

国不参第97号
国住参マ第246号
令和4年4月1日

各都道府県知事
各指定都市の長 } あて

国土交通省不動産・建設経済局長

国土交通省住宅局長

(公 印 省 略)

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等の施行について
(技術的助言)

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2年法律第62号。以下「改正法」という。)が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日より施行されたところである。

ついては、令和4年4月1日に施行された改正法による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「マンション建替円滑化法」という。)の運用について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いする。

なお、都道府県におかれては、貴管内市町村(指定都市を除く。)に対してもこの旨周知いただくようお願いする。

記

第1 改正の趣旨

国内でのマンションストック数は令和2年末時点で約675万戸にのぼり、国民の1割超がマンションに居住している。このうち築40年超の高経年マンションは約103万戸であるところ、令和12年末には約232万戸、令和22年末には約405万戸に急増すると見込まれている。

このような背景から、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いる。これを踏まえ、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制

度（以下「管理計画認定制度」という。）やいわゆる団地型マンションにおいて多数決による敷地の分割を可能とする制度（以下「敷地分割制度」という。）を創設する等の所要の措置を講じたものである。

第2 改正の概要

① マンション管理適正化法関係

一 目的（マンション管理適正化法第1条関係）

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとした。

二 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（マンション管理適正化法第3条から第5条の2まで関係）

1 基本方針

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（以下「マンション管理適正化法に基づく基本方針」という。）において、次に掲げる事項を定めるものとした。

イ マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

ロ マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

ハ 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

ニ マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

ホ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

ヘ マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

2 マンション管理適正化推進計画

(1) 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であってマンション管理適正化推進行政事務（二及び三に関する事務であって都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。）を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、マンション管理適正化法に基づく基本方針に則り、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができるものとした。

- (2) マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとした。
- イ 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
 - ロ 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - ハ 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - ニ 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - ホ マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - ヘ 計画期間
 - ト その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- (3) 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（建設後相当の期間を経過したものに限る。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、(2)ハに掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができるものとした。
- (4) 都道府県等はマンション管理適正化推進計画に公社による(3)の事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならないものとした。
- (5) 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならないものとした。
- (6) 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができるものとした。
- 3 公社の業務特例
- マンション管理適正化推進計画に、公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業の実施に関する事項が定められた都道府県等の区域内において、公社は、委託により、マンション（建設後相当の期間を経過したものに限る。）の修繕その他の管理の業務を行うことができるものとした。
- 4 国及び地方公共団体の責務
- マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めることを国及び地方公共団体の責務に追加した。
- 5 管理組合の努力

マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。6において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めることを管理組合の努力義務に追加した。

6 都道府県等による管理組合の管理者等に対する助言、指導等

- (1) 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。（2）において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができるものとした。
- (2) 都道府県知事（市又はマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下①において「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができるものとした。

三 管理計画の認定等（マンション管理適正化法第5条の3から第5条の12まで関係）

1 管理計画の認定

- (1) 管理組合の管理者等は、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができるものとし、計画作成都道府県知事等は、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができるものとした。

イ マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ロ 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

ハ 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

ニ その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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こと。

- (2) 計画作成都道府県知事等は、(1)の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならないものとした。
- (3) (1)の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失うものとした。また、認定管理者等は、(1)の認定を受けた管理計画の変更（一定の軽微な変更を除く。）を

しようとするときは、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならないものとした。

- (4) 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（(1)の認定を受けた管理計画に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができるものとした。
- (5) 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が(1)の認定を受けた管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができるものとした。
- (6) 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、(1)の認定を取り消すことができるものとし、認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならないものとした。

イ 認定管理者等が(5)の命令に違反したとき。

ロ 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。

ハ 認定管理者等が不正の手段により(1)の認定又は(3)の認定の更新を受けたとき。

2 公社の業務特例

公社は、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができるものとした。

3 指定認定事務支援法人

- (1) マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等は、1の(1)の認定及びの1の(3)の認定の更新に関し、マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査する事務等の一部を、法人であって、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定する一定のもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができるものとした。
- (2) 計画作成都道府県等は、(1)により事務を委託したときは、その旨を公示しなければならないものとした。

四 マンション管理業者による重要事項の説明等（マンション管理適正化法第72条関係）

1 認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付等

マンション管理適正化法第72条第3項において、マンション管理業者は、従前の管理受託契約（管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約であって、一定の期間中に契約期間が満了するものを除く。）と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者を

して、管理受託契約の内容及びその履行に関する一定の重要事項（以下「重要事項」という。）について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならないとされているところ。当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があったときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができるものとした。

2 情報通信技術を利用する方法による認定管理者等に対する重要事項の提供

マンション管理業者は、重要事項を記載した書面の交付に代えて、認定管理者等の承諾を得た上で、当該書面に記載すべき事項を一定の要件を満たした情報通信の技術を利用する方法により提供することができるものとした。この場合において、当該マンション管理業者は、当該書面を交付したものとみなすとともに、当該書面に管理業務主任者が記名することを求めているマンション管理適正化法第72条第5項の規定は、適用しないものとした。

五 雑則（マンション管理適正化法第104条の2関係）

町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務を処理することができるものとし、その場合には、当該町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議し、マンション管理適正化推進行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、その旨を公示しなければならないものとした。

六 その他

- 1 管理計画認定制度を創設したことに伴い、所要の規定を整備するものとした。
- 2 改正法の公布後、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「長期優良住宅法等改正法」という。）附則第9条の規定により、長期優良住宅法等改正法による改正前のマンション管理適正化法第5条の12を削除し、同法第5条の13を第5条の12とするものとしたため、留意されたい。

② マンション建替円滑化法関係

一 目的（マンション建替円滑化法第1条関係）

この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとした。

二 国及び地方公共団体の責務（マンション建替円滑化法第3条関係）

除却する必要があるマンションに係る敷地分割の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めることを国及び地方公共団体の責務に追加した。

三 基本方針（マンション建替円滑化法第4条関係）

敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項を、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（以下「マンション建替円滑化法に基づく基本方針」という。）において定める事項に追加した。

四 敷地分割決議等（マンション建替円滑化法第115条の2から第115条の4まで関係）

1 マンション建替円滑化法第102条第1項に基づいて除却する必要がある旨の認定（同条第2項第1号から第3号までに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の敷地共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会を開くことができるものとし、団地建物所有者集会の招集の通知をする場合において、会議の目的たる事項が2の決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならないものとした。

2 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができるものとした。

3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならないものとした。

(1) 除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

(2) 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

(3) 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

(4) 敷地分割に要する費用の概算額

(5) (4)の費用の分担に関する事項

(6) 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

4 敷地分割決議を会議の目的とする団地建物所有者集会の手續等について、所要の規定を整備するものとした。

五 敷地分割事業（マンション建替円滑化法第164条から第216条まで関係）

1 敷地分割組合

- (1) 敷地分割組合（以下「組合」という。）は、敷地分割事業を実施することができるものとした。
- (2) 組合は、法人とするものとした。
- (3) 敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であってその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものを含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等（市の区域内にあっては、当該市の長。以下②において「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができるものとし、この場合、認可を申請しようとする敷地分割合意者は、敷地分割合意者の4分の3以上の同意（同意した者の議決権の合計が敷地分割合意者の議決権の合計の4分の3以上である場合に限る。）を得なければならないものとした。
- (4) 都道府県知事等は、(3)の認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとした。
 - イ 申請手続が法令に違反するものでないこと。
 - ロ 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
 - ハ 敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること。
 - ニ 除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンション敷地となるべき土地との境界線上に建物が存しないこと。
 - ホ 事業実施期間が適切なものであること。
 - ヘ 当該敷地分割事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
 - ト その他マンション建替円滑化法に基づく基本方針に照らして適切なものであること。
- (5) 組合は、(3)の認可により成立し、都道府県知事等は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとした。
- (6) 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地（以下「分割実施敷地」という。）に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とするものとした。
- (7) その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項に関し、所要の規定を設けるものとした。
- (8) 組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の適用について、特例措置を設けるものとした。

2 敷地権利変換手続

(1) 敷地権利変換手続開始の登記

組合は1の(5)の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては、区分所有権）及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。既登記のものに限る。）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得なければならないものとした。

(2) 敷地権利変換計画

イ 組合は1の(5)の公告後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受けなければならないものとし、当該認可を申請しようとするときは、敷地権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者がいるときは、その者の同意を得なければならないものとした。

ロ 敷地権利変換計画においては、次に掲げる事項等を定めなければならないものとした。

1) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域

2) 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分（除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

3) 2)に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額

4) 2)に掲げる者に3)に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額

5) 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、次に掲げるいずれかの権利（以下「非除却敷地持分等」という。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

- ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあっては、専有部分）を所有するための当該非除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分

- ・ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く。）の敷地又はその借地権

6) 5)に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額

7) 5)に掲げる者に6)に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる非除却敷地持分等の明細及びその価額

8) 2)及び5)に掲げる者で、その有する団地共用部分の共有持

分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額

9) 2)及び5)に掲げる者で、この法律の規定により、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額

10) 3)及び6)に掲げる分割実施敷地持分について担保権等の登記(先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め)の登記又は処分制限の登記をいう。以下同じ。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利

11) 10)に掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利

12) 敷地権利変換期日

ハ 敷地権利変換計画における関係権利者の権利の設定方法

敷地権利変換計画においては、関係権利者の権利について、次のとおり定めなければならないものとした。

1) 除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられるように定めること。

2) 非除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に対しては、非除却敷地持分等が与えられるように定めること。

3) ロの2)の者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合は、当該団地共用部分は除却敷地持分を与えられることとなる者全員の共有に属するように定めること。

4) ロの5)の者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合は、当該団地共用部分は非除却敷地持分等を与えられることとなる者の所有(当該者が二以上あるときは、当該二以上の者の共有)に属するように定めること。

5) 分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利が存するときは、敷地権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる分割実施敷地持分に対応して与えられるものとして定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとして定めること。

ニ 分割実施敷地持分等の価額の算定基準

ロの3)、4)又は6)から9)までの価額は、1の(5)の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とするものとした。

ホ 都道府県知事等は、イの認可の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければ

ならないものとした。

- 1) 申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 2) 敷地分割決議の内容に適合していること。
- 3) 分割実施敷地持分について先取特権等（先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利をいう。）を有する者の権利を不当に害するものでないこと。
- 4) その他マンション建替円滑化法に基づく基本方針に照らして適切なものであること。

へ その他敷地権利変換計画の変更等に関し、所要の規定を設けるものとした。

(3) 敷地権利変換

イ 組合は、敷地権利変換計画の認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならないものとした。

ロ 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、分割実施敷地持分は失われ、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は新たにこれらの権利を与えられるべき者が取得するものとするとともに、分割実施敷地に関する権利で権利が変換されることのないものは、敷地権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存するものとし、団地共用部分の共有持分は失われ、敷地分割後の団地共用部分の共有持分は新たに当該共有持分を与えられるべき者が取得するものとした。

ハ 分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとするものとした。

ニ 組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければならないものとした。

ホ 組合は、除却敷地持分、非除却敷地持分等又は敷地分割後の団地共用部分の共有持分の価額とこれらを与えられた者がこれらに対応する権利として有していた分割実施敷地持分又は敷地分割前の団地共用部分の共有持分の価額とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとした。

へ 先取特権等の目的物について清算金を支払うときは、当該先取特権等の権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合は、その清算金の交付に代えてこれを供託しなければならないものとするとともに、先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、その供託された清算金に対してその権利を行うことができるものとし、その他清算金に関し所要の規

定を設けるものとした。

3 敷地分割事業の監督等

組合に対する監督、資金の融通等及び技術的援助の請求に関し、所要の規定を設けるものとした。

六 雑則（マンション建替円滑化法第 218 条関係）

組合がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができるものとした。

七 その他

敷地分割制度を創設したこと等に伴い、所要の規定を整備するものとした。

第 3 今後の運用方針等

① マンション管理適正化法関係

一 マンションの管理に関する情報提供、相談体制の整備について

1 マンションの区分所有者、管理組合、借家人等が利用できる相談窓口として、公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。電話番号：（東京）03-3222-1517（管理組合運営、管理規約等の相談）、03-3222-1519（建物・設備の維持管理の相談）、（大阪）06-4706-7560）がマンションの管理に関する相談を受け付けていることから、この普及に努められたい。

2 マンションに対する助言・指導等や管理計画の認定に係る事務等の実施に当たっては、別途策定等をした以下のガイドライン等を参考とするとともに、当該ガイドライン等の普及に努められたい。

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（令和 3 年 11 月策定）
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 3 に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和 3 年 11 月策定）
- ・マンション標準管理規約及び同コメント（令和 3 年 6 月改訂）
- ・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（令和 3 年 9 月改訂）
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和 3 年 9 月改訂）

二 マンション管理適正化推進計画について

マンション管理適正化推進計画は、各都道府県等が実施しているマンションの管理の適正化に関する施策を、法的根拠をもって全国に普及していくことを目的としたものであり、各都道府県等がマンションの管理の適正化を推進するための基本計画である。都道府県等がマンション管理適正化推進計画を作成することによって、区域内のマンションの管理組合が管理計画認定制度を活用することが可能となり、管理水準の維持・向上、管理不全に伴う外部不経済の発生防止を図ることができるため、都道府県等は、積極的にマンション管理適正化推進計画を作成されたい。

なお、マンション管理適正化推進計画の作成に当たっては、関係都道府県等が共同して作成することが可能であることに留意するとともに、別途作成した「マンション管理適正化推進計画作成の手引き」を参考とされたい。

三 管理計画認定制度について

1 認定手数料の徴収について

管理計画の認定に当たっては、地方自治法第 227 条及び第 228 条に基づき、条例で定めることにより手数料を徴収することができる。手数料を徴収しようとする都道府県等においては、「管理計画認定事務に係る所要時間の目安の送付について」（令和 3 年 10 月 29 日付事務連絡）を参考として、所要の手数料を徴収するために、手数料条例の改正等を行うとともに、その内容の周知に努められたい。

2 マンション管理士による認定基準への適合状況に係る管理計画の事前確認について

マンション管理適正化法第 91 条に基づき、国土交通大臣がマンション管理適正化推進センターとして指定しているセンターが、管理計画認定制度の施行に合わせて、都道府県等の審査事務に係る負担を軽減する仕組み（以下「事前確認」という。）を設ける。この仕組みは、管理組合の管理者等が計画作成都道府県知事等に管理計画の認定の申請を行う前に、一定の基準を満たしたマンション管理士が当該管理計画の認定基準（計画作成都道府県知事等が都道府県等マンション管理適正化指針において独自に定めた基準を除く。以下同じ。）への適合状況を確認し、当該管理計画が認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合の管理者等に対して、センターが事前確認適合証を発行するものである。

