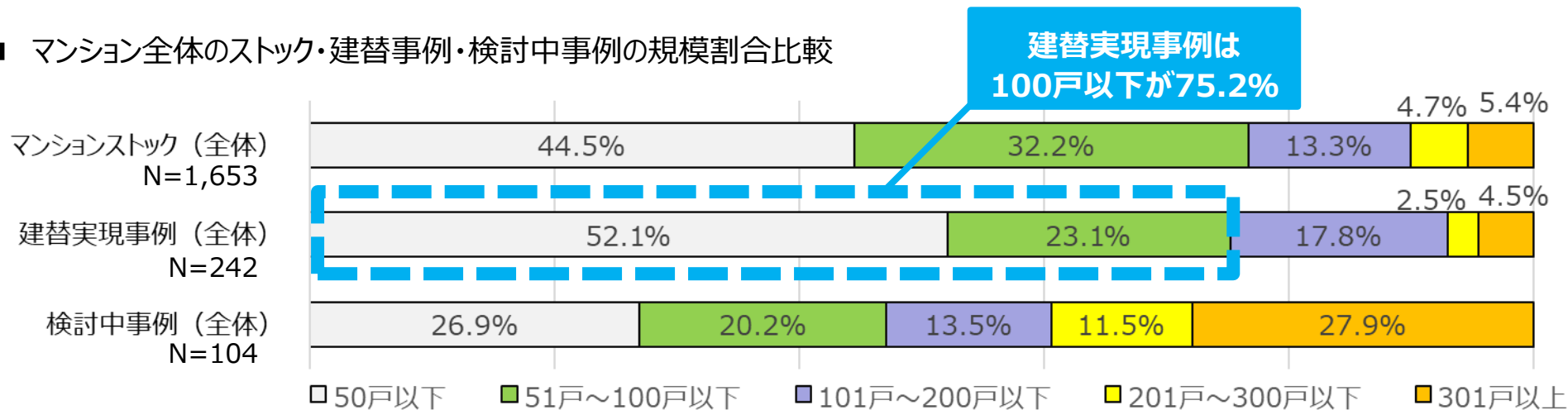


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

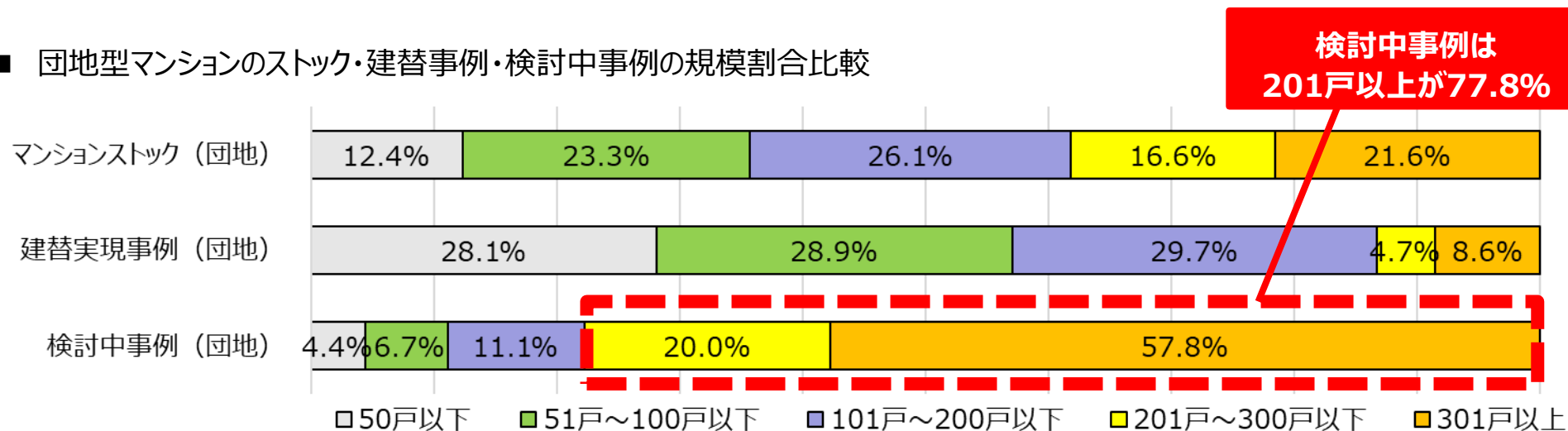
大規模団地における建替えの検討

- これまでの建替え事例は、**小規模な場合が多い**（事例全体の約8割が100戸以下）。
- 今後、より**大規模な団地型マンション**の建替えが**検討時期**に入っていくことが予想される。

