

# マンションの建替え等の円滑化に関する法律の 改正案について

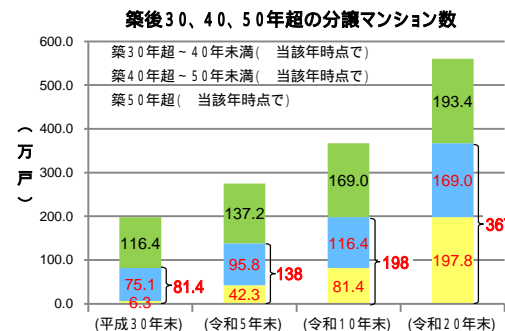
---

令和2年4月  
国土交通省 住宅局

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



法案の概要

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

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

地方公共団体による以下の措置を講じる

**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

**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

**管理計画認定制度** …適切な管理計画を有するマンションを認定

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

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

**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**

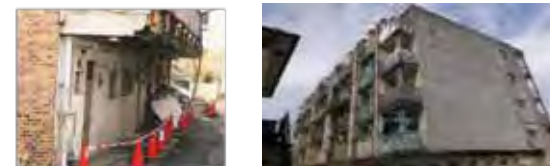
- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

**バリアフリー性能が確保されていないマンション等**

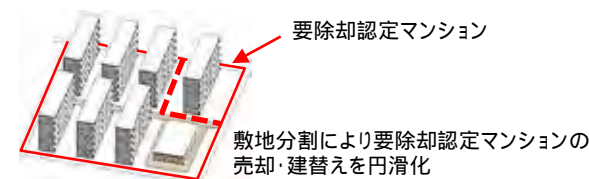
- ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設

上記 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)



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

マンション建替円滑化法の改正

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

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（全員同意〔民法〕）	適用あり 〔マンション建替円滑化法〕 (4/5の同意)
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p><b>対象の拡大</b></p> <p>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（同意要件を4/5に緩和）</p> </div>	

建替は耐震性の有無にかかわらず4/5の同意で実施可能

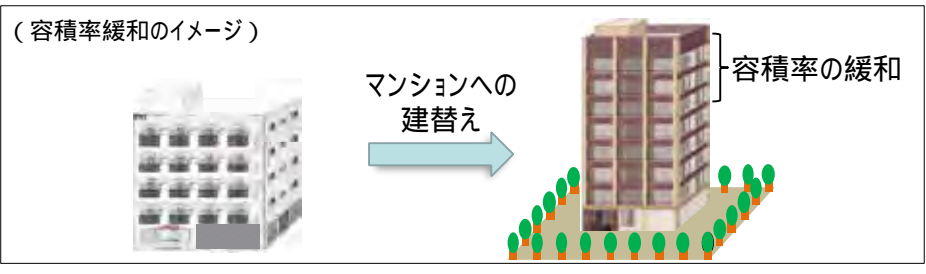


容積率の緩和特例の適用対象の拡大

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 black; padding: 5px; background-color: #f0f0f0;"> <p><b>対象の拡大</b></p> <p>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</p> </div>	



## マンション建替円滑化法の改正条文案 (除却の必要性に係る認定関係)

(除却の必要性に係る認定)

第二条 マンションの管理者等(中略)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(中略)に規定する特定行政庁(中略)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震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とき。

**新設**

二 当該申請に係るマンションが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とき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分(中略)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とき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備(その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。)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とき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第十四条第五項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とき。

3 (略)

マンション敷地売却の対象

容積率特例の対象

# ○ 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、全員同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 の同意による敷地分割を可能に

#### (敷地分割のイメージ)

