

報告事項第8号

朝霞市マンション管理適正化推進計画（案）

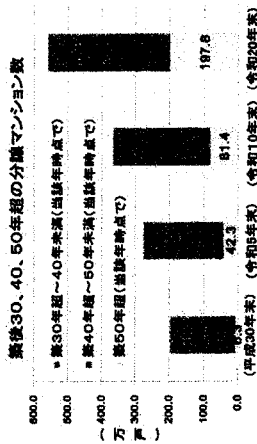
及び朝霞市空家等対策計画（案）の策定について

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（令和2年法律第62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

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



法律の概要

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【公布後2年以内施行】

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【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **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作成（任意）
- **管理計画認定制度** ……マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **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

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【公布後1年6か月以内施行】

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

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

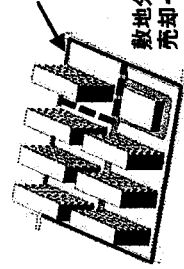
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

マンション管理適正化法の改正

マンション建替円滑化法の改正



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）



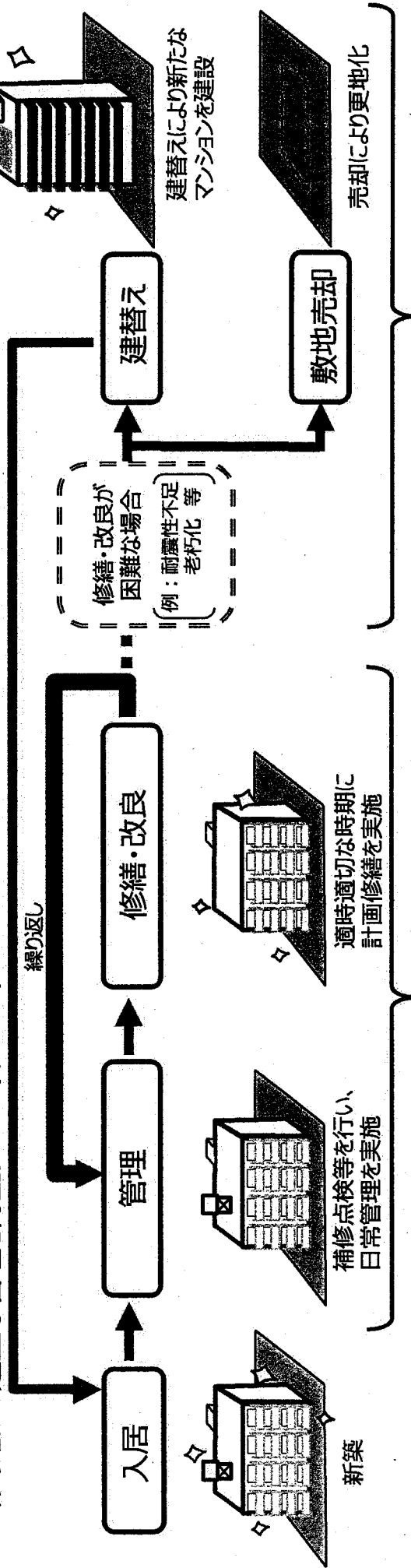
要除却認定マンション

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

国土交通省 管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応の必要性及び改正法の概要

- 全国のマンションストックは約655万戸、1,500万人超が居住。都市部等でなくてはならない居住形態として定着
- 築40年超のマンションは現在81万戸、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
- 旧耐震マンションが現在104万戸、さらに10年後には築40年超となる新耐震マンションが94万戸と見込まれるが、H31.4時点でマンションの建替えは累計244件（約19,200戸）にとどまる
- 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

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



管理の適正化の推進

・ 行政の役割の強化を通じた管理組合によるマンションの適正管理の推進と、

・ 老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）のさらなる円滑化の一体的な対応が必要

再生の円滑化の推進

- #### <マンションの管理の適正化の推進>
- 国による基本方針の策定
 - 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
(マンション管理適正化推進計画制度、指導・助言等、管理計画認定制度)

- #### <マンションの再生の円滑化の推進>
- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
 - 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
 - 団地における敷地分割制度の創設

