



マンション管理適正化法及び マンション建替円滑化法の改正と 情報提供

神奈川県 県土整備局 建築住宅部
住宅計画課 民間住宅グループ

説明の内容

1. マンションの管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要
2. マンション管理適正化法
 - 管理計画認定制度
3. マンション建替円滑化法
 - 要除却認定対象の拡充
 - 要除却認定後のメリット
4. 県の取組
5. 国からの情報提供・相談窓口
6. 市からの情報提供

1. マンションの管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要

背景・必要性

- ◆ 築40年以上のマンションは2021年末現在の116万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となるなど、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 【令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行】

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 【令和4年4月1日施行】

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 【令和3年12月20日施行】

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

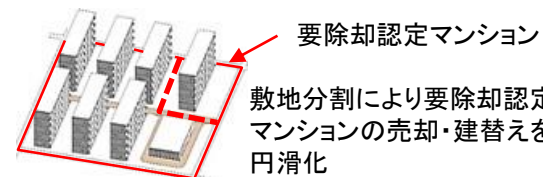
- ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設 【令和4年4月1日施行】

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



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

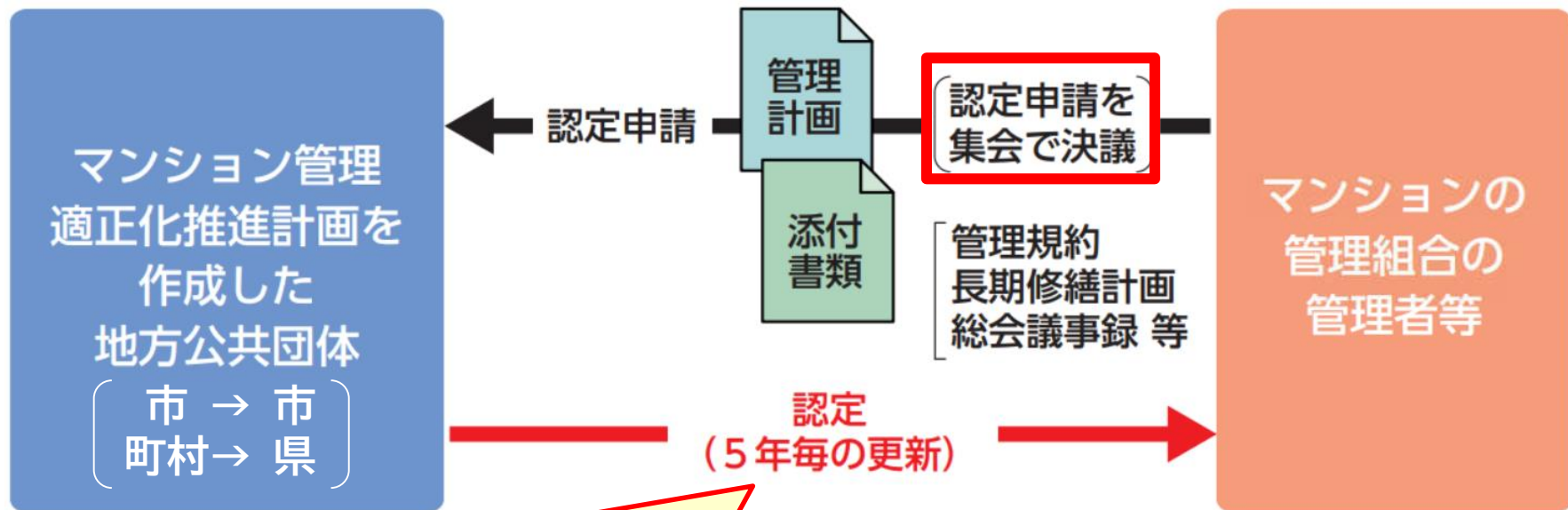


要除却認定マンション

敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替を円滑化

国土交通省資料より

管理計画認定制度とは



国土交通省資料より

長期修繕計画、修繕積立金等について
一定の基準を満たすことが条件

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体から「適切な管理計画を持つマンション」として、認定を受けることができる制度

