

マンション建替円滑化法の改正

— 要除却認定制度の拡充と敷地分割制度の創設 —

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 矢吹 周平

1. はじめに

マンションの管理や建替え等については、これまで管理の適正化や再生の円滑化に向けて法制上の措置をはじめとしたさまざまな施策を講じてきたところであるが、わが国におけるマンションのストック数は約675万戸（令和2年末時点）にのぼり、1,500万人超という国民の1割以上が居住するだけでなく、全国に広く分布し、中でも1都3県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）に半数強が集中するなど、都市部等を中心にはならない重要な居住形態となっている（図-1）。

一方、今後、築40年超のマンションは、令和2年末の約103万戸から10年後には約2.2倍の約232万戸、20年後には約3.9倍の約405万戸と、建設後相当の期間が経過したマンション（高経年マンション）が急増することが見込まれている（図-2）。また、全国のマンションストックの約3分の1を占める団地型マンションについても、今後、高経年化が更に進展していくことが見込まれている。このよ

うな中、マンションの建替えの実績は263件、約21,900戸（令和3年4月時点）となっているところである（図-3）。

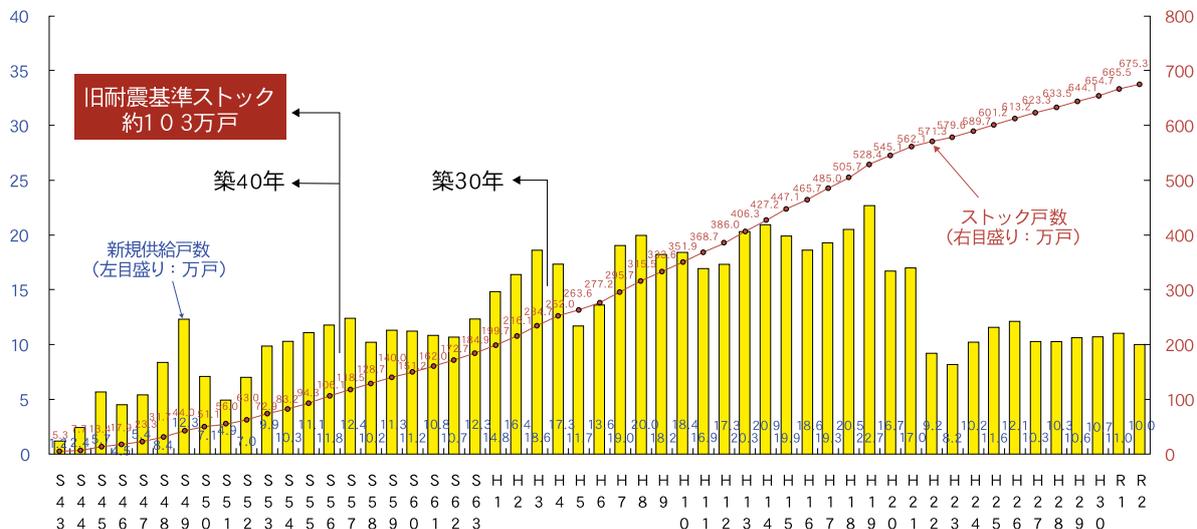
区分所有者の多くは、マンションの管理や建替え等に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合による自主的な取組に委ねるだけでは、必ずしも適正な対応が期待できないと考えられる。また、マンションが適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに周辺の居住環境に与える影響が大きく、外壁の剥落など看過できないほどの外部不経済を発生させるような状況に至ったマンションストックが形成された場合には、行政代執行による対応など多大な財政負担等が発生することが懸念される。

一方、このままマンションストックの高経年化が進んでいけば、マンションの管理については、

- ①区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）の進行に伴って、管理組合の担い手が不足することによって、総会の運営や決議、維持修繕に必要な修繕積立金の確保が困難