事前確認の具体的な運用については、センターが定める方法により行うことに留意するとともに、都道府県等が管理計画の認定に係る審査に際し手数料を徴収することとしている場合においては、事前確認を経て申請された管理計画の審査に要する事務負担は、事前確認を経ずに申請された場合の事務負担に比べて軽減されること等を踏まえ、都道府県等においては、事前確認を経て申請された管理計画認定の申請手数料を適宜減額する等の配慮をされたい。

3 添付図書の追加又は省略等について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 110 号。以下「マンション管理適正化法施行規則」という。）第 1 条の 2 に基づき、計画作成都道府県知事等が必要と認める書類及び不要と認める書類を定めることができる（計画作成都道府県知事等が不要と認める書類を定めることができる場合は、当該計画作成都道府県知事等が同条第 1 項に基づき、「その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類」を定めた場合に限る。）。計画作成都道府県知事等がこれらの書類を定めた場合には、認定を申請しようとする者等に対してその旨を十分に周知するよう努められたい。

また、都道府県等の審査事務に係る負担を軽減させるため、都道府県等が2で記載している事前確認の結果を活用して認定に係る審査を実施する場合には、計画作成都道府県知事等がマンション管理適正化法施行規則第1条の2第1項に規定する「その他計画作成都道府県知事等が必要と認める書類」として、センターが発行する事前確認適合証を定めるとともに、同条第2項の規定に基づいて、同条第1項各号に掲げる書類の一部を省略することが考えられる。

4 管理計画の作成等及び認定申請手続の円滑化に向けた支援について

管理計画認定制度の施行に合わせて、認定申請手続を円滑化するため、インターネット上での申請を可能にする管理計画認定手続システムをセンターが整備しているが、マンションにおいては、建物や設備の老朽化とともに、管理組合の担い手の高齢化も進んでおり、マンション管理業者に管理事務を委託していない管理組合等では、管理計画の作成や見直し（以下「管理計画の作成等」という。）及び認定申請書の作成等の申請手続を行うに当たって一定の支援が必要となる場合も考えられる。このような場合においては、当該管理組合等が、専門家（例えば、管理計画の作成等についてはマンション管理士、申請手続については行政書士等）との連携を図ることが重要であると考えられる。このため、都道府県等においては、管理組合から管理計画の作成等や申請手続に係る相談があった場合等には、地域の専門家団体と連携し、管理計画の作成等及び認定申請手続の円滑な実施に向けた配慮をされたい。また、都道府県等において独自に相談体制を整備された場合等においては、十分に周知されるよう努められたい。

加えて、申請者以外の者が申請者からの依頼に基づいて、報酬を得て、当該申請に係る手続を行う場合には、行政書士法（昭和26年法律第4号）等の関係法令を遵守する必要があるため、この点について留意されたい。

5 指定認定事務支援法人の指定について

指定認定事務支援法人の指定に当たっては、認定支援事務に必要な実施体制が確保されるよう留意されたい。

四 センターによる管理計画の案の予備的な認定について

マンションの管理の適正化を推進するためには、分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案の内容の適正化も推進する必要があることを踏まえ、マンション管理適正化法に基づく基本方針において、「新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある」と定めた。

これを踏まえ、管理計画認定制度の施行に合わせて、国土交通大臣がマンション管理適正化推進センターとして指定しているセンターが、新築マンションの管理計画案を認定する仕組み（以下「予備認定」という。）を設ける。予備認定の具体的な運用については、センターが定める方法

により行うことに留意するとともに、予備認定の周知に努められたい。

五 マンションの管理の適正化を推進するための支援について

- (1) 今後、急増することが見込まれる高経年マンションの老朽化が懸念される中で、マンションの管理の適正化を推進することは重要であるため、地方公共団体においても、公益財団法人マンション管理センターが運用している「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」や独立行政法人住宅金融支援機構が運用している「マンションライフサイクルシミュレーション」、同機構が作成している「大規模修繕の手引き」等のマンションの管理の適正化に資する各種支援内容等の情報提供等に積極的に努めるとともに、マンションの管理の適正化を推進するための財政上の支援制度や専門家の派遣制度その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう積極的に努められたい。
- (2) 管理計画認定制度の施行後、当面の間は、一定期間（四半期を想定）ごとに、各都道府県等における管理計画認定制度の運用状況（管理計画の認定件数）等に係る調査を実施する予定であるため、調査の依頼があった場合には、当該調査に積極的に協力されたい。

六 認定管理者等による重要事項の説明を要しない旨の意思の表明方法について

認定管理者等が、重要事項について説明を要しない旨の意思の表明をする際の具体的な方法については、法令上規定されていないが、トラブル防止の観点から、可能な限り電子メールや書面など、認定管理者等及びマンション管理業者の双方が意思の表明の内容を記録及び保存できる方法で行うことが望ましい。

② マンション建替円滑化法関係

一 マンションの建替え等に関する情報提供、相談体制等の整備について

- 1 マンションの区分所有者、管理組合、借家人等が利用できる相談窓口として、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいのダイヤル」（電話番号：0570-016-100）において、マンションの建替えやマンション敷地売却、敷地分割等に関する電話相談を受け付けており、住まいのダイヤルで受け付けた電話相談のうち、法律や制度等に関する専門的な相談については、弁護士や建築士による無料の対面相談を行っていることから、これらの周知に努められたい。
- 2 敷地分割に係る事務を実施するに当たっては、別途作成した「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を参考とするとともに、その普及に努められたい。

二 マンション建替円滑化法第 168 条第 1 項の規定による敷地分割組合の設立の認可について

組合の設立の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（マンション建替円滑化法第 171 条第 7 号）とされているが、その趣旨は、マンション建替円滑化法に基づく基本方針に示さ

れた事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意されたい。

三 マンション建替円滑化法第 190 条第 1 項後段の規定による敷地権利変換計画の認可について

敷地権利変換計画の認可基準において「その他基本方針に照らして適切なものであること」（マンション建替円滑化法第 196 条第 4 号）とされているが、その趣旨は、マンション建替円滑化法に基づく基本方針に示された事項の趣旨に反していないことを確認するものであることに留意されたい。

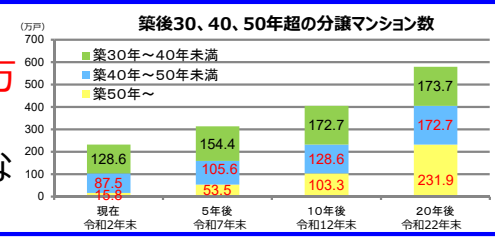
四 老朽化したマンションの建替え等に対する支援について

今後、急増することが見込まれる高経年マンションの老朽化が懸念される中で、老朽化したマンションの建替え等が円滑に行われる環境を整備することは重要であるため、地方公共団体においても、マンションの建替え等に関する情報提供等に積極的に努めるとともに、マンションの建替え等のための財政上の支援制度や専門家の派遣制度その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう積極的に努められたい。

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現在の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、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

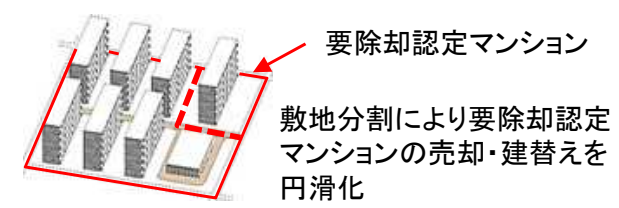
マンション建替え円滑化法の改正

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 【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)



マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

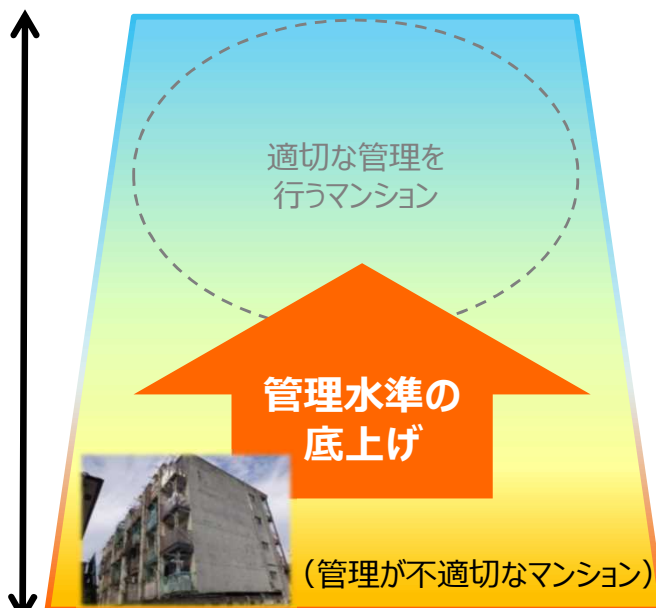
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※ 管理・運営が不適切なマンションの例
- ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
- ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
- ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

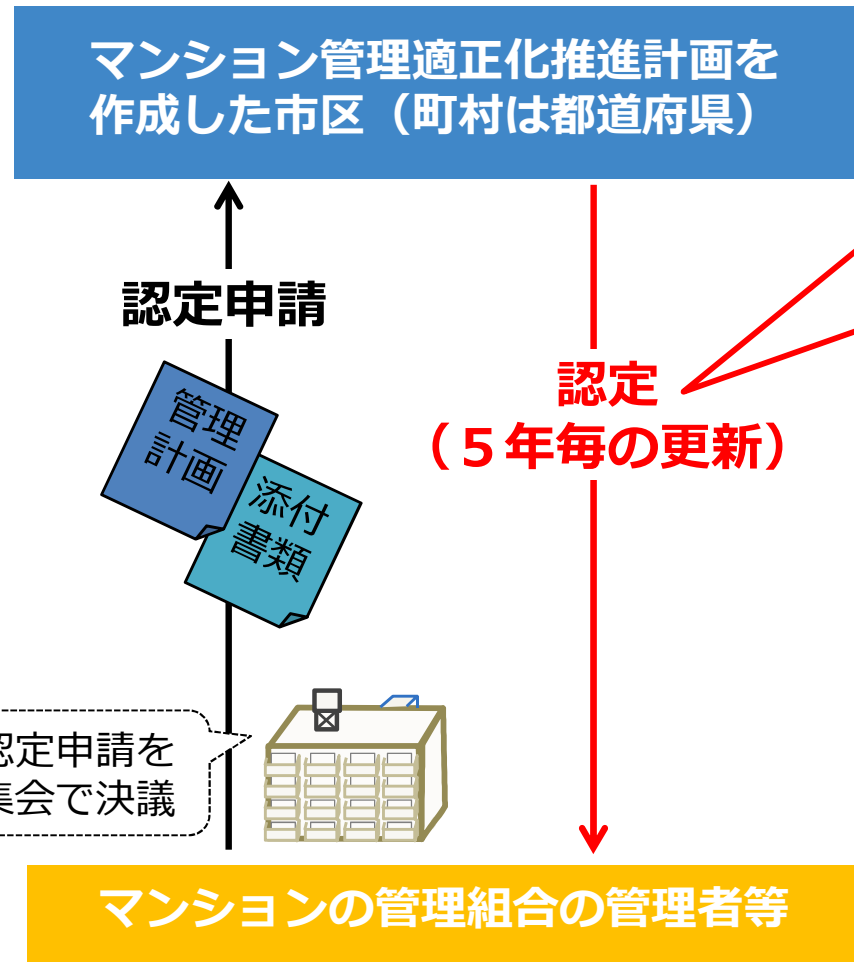
- ※ 認定の際に確認する事項
- ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

マンションの管理計画認定制度の概要

【令和2年6月16日成立、同年6月24日公布、令和4年4月1日施行】

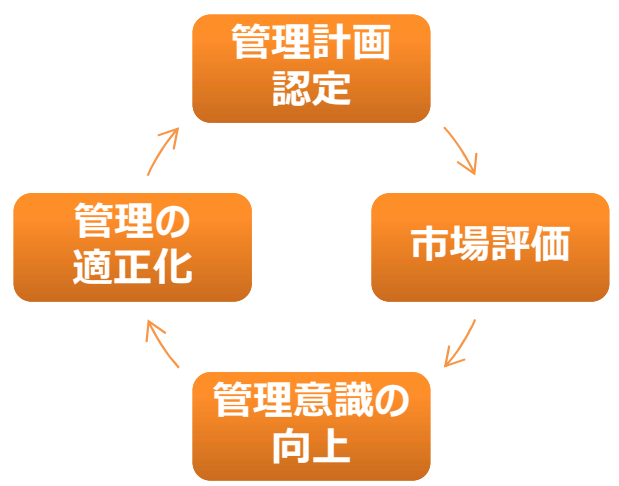
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。
- ※ 管理計画認定を取得したマンションの取得等については、金利の引下げ措置を講じることを予定。
【住宅金融支援機構融資（フラット35、マンション共用部分リフォーム融資）】

<管理計画認定の流れ（イメージ）>



- ### 【認定基準（主なもの）】<令和3年9月28日公布>
- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
 - (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
 - (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的に開催していること 等
 - (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

<管理計画認定による好循環>



・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進される

・マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待される**

- 団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくするため、**団地における敷地分割制度を創設**。
(特定要除却認定を受けたマンションを含む場合に限り) ※ 総マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約 1 / 3 (約5,000団地、約200万戸)

団地における敷地分割制度の創設 【法115条の2～】

- 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・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする

■ 団地型マンションにおける敷地分割の決議要件

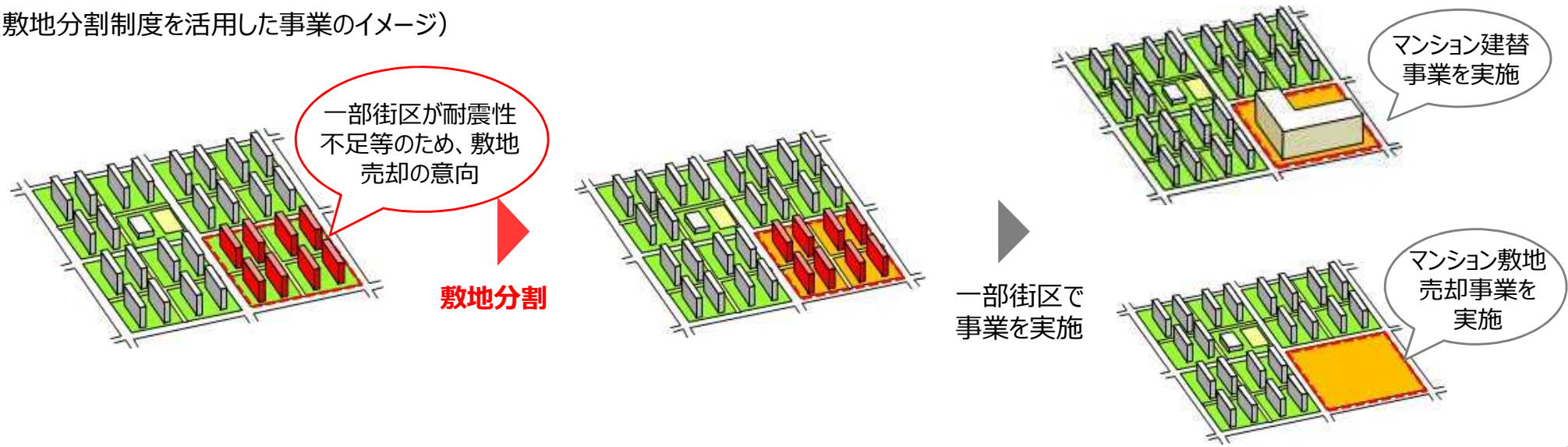
全員同意 【民法】



要件の緩和

団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、**4 / 5 の合意**による敷地分割を可能に

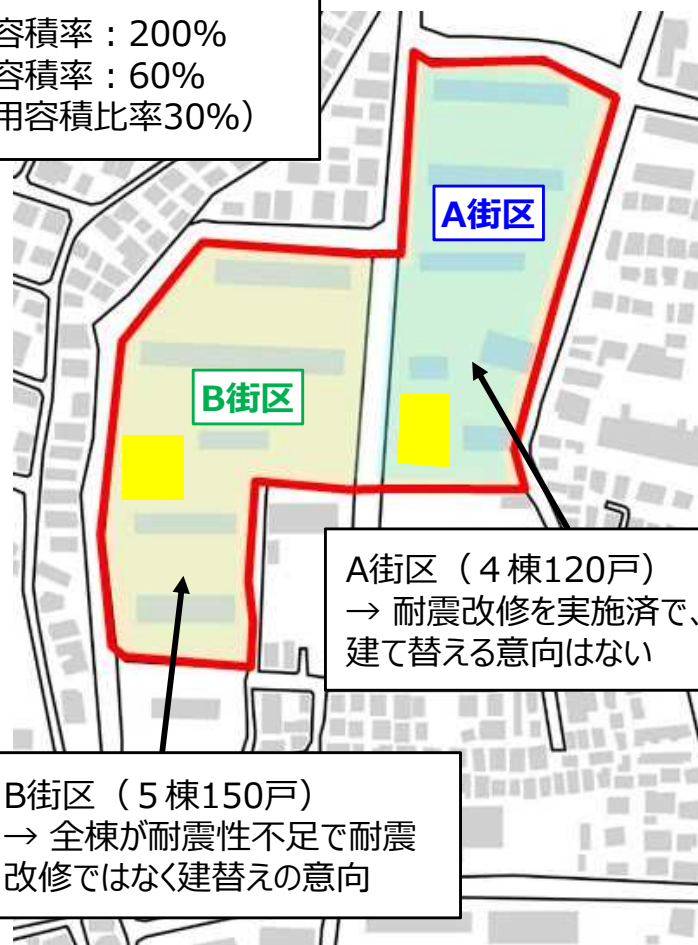
(敷地分割制度を活用した事業のイメージ)



敷地分割事業の活用イメージ

- 敷地を共有する9棟（270戸）の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。

指定容積率：200%
利用容積率：60%
(利用容積比率30%)

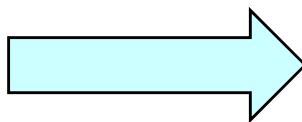


A街区（4棟120戸）
→ 耐震改修を実施済みで、すぐに
建て替える意向はない

B街区（5棟150戸）
→ 全棟が耐震性不足で耐震
改修ではなく建替えの意向

■：駐車場

A・B街区で共有
されている敷地を
分割



余剰容積を活用して住棟を
北側に集約して建替え



余剰の敷地を戸建住宅
用地として売却

マンション再生手法の決議要件（法改正後）

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】

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 新旧対照条文

目次

○	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九十九号）（抄）（第一条関係）	1
○	マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）（第二条関係）	21
○	地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）（附則第六条関係）	67
○	日本勤労者住宅協会法（昭和四十一年法律第三百三十三号）（抄）（附則第七条関係）	69
○	独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）（附則第八条関係）	70

改正後	現行
<p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条・第二条）</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条―第五条の二）</p> <p>第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十三）</p> <p>第四章 マンション管理士</p> <p> 第一節 第四節（略）</p> <p>第五章 マンション管理業</p> <p> 第一節 第五節（略）</p> <p>第六章 マンション管理適正化推進センター（第九十一条―第九十四条）</p> <p>第七章 マンション管理業者の団体（第九十五条―第一百二条）</p> <p>第八章 雑則（第一百三―第一百五）</p> <p>第九章 罰則（第一百六―第一百十三）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登</p>	<p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第五条）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>第二章 マンション管理士</p> <p> 第一節 第四節（略）</p> <p>第三章 マンション管理業</p> <p> 第一節 第五節（略）</p> <p>第四章 マンション管理適正化推進センター（第九十一条―第九十四条）</p> <p>第五章 マンション管理業者の団体（第九十五条―第一百二条）</p> <p>第六章 雑則（第一百三―第一百五）</p> <p>第七章 罰則（第一百六―第一百十三）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることによ</p>

録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2| 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一| マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- 二| マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- 三| 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 四| マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となきにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
- 五| マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- 六| 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進

り、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(新設)

(マンション管理適正化指針)

第三条 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、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）を定め、これを公表するものとする。

(新設)

に関する重要事項

3| 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならぬ。

（新設）

4| 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（新設）

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつて第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

（新設）

2| マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一| 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

二| 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三| 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

四| 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五| マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関

する事項

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に關し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に關する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に關する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に關する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。

6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に關して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理者その他の関係者に対し、調査を実施するたため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に關する事項が定めら

（新設）

れた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（管理組合等の努力）

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

（国及び地方公共団体の措置）

第五条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

2| マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(新設)

(助言、指導等)

2| 第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等(管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

(新設)

2| 都道府県知事(市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

(新設)

(管理計画の認定)

2| 第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところ

(新設)

により、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

2| 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合すること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合すること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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こと。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

(新設)

(新設)

(新設)

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

（新設）

（新設）

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(新設)

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

(新設)

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があつたとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であつた者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する

(新設)

業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるの

は、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例）

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届けて」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。）」とする。

（指定認定事務支援法人）

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができる（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあ

（新設）

（新設）

つた者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務
に關して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3| 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により
委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十
五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事す
る職員とみなす。

4| 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したと
きは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなけ
ればならない。

5| 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に關し必要
な事項は、政令で定める。

第四章 マンション管理士

（秘密保持義務等）

第十八条 （略）

2 試験事務に従事する指定試験機関の役員又は職員は、刑法その
他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみ
なす。

（登録）

第三十条 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大
臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに
該当する者については、この限りでない。

一〜四 （略）

五 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンシヨ
ン管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経

第二章 マンション管理士

（秘密保持義務等）

第十八条 （略）

2 試験事務に従事する指定試験機関の役員又は職員は、刑法（明
治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令
により公務に従事する職員とみなす。

（登録）

第三十条 マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大
臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに
該当する者については、この限りでない。

一〜四 （略）

五 第八十三条第二号又は第三号に該当することによりマンシヨ
ン管理業者の登録を取り消され、その取消しの日から二年を経

過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。次章において同じ。）であつた者で当該取消しの日から二年を経過しないもの）

六（略）

2（略）

（登録の取消し等）

第三十三条（略）

2 国土交通大臣は、マンション管理士が第四十条、第四十一条又は第四十二条の規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

（財務諸表等の備付け及び閲覧等）

第四十一条の十 登録講習機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。）の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項及び第一百十二条において「財務諸表等」という。）を作成し、五年間登録講習機関の事務所に備えて置かなければならない。

2（略）

過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消しの日前三十日以内にその法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。第三章において同じ。）であつた者で当該取消しの日から二年を経過しないもの）

六（略）

2（略）

（登録の取消し等）

第三十三条（略）

2 国土交通大臣は、マンション管理士が第四十条から第四十二条までの規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

（財務諸表等の備付け及び閲覧等）

第四十一条の十 登録講習機関は、毎事業年度経過後三月以内に、その事業年度の財産目録、貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書並びに事業報告書（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条において同じ。）の作成がされている場合における当該電磁的記録を含む。次項及び第一百十二条の二において「財務諸表等」という。）を作成し、五年間登録講習機関の事務所に備えて置かなければならない。

2（略）

第五章 マンション管理業

(登録の拒否)

第四十七条 国土交通大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一～六 (略)

七 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(第十一号において「暴力団員等」という。)

八・九 (略)

十 法人でその役員のうちに第一号から第八号までのいずれかに該当する者があるもの

十一 暴力団員等がその事業活動を支配する者

十二・十三 (略)

(登録事項の変更の届出)

第四十八条 (略)

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第九号、第十号又は第十二号のいずれかに該当する場合を除き、届出があった事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 (略)

(重要事項の説明等)

第三章 マンション管理業

(登録の拒否)

第四十七条 国土交通大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一～六 (略)

(新設)

七・八 (略)

九 法人でその役員のうちに第一号から第七号までのいずれかに該当する者があるもの

(新設)

十・十一 (略)

(登録事項の変更の届出)

第四十八条 (略)

2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、当該届出に係る事項が前条第八号から第十号までのいずれかに該当する場合を除き、届出があった事項をマンション管理業者登録簿に登録しなければならない。

3 (略)

(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次に規定するときを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 (略)

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があつたときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもって、これに代えることができる。

4・5 (略)

6 マンション管理業者は、第一項から第三項までの規定による書

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約（新たに建設されたマンションの当該建設工事の完了の日から国土交通省令で定める期間を経過する日までの間に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。）を締結しようとするとき（次に規定するときを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの（以下「重要事項」という。）について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 (略)

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

4・5 (略)

(新設)

面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等又は当該管理組合の管理者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合においては、同項の規定は、適用しない。

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 (略)

2 (略)

3 | マンション管理業者は、第一項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該管理組合の管理者等又は当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて前項の規定による措置に準ずる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合においては、同項の規定は、適用しない。

(登録の取消し)

第八十三条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第四十七条第一号、第三号又は第五号から第十一号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二・三 (略)

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 (略)

2 (略)

(新設)

(登録の取消し)

第八十三条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

一 第四十七条第一号、第三号又は第五号から第九号までのいずれかに該当するに至ったとき。

二・三 (略)

第六章 マンション管理適正化推進センター

(センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力)

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号) 第一百一条第二項、第六十三条第二項又は第二百十六条第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第一百一条第一項、第六十三条第一項又は第二百十六条第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

第七章 マンション管理業者の団体

第八章 雑則

(町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理)

第百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務(第二章及び第三章の規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。)を処理することができる。

2 町村及びその長が前項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理しようとするときは、当該町村の長は、あらかじめ、これを処理することについて、都道府県知事と協議しなければならぬ。

3 前項の規定による協議をした町村の長は、マンション管理適正

第四章 マンション管理適正化推進センター

(新設)

第五章 マンション管理業者の団体

第六章 雑則

(新設)

化推進行政事務の処理を開始する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

4 町村及びその長が第一項の規定によりマンション管理適正化推進行政事務を処理する場合におけるマンション管理適正化推進行政事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(国土交通省令への委任)

第百四条の三 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のための手続その他この法律の施行に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第九章 罰則

第百六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

一 偽りその他不正の手段により第四十四条第一項又は第三項の登録を受けたとき。

二 第五十三条の規定に違反して、マンション管理業を営んだとき。

三 第五十四条の規定に違反して、他人にマンション管理業を営ませたとき。

四 第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだとき。

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の十三第二項又は第十八条第一項（第三十八条、第五

(新設)

第七章 罰則

第百六条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

一 偽りその他不正の手段により第四十四条第一項又は第三項の登録を受けた者

二 第五十三条の規定に違反して、マンション管理業を営んだ者

三 第五十四条の規定に違反して、他人にマンション管理業を営ませた者

四 第八十二条の規定による業務の停止の命令に違反して、マンション管理業を営んだ者

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第十八条第一項（第三十八条、第五十八条第三項及び第九十

十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第百九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の八、第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

二 第三十三条第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者が、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したとき。

三 第四十三条の規定に違反したとき。

四 第四十八条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。

五 第五十六条第三項又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

六 第七十三条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、若しくは同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付したとき、又は同条第三項に規定する方法により提供する場合において、同項に規定する事項を欠いた提供若しくは虚偽の事項の提供をしたとき。

七 第七十三条第二項の規定による記名押印のない書面を同条第一項の規定により交付すべき者に対し交付したとき。

八 第八十条又は第八十七条の規定に違反したとき。

九 第八十六条第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しく

四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第百九条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

(新設)

一 第三十三条第二項の規定によりマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられた者で、当該停止を命ぜられた期間中に、マンション管理士の名称を使用したもの

二 第四十三条の規定に違反した者

三 第四十八条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者

四 第五十六条第三項の規定に違反した者

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

は虚偽の陳述をしたとき。

十 第九十八条の規定に違反して契約を締結したとき。

十一 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出したとき。

2 前項第八号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

(削る)

五 第九十八条の規定に違反して契約を締結した者

(新設)

(新設)

第百十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第七十三条第一項の規定に違反して、書面を交付せず、又は同項各号に掲げる事項を記載しない書面若しくは虚偽の記載のある書面を交付した者

三 第七十三条第二項の規定による記名押印のない書面を同条第一項の規定により交付すべき者に対し交付した者

四 第八十条又は第八十七条の規定に違反した者

五 第八十六条第一項の規定による立入り若しくは検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者

六 第八十八条第一項の規定に違反した者

七 第九十九条第一項の規定による事業計画書若しくは収支予算書若しくは同条第二項の規定による事業報告書若しくは収支決算書の提出をせず、又は虚偽の記載をした事業計画書、収支予算書、事業報告書若しくは収支決算書を提出した者

第百十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第一項（第二号、第三号及び第八号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第百十二条（略）

2 前項第四号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができない。

第百十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第三号から第五号まで又は前条第一項（第四号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

第百十二条の二（略）

改正後	現行
<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置</p> <p>第一節 除却の必要性に係る認定等（<u>第百二条―第百五条の二</u>）</p> <p>第二節・第三節（略）</p> <p>第四節 <u>区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務（第百十五条）</u></p> <p>第五節 <u>敷地分割決議等（第百十五条の二―第百十五条の四）</u></p> <p>第四章（略）</p> <p>第五章 敷地分割事業</p> <p>第一節 敷地分割組合</p> <p>第一款 通則（<u>第百六十四条―第百六十七条</u>）</p> <p>第二款 設立等（<u>第百六十八条―第百七十三条</u>）</p> <p>第三款 管理（<u>第百七十四条―第百八十五条</u>）</p> <p>第四款 解散（<u>第百八十六条・第百八十七条</u>）</p> <p>第五款 税法上の特例（<u>第百八十八条</u>）</p> <p>第二節 敷地権利変換手続等</p> <p>第一款 敷地権利変換手続</p> <p>第一目 手続の開始（<u>第百八十九条</u>）</p> <p>第二目 敷地権利変換計画（<u>第百九十条―第百九十八条</u>）</p> <p>第三目 敷地権利変換（<u>第百九十九条―第二百七条</u>）</p>	<p>目次</p> <p>第一章・第二章（略）</p> <p>第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置</p> <p>第一節 除却の必要性に係る認定等（<u>第百二条―第百五条</u>）</p> <p>第二節・第三節（略）</p> <p>第四節 <u>区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務（第百十五条）</u></p> <p>第四章（略）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p>