管理計画の認定を受けるメリット

メリット
1

管理水準の維持向上につながる

- 認定制度を通じて、**区分所有者の管理への意識が高く保たれ**、マンションの管理適正化が推進される。

メリット
2

市場における評価等につながる

- 適正に管理されたマンションとして、**市場において評価**される
- 立地している**地域価値の維持向上**に繋がる

メリット
3

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**金利引き下げ措置**

- 「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

メリット
4

住宅金融支援機構のマンションすまい・る債の**利率を上乗せ**

- マンションの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

メリット
5

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置

2. マンション管理適正化法（管理計画の認定を受けるメリット） 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- **多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。**
- **長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。**
- **このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。**

行政代執行により 除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。

神奈川県管理計画認定制度

1 令和4年4月から管理計画認定制度を開始

- 「マンション管理適正化推進計画※1」を令和4年3月に策定。
令和4年4月から管理計画認定の申請受付を開始。
- 対象は町村部に立地するマンション

※1：住生活基本計画の一部として策定

2 申請手数料は無料

- 認定制度の開始から3年間※2は申請手数料は**無料**

※2：4年目からの手数料は、普及状況等を踏まえて検討します。

<認定を受けたマンション一覧>

認定マンション一覧			
認定申請の際に、認定を受けた旨を公表することについて同意しているマンションは、マンション名・所在地・認定コードが公表されます。 管理計画認定マンション閲覧サイト (マンション管理センターのページ) では、全国の認定マンションを公表しています。			
認定マンション一覧（県所管）			
認定コード	認定日	マンション名	所在地
140007-23-00002-01	令和5年6月16日	パーク・セレンオールドベルデ	足柄下郡真鶴町真鶴1200-62
140007-23-00001-01	令和5年5月16日	ヴェルビュ葉山一色	三浦郡葉山町一色1173-4

※神奈川県HPより

県内市の計画策定と管理計画認定制度開始の状況

- 管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる。
- 神奈川県内の地方自治体の管理適正化推進計画策定状況は以下のとおり（令和5年11月時点）

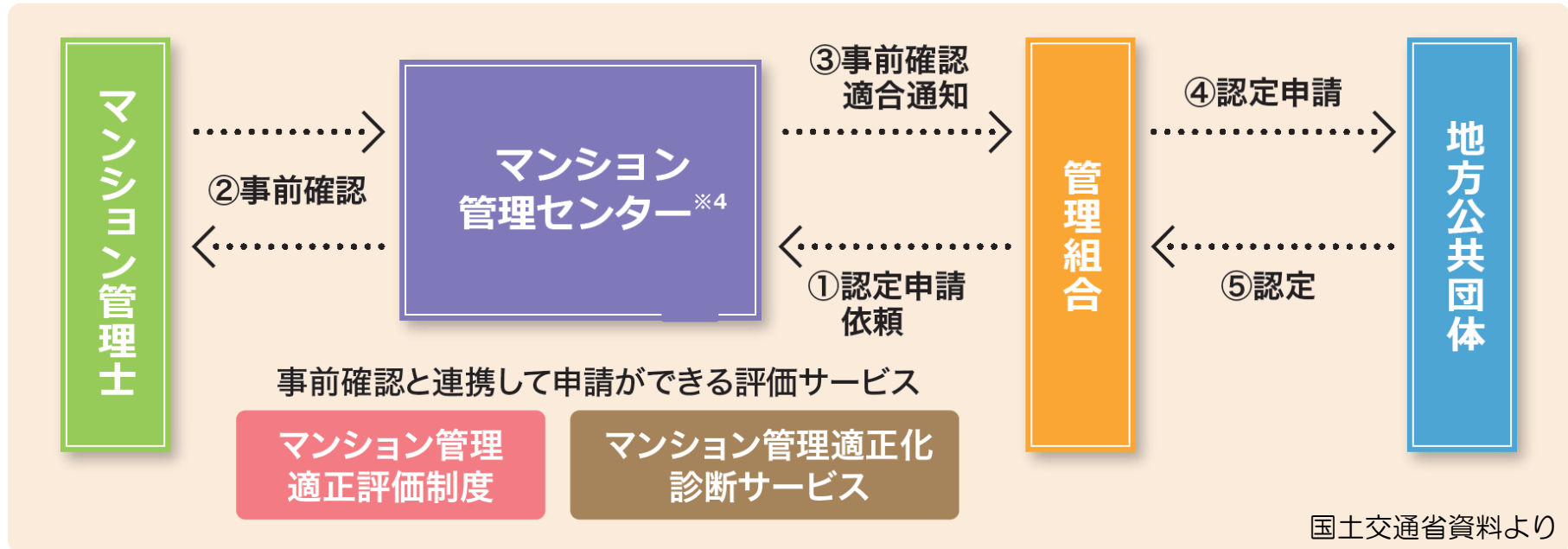
管理適正化推進計画を策定済み （認定制度の申請を受付開始） 【9自治体】	神奈川県（町村） 横浜市 川崎市 相模原市 平塚市 小田原市 逗子市 秦野市 厚木市
管理適正化推進計画を将来的に 策定する自治体 （将来的に認定制度を開始） 【10自治体】	横須賀市 鎌倉市 藤沢市 茅ヶ崎市 三浦市 大和市 伊勢原市 海老名市 座間市 綾瀬市