となり、建物・設備の老朽化が一層進行する

- ②マンションの大規模化等に伴って、マンション管理の専門化・複雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど総会への区分所有者の出席率が下がる傾向があるなど、修繕や建替え等の合意形成が困難となる傾向にある
- ③既存住宅流通量が拡大する中、新たにマンションを購入する者にとっては、購入を検討しているマンションが適正に管理が行われているか否かや今後はどのように管理されていく予定であるのかは重要な情報である一方、そのような情報を把握できないまま購入している場合がある
- ④適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立がなされなかった結果、適時適切な大規模修繕工事が実施できず、共用部分である外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題が発生する等の課題が生じることが見込まれる。



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄骨造の住宅をいう。
4. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

図-1 分譲マンションストック戸数

また、マンションの再生については、

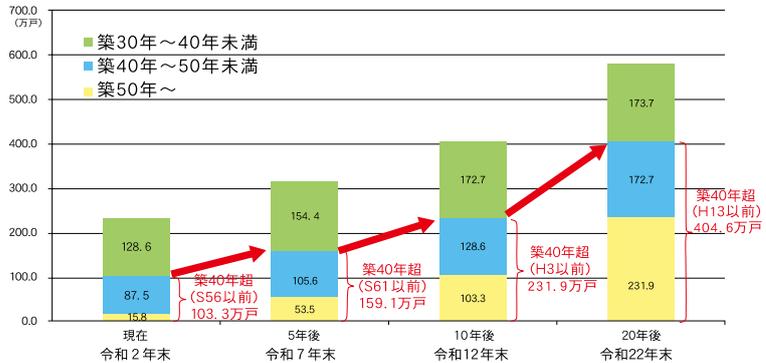
- ①これまでの建替え事例における従前従後の利用容積率比率が低下傾向にあり、今後、老朽化したマンションの建替え等においては、区分所有者の経済的負担が増加する可能性がある
- ②これまでに建替えを実現した事例は小規模な場合が多い（事例全体の75%が100戸以下）一方、今後は、より大規模な団地型マンションも建替えの検討時期に入ることとなる等の課題が生じることが見込まれる。

このような問題認識のもと、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等、ストック活用の時代における新たなマンション政策のあり方を検討するため、社会資本整備審議会住宅地分科会に「マンション政策小委員会」（委員長：横浜国立大学齊藤広子教授）が設置された。本小委員会でのとりまとめを踏まえ、令和2年2月28日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律およ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案」が閣議決定された後、同年6月16日に成立、同月24日に公布（以下、今回の改正法を「本改正法」という。）され、令和4年4月1日に全面施行を迎えるところである。

本改正法においては、マンションの管理の適正化の一層の推進およびマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）において、都道府県等（市区の区域は市や区（東京23区のみ）、町村の区域は原則都道府県。）によるマンション管理適正化推進計画の作成、管理計画認定、管理適正化のための助言・指導等の制度を創設し、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）において、マンションの除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）の対象の拡充、団地型マンションの再生のための敷地の分割を多数決により行うことを可能とする制度の創設等を行った。

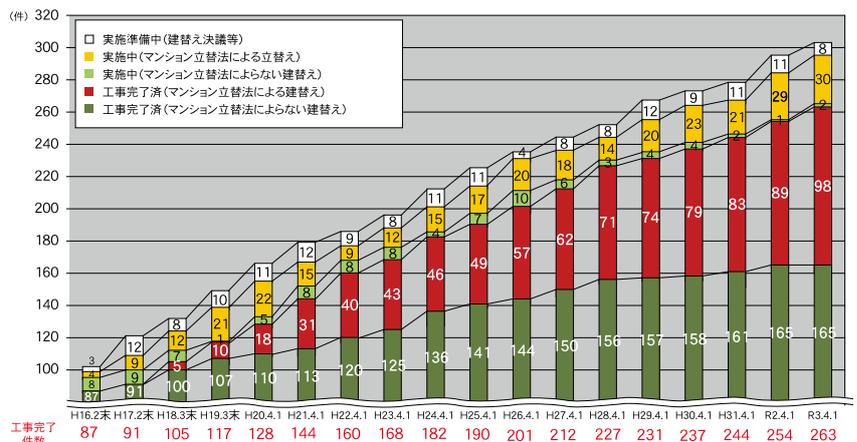
2. マンション建替円滑化法の改正の概要

本改正法によりマンション建替円滑化法で拡充、創設された制度について解説する。



出典：現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計および国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR2末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