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

＜マンションの管理水準のイメージ＞

助言、指導及び勧告

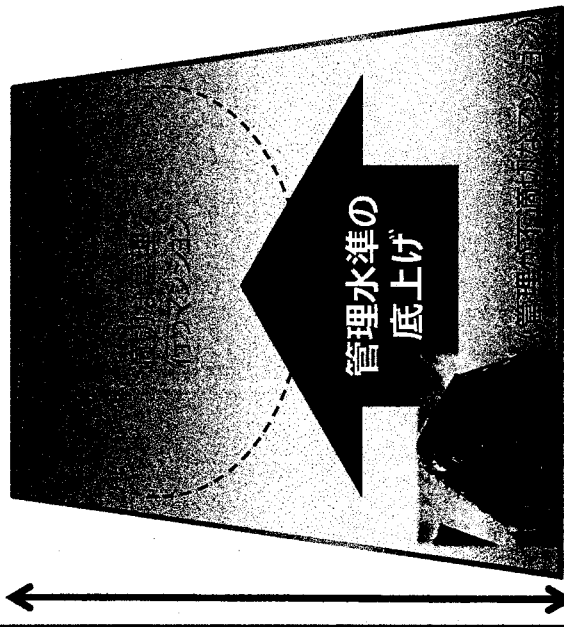
管理の適正化のために必要に応じて
助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

※ 管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない 等

※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例

- ・専門家の派遣
- ・セミナーの開催
- ・相談窓口の設置 等



マンション管理適正化推進計画制度（任意）

国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定

※ 管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

※ 認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法
- ・資金計画
- ・管理組合の運営状況 等

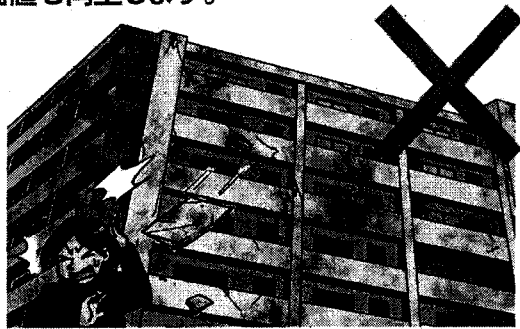
マンション長寿命化 促進税制



マンションの大規模修繕をすると 固定資産税が減税されます!

なぜ、大規模修繕が必要?

マンションの大規模修繕を行わないと、外壁が剥落したり、廃墟化し、周囲に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。適切な時期に大規模修繕を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。



この減税措置のねらいは?

修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意をとる必要がありますが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。この減税措置(マンション長寿命化促進税制)を所有者の皆様にご利用いただき、所有者の合意につながるよう、今回の措置を設けました。

減税措置の概要

- 対象マンション 築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定*を取得したマンション
*管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引上げた場合のみ減税の対象となります。
管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。
*管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
- 工事要件 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日~令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
- 減税額 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2~1/6の範囲内*で減額
*減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
- 留意事項
 - ・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること
 - ・工事完了日の翌年1月1日*までに管理計画の認定を取得すること*工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日

そもそも、管理計画の認定制度とは？

適切な管理計画を有するマンションを自治体*が認定する、マンション管理適正化法に基づく制度です。

*マンション管理適正化推進計画を作成した自治体に限ります

管理計画の認定基準

○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会(総会)が定期的に開催されている(年1回以上開催されていること)

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - 緊急時等における専有部分の立入り
 - 修繕等の履歴情報の保管
 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供



○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること)

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の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^{表1}
- ・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

【表1】計画期間全体における修繕積立金の平均額の基準(機械式駐車場を除く)

地上部/専有部床面積		月額専有部当たりの修繕積立金額
20階未満	5,000㎡未満	235円/㎡・月以上
	5,000㎡以上10,000㎡未満	170円/㎡・月以上
	10,000㎡以上20,000㎡未満	200円/㎡・月以上
	20,000㎡以上	190円/㎡・月以上
20階以上		240円/㎡・月以上

○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている(1年に1回以上は内容の確認を行っていること)
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

*詳細は国土交通省ホームページで公表している「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご参照ください。

*お住まいの自治体によっては、認定基準が上乗せされていることがあります。まずは、「お住まいの自治体名+マンション管理計画認定制度」で検索してください。

認定を取ったマンションは、住宅金融支援機構の【フラット35】、マンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げ¹や、マンションすまいの債²の利率の上乗せなどのメリットがあるみたいだよ



¹【フラット35】は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
²マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。



きちんと管理されているというお墨付きをもらえることになるから、マンションの資産価値が向上するね

マンション管理計画認定制度やマンション長寿命化促進税制に関する問合せ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

相談ダイヤル **TEL:03-5801-0858** 受付時間：月～金 午前10時～午後5時 (祝日、年末年始除く)

\\ 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



マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(マンション管理適正化推進計画)

- 第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。
- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 四 当該都道府県等の区域内における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(以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。)に関する事項
 - 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
 - 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)によるマンション(当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。)の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
 - 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
 - 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
 - 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>



法案の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

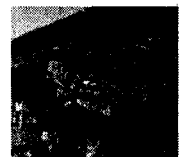
3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

空家等対策の推進に関する特別措置法

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。