

# マンション管理の適正化法の改正とマンション建替円滑化法の改正 (令和2年6月16日成立・24日公布)

## 背景・必要性

- ・国内における築40年超のマンションは令和2年時点の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405万戸となる見込み
- ・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**の強化が課題

### 管理の適正化の推進

マンション  
の管理の  
適正化の  
推進に関  
する法律

・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

### 再生の円滑化の推進

マンション  
の建替え  
等の円滑  
化に関する法律

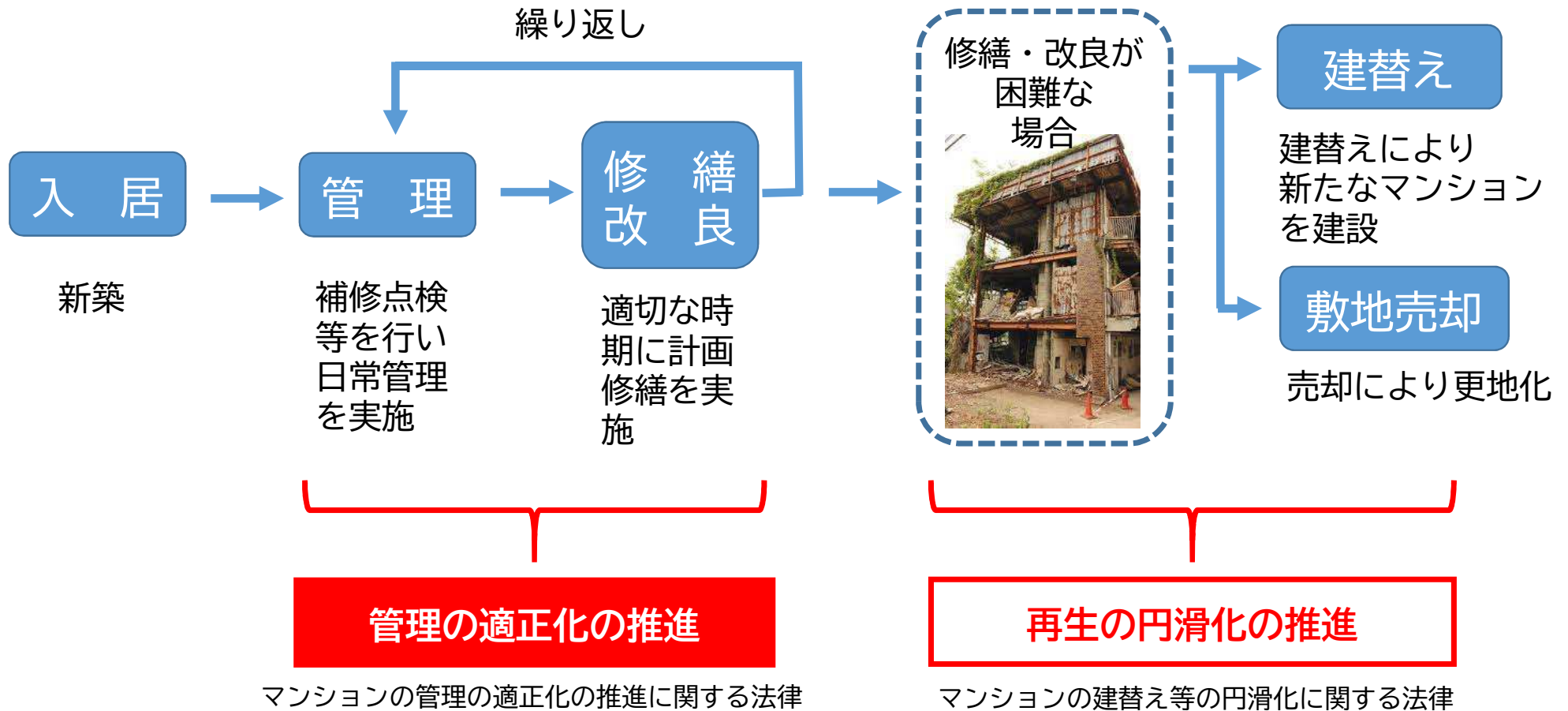
・マンションの敷地売却事業の対象の拡大

・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

# マンションの適正な管理と再生フロー

分譲マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有するという特殊な所有形態であり、区分所有者間の意思決定の難しさ、権利・利用関係の複雑さ など多くの課題を有している