第二款 雑則（第二百八条―第二百十二条）

第三節 敷地分割事業の監督等（第二百十三条―第二百十六条）

第六章 雑則（第二百七条―第二百二十二条）

第七章 罰則（第二百二十三条―第二百三十二条）

附則

（目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義等）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 十 （略）

十一 敷地分割 団地内建物（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）

第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は

一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物

所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその

借地権を分割することをいう。

第五章 雑則（第六十四条―第六十九条）

第六章 罰則（第七十条―第七十九条）

附則

（目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義等）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 十 （略）

（新設）

十二 敷地分割事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業をいう。

十三 分割実施敷地 敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。

十四 区分所有権 区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。

十五 二十一 (略)

2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を除外するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却若しくは敷地分割（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

(新設)

(新設)

十一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第一項に規定する区分所有権をいう。

十二 十八 (略)

2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、区分所有法第六十九条第一項に規定する団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下「団地内建物」という。）の全部を除外するとともに、区分所有法第七十条第一項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 (略)

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一〇八 (略)

九 敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項

十 (略)

3 基本方針は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)第三条第一項に規定する基本方針との調和が保たれたものでなければならない。

4 (略)

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあっては施行マンション又はその敷地(隣接施行敷地を含む。)について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地(これに関する権利を含む。)の共有者である団地内建物の団地建物所有者

第四条 (略)

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一〇八 (略)

(新設)

九 (略)

3 基本方針は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 (略)

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者(組合員を除く。)及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあっては施行マンション又はその敷地(隣接施行敷地を含む。)について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地(これに関する権利を含む。)の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に

二 (略)

3・4 (略)

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 (略)

2 区分所有法第六十三条第六項及び第七項(これらの規定を区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 (略)

(区分所有法の規約とみなす部分)

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分(以下単に「団地共用部分」という。)と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで(これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。)の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定

規定する団地建物所有者(第九十四条第三項において単に「団地建物所有者」という。)

二 (略)

3・4 (略)

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 (略)

2 区分所有法第六十三条第六項及び第七項(区分所有法第七十条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第六項中「第四項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 (略)

(区分所有法の規約とみなす部分)

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分(以下この項において単に「団地共用部分」という。)と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで(区分所有法第六十七条第三項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定に適合しないとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第

に適合しないときは、権利変換計画中その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定）

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその賃借権を取得した者（施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により賃借権が与えられるように定められたものに限り。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならぬ。

（代位による分筆又は合筆の登記の申請）

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる。

二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画中その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定）

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその借家権を取得した者（施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められたものに限り。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならぬ。

（土地の分割及び合併）

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって土地の分割又は合併の手続をすることができる。

(技術的援助の請求)

第百一条 (略)

2) 都道府県知事及び市町村長は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第九十一条に規定するマンション管理適正化推進センター(以下「センター」という。)に必要な協力を要請することができる。

(除却の必要性に係る認定)

第百二条 マンションの管理者等(区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会(以下「区分所有者集会」という。))において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第五十五条の二において同じ。)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第三十五号に規定する特定行政庁(以下単に「特定行政庁」という。)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるもの

(技術的援助の請求)

第百一条 (略)

(新設)

(除却の必要性に係る認定)

第百二条 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第二条第一項に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等(区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会(以下「区分所有者集会」という。))において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第三十五号に規定する特定行政庁(以下単に「特定行政庁」という。)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又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るときは、その旨の認定をするものとする。

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とき。

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又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とき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第八十八条第六項第二号ハ(1)において「外壁等」という。）が剝離し、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とき。

四 当該申請に係るマンションが給水、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とき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項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とき。

3
(略)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第五十五条の二 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、第二百二条第一項の認定を申請しようとする者又は要除

3
(略)

(新設)

却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(区分所有者集会の特例)

第百六条 第百二条第一項の認定(同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。)を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンション(以下「特定要除却認定マンション」という。)の区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

(マンション敷地売却決議)

第百八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地(当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却する旨の決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)をすることができる。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならぬ。

一 買受人(第百二十条第一項の規定により組合(第百六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。))が設立された場合にあつては、組合から特定要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称

二・三 (略)

(区分所有者集会の特例)

第百六条 第百二条第一項の認定を受けた場合においては、要除却認定マンションの区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

(マンション敷地売却決議)

第百八条 第百二条第一項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地(当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却する旨の決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)をすることができる。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならぬ。

一 買受人(第百二十条第一項の規定により組合(第百六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。))が設立された場合にあつては、組合から要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称

二・三 (略)

3
5 (略)

6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 (略)

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ 特定要除却認定マンションが第二百二条第二項第一号に該当

する場合 次に掲げる事項

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二条第二項に規定する耐震改修（2）において単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由

(2) 耐震改修に要する費用の概算額

ロ 特定要除却認定マンションが第二百二条第二項第二号に該当

する場合 次に掲げる事項

(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

ハ 特定要除却認定マンションが第二百二条第二項第三号に該当する場合 次に掲げる事項

(1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

(削る)

7
9 (略)

3
5 (略)

6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 (略)

二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第二項に規定する耐震改修（次号において単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由

三 耐震改修に要する費用の概算額

7
9 (略)

10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第三項から第五項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権。以下同じ。）についての権利の移転（円滑化法第二百二十条第一項の規定により組合（円滑化法第百十六条に規定する組合をいう。以下同じ。）が設立された場合にあつては、円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第十号に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

（買受計画の認定）

10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第三項から第五項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第六項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第十七号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権。以下同じ。）についての権利の移転（円滑化法第二百二十条第一項の規定により組合（円滑化法第百十六条に規定する組合をいう。以下同じ。）が設立された場合にあつては、円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第十号に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

（買受計画の認定）

第九百九条 マンション敷地売却決議が予定されている特定要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があつた場合これを買ひ受けようとする者は、当該特定要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却決議がされた特定要除却認定マンション（以下「決議特定要除却認定マンション」という。）の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等（決議特定要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。）に関する計画（以下「買受計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 決議特定要除却認定マンションを買ひ受けた日から決議特定要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議特定要除却認定マンションの管理に関する事項

二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期

三 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画

四 (略)

五 決議特定要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項

六 (略)

(買受計画の認定基準)

第一百十条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 決議特定要除却認定マンションを買ひ受けた日から決議特定

第九百九条 マンション敷地売却決議が予定されている要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があつた場合これを買ひ受けようとする者は、当該要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンション（以下「決議要除却認定マンション」という。）の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等（決議要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。）に関する計画（以下「買受計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 決議要除却認定マンションを買ひ受けた日から決議要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議要除却認定マンションの管理に関する事項

二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期

三 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画

四 (略)

五 決議要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項

六 (略)

(買受計画の認定基準)

第一百十条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 決議要除却認定マンションを買ひ受けた日から決議要除却認

要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議特定要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実にあること。

二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議特定要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実にあること。

三 代替建築物提供等計画が当該決議特定要除却認定マンションの区分所有者又は借家権者の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

(除却等の実施)

第百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画（第百十一条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。）に従い、決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第百十四条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従って決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

定マンションが除却される日までの間に、当該決議要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実にあること。

二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実にあること。

三 代替建築物提供等計画が当該決議要除却認定マンションの区分所有者又は借家権者の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

(除却等の実施)

第百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画（第百十一条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。）に従い、決議要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第百十四条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従って決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 (略)

第百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、決議特定要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第五節 敷地分割決議等

(団地建物所有者集会の特例)

第百十五条の二 特定要除却認定マンションの敷地(当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者(以下「特定団地建物所有者」という。)は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会(区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に係るものをいう。以下同じ。)を開くことができる。

(団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例)

第百十五条の三 区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

3 (略)

第百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、決議要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(新設)

(新設)

(新設)

(敷地分割決議)

第百十五條の四 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができる。

2 前項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。

3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域

二 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項

三 敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項

四 敷地分割に要する費用の概算額

五 前号に規定する費用の分担に関する事項

六 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項

4 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物

(新設)

所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

5| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者集會を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

6| 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一| 特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

二| 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法

三| マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要

7| 第五項の団地建物所有者集會を招集した者は、当該団地建物所有者集會の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について特定団地建物所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8| 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項中「区分所有者」とあるのは、「特定団地建物所有者（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第十五条の二に規定する特定団地建物所有者をいう。以下同じ。）」と、同項ただし書中「伸縮する」とあるのは「伸長する

「と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

9 敷地分割決議をした団地建物所有者集会の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否をも記載し、又は記録しななければならない。

10 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）
第二百二十四条（略）

2（略）

3 区分所有法第六十三条第五項から第七項までの規定は、第一項の規定による請求があった場合について準用する。この場合において、同条第五項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却に」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議（以下単に「マンション敷地売却決議」という。）」と、同条第六項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。以下同じ

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）
第二百二十四条（略）

2（略）

3 区分所有法第六十三条第五項から第七項までの規定は、第一項の規定による請求があった場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第五項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却に」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議（以下単に「マンション敷地売却決議」という。）」と、同条第六項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンション

。及びその敷地（売却マンションの敷地利用権が円滑化法第二
条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」とい
う。）であるときは、その借地権）の円滑化法第百十六条に規定す
る組合への帰属（以下単に「組合への帰属」という。）がない
と、「第四項」とあるのは「円滑化法第百二十四条第一項」と、
同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とある
のは「組合への帰属がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊
しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手を
しないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替え
るものとする。

（技術的援助の請求）

第百六十三条（略）

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために
必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請するこ
とができる。

第五章 敷地分割事業

第一節 敷地分割組合

第一款 通則

（敷地分割事業の実施）

第百六十四条 敷地分割組合（以下この章において「組合」とい
う。）は、敷地分割事業を実施することができる。

（法人格）

第百六十五条 組合は、法人とする。

をいう。以下同じ。）及びその敷地（売却マンションの敷地利用
権が円滑化法第二条第一項第十七号に規定する借地権（以下単に
「借地権」という。）であるときは、その借地権）の円滑化法第
百十六条に規定する組合への帰属（以下単に「組合への帰属」と
いう。）がない」と、「第四項」とあるのは「円滑化法第百二十
四条第一項」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手し
なかつた」とあるのは「組合への帰属がなかつた」と、同条第七
項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」
と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がない
とき」と読み替えるものとする。

（技術的援助の請求）

第百六十三条（略）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第四条及び第七十
八条の規定は、組合について準用する。

(定款)

第百六十六条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければ
ならない。

- 一 組合の名称
- 二 分割実施敷地に係る団地の名称及びその所在地
- 三 事務所所在地
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に
関する事項
- 六 総会に関する事項
- 七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 八 事業年度
- 九 公告の方法
- 十 その他国土交通省令で定める事項

(名称の使用制限)

第百六十七条 組合は、その名称中に敷地分割組合という文字を用
いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中に敷地分割組合という文字を用い
てはならない。

第二款 設立等

(設立の認可)

(新設)

(新設)

(新設)

第六十八條 第一百五條の第四十項の規定により敷地分割決議の

内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなされた者（特定団地建物所有者であつてその後に当該敷地分割決議の内容により当該敷地分割を行う旨の同意をしたものを含む。以下「敷地分割合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、組合の設立について、敷地分割合意者の四分の三以上の同意（同意した者の第一百五條の四第二項の議決権の合計が敷地分割合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3 前二項の場合において、団地内建物の敷地に現に存する一の建物（専有部分のある建物にあつては、一の専有部分）が数人の共有に属するときは、その数人を一人の敷地分割合意者とみなす。

（事業計画）

第六十九條 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、団地内建物の状況、分割実施敷地の区域、敷地分割の概要、除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域、事業実施期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、敷地分割決議の内容に適合したものでなければならない。

（事業計画の縦覧及び意見書の処理）

第七十條 第六十八條第一項の規定による認可の申請があつた

（新設）

（新設）

（新設）

場合において、分割実施敷地となるべき土地の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該土地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならない。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとするときは、この限りでない。

2| 分割実施敷地となるべき土地について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。

3| 都道府県知事等は、前項の規定により意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採用すべきであるとするときは事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採用すべきでないとするときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

4| 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律第九条第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5| 第六十八條第一項の規定による認可を申請した者が、第三項

の規定により事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事等に申告したときは、その修正に係る部分について、更にこの条に規定する手続を行うべきものとする。

(認可の基準)

第七十一条 都道府県知事等は、第六十八条第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。)に違反するものでないこと。
- 三 敷地分割が特定要除却認定マンシヨンの除却のために必要であること。
- 四 除却マンシヨン敷地となるべき土地と非除却マンシヨン敷地となるべき土地との境界線上に建物が存しないこと。
- 五 事業実施期間が適切なものであること。
- 六 当該敷地分割事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(組合の成立)

第七十二条 組合は、第六十八条第一項の規定による認可により成立する。

(認可の公告等)

(新設)

(新設)

第七十三條 都道府県知事等は、第六十八條第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域、事業実施期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に分割実施敷地に係る団地の名称、分割実施敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

(新設)

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。

第三款 管理

(組合員)

第七十四條 分割実施敷地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、全て組合の組合員とする。

(新設)

2 分割実施敷地に現に存する一の建物(専有部分のある建物にあつては、一の専有部分)が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第六十八條第一項」と、同条第一項中「第十四條第一項」とあるのは「第七十三條第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権又は敷地利用権」とある

(新設)

のは「有する分割実施敷地持分（第七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。）」と、「その区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

（役員）

第七十五条 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

3 第二十一条から第二十五条まで（同条第一項後段を除く。）の規定は、組合の役員について準用する。

（総会の組織）

第七十六条 組合の総会は、総組合員で組織する。

（総会の決議事項）

第七十七条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならぬ。

一 定款の変更

二 事業計画の変更

三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

四 経費の収支予算

五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

六 賦課金の額及び賦課徴収の方法

（新設）

（新設）

（新設）

- 七 敷地権利変換計画及びその変更
- 八 組合の解散
- 九 その他定款で定める事項

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第七十八條 第二十八條の規定は組合の総会の招集について、第二十九條の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八條第五項中「第九條第一項」とあるのは「第六十八條第一項」と、第二十九條第三項中「次条」とあるのは「第七十九條」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第七十九條 第七十七條第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び分割実施敷地持分(分割実施敷地に存する建物(専有部分のある建物)にあっては、専有部分)を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。)の割合の各四分の三以上で決する。

