






Q 令和2年のマンション建替円滑化法の改正内容は？

A マンション建替え等を後押しするため次の内容が措置されました。

①『除却の必要性に係る認定(要除却認定)』の対象の拡充 (令和3年12月20日施行)

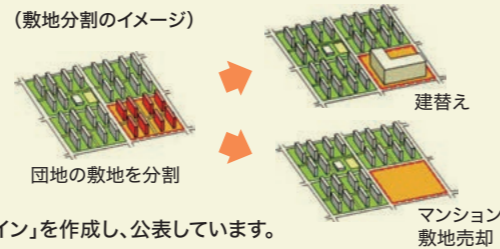
| 対 象 | マンション敷地売却 事業の対象 | 容積率緩和特例 の対象 |
|---|--------------------|----------------|
|  ①地震に対する安全性(耐震性)が不足するマンション | ○ | ○ |
|  ②火災に対する安全性が不足するマンション 過去に強化された建築基準法の防火・避難規定等に不適合で、 簡易な修繕で適合させることが困難なもの | ○ | ○ |
|  ③外壁等の剥落のおそれがあるマンション 鉄筋に沿ったひび割れ等の劣化事象が一定程度以上発生し、 外壁等の剥落のおそれが高いもの | ○ | ○ |
|  ④配管設備の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ があるマンション スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの | — | ○ |
|  ⑤バリアフリー基準に不適合なマンション マンションの出入口から各住戸等に至る一の経路が、建築物移動等円滑化基準に準ずる 基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの | — | ○ |

対象に追加

※これらの基準への該当性の調査は、建築士等の一定の資格を有する者が行う必要があります。

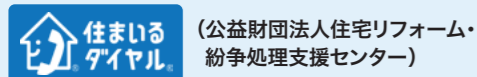
②団地型マンションを対象とした『敷地分割事業』の創設 (令和4年4月1日施行)

- 団地型マンションの再生を促進するため、特定要除却認定*を受けたマンションを含む団地型マンションにおいて、団地建物所有者集会における4/5以上の賛成で敷地の分割を行うことができます。
※耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性による要除却認定



- 国土交通省では、法改正により拡充・創設された制度を解説した「要除却認定実務マニュアル」「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を作成し、公表しています。

マンションの再生に関する相談窓口



一級建築士による電話相談後、建替えやマンション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。

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)

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 ∥

要除却認定の基準の詳細や調査・判定方法、申請方法を解説したマニュアルや解説動画も掲載!



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



発行日 2022年3月
発行 国土交通省

マンションの再生[※]は どのように進めるの?

※「マンションの再生」とは改修・建替え等を言います。



今後、築年数の古いマンションが増加していく中、
マンションの適切な管理と合わせて、実態に即した改修・建替え等の
マンションの再生方針を計画的に考えていくことが必要になっています。
令和2年にはマンション建替円滑化法が改正され、再生の選択肢が充実しました[※]。
これを機会にマンションの将来像を検討してみませんか。

