

# 復興大臣田中和徳 国政報告書第311号

衆議院議員田中和徳事務所  
TEL:03-3508-7294  
FAX:03-3508-3504  
<http://www.tanaka-kazunori.com>  
E-mail:k-tanaka@kamome.or.jp



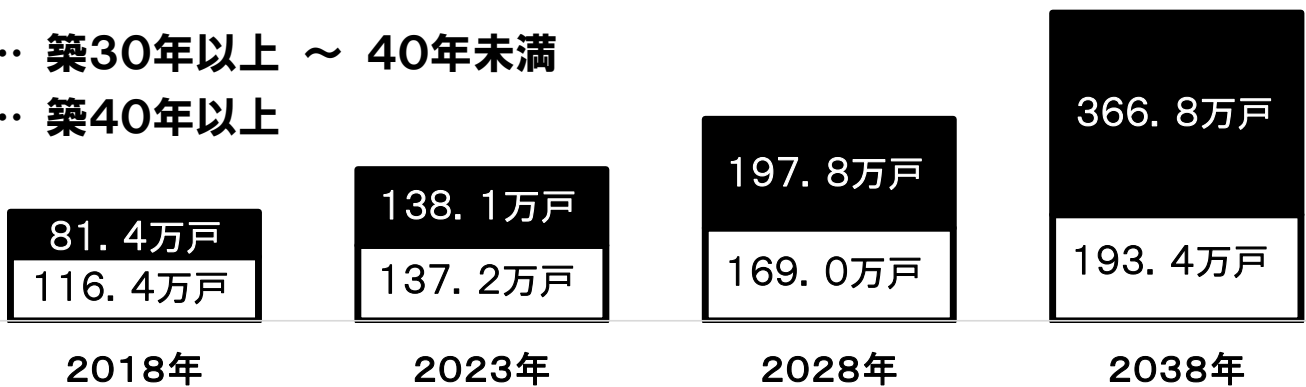
## マンションの管理と建替えに関する改正法が成立

### 1. 急増する老朽マンション

建物が老朽化すると、外壁の剥落や鉄筋の腐食など、劣化が進む。日本は災害大国であり、建物を適切に修繕することが極めて重要である。しかし、マンションの修繕や建替えには法律上も高いハードルが存在する。今後、老朽マンションが急増することもあり、早急に対応する必要がある。

老朽マンションの戸数の推移 2018年～2038年

- … 築30年以上～40年未満
- … 築40年以上



### マンションの修繕・建替えに伴うハードル

- ①合意形成が困難 … 大規模改修や建替え、敷地売却などには、全住民の75%～100%(※)の賛同が必要。圧倒的な賛同が必要なため、合意形成が困難。
- ②積立金の不足 … 滞納や住民減少で管理組合の積立金が減り、改修や建替えを行えない建物も少なくない。特に、大規模マンションは修繕費用も嵩むため、今後、深刻な問題になると予測されている。

※必要な割合はそれぞれ異なり、修繕の内容や条件によっては過半数でいい場合もある。

## 2. 改正マンション管理適正化法の概要

管理組合の強化や行政の認定は、マンションの資産価値を高めるので、適正管理に向けた動機付けとなり、合意形成と積立金支払いを助ける。

### マンション管理適正化法 改正法の概要

●国土交通大臣が、マンションの管理適正化に向けた基本方針を策定

●地方自治体は、国交省の基本方針に基づき、下記の対策を推進

- ① 地方の実情に即した、マンション管理適正化推進計画を策定する
- ② 個別のマンション管理組合に対して、指導や助言、勧告を行う
- ③ 適切な管理計画を進めるマンションに対して、認定を与える（※）

※認定を与えられるのは、マンション管理適正化推進計画を策定した地方自治体に限られる

## 3. 改正マンション建替え円滑化法の概要

マンションの敷地売却には、原則として全住民の同意が必要となるが、老朽化した建物の除却を促すため、規制緩和をさらに推し進める。

	従来の制度	改正法
マンションの敷地売却に関して、住民の賛同率の条件が緩和されるケース	① 耐震性不足	① 耐震性不足 ② 外壁剥落の危険性あり
マンションの容積率制限が緩和され、建替え時に部屋数を増やせるケース	① 耐震性不足	① 耐震性不足 ② 外壁剥落の危険性あり ③ パリアフリー性能が乏しい
団地内に存在する危険マンションを 除却・建替えするための敷地分割制度		<b>新設</b>

相談事項	マンションに関する公的な相談窓口	
管理組合や修繕計画について	(公財)マンション管理センター	03 - 3222 - 1516
建替えや敷地売却について	住まいのダイヤル	0570 - 016 - 100