(総代会)

第八十條 組合員の数が五十人を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。

2 総代会は、総代をもって組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあっては、二十人以上であることをもって足りる。

3 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該

(新設)

(新設)

(新設)

当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

一 理事及び監事の選挙又は選任

二 前条の規定に従って議決しなければならない事項

4 第二十八条第一項から第四項まで及び第六項並びに第二十九条（第三項ただし書を除く。）の規定は組合の総代会について、第三十一条第五項の規定は総代会が設けられた組合について、それぞれ準用する。

（総代）

第百八十一条 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあつては、その役員）のうちから選挙する。

2 総代の任期は、三年を超えない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第二十一条第二項及び第二十三条の規定は、組合の総代について準用する。この場合において、同項中「前項本文」とあるのは、「第百八十一条第一項」と読み替えるものとする。

（議決権及び選挙権）

第百八十二条 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

3 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない。

4 第二項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第百七十八条及び第百八十条第四項において準用する第二十九条第一項の規定の適用については、出席者とみなす。

（新設）

（新設）

5 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。

6 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

(定款又は事業計画の変更)

第百八十三条 組合は、定款又は事業計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第百七十条の規定は事業計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）の認可の申請があつた場合について、第七十一条及び第七十三条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第百八十三条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に関し定款又は事業計画を変更しようとする場合において、敷地分割事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(経費の賦課徴収)

第百八十四条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、組合員の有する建物の位置若しくは床面積又は分割実施敷地持分の割合等を考慮して公平に定めなければならない。

(新設)

(新設)

3 | 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗す
ることができない。

4 | 組合は、組合員が賦課金の納付を怠ったときは、定款で定める
ところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる
。

(審査委員)

第百八十五条 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせる
ため、審査委員三人以上を置く。

2 | 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の
知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうち
から総会で選任する。

3 | 前二項に規定するもののほか、審査委員に関し必要な事項は、
政令で定める。

第四款 解散

(解散)

第百八十六条 組合は、次に掲げる理由により解散する。

一 設立についての認可の取消し

二 総会の議決

三 事業の完了又はその完了の不能

2 | 前項第二号の議決は、敷地権利変換期日前に限り行うことがで
きるものとする。

3 | 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しよ
うとする場合において、借入金があるときは、解散について債権

(新設)

(新設)

(新設)

者の同意を得なければならない。

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。

(組合の解散及び清算についての規定の準用)

第百八十七条 第三十八条の二から第四十三条までの規定は、組合の解散及び清算について準用する。

第五款 税法上の特例

第百八十八条 組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（敷地分割組合並びに」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（敷地分割組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くもの」とし、敷地分割組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（敷地分割組合及び」とする。

2 組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

(新設)

(新設)

(新設)

第二節 敷地権利変換手続等

第一款 敷地権利変換手続

第一目 手続の開始

第百八十九条 組合は、第百七十三条第一項の公告があつたときは

、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあつては、区分所有権。次項において同じ。）及び分割実施敷地持分（既登記のものに限る。次項において同じ。）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

2| 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならぬ。

3| 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。

4| 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。

5| 敷地権利変換期日前において第百八十六条第五項の公告があつたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、敷地権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

第二目 敷地権利変換計画

（敷地権利変換計画の決定及び認可）

第百九十条 組合は、第百七十三条第一項の公告後、遅滞なく、敷

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

地権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

- 2| 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、敷地権利変換計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者があるときは、その者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもって組合に対抗することができない者については、この限りでない。

(敷地権利変換計画の内容)

第百九十一条 敷地権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域
- 二 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分（除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあつては、専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額
- 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額
- 五 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、次に掲げるいずれかの権利（以下「非除却敷地持分等」という。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

(新設)

- イ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあつては、専有部分）を所有するための当該非除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分
- ロ 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く。）の敷地又はその借地権
- 六 前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額
- 七 第五号に掲げる者に前号に掲げる分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる非除却敷地持分等の明細及びその価額
- 八 第二号及び第五号に掲げる者で、その有する団地共用部分の共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額
- 九 第二号及び第五号に掲げる者で、この法律の規定により、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額
- 十 第三号及び第六号に掲げる分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
- 十一 前号に掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上
に有することとなる権利
- 十二 清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
- 十三 敷地権利変換期日
- 十四 その他国土交通省令で定める事項
- 2 分割実施敷地持分に関して争いがある場合において、当該分割実施敷地持分の存否又は帰属が確定しないときは、当該分割実施

敷地持分が存するものとして、又は当該分割実施敷地持分が現在の名義人に属するものとして敷地権利変換計画を定めなければならない。

(敷地権利変換計画の決定基準)

第九十二条 敷地権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。

(除却マンション敷地及び非除却マンション敷地)

第九十三条 敷地権利変換計画においては、除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に對しては、除却敷地持分が与えられるように定めなければならない。

(新設)

2 敷地権利変換計画においては、非除却マンション敷地となるべき土地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者に對しては、非除却敷地持分等が与えられるように定めなければならない。

3 前二項に規定する者に對して与えられる除却敷地持分又は非除却敷地持分等は、それらの者が権利を有する建物の位置、環境、利用状況等及びそれらの者が有する分割実施敷地持分の割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。

4 敷地権利変換計画においては、第九十一条第一項第二号に掲げる者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合は、当該団地共用部分は除却敷地持分を与えられることとなる者全員の共有に属するように定めなければならない。

5 敷地権利変換計画においては、第九十一条第一項第五号に掲げる者に敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合

は、当該団地共用部分是非除却敷地持分等を与えられることとなる者の所有（当該者が二以上あるときは、当該二以上の者の共有）に属するように定めなければならない。

（担保権等の登記に係る権利）

第百九十四条 分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利が存するときは、敷地権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる分割実施敷地持分に対応して与えられるものとして定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとして定めなければならない。

2 前項の場合において、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、組合は、当該存するものとして定められる権利につき、これらの者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。

（分割実施敷地持分等の価額の算定基準）

第百九十五条 第百九十一条第一項第三号、第四号又は第六号から第九号までの価額は、第百七十三条第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。

（認可の基準）

第百九十六条 都道府県知事等は、第百九十条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。

（新設）

（新設）

（新設）

二 敷地分割決議の内容に適合していること。

三 分割実施敷地持分について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。

四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(敷地権利変換計画の変更)

第九十七条 第九十条第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、敷地権利変換計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

(審査委員の関与)

第九十八条 組合は、敷地権利変換計画を定め、又は変更しようとするとき（国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

第三目 敷地権利変換

(敷地権利変換の処分)

第九十九条 組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は敷地権利変換計画について第九十七条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2 敷地権利変換に関する処分は、前項の通知をすることによって行う。

3 敷地権利変換に関する処分については、行政手続法第三章の規定

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

定は、適用しない。

(敷地権利変換期日等の通知)

第二百条 組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更(敷地権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第九十七条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、分割実施敷地の所在地の登記所に、敷地権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(新設)

(敷地に関する権利変換)

第二百一条 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、分割実施敷地持分は失われ、除却敷地持分又は非除却敷地持分等は新たにこれらの権利を与えられるべき者が取得する。

(新設)

2 分割実施敷地に関する権利で前項及び第二百三条の規定により権利が変換されることのないものは、敷地権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合において、敷地権利変換期日前において、当該権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた分割実施敷地持分が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、敷地権利変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

3 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、団地共用部分の共有持分は失われ、敷地分割後の団地共用部分の共有持分は新たに当該共有持分を与えられるべき者が取得する。

(区分所有法の規約とみなす部分)

第二百二条 敷地権利変換計画において定められた敷地分割後の団地共用部分の共有持分が区分所有法第六十七条第三項において準用する区分所有法第十四条第一項から第三項までの規定に適合しないとき、又は敷地権利変換計画において定められた敷地分割後の専有部分のある建物の敷地利用権の割合が区分所有法第二十二條第二項本文の規定に適合しないときは、敷地権利変換計画中その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第六十七条第三項において準用する区分所有法第十四条第四項の規定による規約又は区分所有法第二十二條第二項ただし書の規定による規約とみなす。

(担保権等の移行)

第二百三条 分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとする。

(敷地権利変換の登記)

第二百四条 組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 敷地権利変換期日以後においては、分割実施敷地に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(清算)

(新設)

(新設)

(新設)

第二百五条 除却敷地持分、非除却敷地持分等又は敷地分割後の団地共用部分の共有持分の価額とこれらを与えられた者がこれらに対応する権利として有していた分割実施敷地持分又は敷地分割前の団地共用部分の共有持分の価額とに差額があるときは、組合は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

(新設)

(清算金の供託及び物上代位)

第二百六条 前条に規定する分割実施敷地持分が先取特権等の目的となっていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。

(新設)

2| 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者」(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)「とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

3| 第一項の先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、同項の規定により供託された清算金に対してその権利を行うことができる。

(清算金の徴収)

第二百七条 第二百五条の規定により徴収すべき清算金は、敷地権利変換計画で定めるところにより、利子を付して分割して徴収す

(新設)

ることができる。

2| 組合は、第二百五条の規定により徴収すべき清算金（前項の規定により利子を付したときは、その利子を含む。）を滞納する者があるときは、敷地権利変換計画で定めるところにより、利子を付して徴収することができる。

第二款 雑則

（新設）

（処分、手続等の効力）

第二百八条 分割実施敷地、除却マンション敷地又は非除却マンション敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

（新設）

（代位による分筆又は合筆の登記の申請）

第二百九条 組合は、敷地分割事業の実施のために必要があるときは、所有者に代わつて分筆又は合筆の登記を申請することができる。

（新設）

（不動産登記法の特例）

第二百十条 分割実施敷地、除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

（新設）

（関係簿書の備付け）

第二百十一条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、敷地

(新設)

分割事業に関する簿書（組合員名簿を含む。次項において同じ。

）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があったときは、組合は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

（書類の送付に代わる公告）

第二百十二条 組合は、敷地分割事業の実施に関し書類を送付する

(新設)

場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2 前項の公告があったときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

第三節 敷地分割事業の監督等

(新設)

（組合に対する報告、勧告等）

第二百十三条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施する敷地

(新設)

分割事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施する敷地分割事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、敷地分割事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(組合に対する監督)

第二百十四条 都道府県知事等は、組合の実施する敷地分割事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは敷地権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは敷地権利変換計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

3 都道府県知事等は、前二項の規定により検査を行った場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは敷地権利変換計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な措置を命ずることができる。

4 都道府県知事等は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があつた日から起算して三十日を経過してもなお総会を招集しないときは、敷地権利変換期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。

5 都道府県知事等は、第七十八条において準用する第二十八条第三項の規定により組合員から総会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総会を招集しないときは、これらの組

(新設)

合員の申出に基づき、総会を招集しなければならない。第百八十条第四項において準用する第二十八条第三項の規定により総代から総代会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総代会を招集しないときも、同様とする。

6 都道府県知事等は、第百七十五条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならぬ。第百八十一条第三項において準用する第二十三条第一項の規定により、組合員から総代の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。

7 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、総会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の投票の方法が、この法律又は定款に違反することを理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(資金の融通等)

第二百十五条 国及び地方公共団体は、組合に対し、敷地分割事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第二百十六条 組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大

(新設)

(新設)

臣及び都道府県知事等に対し、敷地分割事業の実施の準備又は実施のために、敷地分割事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請することができる。

第六章 雑則

(意見書等の提出の期間の計算等)

第二百七条 (略)

(審査請求)

第二百十八条 次に掲げる処分又はその不作為については、審査請求をすることができない。

一 第九条第一項、第三十四条第一項、第六十八条第一項又は第八十三条第一項の規定による認可

二 第十一条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、又は第七十条第三項(第八十三条第二項において準用する場合を含む。)、の規定による通知

2 マンション建替組合、マンション敷地売却組合若しくは敷地分割組合(以下「組合」と総称する。)、又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。

この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、組合又は個人

第五章 雑則

(意見書等の提出の期間の計算等)

第六十四条 (略)

(審査請求)

第六十五条 次に掲げる処分又はその不作為については、審査請求をすることができない。

一 第九条第一項又は第三十四条第一項の規定による認可

二 第十一条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、の規定による通知

2 マンション建替組合若しくはマンション敷地売却組合(以下「組合」と総称する。)、又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、組合又は個人施行者の上級行

施行者の上級行政庁とみなす。

第二百十九条～第二百二十一条 (略)

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第七項(第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、第十一条第一項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第十四条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項並びに第七十条第一項(第八十三条第二項において準用する場合を含む。)の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第七章 罰則

第二百二十三条・第二百二十四条 (略)

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第六十条第一項又は第二百十三条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をし

政庁とみなす。

第六十六条～第六十八条 (略)

(事務の区分)

第六十九条 第九条第七項(第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、第十一条第一項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第十四条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二条第九項第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第六章 罰則

第七十条・第七十一条 (略)

第七十二条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項又は第六十条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

たとき。

- 二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項、第六十一条第三項、第二百十三條第二項又は第二百十四條第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。
- 三 第九十八条第一項若しくは第二項、第六十一条第一項若しくは第二項又は第二百十四條第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十六条〜第二百二十八条 (略)

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

- 一・二 (略)
- 三 敷地分割組合が敷地分割事業以外の事業を営んだとき。
- 四 第二十四条第八項(第二百二十六條第三項及び第七十五條第三項において準用する場合を含む。)の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。
- 五 第二十八条第一項、第三項又は第四項(第三十一条第四項、第二百二十九條、第三十一条第四項、第七十八條及び第八十条第四項において準用する場合を含む。)の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかつたとき。
- 六 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第三十四条第三項、第三十七條第三項、第八十三條第三項又は第八十六條第三項の規定に違反したとき。
- 七 第四十条又は第四十二条(これらの規定を第三十八條及び第八十七條において準用する場合を含む。)に規定する書類

- 二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項又は第六十一条第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。
- 三 第九十八条第一項若しくは第二項又は第六十一条第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第七十三条〜第七十五条 (略)

第七十六条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

- 一・二 (略)
- (新設)
- 三 第二十四条第八項(第二百二十六條第三項において準用する場合を含む。)の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。
- 四 第二十八条第一項、第三項又は第四項(第三十一条第四項、第二百二十九條及び第三十一条第四項において準用する場合を含む。)の規定に違反して総会又は総代会を招集しなかつたとき。
- 五 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第三十四条第三項又は第三十七條第三項の規定に違反したとき。
- 六 第四十条又は第四十二条(これらの規定を第三十八條において準用する場合を含む。)に規定する書類に記載すべき事項

に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

八 第四十一条（第三百三十八条及び第八十七條）において準用する場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

九 第九十五条第一項、第五百五十八條第一項又は第二百一十一條第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

