

マンション再生政策の新しい動き

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について

弁護士 折田 泰宏

マンション再生の課題と国交省の取組

- 全国ストックは655万戸、約1500万人が居住、築40年超のマンションが現在約81万戸、10年後には約198万戸、20年後には約367万戸。今後、老朽化や管理組合の担い手不足のマンションが急増する。
- 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ての取組の強化が喫緊の課題。このため、地方公共団体の役割の強化によってマンションの管理の適正化の推進を図り、また、維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図る必要がある。

この課題の解決のため、「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」の一部が改正され、2020年6月24日に公布された。

改正の概要 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係

国による基本方針の策定

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

市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

- ・基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）
- ・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・助言等を実施
- ・マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定。

管理組合 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力

- ・管理組合によるマンションの管理に関する計画の作成、都道府県知事等への認定申請。

改正の概要 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

マンション敷地売却事業の対象の拡大

2014年の改正で、耐震性が不足している旨の認定（要除却認定）を特定行政庁から受けたマンションは、マンション敷地売却決議によって、区分所有者、議決権、敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の同意があれば、買受人にマンション建物敷地を売却することができることになった。

しかし、耐震性不足の場合に限定され、旧耐震基準のマンションが対象であった。

この認定対象に、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、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加。

団地における敷地分割制度の創設

要除却認定を受けたマンションを含む団地において、そのマンションの敷地を売却できるように敷地共有者の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。

マンション管理適正化法改正について

マンション管理適正化法の生い立ち

適正化法は2001年（平成13年）に制定された法律。マンション管理に関わることになる画期的な法律。

- ・「マンション」という用語が初めて法律に登場。
- ・区分所有者の意識の向上を求める。ただし努力義務。
- ・管理会社の登録制、監督、保証機構の創設。
- ・専門家が管理組合をサポートする制度としてマンション管理士を創設
- ・国土交通大臣 「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」の策定

マンション管理適正化法の今回の改正の意味

- ・マンション建物の老朽化が進行するも建替えは進まない。
2019年4月時点で 累計244件、約19,200戸。
- ・周辺住環境に与える影響も問題となっている。野洲市の廃墟マンション。空き家等対策の推進に関する特別措置法 2015年制定
- ・管理の適正化の推進が喫緊に必要である。
- ・原因として考えられること。
 - ① 合意形成の難しさ
 - ② 専門知識の不足
- ・国、市町村において受け身の対応ではなく、積極的に管理組合を指導していくことの必要性が認識された。

主な改正の内容 1 国の責務

「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」の策定

- ① 適正化推進に関する基本的な事項
- ② 適正化に関する目標の設定に関する事項
- ③ 管理組合による適正化に関するマンション管理適正化指針に関する事項
- ④ マンションの建替えその他の措置に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- ⑤ 啓発、知識の普及に関する基本的な事項
- ⑥ マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項等

主な改正の内容 2 地方自治体の責務

市区（町村部は都道府県）は任意であるが、以下の責務がある。

- ① マンション管理の適正化を推進する計画の策定(任意)
- ② 管理計画認定制度の実施
- ③ 必要に応じ管理組合に対し管理適正化のための助言及び指導ができる。
- ④ 管理組合の運営が著しく不適切な場合は、知事等は指針にした管理を行うよう勧告できる。

主な改正の内容 2 管理組合等の責務

- ① 管理組合は、指針の定めるところに留意して、マンションの適正管理に努めるとともに、国及び地方公共団体の施策に協力するように努める。
- ② 区分所有者等はマンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。
- ③ 管理組合によるマンションの管理に関する計画（管理計画）の策定。
- ④ 管理計画の地方公共団体の長への認定申請
- ⑤ 認定について5年ごとの更新

管理計画認定制度とは 1 管理計画の記載事項

- ① 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- ② 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- ③ 当該マンションの管理組合の運営の状況
- ④ その他国土交通省令で定める事項

管理計画認定制度とは 2 認定基準

- ① 上記①が国土交通省令で定める基準に適合
- ② 上記②の資金計画が適切であること。
- ③ 上記③が国土交通省令で定める基準に適合
- ④ その他国の指針、地方公共団体の管理適正化指針に照らして適切であること。

想定される管理計画認定基準

マンション管理適正化法に新たに規定される国による基本方針、地方公共団体による助言・指導等、管理計画認定制度等の新制度の施行に関して、基本方針や認定等の基準などを議論するため、有識者、関係団体等による検討会が設置され、以下の事項が検討された。これを受けて省令が定められる。