■ マンション全体のストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



■ 団地型マンションのストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較

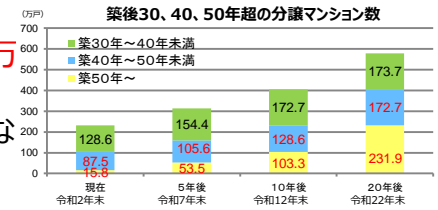


②マンション管理適正化法・マンション建替法の改正

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】

マンション管理の適正化の推進

マンション管理適正化法の改正

①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

①②: 令和4年4月1日施行

②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

マンション建替円滑化法の改正

①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



①: 令和3年12月20日施行

②: 令和4年4月1日施行

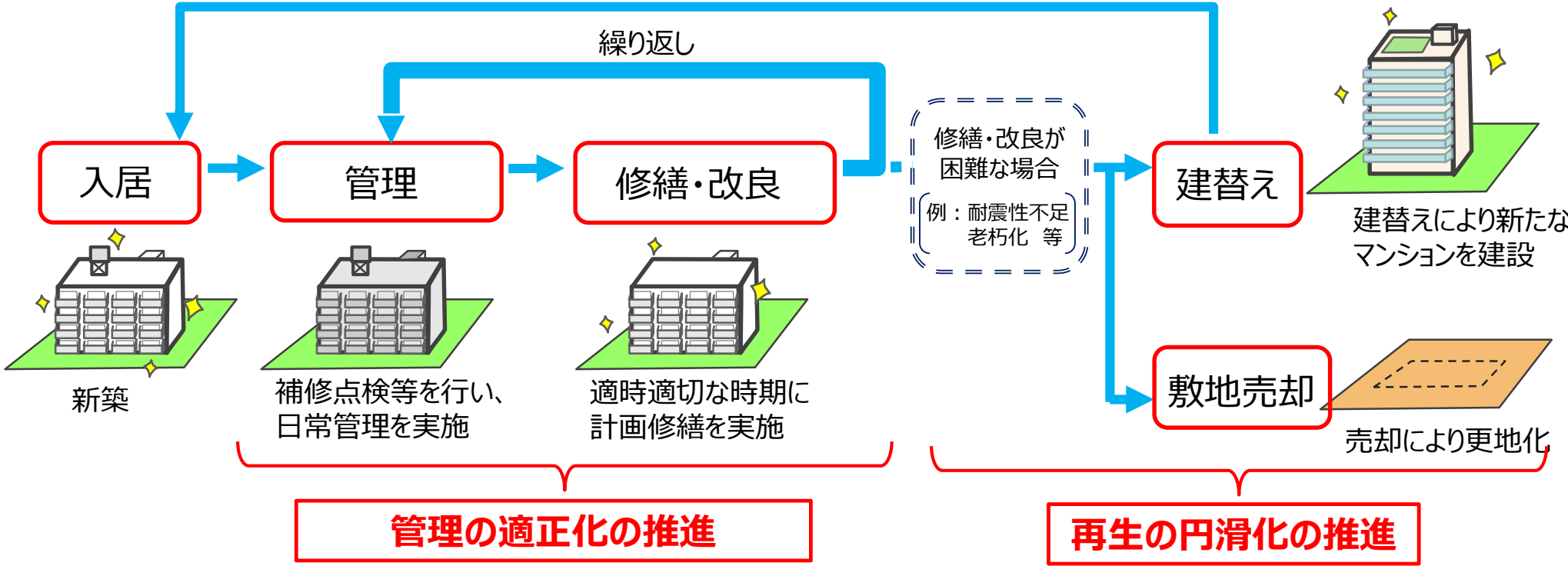
②団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