十 第九十五条第二項、第五百五十八條第二項又は第二百一十一條第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十一・十二 （略）

第二百三十條 第二十八條第五項（第二百二十九條及び第七十八條）において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための總會を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

第二百三十一條 （略）

第二百三十二條 第八條第二項、第一百九條第二項又は第六十七條第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

に記載せず、又は不実の記載をしたとき。

七 第四十一条（第三百三十八条において準用する場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

八 第九十五条第一項又は第五百五十八條第一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

九 第九十五条第二項又は第五百五十八條第二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十・十一 （略）

第七十七條 第二十八條第五項（第二百二十九條において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための總會を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処する。

第七十八條 （略）

第七十九條 第八條第二項又は第一百九條第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合又はマンション敷地売却組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

改正後		別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係）	
法律	(略)	法律	(略)
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項並びに第一百七十条第一項（第百	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理す	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理す
現行		別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係）	
法律	(略)	法律	(略)
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理す	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理す	第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項並びに第九十七条第一項の規定により町村が処理す

八十三条第二項において準用
する場合を含む。)の規定に
より町村が処理することとさ
れている事務

ることとされている事務

○ 日本勤労者住宅協会法（昭和四十一年法律第百三十三号）（抄）（附則第七条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	現 行
<p>（宅地建物取引業法等の適用除外） 第四十条 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）、 不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）及びマンション ンの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十 九号）<u>第五章</u>の規定は、協会には、適用しない。</p> <p>2 （略）</p>	<p>（宅地建物取引業法等の適用除外） 第四十条 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）、 不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）及びマンション ンの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十 九号）<u>第三章</u>の規定は、協会には、適用しない。</p> <p>2 （略）</p>

○ 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）（附則第八条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	現 行
<p>第十一条（略）</p> <p>2 機構は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行う。</p> <p>一・二（略）</p> <p>三 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）<u>第百五条の二</u>に規定する業務を行うこと。</p> <p>四<u>八</u>（略）</p> <p>3（略）</p>	<p>第十一条（略）</p> <p>2 機構は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行う。</p> <p>一・二（略）</p> <p>（新設）</p> <p>三<u>七</u>（略）</p> <p>3（略）</p>

「マンション建替円滑化法」の改正により、特例を受けられる対象のマンションが拡充

除却の必要性に係る認定を受けて建替えを行った場合、建替え後のマンションについて、容積率の緩和等の特例を受けられます。容積率の緩和により生じた余剰の住戸を売却することで、建替えに必要な費用の一部に充てることが可能です。これまで、耐震性が不足するマンションにのみ認められていましたが、火災に対する安全性が不足するマンション等も新たに適用されます。

	除却の必要性に係る認定	容積率緩和特例	マンション敷地売却事業	団地における敷地分割事業
特定要除却認定	耐震性の不足	○	○	○
	火災に対する安全性の不足	○	○	○
	外壁等の剥落による危険性	○	○	○
	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	○	対象外	対象外
	バリアフリー基準への不適合	○	対象外	対象外

※赤字が改正により拡充となった内容
※拡充される項目の具体的な基準については、2021年中に公表予定です。

相談窓口

マンションの管理、維持・修繕に関する相談窓口

公益財団法人マンション管理センター

- 【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ご相談 **06-4706-7560**

マンションの再生に関する相談窓口



(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

0570-016-100 / 03-3556-5147

電話受付 10:00～17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

一級建築士の相談員がお答えします。建替えや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をご希望の方は、各都道府県にある弁護士会で、弁護士と建築士等による無料の対面相談(専門家相談)を受けることができます(体制が整った弁護士会から順次実施)。※事業者の方はご利用いただけません。

独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)

賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを委託(有償)することができます。

問い合わせ先はUR都市機構のHPよりご確認ください。

(<https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html> 内の「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」をご参照ください。)

〓 マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています 〓

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



マンションの維持管理・将来について考えていますか?

～マンション管理適正化法・
マンション建替円滑化法が改正されました～

(2022年4月施行)



2020年6月にマンション管理適正化法^{※1}、マンション建替円滑化法^{※2}が改正され、マンションは、適切な管理がより一層求められる新時代に突入しました。このリーフレットをきっかけに、お住まいのマンションの今後について考えてみませんか。

※ 改正法の全面施行は2022年4月を目途に行われます。
※1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
※2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

お住まいのマンションの適正な管理と将来の再生計画を検討しましょう



高経年のマンションではこんな問題が起こっています

■ 管理組合の運営上の問題

- 管理組合の役員の担い手不足
- 賃貸化・空き住戸化

❖ **組合の活動や集会の議決が困難に**

■ 建物の維持管理上の問題

- 外壁等の剥落、鉄筋露出・腐食
- 給排水管の老朽化

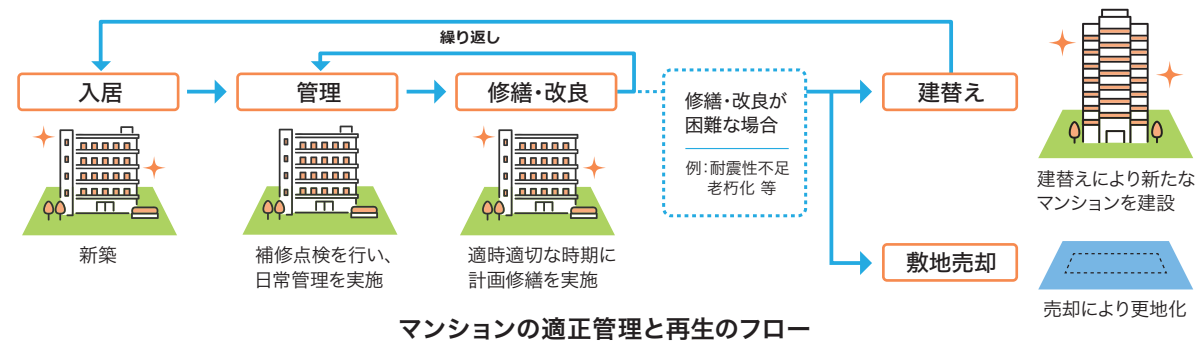
❖ **居住者や近隣住民等の生命・身体・財産に影響**



適正な維持管理が行われなくなったマンションの例

管理不全に陥らないために

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適時適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。また、将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



マンションの適正管理と再生のフロー

「マンション管理適正化法」の改正により管理計画認定制度がスタート

■ 適切な管理が行われているマンションは、そ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ます^{※1}。

■ 管理組合は地方公共団体への申請前に、マンションの管理の専門家であるマンション管理士^{※2}の事前確認を受けることで、よりスムーズな認定の取得が期待されます。(図の①～③の手続き) なお、事前確認はオンラインでの手続きを予定しており、認定申請書の自動作成などの機能を設けることとしています。

■ 事前確認を利用する場合は、他のマンション管理状況評価サービス^{※3}と連携し、これらの評価サービスと一緒に申請を行うこともできます。



※1 認定制度の活用には、お住まいの地域の地方公共団体において管理適正化推進計画が作成されている必要があります。なお、管理適正化推進計画は、国の定める基本方針に基づき地方公共団体が任意で定めるものです。

※2 (公財)マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けたマンション管理士が対象となります。

※3 マンション管理適正評価制度は(一社)マンション管理業協会が、マンション管理適正化診断サービスは(一社)日本マンション管理士会連合会が提供するマンション管理の評価制度です。

※4 認定を受けたマンションについては(公財)マンション管理センターのHPで公表することを予定しています。

お住まいのマンションは適正な維持管理ができていますか? チェックリストで確認してみましょう

管理組合の運営	
管理者等が定められている	<input type="checkbox"/>
監事が選任されている	<input type="checkbox"/>
集会が年1回以上開催されている	<input type="checkbox"/>
管理規約	
管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/>
災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている	<input type="checkbox"/>
管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(電磁的提供も可)について定められている	<input type="checkbox"/>
管理組合の経理	
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている	<input type="checkbox"/>
修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	<input type="checkbox"/>
直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	<input type="checkbox"/>






長期修繕計画の作成及び見直し等	
「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されている	<input type="checkbox"/>
長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われている	<input type="checkbox"/>
計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれる設定である	<input type="checkbox"/>
将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
その他	
組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行っている	<input type="checkbox"/>

※ チェック項目は、国土交通省が定める管理計画認定制度の認定基準です。認定する市区において独自の基準を追加して定めている場合があります。

Q 令和2年のマンション建替円滑化法の改正内容は？

A マンション建替え等を後押しするため次の内容が措置されました。

①『除却の必要性に係る認定(要除却認定)』の対象の拡充 (令和3年12月20日施行)

対 象	マンション敷地売却 事業の対象	容積率緩和特例 の対象
 ①地震に対する安全性(耐震性)が不足するマンション	○	○
 ②火災に対する安全性が不足するマンション 過去に強化された建築基準法の防火・避難規定等に不適合で、 簡易な修繕で適合させることが困難なもの	○	○
 ③外壁等の剥落のおそれがあるマンション 鉄筋に沿ったひび割れ等の劣化事象が一定程度以上発生し、 外壁等の剥落のおそれが高いもの	○	○
 ④配管設備の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ があるマンション スラブ下配管方式の排水管で、二箇所以上で漏水が生じているもの	—	○
 ⑤バリアフリー基準に不適合なマンション マンションの出入口から各住戸等に至る一の経路が、建築物移動等円滑化基準に準ずる 基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの	—	○

対象に追加

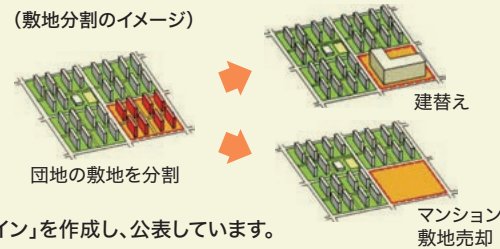
※これらの基準への該当性の調査は、建築士等の一定の資格を有する者が行う必要があります。

②団地型マンションを対象とした『敷地分割事業』の創設 (令和4年4月1日施行)

●団地型マンションの再生を促進するため、特定要除却認定*を受けた
マンションを含む団地型マンションにおいて、団地建物所有者集会における
4/5以上の賛成で敷地の分割を行うことができます。


※耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性による要除却認定

(敷地分割のイメージ)



国土交通省では、法改正により拡充・創設された制度を解説した
「要除却認定実務マニュアル」「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を作成し、公表しています。

マンションの再生に関する相談窓口

 (公益財団法人住宅リフォーム・
紛争処理支援センター)

一級建築士による電話相談後、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
専門的な相談をご希望の方は、各都道府県にある弁護士会で、弁護士と建築士等による無料の
対面相談(専門家相談)を受けることができます(体制が整った弁護士会から順次実施)。
※事業者の方はご利用いただけません。

0570-016-100 / 03-3556-5147 電話受付 10:00~17:00(土、日、祝休日、年末年始を除く)

独立行政法人都市再生機構
(UR都市機構)

賃貸住宅の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、除却の必要性の高いマンションの
再生のためのコーディネートを委託(有償)することができます。問い合わせ先はUR都市機構の
HPよりご確認ください。(<https://www.ur-net.go.jp/produce/inquiry/index.html> 内の
「マンションの建替え・除却等に係るご相談窓口」をご参照ください。)

∥ マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています ∥

要除却認定の基準の詳細や調査・
判定方法、申請方法等を解説した
マニュアルや解説動画も掲載!



マンション管理・再生ポータルサイト

検索



発行日 2022年3月
発行 国土交通省

マンションの再生[※]は どのように進めるの？

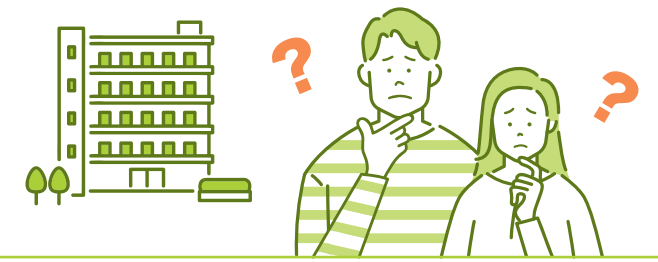
※「マンションの再生」とは改修・建替え等を言います。



今後、築年数の古いマンションが増加していく中、
マンションの適切な管理と合わせて、実態に即した改修・建替え等の
マンションの再生方針を計画的に考えていくことが必要になっています。
令和2年にはマンション建替円滑化法が改正され、再生の選択肢が充実しました[※]。
これを機会にマンションの将来像を検討してみませんか。

※改正した「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は令和4年(2022年)4月に全面施行

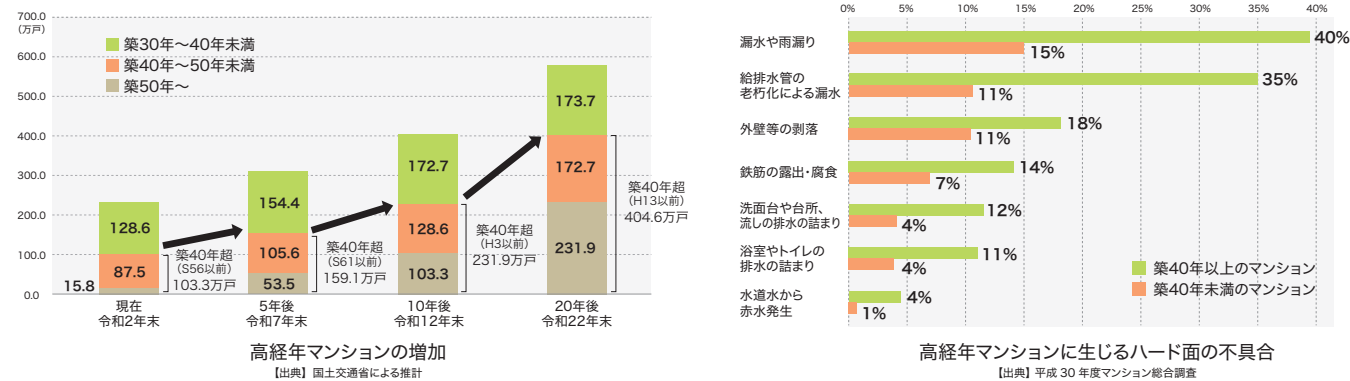
マンションの再生はどのように進めるの？



高経年マンションの問題点

Q 維持管理が適切に行われていない場合、築40年を超える高経年のマンションにはどんな問題が生じるの？

A 給排水管の老朽化による漏水、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食といった生命・身体・財産に影響を及ぼす不具合が顕著になってきます。



- 築40年を超える高経年のマンションが、今後急増していくことが見込まれています。
 - 適切な維持・修繕が行われない場合、居住者のみならず、近隣住民等の生命・身体に危害を生じるマンションとなる可能性があります。
- ※マンションの管理については、マンション管理適正化法が改正され、都道府県等による「マンション管理計画認定制度」や助言・指導等により、管理水準の維持・底上げを図る制度が令和4年(2022年)4月より開始されます。

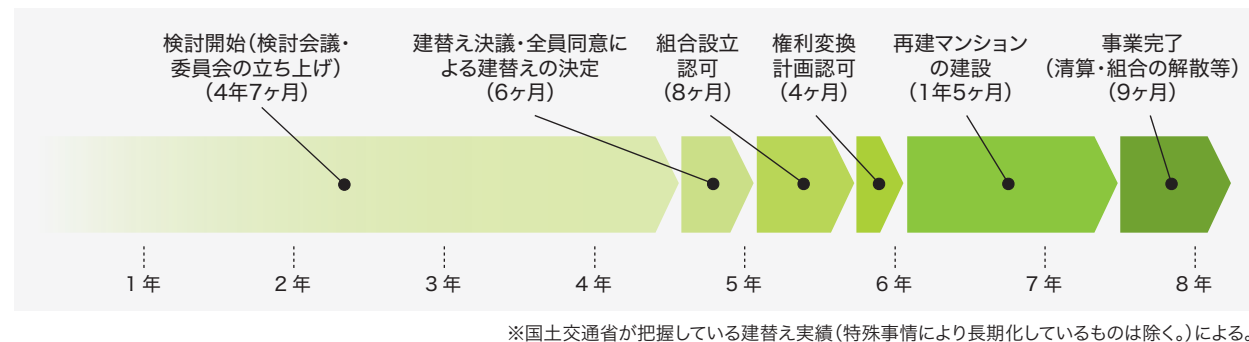
マンションの再生の検討開始時期

Q 再生(改修・建替え等)はいつから検討したらいいの？

A マンションの将来像について、早い段階から考えておく必要があります。

- 日常的な管理を適切に行っていても、時とともに要求される性能や設備、居住者のニーズは変化していきます。
 - マンションの将来像について管理組合で話し合い、必要に応じて建築士等の専門家に相談することも有効です。
 - 合意形成等に時間を要するため、マンションの再生方針については早い段階から検討する必要があります。
- ※長期修繕計画の作成・見直しをする中で、予想される費用に応じて修繕積立金等の資金計画を見直すことも重要です。

建替え事業の流れと期間(年月は平均)



マンションの再生手法

Q 改修と建替えどちらがいいの？

A お住まいのマンションに求める安全性・居住性の水準や費用負担から適切な手法を選択します。

- 改修か建替えかの判断は、「改修と建替えのそれぞれにより得られる改善効果」「その改善効果を得るために必要な費用の大きさ」とを総合的に比較して判断することが必要です。
- 判断する際には、改修と建替えでは、改善効果を受ける期間が異なることも考慮します。

実際のマンションでの検討例

給排水管の劣化による漏水事故の頻発に加え、耐震診断の結果、耐震性不足であることが判明し、改修か建替えかの検討を開始。

項目	内容
実現可能性 改善効果	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建物形状が整形でなく、隣地と近接していることから、有効な耐震改修工事を行うことが難しい。建替えの場合には、耐震性確保に加え、マンホールトイレ設置等の地域の防災性向上に資する取り組みも実施可能。 ○ 給排水管の劣化が著しく、漏水の危険性をなくすためには、全面的な改修又は建替えが必要。
費用検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ 改修の場合、居住者の負担金が大きく対応が困難。 ○ 建替えの場合、総合設計制度の活用により容積率緩和を受けることで余剰住戸の計画が可能となり、居住者の費用負担が軽減。

改善効果とそのため費用の検討を行いながら、合意形成を進め、検討開始から10年後に建替え決議が成立。

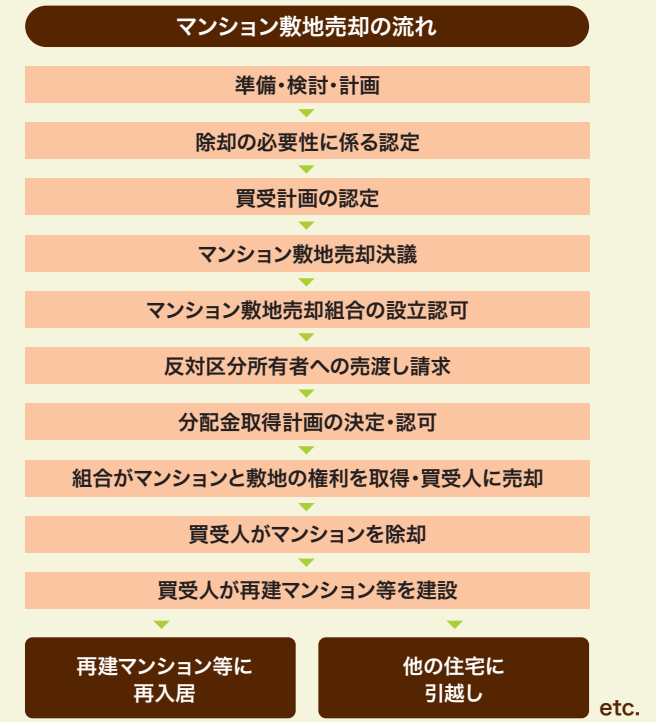
国土交通省では、建替えか修繕・改修かの判断の考え方を解説した「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成し、公表しています。

関連情報 ① -マンション敷地売却-

Q マンションの再生について、改修・建替え以外の方法はあるの？

A マンションとその敷地を一括でデベロッパー等に売却する「マンション敷地売却事業」という制度があります。

- マンションとその敷地の売却を行うためには、通常は区分所有者全員の同意が必要ですが、除却の必要性に係る認定(※次ページ参照)を取得したマンションについては、4/5以上の賛成で行うことが可能となります。
- 「マンション敷地売却事業」においては、除却をデベロッパー等が行うため、建替事業に比べ、組合の負担は軽減されます。また、事業完了後に建てる建物は必ずしもマンションに限られず居住者のニーズに応じて次の住まいを選ぶことができるという特徴があります。



国土交通省では、マンション敷地売却事業の進め方を解説した「マンション敷地売却ガイドライン」を作成し、公表しています。

■ご利用にあたっての留意事項

- 1) 対象とするマンションは、中高層、住宅専用の分譲マンションです。複合用途型マンションは、店舗・事務所等の規模が比較的小さいものについては対応が可能です。なお、超高層マンション、リゾートマンション、社宅、賃貸マンション等は、対応できません。
- 2) 標準モデルとして、6階建、30戸、平均専有面積75m²のファミリータイプのマンションを設定しています。マンションの規模などが標準モデルと異なる場合は、その差異に伴ってより概算となります。
- 3) 調査・診断を行っていませんので、建物・設備の個性（新築時の施工程度、経年劣化の進行状況等）は考慮していません。
- 4) 推定修繕工事費について、将来の物価変動は考慮していません。また、単価は、首都圏を対象としたもので、地域等による差異は考慮していません。
- 5) 作成した長期修繕計画は、作成日と管理組合の会計年度との関係から、最大1年間程度のずれが生じる場合があります。過去の実績をもとにモデル的に作成しますので、独自に計画されている修繕予定を反映することはできません。
- 6) 長期修繕計画の作成は1棟毎となります。1棟毎に「入力データ記入票」の提出が必要です。複数の棟で構成される「団地型マンション」については、団地全体と棟毎の「入力データ記入票」の提出が必要です。



■利用者の声

当センターの「マンション管理センター通信」から、このサービスを利用された管理組合の理事長やマンション管理士の意見を紹介します。

- 管理組合A理事長の意見
→理事長として、公共性のあるシステムを基に当該マンションにあった長期修繕計画ができてとても満足しています。
- マンション管理士Bの意見
→このシステムは、比較的簡便な方法かつリーズナブルな費用で長期修繕計画の作成・修繕積立金の設定ができ信用性があります。
- NPO法人のマンション管理士Cの意見
→客観的参考資料となる本サービス等を利用することをお奨めします。

▶▶▶ 詳しくは、ホームページをご覧ください。

https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html



【問い合わせ先】

公益財団法人マンション管理センター 技術部

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL : (03)3222-1519

長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス のご案内

公益財団法人マンション管理センター

マンション管理センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直す際やその内容が適切かチェックする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の「長期修繕計画」の作成とこれに基づく「修繕積立金の額」を算出するサービスを行っています。

■このサービスの利用例

- 現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容などが適切かチェックしたい。
- 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額の検討を総会に諮る際の参考資料としたい。
- 長期修繕計画を初めて作成するので、将来の概算の工事費を把握したい。

（なお、正式な長期修繕計画の作成は、必ず専門家に依頼してください。）

■このサービスによる長期修繕計画の内容

このサービスにより作成する長期修繕計画は、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」*（平成20年6月作成）に沿った内容としています。

* 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>

ただし、次の事項が異なります。

- 1) 建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して、調査・診断を行わず、提出していただく「入力データ記入票」によっているため、標準様式第2号（調査・診断の概要）は、省略しています。また、標準様式第1号（マンションの建物・設備の概要等）の記載は、「入力データ記入票」の項目のみとなります。
- 2) 標準様式第4-4号（推定修繕工事費内訳書）の推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。したがって、推定修繕工事費は、概算となります。



その他ご利用にあたっての留意事項は最終面をご覧ください。

■ ご利用方法

	郵送申込みの場合	メール申込みの場合
1	「入力データ記入票 (PDFファイル)」を入手する 当センターのホームページよりダウンロードするか、電話でご請求ください。	「入力データ記入票 (EXCELファイル)」を入手する 当センターのホームページより、留意事項をご確認の上ダウンロードしてください。
2	「入力データ記入票」に必要事項を記入する 設計図書、分譲時パンフレット等で確認してご記入ください。	「入力データ記入票」に必要事項を入力する 設計図書、分譲時パンフレット等で確認してご入力ください。 ※シートが2つありますのでご注意ください。
3	「入力データ記入票」を当センターへ送付 (郵送) する 送付先 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋二丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階 (公財) マンション管理センター 技術部 宛 必ずコピーし、管理組合の控えとしてお手元に保管してください。	「入力データ記入票」を添付したメールを当センターへ送信する 送信先 アドレス choukei@mankan.or.jp メールの表題は、「長計作成申込み (マンション名)」としてください。また、本文には、担当者 (入力内容について問合せのできる方) 名とその方に日中にご連絡可能な電話番号を必ずご記載ください。(メールでの問合せは行いませんので、ご了承ください。)
4	センターから長期修繕計画等が届く	2週間程度で長期修繕計画等と請求書が届きます。
5	作成費の支払い	作成費を指定先の金融機関にお振込みください。

(注) 「入力データ記入票」にご記入 (入力) いただく主な内容は、建物や設備の概要、形状、建物や設備の仕様、修繕の履歴など (数値又は選択肢) です。

〈入力データ記入票のイメージ〉一部抜粋

1. 建物完成年月日 (西暦) 年 月 日 1) 新築 2) 既存	★建物の設計図書や販売時のパンフレット等で確認してください。 ★建物完成年月日は、月日までご記入ください。日付が不明な場合は1日としてください。 ★新築マンションの場合は、「1)」を選択し、完成予定日を記入してください。
2. マンションの構造 1) RC造 2) SRC造 3) 鉄骨造・その他	★「鉄筋コンクリート造は「RC造」、鉄骨鉄筋コンクリート造は「SRC造」、鉄骨造・その他は「鉄骨造・その他)」を選択し、○で囲んでください。
3. マンションの規模 階数 地上 階、地下 階 戸数 (非住宅の区画を含む。) 戸	★建物が複合用途の場合の戸数は、全住戸数に、店舗・事務所等の区画数を加えた数をご記入ください。
4. 団地型の場合: 団地全体の規模 (参考) 棟数 棟、戸数 全 戸	★団地型とは、同じ敷地に独立した棟が2棟以上あるものをいいます。なお、棟が構造的に分かれていても、エクспанションジョイント等により各階でつながっている場合は、単棟型としてください。
5. 棟型式 1) 単棟型 2) 団地 (多棟) 型 3) タウンハウス型	★タウンハウス型とは、2階建て程度の住戸が連続して1棟を構成するものをいいます。
6. 「敷地面積」 . m ²	★「敷地面積」や「建築面積」は、建築基準法で定められています。建物の設計図書や販売時のパンフレット等で確認してください。

■ 作成費用

- | | |
|-----------------------|--|
| 1) マンション管理センター登録管理組合: | 2棟まで 1棟毎に 各14,000円
3棟目以降1棟毎に 各 9,000円 |
| 2) マンションみらいネット登録管理組合: | 1) に同じ |
| 3) 非登録管理組合: | 2棟まで 1棟毎に 各21,000円
3棟目以降1棟毎に 各13,000円 |
| 4) 管理組合以外: | 2棟まで 1棟毎に 各31,000円
3棟目以降1棟毎に 各19,000円 |