詳細は各市役所にお問い合わせください。

2. マンション管理適正化法

管理計画認定手続支援サービス（申請前の事前確認サービス）

（公財）マンション管理センターによる管理計画の認定基準への適合状況を事前確認（独自基準を除く）するサービス



- サービスを利用することにより スムーズな認定の取得が期待されます。
- 申請する地方公共団体によっては、当該支援サービスで発行される「事前確認適合証」が必須となる場合があります。

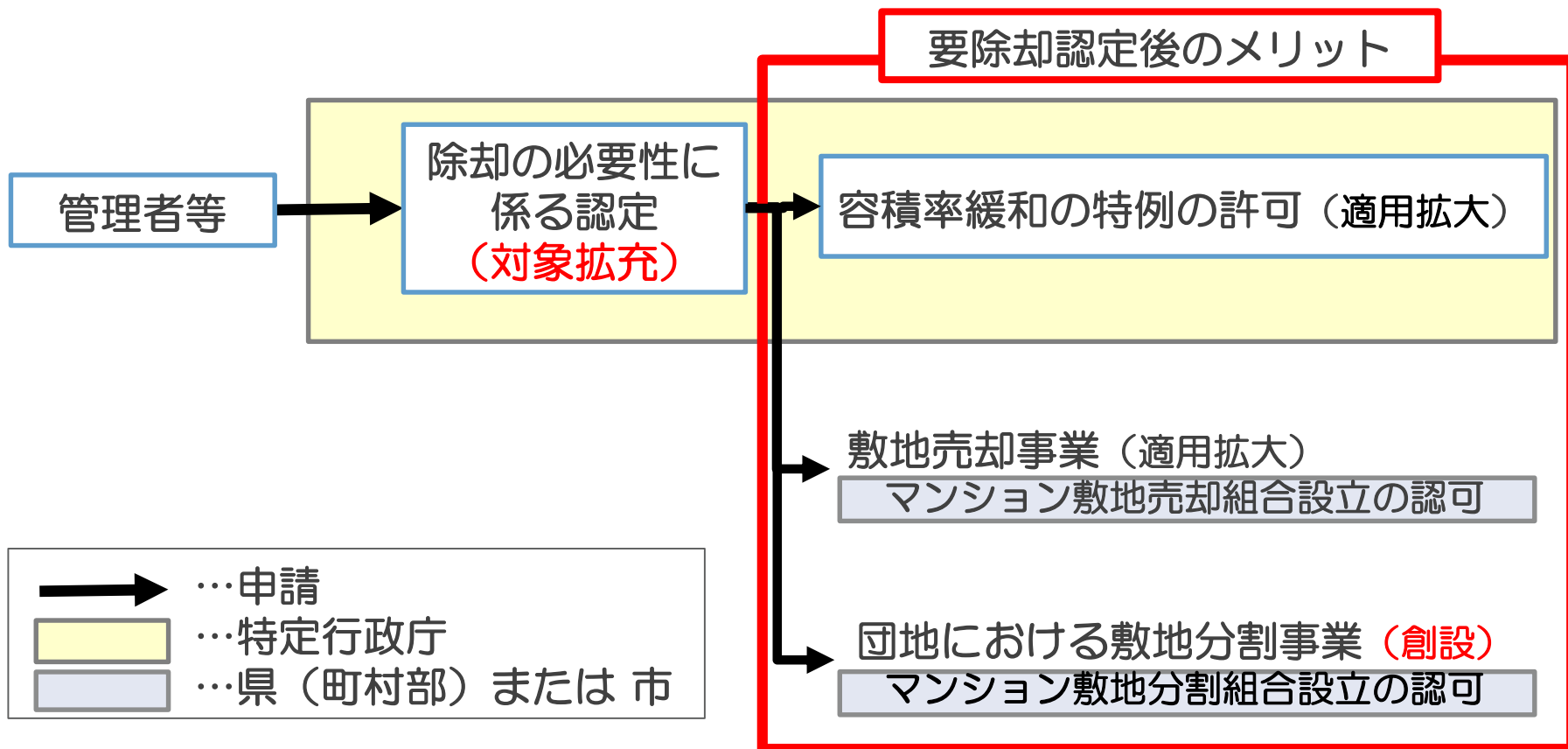
3. マンション建替円滑化法

対象拡充
一部創設

要除却認定を受けるマンション※の対象

※認定を受けたマンションは除却の努力義務が課され、除却に向けた指導・助言を受ける対象になる。

- 改正前は、要除却認定されるマンションは「耐震性不足」のみ→法改正により対象拡充



(1) 要除却認定対象の拡充

建替え前のマンションの状態	容積率緩和の特例	マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業
耐震性が不足している	○	○	○
火災に対する安全性が不足している	○	○	○
外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある	○	○	○
給排水管の腐食等についてその改修が著しく困難で、衛生上有害となるおそれがある	○	—	—
バリアフリー基準に適合していない	○	—	—

要除却認定後のメリット

(2) 要除却認定後のメリット

① マンション敷地売却事業（適用拡大）

区分所有者の4/5以上の賛成でマンションとその敷地を売却できる制度

※認定のないマンションを売却する場合は、区分所有者全員の同意が必要

② 容積率緩和の特例許可（適用拡大）