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

②-1 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

【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

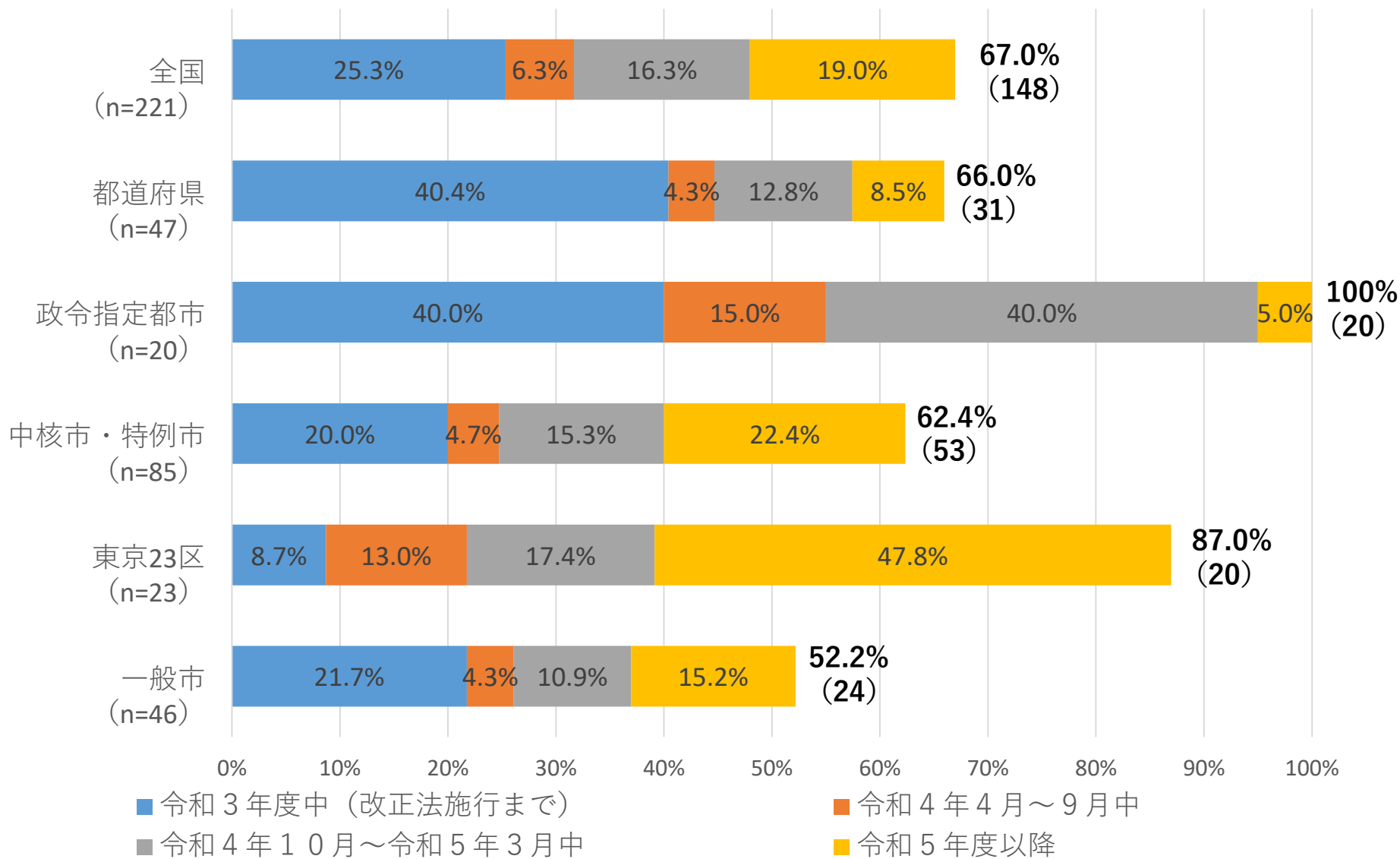
2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

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。

マンション管理適正化推進計画の作成意向

推進計画の作成を予定している団体(令和3年7月調査時点)



※括弧内の数は団体数。

※端数処理の都合上、割合の合計が一致しない場合がある。

マンションの管理計画認定制度の概要

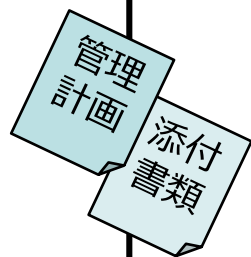
○マンションの管理組合は、自らのマンションにおける管理計画を地方公共団体（※）に提出し、一定の基準を満たす場合、**地方公共団体の長による認定を受けることが可能**。

