



マンション管理適正化法及び マンション建替円滑化法の改正と 神奈川県の取組

神奈川県 県土整備局 建築住宅部
住宅計画課 民間住宅グループ

説明の内容

1. 法改正の概要
2. 管理計画の認定制度（マンション管理適正化法）
3. マンション建替円滑化法
4. 県の取組

1 法改正の概要

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

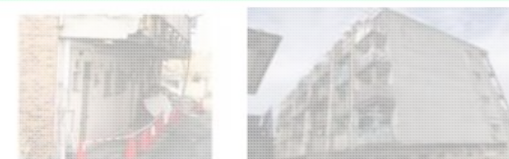
除却の必要性に係る認定対象の拡充 【令和3年12月20日施行】

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



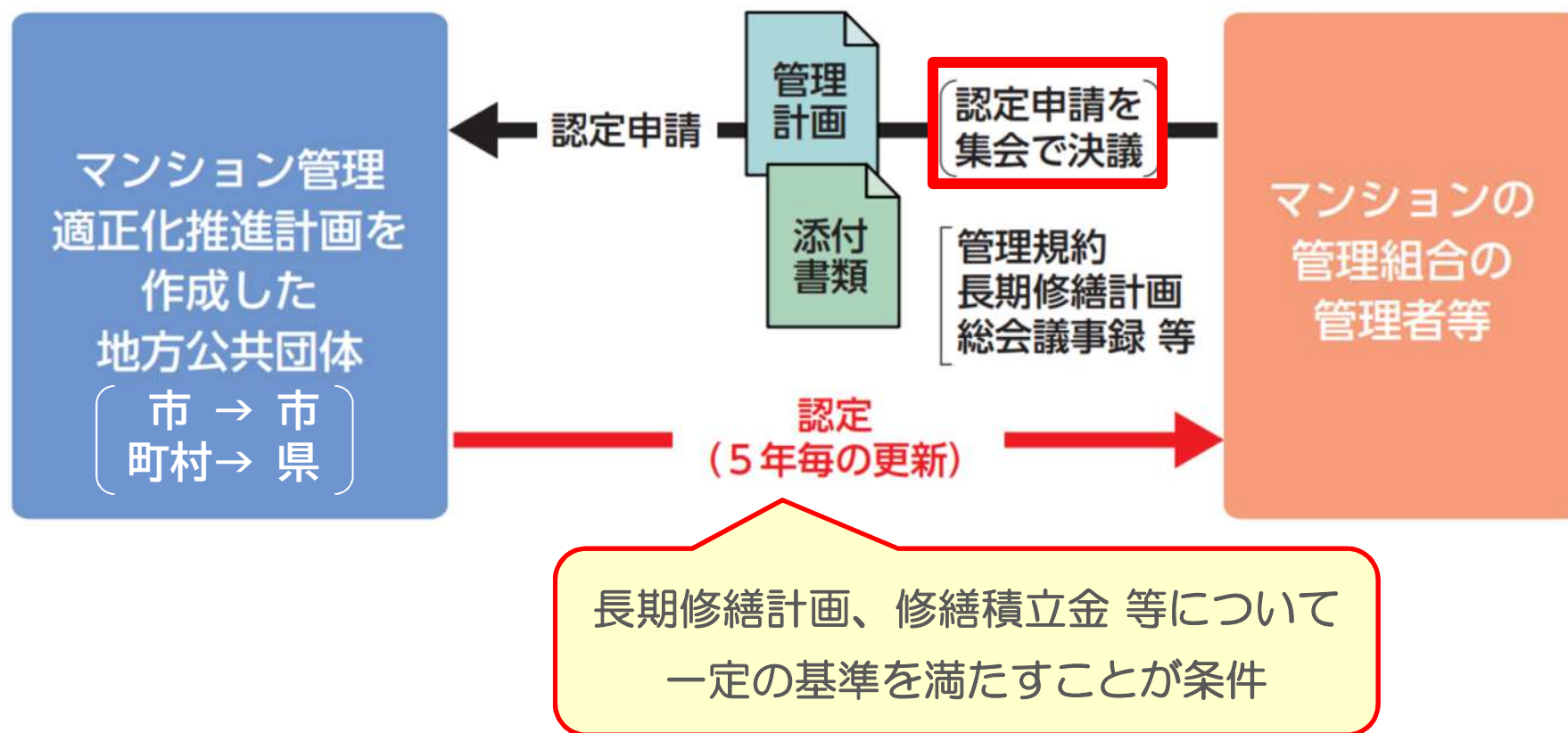
(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)



敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替を円滑化

2 管理計画の認定制度（マンション管理適正化法）

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、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る制度が令和4年4月から創設されます。



認定を受けるメリット

- 区分所有者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
- 適正に管理されたマンションとして、**市場において評価**される
- 適正に管理されたマンションが存在することで、立地している**地域価値の維持向上**に繋がる
- 住宅金融支援機構の「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の**金利の引下げ**等（※具体の基準、利率等は検討中）

申請前に（管理計画認定手続支援サービス）

マンションの管理の専門家「マンション管理士」の事前確認を受けると、よりスムーズな認定の取得が期待されます。なお、申請はオンラインを予定しています。
（（公財）マンション管理センターで実施予定）