(注) 作成費用は税込です。1棟: 「入力データ記入票」1セットをいいます。

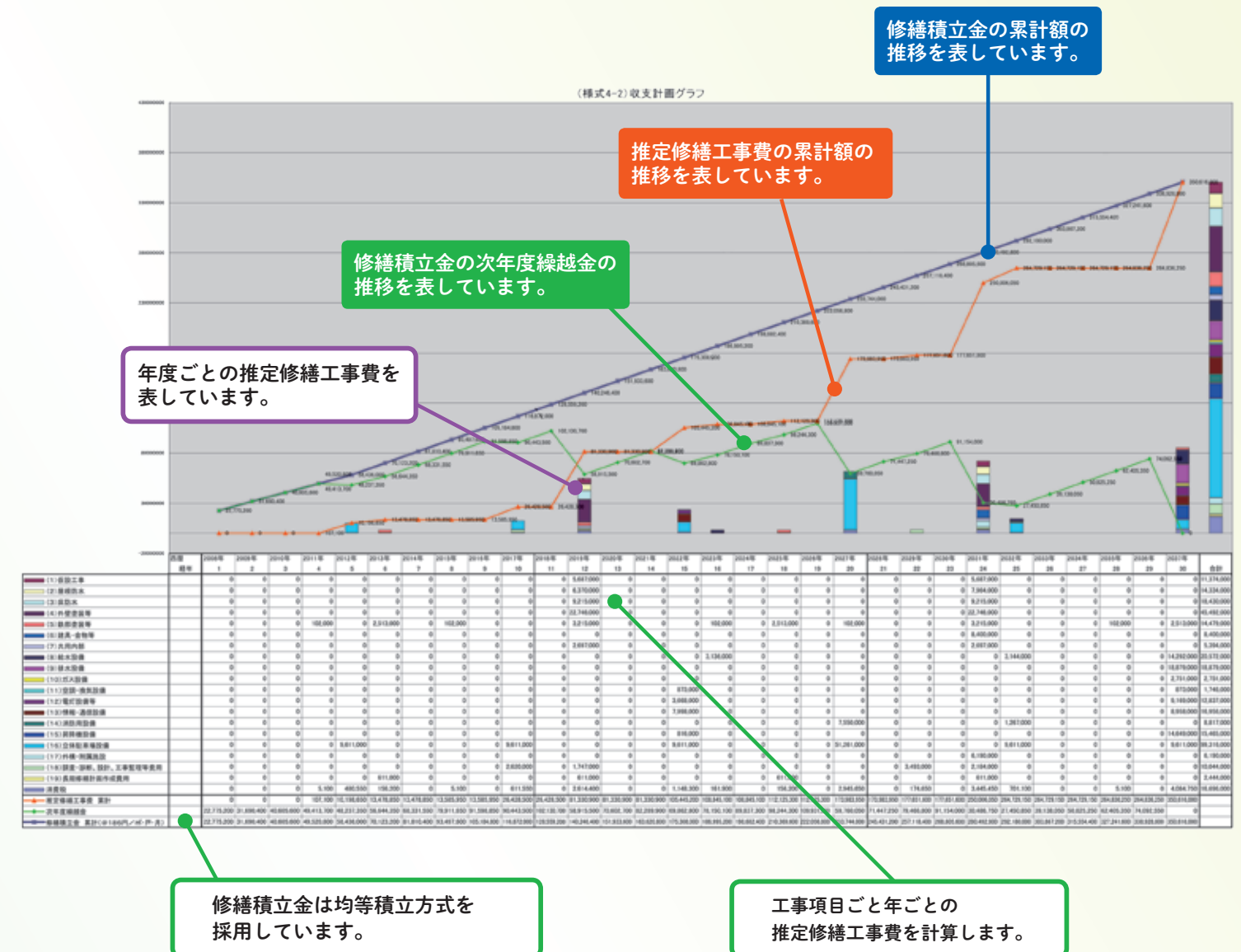
■ 送付する長期修繕計画 (成果物) 等

- 長期修繕計画と修繕積立金 (報告書) 〈紙媒体のもの〉
- 次のファイルが保存されたCD-ROM
 - (1) の報告書のPDFファイル
 - (1) の報告書のうち、次のシートで構成するEXCELファイル

	EXCELファイルの各シート
1	[様式第1号] マンションの建物・設備の概要等
2	[様式第4-1号] 長期修繕計画総括表
3	[様式第4-2号] グラフ (長期修繕計画総括表の内容をグラフにしたもの)
4	[様式第4-3号] 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年度別)
5	修繕項目毎の修繕時期及び金額を変更できる入力シート*

*このシートは成果物 (報告書) には含まれておりません。
このシートで変更した内容が [様式第4-1号]、[様式第4-2号]、[様式第4-3号] のシートに反映されますので、お客様で工事金額や工事時期を色々と変えて試算ができます。

〈成果物のイメージ図〉



マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～のご案内

<マンション管理の適正化について>

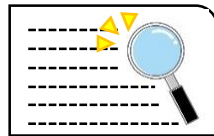
昨今のマンションストックの高経年化等を背景に、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が取りまとめられ、地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進や管理計画認定制度の創設などの新たな取組が行われるほか、これに併せて「マンション長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省作成）」等が改訂されるなど、各管理組合における適切な管理・運用が重視されています。

特に、マンション管理の適正化の上では、各マンションの長期修繕計画やそれに基づく修繕積立金の額の設定は適切な管理状況を示す重要な指標であり、新築時における適切な長期修繕計画の作成や長期修繕計画の定期的な見直し、適切な修繕積立金の設定の重要性も増してきています。

・長期修繕計画の作成

・計画の定期的な見直し
・修繕積立金の確認

・総会などにおける
修繕積立金の増額等の決議



長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額のチェック方法の一つとして、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～を利用して作成した概略の長期修繕計画とを比較して、その見直しの必要性について検討することが望まれます。」と、シミュレーションの活用について記載されています。

<マンションライフサイクルシミュレーションとは>

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。長期修繕計画や修繕積立金のチェックにご利用いただけます。

利用方法

基本情報を入力

- ・建物概要
(戸数、階数、築年数など)
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・修繕積立金額

など

現状の試算結果を表示

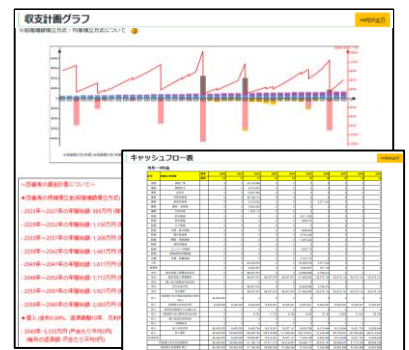
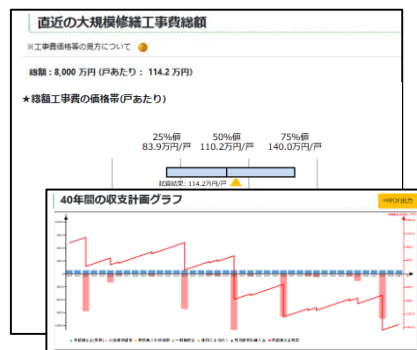
- ・マンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

など

改善後の試算結果を表示

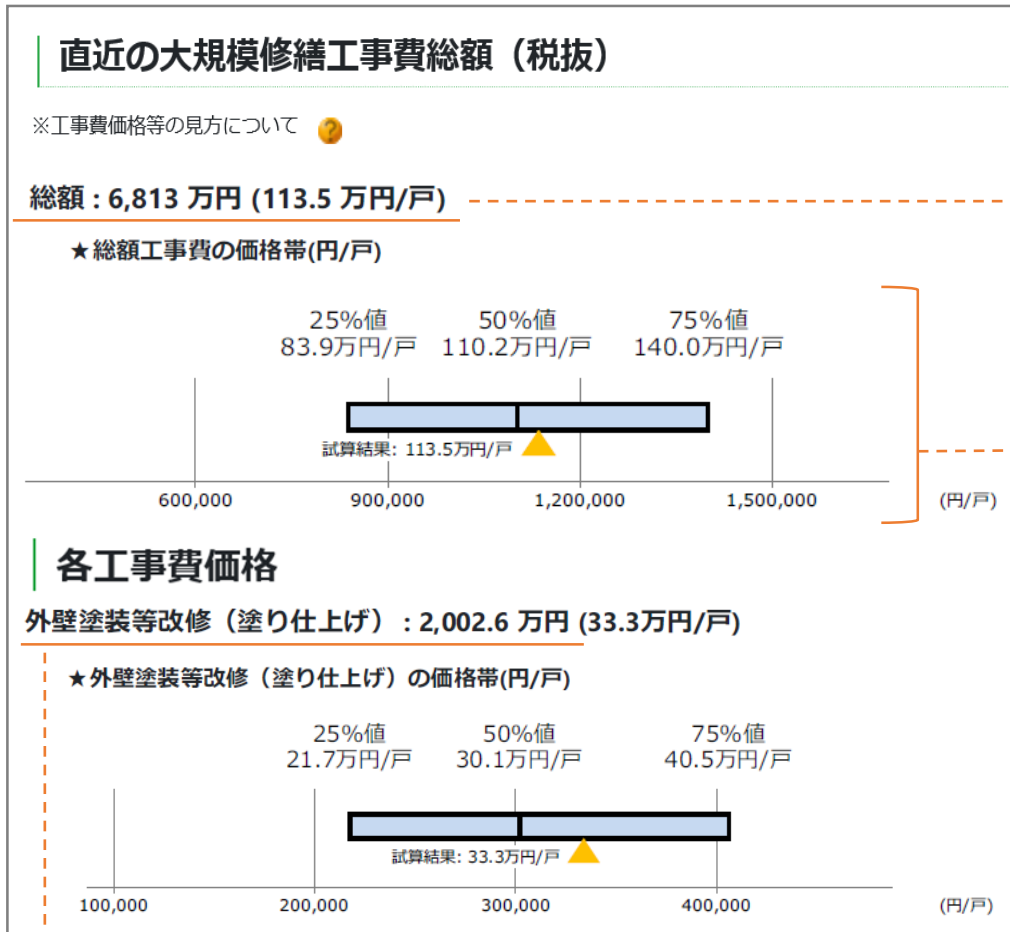
- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金をマンションすまい・る債で運用した場合の受取利息額の提示

など



<試算結果と活用方法> ①工事費の確認

試算結果画面では、入力されたマンションと同規模・同築年数等の他のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、工事費総額や各工事毎の価格と単価（戸あたり/㎡あたり/台あたりのいずれか）を表示します。また、機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データの分布範囲が参考に表示されます。



シミュレーションに入力したマンションの情報をもとに、工事費と単価が試算されます。

工事費単価の分布を青の四角囲みで、シミュレーションの対象マンションと同規模・同築年数のマンションの一般的な工事費単価を黄色の三角で表示しています。



試算結果は、機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。

【活用事例】外壁塗装等改修工事について見積もりを取る場合

シミュレーションの試算結果を活用し、見積もり額との金額の差異の要因を施工会社等に確認することで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

【A社の見積書】

外壁等改修工事
2400万円

シミュレーションの結果より高い

★A社の見解

我が社は、外壁の塗料に最先端の材料を使用しています（施工範囲は全体）。

【B社の見積書】

外壁等改修工事
2000万円

シミュレーションの結果とほぼ同じ

★B社の見解

我が社は、一般的に普及している商品を用いています（施工範囲は全体）。

【C社の見積書】

外壁等改修工事
1600万円

シミュレーションの結果より低い

★C社の見解

我が社は、一般的に普及している商品を用いています。ただし、施工範囲については、必要最小限に留めています。

- ※ その他工事価格に影響を与える要因として、建物の形状やグレード、使用材料等が考えられます。
- ※ 機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。
- ※ 想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。

<シミュレーションの想定している規模等>

階数：30階以下、平均専有面積：100㎡以下、戸数：300戸以下、住棟タイプ：単棟型

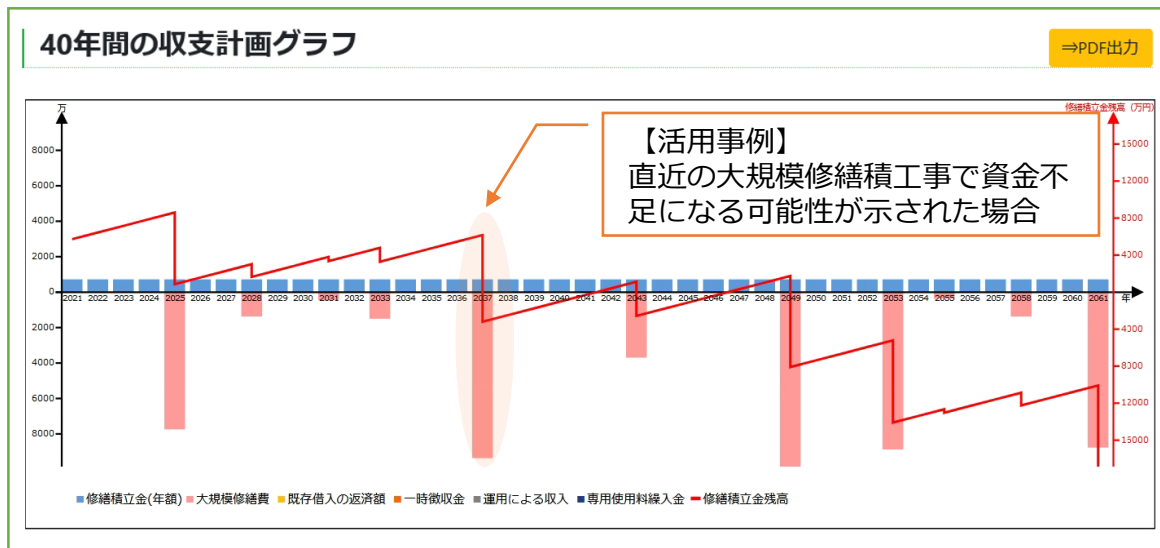
< 試算結果と活用方法 > ② 将来の修繕積立金の収支

試算結果画面の「資金収支グラフ・キャッシュフロー表」では、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」等が表示されます。

また、資金収支で赤字になる場合などには、改善シミュレーションを利用することで、将来の修繕積立金の増額やローンの借入を利用した場合などを想定した試算結果が表示されます。

現状の試算結果

「40年間の収支計画グラフ」では、修繕積立金額（年額）、修繕積立金残高、大規模修繕費用等が表示されます。



改善シミュレーション

修繕積立金残高が不足する結果が出た場合などについては、不足額について、**修繕積立金の増額**や**ローン利用等**を想定した改善シミュレーションを行うことができます。

改善後の試算結果



改善シミュレーションでは、修繕積立金の増額方法を「段階増額積立方式」と「均等積立方式」から選択できます。



各年度の修繕積立金会計がマイナスとならないよう収支を改善するとともに、必要となる修繕積立金の引き上げ額が提示されます。

<例えばこんな場面でご利用できます>

活用場面を紹介した動画を機構HPで公開しています。

ケース1

大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか判断する材料がなく不安



ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。

→施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因*について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

*差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違いなどが考えられます。

ケース2

修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安



ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

→ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3

修繕積立金がどこまで上がるのか不安



一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

→比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減するなど、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

<掲載先のご案内>

～住宅金融支援機構ホームページ～



マンションライフサイクルシミュレーションに関する照会先

管理組合が抱える大規模修繕工事の不安を解消する一冊！



大規模修繕の手引き

2022.4月版

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～

【ダイジェスト版】44ページ



マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。

長期修繕計画や修繕積立金見直しの参考となるよう、国土交通省が定めている各種ガイドラインや管理計画認定基準、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」も紹介しています。

掲載内容

- ①大規模修繕工事の流れ
- ②マンションの年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢（詳細版のみ掲載）
- ③大規模修繕の資金的課題の解決方法
- ④長期修繕計画の見直し方法
- ⑤マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～結果の活用方法

【詳細版】106ページ



こんなときに活用

1 管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎資料として活用

- 大規模修繕工事の流れや概要を理事会などで勉強する。
- 提示された工事費とマンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～の結果を比較し、その差額について施工会社等に尋ねる。
- 施工会社等から提示された見積書に記載された用語や工法を調べる。（詳細版のみ）

2 管理組合が資金計画・長期修繕計画の見直しを進めていく上での基礎資料として活用

- 修繕積立金が不足すると判明した場合の資金計画の見直しの参考資料とする。
- 大規模修繕工事後に行う長期修繕計画の見直しの参考資料とする。

- ・ダイジェスト版・詳細版とも下記ホームページからダウンロード可能（無料）
- ・ダイジェスト版については、2022年6月頃に印刷予定（無料）

大規模修繕の手引きのデータ入手はコチラ

▶▶▶ https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2022.3作成