（※）認定には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要。

<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



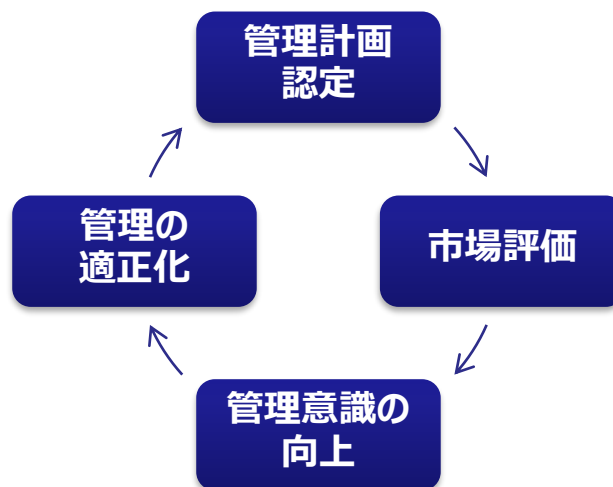
認定
（5年毎の更新）

マンションの管理組合の管理者等

【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
 - ・総会を定期的に行っていること 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

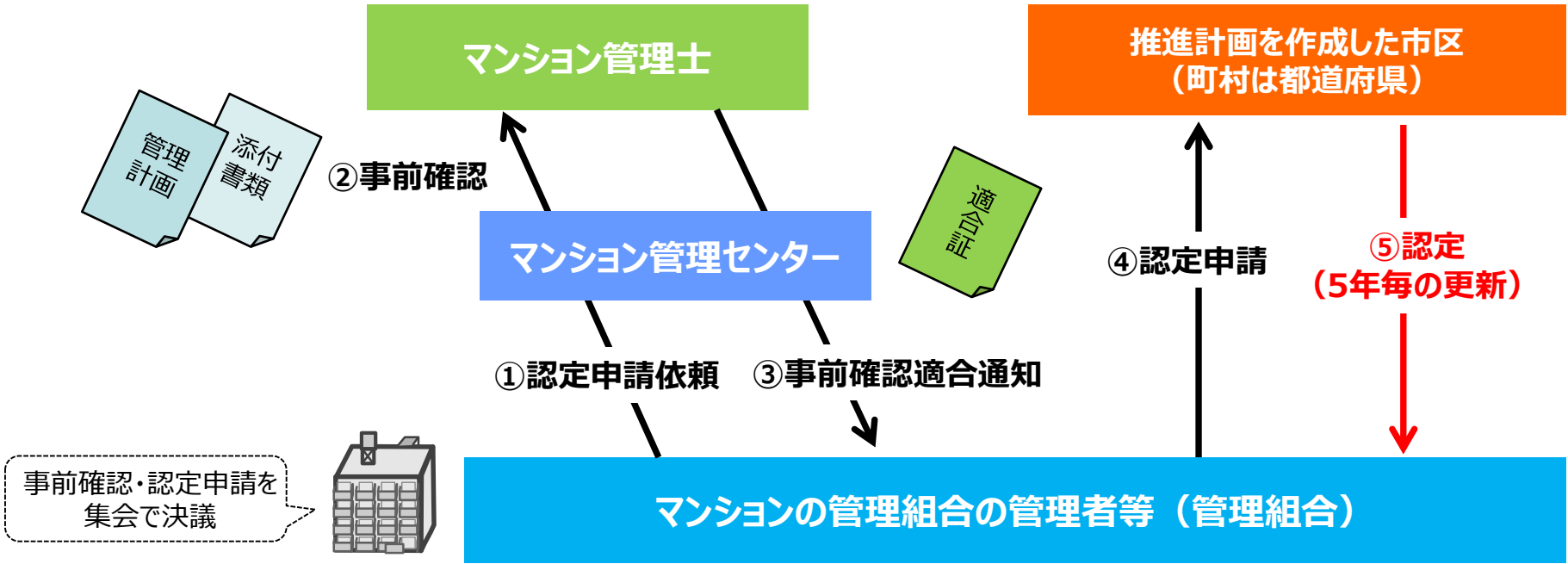
助言・指導・勧告基準と管理計画認定基準(基本方針より抜粋)

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	管理計画認定の基準
○ 管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に行われている
○ 管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○ 管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○ 長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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
○ その他	
	<ul style="list-style-type: none"> ・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

管理計画認定制度に関する事務手続き

- 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可能
- （公財）マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービスを導入し、地方公共団体による審査事務負担の軽減等を図ることを予定。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置（※）を講じることを検討中。
※住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）