図-2 高経年の分譲マンションの戸数



※ 国土交通省調査による建替え実績および地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災および熊本地震による被災マンションの建替え（計114件）は含まない
※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは14件、うちマンションの除却に至ったものは3件ある

図-3 マンション建替えの実施状況

	除却の必要性に係る認定 【法102条】	容積率緩和の特例 【法103条】	マンション敷地売却事業 【法108条-1】	団地における敷地分割事業 【法110条の4-1】
特定要除却認定	耐震性の不足 【法102条2項1号】	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 【法102条2項2号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ 【法102条2項3号】	○	○	○
	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 【法102条2項4号】	○	—	—
	バリアフリー基準への不適合 【法102条2項5号】	○	—	—

※ 赤字が拡充・新設

図-4 要除却認定の種類と適用される制度の関係

(1) 要除却認定の対象の拡充（令和3年12月20日施行）

改正前のマンション敷地売却制度は耐震性不足のマンションのみを対象としているが、新耐震基準に基づき建築されたマンションも令和2年には築40年を迎え、今後、高経年化した新耐震マンションは急増すると見込まれる。また、マンションでは居住者の高齢化率も高く、築50年超のマンションは入居者の半分以上が高齢者世帯となっている。このよう

な建物と居住者の「2つの高齢化」が進む老朽化マンションにおいては、①高経年化に伴うマンションの構造・設備の劣化・破損による危険性や、②居住者の高齢化に伴うマンションの利用上の危険性が生じており、実際に、経年劣化による外壁等の落下による被害等も発生している。そのため、国民の生命・身体への危険からの保護を図るという観点から、耐震性が不足するマンション以外にも次の①・②に該当するものを新たに要除却認

調査箇所数	判定式	判定値
8箇所以上 14箇所以下	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.80) ÷ 調査箇所数	≥0.50
15箇所以上 29箇所以下	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.71) ÷ 調査箇所数	≥0.34
30箇所以上	(劣化グレードBの観測数+劣化グレードAの観測数 ×0.67) ÷ 調査箇所数	≥0.27

判定式中の劣化グレードについては、観測された劣化事象に応じて下表により判断する。

劣化グレード	劣化事象
A	鉄筋に沿ったひび割れ、錆汁
B	コンクリートの浮き又は剥離、鉄筋露出

図-5 外壁等剥落危険性の判定式

定の対象とし、マンション敷地売却制度の活用を可能とすることとした（耐震性が不足するマンションを含むこれらのマンションを「特定要除却認定マンション」という。）。

- ①火災に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション（火災安全性不足）
- ②外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション（外壁等剥落危険性）

また、耐震性が不足するマンションの建替えを円滑化するため、建替え後のマンションを対象に容積率の緩和特例を設け、建替えに係る事業採算性の向上や区分所有者の負担軽減を図っているところである。上記の①・②により要除却認定を受けたマンションについてもその対象に加えるとともに、生命・身体に危険を及ぼすマンション以外の高経年マンションのうち、次の③・④に該当するマンションについても新たに要除却認定の対象とし、建替え時の容積率の緩和特例の対象とすることとした（耐震性が不足しているマンションと①～④に該当するマンションを合わせて「要除却認定マンション」という。①～④の各類型により要除却認定を取得した場合に適用できる制度については図-4を参照。）。

- ③給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当する

と認められるマンション（配管設備腐食等）

- ④高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「バリアフリー法」という。）に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション（バリアフリー不適合）

なお、除却を促進する観点から、要除却認定を受けたマンションの区分所有者には、当該マンションについての除却の努力義務がかけられ、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは、指示および公表等ができることとしている。

