



# 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

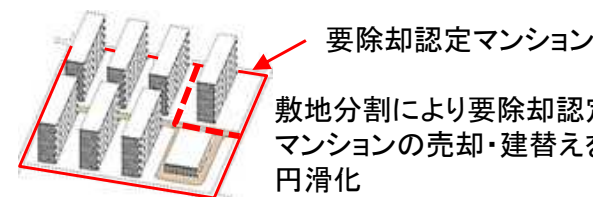
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例

**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）



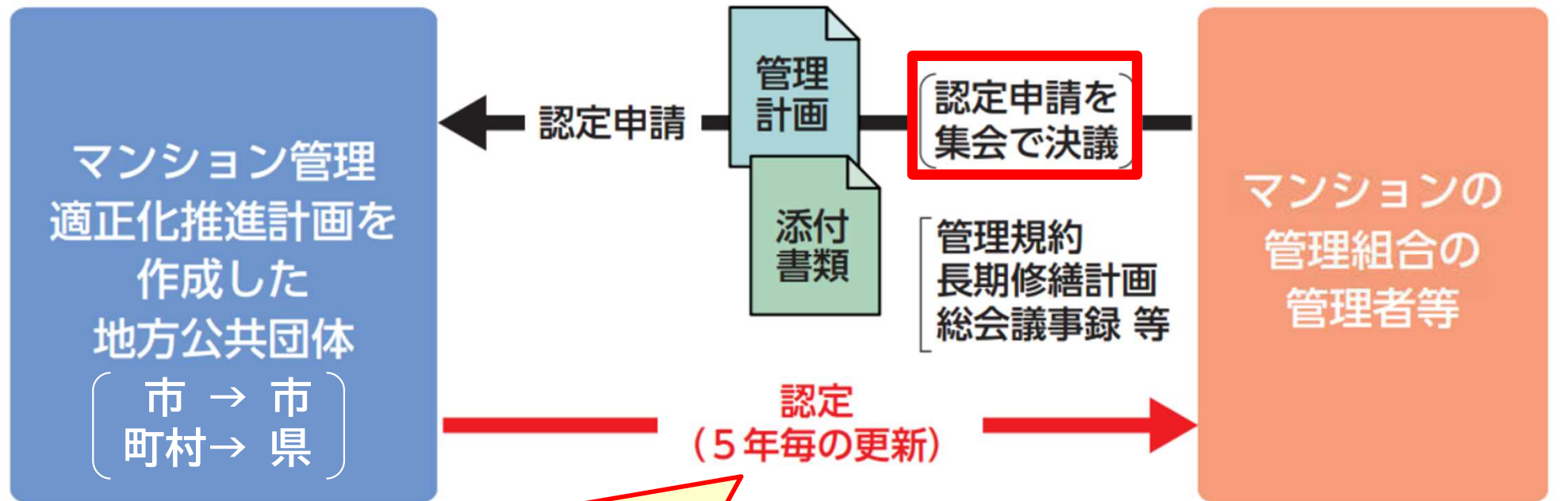
要除却認定マンション

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 3

# 管理計画認定制度とは

創設



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
- 利率を0.05%上乗せ（2024年度募集分）

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>

認定コード	認定日	マンション名	所在地
140007-24-00001-01	令和6年8月28日	大磯生沢住宅	中郡大磯町生沢383-1
140007-23-00002-01	令和5年6月16日	パーク・セレノ真鶴ベルデ	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6年12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）  
【18自治体】

神奈川県（町村）			
横浜市	川崎市	相模原市	横須賀市
平塚市	鎌倉市	藤沢市	小田原市
茅ヶ崎市	逗子市	三浦市	秦野市
厚木市	大和市	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。