※改正した「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は令和4年(2022年)4月に全面施行

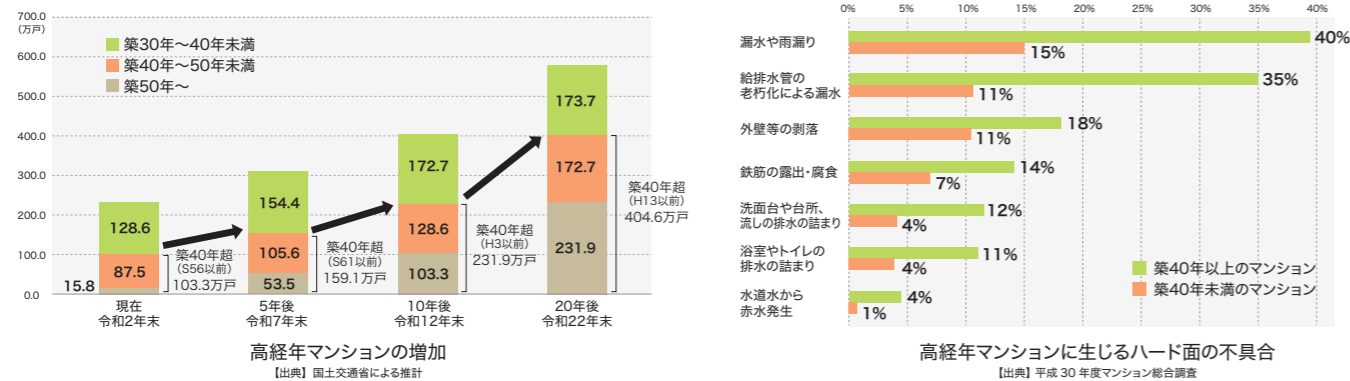
マンションの再生はどのように進めるの？



高経年マンションの問題点

Q 維持管理が適切に行われていない場合、築40年を超える高経年のマンションにはどんな問題が生じるの？

A 給排水管の老朽化による漏水、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食といった生命・身体・財産に影響を及ぼす不具合が顕著になってきます。



- 築40年を超える高経年のマンションが、今後急増していくことが見込まれています。
 - 適切な維持・修繕が行われない場合、居住者のみならず、近隣住民等の生命・身体に危害を生じるマンションとなる可能性があります。
- ※マンションの管理については、マンション管理適正化法が改正され、都道府県等による「マンション管理計画認定制度」や助言・指導等により、管理水準の維持・底上げを図る制度が令和4年(2022年)4月より開始されます。

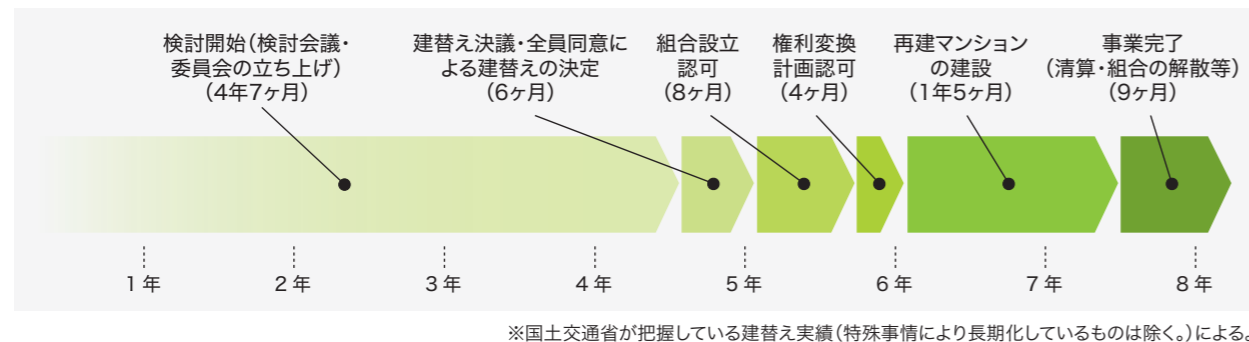
マンションの再生の検討開始時期

Q 再生(改修・建替え等)はいつから検討したらいいの？

A マンションの将来像について、早い段階から考えておく必要があります。

- 日常的な管理を適切に行っている場合、時とともに要求される性能や設備、居住者のニーズは変化していきます。
 - マンションの将来像について管理組合で話し合い、必要に応じて建築士等の専門家に相談することも有効です。
 - 合意形成等に時間を要するため、マンションの再生方針については早い段階から検討する必要があります。
- ※長期修繕計画の作成・見直しをする中で、予想される費用に応じて修繕積立金等の資金計画を見直すことも重要です。

建替え事業の流れと期間(年月は平均)



