

「マンション建替円滑化法」の改正により、特例を受けられる対象のマンションが拡充

除却の必要性に係る認定を受けて建替えを行った場合、建替え後のマンションについて、容積率の緩和等の特例を受けられます。容積率の緩和により生じた余剰の住戸を売却することで、建替えに必要な費用の一部に充てることが可能です。これまでは、耐震性が不足するマンションにのみ認められていましたが、火災に対する安全性が不足するマンション等も新たに適用されます。

	除却の必要性に係る認定	容積率緩和特例	マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業
特定要除却認定	耐震性の不足	○	○	○
	火災に対する安全性の不足	○	○	○
	外壁等の剥落による危険性	○	○	○
	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	○	対象外	対象外
	バリアフリー基準への不適合	○	対象外	対象外

※赤字が改正により拡充となった内容

※拡充される項目の具体的な基準については、2021年中に公表予定です。

相談窓口

マンションの管理、維持・修繕に関する相談窓口

公益財団法人マンション管理センター

- 【東京本部】 ○管理組合運営、管理規約等のご相談 **03-3222-1517**
 ○建物・設備の維持管理のご相談 **03-3222-1519**
- 【大阪支部】 ○マンションの適正な管理についてのご相談 **06-4706-7560**

マンションの再生に関する相談窓口



(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

0570-016-100 / 03-3556-5147

電話受付 10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

一級建築士の相談員がお答えします。建替えや敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談をご希望の方は、各都道府県にある弁護士会で、弁護士と建築士等による無料の対面相談(専門家相談)を受けることができます(体制が整った弁護士会から順次実施)。※事業者の方はご利用いただけません。

独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)

賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを委託(有償)することができます。

問い合わせ先はUR都市機構のHPよりご確認ください。

(<https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html> 内の「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」をご参照ください。)

∥ マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています ∥

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



マンションの維持管理・将来について考えていますか?

～マンション管理適正化法・
マンション建替円滑化法が改正されました～

(2022年4月施行)



2020年6月にマンション管理適正化法^{※1}、マンション建替円滑化法^{※2}が改正され、マンションは、適切な管理がより一層求められる新時代に突入しました。このリーフレットをきっかけに、お住まいのマンションの今後について考えてみませんか。

※ 改正法の全面施行は2022年4月を目途に行われます。

※1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

※2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

お住まいのマンションの適正な管理と将来の再生計画を検討しましょう



高経年のマンションではこんな問題が起こっています

■ 管理組合の運営上の問題

- 管理組合の役員の担い手不足
- 賃貸化・空き住戸化

❖ **組合の活動や集会の議決が困難に**

■ 建物の維持管理上の問題

- 外壁等の剥落、鉄筋露出・腐食
- 給排水管の老朽化

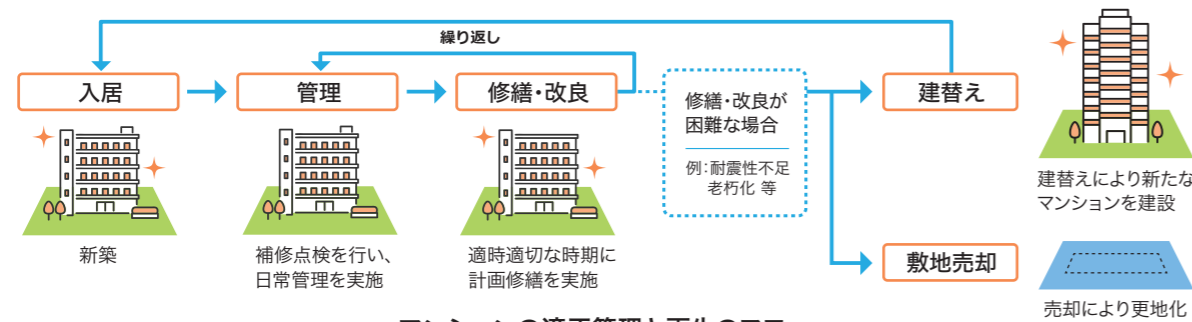
❖ **居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に影響**



適正な維持管理が行われなくなったマンションの例

管理不全に陥らないために

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適時適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。また、将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



マンションの適正管理と再生のフロー

「マンション管理適正化法」の改正により管理計画認定制度がスタート

■ 適切な管理が行われているマンションは、そ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ます^{※1}。

■ 管理組合は地方公共団体への申請前に、マンションの管理の専門家であるマンション管理士^{※2}の事前確認を受けることで、よりスムーズな認定の取得が期待されます。(図の①～③の手続き) なお、事前確認はオンラインでの手続きを予定しており、認定申請書の自動作成などの機能を設けることとしています。

■ 事前確認を利用する場合は、他のマンション管理状況評価サービス^{※3}と連携し、これらの評価サービスと一緒に申請を行うこともできます。



※1 認定制度の活用には、お住まいの地域の地方公共団体において管理適正化推進計画が作成されている必要があります。なお、管理適正化推進計画は、国の定める基本方針に基づき地方公共団体が任意で定めるものです。

※2 (公財)マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が対象となります。

※3 マンション管理適正評価制度は(一社)マンション管理業協会が、マンション管理適正化診断サービスは(一社)日本マンション管理士会連合会が提供するマンション管理の評価制度です。

※4 認定を受けたマンションについては(公財)マンション管理センターのHPで公表することを予定しています。

お住まいのマンションは適正な維持管理ができていますか? チェックリストで確認してみましょう

管理組合の運営	
管理者等が定められている	<input type="checkbox"/>
監事が選任されている	<input type="checkbox"/>
集会が年1回以上開催されている	<input type="checkbox"/>
管理規約	
管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/>
災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている	<input type="checkbox"/>
管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている	<input type="checkbox"/>
管理組合の経理	
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている	<input type="checkbox"/>
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	<input type="checkbox"/>
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	<input type="checkbox"/>

長期修繕計画の作成及び見直し等	
「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている	<input type="checkbox"/>
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている	<input type="checkbox"/>
計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である	<input type="checkbox"/>
将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
その他	
組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている	<input type="checkbox"/>

※ チェック項目は、国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準です。認定する市区において独自の基準を追加して定めている場合があります。