# マンションの管理の適正化の推進

# 管理の適正化の推進

## 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

### 【法第3条の2】

マンション管理適正化推進計画  
+  
市区等独自の適正化管理指針



### 【法第5条の2】

助言・指導・勧告

【勧告を行う場合の参考様式】

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地〇号  
〇〇 〇〇 階  
〇〇年〇月〇日  
〇〇市〇〇区  
〇〇市〇〇区〇〇町  
(指針: 〇〇市〇〇区)

助 告 書

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第9条の2第1項に基づき、当該マンションの管理の適正化を図るため、当該マンションの管理業者に対して必要な指導を受けるよう指導いたしましたところであるが、現在に至っても改善が見られず、管理組合の運営がマンション管理適正化指針(及び〇〇市〇〇区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と認められることから、下記のとおり必要な指導を行うよう、関係各団体の協力を要する旨、勧告する。

※都道府県等マンション管理適正化指針を定めている場合はご記載ください。

期

1 対象となるマンション  
所在地: 〇〇市 × × 町 × 丁目 × 番地 × 号  
管理業者の住所及び名称: 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地〇号 〇〇 〇〇

2 勧告に係る指導の内容及び所要とするものか、具体的に記載

3 勧告に要した理由  
(当該マンションの管理状況がどのようであるため、マンション管理適正化指針や都道府県等マンション管理適正化指針に照らしてどのよう著しく不適切なのか、これらの指針の該当部分を示しながら具体的に記載)

4 勧告の責任者 〇〇市〇〇区〇〇課長 〇〇 〇〇  
連絡先: 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇  
〇〇年〇月〇日

5 指導の期間

### 【法第5条の4】

管理計画認定制度



# マンション建替え等円滑化法の特徴

再生の円滑化の推進

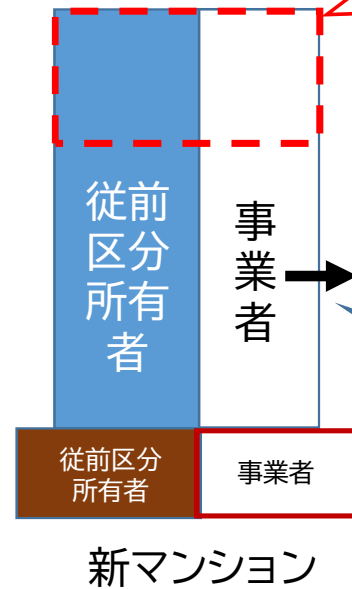
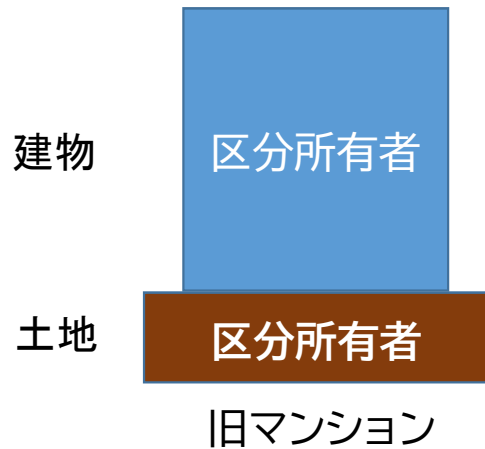
4

## ○権利変換

旧マンションの権利をそのまま新マンションに移行が可能

## ○要除却認定

除却の必要のあるマンションに係る特別の措置



**要除却認定(容積率の緩和)**  
マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に基づき  
特定行政庁が許可

第102条第1項  
1号 耐震性の不足  
2号 火災に対する安全性の不足  
3号 外壁等の剥落により周辺に  
危害を生ずるおそれ  
4号 給水管の腐食等により著しく  
衛生上有害となるおそれ  
5号 バリアフリー基準への不適合

分譲

事業者(デベロッパー)は  
参加組合員として参加し  
負担金を提供して保留床を取得  
その負担金が建替えの事業費となる