【認定の流れ（イメージ）】



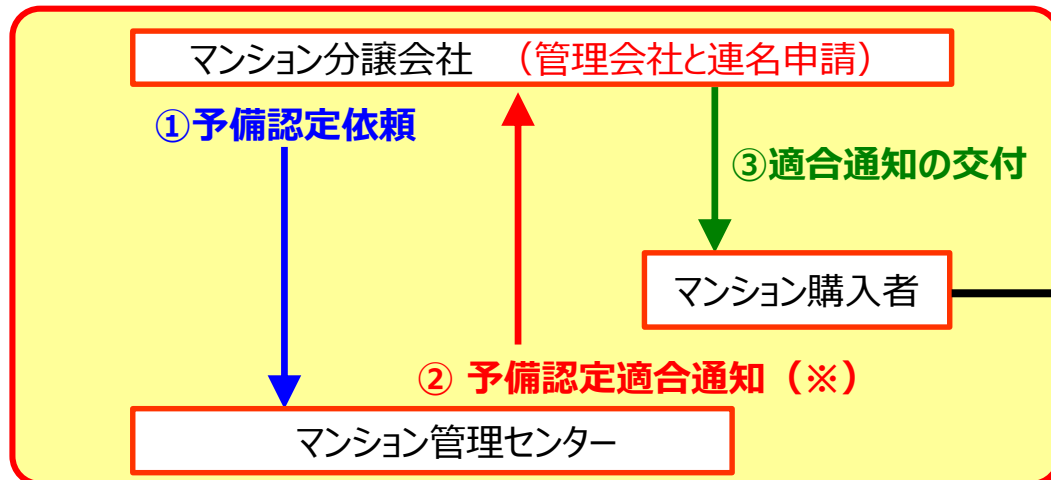
【期待される認定のメリット】

- ・市場における評価、管理水準の維持向上
- ・地域価値の向上、空き住戸の減少

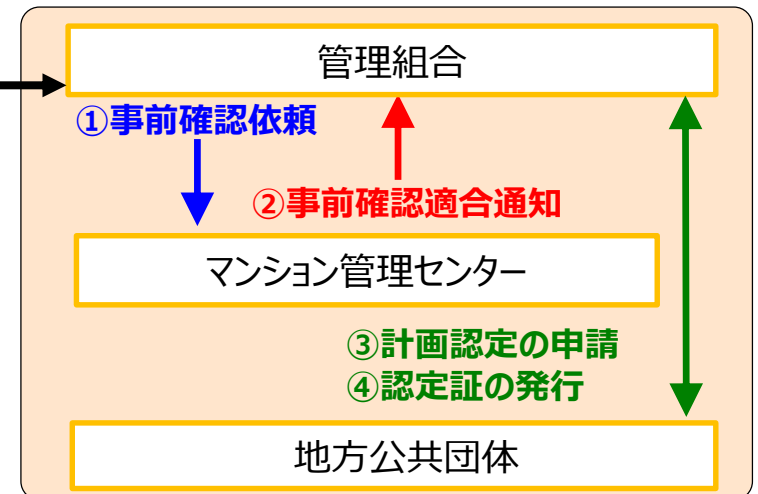
新築マンションを対象とした認定(予備認定)

- 法律に基づく管理計画認定制度とは別に、新築マンションを対象とした認定制度の導入を検討中（予備認定）。
 - ※自治体による推進計画策定の有無を問わず、全国で認定を可能とする仕組みとする予定
- 地方公共団体の管理計画認定制度と一体的に運用されることで、全体としてマンションの適正な管理につなげていくねらい。
 - ※予備認定を受けた新築マンションの取得について、住宅金融支援機構のフラット35の金利引き下げ等の措置を検討。

新築マンションを対象とした仕組み (予備認定)



法律に基づく管理計画認定制度 (推進計画を作成した自治体に存する 既存マンションが対象)



※ 管理計画認定制度の認定基準に準じて、原始規約や長期修繕計画案などから審査を行う予定

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項目を列举

■ 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に用いられる予定です。

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)
I 仮設				
1 仮設工事				
①共通仮設		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
II 建物				
4 外壁塗装等				
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

修繕周期の参考例
12～15年（現行：12年）

■ 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に用いられる予定です。

②ー2 マンション建替円滑化法の改正

要除却認定の対象拡大【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】 (4/5の合意)
<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> </div>	

※ 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)



