

マンション管理・再生は新時代へ

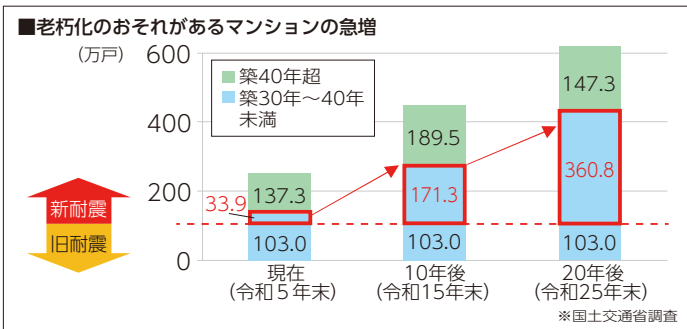
マンション管理適正化法・建替円滑化法が改正されました（令和4年4月1日完全施行）

ポイント

- マンション管理に関する認定制度がスタートします
- マンションの再生手法が充実されます

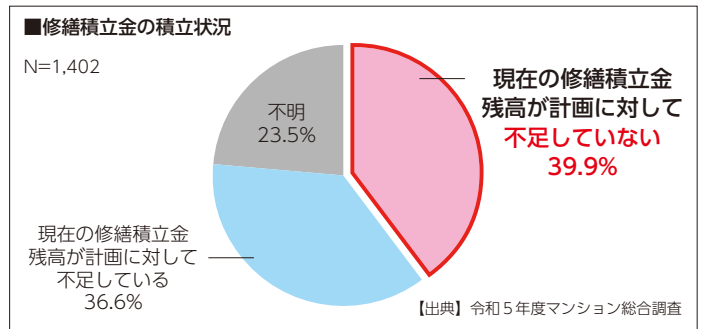
●新耐震マンションも老朽化のおそれ

築後40年以上となるマンションが急増し、耐震性が確保されているものであっても適切な管理がなされないと、居住者・近隣住民等の生命・身体・財産に危険を及ぼすおそれが出てきます。



●修繕積立金の不足

修繕積立金が計画に対して不足していないマンションは4割に満たず、必要な修繕がなされないことが懸念されます。



マンション管理適正化法の改正概要

改正内容① 国による基本方針（令和4年4月1日施行）

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

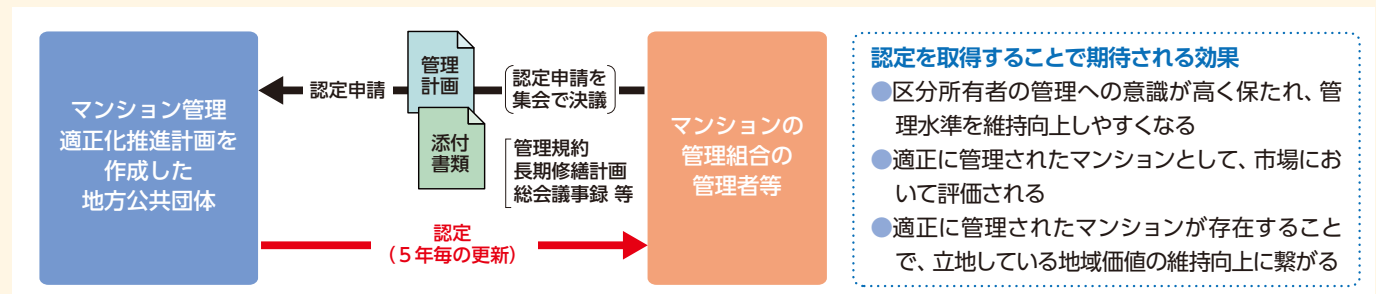
改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画（令和4年4月1日施行）

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

改正内容③ 管理計画の認定制度（令和4年4月1日施行）

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、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。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等（令和4年4月1日施行）

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区（町村は原則都道府県）となります。

マンション建替円滑化法の改正概要

改正内容① 建替えにあたっての容積率の緩和特例等の対象の拡大 (令和3年12月20日施行)

