

●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案

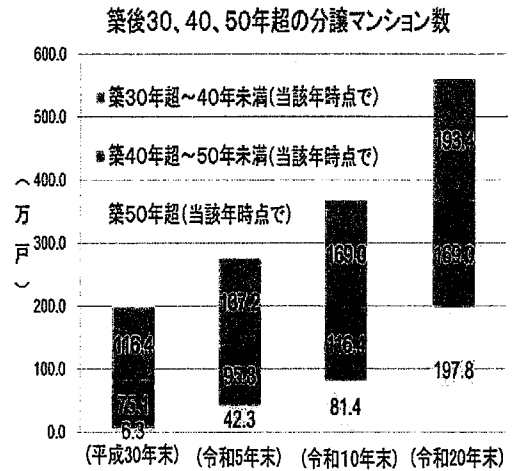
背景・必要性

- ◆ 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

「成長戦略フォローアップ」(令和元年6月21日閣議決定)(抄)

6.(2) i) ⑤都市の競争力の向上

・マンションストックやその敷地の有効活用のため、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや建替え・売却による更新を円滑化する仕組み等を検討し、方向性を2019年中にとりまとめ、所要の制度的措置を講ずる。



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策定

○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

○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

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

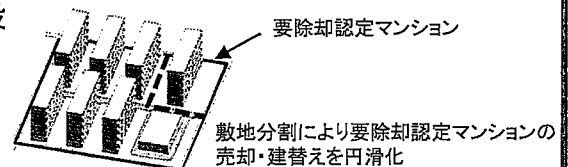
- ・建替時の容積率特例



(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

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



敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

【目標・効果】

管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。

(KPI) ○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：約54%(H30)→70%(R7)

○マンションの建替え等の件数(S50からの累計)：325件(H30)→約500件(R7)