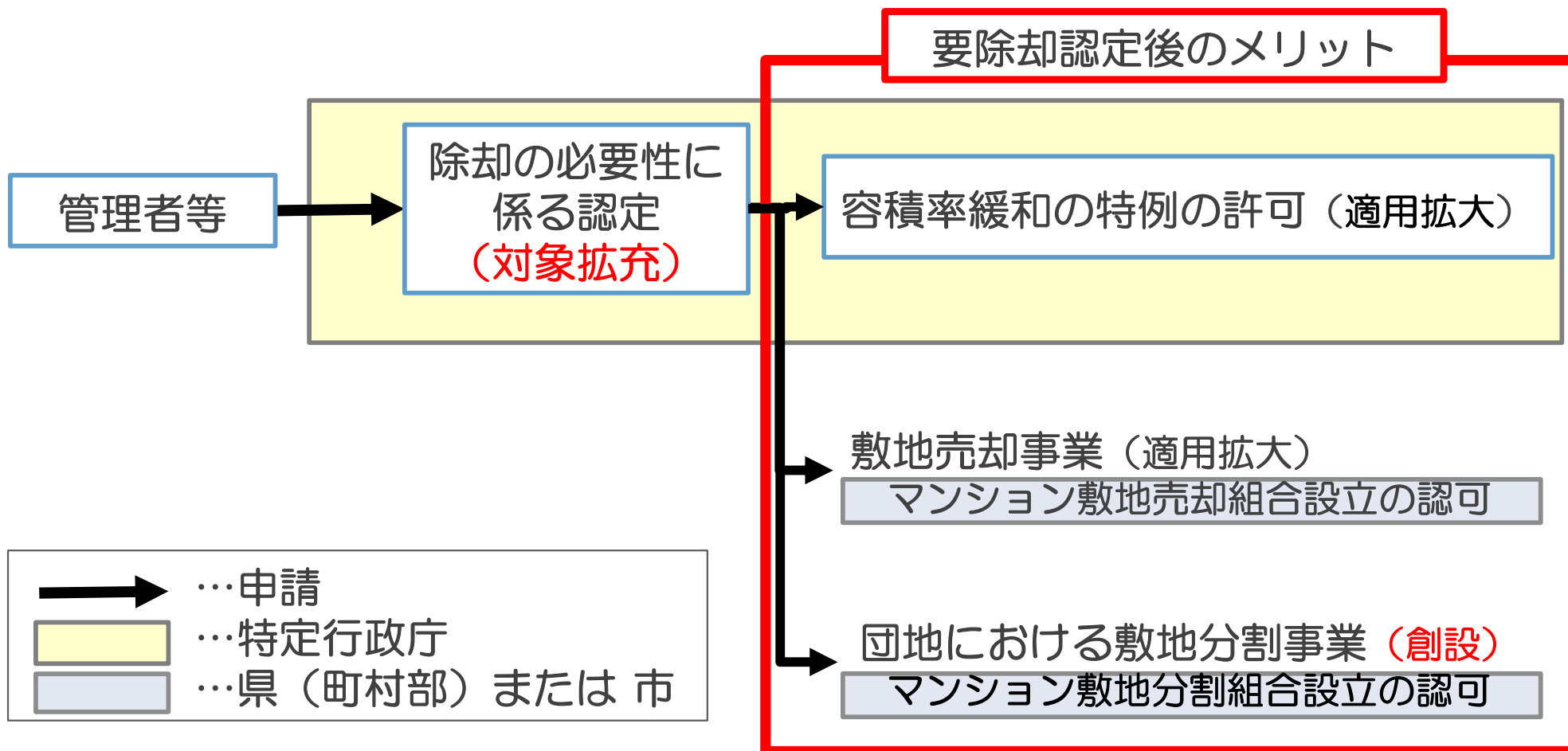
# 3. マンション建替円滑化法

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）



## 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 【区分所有法】	全体の 4 / 5 かつ各棟の 2 / 3 【区分所有法】	対象棟の 4 / 5 かつ全体の 3 / 4 【区分所有法】
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

### ■ マンション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の申込みは**令和7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
1月26日（日）	プロミティ厚木 （小田急線本厚木駅より徒歩5分）

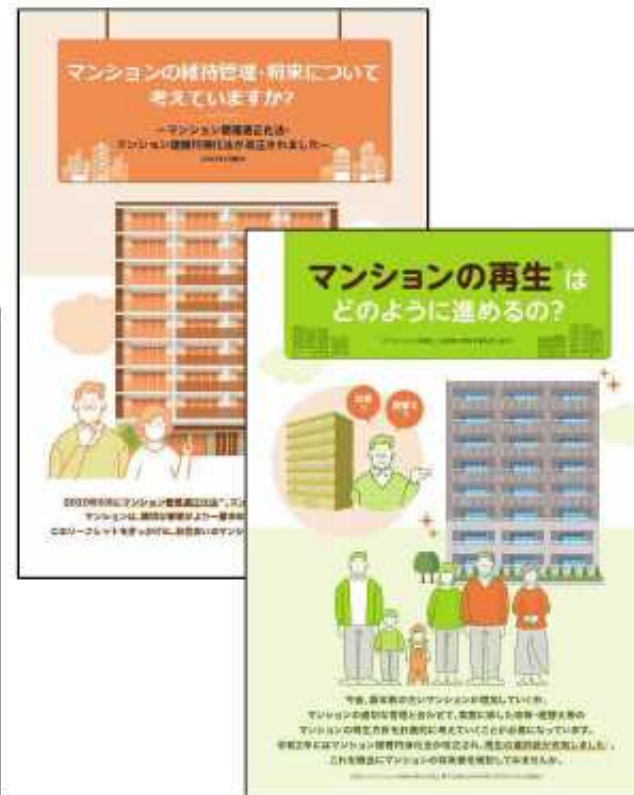
詳細は県ホームページをご覧ください。

# 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**  
[\(https://2021mansionkan-web.com/\)](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。

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、専門的な視点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。



03-3556-5147

受付時間 10:00～17:00（土、日、祝日、年末年始を除く）

固定電話からは、全国どこからでも市内通話料で利用できます。  
（一部のサービスを除く）

平成26年12月1日からサービス開始

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。**

**各都道府県にある弁護士会<sup>※</sup>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。

平成27年1月からサービス開始

# 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

# 海老名市からの情報提供

## <海老名市内マンション向け>

海老名市からのお知らせ

マンション管理組合の皆様

令和6年10月から

### マンション管理計画認定制度が

### スタートしました!



～管理組合で認定を取得しませんか?～

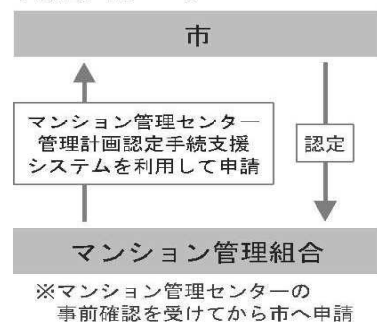
### マンション管理計画認定制度ってなに?