国土交通省資料より

今後の県の予定

- 「マンション管理適正化推進計画※1」を策定し、令和4年4月から町村部に立地するマンションについて、管理計画認定の認定申請の受付を開始する予定です。
- 認定制度の開始から3年間※2は申請手数料を**無料**とする予定です。
- 市部に立地するマンションについては、各市の所管です。詳細は各市役所にお問い合わせください。

※1：住生活基本計画の一部として策定します。

※2：4年目からの手数料は、普及状況等を踏まえて検討します。

3 マンション建替円滑化法

(1) 要除却認定の基準 (法改正後：基準が拡充)	➔	(2) 要除却認定後のメリット (法改正後：敷地分割事業が新設)
(除却の必要ありと特定行政庁が認定) 従来「耐震性不足」の場合のみ		① マンション敷地売却事業 ② 容積率緩和の特例

■ (1) 要除却認定を受けるマンション※の基準

※認定を受けたマンションは除却の努力義務が課され、除却に向けた指導・助言を受ける対象になる。

要除却認定されるマンションは「耐震性不足」のみだったが、今回
→法改正により基準が拡充された

■ (2) 要除却認定後のメリット

要除却認定をうけると、建替え等の際に、マンションの

①敷地売却事業の認可 や②容積率緩和の特例許可 の申請が可能。

今回さらに

→法改正によりマンション敷地分割事業が新設された (P.10-11参照)

(1) 要除却認定対象の拡充（改正）

マンション敷地売却制度 及び 容積率緩和特例の対象

【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

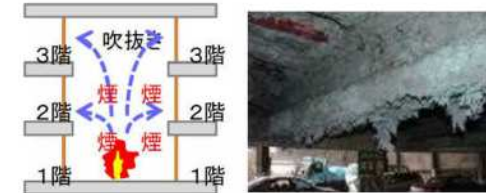
例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション



【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

【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



(2) 要除却認定後のメリット(既存)

■ ① マンション敷地売却事業

区分所有者の4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できる制度

※認可のないマンションを売却する場合は、
区分所有者全員の同意が必要

■ ② 容積率緩和の特例許可

建替え後のマンションが「一定の敷地面積を有し、市街地環境整備・改善に資する」と認められる場合に、特定行政庁の許可を受けることで容積率が緩和される

(2) 要除却認定後のメリット(新設)

③ マンション敷地分割事業 (新設)

団地型マンションの場合、団地を敷地分割して敷地の一部を売却する際は、区分所有者全員の同意が必要ですが、特定要除却認定を受けると、区分所有者の**4/5以上**の同意で、敷地分割を行うことが可能になります。(令和4年4月から)

(敷地分割のイメージ)



マンション建替円滑化法の改正

■ 拡充される基準・制度

建替え前のマンションの状態	容積率緩和の特例	マンション敷地売却事業	マンション敷地分割事業
耐震性が不足している	○	○	○
火災に対する安全性が不足している	○	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある	○	○	○
給排水管の腐食等についてその改修が著しく困難で、衛生上有害となるおそれがある	○	—	—
バリアフリー基準に適合していない	○	—	—

国のポータルサイト

法改正の詳しい内容は、国のポータルサイトで確認できます。
(「マンション管理・再生ポータルサイト」で検索)

The screenshot shows the homepage of the National Portal Site for Apartment Management and Regeneration. At the top left is the logo of the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (国土交通省). Navigation links include 'ライブラリー' (Library), 'Q&A', 'お役立ち情報' (Useful Information), and 'リンク集' (Link Collection). The main heading is 'マンション管理・再生ポータルサイト'. Below it, a message states: 'マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。' (To maintain and live in an apartment building for a long time, appropriate maintenance, planned repairs, and the operation of the management association that reliably implements these are indispensable.) An update notice reads: '更新履歴：2021.12.20 ライブラリーを更新しました。・要約認定制度実施に関する動画を掲載しました。' (Update History: 2021.12.20 Updated the library. - Added a video regarding the implementation of the summary certification system.) A section titled 'マンション管理・再生は新時代へ' (Apartment Management and Regeneration is a New Era) includes a call to action '知っていますか?' (Do you know?). A highlighted box contains the text: '2020年6月、マンションの管理・再生についての法律が改正されました！' (In June 2020, the law regarding apartment management and regeneration was amended!). Below this, two bullet points are listed: '★マンション管理に関する認定制度がスタート！' (★ The certification system for apartment management has started!) and '★マンションの再生手法が拡充！' (★ The methods for apartment regeneration have been expanded!).

4 県の取組

■ アドバイザー派遣制度

あなたのマンションに、マンション管理士等の資格を持つアドバイザーを**無料**で派遣※1します。

今年度※2の申し込みは**令和4年2月28日**まで受け付けています。

※1 横浜市・川崎市・相模原市・横須賀市は対象外のため、各市の相談窓口等にお問い合わせください。

※2 来年度も実施予定です。

■管理組合交流会

管理組合運営の様々な問題について、お互いに知恵を出し合い、マンション管理の専門家からアドバイスを受けながら問題を共有し、情報を交換する場として、交流会を開催しています。

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止していますが、会場開催が可能となり次第、再開する予定です。

ご清聴ありがとうございました。