- (1) 基本方針及びマンション管理適正化指針について
- (2) 助言・指導等の基準について
- (3) 管理計画の認定基準について

検討会は、昨年7月30日、8月18日、9月15日、今年1月29日に開催され、認定基準については8月18日に検討。国土交通省から素案が示された。今後、検討会の検討を経て省令に定められる。

認定基準素案 1

(1) 修繕その他の管理方法

- 1-1 長期修繕計画が集会にて決議されていること
- 1-2 長期修繕計画の作成日または見直し日が5年以内であること
- 1-3 長期修繕計画の計画期間が25年以上(新築後5年以内の場合は30年以上)、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含むものであること
- 1-4 適切な推定修繕工事項目、当該工事の予定時期及び予定費用が長期修繕計画に明記されていること
 - <長期修繕計画の様式>
 - ・長期修繕計画が、少なくとも「長期修繕計画標準様式」の様式4-1(長期修繕計画総括表)、様式4-2(収支計画グラフ)、様式4-3(長期修繕計画表(推定修繕工事項目別、年度別))に準拠したものを含むこと
 - <適切な推定修繕工事項目の基準>
 - ・推定修繕工事項目に、少なくとも「長期修繕計画標準様式」に定める中項目(19項目)を含むこと(該当する設備がない場合はその旨を記載すること)
 - <工事の予定時期及び予定費用の明記>
 - ・推定修繕工事項目毎の修繕周期、工事の予定時期、予定費用が明記されていること(期間に幅を持って記載することは可)
 - ・推定修繕工事項目に記載された工事が計画期間内に行われない予定の場合、参考情報として当該工事の予定時期及び推定修繕工事費が記載されていること

認定基準素案 2

(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- 2-1 ○計画期間25年以上(新築後5年以内の場合は30年以上)、かつ残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること
 - ・「長期修繕計画標準様式」様式5に基づき修繕積立金の額が算定されていること
- 2-2 ○長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額が著しく低額でないこと(計画期間全体での修繕積立金の平均額(m²あたり単価)が一定額以上であること)
- 2-3 ○(均等積立方式でない場合または一時金の徴収が予定されている場合)
 - ・将来の修繕積立金の変更(増減)の予定時期及び変更後の金額(住戸毎の修繕積立金額)についてあらかじめ集会で決議されていること
 - ・一時金の徴収の予定時期及び金額についてあらかじめ集会で決議されていること
- 2-4 ○計画期間内に借入金を予定している場合、長期修繕計画が借入金の返済が完了するまでの計画期間となっていること
- 2-5 ○管理費と修繕積立金が区分経理されていること
- 2-6 ○修繕積立金会計から他の会計(管理費会計等)への充当がされていないこと
- 2-7 ○直前の事業年度の終了の日時点において、修繕積立金の3ヶ月以上の滞納住戸数及び滞納額が全体の1割以内であること

認定基準素案 3

(3) 管理組合の運営状況

3-1 ○管理者等が選任されていること

- ・管理者等が建物全体の管理権限を保有していること
- ・管理者等が複数選任され、管理者等ごとに権限が分かれている場合、その全員により建物全体の管理権限が保有されていること

3-2 ○監事が選任されていること

3-3 ○集会在年1回以上開催されていること

- ・議決権総数の半数以上が出席（書面又は代理人による行使を含む）していること

3-4 ○区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認（例：集会の出席・書面での行使された内容と区分所有者名簿との突合、居住者名簿と表札・ポストの突合等）が行われていること

- ・管理規約に、区分所有者及び居住者が変更となった場合は届け出を行うことが規定されていること
どちらの名簿もある管理組合の割合：77.3% ※組合員名簿のみがある管理組合の割合：7.8%
居住者名簿のみがある管理組合の割合：4.1%
いずれもない管理組合の割合：6.6%

3-5 ○管理規約で「専有部分への立入り」、「修繕等の履歴情報の管理等」、「管理情報の書面提供」について、標準管理規約に照らして適切な内容が規定されていること

自治体によるマンション管理状況届出制度

既に、自治体において、条例、要綱により、マンション管理状況届出制度を設けているところがある。今後の管理計画認定制度の進展と関わると思われるので紹介する。

資料：2020年10月に総務省関東管区行政評価局が公表した「マンションの適正な管理の推進等に関する調査の結果報告書」

- ・ この調査時点で、全国に10都府・市区が届出制度を設けている。
横浜市、名古屋市、豊島区、八王子市、武蔵野市、台東区、大阪府、墨田区、板橋区、東京都
- ・ 東京都では2019年に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定し、2020年4月にこれを改正して6戸以上で昭和8年12月31日以前に新築されたマンションについて管理状況に関して届出義務を課した。対象外のマンションも届けることはできる。
届出事項は、管理組合の有無・管理規約の有無・最終改正年、年1回以上の総会開催の有無・議事録の有無、管理費・修繕積立金の有無・月額、大規模修繕の実施の有無・直近の実施年等。
- ・ 届出状況
墨田区55.7% 豊島区68.5% 板橋区52.7% 任意の自治体の八王子市47.3%、台東区は11.5%