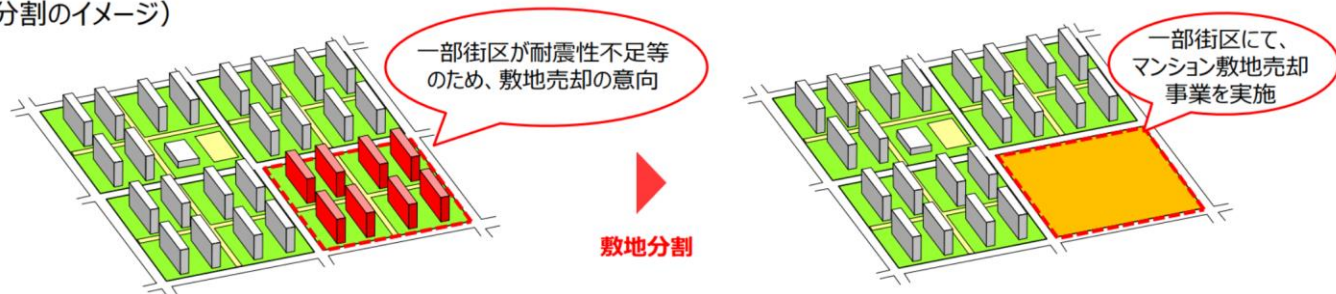
建替え後のマンションが「一定の敷地面積を有し、市街地環境整備・改善に資する」と認められる場合に、特定行政庁の許可を受けることで容積率が緩和される

③ 団地における敷地分割事業（創設）

団地型マンションの場合、団地を敷地分割して敷地の一部を売却する際は、区分所有者全員の同意が必要ですが、特定要除却認定を受けると、

区分所有者の**4/5以上**の合意で、敷地分割を行うことが可能になります。

（敷地分割のイメージ）



3. マンション建替円滑化法

マンション再生手法の決議要件

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	—	全棟	一部棟
改修	対象棟の 3 / 4 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合 【区分所有法】又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合 【耐震改修促進法】 過半数		
建替え	4 / 5 <small>【区分所有法】</small>	全体の 4 / 5 かつ各棟の 2 / 3 <small>【区分所有法】</small>	対象棟の 4 / 5 かつ全体の 3 / 4 <small>【区分所有法】</small>
マンション敷地売却	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 4 / 5 【マン建法】	全員同意 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の 4 / 5 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の 4 / 5 【マン建法】	—

