

◎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

(令和二年六月二四日法律第六二号)

一、提案理由 (令和二年四月二日・参議院国土交通委員会)

○国務大臣 (赤羽一嘉君) ただいま議題となりました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案の提案理由につきまして御説明させていただきます。

現在、我が国のマンションのストック総数は約六百五十五万戸であり、このうち築四十年を超えるマンションは約八十一万戸ですが、十年後には約百九十八万戸、二十年後には約三百六十七万戸と、今後急増することが見込まれております。建設後相当の期間が経過したマンションにおける建物や設備の老朽化等に対応するため、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の推進が喫緊の課題となっております。

このような趣旨から、この度この法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、国土交通大臣が、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することとしております。

第二に、地方公共団体は、マンションの管理の適正化のために、管理組合に対して指導、助言及び勧告を行うことができることとしております。また、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができることとし、この計画を作成した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定することができることとしております。

第三に、除却の必要性のあるマンションの認定対象を拡充し、現行の耐震性が不足しているものに加えて、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるもの等を追加し、マンション敷地売却事業の対象とすることとしております。また、これらに加えて、バリアフリー性能が確保されていないもの等を建て替え時の容積率特例の対象となるマンションに追加することとしております。

第四に、複数棟から成り敷地が共有された、いわゆる団地型マンションにおける棟や区画ごとのニーズに応じた再生の円滑化のため、敷地共有者の全員同意によらず、五分の四以上の同意により敷地の分割を可能とすることとしております。

その他、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上がこの法律案を提案する理由でございます。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議を何とぞよろしくお願い申し上げます。

以上です。

二、参議院国土交通委員長報告 (令和二年四月一〇日)

○田名部匡代君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会にお

ける審査の経過と結果を御報告申し上げます。

本法律案は、マンションの老朽化等に対応し、マンション管理の適正化の一層の推進及びマンションの建て替え等の一層の円滑化を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画の作成、除却の必要性のあるマンションの認定対象の拡充、除却の必要性の認定を受けたマンションを含む団地において、多数決により敷地の分割を可能とする制度の創設等の措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、マンション管理の適正化に向けた地方公共団体への支援策、マンションの修繕、建て替え等に係る負担軽減策、マンション管理士の役割とその活用の在り方等について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、採決の結果、本法律案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本法律案に対し附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

○附帯決議（令和二年四月七日）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

- 一 本法に基づく管理計画認定制度や団地における敷地分割制度等の活用が図られるよう、十分な準備期間を置き、地方公共団体やマンション管理組合等の関係者に対する制度の周知を徹底すること。
- 二 管理組合に対する修繕工事の発注方法や修繕工事の実態、外部専門家の活用方法等についての情報発信を行うとともに、団地における敷地分割及びマンションの敷地売却の手續並びに長期修繕計画の作成や適正な修繕積立金の積立て等に資するガイドラインの作成、充実に向けた検討を行うこと。
- 三 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成の促進を図るとともに、地域のマンションの実情に即し、実効性のある内容となるよう必要な支援や助言を行うこと。また、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体の積極的な関与が促進されるよう、マンションの管理状態を把握するための指針の作成や地方公共団体による管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うこと。
- 四 管理計画認定制度の創設を踏まえ、マンションの修繕その他の管理方法や資金計画等の認定について、制度を運用する地方公共団体が公正で円滑な認定を行うことができるよう、明確で判断しやすい基準やガイドラインを示すなどの支援を行うこと。
- 五 都道府県知事等が管理計画認定制度に係る事務を指定認定事務支援法人に対し委託する場合において、適正な認定が確保されるよう指導・監督すること。
- 六 適切な管理を行うマンションが適正に評価されるよう、マンションの管理状態に関する情報の見える化の促進とともに、管理組合の運営を担う外部専門家の育成等に対する支援や管理会社の質の向上に向けた環境整備を行うこと。

七 欧米のように、日本においても長く住み続けられるマンションにしていくことが国民の暮らしを安定・充実させるとの観点から、長期間使用できる丈夫なマンションを建設するとともに、マンションのリフォーム・リノベーションを推進するなど、建設後も長期にわたり使用できるよう、マンションの長寿命化のための環境整備を行うこと。

八 これまでのマンションの建替え及び敷地売却事業の実績及び政策の効果を検証し、建替え等に係る区分所有者の費用負担の軽減及びインセンティブの更なる充実に向けた検討など、引き続きマンション再生の促進策を検討すること。

右決議する。

三、衆議院国土交通委員長報告（令和二年六月一六日）

○土井亨君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化及び建てかえ等の円滑化を推進するため、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、マンションの除却の必要性に係る認定対象の拡充等の措置を講じようとするものであります。

本案は、参議院先議に係るもので、去る六月二日本委員会に付託され、翌三日赤羽国土交通大臣から提案理由の説明を聴取し、十二日、質疑を行い、質疑終了後、採決の結果、全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対し附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

○附帯決議（令和二年六月一二日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

一 本法により新たに定められる管理計画認定制度や敷地分割事業制度等が円滑に活用されるよう、施行までに十分な準備期間を確保した上で、地方公共団体、管理組合等に対し、制度の周知徹底を図ること。

二 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成の促進を図るとともに、地域のマンションの実情に即し、実効性のある内容となるよう必要な支援や助言を行うこと。また、管理が適正に行われていない等のマンションに対する地方公共団体の積極的な関与が促進されるよう、マンションの管理状態を把握するための指針の作成、地方公共団体による管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援、区分所有者等からの相談受付体制を整えることについての助言を行うこと。

三 管理計画認定制度の地方公共団体による運用が円滑かつ適切になされるよう、マンションの修繕その他の管理方法や資金計画等について、明確な認定基準を定めることに加え、報告徴収等を含めた運用の在り方を指針等によって示すこと。

- 四 今後、マンションの老朽化による課題が更に顕在化すると見込まれることを踏まえ、マンションの安全性等について継続的に把握するとともに、再生を進める上で、資力の乏しい区分所有者の負担軽減等も含め、必要な検討を行うこと。
- 五 築年数の経過に従い区分所有者の高齢化が進行するとともに、賃貸住戸や空き住戸が増加する傾向にあることに鑑み、必要な調査を行い、適時適切な大規模修繕が実施できていない等の維持管理上の課題を抱えるマンションの実態把握に努めること。