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱

令和3年2月1日施行

- 戸数6戸以上のマンションが対象、
- 3年以内ごとに管理状況を市長に届ける。
- 届出事項
都条例にはない事項
名簿の有無(区分所有者、居住者)、空き住戸の割合、賃貸化住戸の割合、滞納に対するルールの有無、修繕積立金の収納率、財務状況書類の整備、金融機関からの借入の有無、修繕履歴の管理、長期修繕計画の有無等、耐震性能、設計図書の有無、法定点検の実施
- 届出には集会又は理事会での決議が必要
- 市のホームページで開示することについては、その意思を申告する。

管理計画認定制度で何が起きるか。

- ① 中古マンションの流通への影響
認定を受けたマンションは市場価値が高まる可能性があり、認定を受けていないマンションとの差別化が始まる。
- ② 区分所有者のマンション管理への関心の高まり
- ③ ②の結果、マンション管理士、管理会社の活動の内容、業務の内容が変動。対応できるか否かで差別化も起きる。
既に管理業協会は独自にマンション管理適正評価制度を創設する準備を進めており、これに登録して情報開示を行った管理組合には、火災保険の保険料の割引というインセンティブを考えているとのことである。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律改正について

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の成立

マンション建替え円滑法は平成14年6月12日に成立し、同年12月18日に施行。

区分所有法は建替え決議後の事業実施段階に関する規定はなく、平成7年の阪神・淡路大震災における被災マンションの建替えで、制度の不備が明らかとなり、円滑に建替え事業ができる法律が必要となった。

- ・ 区分所有法に基づき建替え決議がなされると、建替え賛成区分所有者は、都道府県知事の可を受けて法人格を有するマンション建替組合を設立して建替え事業の実施主体となることができる。
- ・ 建替組合法人には建替え反対の区分所有者に対する売渡請求権が付与される。
- ・ 区分所有権、借家権、抵当権等の関係権利が再建マンションに確実に移行させるために市街地再開発事業にならって権利変換の制度が設けられている。

2014年6月の改正 マンション敷地売却制度の創設

○ マンション敷地売却制度

円滑化法の施行後も建替えは180件程度しかなく、2013年11月には耐震改修促進法を改正して、耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準を緩和し、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられ、また大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が緩和され普通決議で良いことになった。

しかし、2013年12月末のマンションストック総数は約601万戸であり、そのうち1981年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)で建設されたマンションが約106万戸(17.6%)存在していた。

そこで、特定行政庁が耐震性能が低く危険であるとして除却(取壊し)が必要と認定されたマンションを対象として、区分所有者、議決権、敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の同意があれば、買受人にマンション建物と敷地を売却することができるという制度(マンション敷地売却制度)を創設した。この認定についてはIs値0.6未満(鉄筋コンクリート造の場合)を基準とするような客観的な数値で判定されるようにした。

○ 容積率の緩和

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、特定行政庁の許可により容積率制限が緩和される。

マンション建替え等円滑化法の今回の改正の意味

○ 敷地売却制度の対象となるマンションを耐震性能だけでなく以下の場合に広げた。

以下のような、マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、かつ、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについても、耐震性能とは関係なく、建替えの円滑化を促進すべきとの判断。具体的には、国土交通大臣が定める基準による。

- 外壁等の剥離・落下により周辺に危害が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もの。。
- 火災に対する安全性に係る建築基準法、命令、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もの。
- 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もの。。
- 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ないもの

○ 団地における敷地分割制度の創設

団地における建替え・敷地売却による再生について、一部の棟でも実施できるように、全員合意によらず多数決で敷地分割ができるようにした。

総マンションストックのうち、団地型マンション(約5,000q団地、約200万戸)の割合は約1/3に及ぶ。

決議要件 団地建物所有者集会 所有者及び議決権の各以上の多数

敷地分割が決議された場合の分割事業の実施についても手続き規定が整備された。