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定 【マン建法102条2項1～3号】

4. 県の取組

■アドバイザー派遣制度



【QRコード】

あなたのマンションに、マンション管理士等の資格を持つアドバイザーを**無料**で派遣※1します。

今年度※2の申し込みは**令和6年2月28日**まで受け付けています。

※1 横浜市・川崎市・相模原市・横須賀市は対象外のため、各市の相談窓口等にお問い合わせください。

※2 来年度も実施予定です。

4. 県の取組

■管理組合交流会

【QRコード】



管理組合運営の様々な問題について、マンション管理の専門家からアドバイスを受けながら、参加者同士で問題を共有し、情報を交換する場として、交流会を開催します。

	日 時	場 所
第1回	令和6年1月27日（土）	逗子文化プラザ 市民交流センター
第2回	令和6年2月24日（土）	小田原合同庁舎

詳細は県ホームページをご覧ください。

国のマンションポータルサイト

<ポータルサイト>



<パンフレット等>



法改正パンフレット等

法改正概要についてわかりやすく示したパンフレット及び管理組合向けのリーフレットです。

下記のポータルサイトからもダウンロードが可能です。

マンション管理・再生ポータルサイト

(<https://2021mansionkan-web.com/>)

国土交通省担当官による説明動画の視聴等が可能です。施行に向け、今後、更なる充実を図っていく予定です。

【QRコード】



マンション管理・建替え等の無料相談窓口

マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、
(公財)マンション管理センターへ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、
 分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、
 マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、
 公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**等に関するご相談は、
住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)へ



マンションの建替え・
 マンション敷地売却で困った！
 どうしたらいいの？



専門家による相談体制が
 できました。
 お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話
 相談

安心して利用できる相談窓口です。
 住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

一級建築士の相談員がお答えします。
 一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる
 ダイヤル

0570-016-100

受付時間 10:00～17:00（土、日、祭日、年末年始を除く）
テレビダイヤルの通話料がかかります。通話料が無料の場合は、全国どこからでも3分5.5円（税別）の通話料がかかります。9:15～19:00の時間帯からは通話料が無料です。その他の場合は03-3556-3147におかけください。

マンションの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が必要な場合

専門家
 相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

平成27年1月からサービス開始

各都道府県にある弁護士会[※]で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

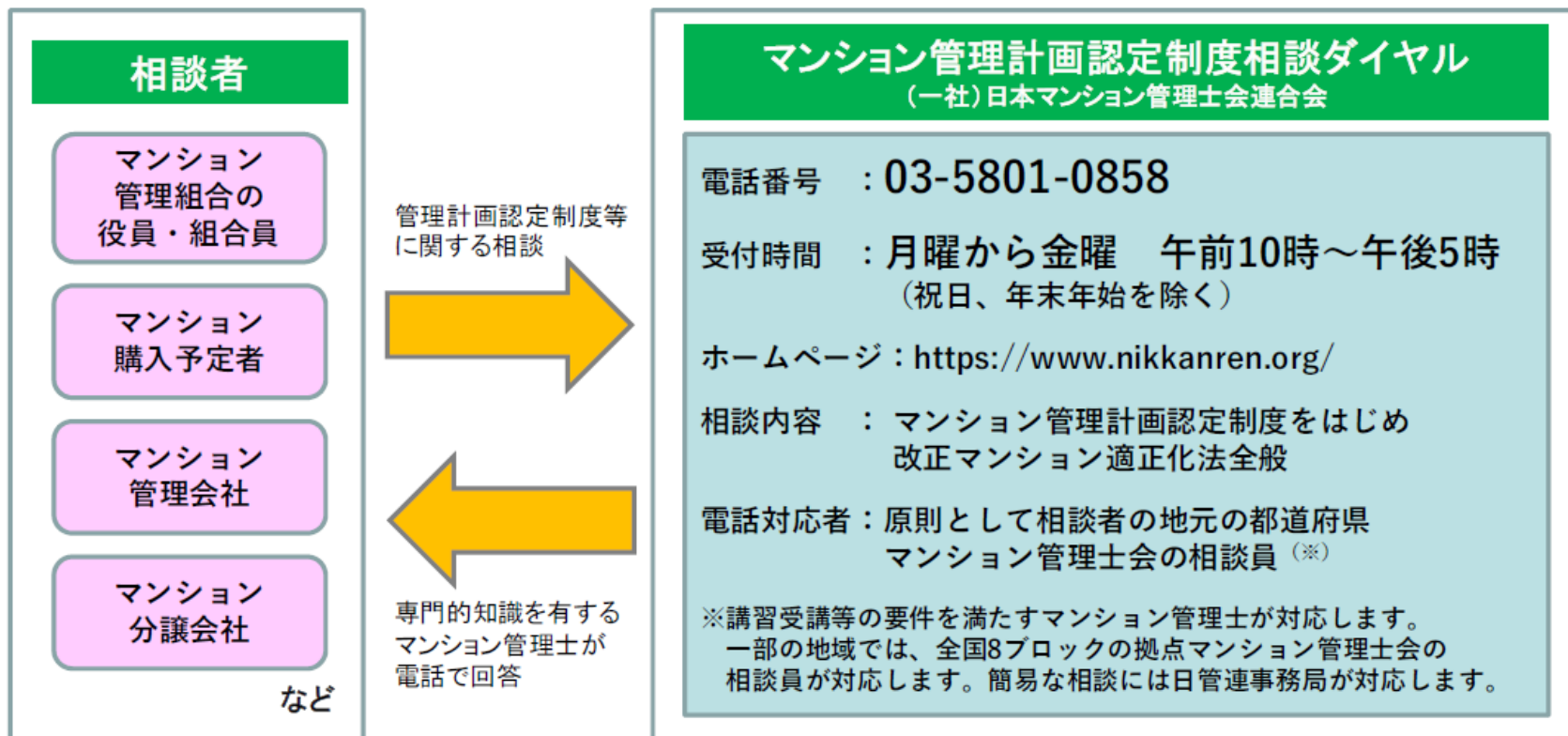
【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する区分所有者、借家人等の方。