マンションの再生手法

Q 改修と建替えどちらがいいの？

A お住まいのマンションに求める安全性・居住性の水準や費用負担から適切な手法を選択します。

- 改修か建替えかの判断は、「改修と建替えのそれぞれにより得られる改善効果」「その改善効果を得るために必要な費用の大きさ」とを総合的に比較して判断することが必要です。
- 判断する際には、改修と建替えでは、改善効果を受ける期間が異なることも考慮します。

実際のマンションでの検討例

給排水管の劣化による漏水事故の頻発に加え、耐震診断の結果、耐震性不足であることが判明し、改修か建替えかの検討を開始。

| 項目 | 内容 |
|---------------|--|
| 実現可能性 改善効果 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 建物形状が整形でなく、隣地と近接していることから、有効な耐震改修工事を行うことが難しい。建替えの場合には、耐震性確保に加え、マンホールトイレ設置等の地域の防災性向上に資する取り組みも実施可能。 ○ 給排水管の劣化が著しく、漏水の危険性をなくすためには、全面的な改修又は建替えが必要。 |
| 費用検討 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 改修の場合、居住者の負担金が大きく対応が困難。 ○ 建替えの場合、総合設計制度の活用により容積率緩和を受けることで余剰住戸の計画が可能となり、居住者の費用負担が軽減。 |

改善効果とそのため費用の検討を行いながら、合意形成を進め、検討開始から10年後に建替え決議が成立。

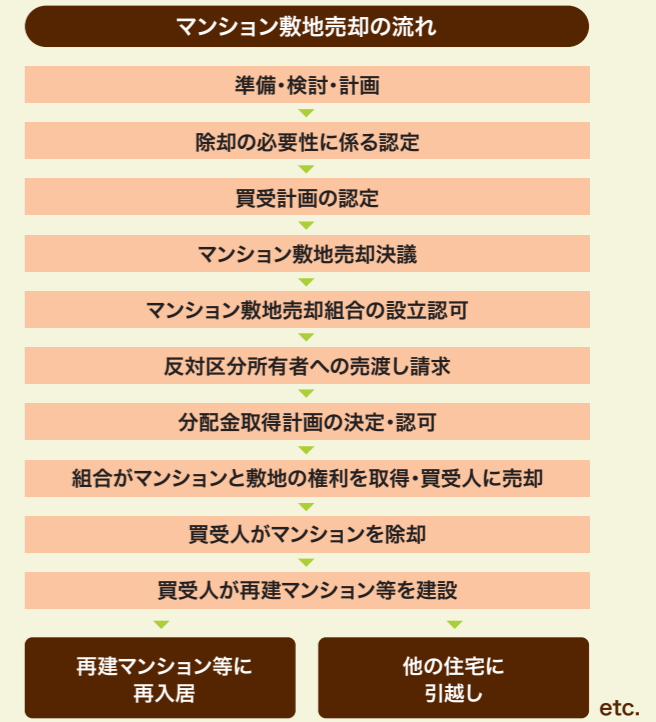
国土交通省では、建替えか修繕・改修かの判断の考え方を解説した「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成し、公表しています。

関連情報 ① -マンション敷地売却-

Q マンションの再生について、改修・建替え以外の方法はあるの？

A マンションとその敷地を一括でデベロッパー等に売却する「マンション敷地売却事業」という制度があります。

- マンションとその敷地の売却を行うためには、通常は区分所有者全員の同意が必要ですが、除却の必要性に係る認定(※次ページ参照)を取得したマンションについては、4/5以上の賛成で行うことが可能となります。
- 「マンション敷地売却事業」においては、除却をデベロッパー等が行うため、建替事業に比べ、組合の負担は軽減されます。また、事業完了後に建てる建物は必ずしもマンションに限られず居住者のニーズに応じて次の住まいを選ぶことができるという特徴があります。



国土交通省では、マンション敷地売却事業の進め方を解説した「マンション敷地売却ガイドライン」を作成し、公表しています。