追加された4つの類型について、基準の考え方やその具体的な内容を検討するため「要除却認定基準に関する検討会」（座長：首都大学東京深尾精一名誉教授）を令和3年5月に設置した。検討会での議論を踏まえ、各類型を貫く共通の考え方を、“「生命・身体への危険性がある」または「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なマンションのうち、簡易な修繕で改善することが困難であり、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるものを基準の対象とすること”とし、その基準を「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」（令和3年12月15日国土交通省告示第1522号）において定めた。以下でその概要を示す。なお、調査方法等の具体的な運用については「要除却認定実務マニュアル」（令和3年12月）を公表している。

①火災安全性不足に関する基準

- ・建築基準法の制定後、法令の改正により強化された防火・避難規定等のうち、簡易な修繕では適合させることが困難と考えられるものに適合することを基準とし、これに不適合な箇所があるマンションを認定の対象とする。

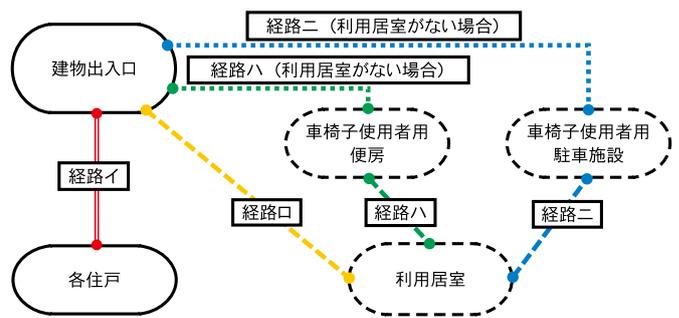


図-6 対象経路

②外壁等剥落危険性に関する基準

- ・鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁等におけるコンクリートの剥落は、鉄筋腐食が進行すると発生する可能性が高くなることが分かっている。また、目視により確認される劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高いことが分かっている。これらのことから、目視等により確認されるコンクリートの劣化事象の観測数による判定式（図-5）を定め、この判定式により算定される値が、判定値以上となる場合に、鉄筋腐食が進行している蓋然性が高く、外壁等剥落の危険性があるマンションと判定し、認定の対象とする。
- ・判定式の適用にあたっては、マンションを8つの調査部位（外壁（東・西・南・北）、階段室、バルコニー、開放廊下、ひさし）に区分するとともに、これらをそれぞれ一定の範囲で分割し、劣化事象を観測したうえで、調査部位ごとに判定を行う。
- ・上記の判定式による方法のほか、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして、特定行政庁が認めるものも認定の対象とする。

③配管腐食等に関する基準

- ・マンションの専有部分または集会室等の共用部分の排水管であって、当該部分の下階の専有部分の天井裏を通過するもの（いわゆる「スラブ下配管方式」の排水管）のうち、床スラブに埋設された部分から排水立て管に至る経路の部分において、二箇所以上で漏水が生じたものを基準とし、これに該当するマンションを衛生面で有害となるおそれが高いものとして、認定の対象とする。

分類	内容		調査に係る資格
定期報告に係る調査・検査に準じたもの	外壁等剥落危険性	外壁の劣化状況の調査	一級建築士 二級建築士
	配管設備腐食等	排水管の腐食等による漏水の調査	一級建築士 二級建築士
法適合の確認を行うもの	火災安全性不足	建築基準法令への適合性の確認	建物の構造・規模に応じた建築士 建築基準適合判定資格者
	バリアフリー不適合	バリアフリー法令への適合性の確認	建物の構造・規模に応じた建築士 建築基準適合判定資格者
(参考)			
一定の専門知識を要するもの	耐震性不足	耐震診断 (+耐震改修)	建物の構造・規模に応じた建築士資格+講習を修了 同等以上の知識・経験を有すると国土交通大臣が定める者

図-7 調査資格者の要件

・漏水の発生箇所数は、一の排水横枝管またはこれに繋がる器具排水管（以下、まとめて「一の排水横枝管等」という。）を単位として数え、一の排水横枝管等で複数箇所の漏水が生じた場合は一箇所と数える。