※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

マンション管理計画認定制度の無料相談窓口



相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点 (ガイドライン準拠) について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点 (標準管理規約準拠) について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

6. 市からの情報提供

相模原市からの情報提供

<相模原市内マンション向け>



管理計画認定制度とは

管理組合は、自ら立てたマンションの管理に関する計画（管理計画）が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができる制度です。

認定を受けるメリット

- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価されます。
- 住宅金融支援機構において次の
 - ・「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利が引き下げられます。
 - ・「マンションすまいる債」の利率上乘せが受けられます。
- 認定申請をきっかけに管理状況を把握し、管理運営を見直す機会となります。



相談窓口

- 認定基準や申請手続きなどに関すること
認定基準や申請手続きについて、専門的知識を有するマンション管理士がお答えします。

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル
TEL 03-5801-0858 受付 10時～17時（土日祝日除く）



- 相模原市独自基準に関すること

相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 住宅課 TEL 042-769-9817

相模原市からの情報提供

＜相模原市内マンション向け＞

特定マンション（長寿命化工事マンション） 固定資産税減額制度のご案内（令和5年度版）

以下の減額要件を満たしたマンションにかかる固定資産税（家屋分）は、申告をすると翌年度分の2分の1が減額されます。減額は各戸ごとに行われますが、複数戸をまとめて申告いただけます。（各戸の居住用床面積が100㎡を越える場合、100㎡分が減額対象です。都市計画税は減額されません。）

1. 減額要件【お問合せ先：住宅課 住宅政策班 TEL：042-769-9817】

申告に際して、減額要件を満たしていることを確認します。

(1) 減額要件	減額要件として、以下の①～⑤を全て満たして申告する必要があります。 ①下記の「(2)対象工事」を令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に実施していること ②下記の「(2)対象工事」が、過去にも実施されたことがあること ※2以上の工事に分けて実施された場合も含まれます ③戸数が10戸以上あること ④新築された日から20年以上経過していること ⑤令和3年9月1日以降に修繕積立金を引き上げた管理計画認定マンションであること※助言・指導等を受けたマンションについては、住宅課までお問合せください。
(2) 対象工事	対象工事は、以下の全てを含むマンション長寿命化のための大規模な修繕工事です。 ・マンションの外壁について行う修繕又は模様替え ・マンションの直接外気に開放されている廊下、バルコニー等について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替え ・マンションの屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替え