これまで、耐震性が不足しているマンションに認められていた建替えにあたっての容積率の緩和特例等について、適用対象を外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションなどにも拡大します。

| | 容積率緩和の特例 | マンション敷地売却事業 |
|-----------------------------------|----------|-------------|
| 耐震性が不足しているマンション | ○ | ○ |
| 火災に対する安全性が不足しているマンション | ○ | ○ |
| 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション | ○ | ○ |
| 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があるマンション | ○ | — |
| バリアフリー基準に適合していないマンション | ○ | — |

イメージ



◀ 外壁等が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション



◀ 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があるマンション

※赤字が拡大部分

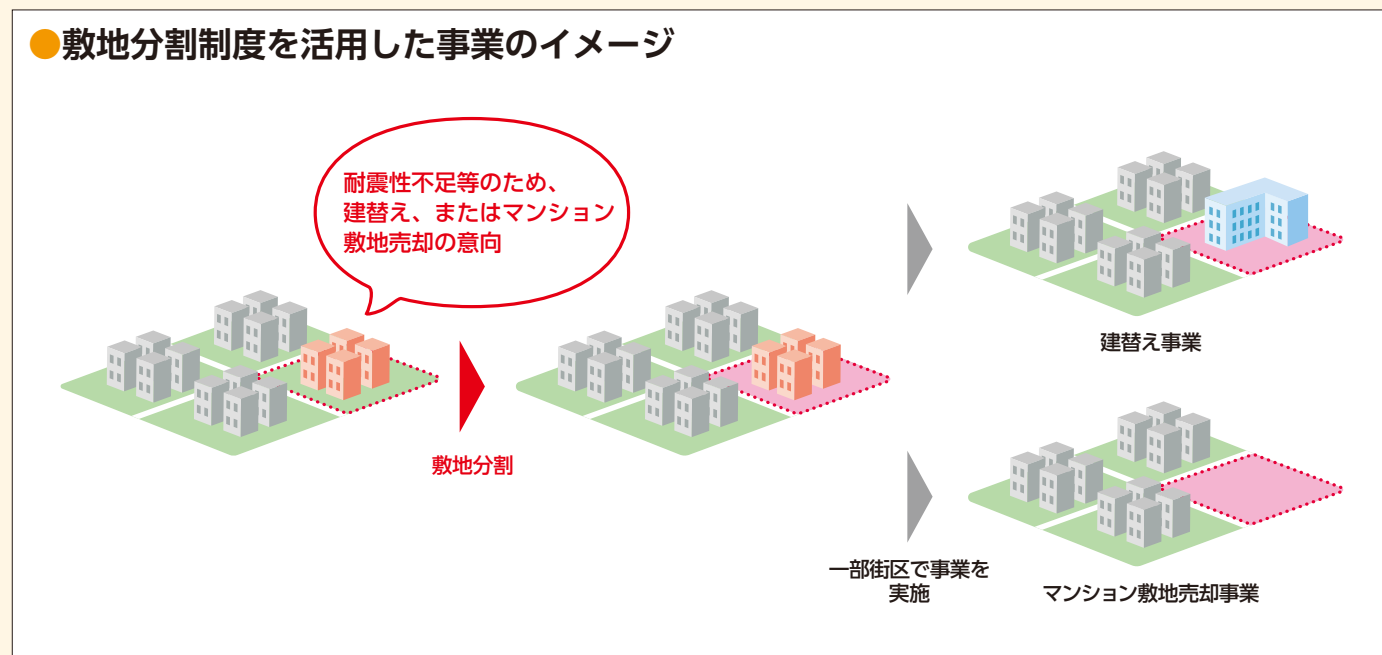
容積率の緩和特例：建替えにあたって、容積率の割増しを受けられます。

マンション敷地売却事業：通常、区分所有者全員の同意が必要なマンションと敷地の一括売却が4/5以上の同意で可能になります。

改正内容② 団地の敷地分割制度 (令和4年4月1日施行)

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が4/5以上の同意で可能になります。

●敷地分割制度を活用した事業のイメージ



※敷地分割制度を活用できるのは、耐震性不足・火災安全性不足・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションです。