



マンション法の改正に伴う 東京都の対応について



1 マンション法の改正について

【概要】

(公布と施行)

【R2.6.24公布】

マンション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（令和2年法律第62号）

⇒ 主に、公布の日から2年以内施行

(改正内容)

(1) マン管法

- 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

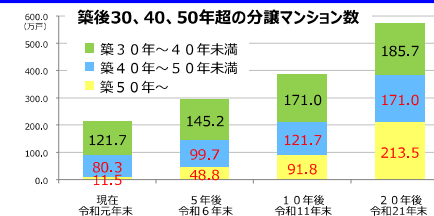
(2) 円滑化法

- 除却の必要性に係る認定対象の拡充
- 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

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは令和元年末現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、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

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

マンション管理適正化法の改正

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

マンション建替え円滑化法の改正

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

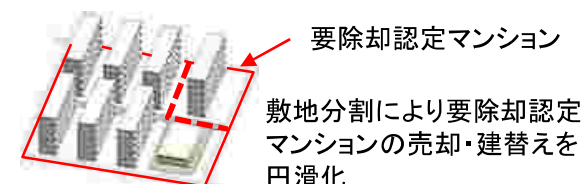
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

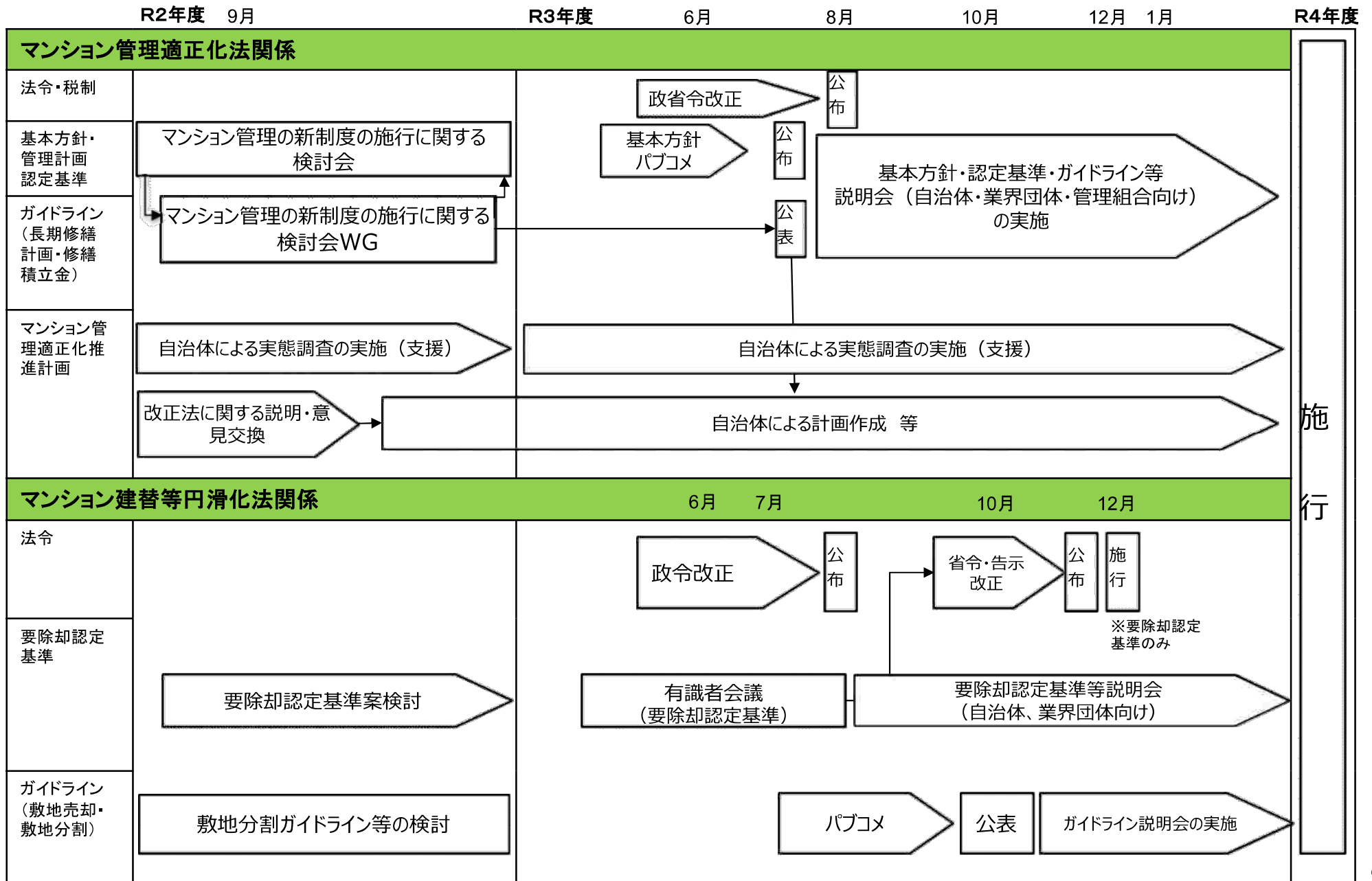
団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

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



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

改正マンション法の施行に向けたスケジュール



2 東京都の対応

【マンション管理適正化法関係】

- ・ マンション管理適正化推進計画を策定する区市に対して技術的な支援を行っていきます。
- ・ 町村部の区域に係る推進計画の策定について検討していきます。

今後

国の動向等の情報の発信や、
国に対する現場目線での要望を行ってまいりますので、
御協力のほど、よろしくお願いいたします。