2. 申告方法【お問合せ先：資産税課 家屋評価第1班 TEL：042-769-8224】

必要書類を資産税課に提出し、固定資産税の減額の申告をします。

(1) 申告方法	「(2)必要書類」の書類（又はその写し）を、原則として工事完了後3か月以内に郵送又は持参してご提出ください。 提出先：相模原市 財政局 資産税課 家屋評価第1班 〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15 ※持参される場合は市役所第2別館2階になります。
(2) 必要書類	・特定マンション（長寿命化工事マンション）申告書 ・大規模の修繕等証明書 ・過去工事証明書 ・戸数が10戸以上あることを証する書類（平面図等） ・管理計画認定マンションに関する認定通知書 ・修繕積立金引上証明書 ※必要書類の発行依頼先は、「減額要件ごとの必要書類発行フロー」を御参照ください。

3. マンション長寿命化促進税制等に関する相談ダイヤル

国土交通省が、マンション長寿命化促進税制等に関する問い合わせ窓口を設けています。

減額要件・必要書類の詳細については、こちらにお問合せください。

相談ダイヤル	TEL：03-5801-0858 受付時間 10：00～17：00（日祝休日、年末年始除く）
--------	---

横須賀市からの情報提供

<横須賀市内マンション向け>

◆令和5年度開催予定日時

開催日	会場	時間
4月22日(土)	ヴェルク よこすか (勤労福祉会館) 日の出町1-5	13時30分 ~ 16時30分
5月27日(土)		
6月24日(土)		
7月22日(土)		
8月26日(土)		
9月23日(土)		
10月28日(土)		13時30分 ~ 16時30分
11月25日(土)		
12月23日(土)		
令和6年 1月27日(土)		
2月24日(土)		
3月23日(土)		

開催予定が変更となる場合があります。最新の情報は、下のQRコードから市のホームページでご確認ください。



相談予約・お問い合わせ

特定非営利活動法人

よこすかマンション管理組合ネットワーク

☎ 046-824-8133

(土日祝日、年末年始除く 10時~16時)

この相談会は、横須賀市が「よこすかマンション管理組合ネットワーク」に委託して実施している横須賀市主催の相談会です。(横須賀市まちなみ景観課 電話 046-822-8077)



管理組合・区分所有者・居住者向け

マンション相談会

無料・予約制

横須賀市では、マンション管理組合の運営や建物の修繕・維持管理などのご相談にお答えする「マンション相談会」を定期的に開催しています。ぜひご利用ください。相談金は予約制です。
お申し込みは、電話でよこすかマンション管理組合 ネットワークへお願いします。

QRコードから市ホームページへ

6. 市からの情報提供

横須賀市からの情報提供

<横須賀市内マンション向け>

令和5年度 横須賀市のマンション耐震診断助成事業

昭和56年以前の 分譲マンションの 耐震診断費用 の一部を 補助します



建築基準法の耐震基準は昭和56年に改正されており、それ以前に建てられた建物は、必要な耐震性能を満たしていないことがあります。

そこで、現在の基準で耐震性を評価し、必要な補修を見極めるために行うのが耐震診断です。

横須賀市では、旧耐震基準の分譲マンションが予備診断・耐震診断を行う際の費用の一部を補助しています。

ご検討の際は、事前に建築指導課までご相談ください。

補助金の利用には、予備診断または耐震診断の実施について、管理組合総会の決議が必要です。

補助の対象となるマンション

下のすべてにあてはまるマンションが補助金を利用できます。

- 昭和56年5月末日以前に着工したマンション
- 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マンション
- 住戸数の過半を区分所有者の居住の用に供するマンション
- 住宅部分の床面積の合計が住宅部分及び非住宅部分の床面積の合計の過半であるマンション
- 予備診断または耐震診断を実施することが、管理組合の総会で決議されているマンション

補助の内容と金額

- ① 予備診断(先着3棟)
診断費用の2/3を補助(1棟あたり上限12万円)。現地での目視調査と設計図や構造計算書により、壁率や柱率を計算して、簡易評価を行います。
- ② 耐震診断(先着110戸)
診断費用の1/2を補助(1住戸あたり上限3万円)。予備診断より詳細に行う診断で、診断内容の適否について「耐震判定委員会*」による評価が必要となります。

* 耐震判定委員会＝一般財団法人 日本建築防災協会に登録された委員会。

補助金交付申請額が予算上限額に達し次第、受付期間中でも受け付けを締め切る場合があります。

申請前に契約・着工した場合は、補助金の対象になりません。必ず補助金の交付決定後に実施してください。

補助金の

お問い合わせ
お申し込み

横須賀市役所 都市部 建築指導課

(小川町1 | 市役所分館4階)



046-822-8319

ご清聴ありがとうございました。