詳細は市HPを  
ご確認ください⇒

管理組合の管理規約や長期修繕計画といった  
管理計画をもとに**市が適切に管理されているマンションを認定する制度**です

申請のイメージ



適正管理の好循環



### 認定をとるメリットは?

主なメリットは以下の①～③になります

#### ① 維持管理への住民の意識の向上

区分所有者等の**意識が高く保たれ、  
管理水準の維持向上がしやすくなる**



#### ② マンションの市場評価の向上

適切に管理されたマンションとして  
**市場から評価される**



#### ③ 金利（住宅金融支援機構）等の優遇

**住宅金融支援機構の制度を有利に活用可能**

- ・「フラット35」の金利引き下げ
- ・「マンション共用部分リフォーム補助融資」の金利引き下げ
- ・「マンションすまい・る債」の利率上乗せ

このほか、R5.4.1～R7.3.31の期間中に  
長寿命化工事を完了したマンションを  
対象に固定資産税が減額される「マン  
ション長寿命化促進税制」もあります



発行：海老名市 まちづくり部 住宅まちづくり課

➡ 裏面もご覧ください

## 6. 市からの情報提供

# 海老名市からの情報提供

## <海老名市内マンション向け>

### 認定基準 マンション管理計画認定に係る基準

認定を受けるには、以下の項目をすべて満たしている必要があります  
※海老名市では国の基準に準拠しています（市の独自基準は設定していません）

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 管理者及び監事が定められている</li><li>○ 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）</li></ul>
管理規約	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 管理規約が作成されている</li><li>○ 管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none"><li>・ 緊急時等における専有部分の立ち入り</li><li>・ 修繕等の履歴情報の保管</li><li>・ 管理組合の財務、管理に関する情報の提供</li></ul></li></ul>
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li><li>○ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li><li>○ 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内）</li></ul>
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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</li><li>○ 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</li><li>○ 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</li><li>○ 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</li><li>○ 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</li><li>○ 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</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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）</li><li>○ 海老名市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</li></ul>

認定基準等に関する相談窓口  
（一社）マンション管理士会連合会  
マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

TEL:03-5801-0858

受付時間10:00~17:00（土日、祝日、年末年始を除く）

### 事前確認 公益財団法人マンション管理センターによる事前確認

- **市への申請の前に**マンション管理センターの**事前確認を受けていただく必要があります**
  - 事前確認については、管理計画認定手続支援システムを利用してオンラインで手続きを行います
- ※詳しくは**マンション管理センターのHP等を確認**ください

マンション管理センターってなに？

「マンション管理適正化法」に基づき、国から「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた公益財団法人様々な事業を通じて、良好なマンションライフの実現に取り組んでいます



マンション管理センターHP

### 海老名市における認定制度に関するお問い合わせ

海老名市 まちづくり部 住宅まちづくり課  
〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1  
TEL : 046-235-9606 FAX : 046-233-9118  
Mail : machi@city.ebina.kanagawa.jp

市のホームページでは本制度の「申請の手引き」を掲載しています  
申請の際にはご参照ください



市の認定制度HP

## 6. 市からの情報提供

# 海老名市からの情報提供

## <海老名市内マンション向け>

マンション管理組合・区分所有者の皆様

### 海老名市 分譲マンション管理無料相談会



～マンションの管理について  
お困りのことはありませんか?～


#### 分譲マンション管理無料相談会ってなに？

分譲マンションの管理に関するお悩みについて、  
マンション管理士等が無料で相談をお受けする相談会です。

相談内容の例 … 様々なお悩みにお答えしています

- ・ 管理組合の運営全般
- ・ 管理規約、管理委託契約書の見直し
- ・ 長期修繕計画の策定、見直し
- ・ 大規模修繕工事の実施
- ・ ペット、騒音、駐車場問題 など



対 象	市内分譲マンション 管理組合の役員や区分所有者 等
申込方法	※事前申し込み制です ①市ホームページから相談申込票をダウンロード ②必要事項を記入 ③市へ提出（直接持参・郵送・ファックス） 
開催日程	開 催 日：毎月第4火曜日開催 相談時間：原則1組1時間以内 開催場所：市役所内の会議室（申込後に具体にご案内します）

主 催：一般社団法人 神奈川県マンション管理士会  
NPO法人 かながわ県央マンション管理組合ネットワーク  
共 催：海老名市 住宅まちづくり課 問い合わせ先 046-235-9604

ご清聴ありがとうございました。