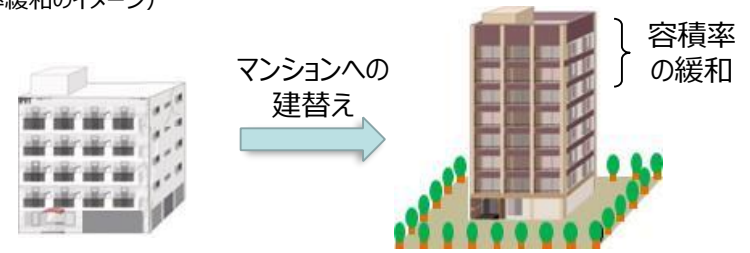
容積率の緩和特例の適用対象の拡大【法105条】

- 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などを容積率緩和特例の適用対象とする</p> </div>	

(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

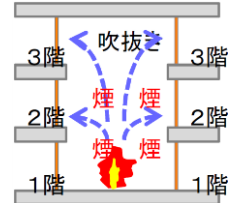
例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション



【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：縦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



要除却認定基準に関する検討会

○設置の趣旨

令和2年6月に改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」で拡充された除却の必要性に係る認定基準について議論するため、有識者による検討会を設置する

○検討事項

・マンションの除却の必要性に係る認定基準(要除却認定基準)について 他

○委員 (委員は50音順)

(座長)	深尾 精一	首都大学東京名誉教授
(座長代理)	阿部 道彦	工学院大学名誉教授
	大塚 雅之	関東学院大学教授
	河野 守	東京理科大学教授
	松田 雄二	東京大学准教授

○協力委員

【国土交通省 国土技術政策総合研究所】

長谷川 洋	建築研究部 部長
土屋 直子	建築研究部 材料・部材基準研究室 主任研究官
藤本 秀一	住宅研究部 住宅計画研究室 室長
小野久美子	住宅研究部 住宅生産研究室 主任研究官

【国立研究開発法人 建築研究所】

成瀬 友宏	防火研究グループ グループ長
鍵屋 浩司	防火研究グループ 上席研究員

○スケジュール

- | | | |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ・ 第1回 令和3年5月13日
事務局説明(基準の方向性)
意見交換 | ・ 第2回 6月7日
意見交換(基準の概要他) | ・ 第3回 8月27日
意見交換(基準案他) |
|------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|

要除却認定基準の概要

※本基準概要をもとに、省令・告示を改正予定

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	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	鉄筋に沿った浮き・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 $\left(\text{劣化グレード3の観測数} + \text{劣化グレード2の観測数} \times 0.71 \right) \div \text{調査箇所数} \geq 0.34 \text{ など}$
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	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、移動等円滑化経路に適用される全ての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)

団地における敷地分割制度の創設 【マンション建替円滑化法の改正】

- 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

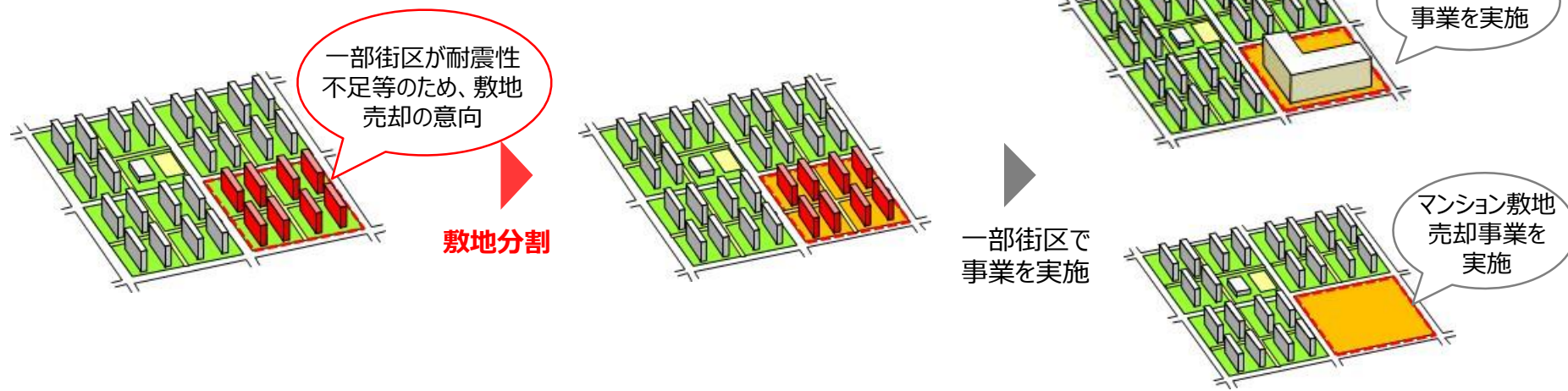
全員同意 【民法】



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)



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

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