④バリアフリー不適合に関する基準

- ・図-6に示す対象経路イ～ニのうち、それぞれ一以上について、バリアフリー法で定める建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして定めた基準（階段・段の設置、出入口、廊下、傾斜路、エレベーター等に関する基準のうち、改修に関する工事を行うことが著しく困難なものに限る。）に適合することを基準とし、いずれかの経路においてこれに不適合な箇所があるマンションを認定の対象とする。
- ・マンションが存する地方公共団体のバリアフリー法第14条第3項に基づく条例において、共同住宅が特別特定建築物として定められ、調査対象のマンションが当該条例で定める義務付け対象の規模要件に該当する場合には、条例で定める建築物移動等円滑化基準（寸法、幅、奥行き、勾配、配置に係るもの。）に適合していない場合も認定の対象となる。

また、同告示において、認定基準への該当性の調査を行う者について、類型ごとに資格要件を定めている。具体的には、①④については、法適合を確認する主旨から、建物の構造・規模等に応じた建築士、建築基準適合判定資格者とし、②③については、建築基準法第12条に基づく定期報告に係る建築物の調査と類似の主旨から、一級建築士、二級建築士としている（図-7）。

(2) 団地における敷地分割制度の創設（令和4年4月1日施行）

団地型マンションの建替えやマンション敷地売却を行うために敷地の分割が必要となる場合において、共有物たる敷地の分割については、民法の原則に則り、全員合意が必要とされていた。一方、団地型マンションは約5,000団地（戸数ベースでは約200万戸）であり、団地型マンションの建替え等の検討についても、今後、急増することが見込まれている。また、これまでに実施した建替えのうち、75%が100戸以下の小規模なものであったが、今後は、大規模な団地型マンションの建替えも検討時期に入っていくことが予想され、実際に、建替えを検討している団地型マンションの78%が200戸超のものとなっている。しかし、大規模な団地型マンションは街区ごとに建物の状況等が異なり、街区ごとに建替えを進める必要が生じることもある。この場合、区分所有者による事業費負担軽減のために余剰敷地を売却しようとする、民法の原則に則って共有者全員の合意が必要となるため、現実には事業を進めることが難しかった。

このような課題を踏まえ、団地型マンションにおいて、棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・マンション敷地売却を行うことを可能にするため、特定要除却認定マンションを含む団地において、当該マンションを除却することの公益性に鑑み、本来、全員合意が必要となる敷地の分割を多数決（5分の4）で行うことができるとした。

具体的には、団地内の特定要除却認定マンションの敷地を共有する団地建物所有者による敷地分割決議、決議賛成者による敷地分割組合の設立、団地内の敷地

等の権利に関する「敷地権利変換計画」の作成等により、行政認可の下で敷地の権利変換を行う「敷地分割事業」を実施することができることとした。

国土交通省では、敷地分割事業の円滑な実施のため、一般的と考えられる手順、合意形成の進め方、法律上の手続き等に関する事項を「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」（令和3年12月）としてまとめ、これを公表している。団地型マンションにおいて、再生の検討を行う際には、他の公表しているガイドライン・マニュアルと併せて参考としてもらうことを想定している。

3. おわりに

本稿では令和2年の法改正のうち、マンション建替円滑化法の改正に関する部分の解説を行った。マンションの老朽化により生じる課題に対しては、創設される制度の活用等により適切な対応がなされていくことが期待される。そのためには、制度のユーザーである管理組合等への情報発信により制度の周知を進めることも極めて重要と認識していることから、各種関連資料について、一覧性を持って知ることが出来る「マンション管理・再生ポータルサイト（<https://2021mansionkan-web.com/>）^{*}」を設けたところであり、これらも活用しながら、制度に関する周知を進めていきたいと考えている。また、本改正法の狙いは管理と再生があいまって、マンションの適正な管理と再生が円滑に一体に進められる点にある。このため、今般のマンション管理適正化法の改正内容も踏まえ、管理の適正化を図るとともに、日常的な管理の中で、マンションの将来像を見据えながら、早い段階から再生についても検討していくことが重要である。

※マンション管理・再生ポータルサイト

